

PERANCANGAN BANGUNAN MULTIFUNGSI DENGAN PENDEKATAN ANALISIS FUNGSI RUANG DAN KONEKTIVITAS ANTAR ZONA PRIVAT DAN PUBLIK

Aditya Taufiq Al Hakim

Program Studi Arsitektur Fakultas Teknik
Universitas Muhammadiyah Surakarta
D300220189@student.ums.ac.id

Wisnu Setiawan

Program Studi Arsitektur Fakultas Teknik
Universitas Muhammadiyah Surakarta
Ws238@ums.ac.id

ABSTRAK

Perancangan bangunan multifungsi yang menggabungkan rumah tinggal dan restoran memerlukan pengaturan ruang untuk kebutuhan aktivitas privat dan publik. Penelitian ini bertujuan merancang bangunan rumah dan restoran melalui pendekatan analisis fungsi ruang dan konektivitas antar zona privat dan publik. Metode yang digunakan meliputi analisis kebutuhan ruang, pola aktivitas pengguna, hubungan antar ruang, serta analisis sirkulasi dan konektivitas. Hasil perancangan menunjukkan bahwa pembagian zonasi yang jelas, pemisahan akses berdasarkan jenis pengguna, dan penerapan ruang transisi yang tepat mampu meminimalkan konflik aktivitas antara penghuni dan pengunjung, sekaligus menjaga kenyamanan dan privasi hunian. Perancangan ini diharapkan dapat menjadi solusi atas keterbatasan lahan perkotaan dengan tetap mengutamakan efisiensi, kenyamanan, dan kualitas ruang pada bangunan multifungsi.

KEYWORDS:

bangunan multifungsi; rumah dan restoran; fungsi ruang; zonasi privat dan publik; konektivitas ruang; sirkulasi

PENDAHULUAN

Latar Belakang

Perkembangan kawasan perkotaan yang semakin pesat berdampak pada meningkatnya kebutuhan ruang, sementara ketersediaan lahan justru semakin terbatas. Kondisi ini mendorong munculnya konsep bangunan multifungsi sebagai solusi untuk mengoptimalkan pemanfaatan lahan, khususnya di kawasan perkotaan dan permukiman padat. Salah satu bentuk bangunan multifungsi yang berkembang saat ini adalah penggabungan fungsi rumah tinggal dan restoran dalam satu bangunan. Konsep ini sejalan dengan tren usaha rumah makan skala kecil hingga menengah di Indonesia yang cenderung mengusung suasana personal, *homey*, dan menyatu dengan lingkungan sekitar. Kementerian Pariwisata dan Ekonomi Kreatif (Kemenparekraf, 2022) menyebutkan bahwa konsumen saat ini tidak hanya mencari makanan, tetapi juga pengalaman ruang yang nyaman dan terasa seperti di rumah, sehingga banyak pelaku usaha kuliner memanfaatkan hunian sebagai tempat usaha.

Namun, penggabungan fungsi hunian dan restoran dalam satu bangunan menimbulkan tantangan tersendiri dalam perancangan arsitektur. Perbedaan karakter aktivitas antara ruang privat hunian dan ruang publik restoran berpotensi menimbulkan konflik apabila tidak direncanakan dengan baik. Permasalahan yang sering muncul meliputi tumpang tindih zona privat dan publik, ketidakjelasan sistem sirkulasi, serta gangguan kenyamanan penghuni akibat kebisingan dan pergerakan pengunjung. Hal ini sejalan dengan panduan perencanaan bangunan oleh Kementerian PUPR dan standar tata ruang permukiman dalam SNI yang menekankan pentingnya kejelasan zonasi, sirkulasi, dan batas ruang untuk menjaga kenyamanan dan fungsi bangunan.

Objek penelitian ini dipilih berupa bangunan rumah tinggal yang berfungsi ganda sebagai restoran di kawasan permukiman Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta, karena mewakili kondisi nyata bangunan multifungsi skala kecil yang banyak dijumpai di kawasan urban dan peri-urban. Selain itu, bangunan ini direncanakan akan mengalami renovasi,

sehingga menjadi relevan sebagai studi kasus perancangan. Melalui pendekatan analisis fungsi ruang, pengaturan zonasi privat dan publik, serta perancangan sistem sirkulasi yang efektif, penelitian ini diharapkan dapat menghasilkan konsep desain bangunan multifungsi rumah dan restoran yang mampu mendukung kedua fungsi secara optimal tanpa saling mengganggu.

Rumusan Masalah

Rumusan masalah dalam perancangan ini berangkat dari kebutuhan untuk menggabungkan fungsi rumah tinggal dan restoran dalam satu bangunan dengan keterbatasan lahan, sehingga kedua fungsi tersebut tetap dapat berjalan secara optimal. Permasalahan utama mencakup bagaimana analisis fungsi ruang diterapkan untuk mengatur kebutuhan serta hubungan antar ruang, bagaimana zonasi privat dan publik dirancang agar privasi penghuni tetap terjaga, serta bagaimana konektivitas dan sirkulasi disusun secara efisien sehingga aktivitas restoran tidak mengganggu kenyamanan fungsi hunian.

Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk merumuskan konsep perancangan bangunan multifungsi yang menggabungkan rumah tinggal dan restoran melalui pendekatan analisis fungsi ruang serta konektivitas antara zona privat dan publik. Dengan pendekatan tersebut, diharapkan dapat dihasilkan tata ruang yang efektif, tertata dengan baik, dan mampu mendukung aktivitas hunian sekaligus fungsi komersial tanpa saling mengganggu.

Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat berupa tambahan wawasan tentang perancangan bangunan multifungsi, khususnya rumah tinggal yang dikombinasikan dengan restoran. Selain itu, secara praktis penelitian ini dapat menjadi referensi dan acuan perancangan bagi perencana maupun mahasiswa arsitektur dalam mengoptimalkan keterbatasan lahan tanpa mengurangi aspek kenyamanan, privasi, serta kualitas ruang.

TINJAUAN PUSTAKA

Konsep Bangunan Multifungsi

Bangunan multifungsi merupakan bentuk pengembangan arsitektur yang menggabungkan dua atau lebih fungsi berbeda dalam satu bangunan atau dalam satu lokasi yang sama. Penggabungan ini menuntut perencanaan ruang yang matang agar setiap aktivitas dapat berlangsung secara bersamaan tanpa saling mengganggu. Neufert (1996) menjelaskan bahwa perencanaan ruang yang sistematis menjadi kunci utama dalam menyesuaikan berbagai fungsi dalam satu bangunan. Sementara itu, Ching (2015) menekankan pentingnya hierarki ruang dan kejelasan zonasi untuk mengatur hubungan antar aktivitas yang memiliki karakter dan tingkat privasi yang berbeda.

Dalam konteks rumah yang sekaligus difungsikan sebagai restoran, bangunan tidak hanya berperan sebagai tempat tinggal, tetapi juga sebagai ruang usaha yang terbuka bagi publik. Kondisi ini menuntut pengaturan ruang yang lebih baik, terutama dalam hal zonasi dan sirkulasi. Hal tersebut sejalan dengan penelitian Oktay dan Hoskara (2009) yang menyatakan bahwa bangunan dengan fungsi campuran di kawasan perkotaan yang padat mampu meningkatkan efisiensi pemanfaatan lahan, namun di sisi lain memerlukan pengendalian zonasi dan sirkulasi yang lebih kompleks agar kenyamanan dan privasi tetap terjaga.

Teori Fungsi Ruang

Dalam arsitektur, fungsi ruang berkaitan erat dengan aktivitas pengguna serta kebutuhan ruang yang dapat muncul dari aktivitas tersebut. Rapoport (1977) menjelaskan bahwa ruang terbentuk melalui interaksi antara manusia, aktivitas, dan lingkungan yang mewadahnya. Oleh karena itu, analisis fungsi ruang digunakan sebagai dasar untuk menentukan jenis ruang, ukuran ruang, serta hubungan antar ruang sesuai dengan aktivitas yang berlangsung di dalamnya.

Pada studi kasus rumah yang difungsikan sebagai restoran, analisis fungsi

ruang menjadi aspek yang sangat penting untuk membedakan dengan jelas antara ruang hunian, ruang makan, dapur, dan ruang servis. Tanpa perencanaan yang tepat, perbedaan karakter aktivitas dalam bangunan dapat saling mengganggu. Hal ini sejalan dengan penelitian Setiawan dan Pramudito (2018) yang menunjukkan bahwa ketidaktepatan dalam analisis fungsi ruang pada rumah dengan usaha kuliner sering menimbulkan konflik aktivitas, seperti terganggunya privasi penghuni akibat sirkulasi pengunjung yang tidak terkelola dengan baik.

Zonasi Privat dan Publik

Zonasi privat dan publik merupakan salah satu prinsip dasar dalam perancangan arsitektur yang berkaitan dengan kemudahan akses dan kebutuhan privasi pengguna. Ching (2015) mengelompokkan ruang berdasarkan tingkat keterbukaannya, mulai dari ruang publik, semi publik, semi privat, hingga ruang privat. Sementara itu, Altman (1975) menegaskan bahwa privasi merupakan kebutuhan dasar manusia yang perlu diperhatikan secara serius dalam perancangan lingkungan binaan.

Pada bangunan rumah yang sekaligus berfungsi sebagai restoran, zona privat dan publik berada dalam satu kesatuan bangunan, sehingga berpotensi menimbulkan konflik antar aktivitas. Kondisi ini menuntut perancangan zonasi yang tepat agar kenyamanan penghuni tetap terjaga tanpa mengurangi fungsi restoran. Hal tersebut sejalan dengan studi Widodo dan Hartanti (2016) yang menunjukkan bahwa penerapan ruang transisi, perbedaan level lantai, serta pemisahan akses masuk dapat menjadi strategi yang efektif untuk menjaga privasi hunian sekaligus mendukung kelancaran aktivitas restoran.

Konektivitas Ruang dan Pola Sirkulasi

Konektivitas ruang berkaitan dengan bagaimana hubungan antar ruang dirancang sehingga pergerakan pengguna dapat berlangsung secara efisien. Ching (2015) menjelaskan bahwa sistem sirkulasi perlu disusun sesuai dengan hierarki pengguna dan jenis aktivitas yang terjadi di dalam bangunan.

Apabila sirkulasi tidak direncanakan dengan baik, pergerakan dapat terjadi dan berdampak pada menurunnya kenyamanan ruang.

Pada bangunan rumah yang berfungsi ganda sebagai restoran, pengaturan konektivitas ruang menjadi semakin penting, terutama dalam memisahkan jalur sirkulasi antara penghuni, pengunjung, dan area servis. Pemisahan ini bertujuan untuk mencegah tumpang tindih aktivitas yang berbeda. Hal tersebut sejalan dengan penelitian Sari dan Nugroho (2020) yang menyatakan bahwa pemisahan sirkulasi, baik secara horizontal maupun vertikal, dapat meningkatkan kenyamanan pengguna sekaligus mendukung efisiensi operasional restoran dalam satu bangunan dengan fungsi hunian.

