



Laporan Riset

MEMBONGKAR IMPAK DESAIN RUMAH TIPE KECIL DI *CLUSTER*

Magicka*, Lidwina Hana
 An1mage Research Division

Info Artikel

Sejarah artikel:

Dikirim 3 Januari 2018

Direvisi 12 Januari 2018

Diterima 18 Januari 2018

Kata Kunci:

Desain

Rumah

Tipe Kecil

*Cluster**Comfortability**Security*

Abstrak

Kebutuhan terhadap rumah atau papan masuk dalam kategori kebutuhan primer manusia. Artinya setiap orang membutuhkan hunian. Berbeda dengan kebutuhan sandang dan pangan, kebutuhan hunian memerlukan dana yang tidak sedikit.

Menyiasati lokasi, harga lahan dan material bangunan, serta biaya pembangunan, *developer* di perkotaan banyak membangun unit-unit hunian tipe kecil seperti tipe 21, tipe 27 dan tipe 36 dengan harapan masyarakat dapat menjangkaunya baik dari segi lokasi juga harga. Selain tipe yang kecil, rumah juga dibangun berdempetan, sehingga antar rumah memiliki dinding yang menempel.

Selain itu *developer* marak membangun berdasar konsep *cluster* yakni rumah tanpa pagar karena *developer* menilai keamanan sudah diwakili pembangunan pagar tinggi mengelilingi kompleks, juga sistem satu gerbang dengan penjagaan satuan pengamanan (*satpam*).

Namun, pembangunan dengan desain tembok rumah yang saling menempel apakah membuat hubungan antar penghuninya semakin dekat atau malah menjauh? Tulisan ini membahas permasalahan yang timbul akibat pembangunan desain rumah kecil dalam *cluster* dan memberi solusinya.

© 2018 Komunitas Studi Desain Indonesia. Diterbitkan oleh An1mage. All rights reserved.

1. PENDAHULUAN

Menurut UU Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan kawasan pemukiman, tertuang bahwa rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemilikinya. [1]

Dalam memilih hunian masyarakat kelas menengah setidaknya memiliki beberapa pertimbangan, seperti:

1. Harga, berapa *budget* yang dimiliki dan porsi cicilan perbulan yang dapat ditutup dari pendapatan bulanan.
2. Lokasi, memiliki aksesibilitas yang baik, juga dekat dengan fasilitas umum misalnya pasar atau rumah sakit. Lokasi yang tidak terlalu jauh dari tempat bekerja atau tempat naik kendaraan menuju tempat kerja juga akan menjadi pertimbangan.

3. Ukuran dan desain rumah, sesuai dengan kebutuhan misal jumlah anggota keluarga. Kesesuaian bentuk rumah dengan selera. Jika ingin longgar, maka kemungkinan lokasi jauh dari pusat kota dengan harga relatif murah, jika ingin dekat, maka ukurannya kemungkinan mungil.
4. Lingkungan, termasuk fisik juga sosial. Lingkungan fisik terkait selain keamanan, kerapian lingkungan dan kondisi jalan, juga mengenai kualitas air, udara, suara, sistem limbah, hingga jaringan internet. Lingkungan sosial berhubungan dengan karakteristik tetangga tukang ngerumpi, sering membuat keramaian dengan menyetel musik keras-keras atau berkumpul hingga larut malam.
5. Reputasi *developer*, *kredibilitas* pengembang, kerja sama pengembang dengan bank, komitmen *delivery*, izin usaha dan *management* pengembang.

* Peneliti koresponden: An1mage Research Division
 E-mail: magicka@an1mage.net

Agar konsumennya bisa mendapat rumah di lokasi yang tidak terlalu pelosok, namun harganya masih terjangkau, *developer* kebanyakan membangun rumah bertipe kecil. Rumah-rumah ini memiliki tembok yang berdempetan. Banyak juga yang menerapkan sistem *cluster* yakni rumah tanpa pagar.

