

STUDI KEBUTUHAN RUANG, SIRKULASI, DAN PRIVASI PADA KONSEP RUMAH TINGGAL TWO-UNIT HOUSE

Naufal Hilman D.E Purwadi Putra

Program Studi Arsitektur Fakultas Teknik
Universitas Muhammadiyah Surakarta
d300220018@student.ums.ac.id

Yayi Arsandrie

Program Studi Arsitektur Fakultas Teknik
Universitas Muhammadiyah Surakarta
ya115@ums.ac.id

ABSTRAK

Pertumbuhan penduduk yang berkelanjutan berdampak pada semakin terbatasnya ketersediaan lahan, sehingga hunian vertikal menjadi salah satu solusi pemenuhan kebutuhan ruang, termasuk konsep rumah tinggal two-unit house. Hunian yang dihuni oleh lebih dari satu keluarga ini menghadirkan tantangan perancangan, khususnya dalam pemenuhan kebutuhan ruang tiap unit, pengaturan sirkulasi, serta penetapan batas privasi. Penelitian ini bertujuan mengevaluasi aspek kebutuhan ruang, sirkulasi, dan privasi sebagai faktor utama kenyamanan rumah tinggal dengan menggunakan metode design-based research yang dilakukan melalui tahapan evaluasi desain awal, permasalahan desain, dan perumusan rekomendasi desain untuk tahap selanjutnya. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pada studi kasus rumah tinggal di Palur, kebutuhan ruang kedua keluarga diupayakan memenuhi standar, namun karena keterbatasan lahan, persinggungan sirkulasi masih terjadi terutama pada ruang privat dan semi-privat, seperti ruang tidur anak, dapur, dan koridor tangga yang berdampak pada menurunnya tingkat privasi penghuni. Rekomendasi desain untuk memenuhi kebutuhan rumah tinggal dengan konsep two-unit house dapat dilakukan dengan penerapan ruang yang lebih efisien atau penambahan lantai untuk kegiatan bersama. Perencanaan sirkulasi yang terpisah menjadi strategi utama untuk meningkatkan kenyamanan dan privasi hunian two-unit house.

KEYWORDS:

kebutuhan ruang, privasi, rumah tinggal, sirkulasi, two-unit house

PENDAHULUAN

Latar Belakang

Rumah merupakan tempat hunian atau berlindung dari keadaan alam di sekitarnya serta tempat untuk beristirahat setelah melakukan aktivitas sehari-hari (Suharmadi, 1985). Sebuah rumah tinggal setidaknya memenuhi tiga aspek, yaitu kebutuhan ruang, sirkulasi, dan privasi. Ketiga aspek tersebut merupakan dasar penting ketika satu rumah dihuni oleh lebih dari satu keluarga atau multi-keluarga, karena perbedaan kebutuhan dan aktivitas masing-masing penghuninya sehingga berpotensi menimbulkan konflik ruang, sirkulasi, dan privasi.

Kebutuhan ruang harus disesuaikan dengan aktivitas dan jumlah penghuni sehingga dapat melakukan kegiatan dengan

optimal. Sirkulasi pada rumah tinggal perlu dioptimalkan sebagai jalur perpindahan yang jelas dan tidak saling bersinggungan, terutama pada hunian yang dihuni lebih dari satu keluarga. Pada hunian vertikal multi-keluarga, keteraturan jalur sirkulasi sangat penting karena berpengaruh langsung terhadap pergerakan dan aktivitas penghuni yang berdampak pada Tingkat privasi antar penghuni. Selain kebutuhan ruang dan sirkulasi, hal yang perlu diperhatikan dalam rumah tinggal multi-keluarga yaitu batasan privasi. Setiap penghuni membutuhkan privasi untuk menjaga kenyamanan dalam satu bangunan rumah tinggal.

Pertumbuhan penduduk yang terus meningkat tiap tahunnya memberikan dampak pada ketersediaan lahan. Kondisi tersebut membuat konsep hunian vertikal multi-

keluarga menjadi salah satu solusi mengatasi kebutuhan ruang. Tren pembangunan unit rumah vertikal secara privat (bukan rumah susun publik) juga sudah mulai berkembang di kota-kota besar di Indonesia. Penerapan konsep rumah tinggal vertikal multi-keluarga ini dapat menyelesaikan permasalahan keterbatasan lahan dengan menjadikan satu lahan rumah tinggal untuk lebih dari satu keluarga dengan pembagian ruang secara vertikal. Namun, konsep hunian ini menciptakan tantangan baru dalam hal zonasi ruang, pencahayaan alami, dan alur sirkulasi (Dini, 2020).

