

**PERUBAHAN RUMAH BERSUBSIDI TIPE 27
LAYAK HUNI DI KABUPATEN KENDAL
(Studi Kasus : Hunian Bersubsidi di Perumahan Nirwana
Residence, Desa Magelung, Kabupaten Kendal)**



**PROGRAM STUDI MAGISTER TEKNIK ARSITEKTUR
PROGRAM PASCA SARJANA
UNIVERSITAS KATOLIK SOEGIJAPRANATA
SEMARANG
MARET 2018**

HALAMAN PENGESAHAN

Tesis Dengan Judul :

PERUBAHAN RUMAH BERSUBSIDI TIPE 27 LAYAK HUNI DI KABUPATEN KENDAL

(Studi Kasus : Hunian Bersubsidi di Perumahan Nirwana Residence,
Desa Magelung, Kabupaten Kendal)

Telah diajukan dan diuji oleh Tim Penguji Program Magister Teknik Arsitektur
Program Pascasarjana Universitas Katolik Soegijapranata Semarang

Pada Tanggal 16 Maret 2018

Dosen Penguji

Dr. Ir. Rudyanto Soesilo, MSA

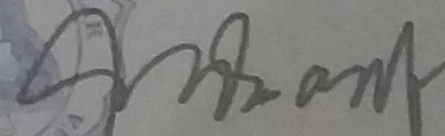
Dr. Ir. Krisprantono, MA

Ir. Ety E Listiati, MT

Mengetahui

Ketua Program Studi Magister Teknik Arsitektur

Program Pascasarjana Universitas Katolik Soegijapranata Semarang


Dr. Ir. Ant Ardianto, MT, IAI

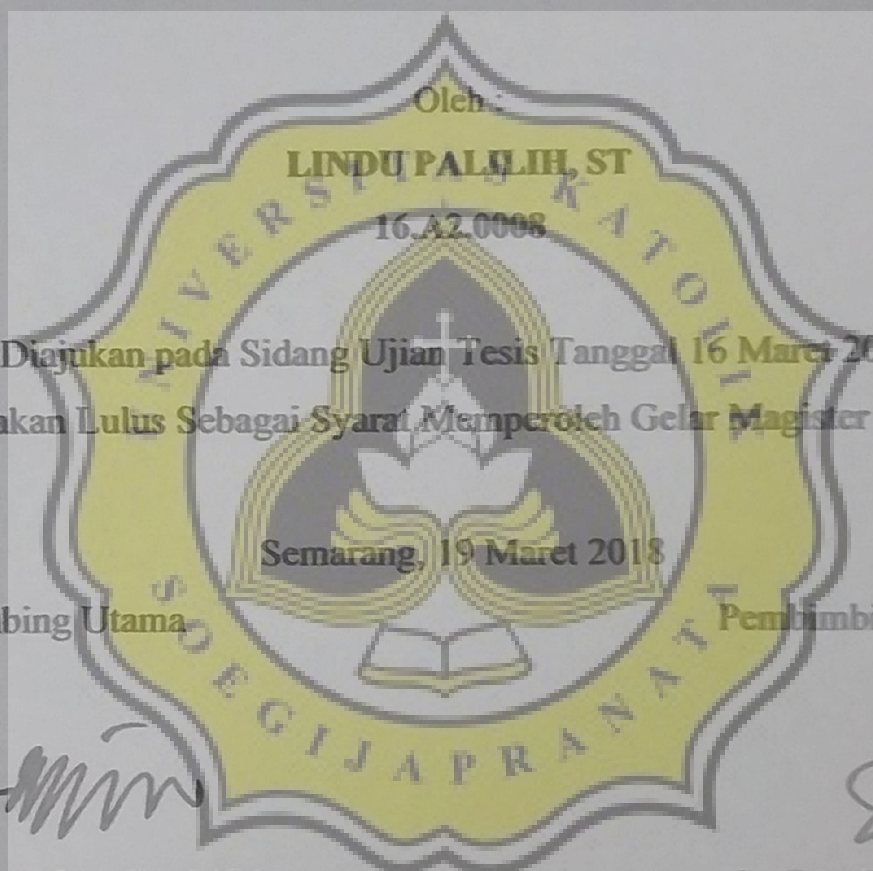
PROGRAM PASCA SARJANA
MAGISTER TEKNIK ARSITEKTUR

