

# Kajian Privasi Pemilik Rumah Indekos Di Kampung Kauman Kota Malang

Firza Bella Rinelda<sup>1</sup> dan Indyah Martiningrum<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Mahasiswa Program Sarjana Arsitektur, Jurusan Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Brawijaya

<sup>2</sup> Dosen Jurusan Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Brawijaya

Alamat Email penulis: firzabella94@gmail.com

## ABSTRAK

Fenomena penambahan ruang pada rumah tinggal pribadi menjadi rumah indekos semakin berkembang seiring banyaknya kebutuhan akan rumah indekos oleh para pendatang yang bekerja di Kota Malang. Kampung Kauman yang menjadi salah satu kawasan yang strategis karena dikelilingi oleh sarana perdagangan, jasa serta fasilitas umum yang saat ini makin berkembang, menjadi pilihan bagi pendatang yang sedang bekerja di daerah tersebut untuk mencari tempat tinggal sementara. Perubahan rumah tinggal pribadi menjadi rumah indekos memang menghasilkan keuntungan bagi pemilik. Namun di sisi lain, muncullah berbagai macam permasalahan terkait kebutuhan privasi pemilik serta berbagai interaksi secara fisik, visual dan auditori yang terjadi di dalamnya. Berdasarkan hasil dari beberapa penelitian sebelumnya juga ditemukan bahwa terjadinya interaksi antara penghuni serta setting fisik memiliki peran dalam kebutuhan privasi penghuninya. Penelitian ini merupakan jenis penelitian kualitatif – deskriptif dengan menggunakan metode *behavior setting* dan wawancara. Hasil penelitian memperlihatkan pengaruh setting fisik terhadap privasi pemilik rumah. Rumah yang memiliki setting fisik yang sulit dijangkau secara fisik, visual dan auditori oleh penyewa memiliki privasi yang kuat, berbeda dengan rumah yang setting fisiknya mudah dijangkau memiliki privasi yang lebih lemah. Untuk mendapatkan privasi yang diinginkan, pemilik rumah menggunakan 2 jenis strategi, yaitu strategi menggunakan elemen fisik dan strategi secara verbal berupa peneguran.

Kata kunci: privasi, interaksi, strategi, rumah indekos.

## ABSTRACT

*Adding space function to private house that serve as both living and rent purpose is becoming a phenomenal way to counterpoise the need of boarding house for migrant workers in Malang. Kampung Kauman is located in such strategic location that provide employment opportunities for migrant workers to find places to stay. The transformation from private house into a boarding house may bring profit for the owner, however it could bring problems regarding contradiction between the occupants privacy (physical, visual, and auditory interaction). Based on the results of previous studies it was also found that the interaction between occupants and physical settings can affect behavior and sense of privacy. This research is a qualitative-descriptive study using the "behavior setting" methods and interviews. The results of this study show the influence of physical interaction toward the privacy of homeowners. Houses that have more space to prevent interaction between occupants have more privacy, in contrast to homes where there not enough room to prevent interaction, have less privacy. To achieve balance of privacy, homeowners use 2 types of strategies, using physical elements and verbal strategies.*

*Keywords: privacy, interaction, strategy, boarding house*

## 1. Pendahuluan

Kota Malang sebagai kota yang memiliki kenaikan angka pendatang tiap tahunnya yang sebagian besar merupakan pekerja, pedagang serta pelajar (BPS Kota Malang). Para pendatang sementara ini membutuhkan sebuah hunian yang mereka tinggali untuk sementara selama mereka berada di Kota Malang untuk bekerja. Hunian sementara ini salah satunya yang saat ini lebih dikenal dengan rumah indekos.

Banyaknya pendatang yang membutuhkan rumah indekos menciptakan suatu perubahan terhadap masyarakat sekitar khususnya masyarakat yang tinggal di kawasan pendidikan, industri serta perdagangan, dan jasa. Perubahan tersebut terlihat dari banyaknya masyarakat sekitar yang memanfaatkan fenomena ini dengan menawarkan usaha rumah indekos bagi para pendatang yang bertujuan untuk bekerja. Beberapa masyarakat membangun sebuah rumah baru untuk disewakan sebagai rumah kost sedangkan yang lainnya memanfaatkan sebagian ruang pada tempat tinggal mereka untuk dijadikan rumah kost dengan menambahkan fungsi baru di hunian mereka.

