



Kajian Evaluasi Purna Huni di Perumnas Condongcatur Yogyakarta

Post Occupancy Evaluation Studies of Public Housing in Condongcatur Yogyakarta

Dita Ayu Rani Natalia¹, Endah Tisnawati²
^{1,2}Universitas Teknologi Yogyakarta, Yogyakarta
Email: [1ditayurani@uty.ac.id](mailto:ditayurani@uty.ac.id)

Abstrak

Perumahan merupakan hunian massal yang bersifat komoditi dengan bentuk bangunan yang tipikal dan dibangun untuk memenuhi kebutuhan hunian bagi masyarakat. Bangunan akan mengalami perubahan ketika tidak dapat memenuhi kebutuhan penghuni atau mengalami kerusakan. Hal ini dipengaruhi oleh faktor penghuni dan usia bangunan, sehingga bangunan tidak efisien atau tidak sesuai dengan perkembangan dan perawatan bangunan. Proses atau cara yang digunakan oleh penghuni atau pengguna untuk melakukan perubahan pada bangunan merupakan tahapan dalam proses evaluasi untuk mencapai kenyamanan dan kebutuhan pengguna. Proses evaluasi untuk penggunaan bangunan dalam mencapai hal tersebut disebut dengan Evaluasi Pasca Huni (EPH) yang menekankan pada aspek arsitektur bangunan dan perilaku penghuninya. Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi aspek-aspek Evaluasi Purna Huni yang terjadi di Perumahan Condongcatur dari aspek Evaluasi Purna Huni yang terkait dengan penggunaan dan perubahan ruang. Metode penelitian yang digunakan adalah kualitatif dengan analisis Post Occupancy Evaluation (POE) atau Evaluasi Purna Huni (EPH). Hasil penelitian yang telah dilakukan menunjukkan bahwa adanya penggunaan dan perubahan ruang pada bangunan perumahan untuk memenuhi kebutuhan penghuni. Faktor perubahan dan penggunaan ruang dipengaruhi oleh faktor internal pengguna dan faktor eksternal akibat adanya perubahan kawasan.

Kata kunci: evaluasi purna huni, perumnas, Condongcatur

Abstract

Public housing is a mass residential of the bulk commodity with the typical shapes of building and was built to fulfill the needs of the residence for the people. The building will be change when it is not function as it is supposed to be or damaged. This is influenced by occupant factors and the age of the building, so that the building does not function or not in accordance with the development and maintance of the building. The process or methods used by occupant or users to make a changes of the building is a stage to evaluation process to achieve users to convenience and needs. The evaluation process for building use in gaining this is called the Post Occupancy Evaluation (POE) which emphasizes the buidling of architectural aspect and the users behaviour. This research is aimed to indentify Post Occupancy Evaluation aspect of public housing in Condongcatur viewed from space use and change aspect. Deductive qualitatice research methods was employed in this research with the Post Occupancy Evaluation analysis. The results of research show that there space and change used in a public housing building to fulfill the needs of the residence. The factors of space and change used are affected by internal user factors and external factors due to regional changes.

Keywords: post occupancy evaluation, national public housing, Condongcatur

PENDAHULUAN

Kawasan perkotaan yang modern dan mewah mempengaruhi eksistensi karakter komunitas lama secara alami. Perkembangan ekonomi, sosial dan budaya yang berkembang di kawasan perkotaan memberikan daya tarik bagi golongan menengah ke atas untuk tinggal di dalam pusat kota sehingga mengakibatkan peningkatan kebutuhan masyarakat terhadap lahan permukiman. Pengembangan lahan akan terus terjadi dan akan berhadapan dengan berbagai bentuk penggunaan lahan seperti persawahan, hutan, perikanan dan lahan produktif lain yang kemudian berubah fungsi menjadi perumahan beserta infrastruktur yang membentuk suatu fungsi kawasan seperti fungsi kawasan permukiman, fasilitas umum dan fasilitas sosial, dan sebagainya. Kebutuhan lahan yang semakin meningkat mengakibatkan kawasan pinggiran yang berdekatan dengan pusat kota menjadi



