

Pemikiran Ulang Interaksi dan Pemanfaatan Ruang Terbuka di Perumahan

by - -

Submission date: 04-Jun-2025 12:31AM (UTC-0400)

Submission ID: 2691796638

File name: CP_Pemikiran_Ulang_Interaksi_v.2.0_FULL_ISBN.pdf (12.62M)

Word count: 66281

Character count: 419628

Bab 1

Pentingnya Ruang Terbuka Publik di Perumahan

Ruang terbuka publik di perumahan adalah fasilitas yang wajib disediakan oleh pengembang. Standar yang diterapkan untuk ruang terbuka publik ini sama untuk semua jenis perumahan, yang menyebabkan desain ruang mengikuti hierarki dan jumlah penghuni. Namun, dalam praktiknya, terdapat perubahan fisik dan pemanfaatan ruang dari desain awal di berbagai jenis perumahan. Oleh karena itu, perhatian lebih terhadap penggunaan ruang terbuka publik yang sesuai dengan kepentingan penghuni sangat diperlukan untuk dijadikan masukan dalam perancangan proyek perumahan berikutnya.

Ruang terbuka publik di perumahan berfungsi sebagai pusat komunitas, tempat bersosialisasi, berolahraga, dan meningkatkan kualitas lingkungan hunian (Hall dkk, 1992; Takano dkk, 2002; Towers, 2005; Zhou, 2006; Biddulph, 2007; Hwang dkk., 2009). Selain itu, ruang ini juga berperan sebagai alat pemasaran yang dapat meningkatkan nilai jual rumah (Bolitzer dan Netusil, 2000; Luttik, 2000; Irwin, 2002; Austin, 2003; Anderson dan West, 2006; Thompson, 2008). Di Indonesia, ruang terbuka publik memiliki keunikan karena merupakan fasilitas yang harus disediakan pengembang, dibangun di atas lahan milik pengembang (yang menjadi bagian dari komponen harga jual rumah), dan setelah dibangun diserahkan kepada pemerintah daerah. Keunikan ini menyebabkan variasi perkembangan ruang terbuka publik sesuai dengan kepentingan penghuni, serta pengaruh dari pengembang dan pemerintah.



1
Kebutuhan akan ruang terbuka telah diakomodasi melalui konsep, peraturan, dan standar minimal ketersediaan ruang terbuka di perumahan. Konsep, peraturan, dan standar ini tertuang dalam UU No. 26 Tahun 2007, Permendagri No. 9 Tahun 2009, SNI 03-1733-2004, dan Perbup Bantul No. 13 Tahun 2009, yang diberlakukan sama untuk semua jenis perumahan. Namun, ada indikasi bahwa karakteristik ruang terbuka publik saat ini berbeda dari desain awalnya. Perubahan ini bervariasi antara perumahan menengah atas dan perumahan menengah bawah. Dengan demikian, terdapat kesenjangan antara konsep teoretis dan kenyataan di lapangan. Kesenjangan ini perlu dijumpatani melalui eksplorasi pemanfaatan ruang terbuka publik di perumahan menengah atas dan menengah bawah.

1
Teori ruang kota mengemukakan bahwa faktor sosial-ekonomi, sosio-spasial, penggunaan lahan, dan kualitas lingkungan memengaruhi pembentukan kota (Madanipour, 1996; Zahnd, 1999; Acharya dan Bennett, 2001; Carmona dkk., 2003). Sebagai bagian dari ruang kota, ruang terbuka publik juga dipengaruhi oleh faktor-faktor tersebut. Perubahan karakteristik ruang terbuka publik di berbagai kelompok perumahan menunjukkan adanya pengaruh kuat dari faktor sosial, ekonomi, dan spasial terhadap pemanfaatan ruang tersebut. Konsep dan klasifikasi ruang terbuka publik serta perbedaan tradisi bermukim dapat didasarkan pada tingkat pendapatan. Konsep dan klasifikasi ini dilihat dari segi fisik dan pemanfaatan ruang terbuka serta kaitannya dengan tradisi bermukim penghuni berdasarkan tingkat pendapatan mereka.

Dalam aspek fisik, Moughtin (2003), Hertzberger (2005), dan Bell dkk. (2006) mengelompokkan ruang terbuka publik berdasarkan fungsi atau jenis ruang. Krier (1979), Lang (1987), Trancik (1986), Engwicht (1999), Woolley (2003), Moughtin (2003), Hertzberger (2005), dan Bell dkk. (2006) juga mengklasifikasikan ruang tersebut berdasarkan tata letak. Thompson (2008) mengelompokkan hierarki ruang berdasarkan cakupan pelayanan, sementara Madanipour



1
[1996], Carmona dkk. (2003), dan Torridge (2005) berdasarkan jumlah penghuni.

Dalam hal pemanfaatan, Madanipour (2003) menyatakan bahwa pemanfaatan ruang terbuka bergantung pada interaksi sosial penggunanya. Interaksi ini dipengaruhi oleh gaya hidup atau perilaku pengguna, dan sebaliknya, gaya hidup pengguna memengaruhi interaksi di ruang terbuka. Studi lainnya juga menunjukkan adanya hubungan antara pemanfaatan ruang dengan karakter fisik ruang (Giles-Corti dkk., 2005) dan gender (Mozingo, 1989; Cohen dkk., 2007; Wiyatiningsih, 2010). Sampson dan Raudenbush (1999) serta Berk (2005) menunjukkan kaitan antara pemanfaatan ruang dengan interaksi, keamanan, dan privasi. Sementara itu, Madanipour (2003), Hertzberger (2005), Grundström dan Jere (2007), serta Blomley (2008) mengungkapkan adanya kecenderungan perubahan ruang publik menjadi ruang privat.

Berdasarkan tingkat pendapatan, terdapat perbedaan tradisi bermukim. Beberapa sumber empiris menunjukkan adanya hubungan antara tingkat pendapatan dengan tradisi bermukim, terutama dalam bertetangga dan bersosialisasi (Mutatali, 2001; Hertzberger, 2005), jarak ke ruang belanja (Mutatali, 2001), dan kecenderungan untuk memisahkan diri (Johnson, 1993). Ada juga sumber lainnya yang mengaitkan tingkat pendapatan dengan kebutuhan ruang terbuka hijau (Erowati dalam Itja, 2009) serta ruang publik eksklusif dan inklusif di permukiman menengah bawah (Asriany, 2012).

Ada indikasi perubahan karakteristik ruang dari rancangan awal di beberapa perumahan. Ruang yang awalnya dirancang sebagai lapangan olah raga atau taman bermain kini dimanfaatkan sebagai tempat parkir kendaraan bahkan untuk penimbunan sampah. Jalan lingkungan yang dirancang hanya sebagai jalur sirkulasi juga digunakan sebagai tempat kegiatan sosial, olah raga, dan perayaan.

Perubahan karakteristik ruang terbuka publik ini berbeda antara perumahan menengah atas dan perumahan menengah bawah. Penghuni perumahan menengah bawah lebih sering memanfaatkan ruang terbuka publik untuk bersosialisasi dan berolahraga, baik



antarpenghuni¹ maupun dengan penduduk sekitar. Sebaliknya, penghuni perumahan menengah atas lebih banyak memanfaatkan ruang tersebut untuk kenyamanan visual. Tingginya aktivitas bersosialisasi dan berolahraga di perumahan menengah bawah menyebabkan tingginya pemanfaatan ruang terbuka publik, bahkan terkadang mengalihfungsikan ruang lain di sekitarnya. Sebaliknya, rendahnya aktivitas di perumahan menengah atas menyebabkan beberapa ruang yang tersedia kurang termanfaatkan secara optimal. Rendahnya aktivitas di perumahan menengah atas dipicu oleh fungsi rumah sebagai investasi, bukan untuk dihuni sendiri.

Menelusuri Perumahan di Yogyakarta

Peraturan Menteri No.32/PERMEN/M/2006 menyatakan bahwa calon penghuni perumahan harus memiliki karakter atau budaya yang tidak bertentangan dengan masyarakat sekitar untuk mengurangi potensi konflik. Namun, penerapan peraturan ini oleh pengembang sangat sulit bahkan hampir tidak mungkin. Kemungkinan suatu variasi yang lebih besar serta potensi konflik yang lebih tinggi menjadikan kota dengan mayoritas perumahan berskala kecil dan budaya lokal yang kuat sebagai lokasi ideal untuk dilakukan penelusuran. Yogyakarta menjadi lokasi terbaik karena perumahan di kota tersebut berskala kecil dengan budaya lokal yang kuat.

Perumahan berskala kecil berkembang pesat di Yogyakarta. Sebagian besar perumahan di kota ini memiliki luas antara satu hingga tiga hektare, meskipun beberapa memiliki luas lebih dari 30 hektare (REI, 1997; PIP2BDIY, 2011). Sebagai salah satu kota bersejarah di Indonesia dengan tata kota yang masih terjaga, Yogyakarta adalah tempat pertemuan berbagai kepentingan seperti pendidikan, budaya, dan pariwisata. Kedudukan Yogyakarta sebagai kota paling nyaman di Indonesia (IAP, 2011) dan kota ketiga terpopuler setelah Bali dan Jakarta (Travbuddy, 2012) menyebabkan tingginya permintaan akan perumahan. Sementara itu, masyarakat Yogyakarta masih memiliki budaya lokal yang kuat, komunitas masyarakat Jawa yang menurut Saraswati (2007) mempertimbangkan nilai psikologis dan spiritual.



1

Pertemuan antara pendatang dan penduduk asli dengan budaya lokal yang kuat serta hubungan yang terjadi di antara keduanya dapat diamati melalui pemanfaatan ruang terbuka publik di perumahan.

Adanya indikasi perbedaan tradisi bermukim di berbagai tingkat pendapatan menjadi dasar pemisahan kasus perumahan menjadi dua kelompok yaitu perumahan menengah atas dan perumahan menengah bawah. Mutatali (2001) dan Hertzberger (2005) menyatakan adanya perbedaan konsep bertetangga, sementara Johnson (1993) membahas cara bersosialisasi dan kecenderungan memisahkan diri di kelompok menengah atas. Ketiga pernyataan ini memperkuat kemungkinan adanya perbedaan tradisi bermukim di kedua tingkat pendapatan yang berbeda. Terkait peran penting ruang terbuka publik di perumahan sebagai pusat komunitas, perbedaan tradisi bermukim di kedua kelompok ini kemungkinan besar memengaruhi pemanfaatan ruang terbuka publik di perumahan.

