

BAB VI

KESIMPULAN

Perumahan murah umumnya merujuk pada perumahan yang disediakan oleh pemerintah maupun pihak swasta dengan harga terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Menurut UU No.1 Tahun 2011, perumahan murah disebut sebagai Rumah Umum yang merupakan rumah yang dibangun untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Masyarakat berpenghasilan rendah memiliki keterbatasan daya beli sehingga memerlukan dukungan pemerintah untuk rumah yang layak dapat berupa pembiayaan maupun subsidi rumah.

Namun perumahan murah di Indonesia seringkali menuai kritik, salah satunya kualitas bangunan yang dianggap rendah. Banyak proyek perumahan murah yang mengalami masalah struktural seperti keretakan dan kebocoran. Selain itu, yang sering menjadi masalah lokasi perumahan murah yang lokasinya berada di pinggiran kota yang dapat menimbulkan masalah pada aspek aksesibilitas. Kemudian fasilitas – fasilitas yang diberikan oleh pengembang seringkali menimbulkan keluhan penghuni karena ketidaklengkapannya. Oleh karena itu, perlu dilakukan evaluasi pasca huni untuk menilai kinerja bangunan pasca huni supaya pembangunan perumahan – perumahan murah ke depannya bisa ditingkatkan dari segi kualitas.

Objek dari penelitian ini merupakan Grand Cendana Residence yang berlokasi di Kabupaten Bandung. Grand Cendana Residence merupakan perumahan murah yang difasilitasi oleh pihak swasta yaitu WG Property untuk mewadahi masyarakat berpenghasilan rendah. Kawasan lokasi perumahan murah ini merupakan sentra industri Kabupaten Bandung, sehingga perumahan murah ini ditargetkan untuk pekerja industri dan masyarakat berpenghasilan rendah yang memenuhi kriteria untuk membeli rumah murah dan rumah subsidi.

Dari penelitian yang telah dilakukan, dapat disimpulkan, evaluasi pasca huni merupakan hal penting untuk dilakukan supaya ke depannya pengelolaan dalam perumahan tersebut dapat menjadi lebih baik dan pembangunan perumahan – perumahan murah ke depannya dapat lebih baik dalam segala aspek. Dalam penelitian ini, terlihat banyak perubahan yang dilakukan oleh penghuni karena perubahan yang dilakukan merupakan salah satu bentuk adaptasi terhadap ketidakpuasan penghuni terhadap aspek – aspek yang ada dalam teori evaluasi pasca huni.

Perilaku – perilaku adaptasi penghuni dapat terlihat dari aspek fungsional. Aspek fungsional terlihat dari perubahan yang dilakukan penghuni secara fisik bangunan dan tatanan ruang. Pada tipe subsidi, untuk dapat melakukan renovasi secara besar, penghuni diharuskan menghuni terlebih dahulu selama satu tahun. Tipe subsidi banyak melakukan perubahan berupa penambahan fasilitas unit seperti penambahan dapur, karena tidak disediakan dapur sebelumnya dan merelokasi atau mengubah fungsi ruang keluarga menjadi ruang keluarga yang dicampur dengan area penyimpanan barang, karena tidak disediakan pula area untuk menyimpan barang. Selain itu, untuk penghuni yang sudah menghuni lebih lama, penghuni melakukan perubahan yang lebih besar seperti mengubah taman belakang menjadi area dapur dan kamar tambahan dikarenakan penghuni merasa tidak cukup dengan fasilitas yang sudah tersedia.

Untuk tipe 30, penghuni merasa cenderung tidak puas terhadap fasilitas unit hunian, tatanan ruang dan fisik bangunan, penghuni banyak melakukan perubahan pada area teras, area dapur dan area taman belakang. Penghuni melakukan perubahan pada area teras supaya memiliki ruang lebih untuk menyimpan barang – barang yang tidak dapat disimpan di dalam rumah. Selain itu penghuni melakukan perombakan pada area taman belakang yang dijadikan area ekstensi dari area dapur dikarenakan ruang gerak dapur yang tidak sesuai dengan kebutuhan penghuni. Selain itu, penghuni menambahkan satu lantai dikarenakan area untuk menyimpan barang tidak tersedia.