Bangunan Hunian dengan Fungsi Komersial

Bangunan hunian yang sekaligus memiliki fungsi komersial memiliki tingkat kompleksitas perancangan yang cukup tinggi, karena harus mampu memenuhi kebutuhan privat dan aktivitas publik dalam satu kesatuan ruang. Rapoport (1977) menyatakan bahwa perancangan bangunan dengan fungsi campuran perlu mempertimbangkan aspek perilaku, budaya, serta pola aktivitas penggunaannya agar ruang yang dihasilkan dapat digunakan secara optimal.

Dalam konteks rumah yang berfungsi sebagai restoran, pendekatan analisis fungsi ruang dan konektivitas antara zona privat dan publik menjadi dasar penting dalam menyusun tata ruang yang serbaguna dan efektif. Melalui pendekatan ini, bangunan diharapkan mampu berfungsi dengan baik sebagai tempat tinggal sekaligus ruang usaha, tanpa mengorbankan kenyamanan, privasi, dan kualitas ruang bagi penghuninya.

Parameter Indikator

Tabel 1. Parameter dan Indikator penelitian

Parameter uji	Metode pengujian	Indikator keberhasilan
Fungsi ruang	Analisis aktivitas pengguna untuk menguji apakah ruang sudah mendukung aktivitas penghuni dengan baik	Setiap aktivitas setiap zona memiliki ruang yang sesuai dengan fungsinya

Konektivitas dan Sirkulasi	Analisis pola sirkulasi dan konektivitas antar zona untuk menilai konektivitas antara zona privat - zona semi publik - zona publik	Jalur sirkulasi jelas, tidak saling berpotongan antara zona privat - zona semi publik - zona publik
----------------------------	--	---

METODE PENELITIAN

Metodologi

Penelitian ini menggunakan metode deskriptif kualitatif dengan pendekatan perancangan arsitektur. Tahapan penelitian diawali dengan studi literatur, kemudian dilanjutkan dengan analisis kebutuhan ruang dan fungsi ruang. Selanjutnya dilakukan pengaturan zonasi privat dan publik serta analisis konektivitas dan sirkulasi ruang berdasarkan aktivitas pengguna. Seluruh hasil analisis tersebut digunakan sebagai dasar dalam merumuskan konsep dan desain bangunan multifungsi rumah dan restoran yang efektif, nyaman, serta mampu merespons keterbatasan lahan.

Proses Penelitian

1. Identifikasi Permasalahan

Tahap ini dilakukan untuk mengenali dan merumuskan permasalahan utama dalam perancangan bangunan multifungsi rumah dan restoran, khususnya yang berkaitan dengan konflik aktivitas, pengaturan zonasi privat dan publik, serta keterbatasan lahan yang tersedia.

2. Pengumpulan Data

Pengumpulan data dilakukan dengan mencakup data lokasi, kebutuhan ruang, pola aktivitas pengguna, serta kondisi lingkungan sekitar yang berpengaruh terhadap perancangan bangunan rumah dan restoran.

3. Analisis Fungsi Ruang

Pada tahap ini dilakukan analisis terhadap kebutuhan ruang, hubungan antar ruang, serta tata ruang berdasarkan aktivitas penghuni dan pengunjung restoran. Analisis ini bertujuan untuk menentukan susunan ruang yang tepat agar setiap aktivitas dapat berlangsung secara optimal.

4. Analisis Zonasi dan Konektivitas

Analisis ini dilakukan untuk mengatur pembagian zona privat dan publik sekaligus merancang konektivitas dan sirkulasi ruang yang efektif, sehingga aktivitas antar zona dapat berjalan dengan lancar tanpa saling mengganggu.

5. Perumusan Konsep Perancangan

Hasil analisis kemudian digunakan sebagai dasar dalam penyusunan konsep perancangan yang meliputi pengaturan zonasi, sirkulasi, dan strategi penerapan ruang transisi sebagai solusi dalam merancang bangunan multifungsi.

6. Penyusunan Desain Konseptual

Tahap akhir dilakukan dengan menerapkan konsep perancangan ke dalam desain konsep bangunan rumah dan restoran, dengan mempertimbangkan efektivitas pemanfaatan ruang, kenyamanan pengguna, dan terjaganya privasi penghuni.

7. Testing Desain

Pengujian dilakukan melalui analisis denah dan diagram sirkulasi untuk menilai zonasi ruang, hubungan antar ruang, serta pola pergerakan penghuni, pengunjung, dan staf. Simulasi aktivitas harian digunakan untuk mengidentifikasi potensi tumpang tindih sirkulasi, konflik fungsi, serta tingkat kenyamanan dan privasi, yang selanjutnya menjadi dasar evaluasi dan penyempurnaan desain agar bangunan multifungsi rumah dan restoran berfungsi secara efektif dan efisien.

Diagram Metode Penelitian



Gambar 1. Diagram Metode Penelitian
(Sumber : Dokumen Penulis, 2025)

Objek Penelitian

Objek penelitian ini adalah sebuah rumah yang merangkap sebagai resto di wilayah Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta.

1. Fungsi Ruang

Fungsi ruang mengarahkan penempatan dan pemanfaatan ruang sesuai dengan aktivitas

penghuni, pengunjung, dan staf, sehingga setiap fungsi hunian maupun restoran dapat berjalan secara efektif dan tetap memberikan kenyamanan bagi penggunanya.

2. Konektifitas Antara Zona Privat dan Publik

Konektivitas mengatur hubungan serta sirkulasi antara zona privat dan publik melalui pemisahan akses dan penerapan ruang transisi, sehingga efisiensi ruang dapat tercapai namun tetap menjaga privasi penghuni.