Ruang terbuka publik yang dimaksud adalah ruang terbuka yang dapat diakses dan digunakan oleh semua orang atau sekelompok orang di setiap waktu atau pada waktu tertentu. Dalam hal ini kita akan menelusuri delapan perumahan yang dibangun oleh pengembang swasta dan perumnas (tidak termasuk apartemen dan rumah susun) untuk kelompok menengah atas dan kelompok menengah bawah di Yogyakarta.

Kebutuhan akan ruang terbuka di perumahan telah diakomodasi melalui konsep dan standar minimal yang diterapkan sama untuk semua jenis perumahan. Namun, terdapat indikasi perubahan karakteristik ruang terbuka saat ini dibandingkan dengan rancangan awal, terutama di berbagai tingkat pendapatan. Kesenjangan antara konsep dan standar minimal (teoretis) dengan kenyataan di lapangan (empiris) perlu dijumpai melalui eksplorasi pemanfaatan ruang terbuka publik di perumahan berdasarkan tingkat pendapatan yang berbeda. Dalam hal ini kita akan berupaya untuk memperkaya teori dan konsep tentang ruang terbuka publik dengan memfokuskan pada pemanfaatan ruang terbuka publik di perumahan menengah atas dan menengah bawah di Yogyakarta, berdasarkan data empiris.



Berdasarkan permasalahan tersebut, pertanyaan utama yang akan kita jawab bersama-sama adalah tentang bagaimana pemanfaatan ruang terbuka publik di perumahan menengah atas dan menengah bawah? Dan mengapa pemanfaatannya demikian? Pertanyaan ini dapat dijawab melalui beberapa pertanyaan rinci:

1. Bagaimana pemanfaatan dan kondisi fisik ruang terbuka publik di perumahan menengah atas dan menengah bawah di Yogyakarta, dan mengapa dimanfaatkan demikian?
2. Bagaimana kondisi sosial, ekonomi, dan budaya/tradisi bermukim penghuni di perumahan menengah atas dan menengah bawah?
3. Faktor-faktor apa yang memengaruhi pemanfaatan ruang terbuka publik di perumahan menengah atas dan menengah bawah di Yogyakarta, dan mengapa memengaruhi?

Penelusuran ini didasarkan pada kajian teoretis dan empiris. Kajian teoretis mencakup teori, konsep, dan kebijakan mengenai ruang terbuka publik, perumahan, perilaku, serta hubungan antara sosial, ekonomi, dan tradisi bermukim penghuni. Kajian empiris mencakup kondisi eksisting perumahan dan ruang terbuka publik di Yogyakarta, meliputi kondisi fisik, pemanfaatan atau perilaku pengguna, dan tingkat pendapatan penghuni di delapan perumahan di Yogyakarta. Kondisi fisik mencakup lokasi ruang terhadap perumahan, jarak ruang ke hunian, hierarki, sifat, jenis, lokasi, jarak terhadap unit hunian, pembatas, luas, lebar, perabot, bentuk, serta perubahan ruang. Pemanfaatan dan perilaku meliputi jenis kegiatan, pengguna, waktu kegiatan, tempat kegiatan, teritori, personalisasi, kegiatan ekonomi dan komersialisasi, ruang dengan ragam pemanfaatan tertinggi, sifat publik, rasa memiliki ruang, persepsi, serta interaksi antarpenghuni maupun dengan masyarakat sekitar.

Fokus kita di sini adalah ruang terbuka publik di perumahan, khususnya di kelompok perumahan menengah atas dan menengah bawah, serta tradisi bermukim penghuni. Ruang terbuka publik meliputi taman, taman bermain, lapangan olahraga terbuka, tempat parkir, dan jalan di perumahan yang dapat diakses oleh semua orang



1 atau sekelompok orang pada setiap waktu atau waktu tertentu. Perumahan yang diteliti terdiri dari delapan perumahan yang dibangun oleh pengembang swasta dan Perumnas (tidak termasuk apartemen dan rusun). Perumahan tersebut dibangun untuk kelompok menengah atas dan menengah bawah, dibangun sebelum tahun 2005, dan memiliki tingkat penghunian lebih dari 70%. Perumahan menengah atas adalah perumahan dengan harga jual unit rumah minimal Rp300 juta, sedangkan perumahan menengah bawah adalah perumahan dengan harga jual unit rumah kurang dari Rp500 juta.

Sumber bacaan mengenai ruang terbuka dan ruang publik telah banyak dilaporkan di masa lalu hingga akhir-akhir ini. Mereka berhasil mengungkapkan peran, prinsip desain, aspek fisik ruang, pemanfaatan ruang, serta hubungan antara tingkat pendapatan dengan interaksi sosial dan jarak ruang belanja. Beberapa sumber yang membahas aspek fisik ruang mengungkapkan desain bentuk (Abu-Ghazze, 1996; Thompson, 2002), akses pedestrian (Abu-Ghazze, 1996; Thompson, 2002; Dines, 2006), jarak (Cohen dkk., 2007; Dunse, 2007), luas (Sugiyama dkk., 2010), dan fasilitas (Giles-Corti dkk., 2005) yang dapat meningkatkan kegiatan, frekuensi pemanfaatan, interaksi sosial, dan toleransi di dalam ruang terbuka. Ada juga yang membahas lokasi (Wu dan Plantinga, 2003; Towers, 2005), kesesuaian dengan lingkungan (Gyuse dan Gyuse, 2008), serta perabot dan fisik jalan (Yannes dkk., 2010) yang dapat meningkatkan kualitas desain ruang terbuka. Keterkaitan antara akses dengan rasa ruang diteliti oleh Lang (1987) dan Alexander dkk. (1977), sedangkan orientasi rumah terhadap ruang terbuka yang berdampak pada kenaikan harga jual rumah diteliti oleh Luttik (2000), Austin (2003), serta Anderson dan West (2006). Penataan ruang perumahan *waterfront* diteliti oleh Soesanti dkk. (2006).

Beberapa studi mengenai pemanfaatan ruang terbuka publik meliputi keseharian (Yuen, 1996), hierarki (Zhou, 2006), nilai properti (Acharya dan Bennett, 2001), gender (Mozingo, 1989; Wiyatiningsih, 2010; Cohen dkk., 2007), pengguna terbesar dan interaksi sosial



1 (Kristin, 2010), radius optimal (Alexander dkk., 1977; Kostof, 1991), serta keterikatan terhadap tempat (Ji, 2009). Sumber lainnya juga ada yang mengungkapkan pengelolaan ruang terbuka (Lindgren dan Castell, 2008), hubungan antara kontrol sosial penghuni dengan tingkat kejahatan (Sampson dan Raudenbush, 1999), privasi penghuni dengan pemanfaatan ruang (Berk, 2005), kecenderungan menambah area privat ke ruang publik (Grundström dan Jere, 2007; Madanipour, 2003; Hertzberger, 2005; Blomley, 2008), serta perubahan gaya hidup penghuni (Engwicht, 1999).

Terdapat pula referensi yang membahas tentang tradisi bermukim berdasarkan tingkat pendapatan menunjukkan kecenderungan kelas menengah atas untuk memisahkan diri (Johnson, 1993), kebutuhan bertetangga (Hertzberger, 2005), radius ruang belanja, kesempatan bersosialisasi (Mutatali, 2001), dan pemilihan lingkungan untuk tinggal (Appleyard, 1981). Di Indonesia, Erowati dalam Itja (2009) mengaitkan tingkat pendapatan pengguna dengan kebutuhan akan ruang terbuka hijau, sedangkan Asriany (2012) membahas tentang ruang publik eksklusif dan inklusif di permukiman menengah ke bawah. Selain Erowati dan Asriany, laporan-laporan empiris sebelumnya cenderung membahas ruang terbuka di semua perumahan tanpa mengaitkan dengan tingkat pendapatan penghuni.

Pada penelusuran kali ini, kita akan menekankan pada konsep pemanfaatan ruang terbuka publik di perumahan menengah atas dan menengah bawah, yang mana mencakup keterkaitan antara fisik pemanfaatan, dan tradisi bermukim di kedua kelompok, serta pemilihan kasus di Yogyakarta. Perbedaan fokus dan lokasi ini diharapkan dapat memperbarui dan memperkaya teori dan konsep mengenai pemanfaatan ruang terbuka publik di perumahan. Sebagai orisinalitas sebuah gagasan, penelusuran ini dapat diperjelas kedudukannya dalam pengetahuan tentang ruang terbuka publik dengan mempertimbangkan tingkat pendapatan yang berbeda.



Menurut pengelompokan oleh Groat dan Wang (2002), gagasan yang tertulis di buku ini berada dalam ranah desain fisik serta proses desain dan penerapan dalam ilmu arsitektur. Dalam ranah desain fisik, gagasan ini berusaha untuk memperkaya teori perancangan kota, khususnya di bidang ruang terbuka publik di perumahan. Sementara itu, dalam ranah proses desain dan penerapan, gagasan ini berusaha memperkaya pemahaman mengenai perilaku sosial terkait pemanfaatan ruang terbuka publik di perumahan menengah atas dan menengah bawah. Sehingga pada suatu saat, gagasan ini nantinya dapat digunakan untuk:

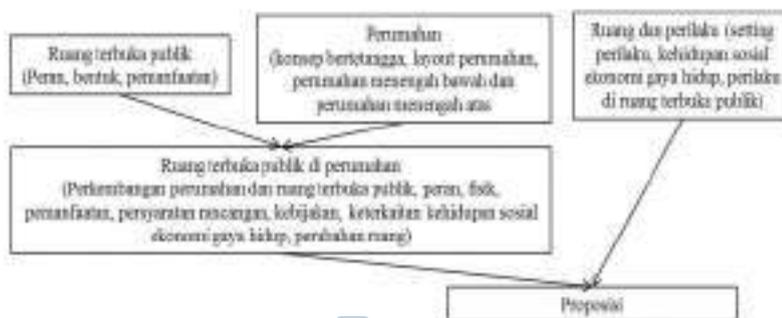
1. Memperkaya dan memodifikasi teori perancangan kota di bidang perancangan ruang terbuka publik di perumahan dengan tingkat pendapatan yang berbeda.
2. Memberikan masukan dan acuan bagi para pemangku kepentingan dan perancang perumahan dalam proyek perumahan selanjutnya mengenai kondisi eksisting pemanfaatan ruang terbuka publik di perumahan menengah atas dan menengah bawah di Yogyakarta.
3. Karakteristik ruang terbuka publik perumahan yang sesuai dengan calon penghuni (pasar pembeli) atau desain yang tepat guna, terutama mengenai fungsi dan kaidah perancangan ruang terbuka publik di perumahan menengah atas dan menengah bawah.



