

SKRIPSI 56

**EVALUASI PASCA HUNI PADA GRAND
CENDANA RESIDENCE – KABUPATEN
BANDUNG**



**NAMA : FELICIA LEORA WULANDARI SUYANTO
NPM : 6112001008**

**PEMBIMBING: DR. HARTANTO BUDIYUWONO, IR.,
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**

SKRIPSI 56

**EVALUASI PASCA HUNI PADA GRAND
CENDANA RESIDENCE – KABUPATEN
BANDUNG**



**NAMA : FELICIA LEORA WULANDARI SUYANTO
NPM : 6112001008**

PEMBIMBING:

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

PENGUJI :

Dr. Rumiati R. Tobing

Rochana Esti Pramesti, S.T., 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**

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN SKRIPSI
(Declaration of Authorship)

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Felicia Leora Wulandari Suyanto
NPM : 6112001008
Alamat : Arka Residence, Jl. Ciumbuleuit No. 139, Hegarmanah
Judul Skripsi : Evaluasi Pasca Huni Pada Grand Cendana Residence –
Kabupaten Bandung

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 autoplagarisme, maka saya bersedia menerima seluruh konsekuensi hukum sesuai ketentuan yang berlaku.

Bandung, 7 Maret 2024



Felicia Leora Wulandari Suyanto

Abstract

POST-OCCUPANCY EVALUATION OF GRAND CENDANA RESIDENCE – BANDUNG REGENCY

by

Felicia Leora Wulandari Suyanto
NPM: 6112001008

Grand Cendana Residence is a housing complex managed by one of Bandung's real estate developers, WG Property, which began construction in 2017. Grand Cendana Residence is an affordable housing complex that includes subsidized housing. However, many homes in the development have undergone changes from the facilities provided by the developer. Therefore, to understand the causes of these building element changes, a post-occupancy evaluation of Grand Cendana Residence is necessary. The post-occupancy evaluation will review the functional aspects of the housing units, the technical aspects of the units' durability, and the occupants' behavior towards the surrounding environment. The aim of this research is to determine the results of the post-occupancy evaluation of the affordable housing at Grand Cendana Residence for the 30, 36, 42 house types, and subsidized houses, as well as to understand how occupants adapt to dissatisfaction with Grand Cendana Residence.

The research utilizes a descriptive method with a quantitative approach that is qualified by describing the existing conditions of Grand Cendana Residence and comparing them with post-occupancy evaluation theory. Data on Grand Cendana Residence was collected through field observations, interviews with representatives of Grand Cendana Residence occupants in the 30, 36, 42 house types, and subsidized houses, documentation, and literature review. The data collected includes floor plans and site plans of Grand Cendana Residence, data related to occupants' satisfaction with aspects of post-occupancy evaluation theory, and the number of homes that have undergone changes from the facilities initially provided by the developer. Data analysis is linked to post-occupancy evaluation theory to determine occupants' satisfaction with Grand Cendana Residence post-occupancy and occupants' adaptation behavior to dissatisfaction with Grand Cendana Residence.

The conclusion of this post-occupancy evaluation research at Grand Cendana Residence is that from the functional aspects, technical aspects and behavioral aspects, there are many residents' dissatisfaction with their occupancy. Several types of adaptation behavior are carried out by residents who have lived for more than one year to their occupancy, such as adding floors, expanding some areas such as kitchens and terraces, and moving functions. Then changes in residents' behavior towards the placement of houses and low-cost housing facilities, namely residents tend to be more individualistic.

Keywords: *Post-occupancy evaluation, Grand Cendana Residence, satisfaction, Bandung Regency*

Abstrak

EVALUASI PASCA HUNI PADA GRAND CENDANA RESIDENCE – KABUPATEN BANDUNG

Oleh
Felicia Leora Wulandari Suyanto
NPM: 6112001008

Grand Cendana Residence merupakan sebuah kompleks perumahan yang dikelola oleh salah satu developer real estat asal Bandung, WG Property yang mulai didirikan pada tahun 2017. Grand Cendana Residence merupakan kompleks perumahan murah yang di dalamnya terdapat rumah subsidi. Namun, pada perumahan tersebut banyak rumah yang mengalami perubahan dari fasilitas yang diberikan oleh pengembang. Oleh karena itu, untuk mengetahui penyebab perubahan elemen bangunan tersebut, diperlukan evaluasi pasca huni pada Grand Cendana Residence. Evaluasi pasca huni akan meninjau dari aspek fungsional dari unit rumah tersebut, aspek teknis ketahanan unit rumah dan aspek perilaku penghuni terhadap lingkungan sekitar. Tujuan dari penelitian ini yaitu untuk mengetahui hasil evaluasi pasca huni pada perumahan murah Grand Cendana Residence pada tipe rumah 30, 36, 42 dan rumah subsidi serta mengetahui cara penghuni untuk beradaptasi terhadap ketidakpuasan yang ada pada perumahan murah Grand Cendana Residence.

Penelitian menggunakan metode deskriptif dengan pendekatan kuantitatif yang dikualitatifkan dengan cara mendeskripsikan keadaan eksisting Grand Cendana Residence dan membandingkannya dengan teori evaluasi pasca huni. Data Grand Cendana Residence dikumpulkan dengan cara observasi lapangan, wawancara perwakilan penghuni Grand Cendana Residence pada tipe 30, 36, 42 dan rumah subsidi, dokumentasi dan studi literatur. Data yang diambil meliputi denah dan rencana tapak dari Grand Cendana Residence, data terkait kepuasan penghuni terhadap aspek – aspek pada teori evaluasi pasca huni dan jumlah rumah yang mengalami perubahan dari fasilitas yang awalnya diberikan oleh pengembang. Analisis data dikaitkan dengan teori evaluasi pasca huni untuk mencari tahu kepuasan penghuni terhadap Grand Cendana Residence pasca huni dan perilaku adaptasi penghuni terhadap ketidakpuasan penghuni pada Grand Cendana Residence.

Kesimpulan dari penelitian evaluasi pasca huni ini pada Grand Cendana Residence yaitu dari aspek fungsional, aspek teknis dan aspek perilaku banyak ditemukan ketidakpuasan penghuni terhadap huniannya. Beberapa jenis perilaku adaptasi dilakukan oleh penghuni – penghuni yang sudah menghuni lebih dari satu tahun terhadap huniannya, seperti penambahan lantai, perluasan pada beberapa area seperti dapur dan teras, serta pemindahan fungsi. Kemudian perubahan perilaku penghuni terhadap penempatan rumah – rumah dan fasilitas perumahan murah yaitu penghuni – penghuni cenderung lebih individualis.

Kata-kata kunci: evaluasi pasca huni, Grand Cendana Residence, kepuasan, Kabupaten Bandung

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 seizin Rektor Universitas Katolik Parahyangan.





UCAPAN TERIMA KASIH

Puji syukur saya panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, karena atas berkat dan penyertaan-Nya, penulis dapat menyelesaikan penelitian Skripsi 56 ini. Penelitian ini dibuat untuk memenuhi tugas akhir Program Studi Sarjana Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Katolik Parahyangan, Bandung. Saya sebagai penulis ingin mengucapkan terimakasih kepada seluruh pihak yang turut membantu dalam proses penelitian berlangsung :

- Pertama, saya ingin panjatkan puji syukur dan terima kasih kepada Tuhan Yang Maha Esa karena atas berkat, rahmat, penyertaan, dan kuasa-Nya lah saya dapat melaksanakan penelitian Skripsi 56 ini.
- Kedua, saya ingin mengucapkan terima kasih kepada anggota keluarga saya karena telah mendukung secara penuh kegiatan skripsi ini baik secara fisik, mental, psikologi, moral, waktu, dan ekonomi.
- Ketiga, saya juga mengucapkan terima kasih secara khusus dan hormat kepada Bapak Hartanto Budiyuwono, selaku dosen pembimbing, guru, dan mentor yang selalu membimbing, mengarahkan, memberikan banyak masukan dan ilmu, serta selalu memotivasi saya di saat saya kehilangan momentum selama kegiatan Skripsi 56 ini berlangsung.
- Keempat, saya berterima kasih kepada para dosen penguji Ibu Dr. Rumiati R. Tobing dan Ibu Rochana Esti Pramesti, S.T., M.Sc. karena telah memberikan masukan – masukan untuk skripsi ini.
- Kelima, saya mengucapkan terima kasih kepada pihak Grand Cendana Residence yang telah ikut membantu penulis dalam proses survey lapangan dan proses wawancara kepada perwakilan penghuni Grand Cendana Residence.
- Keenam, saya mengucapkan terima kasih khususnya untuk Christophorus Camillo Candracahya, Vania Valencia Gunawan, Sean Jovan, Abdullah Fikri Shahab, Muhammad Rasyad Putra Prasya, Owen Wangjaya, Claresta Theodora Edward, Regina Rafaela, Vanessa Audryna, Brian Handigouw, Michael Abhinaya, Jonathan Octavien, Albertus Ivan, Matthew Alexander dan kerabat – kerabat dekat yang telah menemani dan memberikan dukungan selama Skripsi 56 ini berlangsung.

Bandung, 11 Juni 2024

Felicia Leora Wulandari Suyanto



DAFTAR ISI

Abstrak	i
Abstract	iii
PEDOMAN PENGGUNAAN SKRIPSI	v
UCAPAN TERIMA KASIH	vii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR GAMBAR	xiii
DAFTAR TABEL	xvii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Rumusan Masalah	3
1.3. Pertanyaan Penelitian	3
1.4. Tujuan Penelitian	4
1.5. Manfaat Penelitian	4
1.6. Ruang Lingkup Penelitian	4
1.7. Kerangka Penelitian	5
BAB II STUDI LITERATUR EVALUASI PASCA HUNI PADA PERUMAHAN MURAH	7
2.1. Evaluasi Pasca Huni Pada Perumahan Murah.....	7
2.1.1. Peran Perumahan Murah dalam Penyediaan Fasilitas Rumah Tinggal di Kabupaten Bandung.....	7
2.1.2. Pentingnya Evaluasi Pasca Huni Pada Perumahan Murah.....	9
2.1.3. Kepuasan Pengguna Bangunan (<i>User Satisfication</i>).....	9
2.1.4. Pentingnya Evaluasi Pasca Huni Dalam Evaluasi Penghunian Secara Arsitektur Berdasarkan Tingkat Kepuasan	10
2.1.5. Perilaku Adaptasi Penghuni Terhadap Rasa Ketidakpuasan Penghuni.....	12
2.2. Aspek Evaluasi Pasca Huni Terhadap Perumahan Murah	14
2.2.1. Aspek Fungsional Pada Evaluasi Pasca Huni Perumahan Murah.....	15
2.2.2. Aspek Teknis Pada Evaluasi Pasca Huni Perumahan Murah.....	17
2.3. Definisi Konseptual.....	18
BAB III METODOLOGI PENELITIAN	19
3.1. Jenis Penelitian.....	19

3.2.	Tempat dan Waktu Penelitian	19
3.3.	Sumber Data	20
3.4.	Teknik Pengumpulan Data	20
3.4.1.	Observasi	20
3.4.2.	Wawancara	20
3.4.3.	Dokumentasi.....	21
3.4.4.	Studi Literatur.....	21
3.5.	Teknik Analisis Data	21
3.6.	Teknik Penarikan Kesimpulan	22
BAB IV HASIL PENGAMATAN PADA GRAND CENDANA RESIDENCE.....		23
4.1.	Data Eksisting Grand Cendana Residence	23
4.1.1.	Kondisi Eksisting Perumahan Murah Grand Cendana Residence.....	23
4.2.	Sejarah Perancangan Perumahan Murah Grand Cendana Residence.....	29
4.3.	Tipologi Bangunan Rumah pada Grand Cendana Residence.....	30
4.3.1.	Tipe Unit Rumah Subsidi	31
4.3.2.	Tipe Unit Rumah 30.....	34
4.3.3.	Tipe Unit Rumah 36.....	36
4.3.4.	Tipe Unit Rumah 42.....	38
BAB V ANALISIS EVALUASI PASCA HUNI PADA GRAND CENDANA RESIDENCE (ASPEK FUNGSIONAL, ASPEK TEKNIS DAN ASPEK PERILAKU)		43
5.1.	Analisis Evaluasi Pasca Huni Grand Cendana Residence Tipe Subsidi	43
5.1.1.	Aspek Fungsional Penghunian Rumah Tipe Subsidi	43
5.1.2.	Aspek Teknis Rumah Tipe Subsidi.....	48
5.1.3.	Aspek Perilaku Rumah Tipe Subsidi.....	52
5.2.	Analisis Evaluasi Pasca Huni Grand Cendana Residence Tipe 30	60
5.2.1.	Aspek Fungsional Rumah Tipe 30	61
5.2.2.	Aspek Teknis Rumah Tipe 30.....	65
5.2.3.	Aspek Perilaku Rumah Tipe 30.....	69
5.4.	Analisis Evaluasi Pasca Huni Grand Cendana Residence Tipe 36	78
5.4.1.	Aspek Fungsional Rumah Tipe 36	79
5.3.2.	Aspek Teknis Rumah Tipe 36.....	84
5.3.3.	Aspek Perilaku Rumah Tipe 36.....	88

5.4. Analisis Evaluasi Pasca Huni Grand Cendana Residence Tipe 42	95
5.4.1. Aspek Fungsional Rumah Tipe 42.....	95
5.4.2. Aspek Teknis Rumah Tipe 42.....	101
5.4.3. Aspek Perilaku Rumah Tipe 42	104
BAB VI KESIMPULAN.....	113
DAFTAR PUSTAKA.....	117





DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1. Gerbang Masuk Grand Cendana Residence	2
Gambar 1.2. Kerangka Penelitian	5
Gambar 2.1. Data Jenis Pekerjaan Desa Banjaran	8
Gambar 2.2. Diagram Hubungan Lingkungan Fisik dan Persepsi Manusia	13
Gambar 3.1. Lokasi Survei Objek Studi	19
<i>Gambar 4.1. Perumahan Grand Cendana Residence</i>	23
Gambar 4.2. Peta Perbatasan Desa Wargaluyu dan Desa Lebakwangi	24
Gambar 4.3. Peta Lokasi Perbatasan Desa Wargaluyu dan Desa Lebakwangi.....	24
Gambar 4.4. Rencana Tapak Grand Cendana Residence.....	25
Gambar 4.5. Fasilitas Apotek di Grand Cendana Residence	25
Gambar 4.6. Masjid di Grand Cendana Residence	26
Gambar 4.7. Fasilitas Lapangan di Grand Cendana Residence	26
Gambar 4.8. Fasilitas Pos Ronda di Grand Cendana Residence.....	27
Gambar 4.9. Salah Satu Akses dari Kota Bandung ke Grand Cendana Residence.....	27
Gambar 4.10. Gerbang Masuk ke Desa Wargaluyu.....	28
Gambar 4.11. Akses Gang ke Grand Cendana Residence	28
Gambar 4.12. Keamanan di Grand Cendana Residence	29
Gambar 4.13. Suasana Asri Grand Cendana Residence	30
Gambar 4.14. Rencana Tapak Penataan Tipe Rumah Grand Cendana Residence.....	30
Gambar 4.15. Fasad Tipe Unit Rumah Subsidi Grand Cendana Residence	32
Gambar 4.16. Denah Tipe Unit Rumah Subsidi	32
Gambar 4.17. Suasana Tipe Unit Rumah Subsidi Salah Satu Penghuni Grand Cendana Residence	33
Gambar 4.18. Suasana Kamar Tidur Rumah Subsidi	33
Gambar 4.19. Fasad Tipe Unit Rumah 30 Grand Cendana Residence	34
Gambar 4.20. Denah Tipe Unit Rumah 30 Grand Cendana Residence	35
Gambar 4.21. Fasad Tipe Unit Rumah 36 Grand Cendana Residence	36
Gambar 4.22. Denah Tipe Unit Rumah 36 Grand Cendana Residence	37
Gambar 4.23. Suasana Tipe Unit Rumah 36 Grand Cendana Residence	38
Gambar 4.25. Tipe Unit Rumah 42 Grand Cendana Residence	39
Gambar 4.26. Denah Tipe Unit Rumah 42 Grand Cendana Residence	40

Gambar 4.27. Suasana Tipe Unit Rumah 42 Grand Cendana Residence.....	40
Gambar 5.1. Diagram Kepuasan dan Ketidakpuasan Aspek Fungsional Penghuni Rumah Tipe Subsidi	43
Gambar 5.2. Rumah Tipe Subsidi	44
Gambar 5.3. Denah Tipe Rumah Subsidi.....	44
Gambar 5.4. Perubahan yang Dilakukan Penghuni.....	45
Gambar 5.5. Perubahan yang Dilakukan Penghuni.....	46
Gambar 5.6. Perubahan yang Dilakukan Penghuni.....	47
Gambar 5.7. Aksesibilitas di Dalam Perumahan.....	48
Gambar 5.8. Diagram Kepuasan dan Ketidakpuasan Aspek Teknis Penghuni Rumah Tipe Subsidi.....	49
Gambar 5.9. Retakkan Bangunan di Ruang Keluarga.....	50
Gambar 5.10. Titik Kebocoran pada Bangunan Tipe Rumah Subsidi	51
Gambar 5.11. Diagram Kepuasan dan Ketidakpuasan Aspek Perilaku Penghuni Rumah Tipe Subsidi	52
Gambar 5.12. Rumah – Rumah Baru dalam Proses Pembangunan	53
Gambar 5.13. Lapangan di Grand Cendana Residence.....	54
Gambar 5.14. Lapangan Milik Penghuni di Grand Cendana Residence.....	55
Gambar 5.15. Sarana Perbelanjaan di sekitar Grand Cendana Residence	55
Gambar 5.16. Diagram Kepuasan dan Ketidakpuasan Aspek Fungsional Penghuni Rumah Tipe 30	61
Gambar 5.17. Rumah Tipe 30.....	61
Gambar 5.18. Denah Rumah Tipe 30.....	62
Gambar 5.19. Perilaku Adaptasi Penghuni Tipe Rumah 30.....	63
Gambar 5.20. Perilaku Adaptasi Penghuni Tipe Rumah 30.....	64
Gambar 5.21. Aksesibilitas Penghuni Tipe Rumah 30	65
Gambar 5.22. Diagram Kepuasan dan Ketidakpuasan Aspek Teknis Penghuni Rumah Tipe 30	66
Gambar 5.23. Titik Keretakan pasa Rumah Tipe 30.....	67
Gambar 5.24. Upaya Penghuni untuk Menutup Kerekatakan.....	67
Gambar 5.25. Pencahayaan pada Rumah Tipe 30.....	68
Gambar 5.26. Titik Kebocoran pada Tipe Rumah 30	69
Gambar 5.27. Diagram Kepuasan dan Ketidakpuasan Aspek Perilaku Penghuni Rumah Tipe 30	70

Gambar 5.28. Kondisi Penghuni Berinteraksi di Salah Satu Rumah Penghuni	71
Gambar 5.29. Salah Satu Warung Sembako di Dalam Grand Cendana Residence	72
Gambar 5.30. Penambahan Pagar Rumah pada Rumah Tipe 30	72
Gambar 5.31. Diagram Kepuasan dan Ketidakpuasan Aspek Fungsional Penghuni Rumah Tipe 36.....	79
Gambar 5.32. Rumah Tipe 36.....	80
Gambar 5.33. Denah Rumah Tipe 36	80
Gambar 5.34. Perpindahan Fungsi Kamar Mandi Rumah Tipe 36.....	81
Gambar 5.35. Perpindahan Fungsi Kamar Mandi Rumah Tipe 36.....	82
Gambar 5.36. Perilaku Adaptasi Penghuni Tipe 36.....	82
Gambar 5.37. Perilaku Adaptasi Penghuni Tipe 36.....	83
Gambar 5.38. Aksesibilitas Penghuni Tipe 36.....	83
Gambar 5.39. Diagram Kepuasan dan Ketidakpuasan Aspek Teknis Penghuni Rumah Tipe 36.....	84
Gambar 5.40. Titik Keretakan dan Struktur Melengkung Tipe Rumah 36.....	85
Gambar 5.41. Titik Kebocoran Tipe Rumah 36.....	85
Gambar 5.42. Perilaku Aptasi Penghuni Tipe Rumah 36.....	86
Gambar 5.43. Perilaku Aptasi Penghuni Tipe Rumah 36.....	87
Gambar 5.44. Kebocoran yang Ditambal oleh Penghuni.....	87
Gambar 5.45. Diagram Kepuasan dan Ketidakpuasan Aspek Perilaku Penghuni Rumah Tipe 36.....	88
Gambar 5.46. Perilaku Adaptasi Rumah Tipe 36	90
Gambar 5.47. Diagram Kepuasan dan Ketidakpuasan Aspek Fungsional Penghuni Rumah Tipe 42.....	96
Gambar 5.48. Rumah Tipe 42.....	96
Gambar 5.49. Denah Rumah Tipe 42	97
Gambar 5.50. Perilaku Adaptasi Penghuni Tipe Rumah 42	98
Gambar 5.51. Perilaku Adaptasi Penghuni Tipe Rumah 42	98
Gambar 5.52. Perilaku Adaptasi Penghuni Tipe Rumah 42	99
Gambar 5.53. Perilaku Adaptasi Penghuni Tipe Rumah 42	99
Gambar 5.53. Aksesibilitas Penghuni Tipe 36.....	100
Gambar 5.54. Diagram Kepuasan dan Ketidakpuasan Aspek Teknis Penghuni Rumah Tipe 42.....	101
Gambar 5.55. Titik Keretakan pada Rumah Tipe 42	102

Gambar 5.56. Titik Keretakan pada Rumah Tipe 42	102
Gambar 5.57. Upaya Penghuni untuk Penghawaan yang Lebih Baik pada Rumah Tipe 42	103
Gambar 5.58. Upaya Penghuni untuk Peneduh pada Rumah Tipe 42	103
Gambar 5.59. Titik Kebocoran pada Rumah Tipe 42	104
Gambar 5.60. Diagram Kepuasan dan Ketidakpuasan Aspek Teknis Penghuni Rumah Tipe 42	105
Gambar 5.61. Penataan Dapur Penghuni Rumah Tipe 42.....	106
Gambar 5.62. Penambahan Pagar dan Benteng Rumah Penghuni Rumah Tipe 42.....	107
Gambar 6.1. Ruang Gerak Minimal Dapur	116



DAFTAR TABEL

Tabel 3.1. Rencana Waktu Penelitian	20
Tabel 5.1. Rangkuman Analisis Evaluasi Pasca Huni Tipe Subsidi	56
Tabel 5.2. Rangkuman Analisis Evaluasi Pasca Huni Tipe 30	73
Tabel 5.3. Rangkuman Analisis Evaluasi Pasca Huni Tipe 36	90
Tabel 5.4. Rangkuman Analisis Evaluasi Pasca Huni Tipe 42	107



BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Dengan adanya perkembangan zaman seiring dan pertambahan jumlah penduduk, seiring pula dengan permintaan akan perumahan atau rumah tinggal, terutama di negara – negara berkembang. Menurut data Badan Pusat Statistik terbaru sampai 2023, jumlah penduduk di Indonesia telah mencapai 278,69 juta jiwa. Dengan semakin banyaknya penduduk di Indonesia, kebutuhan bertempat tinggal semakin meningkat, namun beberapa warga Indonesia, belum mampu membeli rumah dengan harga yang saat ini di beberapa kota besar yang sudah tinggi, Oleh karena itu, muncullah permukiman kumuh yaitu kondisi permukiman dengan kualitas buruk dan tidak sehat, tempat perlindungan bagi kegiatan marjinal serta sumber penyakit epidemik yang akhirnya akan menular ke wilayah perkotaan (UN Habitat 2010).

Oleh karena itu, salah satu solusi untuk menekan jumlah permukiman kumuh dan menciptakan lingkungan yang lebih sehat, diadakan program perumahan murah untuk masyarakat yang berpenghasilan rendah. Menurut Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 25 Tahun 2011 tentang Pedoman Penyelenggaraan Perumahan Murah Bab II Pasal 4, perencanaan perumahan murah dilakukan untuk memenuhi kebutuhan rumah murah bagi masyarakat berpenghasilan rendah yang berpenghasilan setinggi – tingginya dua kali upah minimum provinsi setiap bulan atau golongan penghasilan yang ditetapkan oleh Menteri melalui peraturan sendiri.

Perancangan rumah murah ini diadakan untuk membantu masyarakat berpenghasilan rendah memiliki hak rumah sendiri, rumah yang layak dihuni yang terjamin kualitas lingkungan dan kesehatannya serta keamanannya, terutama di kota – kota besar seperti salah satunya Bandung. Perencanaan lokasi perumahan murah harus diletakkan sesuai dengan target pasar dari perumahan murah supaya tidak salah target, misalnya di sekitar kawasan industri untuk membantu karyawan industri memiliki tempat tinggal yang layak.

Namun dari perencanaan perumahan murah dalam aspek teknis yang menggunakan material dan konstruksi dengan budget minimum yang memiliki standar pada Standar Nasional Indonesia (SNI), dapat menimbulkan masalah baru seperti kebocoran, retak akibat bencana alam yang tidak terduga. Berdasarkan yang dilansir dari quora.com, banyak kekurangan yang ada di beberapa perumahan murah, seperti contohnya rumah subsidi di

daerah Cikarang yang mengeluh tentang air yang belum pasti mengalir, dan komplek – komplek yang belum tentu ditanggapi, dan keamanan yang kurang terjamin. Selain itu, terdapat contoh yang membicarakan tentang aspek perilaku antar tetangga yang tidak bertanggung jawab. Kemudian, aspek teknis yang ada di dalam rumah maupun sekitar rumah yang tidak terjamin kualitasnya akibat *developer* yang lepas tangan setelah pembangunan selesai.

Oleh karena itu, diperlukan evaluasi untuk mengetahui tingkat keberhasilan dari suatu pembangunan perumahan rumah saat dihuni. Evaluasi ini dapat dilakukan dengan Evaluasi Pasca Huni (EPH) atau yang biasa disebut dengan *Post Occupancy Evaluation* (POE). Menurut Preisier (1988), evaluasi pasca huni (EPH) didefinisikan sebagai studi atau penilaian tingkat keberhasilan suatu bangunan dalam memberikan kepuasan dan dukungan kepada penggunanya, terutama nilai-nilai dan kebutuhannya. EPH juga menilai kinerja bangunan dengan melihat aspek teknik, fungsional, dan perilaku (Natalia, 2019).