Prosedur Penelitian

Prosedur penelitian ini mengikuti pendekatan kualitatif dengan Langkah-langkah sebagai berikut :

1. Tahap Persiapan

- **Identifikasi Lokasi Studi Kasus**

Tahap ini dilakukan untuk mengidentifikasi lokasi studi kasus rumah tinggal yang berfungsi sebagai restoran berdasarkan kriteria tertentu, seperti berada di lokasi yang strategis di wilayah Sleman.

- **Pengumpulan Data Awal**

Survei awal dilakukan untuk memahami kondisi eksisting bangunan, termasuk tata letak ruang yang ada serta kebutuhan ruang yang diperlukan.

2. Pengumpulan Data

- **Studi Literatur**

Kajian dilakukan terhadap teori dan studi kasus serupa yang berkaitan dengan bangunan multifungsi rumah dan restoran sebagai bahan perbandingan dan penguatan konsep perancangan.

- **Observasi Langsung**

Pengamatan dilakukan terhadap kondisi eksisting rumah, meliputi luas dan susunan ruang, pola sirkulasi, sistem ventilasi, serta elemen arsitektur yang sudah ada.

- **Dokumentasi Visual**

Dokumentasi rumah dan restoran dilakukan dalam bentuk sketsa dan denah sebagai pendukung analisis tata letak ruang.

- **Wawancara**

Proses ini melibatkan pemilik rumah, staf restoran, serta pengunjung untuk menggali kebutuhan, kebiasaan, dan preferensi mereka terkait penggunaan ruang.

3. Analisis Data

- **Analisis Kondisi Eksisting dan Tata Letak Ruang Awal**

Kondisi eksisting bangunan dibandingkan dengan kebutuhan ruang yang baru berdasarkan hasil wawancara dan observasi, untuk mengidentifikasi kesesuaian serta potensi permasalahan ruang.

- **Analisis Hasil Wawancara**

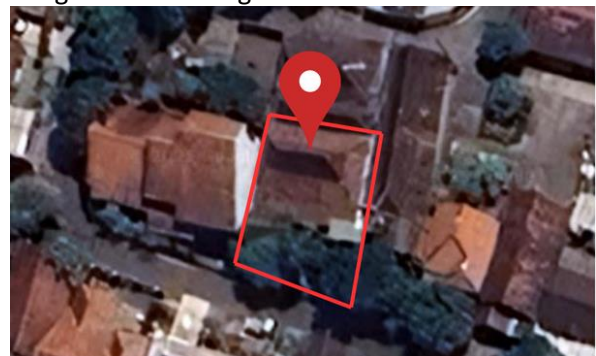
Hasil wawancara dianalisis untuk memperkuat dan melengkapi data observasi pada kondisi eksisting bangunan.

- **Analisis Fungsi Ruang**

Analisis fungsi ruang dilakukan untuk mengkaji kebutuhan, fungsi, serta hubungan antar ruang berdasarkan aktivitas penghuni, pengunjung, dan staf restoran.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Objek penelitian berlokasi di Tegalmindi, Ngaglik, Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta, berupa bangunan multifungsi rumah tinggal 1–2 lantai yang juga berfungsi sebagai restoran. Bangunan berdiri di atas lahan $\pm 297 \text{ m}^2$ dengan luas bangunan $\pm 133 \text{ m}^2$. Secara fungsi, bangunan terbagi menjadi zona privat hunian dan zona publik restoran, dengan dapur sebagai ruang transisi, sehingga relevan dikaji dalam perancangan zonasi dan sirkulasi bangunan multifungsi.



Gambar 2. Lokasi Rumah dan Resto
(Sumber : Google Earth, 2025)

1. Analisis Data Aktivitas Pengguna

Tabel 2. Data Observasi Aktivitas Pengguna

Waktu	Nama Ruang	Jenis Aktivitas	Pelaku Aktivitas	Sifat Aktivitas (Publik/Privat)
06.00 – 07.00	Dapur	Menyiapkan sarapan	Penghuni rumah	Privat
08.00 – 10.00	Dapur	Persiapan bahan makanan	Karyawan resto	Semi publik
10.00 – 14.00	Kasir, dapur, dan ruang makan resto	Pemesanan, menyiapkan makanan, dan makan	Karyawan resto dan pelanggan	Publik
14.00 – 16.00	Ruang keluarga	Istirahat dan menonton TV	Penghuni rumah	Privat
	Kasir, dapur, dan ruang makan resto	Pemesanan, menyiapkan makanan, dan makan	Karyawan resto dan pelanggan	Publik
19.30 – 21.00	Ruang keluarga	Kumpul bersama keluarga dan menonton TV	Penghuni rumah	Privat
21.00 – 04.00	Kamar utama dan anak	Istirahat	Penghuni rumah	Privat

Berdasarkan hasil observasi terhadap aktivitas pengguna, dapur dapat disimpulkan memiliki peran ganda sebagai ruang privat sekaligus semi publik. Ruang ini digunakan oleh penghuni rumah pada pagi hari, sementara pada jam operasional restoran dimanfaatkan oleh karyawan. Aktivitas restoran sendiri berlangsung cukup padat, terutama pada jam makan siang dan malam, yang ditandai dengan tingginya interaksi antara karyawan dan pelanggan di area dapur, kasir, dan ruang makan.

Di sisi lain, aktivitas privat penghuni rumah lebih banyak terpusat di ruang keluarga dan kamar tidur pada sore hingga malam hari. Pola waktu penggunaan ruang tersebut menunjukkan adanya potensi tumpang tindih aktivitas antara fungsi hunian dan restoran, khususnya pada penggunaan dapur dan jalur sirkulasi. Oleh karena itu, diperlukan pengaturan zonasi ruang dan waktu yang jelas, serta strategi konektivitas yang tepat, agar aktivitas restoran tidak mengganggu kenyamanan dan privasi penghuni.