Bab 2

Ruang Terbuka Publik dan Tradisi Bermukim

Konsep-konsep tentang ruang terbuka publik dan tradisi bermukim akan dijabarkan pembahasannya dengan mencakup ruang terbuka publik, perumahan, serta ruang dan perilaku yang secara skematis dapat dipelajari melalui gambar di bawah ini.



Gambar 2. Alar teori ruang terbuka publik perumahan

Ruang Terbuka Publik

Konsep ruang terbuka publik didasarkan pada pemahaman tentang istilah 'publik' dan 'privat'. Menurut Habermas (1989), publik berarti terbuka bagi semua orang; merupakan kumpulan individu-individu privat yang saling berhubungan. Dari segi fungsinya, publik dapat diartikan sebagai sesuatu yang bersifat umum. Menurut Hertzberger (2005), klasifikasi antara publik dan privat dapat dilihat dari kualitas ruang yang mencakup aksesibilitas, tanggung jawab, dan



hubungan antara kepemilikan pribadi serta pengawasan terhadap unit ruang tertentu.

49

Pengertian Ruang Terbuka Publik

Ruang terbuka publik adalah ruang terbuka yang bersifat umum. Pengertian ini dapat dilihat dari tiga perspektif: status kepemilikan ruang, aksesibilitas, dan pengguna. Torridge (2005) menyatakan bahwa kepribikan suatu ruang tidak ditentukan oleh status kepemilikan lahan, melainkan oleh cara pemanfaatannya. Ruang terbuka milik pribadi yang dapat diakses, dimasuki, dan digunakan oleh semua orang tanpa pengecualian dapat disebut sebagai ruang publik. Oleh karena itu, meskipun berada di atas lahan milik pribadi atau kelompok, sebuah ruang dapat disebut sebagai ruang publik jika dapat digunakan oleh masyarakat umum.

Dari segi aksesibilitas dan pengguna ruang, beberapa pakar seperti Madanipour (1996), Goheen (1998), dan Hertzberger (2005) mendefinisikan ruang terbuka publik sebagai ruang yang dapat diakses dan digunakan oleh semua orang setiap saat atau oleh sekelompok orang pada waktu tertentu. Di sisi lain, Woolley (2003) menyatakan bahwa pemanfaatan ruang oleh sekelompok orang yang melarang akses bagi orang biasa dapat dikategorikan sebagai berikut:

Semi-private open spaces include those where a limited number of people use the space but where the ordinary public would generally not be welcomed ... include courtyards to houses or flats and communal gardens and play spaces ... with limited opening times to the public or be generally accessed and used by particular groups within society (Woolley, 2003: 4).

Merujuk pada pernyataan Woolley, ruang terbuka yang hanya bisa digunakan oleh sejumlah orang secara terbatas lebih tepat disebut sebagai ruang terbuka semi privat, karena mengabaikan atau melarang akses bagi masyarakat lainnya. Contoh ruang semi privat adalah halaman dalam rumah atau *courtyard*, serta taman dan ruang bermain komunal. Termasuk dalam kategori ini adalah ruang terbuka



dengan pembatasan waktu pemanfaatan atau akses untuk kelompok tertentu dalam masyarakat.

Ambiguitas pengertian ruang terbuka publik atau semi privat seperti yang diungkapkan beberapa pakar memang selalu ada. Menurut definisi yang diberikan oleh Madanipour (1996), Goheen (1998), dan Hertzberger (2005), sebuah ruang terbuka sudah bisa disebut publik meskipun hanya bisa digunakan oleh sekelompok orang pada waktu tertentu. Berdasarkan beberapa definisi tersebut, ruang terbuka publik dapat diartikan sebagai ruang terbuka yang dapat diakses oleh semua orang atau sekelompok orang. Ruang ini dapat digunakan untuk kegiatan publik, meskipun berada di lahan pribadi dan hanya digunakan pada waktu tertentu.

6

Peran Ruang Terbuka Publik

Sejak dulu, ruang terbuka publik berperan penting dalam kehidupan masyarakat sebagai simbol kekuasaan hingga informasi proses sosial politik masyarakat. Menurut Madanipour (2003: 207), peran dari ruang terbuka ini ialah, *"throughout their histories, public spaces have remained contested places, through wars, revolutions and upheavals, as their control meant the control of the common symbols of power, the control of the city and of society"*. Ruang ini mampu menyediakan informasi mengenai proses sosial dan politik yang terjadi di masyarakat (Madanipour, 1996). Proses sosial terjadi karena adanya kebutuhan dasar manusia sebagai makhluk sosial untuk melakukan interaksi dengan manusia lain (Rapoport, 1969). Ruang publik berperan penting untuk melangsungkan pertemuan satu sama lain. Hal ini ditegaskan oleh Madanipour (2003: 209) bahwa *"Public spaces of the city are spaces of sociability, where social encounter can and does take place"*. Di ruang ini, setiap individu dapat bertindak secara terbuka dan berkomunikasi dengan masyarakat (Stevens, 2007; Ellickson, 1996). Hal ini juga ditegaskan oleh Darjosanjoto (2007), bahwa referensi komunitas memengaruhi lokasi dan fungsi ruang terbuka publik. Wiyatiningsih (2010) menemukan bahwa tempat dengan hubungan sosial antargender yang terbatas



memengaruhi pengaturan dan pemanfaatan ruang terbuka publik. Dalam hal ini, terdapat hubungan yang kuat antara sosial ekonomi dan tradisi bermukim pengguna dengan pemanfaatan ruang terbuka publik. Pentingnya ruang sebagai tempat bersosialisasi masyarakat berimplikasi pada kebutuhan ruang publik yang ramah sebagai hal yang paling dasar dari sifat manusia (Shaftoe, 2008).

Bentuk Ruang Terbuka Publik

Menurut Valentine (1996), ruang terbuka publik diciptakan sebagai ruang alami yang dibentuk oleh aktivitas warga sehari-hari dan berfungsi sebagai tempat interaksi sosial (Zhou, 2006). Variasi bentuk dan aktivitas dalam ruang terbuka publik menciptakan karakter unik di setiap tempat. Madanipour (1996) menyatakan bahwa keragaman ini dimungkinkan oleh campuran pengguna dari berbagai tingkatan, gender, dan usia. Bentuk ruang terbuka dapat dikelompokkan berdasarkan hierarki, fungsi, serta pola solid dan *void*. Thompson (2008) mengelompokkan ruang terbuka berdasarkan hierarki menjadi tiga tingkatan: lokal, distrik, dan kota. Di tingkat lokal, ruang terbuka berbentuk taman lingkungan; di tingkat distrik, berupa fasilitas olahraga; dan di tingkat kota, berupa taman daerah atau ikon kota.

Dari sisi fungsi, Krier (1979), Woolley (2003), dan Moughtin (2003) mengelompokkan ruang terbuka publik menjadi jalan dan square. Jalan digunakan untuk aktivitas pergerakan, sementara *square* digunakan untuk beraktivitas atau berinteraksi. Dalam Bahasa Indonesia, istilah *square* diterjemahkan sebagai alun-alun atau lapangan (Echols dan Shadily, 1989). Kostof (1992) menegaskan bahwa jalan berfungsi sebagai jalur pergerakan, sedangkan lapangan berfungsi untuk ritual dan interaksi. Engwicht (1999) menjelaskan bahwa secara historis, jalan juga berfungsi sebagai pusat kehidupan komunitas, tempat bersosialisasi, bermain, pendidikan, perayaan, dan aktivitas ekonomi. Lebih lanjut, fungsi ruang terbuka dapat dikelompokkan menjadi taman (Moughtin, 2003; Hertzberger, 2005; Bell, 2006), fasilitas olahraga *outdoor*, dan pemakaman (Bell, 2006).



7

Menurut pola solid dan *void*, Trancik (1986) mengelompokkan ruang terbuka menjadi enam pola: *grid*, angular, kurvilinear, radial konsentrik, aksial, dan organik. Selain itu, Trancik juga mengklasifikasikan ruang terbuka menjadi lima tipe: pintu masuk, *inner block void*, jaringan jalan dan lapangan, taman dan kebun umum, serta sistem ruang terbuka linier. Pintu masuk adalah ruang transisi antara wilayah personal dan umum. *Inner block void* adalah ruang tertutup yang dikelilingi oleh bangunan, menyerupai bentuk donat. Sistem ruang terbuka linier biasanya terkait dengan sungai, area rawa, atau laut.

3

Pemanfaatan Ruang Terbuka Publik

Ruang terbuka publik digunakan untuk berbagai aktivitas seperti jalur sirkulasi, tempat berkumpul, dan mengekspresikan kehidupan sosial. Moughtin (2003) menyatakan bahwa jalan berfungsi sebagai jalur sirkulasi dan tempat untuk mengekspresikan kehidupan sosial, dengan kegiatan seperti festival, konser band, mengamen, warung, dan demonstrasi. Shaftoe (2008) menyebutkan bahwa berbagai penggunaan tersebut bisa menimbulkan kekacauan yang tidak dapat diprediksi, sering kali membuat pemerintah kota gelisah. Dalam beberapa kasus, terdapat kesulitan dan ambiguitas dalam mendefinisikan dan mengawasi ruang publik. Menurut Stevens (2007), kesulitan ini muncul karena perbedaan aktivitas yang berlangsung secara spontan, terencana, dan kadang mengganggu aktivitas lain di ruang yang sama.

