Penataan Ruang Rumah Tinggal di Lahan Kecil

Alma Maheswari [1], Melania Lidwina Pandiangan [2]

[1,2] Program Studi Arsitektur, Fakultas Teknik dan Desain, Universitas Pembangunan Jaya.

Email korespondensi: alma.maheswariwibowo@student.upj.ac.id

Abstrak

Urbanisasi membuat jumlah penduduk kota semakin banyak. Hal ini mengakibatkan lahan yang tersedia untuk memenuhi kebutuhan masyarakat semakin terbatas, terutama kebutuhan hunian. Penurunan jumlah luas lahan yang tersedia tidak sejalan dengan penurunan kebutuhan hunian, sebaliknya, kebutuhan hunian semakin tinggi seiring bertambahnya jumlah penduduk di perkotaan. Oleh karena itu, muncul fenomena rancangan hunian di lahan yang terbatas namun tetap menjawab kebutuhan pengguna hunian. Studi Perancangan ini mencoba untuk mengeksplorasi rancangan rumah tinggal yang hanya memiliki lahan yang terbatas namun tetap mengakomodir seluruh kebutuhan penggunanya. Studi Perancangan ini berangkat dari perumusah kebutuhan ruang yang didapatkan dari penerjemahan aktivitas sehari-hari dari pengguna. Kebutuhan ruang tersebut kemudian menjadi batasan besaran ruang yang terakomodir di dalam desain. Penataan ruang berdasarkan kebutuhan mencakup area interior, eksterior, dan zonasi ruang.

Kata-kunci : rumah tinggal, lahan kecil, tata ruang

Pengantar

Saat ini, terdapat banyak model dan tipe rumah mungil dan minimalis terutama di daerah perkotaan di Indonesia. Salah satu faktor utama yang menyebabkan hal tersebut terjadi adalah faktor urbanisasi. Urbanisasi merupakan perpindahan penduduk dari desa ke kota. Urbanisasi ini muncul akibat kurang meratanya pertumbuhan ekonomi di wilayah di Indonesia. Roda ekonomi yang cepat di perkotaan mempunyai daya tarik yang sangat kuat bagi masyarakat daerah/desa untuk mencari pekerjaan di wilayah perkotaan. Perpindahan penduduk dari pedesaan ke perkotaan ini menimbulkan banyak perubahan pada kota. Salah satu dampak yang terjadi akibat urbanisasi ini adalah menyempitnya lahan hunian di perkotaan. Sementara di lain pihak, permintaan dan kebutuhan akan lahan juga semakin tinggi tinggi. Keterbatasan wilayah di perkotaan yang bisa menjadi area hunian juga terbatas sehingga harga lahan menjadi semakin mahal. Kenaikan harga lahan tersebut sayangnya tidak diimbangi dengan kenaikan daya beli masyarakat. Keterbatasan ini menjadikan banyak orang tidak bisa memiliki tempat tinggal dengan lahan luas di perkotaan. Hal ini menyebabkan semakin banyak hunian dibangun di lahan yang memiliki luas yang kecil.

Kota Bandung merupakan salah satu kota besar di Indonesia, dengan demikian kota Bandung juga banyak mengalami fenomena pembangunan rumah tinggal di lahan kecil. Sama seperti yang diungkapkan oleh bakal calon Wali Kota Bandung, Chairul Yaqin Hidayat, bahwa jumlah ketersediaan perumahan di kota Bandung masih kurang namun lahan di Kota Bandung sudah tidak memadai. Salah satu cara untuk mengatasai masalah lahan hunian yang makin menyempit ini adalah dengan

menata ruang dan merancang hunian dengan efisien sesuai kebutuhan pengguna, setiap sudut harus termanfaatkan dengan baik. Studi perancangan ini bertujuan untuk mengeksplorasi desain ruang pada rumah tipe 60 Town House Bojong Koneng di lahan kecil.

Metode Pengumpulan Data

Ada dua metode yang digunakan dalam pengmabilan data pada peneilitian kali ini. Metode tersebut ialah observasi dan arsip.

