

## Kajian Penataan dan Efisiensi Ruang Dalam Renovasi Rumah Tinggal

**Baharudin Yusuf Subagya, Aprodita Emma Yetti**

Program Studi Arsitektur, Fakultas Sains Dan Teknologi, Universitas 'Aisyiyah Yogyakarta

Program Studi Arsitektur, Fakultas Sains Dan Teknologi, Universitas 'Aisyiyah Yogyakarta

Email: [rudisubagya021@gmail.com](mailto:rudisubagya021@gmail.com)

---

### ABSTRAK

Untuk memenuhi kebutuhan pribadi atau keluarga perubahan pada tempat tinggal adalah salah satu cara yang sering dilakukan. Namun perubahan tersebut tentunya harus di dasari oleh alasan dan pertimbangan yang matang agar hasilnya efisien, sehat, nyaman serta tidak membuang biaya. Artikel ini akan membandingkan dua hunian yang direnovasi dengan fungsi, pendekatan, serta kebutuhan yang berbeda. Temuan penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan evaluasi dan juga pedoman dalam merenovasi rumah.

**Kata Kunci:** Renovasi, Efisiensi, Rumah, Ruang.

**Article history:** Received 2021-01-26; Revised 2021-03-26; Accepted 2021-04-26;

---

### PENDAHULUAN

Keterbatasan lahan untuk hunian menjadi salah satu peluang yang dibaca oleh para developer (pengembang) untuk memenuhi kebutuhan hunian di Indonesia. Ketersediaan Rumah tinggal saat ini sangat mudah didapatkan Developer memberikan opsi yang memudahkan konsumen untuk membeli hunian. Kemudahan yang sering dijumpai saat ini yaitu penawaran cicilan pembayaran jangka panjang dengan angsuran yang ringan. Stevanus, Ady Thahir, Indartoyo (2015) menjelaskan adanya indikasi ketidakpuasan dari konsumen terhadap hunian yang disiapkan oleh developer, hal tersebut terlihat dengan adanya perubahan fisik dari bangunan asli yang dirancang dan dibangun oleh developer.

*“Dalam merenovasi kita harus mengedepankan aspek fungsi dan kenyamanan terlebih dahulu terhadap klien. Jangan sampai merenovasi malah menjadikan kualitas kenyamanannya turun dari bangunan sebelumnya”* (Ar. Tomi Saputro, IAI, arsitek praktisi Architama Indonesia, 3 Oktober 2020).

Proses dalam merenovasi bangunan lama memiliki banyak pertimbangan. Pada pertimbangan tersebut perlu diketahui adanya kebutuhan khusus yang mungkin sangat spesifik. Kebutuhan tersebut yang akan di bandingkan dengan ketersediaan ruang yang nantinya akan berpengaruh dengan kualitas kenyamanan. Tentunya fungsi dan kenyamanan adalah tolak ukurnya.

*“Renovasi yang dilakukan di perumahan harus di ketahui dua pihak antara pemilik rumah dan pihak pengembang sehingga tidak menimbulkan permasalahan dalam perijinan dan juga menurunkan daya jual nama suatu*

*perumahan*” (Ar. Yanuar Iwan Pandria, IAI, Direktur Architama Indonesia, Oktober 2020).

Dalam proses renovasi juga membutuhkan komunikasi yang baik dengan pihak pengembang. Arsitek perlu bijak dalam pengolahan dan perubahan elemen bangunan karena terkait dengan aturan dan kebijakan pada masing-masing perumahan. Sehingga, proses renovasi tidak memberi dampak negatif kepada pengembang seperti menurunnya nilai jual perumahan. Ar. Yanuar Iwan Pandria (2020) menambahkan, perlu adanya edukasi yang baik terlebih dahulu kepada konsumen terkait batasan renovasi bangunan, terlebih jika renovasi tersebut mempertimbangkan keterbatasan dan biaya.

Tantangan selanjutnya dari proses renovasi bangunan adalah pemanfaatan sisa lahan dan juga efisiensi ruang. Pada umumnya perancangan hunian di perumahan hampir memakai 75% dari luasan kavling, sehingga hanya tersisa sedikit untuk ruang hijau pribadi seperti taman dan carport. Dari sisa lahan tersebut apa bila diperlukan renovasi perluasan, arsitek harus bisa memanfaatkannya dengan baik. Sehingga, penelitian ini diharapkan dapat menjelaskan bagaimana penataan dan efisiensi ruang dalam proses renovasi yang menghasilkan ruang yang efisien, nyaman, aman dan tentunya tidak membahayakan penggunaannya. Tujuan penelitian ini untuk mengetahui seberapa efektif metode efisiensi ruang pada renovasi rumah tinggal di perumahan dengan membandingkan dua project renovasi rumah tinggal yang berbeda.

## **TINJAUAN PUSTAKA**

Menurut Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992 yang mengatur tentang Perumahan dan Permukiman, menjelaskan bahwa rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian serta sarana bina keluarga. Sementara pengertian perumahan adalah unit rumah dalam jumlah tertentu yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal yang dilengkapi dengan prasarana lingkungan, misalnya penyediaan air minum, pembuangan sampah, tersedianya listrik, telepon, jalan, yang memungkinkan lingkungan permukiman berfungsi sebagaimana mestinya. Hariadi Tama (2016) menjelaskan pertumbuhan perumahan seiring jumlah penduduk yang tinggi saat sekarang ini dengan pertimbangan lokasi site yang terbatas, tingginya harga lahan, dan lokasi yang strategis diperlukan kriteria yang mendukung akan kebutuhan tersebut diantaranya efisiensi pada pemanfaatan lahan bangunan.

