

Kajian Perubahan Tatahan Ruang Hunian di Perumahan Sabrina Azzura, Bekasi, Jawa Barat

Nurrul Helen¹⁾, Laili Dwi Annisa²⁾, Oriana Paramita Dewi³⁾

^{1,2,3)}Program Studi Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Riau

Abstrak

Pengembang sering menawarkan rancangan rumah yang sama karena memudahkan dalam menyediakan perumahan, namun berbeda dengan kebutuhan konsumen. Oleh karena itu, konsumen meminta untuk mengubah tatahan ruang hunian. Perubahan ini terjadi karena desain awal belum bisa memenuhi kebutuhan para penghuni. Perubahan desain rumah ini adalah topik yang sudah didiskusikan peneliti dalam waktu yang lama. Meskipun demikian, studi kasusnya didominasi rumah yang telah ditempati. Artikel ini mendiskusikan bagaimana desain hunian berubah sebelum konstruksi dimulai. Penelitian ini menggunakan metode kualitatif dengan cara mengamati desain hunian dan mewawancarai pengembang. Hasil penelitian ini menemukan bahwa penambahan luasan bangunan merupakan hal penting bagi konsumen. Meskipun demikian, hal ini berdampak pada pencahayaan dan ventilasi alami, sehingga dibutuhkan sistem buatan. Walaupun pengembang merupakan pihak yang bertanggung jawab atas pembangunan, perlu adanya pendampingan baik bagi pengembang maupun konsumen saat merancang rumah yang dibutuhkan.

Kata-kunci : arsitektur, permukiman, perubahan desain, perumahan, tatahan ruang

Abstract

The developer frequently offers the same housing design while different from customer needs. Therefore, customers request to alter the house layout. The alteration happens since they feel the initial design cannot meet their needs. Alteration of housing design is a topic that researchers have been discussing for a long time. However, case studies often occur where the users already live in the houses. This article discusses how the alteration happens before the construction begins. We use the qualitative method by observing the house design and interviewing the developer representative. This article finds that the expansion of the area is essential to the consumers. However, it affects natural lighting and ventilation, so artificial ones are needed. Even though the developer is the one who has the responsibility, assistance is needed for both developers and customers when designing the housing they need.

Keywords : architecture, settlement, design alteration, housing, layout

Kontak Penulis

Nurrul Helen
Program Studi Arsitektur, Fakultas Teknik,
Universitas Riau
Kampus Bina Widya KM. 12.5, Riau 28293
E-mail : nurrul@lecturer.unri.ac.id

Pendahuluan

Rumah tinggal tidak hanya selalu mengenai fisik namun juga sebagai naungan bagi penghuni di dalamnya (Syahri, dkk, 2017). Rumah yang memiliki kinerja yang baik adalah rumah yang dapat mendukung penghuni dalam mencapai tujuan hidupnya (Omer, 2008), contohnya adalah peningkatan kualitas hidup.

Setiap orang memiliki kebutuhan yang berbeda, begitu pula dengan kebutuhan rumah. Untuk memudahkan penyediaan rumah, pengembang biasanya menyediakan desain rumah yang seragam dengan tipe tertentu untuk konsumen. Meskipun demikian, seringkali desain ini kurang sesuai dengan kebutuhan konsumen. Padahal, desain adalah salah satu faktor penting yang mempengaruhi keputusan pembelian rumah oleh konsumen (Mbake, dkk, 2021). Oleh karena itu, konsumen meminta untuk melakukan perubahan desain agar dapat memenuhi kebutuhan yang mereka perlukan.

Melakukan perubahan terhadap desain awal hunian adalah hal yang lumrah. Perubahan ini dapat terjadi jika penghuni merasa bahwa desain awal rumah belum mampu memenuhi kebutuhan atau merasa kurang nyaman dalam melakukan kegiatan sehari-hari (Agnes 2013). Mengubah tatanan ruang dalam rumah diyakini dapat memenuhi kebutuhan penghuni tanpa harus pindah rumah (Mai-Mai & Shamsuddin, 2007). Perubahan bentuk pada bangunan dapat dilakukan dengan berbagai cara seperti mengubah ukuran bentuk, mengurangi ataupun menambahkan sebagian bentuk awal (Najoan & Mandey, 2011).