Pemanfaatan ruang terbuka publik dipengaruhi oleh beberapa faktor. Hwang dkk. (2009) dan Torridge (2005) menyatakan bahwa pemanfaatan ruang tidak ditentukan oleh luas area, tetapi oleh integrasi ruang, akses, dan sikap pengguna. Berdasarkan pernyataan ini, sebuah ruang terbuka publik yang sama dapat digunakan secara berbeda oleh orang yang berbeda dan pada waktu yang berbeda, sesuai dengan sikap pengguna terhadap ruang tersebut. Hertzberger (2005) menambahkan bahwa setiap individu atau kelompok memiliki kesempatan untuk menggunakan bagian dari ruang publik sesuai



keinginan mereka jika diizinkan oleh pengguna lainnya. Untuk pejalan kaki, Rapoport (1990) menyatakan bahwa pemanfaatan jalur pejalan kaki yang maksimal dipengaruhi oleh teknologi, keamanan lalu lintas atau kejahatan, kebisingan, kualitas paving, iklim, topografi, jarak, budaya, peraturan, serta karakter fisik dan persepsi yang mendukung kenyamanan pejalan kaki.

Perumahan

Perumahan adalah daerah hunian yang mencakup rumah penduduk beserta segala prasarana dan sarana kehidupan yang diperlukan (Prawesthi, 2004; UU No. 1 tahun 2011; SNI 03-1733-2004). Menurut Towers (2005), perumahan adalah kumpulan rumah tinggal yang dihuni bersama oleh berbagai orang dan dibangun untuk semua orang. Kuswartojo dkk. (2005) menyatakan bahwa perumahan adalah tempat perlindungan dan bagian dari kehidupan komunitas yang erat kaitannya dengan industrialisasi, ekonomi, dan pembangunan. Biddulph (2007) menegaskan bahwa kawasan perumahan seharusnya memungkinkan adanya kehidupan sosial dan domestik, yang diwujudkan melalui ruang luar yang menarik dan aman untuk bermain, duduk, dan berinteraksi dengan teman atau tetangga. Jadi, perumahan tidak hanya mencakup bangunan fisik dan lingkungan, tetapi juga kehidupan komunitas dan sosial di dalamnya karena dihuni bersama oleh berbagai orang.

Menurut Madanipour (2003), pemahaman tentang perumahan dapat digunakan untuk memahami sebuah kota karena sifatnya yang kompleks. Beard (2002) dan Hasan (2009) menyatakan bahwa perumahan yang baik adalah yang mampu merespons kondisi sosial dan lingkungan yang ada, agar tidak terjadi pertentangan dengan masyarakat sekitar akibat pembangunan perumahan baru (Pendall, 1999).

Di Indonesia, perumahan mencakup perumahan formal dan perumahan swadaya (Kemenpera, 2010). Penggolongan ini didasarkan pada pelaku pembangunan dan kelengkapan lingkungan. Perumahan formal dibangun oleh pengembang pemerintah atau



swasta dengan mengikuti aturan yang jelas dan dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan (Perumformal, 2009), yang dirancang bersamaan dengan unit rumah. Sebaliknya, perumahan swadaya dibangun oleh individu atau keluarga dan umumnya tanpa mempertimbangkan aturan perumahan. Dalam hal ini kita akan fokus pada perumahan formal. Berdasarkan pengertian tersebut, perumahan dapat didefinisikan sebagai kelompok rumah lengkap dengan prasarana dan sarana lingkungan yang dihuni bersama oleh berbagai orang sebagai bagian dari kehidupan komunitas dan sosial. Sub bab ini membahas: (1) konsep bertetangga, (2) tata letak, (3) jenis perumahan, dan (4) tradisi bermukim masyarakat.

Layout Perumahan

Menurut Biddulph (2007), *layout* perumahan dapat dikelompokkan ke dalam dua bentuk: blok dan *cul-de-sac*. Bentuk blok merupakan konfigurasi berupa deretan rumah panjang yang bersebelahan dan sebagian besar menghadap jalan yang lebih tenang. Ada empat tipe blok: blok perimeter, perimeter dengan ruang komunal bersama, berdiri sendiri, dan linier (lihat Gambar 3). Perbedaan antara keempat tipe ini terletak pada tata letak rumah dan ruang terbuka dalam setiap blok.

Bentuk *cul-de-sac* memiliki beberapa kelebihan dan kekurangan dibandingkan bentuk blok. Kelebihan *cul-de-sac*, menurut Biddulph (2007), termasuk berkurangnya jumlah jalan yang melayani area tertentu, lalu lintas yang lebih merata, dan kemampuan untuk memanfaatkan area yang sulit dijangkau. Semakin sedikit jumlah jalan, semakin berkurang jumlah kendaraan yang melintas (Alexander dkk., 1977). Kekurangannya meliputi jalan yang lebih panjang, biaya pembangunan dan perawatan yang lebih besar, serta lebih sedikit jalur evakuasi. Bentuk *cul-de-sac* merupakan dasar dari perumahan *cluster* (lihat Gambar 4). Alexander dkk. (1977) dan Kostof (1991) menyatakan bahwa *cluster* yang efektif terdiri dari maksimal 12 unit rumah, memungkinkan penghuni untuk saling berinteraksi secara optimal. Penataan bangunan dalam *cluster* tersebut diusahakan agar



batas *cluster* terbuka, sehingga setiap orang dapat berjalan melintasi ruang tersebut tanpa merasa seperti penyusup (Alexander dkk, 1977).



Gambar 3. Tipe blok perumahan
Sumber: Biddulph, 2007: 49, 50, 52



Gambar 4. Tipe kuldesak perumahan
Sumber: Biddulph, 2007: 30, 54

Perumahan Menengah Bawah & Menengah Atas

Gosling dan Maitland (1984) menyatakan bahwa kota dihuni oleh berbagai kelas sosial ekonomi, termasuk kelas atas, menengah, dan bawah. Tingkat ekonomi dan pendapatan ini memengaruhi desain perumahan, terutama dalam hal kemampuan konsumen untuk membeli unit hunian. Akibatnya, hal ini memengaruhi ukuran unit, jenis, dan luas fasilitas pendukung perumahan. Sebagai bagian dari kehidupan komunitas dan sosial, kompleksitas desain perumahan terletak pada cara penghuni berinteraksi, karena setiap unit rumah harus berbagi sistem akses umum dan layanan bersama. Towers (2005) menambahkan bahwa interaksi ini menentukan vitalitas, keamanan, dan kualitas ruang luar sebagai bagian dari kehidupan.



Perumahan dapat digolongkan berdasarkan tingkat pendapatan menjadi dua kategori: perumahan kelas menengah bawah dan perumahan kelas menengah atas (Estate, 2006; REI, 2008; Hunianku, 2009). Penggolongan ini didasarkan pada harga jual unit hunian, standar tipe unit, infrastruktur, dan fasilitas pendukung lainnya. Perumahan kelas menengah bawah umumnya dijual dengan harga di bawah Rp300 juta per unit (REI, 2008; Hunianku, 2009), sedangkan perumahan kelas menengah atas mulai dari Rp400 juta hingga Rp500 juta per unit (Indonesiainancetoday, 2012; Coldwellbanker, 2012). Harga jual rumah di setiap daerah bervariasi sesuai dengan rata-rata pendapatan penduduk setempat. Di Yogyakarta, harga rumah kelas menengah atas yang laku di pasar berkisar antara Rp300 juta hingga Rp500 juta per unit (Hatanto, 2012), sementara harga perumahan kelas menengah atas yang diluncurkan pada April 2012, seperti Citragrand Yogyakarta, berkisar antara Rp1 miliar hingga Rp2,5 miliar per unit (Margrit dan Manurung, 2011).

Gosling dan Maitland (1984) berharap bahwa semua tingkat pendapatan dapat hidup berdampingan dalam tempat dan fasilitas yang sama. Perumahan kelas menengah bawah umumnya dibangun oleh Perum Perumnas, sementara perumahan campuran untuk berbagai tingkat pendapatan dibangun oleh pengembang swasta. Perumahan oleh Perum Perumnas yang dibangun antara tahun 1970 hingga 2000 adalah perumahan homogen. Pengembang swasta diwajibkan membangun perumahan campuran dengan rasio 1 rumah mewah: 3 rumah menengah: 6 rumah sederhana (KepMen No. 04/KPTS/BKP4N/1995; Kuswantojo dkk., 2005), bertujuan menciptakan komunitas campuran dengan berbagai tingkat pendapatan dan sosial. Namun, rasio ini sering diterapkan di lokasi terpisah, sehingga komunitas campuran yang diharapkan tidak tercapai. Menurut majalah Hunianku (2009), standar tipe unit untuk perumahan menengah bawah adalah Tipe 21, Tipe 27, Tipe 36, dan Tipe 45, sedangkan untuk perumahan menengah atas minimal Tipe 54.



Dari uraian di atas, dapat disimpulkan bahwa perumahan dapat dikategorikan menjadi perumahan kelas menengah atas dan menengah bawah berdasarkan tingkat pendapatan. Kedua jenis perumahan ini umumnya berada di lokasi terpisah. Di Yogyakarta, perumahan kelas menengah atas memiliki harga jual mulai dari Rp300 juta hingga Rp2,5 miliar per unit dengan tipe unit terkecil adalah Tipe 54. Sedangkan perumahan kelas menengah bawah memiliki harga jual maksimal Rp500 juta per unit dengan tipe unit terbesar adalah Tipe 45.

