

SKRIPSI 55

**EVALUASI PASCA HUNI
PADA RUSUNAWA RANCACILI**



**NAMA : NADYA GRACIELA ELIAS
NPM : 6111901044**

PEMBIMBING: DR. IR. Y. BASUKI DWISUSANTO, M.SC.

**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
2024
SKRIPSI 55**

EVALUASI PASCA HUNI PADA RUSUNAWA RANCACILI



NAMA : NADYA GRACIELA ELIAS
NPM : 6111901044

PEMBIMBING:

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

PENGUJI :

Dr. Ir. Hartanto Budiyuwono, M.T.

Franseno Pujianto, 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
2024

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN SKRIPSI
(Declaration of Authorship)

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Nadya Graciela Elias
NPM : 6111901044
Alamat : Jl. Bumi Sambara no.5 Bandung
Judul Skripsi : Evaluasi Pasca Huni Pada Rusunawa Rancacili

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 atau memalsukan data atau tindakan sejenisnya, tindakan plagiarisme atau autoplajiarisme, maka saya bersedia menerima seluruh konsekuensi hukum sesuai ketentuan yang berlaku.

Bandung, Januari 2024



Nadya Graciela Elias



Abstrak

EVALUASI PASCA HUNI PADA RUSUNAWA RANCACILI

Oleh
Nadya Graciela
NPM: 6111901044

Perumahan rakyat dibuat untuk mengatasi kebutuhan perumahan terjangkau, dimana salah satunya berbentuk rusun yang bertujuan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat dengan mengurangi tingkat kekumuhan kota dan menciptakan hunian dan lingkungan yang layak. rumah susun diartikan sebagai hunian bertingkat yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi MBR. Sayangnya, seringkali pembangunan rusun pun menuai banyak kritik dan ketidakpuasan dari penghuninya dan mempengaruhi persepsi masyarakat dalam pertimbangan untuk tinggal di rusun kedepannya. Maka dari itu untuk menilai kinerja bangunan saat dan setelah dihuni perlu dilakukan Evaluasi Pasca Huni (EPH) agar pembangunan rusun kedepannya bisa lebih baik. Penelitian akan membahas Evaluasi Pasca Huni pada Rusunawa Rancacili di Kota Bandung yang merupakan salah satu kota dengan penduduk terpadat di Indonesia. Pada Rusunawa Rancacili terdapat 4 massa rusunawa terbangun dengan berbagai tipe sehingga sampel dan hasil penelitian akan lebih beragam.

Penelitian ini menggunakan metode deskriptif dengan pendekatan kualitatif dengan cara mendeskripsikan keadaan eksisting Rusunawa Rancacili dan membandingkannya dengan teori Evaluasi Pasca Huni (EPH). Kemudian data Rusunawa Rancacili sendiri didapat dari melakukan observasi langsung dengan mendatangi objek, serta melakukan studi pustaka dengan mencari jurnal dan penelitian terdahulu. Teori Evaluasi Pasca Huni terdiri dari 3 aspek yaitu aspek fungsional, aspek teknis, dan aspek perilaku. Ketiga aspek inilah yang akan menjadi landasan utama penelitian. Kemudian hasil dari analisis evaluasi penghunian tersebut didapat dari pengolahan data teori utama dengan hasil wawancara serta pengamatan pada lapangan.

Kesimpulan dari analisis tersebut adalah dari ketiga aspek EPH banyak ditemukan ketidakpuasan dari para warga. Terdapat dua perilaku yang dapat muncul dari ketidakpuasan tersebut, yaitu penghuni yang membuat perubahan pada huniannya yang dirasa kurang memuaskan dan penghuni mengubah perilakunya karena huniannya tidak dapat diubah secara fisik. Perubahan yang dilakukan terhadap hunian diantaranya adalah menambahkan pot tanaman menutup kaca jendela dengan kertas atau koran, mengubah balkon menjadi gudang, dll. Sedangkan perubahan perilaku penghuni diantaranya adalah, enggan naik turun antar lantai, pulang ke rusun tidak terlalu malam, dll.

Kata-kata kunci: Evaluasi Pasca Huni, penghunian, perubahan, kepuasan, Rusunawa Rancacili.



Abstract

POST OCCUPANCY EVALUATION AT RUSUNAWA RANCACILI

by

Nadya Graciela Elias

NPM: 6111901044

Public housing was created to address the need for affordable housing, one of which is called rumah susun that aims to improve community welfare by reducing the level of urban slums and creating decent housing and environments. Rumah susun are defined as multi-storey residences that are built to meet housing needs for low incomes communities (MBR). Unfortunately, the construction of flats often got a lot of criticism and dissatisfaction from the residents and it influences people's perceptions when considering to live in a rusunawa in the future. Therefore, to assess the performance of the building during and after occupancy, it is necessary to carry out a Post-Occupancy Evaluation (POE) so that future building construction can be better. The research will discuss Post-Occupancy Evaluation at Rusunawa Rancacili in Bandung City, which is one of the most populated cities in Indonesia. At Rusunawa Rancacili there are 4 masses of flats built with various types so that the samples and research results will be more diverse.

This research uses a descriptive method with a qualitative approach by describing the existing condition of Rusunawa Rancacili and comparing it with the Post-Occupancy Evaluation (POE) theory. Then the data for Rusunawa Rancacili itself was obtained from direct observation by visiting the object, as well as conducting literature studies by searching for journals and previous research. Post-Occupancy Evaluation Theory consists of three aspects which is, functional aspects, technical aspects, and behavioral aspects. These three aspects will be the main basis for research. Then the results of the occupancy evaluation analysis were obtained from processing the main theoretical data with the results of interviews and observations in the field.