2. Analisis Hasil Wawancara

Tabel 3. Hasil Wawancara

Pengguna Rumah	Apakah ruang privat cukup memadai?	Ruang tidur dan ruang keluarga terasa sempit	Butuh ruang pribadi yang lebih luas dan nyaman
Pengguna Restoran	Bagaimana kenyamanan ruang publik?	Area restoran terlalu terbuka dan bising	Butuh suara yang tenang dan area yang nyaman
Pengelola	Apakah sirkulasi antar zona efektif?	Sirkulasi kadang saling bersinggungan	Perlu pengaturan jalur yang jelas dan terpisah
Pengguna Rumah	Apakah ruang publik mengganggu privasi?	Kadang tamu restoran masuk ke area privat	Zona privat dan publik harus dipisahkan dengan batas tegas
Arsitek	Apa solusi desain yang diusulkan?	Membuat ruang transisi dan transparansi visual	Perlu zonasi fleksibel dan konektivitas terkelola

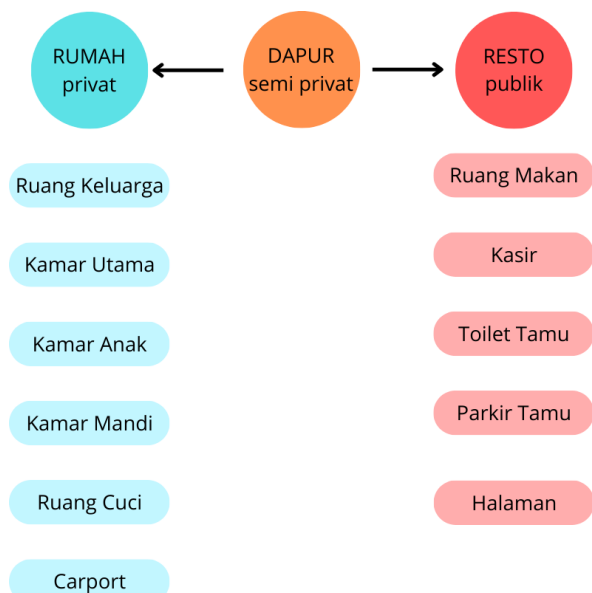
Berdasarkan hasil wawancara dengan penghuni rumah, pengunjung restoran, pengelola, dan arsitek, dapat disimpulkan bahwa permasalahan utama pada bangunan multifungsi rumah dan restoran terletak pada belum jelasnya pembagian fungsi ruang serta zonasi antara area privat dan publik. Ruang hunian sebagai zona privat dinilai masih kurang memadai, baik dari segi luas maupun kenyamanan. Sementara itu, ruang publik

restoran cenderung terlalu terbuka, sehingga menimbulkan kebisingan dan berdampak pada menurunnya kenyamanan pengunjung.

Selain itu, sistem sirkulasi antar zona yang belum tertata dengan baik menyebabkan terjadinya tumpang tindih jalur antara penghuni dan pengunjung. Kondisi ini berpengaruh terhadap terganggunya privasi hunian. Oleh karena itu, diperlukan solusi perancangan berupa pemisahan zonasi yang

lebih baik, pengaturan sirkulasi yang jelas dan terpisah, serta penerapan ruang transisi dan konektivitas yang terkelola dengan baik agar tercipta keseimbangan antara kenyamanan ruang privat dan ruang publik.

3. Diagram Hubungan Antar Ruang



Gambar 3. Diagram Hubungan Antar Ruang
(Sumber : Dokumen Penulis, 2025)

Diagram hubungan antar ruang menunjukkan konsep pembagian zonasi dan keterkaitan fungsi ruang pada bangunan multifungsi rumah dan restoran yang dikelompokkan ke dalam tiga zona utama, yaitu zona privat, zona semi privat, dan zona publik. Zona privat yaitu fungsi hunian yang meliputi ruang keluarga, kamar tidur utama, kamar tidur anak, kamar mandi, serta ruang cuci. Ruangan ini memiliki tingkat privasi yang tinggi dan digunakan untuk aktivitas penghuni, sehingga penataannya dirancang terpisah dari area yang diakses oleh pengunjung restoran.

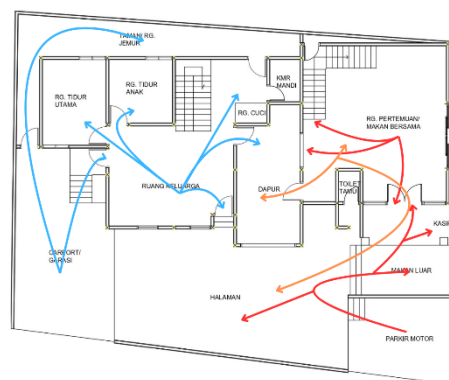
Zona semi privat direpresentasikan oleh dapur yang berfungsi sebagai ruang transisi sekaligus penghubung antara zona privat dan zona publik. Dapur memiliki akses yang terbatas dan digunakan oleh penghuni rumah serta staf restoran, sehingga posisinya tidak sepenuhnya bersifat privat atau publik. Penempatan dapur di antara kedua zona ini berperan sebagai penunjang yang mengatur pergerakan dan interaksi antar pengguna,

sekaligus mendukung operasional restoran tanpa mengganggu privasi hunian.