Ruang & Perilaku

Menurut Moore (1979), terdapat tiga lingkup informasi perilaku lingkungan: konsep fenomena perilaku, *setting* tempat, dan kelompok pengguna. *Setting* tempat merujuk pada kawasan perumahan, sementara kelompok pengguna dikategorikan berdasarkan tingkat pendapatan, yaitu kelas menengah atas dan kelas menengah bawah. Konsep fenomena perilaku mencakup teritori, privasi, dan persepsi. Perilaku ini digunakan untuk menganalisis hubungan antara ruang dan perilaku pengguna ruang di ruang terbuka publik perumahan di Yogyakarta. Gehl (2007) menyatakan bahwa desain ruang dapat memengaruhi perilaku pengguna, sedangkan Carmona (2003) berpendapat bahwa perilaku pengguna dapat mengubah kondisi ruang. Mengacu pada Lefebvre (1991), baik Gehl maupun Carmona menekankan hubungan timbal balik antara ruang dan perilaku pengguna. Madanipour (2003) juga menambahkan bahwa ruang dapat menciptakan hubungan sosial, dan sebaliknya, hubungan sosial dapat memengaruhi pemanfaatan ruang. Lefebvre (1991) menyatakan bahwa ruang publik sebagai produk sosial dipengaruhi oleh dominasi, kekuasaan, dan pengawasan. Sub bab ini membahas: (1) *setting* perilaku dan (2) perilaku di ruang terbuka publik.

Setting Perilaku

Hubungan antara ruang dan perilaku pengguna di ruang terbuka publik perumahan dapat dipahami melalui analisis *setting* perilaku di



ruang tersebut. Menurut Lang (1987), *setting* perilaku adalah unit penting untuk menganalisis dan merancang ruang. Sommer dan Sommer (1980) mendefinisikan *setting* perilaku sebagai pola standar perilaku di lokasi geografis tertentu. *Setting* ini dipengaruhi oleh kegiatan yang berulang, *layout* lingkungan, hubungan antara *layout* dan perilaku, serta periode waktu (Moore, 1979; Lang, 1987). Lang (1987) menegaskan bahwa *setting* fisik yang sama dapat mendukung satu atau lebih *setting* perilaku tergantung pada pola kegiatan dan waktu. *Setting* perilaku adalah kombinasi tetap antara kegiatan dan pengguna yang berulang di ruang tertentu dalam periode waktu tertentu. *Setting* perilaku dapat dikenali melalui kegiatan yang berulang, pengguna, dan *layout* ruang. Lang (1987) menyatakan bahwa sistem kegiatan manusia mencerminkan motivasi, sikap, dan pengetahuan yang muncul dari tekanan ekonomi, kompetensi, dan budaya mereka. Kegiatan ini dapat berulang secara harian, mingguan, atau dalam kejadian tertentu yang berbeda.

Smith (1995) menyatakan bahwa ruang menjadi hidup karena adanya pengguna. Pengguna ruang terbuka publik terdiri dari individu maupun kelompok. Studi sebelumnya menunjukkan bahwa kelompok pengguna dapat dibedakan berdasarkan usia, etnis, atau kelompok sosial (Lang, 1987). Berdasarkan usia, pengguna terbagi menjadi anak-anak, remaja, dan orang dewasa; sementara berdasarkan etnis atau gender, pengguna terbagi menjadi perempuan dan laki-laki (Madanipour, 1996). Setiap individu atau kelompok pengguna memiliki kebutuhan dan pola pemanfaatan yang berbeda (Lang, 1987) dalam konteks sosial tertentu (Madanipour, 1996). Moore (1979) menyatakan bahwa perbedaan ini dipengaruhi oleh kualitas lingkungan. Dengan demikian, kelompok yang berbeda akan menggunakan ruang dengan cara yang berbeda berdasarkan kondisi ruang.

Menurut Hall dkk. (1969), tata letak atau *layout* ruang terdiri dari elemen pembentuk ruang dan batas seting. Elemen pembentuk *layout* diklasifikasikan menjadi tiga kelompok utama. Pertama, elemen permanen seperti dinding permanen, lantai, jendela, patung, instalasi



listrik, tempat sampah, tiang lampu, bangku, peralatan bermain, dan tanaman seperti pohon, bunga, semak, pohon buah, atau tanaman tahunan (Thompson dan Travlou, 2007; Cosco, 2007). Kedua, elemen semi permanen mencakup perabot yang bisa dipindahkan, seperti meja, dan bangku, serta elemen semi permanen seperti dinding rumah tradisional Jepang (Hall dkk., 1969; Miller, 2007; Cosco, 2007). Ketiga, elemen informal termasuk manusia, aktivitas, dan perilaku yang terjadi dalam ruang tersebut (Hall dkk., 1969).

Menurut Johnson (1993) dan Darjosanjoto (2007), *layout* ruang dapat mengungkapkan hubungan antarmasyarakat. Beberapa ruang memiliki kemampuan untuk beradaptasi dan fleksibel tergantung pada kegiatan yang dilakukan di dalamnya (Lang, 1987). Pemilihan *layout* ruang dan sirkulasi yang tepat penting untuk menghindari konflik pemanfaatan ruang (Darjosanjoto, 2007). Batas seting dalam sebuah *setting* perilaku, menurut Bechtel (1977), adalah tempat di mana perilaku berlangsung. Idealnya, batas seting dalam ruang terbuka adalah dinding bangunan, yang secara tidak langsung diakui oleh Booth (1983) bahwa "*Exterior space is created when two or more buildings are clustered together*". Namun, selain dinding, batas seting perilaku juga dapat berupa penglihatan, pendengaran, atau tanaman sebagai elemen pembatas seperti penutup lantai, elemen vertikal, atau batas atap (Booth, 1983). Menurut Lang (1987), ketidakjelasan batas antarkegiatan atau terlalu banyak pembatas dapat memunculkan masalah dalam *setting* perilaku.

6 Perilaku di Ruang Terbuka Publik

Keterkaitan antara perilaku pengguna dalam memanfaatkan ruang terbuka publik dapat dipahami melalui beberapa aspek utama seperti akses, privasi, adaptasi pengguna, dan suasana ruang. Menurut Witten dkk. (2008), akses yang baik ke ruang terbuka publik berhubungan dengan tingkat aktivitas fisik penghuni di dalamnya. Abu-Ghazze (1996) menunjukkan bahwa desain ruang terbuka publik yang terbuka dapat meningkatkan kegiatan manusia dan interaksi sosial di dalamnya.



Privasi, menurut Lang (1987), dipengaruhi oleh penggunaan dinding, simbol, batas wilayah, dan jarak, yang memengaruhi tingkat kontrol dan penguasaan dalam ruang terbuka publik. Penguasaan ruang, seperti yang diungkapkan oleh Lefebvre (1991), terkait dengan pengakuan oleh individu atau kelompok terhadap ruang tersebut, penting untuk memenuhi kebutuhan dasar akan identitas dan keamanan. Adaptasi pengguna, menurut Weisman (1981) dan Appleyard (1981), melibatkan kemampuan untuk mengatur kembali komponen lingkungan guna menyesuaikan pola perilaku baru. Ini dapat mencakup adaptasi persepsi, perilaku, dan kebutuhan, seperti pengaturan privasi dengan memasang pagar atau menutup jendela.

Suasana ruang, menurut Booth (1983), dapat dipengaruhi oleh penggunaan beragam material dan perbandingan antara tinggi dan jarak. Ragam material dan warna dapat membedakan fungsi ruang seperti tempat pergerakan, istirahat, atau pertemuan. Penggunaan tanaman juga berpengaruh signifikan; tanaman rendah menciptakan ruang terbuka tanpa privasi, sedangkan tanaman tinggi memberikan privasi dan mengarahkan pandangan ke arah lain yang terbuka. Rasio antara jarak dan ketinggian juga memengaruhi suasana ruang; rasio yang berbeda dapat menciptakan suasana yang akrab, publik, atau tertutup. Dengan demikian, elemen-elemen ini saling terkait dalam membentuk pengalaman dan pemanfaatan ruang terbuka publik, yang memengaruhi bagaimana pengguna berinteraksi dan merasakan ruang tersebut.

115

Ruang Terbuka Publik Perumahan

Dalam konteks perumahan, ruang terbuka publik adalah area yang berada di bawah kewenangan pemerintah atau negara, bersifat terbuka, dan dapat diakses serta digunakan secara bersama oleh semua penghuni serta penduduk sekitar perumahan. Madanipour (2003) menjelaskan bahwa ruang ini memperluas ruang pribadi, seperti unit hunian, dengan memungkinkan interaksi antarpenghuni sebelum mereka berinteraksi dengan masyarakat lebih luas. Ruang terbuka publik dalam konteks perumahan menunjukkan



karakteristiknya sebagai ruang yang terbuka, digunakan secara umum, sering dikunjungi, mudah dijangkau, dapat diakses oleh semua orang, dan digunakan bersama oleh penghuni untuk berkumpul dan beraktivitas.

13 Berbeda dengan ruang terbuka publik di tempat lain, ruang terbuka publik di perumahan disediakan oleh pengembang tetapi berada di bawah pengawasan dan kewenangan negara atau pemerintah. Dari segi aksesibilitas dan penggunaan, tidak semua ruang terbuka publik di perumahan dapat diakses dan digunakan setiap saat oleh semua orang, termasuk penghuni dan masyarakat sekitar. Beberapa ruang terbuka publik mudah diakses, dimasuki, dan digunakan oleh siapa saja tanpa ada pembatas fisik di sekelilingnya. Ruang semacam ini umumnya bersifat terbuka. Namun, ada juga ruang terbuka publik yang bersifat semi-privat karena hanya dapat diakses oleh sebagian orang pada waktu-waktu tertentu, sering kali dibatasi oleh pagar atau pembatas lainnya. Jenis ruang ini, seperti halaman dalam rumah atau taman komunal, masih dianggap sebagai ruang terbuka publik meskipun penggunaannya terbatas.

Madanipour (1996), Goheen (1998), dan Hertzberger (2005) menunjukkan bahwa ruang semacam ini dapat diklasifikasikan sebagai ruang publik meskipun hanya bisa digunakan oleh sekelompok orang dalam waktu-waktu tertentu. Sub-bagian ini membahas berbagai aspek terkait: (1) perkembangan perumahan dan ruang terbuka publik, (2) peran ruang terbuka publik, (3) karakteristik fisiknya, (4) pemanfaatan oleh penghuni, (5) persyaratan desain, (6) kebijakan terkait, dan (7) perubahan karakteristik dari ruang terbuka publik tersebut.

