

ANALISA KENYAMANAN HUNIAN RUMAH SUSUN TIPE 36

Mochamad Hartono¹, Sri Pare Ani², Margareta Maria Sudarwani³

Universitas Kristen Indonesia, Indonesia^{1,2,3}

Email: mochamadhartono@yahoo.co.id¹

Abstrak

Perkembangan kota yang pesat mendorong pembangunan rumah susun sebagai solusi hunian alternatif, namun regulasi mengenai luas unit seringkali menghasilkan ruang terbatas, yang berdampak pada kenyamanan fisik penghuni. Keterbatasan ini meningkatkan risiko kecelakaan, menyulitkan penataan dan kebersihan ruang, serta menciptakan kondisi yang kurang higienis. Selain itu, ruang pribadi yang sempit mengurangi privasi, yang dapat berdampak negatif pada kesehatan fisik dan mental penghuni, serta menurunkan kualitas hidup mereka. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji kenyamanan hunian rumah susun tipe 36, dengan fokus pada Rumah Susun ASN Pasar Jumat. Metode yang digunakan adalah kualitatif dengan pendekatan studi kasus, di mana data dikumpulkan melalui observasi, wawancara, dan analisis literatur. Hasil penelitian menunjukkan bahwa desain yang optimal untuk unit rumah susun dapat dicapai dengan penataan ruang yang efisien dan fleksibel, pemilihan perabot multifungsi, serta penggunaan warna dan pencahayaan yang tepat. Selain itu, teknologi rumah pintar dapat meningkatkan kenyamanan penghuni dengan memberikan kontrol yang lebih baik atas lingkungan hidup mereka. Penelitian ini menyoroti pentingnya desain rumah susun yang mempertimbangkan keterbatasan ruang dan kebutuhan penghuni untuk menciptakan lingkungan hidup yang lebih baik dan fungsional bagi pegawai ASN yang dipindah tugaskan di Jakarta.

Kata kunci: Rumah Susun, Kenyamanan, Rumah Susun ASN Pasar Jumat

Abstract

Rapid urban development encourages the construction of flats as an alternative housing solution, but regulations on unit size often result in limited space, which impacts the physical comfort of residents. This limitation increases the risk of accidents, makes it difficult to organize and clean the space, and creates unhygienic conditions. In addition, cramped personal space reduces privacy, which can negatively affect residents' physical and mental health, and reduce their quality of life. This research aims to assess the comfort of type 36 flats, with a focus on the ASN Pasar Jumat Flats. The method used is qualitative with a case study approach, where data is collected through observation, interviews, and literature analysis. The results show that optimal design for flats can be achieved by efficient and flexible spatial arrangement, the selection of multifunctional furniture, and the use of appropriate colors and lighting. In addition, smart home technology can improve residents' comfort by providing better control over their living environment. This research highlights the importance of flat design that considers space limitations and occupant needs to create a better and functional living environment for redeployed ASN employees in Jakarta.

Keywords: Flats, Comfort, ASN Residential Houses Friday Market

Pendahuluan

Kebiasaan tinggal di rumah tapak masih kuat dan sulit diubah, dan kebiasaan ini terbawa saat pindah ke unit apartemen bertingkat atau rumah susun. Perbedaan konsep antara rumah tapak dan apartemen memengaruhi ukuran ruang hunian. Rumah tapak umumnya mahal dan menawarkan kebebasan dalam menentukan ukuran bangunan dan ruang karena

daya dukung lingkungan yang baik, memungkinkan penghuninya berkreasi tanpa batasan ruang (Harso, 2016; Karyono, 2001; Suparman, 2020).

Rumah Susun memiliki ukuran ruang yang ditentukan dan penghuninya harus beradaptasi dengan ruang yang terbatas. Ruang yang terbatas di apartemen seringkali menyebabkan masalah pergerakan bagi penghuni. Masalah pergerakan ini muncul karena keterbatasan ruang dan pengetahuan penghuni dalam menata dan memanfaatkan ruang yang berbeda-beda, bahkan ada yang kurang menguasainya (Alfata, 2011; Leo, 2020; Sulistyaningtyas, 2023). Penghuni rumah di Indonesia yang terbiasa dengan ruang tamu luas akan mengalami kesulitan saat tinggal di apartemen dengan ruang yang terbatas. Penelitian ini memilih Rumah Susun Aparatur Sipil Negara Pasar Jumat karena adanya masalah penataan tata ruang dan perabotan yang belum memadai. Diperlukan campur tangan desainer untuk meningkatkan kualitasnya, mengoptimalkan ruang, dan memaksimalkan kenyamanan penghuni. Diperlukan desain yang baik untuk mengoptimalkan ruang terbatas secara fungsional dan mengatasi masalah yang ada di dalamnya. Mengingat kompleksitas masalah pengadaan dan teknis apartemen, penelitian ini hanya fokus pada masalah kenyamanan fisiologis dalam unit hunian. Fokus utama penelitian ini adalah organisasi ruang dan penataan perabotan, khususnya pola penataan ruang dan bentuk perabotan di unit hunian. Penelitian ini selanjutnya akan mengidentifikasi masalah yang ada di kasus yang diamati dan mencari solusi yang layak berdasarkan standar yang ada (Afgani, 2023; Rizal, 2018).

Analisis kenyamanan hunian rumah susun tipe 36, khususnya dengan studi kasus Rumah Susun ASN Pasar Jumat, bertujuan untuk mengevaluasi tingkat kenyamanan penghuni baik dari segi fisik, psikologis, maupun sosial. Melalui analisis ini, kita dapat mengidentifikasi berbagai masalah yang ada, seperti kekurangan desain, permasalahan teknis, atau kurangnya fasilitas. Hasil analisis ini diharapkan dapat memberikan rekomendasi yang konkret untuk memperbaiki kondisi hunian, sehingga dapat meningkatkan kualitas hidup penghuni. Selain itu, analisis ini juga bermanfaat sebagai bahan evaluasi bagi pemerintah, pengembang, dan perencana kota dalam menyusun kebijakan dan perencanaan yang lebih baik di masa depan.

Dalam konteks urbanisasi yang semakin pesat, kebutuhan akan hunian layak dan terjangkau terus meningkat. Rumah susun, sebagai salah satu solusi alternatif, hadir sebagai pilihan bagi masyarakat perkotaan, khususnya mereka yang memiliki keterbatasan lahan. Rumah susun tipe 36, dengan ukurannya yang kompak, menjadi salah satu tipe yang paling banyak dibangun. Namun, di balik efisiensi ruang yang ditawarkan, perlu dilakukan evaluasi terhadap kenyamanan hunian yang sebenarnya dirasakan oleh penghuni (Cintyarani, Utomo, et al., 2021; Suwandi & Nur'aini, 2021). Studi kasus pada Rumah Susun Aparatur Sipil Negara Pasar Jumat akan memberikan gambaran konkret mengenai tingkat kenyamanan hunian tipe 36 ini.