Salah satu konsep yang dapat diterapkan yaitu hunian vertikal multi-keluarga yaitu adalah konsep *two-unit house*. Konsep *two-unit house* merupakan sebuah rumah tinggal dalam suatu lahan yang memiliki lebih dari satu lantai yang masing-masing lantai dapat dihuni oleh satu keluarga. Konsep ini dapat menjadi solusi keterbatasan lahan agar tidak menimbulkan konflik antar keluarga dengan mempertimbangkan efisiensi ruang, jalur sirkulasi, dan kebutuhan privasi penghuni. Dengan perancangan konsep *two-unit house* pada kawasan padat, dapat menghemat lahan dan dapat menampung lebih banyak penduduk.

Konsep rumah tinggal vertikal yang dihuni oleh lebih dari satu keluarga memunculkan sejumlah tantangan spesifik dalam perancangan. Tantangan tersebut meliputi pemenuhan kebutuhan ruang bagi masing-masing unit hunian, pengaturan sirkulasi dan akses pencapaian, hingga penetapan batasan ruang privasi yang jelas. Aspek-aspek tersebut penting karena secara langsung akan memengaruhi tingkat kenyamanan, fungsi, dan kualitas hidup penghuni dalam satu bangunan rumah tinggal sebagai parameter keberhasilan perancangan hunian *two-unit house*.

Oleh karena itu, penelitian ini diperlukan untuk mengkaji dan merumuskan solusi desain yang mampu menjawab permasalahan tersebut secara komprehensif. Fokus penelitian diarahkan pada pencarian strategi perancangan yang efektif dalam mengoptimalkan tata ruang, sirkulasi, dan privasi antar unit, sehingga konsep *two-unit*

house dapat dikembangkan secara berhasil dan berkelanjutan sebagai alternatif hunian yang layak, nyaman dan adaptif terhadap keterbatasan lahan.

Rumusan Masalah

1. Bagaimana evaluasi kebutuhan ruang, sirkulasi, dan privasi pada studi kasus rumah tinggal di Palur yang didesain dengan menggunakan konsep *two-unit house*?
2. Bagaimana rekomendasi yang dapat diberikan untuk menerapkan desain rumah tinggal dengan konsep *two-unit house* di Indonesia?

Tujuan Penelitian

1. Mengevaluasi kebutuhan ruang, sirkulasi, dan privasi yang diperlukan masing-masing penghuni dalam setiap lantai.
2. Memberikan rekomendasi yang dapat diberikan untuk menerapkan desain rumah tinggal dengan konsep *two-unit house* di Indonesia.

KAJIAN PUSTAKA

Kajian Umum Rumah Tinggal

Rumah merupakan sebuah bangunan, tempat manusia tinggal dan melangsungkan kehidupannya. Rumah juga merupakan sebuah tempat berlangsungnya proses sosialisasi pada saat seorang individu diperkenalkan kepada adat kebiasaan yang berlaku di masyarakat (Budiharjo, 1984). Dari pengertian di atas, rumah tinggal merupakan sebuah kebutuhan pokok yang harus dipenuhi oleh manusia sebagai tempat untuk berkegiatan, beristirahat, bekerja, dan tempat berteduh. (Surowiyono, 2002) menyebutkan bahwa rumah tinggal dibagi menjadi 3 area yakni:

1. *Living Area*, yaitu ruang untuk melakukan kegiatan sehari-hari seperti ruang makan, ruang tamu, ruang keluarga, ruang tidur, dan ruang kerja.
2. *Sleeping Area*, yaitu ruang untuk beristirahat atau tidur seperti ruang tidur.
3. *Service Area*, area pelengkap sebuah rumah seperti dapur, gudang, dan garasi.

Pada hunian dengan konsep *two-unit house*, pembagian area tersebut perlu disesuaikan agar setiap unit keluarga memiliki

kemandirian ruang. Penerapan organisasi ruang secara vertikal menjadi solusi keterbatasan lahan sekaligus strategi untuk meminimalkan konflik aktivitas antar keluarga dalam satu bangunan.

Kajian Umum Kebutuhan Ruang

Kelengkapan dan kelonggaran sebuah ruang pada rumah tinggal sangat menentukan kualitas hidup penghuni di dalamnya. Dengan ruang yang lengkap, penghuni dapat melakukan kegiatan dengan leluasa, nyaman dan aman. Standar kebutuhan sebuah ruang pada rumah tinggal sudah ditentukan pada SNI 03-1979-1990 Spesifikasi Matra Ruang dan Rumah Tinggal, SNI 03-1733-2004 Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan, Neufert: Data Arsitek (1996), dan Puslitbang Permukiman tahun 2011.

