

PREFERENSI PRIORITAS PENGEMBANGAN RUANG PADA PERUMAHAN TIPE 21

*Annisa Oktareangga Dheany¹, Akbar Preambudi²

¹Fakultas Teknik, Universitas Tunas Pembangunan, Surakarta,

²Fakultas Sains dan Teknologi, Universitas Teknologi Yogyakarta, Yogyakarta

*) Email: oktareangga@gmail.com

Received: 8 November 2025 ; Revised: 17 November 2025 ; Accepted: 20 November 2025

ABSTRACT

Type-21 houses are among the most popular forms of housing for low-income communities due to their affordability and the support of government subsidy programs. However, the limited building area encourages occupants to undertake spatial transformations to meet functional needs and accommodate the dynamics of domestic activities. This study aims to identify the preferences and priorities of spatial development in Type-21 housing as a basis for understanding residents' adaptive spatial patterns. Data were collected through questionnaires, interviews, and field observations involving 24 Type-21 houses located in four residential areas in Magelang. Samples were selected purposively, focusing on privately owned houses that had undergone renovation. The analysis was conducted by assigning scores to the sequence of space priorities based on interview results and observations of layout changes at each renovation stage. The findings reveal that the top three space priorities are the living room, master bedroom, and main bathroom, which represent the basic functions originally provided by developers. However, the kitchen emerged as an additional primary need, considered essential by all respondents. Subsequent priorities include the terrace, additional bedrooms, and laundry areas, which develop according to the economic capacity and family size of each household. These results indicate that spatial development in small-scale housing occurs progressively and adaptively, strongly influenced by domestic needs, socioeconomic conditions, and the socio-cultural context of the occupants.

Keyword: Preferences, Space Priorities, Type-21 Housing

ABSTRAK

Rumah tipe 21 merupakan salah satu bentuk hunian yang cukup banyak diminati oleh masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) karena keterjangkauan harga dan dukungan program subsidi pemerintah. Namun, keterbatasan luas bangunan menyebabkan penghuni melakukan pengembangan ruang (spatial transformation) untuk menyesuaikan dengan kebutuhan fungsional dan dinamika aktivitas domestik. Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi preferensi dan prioritas pengembangan ruang pada perumahan tipe 21 sebagai dasar dalam memahami pola adaptasi spasial penghuni. Metode pengumpulan data melalui kuesioner, wawancara, dan observasi lapangan terhadap 24 sampel rumah tipe 21 di empat kawasan perumahan di Magelang. Pemilihan sampel dilakukan secara purposive dengan kriteria rumah milik pribadi yang telah mengalami renovasi. Analisis dilakukan dengan pemberian skor pada urutan prioritas ruang berdasarkan hasil wawancara dan identifikasi perubahan layout setiap tahap renovasi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa urutan prioritas ruang dimulai dari ruang tamu, ruang tidur utama, dan kamar mandi/WC sebagai kebutuhan dasar yang telah disediakan oleh pengembang. Namun, dapur muncul sebagai prioritas utama tambahan yang dianggap sangat penting oleh seluruh responden. Selanjutnya, ruang teras, kamar tidur tambahan, dan area cuci menjadi prioritas berikutnya yang berkembang sesuai kondisi ekonomi dan jumlah anggota keluarga. Temuan ini menegaskan bahwa pengembangan ruang pada rumah tipe kecil berlangsung bertahap, adaptif, dan sangat dipengaruhi oleh kebutuhan domestik serta konteks sosial-budaya penghuni.

Kata kunci: Preferensi, Prioritas Ruang, Perumahan Tipe 21

1. PENDAHULUAN

Rumah tapak tipe 21 dengan luas bangunan yang relatif terbatas menuntut terjadinya proses pengembangan ruang (spatial transformation) oleh penghuninya untuk mencapai konfigurasi spasial yang lebih fungsional dan sesuai dengan kebutuhan aktivitas domestik. Tipe rumah berukuran kecil ini banyak diminati, khususnya oleh kelompok Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) yang memperoleh bantuan pembiayaan atau subsidi perumahan dari pemerintah. Pada umumnya, unit-unit rumah yang dibangun atau disubsidi oleh pemerintah belum mampu menyediakan kapasitas ruang yang memadai untuk menampung seluruh fungsi rumah tangga, sehingga penghuni cenderung melakukan adaptasi spasial berupa perluasan fisik bangunan atau penambahan ruang (ekstensi) sebagai respon terhadap keterbatasan tersebut [1].

Secara umum, rumah tapak tipe 21 dirancang dengan komposisi ruang dasar yang terdiri atas satu unit kamar tidur, satu ruang serbaguna, serta satu unit kamar mandi/WC. Tipologi perumahan ini pada awalnya dikenal dengan istilah *rumah inti tumbuh* (*core house*), yaitu konsep hunian yang dirancang dengan struktur dan tata ruang minimal sebagai dasar untuk memungkinkan pengembangan ruang lebih lanjut sesuai kebutuhan dan kemampuan penghuni. Konsep *core house* memiliki karakteristik fleksibilitas dalam pengembangan ruang melalui sistem kerangka struktural modular yang dirancang untuk memungkinkan proses perluasan secara bertahap [2].