Kenyamanan hunian merupakan faktor krusial yang mempengaruhi kualitas hidup seseorang. Selain memenuhi kebutuhan dasar seperti tempat tinggal, hunian juga harus mampu memberikan kenyamanan fisik, psikologis, dan sosial bagi penghuninya. Rumah susun, meskipun menawarkan solusi hunian, seringkali dihadapkan pada berbagai tantangan terkait kenyamanan (Ayuningtyas, 2021; Cintyarani, Pamardhi-Utomo, et al., 2021; Pratama, 2021).

Penelitian mengenai kenyamanan hunian rumah susun telah banyak dilakukan, namun masih terdapat celah yang perlu dikaji lebih lanjut. Studi-studi sebelumnya seringkali fokus pada aspek tertentu, seperti desain arsitektur atau fasilitas umum. Oleh karena itu, penelitian ini akan mencoba memberikan perspektif yang lebih komprehensif dengan menganalisis berbagai aspek yang mempengaruhi kenyamanan hunian, mulai dari kondisi fisik bangunan hingga interaksi sosial antar penghuni. Rumah Susun Aparatur Sipil Negara Pasar Jumat dipilih sebagai studi kasus karena dianggap representatif dari tipe rumah susun yang banyak

ditemukan di perkotaan, yang menjadi masalah menarik dalam kajian ini pada hunian yang dihuni oleh para pegawai Aparatur Sipil Negara dilingkungan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) dari luar daerah yang dipindah tugaskan di Jakarta.

Pertumbuhan penduduk perkotaan yang pesat mendorong peningkatan permintaan akan hunian. Rumah susun tipe 36, sebagai salah satu solusi, menawarkan efisiensi ruang namun perlu dikaji lebih lanjut terkait kenyamanan penghuninya. Studi ini akan menganalisis secara mendalam faktor-faktor yang mempengaruhi kenyamanan hunian di Rumah Susun Aparatur Sipil Negara Pasar Jumat, dengan tujuan untuk memberikan kontribusi pada pengembangan perumahan yang lebih baik di masa depan. Dalam konteks urbanisasi yang pesat, kebutuhan akan hunian layak terus meningkat. Rumah susun tipe 36, sebagai salah satu solusi, menawarkan efisiensi ruang namun seringkali dihadapkan pada tantangan terkait kenyamanan penghuninya.

Penelitian sebelumnya telah mengeksplorasi kenyamanan hunian rumah susun. Alvan et al. (2015) meneliti konsep desain rumah tinggal berkelanjutan. Namun, masih ada kekurangan dalam literatur mengenai analisis komprehensif tentang kenyamanan yang mengintegrasikan faktor-faktor fisik dan psikologis, terutama dalam konteks rumah susun berukuran kecil seperti unit tipe 36.

Studi ini bertujuan untuk mengisi kekosongan penelitian dengan menganalisis secara mendalam faktor-faktor yang mempengaruhi kenyamanan hunian di Rumah Susun Aparatur Sipil Negara Pasar Jumat. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan rekomendasi yang berguna bagi pengembang, pemerintah, dan penghuni rumah susun untuk menciptakan lingkungan hunian 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 (Sugiyono, 2023), 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 Aparatur Sipil Negara 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 akan dilaksanakan melalui beberapa tahapan yang saling berkaitan. Tahap pertama adalah studi literatur untuk mengumpulkan teori-teori yang relevan mengenai kenyamanan hunian, khususnya di rumah susun. Tahap kedua adalah tahap pengumpulan data yang melibatkan survei kepada penghuni Rumah Susun Aparatur Sipil Negara Pasar Jumat untuk mendapatkan data kuantitatif, serta wawancara mendalam dan observasi untuk memperoleh data kualitatif. Tahap ketiga adalah tahap analisis data, di mana data kuantitatif akan dianalisis secara statistik untuk mengidentifikasi pola dan hubungan antar variabel, sedangkan data kualitatif akan dianalisis secara tematik untuk menggali makna yang lebih dalam. Tahap keempat adalah tahap interpretasi data, di mana hasil analisis kuantitatif dan kualitatif akan diintegrasikan untuk memberikan penjelasan yang komprehensif mengenai tingkat kenyamanan hunian di rumah susun tersebut. Tahap terakhir adalah tahap penyusunan laporan penelitian yang berisi kesimpulan dan rekomendasi berdasarkan temuan

penelitian. Tahapan penelitian meliputi, observasi langsung di Rusun Aparatur Sipil Negara Pasar Jumat untuk mengamati kondisi ruang dan aktivitas penghuni. Wawancara dengan penghuni untuk mengetahui pengalaman mereka terkait kenyamanan fisik di rumah susun.

Hasil dan Pembahasan

Rumah susun tipe 36 telah menjadi pilihan populer bagi masyarakat urban sebagai alternatif hunian yang lebih terjangkau. Namun, terbatasnya luas bangunan seringkali menjadi tantangan dalam menciptakan lingkungan hunian yang nyaman. Rumah Susun Aparatur Sipil Negara Pasar Jumat, sebagai salah satu contoh rumah susun tipe 36, menarik untuk diteliti karena lokasinya yang strategis dan target penghuninya yang merupakan pegawai di lingkungan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR).

Penelitian ini akan mengungkap faktor-faktor yang mempengaruhi kenyamanan hunian di rumah susun ini, mulai dari aspek fisik seperti tata ruang dan kualitas bangunan, hingga aspek sosial seperti interaksi antar penghuni dan lingkungan sekitar. Dengan memahami persepsi penghuni dan mengidentifikasi kendala yang dihadapi, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam pengembangan hunian vertikal yang lebih baik di masa depan.

