

## PROSIDING

**Seminar Nasional  
Kota Layak Huni 'Urbanisasi dan Pengembangan Perkotaan'  
Jakarta, 22 Februari 2018**

**Reviewers:**

Prof. Dr-Ing. Ir. Dedes N. Gandarum, MSA.  
Prof. Ir. Achmad Djunaedi, MURP., Ph.D  
Prof. Dr. Ir. Arief Sabaruddin, CES.  
Dr. Ir. Rumiati R. Tobing, MT.  
Dr. Rony Gunawan Sunaryo, ST., MT., IAI.  
Dr. Uray Fery Andi, ST, MT.  
Dr. M.I. Ririk Winandari, ST, MT

**Editor:**

A. Hadi Prabowo, Ir, MT, Dr  
Agustin Lakawa, Dra, MS, Dr  
Dwi Rosnarti, Ir, MT  
Lili Kusumawati, Ir, MT  
Retna Ayu Puspatarini, ST, MT, DR  
Sri Tundono, Ir, MT  
Tulus Widiarso, Ir, MT

**Desain Sampul:**

Ardilla Jefri, ST, MSc

**ISBN : 978 - 602 - 9463 - 94 - 1**



© HAK CIPTA DILINDUNGI OLEH UNDANG-UNDANG

Dilarang mengutip atau memperbanyak sebagian maupun keseluruhan isi buku ini dalam bentuk apapun, tanpa izin tertulis dari penerbit.



Diterbitkan © 2018

Jurusan Arsitektur, Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan, Universitas Trisakti  
Telp +62-21-566-3232 (ext.8215/8227), Hp. +62-878-842-84870, Fax.+62-21-568-4643

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
KATA PENGANTAR .....	ii
SAMBUTAN DEKAN FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN .....	iii
SAMBUTAN KETUA PANITIA PELAKSANA .....	iv
DAFTAR ISI .....	v

NO	JUDUL DAN PENULIS	HAL
<b>PEMBICARA UTAMA</b>		
1	MEMAHAMI KELAYAKHUNIAN SUATU KOTA: TELAAH TEORITIS DAN PRAKTIS <b>Wicaksono Sarosa</b>	1
2	HAKEKAT HUNIAN VERTIKAL DI PERKOTAAN <b>Arief Sabaruddin</b>	10
<b>PEMAKALAH</b>		
1	IDENTIFIKASI RUANG BERMAIN ANAK (RUANG PUBLIK) DI PERMUKIMAN KAMPUNG DERET DAN NON DERET, KELURAHAN TANAH TINGGI, JAKARTA PUSAT. <b>Marselinus Nirwan Luru, Rizki Ayu Lestari</b>	24
2	TINGKAT PERKEMBANGAN URBANISASI SPASIAL DI PINGGIRAN KPY (KAWASAN PERKOTAAN YOGYAKARTA TAHUN 2012-2016) <b>Magvirah Andira Selang, Doddy Aditya Iskandar, Retno Widodo D.P</b>	32
3	MASTER PLAN RANTEPAO, KOTA YANG TUMBUH DI DATARAN TINGGI SAKRAL <b>I G. Oka Sindhu Pribadi</b>	41
4	PERATURAN FUNGSI JALAN DAN PERUBAHAN PENGGUNAAN LAHAN KASUS : KAWASAN KONSERVASI KEBAYORAN BARU JAKARTA <b>A Hadi Prabowo</b>	52
5	KAJIAN PRAKTEK PENYELENGGARAAN LINGKUNGAN HUNIAN SKALA BESAR DENGAN KASIBA DAN LISIBA DI INDONESIA <b>Dwi Rosnarti, Veronika Prabawasari</b>	53
6	SEBUAH TINJAUAN TAMAN KOTA SEBAGAI RUANG TERBUKA PUBLIK BAGI WARGA DISABILITAS: PELUANG DAN TANTANGAN <b>Rully Besari Budiyanti</b>	61
7	PENGARUH PENGATURAN FUNGSI JALAN TERHADAP IMAGEABILITY KORIDOR JALAN DAN LEGIBILITY KOTA BOGOR <b>Nurhimah B. Hartanti</b>	70
8	KAJIAN KUALITAS AIR SUNGAI CISADANE SEBAGAI DASAR PERENCANAAN LANSKAP KOTA TANGERANG LAYAK HUNI <b>Arwindrasti</b>	80
9	MEMBACA RUANG KOTA SEBAGAI TEMPAT RAJUTAN BUDAYA KASUS: KESEHARIAN PERTOKOAN TUA PADA KLUSTER PERMUKIMAN KOLONIAL DI BANDUNG <b>Agus S. Ekomadyo</b>	85
10	PENGARUH ARSITEKTUR KEBUDAYAAN CINA TERHADAP MORFOLOGI KLENTENG TOA SE BIO DI GLODOK JAKARTA BARAT <b>Yulius Perdana, Moh. Ischak</b>	92