Pengulangan modul struktural tersebut berfungsi sebagai panduan dalam perencanaan dan pelaksanaan ekspansi bangunan, sehingga arah dan pola pertumbuhan rumah dapat berlangsung teratur serta tetap terintegrasi dengan struktur awal.

Preferensi Ruang

Preferensi ruang dalam konteks hunian dapat dipahami sebagai manifestasi kecenderungan individu maupun kelompok dalam menentukan, mengatur, serta memberikan makna terhadap ruang tempat tinggalnya. Konsep ini tidak semata-mata berlandaskan pertimbangan fungsional, melainkan juga dipengaruhi oleh faktor sosial, budaya, dan psikologis yang melekat pada karakter penghuni. Bentuk serta tatanan ruang hunian merupakan hasil interaksi yang kompleks antara budaya, perilaku, dan konteks lingkungan fisik [3]. Oleh karena itu, hunian tidak hanya berperan sebagai wadah aktivitas dan tempat berlindung, tetapi juga sebagai representasi nilai-nilai budaya, simbol identitas, serta refleksi dari gaya hidup penghuninya.

Faktor-faktor yang membentuk preferensi ruang dapat dikategorikan ke dalam beberapa aspek utama. Pertama, faktor sosial dan budaya menentukan bagaimana masyarakat mengatur ruang privat dan publik dalam rumahnya. Nilai-nilai budaya berpengaruh terhadap pola interaksi antaranggota keluarga dan tingkat privasi yang diinginkan [4]. Kedua, faktor lingkungan dan iklim turut memengaruhi keputusan arsitektural, seperti orientasi bangunan, sistem ventilasi, serta penggunaan material yang sesuai konteks lokal [5]. Ketiga, faktor psikologis berkaitan dengan persepsi penghuni terhadap kenyamanan, keamanan, serta keterikatan emosional terhadap tempat tinggalnya. Keterikatan terhadap tempat (*place-identity*) merupakan bagian penting dari proses sosialisasi individu terhadap lingkungan fisiknya [6]. Keempat, faktor ekonomi dan teknologi juga mempengaruhi bentuk preferensi ruang, terutama dalam konteks masyarakat urban yang menuntut efisiensi dan fleksibilitas ruang [1].

Preferensi ruang juga dipengaruhi oleh kondisi sosial, ekonomi, dan generasi. Persepsi terhadap tata letak dan representasi denah ruang mempengaruhi tingkat ketertarikan calon penghuni terhadap unit apartemen [7]. Sementara itu, penelitian di Bandung mengungkapkan adanya perbedaan signifikan antar generasi (X, Y, dan Z) dalam menentukan atribut hunian yang dianggap ideal, di mana generasi muda lebih menekankan fleksibilitas ruang dan efisiensi area [8]. Temuan serupa di Tiongkok memperlihatkan bahwa preferensi tata ruang sangat dipengaruhi oleh gaya hidup urban, keterjangkauan, serta persepsi terhadap privasi antar-ruang [9].

Bentuk preferensi ruang dapat tercermin dalam beberapa aspek, seperti tata letak ruang (layout), tingkat privasi, estetika, simbolisme, serta fleksibilitas fungsi ruang. Misalnya, keluarga yang memiliki intensitas interaksi tinggi cenderung menempatkan ruang keluarga di area pusat rumah agar mudah diakses semua anggota. Sementara itu, pada masyarakat dengan nilai privasi tinggi, ruang tidur dan ruang pribadi ditempatkan lebih terpisah. Masyarakat modern kini lebih menyukai ruang-ruang yang fleksibel dan dapat beradaptasi terhadap perubahan kebutuhan penghuni [10].

Pemahaman terhadap teori preferensi ruang memiliki implikasi penting dalam praktik perancangan arsitektur. Arsitek perlu memahami bahwa setiap rancangan hunian harus mampu mengakomodasi kebutuhan fungsional sekaligus nilai-nilai sosial dan emosional penghuninya. Rumah yang dirancang dengan mempertimbangkan preferensi ruang akan lebih mampu menumbuhkan sense of place dan sense of belonging [11], sehingga menghasilkan lingkungan hunian yang tidak hanya nyaman secara fisik, tetapi juga bermakna secara psikologis dan kultural.

Dalam konteks desain arsitektur, hasil-hasil tersebut memperkuat pentingnya penerapan prinsip fleksibilitas spasial, zonasi adaptif antara area publik dan privat, serta integrasi ruang yang dapat berfungsi ganda untuk menyesuaikan perubahan kebutuhan penghuni. Kesenjangan persepsi antara arsitek dan penghuni terhadap kualitas tata ruang menunjukkan perlunya pendekatan partisipatif dalam proses perancangan [12]. Dengan demikian, teori preferensi ruang pada hunian dapat menjadi dasar dalam menciptakan lingkungan domestik yang tidak hanya efisien secara fungsi, tetapi juga mendukung kesejahteraan psikologis dan sosial penghuninya.