Dalam lingkup pembahasan ini melakukan pembahasan sesuai dengan pertanyaan pada rumusan masalah untuk mengidentifikasi faktor-faktor yang secara langsung maupun tidak langsung mempengaruhi kenyamanan penghuni. Beberapa faktor yang menjadi fokus antara lain:

Faktor-faktor yang mempengaruhi tingkat kenyamanan penghuni rumah susun tipe 36 di Rumah Susun Aparatur Sipil Negara Pasar Jumat

Kenyamanan hunian di rumah susun tipe 36 sangat dipengaruhi oleh faktor fisik yang ada di dalamnya. Tata letak ruangan yang fungsional dan efisien akan memberikan kenyamanan dalam beraktivitas sehari-hari. Namun, seringkali keterbatasan luas bangunan menyebabkan beberapa ruangan terasa sempit atau kurang privasi. Selain itu, ketersediaan pencahayaan alami yang cukup sangat penting untuk menciptakan suasana yang sehat dan nyaman. Pencahayaan buatan juga perlu diperhatikan untuk memastikan seluruh ruangan memiliki pencahayaan yang memadai. Ventilasi yang baik sangat krusial untuk menjaga kualitas udara di dalam ruangan. Sirkulasi udara yang lancar dapat mencegah timbulnya masalah kelembaban atau bau tidak sedap. Kualitas material bangunan juga turut mempengaruhi kenyamanan penghuni. Penggunaan material yang berkualitas baik dan tahan lama akan memberikan rasa aman dan nyaman. Terakhir, ketersediaan fasilitas pendukung seperti dapur, kamar mandi, dan area jemuran yang memadai akan sangat membantu penghuni dalam menjalankan aktivitas sehari-hari.

Meskipun secara umum Rusun Aparatur Sipil Negara Pasar Jumat telah memenuhi standar teknis bangunan, terdapat beberapa permasalahan yang berkaitan dengan kenyamanan fisik dan psikologis penghuni. Permasalahan teknis yang dibahas dalam penelitian ini berfokus pada unit tipe 36, khususnya terkait dengan kenyamanan fisik yang dirasa masih kurang, terutama di ruang keluarga, dapur, ruang tidur, dan kamar mandi. Hal ini disebabkan oleh besaran ruang yang terbatas. Permasalahan kenyamanan psikologis muncul sebagai akibat dari pemenuhan kenyamanan fisik yang terhambat, karena sesuai dalam bukunya *House, Form and Culture* Amos Rapoport (1969).

Rumah merupakan fenomena bangunan yang bentuk dan susunannya sangat dipengaruhi oleh lingkungan budaya yang dimiliki dan yang terkait erat dengan kehidupan penghuninya.

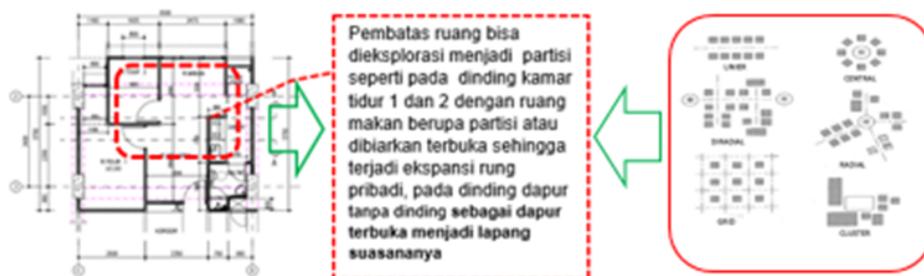
Kebutuhan Minimum Rumah Susun

Teori hierarki kebutuhan Maslow menjadi landasan dalam menentukan prioritas ruang. Ruang tidur, sebagai tempat beristirahat, harus memberikan rasa aman dan nyaman. Ruang keluarga dirancang sebagai pusat aktivitas bersama, sehingga membutuhkan suasana yang hangat dan mengakomodasi berbagai aktivitas. Teori tata ruang dari Heinz Frick & Petra Widmer diterapkan dengan membagi ruangan menjadi zona-zona yang jelas, seperti zona privat (kamar tidur), zona semi-privat (ruang keluarga), dan zona publik (ruang tamu) dari landasan teori tersebut menjadi landasan mulai beranjaknya kebutuhan penghuni karena berkembangnya suatu keluarga, kebutuhan utama suatu hunian diharapkan tetap mengacu pada landasan teori tersebut untuk memenuhi hunian yang berkembang dan nyaman.

Diharapkan kondisi penghuni pada unit hunian tipe 36 adalah keluarga muda dengan 1-2 anak kecil. Namun, dengan luas unit yang terbatas (36 m²), ruang dapat terasa sempit jika sudah berkembang sesuai tahapan pertumbuhan hingga mencapai lebih dari 4 orang beranjak dewasa yang sudah mulai butuh privasi masing-masing. Hal ini menunjukkan bahwa pertumbuhan jumlah penghuni dapat menyebabkan ketidaknyamanan di masa depan. Saat ini, jumlah penghuni rata-rata di unit tipe 36 adalah 3 – 4 orang. Mata pencaharian penghuni adalah pegawai Aparatur Sipil Negara Kementerian PUPR, dan masih aktif. Rumah sehat merupakan salah satu sarana untuk mencapai derajat kesehatan yang optimal. Rumah yang sehat juga memberikan jaminan keamanan dan kenyamanan bagi penghuninya. Oleh karena itu, diperlukan perancangan yang baik untuk mencapai jaminan keamanan dan kenyamanan rumah hunian secara optimal. Berbagai upaya dilakukan penghuni dalam memenuhi kebutuhan mereka akan ruang. Rumah susun ini diharapkan sebagai tipe bangunan perumahan yang direncanakan untuk menjawab kebutuhan akan tempat tinggal. Namun, dalam kenyataannya, tidak ada satupun rumah susun yang pola berhuninya sama. Setiap penghuni memiliki cara tersendiri untuk berekspresi di unit hunian mereka.

Perubahan terhadap unit rumah susun ini memiliki pola yang serupa, yaitu ruang tamu dan ruang servis yang selalu tetap organisasi ruangnya. Hal ini menunjukkan sedikitnya variasi yang dihasilkan oleh pola grid tersebut. Terlihat jelas bahwa penghuni unit rumah susun Pasar Jumat tidak dapat berbuat banyak mengenai masalah organisasi ruang. Pembagian area yang bervariasi hanya terdapat pada bagian ruang tidur anak dan ruang tidur orang tua. Pada bagian ruang tamu dan ruang servis pada umumnya mereka tidak dapat bereksplorasi.

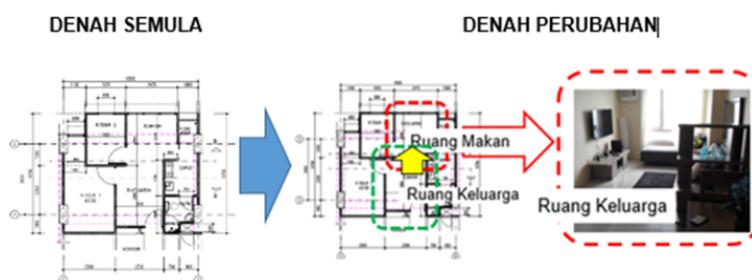
Jika diurai kembali seperti terlihat pada gambar 1 berikut ini, permasalahan organisasi ruang di rumah susun ini terletak pada dinding tengah yang mengurangi keluwesan pembagian ruang, membuat penghuni menjadi tidak fleksibel. Jika tidak ada dinding pembatas tengah tersebut, dapat dimungkinkan untuk variasi organisasi yang lebih beragam sesuai dengan kebutuhan penghuni akan masing-masing ruang yang dibuatnya dengan tetap memperhatikan organisasi ruang yang diharapkan dapat memberikan pengetahuan bagi penghuni hunian untuk diterapkan dalam penataan ruang dan perabot.