Efisiensi dikatakan sebagai kompleks perumahan dengan memaksimalkan kebutuhan ruang pada bangunan rumah sehingga memberikan lahan lebih yang dapat dimanfaatkan. Dalam perencanaan perumahan memiliki standar yang telah di terapkan dalam perencanaan dan pembangunan. Standar tersebut lah yang dipakai oleh para pengembang untuk membuat perumahan. Tetapi bila lokasi yang berada di pusat kota, pengembang dihadapi dengan masalah lebih kompleks lagi seperti permintaan para owner yang kebanyakan adalah orang yang sibuk

bekerja sehingga lebih mementingkan kenyamanan dan privasi di area sekitar tempat tinggal mereka.

Menurut KBBI (Kamus Besar Bahasa Indonesia) Renovasi berarti memberbarui, menyempurnakan, Peremajaan, Perubahan. Kata tersebut sering digunakan dalam konteks bangunan dan konstruksi. Stevanus, Ady Thahir, Indartoyo (2015) memaparkan agar mampu mengakomodasi kebutuhannya, keluarga melakukan perubahan atau merenovasi rumah tempat tinggalnya. Sehingga dapat mencukupi segala aspek kebutuhan yang di inginkan. Ketika tempat tinggal tidak dapat mengakomodir kebutuhan maka perubahan dan penambahan adalah hal yang wajar dilakukan. Nursyarif Agusniansyah dan Kurnia Widiastuti (2016) menjabarkan rumah yang berkembang (Rumah Tumbuh) dapat di kategorikan menjadi dua, yaitu rumah tumbuh vertikal dan rumah tumbuh horizontal. Jika lahanya luas maka memungkinkan untuk penambahan atau perluasan bangunan secara horizontal. Namun jika lahan pada rumah terbatas maka bisa membangun bertumbuh secara vertikal. Pada proses pengembanganya rumah tumbuh dapat dilakukan dengan mendesain denah ruang yang diperlukan secara keseluruhan.

## **METODE PENELITIAN**

Metode penelitian ini menggunakan metode Studi Kasus dengan mengkomparasi dua sampling produk hasil renovasi rumah tinggal dengan tipe, kebutuhan serta lokasi yang berbeda. Pengumpulan data yang dilakukan dengan metode wawancara, dan observasi langsung di lapangan. Analisis dan hasil penelitian dijabarkan secara deskriptif. Project Pertama menggunakan kode Project-01 dan Project kedua menggunakan kode Project-02.

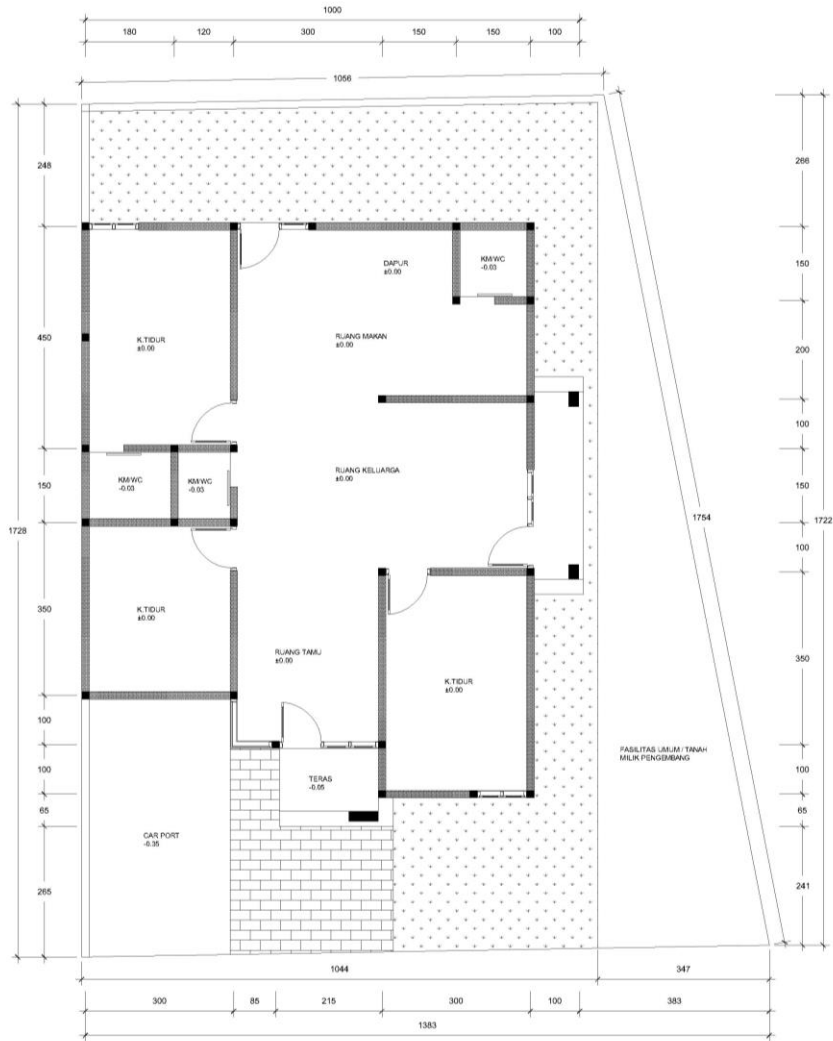
### **1. Project-01**

Project-01 memiliki luas site 182m<sup>2</sup> dan luas bangunan 105m<sup>2</sup>. Rumah tersebut merupakan unit satu lantai terbangun dari pengembang perumahan dengan daftar ruang dan spesifikasi teknis sebagai berikut :