Kawasan pendidikan, industri serta perdagangan dan jasa dinilai berpotensi mengalami perubahan karena sebagian besar pendatang tergolong mahasiswa, pekerja, dan pedagang. Salah satunya Kampung Kauman yang berdekatan dengan kawasan perdagangan dan jasa. Kampung ini terletak di pusat kota tepatnya berdekatan dengan Masjid Agung Jami' Malang dan Alun-alun Kota Malang. Selain itu, letak kampung kauman dinilai strategis karena dikelilingi oleh sarana perdagangan, jasa serta fasilitas umum yang saat ini makin berkembang sehingga pendatang yang bertujuan untuk bekerja juga semakin meningkat.

Fenomena rumah indekos yang telah menjadi alternatif pilihan yang menguntungkan bagi penyedia jasa penyewaan hunian sementara untuk memenuhi kebutuhan pendatang ini semakin berkembang karena semakin kuatnya minat para pendatang untuk mencari rumah indekos di Kampung Kauman. Masyarakat Kampung Kauman pun memanfaatkan fenomena ini dengan cara menambah beberapa ruang pada rumah tinggal pribadinya untuk disewakan kepada penyewa. Rumah tinggal pribadi yang mengalami perubahan menjadi rumah indekos berpotensi memiliki masalah-masalah terkait privasi pemilik serta berbagai interaksi yang terjadi di dalamnya dan kemungkinan akan menjadi suatu permasalahan yang krusial jika tidak adanya usaha penanggulangan yang baik. Menurut Altman (1975), lingkungan yang menekankan kemungkinan sedikitnya interaksi atau justru kemungkinan lebih banyak menerima informasi adalah lingkungan yang dianggap statis dan tidak responsif terhadap perubahan kebutuhan privasi.

Berdasarkan dari hasil penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh Churchman dan Herbert (2008) menemukan bahwa setting fisik sebuah rumah memiliki peran dalam memfasilitasi pemilik untuk memenuhi kebutuhan privasinya. Lalu pada penelitian lain yang dilakukan oleh Hendrawan (2016) dan Makri (2004) menemukan bahwa sebuah rumah tinggal yang mengalami penambahan fungsi ruang memiliki permasalahan yang sama yaitu berkaitan dengan interaksi antara penghuni yang berpengaruh terhadap kebutuhan privasi pemilik rumah.

Berdasarkan latar belakang ini, tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui adakan pengaruh setting fisik rumah indekos terhadap kebutuhan privasi pemilik melalui

indikasi interaksi yang terjadi antara pemilik dengan penyewa, serta strategi apa saja yang dilakukan pemilik rumah indekos dalam memenuhi kebutuhan privasinya.