Gambar 1. Organisasi Ruang di Rumah Susun

Sumber: Dokumen Pribadi

Peneliti menemukan bahwa ruang tidur menyita hampir setengah luasan unit rumah susun. Hal ini menunjukkan bahwa setengah luasan dari unit rumah susun yang terbatas tersebut tidak berfungsi optimal pada siang hari. Ukuran satuan unit rumah tipe 36 di Rusun Aparatur Sipil Negara Pasar Jumat adalah 6 x 6 m². Secara dimensional, ukuran ini sangat terbatas pada pola pergerakan penghuni, sehingga terasa adanya ekspansi terhadap ruang pribadi (private). Salah satu contoh keterbatasan ruang yang ditemukan adalah penggunaan ruang makan yang lebih luas sebagai ruang keluarga karena keterbatasan ruang keluarga yang sebenarnya. Penelitian ini mengidentifikasi berbagai permasalahan terkait dengan ruang terbatas di Rusun Aparatur Sipil Negara Pasar Jumat Tipe 36. Permasalahan ini meliputi aspek teknis, kenyamanan fisik, dan psikologis. Diperlukan solusi yang komprehensif untuk mengatasi permasalahan ruang terbatas di Rusun Aparatur Sipil Negara Pasar Jumat Tipe 36. Solusi tersebut harus mempertimbangkan aspek teknis, kenyamanan fisik, dan psikologis penghuni.



Gambar 2. Denah Fungsi Ruang

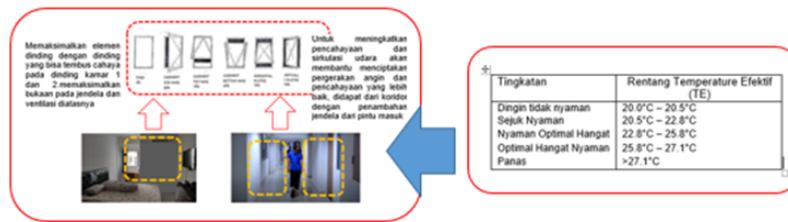
Sumber: Dokumen Pribadi

Gambar 2 menunjukkan adanya perubahan fungsi ruang di Rusun Aparatur Sipil Negara Pasar Jumat Tipe 36. Ruang makan diubah menjadi ruang keluarga, yang idealnya berada di dekat dapur. Hal ini menunjukkan upaya penghuni untuk memanfaatkan ruang terbatas secara maksimal.

Upaya Penghuni dalam memenuhi Kebutuhan Minimum Ruang.

Teori bentuk dari Francis DK Ching sangat berguna dalam menciptakan tampilan visual yang menarik. Penggunaan garis, bentuk, dan tekstur yang tepat dapat membuat ruangan terasa lebih luas dan menarik. Teori psikologi lingkungan diterapkan dengan memperhatikan pemilihan warna, pencahayaan, dan material yang dapat mempengaruhi suasana hati penghuni. Ruang tamu, misalnya, dapat didesain dengan warna-warna cerah dan pencahayaan yang cukup untuk menciptakan suasana yang ceria. Sementara itu, kamar tidur dapat didesain dengan warna-warna lembut dan pencahayaan yang redup untuk menciptakan suasana yang tenang. Teori ini membantu mengatasi penghuni dalam memenuhi kebutuhan minimum ruang sebagai solusi.

Ruang dengan luas terbatas harus dimanfaatkan oleh penghuni untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari. Upaya penghuni dalam mengubah pola unit hunian dapat menyebabkan penurunan kualitas unit hunian, terutama terkait dengan estetika ruang. Berikut adalah kebutuhan minimum ruang dan perabot untuk beberapa ruangan di Rusun Aparatur Sipil Negara Pasar Jumat Tipe 36, Luas minimal: 3 x 3 meter persegi, kebutuhan perabot: Sofa, meja, rak TV, lemari, kursi, lampu dekorasi. Luas minimal: 2 x 3 meter persegi, kebutuhan perabot: Tempat tidur, meja, lemari, kursi, lampu, gorden, cermin, kasur, bantal, selimut. Kamar Tidur 1 memiliki jendela di sudut ruangan, namun pencahayaannya masih kurang optimal. Berdasarkan kebutuhan minimum, pencahayaan di kamar tidur perlu dimaksimalkan.

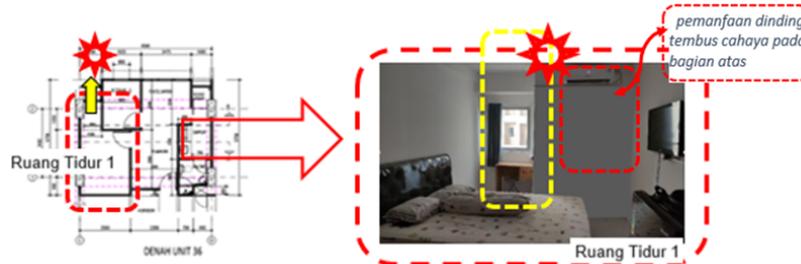


Gambar 3. Pencahayaan dan Sirkulasi Udara di Kamar Tidur
 Sumber: Dokumen analisa data teori dan lapangan

Untuk meningkatkan pencahayaan dan sirkulasi udara di Kamar Tidur 1, perlu ditambahkan lubang angin di atas jendela. Hal ini akan membantu menciptakan pergerakan angin dan pencahayaan yang lebih baik di dalam ruangan. merupakan tingkatan yang dirasakan sesuai batas kenyamanan termal seperti terlihat pada gambar 20 kebutuhan akan bukaan pada dinding yang bisa menjadi sumber pergerakan udara dimanfaatkan secara maksimal seperti pada area koridor dan tampak depan, karena tingkatan rentang temperatur efektif dalam penghawaan alami sangat dipengaruhi dengan ventilasi alami untuk memainkan peran penting dalam menjaga kenyamanan ruang dengan menyediakan media pergantian udara dan memasukkan angin segar ke dalam ruangan secara terus menerus. Seperti terlihat dalam ventilasi alami dari koridor dan pada hunian lewat kamar mandi.

