

Optimalisasi Ukuran Unit Tipe 36 terhadap Kepuasan Penghuni Rumah Susun (Studi Kasus: Rumah Susun Asn Pasar Jumat)

Mochamad Hartono¹, James E.D Rilatupa², Aryantono Martowardjojo³

Universitas Kristen Indonesia Jakarta

Email: mochamadhartono@yahoo.co.id, rilatupaj@gmail.com, aryantono@uki.ac.id

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengevaluasi kesesuaian ukuran unit tipe 36 terhadap kepuasan penghuni Rumah Susun ASN Pasar Jumat, sekaligus mengusulkan strategi optimalisasi desain untuk meningkatkan kualitas hidup. *Optimalisasi ukuran unit* didefinisikan sebagai upaya memaksimalkan fungsi ruang melalui tata letak efisien, perabot multifungsi, dan perbaikan elemen seperti ventilasi dan pencahayaan, tanpa mengubah struktur utama. *Kepuasan penghuni* diukur berdasarkan persepsi terhadap kenyamanan, ruang gerak, kapasitas penyimpanan, privasi, dan kesehatan lingkungan ruang, yang dinilai melalui kuesioner terstandar. Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan fokus pada wawancara mendalam untuk memahami pengalaman penghuni terhadap unit tipe 36. Sebagai pelengkap, kuesioner terbuka digunakan untuk mengidentifikasi tema-tema kepuasan, dan pengukuran fisik dilakukan untuk memverifikasi kondisi ruang yang dilaporkan penghuni. Data dari ketiga metode ini dianalisis secara tematik untuk menghasilkan wawasan mendalam tentang optimalisasi desain. Hasil penelitian menunjukkan bahwa unit tipe 36 belum memenuhi harapan penghuni dalam aspek ruang gerak, penyimpanan, dan ventilasi. Tata letak, pencahayaan alami, dan privasi juga terhambat oleh keterbatasan dimensi. Penelitian mengusulkan optimalisasi desain melalui penyesuaian tata ruang, penggunaan perabot lipat atau built-in, serta perbaikan ventilasi dan pencahayaan. Studi ini memberikan rekomendasi praktis bagi pengelola dan pengambil kebijakan, termasuk panduan desain adaptif dan renovasi bertahap, untuk meningkatkan standar rumah susun bagi ASN, khususnya di Rumah Susun ASN Pasar Jumat, dan sebagai acuan pengembangan rumah susun masa depan.

Kata Kunci: Rumah Susun, Unit Tipe 36, Kepuasan Penghuni, Optimalisasi Ruang, ASN Pasar Jumat, Desain Multifungsi.

ABSTRACT

This study aims to evaluate the suitability of Type 36 unit sizes in meeting resident satisfaction at the ASN Pasar Jumat Flat and proposes design optimization strategies to improve quality of life. Space optimization is defined as maximizing room functionality through efficient layouts, multifunctional furniture, and improvements in elements such as ventilation and lighting, without altering the main structure. Resident satisfaction is measured based on perceptions of comfort, mobility space, storage capacity, privacy, and environmental health, assessed through standardized questionnaires. The study employs a qualitative approach, focusing on in-depth interviews to understand residents' experiences with Type 36 units. Open-ended questionnaires complement the interviews to identify satisfaction themes, while physical

measurements verify reported spatial conditions. Data from these three methods are thematically analyzed to generate deep insights into design optimization. Findings indicate that Type 36 units fall short of residents' expectations in terms of mobility space, storage, and ventilation. Layout, natural lighting, and privacy are also hindered by dimensional constraints. The study proposes design optimization through spatial reconfiguration, the use of foldable or built-in furniture, and improvements in ventilation and lighting. The research provides practical recommendations for managers and policymakers, including adaptive design guidelines and phased renovations, to enhance flat housing standards for ASN, particularly at the ASN Pasar Jumat Flat, and as a reference for future flat developments.

Keywords: *flat housing, type 36 unit, resident satisfaction, space optimization, asn pasar jumat, multifunctional design.*

PENDAHULUAN

Permasalahan kualitas hunian di kawasan perkotaan semakin kompleks akibat urbanisasi dan keterbatasan lahan, mendorong pembangunan rumah susun seperti unit tipe 36 sebagai solusi efisien dan terjangkau (Dewi Wulansari & Wihardyanto, 2017; Mawardi et al., 2020; Vialita & Rahmawati, 2020). Namun, ukuran unit yang kecil sering memicu kekhawatiran terkait kenyamanan dan kualitas hidup penghuni. Studi sebelumnya menunjukkan bahwa ukuran unit berpengaruh signifikan terhadap kepuasan penghuni, di mana ruang sempit dapat menurunkan kenyamanan dan memicu stres, sementara desain interior yang baik, seperti pencahayaan dan sirkulasi udara, dapat meningkatkan kepuasan. Oleh karena itu, penelitian tentang pengaruh ukuran dan desain unit tipe 36 terhadap kepuasan penghuni menjadi relevan untuk mengatasi tantangan hunian perkotaan.

Dalam arsitektur modern, prinsip "Form Follows Function" yang dikemukakan oleh Louis Sullivan menegaskan bahwa desain harus menyesuaikan dengan kebutuhan fungsional ruang dan penggunaannya (Bahrudin et al., 2021; Dascher, 2019; Hwang, 2020; Suzuki et al., 2022; Whellan & O'Connor, 2021). Rumah susun sebagai solusi hunian bagi masyarakat perkotaan, termasuk ASN, harus dirancang dengan mempertimbangkan efisiensi ruang agar tetap nyaman dan fungsional. Rumah susun tipe 36 di Jakarta Selatan menjadi salah satu bentuk implementasi perencanaan ruang yang kompak untuk memenuhi kebutuhan dasar penghuninya.

Namun, dalam praktiknya, keterbatasan luas unit sering kali menjadi tantangan bagi penghuni dalam mengatur ruang agar tetap optimal. Pemanfaatan setiap meter persegi harus dilakukan secara efisien tanpa mengorbankan kenyamanan. Berdasarkan teori fungsionalisme, ruang dalam rumah susun harus didesain dengan mempertimbangkan fungsi utama setiap elemen, seperti tata letak perabot, pencahayaan alami, ventilasi, serta fleksibilitas penggunaan ruang. Dengan adanya studi ini, diharapkan dapat ditemukan solusi optimal dalam memanfaatkan ruang tipe 36 agar dapat meningkatkan kenyamanan dan kepuasan penghuni di Rumah Susun ASN Pasar Jumat, Jakarta Selatan.

Gambar 1 berikut ini diagram menggambarkan hubungan antara teori fungsionalisme Louis Sullivan (1896) dengan prinsip 'Form Follows Function' serta elemen pendukung seperti efisiensi ruang, kenyamanan, sirkulasi, dan pendekatan terhadap kebutuhan penghuni.

Kerangka pemikiran yang berdasar pada Teori Fungsionalisme Louis Sullivan (1896), yang dikenal dengan prinsip arsitektur "form follows function" (bentuk mengikuti fungsi). Teori ini menjadi inti dari kerangka pemikiran yang menghubungkan beberapa variabel penting dalam desain arsitektur atau perancangan ruang.

Teori Fungsionalisme Louis Sullivan (1896) menjadi dasar utama dalam kerangka pemikiran ini. Louis Sullivan, seorang arsitek Amerika yang dikenal sebagai "bapak arsitektur modern," memperkenalkan gagasan bahwa desain sebuah bangunan harus mencerminkan fungsinya. Prinsip ini menekankan bahwa estetika (bentuk) harus mengikuti kebutuhan fungsional, bukan sebaliknya. Dalam konteks ini, teori fungsionalisme Sullivan digunakan untuk menganalisis hubungan antara fungsi dan bentuk ruang dengan variabel-variabel lain yang relevan.

Temuan dari studi ini berpotensi diterapkan pada rumah susun tipe 36 lainnya, sehingga berkontribusi pada pengembangan desain hunian vertikal yang lebih responsif terhadap kebutuhan penghuni. Kebiasaan tinggal di rumah tapak masih melekat kuat di masyarakat Indonesia dan sulit diubah. Rumah tapak menawarkan fleksibilitas dalam menentukan ukuran dan tata ruang, serta daya dukung lingkungan yang lebih baik, seperti akses ke pekarangan atau ruang terbuka. Sebaliknya, unit tipe 36 di rumah susun memiliki keterbatasan ruang yang signifikan, meskipun harganya lebih terjangkau. Perbedaan konsep ini sering memunculkan tantangan adaptasi bagi penghuni yang beralih dari rumah tapak ke hunian vertikal, terutama dalam hal kenyamanan dan kepuasan.

Penelitian ini bertujuan untuk menginvestigasi secara mendalam bagaimana penghuni Rumah Susun Aparatur Sipil Negara Pasar Jumat beradaptasi dengan keterbatasan ukuran unit tipe 36 dan sejauh mana hal tersebut memengaruhi kepuasan mereka. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan wawasan tentang keseimbangan antara harga terjangkau dan kualitas hidup dalam konteks hunian vertikal, sekaligus menjadi dasar untuk rekomendasi desain yang lebih baik.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode kualitatif untuk memahami dan mendeskripsikan secara mendalam tentang kenyamanan fisik penghuni rumah susun dengan ruang terbatas. Studi kasus dipilih untuk memfokuskan penelitian pada satu kasus spesifik, yaitu Rusun Aparatur Sipil Negara Pasar Jumat, khususnya unit tipe 36. Hal ini memungkinkan peneliti untuk mengumpulkan data yang lebih kaya dan terperinci tentang situasi dan kondisi di rumah susun tersebut. Penelitian ini bertujuan untuk mengungkap tingkat kenyamanan hunian di rumah susun tipe 36, khususnya pada Rumah Susun ASN Pasar Jumat. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini bersifat pendekatan kualitatif akan digunakan untuk menggali lebih dalam persepsi dan pengalaman penghuni terkait kenyamanan hunian mereka. Melalui wawancara mendalam dan observasi, peneliti akan berusaha memahami faktor-faktor lain yang mempengaruhi kenyamanan, seperti desain tata ruang, interaksi sosial, dan kualitas lingkungan

sekitar. Data kualitatif ini akan dianalisis secara deskriptif untuk memperoleh pemahaman yang lebih mendalam tentang kompleksitas kenyamanan hunian.

Penelitian ini dirancang dengan pendekatan metodologi yang terintegrasi, menggabungkan kekuatan metode kualitatif sebagai fondasi utama dengan pendekatan survei sebagai elemen pelengkap untuk memperkaya analisis data yang diperoleh. Metode kualitatif yang digunakan mengadopsi pendekatan deduktif berbasis fenomenologi, yang menempatkan pengalaman subjektif penulis terkait konsep atau fenomena image ruang kota sebagai pijakan utama. Pendekatan fenomenologi ini dipilih karena mampu menangkap esensi pengalaman hidup dan persepsi yang mendalam terhadap ruang kota, yang menjadi inti dari penelitian ini. Untuk melengkapi dan memperkuat hasil analisis, metode kuantitatif turut diintegrasikan guna memberikan data yang lebih terukur dan objektif, sehingga menghasilkan panduan perencanaan yang komprehensif dan kompleks.

Pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan melalui dua sumber utama, yaitu data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh melalui serangkaian teknik yang mencakup observasi langsung di lapangan, wawancara mendalam dengan narasumber terkait, serta pencatatan detail yang cermat untuk mendokumentasikan temuan. Ketiga teknik ini saling melengkapi guna memastikan bahwa data yang terkumpul kaya akan konteks dan nuansa. Sementara itu, data sekunder diperoleh melalui studi literatur yang mendalam, yang memungkinkan peneliti untuk menelusuri teori-teori relevan serta mengkaji kasus-kasus serupa yang telah dilakukan sebelumnya. Studi literatur ini berperan sebagai landasan teoretis yang kokoh, memberikan perspektif historis dan komparatif yang mendukung argumen penelitian.

Selain itu, penelitian ini juga diperkaya dengan adanya forum diskusi yang melibatkan para pelaku pelestari, seperti komunitas lokal, ahli, atau pihak-pihak yang memiliki kepentingan dalam pelestarian ruang kota. Forum ini menjadi ruang dialog yang strategis, memungkinkan pertukaran ide dan pandangan yang beragam. Hasil dari diskusi tersebut dijadikan bahan pertimbangan penting dalam merumuskan solusi atau penyelesaian yang tepat dan kontekstual untuk permasalahan yang diteliti. Untuk memvisualisasikan alur dan struktur penelitian ini.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Rumah Susun ASN Pasar Jumat, dengan unit tipe 36 seluas 36 m², hadir sebagai solusi hunian bagi Aparatur Sipil Negara (ASN) di tengah keterbatasan lahan perkotaan. Meski dirancang untuk memenuhi kebutuhan dasar keluarga kecil, luas ruang yang terbatas sering kali menimbulkan tantangan dalam menciptakan lingkungan yang fungsional, nyaman, dan mendukung kesejahteraan penghuni. Bab ini menguraikan evaluasi kepuasan penghuni terhadap desain unit tipe 36 berdasarkan data empiris, sekaligus mengusulkan strategi optimalisasi desain untuk meningkatkan kualitas hidup. Fokus pembahasan meliputi aspek ruang gerak, penyimpanan, ventilasi, pencahayaan, dan privasi, yang menjadi parameter utama dalam menilai kesesuaian unit sebagai hunian yang layak.

Penelitian ini mengadopsi pendekatan kualitatif yang diperkaya dengan data kuantitatif untuk memahami dinamika kehidupan penghuni dalam unit tipe 36. Wawancara mendalam dengan penghuni dan pengelola memberikan wawasan tentang pengalaman sehari-hari, tantangan, dan adaptasi yang dilakukan untuk mengatasi keterbatasan ruang. Kuesioner terbuka

melengkapi data dengan mengidentifikasi pola kepuasan dan keluhan terkait fungsi ruang, sementara pengukuran fisik unit memastikan analisis teknis yang akurat berdasarkan standar nasional, seperti SNI 03-1733-2004 tentang tata cara perencanaan lingkungan perumahan dan SNI 03-6572-2001 tentang ventilasi bangunan. Dengan mengintegrasikan ketiga metode ini, pembahasan ini menghubungkan temuan empiris dengan solusi praktis yang relevan bagi pengelola rumah susun, pengambil kebijakan, dan pengembang hunian masa depan.

Analisis tematik dari data mengungkap bahwa kepuasan penghuni dipengaruhi oleh sejumlah faktor, mulai dari kemampuan unit mendukung aktivitas sehari-hari hingga kenyamanan lingkungan yang dipengaruhi ventilasi dan pencahayaan. Meskipun lokasi strategis dan kebersihan lingkungan menjadi nilai tambah, keterbatasan ruang gerak, penyimpanan, dan privasi sering kali menghambat penghuni dalam mencapai kenyamanan optimal. Oleh karena itu, optimalisasi desain menjadi kebutuhan mendesak untuk menjembatani kesenjangan antara keterbatasan fisik unit dan ekspektasi penghuni. Pembahasan berikut akan menguraikan secara rinci tantangan yang dihadapi penghuni, upaya adaptasi yang telah dilakukan, serta rekomendasi desain yang dapat meningkatkan fungsionalitas dan kenyamanan unit tipe 36, dengan harapan dapat menjadi acuan untuk pengembangan rumah susun yang lebih inklusif dan berkelanjutan.

Analisis Kesesuaian Desain

Analisis ini mengevaluasi kesesuaian unit tipe 36 berdasarkan pengalaman penghuni terkait ruang gerak, penyimpanan, ventilasi, pencahayaan, dan privasi, menggunakan data dari wawancara mendalam dan observasi tata ruang.

Ruang Gerak: Penghuni melaporkan bahwa ruang tamu ($3 \times 3 \text{ m}^2$) terasa sempit untuk aktivitas keluarga, terutama bagi keluarga dengan anak kecil. Seorang ibu rumah tangga berkata: "*Saya merasa ruangan terlalu sempit untuk anak-anak bermain, terutama saat tamu datang*". Dan ada seorang ibu rumah tangga juga berkata, "*Anak saya sulit bermain di ruang tamu karena furnitur memakan banyak tempat*". Observasi menunjukkan bahwa sekat permanen membatasi fleksibilitas penataan ruang, memperburuk persepsi sesak.

Pengukuran fisik menunjukkan ruang tamu berukuran $3 \times 3 \text{ m}^2$, yang sesuai dengan SNI, tetapi wawancara mengungkapkan bahwa penghuni merasa ruangan ini tidak cukup untuk aktivitas keluarga karena tata letak perabot yang tidak fleksibel. : "Mayoritas penghuni mengeluhkan ruang tamu yang terasa sesak, terutama saat keluarga berkumpul, karena perabot besar menghalangi sirkulasi."

Penyimpanan: Penghuni umumnya puas dengan lokasi dan kebersihan rumah susun, yang dianggap memudahkan akses ke fasilitas publik dan menjaga lingkungan nyaman. Namun, mereka sering mengeluhkan keterbatasan ruang penyimpanan, dengan beberapa penghuni menyatakan bahwa mereka harus menyimpan barang di ruang tamu, mengurangi kenyamanan visual. Kekurangan ruang penyimpanan menjadi keluhan utama. Seorang penghuni menyatakan, "*Saya terpaksa menyimpan pakaian di bawah sofa karena tidak ada tempat untuk lemari tambahan*". Hal ini menunjukkan desain unit kurang responsif terhadap kebutuhan penyimpanan keluarga kecil.

Ventilasi dan Pencahayaan: Banyak penghuni mengeluhkan udara pengap dan ruangan gelap, terutama di unit tengah tower. Observasi mengkonfirmasi bahwa jendela kecil dan posisi unit menghambat sirkulasi udara dan cahaya alami, yang bertentangan dengan kebutuhan kesehatan dan kenyamanan penghuni.

Privasi: Gangguan akustik dari dinding tipis menjadi masalah umum. Seorang penghuni mengatakan, "*Saya sering mendengar percakapan tetangga melalui dinding, jadi sulit merasa nyaman di kamar tidur.*" Posisi jendela yang menghadap lorong juga mengurangi privasi visual.