Prioritas Ruang

Preferensi dan prioritas ruang pada hunian semakin dipandang sebagai hasil interaksi antara kebutuhan fungsional sehari-hari, kondisi kesehatan-lingkungan pasca-pandemi, dan perubahan gaya hidup urban, sehingga penghuni kini memprioritaskan ruang yang menyediakan fleksibilitas fungsi (mis. area kerja/domestik yang dapat diubah), kualitas lingkungan dalam (ventilasi dan pencahayaan), serta akses ke ruang hijau dan komunal untuk kesejahteraan sosial-psikologis [9] [12] [13]. Studi survei kontekstual menunjukkan pergeseran nyata menuju preferensi hunian bertipe landed atau dengan denah yang mendukung aktivitas rumah-kerja, terutama pada periode pandemi, yang menegaskan bahwa prioritas ruang dipengaruhi oleh faktor situasional (kesehatan dan pekerjaan) serta oleh kondisi demografis dan pasar lokal [14] [15]. Selain itu, riset yang membandingkan penilaian penghuni dan perancang menyoroti bahwa atribut spasial seperti keterkaitan antar-ruang, tingkat privasi, dan kemampuan adaptasi tata letak adalah prioritas utama bagi penghuni, sedangkan perancang sering menilai aspek fungsional

dan ekonomi secara berbeda, sehingga diperlukan pendekatan partisipatif untuk menyelaraskan prioritas desain dengan kebutuhan pengguna akhir [8] [16]. Prioritas ruang pada hunian sebagai kerangka konseptual bagi praktik perancangan arsitektural menuntut integrasi prinsip fleksibilitas spasial, kualitas lingkungan dalam, dan penyediaan ruang bersama yang mendukung kesejahteraan, sekaligus mempertimbangkan variasi preferensi lintas generasi dan konteks lokal agar hunian tetap relevan dan tahan terhadap perubahan kondisi sosial-ekonomi [9] [13] [14].