Perubahan bisa terlihat dari segi fisik, teritorial dan budaya yang mana ketiganya mempengaruhi satu dengan yang lain (Habraken, 1998). Dalam artikel ini, hal yang dibahas adalah dari segi fisik. Perubahan fisik dapat dipengaruhi faktor non fisik seperti perubahan sosial, ekonomi politik maupun budaya (Susanti, dkk, 2018). Lebih rinci lagi, faktor-faktor yang mempengaruhi penghuni untuk melakukan perubahan tatanan ruang hunian antara lain faktor kearifan lokal, faktor gaya hidup, faktor jumlah penghuni dan faktor respon lingkungan (Syahri, dkk, 2017).

Di satu sisi, mengubah desain rumah dapat meningkatkan kualitas rumah serta menambah luasan rumah sehingga dapat meningkatkan kepuasan pengguna. Meskipun demikian, di sisi lain, dapat menyebabkan permasalahan pada utilitas dan struktur, serta menghambat pencahayaan dan ventilasi (Tipple, 1992).

Penelitian tentang perubahan desain hunian sudah lama dibahas oleh peneliti-peneliti sebelumnya (Handoko, 1999; Manalang, dkk, 2002; Mai Mai & Shamsuddin, 2007; Nuraszrizal, 2010; Sueca, 2004). Hingga saat ini, topik tentang perubahan desain hunian masih menarik

untuk didiskusikan. Prabawa, dkk (2021) membahas perubahan tata ruang hunian yang dikaitkan dengan pariwisata. Susanti, dkk (2018) membahas perubahan desain hunian dalam ranah teritorial yang dikaitkan kegiatan usaha rumah tangga. Anisa dkk, (2022) membahas bagaimana hunian mengalami perubahan di masa pandemi. Sesotyaningtyas, dkk (2015) membahas perubahan ruang hunian dilihat dari sisi budaya. Syahri, dkk (2017) membahas faktor apa saja yang menyebabkan terjadinya perubahan tatanan ruang pada hunian di salah satu perumahan di Medan. Hardy, dkk (2020) juga menemukan bahwa rumah-rumah subsidi di Kupang yang dibangun pengembang telah mengalami perubahan dari desain awal akibat adanya peningkatan kebutuhan penghuni.

Penelitian-penelitian ini kebanyakan membahas perubahan desain saat penghuni telah mendiami rumah tersebut. Dalam artikel ini, perubahan desain bahkan dilakukan sebelum konstruksi dimulai. Konsumen meminta pengembang untuk mengubah tatanan ruang dalam hunian untuk menyesuaikan dengan kebutuhannya. Dengan kata lain, perubahan tatanan ruang dalam hunian dibantu oleh pengembang.

Metode

Penelitian ini menggunakan metode kualitatif, dengan pengambilan data menggunakan teknik observasi dan wawancara. Observasi bertujuan untuk mengamati langsung perumahan yang menjadi objek penelitian. Dari hasil observasi, diidentifikasi bagian-bagian fisik bangunan yang mengalami perubahan. Kemudian, menggambarkan ulang desain awal dari pengembang dan desain setelah perubahan. Proses analisis dilakukan dengan mengidentifikasi, mendeskripsikan dan membandingkan bagian-bagian rumah yang mengalami perubahan. Sementara itu, sampel diambil pada tiap tipe rumah untuk melakukan perbandingan antara desain awal (standar) dengan desain yang mengalami perubahan.

Selanjutnya, wawancara dilakukan kepada pengembang dengan tujuan untuk mendapatkan informasi tentang profil perumahan dan rumah mana saja yang mengalami perubahan. Selain itu, wawancara bertujuan untuk mengetahui secara singkat alasan penghuni untuk mengubah tata ruang rumahnya sebelum konstruksi. Berdasarkan transkrip hasil wawancara, kemudian diidentifikasi hal-hal yang berkaitan dengan permintaan perubahan desain oleh konsumen.