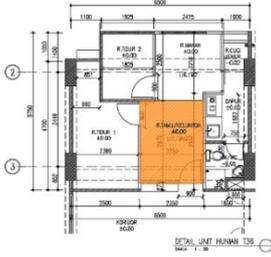
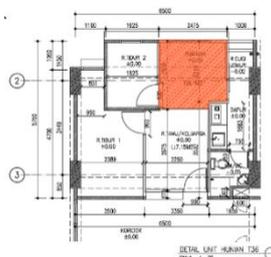
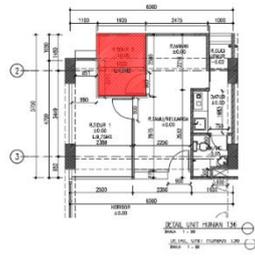
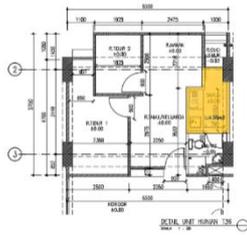
Seorang penghuni yang lain juga berkata, "*Kami sering terganggu oleh suara tetangga, terutama malam hari.*" Posisi jendela yang menghadap lorong juga mengurangi privasi secara visual.

Temuan ini dianalisis menggunakan kerangka Francescato (1989), yang menegaskan bahwa aspek fisik seperti ukuran dan tata letak ruang memengaruhi kepuasan hunian. Kekurangan ini menunjukkan perlunya optimalisasi desain untuk mendukung kebutuhan fungsional dan emosional penghuni.

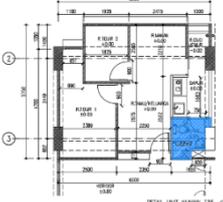
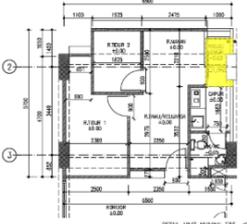
Analisis kesesuaian unit tipe 36 dilakukan untuk mengevaluasi sejauh mana desain unit memenuhi kebutuhan penghuni berdasarkan parameter ruang gerak, penyimpanan, ventilasi, pencahayaan, dan privasi. Data dikumpulkan melalui wawancara mendalam, observasi tata ruang, dan pengukuran fisik unit, yang kemudian dibandingkan dengan standar nasional (SNI) serta kerangka kepuasan hunian Francescato (1989). SNI 03-1733-2004 menetapkan standar minimum ukuran ruang hunian, seperti 9 m² untuk ruang tamu, untuk memastikan kenyamanan penghuni." "Francescato (1989) mengusulkan bahwa kepuasan hunian ditentukan oleh aspek fisik (ukuran ruang), sosial (privasi), dan manajerial (kebersihan).

Temuan menunjukkan bahwa meskipun sebagian besar ukuran ruang memenuhi standar SNI, penghuni melaporkan ketidaknyamanan signifikan. Ruang tamu (13,25 m² gabungan ruang tamu, keluarga, dan makan) terasa sempit untuk aktivitas keluarga, terutama bagi keluarga dengan anak kecil, akibat sekat permanen dan tata letak perabot yang tidak fleksibel. Kekurangan ruang penyimpanan memaksa penghuni menggunakan solusi darurat, seperti menyimpan barang di bawah sofa. Ventilasi dan pencahayaan alami tidak memadai karena jendela kecil dan posisi unit yang menghadap lorong, menyebabkan udara pengap dan ruangan gelap. Privasi juga terganggu akibat dinding tipis yang memungkinkan kebocoran suara antarunit serta jendela yang mengurangi privasi visual. Analisis ini mengindikasikan bahwa desain unit tipe 36 belum sepenuhnya responsif terhadap kebutuhan fungsional dan emosional penghuni, sehingga diperlukan optimalisasi tata ruang dan elemen desain.

Tabel 8: Kesesuaian Ukuran Unit Tipe 36 dengan Kebutuhan Penghuni

Parameter	Standar yang Berlaku	Hasil Pengukuran/Temuan	Kesesuaian dengan Kebutuhan Penghuni
Ukuran Ruang Tamu	SNI 03-1733-2004: min. 9 m ²	13,25 m ² (R. Tamu/R. Kel/R. Makan), 7,15 m ² (R. Keluarga), 6,1 m ² (R. Makan)	Memenuhi standar, tetapi penghuni melaporkan ruang terasa sempit untuk aktivitas keluarga.
			
			
Ukuran Kamar Tidur	SNI 03-1733-2004: min. 6 m ²	9,75 m ² (Kamar Tidur 1), 4,9 m ² (Kamar Tidur 2)	Kamar Tidur 1 memenuhi standar, tetapi Kamar Tidur 2 di bawah standar dan penghuni melaporkan kamar tidur 2 terasa sempit
			
Ukuran Dapur	SNI 03-1733-2004: min. 4 m ²	4,06 m ²	Memenuhi standar, tetapi penghuni melaporkan terasa sempit untuk aktivitas memasak.
			
Kamar Mandi/WC	SNI 8153:2015: min. 3 m ²		Memenuhi standar, tetapi terasa sempit.

Optimalisasi Ukuran Unit Tipe 36 terhadap Kepuasan Penghuni Rumah Susun (Studi Kasus: Rumah Susun Asn Pasar Jumat)

Parameter	Standar yang Berlaku	Hasil Pengukuran/Temuan	Kesesuaian dengan Kebutuhan Penghuni
		3 m ²	
			
Ruang Cuci dan Jemur	SNI 8153:2015: min. 1,8 m ² (cuci), 2 m ² (jemur)	1,7 m ²	Di bawah standar, terasa sempit.
			
Ruang Gerak	Tidak ada standar spesifik	Terasa sempit, terutama untuk keluarga >3 anggota	Tidak memadai berdasarkan mayoritas responden.
Penempatan Perabot	Tidak ada standar spesifik	Mayoritas responden kesulitan menempatkan perabot	Tidak memadai.
Ventilasi	SNI 03-6572-2001: min. 10% luas lantai	Jendela kecil, posisi menghadap lorong	Tidak memadai, menyebabkan udara pengap.
Pencahayaan Alami	SNI 03-2396-2001: min.	Jendela kecil, posisi menghadap lorong	Tidak memadai, ruangan terasa gelap.
Privasi	Tidak ada standar spesifik	Dinding tipis menyebabkan gangguan akustik dari unit tetangga.	Privasi tidak terpenuhi

Sumber : Pembahasan Data oleh Peneliti

Analisis Perubahan Fungsi Ruang Sesuai Kebutuhan Penghuni

Unit tipe 36 di Rumah Susun ASN Pasar Jumat dirancang untuk keluarga kecil (2-4 orang) dengan fungsi utama sebagai tempat tinggal yang mendukung aktivitas istirahat, interaksi keluarga, makan, bekerja, dan penyimpanan barang. Namun, temuan menunjukkan bahwa mayoritas mengeluhkan ruang gerak, sebagian mengeluhkan kekurangan penyimpanan, dan lainnya merasa ruangan gelap, menandakan desain saat ini kurang adaptif terhadap kebutuhan dinamis penghuni, seperti bertambahnya anggota keluarga atau perubahan gaya hidup (misalnya, bekerja dari rumah).

Strategi optimalisasi berikut dianalisis berdasarkan bagaimana mereka mengubah fungsi ruang untuk memenuhi kebutuhan ini:

1. Penyesuaian Tata Ruang dengan Partisi Geser

a. Kebutuhan Penghuni:

Keluarga kecil membutuhkan ruang yang fleksibel untuk aktivitas beragam, seperti menerima tamu, bekerja, atau bermain anak, dalam ruang tamu seluas 9 m². Sekat permanen sering membatasi fleksibilitas, membuat ruang terasa sempit.

b. Perubahan Fungsi Ruang:

Partisi geser memungkinkan ruang tamu digabungkan dengan dapur atau dipisahkan sementara untuk fungsi spesifik, seperti ruang kerja atau area bermain anak. Misalnya, saat partisi dibuka, ruang tamu dan dapur menjadi area terbuka multifungsi (sekitar 12-15 m²), mendukung interaksi keluarga atau acara kecil. Saat ditutup, partisi menciptakan ruang privat untuk bekerja atau belajar, meningkatkan privasi tanpa mengorbankan luas lantai.

c. Relevansi dengan Teori:

Menurut Francis D.K. Ching (*Architecture: Form, Space, and Order*), fleksibilitas ruang dicapai melalui elemen seperti dinding bergerak yang mengubah persepsi batas ruang. Partisi geser menciptakan "ruang yang mengalir" (*flowing space*), memungkinkan adaptasi fungsi tanpa perubahan struktural. Ini mengatasi keluhan ruang gerak dengan memberikan ilusi ruang yang lebih besar dan fungsional.

d. Dampak pada Kepuasan:

Fleksibilitas ini mendukung kebutuhan dinamis keluarga kecil, seperti kebutuhan akan ruang kerja sementara selama pandemi atau ruang tambahan untuk anak, meningkatkan kepuasan melalui adaptabilitas fungsi.