The conclusion of this analysis comes from the three aspects of POE, which got a lot of dissatisfaction from residents. There are two behaviors that came up from this dissatisfaction, first, residents who make changes to their residence which they feel are unsatisfactory and second, residents who change their behavior because their residence cannot be changed physically. Some changes that were made to the residence include adding potted plants, covering window panes with paper or newspapers, turning balconies into warehouses, etc. Meanwhile, changes in residents' behavior include being reluctant to go up and down between floors, returning to the flat not too late, etc.

Keywords: *Post Occupancy Evaluation, occupancy, change, satisfaction, Rusunawa Rancacili.*



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 keustakaan 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 seizin Rektor Universitas Katolik Parahyangan.





UCAPAN TERIMA KASIH

Puji syukur penulis panjatkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa karena penulis dapat menyelesaikan penelitian ini. Penelitian ini dibuat untuk memenuhi tugas akhir Program Studi Sarjana Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Katolik Parahyangan. Selama proses penelitian berlangsung, penulis mendapatkan bimbingan, arahan, dukungan, dan saran. Untuk itu rasa terima kasih sedalam-dalamnya penulis sampaikan kepada:

- Dosen pembimbing, Bapak Dr. Ir. Y. Basuki Dwisusanto, M.Sc. atas ilmu, bimbingan, masukan, serta dukungan selama pengerjaan skripsi hingga akhir.
- Dosen ko-pembimbing, Ibu Rochana Esti Pramesti, S.T., M.Sc atas masukan dan bimbingan yang diberikan.
- Dosen penguji, Bapak Dr. Ir. Hartanto Budi Yuwono, M.T. dan Bapak Franseno Pujiyanto, S.T., M.T. atas masukan dan bimbingan yang diberikan.
- Papi, Mami, Myron yang sudah menemani setiap kunjungan pada objek studi serta memberi semangat selama pengerjaan skripsi.
- Keluarga yang senantiasa mendoakan dan memberi semangat selama pengerjaan skripsi ini.
- Aimee Alexis, Natasha Laurencia, Vania Janice, dan Jessica Alma yang sudah banyak memberi masukan dan selalu memberi dukungan selama pengerjaan skripsi.
- Bella, Christabel, dan Debora selaku teman perjuangan pengerjaan skripsi, serta Isabella, Jane, Sheera, Maureen, Monique, Vebriela, Graciella, Anne yang sudah menjadi teman diskusi, memberi masukan dan semangat dalam pengerjaan skripsi.
- Keluarga dan teman-teman lainnya yang namanya tidak dapat disebutkan satu per satu yang telah memberi masukan dan menemani selama pengerjaan skripsi.

Bandung, Januari 2024

Nadya Graciela Elias



DAFTAR ISI

Abstrak.....	i
Abstract.....	iii
PEDOMAN PENGGUNAAN SKRIPSI.....	v
UCAPAN TERIMA KASIH.....	vii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR GAMBAR.....	xii
DAFTAR TABEL.....	xvii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xviii
BAB 1 PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang.....	1
1.2. Perumusan Masalah.....	3
1.3. Pertanyaan Penelitian.....	4
1.4. Tujuan Penelitian.....	4
1.5. Manfaat Penelitian.....	4
1.6. Ruang Lingkup Penelitian.....	4
1.7. Kerangka dan Metodologi Penelitian.....	5
BAB 2 STUDI LITERATUR EVALUASI PASCA HUNI TERHADAP TINGKAT KEPUASAN PENGHUNI RUSUN.....	7
2.1. Pentingnya Evaluasi Pasca Huni (EPH) Terhadap Rumah Susun.....	7
2.1.1. Peran Rumah Susun Dalam Penyediaan Perumahan Terjangkau Di Kota Bandung.....	7
2.1.2. Kritik Terhadap Rumah Susun dan Adaptasi yang Dilakukan Penghuni.....	8
2.1.3. Evaluasi Pasca Huni dan Pentingnya Evaluasi Pasca Huni Dalam Mengevaluasi Penghunian Secara Arsitektur.....	9
2.1.4. Adaptasi Perilaku Penghuni Terkait Ketidakpuasan Hunian.....	10
2.2. Aspek Evaluasi Pasca Huni (EPH) Terhadap Rumah Susun.....	12
2.2.1. Aspek Fungsional Pada Teori Evaluasi Pasca Huni.....	12
2.2.2. Aspek Teknis Pada Teori Evaluasi Pasca Huni.....	14
2.2.3. Aspek Perilaku Pada Teori Evaluasi Pasca Huni.....	14
BAB 3 DESKRIPSI RUSUNAWA RANCACILI.....	17
3.1. Sejarah Pembangunan dan Perencanaan Rusunawa Rancacili.....	17