Standar kebutuhan dan luas ruang tersebut digunakan sebagai acuan dasar, kemudian disesuaikan dengan kebutuhan ruang, pola sirkulasi, dan tingkat privasi pada hunian dua keluarga dalam satu bangunan.

Tabel 1. Luas Minimum Ruang	
Jenis Ruang	Luasan Optimal (m ²)
Ruang Tamu	9-12
Ruang Keluarga	12-18
Ruang Makan	7-9
Ruang Tidur Utama	12-15
Ruang Tidur Anak	9
Dapur	2,4-3
Kamar Mandi / WC	1,8-2,2

(Sumber: Data Arsitek, 1996)

Tabel 2. Luas Optimal Ruang	
Jenis Ruang	Luasan Optimal (m ²)
Ruang Teras	3,04
Ruang Tamu	7,23
Ruang Keluarga & Ruang Makan	12,30
Ruang Tidur Utama	8,84
Ruang Tidur Anak	5,60
Dapur	4,60
Kamar Mandi / WC	2,05
Ruang Cuci dan Jemur	3,80

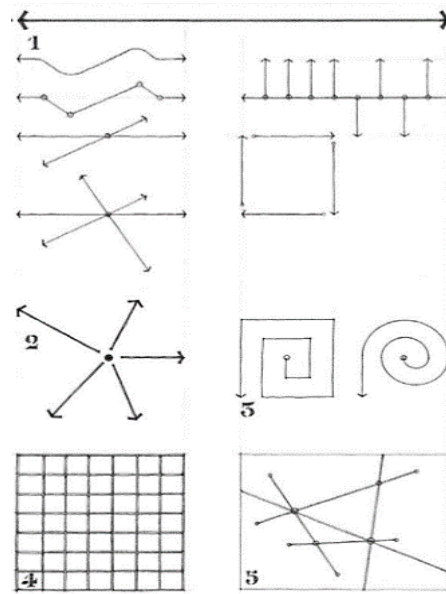
(Sumber: Puslitbang Permukiman, 2011)

Dalam rumah tinggal dengan konsep *two-unit house*, penerapan standar ruang perlu disesuaikan kembali. Penyediaan ruang dan pemisahan yang jelas antara privasi masing-masing keluarga menjadi aspek utama dalam

perancangan rumah tinggal untuk menciptakan hunian yang nyaman.

Kajian Umum Sirkulasi

Sirkulasi dapat diartikan sebagai “tali” yang mengikat ruang-ruang suatu bangunan atau suatu deretan ruang-ruang dalam maupun luar, menjadi saling berhubungan (Ching, 2007). Dalam hunian yang dihuni oleh dua keluarga atau *two-unit house*, sistem sirkulasi bukan hanya berfungsi sebagai jalur pergerakan, namun juga sebagai batasan privasi antar keluarga.



Gambar 1. Configuration of the Path
(Sumber: Ching, F. D. K, 2007). *Architecture: Form, Space, and Order*. John Wiley & Sons.

Pergerakan manusia didasari oleh jalur sirkulasi yang ada (Ching, 2007). Konfigurasi sirkulasi antar ruang dibagi menjadi 6, yaitu:

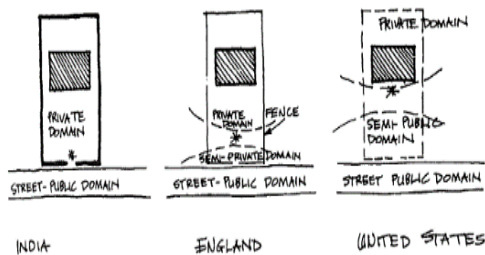
1. *Linear*, yang berarti jalur sirkulasi berbentuk garis lurus.
2. *Radial*, yang berarti jalur memancar dari atau menuju satu titik pusat.
3. *Spiral*, yang berarti jalur berputar secara bertahap.
4. *Grid*, yang berarti dua jalur sejajar saling berpotongan.
5. *Network*, yang berarti jalur-jalur saling terhubung tanpa pusat yang dominan.
6. *Composite*, yang berarti kombinasi antar pola sebelumnya.

Pada hunian *two-unit house* penerapan konfigurasi sirkulasi sangat penting karena

jalur yang bersinggungan dapat menimbulkan konflik privasi khususnya pada area privat.

Kajian umum Privasi

Privasi adalah kemampuan individu atau kelompok untuk mengontrol jenis dan intensitas interaksi yang terjadi, sehingga dapat memperoleh kondisi interaksi yang diinginkan melalui pembagian zonifikasi ruang dari publik hingga privat (Rapoport, 1969). Dalam hunian dengan konsep *two-unit house*, privasi menjadi isu utama karena dua keluarga berbeda berbagi wilayah pada satu bangunan.



Gambar 2. Diagram Degree of Privacy

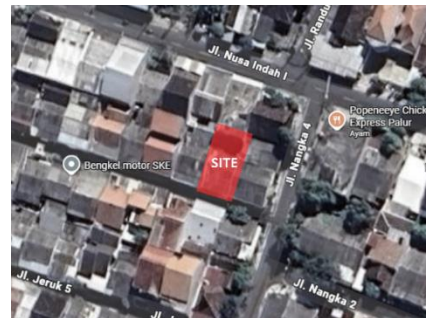
Sumber: Rapoport (1969). *House Form and Culture*. Prentice Hall.

Definisi lain dari privasi adalah keinginan pada diri seseorang untuk tidak diganggu kesendiriannya (Sarwono, 1992). Privasi dapat dijabarkan sebagai orang pengatur dan pengontrol interaksi kapan waktunya sendiri dan kapan waktunya bersama (Altman, 1975). Pada hunian *two-unit house*, teritorialitas juga merupakan bagian dari privasi sebagai mekanisme individu atau

kelompok dalam mempertahankan wilayah kekuasaannya. Teritorialitas masing-masing keluarga dapat memberikan kenyamanan serta menghindari konflik penggunaan ruang.

METODE

Lokasi Penelitian



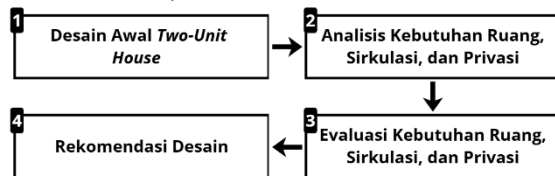
Gambar 3. Lokasi Rumah Tinggal
Sumber: Google Maps, 2025

Lokasi penelitian berada di Palur, Kecamatan Jaten, Kabupaten Karanganyar dengan ukuran lahan 8x15 meter. Objek penelitian merupakan sebuah rumah yang terdiri dari tiga lantai dan dihuni oleh dua keluarga dengan masing-masing keluarga berjumlah 4 orang. Setiap keluarga memiliki teritori masing-masing; keluarga A menghuni lantai 1 dan keluarga B menghuni lantai 2, sedangkan lantai 3 digunakan bersama. Hal ini tidak menjadi permasalahan pada kasus ini dikarenakan kedua keluarga memiliki hubungan kekerabatan.



Gambar 4. Denah Rumah Tinggal Two-Unit House di Palur
(Sumber: Dokumen Penulis, 2025)

Metode penelitian yang digunakan adalah *design-based research*, yaitu metode penelitian yang berfokus pada pengembangan desain melalui proses analisis dan evaluasi secara sistematis. Penelitian ini diawali dengan analisis pada rumah tinggal studi kasus yang mengusung konsep *two-unit house*, kemudian dilanjutkan dengan evaluasi kebutuhan ruang, sirkulasi, dan privasi.



Gambar 5. Skema Metode Penelitian
(Sumber: Dokumen Penulis, 2025)

Tahapan metode yang dilakukan pada penelitian ini berfokus pada evaluasi yang kemudian akan menghasilkan rekomendasi desain rumah tinggal *two-unit house*.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Analisis pada desain rumah tinggal dengan konsep *two-unit house* di Palur dilakukan berdasarkan tiga aspek, yaitu: Pertama, aspek kebutuhan ruang masing-masing keluarga. Kedua, jalur sirkulasi antar keluarga, dan ketiga mengenai kebutuhan privasi antar keluarga. Ketiga aspek akan dibahas dalam analisis sebagai berikut:

Analisis Kebutuhan Ruang

Analisis kebutuhan dan luasan ruang pada rumah tinggal Palur ini akan disesuaikan dengan standar ruang yang telah ditentukan berdasarkan SNI, Data Arsitek, dan penelitian sebelumnya dari Puslitbang Permukiman 2011.



Gambar 6. Analisis Kebutuhan Ruang Lantai 1, 2, 3
(Sumber: Dokumen Penulis, 2025)

Tabel 3. Analisa Ruang Denah Lantai 1

Jenis Ruang	Ada/ Tidak	Luas Ruang (m ²)
Teras	Ada	8,6
Ruang Tamu	Tidak	-
Ruang Keluarga & Ruang Makan	Ada	23
Ruang Tidur Utama	Ada	11,7
Ruang Tidur Anak	Tidak	-
Dapur	Ada	9,5
Kamar Mandi / WC	Ada	2,6 & 4,15
Ruang Cuci & Jemur	Tidak	-

(Sumber: Dokumen Penulis, 2025)

Berdasarkan analisis kebutuhan ruang (Gambar 6) pada lantai 1 yang dihuni oleh keluarga A, beberapa standar kebutuhan ruang sudah tersedia, yakni teras, ruang keluarga dan ruang makan, ruang tidur utama, dapur, dan kamar mandi. Akan tetapi pada lantai 1 ini terdapat beberapa ruang yang masih belum tersedia, yakni ruang tamu, ruang tidur anak, dan ruang cuci jemur. Ruang-ruang di lantai 1 juga sudah memenuhi standar luasan kecuali kamar tidur utama (Tabel 3).

Tabel 4. Analisa Ruang Denah Lantai 2

Jenis Ruang	Ada/ Tidak	Luas Ruang (m ²)
Teras	Tidak	-
Ruang Tamu	Tidak	-
Ruang Keluarga & Ruang Makan	Ada	19,5
Ruang Tidur Utama	Ada	15,8
Ruang Tidur Anak	Ada	11,6 & 11,2
Dapur	Tidak	-
Kamar Mandi / WC	Ada	8,5
Ruang Cuci & Jemur	Tidak	-

(Sumber: Dokumen Penulis, 2025)

Berdasarkan analisis kebutuhan ruang (Gambar 6) lantai 2 yang dihuni oleh keluarga B, terdapat beberapa ruang yang sudah tersedia dan luasannya sesuai dengan standar yakni, ruang keluarga, ruang tidur utama, ruang tidur anak, dan kamar mandi. Sedangkan ruang yang belum tersedia yakni, ruang tamu, dapur, dan ruang cuci jemur. Pada lantai 2 ini juga tidak terdapat teras tetapi memiliki balkon pada bagian depan.

Tabel 5. Analisa Ruang Denah Lantai 3

Jenis Ruang	Ada/ Tidak	Luas Ruang (m ²)
Teras	Ada	13,4
Ruang Tamu	Tidak	-

Ruang Keluarga & Ruang Makan	Tidak	-
Ruang Tidur Utama	Tidak	-
Ruang Tidur Anak	Tidak	-
Dapur	Tidak	-
Kamar Mandi / WC	Tidak	-
Ruang Cuci & Jemur	Ada	23,7

(Sumber: Dokumen Penulis, 2025)

Sesuai dengan analisis kebutuhan ruang pada Gambar 6, lantai 3 digunakan untuk kegiatan bersama atau *sharing* antar kedua keluarga. Pada lantai ini hanya terdapat teras dan ruang cuci jemur dengan luasan yang sudah memenuhi standar.

Hasil dari analisis kebutuhan ruang pada rumah tinggal Palur yaitu tiap lantai yang mewadahi satu keluarga memiliki ketersediaan ruang yang berbeda. Pada lantai 1 terdapat dapur dan ruang makan yang tidak tersedia di lantai 2. Pada lantai 2 tersedia ruang tidur anak yang tidak dimiliki lantai 1. Untuk ruang keluarga, ruang tidur utama, teras, dan kamar mandi tersedia di lantai 1 dan 2.

Berdasarkan luasan ruang optimal dari Puslitbang Permukiman 2011, semua ruang yang ada sudah memenuhi standar sehingga dapat dikatakan nyaman. Berdasarkan Data Arsitek, hampir semua ruang juga sudah memenuhi standar kecuali ruang tidur utama pada lantai 1 yang memiliki luas 11,7 m² yang seharusnya minimum 12 m².

Analisis Sirkulasi Rumah Tinggal

Analisis pola sirkulasi dilakukan dengan memproyeksikan bagaimana pola sirkulasi yang mungkin terjadi. Proyeksi sirkulasi berguna untuk mengetahui area sirkulasi yang bersinggungan antara kedua keluarga seperti ditunjukkan pada Gambar 7.

Notasi	Sirkulasi
	Keluarga A
	Keluarga B

Gambar 7. Sirkulasi Denah Lantai 1,2,3
(Sumber: Dokumen Penulis, 2025)

Berdasarkan Gambar 7, pola sirkulasi lantai 1 menunjukkan bahwa keluarga A dan keluarga B sama-sama masuk melalui carport dan teras pada bagian depan rumah. Sirkulasi keluarga A lebih dominan dan menguasai lantai 1 yang meliputi ruang keluarga, ruang makan, ruang tidur utama, kamar mandi, dan taman. Khusus dapur bisa diakses oleh kedua keluarga karena hanya tersedia satu dapur dalam satu rumah. Sedangkan untuk sirkulasi keluarga B menunjukkan bahwa setelah masuk ke dalam rumah langsung menuju tangga untuk naik ke lantai 2. Untuk menuju tangga, keluarga B harus tetap melewati ruang makan dan ruang keluarga yang menyebabkan adanya konflik privasi atau pergerakan antar kedua keluarga.

Sirkulasi lantai 2 didominasi oleh keluarga B karena lantai 2 merupakan area teritorinya. Saat berada di lantai 2, keluarga B memiliki akses ke seluruh ruang, seperti ruang keluarga, ruang tidur utama, ruang tidur anak, kamar mandi, dan balkon. Satu-satunya ruang pengecualian adalah ruang tidur anak yang ada pada bagian depan yang merupakan ruang tidur anak dari keluarga A. Bagian koridor dan tangga menjadi area sirkulasi vertikal dan area transisi bagi keluarga A maupun keluarga B untuk naik menuju ke lantai 3. Area tersebut berpotensi menimbulkan konflik privasi bagi kedua keluarga.

Lantai 3 memiliki sirkulasi yang seimbang antara keluarga A dan keluarga B. Hal ini dikarenakan lantai 3 merupakan area yang digunakan bersama. Kedua jalur sirkulasi dimulai dari tangga yang kemudian bergerak menyusuri koridor dan menuju ke teras, ruang cuci, dan ruang jemur. Sehingga dapat disimpulkan lantai 3 merupakan area komunal bagi kedua keluarga.

Hasil dari analisis sirkulasi rumah tinggal Palur yaitu hanya ada satu akses untuk memasuki rumah yaitu akses dari lantai 1. Pada lantai 1 area sirkulasi didominasi oleh keluarga A karena merupakan teritorinya. Keluarga B



mendominasi di lantai 2 sebagai daerah teritorinya. Sedangkan Lantai 3 digunakan untuk bersama. Sirkulasi antar kedua keluarga masih saling memotong wilayah satu sama lain sehingga konflik dalam rumah masih terganggu.

Analisis Privasi Rumah Tinggal

Setelah menganalisis pola sirkulasi, analisis terhadap kebutuhan privasi dilakukan untuk mengevaluasi efektivitas layout ruang dalam mempertahankan batasan atau teritori antar kedua keluarga. Berdasarkan hasil analisis sirkulasi terdapat beberapa area yang memiliki konflik privasi terutama pada lantai 1 dan lantai 2.

Persinggungan sirkulasi antara keluarga A dan keluarga B akan menimbulkan beberapa bagian rumah yang mengalami konflik privasi seperti ditunjukkan pada Gambar 8 berikut.



Notasi	Keterangan
	Konflik Privasi

Gambar 8. Analisis Privasi Lantai 1,2,3
(Sumber: Dokumen Penulis, 2025)

Berdasarkan analisis sirkulasi (Gambar 8), pada lantai 1 area yang berwarna merah merupakan jalur sirkulasi yang dilalui oleh keluarga A dan keluarga B. Lantai 1 yang merupakan teritori keluarga A, privasinya dapat terganggu oleh keluarga B saat melewati koridor tangga untuk naik ke lantai 2 karena akses utama untuk masuk menuju rumah hanya dari lantai 1. Bagian dapur dan ruang makan juga akan terjadi konflik privasi karena dapur digunakan untuk bersama dan penggunaannya harus secara bergantian yang dapat menimbulkan ketidaknyamanan antara kedua keluarga.

Pada lantai 2 konflik privasi terjadi pada bagian koridor tangga. Lantai 2 merupakan teritori keluarga B, privasinya dapat terganggu oleh keluarga A yang mengakses koridor untuk naik turun lantai 3. Pada area ruang keluarga juga terjadi adanya konflik privasi dikarenakan adanya ruang tidur anak keluarga A yang setiap hari pasti akan mengakses area tersebut. Hal tersebut dapat berpotensi mengganggu aktivitas keluarga B di ruang keluarga.

Konflik privasi di lantai 3 yang merupakan area bersama ada pada ruang cuci dan jemur. Pada ruang cuci harus digunakan secara bergantian antara keluarga A dan keluarga B. Penggunaan secara bergantian tersebut tentu mengganggu waktu masing-masing keluarga. Begitu pula dengan ruang jemur, konflik privasi terjadi karena pakaian merupakan benda personal yang termasuk privasi sehingga harus terjaga untuk tidak terlihat oleh orang lain. Sementara itu, penggunaan ruang jemur juga akan membutuhkan waktu yang lama.

Hasil dari analisis privasi pada rumah tinggal Palur yaitu masih banyak area atau ruang di tiap lantai yang berpotensi menimbulkan konflik privasi antar keluarga A dan keluarga B. Ruang tersebut meliputi koridor tangga, dapur, ruang keluarga, ruang cuci, dan ruang jemur. Konflik privasi tersebut terjadi dikarenakan layout *interior* yang kurang baik dalam membagi zonifikasi tiap ruang.

Hasil Analisis

1. Analisis studi kasus rumah tinggal Palur

Kebutuhan ruang pada lantai 1 (Keluarga A) sebagian besar sudah tersedia sesuai dengan standar Data Arsitek dan Puslitbang Permukiman 2011, hanya beberapa ruang yang belum tersedia yaitu ruang tidur anak, ruang tamu, ruang cuci dan ruang jemur (*service*). Luasan tiap ruang sudah memenuhi standar, kecuali ruang tidur utama. Sementara itu, kebutuhan ruang pada lantai 2 (Keluarga B) juga sudah sebagian besar tersedia, kecuali dapur, ruang tamu, ruang cuci dan ruang jemur dengan luasan yang memenuhi standar. Lantai 3 merupakan ruang komunal yang dilengkapi dengan teras, ruang cuci ruang jemur yang luasannya sudah memenuhi standar. Ruang tersebut digunakan untuk memenuhi

kebutuhan ruang keluarga A dan keluarga B, dengan penggunaan ruang secara bersama atau bergantian. Dapat disimpulkan bahwa kebutuhan ruang untuk kedua keluarga sudah diupayakan sedemikian rupa agar memenuhi standar kelengkapan dan besaran, namun masih terdapat kekurangan karena keterbatasan lahan.

Pola sirkulasi yang terjadi pada lantai 1, didominasi oleh keluarga A. Karena merupakan daerah teritorinya, seluruh ruang di lantai 1 dapat diakses oleh keluarga A, kecuali pada koridor tangga dan dapur masih dapat diakses oleh keluarga B. Sirkulasi pada lantai 2 didominasi oleh keluarga B sebagai pemilik teritori. Namun, ruang tidur anak dan koridor tangga masih dapat diakses oleh keluarga A. Tidak terdapat permasalahan pada lantai 3, karena merupakan area bersama yang bersifat semi-publik. Sehingga dapat disimpulkan bahwa sirkulasi antara keluarga A dan keluarga B masih saling bersinggungan terutama pada area koridor tangga, dapur, ruang tidur anak, dan lantai 3.

Analisis privasi menunjukkan bahwa pada lantai 1 terdapat beberapa ruang yang menimbulkan konflik privasi yaitu pada koridor tangga, ruang makan, dan dapur karena adanya singgungan sirkulasi oleh keluarga A dan keluarga B. Pada lantai 2, konflik privasi terjadi pada bagian koridor tangga dan akses menuju ruang tidur anak. Pada lantai 3, konflik privasi terjadi pada ruang cuci dan ruang jemur karena penggunaannya yang harus bergantian dan kurangnya privasi dari pakaian penghuni yang sifatnya benda personal.

Berdasarkan hasil analisis kebutuhan ruang, sirkulasi, dan privasi yang dilakukan dapat disimpulkan bahwa pada rumah tinggal Palur memiliki permasalahan pada kelengkapan ruang yang tersedia dan layout ruang di masing-masing keluarga, sehingga aktivitas tiap keluarga kurang terwadahi dengan baik. Ketidaklengkapan ruang ini menciptakan pola sirkulasi yang kurang baik. Dengan kurang tertatanya pola sirkulasi yang terjadi juga menimbulkan konflik privasi antar keluarga. Hal ini menyebabkan kurang tercapainya kualitas hidup di dalam sebuah rumah tinggal. Pada kasus ini, permasalahan tersebut masih dapat ditoleransi karena kedua

keluarga penghuni masih memiliki hubungan kekerabatan. Namun permasalahan kurangnya kebutuhan ruang, persinggungan sirkulasi dan privasi pada rumah tinggal *two-unit house* semacam ini dapat berdampak serius apabila terjadi pada masyarakat umum yang tidak memiliki hubungan kekerabatan, sehingga memerlukan penyelesaian desain yang harus dipertimbangkan dengan lebih bijaksana.

2. Analisis Penerapan Konsep *Two-Unit House*

Penerapan konsep rumah tinggal *two-unit house* ini memerlukan perencanaan ruang, sirkulasi, dan privasi yang lebih kompleks. Berdasarkan hasil analisis yang telah dilakukan, beberapa alternatif solusi desain dapat dipertimbangkan.

Untuk memenuhi persyaratan kebutuhan ruang rumah tinggal, maka dapat dipertimbangkan tiga alternatif pilihan sebagai berikut: Pertama, untuk memenuhi seluruh kebutuhan ruang namun dengan sebagian luas ruangan yang lebih kecil. Kedua, untuk menyediakan ruang-ruang utama sesuai standar, namun menggunakan sebagian ruang dengan efisiensi penggunaan yang fleksibel, misalnya ruang tamu yang juga berfungsi sebagai ruang keluarga atau ruang makan yang menjadi satu dengan dapur dan ruang service. Ketiga, menyediakan lantai tambahan untuk melengkapi kebutuhan ruang yang belum tersedia pada masing-masing keluarga. Desain lantai tambahan ini harus dibuat dengan memperhatikan sirkulasi yang benar-benar terpisah antar penghuni.

Aspek sirkulasi dan privasi menjadi bagian yang sangat penting untuk keberhasilan penerapan rumah tinggal dengan konsep *two-unit house*. Sirkulasi dengan perencanaan yang terpisah antar kedua keluarga dapat dipertimbangkan. Salah satu contohnya adalah dengan merencanakan akses pencapaian utama yang terpisah dengan tegas, misalnya akses utama keluarga 1 melalui teras lantai 1, dan akses utama keluarga 2 melalui tangga yang ditempatkan di luar atau samping rumah. Tangga luar memungkinkan jalur sirkulasi untuk masing-masing keluarga yang terpisah, sehingga akan menciptakan batasan teritori yang lebih tegas. Dengan demikian, privasi

masing-masing keluarga dapat terjaga, aktivitas keluarga tidak terganggu, dan menciptakan hunian rumah tinggal bersama yang lebih nyaman.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian rumah tinggal dengan konsep *two-unit house* dengan studi kasus rumah tinggal di Palur ini dapat disimpulkan bahwa permasalahan utama yakni pada keterbatasan lahan hunian yang menyebabkan kebutuhan ruang dan sirkulasi antar kedua keluarga belum terpenuhi dengan optimal. Kondisi tersebut mengakibatkan adanya persinggungan sirkulasi antar kedua keluarga, terutama pada area privat dan semi-privat, sehingga tingkat privasi dan kenyamanan penghuni menurun.

Penyebab utama dari permasalahan tersebut yakni belum adanya pemisahan jalur sirkulasi dan zonasi ruang yang tegas antar kedua keluarga, terutama pada ruang tidur anak, dapur, dan koridor tangga yang merupakan area dengan privasi tinggi.

Sebagai solusi dalam perancangan rumah tinggal dengan konsep *two-unit house* perlu mempertimbangkan strategi utama, yaitu kebutuhan ruang tiap keluarga, jalur sirkulasi, dan batas privasi antar keluarga. Dalam strategi penyediaan kebutuhan ruang, terdapat tiga rekomendasi desain: Pertama, menyediakan ruang sesuai dengan standar namun mengurangi luas ruang. Kedua, efisiensi ruang dengan mempertahankan luas ruang sesuai standar. Ketiga, menyediakan tambahan lantai sebagai ruang komunal dan pelengkap. Strategi jalur sirkulasi, diterapkan pemisahan akses antar keluarga berupa tangga yang terpisah. Hal tersebut menjadi kunci dalam menjaga privasi dan kenyamanan hunian bagi kedua keluarga.

DAFTAR PUSTAKA

- Altman, I. (1975). *The Environment and Social Behavior: Privacy, Personal Space, Territory, Crowding*. Brooks/Cole Publishing Company.
- Budiharjo, E. (1984). *Sejumlah Masalah Permukiman Kota*. Alumni.

Ching, F. D. K. (2007). *Architecture: Form, Space, and Order*. John Wiley & Sons. <http://www.amazon.co.uk/Architecture-Francis-D-K-Ching/dp/0471752169>

Dini, R. &. (2020). Tantangan Tata Ruang Rumah Tinggal Vertikal di Perkotaan Padat. *Jurnal Arsitektur Nusantara*.

Neufert, E., 1996. *Data Arsitek Jilid 1*. Erlangga.

Pusat Litbang Permukiman 2011. Penyusunan Rumusan Teknologi Perencanaan dan Perancangan Kenyamanan Gerak dan Termal di Bangunan Nonhunian, Subkegiatan B: Subkegiatan: Kenyamanan Raung Gerak Laporan Akhir. Bandung.

SNI 03-1979-1990. Spesifikasi Matra Ruang dan Rumah Tinggal.

SNI 03-1733-2004. Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan.

Rapoport, A. (1969). *House Form and Culture*. Prentice Hall.

Sarwono, S. W. (1992). *Psikologi Lingkungan*. Grasindo.

Suharmadi. (1985). *Perumahan Sehat, Proyek Pengembangan Pendidikan Tenaga Kesehatan Departemen Kesehatan RI*. Jakarta.

Surowiyono, T. T. (2002). *Dasar Perencanaan Rumah Tinggal*. Pustaka Sinar Harapan.