2. Penggunaan Perabot Multifungsi

a. Kebutuhan Penghuni:

Penyimpanan yang terbatas berdasar pada mayoritas keluhan penghuni dan kebutuhan ruang untuk aktivitas ganda (tidur, bekerja, dan penyimpanan di kamar tidur 6 m²) mengharuskan perabot yang hemat ruang namun fungsional.

b. Perubahan Fungsi Ruang:

Perabot seperti sofa dengan laci penyimpanan mengubah ruang tamu menjadi pusat penyimpanan tambahan untuk barang seperti mainan atau dokumen, sekaligus berfungsi sebagai tempat duduk atau tidur tamu. Tempat tidur tingkat dengan laci bawah di kamar tidur memungkinkan ruang tidur menampung dua anak dan menyimpan pakaian, membebaskan ruang lantai untuk aktivitas lain seperti belajar. Meja lipat dinding di ruang tamu atau dapur mendukung fungsi makan atau bekerja tanpa memakan ruang permanen.

c. Relevansi dengan Teori:

Ching menekankan bahwa elemen desain seperti perabot dapat mendefinisikan ruang melalui "penataan fungsional" (*functional zoning*). Perabot multifungsi menciptakan zona mikro dalam ruang kecil, seperti zona kerja atau penyimpanan, tanpa mengganggu sirkulasi. Dari perspektif psikologi lingkungan, perabot yang rapi dan fungsional mengurangi stres visual, meningkatkan kenyamanan psikologis.

d. Dampak pada Kepuasan:

Dengan menyediakan penyimpanan dan fleksibilitas fungsi, perabot multifungsi memenuhi kebutuhan praktis keluarga kecil, seperti menyimpan barang anak atau peralatan kerja, sekaligus menciptakan ruang yang terorganisir dan nyaman.

3. Perbaikan Ventilasi dan Pencahayaan

a. Kebutuhan Penghuni:

Ventilasi yang kurang dan pencahayaan alami yang minim sebagian penghuni mengeluhkan bahwa ruangan terasa pengap dan gelap, mengurangi kenyamanan termal dan kesehatan penghuni.

b. Perubahan Fungsi Ruang:

Penambahan ventilasi silang melalui lubang angin atau jendela tambahan di dinding interior meningkatkan sirkulasi udara, membuat ruang tamu dan kamar tidur lebih sejuk dan sehat. Misalnya, lubang angin seluas 0,45 m² (sesuai SNI 03-6572-2001 untuk ruang 9 m²) memastikan kecepatan angin 0,15-0,25 m/dtk, menciptakan kenyamanan termal. Penggunaan cermin reflektif dan warna dinding terang (putih, krem) memaksimalkan cahaya alami dari jendela tunggal, mengubah ruang tamu menjadi area yang cocok untuk aktivitas produktif seperti belajar atau bekerja.

c. Relevansi dengan Teori:

Psikologi lingkungan menunjukkan bahwa pencahayaan alami meningkatkan produksi serotonin, mendukung kesejahteraan emosional, sementara ventilasi alami mengurangi kelembaban dan risiko kesehatan. Ching (1979) menyebutkan bahwa "cahaya mendefinisikan ruang" dengan menciptakan persepsi luas dan kenyamanan. Elemen ini memperkuat fungsi ruang sebagai lingkungan yang sehat dan produktif.

d. Dampak pada Kepuasan:

Ventilasi dan pencahayaan yang lebih baik mendukung fungsi unit sebagai hunian sehat, mengurangi ketergantungan pada AC (menghemat biaya), dan menciptakan ruang yang mendukung aktivitas keluarga, seperti belajar atau bersantai.

4. Peningkatan Privasi

a. Kebutuhan Penghuni:

Kurangnya privasi akibat dinding tipis dan jendela yang menghadap koridor mengganggu kenyamanan, terutama di kamar tidur dan ruang tamu.

b. Perubahan Fungsi Ruang:

Panel akustik pada dinding mengurangi kebisingan dari tetangga, membuat kamar tidur lebih kondusif untuk istirahat. Tirai tebal atau kaca buram pada jendela meningkatkan privasi visual, memungkinkan ruang tamu digunakan untuk aktivitas pribadi seperti bekerja tanpa gangguan eksternal. Partisi geser juga membantu memisahkan zona privat (sudut kerja) dari zona publik (ruang tamu).

c. Relevansi dengan Teori:

Menurut Hierarki Kebutuhan Maslow, privasi adalah kebutuhan dasar yang mendukung rasa aman dan kesejahteraan. Ching menekankan bahwa batas ruang (seperti dinding atau tirai)

menciptakan "ruang dalam ruang" untuk privasi tanpa mengorbankan luas. Psikologi lingkungan menunjukkan bahwa privasi visual dan akustik mengurangi stres, meningkatkan kepuasan.

d. Dampak pada Kepuasan:

Peningkatan privasi memungkinkan kamar tidur dan ruang tamu berfungsi sebagai ruang pribadi yang nyaman, mendukung kebutuhan keluarga kecil untuk istirahat dan fokus, sehingga meningkatkan kesejahteraan emosional.

Integrasi dengan Kebutuhan Spesifik Penghuni

Kebutuhan penghuni unit tipe 36 bervariasi berdasarkan komposisi keluarga dan gaya hidup:

a. Keluarga dengan Anak Kecil:

Mebutuhkan ruang bermain dan penyimpanan mainan. Partisi geser memungkinkan ruang tamu menjadi area bermain sementara, sementara furnitur multifungsi seperti sofa dengan laci menyimpan mainan, menjaga kerapian.

b. Pasangan yang Bekerja dari Rumah:

Mebutuhkan sudut kerja yang privat. Partisi geser dan meja lipat menciptakan zona kerja di ruang tamu, sementara ventilasi dan pencahayaan mendukung produktivitas.

c. Keluarga yang Berkembang:

Mebutuhkan penyimpanan tambahan dan ruang tidur. Tempat tidur tingkat dan lemari built-in memungkinkan kamar tidur menampung lebih banyak penghuni, sementara ventilasi tambahan menjaga kenyamanan.

Relevansi dengan Argumen Fungsionalitas

Tanpa optimalisasi, desain unit tipe 36 saat ini tidak fungsional karena sekat permanen membatasi ruang gerak, penyimpanan terbatas menyebabkan kekacauan, dan ventilasi serta pencahayaan yang buruk mengurangi kenyamanan. Strategi seperti partisi geser dan furnitur multifungsi relevan karena langsung mengatasi keluhan spesifik (ruang gerak, penyimpanan, ventilasi, pencahayaan, privasi) sambil mendukung fungsi utama unit sebagai hunian keluarga kecil. Pendekatan ini tidak hanya praktis dan terjangkau, tetapi juga berlandaskan teori Ching (1979) (fleksibilitas ruang melalui elemen bergerak) dan psikologi lingkungan (kenyamanan melalui cahaya dan privasi), memperkuat argumen bahwa desain saat ini dapat ditingkatkan tanpa perubahan struktural besar.

Tantangan dan Adaptasi Penghuni dalam Mengoptimalkan Ruang

Unit tipe 36 di Rumah Susun ASN Pasar Jumat, dengan luas 36 m², dirancang sebagai hunian sederhana untuk keluarga kecil, menyediakan ruang untuk aktivitas dasar seperti istirahat, interaksi keluarga, makan, dan penyimpanan. Namun, keterbatasan ruang menuntut penghuni untuk beradaptasi secara kreatif sambil menghadapi sejumlah tantangan struktural dan fungsional. Bagian ini menguraikan upaya penghuni dalam mengoptimalkan ruang serta kendala yang mereka hadapi, mencerminkan dinamika antara kebutuhan praktis dan kenyamanan.

Adaptasi Penghuni untuk Memenuhi Kebutuhan Ruang

Penghuni memanfaatkan perabot multifungsi dan modifikasi ventilasi untuk memaksimalkan fungsi unit. Ruang tamu, sebagai pusat interaksi keluarga, sering dilengkapi dengan sofa lipat yang berfungsi sebagai tempat duduk, tempat tidur tamu, dan penyimpanan barang seperti selimut atau mainan anak. Meja lipat digunakan untuk membebaskan ruang lantai, memungkinkan anak-anak bermain atau keluarga berkumpul dengan nyaman. Di kamar tidur, tempat tidur tingkat mengakomodasi lebih banyak anggota keluarga tanpa mengorbankan ruang gerak, sementara lemari built-in atau rak gantung menjaga kerapian dan privasi. Balkon kecil dimanfaatkan sebagai area jemuran atau taman mini dengan pot tanaman, memberikan manfaat praktis sekaligus mendukung kesejahteraan psikologis melalui koneksi dengan alam. Untuk meningkatkan kenyamanan dan kesehatan, penghuni menambahkan ventilasi seperti lubang angin di atas jendela atau panel kaca buram untuk memperbaiki sirkulasi udara, yang krusial di iklim tropis dengan kelembaban tinggi. Penggunaan cermin untuk memantulkan cahaya alami dari jendela tunggal membantu mencerahkan ruang tamu dan kamar tidur, mendukung aktivitas seperti belajar atau bekerja. Warna terang pada dinding dan perabot, seperti putih atau krem, serta material reflektif seperti kaca atau vinyl, menciptakan kesan ruang yang lebih lapang, mengurangi rasa sesak. Upaya ini tidak hanya meningkatkan fungsionalitas tetapi juga mendukung kesejahteraan emosional, sesuai dengan prinsip psikologi lingkungan yang menekankan pentingnya pencahayaan dan estetika untuk kenyamanan.