11	TERITORI RUANG PADA RUMAH PRODUKTIF BATIK DI KAUMAN, PEKALONGAN – JAWA TENGAH <b>Etty R Kridarso</b>	99
12	KONSEP INHABITASI: MANIFESTASI NILAI-NILAI TRADISIONAL PADA RUMAH CINA SUB URBAN (KASUS: CURUG DAN LEGOK, KABUPATEN TANGERANG) <b>Popi Puspitasari</b>	105
13	KEBERLANJUTAN MATERIAL KONSTRUKSI PADA PEMBANGUNAN RUMAH BETAWI <b>Khotijah Lahji, Rita Walaretina</b>	115
14	KENYAMANAN VISUAL PADA RANCANGAN RUANG DALAM AUDITORIUM <b>Budi Heriyanto</b>	125
15	DESAIN SEKOLAH DASAR BAGI DISABILITAS DAKSA UNTUK SURABAYA YANG LAYAK HUNI <b>Gunawan Tanuwidjaya, Eko Sutanto, Gilbert Joseph, Jonathan, El Sadday Agung Oktovianto</b>	133
16	KAJIAN KELAYAKAN PENGEMBANGAN PERMUKIMAN DI KELURAHAN PUDAKPAYUNG, SEMARANG - INDONESIA <b>Parfi Khadiyanto, Yurike Winarendri</b>	142
17	IDENTIFIKASI TIPOLOGI KAWASAN PERMUKIMAN KUMUH DI PESISIR KABUPATEN TUBAN (STUDI KASUS: KELURAHAN KINGKING) <b>Arwi Yudhi Koswara, Eko Budi Santoso, Nida Farikha</b>	150
18	PENGARUH KARAKTERISTIK LINGKUNGAN SOSIAL PERKOTAAN TERHADAP KONSEP PEMBANGUNAN PURA ADHITYA JAYA DI RAWAMANGUN JAKARTA <b>I Kadek Oka Supribawa, Moh.Ischak</b>	156
19	APARTEMEN SEDERHANA TRANSISIONAL BAGI PROFESIONAL UNTUK SURABAYA YANG LAYAK HUNI <b>Gunawan Tanuwidjaya, William Putera Wardana, Levina Kristinningsih Widjojo, Raynald Andhika,</b>	166
20	PERUBAHAN TATA RUANG HUNIAN PADA PERUMAHAN TERENCANA DITINJAU BERDASARKAN ARSITEKTUR BERKELANJUTAN <b>Ratih Budiarti</b>	179
21	TRANSFORMASI KAMPUNG TURIS MENJADI KAMPUNG WISATA <b>Devi Johana Tania, Agus Suharjono Ekomadyo, Denny Zulkaidi</b>	185
22	CHASTELEIN, POTENSI KAWASAN WISATA SEJARAH KOTA DEPOK <b>Daniel Mambo Tampi, Amandus Jong Tallo</b>	193
23	CULTURAL SIGNIFICANCE: KAWASAN BERSEJARAH KOTA SIAK SRI INDRAPURA <b>Irham Temas Sutomo, Aidil Surya</b>	203
24	PENGARUH AKSESIBILITAS DALAM PEMILIHAN LOKASI HOTEL BERBINTANG DI KOTA PEKANBARU <b>Yogaffri Zaini, Deva Fosterharoldas Swasto, Widyasari Her Nugrahandika</b>	213
25	PEMANFAATAN DAN PENGELOLAAN RUANG TERBUKA DI PERUMAHAN TANGERANG <b>M.I. Ririk Winandari</b>	220
26	PELAJARAN BERHARGA DARI KAMPUNG CIHUNI TERJEPIT <b>Martinus Bambang Susetyarto</b>	227
27	MENENTUKAN KELAS PENDAPATAN BANTUAN PERUMAHAN BERDASARKAN ANGKA AMI (AREA MEDIAN INCOME) <b>Yulinda Rosa</b>	228

<b>28</b>	KAJIAN RUANG TERBUKA PUBLIK YANG RAMAH ANAK DI KABUPATEN BATU, KOTA MALANG <b>Nuzuliar Rahmah</b>	<b>239</b>
<b>29</b>	RANCANGAN BANGUNAN KOMERSIAL BANK DI PERKOTAAN BERBASIS KEARIFAN LOKAL STUDI KASUS BANK BUKOPIN CIREBON DAN BANK JATENG BREBES <b>Agus Saladin, Agus Budi Purnomo , Sri Tundono</b>	<b>245</b>
	<b>RANGKUMAN DAN NOTULENSI</b>	
	RANGKUMAN SEMINAR NASIONAL "KOTA LAYAK HUNI" <b>I G. Oka Sindhu Pribadi</b>	<b>250</b>
	<b>NOTULENSI DAN TANYA JAWAB</b>	<b>253</b>

## PEMANFAATAN DAN PENGELOLAAN RUANG TERBUKA DI PERUMAHAN TANGERANG

### *The Use of Space and Open Space Management in Tangerang Estates*

***Maria Immaculata Ririk Winandari,<sup>1</sup>***

<sup>1</sup>Jurusan Arsitektur, Universitas Trisakti, Jakarta, mi.ririk@trisakti.ac.id

#### INFORMASI ARTIKEL

##### **Kata kunci:**

Pengelolaan  
Ruang terbuka publik  
Perumahan  
Studi kasus  
Tangerang

#### **Abstrak**

Ruang terbuka di perumahan berada di bawah pengawasan pemerintah daerah yang disediakan dan dikelola untuk kepentingan publik. Pengembang di sebagian perumahan masih mengelola ruang terbuka hingga sesudah serah terima fasilitas tersebut. Pada kenyataannya, ada indikasi pengaruh sistem pengelolaan ruang terbuka terhadap pemanfaatan ruang. Muncul pertanyaan 'bagaimana pengaruh pengelolaan terhadap pemanfaatan ruang terbuka di perumahan dan mengapa berpengaruh seperti itu? Metode studi kasus ganda digunakan terhadap tiga kasus perumahan di Kabupaten Tangerang dan Kota Tangerang Selatan. Variabel penelitian terdiri dari jenis dan pemanfaatan ruang, pengelolaan, dan persepsi penghuni terhadap pengelolaan ruang terbuka. Analisis dilakukan secara kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa kondisi ruang terbuka publik di Tangerang lebih dipengaruhi oleh pengelolaan dibandingkan dengan pemanfaatan. Citra perumahan yang dikelola oleh pengembang lebih berkesan nyaman, bersih, dan aman dibanding yang dikelola oleh pemerintah daerah atau komunitas setempat. Kondisi ruang terbuka yang dikelola oleh pemerintah daerah sangat tergantung dari kepedulian dan rasa memiliki penghuni di sekitar ruang terbuka tersebut.