HALAMAN PERSETUJUAN

**PERUBAHAN RUMAH BERSUBSIDI TIPE 27 LAYAK HUNI
DI KABUPATEN KENDAL**

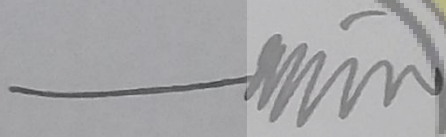
**(Studi Kasus : Hunian Bersubsidi di Perumahan Nirwana Residence,
Desa Magelung, Kabupaten Kendal)**

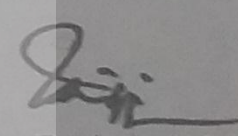
Tesis ini diajukan kepada Program Magister Teknik Arsitektur
Program Pascasarjana Universitas Katolik Soegijapranata Semarang



Pembimbing Utama

Pembimbing Pendamping

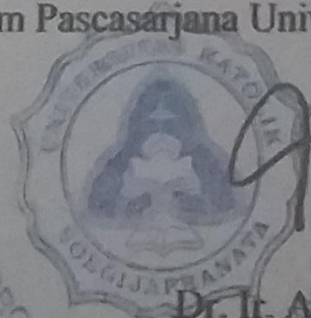

Dr. Ir. Rudyanto Soesilo, MSA

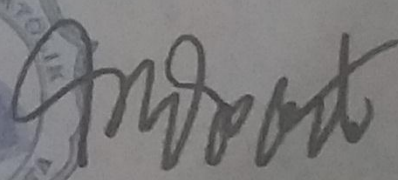

Ir. Etty E Listiati, MT

Mengetahui

Ketua Program Studi Magister Teknik Arsitektur

Program Pascasarjana Universitas Katolik Soegijapranata Semarang




Dr. Ir. Ant. Ardiyanto, MT, IAI

PROGRAM PASCA SARJANA
MAGISTER TEKNIK ARSITEKTUR

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN	iv
DAFTAR ISI	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR TABEL	vii
DAFTAR GAMBAR	viii
ABSTRAK	ix
BAB I. PENDAHULUAN	1
I.1. Latar Belakang	1
1.1. Perubahan Rumah Bersubsidi Tipe 27	1
1.2. Faktor Kenyamanan Rumah Bersubsidi Tipe 27	1
1.3. Rumah Layak Huni	3
I.2. Rumusan Permasalahan	5
I.3. Tujuan Penelitian	5
I.4. Manfaat Penelitian	6
I.5. Pemilihan Area Penelitian	6
I.6. Penelitian Terdahulu	8
I.7. Kajian Pustaka	9

I.8. Kerangka Berpikir	14
BAB II. KAJIAN TEORI	15
II.1. Definisi Rumah	15
1.1. Subsidi Pemerintah untuk Mendapatkan Rumah	18
1.2. Hak Pembeli Rumah	20
1.3. Kewajiban Pembeli Rumah	20
II.2. Teori Perubahan Pada Rumah	21
2.1. Rancangan Perubahan Rumah Sehat dan layak Huni	21
2.2. Perubahan Rumah	25
2.3. Aktivitas Penghuni dalam Perubahan	26
2.4. Tentang Perubahan Fungsi Ruang	27
2.5. Prasarana Sanitasi Pada Rumah	27
2.6. Prasarana Lingkungan Rumah	29
2.6.1. Prasarana Akses/Jalan Lingkungan	30
2.6.2. Prasarana Air Kotor Lingkungan	31
2.6.3. Prasarana Air Bersih Lingkungan	31
II.3. Teori Kenyamanan Pada Rumah	31
3.1. Pencahayaan Terhadap Bangunan	33
3.1.1. Prasarana Akses/Jalan Lingkungan	33
3.1.2. Pencahayaan Buatan	35
3.2. Penghawaan Terhadap Bangunan	35
3.2.1. Penghawaan Alami	36
3.2.2. Ventilasi Sebagai Syarat Kenyamanan Rumah	38
3.3. Pencemaran dan Solusi terhadap Pencemaran Dalam Rumah	39
3.3.1. Tentang Suhu	39