1) Metode observasi

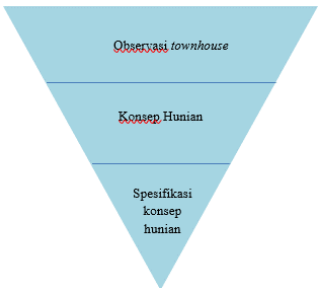
Metode observasi berupaya untuk melakukan pengamatan mendalam terhadap objek yang dirancang. Pengamatan ini dibutuhkan untuk mendapatkan sudut pandang yang objektif dari permasalahan yang ada. Objek penelitian yang menjadi bahan observasi dalam studi ini pemanfaatan ruang pada lahan yang sempit di daerah Bojong Koneng, Bandung. Dalam melakukan proses pengambilan data, perancang melakukan pengamatan atas proyek pembangunan *town house* dengan luas tanah 104m².

2) Wawancara mendalam

Wawancara-mendalam (*in-depth Interview*) adalah proses memperoleh keterangan dengan cara tanya jawab sambil bertatap muka antar pewawancara dengan responden atau orang yang diwawancarai, dengan atau tanpa menggunakan pedoman (*guide*) wawancara dimana pewawancara dan informan terlibat dalam kehidupan sosial yang relatif lama (Sutopo 2006: 72). Ciri khusus dari wawancara-mendalam ini adalah keterlibatannya dalam kehidupan responden/informan.

3) Metode Interpretasi data

Dalam melakukan interpretasi data, perancang menggunakan pendekatan analisa *top-down*. Maka dari itu, perancang mencoba memahami data yang ada dari yang umum menuju hal yang khusus. Adapun urutan interpretasi data yang ada adalah seperti ilustrasi gambar 1.



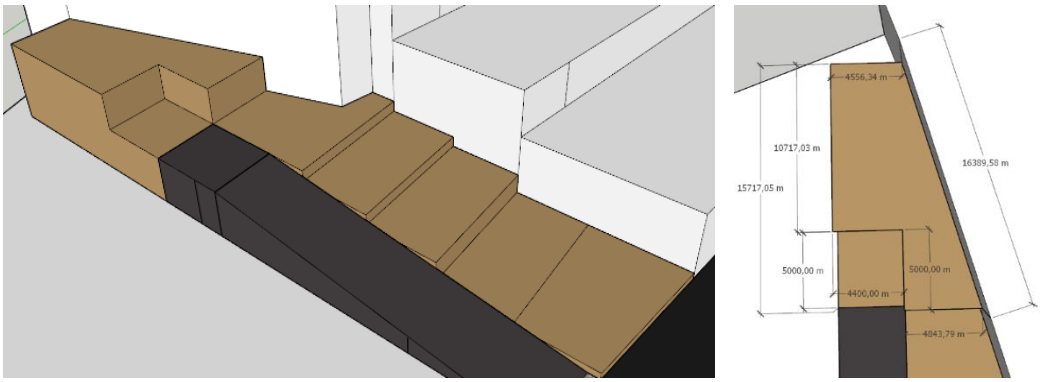
Gambar 1. Urutan Interpretasi Data

Town House

Town house adalah gaya rumah multi-lantai yang berbagi satu hingga dua dinding dengan properti yang berdekatan tetapi memiliki pintu masuk sendiri. Di pinggiran kota, *town house* sering kali merupakan rumah seragam yang dibangun di komunitas berbeda yang mungkin memiliki asosiasi pemilik rumah sendiri.

Town house di Bojong Koneng ini terbagi menjadi 5 dan ketinggian tiap lahannya berbeda dengan akses masuk ke *town house* yang hanya muat untuk 1 mobil saja. Studi ini mengobservasi lahan

yang terletak di paling ujung, dimana lahannya 2,5 m lebih tinggi dari lahan sebelumnya dengan bentuk lahan yang trapesium (lihat pada gambar 2).



