

## PROSES PERUBAHAN POLA TATA RUANG RUMAH HUNIAN

Arjanto Wibowo<sup>1</sup>, VG. Sri Rejeki<sup>2</sup>, Supriyono<sup>3</sup>

<sup>1</sup>Program Studi Desain Interior, Akademi Teknik PIKA Semarang

*Email: arjanto@atpika.ac.id*

<sup>2</sup>Fakultas Arsitektur dan Desain Soegijapranata Catholic University

*Email: vege@unika.ac.id*

<sup>3</sup>Fakultas Arsitektur dan Desain Soegijapranata Catholic University

*Email: supri@unika.ac.id*

*Masuk : 17-03-2025, revisi: 01-04-2025, diterima untuk diterbitkan : 10-04-2025*

---

### ABSTRAK

Rumah adalah tempat peyelenggara kehidupan dan penghidupan bagi setiap orang. Kebutuhan akan rumah sebagai tempat tinggal terus berkembang. Salah satu strategi pemerintah dalam upaya membantu masyarakat berpenghasilan rendah untuk memiliki rumah yang sehat dan layak huni adalah membentuk Perusahaan Umum Perumahan Nasional (Perum Perumnas). Dalam menempati rumah ataupun perumahan, masing-masing individu memiliki tuntutan maupun tujuan dalam memilih rumah tersebut. Terjadinya tuntutan terhadap tempat tinggal juga dipengaruhi oleh adanya beberapa fungsi rumah yang menjadi keharusan oleh penghuninya. Rumah memiliki peran yang sangat vital dalam kehidupan berkeluarga, sehingga rumah harus memiliki kelayakan untuk menopang segala aktifitas kehidupan sehari-hari secara normal. Tujuan dari penelitian ini adalah mengkaji jenis perubahan pola tata ruang rumah hunian di Perumahan Puri Delta Asri 3 Semarang serta faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi pemilik rumah melakukan perubahan terhadap rumah hunian yang mereka miliki. Penelitian ini menggunakan metode penelitian studi literatur yang bersumber dari buku, majalah dan artikel serta internet. Hasil penelitian menunjukkan bahwa perubahan-perubahan yang terjadi pada rumah hunian baik secara fisik maupun fungsional ruang terjadi secara merata, hal ini merupakan bentuk penyesuaian yang dilakukan pemilik rumah terhadap rumah yang dimilikinya. Bentuk penyesuaian yang dilakukan merupakan bentuk respon pemilik rumah sebagai upaya untuk memenuhi kebutuhan akan rumah sesuai dengan normanya. Jenis perubahan yang dilakukan pemilik rumah yang mereka miliki sebageian besar adalah penambahan jumlah ruang. Mayoritas jenis ruang yang ditambahkan adalah Ruang Tidur. Faktor utama penambahan ruang adalah perkembangan kebutuhan ruang yang sangat terbatas pada rumah hunian yang dibangun oleh pengembang kemudian diikuti dengan penambahan anggota keluarga dan perubahan gaya hidup.

**Kata Kunci :** Rumah, Perubahan, Pola Tata Ruang

### ABSTRACT

*Home is a place of life and livelihood for everyone. The need for a home as a home is constantly growing. One of the government's strategies in trying to help low-income communities to have a healthy and livable home is to form a National Housing Public Corporation. (Perum Perumnas). In the occupation of a house or housing, each individual has a claim or purpose in choosing the house. The appearance of claims against the dwelling is also affected by the presence of some functions of the house which are obligatory for its inhabitants. The home has a vital role in family life, so the home must have the capacity to support all the activities of everyday life normally. The purpose of this study is to study the type of changes in the pattern of housing in the Housing Puri Delta Asri 3 Semarang as well as any factors that influence the homeowners make changes to the housing that they own. The research uses a method of literature study that comes from books, magazines and articles as well as the Internet. The results of the research show that the changes that occur in the residential house both physically and functionally space occur evenly, this is a form of adjustment that the owner of the house to the house that he has. The form of adaptation that is made is the form of home owner's response as an attempt to meet the needs of the home according to its norms. The majority of the type of space added is the Bedroom. The main factor in the addition of space is the development of the very limited space needs of the residential houses built by the developers then followed by the adding of family members and lifestyle changes.*