Zona publik ditunjukkan oleh fungsi restoran yang mencakup ruang makan, area kasir, toilet pengunjung, area parkir tamu, dan halaman. Ruangan tersebut dirancang dengan kemudahan akses yang tinggi serta memiliki hubungan langsung satu sama lain untuk menunjang kelancaran dan kenyamanan aktivitas restoran. Secara keseluruhan, diagram ini menegaskan bahwa adanya pemisahan yang jelas antara zona privat dan zona publik, dengan zona semi privat sebagai penghubung yang mengelola konektivitas ruang secara terkendali, sehingga tercapai keseimbangan antara kenyamanan hunian dan keterbukaan fungsi restoran.

4. Testing Desain

• Desain 1



Gambar 4. Testing Desain Desain 1
(Sumber : Dokumen Penulis, 2025)



Gambar 5. Eksterior
(Sumber : Dokumen Penulis, 2025)

Berdasarkan gambar sirkulasi pada tahap testing desain pertama, pola pergerakan pengguna dibedakan menjadi tiga jalur utama, yaitu jalur pemilik rumah, staf restoran, dan pengunjung. Pembagian ini bertujuan untuk mengatur alur pergerakan agar aktivitas antar

pengguna tidak saling mengganggu. Namun, hasil pengujian menunjukkan bahwa pemisahan sirkulasi tersebut belum sepenuhnya optimal, khususnya antara sirkulasi staf restoran dan pengunjung.

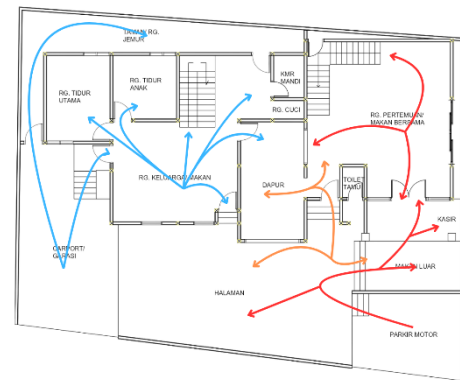
Sirkulasi pemilik rumah, yang ditunjukkan dengan garis berwarna biru, telah berfokus pada zona privat. Akses dimulai dari area carport atau garasi menuju ruang keluarga sebagai pusat aktivitas hunian, kemudian terhubung ke kamar tidur utama, kamar tidur anak, kamar mandi, serta area jemur. Jalur ini bersifat internal dan tertutup, sehingga pergerakan penghuni tidak bersinggungan langsung dengan aktivitas restoran dan privasi relatif terjaga.

Sementara itu, sirkulasi staf restoran yang ditunjukkan dengan garis berwarna oranye berfungsi sebagai jalur operasional. Pergerakan staf berpusat di area dapur dan terhubung ke area kasir, ruang makan, toilet tamu, serta halaman luar. Pada tahap desain ini, jalur staf masih menggunakan jalur yang sama dengan pengunjung di dalam area restoran, sehingga terjadi persinggungan aktivitas antara staf dan pengunjung, terutama pada area ruang makan dan akses menuju kasir.

Sirkulasi pengunjung restoran, yang ditunjukkan dengan garis berwarna merah, sepenuhnya berada di zona publik. Pengunjung masuk dari area parkir menuju area makan luar atau ruang makan dalam serta kasir, dan memiliki akses ke toilet tamu. Namun, karena belum adanya pemisahan jalur yang jelas, pergerakan pengunjung masih bertumpang tindih dengan jalur operasional staf di dalam restoran.

Secara keseluruhan, hasil testing desain pertama menunjukkan bahwa pemisahan sirkulasi antara zona privat dan publik sudah cukup baik, namun pemisahan antara sirkulasi staf dan pengunjung masih belum optimal karena masih berada pada satu jalur yang sama di dalam area restoran. Kondisi ini berpotensi menimbulkan gangguan kenyamanan dan menurunkan efisiensi operasional, sehingga diperlukan pengembangan desain lanjutan untuk memisahkan jalur servis dan jalur pengunjung secara lebih tegas pada tahap desain berikutnya.

• Desain 2



Gambar 6. Testing Desain Desain 2
(Sumber : Dokumen Penulis, 2025)



Gambar 7. Eksterior
(Sumber : Dokumen Penulis, 2025)

Berdasarkan gambar sirkulasi pada testing desain dua, pola pergerakan pengguna dibagi ke dalam tiga jalur utama berdasarkan peran dan tingkat akses, yaitu jalur pemilik rumah (biru), staf restoran (oranye), dan pengunjung restoran (merah). Pembagian ini bertujuan untuk menciptakan alur pergerakan yang lebih tertata sehingga aktivitas masing-masing pengguna dapat berlangsung tanpa saling mengganggu.

Sirkulasi pemilik rumah yang ditunjukkan dengan garis berwarna biru sepenuhnya berada di zona privat. Pergerakan dimulai dari area carport atau garasi menuju ruang keluarga sebagai pusat aktivitas hunian, kemudian terhubung ke kamar tidur utama, kamar tidur anak, kamar mandi, ruang cuci, serta area jemur. Jalur ini bersifat internal dan terkendali, sehingga aktivitas penghuni tidak bercampur dengan kegiatan restoran. Ruang keluarga berperan sebagai ruang penghubung utama antar ruang privat dan berfungsi menjaga privasi hunian.