Permasalahan dan tantangan dalam memenuhi kebutuhan minimum ruang

Penelitian ini menunjukkan bahwa keterbatasan ruang di Rusun Aparatur Sipil Negara Pasar Jumat tipe 36 mendorong penghuni untuk melakukan perubahan fungsi ruang. Hal ini dapat berdampak pada estetika ruang dan kualitas unit hunian secara keseluruhan. Diperlukan solusi yang kreatif dan inovatif untuk memanfaatkan ruang terbatas di Rusun Aparatur Sipil Negara Pasar Jumat Tipe 36 dengan lebih optimal. Solusi tersebut harus mempertimbangkan kebutuhan penghuni, estetika ruang, dan kualitas unit hunian secara keseluruhan.



Gambar 4. Pencahayaan dan Ventilasi Udara di Kamar Tidur
 Sumber : Dokumen pribadi

Gambar 4 menunjukkan bahwa pencahayaan dan ventilasi udara di Kamar Tidur 1 hanya berasal dari jendela di ujung ruangan. Pencahayaan perlu dimaksimalkan dengan cara, memperlebar bukaan jendela. Memasang lubang angin. Menggunakan dinding kaca di bagian atas jendela. Berikut adalah kebutuhan minimum ruang dan perabot untuk beberapa ruangan di Rusun Aparatur Sipil Negara Pasar Jumat Tipe 36. Dapur, luas minimal: 1,80 x 1,50 meter persegi. Kebutuhan perabot: Kabinet dapur, kompor, kulkas, wastafel, tempat sampah. Ruang yang ada di unit tipe 36 (1,20 x 1,65 meter) terasa sempit dan tidak memenuhi kebutuhan minimum. Meja makan, kursi makan, lemari makan, dan perabot lainnya juga harus diperhitungkan. Kamar Mandi, luas minimal: 50 x 50 cm untuk bak mandi atau shower dan satu toilet. Kebutuhan perabot: Bak mandi atau shower, toilet, wastafel, cermin, rak handuk, peralatan mandi. Ruang Pelayanan, luas minimal: 1,25 x 2,5 meter persegi.

Kebutuhan perabot: Mesin cuci, pengering pakaian, rak jemuran, lemari penyimpanan. Kebutuhan perabot di atas hanya ilustrasi dan dapat disesuaikan dengan kebutuhan individu atau keluarga. Kapasitas standar ruang dapat berbeda-beda tergantung pada peraturan daerah setempat. Penting untuk mempertimbangkan faktor-faktor seperti kenyamanan, estetika, dan fungsionalitas saat merancang ruang di rumah susun. Penelitian ini menunjukkan bahwa beberapa ruangan di Rusun Aparatur Sipil Negara Pasar Jumat Tipe 36 tidak memenuhi kebutuhan minimum ruang yang telah ditetapkan. Hal ini dapat berdampak pada kenyamanan dan fungsionalitas ruang bagi penghuni. Diperlukan solusi yang kreatif dan inovatif untuk memanfaatkan ruang di Rusun Aparatur Sipil Negara Pasar Jumat Tipe 36 dengan lebih optimal. Solusi tersebut harus mempertimbangkan kebutuhan penghuni, standar ruang yang berlaku, dan estetika ruangan.

Solusi dan rekomendasi

Klasifikasi fungsi ruang dan pemilihan perabot yang tepat merupakan faktor utama dalam menciptakan hunian yang nyaman di rumah susun.[5], 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.

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.

Maksimalkan penggunaan cahaya alami

Pencahayaannya 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 aksen 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.

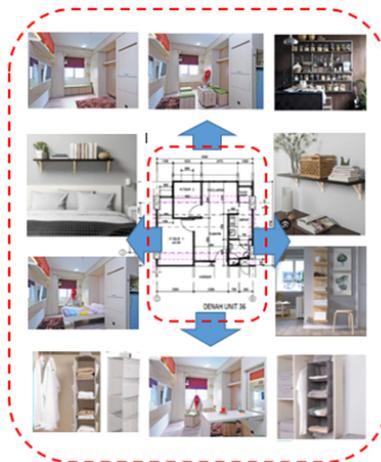
Maksimalkan penggunaan ruang vertikal dan perabot multifungsi.

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 desainer interior. Desainer interior dapat membantu membuat desain 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. [5] 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 [5]. Hal ini dikarenakan keterbatasan ruang yang tersedia di rumah susun, sehingga penghuninya harus cermat dalam menata dan merancang ruang agar tercipta kenyamanan, seperti :

1. Menggunakan perabot multifungsi dan manfaatkan ruang vertikal untuk menghemat ruang.
2. Memanfaatkan ruang vertikal.
3. Memaksimalkan penggunaan cahaya alami agar ruangan terasa lebih luas.
4. Menjaga kebersihan dan kerapian untuk menghindari kesan sempit.
5. Mempertimbangkan untuk berkonsultasi dengan desainer interior untuk mendapatkan bantuan professional



Gambar 5. Perabot Multifungsi

Sumber : <https://www.ikea.co.id/in/inspirasi/lemari-gantung-dapur-kecil-sederhana-solusi-ruang-penyimpanan-vertikal-yang-cerdas>

Gambar 5 menunjukkan contoh perabot multifungsi yang dapat digunakan di rumah susun. Perabot ini 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 di atas 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 di atas. Ruang vertikal dapat digunakan untuk menambah ruang penyimpanan atau area fungsional.

Memaksimalkan penggunaan cahaya alami



Gambar 6. Penggunaan Cahaya Alami

Sumber: Terbuka di jendela baru, ekspresnews.com dan dokumen pribadi

Gambar 6 menunjukkan 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.

Menjaga kebersihan dan kerapian



Gambar 7. Ruangan yang Bersih

Sumber: Terbuka di jendela baru www.lemon8-app.com

Gambar 7 menunjukkan contoh saran untuk menjadikan ruangan yang bersih dan rapi di rumah susun. Ruangan yang bersih dan rapi akan terasa lebih luas dan nyaman.

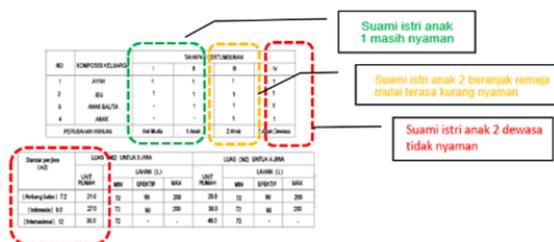
Kebutuhan Minimum Ruang di Rumah Susun

Pemerintah segera menetapkan standar minimal kebutuhan ruang yang layak huni di rumah susun. Hal ini untuk mendorong pembangunan rumah susun dengan memperhatikan kelayakan dan kenyamanan bagi penghuni. Tabel berikut menjelaskan pertumbuhan rumah susun, terlihat tahapan pertumbuhan dari awal rumah tangga berawal dari suami istri, kemudian punya anak satu dan berkembang punya anak dua dari balita hingga menjadi dewasa punya harapan bisa menghuni rumah sehat. Perbedaan acuan standar per jiwa, Indonesia mengacu 9 m²/jiwa sedang standar International mengacu 12 m²/jiwa. Kebutuhan standar minimum yang dijadikan standar pemerintah perlu mengkajinya agar kelayakan dan kenyamanan penghuni bisa tercapai. Seperti dalam gambar 8 berikut ini tabel pertumbuhan kebutuhan rumah hunian.