3.2. Data Spasial Eksisting Rusunawa Rancacili	19
3.2.1. Kondisi Rusun Rancacili.....	20
3.3. Tipologi Rusunawa Rancacili	26
3.3.1. Rusunawa <i>Twin</i> Blok Rancacili.....	26
3.3.2. Rusunawa <i>Tower</i> (Apartemen Rakyat) Rancacili.....	33
3.3.3. Perbandingan Tipologi <i>Twin</i> Blok dan <i>Tower</i> Silinder Rusunawa Rancacili	41
BAB 4 EVALUASI PASCA HUNI PADA RUSUNAWA RANCACILI	43
4.1. Kinerja Penghunian <i>Twin</i> Blok Rancacili (Rusunawa) dan <i>Tower</i> Silinder Rancacili (Apartemen Rakyat).....	43
4.2. Aspek Fungsional Penghunian <i>Twin</i> Blok 1,2,3 dan <i>Tower</i> Silinder.....	43
4.2.1. Fisik Bangunan	45
4.2.2. Unit Hunian.....	50
4.2.3. Aksesibilitas	57
4.2.4. Fasilitas Rusun.....	62
4.2.5. Fasilitas Publik	72
4.3. Aspek Teknis Penghunian <i>Twin</i> Blok 1,2,3 dan <i>Tower</i> Silinder.....	76
4.3.1. Fisik Bangunan	77
4.3.2. Pengelolaan	80
4.3.3. Tanggap Terhadap Bencana	82
4.4. Aspek Perilaku Penghunian <i>Twin</i> Blok 1,2,3 dan <i>Tower</i> Silinder.....	83
4.4.1. Fisik Bangunan	84
4.4.2. Unit Hunian.....	87
4.4.3. Fasilitas Rusun.....	90
4.4.4. Fasilitas Publik	93
4.4.5. Lingkungan	94
4.5. Hasil Analisis Kepuasan dan Ketidapuasan Penghuni <i>Twin</i> Blok dan <i>Tower</i> Silinder Rusunawa Rancacili (EPH)	97
BAB 5 KESIMPULAN.....	111

DAFTAR PUSTAKA.....113
LAMPIRAN..... 117



DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. 1 Area Kompleks Rusunawa Rancacili	3
Gambar 1. 2 Bagan Kerangka Penelitian	5
Gambar 3. 1 Massa Bangunan Pada Rusunawa Rancacili.....	17
Gambar 3. 2 Perencanaan area Rusun Rancacili	18
Gambar 3. 3 Rusunawa <i>Tower</i> Silinder dan <i>Cross</i> yang Belum Selesai	18
Gambar 3. 4 Area Rusunawa Rancacili	19
Gambar 3. 5 Lokasi Area Rusun Pada Peta Bandung	20
Gambar 3. 6 Permukiman Pada Area Rancacili.....	21
Gambar 3. 7 Penampungan Rongsok Di Sebelah Rusun	22
Gambar 3. 8 Sungai Irigasi Rancacili-Cipamokolan.....	22
Gambar 3. 9 Lokasi Rusun Rancacili	23
Gambar 3. 10 Jalan Menuju Rusun Rancacili	23
Gambar 3. 11 Radius Fasilitas Dari Rusunawa	24
Gambar 3. 12 Jarak Pasar Swalayan dan Pasar Tradisional Terdekat	24
Gambar 3. 13 Fasilitas Area Rusun Rancacili.....	25
Gambar 3. 14 Keamanan Area Rusun	25
Gambar 3. 15 Rusunawa <i>Twin</i> Blok 1,2,3	27
Gambar 3. 16 Denah Tipikal Rusunawa <i>Twin</i> Blok.....	28
Gambar 3. 17 Denah Lantai Dasar Rusunawa <i>Twin</i> Blok	28
Gambar 3. 18 Denah Unit Rusunawa Tipe 24 dan 27	29
Gambar 3. 19 Penghawaan Rusunawa.....	29
Gambar 3. 20 Suasana Rusunawa	30
Gambar 3. 21 Parkir <i>Twin</i> Blok	30
Gambar 3. 22 Area Makanan dan Kantin <i>Twin</i> Blok	31
Gambar 3. 23 Posyandu <i>Twin</i> Blok 3.....	31
Gambar 3. 24 PAUD <i>Twin</i> Blok 3	32
Gambar 3. 25 Musholla pada <i>Twin</i> Blok	32
Gambar 3. 26 Tempat Pengisian Air <i>Twin</i> Blok 2	33
Gambar 3. 27 Ruang Serbaguna yang Masih Tetap Digunakan	33
Gambar 3. 28 Rusunawa <i>Tower</i> Silinder	34
Gambar 3. 29 Pengaturan Kamar <i>Tower</i> Silinder	35
Gambar 3. 30 Denah Lantai Dasar Rusunawa <i>Tower</i> Silinder.....	36