Penghuni tipe 36 paling banyak melakukan perubahan dikarenakan penghuni – penghuni mayoritas merasa tidak puas dengan fisik bangunan, tatanan ruang dan fasilitas unit hunian. Penghuni tipe 36 melakukan perubahan pada area kamar mandi yang dialih fungsikan sebagai area gudang, dan kamar mandi dipindahlan ke area taman belakang, sehingga area dapur juga ikut berubah. Selain itu, penghuni melakukan perubahan pada area teras dengan memperluas teras dengan membuang fungsi taman depan. Kemudian, penghuni juga menambahkan satu lantai, sehingga area taman belakang hilang dan letak area dapur berubah.

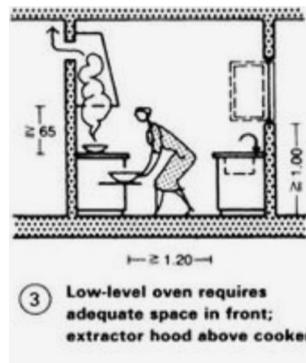
Penghuni tipe 42, lebih sedikit melakukan perubahan dibandingkan dengan tipe – tipe lainnya, dikarenakan tipe 42 memiliki luas yang lebih besar dibandingkan dengan tipe – tipe sebelumnya. Penghuni tipe 42 mayoritas hanya melakukan perubahan berupa ekstensi atau perluasan pada beberapa area pada huniannya, seperti perluasan ruang keluarga dan perluasan pada area kamar mandi. Namun, terdapat penghuni yang menambahkan fungsi hunian dengan fungsi komersil pada area samping teras yang seharusnya merupakan area taman depan.

Selanjutnya dari aspek teknis, tipe subsidi, tipe 30, tipe 36 dan tipe 42 memiliki material bangunan yang sama yaitu bata beton atau batako. Batako memiliki kekurangan mudah terjadi retak tipis pada dinding, selain itu kurang baik dalam kekedapan suara dan batako malah menyerap panas ke dalam ruangan, seharusnya batako memiliki kelebihan kedap air, namun yang menjadi permasalahan utama dari semua penghuni yang diteliti selain keretakan yaitu kebocoran. Pada semua tipe, terletak titik – titik kebocoran di area luar hunian maupun dalam hunian. Untuk mengatasi hal tersebut, penghuni melakukan penambalan dan pengecatan ulang. Untuk penghawaan pada semua tipe, merasa tidak puas, karena tidak disediakan ventilasi untuk pertukaran udara dengan udara segar. Oleh karena itu penghuni – penghuni membuka pintu sepanjang hari kecuali pada saat malam hari. Untuk pencahayaan, penghuni relatif puas, namun pencahayaan pada area teras agak berlebih sehingga penghuni menambahkan kanopi.

Terakhir, dari aspek perilaku, pada semua tipe cenderung lebih individualis namun hubungan antar penghuni baik – baik saja. Hal tersebut disebabkan oleh karena tidak tersedianya fasilitas perumahan murah yang mendukung aspek sosial, lapangan anak – anak yang sebelumnya dapat dijadikan tempat bermain bersama, sekarang ini sudah tidak ada, lahan – lahan hijau yang seharusnya dapat dimanfaatkan namun pengembang lebih memilih memperbanyak hunian, hal tersebut menyebabkan minimnya fasilitas perumahan murah.

Dari keempat tipe rumah yang ada di Grand Cendana Residence, tipe yang paling banyak melakukan perubahan yaitu tipe 30 dan 36. Perubahan yang dilakukan penghuni tipe 30 dan tipe 36 tidak sekedar perluasan hunian (*extension*), perpindahan fungsi (*relocation*), penambahan pagar dan kanopi, pengurangan luasan (*reduction*), penghilangan fungsi (*removal*), namun penghuni juga melakukan penambahan lantai (*addition*), untuk menambahkan fungsi kamar maupun ruang penyimpanan. Untuk tipe subsidi, hanya sedikit yang melakukan perubahan besar dan tipe 42 paling sedikit melakukan perubahan.

Perubahan paling banyak dilakukan pada area belakang dan area depan rumah. Area yang paling banyak terdapat perubahan yang dilakukan penghuni yaitu area dapur. Karena area dapur yang disediakan tidak memenuhi standar ruang gerak. Dapur – dapur yang disediakan hanya memiliki ruang gerak sekitar 50 – 90 cm seharusnya ruang gerak optimal untuk dapur berada di 120 cm, sehingga penghuni – penghuni banyak melakukan perubahan pada area dapur.



