

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **1.1. Latar Belakang**

Salah satu hirarki kebutuhan menurut Abraham Maslow, setelah kebutuhan yang bersifat fisiologis adalah kebutuhan primer yang meliputi sandang, pangan dan papan (Handoko, 1996). Rumah merupakan kebutuhan manusia dalam memotivasi kehidupan yang lebih baik dan ideal. Dengan memiliki sebuah rumah walaupun hanya kecil, pemilik telah dapat mengatur sesuai dengan selera pemilik. Seperti yang disampaikan (Budiharjo, E., 1993), rumah memiliki definisi yang lebih luas dari sekedar fisik bangunan semata, melainkan rumah sebagai tempat tinggal dan sarana untuk pembinaan keluarga yang disebarluaskan, agar penduduk sekitar rumah lebih betah tinggal di lingkungan masing-masing. Melihat dari fungsi rumah bukan hanya untuk menjaga dari hujan maupun panas melainkan memberikan rasa tenang, bahagia bahkan mampu memberikan kenangan akan segala peristiwa dalam kehidupan pemilik rumah.

Masyarakat Indonesia masih banyak berada pada kategori berpenghasilan menengah dan rendah. Penghasilan masyarakat sangat terkait dalam pemenuhan kebutuhan rumah berdasarkan golongan masyarakat mulai dari golongan masyarakat berpenghasilan rendah, menengah dan golongan atas. Seiring dengan pertumbuhan penduduk di Indonesia yang meningkat drastis, permasalahan perumahan merupakan permasalahan yang harus ditangani secara serius. Adanya

program rumah inti dapat menjadi alternatif dalam mengatasi permasalahan tersebut.

Perumahan sederhana merupakan perumahan yang harganya dapat dijangkau oleh masyarakat yang berpenghasilan rendah (MBR) karena harganya yang relatif lebih murah (*low-cost housing*) *affordable housing*. Tahapan penerapan pembangunannya rumah sederhana dibagi menjadi 3 tahap yang pertama rumah sub inti, rumah inti dan rumah sederhana dengan tipe bangunan 15m<sup>2</sup>-36m<sup>2</sup> yang masih dapat dikembangkan oleh pemilik. Yang ditawarkan pada perumahan sederhana biasanya ruangan-ruangan primer seperti ruang tidur, ruang tamu dan kamar mandi, bahkan dengan model sekarang ruang tamu dapat berfungsi sebagai ruang keluarga dan ruang makan pada rumah tipe 21.

Pada tabel 1, dibawah ini dijelaskan beberapa aktor pembangunan perumahan yang didasari oleh golongan masyarakat di mulai dari golongan berpenghasilan rendah sampai atas. Untuk sasaran kelompok penghasilan rendah ke menengah masih didominasi oleh aktor pembangunan seperti pemerintah, hibrida (yayasan,koperasi,instansi,orang profesi) dan masyarakat.

Tabel 1. Aktor Pembangunan Perumahan (Budiharjo, E., 1993)

Aktor Pembangunan		Pemerintah	Swasta	Hibrida	Masyarakat
		• Perumnas	• Real Estate • Developer	• Yayasan • Koperasi • Instansi • Org. profesi	• Masyarakat banyak
Sasaran Kelompok Penghasilan	Atas		☐		
	Menengah	☐	☐	☐	
	Sedang	☐	☐	☐	
	Rendah	☐		☐	☐
	Sangat Rendah			☐	☐

Menurut Ketua DPP REI, Setyo Maharso, dalam rapat dengan Komisi XI DPR RI, di Jakarta, Kamis (9/2/2012) mengatakan bahwa “Perihal Rumah Inti Tumbuh merupakan pembangunan rumah yang diawali dengan luas bangunan lebih kecil yaitu tipe 21, 22, dan 27. Rencana itu kemudian dilanjutkan dengan pengembangan secara bertahap untuk mencapai ukuran minimum 36 meter persegi” (Latief, n.d.)

Menurut (Pandelaki & Shiozaki, 2010) dijelaskan bahwa rumah inti tumbuh adalah rumah yang pembangunannya dilakukan secara berangsur/bertahap. Hal ini merupakan salah satu cara yang tepat dan ringan dari sisi biaya yang berpenghasilan kecil yang berniat membangun rumahnya sendiri secara berangsur. Keterbatasan ruang yang ditawarkan pengembang sebagai rumah inti yaitu ruang tamu, ruang keluarga, ruang tidur dan km/wc sering menjadi keinginan bagi pemilik rumah untuk melakukan renovasi.