**Kata Kunci:** pengelolaan, ruang terbuka publik, perumahan, studi kasus, Tangerang

#### **Abstract**

*Open space in housing estate is supervised by local government that is provided and maintained for the public interest. Developers in some housing still manage the open space after the abdication to the government. In fact, there is an indication of the effect of open space management systems on space utilization. The question arises 'how is the effect of housing management on the use of space and why such an effect? This study explores the management concept of the use of open space. The multiple case study method is used for the exploration of 3 housing cases in Tangerang District and South Tangerang City. The research variables consist of open space type, the use of space, management, and the residents' perception. The results showed that the public open space condition in Tangerang estate is more influenced by management instead of the use of space. The image of open space that managed by developer is more comfortable, clean, and safe rather than by local government or local community. The condition of open spaces managed by the local government depends on the awareness and sense of belonging residents around the open space.*

**Keywords:** Housing Management, public open space, case study, Tangerang

## PENDAHULUAN

Ruang terbuka publik di perumahan wajib dibangun oleh pengembang untuk memenuhi kebutuhan penghuni perumahan. Ruang tersebut berada di bawah pengawasan perwakilan umum atau Pemerintah Daerah serta disediakan dan dikelola demi kepentingan publik. Penelitian terdahulu (Winandari, 2015a) mengindikasikan adanya pengaruh sistem pengelolaan ruang terbuka terhadap pemanfaatan ruang. Lebih lanjut, Winandari dkk (2015b) mengungkapkan bahwa kemandirian pengelolaan oleh penghuni menjadi salah satu banyaknya perubahan ruang. Penelitian ini mengeksplorasi pengaruh pengelolaan terhadap pemanfaatan ruang terbuka di perumahan yang dibangun dari empiri. Eksplorasi difokuskan pada cara pengelolaan, alasan pengelolaan, dan persepsi penghuni terhadap pengelolaan ruang. Konsep tersebut dibangun dari empiri yang dapat memperkaya ranah manajemen ruang publik.

Tangerang merupakan bagian dari Provinsi Banten, provinsi dengan kepadatan penduduk ketiga tertinggi di Indonesia (BPS, 2015). Terkait dengan perumahan, Tangerang merupakan salah satu 'kota baru' yang berfungsi sebagai penyangga ibu kota Jakarta (Perumnas, 2015). Kawasan ini menduduki peringkat kota layak huni ke-6 untuk Kabupaten Tangerang Selatan dan ke-20 untuk Kota Tangerang (Syabani, 2018). Saliez (2016) mengungkapkan bahwa ruang publik merupakan prinsip pertama kota berkelanjutan untuk meningkatkan nilai kawasan dan menarik minat investor. Penyediaan ruang terbuka publik yang layak di perumahan merupakan aspek penting di *New Urban Agenda* untuk mencapai pembangunan perkotaan yang inklusif dan berkelanjutan (Ciptakarya. 2017). Ruang terbuka perumahan sebagai ruang publik sudah seharusnya mendapat perhatian utama dalam perencanaan dan pembangunan perumahan.

Keharusan mengenai adanya ruang terbuka di perumahan tertuang dalam UU No. 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dan Permendagri No. 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah. Ruang terbuka merupakan bagian prasarana dan sarana lingkungan yang harus disediakan sebagai pelengkap perumahan. Pengembang wajib membangun ruang terbuka untuk dipelihara dan dikelola sampai masa pengesahan dan penyerahan kepada pemerintah daerah. Semua pengembang baik perusahaan umum perumahan nasional (perum perumnas) maupun swasta diharuskan untuk menyerahkan fasilitas berupa prasarana,

sarana lingkungan, dan utilitas kepada pemerintah daerah termasuk di dalamnya adalah jalan, fasilitas olahraga, lapangan terbuka, parkir umum, dan pemakaman umum. Penyerahan fasilitas dari pengembang ke pemerintah daerah dilakukan untuk menjamin keberlanjutan pemeliharaan dan pengelolaan.

Pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas sepenuhnya menjadi tanggung jawab pemerintah daerah. Dalam rangka pengelolaan, pemerintah daerah dapat bekerja sama dengan pengembang, badan usaha swasta dan atau masyarakat sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Kenyataannya, ruang terbuka di setiap perumahan berkembang sesuai dengan kepentingan penghuni serta campur tangan pengembang dan pemerintah. Setelah proses serah terima ke pemerintah daerah, sebagian besar fasum dan fasos tidak terawat. Banyak warga yang mengatakan bahwa sebaiknya dikelola kembali oleh pengembang karena dianggap lebih rapi dan bersih. Berdasar Permendagri No. 9 Tahun 2009, pembiayaan dan pelaksanaan merupakan tanggung-jawab pengembang.

Terkait dengan pengelolaan ruang terbuka, terdapat hubungan antara perumahan dengan budaya penghuni (Cheer, 2002) serta antara pelaku pengelolaan dengan efisiensi ekonomi dan hubungan antar penghuni. Efisiensi ekonomi dan hubungan yang lebih baik antar penghuni akan meningkat jika ruang terbuka dikelola secara bersama oleh pengembang, penghuni, dan pemerintah (Lindgren dan Castell, 2008). Kemungkinan konflik akibat perbedaan kelompok pengguna dapat direduksi melalui proses mediasi sosial (Low, 1996) yang dapat dilakukan di ruang terbuka. Keterlibatan semua warga dan pengampu kepentingan dari berbagai tingkatan merupakan salah satu pendekatan *New Urban Agenda* (UNHABITAT, 2016; Widorini, 2017). Pengelolaan tersebut terutama berkaitan dengan keamanan, inklusivitas dan aksesibilitas (WUF9, 2018). Semakin mandiri pengelolaan yang dilakukan oleh penghuni akan meningkatkan pemanfaatan ruang terbuka di perumahan (Winandari, 2015a)

## METODE

Metode studi kasus digunakan untuk mengeksplorasi dan menguraikan pengaruh pengelolaan perumahan terhadap pemanfaatan ruang terbuka di perumahan. Metode ini didahului dengan proposisi bahwa pengelolaan yang mandiri dan melibatkan semua pihak akan meningkatkan pemanfaatan ruang terbuka. Merujuk Yin (2003), proposisi tersebut dilanjutkan dengan eksplorasi terhadap keunikan pengelolaan di ketiga kasus.