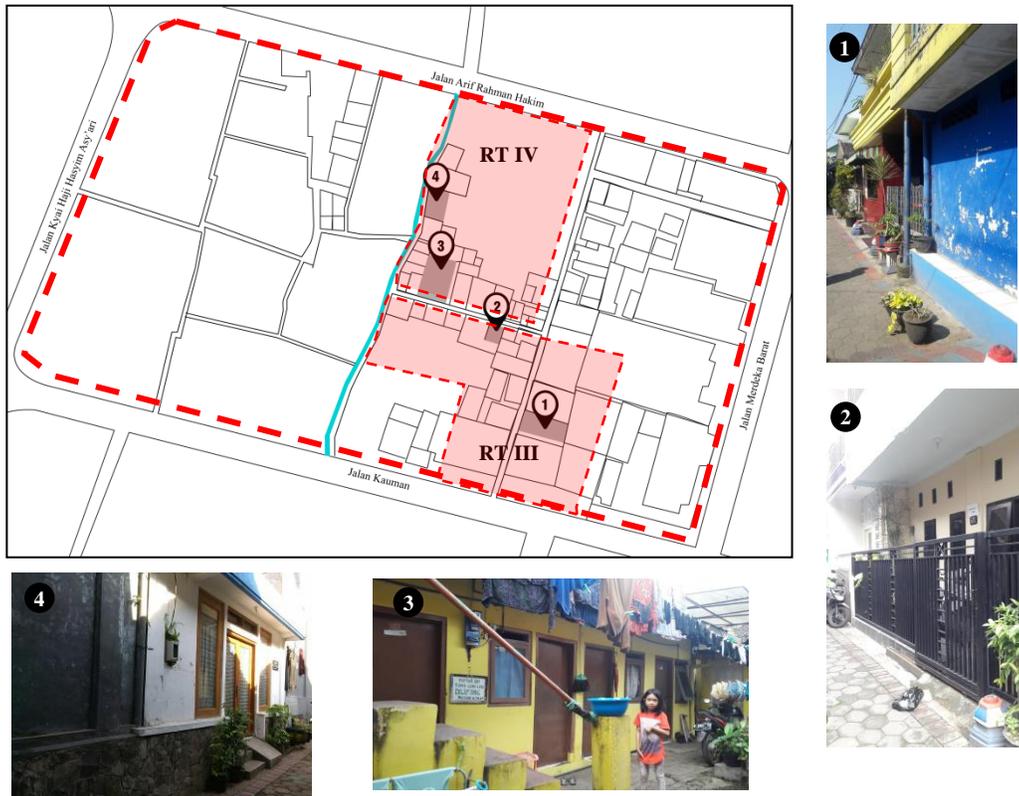
## **2. Metode**

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode kualitatif-deskriptif. Penelitian dimulai dengan mengumpulkan data primer melalui observasi terhadap objek penelitian dan melakukan wawancara untuk memahami fenomena dan issue yang terjadi pada objek penelitian. Hasil dari pengumpulan data tersebut berupa analisis data untuk mencari urgensi tema yang akan digunakan. Teknik pengambilan data menggunakan metode *behavior setting*.

Terdapat dua model pengamatan atau observasi dalam penelitian yang berkaitan dengan *behavior setting*, yaitu yang pertama, model dengan metode *place-centered mapping* yang digunakan untuk mengetahui bagaimana pemilik rumah indekos memanfaatkan, menggunakan, atau mengakomodasikan perilakunya di dalam setting ruang rumahnya pada waktu tertentu. Lalu kedua, yaitu *person-centered mapping* yang menekankan pada pergerakan pemilik dan penyewa pada suatu periode waktu tertentu.

### *2.1 Lokasi dan Waktu Penelitian*

Lokasi penelitian berada di kampung Kauman, Kota Malang. Objek yang akan diteliti adalah yang memenuhi kriteria yang telah ditentukan yaitu, rumah tinggal pribadi yang ditinggali oleh suatu keluarga yang melakukan penambahan fungsi ruang menjadi rumah indekos. Lingkup wilayah pada Kampung Kauman dibatasi pada rumah indekos yang berada di wilayah RT 03 dan 04. Berdasarkan kriteria objek, didapatkan 4 unit rumah indekos yang sesuai dengan kriteria.



Gambar 1. Lokasi Objek Penelitian

Penelitian dilakukan selama 4 bulan terhadap keempat rumah indekos dan observasi dilakukan secara bertahap. Untuk observasi dan wawancara narasumber, waktu penelitian dilakukan pada pagi dan sore hari. Berselang 1 tahun sejak observasi pertama, dilakukan peninjauan ulang terhadap objek penelitian agar data yang dihasilkan dari observasi, wawancara serta *behavior setting* lebih akurat

## 2.2 Unit Analysis

Berdasarkan batasan masalah yang telah dibuat, penelitian ini hanya memfokuskan pada permasalahan privasi pemilik rumah indekos. Peneliti melakukan observasi terhadap objek penelitian berdasarkan fokus utama, sehingga memunculkan beberapa unit analisis yang memiliki urgensi permasalahan yang paling sesuai dengan tema penelitian. Terpilihnya unit analisis ini juga tidak lepas dari kontribusi para peneliti sebelumnya yang memiliki tema penelitian serupa (studi terdahulu). Beberapa unit analisis yang digunakan adalah sebagai berikut,