Hasil dan Pembahasan

Penelitian ini berlokasi di Perumahan Sabrina Azzura, salah satu perumahan dengan konsep syariah di Bekasi, Jawa Barat. Target pasar perumahan ini adalah untuk masyarakat menengah yang bekerja di Jakarta namun tidak bisa memiliki rumah di Jakarta akibat harganya

yang mahal. Perumahan ini dekat dengan pintu tol Jatiasih sehingga memudahkan akses dari Bekasi ke Jakarta dan sebaliknya. Saat survey, perumahan ini dalam masa konstruksi.

Pengembang mengizinkan konsumen untuk mengubah tata ruang dalam rumah sesuai dengan kebutuhan. Meskipun demikian, untuk menjaga keselarasan dengan tetangga, fasad rumah harus sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan pengembang. Untuk tipe 36, dinding rumah dicat dengan warna kuning, tipe 45 dengan warna oranye, sementara tipe 53 dengan warna hijau (lihat Gambar 1).



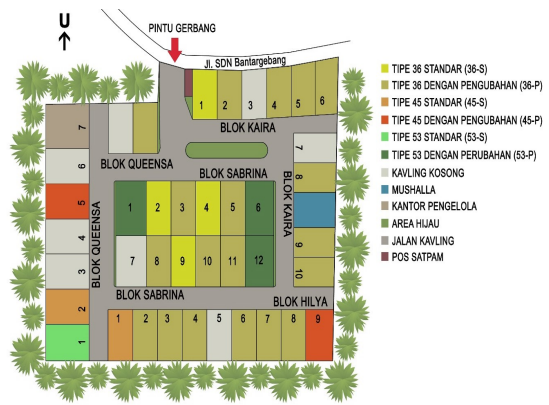
Gambar 1. Bentuk fasad rumah (dari kiri ke kanan) tipe 36, 45, dan 53

Perumahan ini memiliki 40 unit rumah (Gambar 2) yang dibagi menjadi tiga tipe yaitu tipe 36 (27 unit), tipe 45 (7 unit) dan tipe 53 (6 unit). Berdasarkan hasil wawancara, tipe 36 merupakan tipe yang paling banyak mendapatkan permintaan perubahan desain. Hal ini dikarenakan tipe 36 memiliki unit paling banyak di perumahan ini. Berdasarkan pemetaan (Gambar 3), terdapat 24 dari 40 unit yang mengalami perubahan dengan rincian sebagai berikut: tipe 36 sejumlah 19 unit; tipe 45 sejumlah 2 unit; dan tipe 53 sejumlah 3 unit.



Gambar 2. Rencana tapak perumahan Sabrina Azzura oleh pengembang

Untuk melakukan perbandingan, sampel diambil untuk mengidentifikasi bagian-bagian rumah yang mengalami perubahan. Pada tipe 36, sampel yang diambil sebanyak 2 unit (rumah no.1 dan no. 5 Blok Kaira), sementara pada tipe 45 (rumah no. 9 Blok Hilya) dan tipe 53 (rumah no. 7 Blok Queensa) sebanyak 1 unit.