Perkembangan Perumahan & Ruang Terbuka Publik

Perkembangan perumahan dapat dilihat melalui akses perumahan dan luasan area perumahan, sementara akses perumahan dapat dilihat dari pola guna lahan dan keterhubungan antara perumahan dengan lingkungan sekitar. Perkembangan akses dan pola guna lahan sendiri dapat dilihat dari perkembangan yang terjadi di



Asia, Amerika, Australia, dan Eropa. Perkembangan luasan area perumahan dilihat secara khusus yang terjadi di Indonesia.

1. Perkembangan perumahan dan ruang terbuka publik di dunia

Menurut Kostof (1991) dan Olson (2011), sejarah perumahan terencana dimulai pada Abad ke-17 di Old Jaipur, India, dan beberapa kota di Cina. Pada masa itu, perumahan dibangun dengan pola *grid* yang menggunakan blok-blok yang memisahkan komunitas berdasarkan etnis, agama, kasta, atau jenis perdagangan. Setiap blok memiliki pusat pemerintahan, taman, dan danau dalam satu unit yang terpisah (Kostof, 1991).

Pada tahun 1929, Clarence A. Perry mengembangkan konsep *Neighborhood Unit*. Konsep ini merancang perumahan dalam bentuk *grid* dengan menempatkan pusat komunitas di tengah, memastikan aksesibilitas ke fasilitas umum dalam jarak 5 menit berjalan kaki, mengadopsi penggunaan lahan campuran, merancang jalan-jalan yang pendek, dan menempatkan fasilitas perbelanjaan di tepi perumahan (Kostof, 1991; Olson, 2011). Pengembangan lebih lanjut terjadi pada konsep Perry dengan hadirnya konsep *Settlement Unit* yang dikembangkan oleh Hilbersheimer. Konsep ini menitikberatkan pada taman sebagai pembatas antar-perumahan, keamanan lalu lintas terutama untuk pejalan kaki, menggunakan hierarki jalan yang terorganisir, dan desain jalan buntu (Kostof, 1991).

Pada era 1970-an, konsep *Neighborhood Unit* dan *Settlement Unit* mengalami evolusi dengan fokus pada hierarki jalan, desain jalan buntu, dan pemisahan fungsi lahan (Kostof, 1991; Olson, 2011). Madanipour (1996) juga mencatat bahwa sebelum tahun 1980-an, terdapat kecenderungan untuk memprivatisasi perumahan melalui *gated neighborhoods* yang mengakibatkan kesenjangan sosial, mengurangi penggunaan fasilitas umum, dan meningkatkan ketergantungan pada mobil. Pada awal tahun 1980-an, terjadi perubahan signifikan dengan munculnya dorongan untuk memperkuat ruang publik perkotaan. Gerakan seperti *Micro Urbanism*



di Inggris, *New Urbanism/Transit Oriented Development* di Amerika Serikat, serta *Livable Neighbourhoods* di Australia menandai titik balik ini. Gerakan ini mengembalikan peran penting ruang publik sebagai tempat pertemuan, interaksi sosial, dan pengalaman keseharian dalam kehidupan perkotaan. Konsep ini menekankan pentingnya desain bangunan dan ruang publik yang seimbang, penggunaan lahan campuran, aksesibilitas jalan kaki yang mudah ke fasilitas umum, serta keamanan dan kebersamaan dalam hierarki ruang publik (Madanipour, 1996).

Konsep ini terus berkembang dengan munculnya *Sustainable Neighborhoods* pada tahun 2011. Konsep ini menitikberatkan pada keberadaan pusat komunitas di tengah perumahan, penempatan perbelanjaan, kantong parkir, pembangkit energi terbarukan, dan resapan air di tepi kawasan. *Sustainable Neighborhoods* juga menerapkan jarak berjalan kaki maksimal 3 menit untuk akses ke taman dan 10 menit untuk berkeliling lingkungan, menerapkan jalan lingkungan yang pendek dan bebas mobil, serta mempromosikan keberagaman jenis hunian (Olson, 2011).

2. Perkembangan perumahan dan ruang terbuka publik di Indonesia

Menurut Kostof (1991) dan Olson (2011), sejarah perumahan terencana dimulai pada Abad ke-17 di Old Jaipur, India, dan beberapa kota di Cina. Pada masa itu, perumahan dibangun dengan pola *grid* yang menggunakan blok-blok yang memisahkan komunitas berdasarkan etnis, agama, kasta, atau jenis perdagangan. Setiap blok memiliki pusat pemerintahan, taman, dan danau dalam satu unit yang terpisah (Kostof, 1991). Pada tahun 1929, Clarence A. Perry mengembangkan konsep *Neighborhood Unit*. Konsep ini merancang perumahan dalam bentuk *grid* dengan menempatkan pusat komunitas di tengah, memastikan aksesibilitas ke fasilitas umum dalam jarak 5 menit berjalan kaki, mengadopsi penggunaan lahan campuran, merancang jalan-jalan yang pendek, dan menempatkan fasilitas perbelanjaan di tepi perumahan (Kostof, 1991; Olson, 2011).

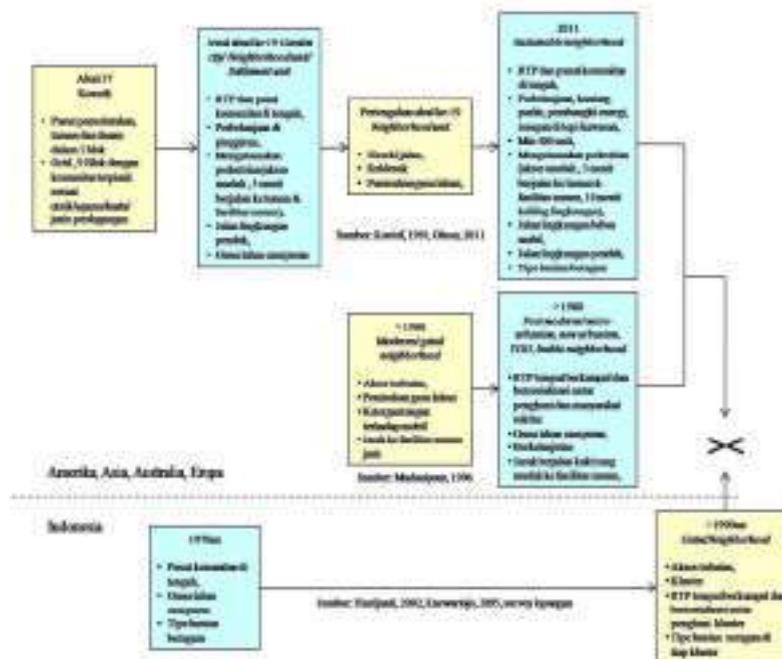


Pengembangan lebih lanjut terjadi pada konsep Perry dengan hadirnya konsep *Settlement Unit* yang dikembangkan oleh Hilbersheimer. Konsep ini menitikberatkan pada taman sebagai pembatas antar-perumahan, keamanan lalu lintas terutama untuk pejalan kaki, menggunakan hierarki jalan yang terorganisir, dan desain jalan buntu (Kostof, 1991). Pada era 1970-an, konsep *Neighborhood Unit* dan *Settlement Unit* mengalami evolusi dengan fokus pada hierarki jalan, desain jalan buntu, dan pemisahan fungsi lahan (Kostof, 1991; Olson, 2011). Madanipour (1996) juga mencatat bahwa sebelum tahun 1980-an, terdapat kecenderungan untuk memprivatisasi perumahan melalui *gated neighborhoods* yang mengakibatkan kesenjangan sosial, mengurangi penggunaan fasilitas umum, dan meningkatkan ketergantungan pada mobil.

Pada awal tahun 1980-an, terjadi perubahan signifikan dengan munculnya dorongan untuk memperkuat ruang publik perkotaan. Gerakan seperti *Micro Urbanism* di Inggris, *New Urbanism/Transit Oriented Development* di Amerika Serikat, serta *Livable Neighbourhoods* di Australia menandai titik balik ini. Gerakan ini mengembalikan peran penting ruang publik sebagai tempat pertemuan, interaksi sosial, dan pengalaman keseharian dalam kehidupan perkotaan. Konsep ini menekankan pentingnya desain bangunan dan ruang publik yang seimbang, penggunaan lahan campuran, aksesibilitas jalan kaki yang mudah ke fasilitas umum, serta keamanan dan kebersamaan dalam hierarki ruang publik (Madanipour, 1996).

Konsep ini terus berkembang dengan munculnya *Sustainable Neighborhoods* pada tahun 2011. Konsep ini menitikberatkan pada keberadaan pusat komunitas di tengah perumahan, penempatan perbelanjaan, kantong parkir, pembangkit energi terbarukan, dan resapan air di tepi kawasan. *Sustainable Neighborhoods* juga menerapkan jarak berjalan kaki maksimal 3 menit untuk akses ke taman dan 10 menit untuk berkeliling lingkungan, menerapkan jalan lingkungan yang pendek dan bebas mobil, serta mempromosikan keberagaman jenis hunian (Olson, 2011).





Gambar 5. Perkembangan konsep ruang terbuka publik perumahan
 Sumber: Interpretasi dari Kostof, 1991, Olson, 2011, Hastijanti, 2002, Kuswanto dkk, 2005

20 Peran Ruang Terbuka Publik Perumahan

Ruang terbuka publik di dalam perumahan memiliki peran penting dalam meningkatkan kualitas lingkungan dan kesejahteraan penghuni serta masyarakat sekitar (Towers, 2005; Zhou, 2006; Biddulph, 2007; Hwang *et al.*, 2009). Dari perspektif kualitas lingkungan, ruang ini berfungsi sebagai area penghijauan yang mendukung ekologi dan kehidupan lingkungan. Menurut Correll (1978), keberadaan ruang hijau dapat ditingkatkan melalui konservasi jalur hijau. Studi oleh Dewey (2008) menunjukkan bahwa kondisi jalan dan taman lebih diperhatikan oleh responden daripada ruang terbuka hijau dan fasilitas kebugaran.