Tabel 1. Unit Analisis Penelitian

	Unit Analisis	Indikator
Mengetahui pengaruh setting fisik rumah indekos dan strategi pemilik demi mencapai kebutuhan privasi terhadap kehadiran	Privasi	1. Ruang Personal 2. Teritori
	Setting Fisik Rumah	1. Akses dan Sirkulasi

penyewa.	2. Orientasi dan Hubungan Ruang 3. Elemen ruang
Interaksi pemilik dengan penyewa	1. Kontak Visual 2. Kontak Auditori 3. Kontak Fisik
Strategi Pencapaian Privasi	Jenis strategi yang digunakan pemilik

### 3. Hasil dan Pembahasan

Berdasarkan hasil *behavior setting* yang telah dilakukan pada keempat rumah indekos, terbentuk teritori pemilik berdasarkan penandaan secara simbolik dengan adanya perabot pemilik serta fungsi ruang yang digunakan pemilik. Di dalam teritori ini terbagi menjadi 3 zona ruang berdasarkan banyak interaksi (fisik, visual dan auditori) yang terjadi pada ruang-ruang tersebut. Ketiga zona ini teridentifikasi sebagai berikut,

1. Teritori primer, yaitu ruang dimana pemilik dapat mengkehendaki akan keterpisahan / kesendirian (privat)
2. Teritori sekunder, yaitu ruang dimana pemilik dapat mengkehendaki interaksi dengan penyewa
3. Teritori publik, yaitu ruang terluar rumah

Ketiga jenis teritori digolongkan berdasarkan tingkat privasinya, yaitu privasi kuat dan lemah., dimana ruang dengan privasi kuat dapat memfasilitasi pemilik untuk menyendiri/mengurangi interaksi dengan penyewa, sedangkan ruang dengan privasi lemah memfasilitasi pemilik untuk berinteraksi dengan penyewa.

Pembentukan tingkat privasi ini tidak lepas dari peran setting fisik pada tiap rumah indekos. Untuk memudahkan dalam melihat keterkaitan antara setting fisik dan tingkat privasi yang terbentuk, peneliti membuat tabulasi seperti berikut:

**Tabel 2. Hubungan setting fisik terhadap pembentukan privasi pemilik**

OBJEK	SETTING FISIK					PRIVASI
	Akses dan Pencapaian	Sirkulasi Penghuni	Hubungan Ruang	Orientasi Ruang	Elemen Ruang	
Rumah Indeks 1		Tercampur di beberapa ruang				
Rumah Indeks 2		Tercampur di hampir seluruh ruang				
Rumah Indeks 3		Tidak tercampur				
Rumah Indeks 4		Tercampur di hampir seluruh ruang				
Keterangan:						
<p>                 Pemilik - Owner (O)      Akses pemilik      Orientasi ruang pemilik      F1 : Dinding      SF1 : Lemari      Teritori Pemilik      Privasi Lemah                  Penyewa - Lodger (L)      Akses penyewa      Orientasi ruang penyewa      F2 : Pintu      SF2 : Tirai      Area Penyewa      Privasi Kuat                  Sirkulasi Bersama             </p>						

Tabel hasil kompilasi pembahasan keempat rumah indeks tersebut menunjukkan adanya pengaruh setting fisik terhadap pembentukan tingkat privasi pemilik. Pada rumah indeks yang setting fisiknya terpisah dan tidak tercampur dengan area penyewa lebih banyak memiliki ruang dengan privasi kuat, seperti yang ditunjukkan pada rumah indeks 3 yang hampir seluruh ruang di dalam teritori pemilik memiliki tingkat privasi yang kuat. Hal ini disebabkan karena teritori pemilik memiliki pembatasan secara fisik sehingga teritori pemilik dapat terdefinisi dan ditegaskan dengan jelas sehingga dapat mengurangi potensi terjadi interaksi secara kontak fisik serta sebagian besar ruangnya yang sulit dijangkau secara fisik atau visual oleh penyewa. Sedangkan pada rumah indeks yang aspek

setting fisik ruangnya banyak yang tercampur dengan penyewa, seperti tidak ada perbedaan akses dan jalur sirkulasi, hubungan ruang penyewa yang berada di dalam area pemilik tanpa ada elemen pembatas yang membatasi serta orientasi ruang yang bercampur dengan ruang penyewa. Ini dapat terlihat pada rumah indekos 2 dan 4 yang sebagian besar ruang-ruangnya memiliki tingkat privasi yang lemah yang mana pada ruang-ruang ini terjadi interaksi secara kontak fisik.

