

STUDI PERUBAHAN FUNGSI RUANG PADA UNIT RUMAH TINGGAL DI CLUSTER ORLANDO DAN GEORGIA, KOTA WISATA CIBUBUR

STUDY OF CHANGES IN SPACE FUNCTION OF HOUSES IN ORLANDO AND GEORGIA CLUSTER, KOTA WISATA CIBUBUR

Daniel Stevanus *¹, Ady Thahir *², Indartoyo *³

*¹ Alumnus Program Studi Magister Arsitektur, Universitas Trisakti –
danielstevanus@yahoo.com

*² Dosen Jurusan Arsitektur - FTSP, Universitas Trisakti

*³ Dosen Jurusan Arsitektur - FTSP, Universitas Trisakti

ABSTRAK

Di samping peningkatan, terdapat fenomena perubahan pada unit rumah tinggal yang cukup banyak di dalam suatu kompleks perumahan. Pada kompleks perumahan Kota Wisata ini ditemukan banyak sekali bentuk rumah yang sudah tidak sesuai dengan bentuk rumah asli yang dirancang *developer*. Perubahan tersebut dapat mengindikasikan adanya kekurangan/ketidakpuasan penghuni terhadap rancangan rumah yang disediakan. Hal yang diteliti adalah faktor apa yang menjadi penyebab utama dalam perubahan rumah-rumah tersebut, terutama pada aspek fungsi ruangnya. Temuan penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan kritik dan evaluasi bagi pihak *developer* untuk merancang perumahan di masa mendatang. Disamping itu, diharapkan temuan ini juga dapat bermanfaat bagi pihak penghuni yang ingin memenuhi kebutuhannya melalui desain rumah yang dimilikinya.

Kata Kunci : Developer, Penghuni, Perubahan, Perumahan, Rumah.

ABSTRACT

Beside increase, there is a significant change phenomenon of housing unit in Real Estates. In housing area of Kota Wisata, it can be found that there are a lot of houses that have been changed from their original shape which are designed by developer. These changes indicate that there is a deficiency or unsatisfied feeling by the occupants about this developer's designed house. This research is to figure out the primary factors that cause some changes of those houses, especially in space function aspect. It is expected that the result of this research can be used as critics and evaluations material for developers to build future real estate. In addition, it is expected that the result can also provide benefit for the occupants, so that, their needs can be served better through design of their own house.

Keywords : Changes, Developer, House, Occupant, Real Estate.

A. PENDAHULUAN

Pada jaman sekarang ini, dapat terlihat bahwa fenomena pembangunan kompleks perumahan sedang mengalami peningkatan yang sangat signifikan. Hal ini dapat dilihat dari semakin banyaknya kompleks

perumahan baru berkembang di Kota Jakarta. Adanya keterbatasan lahan dan peningkatan harga tanah besar-besaran di Jakarta, sekarang sudah banyak dikembangkan perumahan-perumahan di kota satelit sekitar Jakarta, seperti Bekasi, Cibubur, Tangerang, Bogor, dsb. Perumahan yang dikembangkan

di kota-kota satelit tersebut juga mengalami perkembangan pesat. Hal ini dapat terlihat dari semakin banyaknya peminat akan perumahan tersebut dan semakin banyaknya perumahan yang dikembangkan di kota-kota tersebut.

Secara faktual banyak terjadi perubahan fisik pada unit rumah di kompleks-kompleks perumahan. Adanya perubahan fisik mengindikasikan adanya kekurangan atau ketidakpuasan penghuni terhadap rumah yang telah disediakan oleh pihak *developer*.

Pada penelitian ini dipilih Kota Wisata Cibubur sebagai objek penelitian karena letaknya berbatasan langsung dengan Jakarta. Area Cibubur ini termasuk salah satu area satelit yang sangat pesat perkembangannya, dengan kompleks Kota Wisata sebagai magnet utamanya. Pada penelitian ini diambil sampel cluster dengan luas kavling unit rumah yang relatif kecil, alasannya penghuni rumah dengan tingkat ekonomi yang tidak terlalu tinggi akan lebih efektif melakukan perubahan pada rumahnya. Cluster yang dipilih sebagai sampel untuk penelitian ini adalah cluster yang memiliki luas kavling $+130 \text{ m}^2$ dan telah dibangun dalam jangka waktu 10 tahun. Cluster yang termasuk ke dalam kategori ini adalah Cluster Orlando dan Georgia.

Ruang lingkup

Perubahan pada unit rumah yang diteliti adalah perubahan Fungsi Ruangnya. Perubahan fungsi ruang ini akan berpengaruh pada perubahan jumlah ruang, perubahan dimensi ruang, dan perubahan letak ruang.

B. RUMUSAN PERMASALAHAN

Banyaknya perubahan fisik pada unit rumah di dalam suatu kompleks perumahan merupakan indikasi adanya ketidakpuasan penghuni terhadap rumah yang telah dibelinya. Di lain pihak, *developer* terus membangun kompleks perumahan baru dengan menawarkan rancangan unit rumah kepada calon penghuni, dengan harapan bahwa rumah tersebut mampu memenuhi keinginan dan tingkat kepuasan penghuninya. Dari dua pernyataan tersebut tampak adanya perbedaan yang sangat jelas antara harapan dengan fakta. Perbedaan inilah yang menjadi masalah utama pada penelitian ini.

C. PERTANYAAN PENELITIAN

Berdasarkan rumusan permasalahan, pertanyaan-pertanyaan penelitian difokuskan pada:

- 1) Bagaimana perubahan tata ruang yang terjadi pada unit rumah di Cluster Orlando dan Georgia pada perumahan Kota Wisata Cibubur?
- 2) Apa faktor penyebab perubahan tersebut?
- 3) Apakah ada aturan yang membatasi perubahan pada unit rumah? Jika ada sejauh apa batasannya?

D. TUJUAN & SASARAN PENELITIAN

Tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis kekurangan yang terdapat pada rancangan unit rumah tipe $\pm 130 \text{ m}^2$ di cluster Orlando dan Georgia. Diharapkan untuk kedepannya mampu meminimalkan perubahan fisik rumah pada tipe serupa di dalam kompleks perumahan Kota Wisata Cibubur.

Objek sasaran penelitian ini adalah dimensi ruang, jumlah ruang, jenis ruang, tampilan fisik rumah, latar belakang penghuni rumahnya. dan aturan pembangunan yang berlaku di kompleks Kota Wisata Cibubur.

E. MANFAAT PENELITIAN

Melalui penelitian ini dapat diketahui penyebab utama perubahan-perubahan fisik rumah yang terjadi di cluster Orlando dan Georgia, Kompleks Perumahan Kota Wisata Cibubur. Setelah mengetahui faktor penyebabnya, diharapkan hasil penelitian ini dapat digunakan untuk mengurangi/menekan perubahan-perubahan yang terjadi, baik pada kompleks perumahan yang sudah terbangun, maupun yang akan dibangun di masa mendatang. Hal ini penting karena perubahan fisik rumah pada kompleks perumahan menimbulkan banyak potensi masalah, mulai dari kesulitan organisasi sampai pelanggaran peraturan perundangan tentang bangunan.

F. KAJIAN TEORI

Akil (2004) menyebutkan bahwa untuk mencapai definisi operasional rumah layak huni membutuhkan luas lantai minimal 7 – 9 m² per orang.

Menurut Sinai (2001), penghuni rumah dapat melakukan penyesuaian diri terhadap tempat tinggalnya melalui beberapa alternatif cara, diantaranya dengan 1) Adaptasi norma keluarga; 2) Adaptasi struktur keluarga; 3) Mobilitas tempat tinggal; serta 4) Mengubah tempat tinggalnya

Dalam adaptasi norma keluarga, keluarga mengubah norma-normanya untuk

beradaptasi dengan kondisi rumahnya. Dalam hal ini, keluarga sepenuhnya beradaptasi dengan rumahnya.

Dalam adaptasi struktur keluarga terjadi pengelompokan komposisi keluarga untuk dapat menyesuaikan dengan kondisi rumahnya. Dalam hal ini, keluarga beradaptasi dengan rumahnya pada aspek-aspek tertentu yang masih dapat ditoleransi. Jika tidak mampu, maka keluarga akan mencoba untuk mencari formula komposisi baru agar keluarga dapat lebih beradaptasi dengan rumahnya.

Dalam mobilitas tempat tinggal, keluarga akan berpindah dari rumah yang satu ke rumah yang lainnya ketika sudah dirasa ada yang kurang dari rumah tersebut, yang tidak sanggup mengakomodasi kebutuhannya.

Dalam mengubah tempat tinggalnya, keluarga berusaha melakukan perubahan pada rumahnya, agar lebih mampu mengakomodasi kebutuhan keluarga tersebut yang dirasa kurang.

Penelitian ini akan difokuskan pada butir keempat, dimana penghuni berusaha melakukan perubahan pada rumahnya demi memenuhi kebutuhan yang dirasa kurang terakomodasi. Hasil penelitian diharapkan mampu menjawab kekurangan yang menjadi penyebab penghuni melakukan perubahan pada rumahnya.

G. POPULASI & SAMPEL PENELITIAN

Cluster yang diteliti adalah Orlando dan Georgia. Sampel yang dipilih adalah unit-unit dengan luas kavling ± 130 m².



Gambar 1. Masterplan Kota Wisata Cibubur. (Sumber: Pengelola Kota Wisata Cibubur, 2014)

Keterangan Gambar 3:

- Unit sample yang diambil datanya
- Populasi yang diteliti (Luas: 130 m²)
- Populasi yang tidak diteliti (Luas > 150 m²)
- Rumah diluar cluster Georgia (Tidak diteliti)
- Penghijauan taman

Jumlah sampel dari Cluster Orlando sebanyak 12 sampel. Adapun dari Cluster Georgia 11 sampel. Jadi jumlah seluruh sampel dalam penelitian ini sebanyak 23 unit rumah.



Gambar 2. Sampel Penelitian di Cluster Orlando. (Sumber: Peneliti, 2014)

Pada makalah ini hanya diberikan satu contoh data perubahan fungsi ruang pada beberapa unit rumah dari masing-masing Cluster.

H. CONTOH PERUBAHAN FUNGSI RUANG PADA UNIT RUMAH

Keterangan Gambar 2:

- Unit sample yang diambil datanya
- Populasi yang diteliti (Luas: 130 m²)
- Populasi yang tidak diteliti (Luas > 150 m²)
- Rumah diluar cluster Georgia (Tidak diteliti)
- Penghijauan taman

H.1 CONTOH PERUBAHAN FUNGSI RUANG PADA UNIT RUMAH DI CLUSTER ORLANDO



Gambar 3. Sampel Penelitian di Cluster Georgia. (Sumber: Peneliti, 2014).





Gambar 4. Contoh Perubahan Fungsi Ruang pada Salah Satu Unit Rumah di Cluster Orlando (Blok RB5/6). (Sumber: Peneliti, 2014).



Gambar 5. Contoh Perubahan Fungsi Ruang pada Salah Satu Unit Rumah di Cluster Georgia (Blok TA4/42). (Sumber: Peneliti, 2014).

H.2 CONTOH DATA PERUBAHAN FUNGSI RUANG PADA UNIT RUMAH DI CLUSTER GEORGIA



I. ANALISIS PERUBAHAN FUNGSI RUANG PADA UNIT RUMAH

Analisis difokuskan pada perubahan yang paling banyak terjadi, faktor penyebabnya, waktu perubahannya, pola perubahan ruangnya, serta pengaruhnya terhadap aturan-aturan perumahan yang berlaku. Hasil analisis mengukur persentase penambahan luas ruang beserta luas ruang yang ideal

I.1 ANALISIS PERUBAHAN FUNGSI RUANG PADA RUMAH DI CLUSTER ORLANDO

Analisis perubahan tata ruang yang terjadi digolongkan ke dalam tiga kategori, yaitu perubahan pada aspek fungsi ruang, dimensi ruang, dan letak ruang. Untuk memudahkan, hasil analisis disajikan dalam bentuk tabel dan diagram.

Tabel 1. Analisis Perubahan Fungsi Ruang di Cluster Orlando

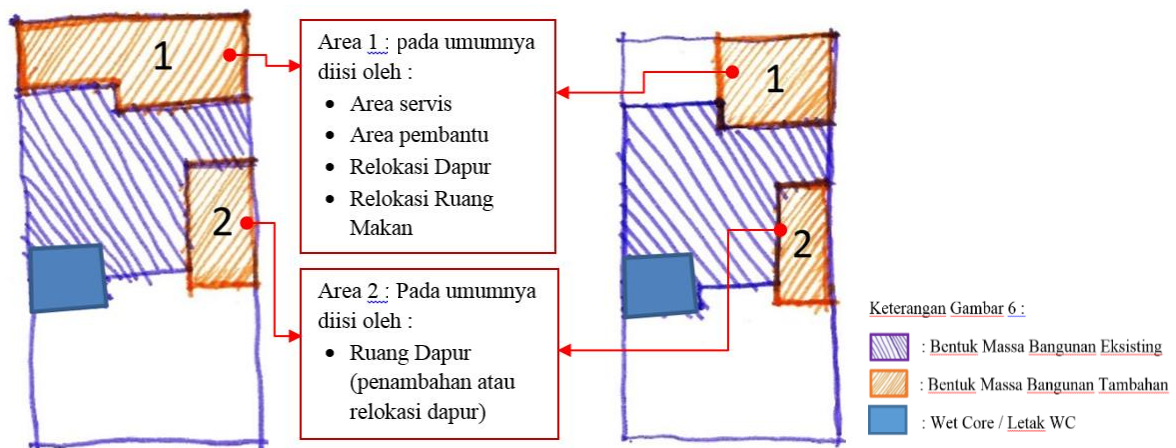
No.	Perubahan yang paling banyak terjadi		Jumlah & Persentase Unit yang Berubah	Faktor Penyebab Perubahan	Luas Ruang Eksisting	Luas Ruang Ideal (berdasarkan evaluasi data)
1	ASPEK FUNGSI RUANG					
	1.1	Penambahan fungsi area servis (cuci, jemur, setrika)	10 dari 12 sampel = 83 %	Faktor gaya hidup Penghuni membutuhkan ruang khusus untuk melakukan kegiatan servis sehari-hari	Tidak disediakan area servis	11 m ²
	1.2	Penambahan fungsi area pembantu (kamar dan WC pembantu)	8 dari 12 sampel = 67 %	Faktor jumlah penghuni memiliki pembantu	Tidak disediakan area pembantu	9 m ²
	1.3	Penambahan fungsi ruang keluarga	6 dari 12 sampel = 50 %	Faktor gaya hidup Suka berkumpul dengan anggota keluarga di rumah	Tidak disediakan ruang keluarga	11 m ²
2	ASPEK DIMENSI RUANG					
	2.1	Penambahan/ perluasan ruang dapur	6 dari 12 sampel = 50 %	Faktor gaya hidup Penghuni merasa area memasak yang tersedia kurang besar	5 m ²	10 m ²
	2.2	Perluasan carport	6 dari 12 sampel = 50 %	Faktor lingkungan Respon terhadap jalan umum, mobil tidak diparkir di pinggir jalan umum	16 m ²	25 m ²
	2.3	Perluasan kamar tidur utama	5 dari 12 sampel = 42 %	Faktor gaya hidup Penghuni merasa kamar tidur utamanya kurang besar	11 m ²	16 m ²
3	ASPEK LETAK RUANG					
	3.1	Relokasi ruang dapur	6 dari 12 sampel = 50 %	Faktor gaya hidup Penghuni ingin area dapur tidak terlihat dari ruang tamu	5 m ²	6 m ²

No.	Perubahan yang paling banyak terjadi		Jumlah & Persentase Unit yang Berubah	Faktor Penyebab Perubahan	Luas Ruang Eksisting	Luas Ruang Ideal (berdasarkan evaluasi data)
	3.2	Relokasi ruang makan	7 dari 12 sampel = 58 %	Lokasi ruang makan mengikuti lokasi dapur yang dipindah atau ditambahkan	8 m ²	9 m ²

(Sumber: Peneliti, 2014)

Setelah mengetahui ruang-ruang yang dipertimbangkan kurang dari sisi penghuni, selanjutnya dianalisis pola perubahan tata ruang yang dilakukan oleh penghuni rumah tersebut. Terdapat dua macam pola

perubahan tata ruang yang banyak dipilih penghuni. Berikut perbandingan dari dua pola perubahan/penambahan massa bangunan yang banyak diterapkan penghuni.



Gambar 6. Pola Penambahan Massa Bangunan Terbanyak pada Unit Rumah Cluster Orlando.

(Sumber: Peneliti, 2014)

TIPE A	TIPE B
<ul style="list-style-type: none"> Banyak Unit: 4 dari 12 sampel (34%) Ditinjau dari peraturan KDB max. 60% (menurut Pergub DKI Jakarta No.72 th.2013 Pasal 4) <ul style="list-style-type: none"> Luas Kavling: $8 \times 17 \text{ m} = 136 \text{ m}^2$ Luas Dasar Bgnan Eksisting: 50 m^2 KDB Bangunan Eksisting: $50/136 \times 100\% = 37\%$ (kurang optimal) Luas Dasar Bangunan setelah berubah = $86,5 \text{ m}^2$ KDB Bangunan tipe 2: $86,5/136 \times 100\% = 64\%$ (melanggar KDB) Ditinjau dari peraturan KLB: max. 1,6 (menurut Pergub DKI Jakarta No.72 th.2013 Pasal 4) <ul style="list-style-type: none"> Luas Bangunan Total yang diizinkan: $1,6 \times 136 = 217 \text{ m}^2$ Luas Bangunan Eksisting: 90 m^2 (baik/ dibawah batas KLB) Penambahan Luas Bangunan: 35 m^2 Luas Bangunan setelah berubah: $90 + 35 = 125 \text{ m}^2$ (baik, tidak melanggar KLB). Pengembangan Luas Massa Bangunan: $35 \text{ m}^2 = 35/90 \times 100\% = 40\%$ dari Luas Bangunan Eksisting. 	<ul style="list-style-type: none"> Banyak Unit: 3 dari 12 sampel (25%) Ditinjau dari peraturan KDB max. 60% (menurut Pergub DKI Jakarta No.72 th.2013 Pasal 4) <ul style="list-style-type: none"> Luas Kavling: $8 \times 17 \text{ m} = 136 \text{ m}^2$ Luas Dasar Bgnan Eksisting: 50 m^2 KDB Bangunan Eksisting: $50/136 \times 100\% = 37\%$ (kurang optimal) Luas Dasar Bangunan setelah berubah = $75,5 \text{ m}^2$ KDB Bangunan tipe 5: $75,5/136 \times 100\% = 56\%$ (Belum melanggar KDB) Ditinjau dari KLB: max. 1,6 (menurut Pergub DKI Jakarta No.72 th.2013 Pasal 4) <ul style="list-style-type: none"> Luas Bangunan Total yang diizinkan: $1,6 \times 136 = 217 \text{ m}^2$ Luas Bangunan Eksisting: 90 m^2 (baik/ dibawah batas KLB) Penambahan Luas Bangunan: $25,5 \text{ m}^2$ Luas Bangunan setelah berubah : $90 + 25,5 = 115,5 \text{ m}^2$ (tidak melanggar KLB). Pengembangan Luas Massa Bangunan (tipe 5): $25,5 \text{ m}^2 = 25,5/90 \times 100\% = 30\%$ dari Luas Bangunan Eksisting.

I.2 ANALISIS PERUBAHAN FUNGSI RUANG PADA RUMAH DI CLUSTER GEORGIA

Analisis perubahan tata ruang yang terjadi digolongkan ke dalam tiga kategori, yaitu

perubahan pada aspek fungsi ruang, dimensi ruang, dan letak ruang. Untuk memudahkan, hasil analisis disajikan dalam bentuk tabel dan diagram.

Tabel 2. Analisis Perubahan Fungsi Ruang di Cluster Georgia.

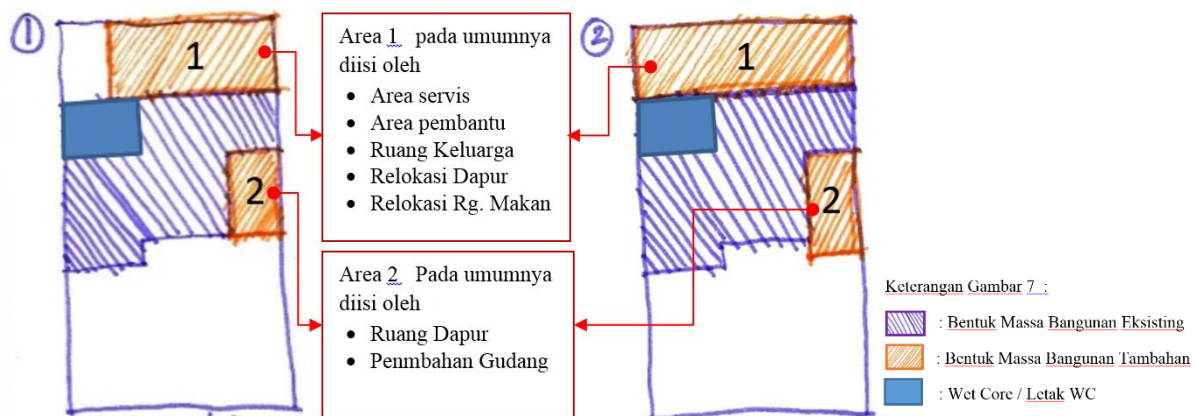
No.	Perubahan yang paling banyak terjadi	Jumlah & Persentase Unit yang Berubah	Faktor Penyebab Perubahan	Luas Rg Eksisting	Luas Ruang Ideal (berdasarkan evaluasi data)

No.	Perubahan yang paling banyak terjadi		Jumlah & Persentase Unit yang Berubah	Faktor Penyebab Perubahan	Luas Rg Eksisting	Luas Ruang Ideal (berdasarkan evaluasi data)
1	ASPEK FUNGSI RUANG					
	1.1	Penambahan fungsi ruang keluarga	11 dari 11 sampel = 100 %	Faktor gaya hidup Suka berkumpul dengan anggota keluarga di rumah	Tidak disediakan ruang keluarga	15 m ²
	1.2	Penambahan fungsi area servis (cuci, jemur, setrika)	9 dari 11 sampel = 82 %	Faktor gaya hidup Peghuni membutuhkan ruang khusus untuk melakukan kegiatan servis sehari-hari	Tidak disediakan area servis	13 m ²
	1.3	Penambahan fungsi area pembantu (kamar dan WC pembantu)	9 dari 11 sampel = 82 %	Faktor jumlah penghuni memiliki pembantu	Tidak disediakan area pembantu	10 m ²
	1.4	Penambahan fungsi ruang gudang	9 dari 11 sampel = 82 %	Faktor gaya hidup Butuh ruang untuk menyimpan barang-barangnya	Tidak disediakan ruang gudang	5 m ²
2	ASPEK DIMENSI RUANG					
	2.1	Perluasan carport	9 dari 11 sampel = 82 %	Faktor lingkungan Respon terhadap jalan umum, mobil tidak diparkir di pinggir jalan umum	15 m ²	24 m ²
	2.2	Penambahan/ perluasan ruang dapur	7 dari 11 sampel = 64 %	Faktor gaya hidup Peghuni merasa area memasak yang tersedia kurang besar	4 m ²	11 m ²
3	ASPEK LETAK RUANG					
	3.1	Relokasi ruang dapur	6 dari 11 sampel = 55 %	Faktor gaya hidup Peghuni ingin area dapur tidak terlihat dari ruang tamu	4 m ²	5,5 m ²

No.	Perubahan yang paling banyak terjadi		Jumlah & Persentase Unit yang Berubah	Faktor Penyebab Perubahan	Luas Rg Eksisting	Luas Ruang Ideal (berdasarkan evaluasi data)
	3.2	Relokasi ruang makan	7 dari 11 sampel = 64 %	Lokasi ruang makan mengikuti lokasi dapur yang dipindah atau ditambahkan	7,5 m ²	11 m ²

(Sumber: Peneliti, 2014)

Setelah mengetahui ruang-ruang yang dipertimbangkan kurang menurut penghuni, selanjutnya adalah menganalisis pola perubahan tata ruang yang dilakukan oleh para penghuni rumah tersebut. Terdapat dua macam pola perubahan tata ruang yang banyak dipilih penghuni. Berikut perbandingan dari dua pola perubahan/penambahan massa bangunan yang banyak diterapkan penghuni.



Gambar 7. Pola Penambahan Massa Bangunan Terbanyak pada Unit Rumah Cluster Georgia.

(Sumber: Peneliti, 2014)

TIPE 1	TIPE 2
<ul style="list-style-type: none"> • Banyak Unit 3 dari 11 sampel (27%) • Ditinjau dari peraturan KDB max. 60% (menurut Pergub DKI Jakarta No.72 th.2013 Pasal 4) <ul style="list-style-type: none"> ○ Luas Kavling : $8 \times 16 \text{ m} = 128 \text{ m}^2$ ○ Luas Dasar Bgnan Eksisting : 45 m^2 ○ KDB Bangunan Eksisting : $45/128 \times 100\% = 35\%$ (kurang optimal) ○ Luas Dasar Bangunan stlh berubah = $73,5 \text{ m}^2$ ○ KDB Bangunan tipe 1 : $73,5/128 \times 100\% = 58\%$ (Belum melanggar KDB) • Ditinjau dari peraturan KLB : max. 1,6 (menurut Pergub DKI Jakarta No.72 th.2013 Pasal 4) Luas Bangunan Total yang diizinkan : $1,6 \times 128 = 205 \text{ m}^2$ <ul style="list-style-type: none"> ○ Luas Bangunan Eksisting : 88 m^2 (baik/ dibawah batas KLB) ○ Penambahan Luas Bangunan : $30,5 \text{ m}^2$ ○ Luas Bangunan setelah berubah : $88 + 30,5 = 118,5 \text{ m}^2$ (tidak melanggar KLB). • Pengembangan Luas Massa Bangunan : $30,5 \text{ m}^2 = 30,5/88 \times 100\% = 35\%$ dari Luas Bangunan Eksisting. 	<ul style="list-style-type: none"> • Banyak Unit 4 dari 11 sampel (37%) • Ditinjau dari peraturan KDB max. 60% (menurut Pergub DKI Jakarta No.72 th.2013 Pasal 4) <ul style="list-style-type: none"> ○ Luas Kavling : $8 \times 16 \text{ m} = 128 \text{ m}^2$ ○ Luas Dasar Bgnan Eksisting : 45 m^2 ○ KDB Bangunan Eksisting : $45/128 \times 100\% = 35\%$ (kurang optimal) ○ Ls. Dsr Bangunan stlh berubah : 83 m^2 ○ KDB Bangunan tipe 2 : $83/128 \times 100\% = 65\%$ (Melanggar KDB) • Ditinjau dari KLB : max. 1,6 (menurut Pergub DKI Jakarta No.72 th.2013 Pasal 4) Luas Bangunan Total yang diizinkan : $1,6 \times 128 = 205 \text{ m}^2$ <ul style="list-style-type: none"> ○ Luas Bangunan Eksisting : 88 m^2 (baik/ dibawah batas KLB) ○ Penambahan Luas Bangunan : $73,5 \text{ m}^2$ ○ Luas Bangunan stlh berubah : $88 + 73,5 = 161,5 \text{ m}^2$ (tidak melanggar KLB). • Pengembangan Luas Massa Bangunan : $73,5 \text{ m}^2 = 73,5/88 \times 100\% = 83\%$ dari Luas Bangunan Eksisting.

J. KESIMPULAN

Dapat disimpulkan bahwa penyebab perubahan fungsi ruang pada unit rumah di Cluster Orlando dan Georgia, Kota Wisata Cibubur adalah:

1) Faktor jumlah penghuni

- a. 74% sampel memiliki pembantu rumah tangga sebagai tambahan penghuni, sehingga diperlukan tambahan area pembantu seluas 9 m^2 pada unit rumahnya.

2) Faktor gaya hidup penghuni

- a. 83% sampel membutuhkan ruang khusus untuk melakukan kegiatan servis (cuci jemur) sehari-hari, sehingga diperlukan tambahan area servis (area cuci jemur) pada unit rumahnya seluas 12 m^2 .
- b. 74% sampel memiliki gaya hidup suka berkumpul/menghabiskan waktu dengan keluarga di rumah, sehingga membutuhkan tambahan ruang keluarga seluas 13 m^2 untuk mengakomodasi gaya hidup penghuni.

- c. 57% sampel merasa bahwa ruang untuk memasak di rumahnya kurang besar, sehingga dibutuhkan perluasan pada ruang dapurnya. Penambahan luas ruang dapur dari kondisi eksisting 5m² menjadi 10m².
 - d. 52% sampel memiliki gaya hidup yang menginginkan ruang dapur tersembunyi dari area publik seperti ruang tamu, karena adanya anggapan bahwa dapur merupakan area kotor yang tidak boleh terlihat oleh tamu. Oleh karena gaya hidup ini, maka ruang dapur perlu direlokasi oleh penghuninya. Dengan direlokasinya ruang dapur, maka ruang makan juga ikut direlokasi karena zona ruang makan dan dapur harus berdekatan.
 - e. Khusus untuk Cluster Georgia yang tidak menyediakan gudang pada rancangan standar unit rumahnya, 82% sampel di cluster Georgia membutuhkan ruang untuk menyimpan barang, sehingga membutuhkan tambahan ruang gudang seluas 5 m².
- 3) Faktor lingkungan
- a. 65% sampel membutuhkan perluasan pada area carport dari yang semula hanya cukup untuk 1 mobil (15m²) menjadi cukup untuk 2 mobil (24 m²). Hal ini dilakukan sebagai bentuk respon terhadap jalan umum, sehingga mobil penghuni rumah tidak sampai mengganggu jalan dan kepentingan lingkungan sekitarnya termasuk para tetangganya.

Berikut adalah kesimpulan berdasarkan aturan yang membatasi

perubahan/pengembangan pada bangunan rumah:

1. KDB maksimum 60% (Pergub DKI Jakarta No.72 th.2013 Pasal 4). Sebanyak 35% sampel melanggar/melebihi batas maksimum KDB. Unit-unit yang melanggar tersebut adalah rumah-rumah yang menerapkan pola pengembangan massa tipe A pada Cluster Orlando dan tipe 2 pada Cluster Georgia. KDB yang diterapkan pada unit-unit ini adalah 64-65% (melebihi batas maksimum KDB 60%)
2. Berdasarkan peraturan KLB maksimum 1,6 (Pergub DKI Jakarta No.72 th.2013 Pasal 4), tidak ada unit rumah yang sampai melanggar aturan KLB ini.

DAFTAR RUJUKAN

- Akil, Sjarifuddin, *Kebijakan dan Strategi Nasional Perumahan dan Pemukiman*, Bandung, 2004
- Amad, Eman, *Measuring the Extent of the User's Role to Influence Change in Development in Nablus, West Bank, Palestina*, Housing Science, Vol. 24, No. 3, pp. 239 – 250, 2000
- Budihardjo, Eko, *Arsitektur dan Kota di Indonesia, Bandung*; Alumni, 1997
- Cuff, Dana, *Architecture: The Story of Practice*, MIT Press: Massachusetts, USA, 1991
- Halim, Deddy, *Psikologi Arsitektur*, Grasindo, Jakarta, 2005

Johnson, Paul Alan, *The Theory of Architecture*, John Willey & Sons Inc., Canada, 1994

Rapoport, A., *House, Form and Culture*, Englewood Cliffs, NJ: Prentice Hall, 1969

Sevilla, Consuelo G. et. al, *Research Methods*, Rex Printing Company, Quezon City, 2007

Sinai, I., *Moving or Improving: Housing Adjustment Choice in Kumasi, Ghana*. Housing Studies. Vol.16 No. 1, pp. 97 – 114, 2001

Sjaifoel, Ellyta, *Kajian Perubahan Fisik Rumah Tinggal Pada Permukiman Perumnas Martubung Medan*, Thesis Magister Teknik Arsitektur, Universitas Sumatera Utara: tidak diterbitkan, 2008

Sueca, Ngakan Putu, *Faktor-faktor Determinan Transformasi Rumah di Bali*, Jurnal Pemukiman Natak, Vol. 3 No. 2, pp. 62 – 101, 2005

Tipple A.G. & Salim, A., *User Initiated Extensions as Housing Supply: A Study of Government – Built Low – Cost Housing Estate in Malaysia*, TWPR Vol. 21 No.2, pp. 119 – 154, 1999

Weber, H., “*The evolution of a place to dwell: Anatomy of residential site and dwelling design as a participatory process and product*,” dalam David K. Tester, *Designing the Method*, 126-68, Raleigh, NC: The Student Publication of the School of Design, 1968