Gambar 2. Lahan Perancangan

Pengertian Hunian

Lahan tersebut akan dibangun rumah tipe 60 dengan 3 kamar tidur dan *rooftop.* Ada beberapa cara untuk menata ruang dalam lahan kecil, yaitu (Dwiminani, 2011; Hamlet, 2007) :

1) *Zoning*

Untuk menentukan prioritas, hal yang paling sederhana dilakukan adalah perencanaan, yang terdiri dari membagi lahan menjadi empat zona utama menjadi area publik, semi publik, privat dan layanan. Zonasi adalah upaya untuk menciptakan area publik dan privat, memisahkan fungsi yang saling bersaing dan membedakan area yang tenang dan yang bising (Hamlet, 2007).

2) Penataan Interior

Manusia dan aktivitasnya memiliki dimensi standar yang ditetapkan secara internasional. Namun, ketika diterapkan pada desain rumah, diperlukan penyesuaian agar sesuai dengan preferensi masing-masing pengguna. Beberapa cara untuk memberikan kesan lapang pada sebuah ruangan adalah dengan membuat koridor panjang yang ditempatkan secara strategis, menciptakan ruangan satu setengah atau dua lantai, dan menciptakan pemandangan diagonal. Selain itu, melihat dapat dibatasi dan jendela interior dan palang dapat ditambahkan untuk memaksimalkan garis pandang dan memperluas ruang melampaui batas yang dirasakan.

3) Penataan Ruang Luar

Ruang luar biasanya memiliki batas yang jelas, seperti dinding batu, pagar, semak, pagar atau struktur yang berdekatan (Hamlet, 2007). Ruang eksterior harus mudah diakses dari rumah dan terhubung dengan ruang interior dengan bahan yang seragam, pola lantai, *overhang*, lantai, dan pintu dan/atau jendela besar.

Hasil dan Pembahasan

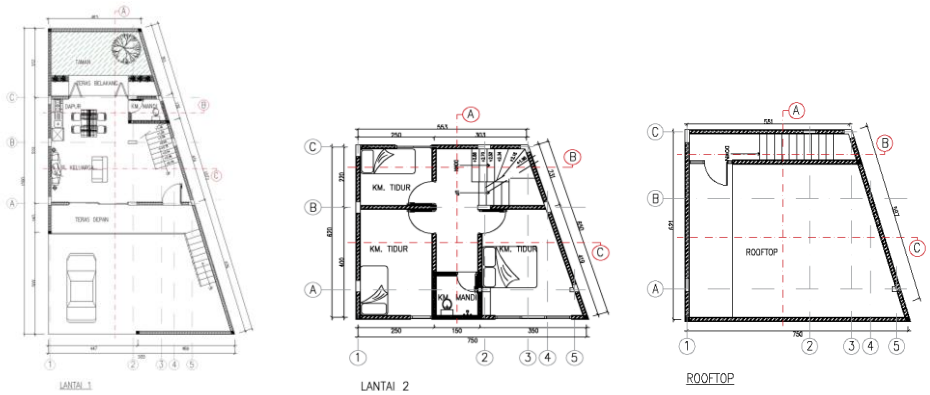
Interpretasi Data

1) *Zoning*

Lahan yang dirancang berada di daerah Bojong Koneng dengan bentuk tanah trapesium, berkontur dan berada di ujung jalan. Bentuk tanah trapesium tidak bagus karena lahan menjadi terlihat lebih sempit. Salah satu cara untuk mengatasi keterbatasan lahan tersebut adalah dengan memanfaatkan lahan runcingnya sebagai taman.

Kebutuhan ruang untuk rumah tipe 60 Town House Bojong Koneng:

- Ruang Tamu / Ruang Keluarga
- Dapur
- Ruang makan
- 2 (dua) Kamar Mandi
- 3 (tiga) Kamar Tidur
- *Rooftop*



Gambar 2. Gambar Denah Lantai 1, 2, dan *Rooftop*

Pada lantai satu terdapat dua zona yaitu zona publik dan zona servis. Pada zona publik terdapat ruang tamu yang dapat bergabung dengan ruang keluarga. Zona servis terdiri dari ruang makan, dapur dan kamar mandi yang berada di bawah tangga untuk menghemat ruang. Penataan ruang di lantai satu ini berbentuk linear dan tidak ada sekat sama sekali sehingga ruangan terlihat luas.