3.3.2. Faktor Pencahayaan	40
3.3.3. Faktor Terjadinya Lembab dalam Ruang	41
II.4. Teori Layak Huni Pada Rumah	41
4.1. Definisi Tentang Rumah Layak Huni	41
4.1.1. Persyaratan Kesehatan Rumah dan Lingkungannya	42
4.1.2. Penilaian Rumah Layak Huni	43
4.2. Pemahaman Tentang Rumah Layak Huni	49
4.3. Ketentuan Bangunan Rumah Yang Sehat dan Layak Huni	50
BAB III. METODOLOGI PENELITIAN	54
III.1 Metodologi Penelitian	54
1.1. Fokus Penelitian	55
1.2. Lokasi Penelitian dan Subyek Penelitian	55
III.2 Metode Penelitian Perubahan Rumah Tipe 27	55
2.1. Fenomena yang Diamati	55
2.2. Instrumen Penelitian	56
2.3. Teknik Pengumpulan Data dan Analisis Data	57
2.3.1. Teknik Pengumpulan	57
2.3.2. Sumber Data	59
2.3.3. Pengolahan Data	59
III.3 Metode Penelitian Kenyamanan Rumah Tipe 27	59
3.1. Fenomena yang Diamati	59
3.2. Instrumen Penelitian	60
3.3. Teknik Pengumpulan Data dan Analisis Data	60
3.3.1. Teknik Pengumpulan	61
3.3.2. Sumber Data	62

3.3.3. Pengolahan Data	63
III.4 Metode Penelitian Layak Huni Rumah Tipe 27	63
4.1. Fenomena yang Diamati	63
4.2. Instrumen Penelitian	63
4.3. Teknik Pengumpulan Data dan Analisis Data	64
4.3.1. Teknik Pengumpulan	64
4.3.2. Sumber Data	66
4.3.3. Pengolahan Data	66
BAB IV. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	67
IV.1 Pelaksanaan Penelitian	67
1.1. Perubahan Rumah Tipe 27 Sampel 1	70
1.2. Perubahan Rumah Tipe 27 Sampel 2	74
1.3. Perubahan Rumah Tipe 27 Sampel 3	77
1.4. Perubahan Rumah Tipe 27 Sampel 4	82
1.5. Perubahan Rumah Tipe 27 Sampel 5	85
1.6. Perubahan Rumah Tipe 27 Sampel 6	88
1.7. Perubahan Rumah Tipe 27 Sampel 7	91
1.8. Perubahan Rumah Tipe 27 Sampel 8	94
1.9. Perubahan Rumah Tipe 27 Sampel 9	98
1.10. Perubahan Rumah Tipe 27 Sampel 10	100
1.11. Perubahan Rumah Tipe 27 Sampel 11	103
1.12. Perubahan Rumah Tipe 27 Sampel 12	106
IV.2 Perubahan Rumah Bersubsidi Tipe 27	107
2.1. Identifikasi Perubahan Rumah Tipe 27	107
2.2. Perubahan Elemen Rumah	109

2.3. Perubahan Rumah Tipe 27	111
2.4. Analisa Perubahan Rumah Tipe 27/60	
Berdasarkan Faktor Fungsi & Jumlah Ruang	112
IV.3 Faktor Kenyamanan Rumah Subsidi Tipe 27	113
3.1. Pencahayaan Alami	113
3.2. Penghawaan Alami	114
IV.4 Faktor Layak Huni Rumah Bersubsidi Tipe 27	115
4.1. Aspek Layak Huni	115
4.2. Perubahan Tata Ruang Rumah Tipe 27 Menjadi Rumah Layak	117
BAB V. KESIMPULAN & SARAN	131
V.1. Kesimpulan	132
V.2. Saran	133