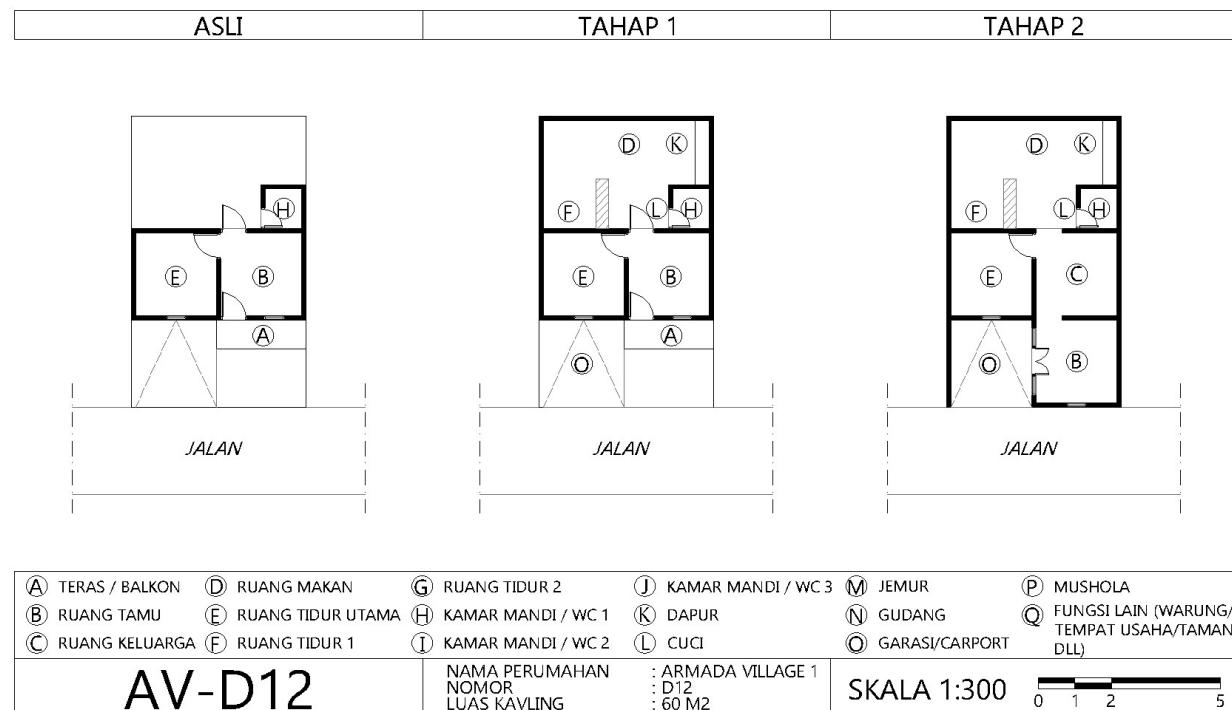
2. METODE PENELITIAN

Penelitian ini dilakukan dengan mengidentifikasi 24 sampel rumah tipe 21 yang tersebar pada empat perumahan di Magelang, yaitu Perumahan Armada Village 1 Danurejo Mertoyudan, Perumahan Bumi Prayudan Permai Prajenan Mertoyudan, Perumahan Citra Asri Madyocondro Secang, dan Perumahan Griya Asri II Ngabean Secang. Metode yang digunakan dalam pengambilan data menggunakan kuesioner, wawancara, dan observasi pada sampel dengan kriteria purposive sampling. Beberapa kriteria yang digunakan antara lain merupakan rumah dengan tipe 21, pernah mengalami renovasi, kepemilikan pribadi atau bukan sewa, responden merupakan pemilik pertama atau bukan pemilik pertama namun membeli rumah asli (tanpa renovasi pemilik sebelumnya).

Kejelasan proses perubahan ruang dapat diamati secara lebih akurat apabila perubahan tersebut dilakukan oleh pemilik yang sama. Oleh karena itu, pemilihan sampel responden difokuskan pada penghuni yang menempati rumah milik sendiri, bukan penyewa. Responden yang diutamakan adalah pemilik pertama atau pemilik berikutnya yang telah membeli unit rumah sebelum dilakukan renovasi, dengan tujuan untuk memastikan bahwa proses perubahan spasial yang diamati merupakan hasil intervensi dari individu atau keluarga yang sama sejak awal kepemilikan.

Penelitian ini mengidentifikasi preferensi urutan prioritas ruang masing-masing sampel, baik berdasarkan keinginan penghuni dari hasil wawancara maupun berdasarkan perkembangan layout rumah tiap tahap renovasi dari hasil identifikasi.

Analisis ini dimulai dengan memberikan nilai (*scoring*) kepada setiap ranking urutan prioritas ruang pada tiap sampel sesuai dengan jumlah ruang yang terdapat pada sampel tersebut. Misalkan sampel saat ini memiliki jumlah ruang sebanyak 15 ruang maka, urutan pertama bernilai 15 poin, urutan kedua bernilai 14 poin, urutan ketiga bernilai 13 poin,, urutan ke-15 bernilai 1 poin. Dari perankingan ini kemudian dilakukan akumulasi jumlah skor dari semua sampel. Hasil akumulasi skor kemudian digeneralisasi menjadi simpulan prioritas ruang yang ada pada perumahan tipe 21.



Sumber: Penulis, 2025

Gambar 1. Contoh Layout Pengembangan Rumah Tipe 21

3. ANALISIS DAN PEMBAHASAN

Analisis Prioritas Ruang

Analisis perubahan konfigurasi ruang dalam bentuk prioritas ruang dilakukan dengan mengidentifikasi urutan prioritas ruang dari masing-masing sampel. Urutan prioritas ruang diambil baik berdasarkan keinginan penghuni melalui hasil wawancara maupun berdasarkan hasil identifikasi perkembangan layout rumah pada tiap tahap renovasi melalui observasi lapangan. Prioritas ruang yang dicatat kemudian ditambahkan dengan prioritas ruang yang belum ada, namun telah direncanakan atau diinginkan oleh pemilik rumah. Identifikasi prioritas ruang dapat dilihat pada Tabel 1.

Tabel 1. Identifikasi Urutan Prioritas Penambahan Ruang

NAMA RUANG	KODE RUANG	URUTAN PRIORITAS RUANG KE-																						
		ARMADA VILLAGE 1					BUMI PRAYUDAN PERMAI					CITRA ASRI				GRIYA ASRI II								
		AV-D2	AV-D8	AV-D12	AV-D22	AV-D29	AV-D30	BP-W3	BP-W4	BP-W5	BP-W6	BP-Y5	BP-Y9	CA-E7	CA-E10	CA-G9	CA-G10	CA-H2	CA-H6	GA-B23	GA-C7	GA-D7	GA-D12	GA-E1
TERAS	A		4				10	4	4	4	4		4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
RUANG TAMU	B	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
RUANG KELUARGA	C	6	6	9	8	7	5	6	6	6	11	5		6	8	8	9	6	11	11		6	6	
RUANG MAKAN	D	7	5	5	8			10	7	7	9	6		7						6	6	7	11	6
RUANG TIDUR UTAMA	E	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	
RUANG TIDUR 1	F	7	8	6	6	11	9	7	8	8	5	7		9	7	5	6	6	8	7	7	6	9	7
RUANG TIDUR 2	G		13	10	11	12		11	9		12	8		10	10		10		9	8	12	7	14	12
KAMAR MANDI / WC 1	H	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	
KAMAR MANDI / WC 2	I							8	10		13			11			10			9	9	8	12	9
KAMAR MANDI / WC 3	J							12	11												13			
DAPUR	K	4	5	4	4	4	4	5	5	5	8	4	5	5	5	4	5	5	5	5	5	5	5	
CUCI	L	5	9	7	7	5	6	13		9	6	9	6		6	6	7	7	12	10	8	9	8	7
JEMUR	M		10		12	9	7	14		10	14	10		12					10	12		12		13
GUDANG	N								11	10				7			11	13	14	10	10	10	8	
GARASI / CARPORT	O	8	11	8	9	6	8	9		7	11	7		8	9	8	9	8	7	10		11	14	9
MUSHOLA	P												13				13		15				15	
FUNGSI LAIN	Q	9	12		10	10	11		12	12		12	8	14		9	11		14	11	13			
JUMLAH RUANG YANG ADA DI SETIAP SAMPEL		9	12	9	10	10	8	14	12	12	14	12	8	14	9	9	9	11	13	14	15	11	13	10
JUMLAH RUANG YANG INGIN DITAMBAHKAN		0	1	1	2	2	3	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1	0	0	0	0	1	1	0
TOTAL RUANG DALAM URUTAN PRIORITY		9	13	10	12	12	11	14	12	12	14	12	8	14	10	9	10	11	13	14	15	12	14	10