Standar per Jiwa (m ²)	LUAS (M ²) UNTUK 3 JIWA				LUAS (M ²) UNTUK 4 JIWA			
	UNIT RUMAH	LAHAN (L)			UNIT RUMAH	LAHAN (L)		
		MIN	EFEKTIF	MAX		MIN	EFEKTIF	MAX
(Ambang batas) 7.2	21.6	72	90	200	28.8	72	90	200
(Indonesia) 9.0	27.0	72	90	200	36.0	72	90	200
(Internasional) 12	36.0	72	-	-	48.0	72	-	-

Gambar 8. Pertumbuhan kebutuhan rumah hunian:

Sumber: Modul Rumah Sehat (Puslitbang Kementerian PU-Badan Penelitian dan Pengembangan)



Gambar 9. Pertumbuhan kebutuhan minimum ruang rumah hunian:

Sumber: Modul Rumah Sehat (Puslitbang Kementerian PU-Badan Penelitian dan Pengembangan)

Gambar 9 menunjukkan contoh tabel kebutuhan minimum ruang di rumah susun. Tabel ini membantu penghuni memahami kebutuhan ruang minimum untuk berbagai fungsi di rumah susun. Dengan memahami tabel tersebut dan mengikuti langkah-langkah yang disarankan, penghuni rumah susun dapat menciptakan hunian yang nyaman dan fungsional meskipun dengan keterbatasan ruang. Melihat tabel di atas, diharapkan pemerintah segera menetapkan standar minimal kebutuhan ruang yang lebih layak huni di unit rumah susun. Hal ini untuk mendorong pembangunan rumah susun dengan memperhatikan kelayakan dan kenyamanan bagi penghuni. Standar per jiwa (m²) internasional perlu menjadi pertimbangan untuk membangun unit hunian rumah susun di masa depan. Pentingnya penetapan standar hunian layak huni di rumah susun dengan mempertimbangkan kebutuhan ruang minimum dan standar internasional untuk menciptakan hunian yang nyaman dan sehat bagi seluruh penghuni.

NO	KOMPOSISI KELUARGA	TAHAPAN PERTUMBUHAN			
		I	II	III	IV
1	AYAH	1	1	1	1
2	IBU	1	1	1	1
3	ANAK BALITA	-	1	1	1
4	ANAK	-	-	1	1
PERUBAHAN HUNIAN		Kel Muda	1 Anak	2 Anak	2 Anak Dewasa

Gambar 10. Standar Luas Lantai

Sumber: dokumen pribadi analisa Tabel pertumbuhan kebutuhan hunian

Dari gambar 10 dapat dijelaskan bahwa unit 36 dengan mengacu standar luas lantai per jiwa 9 m2 terasa nyaman untuk punya 1 anak masih kecil hingga dewasa, setelah melampaui tahapan pertumbuhan dan kebutuhannya punya anak 2 masih kecil menjadi kurang nyaman mengingat hanya punya 2 kamar, menjadi tidak nyaman beranjak menjadi dewasa.

Faktor Fisik

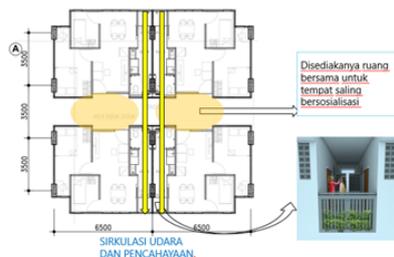
Tata ruang sangat berpengaruh dalam kenyamanan ruang , tata letak ruangan diharapkan harus fungsional dan efisien. Untuk menghindari ada ruang yang terasa sempit atau kurang privasi. Pada gambar 27 dibawah ini konsep denah hunian yang diharapkan sudah mampu menjadi pendekatan pasif sehingga layout lebih kompak dan efisien, hanya dari sisi ukuran yang belum memberikan kenyamanan menyangkut regulasi.



Gambar 11. Konsep Denah Hunian

Sumber: Dokumen PUPR & analisa dokumen pribadi

Pencahayaan alami yang masuk ke dalam ruangan cukup dan pencahayaan buatan memadai. Sirkulasi udara di dalam ruangan baik. Masalah kelembaban atau bau tidak sedap masih terjadi. Kualitas material bangunan yang digunakan diharapkan berkualitas baik dan tahan lama, terdapat fasilitas pendukung seperti dapur, kamar mandi, dan area jemuran untuk unit 36 masih memadai, hanya memaksimalkan ventilasi untuk sirkulasi perlu dimaksimalkan seperti dalam gambar 12 dibawah ini.



Gambar 12. Konsep Denah Hunian

Sumber: Dokumen PUPR & analisa dokumen pribadi

Faktor Lingkungan

Rumah susun, meskipun dirancang untuk menyediakan hunian yang terjangkau, tidak terlepas dari pengaruh lingkungan sekitarnya. Lingkungan yang bising, tercemar, atau tidak aman dapat mengurangi kenyamanan dan kualitas hidup penghuni. Oleh karena itu, penting untuk menganalisis bagaimana faktor-faktor lingkungan ini mempengaruhi kenyamanan hunian di rumah susun tipe 36.

Gambar 29 dibawah ini lokasi rumah susun Pasar Jumat, mempunyai lingkungan cukup padat, sehingga karena sekitar rumah susun baik lalu lintas, aktivitas sosial juga padat sangat berpengaruh pada kebisingan.



Gambar 13. Aksesibilitas Jalan

Sumber: dokumen pribadi analisa data Google Map

Lokasi rumah susun berada dalam kompleks perumahan dikementerian pekerjaan umum sehingga lingkungan sekitar rumah susun masih relatif aman. Gambar 30 berikut merupakan aksesibilitas jalan menuju rumah susun yang cukup mudah dan terjangkau.