Sirkulasi staf restoran yang ditunjukkan dengan garis berwarna oranye berada di zona semi publik dan telah mengalami perbaikan dibandingkan desain sebelumnya. Pada tahap ini, staf memiliki jalur sirkulasi tersendiri yang langsung menuju dapur, tanpa harus melewati area makan atau ruang publik restoran. Jalur ini berpusat pada dapur sebagai ruang kerja utama, kemudian terhubung ke area kasir, toilet tamu, dan halaman servis. Pemisahan jalur ini membuat pergerakan staf lebih efisien dan tidak mengganggu kenyamanan pengunjung, sekaligus tetap membatasi akses staf agar tidak memasuki zona privat hunian. Dapur tetap berperan sebagai ruang transisi yang menghubungkan fungsi hunian dan restoran secara fungsional.

Sementara itu, sirkulasi pengunjung restoran yang ditunjukkan dengan garis berwarna merah sepenuhnya berada di zona publik. Pengunjung masuk dari area parkir motor menuju area makan luar, kasir, dan ruang makan bersama, serta memiliki akses langsung ke toilet tamu. Jalur pengunjung dirancang terbuka, jelas, dan mudah dipahami, serta tidak lagi bersinggungan dengan jalur staf, sehingga alur pergerakan pengunjung menjadi lebih nyaman dan tertata.

Secara keseluruhan, hasil testing desain dua menunjukkan bahwa sistem sirkulasi pada bangunan ini telah mengalami peningkatan yang signifikan. Pemisahan jalur berdasarkan peran pengguna berhasil menghilangkan tumpang tindih sirkulasi antara staf dan pengunjung, meningkatkan efisiensi operasional restoran, serta menjaga kenyamanan dan privasi pemilik rumah secara lebih optimal.

PEMBAHASAN

Pembahasan ini memperlihatkan bahwa perancangan rumah tinggal yang juga difungsikan sebagai restoran merupakan proses yang cukup kompleks. Kompleksitas tersebut terutama dipengaruhi oleh keterbatasan lahan serta perbedaan karakter antara aktivitas privat penghuni dan aktivitas publik restoran. Bangunan yang terletak di kawasan permukiman Tegalmindi, Kecamatan

Ngaglik, Kabupaten Sleman, dengan luas lahan sekitar 297 m² dan luas bangunan kurang lebih 133 m² pada konfigurasi satu hingga dua lantai, dituntut mampu mewadahi dua fungsi utama dalam satu massa bangunan tanpa menimbulkan konflik ruang. Kondisi ini sejalan dengan teori bangunan multifungsi yang menegaskan bahwa penggabungan fungsi berbeda dalam satu bangunan memerlukan pengaturan zonasi dan sirkulasi yang cermat agar kenyamanan serta privasi pengguna tetap terjaga (Neufert, 1996; Ching, 2014). Keberadaan fungsi komersial di lingkungan hunian, ditambah dengan rencana renovasi bangunan pada tahun 2026, menjadikan objek ini relevan untuk dikaji sebagai studi kasus bangunan multifungsi skala kecil di kawasan permukiman.

Berdasarkan hasil wawancara, permasalahan yang muncul tidak hanya disebabkan oleh keterbatasan luasan bangunan, tetapi juga oleh pengelolaan fungsi ruang dan sistem sirkulasi yang belum optimal. Hal ini sejalan dengan pandangan Rapoport (2005) yang menyatakan bahwa konflik ruang lebih sering terjadi akibat ketidaksesuaian pola aktivitas pengguna dibandingkan semata-mata karena ukuran ruang. Penghuni merasakan berkurangnya kenyamanan akibat minimnya ruang privat, sementara pengunjung restoran menilai area publik terasa terlalu terbuka dan bising. Dari sisi operasional, pengelola restoran juga mengalami kendala karena adanya tumpang tindih jalur pergerakan antara penghuni, staf, dan pengunjung. Temuan tersebut menguatkan pentingnya kejelasan zonasi serta keberadaan ruang transisi sebagai elemen pengendali interaksi antar zona dalam bangunan multifungsi (Ching, 2014).

Hasil pengamatan aktivitas menunjukkan bahwa penggunaan ruang berlangsung hampir sepanjang hari, khususnya pada zona publik restoran. Aktivitas restoran pada jam makan siang dan malam hari beririsan dengan aktivitas privat penghuni pada sore hingga malam hari, sehingga meningkatkan potensi terjadinya konflik ruang. Dapur menjadi ruang dengan intensitas penggunaan paling tinggi karena berfungsi ganda sebagai area servis restoran sekaligus ruang pendukung hunian. Kondisi ini sesuai

dengan konsep *shared space* yang menyatakan bahwa ruang dengan fungsi bersama berpotensi menurunkan kenyamanan apabila tidak dilengkapi batas dan kontrol yang jelas (Alexander et al., 1977). Oleh karena itu, diperlukan pengaturan zonasi dan konektivitas ruang yang lebih terencana untuk mengakomodasi perbedaan karakter aktivitas privat dan publik.

Pada desain pertama, pembagian fungsi ruang masih menunjukkan adanya tumpang tindih aktivitas. Meskipun secara umum zona hunian dan restoran telah dipisahkan, keberadaan ruang transisi dan jalur sirkulasi belum dirancang secara tegas. Dapur memiliki keterhubungan langsung dengan beberapa zona tanpa batas yang jelas, sehingga pergerakan penghuni, staf, dan pengunjung berpotensi saling bersinggungan. Kondisi ini tidak sejalan dengan prinsip perancangan bangunan campuran (*mixed-use building*) yang menekankan pentingnya pemisahan sirkulasi berdasarkan jenis pengguna guna menjaga privasi dan efisiensi operasional (Urban Land Institute, 2012). Akibatnya, tata ruang pada desain pertama belum terbaca dengan baik dan berisiko menurunkan kualitas ruang.