Sumber: Penulis, 2025

Urutan prioritas ruang pada Tabel 1 kemudian dikonversikan ke dalam bentuk skor dengan ketentuan peringkat 1 mendapat skor tertinggi sebanyak 17 (sesuai banyaknya ruang yang ada di dalam sampel, yaitu 17 ruang) dan peringkat terakhir (peringkat 17) mendapat skor terendah sebanyak 1. Jumlah skor setiap ruang dijadikan dasar urutan prioritas ruang (lihat Tabel 2).

Tabel 2. Urutan Prioritas Ruang

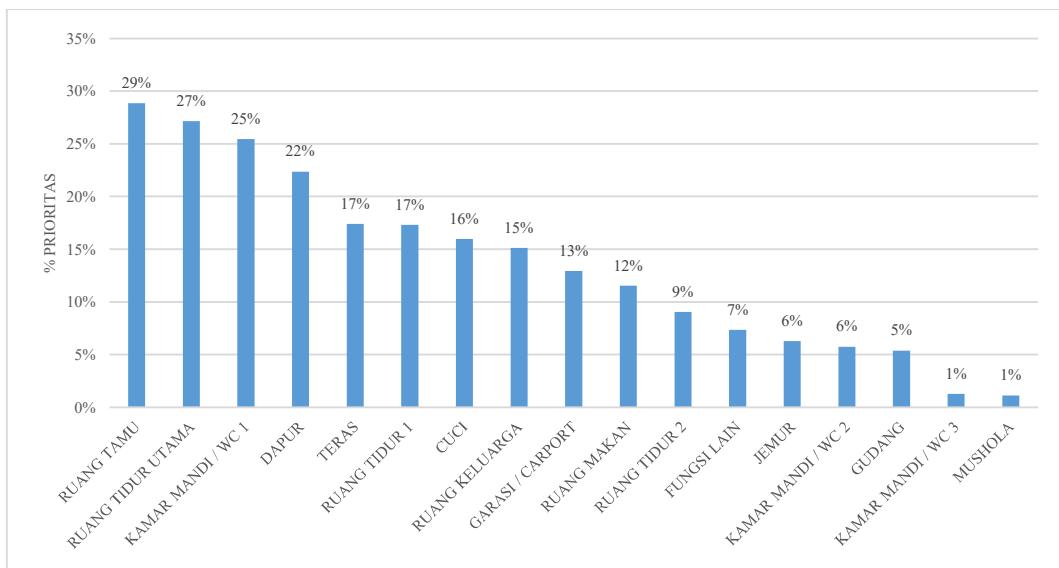
NAMA RUANG	KODE RUANG	URUTAN PRIORITAS RUANG KE-																JUMLAH SKOR / RUANG	% SKOR	URUTAN PERINGKAT PRIORITAS							
		ARMADA VILLAGE 1				BUMI PRAYUDAN PERMAI				CITRA ASRI				GRIYA ASRI II													
		AV-D2	AV-D8	AV-D12	AV-D22	AV-D29	AV-D30	BP-W3	BP-W4	BP-W5	BP-W6	BP-Y5	BP-Y9	CA-E7	CA-E10	CA-G9	CA-G10	CA-H2	CA-H6	GA-B23	GA-C7	GA-D7	GA-D12	GA-E1	GA-E2		
TERAS	A	14				8	14	14	14	14		14	14	14	14	14	14	14	14	14	246	17%	5				
RUANG TAMU	B	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	408	29%	1				
RUANG KELUARGA	C	12	12	9	10	11	13	12	12	12	7	13		12	10	10	9	12	7	7	214	15%	8				
RUANG MAKAN	D		11	13	13	10		8	11	11	9	12		11				12	12	11	7	12	163	12%	10		
RUANG TIDUR UTAMA	E	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	384	27%	2				
RUANG TIDUR 1	F	11	10	12	12	7	9	11	10	13	11		9	11	13	12	12	10	11	11	12	9	11	245	17%	6	
RUANG TIDUR 2	G		5	8	7	6		7	9		6	10		8	8	8	9	10	6	11	4	6		128	9%	11	
KAMAR MANDI / WC 1	H	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15		15	15	15	15	15	15	15	15	15	360	25%	3		
KAMAR MANDI / WC 2	I						10	8		5			7		8		9	9	10	6	9		81	6%	14		
KAMAR MANDI / WC 3	J						6	7											5					18	1%	16	
DAPUR	K	14	13	14	14	14	14	13	13	13	10	14	13	13	13	14	13	13	13	13	316	22%	4				
CUCI	L	13	9	11	11	13	12	5		9	12	9	12		12	12	11	11	6	8	10	9	10	11	226	16%	7
JEMUR	M	8		6	9	11	4		8	4	8		6		8	6	6	5	5	8	8	8	10	89	6%	13	
GUDANG	N							7	8				11		7	5	4	8	8	8	10		76	5%	15		
GARASI / CARPORT	O	10	7	10	9	12	10	9		11	7	11	10	9	10	9	10	11	8	7	4	9		183	13%	9	
MUSHOLA	P											5		5	3		3						16	1%	17		
FUNGSI LAIN	Q	9	6		8	8	7		6	6	6	10	4		9	7	2	4	7	5			104	7%	12		
																				TOTAL SKOR	1415	100%					

KETERANGAN :
 Skor prioritas ruang yang telah ada (data berdasarkan urutan prioritas hasil wawancara & pengamatan lapangan)
 Skor prioritas ruang yang ingin ditambahkan/direncanakan (data berdasarkan urutan prioritas hasil wawancara)

Sumber: Penulis, 2025

Skema Prioritas Ruang

Pada penelitian ini, peneliti menganalisis dan mengidentifikasi pengembangan atau perubahan ruang perumahan tipe 21 dalam bentuk kecenderungan pola prioritas kebutuhan ruang berdasarkan keinginan penghuni melalui hasil wawancara maupun berdasarkan hasil identifikasi perkembangan layout rumah tiap tahap renovasi melalui observasi lapangan. Dari analisis tersebut, dihasilkan urutan prioritas ruang sebagai berikut: (1) ruang tamu; (2) ruang tidur utama; (3) kamar mandi/WC 1; (4) dapur; (5) teras; (6) ruang tidur 1; (7) cuci; (8) ruang keluarga; (9) garasi/carport; (10) ruang makan; (11) ruang tidur 2; (12) fungsi lain; (13) jemur; (14) kamar mandi/WC 2; (15) gudang; (16) kamar mandi/WC3; dan (17) mushola. Urutan prioritas ruang dapat dilihat pada bagan Gambar 2.



Sumber: Penulis, 2025

Gambar 2. Diagram Urutan Prioritas Pengembangan Ruang

Tiga ruang dengan urutan prioritas pertama adalah ruang tamu, ruang tidur utama, dan kamar mandi/WC 1 (*main bathroom*), yang sudah disediakan oleh pengembang pada layout awal rumah. Hal ini terlihat dari pemilik rumah yang tetap mempertahankan ketiga ruang ini apa adanya, atau bahkan meningkatkan kualitasnya dengan

melakukan beberapa perubahan ruang, baik movement (perpindahan), addition (penambahan), maupun dimensional (ukuran). Namun, pada dasarnya ketiga fungsi ruang ini tetap menempati prioritas terdepan. Ruang tamu memiliki prioritas nomor satu karena semua pemilik rumah (majoritas Suku Jawa) sangat mementingkan adanya ruang yang digunakan untuk menerima tamu. Keberadaan ruang ini selalu dapat ditemui pada setiap sampel, baik pada posisi asli, bergeser ke depan, maupun diperbesar atau diperkecil ukurannya.

Prioritas ruang selanjutnya adalah penambahan ruang dapur. Hal ini dikarenakan tidak disediakannya dapur pada layout rumah asli oleh pengembang, sedangkan persepsi seluruh pemilik rumah yang merupakan orang asli Indonesia (majoritas Suku Jawa) mennganggap adanya dapur merupakan prioritas pokok yang harus ada dalam sebuah hunian.

Teras menempati prioritas setelah adanya dapur. Teras sendiri merupakan ruang yang telah disediakan oleh pengembang pada layout awal rumah. Banyak pemilik rumah yang masih menganggap teras ini penting sehingga tetap mempertahankan keberadaannya, bahkan memperluas, menambah atau meningkatkan kualitas teras miliknya. Akan tetapi, tidak semua pemilik rumah menganggap teras sebagai prioritas ruang lagi, sehingga beberapa diantaranya justru menjadikan teras sebagai fungsi lain, bahkan membongkarnya pada tahap renovasi yang dilakukan.

Ruang tidur tambahan pertama (ruang tidur 1) menempati prioritas keenam. Penambahan ini dilatarbelakangi kebutuhan pemilik rumah yang memiliki anak, sehingga membutuhkan kamar tidur tambahan. Dari 24 sampel diteliti, hanya satu rumah yang tidak memiliki ruang tidur tambahan, yaitu sampel BP-Y9. Pemilik dari sampel ini tidak menambahkan kamar tidur, namun memperluas kamar tidur utama dengan alasan sudah terbiasa tidur bersama anak tunggalnya meskipun sang anak sudah dewasa.

Prioritas berikutnya ditempati oleh ruang cuci. Ruang cuci disini dianggap penting keberadaannya untuk kehidupan sehari-hari. Bentuk dari ruang cuci pada beberapa sampel berupa ruang khusus yang terpisah, beberapa lainnya menyatu dengan fungsi lain, hanya zona nya saja yang terpisah secara imaginer. Sebanyak 22 sampel mencuci dengan mesin cuci, sehingga tidak memerlukan ruang yang lebar. Dua sampel lain tidak memiliki ruang cuci dan mencuci menggunakan tangan di kamar mandi.

Selanjutnya, prioritas ruang dari perumahan tipe 21 adalah rung keluarga. Dari 24 sampel diteliti, 20 sampel diantaranya memiliki ruang keluarga sebagai prioritas penting, sedangkan empat diantaranya tidak menganggap ruang keluarga sebagai prioritas sehingga tidak memiliki ruang keluarga. Keempat sampel ini biasa berkumpul dengan keluarga di kamar tidur, ruang tamu, atau ruang makan. Secara umum, keberadaan ruang keluarga dianggap penting oleh pemilik rumah sebagai tempat berkumpul bersama anggota keluarga, namun keterbatasan lahan yang ada membuat beberapa pemilik rumah beradaptasi dengan menggantikan fungsi berkumpul pada ruang keluarga menjadi pada ruang lain.

Prioritas berikutnya ditempati garasi/carport kemudian ruang makan. garasi/carport dipandang lebih penting daripada ruang makan karena semua sampel memiliki kendaraan bermotor, baik roda dua maupun roda empat yang harus disimpan, terutama pada malam hari. Dari semua sampel yang diteliti, hanya empat sampel yang tidak memiliki garasi/carport sehingga mereka menaruh kendaraan mereka (kendaraan roda 2) di depan rumah pada siang hari dan di ruang tamu pada malam hari. Sementara itu, keberadaan ruang makan hanya dianggap penting oleh 15 sampel. Itupun hanya sebagian kecil yang menggunakananya untuk kegiatan makan sehari-hari. Pada umumnya pemilik rumah menggunakan ruang makan ketika menjamu tamu atau sekedar untuk menata makanan yang siap untuk dimakan. Kegiatan makan sebagian besar sampel dilakukan pada ruang bersama seperti ruang keluarga dan ruang tamu.

Prioritas berikutnya ditempati ruang tidur 2, dan fungsi lain. Seperti halnya ruang tidur 1, penambahan ruang tidur 2 dilatarbelakangi kebutuhan pemilik rumah yang memiliki beberapa anak, sehingga membutuhkan kamar tidur tambahan bagi anak-anaknya. Terdapat 10 sampel yang memiliki ruang tidur 2 dan tujuh sampel yang menginginkan penambahan kamar tidur 2 setelah dana mencukupi. Sementara itu, tujuh sampel lain merasa sudah cukup dengan kamar tidur yangada sehingga tidak ingin menambahkannya lagi. Berikutnya, beberapa sampel memprioritaskan penambahan fungsi lain, sebagian untuk fungsi usaha, yaitu membuka warung, sebagian lain untuk fungsi hobi seperti memelihara ikan, unggas, atau merawat taman.

Prioritas terakhir ditempati ruang jemur, kamar mandi/WC 2, gudang, kamar mandi/WC3, dan mushola. Ruang-ruang ini dianggap sebagai fungsi tambahan yang tidak menempati prioritas utama. Untuk ruang jemur, 13 sampel tidak memiliki, dua diantaranya ingin memiliki pada prioritas pembangunan selanjutnya. Diantara sampel ini menjemur cucian mereka tidak pada tempat khusus, seperti pada balkon dan depan rumah. Kamar mandi/WC 2, gudang, kamar mandi/WC3 merupakan ruang-ruang tersier yang akan ditambahkan pemilik rumah pada prioritas terakhir. Sementara itu, mushola menempati prioritas paling terakhir karena dari semua sampel tidak semuanya

beragama Islam dan diantara yang beragama Islam pun benyak yang memiih untuk sholat di masjid, mushola, atau kamar tidur.

Pengembangan ruang yang terjadi pada perumahan tipe 21 pada umumnya terjadi secara bertahap. Tahapan terjadinya pengembangan tersebut berdasarkan pada tingkat prioritas ruang yang ditentukan berdasarkan perubahan kebutuhan ruang pada setiap tahap renovasi.