Cluster merupakan kelompok rumah dalam satu lingkungan perumahan yang sudah dipagari tembok tinggi dan menggunakan sistem satu gerbang (citra 01). Tembok rumahnya saling menempel dan penghuni tidak diizinkan memberi pagar pribadi untuk rumahnya untuk menambah privasi atau keamanan. Dalam satu *cluster*, bisa terdapat ratusan rumah dengan beberapa tipe yang memiliki desain yang berbeda (citra 02).

Cluster dipilih masyarakat karena suasana yang nyaman, tenang, dan aman. Sistem satu gerbang membuat warga area lain tidak dapat memasuki *cluster* juga tidak terlalu banyak kendaraan yang berlalu lalang.



Citra 01. Ilustrasi perumahan *cluster* dengan *one gate system*. Sumber: rumahdijual.com



Citra 02. Contoh *master plan* perumahan *cluster* dengan *one gate system*. Sumber: id2-cdn.pgimgs.com

2. DISKUSI

Desain rumah yang telah ditinggali cenderung berkembang. Seiring dengan berjalannya waktu maka terjadi banyak perubahan. Perubahan yang terjadi meliputi perubahan jumlah anggota keluarga, perubahan ekonomi, perubahan status sosial dan sebagainya. Perubahan-perubahan tersebut berpengaruh terhadap kebutuhan akan perumahan.

Perubahan-perubahan yang berpengaruh terhadap kebutuhan perumahan bersifat sangat dinamis. Maksudnya perubahan tersebut tergantung pada situasi dan kondisi yang terjadi. Selain itu perubahan ini juga dipengaruhi oleh penghuni atau pemilik rumah secara pribadi yaitu termasuk keinginan, motivasi, latar belakang budaya dan sebagainya. [2]

Perubahan ini biasanya akan berimpak pada kebutuhan ruang baru, sayangnya penghuni rumah *cluster* tipe kecil dihadapkan dengan keterbatasan lahan. Jika memiliki uang, maka mereka dapat pindah ke rumah yang lebih besar.

Namun jika belum bisa pindah, penghuni akan mulai menambah ruangan dengan mengorbankan halamannya, menginvasi halaman tetangganya, bahkan memanfaatkan ruang *public* demi kepentingan pribadi (citra 03).



Tipe 32

Citra 03. denah rumah tipe kecil di *cluster*
Sumber: serpongarden.com



Citra 04. Ilustrasi rumah tipe kecil di suatu *cluster*. Sumber: www.desainrumahidamanku.xyz



Citra 05. Ilustrasi lingkungan rumah tipe kecil di *cluster* yang masih rapi. Sumber: i.pining.com

Perubahan desain awal yang biasa dilakukan adalah menutup taman belakang untuk dijadikan dapur. Hal ini mengurangi ruang terbuka yang menyebabkan sirkulasi udara menjadi buruk juga ruangan tidak mendapat cahaya yang cukup, juga mengurangi area resapan air (citra 04 dan 05).

Lahan yang terbatas, tidak cukup untuk memperluas area parkir untuk dapat menampung dua mobil juga meletakkan motor dan sepeda (citra 06 dan 07). Solusi yang banyak ditempuh penghuni rumah tipe kecil di *cluster* adalah dengan menempatkan mobil kedua di rumah tetangganya yang masih kosong atau melakukan penyerobotan ruang publik dengan memarkirkan mobilnya di jalanan depan rumah atau lapangan.

Memarkir kendaraan di area fasilitas umum, mengganggu fungsi dari fasilitas umum tersebut bahkan mengganggu aktivitas tetangga karena jalanan di area *cluster* dengan rumah tipe kecil tentunya juga tidak lebar, berkisar empat hingga enam meter saja. Tetangga bisa jadi kesulitan untuk parkir maupun bersimpangan jalan.

Karena rumah sudah penuh dengan barang, penghuni rumah tipe kecil di *cluster* juga dapat bersikap *cuek* untuk menjemur pakaian (citra 08 dan 09) atau mencuci kendaraan di halaman tetangganya.