Dalam konteks mitigasi bencana, Darmawan (2007) dan Sakti (2009) menegaskan bahwa ruang terbuka publik di perumahan dapat berfungsi sebagai lokasi evakuasi pertama saat terjadi bencana. Dari segi peningkatan nilai properti, Thompson (2008) mencatat bahwa keberadaan ruang terbuka publik di perumahan dapat menjadi alat pemasaran yang efektif untuk meningkatkan nilai jual unit hunian. Bolitzer dan Netusil (2000), Irwin (2002), Austin (2003), serta Luttk (2000) berhasil menunjukkan bahwa jarak hunian terhadap ruang terbuka dan jenis ruang terbuka dapat memengaruhi harga jual properti. Luttk (2000) menemukan bahwa rumah yang menghadap ruang terbuka memiliki nilai jual lebih tinggi sebesar 6% hingga 12% dibandingkan dengan rumah-rumah lainnya. Hasil ini juga menunjukkan bahwa perbedaan harga jual tidak hanya dipengaruhi oleh luas lahan tetapi juga oleh karakteristik lansekap kawasan. Studi lanjutan oleh Austin (2003) serta Anderson dan West (2006) mengonfirmasi temuan Luttk bahwa penghuni cenderung menyukai akses yang dekat dengan alam dan ruang terbuka publik.

Madanipour (2003) menyoroti bahwa penciptaan ruang publik yang hidup di tengah perumahan dapat membentuk citra positif, meningkatkan nilai jual properti baik bagi pengembang swasta maupun pemerintah, serta memberikan kontribusi untuk mengatasi kesenjangan sosial. Namun, Turner (2004) mengingatkan bahwa harga tanah dipengaruhi oleh dinamika pasar dan tidak selalu mencerminkan nilai ruang terbuka. Dari sudut pandang kualitas penghuni, ruang terbuka publik di perumahan berfungsi sebagai tempat untuk interaksi sosial, mempromosikan toleransi, ritual dan budaya, kesehatan, serta pendidikan. Menurut Buttimer (1972), Kusumawijaya (2000), Madanipour (2003), serta Thompson (2008), ruang ini memfasilitasi interaksi antargenerasi, pertemuan, dan rasa kebersamaan antarpenghuni serta dengan lingkungan sekitar. Menurut Dines (2006), ini dapat meningkatkan toleransi di antara penghuni dan masyarakat sekitar. Interaksi tersebut, menurut Darmawan (2007) dan Poerbo (2010), bisa berlangsung secara resmi atau tidak resmi. Peran sebagai tempat interaksi sosial menjadi

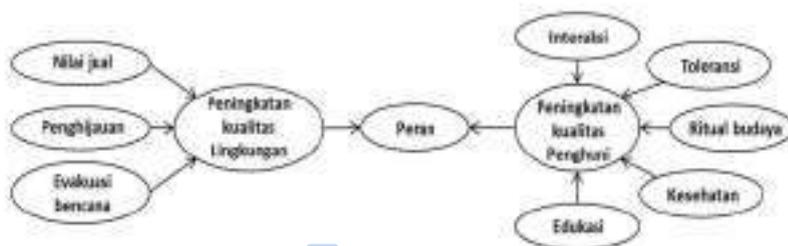


semakin penting terutama saat kehidupan sosial cenderung menjadi lebih tertutup. Zhou (2006) melaporkan bahwa ruang terbuka publik berfungsi sebagai "ruang keluarga" dalam lingkungan permukiman. Ruang ini menjamin kualitas, keberadaan, dan karakter kehidupan kota.

Peran ruang terbuka sebagai tempat untuk kegiatan ritual dan budaya diungkapkan oleh Goheen (1998), Winandari (2006), dan Kusumawati (2007). Ruang ini dapat digunakan untuk mengekspresikan kebebasan berekspresi (Travlou, 2007), demonstrasi, atau untuk kegiatan penting seperti perayaan dan duka cita (Miller, 2007). Dari segi kesehatan, keberadaan ruang terbuka publik dapat memperpanjang harapan hidup penduduknya. Takano *et al.* (2002) menemukan bahwa ketersediaan ruang terbuka publik, terutama ruang hijau di sekitar permukiman, berpengaruh pada peningkatan umur harapan hidup penduduk permukiman padat dalam lima tahun terakhir. Hal ini disebabkan oleh dorongan untuk berolahraga di ruang terbuka publik (Dines, 2006). Hall *et al.* (1992) juga menunjukkan temuan serupa, bahwa ruang terbuka publik berdampak pada proses adaptasi bagi penghuni yang telah dirawat di rumah sakit jiwa.

Sebagai tempat edukasi, Engwicht (1999) dan Sukasiwi (2007) menyoroti peran penting ruang terbuka publik sebagai tempat pendidikan anak-anak. Menurut Thompson (2007), ruang ini sangat penting untuk perkembangan sosial dan fisik remaja. Temuan ini memperkuat konsep "*new urbanism*" yang berusaha untuk mendukung interaksi komunitas yang lebih manusiawi dan dekat satu sama lain (Poerbo, 2010). Secara keseluruhan, peran ruang terbuka publik di dalam perumahan dapat dilihat dalam Gambar 6 berikut ini.





Gambar 6. Peran ruang terbuka publik di perumahan

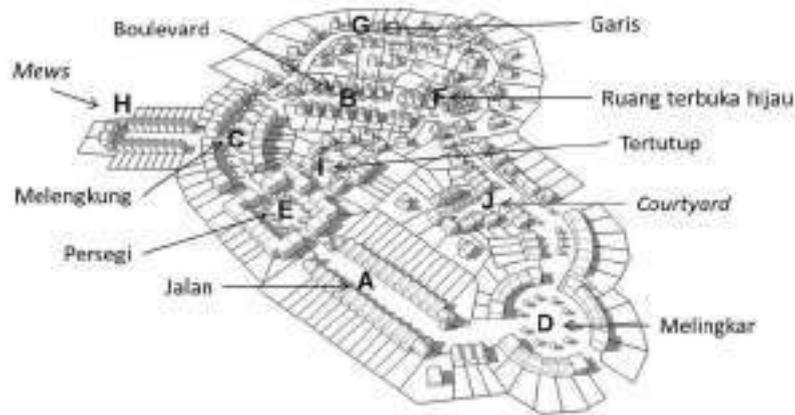
Fisik Ruang Terbuka Publik di Perumahan

Secara fisik, ruang terbuka publik di dalam perumahan didesain sesuai dengan perkiraan pengembang tentang kebutuhan penghuni. Perencanaan dan desain ruang tersebut mempertimbangkan hierarki, fungsi, cakupan, bentuk ruang, serta aksesibilitasnya. Berdasarkan hierarki, Barton (2003) mengelompokkan ruang terbuka di perumahan menjadi tiga kategori: halaman depan rumah, taman komunal dalam skala blok atau *cluster*, dan taman perumahan. Di sisi lain, Biddulph (2007) dan Thompson (2008) mengelompokkan ruang hijau dalam perumahan menjadi skala lokal, skala perumahan atau lingkungan, dan skala kota. Dapat disimpulkan bahwa hierarki ruang terbuka publik di perumahan mencakup skala unit hunian, skala komunal atau blok, skala perumahan atau lingkungan, dan skala kota.

Dari segi fungsi ruang, Biddulph (2007) mengelompokkan ruang terbuka publik menjadi berbagai jenis seperti taman, lapangan, pembatas di sekitar perumahan, serta koridor seperti jalur jalan, kereta, pedestrian, dan sepeda. Mengenai cakupan, pendekatan Camillo Sitte (dikutip dari Moughtin, 2003) membaginya dalam bentuk tertutup, dominan, berpusat, kelompok, dan tak berbentuk. Bentuk tertutup digunakan ketika ruang memiliki batas yang jelas tanpa elemen tambahan di dalamnya. Bentuk dominan terjadi jika lapangan menghadap langsung ke bangunan utama. Bentuk berpusat terbentuk ketika lapangan didesain mengelilingi pusat tertentu. Bentuk kelompok digunakan ketika lapangan diintegrasikan ke dalam skema komposisi yang lebih besar. Tak berbentuk jika ruang tersebut



tidak memiliki batas yang jelas. Di sisi lain, Biddulph (2007) mengelompokkan ruang ini menjadi 10 ragam berbeda, termasuk jalan, *boulevard*, kurva, lingkaran, persegi, ruang terbuka hijau, garis, *mews*, tertutup, dan *courtyard* (lihat Gambar 7).



Gambar 7. Tipe ruang terbuka publik di perumahan
Sumber: Biddulph, 2007: 65

Dilihat dari aksesibilitas, Biddulph (2007) mengelompokkan ruang terbuka publik ke dalam empat kategori: ruang publik, semi publik, semi privat, dan privat (lihat Gambar 8). Ruang publik adalah ruang yang dapat diakses dengan mudah oleh masyarakat umum pada semua waktu, baik siang maupun malam. Contoh yang paling jelas dari ruang publik adalah jalan-jalan umum. Ruang semi publik memiliki tingkat pengawasan lebih ketat dibandingkan dengan ruang publik. Meskipun dapat diakses oleh masyarakat umum, ruang ini cenderung ditutup pada jam-jam tertentu. Sebagai contoh adalah taman perumahan yang dibatasi aksesnya pada malam hari. Ruang semi privat cenderung bersifat lebih pribadi dan hanya dapat dimasuki oleh masyarakat umum jika ada alasan tertentu (Biddulph, 2007). Contohnya termasuk halaman depan rumah atau taman komunal yang hanya dapat diakses oleh penghuni tertentu. Ruang privat adalah ruang yang sepenuhnya digunakan oleh penghuni rumah sesuai



dengan keinginan mereka, dengan tingkat keamanan dan privasi yang lebih tinggi (Biddulph, 2007). Contoh dari ruang ini mencakup kebun, taman atap, atau balkon.