Gambar 3. Pemetaan rumah yang mengalami perubahan

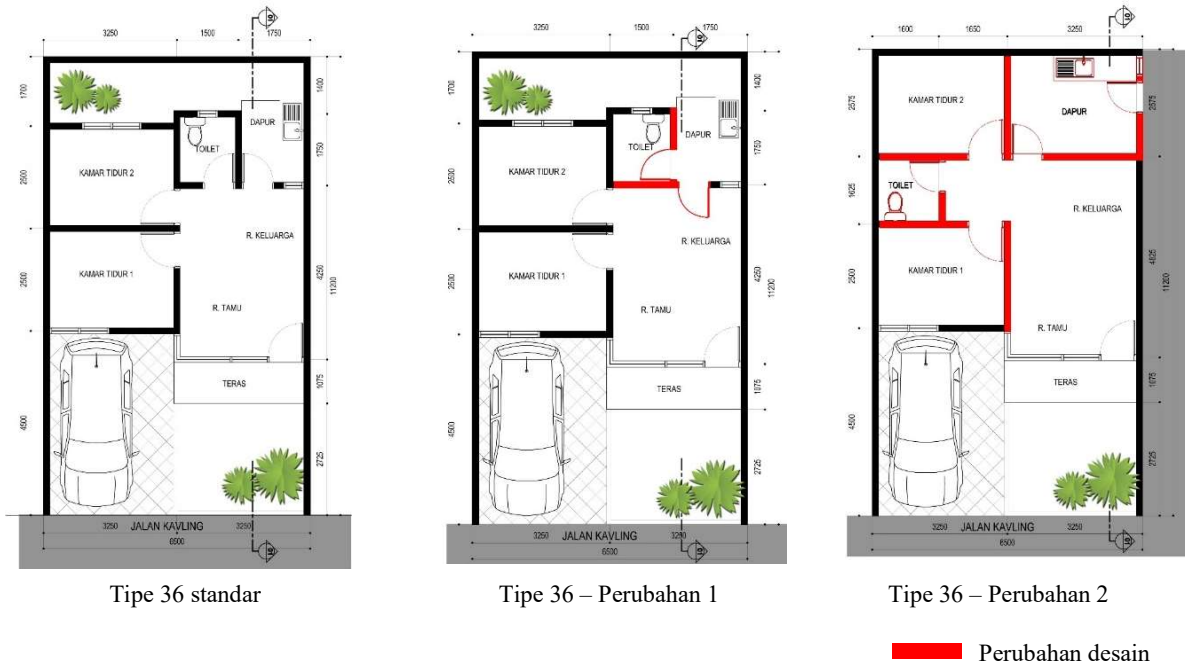
Gambar 3 menunjukkan desain awal dan perubahan yang terjadi pada rumah tipe 36. Pada perubahan 1 (no. 1), perubahan hanya terjadi pada peletakan pintu toilet dan arah bukaan pintu belakang. Konsumen meminta agar pintu toilet tidak menghadap ruang tamu agar privasi lebih terjaga. Menurut pengembang, perubahan kecil ini berdampak cukup besar pada desain tata ruang rumah. Pengembang menyadari bahwa desain awal memiliki kesalahan dan hal ini menjadi pembelajaran bagi mereka. Hal ini dapat dikonfirmasi dari pernyataan berikut:

“Kami juga terus belajar, Mbak...misalnya dengan mengubah (arah bukaan) pintu toilet yang tadinya terbuka menjadi lebih tertutup” - Pengembang

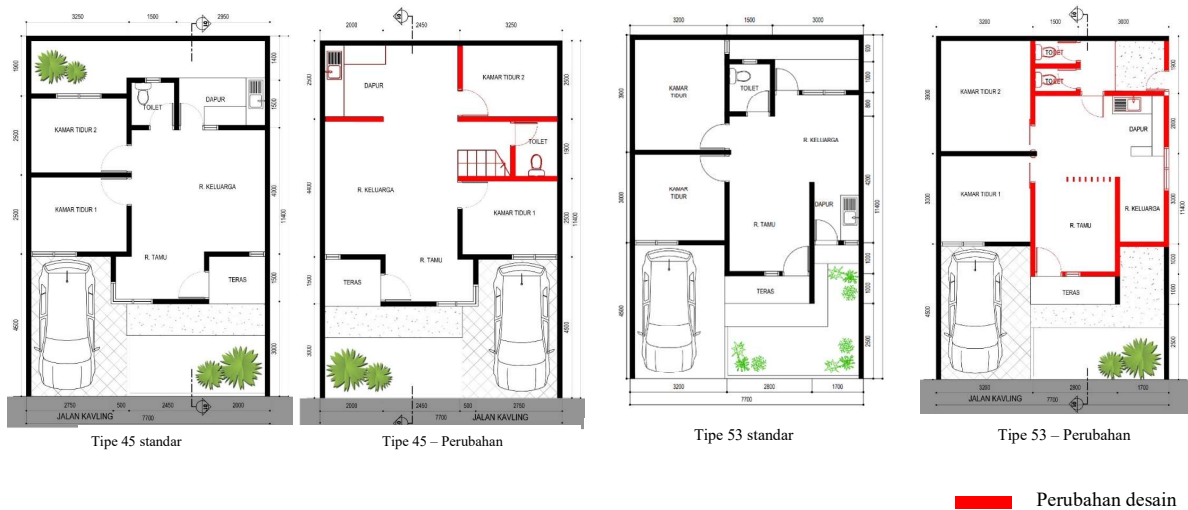
Pintu belakang mengalami perubahan arah bukaan yang tadinya ke arah dapur menjadi ke arah ruang keluarga. Hal ini bertujuan untuk tidak menghambat akses ke toilet.