Gambar 6.1. Ruang Gerak Minimal Dapur

Selain itu, penghuni – penghuni juga kerap kali melakukan penambahan 1 lantai untuk dijadikan ruang lebih untuk storage / gudang, dapat disimpulkan gudang yang digunakan untuk menaruh barang – barang di rumah sangat esensial.

Untuk ke depannya diharapkan pengembang – pengembang disarankan ntuk memperhatikan segala aspek dari kualitas bangunan, tatanan ruang, ruang gerak, fasilitas unit hunian dan aspek sosial, karena penghuni - penghuni memerlukan semua aspek tersebut untuk memenuhi kebutuhan dan mencapai kepuasan penghuni terhadap hunian. Ke depannya disarankan untuk membangun perumahan murah dengan lebih teliti dalam hal konstruksi sehingga yang seharusnya ketahanan bangunan dapat emncapai 20 tahun, saat ini dikarenakan ketidak telatenan pada saat proses konstruksi, umur ketahanan bangunan menjadi berkurang.

DAFTAR PUSTAKA

- Asharhani, I. S., & Sari, M. G. (2021). Perilaku Adaptasi dan Perubahan Penataan Hunian di Masa Pandemi Covid-19. *MODUL*, 102-110.
- Ernawati, R. (2019). Faktor yang Mempengaruhi Kepuasan Tinggal Pada Rusunawa di . *EMARA*, 25-31.
- Habraken, N., & J, T. (2000). *The Structure of the ordinary: Form and Control in the built environment*. Cambridge: The MIT Press.
- Lang, J. B. (1974). *DESIGNING FOR HUMAN BEHAVIOR : Architecture and the Behavioral Sciences*. Pennsylvania: Stroudsburg, Pa., Dowden, Hutchinson & Ross.
- Natalia, D. A., Tisnawati, E., & Lazmi, A. N. (n.d.). Evaluasi Purna Huni di Perumahan Condongcatur Ditinjau dari Aspek Penggunaan dan Perubahan Ruang. 35-44.
- Nugroho, F. S., & Marsoyo, A. (n.d.). Evaluasi Pasca Huni Keberlanjutan Perumahan Murah Terhadap Pegawai Negeri Sipil (PNS). *Jurnal Reksabumi*, 54-67.
- Prasesti, O., Alhamdani, M. R., & Rudyono. (2021). Evaluasi Pasca Huni Apek Fungsional pada Bangunan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) Universitas Tanjungpura. *JMARS*, 496-509.
- Preiser, W. F., & Nasar, J. L. (2008). *Assessing Building Performance: Its Evolution From Post-Occupancy Evaluation*.
- Raihan, M. H. (n.d.). Evaluasi Pasca Huni Terhadap Aspek Fungsional Kawasan Lembaga Perguruan Mujahidin Pontianak. *Jurnal Online Mahasiswa Arsitektur Universitas Tanjungpura*, 180-188.
- Republik Indonesia. (2011). PERMEN No. 25 Tahun 2011 tentang Pedoman Penyelenggaraan Perumahan Murah. Sekretariat Negara. Jakarta.
- Republik Indonesia. (2011). UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Sekretariat Negara. Jakarta.
- RIBA, R. I. of B. A. (2016). *Introduction to POE / BPE*. 5, 8-11.
<https://www.architecture.com/-/media/gathercontent/post-occupancy-evaluation/additional-documents/ribapoebpeprimerpdf.pdf>. (6 Maret 2024).
- Sudiby, S. (1989). Aspek Fungsi dan Teknis Post Occupancy Evaluation dan Beberapa Metodologi Penelitian.
- Syafriyani, Sangkertadi, & Waani, J. O. (2015). Evaluasi Pasca Huni (EPH): Aspek Perilaku Ruang Dalam SLB YPAC Manado. *MEDIA MATRASANI*, 1-13.
- White, E. T., Rabinowitz, H. Z., & Preiser, W. F. (1988). *Post-Occupancy Evaluation*. New York: Van Nostrand Reinhold Co.