a. Tantangan dalam Mengoptimalkan Ruang

Meskipun upaya adaptasi ini inovatif, penghuni menghadapi sejumlah kendala yang membatasi efektivitas solusi mereka. Keterbatasan struktural, seperti dinding permanen di tengah unit, menghambat fleksibilitas penataan ruang, terutama untuk keluarga dengan lebih dari tiga anggota yang membutuhkan ruang tambahan. Dinding ini, sebagaimana terlihat pada denah unit, membatasi ruang gerak dan membuat penyesuaian tata letak menjadi sulit. Penggunaan ruang tamu untuk penyimpanan atau aktivitas tambahan, seperti makan atau bekerja, sering kali membuat ruangan terlihat penuh dan berantakan, mengurangi kenyamanan visual dan psikologis. Alih fungsi ruang, seperti mengubah area makan menjadi ruang keluarga, memperburuk kesan sempit dan mengganggu harmoni estetika. Selain itu, kamar tidur utama dengan hanya satu jendela kecil tetap gelap dan pengap meskipun telah dimodifikasi, terutama pada unit di tengah tower yang tidak mendapat ventilasi silang. Untuk mengatasi ini, penghuni terpaksa mengandalkan penerangan buatan, yang meningkatkan biaya listrik dan menambah beban finansial.

Ukuran ruang pelayanan, seperti dapur dan kamar mandi, juga menjadi kendala. Dapur yang lebih kecil dari standar minimum menyulitkan penempatan perabot seperti meja makan atau mesin cuci tanpa mengorbankan ruang gerak. Ventilasi alami yang seharusnya mengalir dari selasar atau koridor sering tidak memadai, memaksa penghuni membuat bukaan tambahan di dinding dekat kamar mandi atau dapur menuju area jemuran. Meskipun upaya ini membantu, mereka tidak sepenuhnya menyelesaikan masalah sirkulasi udara yang buruk di beberapa unit.

b. Implikasi dan Kebutuhan Desain

Upaya penghuni menunjukkan kreativitas dalam mengatasi keterbatasan ruang, namun tantangan struktural dan fungsional mengindikasikan perlunya perbaikan desain. Penghapusan dinding permanen atau penggunaan partisi fleksibel dapat meningkatkan adaptabilitas ruang, terutama untuk keluarga yang lebih besar. Peningkatan ventilasi silang melalui desain jendela yang lebih besar atau lubang angin yang strategis akan mendukung kenyamanan termal dan kesehatan. Selain itu, penyesuaian ukuran dapur dan ruang pelayanan agar sesuai dengan standar minimum akan mempermudah aktivitas sehari-hari tanpa mengorbankan fungsi ruang lain. Dengan mengintegrasikan prinsip arsitektur seperti efisiensi bentuk dan psikologi lingkungan, unit tipe 36 dapat dioptimalkan untuk menjadi hunian yang lebih fungsional, nyaman, dan mendukung kesejahteraan keluarga kecil.

Strategi Optimalisasi Desain

Berdasarkan wawancara, penghuni mengeluhkan keterbatasan ruang gerak, penyimpanan, ventilasi, pencahayaan, dan privasi. Strategi berikut diusulkan untuk mengatasi kebutuhan ini sambil tetap terjangkau:

a. Partisi Geser untuk Fleksibilitas Ruang:

Penghuni mengeluhkan ruang tamu yang sempit untuk aktivitas keluarga. Partisi geser diusulkan untuk memungkinkan ruang tamu digabungkan dengan dapur, menciptakan area terbuka yang mendukung interaksi keluarga, sebagaimana diinginkan oleh penghuni dengan anak kecil.

Penghuni dengan anak kecil membutuhkan ruang tamu yang fleksibel untuk bermain atau menerima tamu. Partisi geser memungkinkan ruang tamu (9 m²) digabungkan dengan dapur, menciptakan area terbuka untuk interaksi keluarga. Menurut Ching (1979), elemen bergerak seperti partisi meningkatkan persepsi ruang yang mengalir.

b. Perabot Multifungsi:

Untuk mengatasi kekurangan penyimpanan, sofa dengan laci dan tempat tidur tingkat dengan laci bawah diusulkan. Seorang penghuni mengatakan, "Saya ingin ruangan tetap rapi tanpa barang berserakan." Perabot ini memungkinkan penyimpanan barang tanpa mengorbankan ruang gerak. Seorang penghuni juga mengatakan: "Seorang penghuni menyatakan, 'Kalau ada cara untuk menyimpan barang tanpa membuat ruangan penuh, saya akan lebih nyaman.' Oleh karena itu, perabot multifungsi seperti sofa dengan laci diusulkan untuk mengatasi masalah penyimpanan."

c. Ventilasi dan Pencahayaan Tambahan:

Penambahan lubang angin (0,45 m² per ruang) dan penggunaan cermin reflektif akan meningkatkan sirkulasi udara dan cahaya alami, menjawab keluhan tentang udara pengap dan ruangan gelap. Ini mendukung kenyamanan termal dan kesehatan penghuni.

d. Peningkatan Privasi:

Panel akustik dan tirai tebal diusulkan untuk mengurangi gangguan suara dan visual, merespons keluhan seperti "Saya terganggu oleh suara tetangga malam hari." Strategi ini relevan karena berbasis pada pengalaman penghuni dan didukung oleh teori Ching (1979) (fleksibilitas ruang) serta psikologi lingkungan (kenyamanan melalui cahaya dan privasi).

Desain Alternatif

Usulan desain berfokus pada fleksibilitas dan efisiensi ruang: Strategi ini relevan karena mengatasi kebutuhan spesifik penghuni (ruang gerak, penyimpanan, kesehatan, privasi) sambil mematuhi batasan struktural dan biaya. Berdasarkan teori Ching (1979), elemen seperti partisi dan perabot multifungsi menciptakan ruang yang adaptif, sementara psikologi lingkungan menegaskan bahwa ventilasi dan privasi meningkatkan kesejahteraan. Dengan demikian, desain unit tipe 36 menjadi lebih fungsional, nyaman, dan mendukung kehidupan keluarga kecil.

Salah satu usulan adalah memperkenalkan partisi fleksibel, seperti dinding geser, untuk memungkinkan penghuni menyesuaikan tata letak sesuai kebutuhan. Alternatif lain adalah penggunaan perabot multifungsi, seperti ranjang dengan laci bawah atau meja lipat, untuk mengoptimalkan ruang penyimpanan. Penambahan jendela lebih besar atau ventilasi silang juga diusulkan untuk meningkatkan sirkulasi udara dan pencahayaan alami. Desain ini tetap mematuhi batasan struktural rumah susun dan biaya implementasi yang terjangkau.

- a. Partisi geser memungkinkan ruang tamu berfungsi sebagai ruang kerja atau area bermain, beradaptasi dengan kebutuhan dinamis keluarga kecil (misalnya, bekerja dari rumah atau anak bertambah).
- b. Perabot multifungsi, seperti ranjang dengan laci atau meja lipat, meningkatkan penyimpanan dan mendukung zona mikro (tidur, kerja, makan) dalam ruang terbatas.
- c. Penambahan ventilasi silang dan jendela lebih besar (mematuhi SNI) serta cermin memperbaiki penghawaan dan pencahayaan, menciptakan ruang yang sehat dan produktif.
- d. Panel akustik dan kaca buram meningkatkan privasi, mendukung kenyamanan emosional.

Klasifikasi fungsi ruang dan pemilihan perabot yang tepat merupakan faktor utama dalam menciptakan hunian yang nyaman di rumah susun, terutama di Rusun Aparatur Sipil Negara Pasar Jumat Tipe 36 yang memiliki keterbatasan ruang. Beberapa penghuni masih memiliki pola pikir "tinggal di rumah tapak" sehingga menggunakan perabot besar dan memiliki banyak barang, meskipun ruang yang tersedia sangat kecil. Hal ini dapat menyebabkan kekacauan dan ketidaknyamanan. Berikut peneliti memberikan solusi dan meromendasikan:

1. Perabot Multifungsi

Perabot multifungsi dengan harga terjangkau dapat menjadi solusi untuk menjawab berbagai kebutuhan dalam bermukim di unit rumah susun. Perabot ini dapat bersifat menyatu dengan bangunan (built-in) sehingga membantu mempertahankan organisasi ruang yang telah dirancang dan membiasakan penghuni untuk hidup lebih teratur. Menata dan merancang ruang di Rusun Aparatur Sipil Negara Pasar Jumat Tipe 36 membutuhkan pertimbangan cermat karena keterbatasan ruang. Berikut beberapa tips yang dapat dipertimbangkan, pahami kebutuhan ruang dan keluarga, seperti berapa banyak orang yang akan tinggal dan aktivitas yang sering dilakukan di rumah. Dengan mengetahui kebutuhan ruang, Anda dapat merencanakan tata letak dan perabot yang sesuai. Perabot multifungsi dapat membantu menghemat ruang dan menciptakan ruangan yang lebih fleksibel tempat tidur dapat digunakan

sebagai tempat duduk dan tempat tidur, meja lipat dapat digunakan untuk makan dan bekerja, dan tempat penyimpanan tersembunyi dapat digunakan untuk menyimpan barang-barang yang tidak sering digunakan.