Perubahan signifikan terjadi pada rumah dengan perubahan 2 (no. 5) karena letaknya berada pojok jalan sehingga memiliki dua tampak. Dua kamar yang tadinya berdampingan dipisahkan oleh toilet sehingga menghilangkan taman belakang. Arah bukaan pintu kamar diubah menjadi berhadapan untuk lebih menjaga privasi. Dapur juga dipindahkan ke belakang sehingga ruang tamu dan ruang keluarga menjadi lebih luas. Letaknya di ujung jalan memungkinkan penambahan pintu samping sehingga memudahkan penghuni berinteraksi dengan tetangga di sebelahnya. Sayangnya, desain ini membuat kamar belakang tidak memiliki bukaan jendela sehingga pertukaran udara menjadi kurang maksimal. Meskipun demikian, konsumen tidak memperlmasalahkan sehingga konstruksi tetap berlanjut.

Pada salah satu rumah di tipe 45, konsumen berencana membuat rumahnya menjadi rumah tumbuh. Mereka berencana untuk menambah lantai ke atas sehingga konstruksi rumah dipersiapkan dari awal. Pengembang mengubah struktur bangunan agar kuat menahan beban dua lantai. Penutup atap rumah adalah cor beton untuk lantai dua. Selain itu, tangga telah dipersiapkan sebagai akses ke lantai dua.



Gambar 4. Tipe 36 standar (desain awal) dari pengembang beserta perubahan yang terjadi.



Gambar 5. Tipe 45 dan tipe 53 standar (desain awal) dari pengembang beserta perubahan yang terjadi.

Dari segi desain, taman dihilangkan untuk menambah ruang untuk dapur dan kamar tidur. Di bawah tangga dimanfaatkan untuk toilet. Perubahan ini dapat dilihat pada Gambar 4.

Pada salah satu rumah di tipe 53, terjadi perubahan yang cukup signifikan. Rumah ini lebih fokus pada memanfaatkan ruang seefektif mungkin sesuai kebutuhan.

Pada ruang tamu diberi partisi untuk menyamakan visual ke arah dapur. Pintu kamar tidur yang pada awalnya merupakan pintu ayun menjadi pintu geser. Letak ruang keluarga dan dapur ditukar sehingga ruang keluarga terasa

lebih sempit. Area dapur sengaja lebih luas karena anggota keluarga sering menggunakan dapur. Dapur juga dilengkapi dengan kitchen set dan mini bar. Arah pintu belakang juga diubah dari awalnya ke arah keluar menjadi ke dalam agar tidak menutupi pintu toilet. Toilet yang awalnya satu menjadi dua dengan memanfaatkan lahan sisa di belakang. Karena rumah ini berada di pojok jalan dan memiliki dua tampak, rumah ini ditambah pintu samping yang menghadap jalan. Perubahan pada tipe 53 dapat dilihat pada Gambar 5.

Dari analisis di atas, alasan utama perubahan tatanan ruang hunian adalah faktor penghuni dan gaya hidup