Sehingga menurut Fahminnansih rumah yang berada di perumahan rata-rata mengalami renovasi yang dikarenakan tuntutan kebutuhan ruang bertambah, jumlah penghuni yang bertambah dan perubahan akan fungsi rumah (Fahminnansih, Indrayani, R Irawan, 2010). Didalam pembangunan rumah yang berkualitas akan berpengaruh juga terhadap peningkatan kualitas hidup pemilik rumah. Dengan sendirinya pemilik rumah akan melakukan perbaikan dan pengembangan rumahnya yang disesuaikan dengan tuntutan kebutuhan pemilik rumah (Kuswartojo, 2005).

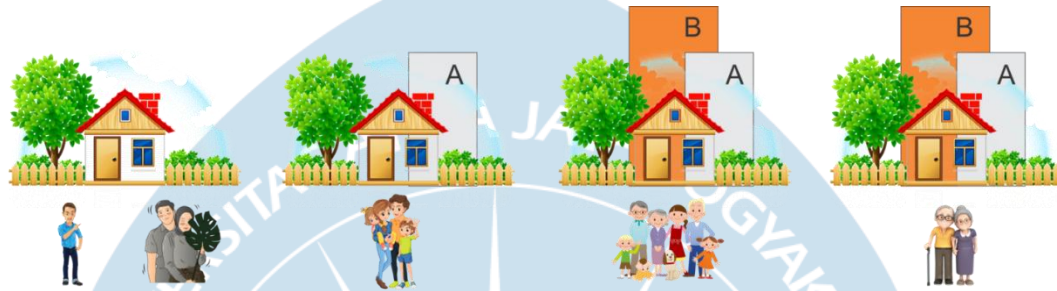
Diperlukan pemahaman bahwa didalam kehidupan bermasyarakat tidaklah terlepas dari peranan disetiap masing-masing keluarga. Keluarga sebagai struktur

terkecil memiliki peranan penting sebagai pembelajaran awal di setiap anggota keluarga untuk berinteraksi ataupun bersosialisasi dengan masyarakat sekitar sebagai makhluk sosial. Selera individu atau rumah tangga untuk perumahan (penghuni, struktur, ukuran, lokasi) terkait erat dengan status keluarga dan karakteristik gaya hidup dan bahwa preferensi ini berubah ketika rumah tangga melewati berbagai tahap kehidupan. Siklus hidup misalnya, orang dewasa muda yang tinggal sendiri atau sebagai pasangan tanpa anak cenderung lebih memilih unit apartemen sewaan kecil yang dekat dengan pusat kota, sementara rumah tangga dengan anak usia sekolah diasumsikan lebih menyukai keluarga tunggal yang lebih luas yang tinggal di pinggiran kota (Haan, 2005; McDowell, 1983).

Rumah dan keluarga selalu saling melekat, dengan yang pertama merupakan tempat untuk realisasi dan reproduksi yang terakhir (Peter Saunders et al., 1988). *Housing career* adalah “*longer-view study of an individual or family residential mobility pattern*” (Skobba & Goetz, 2012). Dari pernyataan tersebut bisa didefinisikan pola perubahan tempat tinggal individu atau keluarga (Nawafia, Farida, 2013). Karena keputusan ini berurutan dan bergantung pada keadaan kehidupan orang memiliki "karir perumahan," sebanyak mereka memiliki pekerjaan dan karir keluarga (Lawless & Mulder, 1995).

Karir perumahan memberikan kehidupan sebagai rangkaian perubahan di negara bagian, masing-masing mempengaruhi kebutuhan dan preferensi. Sebuah karir perumahan tipe ideal dasar. mungkin minimal berisi fase berikut: (1) pra-anak, (2) melahirkan anak (3) membesarkan dan meluncurkan anak, (4) pasca-anak, dan (5) kehidupan selanjutnya (Haan, 2005). Menurut (Rosa, 2014b) dilihat

dari segi sosial dan ekonomi terjadi perbedaan informasi housing careers yang dilakukan di negara Kanada dan Australia dengan negara berkembang seperti di Indonesia. Hal ini tanpa disadari perubahan rumah secara efektif memenuhi kebutuhan ruang tinggal tanpa berpindah tempat (Tipple, 1992).