**Tabel 1. Daftar Ruang dan Spesifikasi Project-01**

Nama Ruang	Jumlah	Spesifikasi Teknis
Kamar Tidur	3	Keramik 60x60, Meja dapur, Genteng Beton, Cat Jotun atau Merk Setara, Pintu Jendela Kayu Sengon. Struktur Beton Bertulang, pondasi batukali, dinding bata merah.
Ruang Keluarga	1	
Ruang Tamu	1	
Kamar mandi luar	2	
Kamar mandi dalam	1	
Dapur	1	
Teras	2	
Carport	1	

*Sumber : Architama Indonesia, 2020*



**Gambar 1. Denah Eksisting Project-01**  
*Sumber : Architama Indonesia,2020*

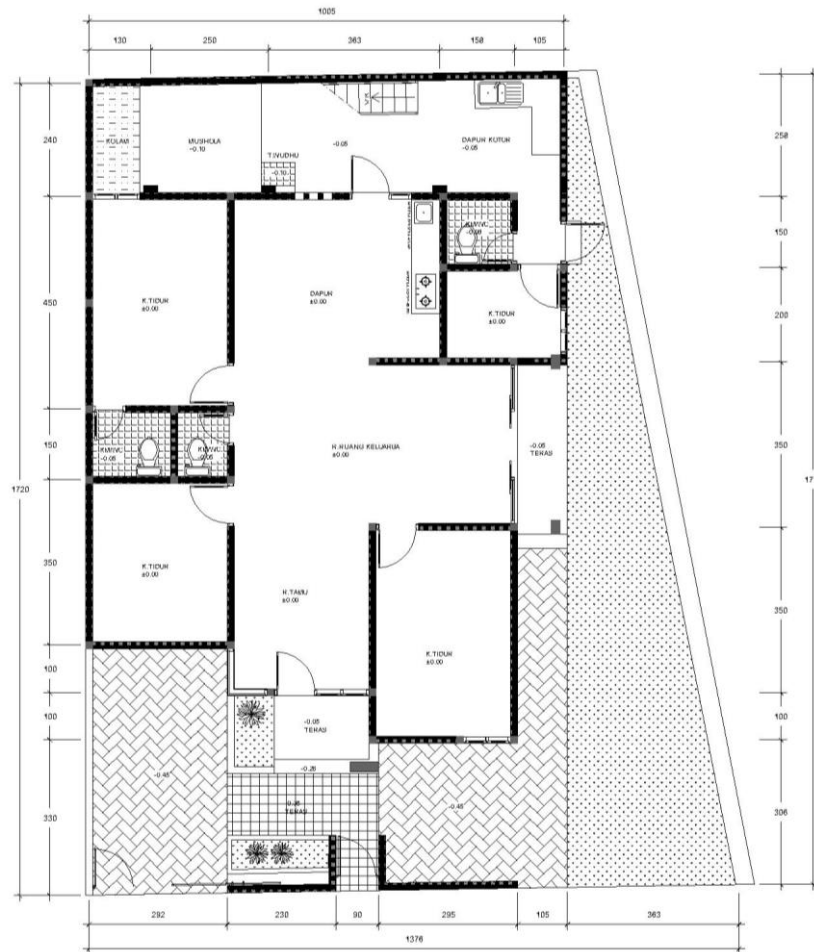


**Gambar 2. Foto Eksisting Project-01**  
*Sumber : Baharudin Yusuf Subagya-Praktek Kerja 2020*

**Tabel 2. Daftar Penambahan Ruang dan Item Renovasi Project-01**

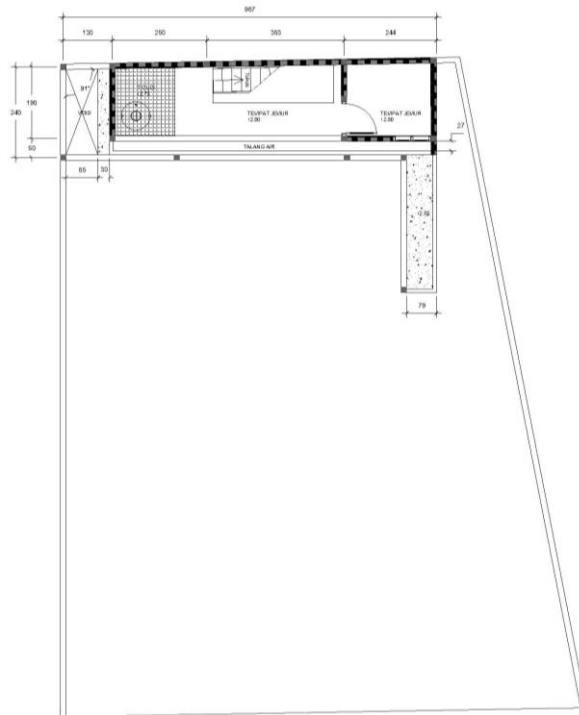
Nama Ruang	Jumlah	Pengguna
Kamar tidur pembantu	2	Sopir dan Pembantu
Dapur Kotor	1	Pembantu
Mushola	1	Semua Keluarga
Kolam Ikan	1	Semua Keluarga
Tempat Cuci dan Jemur	1	Pembantu
Canopi Carport	1	Semua keluarga
Pagar	1	-

Sumber : Architama Indonesia, 2020



**Gambar 3. Denah Perubahan Rencana Renovasi Project-01 Lantai 1**

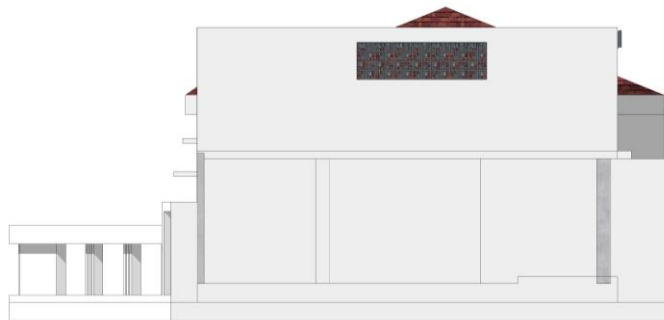
Sumber : Data Project-Architama Indonesia, 2020