Tabel 1. Perbandingan perubahan tiap tipe rumah

No	Tipe Rumah	Perubahan yang dilakukan	Alasan perubahan
1	36 – Perubahan 1	<ul style="list-style-type: none"> - Letak pintu toilet menjadi lebih tertutup, menghadap dapur - Arah bukaan pintu dapur menjadi ke arah ruang keluarga 	<ul style="list-style-type: none"> - Meningkatkan privasi toilet - Memudahkan penggunaan ruang
2	36 – Perubahan 2	<ul style="list-style-type: none"> - Menghilangkan taman - Kamar dipisahkan oleh toilet - Dapur dipindahkan hingga dinding belakang - Penambahan pintu samping dapur 	<ul style="list-style-type: none"> - Menambah luasan hunian - Memudahkan interaksi dengan tetangga melalui pintu samping - Meningkatkan privasi kamar tidur dan toilet
3	45 – Perubahan	<ul style="list-style-type: none"> - Memperkuat struktur bangunan agar bisa menanggung beban dua lantai - Menambah tangga - Menghilangkan tangga untuk memperluas dapur - Memanfaatkan bagian bawah tangga sebagai toilet 	<ul style="list-style-type: none"> - Menambah luasan hunian dengan menambah level lantai - Meningkatkan privasi kamar tidur dan toilet
4	53 – Perubahan	<ul style="list-style-type: none"> - Penambahan partisi di ruang tamu - Perubahan pintu ayun menjadi pintu geser pada pintu kamar tidur - Menukar posisi ruang keluarga dan dapur - Mengubah arah bukaan pintu belakang - Menambah jumlah toilet - Menambah pintu samping 	<ul style="list-style-type: none"> - Menambah luasan hunian - Membuat rumah lebih praktis digunakan - Menambah ruang penyimpanan di dapur - Memudahkan interaksi dengan tetangga melalui pintu samping

(Lihat Tabel 1) seperti yang diungkapkan oleh Syahri, dkk (2017). Konsumen meminta pengembang untuk menambah luasan hunian agar memudahkan mereka dalam melakukan kegiatan sehari-hari. Selain itu, penghuni lebih ingin meningkatkan privasi sehingga ruang-ruang yang lebih privat disembunyikan agar tidak terlihat dari ruang yang lebih publik.

Dari hasil analisis, ditemukan juga faktor sosial seperti yang diungkapkan oleh Susanti, dkk (2018). Konsumen yang memiliki properti di pojok jalan cenderung membuat pintu samping agar memudahkannya berinteraksi dengan tetangga sebelah rumahnya melalui akses ini. Faktor sosial menjadi salah satu penentu terjadinya perubahan desain rumah.

Perubahan ini juga memiliki dampak negatif seperti yang diungkapkan Tipple (1992). Walaupun telah melalui pendampingan dari pengembang, desain rumah belum tentu dapat memiliki kinerja yang baik. Ruang terbuka di belakang rumah cenderung dihilangkan demi menambah luasan hunian di lahan yang terbatas. Akibatnya, terdapat ruang-ruang yang tidak mendapatkan cahaya matahari seperti kamar belakang dan dapur. Dengan begitu, penghawaan dan pencahayaan alami tidak dapat bekerja dengan maksimal. Kondisi ini membuat sistem penghawaan dan pencahayaan buatan bekerja lebih banyak sehingga dapat berdampak buruk bagi lingkungan.

Penutup

Pembahasan mengenai perubahan desain telah banyak didiskusikan dalam penelitian-penelitian sebelumnya. Meskipun demikian, kebanyakan penelitian-penelitian tersebut berfokus pada rumah yang telah pernah dihuni

sebelumnya. Artikel ini membahas bagaimana konsumen melakukan perubahan desain tatanan ruang hunian sebelum konstruksi melalui pengembang.

Konsumen di Perumahan Sabrina Azzura melakukan perubahan desain pada tatanan ruang huniannya dengan mengubah ukuran bentuk, mengurangi ataupun menambahkan sebagian bentuk awal (Najoan & Mandey, 2011). Perubahan desain ini berfokus pada penambahan luasan hunian agar lebih nyaman dalam melakukan kegiatan sehari-hari. Dampak positifnya adalah luasan hunian bertambah, privasi meningkat serta memudahkan dalam bersosialisasi dengan tetangga. Meskipun demikian, dampak negatifnya adalah pembatasan terhadap penghawaan dan pencahayaan di ruang-ruang tertentu.

Hal ini membuktikan bahwa pendampingan dari pengembang masih belum bekerja maksimal. Pengembang juga menyadari bahwa mereka terus belajar untuk menghasilkan desain yang lebih baik. Oleh karena itu, perlu ada pendampingan lebih lanjut kepada pengembang dan konsumen agar dapat menghasilkan rancangan tatanan ruang dalam. Dengan demikian, bangunan dapat menghasilkan kinerja yang baik.