Gambar 1. Ilustrasi Siklus Hidup Keluarga dan Rumah Inti Tumbuh  
(Sumber : Data Penulis)

Pembangunan rumah inti tumbuh pada gambar 1 dilakukan bertahap disesuaikan dengan kemampuan finansial si pemilik. Hal ini dipengaruhi oleh bertambahnya kebutuhan ruang di masa sekarang dan yang akan datang disesuaikan dengan kebutuhan ruang pemilik (Agusniansyah & Widiastuti, 2016). Berdasarkan perkembangan bentuk arsitektur, proses berkelanjutan dapat dibagi menjadi 3 langkah atau tingkatan yaitu pemilik melakukan improvisasi, perubahan bentuk bangunan dan perubahan bangunan dimasa mendatang yang berkelanjutan. Dengan lahan yang kecil dan luas bangunan inti yang minim, terkadang pihak pemerintah maupun pengembang (developer) hanya melihat dari sisi keuntungan (profit) penataan layout ruang yang berkelanjutan tidak diperhatikan. *Housing Stres* merupakan kondisi/situasi rumah sudah tidak bisa melayani kebutuhan pemilik secara fleksibel, hal ini sering terjadi di beberapa rumah inti.

Adapun dampak negatif yang ditimbulkan apabila kurangnya perencanaan rumah inti tumbuh yang berkelanjutan menurut (Sueca, 2004; Tipple, 1992) yaitu beban utilitas, faktor ekologis yang kurang efisien (Silfia Mona Aryani & Mulyadi, n.d.). Aspek yang mempengaruhi konsep rumah tumbuh dipengaruhi oleh aspek fungsional, teknis dan perilaku. Di dalam aspek fungsional dipengaruhi oleh pengelompokan fungsi, sirkulasi, material, ukuran dan fleksibilitas. Aspek teknis dipengaruhi oleh struktur, utilitas dan jarak sedangkan aspek perilaku lebih kedalam aktivitas perilaku (Syafriyani, 2015)

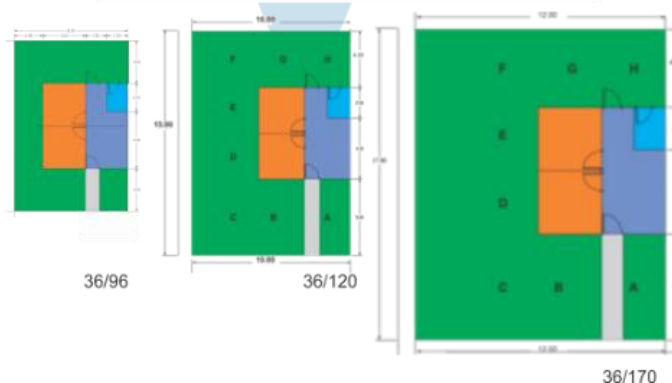


Gambar 2 Lokasi Penelitian (Sumber : Data Penulis)

Lokasi penelitian pada gambar 2 dilakukan 30 unit rumah perumnas Condongcatur secara administrasi berada di Kecamatan Depok, Kelurahan

Condongcatur, Kabupaten Sleman. Perumnas Condongcatur terdiri dari 3 Rukun Warga yaitu RW 22 (dusun Ngringin), RW 17 (dusun Dero) serta RW 13 (dusun Gempol). Perumnas Condongcatur merupakan perumnas pertama di kota Yogyakarta, yang dibangun di tahun 1978 diresmikan oleh Bapak Cosmas Batubara sebagai Menteri Perumahan Rakyat. Peruntukan perumnas Condongcatur adalah untuk PNS dan guru dimulai golongan 1 dan 2 dengan masa kerja diatas 10 tahun. Total unit rumah sebanyak 1249 unit masing-masing memiliki luas bangunan 36m<sup>2</sup> dan luas tanah 96,120 dan 150 (sudut). Pengambilan survey lapangan dilakukan pada bulan mei-juni 2022 di RT06 dan sekitarnya sebanyak 30 unit rumah.

Dengan berdirinya perumnas Condongcatur di tahun 1978 diharapkan bisa mendapatkan sampling data primer untuk mengetahui tahapan perubahan rumah inti. Subjek untuk mendapatkan data primer tersebut bisa disampaikan oleh generasi pertama ataupun generasi kedua yang tinggal sebagai penerus di rumah tersebut dan mengetahui perubahan yang dilakukan pada generasi pertama *back trajectory*.



Gambar 3. Layout Denah Tipe 36/96,120 dan 170

(Sumber : Data Penulis)

Pada gambar 3 beberapa tipe standar yang ditawarkan pengembang perumahan kepada calon pembeli dalam hal ini disediakan PNS (Pegawai Negeri Sipil) dan Guru yang berada di golongan I dan II dengan masa kerja diatas 10 tahun.