Gambar 14. Aksesibilitas Jalan

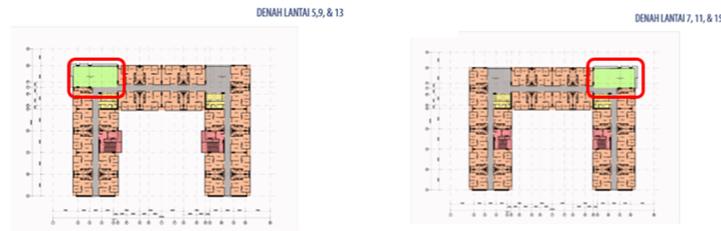
Sumber: dokumen pribadi analisa data Google Map

Faktor Sosial

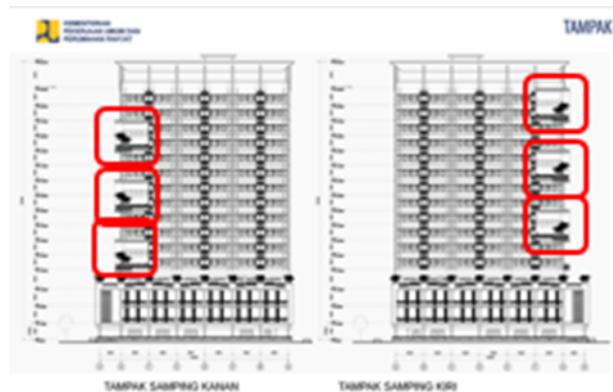
Rumah susun tidak hanya sekadar tempat tinggal, tetapi juga menjadi sebuah komunitas. Kualitas hubungan antar penghuni dan keberadaan fasilitas sosial dapat sangat mempengaruhi kenyamanan dan kebahagiaan penghuni. Oleh karena itu, penting untuk menganalisis bagaimana faktor-faktor sosial ini berkontribusi pada kenyamanan hunian di rumah susun tipe 36. Interaksi sosial antar penghuni dikelola oleh pengelola berupa paguyuban untuk mewadahi komunitas penghuni sehingga hubungan satu sama lain terwadahi. Terkait keamanan lingkungan penghuni merasa aman tinggal di rumah susun karena keamanan 24 jam dikelola oleh Satuan Pengamanan dari pihak pengelola, baik itu bila ada tamu, barang yang terkontrol oleh satuan keamanan 24 jam.

Fasilitas sosial seperti ruang bermain anak, ruang serbaguna, atau taman tersedia. Interaksi sosial terjalin hubungan antar penghuni meskipun bertemu dalam diakhir minggu waktu libur bekerja. Tersedia untuk menjalin komunitas yang baik antar penghuni dengan

terfasilitasinya tempat bersama pada per 2 lantai seperti dalam denah pada gambar 15 dan pada tampakgambar 16 berikut ini.

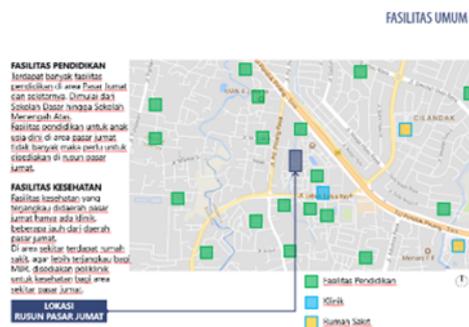


Gambar 15. Denah Lantai & Zona Fasilitas bersama
Sumber: Dokumen PUPR & analisa dokumen pribadi



Gambar 16. Tampak posisi fasilitas ruang bersama
Sumber: Dokumen PUPR & analisa dokumen pribadi

Keamanan lingkungan penghuni merasa aman tinggal di rumah susun ini karena terjaga oleh keamanan 24 jam yang ada dilantai 1, baik itu keluarga, tamu. Untuk kenyamanan penghuni terkait fasilitas umum tersedia dilingkungan sekitar baik yaitu fasilitas Kesehatan, pendidikan berupa klinik rumah sakit dan toko supermarket, seperti terlihat pada sebaran fasilitas umum pada gambar 17 berikut ini.



Gambar 17. Fasilitas Umum

Sumber: Dokumen PUPR & analisa dokumen pribadi

Fasilitas sosial: terdapat fasilitas sosial seperti ruang bermain anak, ruang serbaguna, pre fuction, ruang pengelola, perpustakaan, ruang laktasi, kantor RT/RW, TK toilet, serta taman. Dalam hal ini beberapa ruang belum berfungsi dengan baik. Kegiatan warga dilakukan dengan memanfaatkan fasilitas sosial ini sehingga mereka bisa berkomunitas. Berikut ini gambar 34 fasilitas pada rumah susun Pasar Jumat.

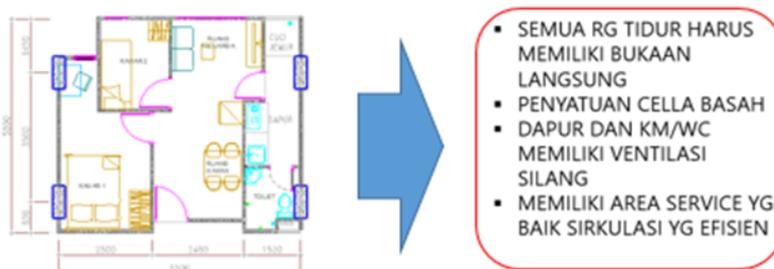


Gambar 18. Fasilitas Sosial

Sumber: Dokumen PUPR & analisa dokumen pribadi

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. 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 gambar 35 kebutuhan ruang.



Gambar 19. 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 36 dibawah ini.



Gambar 20. 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 21, 22 dan 23 berikut ini fasilitas pendidikan dari Sekolah Dasar, Sekolah Menengah Pertama dan Sekolah Menengah Atas:



Gambar 21. Fasilitas Pendidikan Lokasi Rumah Susun Pasar Jumat

Sumber: Dokumen PUPR & analisa dokumen pribadi



Gambar 22. Fasilitas Pendidikan Lokasi Rumah Susun Pasar Jumat

Sumber: Dokumen PUPR & analisa dokumen pribadi



Gambar 23. Fasilitas Pendidikan Lokasi Rumah Susun Pasar Jumat

Sumber: Dokumen PUPR & analisa dokumen pribadi

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.