Terdapat beberapa kesamaan aspek setting fisik pada ruang yang menyebabkan ruang-ruang tersebut memiliki tingkat privasi lemah dan berpotensi menyulitkan pemilik dalam memenuhi kebutuhan privasinya, seperti yang terlihat pada tabel di bawah ini,

**Tabel 2. Pengaruh setting fisik pada terbentuknya tingkat privasi lemah**

Objek	Nama Ruang	Setting Fisik				
		Akses dan Pencapaian tercampur	Sirkulasi tercampur	Hubungan Ruang berdekatan	Orientasi Ruang tercampur	Tidak ada Elemen Pembatas
R1	R. Makan	-	√	√	√	√
	Dapur	-	-	√	√	√
R2	Teras	√	√	√	√	√
	R. Tamu	√	√	√	√	√
	R. Keluarga	√	√	√	√	√
R3	Dapur	-	-	√	√	√
R4	R. Tamu	√	√	√	√	√
	R. Keluarga	√	√	√	√	√
	Dapur	-	-	√	√	√

Ket: (√) = Ada, (-) = Tidak Ada

Aspek setting fisik yang paling umum terdapat pada seluruh rumah indekos dan mempengaruhi terbentuknya ruang dengan tingkat privasi yang lemah pada seluruh rumah indekos adalah:

1. Hubungan ruang pemilik yang berdekatan dengan area penyewa .
2. Orientasi ruang pemilik yang tercampur dengan area penyewa.
3. Tidak adanya elemen pembatas yang membatasi ruang pemilik.

Dalam berhubungan dengan penyewa, pemilik memiliki tingkat privasi yang diinginkannya. Ada saat pemilik ingin menyendiri atau mengurangi interaksi dengan penyewa (privasi kuat) dan ada kalanya pemilik ingin berinteraksi/memberi pengawasan terhadap kehadiran penyewa (privasi lemah). Untuk mencapai kedua hal itu, pemilik akan mengontrol melalui sebuah mekanisme / strategi.

**Tabel 3. Jenis-jenis strategi pemilik indekos dalam mencapai privasi**

Strategi Pencapaian Privasi		Objek			
		R1	R2	R3	R4
Mekanisme Elemen Pembatas	Menutup pintu	√	√	√	√
	Menutup dengan tirai	√	√	-	√
Mekanisme Verbal		√	√	√	√

Berdasarkan tabel di atas, terlihat strategi yang paling banyak digunakan pemilik adalah penggunaan elemen statis berupa pintu dan secara mekanisme verbal berupa peneguran untuk mencapai privasinya. Berbagai strategi ini dilakukan untuk mengontrol

interaksi terhadap penyewa. Sehingga dapat disimpulkan terdapat 2 jenis strategi yang dilakukan pemilik rumah indekos dalam memenuhi kebutuhan privasinya, yaitu:

1. Penggunaan elemen pembatas fisik  
Pemilik menggunakan elemen pembatas berupa pintu dan tirai untuk mencapai privasinya akan keinginan untuk menyendiri atau menghindari interaksi dengan penyewa.
2. Menggunakan mekanisme verbal  
Pemilik melakukan peneguran langsung terhadap penyewa ketika merasa terganggu dengan interaksi yang terjadi

**Tabel 4. Strategi pemilik berdasarkan privasi ruang**

Objek	Privasi Ruang	Interaksi	Strategi	Perilaku
R1	Privasi Kuat	V	Menutup pintu	–
		A	Mekanisme verbal	Adaptasi
	Privasi Lemah	V	–	Pengawasan
		A	–	
		F	–	
R2	Privasi Kuat	V	Elemen pintu	–
			Elemen tirai	–
		A	Mekanisme verbal	Adaptasi
	Privasi Lemah	F	–	Pengawasan
R3	Privasi Kuat	V	Elemen pintu	–
		A	Elemen tirai	Adaptasi
			Mekanisme verbal	
	Privasi Lemah	V, A	–	Pengawasan
R4	Privasi Kuat	V	Elemen Pintu	–
			Elemen Tirai	–
		A	Mekanisme verbal	Adaptasi
	Privasi Lemah	V	–	Pengawasan
		A	–	
F		–		