KATA PENGANTAR

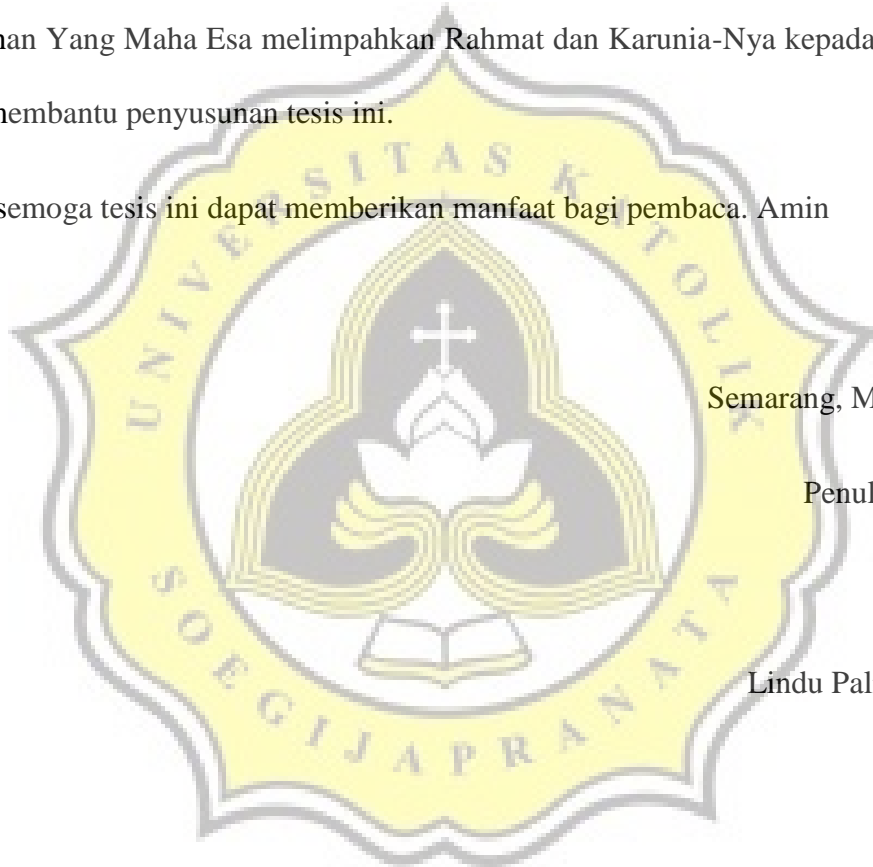
Puji syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa atas Berkat dan Rahmat-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis yang berjudul “Perubahan Rumah Bersubsidi Tipe 27 Layak Huni di Kabupaten Kendal” dengan studi kasus pada Perumahan Nirwana Residence, Desa Magelung, Kabupaten Kendal. Tesis ini disusun untuk memenuhi salah satu persyaratan guna meraih gelar Magister Teknik pada Magister Teknik Arsitektur Universitas Katolik Soegijapranata Semarang. Sehubungan dengan proses penyusunan tesis ini, penulis menyampaikan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Dr. Ir. Ant. Ardiyanto, MT, IAI selaku Ketua Program Studi Magister Teknik Arsitektur Universitas Katolik Soegijapranata Semarang yang telah memberikan kesempatan dan kemudahan selama mengikuti studi.
2. Bapak Dr. Ir. Rudyanto Soesilo, MSA selaku dosen Pembimbing Utama yang telah memberikan bimbingan dan arahan demi penyempurnaan tesis ini.
3. Ibu Ir. ETTY E Listiati, MT selaku dosen pembimbing anggota yang telah memberikan petunjuk dan saran yang berguna dalam penyusunan tesis ini.
4. Bapak Dr. Ir. Krisprantono, MA selaku dosen penguji yang telah memberi masukan dalam penyusunan tesis ini.
5. Para dosen Program Studi Magister Teknik Arsitektur Universitas Katolik Soegijapranata Semarang atas dorongan dan semangat serta segala ilmu pengetahuan dan bimbingannya yang memberi nilai tambah bagi penulis.
6. Pengelola, staf administrasi, staf perpustakaan serta karyawan Program Studi Magister Teknik Arsitektur Universitas Katolik Soegijapranata Semarang yang telah memberikan kemudahan dalam penyusunan tesis ini.
7. Alm Bapak, Ibu, Papa, Mama, Adik-adik, Kakak-kakak tersayang dan semua saudara atas semua doa dan dukungannya.