Penelitian ini terdiri dari empat tahap yaitu kajian pustaka, persiapan survey lapangan, survey lapangan beserta analisis tiap kasus, dan sintesis. Pengumpulan data dan analisis dilakukan secara bersamaan di setiap kasus dan dilakukan secara berurutan mulai dari Kasus 1 hingga Kasus 3. Survey dilakukan terhadap lokasi dan penghuni. Panduan pengumpulan data digunakan untuk mendapatkan konsep yang dapat menjelaskan pengelolaan ruang terbuka publik dan hubungannya dengan pemanfaatan ruang tersebut di perumahan. Kasus perumahan berada di Kabupaten Tangerang dan Kota Tangerang Selatan. Ketiga kasus terdiri dari perumahan Bumi Serpong Damai, perumahan Gading Serpong, dan perumahan Villa Serpong. Perumahan Gading Serpong dan perumahan Bumi Serpong Damai merupakan perumahan yang masih dikelola oleh pengembang sedangkan perumahan Villa Serpong sudah dikelola secara mandiri oleh warga.

Variabel yang menjadi dasar pencarian data terdiri dari jenis dan pemanfaatan ruang, pengelolaan, dan persepsi penghuni terhadap pengelolaan ruang terbuka di perumahan. Pengelolaan meliputi pelaku, cara pengelolaan, dan alasan pengelolaan. Analisis dilakukan secara kualitatif. Panduan wawancara untuk penghuni berupa pertanyaan terbuka yang mengarah pada tanggapan dan kritik terhadap kondisi ruang, kegiatan, dan pengelolaan.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

Ruang terbuka di ketiga kasus perumahan dapat dikelompokkan menjadi 4 jenis. Keempat jenis tersebut terdiri dari jalan, taman dan taman bermain, lapangan, serta sungai. Jenis ruang berupa jalan, taman dan taman bermain, serta lapangan dijumpai di ketiga kasus. Jenis ruang berupa sungai hanya dijumpai di dua kasus yaitu di Perumahan Bumi Serpong Damai dan Gading Serpong.

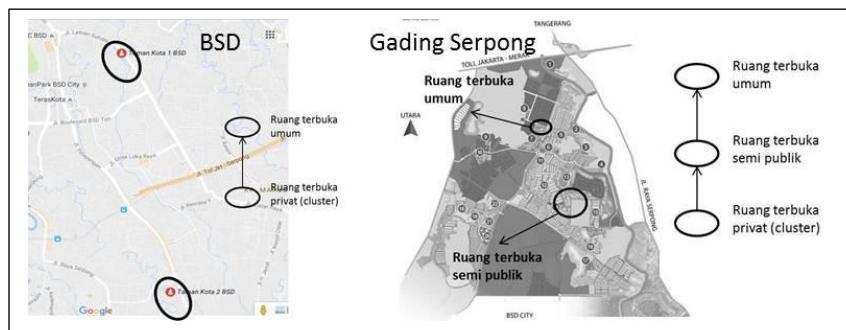
Hirarki ruang terbuka di ketiga kasus dapat dikelompokkan menjadi tiga yaitu publik, semi privat, dan privat. Ruang terbuka publik dijumpai di dua kasus yaitu di Perumahan Bumi Serpong Damai dan Gading Serpong. Ruang terbuka publik di kedua perumahan tersebut berjenis taman kota, jalan utama perumahan, dan sungai yang dapat digunakan oleh umum secara bebas. Fasilitas taman kota di dua kasus (Bumi Serpong Damai dan Gading Serpong) digunakan oleh masyarakat umum. Situasi ini menunjukkan bahwa pembangunan perkotaan yang inklusif dan berkelanjutan sebagai aspek penting di *New Urban Agenda* (Ciptakarya. 2017) sudah berlaku di perumahan Tangerang.

Ruang terbuka semi privat dan privat dijumpai di ketiga kasus. Ruang semi privat berbentuk taman cluster, taman antar cluster, dan jalan lingkungan. Ketiga jenis ruang semi privat tersebut hanya dapat digunakan dan dimanfaatkan oleh penghuni perumahan beserta tamu mereka atau bahkan hanya oleh penghuni cluster tertentu. Fasilitas berupa taman antar cluster di Perumahan Gading Serpong bahkan hanya dapat digunakan oleh penghuni perumahan yang memiliki kartu keanggotaan khusus. Taman lain di Gading Serpong hanya dapat digunakan oleh umum dengan sistem pembayaran per orang untuk setiap kali masuk. Di Perumahan Villa Serpong, akses masuk perumahan yang terbatas menyebabkan fasilitas ruang terbuka di perumahan ini hanya digunakan oleh penghuni.

Ruang privat berbentuk halaman di unit hunian dan kantor. Jenis ruang ini hanya digunakan dan dimanfaatkan oleh penghuni unit atau pengguna kantor beserta tamu mereka. Ruang terbuka di ketiga kasus perumahan dimanfaatkan untuk kegiatan bermain, berolahraga, maupun berkegiatan di event tertentu seperti perayaan kemerdekaan RI atau pemilihan umum.