Citra 06 dan 07. Ilustrasi mobil yang di parkir di jalan lingkungan (fasilitas umum). Sumber: www.google.co.id



Citra 08. Jemuran di halaman tetangga Citra 09. Jemuran di jalan lingkungan. Sumber: www.google.co.id

Tidak adanya pembatas yang tinggi di sisi kanan dan kiri rumah juga mengurangi privasi antar tetangga. Pohon dapat tumbuh melewati batas rumah dan sampahnya dapat jatuh ke halaman tetangga. Hewan peliharaan juga mudah masuk ke area tetangga.

Desain rumah berdempetan tanpa jarak antara kedua bangunan juga menimbulkan masalah ketika penghuni melakukan renovasi. Bisa jadi pembongkaran dapat membuat retak dinding tetangga, debu dan kotoran dari rumah akan terbawa hingga mengotori halaman rumah tetangga, kehadiran tukang membuat privasi terganggu, hingga atap yang pecah karena diinjak tukang.

Belum lagi suara renovasi yang tentunya mengganggu untuk beristirahat karena ketika rumah tidak sedang di bangunpun, antar penghuni dapat mendengarkan kegiatan tetangganya di sebelah rumah ketika suasana sepi.

Selain itu, pada bencana kebakaran, tembok yang saling menempel dapat mempercepat penyebaran api.

3. KONKLUSI

Desain rumah adalah hal yang dinamis, berubah sesuai kebutuhan penghuninya dan kemampuan untuk memenuhi kebutuhan tersebut.

Desain rumah kecil dalam *cluster* berpotensi membuat hubungan antar tetangga buruk karena terjadi penyerobotan lahan untuk kepentingan pribadi, baik halaman tetangga karena tidak adanya pagar maupun fasilitas umum seperti jalan atau lapangan, dari segi desain, hal ini tidak masuk kategori nyaman (*comfortability*), dan lingkungan berdempetan dengan lahan terbatas memiliki potensi konflik sosial yang tinggi (*security*) [3].

Jarak antar bangunan diperlukan agar rumah mendapat sirkulasi udara dan cahaya yang baik. Jarak antar bangunan rumah juga memperkecil konflik-konflik antar tetangga yang kemungkinan terjadi di kemudian hari dengan demikian kenyamanan penghuni dapat terjaga dan aktivitas tidak merugikan tetangga. Semisal terjadi bencana kebakaran, penyebaran api dapat diperlambat dan memberikan kesempatan penghuni rumah untuk menyelamatkan diri.

AJUAN SOLUSI

Pemerintah untuk menata kawasan secara merata agar tidak ada pemusatan fasilitas umum dalam satu tempat dan menyebabkan harga lahan di lokasi tersebut melambung. Sementara daerah lain seolah hanya pinggiran yang tidak berkembang.

Developer dan warga, sebaiknya dibuat kesepakatan untuk tidak menggunakan fasilitas umum yang berimpak pada terganggunya kenyamanan penghuni. Pelanggaran dapat dikenakan sanksi sehingga penghuni rumah tipe kecil di *cluster* dapat lebih tertib mengenai kegiatan dan barang-barang miliknya.

Developer diharapkan tidak membangun *cluster* dengan rumah berdempetan dan penghuni sebaiknya memikirkan jumlah barang yang dimiliki dengan luas ruangan yang dimiliki.

REFERENSI

- [1] Perumnas. 2011. "UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA NOMOR 1 TAHUN 2011 TENTANG PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN". Retrieved Desember 19, 2017 from <http://www.perumnas.co.id/download/prodhukum/undang/UU-01-2011%20PERUMAHAN%20DAN%20KAWAAN%20PERMUKIMAN.pdf>
- [2] Raharjo, Nanang Pujo. 2010. "DINAMIKA PEMENUHAN KEBUTUHAN PERUMAHAN MASYARAKAT BERPENGHASILAN RENDAH

(Studi kasus: Penghuni Rumah Tipe Kecil Griya Pagutan Indah, Mataram)". Retrieved Desember 19, 2017 from http://eprints.undip.ac.id/23950/1/NANANG_PUJO_RA_HARJO.pdf

- [3] Gumelar, M.S. 2011. *Art & Design Principles*. Deepublish. ISBN: 978-602-7811-42-3.