2. Memaksimalkan Penggunaan Cahaya Alami

Pencahayaan alami dapat membuat ruangan terasa lebih luas dan terang. Gunakan jendela yang besar dan hindari menempatkan perabot yang menghalangi cahaya alami. Anda juga dapat menggunakan cermin untuk memantulkan cahaya dan membuat ruangan terasa lebih luas. Warna terang dapat membuat ruangan terasa lebih luas dan lapang. Hindari menggunakan warna gelap yang dapat membuat ruangan terasa sempit dan sumpek. Dinding aksent dapat menjadi cara yang menarik untuk menambahkan warna dan pola ke ruangan. Pilihlah warna atau pola yang anda sukai dan aplikasikan pada satu dinding di ruangan. Sesuai dalam landasan Teori bentuk Francis DKChing(1979), yang menjelaskan ada beberapa konsep yang mempengaruhi kenyamanan ruang.

contoh cahaya alami yang dimanfaatkan di rumah susun yang didapat dengan bukaan jendela yang lebih banyak dan lebar. Cahaya alami dapat membuat ruangan terasa lebih luas dan terang

3. Memaksimalkan Penggunaan Ruang Vertikal Dan Perabot Multifungsi.

Ruang vertikal yang sering diabaikan dapat dimanfaatkan untuk menambah ruang penyimpanan atau area fungsional. Gunakan rak dinding, lemari gantung, atau tangga untuk memaksimalkan ruang vertikal. Ruangan yang berantakan akan terasa lebih sempit dan sumpek. Jaga kebersihan dan kerapian ruangan dengan menyingkirkan barang-barang yang tidak digunakan dan mengatur barang-barang dengan rapi. Jika merasa kesulitan dalam menata dan merancang ruang di rumah susun, Anda dapat berkonsultasi dengan panduan sederhana. Panduan sederhana ini dapat membantu membuat penataan ruang yang sesuai dengan kebutuhan dan anggaran. Rumah susun dengan keterbatasan ruang mengharuskan penghuni untuk cermat dalam menata dan merancang ruang agar tercipta kenyamanan fisik. Tabel kebutuhan ruang menjadi panduan penting untuk memahami kebutuhan minimum ruang bagi berbagai fungsi di rumah susun. Menata dan merancang ruang di rumah susun membutuhkan kreativitas dan pemanfaatan perabot multifungsi, ruang vertikal, serta pencahayaan alami yang optimal. Volume ruang hunian adalah salah satu faktor penting dalam desain rumah yang nyaman dan sehat. Volume ruang yang cukup dapat meningkatkan kenyamanan, kesehatan, dan produktivitas penghuni. Dengan mengikuti tips-tips di atas, Anda dapat mengoptimalkan volume ruang hunian di Rusun Aparatur Sipil Negara Pasar Jumat Tipe 36.

Untuk memahami kebutuhan minimum ruang di hunian. Gunakan perabot multifungsi dan manfaatkan ruang vertikal untuk menghemat ruang. Maksimalkan penggunaan cahaya alami agar ruangan terasa lebih luas. Jaga kebersihan dan kerapian untuk menghindari kesan sempit. Pertimbangkan konsultasi dengan desainer interior untuk mendapatkan bantuan profesional. Pemerintah segera menetapkan standar minimal kebutuhan ruang yang layak huni di rumah susun, mendorong pembangunan rumah susun dengan memperhatikan kelayakan dan kenyamanan bagi penghuni, dengan menerapkan langkah-langkah yang disarankan, para penghuni rumah susun diharapkan dapat menciptakan hunian yang nyaman dan fungsional meskipun dengan keterbatasan ruang. Sementara itu, pemerintah perlu berperan aktif dalam menetapkan standar yang lebih baik untuk pembangunan rumah susun di masa mendatang. Klasifikasi fungsi ruang dan perabot menjadi faktor penting dalam bermukim di rumah susun.

Optimalisasi Ukuran Unit Tipe 36 terhadap Kepuasan Penghuni Rumah Susun (Studi Kasus: Rumah Susun Asn Pasar Jumat)

Hal ini dikarenakan keterbatasan ruang yang tersedia di rumah susun, sehingga penghuninya harus cermat dalam menata dan merancang ruang agar tercipta kenyamanan, seperti :

- a. Gunakan perabot multifungsi dan manfaatkan ruang vertikal untuk menghemat ruang.
- b. Manfaatkan ruang vertikal.
- c. Maksimalkan penggunaan cahaya alami agar ruangan terasa lebih luas.
- d. Jaga kebersihan dan kerapian untuk menghindari kesan sempit.
- e. Pertimbangkan konsultasi dengan panduan desain sederhana untuk mendapatkan solusi yang bisa terjangkau dari rumah susun atau workshop penghuni tentang penataan ruang dengan biaya rendah.

Perabot dapat menghemat ruang dan menciptakan ruangan yang lebih fleksibel, skenario fungsi ruang bisa disiapkan. Yakni, sebagai ruang publik, ruang privat, dan area servis. Seperti gambar diatas rak dinding adalah solusi yang bagus untuk menyimpan buku, dekorasi, atau barang-barang lainnya. Untuk memasang rak dinding di berbagai area di rumah susun, seperti di atas sofa, dapur, meja, atau tempat tidur. Untuk memanfaatkan ruang vertikal. Lemari gantung adalah cara yang bagus untuk menghemat ruang lantai dan menyimpan pakaian atau barang-barang lainnya. Anda dapat memasang lemari gantung di berbagai area di rumah susun Anda, seperti di kamar tidur, dapur, atau kamar mandi. Ruang vertikal yang dimanfaatkan di rumah susun dengan menempatkan perabot-perabot seperti contoh diatas. Ruang vertikal dapat digunakan untuk menambah ruang penyimpanan atau area fungsional.

- a. Menjaga kebersihan dan kerapian: Ruang yang bersih dan rapi akan terasa lebih luas dan nyaman.
- b. Panduan Desain Sederhana: Panduan desain sederhana dari pengelola rumah susun atau workshop penghuni tentang penataan ruang. Pengelola dapat menyelenggarakan pelatihan tentang penggunaan perabot multifungsi dan penataan ruang untuk membantu penghuni mengoptimalkan unit tipe 36 dengan biaya rendah. Sebagai solusi praktis dan hemat biaya dengan perabot multifungsi dari bahan lokal dengan biaya minimal. Desainer Interior dapat membantu penghuni rumah susun dalam menata dan merancang ruang agar tercipta kenyamanan.

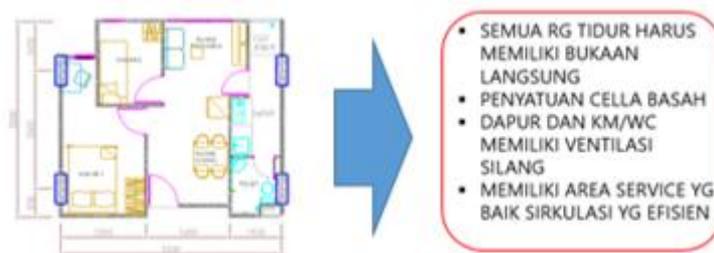
Implikasi untuk Kepuasan Penghuni dan Kebijakan

Berdasarkan pendekatan kualitatif, analisis dampak optimalisasi desain unit tipe 36 dilakukan melalui simulasi perubahan tata ruang dan elemen desain, yang dievaluasi berdasarkan wawancara mendalam, observasi, dan diskusi kelompok terfokus dengan penghuni. Simulasi ini mencakup peningkatan ventilasi melalui pelebaran jendela atau penambahan sistem sirkulasi udara, penambahan ruang penyimpanan terintegrasi, serta penguatan dinding untuk meningkatkan privasi akustik. Respon penghuni menunjukkan bahwa perubahan ini berpotensi meningkatkan persepsi ruang dan kenyamanan secara signifikan. Seorang penghuni menyatakan, "Jika jendela lebih besar dan udara lebih segar, ruangan pasti terasa lebih nyaman untuk keluarga." Keluhan tentang udara pengap dan ruangan gelap dapat berkurang dengan ventilasi dan pencahayaan yang lebih baik, sementara ruang penyimpanan tambahan mampu mengatasi masalah penyimpanan barang yang kini diatasi dengan solusi sementara, seperti menyimpan pakaian di bawah sofa. Pendekatan kualitatif juga

mengungkapkan bahwa privasi yang lebih terjamin, melalui dinding yang lebih kedap suara, meningkatkan rasa nyaman emosional penghuni, terutama di kamar tidur. Berdasarkan wawancara dan referensi studi serupa, optimalisasi ini diperkirakan dapat meningkatkan kepuasan penghuni, tergantung pada sejauh mana perubahan diterima dan dirasakan manfaatnya oleh penghuni. Usulan optimalisasi dirancang dengan mempertimbangkan keberlanjutan, seperti meminimalkan renovasi besar untuk mengurangi dampak lingkungan dan biaya, sehingga tetap relevan dengan kebutuhan penghuni dan konteks lingkungan hunian. Temuan ini menegaskan bahwa pendekatan kualitatif, yang berfokus pada pengalaman dan persepsi penghuni, menjadi dasar penting dalam merancang solusi desain yang responsif dan berorientasi pada pengguna.