**Gambar 1.** Taman publik – semi publik - privat



**Gambar 2.** Hirarki ruang terbuka publik  
Diolah dari : <http://www.bsdcity.com> dan

Pembiayaan pengelolaan ruang diperoleh dari iuran penghuni. Di Perumahan Bumi Serpong Damai dan Gading Serpong, besarnya iuran pemeliharaan lingkungan ditentukan berdasarkan luasan kapling unit hunian. Sebagai contoh, salah satu penghuni yang tinggal di lahan seluas 350 m<sup>2</sup> dikenakan iuran sebesar ± Rp. 700.000,00 per bulan. Iuran tersebut sekaligus meliputi keamanan, sampah, kebersihan, dan air. Pembayaran iuran dilakukan setiap bulan melalui transfer ke rekening pengelola atau membayar di loket yang tersedia di kantor pengelola. Di Villa Serpong, besar iuran pemeliharaan ditentukan sama untuk semua unit yaitu sebesar ± Rp. 260.000,00 per bulan. Iuran tersebut juga meliputi keamanan, sampah, dan kebersihan. Pembayaran iuran di perumahan ini dilakukan setiap bulan oleh pengurus RW yang berkeliling di setiap unit hunian.

Ruang terbuka di ketiga kasus perumahan dibangun oleh pengembang selain untuk memenuhi persyaratan seperti yang tertuang dalam UU No. 1 tahun 2011 juga sebagai pendukung peningkatan penjualan unit hunian. Terkait dengan Permendagri No. 9 Tahun 2009, pengembang perumahan Villa serpong telah menyerahkan fasilitas ruang terbuka di perumahan mereka kepada Pemerintah Daerah dan sepenuhnya telah menjadi tanggung jawab Pemerintah. Paska penyerahan fasilitas prasarana, sarana dan utilitas, pemeliharaan fasilitas berupa jalan dan taman kurang diperhatikan. Sejalan dengan Saliez (2016), pengembang di Perumahan Bumi Serpong Damai dan Gading Serpong mengambil alih kembali pengelolaan fasilitas tersebut untuk menarik minat investor terkait dengan penjualan unit hunian di bagian perumahan lainnya. Saat ini, pengelolaan fasilitas ruang terbuka di dua kasus yaitu Perumahan Bumi Serpong Damai dan Gading Serpong dilakukan oleh pengembang. Pengelolaan meliputi pemeliharaan serta penyediaan perabot dan kebersihan ruang terbuka. Hal berbeda terjadi di Perumahan Villa Serpong.

Pengelolaan ruang terbuka di perumahan ini dilakukan secara mandiri oleh paguyuban penghuni yaitu pengurus RW paska serah terima fasilitas ke pemerintah daerah.

Keunikan terjadi di sebagian cluster Perumahan Bumi Serpong Damai. Meskipun dikelola oleh pengembang, penghuni di cluster tersebut mengembangkan ruang terbuka di wilayah mereka secara mandiri melalui pengurus RW. Rasa memiliki terhadap ruang terbuka yang tinggi di kasus ini ditandai dengan penempatan ring basket, ayunan, dan gazebo sebagai personalisasi penghuni terhadap ruang. Kasus cluster di Perumahan Bumi Serpong Damai menguatkan pernyataan Cheer (2002) tentang adanya hubungan yang kuat antara perumahan dengan budaya penghuni serta Lindgren dan Castell (2008) tentang efisiensi ekonomi dan hubungan yang lebih baik antar penghuni. Pengembangan fasilitas taman dan jalan oleh penghuni di salah satu cluster di perumahan ini menunjukkan eratnya hubungan antar penghuni dengan penggunaan fasilitas secara bersama serta kepedulian mereka akan fasilitas tersebut di lingkungan perumahan. Hal serupa terjadi di perumahan Villa Serpong. Kondisi ini menegaskan temuan sebelumnya bahwa kemandirian pengelolaan mempengaruhi perubahan ruang (Winandari dkk, 2015b) sekaligus meningkatkan pemanfaatan ruang (Winandari, 2015a). Keterlibatan penghuni melalui paguyuban penghuni maupun pribadi serta pengembang dalam pengelolaan ruang terbuka di perumahan sejalan dengan program New Urban Agenda untuk mewujudkan kota layak huni.

Persepsi penghuni di ketiga perumahan terhadap pengelolaan ruang terbuka memiliki kesamaan. Penghuni di ketiga perumahan beranggapan bahwa ruang terbuka yang dikelola oleh pengembang dianggap lebih terawat, rapi dan bersih dibandingkan jika dikelola oleh Pemerintah Daerah

atau bahkan oleh penghuni secara mandiri. Keterlibatan pemerintah daerah yang lebih besar seperti yang diungkap UNHABITAT (2016) dan Widorini (2017) sangat diharapkan agar keamanan, inklusivitas dan aksesibilitas (WUF9, 2018) di ruang terbuka perumahan dapat lebih terwujud.