4. KESIMPULAN

Pengembangan atau perubahan ruang yang terjadi pada perumahan tipe 21 terjadi secara bertahap. Tahapan pengembangan tersebut berdasarkan urutan prioritas ruang yang diperoleh dari hasil wawancara dan observasi perkembangan layout konfigurasi spasial rumah. Urutan prioritas ruang pada perumahan tipe 21 tersebut adalah sebagai berikut: (1) ruang tamu; (2) ruang tidur utama; (3) kamar mandi/WC 1; (4) dapur; (5) teras; (6) ruang tidur 1; (7) cuci; (8) ruang keluarga; (9) garasi/carport; (10) ruang makan; (11) ruang tidur 2; (12) fungsi lain; (13) jemur; (14) kamar mandi/WC 2; (15) gudang; (16) kamar mandi/WC3; dan (17) mushola. Tiga ruang dengan urutan prioritas pertama adalah ruang tamu, ruang tidur utama, dan kamar mandi/WC 1, yang sudah disediakan oleh pengembang pada layout awal rumah. Hal ini menunjukkan bahwa sesungguhnya, pengembang telah menyediakan kebutuhan dasar bagi penghuni. Namun demikian, terdapat satu buah kebutuhan dasar yang merupakan prioritas kebutuhan ruang nomer empat, yaitu dapur yang belum disediakan oleh pengembang, sehingga pemilik rumah harus menambahkannya bahkan sebelum rumah mulai dihuni. Prioritas kebutuhan ruang selanjutnya berkembang secara natural sesuai dengan kebutuhan masing-masing pemilik rumah, jumlah anggota keluarga, dan yang paling mendasar adalah perkembangan perekonomian pemilik rumah. Temuan ini menegaskan bahwa pengembangan ruang pada rumah tipe kecil berlangsung bertahap, adaptif, dan sangat dipengaruhi oleh kebutuhan domestik serta konteks sosial-budaya penghuni.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] A. G. Tipple, “Housing extensions as sustainable development,” *Habitat International*, vol. 23, no. 1, pp. 13–33, 1999.
- [2] Ikaputra, “Core house: A structural expandability for living. Study case of Yogyakarta post-earthquake 2006,” *DIMENSI (Jurnal Teknik Arsitektur)*, vol. 36, no. 1, pp. 1–10, 2008.
- [3] A. Rapoport, *House Form and Culture*. Englewood Cliffs, NJ: Prentice-Hall, 1969.
- [4] R. J. Lawrence, *Housing, Dwellings and Homes: Design Theory, Research and Practice*. Chichester, UK: John Wiley & Sons, 1987.
- [5] A. Rapoport, *The Meaning of the Built Environment: A Nonverbal Communication Approach*. Beverly Hills, CA: Sage Publications, 1982.
- [6] H. M. Proshansky, A. K. Fabian, and R. Kaminoff, “Place-identity: Physical world socialization of the self,” *Journal of Environmental Psychology*, vol. 3, no. 1, pp. 57–83, 1983.
- [7] J. Baker, “The effects of floor plan representations on preferences for apartments,” *Journal of Housing*, vol. 48, no. 2, pp. 115–129, 2023.
- [8] D. Suryaningsih, R. Hidayat, and D. Yuliana, “Housing attribute preferences in Bandung City: A comparison between Generation X, Y, and Z,” *Dimensi Arsitektur*, vol. 51, no. 1, pp. 45–60, 2024.
- [9] Y. Chen, X. Li, and T. Zhang, “Exploring the unit spatial layout preference for urban multi-unit residential buildings: A survey in Beijing, China,” *Sustainability*, vol. 15, no. 15, p. 12013, 2023.
- [10] A. Leaman and B. Bordass, “Assessing building performance in use: The probe occupant surveys and their implications,” *Building Research & Information*, vol. 29, no. 2, pp. 129–143, 2001.
- [11] E. Relph, *Place and Placelessness*. London, UK: Pion Limited, 1976.
- [12] A. Stankowska, “The third wave of COVID-19 versus the residential preferences for access to nature,” *Sustainability*, vol. 14, no. 5, p. 2780, 2022.
- [13] S. Jagannath, “Flexibility of the home and residents’ psychological wellbeing,” *Journal of Environmental Psychology*, 2024.
- [14] A. Gamal, “Housing preference shifting during COVID-19 pandemic in Indonesia,” *Smart City Journal / Scholar UI*, 2023.
- [15] A. Bedi and R. A. Rahadi, “A study of post-pandemic millennial housing preferences,” in *Proc. Int. Conf. Innovation in Planning*, 2024.
- [16] I. Brkanić Mihić, B. Bojanic Obad Šćitaroci, and M. Obad Šćitaroci, “Residents’ and architects’ perceptions of apartments: Ranking spatial characteristics and housing quality assessment,” *Buildings*, vol. 14, no. 3, p. 510, 2024.