- 1) Fasilitas yang tersedia sesuai dengan harapan seperti transportasi vertikal berupa lift, tangga kebakaran, tempat parkir, ruang terbuka hijau merasa sudah mencukupi
- 2) Kualitas bangunan sesuai dengan harapan.
- 3) Kondisi lingkungan sekitar, untuk pencapaian belum sesuai dengan harapan karena transportasi umum tidak masuk lokasi.
- 4) Pengelolaan rumah susun, seperti kebersihan, perawatan, dan keamanan, sesuai dengan harapan penghuni.
- 5) 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. 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 semudah 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:

- 1) Ukuran unit hunian yang terbatas menjadi kendala utama. Penghuni kesulitan mengatur tata ruang agar lebih efisien dan nyaman.
- 2) Penggunaan bahan bangunan yang kurang berkualitas menyebabkan masalah seperti kebocoran, kerusakan, dan kurangnya isolasi suara.
- 3) Pencapaian fasilitas umum seperti area bermain anak, ruang serbaguna, atau tempat parkir mengurangi kenyamanan penghuni.
- 4) Masalah teknis seperti kerusakan lift, pipa bocor, atau listrik mati sering terjadi dan mengganggu aktivitas penghuni.
- 5) Kurangnya interaksi sosial antar penghuni sehingga menghambat terbentuknya komunitas yang kompak dan saling mendukung.
- 6) Perbedaan latar belakang, kebiasaan, dan kepentingan memicu konflik antar penghuni mengingat penghuni berasal dari berbagai daerah.
- 7) Keamanan Lingkungan penghuni merasa nyaman karena terkontrol 24 jam.
- 8) Proses perbaikan fasilitas atau infrastruktur yang rusak seringkali memakan waktu lama.
- 9) 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:

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

Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis kenyamanan hunian di Rumah Susun Aparatur Sipil Negara (ASN) Pasar Jumat, desain dan fasilitas yang ada masih memerlukan beberapa perbaikan untuk memenuhi kebutuhan penghuni secara optimal. Secara fisik, aspek tata ruang dan ventilasi perlu ditingkatkan untuk memaksimalkan pencahayaan alami dan fleksibilitas penataan perabot. Meskipun fasilitas umum seperti area bermain anak dan ruang serbaguna cukup memadai, aksesibilitasnya masih terkendala, terutama untuk penghuni lantai 2. Kualitas lingkungan sekitar juga perlu diperbaiki, terutama terkait dengan estetika dan gangguan dari pasar di sekitar hunian. Aspek non-fisik, seperti interaksi sosial, juga masih perlu ditingkatkan, serta penyesuaian desain ruang untuk mendukung kegiatan penghuni di tengah pandemi Covid-19. Keunggulan rumah susun ini terletak pada lokasinya yang strategis

dekat dengan fasilitas umum dan penerapan konsep Transit Oriented Development (TOD), meskipun beberapa kekurangan seperti keterbatasan luas unit dan privasi rendah mempengaruhi kenyamanan penghuni. Hasil analisis ini dapat digunakan untuk pengembangan desain yang lebih baik, perbaikan fasilitas, dan kebijakan pengelolaan yang efektif untuk meningkatkan kualitas hidup penghuni di masa depan.

DAFTAR PUSTAKA

- Afgani, J. J. (2023). Kajian Penghawaan Alami Pada Buka-an Rumah Tinggal Dipermukiman Padat Penduduk. *NALARs*, 22(1). <https://doi.org/10.24853/nalars.22.1.73-80>
- Alfata, M. N. F. (2011). Studi Kenyamanan Termal Adaptif Rumah Tinggal di Kota Malang Studi Kasus : Perumahan Sawojajar 1 – Kota Malang. *Jurnal Permukiman*, 6(1). <https://doi.org/10.31815/jp.2011.6.9-17>
- Alvan, S., Nst, I. N., & Luthan, P. L. A. (2015). Konsep Desain Rumah Tinggal Berkelanjutan di Kota Medan. *Jurnal Sosek Pekerjaan Umum*, 7(1).
- Ayuningtyas, R. A. (2021). Tingkat Kenyamanan Hunian Berdasarkan Kondisi Fisik Rusunawa Blok A dan Blok B Jalan Kom Yos Sudarso Pontianak. *UNIPLAN: Journal of Urban and Regional Planning*, 2(1). <https://doi.org/10.26418/uniplan.v2i1.45887>
- Cintyarani, A. G., Pamardhi-Utomo, R., & Miladan, N. (2021). Alih Fungsi Hunian Menjadi Komersial Dan Kenyamanan Bermukim Di Bintaro Sektor 9 Tangerang Selatan. *Desa-Kota*, 3(1). <https://doi.org/10.20961/desa-kota.v3i1.45907.17-23>
- Cintyarani, A. G., Utomo, R. P., & Miladan, N. (2021). Alih Fungsi Hunian Menjadi Komersial Dan Kenyamanan. *Desa-Kota UNS*, 3.
- Harso, T. (2016). Arsitektur Tropis dan Bangunan Hemat Energi. *Kompas*, 1(1).
- Karyono, T. H. (2001). Penelitian Kenyamanan Termis Di Jakarta Sebagai Acuan Suhu Nyaman Manusia Indonesia. *DIMENSI (Jurnal Teknik Arsitektur)*, 29(1).
- Leo, K. S. D. (2020). Preferensi Pemilihan Tipe Rumah dan Lokasi Perumahan Pada Masyarakat Menengah ke Atas di Daerah Pinggiran Kota Yogyakarta. *REKA RUANG*, 2(2). <https://doi.org/10.33579/rkr.v2i2.1584>
- Pratama, A. R. (2021). Analisis Kenyamanan Termal Ruang Terbuka Publik Hunian Vertikal. Studi Kasus: Apartemen Kebagusan City Jakarta. *Jurnal Penataan Ruang*. <https://doi.org/10.12962/j2716179x.v16i2.7757>
- Rizal, F. (2018). Optimalisasi Penghawaan Alami melalui Tata Ruang di Rumah Susun Bertingkat Rendah. *Jurnal IPTEK*, 2(1). <https://doi.org/10.31543/jii.v2i1.141>
- Sugiyono. (2023). Metode Penelitian Kualitatif (Untuk penelitian yang bersifat: eksploratif, enterpretif, interaktif dan konstruktif). *CV. Alfabeta*.
- Sulistyaningtyas, Y. (2023). Analisis Kontribusi Online Segment Terhadap Tingkat Hunian Di Swiss-Belhotel Balikpapan. *IKONIK : Jurnal Seni Dan Desain*, 5(2). <https://doi.org/10.51804/ijsd.v5i2.14325>
- Suparman, D. (2020). Pengaruh Lingkungan Kerja, Pengetahuan dan Beban Kerja Terhadap Kinerja Pegawai di CV. Perdana Mulia Desa Caringin Kulon Kecamatan Caringin Kabupaten Sukabumi: Manajemen sumberdaya manusia. *Ekonomedia*, 9(02), 21–36.
- Suwandi, A. A., & Nur'aini, R. D. (2021). Kajian Konsep Arsitektur Perilaku Dan Tingkat Kenyamanan Penghuni Pada Hunian Vertical Dengan Analisis Behavioral Mapping (Studi Kasus: Rusunawa Pinus Elok Tower C, Jakarta Timur). *Vitruvian*

Copyright holder:

Mochamad Hartono, Sri Pare Eni, Margareta Maria Sudarwani (2025)

First publication right:

Syntax Literate: Jurnal Ilmiah Indonesia

This article is licensed under:

