

**SUATU KAJIAN TERHADAP  
PERTUMBUHAN DAN PERUBAHAN RUMAH INTI  
DENGAN STUDI KASUS PERUMAHAN SARIJADI  
DI BANDUNG**

Tugas Akhir untuk Kelengkapan Kurikulum  
Program Pendidikan Strata-2 (S-2) Jurusan Arsitektur  
pada  
Fakultas Pasca Sarjana Institut Teknologi Bandung

728.109 598 2  
WIN  
S

Oleh :

ABANG WINARWAN  
S.2 - 838304

36912 IT  
14  
11-BS



Perpustakaan  
Universitas Ka olik Parahyangan  
Jl. Merdeka 19  
BANDUNG

**INSTITUT TEKNOLOGI BANDUNG  
1985**

**SUATU KAJIAN TERHADAP  
PERTUMBUHAN DAN PERUBAHAN RUMAH INTI  
DENGAN STUDI KASUS PERUMAHAN SARIJADI  
DI BANDUNG**

728.109 598 2  
WIN  
S

Oleh :

**ABANG WINARWAN**  

---

S.2 - 838304

Perpustakaan  
Universitas Kaolin Parahyangan  
Jl. Merdeka 19  
BANDUNG

Menyetujui :

Pembimbing :



Ir. BAMBANG PANUDJU, M. Phil.

Pembimbing :



Ir. SUGENG RAHARDJO, M, Arch.

Tanggal 10 OKTOBER 1985

**BUAT MAMA  
BANG CHESA DAN  
SI KECIL.**

#### ABSTRAK

Kebutuhan rumah dalam jumlah besar, terutama bagi golongan masyarakat berpenghasilan rendah (  $\pm$  70 % dari jumlah penduduk Indonesia ) telah menghasilkan program pengadaan rumah inti sebagai salah satu jalan yang ditempuh pemerintah untuk mengatasi persoalan ini, dalam keterbatasan dana yang dimiliki oleh pemerintah. Rumah inti dengan sadar dibuat melalui penekanan/penurunan kuantitas (luas lantai) dan kualitas (bahan, penampilan, dan kenikmatan), dalam usaha mencapai pengadaan rumah dalam jumlah sebesar-besarnya dengan biaya yang serendah-rendahnya.

Kecenderungan memperlihatkan bahwa program pengadaan rumah inti ini akan diadakan terus oleh pemerintah dalam jumlah besar di masa-masa mendatang. Tidak bisa dihindari maka melalui pendekatan ini akan tercipta suatu bentuk lingkungan pemukiman dengan karakteristik fisik yang tertentu, karena rumah merupakan salah satu elemen pembentuk karakteristik fisik pada tatanan yang lebih luas lagi, yaitu tingkat lingkungan. Rumah (sebagaimana karya arsitektur lainnya) adalah cerminan totalitas pengaruh faktor-faktor budaya, lingkungan alami dan teknologi (ketrampilan dalam pengelolaan sumber daya).

Melalui penggolongan terhadap kondisi fisik yang terjadi pada rumah inti yang sudah dihuni dalam jangka waktu tertentu, maka dapat direkam gejala visual yang terjadi pada keseluruhan populasi pada lokasi yang terpilih, yaitu Perumahan Sarijadi. Penentuan jumlah sampel didasarkan pada proporsi yang sama dengan gejala pada populasi tersebut, dengan demikian metodologi yang terpilih dalam penentuan sampel dapat digolongkan sebagai 'stratified random sampling'.

Hasil yang diperoleh diharapkan dapat memberikan pandangan-pandangan yang berguna bagi penentuan sikap dalam perancangan rumah inti pada khususnya, maupun bagi penentuan kebijaksanaan yang mengawalinya, demi terciptanya tatanan lingkungan pemukiman yang tertib dan teratur secara fisik seperti yang dicita-citakan. Sebagai satu penelitian ilmiah, hasil studi ini bersifat terbuka untuk dilanjutkan dan dikembangkan bagi penelitian dalam skala yang lebih besar, maupun dikaitkan dengan bidang keilmuan lainnya (seperti psikologi sosial, kesehatan lingkungan, perilaku dll.) yang mempunyai kepentingan yang sama bagi terbinanya bentuk lingkungan pemukiman yang layak.

#### ABSTRACTS

The rapid growth of population in Indonesian cities has caused the increase of housing need in large amount. Unfortunately, large part of Indonesian people (about 70 % of population) are in low-income level; so the basic policy in solving this problem, is to build the houses as much as possible, but within the limited budget. Core house is one of the project executed through the diversification of housing program for the low income people.

The trends of the housing programme shows that the core-house projects will be executed more and more in the future. Unavoidably this projects will create a certain kind phenomena of human settlement, especially housing environment. This study tries to observe the transformation of the core-house form (the domain of architecture), that have been dwelled in many years. House is the reflection of the cultural, environmental and technological factors.

Through the categories of visual condition of the whole houses in the selected area (Sarijadi Housing Environment), the amount of the samples selected based on the same proportion with visual condition of the population. This methodology in sampling strategy called 'stratified random sampling'.

It is hoped that the results of this study could give the new perspective in designing the core house, besides the input for policy stage. As a scientific research, this study is opened to be continued in a large scale research or to be connected with the other research that concerned with the object of this study.