8. Istri dan anak-anakku tersayang yang selalu memberikan semangat untuk menyelesaikan pendidikan pascasarjana ini.
9. Kombes Pol (Purn). drg Glenn Kaunang beserta keluarga yang selalu memberikan semangat, doa dan cerita tentang pengalamannya.
10. Teman-teman Angkatan Tahun 2016 yang telah memberi dorongan dan semangat serta menjadi teman diskusi yang baik.
11. Pihak-pihak responden dan pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu.

Semoga Tuhan Yang Maha Esa melimpahkan Rahmat dan Karunia-Nya kepada semua pihak yang telah membantu penyusunan tesis ini.

Akhir kata, semoga tesis ini dapat memberikan manfaat bagi pembaca. Amin



Semarang, Maret 2018

Penulis

Lindu Palilih, ST

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1	Tabel Daftar Harga Rumah KPR Bersubsidi tahun 2016-2018	19
Tabel 2.2	Tabel Klasifikasi Jalan Menurut SNI	30
Tabel 2.3	Tabel Luas Min. Bangunan & Lahan RSH	49
Tabel 4.1	Tabel Perubahan Rumah Sampel 1	69
Tabel 4.2	Tabel Perubahan Rumah Sample 2	73
Tabel 4.3	Tabel Perubahan Rumah Sampel 3	76
Tabel 4.4	Tabel Perubahan Rumah Sampel 4	81
Tabel 4.5	Tabel Perubahan Rumah Sampel 5	84
Tabel 4.6	Tabel Perubahan Rumah Sampel 6	87
Tabel 4.7	Tabel Perubahan Rumah Sampel 7	90
Tabel 4.8	Tabel Perubahan Rumah Sampel 8	93
Tabel 4.9	Tabel Perubahan Rumah Sampel 9	97
Tabel 4.10	Tabel Perubahan Rumah Sampel 10	99
Tabel 4.11	Tabel Perubahan Rumah Sampel 11	102
Tabel 4.12	Tabel Perubahan Rumah Sampel 12	105
Tabel 4.13	Tabel Perubahan Rumah dari Sisi Fungsi Ruang	109
Tabel 4.14	Tabel Perubahan Luasan Bangunan	110
Tabel 4.15	Tabel Perubahan Ruang	110
Tabel 4.16	Tabel Perubahan Fungsi dan Jumlah Ruang	111
Tabel 4.17	Tabel Penambahan Ruang Berdasarkan Lama Tinggal	112
Tabel 4.18	Tabel Perubahan Rumah dari Perencanaan Ruang	115
Tabel 4.19	Tabel Pengguna Rumah Berdasarkan Usia	116
Tabel 4.20	Tabel Pengguna Berdasarkan Pekerjaan dan Lama Tinggal	116

Tabel 4.21	Estimasi Biaya Perubahan Rumah Tipe 1 (Hadap Barat)	121
Tabel 4.22	Estimasi Biaya Perubahan Rumah Tipe 2 (Hadap Timur)	124
Tabel 4.23	Estimasi Biaya Perubahan Rumah Tipe 3 (Hadap Utara)	127
Tabel 4.24	Estimasi Biaya Perubahan Rumah Tipe 4 (Hadap Selatan)	130



DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1	Gambar Peta Administrasi Kabupaten Kendal	7
Gambar 1.2	Gambar Kerangka Berpikir	14
Gambar 2.1	Gambar Perencanaan Rumah Inti Tumbuh Tipe 1	22
Gambar 2.2	Gambar Perencanaan Rumah Inti Tumbuh Tipe 2	23
Gambar 2.3	Gambar Perencanaan Rumah Inti Tumbuh Tipe 28,8	23
Gambar 2.4	Gambar Perencanaan Rumah Inti Tumbuh Tipe 36	24
Gambar 2.5	Gambar Penampang Potongan Jalan	31
Gambar 2.6	Gambar Tiga Komponen Cahaya Langit Yang Sampai Pada Suatu Titik Dibidang Kerja	34
Gambar 2.7	Gambar Ventilasi Satu Sisi	37
Gambar 2.8	Gambar Ventilasi Silang	37
Gambar 2.9	Gambar Ventilasi Vertikal	38
Gambar 2.10	Gambar Prosedur Perancangan Sistem Pencahayaan Alami Siang Hari	46
Gambar 4.1	Layout Perum Nirwana Residence	67
Gambar 4.2	Layout Unit dan Saprass Perum Nirwana Residence	68
Gambar 4.3	Gambar Rencana Type 27 Perum Nirwana Residence	107
Gambar 4.4	Denah dan Tampak Tipe 27 Perum Nirwana Residence	108
Gambar 4.5	Saran Perubahan Rumah Type 1 (Hadap Barat)	120
Gambar 4.6	Saran Perubahan Rumah Type 2 (Hadap Timur)	123
Gambar 4.7	Saran Perubahan Rumah Type 3 (Hadap Utara)	126
Gambar 4.8	Saran Perubahan Rumah Type 4 (Hadap Selatan)	129

ABSTRAK

Kelayakan tempat tinggal atau hunian menjadi aspek penting yang harus diperhatikan dalam suatu perubahan rumah terutama tipe 27. Karena rumah yang layak huni akan berdampak pada kenyamanan yang dirasakan oleh penghuni. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pola perubahan rumah bersubsidi tipe 27 m². Kelayakan hunian difokuskan pada penghawaan alami dan pencahayaan alami yang merupakan dua aspek penting pada kenyamanan dan layak huni sebuah rumah.

Metode yang digunakan adalah metode kualitatif dengan mengambil kasus secara sampling. Hasil yang didapatkan dari penelitian ini adalah pada pola perubahan rumah tipe 27. Dari penelitian yang dilakukan dengan mengambil contoh 12 unit rumah yang sudah dikembangkan sesuai dengan orientasi arah hadap bangunan yaitu, Utara, Selatan, Barat dan Timur. Untuk dapat memenuhi kebutuhan pada rumah tersebut dibutuhkan gambaran mengenai keadaannya. Metode penelitian dengan pendekatan kualitatif sebagai prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif yang dilakukan dengan wawancara dan observasi langsung dilapangan.

Dampak dari hal tersebut rumah yang dikembangkan masih belum layak karena kelembaban dan kondisi udara yang tidak dapat tersirkulasi dengan baik di setiap ruangnya. Maka hasil dari penelitian ini, bahwa pengembangan atau penambahan ruang tetap melihat dari faktor kenyamanan, penghawaan, pencahayaan dan sirkulasi yang terkandung didalam pengembangan rumah tipe 27. Berdasarkan penelitian tentang Perubahan Rumah Bersubsidi Tipe 27 Layak Huni dikabupaten Kendal, ada beberapa kesimpulan yang didapatkan yaitu : faktor ekonomi dan faktor lama tinggal, kemudian faktor kenyamanan terhadap perubahan rumah ialah : aspek psikologis, pencahayaan alami, penghawaan alami. Untuk pola perubahan terhadap faktor arsitektur yang mempengaruhi pola perubahan rumah sehingga menjadi layak huni adalah : perencanaan pola perubahan ruang dan fisik bangunan.

Kata kunci : perubahan hunian subsidi tipe 27, layak huni, kabupaten kendal