**Gambar 4. Denah Perubahan/ Rencana Renovasi Project-01 Lantai 2**  
 Sumber : Data Project-Architama Indonesia, 2020



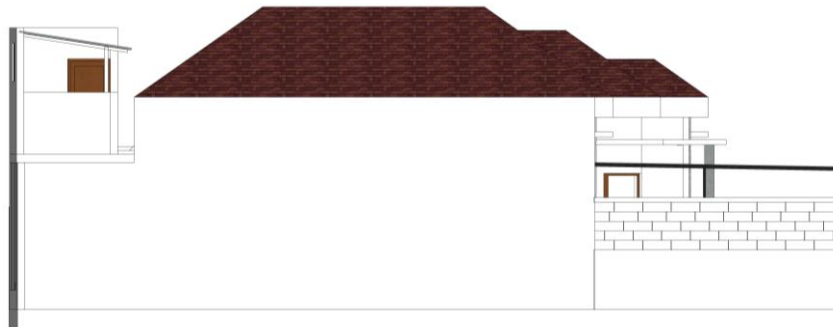
**Gambar 5. Tampak Selatan Renovasi Project-01**  
 Sumber : Data Project-Architama Indonesia, 2020



**Gambar 6. Tampak Utara Renovasi Project-01**  
 Sumber : Data Project-Architama Indonesia, 2020



**Gambar 7. Tampak Timur Renovasi Project-01**  
 Sumber : Data Project-Architama Indonesia, 2020

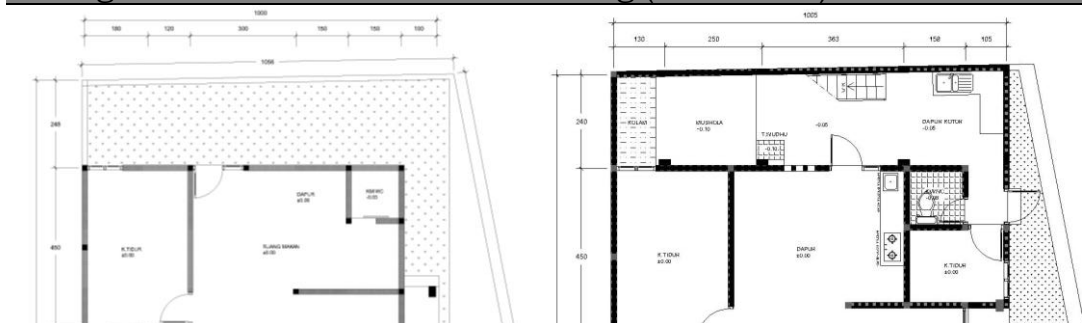


**Gambar 8. Tampak Barat Renovasi Project-01**  
 Sumber: Data Project-Architama Indonesia, 2020

Untuk mengkomodir permintaan pemilik untuk tidak ingin menambah jumlah lantai di atas bangunan *eksisting* maka penambahan ruang disiasati dengan pengolahan ruang di halaman yang tersisa. Halaman belakang hanya memiliki sisa luasan 28,61m<sup>2</sup>, hal tersebut menjadi tantangan bagi tim perancang untuk dapat tetap mengakomodir kebutuhan perancangan dan solusi terhadap batasan yang diberikan oleh pihak pengembang.

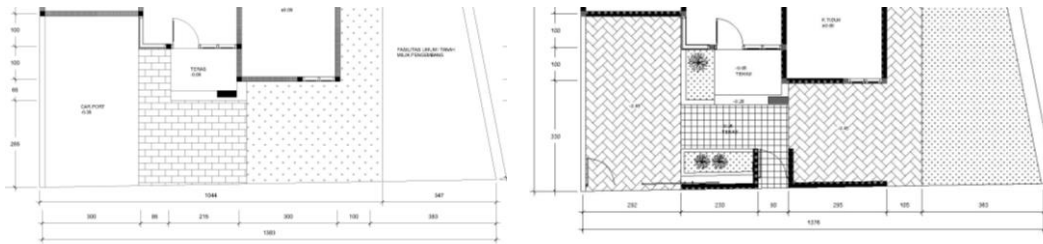
**Tabel 3. Perubahan Denah Pada renovasi Project-01**

Denah sebelum penambahan ruang	Denah sesudah penambahan ruang (lantai 1&2)
--------------------------------	---



Sebelum Penambahan Pagar

Sesudah Penambahan Pagar



Sumber : Data Project-Architama Indonesia, 2020

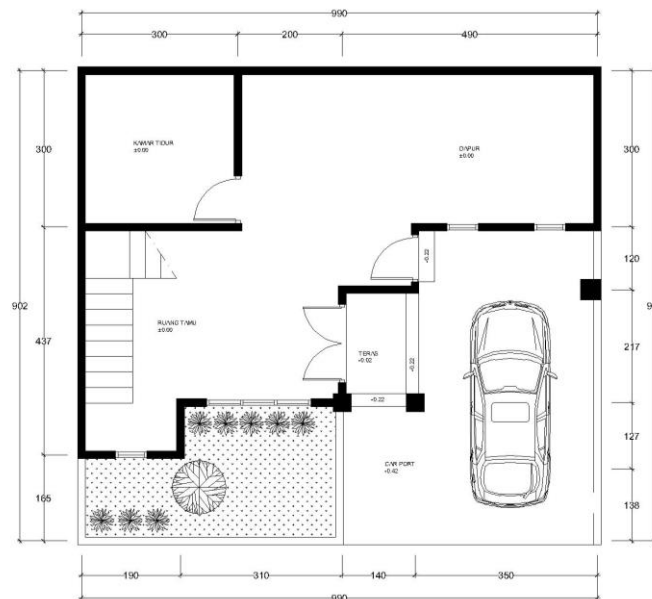
## 2. Project-02

Project-02 adalah unit dengan luas tanah sebesar 92m<sup>2</sup> dan luas bangunan sebesar 52m<sup>2</sup> (diluar carport). Project 02 merupakan unit dengan 2 lantai terbangun dengan spesifikasi sebagai berikut :