Grand Cendana Residence merupakan sebuah komplek perumahan yang dikelola oleh salah satu developer real estat asal Bandung, WG Property yang mulai didirikan pada tahun 2017. Mengusung konsep perumahan dengan suasana asri ala pegunungan yang berlokasi di daerah Arjasari, Kabupaten Bandung. Penelitian ini membahas tentang Evaluasi Pasca Huni di komplek perumahan murah tersebut yang berbasis survey lapangan, wawancara warga dari beberapa tipe rumah di Grand Cendana Residence serta studi literatur yang mendukung topik penelitian ini. Sebagai hasilnya, akan dianalisa tingkat keberhasilan dari perumahan murah ini dalam pembangunan dan pengelolaan serta kepuasan dari perwakilan penghuni dari setiap tipe rumah, dari tipe 30, 36, 42 dan tipe rumah subsidi.



Gambar 1.1. Gerbang Masuk Grand Cendana Residence

Grand Cendana Residence memiliki tingkat keberhasilan yang tinggi secara pemasaran dikarenakan semua unit rumah sudah terjual. Semua unit rumah habis terjual dikarenakan biaya yang terjangkau untuk masyarakat berpenghasilan rendah dan konsep yang ditawarkan menarik banyak pembeli, Namun dari fisik bangunan rumah yang disediakan oleh pengembang perumahan, sebagian besar rumah menambahkan elemen fisik berupa dinding atau pagar pada rumahnya. Dikarenakan adanya perubahan elemen bangunan yang direnovasi oleh penghuni Grand Cendana Residence sendiri, maka itu perlu dilakukan evaluasi pasca huni. Evaluasi pasca huni akan meninjau dari aspek fungsional dari unit rumah tersebut, aspek teknis ketahanan unit rumah dan aspek perilaku penghuni terhadap lingkungan sekitar.

1.2. Rumusan Masalah

Perumahan murah merupakan salah satu bentuk upaya pemerintah dalam menyediakan rumah yang layak huni dan terjangkau bagi masyarakat, khususnya Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Hal ini merupakan amanat dari Undang-undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, yang menyatakan bahwa rumah merupakan kebutuhan dasar bagi setiap orang atau warga negara, dan Negara bertanggung jawab untuk memastikan setiap orang menghuni rumah yang layak dan terjangkau (UU RI Nomor 1 Tahun 2011). Namun, di dalam perumahan Grand Cendana Residence terdapat perubahan seperti penambahan dinding samping atau pagar rumah pada unit rumah menunjukkan sebuah perilaku dari penghuni untuk mengatasi ketidakpuasan yang terjadi. Oleh karena itu, diperlukan Evaluasi Pasca Huni untuk mengetahui tingkat keberhasilan kinerja dari pembangunan dan masa penggunaan rumah murah ini serta tingkat kepuasan dari penghuni Grand Cendana Residence di setiap tipe rumahnya.

1.3. Pertanyaan Penelitian

Berdasarkan perumusan masalah yang tertera, berikut merupakan pertanyaan penelitian ini :

1. Bagaimana evaluasi pasca huni pada perumahan murah Grand Cendana Residence berdasarkan pada tipe rumah 30, 36, 42 dan rumah subsidi terhadap kepuasan penghuni?

1.4. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian Evaluasi Pasca Huni pada Grand Cendana Residence ini yaitu :

1. Mengetahui hasil evaluasi pasca huni pada perumahan murah Grand Cendana Residence pada tipe rumah 30, 36, 42 dan rumah subsidi.
2. Mengetahui cara penghuni untuk beradaptasi terhadap ketidakpuasan yang ada pada perumahan murah Grand Cendana Residence.

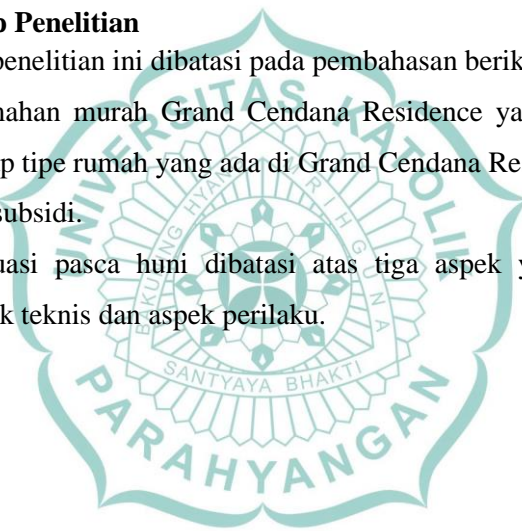
1.5. Manfaat Penelitian

Manfaat dari penelitian Evaluasi Pasca Huni pada Grand Cendana Residence yaitu mengetahui dan mempelajari tentang Evaluasi Pasca Huni pada Grand Cendana Residence yang berbasis survey lapangan dan wawancara penghuninya secara langsung.