Gambar 3. 31 Denah Lantai 1 Rusunawa <i>Tower Silinder</i>	36
Gambar 3. 32 Denah Tipikal Rusunawa <i>Tower Silinder</i>	36
Gambar 3. 33 Denah Unit Tipe 24 <i>Tower Silinder</i>	37
Gambar 3. 34 Denah unit tipe 36 A <i>Tower Silinder</i>	38
Gambar 3. 35 Denah unit tipe 36 B <i>Tower Silinder</i>	38
Gambar 3. 36 Area Sudut Bangunan	39
Gambar 3. 37 Fasilitas Pada <i>Tower Silinder</i> Tidak Berfungsi.....	39
Gambar 3. 38 Jalur Masuk <i>Tower Silinder</i>	40
Gambar 3. 39 Penghawaan <i>Tower Silinder</i>	40
Gambar 3. 40 Area Parkir <i>Tower Silinder</i>	41
Gambar 4. 1 Kepuasan Penghuni <i>Twin Blok</i> Terhadap Aspek Fungsional.....	44
Gambar 4. 2 Kepuasan Penghuni <i>Tower Silinder</i> Terhadap Aspek Fungsional	44
Gambar 4. 3 Bentuk Bangunan <i>Twin Blok</i> dan <i>Tower Silinder</i>	45
Gambar 4. 4 Pengaturan Unit <i>Twin Blok</i>	46
Gambar 4. 5 Pengaturan Unit <i>Tower Silinder</i>	46
Gambar 4. 6 Pengaturan Unit <i>Tower Silinder</i>	46
Gambar 4. 7 Pengaturan Unit <i>Twin Blok</i>	47
Gambar 4. 8 Pengaturan Unit <i>Tower Silinder</i>	47
Gambar 4. 9 Penataan Lt Dasar <i>Twin Blok</i>	48
Gambar 4. 10 Penataan Lt Tipikal <i>Twin Blok</i>	48
Gambar 4. 11 Penataan Ruang Lt Dasar <i>Tower Silinder</i>	49
Gambar 4. 12 Penataan Ruang Lt Tipikal <i>Tower Silinder</i>	49
Gambar 4. 13 Pengaturan Unit <i>Twin Blok</i>	50
Gambar 4. 14 Pengaturan Unit <i>Tower Silinder</i>	50
Gambar 4. 15 Kepuasan Terhadap Unir Kamar Tipe 24 <i>Twin Blok</i> 1,2,3	51
Gambar 4. 16 Kepuasan Terhadap Unir Kamar Tipe 27 <i>Twin Blok</i> 1,2,3	51
Gambar 4. 17 Kepuasan Terhadap Unir Kamar Tipe 24 <i>Tower Silinder</i>	52
Gambar 4. 18 Kepuasan Terhadap Unir Kamar Tipe 36A <i>Tower Silinder</i>	52
Gambar 4. 19 Kepuasan Terhadap Unir Kamar Tipe 36 B <i>Tower Silinder</i>	53
Gambar 4. 20 Penggunaan Ruang Tengah Sebagai Kamar Tidur.....	53
Gambar 4. 21 Penggunaan Meubelar Vertikal	54
Gambar 4. 22 Area Ruang Tengah yang Dijadikan Ruang Tamu	55
Gambar 4. 23 Area Selasar yang Dijadikan Ruang Tamu.....	55
Gambar 4. 24 Area Selasar yang Dijadikan Ruang Tamu.....	56

Gambar 4. 25 Tidak Diberikan Meubelar Pada <i>Twin</i> Blok.....	56
Gambar 4. 26 Perbandingan Meubelar Pada Unit Kamar.....	57
Gambar 4. 27 Penambahan Penghijauan Di Area Sekitar Unit	57
Gambar 4. 28 Aksesibilitas Area Rusunawa	58
Gambar 4. 29 Fasilitas <i>Twin</i> Blok.....	59
Gambar 4. 30 Fasilitas <i>Tower</i> Silinder	59
Gambar 4. 31 Aksesibilitas Area Rusunawa	60
Gambar 4. 32 Penambahan Warung Pada Unit Kamar	61
Gambar 4. 33 Kendaraan Penghuni.....	61
Gambar 4. 34 Area Parkir <i>Twin</i> Blok.....	62
Gambar 4. 35 Kendaraan Diparkir Di Bawah Tangga	62
Gambar 4. 36 Tangga <i>Twin</i> Blok.....	63
Gambar 4. 37 <i>Lift Tower</i> Silinder	63
Gambar 4. 38 Ruang Tengah Area <i>Twin</i> Blok	64
Gambar 4. 39 Ruang Tengah Area <i>Tower</i> Silinder.....	64
Gambar 4. 40 Ruang Tengah Pada Massa <i>Twin</i> Blok	65
Gambar 4. 41 Ruang Tengah Pada Massa <i>Tower</i> Silinder.....	65
Gambar 4. 42 Ruang Tengah Area <i>Twin</i> Blok	66
Gambar 4. 43 Taman Pada Area <i>Twin</i> Blok.....	67
Gambar 4. 44 Penataan Ruang <i>Twin</i> Blok Tipikal.....	68
Gambar 4. 45 Penataan Ruang <i>Twin</i> Blok 1	68
Gambar 4. 46 Penataan Ruang <i>Twin</i> Blok 2	69
Gambar 4. 47 Penataan Ruang <i>Twin</i> Blok 3	69
Gambar 4. 48 Area Parkir <i>Twin</i> Blok	70
Gambar 4. 49 Area Makanan dan Kantin <i>Twin</i> Blok	70
Gambar 4. 50 Posyandu <i>Twin</i> Blok 3	71
Gambar 4. 51 PAUD <i>Twin</i> Blok 3	71
Gambar 4. 52 Musholla yang Diperbesar	71
Gambar 4. 53 Tempat Pengisian Air <i>Twin</i> Blok 2.....	72
Gambar 4. 54 Ruang Serbaguna yang Masih Tetap Digunakan.....	72
Gambar 4. 55 Area Jemur Rusunawa <i>Twin</i> Blok.....	73
Gambar 4. 56 Area Jemur Pada Massa <i>Twin</i> Blok.....	74
Gambar 4. 57 Area Jemur Pada Massa <i>Tower</i> Silinder	74
Gambar 4. 58 Area Jemur Pada Massa <i>Twin</i> Blok.....	75