## KATA PENGANTAR

Tugas akhir (tesis) ini disusun dalam rangka memenuhi persyaratan kurikuler pada Program S.2 Arsitektur, Fakultas Pasca sarjana Institut Teknologi Bandung, yang merupakan kegiatan pada Semester IV.

Materi tugas ini banyak didasari pada penelitian dan pengamatan lapangan tentang pertumbuhan dan perkembangan rumah inti di Bandung, khususnya pada kasus di Perumahan Sarijadi Bandung, yang ditunjang juga oleh studi kepustakaan yang menyangkut tentang rumah dan perubahannya.

Pertumbuhan penduduk dalam jumlah besar dan perpindahan penduduk (terutama dari desa ke kota) telah memunculkan masalah kebutuhan rumah dalam jumlah besar, sementara 70% dari penduduk Indonesia masih digolongkan dalam masyarakat berpenghasilan rendah. Beban ini telah memaksa pemerintah untuk mengadakan program pembangunan perumahan bagi golongan tersebut lebih didasarkan pada usaha mencapai jumlah sebesar-besarnya dengan biaya yang serendah-rendahnya.

Pengadaan rumah inti (core-house) merupakan salah satu usaha yang dilakukan melalui pendekatan tersebut, dan dengan sadar dibuat berdasarkan penekanan/penurunan terhadap kuantitas (luas lantai) maupun kualitas (bahan dan penampilan). Kecenderungan memperlihatkan bahwa program pengadaan rumah inti akan dilaksanakan dalam jumlah yang besar di masa mendatang.

Berdasarkan gejala dan kecenderungan inilah, penelitian dalam studi ini dilakukan. Beranjak dari ilmu arsitektur yang banyak membahas tentang massa dan ruang, penelitian terhadap rumah inti pada studi ini lebih ditekankan pada perkembangan fisik yang terjadi pada rumah inti setelah dihuni dalam waktu tertentu, yaitu yang berkaitan dengan pola fisik massa (bentuk) dan ruang akibat pertumbuhan dan perkembangan yang terjadi berawal dari rumah inti yang disediakan diatas tapak yang sudah tertentu.

Sistematika pembahasan dalam tulisan ini, dimulai dengan latar belakang dan pokok permasalahan yang ditampilkan pada Bab I, kemudian dilanjutkan dengan metodologi penelitian yang dilakukan, yang ditampilkan pada Bab II.

Sebelum sampai kepada pembahasan hasil penelitian pada Bab IV, maka dilakukan dahulu tinjauan pustaka pada Bab III yang dimaksudkan untuk mendapatkan pengertian tentang hakekat dan fungsi rumah secara umum, baik sebagai suatu benda fisik, maknanya bagi kehidupan manusia, maupun sebagai suatu produk dari proses formal yang terjadi. Tinjauan ini dilakukan untuk mengetahui pengertian rumah inti dalam konteks pengertian umum. Lebih lanjut juga dibahas tentang faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan rumah.

Bab V merupakan kesimpulan dan saran yang diperoleh dari pembahasan hasil penelitian.

Dalam kesempatan ini juga penyusun menyampaikan ucapan terima kasih kepada :

1. Bpk. Ir. Bambang Panudju, M.Phil., selaku Dosen Pembimbing.
2. Bpk. Ir. Sugeng Rahardjo, M.Arch., selaku Dosen KO - Pembimbing.
3. Para Pimpinan Program Pasca Sarjana S.2 jurusan Arsitektur ITB, beserta Staf.
4. Semua Staf pengajar Program Pasca Sarjana S.2 jurusan Arsitektur ITB.
5. Pimpinan beserta Staf PERUM PERUMNAS cabang Bandung.
6. Agus Cs. dan Yudi Cs.
7. Semua pihak; pejabat lembaga pemerintahan, serta para penghuni Perumahan Sarijadi, serta rekan-rekan dan handai taulan,

yang telah banyak memberikan bimbingan, pengarahan, dorongan, rangsangan berfikir, bantuan serta informasi dalam mendukung penyusunan tesis ini.

Bandung, Oktober 1985

Penyusun

## DAFTAR ISI

		Hal
-	Abstrak .....	i
-	Kata Pengantar .....	ii
-	Daftar Isi .....	v
-	Daftar Gambar & Tabel .....	vii
-	BAB I - PENDAHULUAN : .....	1
	1. Latar Belakang Masalah .....	1
	2. Identifikasi Masalah .....	4
	3. Kegunaan Penelitian .....	8
	4. Asumsi Dasar .....	9
	5. Kerangka Pemikiran .....	9
-	BAB II - METODOLOGI PENELITIAN .....	14
	1. Langkah-langkah Dalam Penelitian .....	14
	2. Alat Penelitian .....	15
	3. Strategi Penentuan Sampel .....	15
-	BAB III - RUMAH DAN PERUBAHANNYA .....	20
	1. Pengertian Rumah .....	20
	1.1 Rumah Sebagai Lingkungan Fisik.....	21
	1.2 Rumah Sebagai Tujuan (Purpose) .....	23
	1.3 Rumah Sebagai Produk dan Proses .....	24
	2. Rumah Inti .....	29
	3. Perubahan Rumah .....	32
-	BAB IV - HASIL PENELITIAN TERHADAP STUDI KASUS PERUMAHAN SARIJADI.....	40
	1. Latar Belakang .....	40
	1.1 Perkotaan .....	40
	1.2 Lingkungan Pemukiman & Unit Rumah ....	43
	2. Pertumbuhan dan Perkembangan Rumah Inti ..	50
	2.1 Kondisi Fisik (visual) seluruh Rumah..	50
	Inti di Perum. Sarijadi	
	2.2 Perluasan Rumah .....	56
	2.3 Pola Penempatan Fungsi Ruang-Ruang ...	63
	Utama Pada Rumah Inti Berikut Perluasannya Dalam Tapak	

