

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini berisi tentang tinjauan Pustaka dan literatur teori sesuai dengan isi dari pada penelitian dan menjadi landasan dalam penelitian tersebut. Data yang didapatkan dari sumber-sumber dan teori-teori akan dipilah dan dikembangkan oleh penulis.

2.1 Pengertian dan Jenis Perumahan

2.1.1 Pengertian Perumahan

Perumahan memiliki kata dasar yaitu 'rumah', penambahan imbauan 'pe' dan 'an' menjadikan kata tersebut menjadi 'perumahan' yang berarti banyak rumah. Perumahan memiliki artinya masing-masing sesuai dengan pandangan yang berbeda-beda, seperti:

- Pengertian Perumahan menurut Undang-Undang nomor 4 tahun 1992 tentang "Perumahan dan Permukiman" adalah sekelompok rumah yang memiliki fungsi sebagai hunian maupun tempat tinggal dan memiliki fasilitas pelengkap seperti sarana dan prasarana (Indonesia, Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan dan Permukiman, 1992).
- Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) Perumahan adalah kumpulan dari beberapa buah rumah tempat tinggal.

Perumahan merupakan bagian kecil dari permukiman, yang di dalam perumahan terdapat beragam rumah dan pemiliknya. Perumahan juga dapat diartikan sebagai sebuah lingkup lingkungan yang terdiri dari rumah-rumah,

karena memiliki rumah yang bersebelahan antar rumah memungkinkan untuk timbul interaksi sosial antar penghuni rumah. Perumahan pula memiliki beragam fasilitas sarana dan prasarana berbeda-beda dengan perumahan lain yang bersifat privasi khusus penghuni perumahan tersebut, dengan demikian setiap perumahan memiliki aturan-aturannya masing-masing. Sarana dan prasarana yang dimiliki perumahan pada umumnya adalah lapangan olah raga, taman, dan aula. Sarana perumahan adalah alat untuk melengkapi fasilitas dari perumahan, sedangkan prasarana adalah tempat yang menampung sarana atau alat-alat tersebut. Sarana dan prasarana bertujuan untuk memberikan kemudahan bagi pemilik atau warga dalam perumahan tersebut dengan melengkapi dan memfasilitasi kebutuhan warga perumahan.

2.1.2 Jenis-jenis Perumahan

Perumahan di Indonesia memiliki berbagai jenis yang berbeda-beda mengikut dengan kebutuhan dan perekonomian dari seseorang yang akan membeli rumah tersebut. Jenis-jenis perumahan yaitu *Town House*, *Cluster*, *Residence*, dan perumahan MBR (Masyarakat Berpenghasilan Rendah) (Setianggawan, 2022).

1. *Town House*

Town House merupakan perumahan mewah dan hanya memiliki unit yang sedikit. Pada umumnya *Town House* memiliki fasilitas yang jauh lebih banyak dibandingkan dengan perumahan lainnya. Fasilitas sarana dan prasarana yang banyak dimiliki perumahan tersebut seperti pusat kebugaran (*GYM*), kolam renang, *Club House*, taman, lapangan lengkap, dan lain sebagainya. Perumahan ini memiliki rata-rata luas tanah yang besar dan bertingkat, dengan tipe terendah adalah tipe 70. Perumahan ini merupakan perumahan untuk masyarakat dengan kalangan atau golongan atas karena

harganya yang sangat mahal. Harga pada perumahan tersebut berkisar kurang lebih Rp. 10.000.000.000,00. *Town House* pada umumnya terletak pada tengah kota dan memiliki lokasi yang strategis untuk memenuhi kebutuhan penghuni dalam segi pendidikan, kepercayaan, kebutuhan sandang dan pangan, serta kesehatan. Tingkat keamanan dalam *Town House* jauh lebih sulit dan pada umumnya *Town House* memiliki kartu tanda penghuni rumah untuk memasuki perumahan tersebut, untuk tamu penghuni rumah wajib ijin kepada petugas dan menitipkan kartu identitas seperti Kartu Tanda Penduduk (KTP) hanya untuk mengakses memasuki lingkup perumahan tersebut. Perumahan ini memiliki program ruang yang terdapat 4 kamar tidur sudah termasuk dengan kamar tidur asisten rumah tangga, gudang, 2 sampai 3 kamar mandi, dapur, ruang makan, ruang tamu, garasi yang luas dan teras dengan taman kecil di depan rumah (Setianggawan, 2022).

2. *Cluster*

Cluster merupakan perumahan dengan tipe yang jauh lebih beragam, serta memiliki desain yang sama dan serentak pada masing-masing rumahnya. Tipe dalam *Cluster* biasa mulai dari tipe 36 sampai dengan tipe 70 dan memiliki fasilitas sarana dan prasarana yang hanya dapat diakses oleh penghuni perumahan saja dan tidak dibuka untuk umum. Fasilitas sarana dan prasarana yang ada dalam perumahan ini pada umumnya seperti taman kecil, lapangan bulutangkis, tempat ibadah dan aula atau tempat untuk mengadakan acara. Sebagian besar perumahan ini terletak pada perbatasan kota atau di daerah khusus permukiman kota sehingga harganya yang turun akan tetapi tetap memiliki kualitas perumahan yang baik. Perumahan *Cluster* ini merupakan perumahan untuk golongan atau kelompok masyarakat menengah keatas karena kualitas perumahannya yang cukup lengkap. Harga perumahan tersebut berkisar kurang lebih seharga mulai dari Rp. 1.000.000.000,00. Perumahan ini memiliki 1 gerbang besar pada akses masuk perumahan yang