**Tabel .4 Daftar Ruang dan Spesifikasi Project-02**

Nama Ruang	Jumlah	Spesifikasi Teknis
Kamar Tidur	3	Kusen Pintu Jenela Alumunium, cat Dulux atau setara, struktur beton bertulang, dinding bata merah.
Dapur	1	
Ruang Tamu	1	
Teras Kecil	2	
Ruang Keluarga	1	
Kamar Mandi	1	

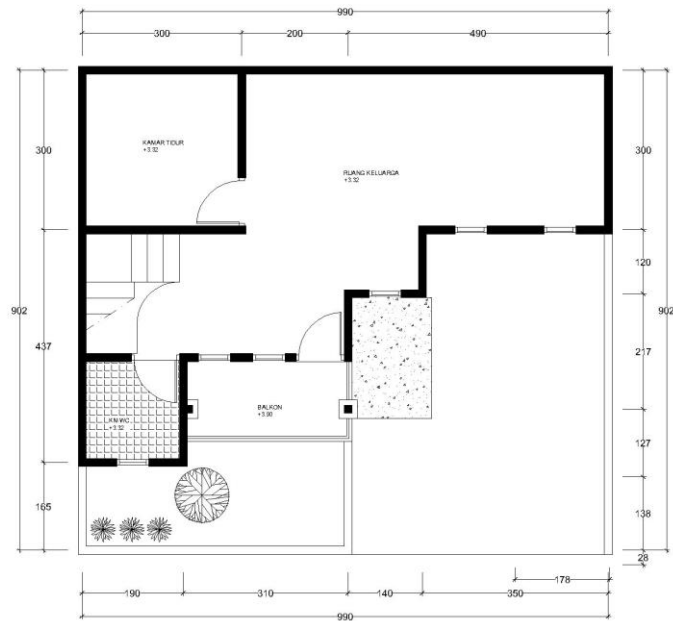
Sumber : Architama Indonesia, 2020



**Gambar 9. Denah Eksisting Project-02 lantai 1**

Sumber : Data Project-Architama Indonesia, 2020





**Gambar 10. Denah Eksisting Project-02 lantai 2**  
 Sumber : Data Project-Architama Indonesia, 2020

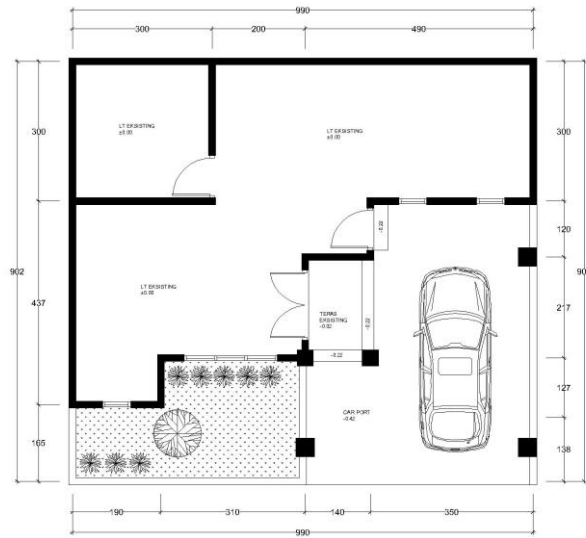


**Gambar 11. Foto Eksisting Project-02**  
 Sumber : Data Project-Architama Indonesia, 2020

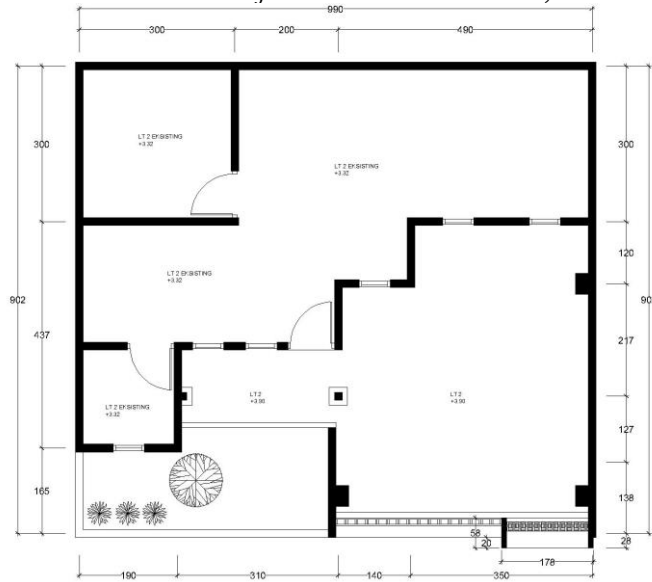
**Tabel 2.2 Daftar Penambahan Ruang dan Item Renovasi Project-01**

Nama Ruang	Jumlah	Pengguna
Ruang Tambahan Diatas Carport	1	Untuk Hobi ikan hias oleh pemilik rumah.
Perubahan Facade depan	1	-