**Keywords:** Home, Changes, Spatial Patterns

## 1. PENDAHULUAN

### Latar Belakang

Rumah adalah tempat peyelenggara kehidupan dan penghidupan bagi setiap orang. Rumah dianggap sebagai kebutuhan dasar yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sebagai sarana untuk pembinaan keluarga. Menurut Soebroto (2006), rumah digunakan untuk memenuhi kebutuhan dasar manusia sebagai tempat untuk berlindung dari panas dan hujan serta berbagai ancaman dari alam. Memiliki rumah adalah impian setiap orang dalam hidupnya. Akan tetapi, untuk berbagai alasan, banyak orang tidak sanggup membeli rumah yang layak bagi diri dan keluarganya.

Dalam memenuhi kebutuhan akan rumah, salah satu strategi pemerintah dalam upaya membantu masyarakat untuk memiliki rumah yang sehat dan layak huni adalah membentuk Perusahaan Umum Perumahan Nasional (Perum Perumnas). Perum Perumnas berperan dalam pemenuhan kebutuhan rumah, terutama bertipe kecil seperti Rumah Sederhana (RS) dan Rumah Sangat Sederhana (RSS). Dalam pelaksanaan penyediaan perumahan sebenarnya pemerintah telah membuat suatu rancangan yang memenuhi standar minimal dan diseragamkan baik dalam bentuk atau wujud bangunan maupun luasannya dan memberikan berbagai fasilitas atau kemudahan bagi masyarakat, salah satunya adalah melalui subsidi kepemilikan rumah.

Dalam perkembangannya, rumah hunian bukan hanya dilihat dari aspek kuantitatif, tetapi juga berkembang dari segi kualitasnya. Dalam arti luasnya, kondisi rumah hunian disesuaikan dengan kebutuhan sosial, ekonomi, serta perkembangan keluarga yang bersangkutan (Budihardjo, 2006), sehingga banyak terjadi perubahan unit hunian pada perumahan terencana yang sudah dibangun secara massal. Dengan demikian muncul makna rumah hunian yang berbeda bagi setiap penghuninya dan makna rumah yang berbeda tersebut akan menghasilkan perlakuan yang berbeda pula.

Sebagai makhluk individu manusia akan berusaha untuk memenuhi kebutuhannya, termasuk kebutuhan ruang dalam rumah tinggal. Penghuni atau pemilik rumah akan melakukan usaha untuk memenuhi kebutuhan ruangnya. Melakukan perubahan terhadap tata ruang awal rumah hunian adalah hal yang wajar. Perubahan ini dapat terjadi jika pemilik rumah merasa bahwa tata ruang awal rumah hunian belum mampu memenuhi kebutuhan atau merasa kurang nyaman dalam melakukan kegiatan sehari-hari (Agnes, 2013). Mengubah tatanan ruang rumah hunian diyakini dapat memenuhi kebutuhan pemilik rumah tanpa harus pindah rumah (Mai-Mai dan Shamsuddin, 2007). Turner dalam bukunya *Ideas of Program Housing by People* mengatakan bahwa perubahan tatanan ruang rumah yang dilakukan penghuni dengan berbagai alasan yang terkait dengan kebutuhan manusia. Dorongan yang muncul pada diri penghuni secara sadar atau tidak sadar memotivasi untuk melakukan tindakan dengan tujuan tertentu. Berdasarkan Turner (1972) bahwa perubahan tata ruang rumah hunian yang terjadi akibat tidak adanya kesesuaian antara kondisi rumah dengan kebutuhan penghuninya yang suatu saat akan berubah.