Gambar 4. 59 Area Jemur Pada Massa <i>Tower Silinder</i>	75
Gambar 4. 60 Pemanfaatan Lapangan Olahraga Rusunawa	75
Gambar 4. 61 Pemanfaatan Taman Bermain	76
Gambar 4. 62 Pemanfaatan Area Taman.....	76
Gambar 4. 63 Kepuasan Penghuni <i>Twin Blok</i> Terhadap Aspek Teknis	77
Gambar 4. 64 Kepuasan Penghuni <i>Tower Silinder</i> Terhadap Aspek Teknis.....	77
Gambar 4. 65 Retakkan Bangunan Pada Unit <i>Twin Blok</i> dan <i>Tower Silinder</i>	78
Gambar 4. 66 Penghawawan dan Pencahayaan <i>Twin Blok</i>	79
Gambar 4. 67 Penghawawan dan Pencahayaan <i>Tower Silinder</i>	79
Gambar 4. 68 Penghijauan pada <i>Twin Blok</i>	79
Gambar 4. 69 Penggunaan Filter Air Pada Unit <i>Twin Blok</i> Dan <i>Tower Silinder</i>	80
Gambar 4. 70 Bocor Bangunan Pada Unit <i>Twin Blok</i> Dan <i>Tower Silinder</i>	81
Gambar 4. 71 Pengelolaan Sampah Pada <i>Twin Blok</i>	81
Gambar 4. 72 Kerusakan Akibat Gempa Pada <i>Twin Blok</i> dan <i>Tower Silinder</i>	82
Gambar 4. 73 Perbandingan Penggunaan Kanopi Antara <i>Twin Blok 1</i> dan <i>Twin Blok 2</i>	82
Gambar 4. 74 Kepuasan Penghuni <i>Twin Blok</i> Terhadap Aspek Perilaku	83
Gambar 4. 75 Kepuasan Penghuni <i>Tower Silinder</i> Terhadap Aspek Perilaku.....	84
Gambar 4. 76 Jarak Interaksi Penghuni <i>Twin Blok</i>	85
Gambar 4. 77 Jarak Interaksi Penghuni <i>Tower Silinder</i>	85
Gambar 4. 78 Jarak Interaksi Penghuni <i>Twin Blok</i>	86
Gambar 4. 79 Jarak Interaksi Penghuni <i>Tower Silinder</i>	86
Gambar 4. 80 Area Publik Lt Dasar <i>Twin Blok</i>	87
Gambar 4. 81 Area Privat Lt Tipikal <i>Twin Blok</i>	87
Gambar 4. 82 Area Publik Lt Dasar <i>Tower Silinder</i>	87
Gambar 4. 83 Area Privat Lt Tipikal <i>Tower Silinder</i>	87
Gambar 4. 84 Bukaannya Bagian Depan <i>Twin Blok</i>	88
Gambar 4. 85 Denah Bukaannya Bagian Depan <i>Twin Blok</i>	88
Gambar 4. 86 Bukaannya Bagian <i>Tower Silinder</i>	88
Gambar 4. 87 Bukaannya Bagian Selasar Rusun <i>Twin Blok</i>	89
Gambar 4. 88 Denah Bukaannya Bagian Selasar Rusun <i>Tower Silinder</i>	88
Gambar 4. 89 Denah Bukaannya Bagian Selasar Rusun <i>Twin Blok</i>	89
Gambar 4. 90 Bukaannya Bagian Balkon <i>Twin Blok</i>	89
Gambar 4. 91 Bukaannya Bagian Balkon <i>Twin Blok</i>	89
Gambar 4. 92 Bukaannya Bagian Balkon Antar <i>Twin Blok</i>	90

Gambar 4. 93 Area Ruang Tengah <i>Twin</i> Blok	91
Gambar 4. 94 Area Ruang Tengah <i>Tower</i> Silinder.....	91
Gambar 4. 95 Area Ruang Tengah <i>Tower</i> Silinder.....	91
Gambar 4. 96 Area Ruang Tengah <i>Twin</i> Blok	91
Gambar 4. 97 Area Ruang Serbaguna <i>Twin</i> Blok.....	92
Gambar 4. 98 Area Musholla <i>Twin</i> Blok 2	92
Gambar 4. 99 Area Musholla <i>Twin</i> Blok 2	93
Gambar 4. 100 Area Musholla <i>Tower</i> Silinder.....	93
Gambar 4. 101 Area Fasilitas Publik Rusunawa	94
Gambar 4. 102 Hubungan Unit <i>Twin</i> Blok	95
Gambar 4. 103 Hubungan Unit <i>Tower</i> Silinder.....	95
Gambar 4. 104 Suasana Unit <i>Twin</i> Blok.....	96
Gambar 4. 105 Suasana Unit <i>Tower</i> Silinder.....	96
Gambar 4. 106 Kepuasan Terhadap Lantai Dasar <i>Twin</i> Blok 1,2,3.....	97
Gambar 4. 107 Kepuasan Terhadap Lantai Tipikal <i>Twin</i> Blok 1,2,3.....	98
Gambar 4. 108 Kepuasan Terhadap Unir Kamar Tipe 24 <i>Twin</i> Blok 1,2,3.....	98
Gambar 4. 109 Kepuasan Terhadap Unir Kamar Tipe 27 <i>Twin</i> Blok 1,2,3.....	99
Gambar 4. 110 Kepuasan Terhadap Lantai Dasar <i>Tower</i> Silinder.....	99
Gambar 4. 111 Kepuasan Terhadap Lantai Tipikal <i>Tower</i> Silinder.....	100
Gambar 4. 112 Kepuasan Terhadap Unir Kamar Tipe 24 <i>Tower</i> Silinder.....	100
Gambar 4. 113 Kepuasan Terhadap Unir Kamar Tipe 36A <i>Tower</i> Silinder.....	101
Gambar 4. 114 Kepuasan Terhadap Unir Kamar Tipe 36 B <i>Tower</i> Silinder	101
Gambar 5. 1 Kepuasan Penghuni Pada Rusunawa Rancacili.....	111