**Gambar 3.** Personalisasi perabot ruang terbuka di Bumi Serpong Damai (BSD)

**Tabel 1** Jenis, Hirarki, dan Pengelolaan Ruang Terbuka Perumahan

Variabel	Kasus		
	Bumi Serpong Damai	Gading Serpong	Villa Serpong
Jenis	Jalan, Taman bermain	Jalan, Taman bermain	Jalan, Taman bermain
Hirarki	Lapangan, Sungai	Lapangan, Sungai	Lapangan
Pemanfaatan	Publik (Taman kota, jalan utama)	Publik (Taman kota, jalan utama)	Semi Privat (Taman perumahan)
	Semi Privat (taman cluster)	Semi Privat (Taman antar cluster & cluster)	Privat (taman unit & kantor)
	Privat (taman unit)	Privat (taman unit)	• Bermain, berolahraga, event tertentu (17 Agustus, pemilu, dll), artificial
	• Bermain, berolahraga, event tertentu (17 Agustus, pemilu, dll), artificial	• Bermain, berolahraga, event tertentu (17 Agustus, pemilu, dll), artificial	• Bermain, berolahraga, event tertentu (17 Agustus, pemilu, dll), artificial
	• Taman kota dan jalan utama - umum	• Taman kota dan jalan utama - umum	• Taman – penghuni dan sebagian penduduk sekitar
Pendanaan	Penghuni sesuai besar lahan unit	Penghuni sesuai besar lahan unit	Penghuni tanpa perbedaan luas lahan
Pengelolaan	Pengembang	Pengembang	Penghuni (mandiri)
Persepsi	Terawat, rapi dan bersih	Terawat, rapi dan bersih	Kurang terawat, rapi dan bersih

## KESIMPULAN

Studi yang dilakukan terhadap ruang terbuka di tiga perumahan di Tangerang menunjukkan bahwa pengelolaan ruang lebih mempengaruhi kondisi ruang dibandingkan dengan pemanfaatan ruang. Penghuni menganggap bahwa ruang terbuka di perumahan yang dikelola oleh pengembang dianggap lebih nyaman, bersih, dan aman dibandingkan dengan yang dikelola oleh pemerintah daerah atau komunitas setempat/ penghuni. Kepentingan pengembang untuk menarik minat pembeli rumah merupakan salah satu faktor penyebab turun tangannya mereka dalam pengelolaan ruang terbuka di kawasan yang sudah terjual. Citra perumahan yang nyaman, bersih, dan aman menjadi andalan pemasaran bagi pengembang. Sebaliknya, kondisi ruang terbuka yang dikelola oleh pemerintah daerah sangat tergantung dari kepedulian dan rasa memiliki penghuni di perumahan atau di sekitar ruang terbuka tersebut. Keterlibatan penghuni dalam pengelolaan ruang terbuka merupakan wujud kepedulian dan rasa memiliki penghuni. Semakin peduli penghuni terhadap ruang terbuka di sekitarnya, akan semakin baik kondisi ruang, semakin tinggi pemanfaatan, dan semakin besar perubahan ruang terbuka yang terjadi. Terkait pemanfaatan, ruang terbuka di ketiga kasus perumahan dapat dimanfaatkan untuk bermain, berolahraga, maupun berkegiatan di event tertentu seperti perayaan kemerdekaan RI atau pemilihan umum. Keterlibatan pemerintah daerah yang lebih besar dalam pengelolaan ruang terbuka perumahan sangat diperlukan agar keamanan, inklusivitas dan aksesibilitas demi menjamin kota yang layak huni dapat lebih terwujud.

## DAFTAR PUSTAKA

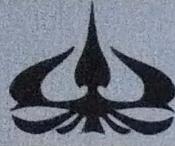
- [BPS] Badan pusat Statistik. 2015. Kepadatan Penduduk menurut Provinsi, 2000-2015. <https://www.bps.go.id/dynamictable/2015/09/07/842/kepadatan-penduduk-menurut-provinsi-2000-2015.html> diakses 2 Januari 2018
- [BSD] www.bsdcity.com diakses Juni 2016
- [Ciptakarya] Ciptakarya. 2017. *Booklet Penyelenggaraan Hari Habitat Dunia Hari Kota Dunia Tahun 2017*. [http://ciptakarya.pu.go.id/seknashabitat/assets/uploads/1508833996\\_HHD-HKD+2017.pdf](http://ciptakarya.pu.go.id/seknashabitat/assets/uploads/1508833996_HHD-HKD+2017.pdf) diunduh Desember 2017
- [Permen] Permendagri Nomor 9 Tahun 2009 Tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah.
- [Perumnas] Perumnas. 2015. *Profile of Perumnas. National Housing and Urban Development Corporation*. diakses Maret 2016
- [Sumarecon] [www.summareconserpong.com](http://www.summareconserpong.com) diakses Juni 2016
- [UU] Undang-undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- [WUF9] WUF9. 2018. *Policies and City Wide Strategies Creating Well Managed, Inclusive, Safe and Accessible Public Space*. <http://wuf9.org/programme/listen-to-cities-room-local-action/policies-and-city-wide-strategies-creating-well-managed-inclusive-safe-and-accessible-public-space/> diunduh 20 Februari 2018
- Cheer, T., R. Kearnsô, dan L Murphy. 2002. Housing Policy, Poverty, and Culture: 'Discounting' Decisions Among Pacific Peoples in Auckland New Zealand. *Government and Policy* 20: 497-516.
- Lindgren, T. dan P Castell. 2008. Open Space Management in Residential Areas – How It Is Organised and Why. *International Journal of Strategic Property Management Technika*. 12(3): 141-160.
- Low, SM. 1996. Spatializing Culture: The Social Production and Social Construction of Public Space in Costa Rica. *American Ethnologist*. 23(4): 861-879. Blackwell Publishing.
- Saliez, F. 2016. Public Space and the Global Urban Agenda. *UN-Habitat*. [http://publiekeruimte.info/Data/Documents/bavhk7yv/109/02\\_Frederic-Salieze\\_UN-Habitat.pdf](http://publiekeruimte.info/Data/Documents/bavhk7yv/109/02_Frederic-Salieze_UN-Habitat.pdf) diakses 11 Oktober 2017
- Syabani, TS. *Survei Kota Layak Huni: Ternyata Kota Ini Lho Yang Paling Layak! Setuju?*. [www.blog.urbanindo.com](http://www.blog.urbanindo.com) diakses 11 Februari 2018
- UNHABITAT. 2016. *Fact sheet Global Public Space Programme*. <http://nua.unhabitat.org/uploads/Fact%20Sheet%20-%20Global%20Public%20Space%20Programme.pdf> diunduh Desember 2017
- Widorini, S. 2017. Public Space and the New Urban Agenda. *City Voices* 8(1). Seoul: CityNet Secretariat
- Winandari, MIR. 2015a. *Pemanfaatan Ruang Terbuka Publik di Perumahan dengan Tingkat Pendapatan yang Berbeda*. Studi



*Kasus Perumahan Menengah Atas dan Perumahan Menengah Bawah di Yogyakarta.* Disertasi. Yogyakarta: Universitas Gadjah Mada.