Pada desain kedua, menunjukkan penyempurnaan yang lebih sesuai dengan prinsip perancangan bangunan multifungsi. Zona privat hunian dirancang lebih terkonsentrasi dan terlindungi, dengan ruang keluarga sebagai pusat aktivitas internal. Jalur sirkulasi penghuni dibuat lebih tertutup sehingga tidak bersinggungan langsung dengan pergerakan pengunjung restoran. Sementara itu, zona publik restoran memiliki akses yang jelas dan terarah dari area parkir menuju kasir dan ruang makan. Pendekatan ini sejalan dengan konsep *hierarchical zoning* dan *controlled circulation* yang bertujuan menciptakan keteraturan ruang, meningkatkan keterbacaan desain, serta menjaga kenyamanan seluruh pengguna (Ching, 2014; Neufert, 1996). Dengan demikian, desain kedua dinilai lebih mampu menjawab permasalahan yang ditemukan pada kondisi eksisting maupun pada desain awal.

KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis dan pembahasan, dapat disimpulkan bahwa perancangan bangunan rumah tinggal yang sekaligus berfungsi sebagai restoran merupakan proses yang kompleks dan menuntut perencanaan yang matang. Kompleksitas tersebut muncul akibat keterbatasan lahan serta perbedaan karakter antara aktivitas privat penghuni dan aktivitas publik restoran. Tanpa pengaturan ruang yang tepat, penggabungan dua fungsi ini berpotensi menimbulkan konflik ruang yang dapat menurunkan kenyamanan dan kualitas hunian maupun operasional restoran.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa permasalahan utama pada kondisi eksisting dan desain awal tidak hanya terletak pada luasan bangunan, tetapi lebih pada pengelolaan zonasi, sistem sirkulasi, serta kurangnya ruang transisi. Tumpang tindih jalur pergerakan antara penghuni, pengunjung, dan staf menjadi salah satu faktor yang memicu konflik aktivitas. Melalui proses analisis dan pengembangan desain, desain kedua dinilai lebih mampu menjawab permasalahan tersebut dengan menerapkan zonasi yang lebih jelas, pemisahan sirkulasi berdasarkan jenis pengguna, serta pengendalian konektivitas antar ruang. Dengan demikian, desain akhir mampu mendukung kedua fungsi secara lebih efektif, efisien, dan nyaman tanpa saling mengganggu.

Saran

Berdasarkan hasil penelitian ini, terdapat beberapa saran yang dapat disampaikan. Pertama, dalam merancang bangunan multifungsi skala kecil, khususnya yang menggabungkan fungsi hunian dan komersial, perancang perlu memberikan perhatian khusus pada pengaturan zonasi privat dan publik sejak tahap awal perancangan. Kejelasan batas ruang dan keberadaan ruang transisi menjadi elemen penting untuk menjaga privasi dan kenyamanan pengguna.

Kedua, perancangan sistem sirkulasi sebaiknya mempertimbangkan perbedaan

pola aktivitas setiap pengguna, sehingga jalur pergerakan penghuni, pengunjung, dan staf dapat dirancang terpisah atau terkontrol dengan baik. Hal ini tidak hanya meningkatkan kenyamanan, tetapi juga mendukung efisiensi operasional bangunan.

Ketiga, penelitian selanjutnya dapat mengembangkan kajian ini dengan menambahkan aspek lain, seperti analisis kenyamanan termal, pencahayaan alami, kebisingan, atau evaluasi pasca huni setelah bangunan digunakan. Dengan demikian, hasil penelitian diharapkan dapat memberikan kontribusi yang lebih luas dalam pengembangan konsep perancangan bangunan multifungsi yang berkelanjutan dan kontekstual.

DAFTAR PUSTAKA

- Laurens, J. M. (2005). Hubungan tata ruang dan perilaku pengguna dalam bangunan. *Dimensi Teknik Arsitektur*, 33(2), 89–96.
- Putra, R. D., & Handayani, T. (2018). Zonasi dan sirkulasi pada bangunan mixed-use skala hunian. *Jurnal Arsitektur KOMPOSISI*, 12(1), 45–54.
- Wicaksono, A., & Nugroho, A. M. (2021). Pengaruh sirkulasi terhadap privasi penghuni pada rumah usaha. *Jurnal Lingkungan Binaan Indonesia*, 10(1), 23–32.
- Altman, I. (1975). *The Environment and Social Behavior: Privacy, Personal Space, Territory, and Crowding*. Monterey: Brooks/Cole Publishing Company.
- Ching, F. D. K. (2015). *Arsitektur: Bentuk, Ruang, dan Tatahan* (Edisi Ketiga). Jakarta: Erlangga.
- Oktay, D., & Hoskara, S. O. (2009). *Urban Design for Sustainability: Mixed-Use Developments in Dense Urban Areas*. *Journal of Urban Design*, 14(1), 1–20.
- Rapoport, A. (1977). *Human Aspects of Urban Form: Towards a Man–Environment Approach to Urban Form and Design*. Oxford: Pergamon Press.
- Sari, R. P., & Nugroho, A. M. (2020). Pengaruh Pola Sirkulasi terhadap Kenyamanan Pengguna pada Bangunan Hunian dengan Fungsi Komersial. *Jurnal Arsitektur dan Perencanaan*, 7(2), 85–94.
- Setiawan, B., & Pramudito, A. (2018). Analisis Fungsi Ruang pada Rumah Tinggal dengan Usaha Kuliner Skala Kecil. *Jurnal Lingkungan Binaan Indonesia*, 7(1), 23–31.
- Widodo, T., & Hartanti, G. (2016). Strategi Zonasi Privat dan Publik pada Rumah Tinggal dengan Fungsi Usaha. *Jurnal Arsitektur KOMPOSISI*, 10(2), 67–76.