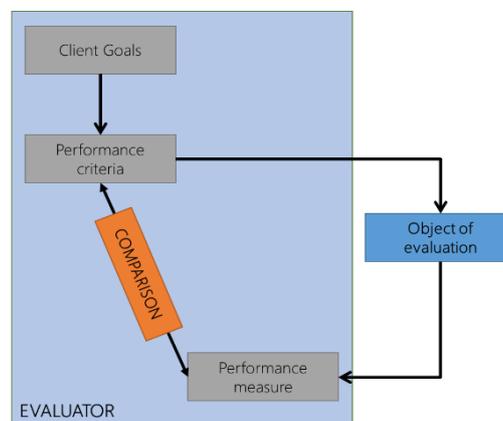
alternatif untuk kawasan hunian dengan harga lahan dan permukiman yang semakin tinggi dan menyebabkan daya beli masyarakat menengah kebawah tidak terjangkau. Usaha pemerintah dalam menangani permasalahan tersebut yaitu dengan membangun perumahan rakyat yang disebut dengan Perumahan Nasional (Perumnas). Perumnas merupakan salah satu badan milik pemerintah membangun perumahan dengan skala besar yang memberikan kontribusi signifikan dalam pembentukan kawasan permukiman dan kota baru yang tersebar di seluruh Indonesia.

Perkembangan kawasan yang semakin pesat dan adanya perubahan kepemilikan mempengaruhi perubahan pada bangunan yang disebabkan oleh permasalahan bangunan pasca huni di Perumnas Condong Catur. Menurut Budiharjo (2006) berdasarkan konsep perumahan masyarakat umum, perencanaan hunian untuk masyarakat menengah ke bawah harus memperhatikan aspek latar belakang penghuni akan kebutuhan tinggal di dalam lingkungan tersebut, kebutuhan dan kebiasaan fisik, ekonomi serta perilaku penghuni yang mempengaruhi tingkat kepuasan berhuni. Perubahan yang terjadi pada bangunan disebabkan karena adanya penyesuaian fungsi, kebutuhan untuk memenuhi kebutuhan penghuni dan peningkatan kualitas bangunan. Proses evaluasi untuk penggunaan bangunan dalam mencapai hal tersebut disebut dengan Evaluasi Pasca Huni (EPH) yang menekankan pada aspek arsitektur bangunan dan perilaku penghuninya.

Tujuan penelitian Kajian Evaluasi Purna Huni di Perumahan Nasional Condong Catur adalah untuk mengidentifikasi aspek-aspek Evaluasi Purna Huni yang terjadi di Perumahan Nasional Condong Catur dalam perubahan fisik dan fungsi bangunan dan menemukan faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan bangunan yang ditinjau dari proses Evaluasi Purna Huni yang dilakukan oleh penghuni atau pengguna bangunan.

Penelitian EPH menekankan tiga aspek yaitu aspek fungsional yang menyangkut aspek bangunan yang mendukung kegiatan, aspek teknis yang berkaitan dengan keamanan dan kenyamanan bangunan serta aspek perilaku yang berhubungan dengan penghuni dan lingkungan fisiknya. Menurut Preiser dan Vischer (2005) Building Performance Evaluation (BPE) atau evaluasi purna huni adalah pendekatan inovasi pada perancangan, desain, konstruksi dan hunian bangunan. Hal ini berdasarkan timbal balik dan evaluasi yang dilakukan pada setiap fase bangunan yang mencakup dari strategi perencanaan sampai hunian dan siklus bangunan. Evaluasi tersebut digunakan pada bangunan untuk melakukan perubahan dengan cara adaptive reuse atau recycling. Proses evaluasi ini dapat memberikan gambaran tentang fenomena yang mempengaruhi hubungan antara orang, proses dan lingkungan sekitar yang mencakup fisik, sosial dan lingkungan budaya.

Gambar 1:
Basic Feedback System



Sumber: Architectural Research Consultants dalam Preiser dan Vischer (2005)



Pembangunan perumahan di Indonesia pada masa pemerintahan Hindia Belanda, diatur oleh lembaga bernama *Van Verkeer en Waterstaat*. Pada masa pemerintahan Jepang lembaga perumahan yang dikelola oleh Belanda kemudian dirubah menjadi Dobuko. Pasca kemerdekaan kemudian pengembangan perumahan dilaksanakan oleh Departemen Pekerjaan Umum (Perumnas, 2013).

Perumahan massal yang dibangun oleh Perumnas merupakan perumahan yang mempunyai tipe yang seragam. Tipe yang dibangun Perumnas merupakan tipe sederhana yang mempunyai luasan bangunan 29 m² dan 36 m² dengan luas tanah minimal 90 m². Secara umum karakteristik perumahan yang dikembangkan oleh Perumnas antara lain:

1. Luas tipe rumah seragam
2. Tersedianya sarana dan prasarana perumahan yang dikembangkan bersama pemerintah.
3. Perumahan untuk masyarakat menengah ke bawah.
4. Perumahan dengan skala masal
5. Pengembangan perumahan dengan luas lahan yang besar dan merupakan lahan pemerintah atau BUMN (Natalia, 2015).

METODE

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metoda deduktif kualitatif dengan analisis *Post Occupancy Evaluation* (POE) atau Evaluasi Purna Huni (EPH). Menurut Prisier, Rabinowist, dan White (1988) menyatakan bahwa analisis POE atau EPH adalah suatu proses mengevaluasi bangunan secara sistematis dan tepat setelah bangunan tersebut dibangun dan ditempati sekian waktu lamanya. Pada proses evaluasi ini, peneliti boleh mengangkat beberapa permasalahan tertentu tergantung keinginan dan kebutuhan peneliti terhadap suatu masalah yang ingin peneliti dalam.

Pengukuran variabel dalam penelitian dapat diukur dengan indikator dan parameter yang disusun sesuai aspek penelitian. Variabel penelitian dibagi menjadi variabel dependen atau variabel terikat merupakan variabel yang dipengaruhi atau menjadi akibat karena adanya variabel bebas, sedangkan variabel independen atau variabel bebas merupakan variabel yang mempengaruhi atau yang menjadikan sebab perubahan atau timbulnya variabel dependen (terikat).

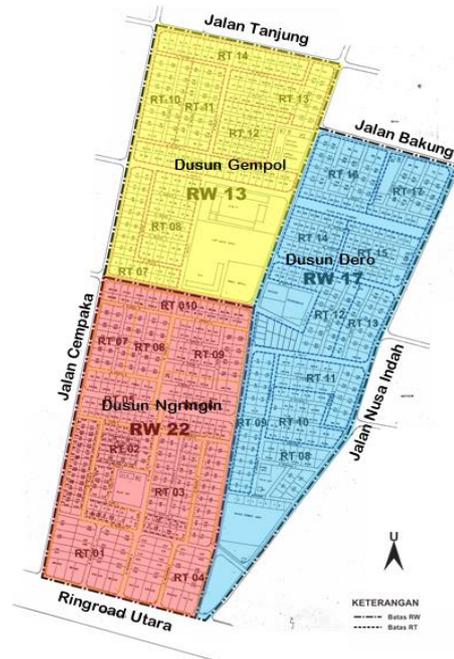
Teknik pengambilan sampel/responden yang digunakan adalah *purposive sampling*, yaitu teknik pengambilan sampel tidak secara acak melainkan berdasarkan pertimbangan tertentu atau sengaja. Pengambilan sampel berdasarkan data sekunder yang diperoleh dari kantor Perumnas dan instansi terkait yang meliputi sejarah dan kondisi lingkungan di Perumnas yang kemudian dijadikan dasar dalam pengambilan sampel penelitian dengan melakukan identifikasi populasi. Data populasi yang diperoleh kemudian menjadi dasar dalam melakukan observasi bangunan yang meliputi kriteria perubahan fisik ringan, sedang dan perubahan total.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Perumahan Condongcatur terletak di Kecamatan Depok, Kelurahan Condongcatur Kabupaten Sleman. Kawasan Perumahan Condongcatur terdiri dari 3 Rukun Warga dengan jumlah Rukun Tangga sebanyak 28. Secara rinci pembagian wilayah di Perumahan Condongcatur sebagai berikut:

1. Dusun Gempol RW 13 terdiri dari 10 RT
2. Dusun Dero RW 17 terdiri dari 8 RT
3. Dusun Ngringin RW 22 terdiri dari 10 RT

Gambar 2:
Lokasi Penelitian



Sumber: Observasi Lapangan, 2018

Bangunan rumah Perumahan menggunakan material asbes untuk dinding, jendela dan pintu menggunakan rangka aluminium dengan struktur bangunan menggunakan baja. Perumahan Condongcatur pada awal pembangunan hanya mempunyai satu tipe ukuran rumah yaitu tipe 36 dengan luas tanah kurang lebih 96 m². Rumah tersebut terdiri dari ruang tamu sekaligus ruang keluarga, 2 ruang tidur, ruang makan, kamar mandi dan dapur. Pada tahun 1978 menurut data Perum Perumnas terdapat 1.213 unit rumah dan 16 kios dengan rincian di RW 13 terdapat 348 unit rumah, RW 17 terdapat 412 unit rumah dan RW 20 terdapat 454 unit rumah dan 16 kios. Pada tahun 2014 terdapat penambahan 20 unit rumah sehingga total bangunan menjadi 1.249 rumah dengan penambahan pada area kosong yang akan digunakan sebagai pengembangan unit rumah.

Perubahan bangunan di Perumahan Condongcatur didominasi oleh perubahan total dengan prosentase 44,35% dari 1.249 rumah. Sedangkan bangunan yang mengalami perubahan sedang sebesar 40,14% dan perubahan ringan sebesar 15,77%. Pada bangunan eksisting, perubahan merata pada tiap RW dengan dominasi perubahan total. Unit bangunan yang dominan mengalami perubahan terdapat di RW 22 dengan 215 unit.

Ketinggian bangunan berkaitan dengan perubahan fisik bangunan yang dilakukan oleh pemilik atau penghuni. Perubahan bangunan tidak hanya secara horisontal tetapi juga secara vertikal. Dalam sampel di perumnas Condongcatur perubahan secara horisontal bangunan eksisting yang merupakan bangunan 1 lantai. Kebutuhan keluarga penghuni yang semakin meningkat seiring waktu menjadi faktor bangunan mengalami perubahan ketinggian lantai. Bangunan di perumahan Condongcatur yang memiliki ketinggian 1 lantai memiliki prosentasi yang tinggi mencapai 72,94% atau 911 rumah dari 1249 rumah yang ada di perumnas Condongcatur. Untuk RW 17 didominasi bangunan dengan ketinggian 1 lantai sebanyak 330 rumah. Sedangkan untuk ketinggian bangunan 3 lantai memiliki jumlah prosentase sebesar 1,12% dari total 14 rumah yang terdapat di 3 RW.

Berdasarkan hasil observasi lapangan dari 45 sampel unit bangunan terdapat 13 unit bangunan yang telah mengalami perubahan fungsi bangunan. Perubahan tersebut mempengaruhi penggunaan dan perubahan ruang pada bangunan eksisting. Bangunan yang



mengalami perubahan fungsi sebagian besar mempengaruhi perubahan pada layout ruang yang digunakan. Perubahan tersebut terjadi karena adanya penggunaan ruang yang digunakan bersama maupun adanya penambahan ruang yang digunakan. Perubahan fungsi bangunan yang mempengaruhi perubahan penataan ruang dapat dibedakan menjadi 3 tipe, yaitu:

1. Tipe 1: fungsi bangunan mengalami perubahan pada bangunan inti dengan adanya penambahan ruang usaha yang terdapat dalam rumah inti.
2. Tipe 2: penambahan ruang usaha yang letaknya terpisah dari bangunan inti.
3. Tipe 3: perubahan total pada fungsi bangunan eksisting menjadi tempat usaha.

Penggunaan dan perubahan ruang juga dipengaruhi oleh acara komunitas maupun keluarga. Kegiatan yang dilakukan di perumahan antara lain arisan, kebaktian keluarga, dasawisma, PKK, pengajian haji, acara lebaran dan pengajian. Berdasarkan hasil observasi lapangan sebagian besar penggunaan ruang menggunakan ruang tamu dan keluarga sebagai ruang bersama. Perubahan penggunaan ruang untuk acara dapat dikategorikan menjadi 3 tipe yaitu:

1. Tipe 1: penggunaan ruang semi privat dan semi publik sebagai ruang bersama
2. Tipe 2: penggunaan ruang semi publik dan publik sebagai ruang bersama
3. Tipe 3: penggunaan ruang semi privat, semi publik dan publik sebagai ruang bersama.

Perubahan dan penambahan ruang menyebabkan adanya perubahan pada ukuran yang dilakukan dengan perluasan dan/atau penambahan secara horisontal dan vertikal. Perubahan bangunan secara horisontal dengan melakukan perluasan pada area samping, belakang, dan depan bahkan pada keseluruhan area lahan. Perluasan ini dilakukan untuk dapat mengoptimalkan penggunaan ruang yang dilakukan oleh penghuni. Penambahan yang dilakukan antara lain penambahan ruang teras, ruang tamu, garasi, kamar dan lain sebagainya. Pada pengembangan secara vertikal akibat adanya penambahan ruang menyebabkan konstruksi bangunan mengalami penambahan dan perubahan ataupun melakukan pembongkaran total dan kemudian dibangun ulang. Penambahan ruang secara vertikal dapat dikategorikan menjadi 3 tipe yaitu:

1. Tipe 1: penambahan ruang di lantai 2 dengan menambahkan konstruksi struktur pada bangunan eksisting
2. Tipe 2: bangunan eksisting tidak mengalami perubahan secara struktur. Bangunan baru berada di sisi samping maupun belakang bangunan eksisting. Pada perkembangannya bangunan eksisting mengalami perubahan material bahan bangunan.
3. Tipe 3: bangunan eksisting mengalami perubahan total dengan penggantian konstruksi struktur dan material bangunan. bangunan dikembangkan dengan memaksimalkan luas lahan yang ada.

Penggunaan dan perubahan ruang di perumahan Condongcatur dipengaruhi faktor eksternal dan internal. Faktor eksternal yang mempengaruhi perubahan tersebut antara lain perkembangan kawasan di sekitar perumahan. Kawasan sekitar mengalami perubahan pesat dengan adanya pembangunan jalan Ringroad serta berdirinya kawasan pendidikan berupa sekolah tinggi yang menyebabkan pertumbuhan perdagangan dan jasa. Faktor tersebut mempengaruhi penghuni atau pemilik rumah untuk melakukan perubahan pada bangunan. perubahan tersebut dipengaruhi faktor ekonomi untuk meningkatkan penghasilan. Pengaruh internal pemilik atau pengguna bangunan melakukan perubahan bangunan antara lain:

1. Bertambahnya anggota keluarga
2. Faktor keamanan dan keselamatan bangunan karena bangunan telah mengalami kerusakan
3. Menambah penghasilan
4. Kebutuhan ruang yang lebih luas
5. Mempunyai kendaraan atau adanya penambahan kendaraan
6. Adanya acara komunitas



KESIMPULAN

Perumahan merupakan hunian massal yang bersifat komoditi dengan bentuk bangunan yang tipikal dan dibangun untuk memenuhi kebutuhan hunian bagi masyarakat. Proses evaluasi untuk penggunaan bangunan dalam mencapai kenyamanan dan kebutuhan pengguna disebut dengan Evaluasi Pasca Huni (EPH) yang menekankan pada aspek arsitektur bangunan dan perilaku penghuninya. Berdasarkan hasil penelitian perubahan pada bangunan antara lain perubahan fungsi pada bangunan yang mempengaruhi pengguna ruang dari ruang privat menjadi publik seperti ruang keluarga dan tamu menjadi toko. Penggunaan ruang untuk acara komunitas atau keluarga juga mempengaruhi perubahan ruang yang digunakan untuk kegiatan bersama. Perubahan pada bangunan dilakukan dengan pengembangan secara horisontal maupun vertikal dengan penambahan konstruksi struktur bangunan. Penggunaan dan perubahan ruang yang terjadi di perumahan Condongcatur juga dipengaruhi oleh adanya kebutuhan penguni untuk memaksimalkan penggunaan dan fungsi ruang yang dipengaruhi oleh faktor internal dan eksternal. Faktor internal yang mempengaruhi adalah adanya kebutuhan pengguna akan ruang yang lebih luas, penambahan anggota baru dalam keluarga, adanya kendaraan, acara komunitas dan keamanan serta keselamatan bangunan. Sedangkan faktor eksternal yang berpengaruh adalah perkembangan kawasan yang semakin berkembang pesat menjadi kawasan pendidikan dan perdagangan jasa.

DAFTAR PUSTAKA

- Budihardjo, Eko. 2006. *Sejumlah Masalah Permukiman Kota*. Bandung: Alumni.
- Natalia, Dita Ayu Rani. 2015. *Tesis: Adaptasi Bangunan di Perumnas Condongcatur Sleman DIY*. Universitas Gadjah Mada. Yogyakarta
- Preiser, V.F.E., Rabinowitz, H.Z., White, ET. 1998. *“Post Occupancy Evaluation”*. New York : Van Nostrand Ranhola Company.
- Preiser, V.F.E. & Vischer, Jacqueline C. 2005. *Assessing Buidling Performance*. Elsevier Butterworth-Heinemann. Burlington, MA
- Perumnas. 2013. *Perumnas, Hingga Kini Perannya Tak Tergantikan*. Rumah Kita Buletin Perumnas. Pp. 8-9