Winandari, MIR., BH Wibisono, A Djunaedi, HS Ahimsa-Putra. 2015b. Pengaruh Kehidupan Bertetangga terhadap Perubahan Ruang Terbuka di Perumahan di Yogyakarta. *AGORA Jurnal Arsitektur*. 15(2): 53-61.

Yin, R.K. 2003. *Case Study Research: Design and Methods*. London: Sage Publications.



JURUSAN ARSITEKTUR  
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN  
UNIVERSITAS TRISAKTI



# SERTIFIKAT

diberikan kepada:

MI. RIRIK WINANDARI, ST, MT, DR

sebagai :

## PEMAKALAH

### SEMINAR NASIONAL KOTA LAYAK HUNI

dengan Tema :

*"Urbanisasi dan Pengembangan Perkotaan"*

Diselenggarakan oleh **JURUSAN ARSITEKTUR UNIVERSITAS TRISAKTI**  
pada Kamis, 22 Februari 2018 di Gd.C FTSP Universitas Trisakti, Jakarta

Dekan Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan  
Universitas Trisakti

Dr. Ir. Bambang Endro Yuwono, MS  
NIK : 1736 / USAKTI

Ketua Pelaksana

Dr. M.I. Ririk Winandari, ST, MT  
NIK : 2194 / USAKTI

# PEMANFAATAN DAN PENGELOLAAN RUANG TERBUKA DI PERUMAHAN TANGERANG

## ORIGINALITY REPORT



## PRIMARY SOURCES

1	<a href="http://garuda.ristekbrin.go.id">garuda.ristekbrin.go.id</a> Internet Source	1 %
2	<a href="http://libprint.trisakti.ac.id">libprint.trisakti.ac.id</a> Internet Source	1 %
3	<a href="http://docplayer.info">docplayer.info</a> Internet Source	1 %
4	<a href="http://wuf9.org">wuf9.org</a> Internet Source	1 %
5	Submitted to Padjadjaran University Student Paper	1 %
6	Submitted to Goldsmiths' College Student Paper	1 %
7	<a href="http://www.tandfonline.com">www.tandfonline.com</a> Internet Source	1 %
8	Submitted to University of Auckland Student Paper	1 %
9	Submitted to Universitas Putera Batam	

12

**LEMBAR  
HASIL PENILAIAN SEJAWAT SEBIDANG ATAU PEER REVIEW  
KARYA ILMIAH : PROSIDING**

Judul Makalah	:	Pemanfaatan Dan Pengelolaan Ruang Terbuka Di Perumahan Tangerang
Penulis Makalah	:	Maria Immaculata Ririk Winandari
Jumlah Penulis	:	1
Status Pengusul	:	penulis pertama/penulis ke-2/penulis korespondensi*
Identitas Prosiding:		
a. Nama Prosiding	:	Prosiding Seminar Kota Layak Huni / Livable Space
b. Nomor ISSN/ISBN	:	ISBN 987-602-9463-94-1
c. Tahun terbit	:	2018
d. Penerbit/organiser	:	Jurusan Arsitektur Universitas Trisakti
e. Jumlah halaman	:	Pp 220-226
f. Link	:	<a href="https://www.trijurnal.lemlit.trisakti.ac.id/lslivas/article/view/2765">https://www.trijurnal.lemlit.trisakti.ac.id/lslivas/article/view/2765</a>
Kategori Publikasi Makalah (beri ✓ pada kategori yang tepat)	:	<input checked="" type="checkbox"/> Internasional Scopus, Scimago <input type="checkbox"/> Internasional Dipublikasikan <input type="checkbox"/> Internasional Tidak Dipublikasikan <input type="checkbox"/> Nasional Dipublikasikan

NO	ASPEK	URAIAN/KOMENTAR
1	Indikasi Plagiarisme (lihat hasil cek similarity)	<i>tdh terindikasi, CIR kemijas = 11%</i>
2	Linearitas	<i>Hasil linear dari bid mint penulis</i> tulis tangan dengan tinta biru

Hasil Nilai Peer Review  
Isi nilai pada shading kuning berikut ini

No	Komponen yang dinilai	Nilai Maksimal				
		Inter. Scopus, Scimago	Inter. Dipublikasi	Inter. tidak dipublikasi	Nasional dipublikasi	Nilai Akhir yang diperoleh
1	Kelengkapan dan Kesesuaian Unsur	10%			1	1
2	Ruang Lingkup dan Kedalaman Pembahasan	30%			3	2,5
3	Kecukupan & kemutakhiran data/informasi & metodologi	30%			3	2,5
4	Kelengkapan Unsur dan Kualitas Penerbit	30%			3	2,5
Total		100%			10	8,5
Kontribusi Pengusul (Penulis Tunggal/ Korespondensi/ anggota)		WOB	Penulis Tunggal			

Penilai

Nama : Prof. Dr. Ir. Lalu Mulyadi, MT.  
 NIDN : 0718085903  
 Unit Kerja : FTSP Institut Teknologi Nasional, Malang  
 Bidang Ilmu : Arsitektur  
 Pendidikan Terakhir : S3 Universitas Teknologi Malaysia  
 Jabatan Akademik : GB (KUM 854,17)