2.4 Pola Penempatan Fungsi Ruang-Ruang..	114
Utama Ditinjau Dari Bentuk Awal Rumah Inti & Perluasannya Dalam Tapak	
3. Investasi Yang Dikeluarkan Oleh Penghuni..	126
- BAB V KESIMPULAN DAN SARAN .....	128
- DAFTAR PUSTAKA .....	135
- LAMPIRAN-LAMPIRAN :	
- Foto rumah-rumah yang tetap .....	x
- Foto rumah-rumah yang mengalami restorasi .....	xi - xii
- Foto rumah-rumah yang mengalami remodeling.....	xvi - xvii
- Foto rumah-rumah yang mengalami rekonstruksi.....	xvii
- Daftar isian untuk survey .....	xviii
- Gambar untuk perekaman denah .....	xix

## DAFTAR GAMBAR DAN TABEL

Hal

Gbr. I.1.	Kerangka Teoritik .....	11
Gbr. I.2.	Kerangka Pemikiran .....	12
Gbr. I.3	Sistim Pengadaan Rumah di Bandung .....	13
Gbr. III.1.	Tingkat Kebutuhan Manusia .....	34
Gbr. III.2.	Prioritas Untuk:Kebutuhan Vital X Tingkat Pen- dapatan .....	36
Gbr. III.3	Prioritas Untuk: Kebutuhan Perumahan X Tingkat Pendapatan .....	37
Gbr. IV.1	Peta Kotamadya Bandung .....	41
Gbr. IV.2	Situasi Perumahan Sarijadi Bandung .....	42
Gbr. IV.6	Denah, Tampak, Potongan Rumah Tipe D-21 .....	46
Gbr. IV.7	Denah, Tampak, Potongan Rumah Tipe D-33 .....	47
Gbr. IV.8	Rumah Tipe D-21 dan Model Perkembangannya .....	48
Gbr. IV.9	Rumah Tipe D-33 dan Model Perkembangannya .....	49
Gbr. IV.10	Jenis Kondisi Fisik Rumah Tipe D-21 .....	52
Gbr. IV.11	Jenis Kondisi Fisik Rumah Tipe D-33 .....	53
Gbr. IV.12	Prosentase Jenis Kondisi Fisik Rumah Tipe D-21 ...	54
Gbr. IV.13	Prosentase Jenis Kondisi Fisik Rumah Tipe D-33 ...	55
Gbr. IV.14	Jumlah Rumah Tipe D-21 yang diperluas .....	57
Gbr. IV.15	Jumlah Rumah Tipe D-33 yang diperluas .....	58
Gbr. IV.16	Prosentase antara 'perluasan murni' dengan 'pena- taan kembali' per tahun, untuk rumah tipe D-21 ...	59
Gbr. IV.17	Prosentase antara 'perluasan murni' dengan 'pena- taan kembali' per tahun, untuk rumah tipe D-33 ...	60
Gbr. IV.18	Prosentase rumah dengan penataan kembali ter- hadap seluruh rumah tipe D-21 .....	61
Gbr. IV.19	Prosentase rumah dengan penataan kembali ter- hadap seluruh rumah tipe D-33 .....	61
Gbr. IV.20	Prosentasi rumah perluasan murni terhadap seluruh rumah tipe D-21 .....	62
Gbr. IV.21	Prosentasi rumah perluasan murni terhadap seluruh rumah tipe D-33 .....	62

Gbr. IV.22 s/d 22.c	Pola perletakan k.mandi/wc rumah tipe D-21.....	65-68
Gbr. IV.23 s/d 23.c	Pola perletakan dapur rumah tipe D-21 .....	69-72
Gbr. IV.24 s/d 24.d	Pola perletakan r. makan rumah tipe D-21.....	73-77
Gbr. IV.25 s/d 25.d	Pola perletakan r. tidur rumah tipe D-21.....	78-82
Gbr. IV.26 s/d 26.c	Pola perletakan r. duduk/keluarga/tamu rumah tipe D-21.....	83-86
Gbr. IV.27 s/d 27.b	Pola perletakan k.mandi/wc rumah tipe D-33.....	87-89
Gbr. IV.28 s/d 28.b	Pola perletakan dapur rumah tipe D-33 .....	90-92
Gbr. IV.29 s/d 29.c	Pola perletakan r. makan rumah tipe D-33.....	93-96
Gbr. IV.30 s/d 30.c	Pola perletakan r. tidur rumah tipe D-33.....	97-100
Gbr. IV.31 s/d 31.b	Pola perletakan r. duduk/keluarga/tamu rumah tipe D-33.....	101-103
Gbr. IV.32 s/d 32.b	Pola perletakan r. duduk/keluarga/tamu rumah tipe D-33.....	104-106
Gbr. IV.33 s/d 33.c	Pola perletakan ruang terbuka/halaman dalam rumah tipe D-21 .....	107-110
Gbr. IV.34 s/d 34.b	Pola perletakan ruang terbuka/halaman dalam rumah tipe D-33 .....	111-113
Gbr. IV.35	Kecenderungan Pertumbuhan dan Perkembangan bentuk rumah tipe D-21 .....	116
Gbr. IV.36	Kecenderungan Pertumbuhan dan Perkembangan bentuk rumah tipe D-33 .....	117
Gbr. IV.37	Pola ruang menyeluruh pada rumah tipe D-21 yang ditata kembali .....	118
Gbr. IV.38	Pola ruang menyeluruh pada rumah tipe D-21 yang diperluas murni .....	119
Gbr. IV.39	Pola ruang menyeluruh pada rumah tipe D-33 yang ditata kembali .....	120
Gbr. IV.40	Pola ruang menyeluruh pada rumah tipe D-33 yang diperluas murni .....	121
Gbr. IV.41	Respon Penghuni terhadap bentuk awal rumah inti tipe D-21 dalam penataan ruang .....	122
Gbr. IV.42	Respon Penghuni terhadap bentuk awal rumah inti tipe D-21 dalam penataan ruang dan bentuk .....	123
Gbr. IV.43	Respon Penghuni terhadap bentuk awal rumah inti tipe D-33 dalam penataan ruang .....	124
Gbr. IV.44	Respon Penghuni terhadap bentuk awal rumah inti tipe D-33 dalam penataan ruang dan bentuk .....	125

Gbr. IV.45	Bentuk Satu Unit Rumah yang dimiliki oleh penghuni....	129
Gbr. V.1	Pendekatan Perancangan oleh Perum Perumnas .....	134
Gbr. V.2	Salah Satu Usulan Pendekatan Perancangan .....	134
Tabel II.1	Perumahan Rumah Inti Yang Dibangun Perumnas di Bandung Th. '78 dan '79 .....	16
Tabel IV.3	Peruntukan Tanah Perumahan Sarjadi .....	43
Tabel IV.4	Tipe Rumah Yang Sudah Dipergunakan di Perumahan Sarijadi .....	44
Tabel IV.5	Penggolongan Dalam Peruntukan Rumah .....	45

## BAB I

## PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Terwujudnya sebuah rumah atau hunian di bumi ini melalui suatu proses yang dimulai dari pembentukan idea/niat dan imajinasi, diikuti dengan akumulasi sumber daya, sampai dengan mobilisasi sumber sumber daya tersebut dalam suatu proses konstruksi ('construction') atau proses pembangunan rumah, baik secara bertahap maupun sekaligus, sehingga pada akhirnya terbentuklah suatu bangunan hunian yang sesuai dengan kebutuhan dan kemampuan penghuninya.

Lebih luas lagi proses perwujudan tersebut dapat merupakan variabel penentu bagi seluruh rangkaian dalam proses pengaturan hunian ('housing arrangements'), dimana berbagai sub-sistem produksi akan menghasilkan berbagai tipe hunian.

Indonesia seperti halnya negara berkembang lainnya mengalami penambahan penduduk yang cepat, dengan perkiraan penambahan penduduk sebesar  $\pm 2,3\%$  setahun atau lebih kurang sejumlah 2,5 s/d 3 juta orang pertahun, sehingga dibutuhkan sekurang-kurangnya 513.000 unit rumah pertahun hanya untuk menampung penambahan penduduk saja. (p.10, hal7) Tentu saja hal ini merupakan persoalan yang berat bagi pemerintah, mengingat hampir 70% penduduk Indonesia masih digolongkan ke dalam kelompok masyarakat berpenghasilan rendah.

Untuk memenuhi kebutuhan ini berbagai langkah telah dilakukan oleh pihak pemerintah maupun swasta, yang didasarkan pada pola umum kebijaksanaan pembangunan nasional.

Keterlibatan langsung pemerintah dalam program pembangunan perumahan lebih banyak ditujukan bagi golongan berpenghasilan sangat rendah, rendah dan sedang. Berdasarkan itu maka terjadi diversifikasi program pembangunan perumahan meliputi a.1 :

- Penyediaan rumah sederhana
- Penyediaan rumah inti
- Penyediaan tanah matang (kaveling)
- Perbaikan lingkungan (KIP dll.)

Didalam kebijaksanaan pembangunan Nasional sendiri, sektor pembangunan perumahan bukan merupakan prioritas utama, karena bukan merupakan sektor yang produktif secara langsung (dibandingkan dengan sektor lainnya seperti pertambangan, industri dll) bahkan terdapat kecenderungan bahwa pengembalian investasi yang ditanamkan dalam sektor ini berjalan dengan lambat. Hal ini menunjukkan bahwa dana pemerintah ('public resources') untuk program pembangunan perumahan memang sangat terbatas sekali dan prioritasnya lebih diutamakan pada sektor-sektor lain yang lebih produktif.

Dipihak lain 70% dari penduduk Indonesia masih termasuk dalam golongan berpenghasilan rendah dan sangat rendah, yang menunjukkan

daya beli masyarakat masih sangat rendah untuk sampai kepada kemampuan menabung bagi pembangunan rumah sendiri.

Dengan kondisi ini strategi perencanaan rumah inti dapat dianggap sebagai salah satu usaha yang dapat mempersempit jurang antara :

- 'Public resources' yang terbatas, dengan
- Kemampuan ekonomi calon penghuni yang rendah.

Dalam sistem pengadaan rumah inti yang bersifat 'top-down' ini, calon penghuni berada pada pihak yang pasip ( menerima apa adanya ), baru kemudian pada tahap pemakaian, penghuni/pemilik menjadi pelaku yang aktif dalam pengambilan keputusan untuk melengkapi dan menyelesaikan rumah inti, sesuai dengan kemampuan dan perkembangan sosial ekonominya.

Dengan demikian terwujudnya sebuah rumah melalui program pengadaan pembangunan rumah inti terbagi atas dua tahap besar dengan masing-masing prosesnya yang berbeda yaitu :

1. Tahap awal, berupa pengadaan rumah inti yang dikelola penuh oleh pemerintah melalui Perum Perumnas.
2. Tahap pelengkapan dan pengembangan yang dilakukan oleh masing-masing penghuni sesuai dengan kemampuannya.

Sudah sewajarnya dalam kondisi dana yang terbatas, kedua tahap ini membentuk suatu kesinambungan yang saling melengkapi, karena sepantasnya akumulasi sumber daya keseluruhan merupakan gabungan dari masing-masing tahap.

Perkembangan dan pertumbuhan rumah inti oleh penghuni yang mengakibatkan terbuangnya ( misalnya melalui pembongkaran ) volume bagian fisik rumah inti dalam jumlah yang relatif besar, dapat disebut sebagai pemborosan terhadap 'investasi' yang ditanamkan pada tahap awal. Pada kondisi dimana dana pembangunan ('public resources') sangat terbatas, ini merupakan hal yang tidak menguntungkan.

Mengingat kebutuhan perumahan yang besar untuk golongan berpenghasilan rendah dan sangat rendah, terdapat kecenderungan bahwa program pembangunan rumah inti akan banyak dilaksanakan pada masa-masa mendatang, sehingga perlu diperoleh informasi dan fakta tentang perkembangan rumah inti supaya dapat dipergunakan sebagai masukan bagi penyempurnaan kebijaksanaan pembangunan perumahan inti pada umumnya, maupun bagi pendekatan perencanaan dan perancangan rumah inti pada khususnya.

## 1.2 Identifikasi Masalah

Pada dasarnya setiap pelaku yang terlibat dalam memenuhi kebutuhan perumahan, memandang permasalahannya secara berbeda menurut titik tolak pandangan masing-masing. Pemerintah sebagai pelaku utama dalam tahap pengadaan rumah, menempatkan perumahan sebagai benda sosial dan sekaligus sebagai alat pengarah pembangunan ekonomi. Dalam hubungan mekanistik antara permintaan dan pengadaan ('supply and demand') untuk kondisi dana yang terbatas, pemerintah memandang

pemenuhan kebutuhan hanya dapat dicapai melalui sentralisasi konsentrasi sumber daya yang sekaligus dapat dikaitkan dengan usaha pengembangan teknologi.

Dipihak lain para pengusaha meletakkan perumahan sebagai benda komoditi yang dapat disirkulasikan di masyarakat melalui mekanisme pasar dan tunduk pada hukum pasar, sehingga masalah perumahan adalah masalah untung rugi.

Sedangkan para pemilik melihat perumahan (rumah) sebagai sumber daya pribadi untuk membina keluarga dimana proses sosialisasi berawal dan berkembang dengan baik.

Dalam pembangunan rumah yang berawal dari rumah inti, masing-masing pelaku utama yang terlibat pada masing-masing tahap jelas mempunyai pandangan yang berbeda. Sebagai pelaku utama yang mengatur pengelolaan melalui sentralisasi konsentrasi sumber daya, pada pembangunan tahap awal Perum Perumnas berusaha untuk terlibat dalam tahap pengembangan rumah inti dengan memberikan contoh model pengembangan rumah inti (lihat gbr.IV.8 & IV.9 ) yang tujuannya sebenarnya untuk mencapai lingkungan yang tertib dan teratur sehingga mudah dikendalikan.

Model tersebut mencerminkan bagaimana rumah hanya dianggap sebagai instrumen fisik yang dapat diatur berdasarkan asumsi saja terhadap perkembangan sosial penghuniannya. Padahal dengan kondisi

fisik yang terbatas dan tidak bisa diperkirakannya perkembangan sosial ekonomi masyarakat Indonesia secara persis, kemungkinan perkembangan fisik yang akan terjadi akan sangat beragam sekali.

Gejala memperlihatkan bahwa pertumbuhan dan perkembangan rumah inti menuju rumah lengkap tampaknya tidak sejalan dengan model pengembangan yang diberikan oleh pihak Perumnas. Hal ini selain menyangkut pemborosan investasi tahap awal, juga terdapat kecenderungan bahwa perkembangan menjadi tidak terkendali, yang berakibat kepada kemungkinan penurunan kualitas hunian pada khususnya dan lingkungan keseluruhan pada umumnya.

Untuk kepentingan yang lebih luas, seharusnya pertumbuhan dan perkembangan rumah inti dapat dikendalikan dalam batas-batas kondisi yang tidak memungkinkan lagi untuk berkembang, misalnya dengan adanya keterbatasan luas dan bentuk kapling, peraturan-peraturan yang berkaitan dengan ketentuan membangun seperti ' Building Coverage' (BC), ' Floor Area Ratio' (FAR), garis sempadan dan lain-lain.

Hal ini akan berkaitan dengan masalah pada tingkat :

- Kebijakan, yang menyangkut strategi pengarahannya investasi perumahan
- Perencanaan & Perancangan, yang menyangkut
  - Fase awal hunian, baik kuantitas maupun kualitas, dan sifat-sifat tahap permulaan suatu inti (core) dalam tapak (plot) sebagai suatu unit.

- Penetapan fase awal hunian sebagai dasar bagi pertumbuhan dan perkembangan selanjutnya, dimana setiap pengembangan adalah fungsi dari pertumbuhan sosial dan ekonomi.
- Penentuan ' bentuk mula' inti (core) sebagai bentuk awal yang dipersiapkan dengan matang untuk menghadapi kebutuhan akibat perkembangan tersebut.

Mengingat luasnya masalah yang menyangkut tingkat policy, maka permasalahan hanya dibatasi pada pembahasan tingkat perencanaan dan perancangan saja, yang mungkin dapat dimanfaatkan sebagai masukan untuk tingkat kebijaksanaan.

Terlepas dari masalah kekurangan dalam hal peraturan, kekurangan aparat yang berwenang untuk mengontrol perkembangan lingkungan dan ketidak jelasan wewenang dalam pengelolaan lingkungan, seharusnya perancangan rumah inti dapat bertindak sebagai salah satu pendukung dalam memberi arah terhadap pengembangan rumah inti, dalam mencapai lingkungan yang tertib.

Penelitian didalam studi ini lebih diarahkan kepada studi tentang kecenderungan pola ruang fisik dan massa dalam pertumbuhan dan perkembangan rumah inti yang dilakukan oleh pemilik/pemakai sesudah mereka menempati dalam jangka waktu tertentu. Pertumbuhan dan perubahan yang terjadi dapat disebutkan sebagai respon dan adaptasi penghuni (dengan semua latar belakangnya) dalam memanfaatkan

'instrumen' (rumah inti) yang diberikan kepada mereka. Dengan demikian penelitian ini dapat dikategorikan sebagai penelitian pendahuluan untuk menunjang penelitian skala yang lebih luas lagi, sehingga dengan demikian hanya dibatasi pada satu kasus saja. Karakteristik penelitian bersifat eksploratif dan deskriptif dengan mengandalkan langkah-langkah deduksi dan induksi empiris.

### 1.3 Kegunaan Penelitian

#### 1. Maksud :

Penelitian ini dimaksudkan untuk memperoleh suatu hasil yang bersifat eksploratif, yang dapat dikaitkan penyelenggaraan penelitian skala besar dikemudian hari.

#### 2. Tujuan :

- Untuk mengetahui kecenderungan pertumbuhan dan perkembangan pola tata ruang fisik yang berawal dari rumah inti, dalam kurun waktu tertentu yang dengan sadar dipersiapkan untuk tumbuh dan berkembang.
- Untuk mengetahui berbagai faktor yang mendorong pertumbuhan, perkembangan dan perubahan rumah inti, sejauh dapat dikaitkan dengan kecenderungan pola tata ruang fisik yang menjadi titik perhatian didalam studi ini.

#### 3. Manfaat

- Sebagai penelitian pendahuluan tentang kecenderungan fisik pertumbuhan/perkembangan rumah inti, sehingga diperoleh gambaran yang faktual, yang dapat dimanfaatkan untuk masukan bagi pendekatan perancangan rumah inti untuk karak-

teristik yang sama seperti kasus yang diteliti. Dengan demikian mengurangi kemungkinan terjadinya pemborosan investasi tahap awal akibat perubahan rumah inti, maupun kemungkinan terjadinya penurunan kualitas hunian (rumah) pada khususnya dan kualitas lingkungan pada umumnya.

#### 1.4 Asumsi Dasar

Pertumbuhan dan perkembangan rumah inti akan sesuai dengan perkembangan sosial dan kemampuan ekonominya, dimana setiap pengembangan merupakan fungsi dari pertumbuhan sosial dan ekonomi. Bila kemampuan ekonominya meningkat, maka akan terjadi peningkatan kuantitas maupun kualitas huniannya.

Program pembangunan rumah inti yang melibatkan dua tahapan proses yang berbeda membentuk suatu kondisi kritis, baik terhadap kesinambungan akumulasi maupun pengendalian terhadap lingkungan.

Pertumbuhan dan perkembangan rumah inti seharusnya sedikit mungkin mengakibatkan pembongkaran terhadap rumah inti atau tidak akan terbongkar sama sekali, sesuai dengan tujuannya sebagai investasi tahap awal untuk menunjang akumulasi sumber daya pada tahapan pelengkapannya.

#### 1.5 Kerangka Penelitian

Setiap orang (kelompok orang) mempunyai titik tolak pandangan masing-masing dalam membentuk kaidah-kaidah yang mencerminkan citra

subjektifnya. Perbedaan pandangan inilah yang memperlihatkan mengapa kebutuhan dan masalah perumahan telah dijawab secara berbeda oleh kelompok masyarakat yang berbeda pula.

Pemerintah, misalnya melihat perumahan lebih sebagai benda sosial sekaligus alat pembangun ekonomi, dalam bentuk permintaan dan pengadaan. Berbeda dengan sipemakai yang melihat perumahan sebagai sumber daya pribadi dimana proses sosialisasi berawal.

Dalam hal ini terdapat benturan dalam pendekatan perwujudan sebuah rumah yang terbentuk dari dua tahapan yang berbeda prosesnya. Di satu pihak pendekatan dilakukan dengan berorientasi pada produk hasil akhir ('product oriented') yang standard, dengan mengabaikan kepentingan dan kebutuhan individu, dilain pihak pendekatan juga terdapat pendekatan yang berorientasi pada proses ('process oriented') yang memberikan kesempatan kepada aspirasi individu.

Dalam memandang permasalahan yang ingin ditampilkan, maka keseluruhan permasalahan dilihat sebagai suatu kondisi yang terbagi atas variabel-variabel yang saling berkaitan. (lihat gambar I.1- Kerangka Teoritik).

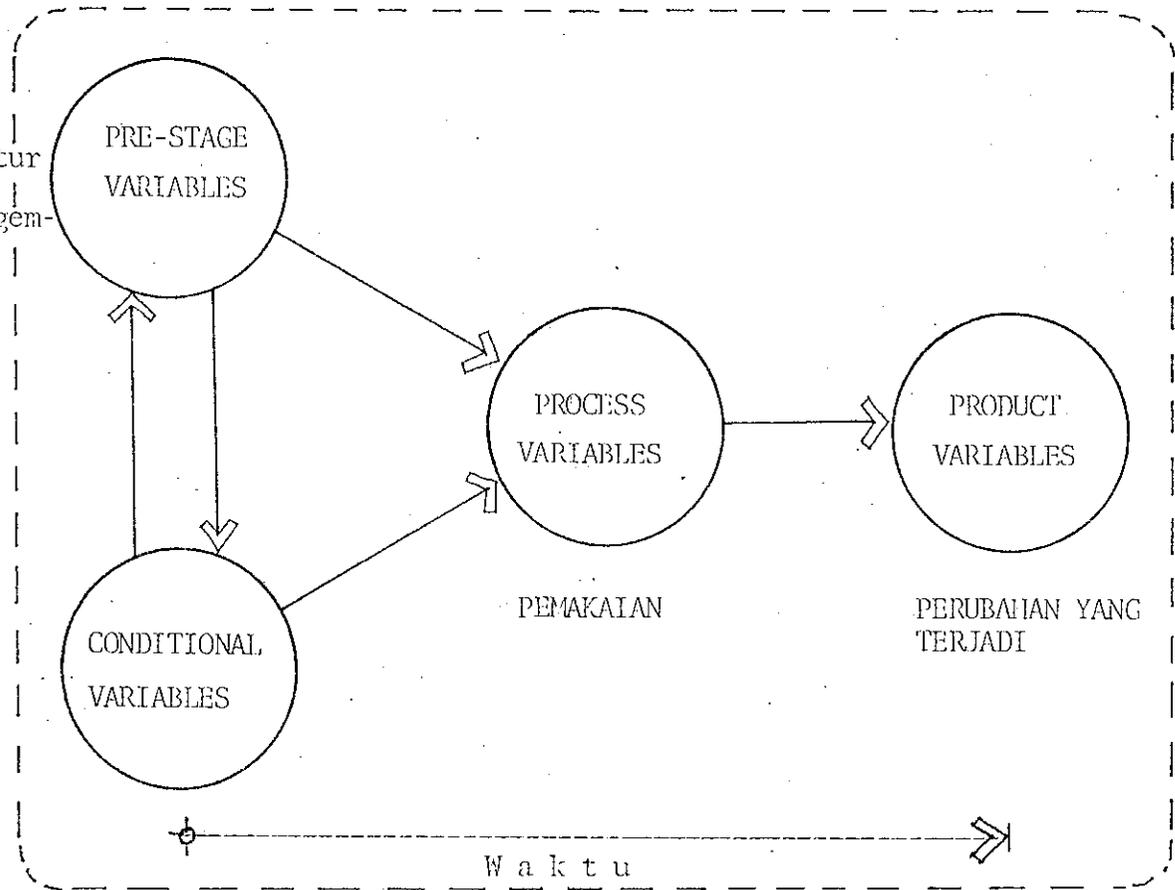
# KONDISI

Kondisi awal yang diterima:

- rencana fisik ruang, struktur bahan, dll.
- rencana pemakaian dan pengembangan

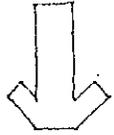
Kondisi fisik setempat:

- lingkungan
- rumah: thermal comfort physical comfort

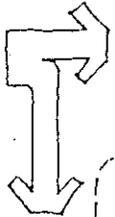


Ggr. I.1. Kerangka Teoritik

Policy & Program  
Pemerintah

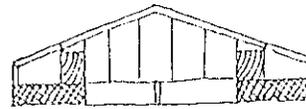


Pendekatan  
Perancangan  
&  
Pengelolaan  
Pembangunan  
oleh  
PERUMNAS



Asumsi perkembangan penghuni:  
- Gol. berpenghasilan rendah  
- Standar perkembangan struktur  
sosial dan ekonomi

'Model' standar  
untuk pengembangan



- POLA  
STANDAR

Efisiensi biaya:  
- luas minimal  
- kualitas di-  
tekan  
Bentuk, hasil  
logis dari sistem  
konstr. & bahan



RUMAH INTI

?



- REKOMENDASI  
POLA TATA RUANG  
& MASSA

Penghuni pada kenyataan:  
- Formal penghasilan rendah  
(+sumber terselunyi)  
- Kondisi sosial, budaya, ekonomi  
beragam.  
- Aspirasi berbeda

Perkembangan fisik  
pada kenyataannya

RESPON PENGIUNI

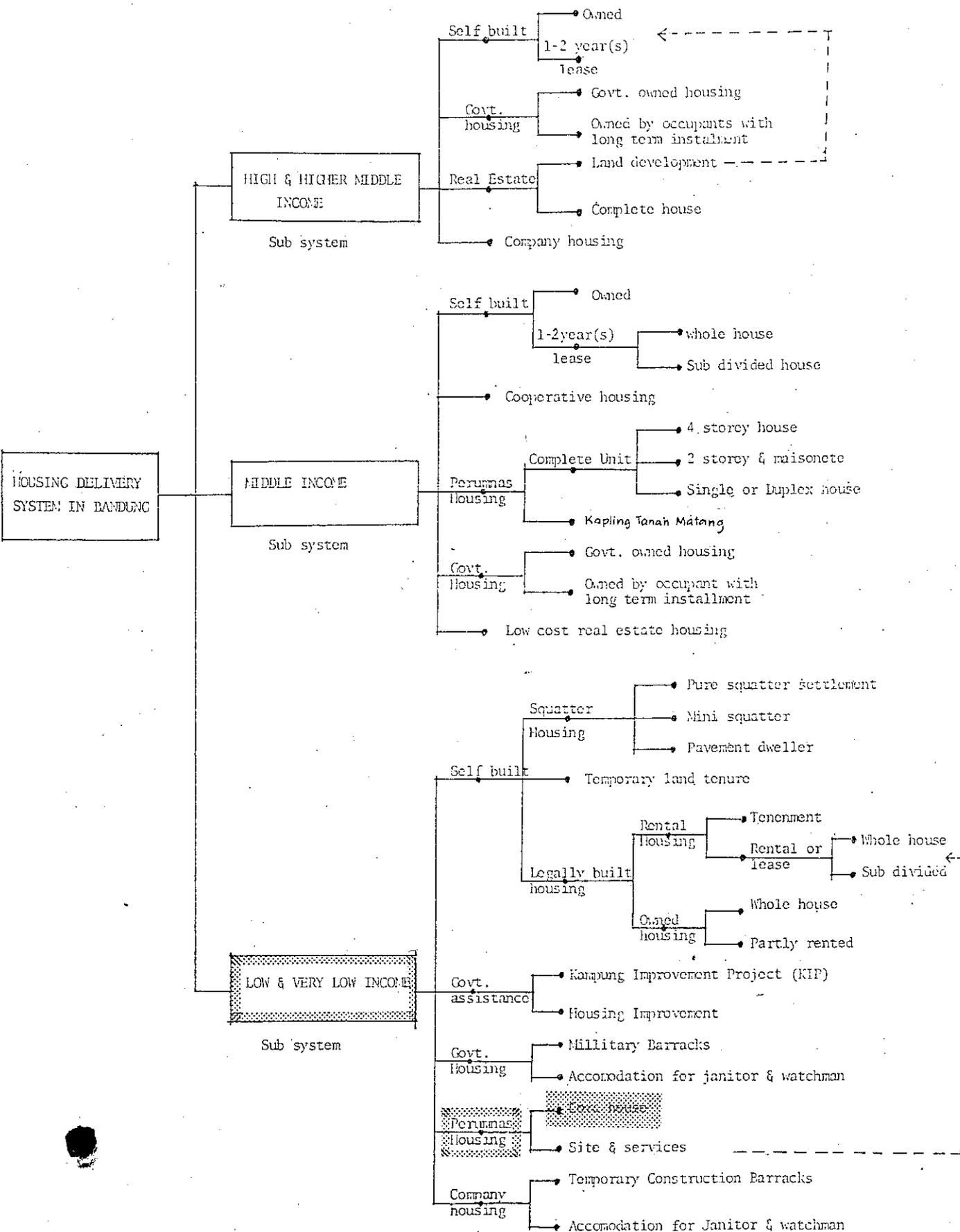
Perkembangan kondisi  
sosial, ekonomi, budaya

WAKTU

'79/80

'85

Gbr. I.2. Kerangka Pemikiran



Gbr. I.3. Sistem Pengadaan Rumah di Bandung  
 Sumber : Ir. Bambang Panudju, M.Phil. ('84)

▨ - Obyek studi - Rumah Inti (Core house)