Daftar Pustaka

- Agnes, G. C. (2013). Transformasi Desain Rumah Tinggal di Perumahan Padma Residence (Bantul, Yogyakarta) Saat Ditempati. *Jurnal Arsitektur Komposisi*, 10(4), 225-237. <https://doi.org/10.24002/jars.v10i4.1087>
- Handoko, B. (1999). *Pola Perubahan Rumah Sederhana sebagai Indikasi Pola Perilaku Adaptasi Penghuni; Kasus Studi pada Kompleks Perumahan Sederhana Griya Praja Mukti Kabupaten Dati II Kendal Jawa Tengah*. Bandung:

- Tesis Program Magister Arsitektur Institut Teknologi Bandung.
- Hardy, I. G., Maromon, R. Y., & Amabi, D. A. (2020). Kajian Proses Pengembangan Rumah Subsidi Secara Mandiri di Kota Kupang, Nusa Tenggara Timur. *Gewang*, 2(2), 57-62. <https://ejournal.undana.ac.id/index.php/gewang/article/view/2948/2032>
- Mai Mai, M. M., & Shamsuddin, S. (2007). Housing Transformation's Delivery Potential in Developing Economies. *ASEAN Post Graduate Seminar in Built Environment* (pp. 41-48). University of Malaya. http://eprints.utm.my/id/eprint/10380/1/MaiMai2007_HousingTransformationsDeliveryPotentialinDeveloping.pdf
- Manalang, R. T., Munemoto, J., Yoshida, T., & Espina, C. (2002). A Study on Residents' Self-built Improvements at MRB Dwelling Units in Metro Manila. *Journal of Asian Architecture and Building Engineering*, 177-184. https://doi.org/10.3130/jaabe.1.2_177
- Mbake, I. N., Bahantwelu, M., & Hardy, I. G. (2021). Atribut Faktor yang Mempengaruhi Keputusan Pembelian pada Perumahan Subsidi oleh Konsumen. *Gewang*, 3(2), 61-67. <https://ejournal.undana.ac.id/index.php/gewang/article/view/5455/3023>
- Najoan, S., & Mandey, J. (2011). Transformasi Sebagai Strategi Desain. *Media Matrasain*, 8(2). <https://doi.org/10.35792/matrasain.v8i2.330>
- Prabawa, M. S., Nurwarsih, N. W., & Gunawarman, A. G. (2021). Transformasi Tata Ruang Warga Banjar Karang Dalem I, Desa Bongkasa Pertiwi, Kabupaten Badung, Bali. *Jurnal Arsitektur Zonasi*, 4(3), 465-474. <https://doi.org/10.17509/jaz.v4i3.39102>
- Sesotyaningtyas, M., Pratiwi, W. D., & Setyono, J. S. (2015). Transformasi hunian dengan perspektif spasial dan tatanan budaya: komparasi permukiman kumuh Bang Bua, Thailand dan Kampung Naga, Indonesia. *Geoplanning: Journal of Geomatics and Planning*, 2(2), 116-123. <https://doi.org/10.14710/geoplanning.2.2.116-123>
- Sueca, N. P. (2004). Transformasi Rumah: Prospeknya untuk Memperbaiki Keadaan Rumah di Indonesia. *Jurnal Permukiman Natak*, 2(1), 10-16. <https://ojs.unud.ac.id/index.php/natak/article/view/2948>
- Susanti, I., Dewi, N. I., & Permana, A. Y. (2018). Tatanan Teritorial dalam Proses Transformasi Hunian. *Jurnal Arsitektur Zonasi*, 1(1), 27-37. <https://doi.org/10.17509/jaz.v1i1.11542>
- Syahri, D. N., Waginah, & Aulia, D. N. (2017). Identifikasi Faktor Transformasi Hunian pada Perumahan Johor Indah Permai Medan. *Jurnal Arsitektur dan Perkotaan "KORIDOR"*, 8(2), 111-117. <https://doi.org/10.32734/koridor.v8i2.1336>
- Tipple, A. (1992). Self-help Transformations to Low-Cost Housing: Initial Impression of Cause, context and Value". *TWPR*, 14(2), 167-192.