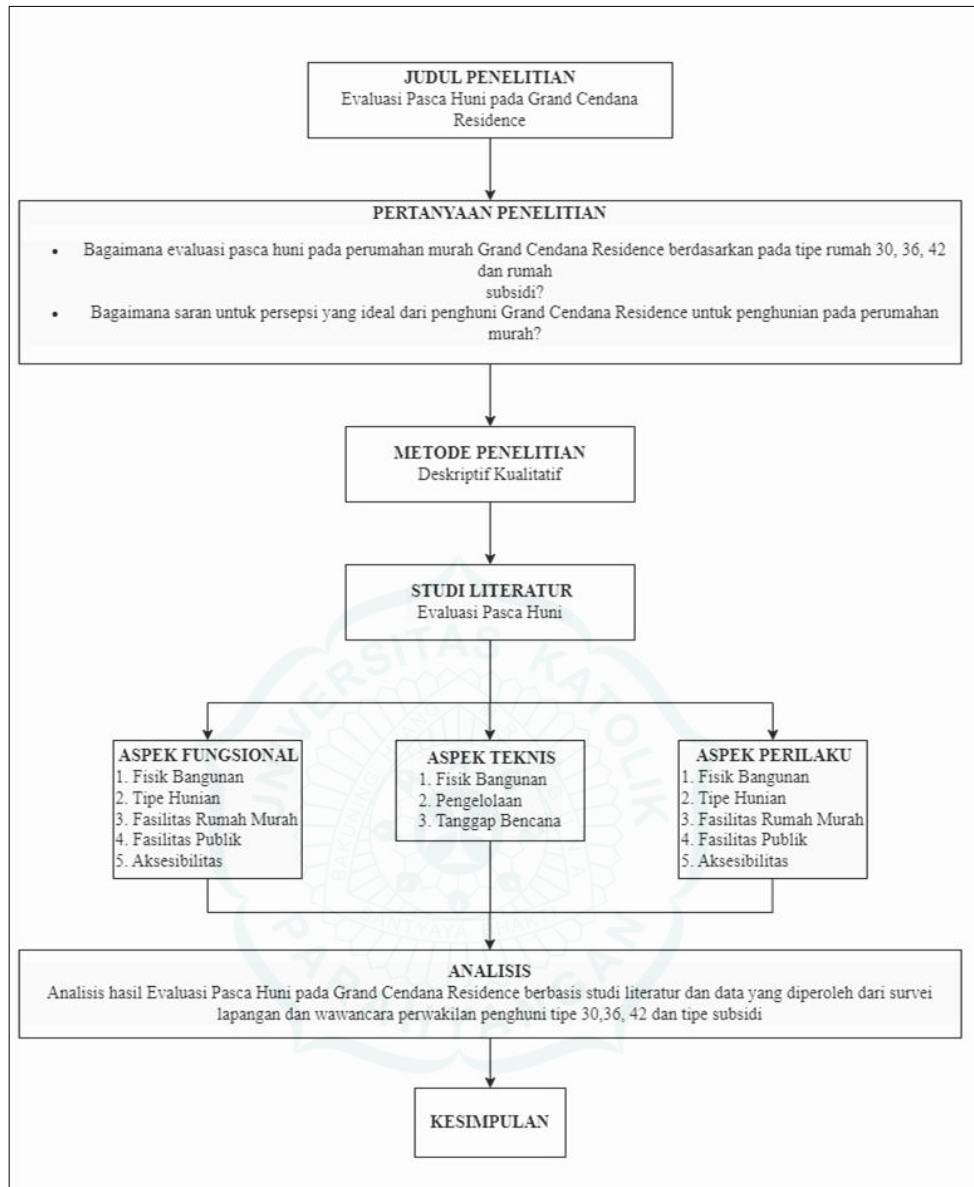
1.6. Ruang Lingkup Penelitian

Ruang lingkup penelitian ini dibatasi pada pembahasan berikut :

1. Komplek perumahan murah Grand Cendana Residence yang difokuskan kepada perwakilan setiap tipe rumah yang ada di Grand Cendana Residence, tipe 30, 36, 42 dan tipe rumah subsidi.
2. Penelitian evaluasi pasca huni dibatasi atas tiga aspek yang ada yaitu aspek fungsional, aspek teknis dan aspek perilaku.



1.7. Kerangka Penelitian



Gambar 1.2. Kerangka Penelitian