Sumber : Architama Indonesia, 2020



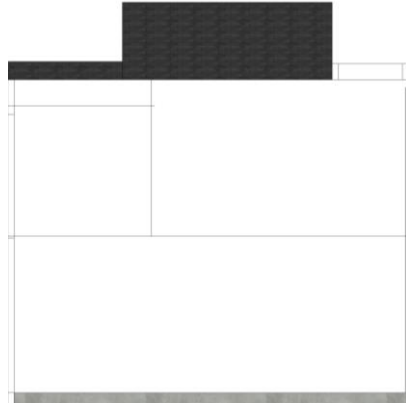
**Gambar 12. Denah Renovasi Project-02**  
 Sumber : Data Project-Architama Indonesia, 2020



**Gambar 13. Denah Renovasi Renovasi Project-02**  
 Sumber : Data Project-Architama Indonesia, 2020



**Gambar 14. Tampak Depan Renovasi Project-02**  
 Sumber : Data Project-Architama Indonesia, 2020



**Gambar 15. Tampak Belakang Renovasi Project-02**

*Sumber : Data Project-Architama Indonesia, 2020*



**Gambar 16. Prespektif Render Renovasi Project-02**

*Sumber : Data Project-Architama Indonesia, 2020*

Renovasi yang dilakukan untuk Project-02 menghasilkan penambahan luas sekitar 35% yaitu dari luas bangunan awal 52m<sup>2</sup> menjadi 80m<sup>2</sup>. Jika di bandingkan dengan luasan tanah yaitu 92m<sup>2</sup> maka persentasenya adalah 86,9% terbangun. Desain beradaptasi dengan luasan baru agar desain hunian menjadi lebih privat bagi keluarga tanpa mengurangi optimalisasi cahaya masuk ke dalam bangunan.

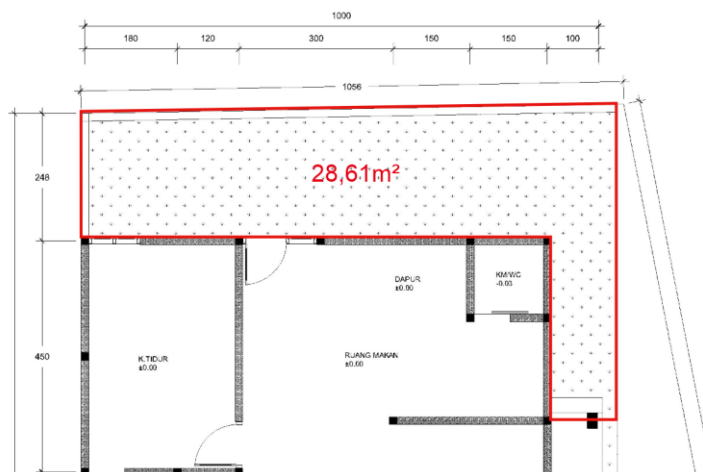
## **PEMBAHASAN DAN HASIL PENELITIAN**

Renovasi rumah tinggal menjadi salah satu solusi dalam pemenuhan bagi pemilik. Namun, dalam proses renovasi, perlu perencanaan yang matang dan mempertimbangkan berbagai aspek mulai dari aksesibilitas, kenyamanan, biaya, keselamatan serta kesehatan penggunaannya. Kedua produk desain yaitu Project-01 dan Project-02 memiliki kebutuhan serta tantangan yang berbeda. Project-01 merupakan hunian yang melakukan tindakan renovasi dari tahap awal pembelian dengan pihak pengembang, tim perancang mengikuti proses renovasi dari tahapan awal. Sedangkan Project-02 merupakan hunian yang sudah digunakan, kemudian dilakukan

renovasi. Keduanya memiliki tingkat efisiensinya berbeda dengan adanya banyak faktor dan keterbatasan.

Project-01	Project-02
 <p><b>Gambar 17. Prespektif Render Renovasi Project-01</b>  <i>Sumber : Data Project-Architama Indonesia, 2020</i></p>	 <p><b>Gambar 18. Prespektif Render Renovasi Project-02</b>  <i>Sumber : Data Project-Architama Indonesia, 2020</i></p>
Rumah Baru (belum dihuni)	Rumah yang sudah dihuni
Luas Tanah : 182m <sup>2</sup>	Luas Tanah : 92m <sup>2</sup>
Luas Bangunan : 105m <sup>2</sup>	Luas Bangunan : 52m <sup>2</sup>
Jumlah Lantai : 1	Jumlah Lantai : 2
Peningkatan luasan setelah renovasi : 22.3%	Peningkatan luasan setelah renovasi : 35%
Luas bangunan setelah di renovasi : 135m <sup>2</sup>	Luas bangunan setelah di renovasi : 80m <sup>2</sup>
Alasan Merenovasi : Kebutuhan servis dan fasilitas penunjang	Alasan Merenovasi : Keinginan pemilik, bukan kebutuhan primer.