**LEMBAR  
HASIL PENILAIAN SEJAWAT SEBIDANG ATAU *PEER REVIEW*  
KARYA ILMIAH : PROSIDING**

Judul Makalah	:	Pemanfaatan Dan Pengelolaan Ruang Terbuka Di Perumahan Tangerang
Penulis Makalah	:	<b>Maria Immaculata Ririk Winandari</b>
Jumlah Penulis	:	1
Status Pengusul	:	<b>penulis pertama/penulis ke-2/penulis korespondensi*</b>
Identitas Prosiding:		
a. Nama Prosiding	:	Prosiding Seminar Kota Layak Huni / Livable Space
b. Nomor ISSN/ISBN	:	ISBN 987-602-9463-94-1
c. Tahun terbit	:	2018
d. Penerbit/organiser	:	Jurusan Arsitektur Universitas Trisakti
e. Jumlah halaman	:	Pp 220-226
f. Link	:	<a href="https://www.trijurnal.lemlit.trisakti.ac.id/lslivas/article/view/2765">https://www.trijurnal.lemlit.trisakti.ac.id/lslivas/article/view/2765</a>
Kategori Publikasi Makalah (beri ✓ pada kategori yang tepat)	:	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Internasional Scopus, Scimago</b> Internasional Dipublikasikan Internasional Tidak Dipublikasikan Nasional Dipublikasikan

Komentar/Ulasan Per Review

NO	KOMENTAR/ULASAN <i>PEER REVIEW</i>	
1	Kelengkapan dan Kesesuaian Unsur	<i>Kelengkapan unsur artikel . Sesuai dengan standart penulisan ilmiah.</i> tulis tangan dengan tinta biru
2	Ruang Lingkup dan Kedalaman Pembahasan	<i>Ruang &amp; kedalaman pembahasan memadai dan sifat fokus mesalah.</i> tulis tangan dengan tinta biru
3	Kecukupan dan Kemutakhiran data/informasi dan metodologi	<i>Data, Referensi, &amp; metode ada sifat baru (update)</i> tulis tangan dengan tinta biru
4	Kelengkapan Unsur dan Kualitas Penerbit	<i>Kualitas penerbit baik dan memadai</i> tulis tangan dengan tinta biru

Penilai



Nama	:	Prof. Dr. Ir. Lalu Mulyadi, MT.
NIDN	:	0718085903
Unit Kerja	:	FTSP Institut Teknologi Nasional, Malang
Bidang Ilmu	:	Arsitektur
Pendidikan Terakhir	:	S3 Universitas Teknologi Malaysia
Jabatan Akademik	:	GB (KUM 854,17)

**LEMBAR  
HASIL PENILAIAN SEJAWAT SEBIDANG ATAU PEER REVIEW  
KARYA ILMIAH : PROSIDING**

Judul Makalah	:	Pemanfaatan Dan Pengelolaan Ruang Terbuka Di Perumahan Tangerang
Penulis Makalah	:	Maria Immaculata Ririk Winandari
Jumlah Penulis	:	1
Status Pengusul	:	penulis pertama/penulis ke-2/penulis korespondensi*
Identitas Prosiding:		
a. Nama Prosiding	:	Prosiding Seminar Kota Layak Huni / Livable Space
b. Nomor ISSN/ISBN	:	ISBN 987-602-9463-94-1
c. Tahun terbit	:	2018
d. Penerbit/organiser	:	Jurusan Arsitektur Universitas Trisakti
e. Jumlah halaman	:	Pp 220-226
f. DOI	:	-
Kategori Publikasi Makalah (beri ✓ pada kategori yang tepat)	:	<input type="checkbox"/> Prosiding Forum Ilmiah Internasional ✓ Prosiding Forum Ilmiah Nasional*

**Hasil Penilaian Peer Review :**

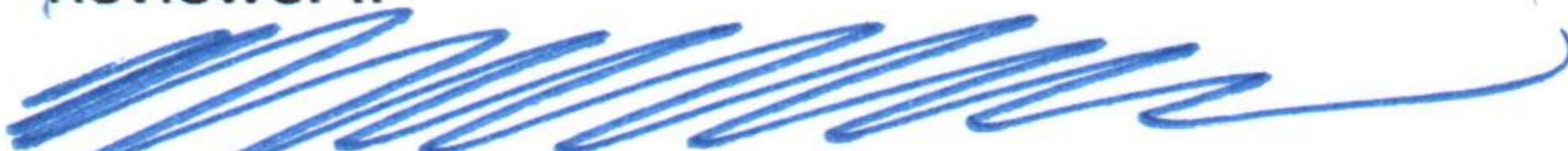
Komponen yang dinilai	Nilai Maksimal Prosiding		Nilai Akhir yang Diperoleh
	International	Nasional (max 10)*	
a. Kelengkapan unsur isi artikel (10%)		1	1
b. Ruang lingkup dan kedalaman pembahasan (30%)		3	2,5
c. Kecukupan dan kemutakhiran data /informasi dan metodologi (30%)		3	2,5
d. Kelengkapan unsur dan kualitas terbitan (30%)		3	2,5
Total = 100%		10	8,5
Nilai Pengusul		10	8,5

**Catatan penilaian artikel oleh Reviewer:**

1. Kelengkapan dan kesesuaian unsur : *NONADA*
2. Ruang lingkup dan kedalaman : *CUCU*
3. Kecukupan dan kemutakhiran data serta metodologi : *SEDERHANA*
4. Kelengkapan unsur kualitas penerbit : *SESUAJ*

Yogyakarta, 24, 12, 2020

Reviewer II



Prof. Ir. Bakti Setiawan, MA, Ph.D

NIDN: 0028065904

Unit Kerja: Departemen Arsitektur Universitas  
Gadjah Mada