2) Penataan ruang dalam

Ruang keluarga dan ruang tamu yang terletak di lantai satu digabung menjadi satu, hal ini dilakukan karena kedua ruang ini memiliki fungsi yang serupa dan lahan tidak mencukupi untuk memenuhi kedua ruang. Selain itu, di lantai satu ini tidak terdapat sekat yang membatasi antara zona publik dan zona servis, sementara untuk mengakses zona privat yaitu halaman belakang terdapat sekat berupa pintu lipat. Pintu lipat yang diletakkan di fasad belakang ini memiliki bukaan yang cukup lebar dan memiliki jendela sebagai daun pintu. Di fasad depan juga terdapat jendela dengan bukaan lebar. Ketiadaan sekat dan pintu pada halaman belakang ini memberikan kesan yang luas pada ruang di lantai satu.

Gambar 2. Gambar 3D Denah Lantai 1

Di lantai 2 merupakan area untuk 1 kamar mandi, dan 3 kamar tidur, 1 kamar tidur utama, dan 2 kamar tidur anak. Kamar tidur utama memiliki ruang yang mengikuti bentuk tapak miring. Oleh karena itu, ditempatkan jendela yang besar agar ruangan terkesan luas. Sirkulasi udaranya di masing masing ruangan diakomodir melalui jendela yang dapat dibuka sehingga udara dapat masuk ke dalam ruang.

Gambar 3. Gambar 3D Denah Lantai 2

Rooftop mengakomodir keperluan mencuci serta menjemur, selain itu juga terdapat tempat duduk untuk bersantai. Antara tempat menjemur dan tempat duduk terdapat sekat berupa *vertical garden* untuk memisahkan kedua ruang.

Gambar 4. Gambar 3D Denah *Rooftop*

Lahan perancangan ini berada di ujung jalan, sehingga ruang untuk mobilitas kendaraan menjadi susah. Dengan demikian, sebagian lahan yang berkontur harus digali untuk memudahkan keluar masuk mobil.

Gambar 5. Gambar 3D *Carport*

Ruang di luar rumah yang terdiri dari teras depan rumah dan halaman belakang akan memiliki batas yang pasti seperti dinding batu, pagar, semak, pagar, atau struktur yang berdekatan. Teras depan rumah dapat juga dikategorikan sebagai *transitional space*. Kontur yang lebih tinggi dapat menciptakan suasana bahwa anda tinggal di rumah yang lebih besar. Di halaman belakang terdapat teras kecil sebagai *transitional space* dengan pintu taman yang lebar sehingga menambah kesan luas pada rumah di lantai satu. Sirkulasi udara di lantai satu diupayakan dengan membuat jendela besar di depan fasad dan pintu besar di belakang. Lalu fasad depan dimajukkan sekitar 90cm.

Gambar 6. Gambar 3D Teras Depan Rumah

Gambar 7. Gambar 3D Taman Belakang

Gambar 8. Gambar 3D Fasad Depan Rumah

Kesimpulan

Berdasarkan studi perancangan yang telah dilakukan, maka disimpulkan bahwa dengan penataan yang tepat dan benar, lahan hunian yang kecil tidak menjadi halangan dalam membuat rumah yang nyaman sesuai kebutuhan pengguna. Terdapat tiga cara yang dapat dilakukan untuk membuat desain rumah yang nyaman sesuai kebutuhan pengguna berdasarkan Dwimimani (2011) dan Hamlet. Ketiga cara tersebut adalah dengan memperhatikan *zoning* lahan, penataan interior*,* dan penataan eksterior. maka disimpulkan bahwa dengan penataan yang tepat dan benar, lahan hunian yang kecil tidak menjadi halangan dalam membuat rumah yang nyaman sesuai kebutuhan pengguna.

Daftar Pustaka

Dwiminani, P. (2011). *Maksimalisasi Lahan Hunian Minimalis*. Griya Kreasi.
Hamlet, R. (2007). *Big Ideas for Small Houses in Fine Home Building* (hal. 52–59).