### **1.2. Perumusan Masalah**

Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi perubahan rumah inti tumbuh yang berdasarkan pendekatan siklus hidup keluarga *housing career*, dengan melihat karakteristik dari usia, status perkawinan dan kapasitas keluarga. Selain itu dalam penelitian ini ditanyakan pada fase apa didalam siklus hidup keluarga *housing career* yang mendominasi setiap terjadinya perubahan di 30 rumah inti di perumahan Condongcatur.

### **1.3. Batasan Masalah**

Adapun batasan masalah dalam penelitian ini:

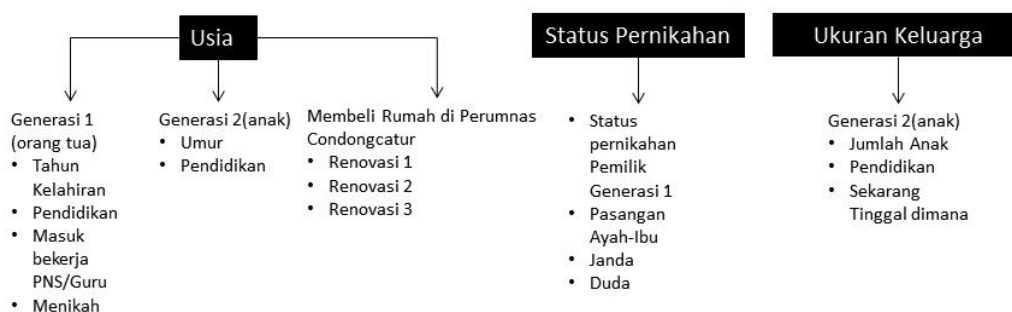
- 1.3.1 Untuk mendapatkan 30 sampling rumah, penelitian dilakukan di Perumahan Condongcatur Dusun Ngringin RW 22, RT 06 dan sekitarnya. Dikarenakan adanya pergeseran fungsi ruang kawasan yang dulu sebagai kawasan pemukiman sekarang beralih sebagian sebagai kawasan komersial (kost-kostan, kontrakan dan sebagai tempat usaha) sehingga pencarian sampling data diharuskan konsultasi dengan pihak RT/RW untuk mendapatkan sampling data generasi pertama maupun generasi kedua.
- 1.3.2 Dalam pencarian sampling data primer dilakukan proses wawancara serta analisa *back trajectory* untuk memperkirakan terhadap generasi pertama maupun generasi kedua, hal ini bisa mewakili dan mengetahui perubahan



rumah inti tipe standar 36m<sup>2</sup> menjadi lebih luas tentunya dengan melalui beberapa tahapan untuk merenovasi rumah tersebut.

1.3.3. Didalam penelitian yang dilakukan oleh (Rosa, 2014b) mengatakan bahwa *housing career* di kota Bandung terdiri dari 2 fase yaitu fase pertama sebelum menikah (single) berada di bawah umur 25 tahun dengan memutuskan untuk bekerja dan meninggalkan rumah orang tua. Dengan melakukan menyewa rumah ataupun dengan mengontrak tempat tinggal walaupun hanya cukup 1 kamar. Fase kedua yaitu fase untuk menikah dan memiliki rumah, di kota Bandung berada di umur 25 tahun. Pada fase kedua tersebut membutuhkan rumah yang lebih luas cukup hanya 1 kamar tidur, ruang keluarga, ruang makan dan km/wc. Di umur 25 tahun rata-rata di kota Bandung sudah menikah dan memiliki anak. Maka penelitian ini lebih di dominasi berada di fase ketiga yaitu membesarkan dan mendidik anak, fase empat anak meninggalkan orang tua dan fase kelima masa tua.

1.3.4. Karakteristik berdasarkan usia, status pernikahan dan ukuran keluarga berikut batasan dalam penelitian ini, berdasarkan tabel 4 di bawah ini.