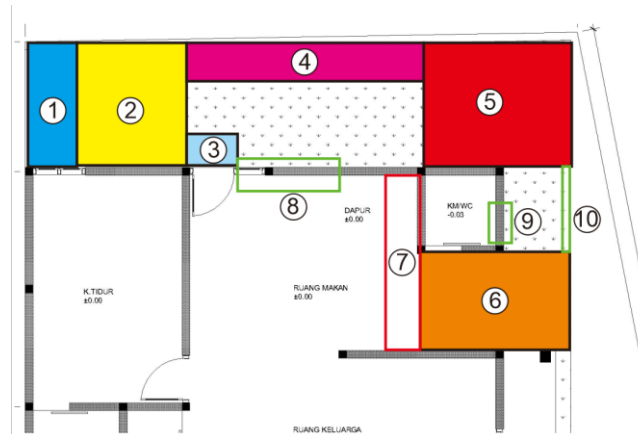
### Efisiensi Project-01



**Gambar 19. Luasan Sisa Lahan**  
*Sumber : Data Project-Architama Indonesia 2020*

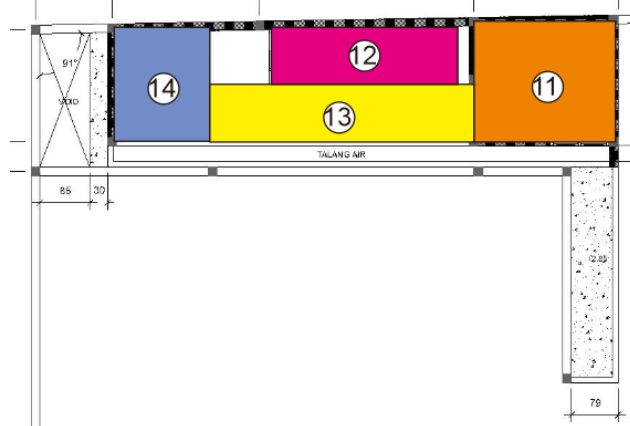
Dengan batasan *brief* yaitu hanya dapat mengolah halaman belakang dengan luasan 28,61m<sup>2</sup>, maka prioritas utama pada penambahan ruang

adalah area servis seperti dapur kotor dan area cuci. Pengguna paling dominan pada area tersebut adalah asisten rumah tangga. Pertimbangan yang matang dibutuhkan untuk dapat mencapai efisiensi yang diharapkan. Salah satu metodenya adalah dengan mengoptimalkan letak ruang.



**Gambar 20. Pembagian zona Project-01 Lanai 1**

Sumber : Data Project-ArchitamaIndomesia 2020



**Gambar 21. Pembagian zona Project-01 Lanai 2**

Sumber : Data Project-ArchitamaIndomesia 2020

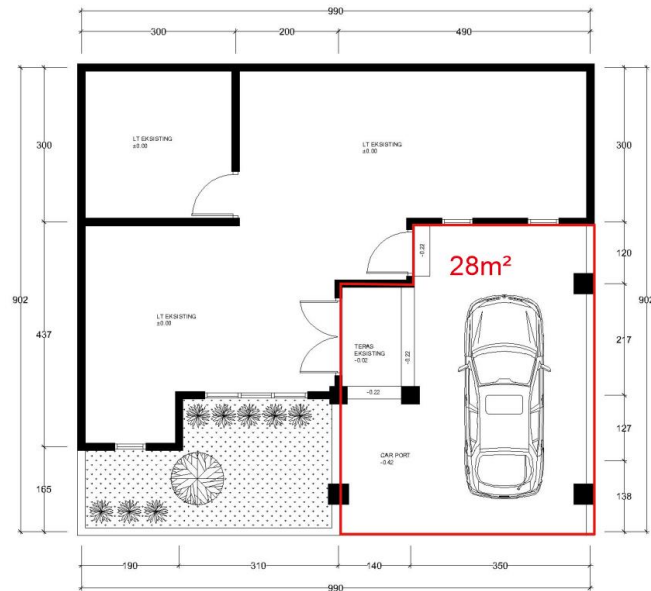
Keterangan Gambar 4.2 dan 4.3 :

1. Kolam ikan di letakan di paling ujung untuk membuat *void* (lubang tembusan dari lantai I ke 2 bisa juga tidak beratap) agar cahaya dan udara bisa masuk.
2. Mushola ditempatkan bersebelahan dengan kolam ikan, hal ini adalah permintaan dari pemilik rumah. Mushola tidak punya sekat pemisah hanya dibedakan oleh elevasi yang lebih tinggi.
3. Tempat wudhu kecil bersebelahan dengan mushola dibedakan oleh elevasi yang turun dan keramik yang berbeda.
4. Tangga menuju Lantai 2 atau tempat cuci. Dibawah tangga digunakan sebagai meja setrika untuk mengoptimalkan ruang yang ada agar tidak terbuang.
5. Dapur kotor, sama halnya dengan mushola tidak memiliki sekat apapun hanya meja dapur seperti biasa.



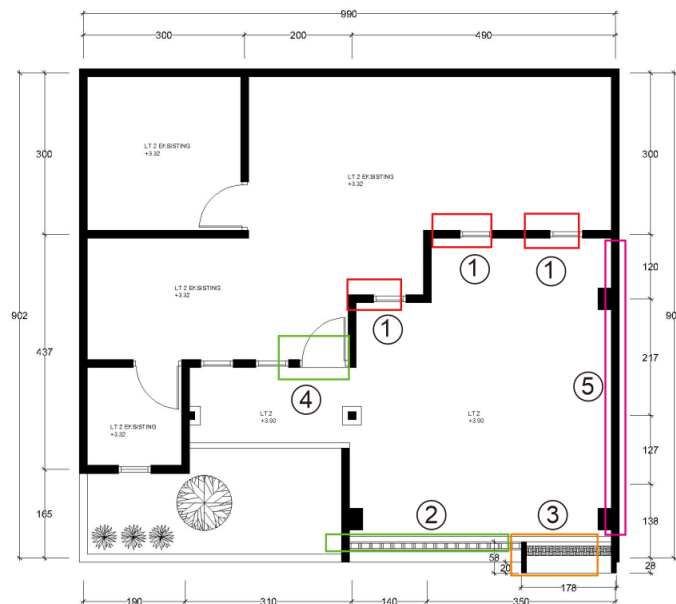
## Efisiensi Project-02

Target yang ingin di capai untuk Project-02 adalah memenuhi kebutuhan dan aktivitas tambahan yang diharapkan oleh pemilik rumah dan berfungsi sebagai *carport*.