Menurut hirarki Maslow dalam Budiharjo (1993) tuntutan kesesuaian terhadap rumah hunian terjadi akibat intensitas kebutuhan dasar manusia yang meliputi :

- 1) Kebutuhan fisiologis (*physiological needs*), merupakan kebutuhan yang paling dasar dari manusia agar ia dapat tetap hidup.
- 2) Kebutuhan akan rasa aman (*safety needs*), merupakan kebutuhan berikutnya setelah kebutuhan yang paling mendasar telah terpenuhi, bukan saja untuk memenuhi kebutuhan agar sekedar bisa tidur tetapi akan merasa aman dan terlindungi bila berada di dalamn
- 3) Kebutuhan akan hubungan sosial (*social needs*).

Pada tingkatan ini, manusia membutuhkan pengakuan akan kepemilikannya, yang berarti bahwa manusia membutuhkan kontak sosial dalam lingkungannya. Pada tingkatan ini, dibutuhkan lingkungan perumahan sebagai satu kesatuan yang dapat ditemukannya dengan adanya aktivitas lingkungan. Tata letak rumah, bentuk rumah, pola tata ruang serta perlengkapan- perlengkapan lingkungan lainnya.

- 4) Kebutuhan penghargaan atas diri sendiri (*self esteem or ego needs*).  
Setiap manusia membutuhkan pengakuan atas dirinya. Rumah juga dibentuk berdasarkan adat serta budaya masyarakat yang akan menunjukkan karakter pemiliknya.
- 5) Aktualisasi diri (*self actualization needs*), merupakan tingkat kebutuhan tertinggi manusia. Rumah tidak hanya untuk tempat tinggal, tetapi sudah menjadi suatu gambaran penghuninya.

Maslow (1993) memperlihatkan adanya kebutuhan manusia yang bertingkat. Sebagai sebuah rumah jelas merupakan kebutuhan dasar yang harus terpenuhi baik kuantitas maupun kualitas. Kemampuan manusia untuk mengadaptasikan dirinya pada suatu kondisi lingkungan fisik mengakibatkan konsep perubahan fisik sebuah rumah bervariasi banyak sekali.

### **Rumusan Masalah**

Rumah hunian di perumahan menarik untuk diobservasi perkembangan dan perubahan desainnya. Hal ini karena rumah-rumah hunian yang dibangun oleh pengembang perumahan mewakili produk massal hasil generalisasi industri properti yang pada saat pembangunannya masih berorientasi pada ketersediaan produk dalam waktu singkat tanpa memperhatikan kualitas dan mutu.

Empat belas tahun pasca huni tepatnya sejak tahun 2010 perumahan Puri Delta Asri 3 yang dikembangkan oleh PT. Dwiwahana Delta Megah mulai ditempati oleh pemiliknya. rumah subsidi dengan luas 27/60 yang dibangun oleh pengembang mulai mengalami perubahan dari bentuk aslinya mengikuti kebutuhan pemiliknya.

Berdasarkan pengamatan, diketahui bahwa selama kurang lebih empat belas tahun hampir semua pemilik rumah telah melakukan perubahan.

Berdasarkan uraian diatas timbul pertanyaan penelitian sebagai berikut :

Bagaimana pola perubahan pola tata ruang yang terjadi pada rumah hunian di Perumahan Puri Delta Asri 3 Semarang serta faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi pemilik rumah melakukan perubahan terhadap rumah hunian yang mereka miliki.

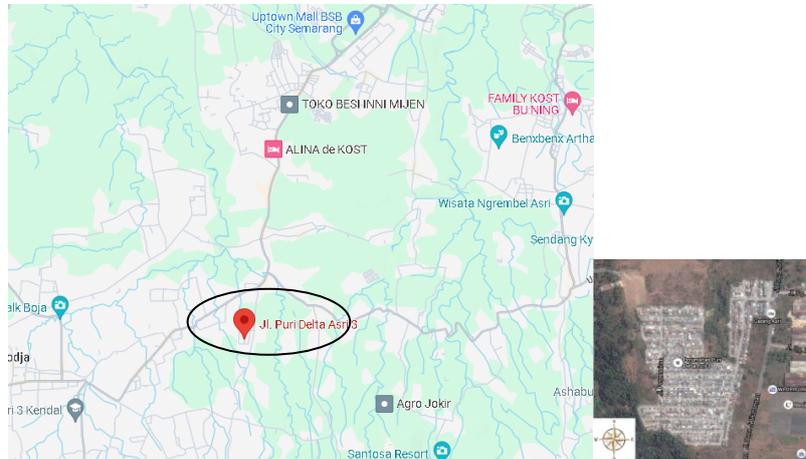
## **2. METODE PENELITIAN**

Penelitian ini menggunakan metode kualitatif dengan pengambilan data menggunakan teknik observasi dan wawancara. Observasi bertujuan untuk mengamati obyek secara langsung. Wawancara atau interview dilakukan untuk mengetahui secara singkat alasan atau latar belakang pemilik rumah merubah tata ruang rumah hunian awal yang dibangun oleh pengembang.

Untuk mendapatkan data yang diperlukan, penelitian ini mengambil informasi dari informan yang telah ditentukan secara *purposive*. Karakteristik yang dijadikan pertimbangan dalam pemilihan informan adalah harus merupakan penghuni / pemilik pertama. Pemilihan penghuni / pemilik pertama sebagai informan juga didasari kebutuhan akan data mengenai perubahan yang sudah terjadi, baik itu kronologisnya maupun latar belakangnya.

### 3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Perumahan Puri Delta Asri 3 terletak di Kelurahan Cangkiran Kecamatan Mijen Semarang. Perumahan ini merupakan perumahan bersubsidi yang dibangun oleh PT. PT. Dwiwahana Delta Megah sekitar tahun 2010 dengan luas lahan 8 Ha.



Gambar 1. Peta Lokasi Perumahan Puri Delta Asri 3 Semarang.  
Sumber: Dokumen Pribadi



Gambar 2. Side Plan Perumahan  
Sumber: Dokumen Pengembang

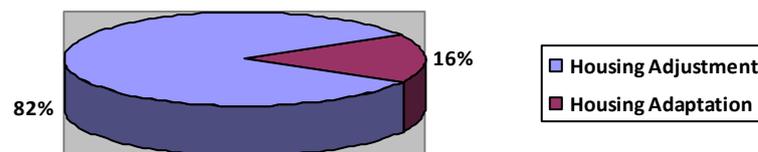
Selama masa penghunian terlihat penghuni berupaya untuk mendapatkan kesesuaian-kesesuaian dengan huniannya. Dalam proses penghuniannya, penyesuaian penghuni antara lain terjadi pada aspek perilaku, sosial, maupun pada fisik hunian. Menurut Marans (dalam Yafiz, 1994) pada proses penghunian terjadi penyesuaian penyesuaian (proses bionomik). Proses bionomik tersebut terjadi karena adanya kebutuhan penghuni untuk menyesuaikan diri terhadap rumah yang dihuninya atau penyesuaian wadah fisik menurut kebutuhan setiap penghuninya. (Berry dalam Altman, 1980; Sarwono, 1992).

Berdasar identifikasi lokasi menunjukkan bahwa perubahan-perubahan yang terjadi pada rumah hunian baik secara fisik maupun fungsional ruang terjadi secara merata. Bentuk penyesuaian yang dilakukan merupakan bentuk respon pemilik rumah sebagai upaya untuk memenuhi kebutuhan akan rumah sesuai dengan normanya, dan apabila dikaitkan dengan dengan tingkat

kebutuhan Maslow, rumah hunian yang dibangun oleh pengembang masih dalam kategori kebutuhan dasar / *Survival Needs*, sehingga dengan berbagai upaya pemilik rumah akan mengerahkan segala sumber daya yang ada padanya (ekonomi, sosial, dan fisik )

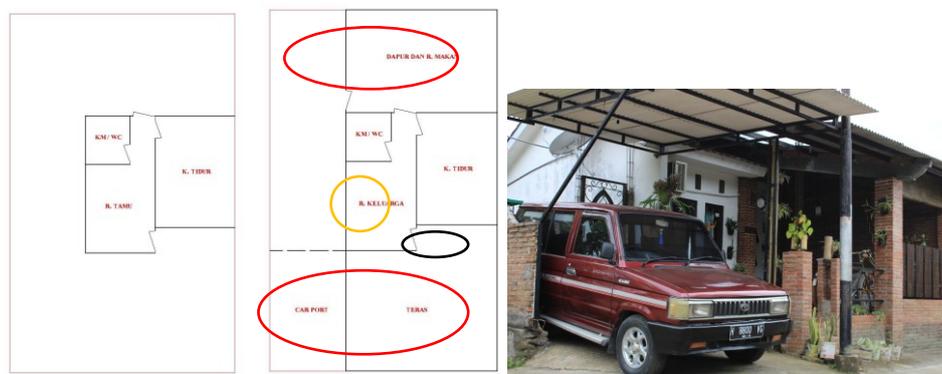
Bentuk penyesuaian tersebut adalah *Housing Adjustment* dan *Housing Adaptation*. Menurut Morris (1970:80), *Housing Adjustment* merupakan suatu proses penyesuaian yang terjadi pada saat penghuni mengalami kekurangan (*defisit*) pada rumahnya yang menyebabkan berkurangnya tingkat kepuasan mereka. Penyesuaian ini dapat berbentuk pindah rumah dan perbaikan serta penambahan komponen rumah, sedangkan *Housing Adaptation* merupakan perubahan respon penghuni terhadap tekanan sebagai akibat ketidakpuasan terhadap rumahnya, dengan kata lain, penghuni bersikap pasif terhadap rumahnya.

Dari hasil pengamatan dilapangan, dari 39 rumah hunian, 31 rumah hunian telah mengalami perubahan tata ruangnya, hal ini dapat diartikan bahwa sebanyak 82% pemilik rumah melakukan *Housing Adjustment* dan sisanya sebanyak 16% melakukan *Housing Adaptation*.



Gambar 3. Diagram Proses Penyesuaian Pemilik Rumah  
Sumber: Olah Data, Maret 2017

Dalam *Housing Adjustment*, proses penyesuaian yang dilakukan pemilik rumah dilandasi oleh kebutuhan untuk merasakan kenyamanan dalam kehidupannya, penyesuaian ini dalam bentuk penambahan ruang baik ke depan, ke belakang maupun ke samping dengan memanfaatkan sisa lahan, menggeser letak ruang maupun dengan menghilangkan ruang yang keberadaannya tidak sesuai dengan keinginan atau kebutuhan pemilik rumah. Sedangkan dalam *Housing Adaptation*, dengan berbagai alasan, terutama alasan ekonomi dan rumah tidak ditinggali, pemilik rumah masih mempertahankan pola tata ruang yang dibuat oleh pengembang.



Gambar 4. *Housing Adjustment* untuk Rumah Hunian yang ada diujung.  
Sumber: Dokumen Pribadi



Gambar 5. *Housing Adjustment* untuk Rumah Hunian yang ada ditengah.  
 Sumber: Dokumen Pribadi



Gambar 6. *Housing Adaptation* untuk Rumah Hunian yang ada ditengah.  
 Sumber: Dokumen Pribadi

### Penambahan Ruang

Penambahan ruang oleh pemilik rumah menggambarkan tidak terpenuhinya kebutuhan ruang dari rumah hunian yang bangun oleh pengembang, karena rumah yang dibangun oleh pengembang merupakan rumah hunian tipe 27 dengan luasan lahan 60 m<sup>2</sup>, dimana hanya terdapat satu kamar tidur, ruang tamu dan kamar mandi.



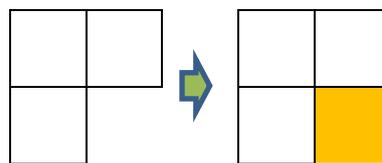
Gambar 7. Rumah Hunian yang dibangun Pengembang  
 Sumber: Dokumen Pribadi

Besarnya kasus penambahan ruang dapat dilihat pada tabel 1, dimana ruangan yang paling banyak ditambahkan adalah ruang tidur sebanyak 31 kasus dari 38 unit rumah atau sekitar 82%, kemudian disusul dapur sebesar 74% dan ruang tamu / teras sebesar 39%.

Tabel 1. Jumlah Kasus Penambahan Ruang

No.	Nama Ruang	Jumlah Kejadian	Prosentase Kejadian dari 38 ( % )
1.	Ruang Tidur	31	82
2.	Ruang Tamu / Teras	15	39
3.	Dapur	28	74

Sumber : Olah Data, Maret 2017



Gambar 8. Pola Penambahan Ruang  
 Sumber: Dokumen Pribadi

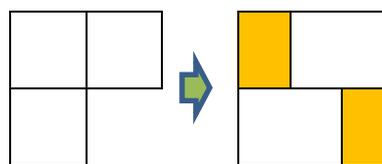
### Pergeseran / Pemindahan Ruang

Pemindahan ruang yang dilakukan oleh pemilik rumah menggambarkan tidak sesuai tata letak ruang yang disediakan oleh pengembang dengan aktifitas keseharian pemilik rumah. Dari tabel 2 dapat dilihat bahwa ruang yang sering dipindahkan adalah ruang tamu yang disediakan oleh pengembang, yaitu 8 kejadian atau sebesar 21%. Ruang tamu yang disediakan oleh pengembang secara umum dipindahkan dengan membuat ruang baru dan ruang tamu yang disediakan pengembang dijadikan ruang keluarga. Ruang tidur merupakan ruang yang jarang dipindahkan karena hanya ada satu kasus atau sebesar 3%. Hal ini menunjukkan bahwa penempatan ruang tidur sudah sesuai dengan keinginan dari pemilik rumah.

Tabel 2. Jumlah Kasus Pergeseran Ruang

No.	Nama Ruang	Jumlah Kejadian	Prosentase Kejadian dari ( % )
1.	Ruang Tidur	1	3
2.	Ruang Tamu	8	21

Sumber : Olah Data, Maret 2017



Gambar 9. Pola Pergeseran Ruang  
 Sumber: Dokumen Pribadi

### Pengurangan Ruang

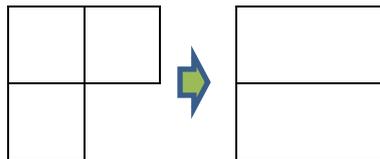
Pengurangan ruang yang dilakukan pemilik rumah sebagian besar dilakukan karena luasan teras yang disediakan oleh pengembang tidak bisa memfasilitasi sebagai ruang publik yang memadai.

Dari hasil pengamatan dilapangan hampir semua teras yang disediakan pengembang dihilangkan, yaitu ada 23 kejadian atau sebesar 61% dari 38 unit rumah yang diamati.

Tabel 3. Jumlah Kasus Pengurangan Ruang

No.	Nama Ruang	Jumlah Kejadian	Prosentase Kejadian dari 38 ( % )
1.	Teras	23	61

Sumber : Olah Data, Maret 2017



Gambar 10. Pola Pengurangan Ruang  
Sumber: Dokumen Pribadi

#### 4. KESIMPULAN

Rumah merupakan tempat yang sangat bernilai vital bagi perkembangan manusia, rumah merupakan tempat berlindung dan merupakan kebutuhan dasar dari manusia. Oleh karenanya rumah harus memiliki kelayakan untuk menopang segala aktivitas kehidupan sehari-hari secara normal. Terbentuknya pola tata ruang yang baru disebabkan adanya faktor kebutuhan pemilik rumah. Kesimpulan yang bisa diambil berdasarkan uraian diatas adalah :

- 1) Jenis perubahan yang dilakukan pemilik rumah yang mereka miliki sebageian besar adalah penambahan jumlah ruang, kemudian diikuti dengan pengurangan ruang dan pergeseran / pemindahan ruang.
- 2) Mayoritas jenis ruang yang ditambahkan adalah Ruang Tidur, Dapur dan teras, sedangkan mayoritas yang sering dihilangkan adalah teras rumah dan yang banyak mengalami pergeseran ruang adalah ruang tamu yang disediakan oleh pengembang.
- 3) Apabila diamati dari berbagai aspek, faktor utama penambahan ruang adalah perkembangan kebutuhan ruang yang sangat terbatas pada rumah hunian yang dibangun oleh pengembang kemudian diikuti dengan penambahan anggota keluarga dan perubahan gaya hidup, sedangkan faktor pengurangan dan pergeseran atau pemindahan ruang lebih cenderung pada letaknya yang tidak sesuai dengan keinginan pemilik rumah yang dikaitkan dengan aktifitas keseharian.

#### REFERENSI

- Budihardjo, E. (2006). *Sejumlah Masalah Permukiman Kota*. Bandung, P.T Alumni.
- Holil, S. (199). *Partisipasi Sosial dalam Usaha Kesejahteraan Sosial*. Bandung.
- Budiharjo, E., & Sudantihardjohubojo. (1993). *Kota berwawasan lingkungan*. Bandung: PT Alumni.
- Dewi, N., & Swanendri, N. (2007). *Perancangan Rumah Tumbuh Tipe KPR BTN di Kota Denpasar*. PESAT. Denpasar: Universitas Gunadarma
- Habraken, N. I. (1976). *Variations: The Systematic Design of Support*. Massachusetts, MIT Cambridge
- Imriyanti. (2020). Pengaruh Kebutuhan Ruang terhadap Pengembangan Rumah Tipe 21 dan Tipe 36 di Perumnas Antang Manggala Makasar. *Jurnal LINEARS*. 2 (3).39-40
- Luthfiah. (2010) Perubahan Bentuk dan Fungsi Hunian padas Rumah Susun Pasca Penghunian, *Jurnal Ruang*. 2 (2).34-44

- Maslow. AH. (1993). *Motivasi dan kepribadian*, terjemahan Imam M, PT. Remaja Bandung
- Muhammad. N, 2006, *Pola Tata Ruang dalam Rumah Tinggal Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kawasan Pusat Kota Palu*, Majalah Ilmiah Mektek, tahun VIII, No.2
- Nurul. H, 2023, *Kajian Perubahan Tatahan Rumah Hunian di Perumahan Sabrina Azzura*, Bekasi, *Gewang* Vol. 5, No. 1
- Pandelaki, E.E., & Shiozaki, Y. (2010). The Core House Concept and Its Implementation in Indonesia: Past, Present, Future. *International Jurnal for Housing Science*, 34 (4).233-248
- Soebroto, E. P. (2006). *Aspek-aspek sosial psikologis pada permukiman masyarakat berpenghasilan rendah di kota-kota besar*, Sejumlah permukiman kota. Bandung: PT Alumni.
- Tipple, A.G. (1992). Self-help Transformations to Low-cost Housing: Initial Impressions of Cause, context and Value. *Third World Planning Review*. 14 (2).  
<https://doi.org/10.3828/twpr.14.2.004201k76w523323>
- Turner, J.F.C., & Fitcher.(1972), *Freedom to Build*, Collier Macmillan, New York.
- UNESCAP. (2008). *Perumahan bagi kaum miskin di kota-kota asia*. Bangkok, United Nation Economic and Social Comission for Asia and The Pacific.

*Halaman ini sengaja dikosongkan*