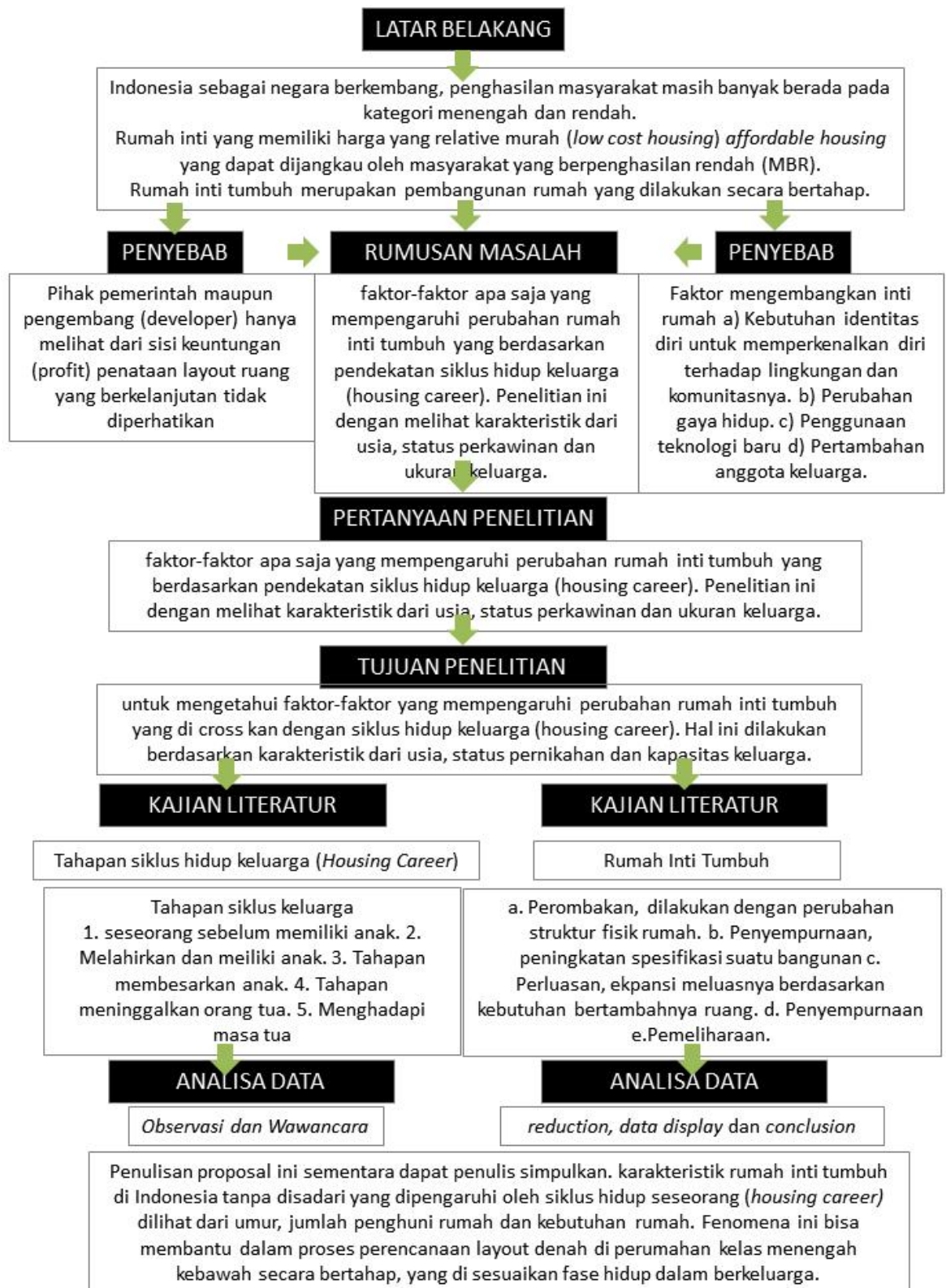
Gambar 4. Karakteristik Usia, Status Pernikahan dan Ukuran Keluarga  
(Sumber : Data Penulis)

#### **1.4. Tujuan Penelitian**

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui faktor yang mempengaruhi perubahan rumah inti tumbuh berdasarkan siklus hidup keluarga *housing career*. Hal ini dilakukan berdasarkan karakteristik dari usia, status pernikahan dan kapasitas keluarga. Dan manfaat penelitian dapat menjadi indikator dalam menentukan pola ruang ataupun kebutuhan ruang yang diperlukan pemilik rumah dimasa membesarkan dan mendidik anak.

#### **1.5. Sistematika Penelitian**

Didalam sistematika penelitian dijelaskan urutan dalam proses penelitian ini. Dimulai dari pencarian latarbelakang, rumusan masalah, pertanyaan dalam penelitian, tujuan penelitian, kajian literatur, analisa dan kesimpulan seperti diagram 5 dibawah ini.



Gambar 5 Diagram Sistematis Penelitian

(Sumber : Data Penulis)