Keterangan: F = Fisik, V = Visual, A = Auditori

Pemilik melakukan perilaku adaptasi terhadap interaksi secara kontak auditori di dalam ruang dengan privasi kuat ketika ia telah melakukan suatu strategi/upaya untuk mengontrolnya, namun ternyata kontak auditori masih tetap terjadi. Hal ini memaksa pemilik untuk beradaptasi terhadap suara aktifitas penyewa. Berbeda dengan interaksi secara kontak visual yang lebih dapat dikontrol oleh pemilik untuk memenuhi kebutuhan privasinya. Sehingga dapat dikatakan bahwa, strategi pemilik pada seluruh rumah indekos mampu mengontrol interaksi secara kontak visual namun tidak dengan kontak auditori.

Perilaku pengawasan tercipta didalam ruang yang memiliki privasi lemah. Dengan kata lain, rumah indekos yang memiliki banyak ruang dengan tingkat privasi yang lemah dimana pemilik mengkehendaki interaksi dengan penyewa, maka pengawasan oleh pemilik terhadap penyewa semakin kuat. Newman (Moore dalam Snyder, 1994) menentukan bahwa, sebuah ruang/rumah akan memiliki tingkat kemanan yang lebih tinggi jika memiliki tingkat pengawasan yang tinggi.

#### **4. Kesimpulan**

Hasil akhir dari penelitian ini adalah setting fisik rumah indekos memiliki pengaruh dalam kebutuhan privasi pemilik rumah. Ruang dengan privasi kuat terbentuk karena setting fisiknya yang sulit dijangkau secara fisik atau visual. Ruang dengan privasi kuat menandakan ketertutupan pemilik dengan penyewa, dimensi ruang personal pemilik meluas ketika berada di ruang dan teritorialitasnya kuat. Sedangkan ruang dengan privasi lemah menandakan keterbukaan pemilik terhadap penyewa, dimensi ruang personalnya cenderung menyempit ketika menggunakan ruang ini dan teritorialitasnya tidak begitu kuat. Aspek setting fisik yang mempengaruhi terbentuknya ruang dengan privasi lemah pada seluruh rumah indekos adalah (1) Hubungan ruang pemilik yang berdekatan dengan area penyewa, (2) Orientasi ruang pemilik yang tercampur dengan area penyewa, dan (3) tidak adanya elemen pembatas yang membatasi ruang pemilik. Pada keempat rumah indekos, terdapat satu interaksi yang masih tidak dapat dikontrol oleh seluruh pemilik rumah indekos, yaitu interaksi auditori dengan penyewa sehingga intervensi secara auditori masih kerap terjadi.

Untuk memenuhi kebutuhan privasinya, pemilik rumah indekos cenderung menggunakan strategi berupa mekanisme elemen pembatas dan mekanisme secara verbal. Berbagai macam strategi tersebut dinilai ada yang cukup responsif terhadap kebutuhan privasi pemilik namun juga ada yang tidak. Penelitian ini menghasilkan beberapa temuan, salah satunya adalah strategi yang kurang responsif, yaitu mekanisme secara verbal, menciptakan sebuah perilaku adaptasi oleh pemilik. Perilaku adaptasi ini tercipta ketika pemilik telah melakukan sebuah strategi secara verbal untuk memenuhi kebutuhan privasinya, namun strategi ini kurang mampu mengontrol intervensi secara auditori yang terjadi sehingga intervensi tersebut masih dirasakan oleh pemilik.

#### **Daftar Pustaka**

- Toddy, H., Wahjudi, D., Handoko, B. 2016. *Kajian Pola Kontrol Privasi Penghuni Terhadap Penerapan Konsep SOHO (Small Office Home Office) Pada Rumah Tinggal di Kota Bandung*. Bandung: Serat Rupa Journal of Design, Vol 1.
- Churchman, A., Herbert, G. 2008. *Privacy aspects in the dwelling: design considerations*. Israel: Technion-Israel Institute of Technology
- Makri, R, G. 2004. *Strategi Penataan Elemen Arsitektur Pondokan Sebagai Upaya Pencapaian Privasi Pemandok*. Semarang: UPT-Pustak-UNDIP