DAFTAR TABEL

Tabel 3. 1 Perbandingan Rusunawa dan Rusunami Rancacili	41
Tabel 4. 1 Aspek Fungsional Terhadap Bentuk Bangunan.....	46
Tabel 4. 2 Aspek Fungsional Terhadap Ketinggian Bangunan.....	47
Tabel 4. 3 Aspek Fungsional Terhadap <i>Zoning</i> Bangunan.....	50
Tabel 4. 4 Aspek Fungsional Terhadap Fasilitas Unit Bangunan	56
Tabel 4. 5 Aspek Fungsional Terhadap Aksesibilitas Dalam Area Rusunawa Bangunan	58
Tabel 4. 6 Aspek Fungsional Terhadap Transportasi Vertikal Bangunan.....	63
Tabel 4. 7 Aspek Fungsional Terhadap Ruang Tengah Bangunan.....	65
Tabel 4. 8 Pengalihfungsian Ruang Serbaguna Pada Massa <i>Twin</i> Blok	70
Tabel 4. 9 Pengalihfungsian Ruang Serbaguna Pada Massa <i>Twin</i> Blok	74
Tabel 4. 10 Aspek Teknis Terhadap Penghawaan dan Pencahayaan Bangunan.....	79
Tabel 4. 11 Aspek Perilaku Terhadap Bentuk Bangunan.....	85
Tabel 4. 11 Aspek Perilaku Terhadap Ketinggian Bangunan	86
Tabel 4. 13 Aspek Perilaku Terhadap <i>Zoning</i> Bangunan.....	87
Tabel 4. 14 Aspek Perilaku Terhadap Bukaan	88
Tabel 4. 15 Aspek Perilaku Terhadap Ruang Bersama.....	91
Tabel 4. 16 Aspek Perilaku Terhadap Ruang Musholla.....	93
Tabel 4. 17 Aspek Perilaku Terhadap Hubungan Antarwarga.....	95
Tabel 4. 18 Aspek Perilaku Terhadap Suasana Area Rusunawa.....	96
Tabel 4. 19 Analisis Kepuasan dan Ketidakpuasan Penghuni Terhadap Aspek Fungsional	102
Tabel 4. 20 Analisis Kepuasan dan Ketidakpuasan Penghuni Terhadap Aspek Teknis .	106
Tabel 4. 21 Analisis Kepuasan dan Ketidakpuasan Penghuni Terhadap Aspek Perilaku	107

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Dokumentasi Rusunawa.....	117
Lampiran 2 Diagram Penghunian	120
Lampiran 3 Wawancara Penghuni Rusunawa Rancacili	123



BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Perkembangan penduduk yang terus meningkat pesat dengan lahan yang semakin terbatas menyebabkan urgensi pada penyediaan tempat tinggal. Karena keterbatasan lahan ini maka harga tanah terus naik dan menjadi sangat mahal. Ketidakmampuan dalam membiayai tempat tinggal akhirnya menyebabkan berbagai masalah baru seperti permukiman kumuh yang terbentuk akibat masyarakat yang pindah ke daerah-daerah pinggiran (*slum area*) atau masyarakat yang akhirnya memutuskan untuk tinggal di jalanan (*homeless*). Akhirnya, tempat tinggal yang terbentuk pun tentu bukan tempat tinggal yang nyaman dan layak bagi penghuninya.

Oleh karena itu, program perumahan rakyat atau *public housing* dibuat untuk mengatasi kebutuhan perumahan terjangkau, dimana salah satunya berbentuk rusun yang bertujuan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat dengan mengurangi tingkat kekumuhan kota dan menciptakan hunian dan lingkungan yang layak. Rusun merupakan salah satu bentuk bangunan dari hunian vertikal sehingga tidak dibutuhkan banyak lahan dalam penempatannya. Sebagaimana tercantum dalam UU No 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, rumah susun diartikan sebagai hunian bertingkat yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), dengan biaya sewa murah per bulan. MBR adalah masyarakat yang memiliki kemampuan ekonomi terbatas sehingga membutuhkan bantuan pemerintah untuk membeli rumah.

Sayangnya, seringkali pembangunan rusun pun menuai banyak kritik dan ketidakpuasan dari penghuninya. Ketidakpuasan masyarakat terhadap rusun tentu diutarakan dengan berbagai cara. Seperti dilansir dari Tribun News, terdapat beberapa warga Rusunawa Marunda Jakarta yang mengembalikan kunci rusunawa karena mendapat unit yang terlalu tinggi. Kemudian, dilansir dari Medcom, dimana warga Rusunawa Sadang Serang Bandung merasa kurang nyaman dan ingin segera pindah dari tempat tinggalnya karena jauh dari pusat kota. Terakhir, dilansir dari Detik News, warga penghuni Rusunawa Cingised sempat mengalami trauma bahkan terdapat korban akibat kerusakan pada bangunan rusunawa akibat gempa, dimana akhirnya warga harus mengungsi dan tidur di tenda. Hal-hal yang tidak memuaskan yang terjadi pada rusun ini

akan berpengaruh bagi persepsi masyarakat dalam pertimbangan untuk tinggal di rusun kedepannya.