**Gambar 23 Luasan Sisa Lahan Project-02**  
Sumber : Data Project-Architama Indomesia 2020

Luasan tambahan untuk Project-02 adalah 28m<sup>2</sup> seperti di gambar 23. Tantangan dalam desain ini adalah desain tetap maksimal dengan pertimbangan struktur yang kuat untuk menopang plat lantai di atasnya.



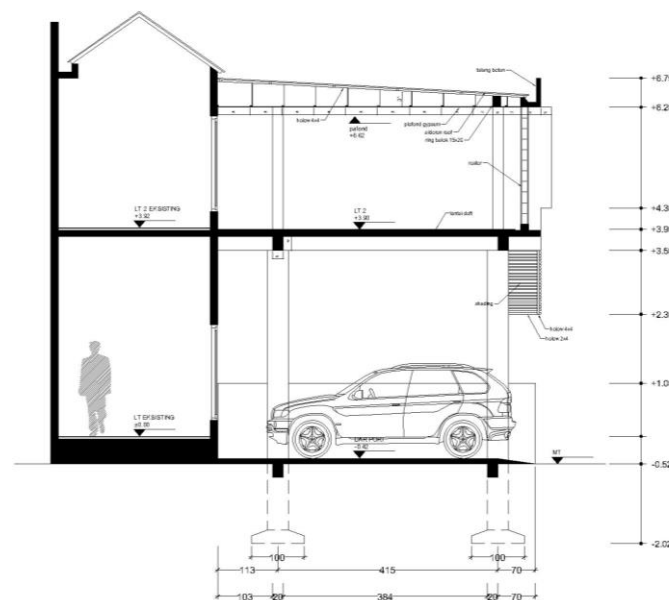
**Gambar 24. Luasan Sisa Lahan Project-02**  
Sumber : Data Project-Architama Indomesia 2020

Keterangan Gambar 24 :

1. Jendela Eksisting yang masih yang tidak di bogkar karena keterbatasan biaya untuk mengganti ventilasi namun masih dapat dipakai untuk memasukan cahaya alami. (akan di jelaskan pada nomor 2 dan 3 )
2. Roster yang di pasang full dari bawah sampai ke atas untuk memasukan cahaya dan udara. Selain itu rosterjuga menjadi pemanis *facade*.
3. Bukaan full dengan pot tanaman agar cahaya lebih optimal masuk.
4. Akses satu-satunya dari lantai 2, sebenarnya dari pihak perencana menganjurkan untuk memasang pintu lagi di bagian deretan jendela nomor 1. Namun karena keterbatasan biaya akhirnya tetap menggunakan akses satu-satunya tersebut.
5. Dinding baru digunakan untuk menangkal panas dari arah barat.

*Brief* untuk tim perancangan dalam mendesain Project 02 adalah pertama penambahan ruang baru dengan akses sanitasi, drainase, dan listrik yang baik untuk renovasi tersebut. Kedua, aplikasi fasad bangunan dengan pemilihan material yang baik untuk *finishing* baik dalam maupun luar bangunan dan tetap bersinergi dengan fasad bangunan lama. Dari kedua studi kasus tersebut, penulis dapat merujuk bahwa tim Arsitek hendaknya dapat merekomendasi desain yang mengakomodir kebutuhan dan aktivitas pengguna.

*“Pertimbangan-pertimbangan yang ada dan kelebihan kekurangan hendaknya harus di utarakan kepada pengguna seluruhnya, agar pemilik juga tau apa keputusan dan jalan tengah yang di ambil”* (Ar. Yanuar Iwan Pandria,IAI, Direktur Architama Indonesia, Oktober 2020).



**Gambar 25. Luasan Sisa Lahan Project-02**

Sumber : Data Project-Architama Indomesia 2020



## **SIMPULAN**

Renovasi tidak hanya merubah atau menambah ruang pada suatu bangunan. Dengan membandingkan Project-01 dan Project-02, dapat dilihat bahwa sebuah renovasi mempunyai pendekatan, kebutuhan dan fungsi yang berbeda. Seberapa berhasilnya renovasi di tentukan dengan tercapainya pemenuhan kebutuhan atau keinginan penghuninya. Tentunya semua itu harus di selaraskan dengan kenyamanan, keselamatan serta kesehatan penggunaanya. Faktor biaya juga menjadi pertimbangan tambahan yang bisa matangkan terlebih dahulu sebelum mulai merenovasi. Ada kalanya kita harus lebih menghargai sebuah ruang karena dengan menghargai ruang kita bisa lebih mensyukuri dan mensiasati rasa kekurangan yang ada.

## **DAFTAR RUJUKAN**

- Danniel Stevanus. 2015. Studi Perubahan Fungsi Ruang Pada Unit Rumah Tinggal Di Cluster Orlando Dan Georgia, Kota Wisata Cibubur. AGORA Jurnal Arsitektur Volume 15 (hlm. 13-14)
- Hariadi Tama 2016. Perumahan Pusat Kota Dengan Konsep Efisiensi Di Pontianak. Jurnal Online Mahasiswa Arsitektur Universitas Tanjung Pura. Volume 4 (hlm. 11)
- Kurnia Agusniansyah. 2016. Konsep Pengolahan Desain Rumah Tumbuh. Volume (hlm. 1-2)
- Rully. 2014 Merencanakan dan Merancang Rumah Tinggal yang Optimal. Jurnal Elektronik Universitas Tunas Pembangunan Surakarta.
- Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman.
- Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) web Online versi 2.8 edisi III tahun 2019.