dijaga oleh satpam akan tetapi penjagaan pada *Cluster* ini tidak keketat perumahan *Town House*. *Cluster* memiliki aturan dalam perumahan seperti tidak diperbolehkannya pemilik rumah memberikan pagar pada rumahnya. Tanpa adanya pagar antar rumah, penghuni dapat lebih mudah berinteraksi satu dengan yang lainnya dan suasana dalam perumahan dapat lebih terlihat indah karena adanya sosialisasi dan kegiatan-kegiatan sosial lainnya dalam perumahan. Program ruang pada perumahan tersebut pada umumnya memiliki 1 kamar mandi, dapur, ruang tamu, 3 kamar tidur, teras dilengkapi taman kecil di depan rumah dan garasi yang cukup untuk 1 mobil dan 2 motor (Setianggawan, 2022).

3. *Residence*

Residence merupakan perumahan yang memiliki desain minimalis dan sederhana dengan desain yang seragam antar rumah. Perumahan ini umumnya terletak pada pinggiran kota besar atau perbatasan kota. *Residence* memiliki konsep desain yang sederhana dan tipe yang sama tiap rumahnya. Umumnya perumahan ini memiliki luasan tanah yang kecil akan tetapi bertingkat. Perumahan ini dibangun dalam satu desain dan didirikan langsung dengan jumlah yang banyak hingga puluhan bahkan ratusan unit rumah. Fasilitas yang dimiliki perumahan ini tidak sebanyak fasilitas sarana dan prasarana umum seperti pada perumahan yang lainnya yaitu *Town House* dan *Cluster*. Perumahan ini pada umumnya ditempati oleh pasangan-pasangan muda yang baru menikah atau memiliki pernikahan dengan usia muda karena program ruangnya yang hanya memiliki 2 kamar tidur, dapur, kamar mandi, teras dan ruang tamu. Perumahan ini merupakan perumahan untuk golongan masyarakat dengan perekonomian menengah dan memiliki harga kurang lebih mulai dari Rp. 500.000.000,00 keatas. *Residence* dalam segi keamanannya tidak terlalu ketat seperti keamanan lingkungan di perumahan *Cluster* (Setianggawan, 2022).

4. Perumahan MBR (Masyarakat Berpenghasilan Rendah)

Perumahan MBR merupakan perumahan khusus untuk masyarakat yang memiliki penghasilan rendah namun tetap ingin tinggal dalam perumahan. Perumahan ini hanya diajukan untuk masyarakat kebawah saja yang memiliki keterbatasan dalam perekonomiannya sehingga mendapatkan dukungan atau subsidi dari pemerintah dengan pengembang perumahan tersebut. Masyarakat yang tidak memiliki keterbatasan pada dana untuk membeli rumah tidak diperbolehkan membeli perumahan MBR ini. Perumahan MBR (Masyarakat Berpenghasilan Rendah) memiliki peraturan untuk tidak diperbolehkan dijual kembali maupun dikontrakan dan harus ditinggali oleh pemilik rumahnya saja. Umumnya perumahan ini memiliki rumah petakan dengan tipe 21/24 dan hanya memiliki ruang yang penting saja seperti 1 kamar tidur, kamar mandi, dapur, ruang tamu dan parkir mobil tanpa teras. Perumahan ini pada umumnya tidak memiliki keamanan seperti satpam yang selalu berjaga 24 jam tanpa henti. Perumahan MBR (Masyarakat Berpenghasilan Rendah) juga memiliki desain yang seragam pada tiap-tiap rumah dan biasanya tidak memiliki fasilitas umum sarana dan prasarana. Fasilitas umum sarana dan prasarana yang memungkinkan dimiliki oleh Perumahan MBR (Masyarakat Berpenghasilan Rendah) hanyalah taman dan rumah ibadah. Perumahan MBR (Masyarakat Berpenghasilan Rendah) tidak dapat sembarangan dibeli oleh masyarakat akan tetapi harus melalui pihak yang berwenang terlebih dahulu dan harga untuk rumah pada Perumahan MBR (Masyarakat Berpenghasilan Rendah) dapat ditentukan sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat melalui penjual. Harga yang ditentukan dapat berubah-ubah sesuai dengan pendapatan perekonomian dari pembeli rumah (Rumah.com, 2021)

2.1.3 Pengertian Rumah

Rumah menjadi tempat yang sangat tidak asing bagi penghuninya dan rumah juga yang menjadi tempat berlindung setiap manusia dari masalah-masalah yang terjadi di luar rumah. Rumah memiliki pengertian yang berbeda setiap sudut pandang, seperti:

- Menurut Undang-Undang nomor 4 tahun 1992 “Perumahan dan Permukiman” rumah merupakan bangunan yang memiliki fungsi sebagai tempat tinggal maupun hunian dan sebagai pembinaan dalam berkeluarga (Indonesia, Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan dan Permukiman, 1992).
- Pengertian rumah menurut Budiharjo (1998:148) adalah suatu bangunan untuk manusia tinggal dan sebagai keberlangsungan kehidupannya, disamping itu rumah juga menjadi tempat untuk berlangsungnya proses bersosialisasi antara individu dengan yang lain dengan diperkenalkannya norma serta kebiasaan yang berlaku di dalam lingkup suatu masyarakat (Budiharjo, 1998).
- Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) rumah adalah bangunan yang berfungsi untuk tempat tinggal

Rumah merupakan tempat peristirahatan bagi setiap pemiliknya, dengan demikian manusia lebih banyak meluangkan waktunya di rumah. Rumah sudah menjadi bagian dari diri penghuninya karena hanya di rumah penghuni dapat menjadi dirinya sendiri apa adanya. Rumah menjadi cerminan fisik dari penghuni rumah tersebut dan rumah menjadi gambaran tentang apa yang ada pada penghuni rumah. Rumah merupakan suatu tempat yang privasi sehingga tidak dapat diakses oleh siapapun terlebih orang yang tidak dikenal. Rumah sangatlah penting bagi pemilik rumah, dapat dibuktikan dari respon pemilik rumah terhadap tamunya melalui tingkat personal antara tamu dengan pemilik rumah, sebagai contoh tamu yang datang merupakan seseorang yang tidak begitu dekat dengan kita maka

pemilik rumah hanya melayani tamu tersebut di ruang tamu bahkan di teras rumah secara formal, sedangkan jika tamu yang datang merupakan saudara atau kerabat dekat maka ruangan yang bersifat privasi menurut pemilik rumah seperti ruang keluarga atau kamar dapat diakses oleh tamu tersebut. Rumah dilengkapi dengan berbagai ruang didalamnya yang juga sangat penting fungsinya seperti kamar tidur, kamar mandi, dapur, ruang tamu dan ruang lainnya. Masing-masing ruang memiliki fungsi yang berbeda-beda sesuai dengan aktivitas yang melingkupi ruang tersebut. Rumah dengan ruang yang baik akan menjadi tempat yang sangat dirindukan pemiliknya untuk pulang, oleh sebab itu rumah sebaiknya dirancang dengan nyaman sesuai dengan kebutuhan fisiologis manusia.

● 2.1.4 Pengertian Perancangan Rumah ●

Perancangan atau rancangan merupakan suatu proses dalam Menyusun konsep dasar pada suatu rencana (William L. Lassey, 1977). Pengertian perancangan menurut Mulyani (2017:80) merupakan penentuan dalam memproses dan mendata yang diperlukan dengan sistem baru (Mulyani,2017). Perancangan rumah yang baik adalah perancangan yang memikirkan kebutuhan fisiologis dengan melihat dari segi fungsi, keindahan atau estetika, struktural, dan persyaratan ruang. Merancang sebuah rumah yang baik sesuai dengan apa yang ingin dicapai harus memiliki proses dalam merancang. Proses dan tahapan dalam merancang sebuah rumah diawali dengan Analisis dan Respon Mikro dan Makro, Analisis Penghuni Rumah, Isu, Konsep Desain, Program Ruang, Gubahan, Lanskap, Denah Tampak Potongan bangunan dan Struktur.

1. Analisis dan Respon Mikro dan Makro

Analisis dan respon mikro dan makro merubahan tahapan awal dalam merancang suatu rumah. Analisis merupakan pengumpulan data-data yang

didapat pada sekitar lokasi rumah yang akan dibangun. Respon adalah suatu tindakan yang akan dilakukan setelah mendapatkan data yang telah didapatkan menjadi jauh lebih baik. Adanya data yang telah dikumpulkan perancang menjadikan perancang dapat dengan mudah mengetahui resiko yang akan didapatkannya dalam merancang sebuah rumah. Mikro merupakan elemen kecil yang harus dianalisis karena dapat sangat berpengaruh terhadap bangunan. Contoh dari analisis mikro seperti pencarian data pada arah mata angin, arah angin, matahari, pemandangan, kontur tanah, akses, dan lain sebagainya, berbeda dengan makro yang sifatnya lebih luas seperti dalam segi pendidikan, ekonomi, sosial, budaya, agama dan lainnya.

2. Analisis Penghuni Rumah

Merancang rumah juga memerlukan analisa dari penghuni rumah yang akan menempati rumah tersebut. Penghuni rumah berperan sangat penting dalam merancang rumah karena penghuni rumahlah yang akan menghuni rumah tersebut dengan jangka waktu yang lama. Perancang harus mengetahui data-data dari penghuni tersebut seperti umur, pekerjaan, aktivitas, kebiasaan dan hobi. Tujuan dari analisis penghuni rumah ialah untuk melanjutkan proses rancangan selanjutnya yang membutuhkan data dari penghuni untuk mencapai rumah yang ideal bagi penghuninya.

3. Mencari Isu

Mencari isu atau permasalahan yang terjadi disekitar lokasi dan mempengaruhi rumah yang akan dibangun, bertujuan agar menghindari permasalahan yang ada pada lokasi tersebut. Contoh banjir merupakan sebuah isu yang sangat banyak bagi setiap rumah kemudian setelah mendapatkan permasalahan tersebut, perancang dapat mencari cara agar rancangannya terhindar dari isu yang telah didapatkan dengan cara meninggikan tingkatan pada lantai, memperbesar saluran air atau dengan cara lain.

4. Konsep Desain

Konsep desain pada umumnya untuk rumah yang dipilih oleh penghuninya seperti menginginkan konsep rumah yang SED (*Sustainable Eco Development*) dengan penggunaan material yang ramah lingkungan atau konsep *Green Building* yang penghuninya menginginkan rumahnya penuh dengan tanaman, ruang terbuka, pemanfaatan panel dengan tenaga surya dan lain sebagainya sesuai dengan penghuni sebagai *client*.

5. Gubahan Massa

Gubahan massa merupakan desain untuk menggambarkan bentuk dari bangunan. Gubahan massa terdiri dari bentuk-bentuk dasar seperti persegi, lingkaran, segitiga, dan bentuk lainnya. Gubahan massa bangunan tersebut bertujuan untuk membangun bangunan termasuk rumah yang memiliki nilai estetika tinggi dan juga mempertimbangkan respon dari analisis yang telah didapatkan sebelumnya. Konsep desain juga dapat diterapkan dan dipertegas melalui gubahan massa yang akan dirancang.

6. Lanskap

Lanskap merupakan proses dalam merancang tata ruang luar sebuah bangunan. Sebagian bangunan memiliki lahan untuk penataan letak pada ruang luar seperti taman. Rancangan pada lanskap dapat dilihat melalui gambar kerja *Site Plan* sebuah bangunan.

7. Program Ruang

Program ruang merupakan salah satu proses merancang sebelum terbentuknya denah pada rumah. Program ruang mencakup tentang

penataan ruang dalam pada sebuah bangunan termasuk rumah dan program ruang ada karena adanya kebutuhan pada ruang.

8. Struktur

Struktur tidak kalah penting dalam merancang sebuah rumah, karena rumah yang kokoh terbuat dari struktur yang terancang. Keamanan penghuni rumah berada pada struktur rumah, maka dari itu struktur haruslah kokoh dan kuat. Struktur juga tidak hanya sebagai tulangan dalam bangunan akan tetapi struktur dapat menjadi estetika bagi sebuah rumah. Tanpa adanya struktur, rumah tidak akan dapat berdiri tegak dengan adanya perubahan cuaca dan bencana yang memungkinkan terjadinya kerusakan pada rumah. Struktur memiliki beragam teknologi yang dapat menyesuaikan lokasi yang akan dirancang.

9. Denah, Tampak dan Potongan (DTP)

Setelah proses demi proses kemudian mulailah merancang dan merealisasikan proses tersebut menuju hasil akhir dari perancangan seperti denah yang diambil melalui program ruang, tampak sesuai bentuk bangunan yang telah dipertimbangkan dengan gubahan massa, dan potongan yang mempresentasikan dan menggambarkan ruang dalam daripada bangunan tersebut. Pada proses penggambaran denah, tampak dan potongan ini pengamat dan pekerja pembangunan dapat lebih mudah dalam bayangan pembangunan yang telah dirancang seperti ukuran, bentuk, teknologi, struktur dan material yang akan digunakan. Proses dalam merancang sebuah rumah masih banyak lagi yang tidak dijelaskan oleh penulis di atas seperti rancangan pada utilitas, fasad bangunan, sistem *Sustainable Eco Development, interior, exterior* dan masih banyak lagi.

2.1.5 Pengertian Merancang Program Ruang

Program ruang merupakan salah satu proses dalam merancang bangunan. Program ruang adalah salah satu proses rancangan dengan menggambarkan penempatan atau penataan ruang-ruang dalam, yang didalamnya harus mempertimbangkan fungsi ruang tersebut. Fungsi ruang dapat ditentukan dengan adanya aktivitas manusia di dalam ruangan tersebut sehingga dapat menetapkan kebutuhan ruang yang diperlukan penghuni. Program ruang memiliki tahapan dalam merencanakan ruang, tahapannya tersebut ialah:

- Menetapkan kebutuhan ruang
- Menetapkan ukuran besaran ruang
- Menetapkan pola hubungan antar ruang
- Menetapkan pengelompokan fungsi ruang
- Menetapkan kualitas ruang

Merancang program ruang memiliki tahapan sebelum menentukan penempatan dan nama-nama ruang. Kebutuhan ruang merupakan kebutuhan penghuni dengan demikian perancang mengenal terlebih dahulu data dari penghuni tersebut dalam segi fisik seperti jenis penghuni, jumlah anggota penghuni, aktivitas yang akan dilakukan penghuni di dalam rumah, dan mengelompokkan aktivitas yang sama atau seragam antar penghuni. Setelah mengetahui identitas dan aktivitas penghuni, perancang dapat dengan mudah mengetahui ukuran besaran ruang yang cocok dan sesuai dengan apa yang dibutuhkan penghuni. Besaran ruang dapat dilihat dari ukuran besaran penghuni, besaran aktivitas yang akan dilakukan di ruangan tersebut, dan besaran furnitur atau barang-barang yang melengkapi aktivitas ruang. Ukuran dan kebutuhan yang telah didapat kemudian diterapkan kepada penataan tata letak sesuai dengan aktivitas penghuni kemudian diberikan jarak jauh atau dekat antar ruang aktivitas contoh: 'aktivitas makan dekat dengan memasak akan tetapi aktivitas makan jauh dengan aktivitas tidur'. Setelah sudah ditetapkannya pola aktivitas antar ruang kemudian diterapkan dalam pengelompokan fungsi ruang

seperti ruang tamu, kamar tidur, dapur dan lain sebagainya. Langkah akhir ialah menetapkan kualitas ruang dengan melengkapi seluruh langkah dan menjadikannya satu kesatuan. (Thio Rendy, 2011).

2.2 Kebutuhan Pemilik Rumah

Kebutuhan pemilik pada masing-masing rumah berbeda-beda sesuai dengan kehidupan yang dijalani contohnya pasangan muda yang baru menikah, pasangan yang sudah memiliki anak, pasangan yang tinggal dengan orang tua atau orang lain, pasangan lanjut usia yang sudah ditinggalkan anaknya menikah, dan lain sebagainya. Kebutuhan pemilik rumah juga dapat mempengaruhi bentuk denah dan fungsi-fungsi ruang pada sebuah rumah. Kebutuhan yang beragam dapat menjadikan perbedaan satu sama lain antar rumah sesuai dengan kebutuhannya masing-masing. Pada umumnya kebutuhan ruang yang dibutuhkan oleh pemilik rumah terbentuk dikarenakan adanya aktivitas yang menjadikan ruang tersebut hidup. Manusia memiliki aktivitasnya tersendiri pada semua rumah, berbeda dengan aktivitas jika di kantor atau di tempat lain. Manusia pada saat di rumah pada dasarnya memiliki aktivitas dan akan membentuk fungsi ruang yang dibutuhkan untuk mewadahi aktivitas tersebut seperti pada tabel dibawah:

Table 2.1 Fungsi Ruang

No.	Aktivitas	Fungsi Ruang
1.	Makan	Ruang makan
2.	Memasak	Dapur
3.	Mandi	Kamar mandi
4.	Buang air	Kamar mandi
5.	Tidur	Kamar tidur
6.	Mencuci	Ruang mencuci dan menjemur pakaian
7.	Bersantai	Ruang tamu dan teras
8.	Menerima tamu	Ruang tamu

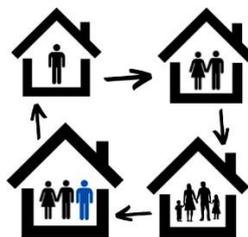
Sumber: Data Olahan Pribadi,2022

Tabel di atas merupakan kebutuhan dari ruang secara umum dan sederhana yang dimiliki oleh standar rumah pada umumnya. Fungsi ruang tersebut seperti dapur, ruang makan, kamar mandi, kamar tidur, ruang mencuci dan menjemur, ruang tamu, dan teras pada masing-masing rumah memiliki ukuran dan jumlah yang beragam sesuai dengan kebutuhan pemilik rumah tersebut. Perbedaan pada ukuran dan jumlah ruang setiap rumah didasari dengan kebutuhan pemilik rumah (Dega, 2018). Alasan pemilik rumah membutuhkan ruang dengan luas dan jumlah yang beragam didasari oleh dua hal yaitu kebutuhan pada *housing career* dan kegiatan perekonomian.

2.2.1 Teori *Housing Career*

Menurut Skobba *Housing Career* merupakan pandangan yang lebih panjang mengenai studi tentang pola mobilitas perumahan individu atau keluarga (Skobba, 2008). Mobilitas menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) adalah kesiapsiagaan untuk bergerak atau gerakan berpindah-pindah. Pola mobilitas perumahan individu atau keluarga merupakan bentuk atau gambaran terhadap gerakan dalam berpindah-pindah yang terjadi pada sebuah rumah atau keluarga.

Housing Career adalah roda kehidupan dalam perputaran karir seseorang bahkan keluarga yang diwadahi oleh tempat tinggal. *Housing Career* memiliki beberapa tahapan yang dapat dijelaskan pada gambar dibawah.



Gambar 2.1 Pola *Housing Career*

Sumber: (Data Olahan Pribadi, 2022)

Gambar di atas menyampaikan bahwa *Housing Career* mempengaruhi kebutuhan dalam tempat tinggal. Terlihat pada urutan pertama merupakan anak yang telah beranjak dewasa dan memutuskan untuk hidup mandiri dan memiliki rumah kecil cukup untuk satu orang, kemudian pada urutan kedua anak tersebut menikah dan bertambah kebutuhan ruang seperti memperluas kamar untuk dua orang, selanjutnya urutan ketiga pasangan tersebut memiliki anak dan menambahkan jumlah keluarga mereka maka pasangan tersebut ingin memiliki ruang untuk kamar anak mereka, dan yang terakhir ialah urutan keempat ialah anak dari pasangan tersebut sudah beranjak dewasa dan sudah memiliki pilihannya sendiri namun pilihan dari anak tersebut dibagi menjadi dua yaitu memutuskan untuk tinggal dengan orang tuanya atau memilih untuk mandiri dan pisah dengan orang tuanya.

Housing career menjadi salah satu alasan terjadinya penambahan atau perubahan pada kebutuhan fungsi ruang. Adanya *housing career* membuat kebutuhan pemilik rumah beragam satu sama lain dan memiliki perubahan tiap waktu-waktu tertentu sesuai dengan perputaran *housing career* pada penghuni rumah tersebut. Keluarga yang mengalami *Housing Career* memiliki berbagai pilihan untuk memenuhi kebutuhannya seperti pindah rumah ataupun memilih untuk merenovasi rumahnya agar mencukupi kebutuhan yang terjadi. Merenovasi rumah merupakan pilihan yang lebih banyak dipilih oleh sebagian keluarga dengan alasan tertentu seperti sudah nyaman dengan lingkungan sekitar, memiliki pengeluaran yang jauh lebih kecil dibandingkan dengan membeli rumah, lebih strategis dengan tempat bekerja maupun sekolah anak, dan lain sebagainya.

2.2.2 Teori Kebutuhan Kegiatan Perekonomian

Perbedaan pada luas dan jumlah ruang yang dibutuhkan juga terjadi pada kegiatan atau aktivitas yang berhubungan dengan perekonomian dan kewirausahaan pada sebuah rumah. Kegiatan tersebut membutuhkan penambahan ruang atau perbesaran ruang yang digunakan untuk melakukan kegiatan tersebut.

2.2.2.1 Jenis Kegiatan Ekonomi

Pengalihan fungsi yang diambil pada rumah untuk menjalankan perekonomiannya tersebut dibagi menjadi beberapa fungsi sesuai dengan besaran ruang yang dibutuhkan seperti penggunaan dalam penjual-belian barang yang dimana lahan rumah sebagian dijadikan untuk tempat kegiatan usaha ekonomi yang melalui proses hasil jual beli barang, penggunaan dalam jasa yang berfungsi sebagai tempat kegiatan untuk menghasilkan perekonomian dalam kegiatan yang menghasilkan jasa, dan terakhir ialah penggunaan campuran yang merupakan gabungan dari barang dan jasa. Perubahan pada fungsi ruang ini didasari dengan kegiatan ekonomi, dengan ketersediaan lahan-lahan kosong, letak yang strategis, bebas biaya sewa dan lain sebagainya dapat dimanfaatkan untuk membangun kegiatan ekonomi seperti membuka warung, jasa dokter, katering, indekost dan lain sebagainya. (Marini, Paramadhyaksa, dan Suartika. 2020).

2.2.2.2 Pertimbangan Rumah Dijadikan Tempat Kegiatan Ekonomi

Alasan terjadinya penggantian fungsi rumah sebagai tempat untuk kegiatan ekonomi adalah biaya untuk sewa toko jauh lebih mahal dibandingkan dengan biaya perenovasian rumah untuk kegiatan ekonomi, akan tetapi dibutuhkannya beberapa pertimbangan yang berpengaruh dalam kegiatan ekonomi jika dilakukan pada rumah. Pertimbangan-pertimbangan tersebut seperti dalam segi keamanan, kebersihan, pemasaran, kenyamanan, dan lain sebagainya.

1. Pertimbangan Dalam Keamanan Lingkungan

Ada beberapa dampak apabila sebuah rumah pada sebagian ruangnya dijadikan tempat kegiatan ekonomi, baik positif maupun negatif. Dari segi

keamanan lingkungan, akan lebih merasa aman apabila tempat kegiatan usaha tersebut dilakukan di dalam perumahan.

2. Pertimbangan Dalam Kebersihan Lingkungan

Pertimbangan dalam segi kebersihan lingkungan biasanya berdampak pada tetangga di sekeliling apabila kegiatan perekonomian yang dilakukan oleh pemilik rumah tersebut tidak menjaga kebersihan di lingkungannya.

3. Pertimbangan Dalam Kenyamanan Lingkungan

Pertimbangan dalam kenyamanan lingkungan akan berdampak pula pada tetangga di sekelilingnya yang merasa terganggu dengan kegiatan usaha tersebut, misalnya ada banyak pembeli yang datang menggunakan kendaraan baik yang beroda dua maupun beroda empat. Bahkan banyak kendaraan kurir dengan jenis mobil yang lebih besar untuk mengantar atau mengambil barang yang dijual oleh pemilik rumah tersebut.

4. Pertimbangan Dalam Pemasaran

Pertimbangan lain dalam pemasaran pada sebuah rumah yang sebagian ruangnya dijadikan kegiatan perekonomian adalah dari segi pemasaran, berdampak kurang baik bagi pemilik rumah karena posisi tempat tidak strategis seperti di dalam perumahan dan tidak terletak di pinggir jalan.

2.3 Penelitian Terdahulu

Penelitian yang dilakukan peneliti berjudul “Pengaruh Kebutuhan Pemilik Rumah Terhadap Program Ruang Di Perumahan Graha Pratama Bintaro”.

Penelitian terdahulu diambil dari beberapa teori-teori penulis dan peneliti lain yang berhubungan atau memiliki kesamaan dengan teori-teori yang sudah dicari oleh peneliti untuk menjadi acuan dalam penelitian. Beberapa penelitian terdahulu yang dipilih karena teori-teorinya memiliki kesamaan yang sama sebagai berikut:

1. Jurnal Penelitian Farida Nawafia dan Dalhar Susanto (2013).

Penelitian yang dilakukan oleh Nawafia dan Dalhar Susanto dalam penelitiannya berjudul “Pola Perpindahan Rumah *Housing Career* Studi Kasus Terhadap Empat Individu”. Penelitian ini menjelaskan peran dari *housing career* terhadap suatu keluarga yang berhubungan dengan rumah atau tempat tinggal. Metode yang digunakan pada penelitian ini adalah Metode penelitian deskriptif dengan pengambilan dari literatur seperti jurnal, buku, makalah dan sumber-sumber lain. Pada penelitian ini menjelaskan bahwa *housing career* dapat dilihat atau diketahui dengan beberapa variabel yaitu:

- Daur hidup manusia yang menghuni dalam suatu rumah seperti pola pada perpindahan karir yang berubah-ubah dari dibawah, menengah, atas atau bahkan sebaliknya
- *Housing tenure* yang merupakan proses perpindahan individu dari masing-masing tahapan seperti yang berawal dari tinggal dengan orang tua kemudian menyewa rumah yang kecil dan terus bertambah tanpa waktu yang ditentukan
- Lokasi yang berubah-ubah sesuai dengan perekonomian
- Usia yang semakin lama semakin bertambah
- Status perkawinan sesuai dengan jumlah keluarga yang dimiliki
- Kondisi ekonomi pemilik rumah yang berubah-ubah.

Hasil dari analisis menyatakan bahwa terjadinya *housing career* dikarenakan beberapa faktor yang menyangkut individu maupun keluarga (Farida dan Dalhar, 2013)

2. Jurnal Penelitian Ni Luh Made Marini, I Nyoman Widya Paramadhyaksa, dan Gusti Ayu Made Suartika, (2020)

Penelitian yang dilakukan oleh Ni Luh Made Marini, I Nyoman Widya Paramadhyaksa, dan Gusti Ayu Made Suartika berjudul “Pola Pemanfaatan Ruang Sebagai Tempat Usaha Pada Rumah Tinggal Di Koridor Jalan Gunung Rinjani, Perumnas Monang Maning Denpasar”. Penelitian ini bertujuan untuk pembacanya dapat mengetahui bahwa mengapa pemilik-pemilik rumah menjadikan sebagian ruang dari rumahnya dialih-fungsikan menjadi tempat usaha dan bisnis. Metode penelitian kualitatif dengan sumber data yang dilakukan adalah wawancara secara *purposive*. Pemanfaatan ruang sebagai tempat usaha di rumah tinggal pada penelitian ini sangat menguntungkan bagi pemilik rumah karena dengan memanfaatkan ruang yang dimiliki pada rumah, penjual yang juga merupakan pemilik rumah tidak harus membayar biaya sewa toko. Hasil dari penelitian tersebut menunjukkan bahwa memanfaatkan ruang untuk kegiatan usaha dalam rumah tinggal dapat menjadi kebutuhan pemilik rumah dalam mencukupi kehidupan perekonomian (Marini, Paramadhyaksa, dan Suartika 2020).

3. Jurnal Penelitian Dega Wisesa Dharma Putra, (2018).

Penelitian yang dilakukan oleh Dega Wisesa Dharma Putra berjudul “Perubahan Pola Ruang Dalam Pada Rumah Sangat Sederhana (RSS) Di Perumahan Karangploso View Kabupaten Malang”. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui perubahan dari pola ruang atau program ruang dipengaruhi dari kebutuhan ruang masing-masing rumah. Metode penelitian yang diterapkan dalam penelitian adalah jenis penelitian deskriptif dengan metode kualitatif. Metode ini dikumpulkan dalam beberapa cara seperti observasi, wawancara, kuesioner, dan instrument penelitian. Penelitian ini berisikan tentang perbandingan dari perubahan yang terjadi oleh beberapa rumah dalam perumahan diakibatkan dengan terjadinya perubahan kebutuhan ruang dan

fungsi ruang yang sesuai dengan standar rumah layak huni (Dega Wisesa Dharma Putra 2018). Adapun tabel untuk mempermudah perbandingan dari masing-masing penelitian yang dilakukan peneliti lain terhadap studi kasus peneliti sebagai berikut:

Table 2.2 Rangkuman Penelitian Terdahulu

No	Judul Penelitian	Nama Peneilti/ Tahun	Metode Penelitian	Variabel	Hasil Penelitian
1	Pola Perpindahan Rumah <i>Housing Career</i> Studi Kasus Terhadap Empat Individu	Farida Nawafia dan Dalhar Susanto, 2013	Metode penelitian dalam penelitian ini menggunakan metode deskriptif dengan pengambilan literatur seperti buku, jurnal, majalah, dan sumber lain.	Pengaruh <i>housing career</i>	Hasil analisis dari penelitian tersebut menunjukkan banyak faktor yang mempengaruhi <i>housing career</i> terhadap individu maupun kelompok.
2	Pola Pemanfaatan Ruang Sebagai Tempat Usaha Pada Rumah Tinggal Di Koridor	Ni Luh Made Marini, I Nyoman Widya Paramadhyaksa, dan Gusti Ayu	Metode penelitian dalam penelitian ini menggunakan metode kualitatif dengan pencarian	Pengaruh ruang rumah sebagai pemanfaatan dalam kegiatan ekonomi	Hasil analisis dari penelitian tersebut menunjukkan bahwa beberapa dari pemilik rumah

	Jalan Gunung Rinjani, Perumnas Monang Maning Denpasar	Made Suartika, 2020	sumber data yang dilakukan melalui wawancara secara <i>purposive</i> .		memanfaatkan lahan rumah dan dijadikan untuk kegiatan usaha dan bisnis demi menutup perekonomian pemilik usaha selaku pemilik rumah.
3	Perubahan Pola Ruang Dalam Pada Rumah Sangat Sederhana (RSS) Di Perumahan Karangploso View Kabupaten Malang	Dega Wisesa Dharma Putra, 2018	Metode penelitian dalam penelitian ini menggunakan metode dengan jenis penelitian deskriptif dengan metode kualitatif. Metode ini dikumpulkan dalam beberapa cara seperti	Pengaruh pola rumah sesuai dengan kebutuhan rumah.	Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa fasilitas utama yang diharapkan untuk ditingkatkan bagi pejalan kaki di sepanjang Jalan Dipatiukur adalah perbaikan trotoar.

			observasi, wawancara, kuesioner, dan instrument penelitian.		
--	--	--	---	--	--

Sumber: Data Olahan Pribadi, 2022

Penelitian ini akan dilakukan dengan judul penelitian “Pengaruh Kebutuhan Pemilik Rumah Terhadap Program Ruang di Perumahan Graha Pratama Bintaro”. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui kebutuhan pemilik rumah seperti apa yang dapat mempengaruhi terjadinya perubahan pada program ruang setiap rumah setelah rumah tersebut dibeli atau dihuni. Sehingga dapat diketahui dengan beberapa kebutuhan dari masing-masing pemilik di Perumahan Graha Pratama Bintaro bahwa kebutuhan ruang dikarenakan perkembangan dalam keluarga atau efek dari *housing career* dan kegiatan ekonomi sesuai dengan profesi yang dijalankan.

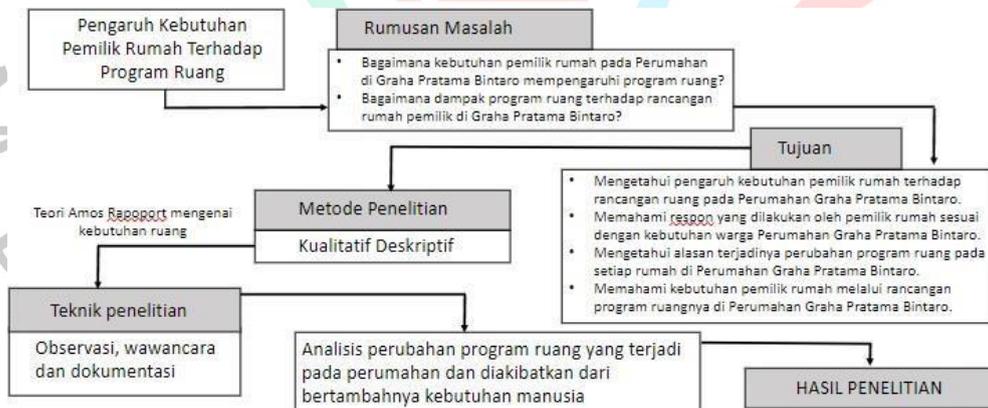
Kebutuhan pemilik rumah dapat dilihat dari berapa banyak rumah tersebut direnovasi dengan tujuan memperbesar atau menambah ruang dan tujuan dari perenovasian fungsi ruang tersebut. Penelitian ini menggunakan metode kualitatif dengan menggunakan cara pengumpulan data berupa observasi, kuesioner dan wawancara yang disusun secara deksriptif. Perbedaan dari penelitian ini dengan penelitian terdahulu yaitu penelitian ini merupakan gabungan dari penelitian terdahulu. Penelitian ini dirangkum dari beberapa penelitian terhadap kebutuhan pemilik rumah yang digabungkan menjadi satu dan sesuai dengan kebutuhan pemilik rumah di Perumahan Graha Pratama Bintaro yang merupakan studi kasus peneliti.

Table 2.3 Rangkuman Penelitian Penulis

No	Judul Penelitian	Nama Peneilti/ Tahun	Metode Penelitian	Variabel
1	Pengaruh Kebutuhan Pemilik Rumah Terhadap Program Ruang Di Perumahan Graha Pratama Bintaro	Noella Edelweiss Gunawan, 2022	Metode yang akan digunakan adalah metode kualitaif yang disusun dengan cara deskriptif yaitu melalui pencarian data-data yang bersifat kualitatif seperti kuesioner dan survey.	Program ruang, Kebutuhan ruang dan Kebutuhan pemilik rumah.

Sumber: Data Olahan Pribadi, 2022

2.4 Kerangka Pemikiran



Gambar 2.2 Kerangka Pemikiran

Sumber: (Data Olahan Pribadi, 2022)

2.5 Sintesis

Sintesis merupakan salah satu langkah selanjutnya setelah melakukan kajian literatur dari beberapa teori dan penelitian-penelitian terdahul, dengan ulasan dari beberapa pemahaman yang telah didapatkan oleh peneliti berkaitan dengan penelitian dan studi kasus. Sintesis menurut Kattsoff, adalah kumpulan dari semua pengetahuan dan pandangan masing-masing orang yang dapat diperoleh, kemudian disusun menjadi suatu pandangan atau konsep (Kattsoff, 1986).

Fungsi ruang tersebut seperti dapur, ruang makan, kamar mandi, kamar tidur, ruang mencuci dan menjemur, ruang tamu, dan teras pada masing-masing rumah memiliki ukuran dan jumlah yang beragam sesuai dengan kebutuhan pemilik rumah tersebut. Perbedaan pada ukuran dan jumlah ruang setiap rumah didasari dengan kebutuhan pemilik rumah (Dega, 2018).

Housing career dapat mempengaruhi kebutuhan pada fungsi ruang, menurut Skobba *Housing Career* merupakan pandangan yang lebih panjang mengenai studi tentang pola mobilitas perumahan individu atau keluarga (Skobba, 2008). Mobilitas menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) adalah kesiapsiagaan untuk bergerak atau gerakan berpindah-pindah.

Perubahan pada fungsi ruang ini didasari dengan kebutuhan pemilik rumah terhadap kegiatan ekonomi, dengan ketersediaan lahan-lahan kosong, letak yang strategis, bebas biaya sewa dan lain sebagainya dapat dimanfaatkan untuk membangun kegiatan ekonomi seperti membuka warung, jasa dokter, katering, indekost dan lain sebagainya. (Marini, Paramadhyaksa, dan Suartika. 2020)

Kesimpulan dari hasil tinjauan literatur dan teori menurut sebagian sumber mengenai kebutuhan ruang, *housing career* dan kegiatan ekonomi menjadi suatu teori gabungan dan dengan penambahan beberapa penulisan dari peneliti.