Maka dari itu, menurut Jauzens (2003) untuk menilai kinerja bangunan saat dan setelah dihuni, sekaligus menilai tingkat kesesuaian antara bangunan dan lingkungannya dengan nilai-nilai dan kebutuhan penghuninya perlu dilakukan dengan Evaluasi Pasca Huni (EPH) atau biasa disebut *Post Occupancy Evaluation* (POE). EPH didefinisikan sebagai proses evaluasi setelah penghunian dalam jangka waktu tertentu, mulai dari fasilitas, fungsionalitas yang berkaitan dengan kebutuhan pengguna, serta pemenuhan tujuan pembangunannya (Preiser, 1988). Evaluasi Pasca Huni berfokus pada kepuasan pengguna yang diukur dengan berbasis ilmu sosial, wawancara, survei, observasi, dan pemetaan tingkah laku penghunian untuk terus mencapai kinerja yang lebih baik untuk bangunannya (Izran & Hakim, 2007). Menurut Izran (2011), kesuksesan sebuah bangunan tidak dapat disahkan tanpa adanya pelaksanaan EPH. Evaluasi Pasca Huni akan memperlihatkan kelebihan dan kekurangan sebuah bangunan yang dapat memberikan wawasan dan masukan dalam perancangan bangunan kedepannya.

Penelitian ini akan membahas Evaluasi Pasca Huni pada salah satu rusunawa di Kota Bandung yang merupakan salah satu kota dengan penduduk terpadat di Indonesia. Maka dari itu, dalam program pemerintah untuk mengatasi kekurangan lahan dan tempat tinggal, rusun yang terbentuk harus sesuai dengan standar kebutuhan masyarakat. Kepuasan penghuni akan menimbulkan rasa betah dan nyaman, hal ini juga tentunya akan membuka wawasan masyarakat lainnya untuk tinggal di rusun. Sedangkan jika penghuni merasa bahwa rusun yang ada tidak memuaskan maka masyarakat pun akan berpikir ulang untuk pindah ke rusun, dimana masalah kepadatan dan kebutuhan tempat tinggal jadi tidak terselesaikan. Objek yang digunakan adalah Rusunawa Rancacili yang berlokasi di Jalan Babakan Karet, Kota Bandung. Tingkat keberhasilan program pemerintah mengenai rusunawa dapat terlihat pada Kompleks Rusun Rancacili ini dengan melihat Evaluasi Pasca Huni (EPH).



Gambar 1. 1 Area Kompleks Rusunawa Rancacili
Sumber: antaranews.com

1.2. Perumusan Masalah

Sejatinya menurut UUD Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun, pembangunan rusunawa bertujuan untuk menyelesaikan permasalahan kebutuhan tempat tinggal untuk MBR. Dimana pemerintah ingin menyediakan tempat tinggal yang layak dan nyaman dengan harga murah. Namun dalam beberapa kasus, meskipun rusun telah terbangun namun hanya sedikit yang mau menempati karena penghuninya merasa kurang puas dengan huniannya. Akhirnya para penghuni malah memilih untuk menetap di tempat asalnya. Dengan demikian, persoalan kebutuhan tempat tinggal tidak akan selesai dan pembangunan rusun menjadi tidak efektif. Lady Allen *of* Hurtwood (1969) mengatakan bahwa kesalahan terus berulang karena tidak ada seorang pun mendokumentasikan kesalahan yang terjadi pada pembangunan dan membuatnya sebagai penelitian atau jurnal yang dapat dibaca oleh para arsitek maupun perancang lainnya. Kesalahan yang terjadi akan membuat kerugian yang besar karena harus diperbaiki berulang (Lady Allen *of* Hurtwood, 1969). Maka dari itu, perlu pelaksanaan Evaluasi Pasca Huni terhadap bangunan untuk mengevaluasi kinerja bangunan adalah melalui perspektif orang-orang yang menggunakan bangunan tersebut agar pembangunan kedepannya menjadi lebih efektif (Thaddi & Admane, 2015). Dengan adanya evaluasi ini, diharapkan dapat terus membuat perubahan yang lebih baik pada pembangunan rusun kedepannya.

1.3. Pertanyaan Penelitian

Pertanyaan penelitian utama:

1. Bagaimana evaluasi pasca huni Rusunawa Rancacili berdasarkan pemanfaatan dan persepsi penghuninya?

Pertanyaan penelitian lanjutan:

2. Bagaimana cara penghuni mengatasi ketidakpuasan pada elemen fisik bangunan di Rusunawa Rancacili?
3. Bagaimana persepsi ideal penghuni untuk penghunian pada rusunawa?

1.4. Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk:

- Mengetahui kondisi fisik hunian sebelum dan sesudah yang terjadi pasca penghunian di Rusunawa Rancacili.
- Mengetahui faktor-faktor yang menjadi konsentrasi penghuni Rusunawa Rancacili dalam bertempat tinggal.
- Meningkatkan kinerja pembangunan rusun sejenis untuk kedepannya.

1.5. Manfaat Penelitian

1. Bagi peneliti untuk mempelajari dan mengetahui tentang kualitas hunian pada rusunawa terkait kepuasan penghuni terhadap hunian layak huni, sehat dan berkelanjutan.
2. Bagi akademisi memberikan informasi serta acuan pada bidang ilmu pengetahuan mengenai evaluasi penghunian rusunawa sekaligus acuan dalam pelaksanaan studi atau riset di masa mendatang.
3. Bagi pemerintah memberikan gambaran kepada Pemerintah Kota Bandung sebagai masukan, pertimbangan dan rekomendasi untuk peningkatan kualitas lingkungan hunian sehat, bersih dan layak huni bagi penghuni rusunawa.

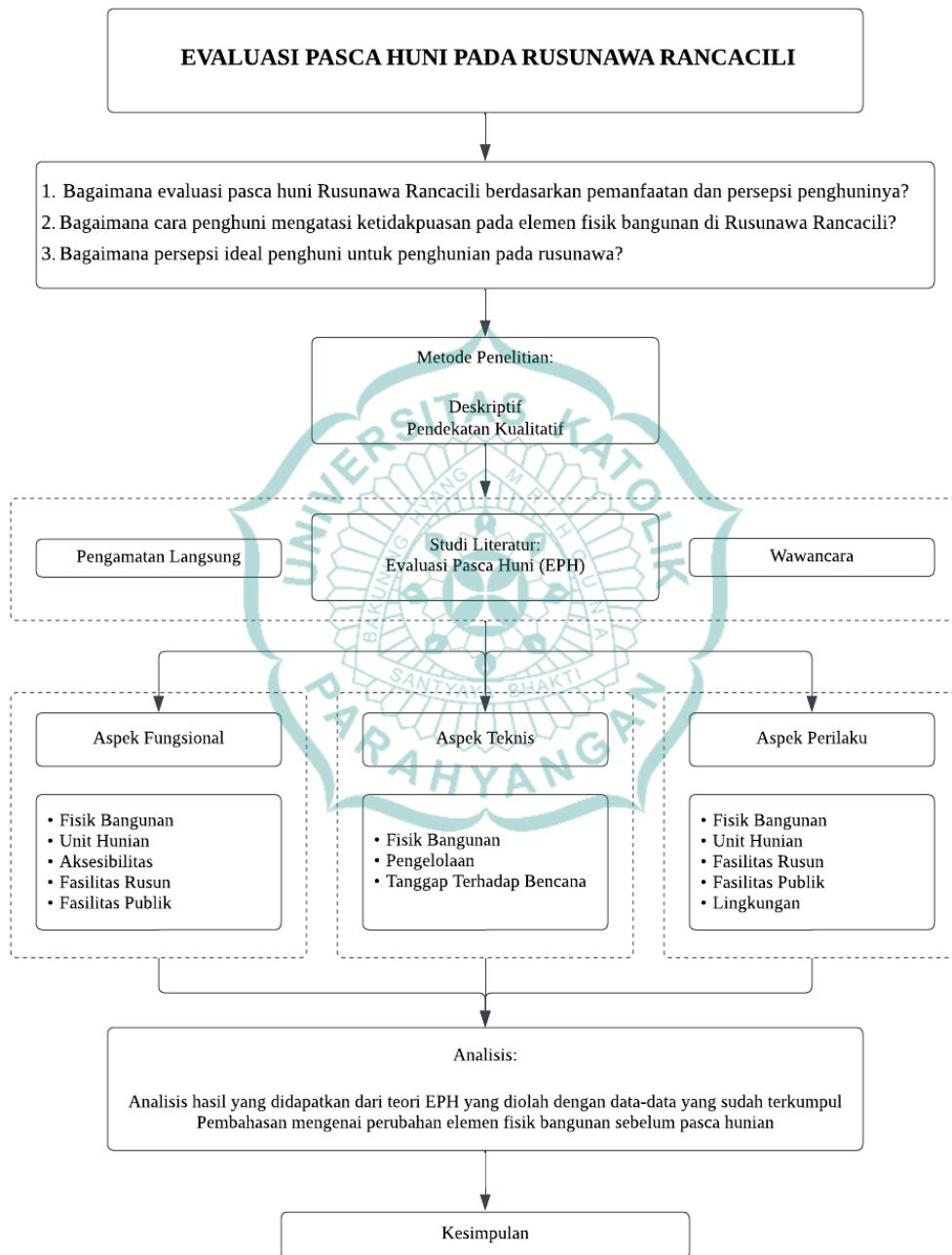
1.6. Ruang Lingkup Penelitian

Ruang lingkup penelitian dibatasi pada pembahasan sebagai berikut:

1. Ruang lingkup penelitian ini hanya memfokuskan bangunan di area Rusunawa Rancacili dengan meneliti kinerja rusun sebagai hunian dengan teori Evaluasi Pasca Huni (EPH).

2. Penelitian pasca huni Rusunawa Rancacili akan dibahas dari segi spasial bangunan terhadap 3 faktor utama Evaluasi Pasca Huni, yaitu aspek fungsional, teknis, dan perilaku.

1.7. Kerangka dan Metodologi Penelitian



Gambar 1. 2 Bagan Kerangka Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode deskriptif dengan pendekatan kualitatif dengan cara mendeskripsikan keadaan eksisting Rusunawa Rancacili dan membandingkannya dengan teori Evaluasi Pasca Huni (EPH). Kemudian data Rusunawa Rancacili sendiri didapat dari melakukan observasi langsung dengan mendatangi objek, serta melakukan studi pustaka dengan mencari jurnal dan penelitian terdahulu untuk melengkapi data-data yang kurang dari lapangan. Data yang kurang lengkap dari lapangan dapat dilengkapi dari data yang diberikan oleh Lembaga terkait seperti DPKB, UPT, serta biro kontraktor bangunan. Teori Evaluasi Pasca Huni terdiri dari 3 aspek yaitu aspek fungsional, aspek teknis, dan aspek perilaku. Ketiga aspek inilah yang akan menjadi landasan utama penelitian. Teori utama diolah untuk menjadi pertanyaan wawancara yang akan ditanyakan kepada penghuni dan pengelola Rusunawa Rancacili. Kemudian hasil dari analisis evaluasi penghunian tersebut didapat dari pengolahan data teori utama dengan hasil wawancara serta pengamatan pada lapangan. Dari hasil analisis tersebut akan muncul kesimpulan mengenai hasil perubahan yang muncul pasca huni beserta dengan alasannya.