Persepsi penghuni terhadap kenyamanan hunian rumah susun tipe 36 di Rumah Susun Aparatur Sipil Negara Pasar Jumat.

Rumah susun, sebagai salah satu solusi untuk mengatasi permasalahan perumahan di perkotaan, telah menjadi pilihan bagi banyak masyarakat, termasuk Aparatur Sipil Negara (Akbar, 2018; Nafsi, 2019; Octavionesti & Mardiansjah, 2017; Suci, 2022). Namun, bagaimana kenyamanan hunian di rumah susun ini, khususnya tipe 36, dirasakan oleh penghuninya? Penelitian mengenai persepsi penghuni terhadap kenyamanan hunian di Rumah Susun Aparatur Sipil Negara Pasar Jumat menjadi penting guna memahami mengenai kualitas hidup penghuni dan aspek-aspek yang perlu diperbaiki. Secara keseluruhan penghuni cukup nyaman tinggal di rumah susun ini, dari sisi kualitas bangunan dan material yang digunakan cukup baik. Harapan penghuni masih banyak yang belum bisa terpenuhi bila penghuni tidak bisa mempersiapkan diri kebiasaan penghuni yang tadinya menempati rumah tapak beralih kerumah susun, persepsi pengetahuan ini yang harus diberikan dibarengi dengan perubahan kebutuhan setelah mendiami rumah susun lambat laun akan mengikutinya. Terhadap tata ruang, pencahayaan, ventilasi, kualitas material, dan ketersediaan fasilitas unit penghuni menyadari bahwa hal tersebut sudah menjadi standar kebutuhan fasilitas unit tipe 36 seperti terlihat pada gambar 25 penghuni harus harus mempunyai wawasan akan kebutuhan suatu kebutuhan fasilitas ruang.



Gambar 1. Kebutuhan Ruang Unit Tipe 36

Sumber: Dokumen PUPR & analisa dokumen pribadi

Faktor keselamatan bangunan persepsi penghuni merasa nyaman dengan tersedianya Tangga dan lift kebakaran seperti gambar 26 dibawah ini:

Optimalisasi Ukuran Unit Tipe 36 terhadap Kepuasan Penghuni Rumah Susun (Studi Kasus: Rumah Susun Asn Pasar Jumat)



Gambar 2. Persyaratan Tangga Kebakaran

Sumber: Dokumen PUPR & Permen PU No 26/PRT/M/2008 Sistem Proteksi Kebakaran

Fasilitas pendidikan pada lokasi rumah susun Pasar Jumat tidak terlalu jauh bisa dicapai dengan alat transportasi masal sehingga penghuni merasa nyaman tinggal di rumah susun untuk menyekolahkan anaknya. Gambar 27,28 dan 29 berikut ini fasilitas pendidikan dari Sekolah Dasar, Sekolah Menengah Pertama dan Sekolah Menengah Atas:

Aspek aspek diatas sangat berpengaruh pada Persepsi penghuni dari Latar belakang penghuni dengan melihat usia, jenis kelamin, pekerjaan, dan status sosial ekonomi dapat mempengaruhi ekspektasi dan penilaian terhadap kenyamanan hunian. Penghuni merasa nyaman tinggal disini karena aspek-aspek kebutuhan keluarga merasa terpenuhi dari tempat tinggal sebelumnya baik kenyamanan fisik meskipun harus mendiami unit dengan luas ruang yang terbatas dimana kebutuhan dan preferensi penghuni berubah seiring berjalannya waktu.

Perbedaan signifikan antara harapan penghuni dengan kondisi kenyamanan hunian yang sebenarnya di Rumah Susun Aparatur Sipil Negara Pasar Jumat.

Sebagai solusi alternatif hunian bagi masyarakat perkotaan, Rumah Susun seringkali menawarkan harapan akan tempat tinggal yang nyaman dan terjangkau. Namun, apakah kenyataan yang dirasakan penghuni Rumah Susun Aparatur Sipil Negara Pasar Jumat sesuai dengan harapan mereka? Perbedaan antara ekspektasi dan realitas kenyamanan hunian ini peneliti mengkajinya, guna memahami lebih dalam mengenai kualitas hidup penghuni dan tantangan yang dihadapi dalam pengelolaan rumah susun, untuk mengidentifikasi adanya kesenjangan antara ekspektasi penghuni dengan realitas yang mereka alami. Beberapa aspek yang dapat dibandingkan antara lain: Penghuni sudah terbiasa mendiami tempat tinggal sebelumnya dengan penuh kebebasan karena tinggal dirumah tapak. Lingkungan tinggal dirumah susun sangatlah berbeda kebiasaan beraktifitas yang tadinya relatif mudah akan menjadi kendala, semua akan diatur oleh pengelola. Pengelolaan yang profesional. Dalam kenyataan dilapangan akan berbeda, semua tidak bisa langsung terselesaikan dengan segera ada birokrasi yang harus dilalui, seperti menerima saudara atau tamu, pengiriman dan penerimaan barang, adanya gangguan instalasi unit hunian dan lainnya, Mendiami rumah susun akan sangat berbeda dan penuh dengan keterbatasan dan aturan. Ketersediannya fasilitas untuk parkir sepeda, motor dan mobil akan banyak aturan yang harus diikuti, hal ini merupakan diluar ekspektasi dan kenyamanan penghuni untuk merubah kebiasaan ini. Fasilitas parkir ini yang diharapkan penghuni tersedia tentunya butuh pengelolaan dan butuh biaya, hal ini sangat berbeda saat mendiami rumah tapak.

Kualitas pelayanan yang diberikan oleh pengelola rumah susun Aparatur Sipil Negara Pasar Jumat cukup memenuhi harapan penghuni dari hasil survei atau wawancara dengan kondisi aktual hunian yang didapatkan melalui observasi atau data sekunder mereka merasa cukup puas dengan pengelolaannya.

- a. Fasilitas yang tersedia sesuai dengan harapan seperti transportasi vertikal berupa lift, tangga kebakaran, tempat parkir, ruang terbuka hijau merasa sudah mencukupi
- b. Kualitas bangunan sesuai dengan harapan.
- c. Kondisi lingkungan sekitar, untuk pencapaian belum sesuai dengan harapan karena transportasi umum tidak masuk lokasi.
- d. Pengelolaan rumah susun, seperti kebersihan, perawatan, dan keamanan, sesuai dengan harapan penghuni.
- e. Biaya pengelolaan yang dikenakan sesuai harapan dengan layanan yang diberikan.

Dengan mengidentifikasi perbedaan antara harapan dan kenyataan, peneliti dapat memberikan gambaran yang lebih jelas mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi kenyamanan hunian di Rumah Susun Aparatur Sipil Negara Pasar Jumat. Hasil penelitian ini dapat menjadi dasar untuk melakukan perbaikan dan meningkatkan kualitas hidup penghuni.

Kendala yang Dihadapi Penghuni dalam Upaya Meningkatkan Kenyamanan Hunian di Rumah Susun Aparatur Sipil Negara Pasar Jumat

Rumah susun, sebagai solusi alternatif hunian di perkotaan, seringkali menawarkan berbagai kemudahan dan fasilitas (Chandra & Ariyanti, 2021; Rubiati, 2023; Suharto et al., 2019; Tyas et al., 2015; Zachman, 2020). Namun, di balik kemudahan tersebut, penghuni rumah susun, khususnya di Rumah Susun Aparatur Sipil Negara Pasar Jumat, kerap kali menghadapi sejumlah tantangan dalam upaya meningkatkan kenyamanan hunian mereka. Kendala-kendala ini muncul dari berbagai aspek, mulai dari keterbatasan fisik bangunan hingga faktor sosial dan pengelolaan.

Keterbatasan yang dialami penghuni terkait bangunan menjadi kendala, tidak mudah bila menghuni rumah sendiri, semua harus melalui pengelola, baik itu masalah kerusakan material bangunan unit dan instalasi, ini menjadi ketidaknyamanan penghuni bila dibandingkan tinggal dirumah tapak. Kendala-kendala ini dapat bersifat fisik, sosial, maupun administratif. Kendala umum yang dihadapi penghuni Rumah Susun ASN Pasar Jumat:

- a. Ukuran unit hunian yang terbatas menjadi kendala utama. Penghuni kesulitan mengatur tata ruang agar lebih efisien dan nyaman.
- b. Penggunaan bahan bangunan yang kurang berkualitas menyebabkan masalah seperti kebocoran, kerusakan, dan kurangnya isolasi suara.
- c. Pencapaian fasilitas umum seperti area bermain anak, ruang serbaguna, atau tempat parkir mengurangi kenyamanan penghuni.
- d. Masalah teknis seperti kerusakan lift, pipa bocor, atau listrik mati sering terjadi dan mengganggu aktivitas penghuni.
- e. Kurangnya interaksi sosial antar penghuni sehingga menghambat terbentuknya komunitas yang kompak dan saling mendukung.
- f. Perbedaan latar belakang, kebiasaan, dan kepentingan memicu konflik antar penghuni mengingat penghuni berasal dari berbagai daerah.

- g. Keamanan Lingkungan penghuni merasa nyaman karena terkontrol 24 jam.
- h. Proses perbaikan fasilitas atau infrastruktur yang rusak seringkali memakan waktu lama.
- i. Kurangnya kesempatan bagi penghuni untuk terlibat dalam pengambilan keputusan terkait pengelolaan rumah susun dapat mengurangi rasa memiliki dan tanggung jawab.

Untuk mengatasi kendala-kendala tersebut, perlu upaya bersama antara penghuni, pengelola, dan pemerintah, upaya yang dapat dilakukan antara lain:

- a. Membuka saluran komunikasi yang efektif antara penghuni dan pengelola untuk membahas masalah yang dihadapi.
- b. Membentuk komunitas penghuni yang aktif dan partisipatif dalam pengelolaan rumah susun.
- c. Melakukan perbaikan dan pemeliharaan fasilitas secara berkala untuk menjaga kondisi rumah susun tetap baik.
- d. Memberikan kesempatan kepada penghuni untuk ikut serta dalam pengambilan keputusan terkait pengelolaan rumah susun.
- e. Dengan mengatasi kendala-kendala tersebut, diharapkan kenyamanan hunian di Rumah Susun ASN Pasar Jumat dapat ditingkatkan dan kualitas hidup penghuni dapat menjadi lebih baik.

Implikasi untuk Kebijakan dan Pengembangan Rumah Susun

Penelitian ini memberikan wawasan penting bagi pengelola Rumah Susun ASN Pasar Jumat dan pengambil kebijakan dalam meningkatkan standar rumah susun. Rekomendasi desain adaptif, seperti partisi fleksibel dan perabot multifungsi, dapat diintegrasikan ke dalam panduan desain rumah susun baru. Strategi renovasi bertahap yang diusulkan, seperti penambahan ventilasi silang dan lapisan akustik, memungkinkan perbaikan bertahap tanpa biaya besar, sehingga relevan untuk rumah susun dengan anggaran terbatas. Selain itu, pemerintah disarankan untuk memperbarui standar minimum kebutuhan ruang (SNI 03-1733-2004) agar lebih responsif terhadap kebutuhan keluarga modern, termasuk privasi dan penyimpanan. Studi ini menjadi acuan untuk pengembangan rumah susun masa depan yang lebih layak dan nyaman bagi ASN.

KESIMPULAN

Penelitian ini menyimpulkan bahwa meskipun unit tipe 36 di Rumah Susun ASN Pasar Jumat telah memenuhi standar teknis minimum, desainnya belum sepenuhnya mampu menjawab kebutuhan dan ekspektasi penghuni, terutama terkait keterbatasan ruang gerak, penyimpanan, ventilasi, dan pencahayaan alami. Tata letak yang kaku dan minimnya fleksibilitas ruang menjadi faktor utama ketidaknyamanan, khususnya bagi keluarga dengan anggota lebih dari tiga orang atau mereka yang memiliki kebutuhan dinamis seperti bekerja dari rumah. Namun demikian, penelitian ini menunjukkan bahwa optimalisasi ruang melalui penggunaan partisi geser dan perabot multifungsi, dapat meningkatkan fungsionalitas dan kepuasan tanpa memerlukan perubahan struktural besar. Dengan karakteristik unik seperti lokasi strategis dan mayoritas penghuni berstatus ASN, studi kasus ini menegaskan bahwa desain yang adaptif dan responsif terhadap kebutuhan nyata penghuni merupakan kunci dalam

peningkatan kualitas hunian, meskipun generalisasi temuan ini ke konteks rumah susun lain tetap memerlukan validasi lanjutan.

REFERENCES

- Akbar, A. (2018). Evaluasi Implementasi Program Penanganan Permukiman Kumuh Di Kota Semarang. In *Prosiding Seminar Dan Diskusi ...*
- Bahrudin, A., Amartya, A. G., & Al-Amien, A. F. (2021). Studi Kasus Form Follows Function Dalam Karya Seni Kriya. *Ekspresi Seni : Jurnal Ilmu Pengetahuan Dan Karya Seni*, 23(1). <https://doi.org/10.26887/Ekspresi.V23i1.1332>
- Chandra, Z. A. P., & Ariyanti, M. (2021). Strategi Pemasaran Pada Rumah Susun Bp Batam. *Jurnal Ecodemica Jurnal Ekonomi Manajemen Dan Bisnis*, 5(2). <https://doi.org/10.31294/Eco.V5i2.10186>
- Dascher, K. (2019). Function Follows Form. *Journal Of Housing Economics*, 44. <https://doi.org/10.1016/J.Jhe.2018.08.003>
- Dewi Wulansari, M. A., & Wihardyanto, D. (2017). Metodologi Penilaian Kualitas Hunian Paska Bencana Sebagai Evaluasi Strategi Rekonstruksi: Analisis Faktual Dan Perseptual. *Langkau Betang: Jurnal Arsitektur*, 4(2). <https://doi.org/10.26418/Lantang.V4i2.23272>
- Hwang, K. (2020). Form Follows Function, Function Follows Form. In *Journal Of Craniofacial Surgery* (Vol. 31, Issue 2). <https://doi.org/10.1097/Scs.0000000000005891>
- Mawardi, Y. I., Wulandari, R., Istiqomah, G. K. W., Susila, R. L., & Hendriavi, A. I. (2020). Analisis Kualitas Layanan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) Semeru Dengan Menggunakan Metode Importance Performance Analysis (Ipa). *Matrapolis: Jurnal Perencanaan Wilayah Dan Kota*, 1(1). <https://doi.org/10.19184/Matrapolis.V1i1.19218>
- Nafsi, N. (2019). Karakteristik Permukiman Kumuh (Studi Kasus: Kecamatan Semarang Utara Kota Semarang). *Jurnal Malige Arsitektur*, 1(1).
- Octavionesti, A. A., & Mardiansjah, F. (2017). Penanganan Permukiman Kumuh Melalui Pembangunan Rusunawa: Studi Kasus Rusunawa Kaligawe, Kota Semarang. *Riptek*, 1(1).
- Rubiati, B. (2023). Kepemilikan Rumah Susun Umum Yang Dibangun Di Atas Tanah Barang Milik Negara/Daerah. *Acta Diurnal Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan Dan Ke-Ppat-An*, 6(2). <https://doi.org/10.23920/Acta.V6i2.1337>
- Suci, N. W. (2022). Strategi Penanganan Permukiman Kumuh Melalui Pembangunan Rumah Susun Di Surabaya. *Jurnal Mahasiswa*, 4(4).
- Suharto, R., Badriyah, S. M., & Kashadi, K. (2019). Kepemilikan Rumah Susun Di Indonesia. *Law, Development And Justice Review*, 2(1). <https://doi.org/10.14710/Ldjr.V2i1.5137>
- Suzuki, A., Tomita, H., & Okada, H. (2022). Form Follows Function: The Endothelial Glycocalyx. In *Translational Research* (Vol. 247). <https://doi.org/10.1016/J.Trsl.2022.03.014>
- Tyas, W. I., Nabilah, F., Puspita, A., & Syafitri, S. I. (2015). Orientasi Bangunan Terhadap Kenyamanan Termal Pada Rumah Susun Leuwigajah Cimahi. *Jurnal Reka Karsa*, 3(1).

Optimalisasi Ukuran Unit Tipe 36 terhadap Kepuasan Penghuni Rumah Susun (Studi Kasus: Rumah Susun Asn Pasar Jumat)

- Vialita, E., & Rahmawati, D. (2020). Upaya Peningkatan Kualitas Bermukim Melalui Pendekatan Konsep Liveability Pada Rusunawa Sombo Surabaya. *Jurnal Teknik Its*, 8(2). <https://doi.org/10.12962/J23373539.V8i2.45816>
- Whellan, D. J., & O'connor, C. M. (2021). Function Follows Form. In *Jacc: Heart Failure* (Vol. 9, Issue 7). <https://doi.org/10.1016/J.Jchf.2021.02.012>
- Zachman, N. (2020). Rumah Susun Komersial Yang Komprehensif Dengan Prinsip Pengelolaan Yang Ideal Yang Memberikan Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun. *Legalitas: Jurnal Hukum*, 12(1). <https://doi.org/10.33087/Legalitas.V12i1.198>



© 2025 by the authors. Submitted for possible open access publication under the terms and conditions of the Creative Commons Attribution (CC BY SA) license (<https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/>)