Menurut Abu-Ghazze (1996) dan Thompson (2008), tata letak ruang terbuka yang terbuka dan mudah diakses dapat meningkatkan aktivitas dan interaksi sosial antara penghuni dan penduduk lokal. Abu-Ghazze (1996) menekankan bahwa akses terbuka terhadap ruang terbuka harus dijamin untuk mendukung kegiatan individu atau kelompok masyarakat. Carr (1992) menegaskan bahwa akses terbuka ini penting untuk mendukung kegiatan sosial, namun harus tetap mempertimbangkan keamanan dan kenyamanan pengguna ruang tersebut.



Gambar 8. Tipe akses ruang terbuka perumahan
Sumber: Biddulph, 2007: 44

Menurut Banerjee (2001), saat ini ada tiga tren yang memengaruhi permintaan dan penawaran terhadap ketersediaan ruang publik. Tiga tren tersebut meliputi privatisasi, globalisasi, dan revolusi komunikasi. Privatisasi ini mendorong pengembang untuk lebih fokus pada pengembangan unit hunian daripada ruang terbuka publik (Soesanti dkk., 2006; Prawesthi, 2004). Beberapa perumahan bahkan hanya menyediakan ruang terbuka publik yang dapat diakses secara visual oleh sebagian kecil bangunan (Soesanti dkk., 2006). Anastasia (2001) mencatat bahwa sebagian besar ruang terbuka publik di perumahan sering kali ditempatkan pada lahan sisa yang tidak dapat dijual. Prawesthi (2004) juga menyoroti bahwa pusat komunitas yang seharusnya menjadi titik pertemuan penghuni, saat



ini lebih banyak dimanfaatkan untuk kegiatan komersial. Pengelompokan fisik ruang terbuka publik di perumahan dapat dilihat dalam Gambar 9 di bawah ini.



Gambar 9. Fisik ruang terbuka publik di perumahan

Pemanfaatan Ruang Terbuka Publik

Penggunaan ruang terbuka publik dapat dilihat dari jenis kegiatan yang terjadi di dalamnya, aktor yang terlibat dalam kegiatan tersebut, serta pandangan penghuni terhadap ruang tersebut (lihat Gambar 10). Kegiatan yang berlangsung di ruang terbuka publik mencakup jalur sirkulasi serta berbagai jenis kegiatan seperti kegiatan ritual, interaksi sosial, olahraga, perluasan unit, dan kegiatan ekonomi. Di Indonesia, ruang terbuka publik dalam permukiman memiliki makna penting dalam budaya lokal, terutama bagi masyarakat adat.

Menurut Winandari (2006) dan Kusumawati (2007), masyarakat adat sering menggunakan ruang terbuka publik untuk musyawarah atau upacara adat. Hal ini, menurut Saraswati (2007), sangat penting karena memenuhi kebutuhan warga yang melibatkan partisipasi dari penghuni sekitar, terutama di komunitas Jawa. Seperti halnya Winandari (2009) yang juga mengungkapkan bahwa jalan sering digunakan untuk kegiatan ekonomi seperti pasar temporer atau pasar "kaget", serta untuk pedagang kaki lima.





Gambar 10. jenis pemanfaatan ruang terbuka publik

Sugiyama dkk. (2010) mengemukakan bahwa orang dewasa cenderung lebih memilih taman yang luas dan berkualitas tinggi untuk digunakan. Berdasarkan perbedaan gender, Mozingo (1989) menunjukkan bahwa ada perbedaan dalam penggunaan ruang terbuka antara lelaki dan perempuan. Lelaki cenderung menggunakan taman dua kali lebih banyak daripada perempuan untuk kegiatan olahraga mereka (Cohen dkk., 2007), dan mereka juga lebih sering menggunakan bagian depan ruangan (Mozingo, 1989). Di sisi lain, perempuan lebih cenderung untuk berkumpul dalam kelompok yang lebih kecil (Mozingo, 1989) di tempat yang memiliki proteksi visual, terutama di bagian belakang (Mozingo, 1989).

Dari segi persepsi, Giles-Corti dkk. (2005) mengindikasikan bahwa peningkatan penggunaan ruang terbuka publik dapat dicapai melalui peningkatan luas area dan penyediaan fasilitas yang lebih menarik. Cohen dkk. (2007) juga menemukan bahwa jarak antara taman dan hunian memiliki korelasi yang erat dengan frekuensi penggunaan dan jenis kegiatan yang dilakukan di dalamnya. Sebaliknya, Winandari dkk. (2013a) dalam hal ini menunjukkan bahwa ruang terbuka yang luas dengan sedikit elemen permanen atau semi permanen, seperti yang ditemui dalam permukiman adat, bisa



membuat ruang tersebut terlihat gersang dan kosong. Namun demikian, menurut Falade (1989), sulit untuk menginterpretasikan harapan masyarakat terhadap ruang terbuka karena nilai-nilai sosial yang berubah dan proses pembangunan yang dapat mengubah ruang menjadi area yang tidak diinginkan (Garde, 1999). Oleh karena itu, diperlukan kebijakan yang mempertimbangkan kebutuhan dasar dan kehidupan sosial masyarakat, terutama dalam konteks perumahan (Tetuko, 2007).

13

Persyaratan Rancangan Ruang Terbuka Publik Perumahan

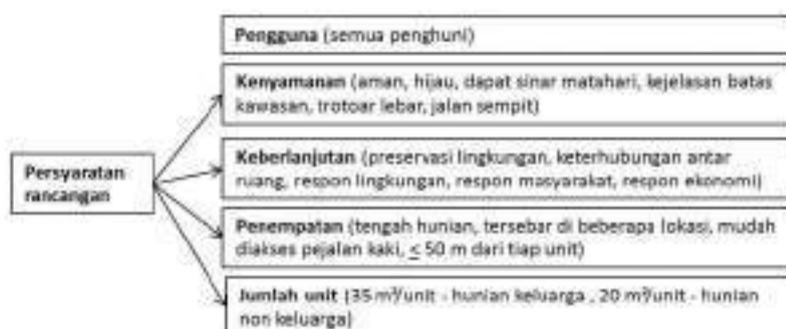
Ruang terbuka publik di perumahan direncanakan oleh pengembang berdasarkan asumsi mengenai kebutuhan umum penghuni di seluruh perumahan. Yuen (1996) menyarankan bahwa ruang tersebut harus mampu menyesuaikan semua penghuni, baik yang muda maupun yang tua, individu maupun kelompok, serta laki-laki dan perempuan. Desain ruang terbuka harus mempertimbangkan kenyamanan, keberlanjutan, lokasi penempatan, dan jumlah unit di perumahan. Menurut Suryaprayoga (2008), kenyamanan ruang menjadi prioritas utama dalam perancangan ruang tersebut. Faktor kenyamanan mencakup aspek keselamatan publik (Coastal, 2003; EDAW, 2007; Thompson, 2008), kejelasan batas area (Thompson, 2008), pemanfaatan sinar matahari (Torrige, 2005), penghijauan, trotoar yang lebar, dan jalur yang sempit (Yannes dkk., 2010).

Dalam konteks keberlanjutan, Coastal (2003), EDAW (2007), Gyuse dan Gyuse (2008), serta Thompson (2008) menekankan pentingnya aspek pelestarian lingkungan, konektivitas antarruang, respons terhadap lingkungan, respons masyarakat, dan respons ekonomi dalam desain ruang terbuka publik. Penempatan yang baik untuk ruang terbuka publik adalah di tengah-tengah lingkungan perumahan (SNI 03-1733-2004; Towers, 2005; Winandari, 2006; Kusumawati, 2007) dan tersebar di beberapa lokasi (Wu dan Plantinga, 2003). Torrige (2005) merekomendasikan orientasi hunian yang memperhatikan ruang terbuka tersebut. Persyaratan lain untuk penempatan ruang termasuk aksesibilitas yang mudah bagi



pejalan kaki dan dapat diakses oleh semua unit hunian (Thompson, 2008; Torridge, 2005) dengan jarak maksimal 50 meter dari setiap unit hunian (Torridge, 2005). Desain jalur pedestrian harus dapat menampung berbagai aktivitas seperti berjalan, duduk, dan beristirahat (Rapoport, 1990), serta harus ramah, aman, dan nyaman terutama bagi anak-anak (Suryaprayoga, 2008).

Terkait dengan jumlah unit hunian, Distrik Torridge di Inggris menetapkan standar luas minimal ruang terbuka. Standar ini mengatur luas minimal 35 meter persegi per unit untuk hunian keluarga dan 20 meter persegi per unit untuk hunian non-keluarga. Jalur pedestrian di perumahan harus mencakup seluruh area publik dengan jarak maksimal 50 meter terpisah. Detail persyaratan desain ruang terbuka publik dapat dilihat pada Gambar 11.



Gambar 11. Persyaratan rancangan ruang terbuka publik

Kebijakan Ruang Terbuka Publik Perumahan

Kebijakan mengenai ruang terbuka publik perumahan harus didasarkan pada realitas sehari-hari penduduk, keberagaman, dan interkoneksi antarelemen, seperti yang dikemukakan oleh Suganda dkk. (2009) dengan merujuk pada pendekatan empiris dari Bell (2006). Tujuannya adalah agar kebijakan tersebut sesuai dengan kebutuhan masyarakat. Di Inggris dan New York, misalnya, penyediaan ruang publik diwajibkan sebagai syarat dalam perencanaan oleh pengembang (Shaftoe, 2008). Di Indonesia, regulasi



mengenai ruang terbuka di perumahan diatur dalam UU No. 1 tahun 2011 dan Permendagri No. 9 Tahun 2009. Menurut regulasi ini, ruang terbuka merupakan bagian integral dari infrastruktur lingkungan yang harus disediakan sebagai pelengkap perumahan, seperti tanah yang siap dibangun. Pengembangan ruang terbuka dilakukan bersamaan dengan perancangan unit hunian (Kemenpera, 2010).

Secara spesifik, UU No. 26 Tahun 2007 menetapkan kewajiban minimum 30 persen dari total luas lahan perumahan harus disediakan sebagai ruang terbuka hijau. Oleh karena itu, semakin besar luas lahan perumahan, semakin besar pula luas ruang terbuka yang harus disediakan. Sebagai bagian dari fasilitas umum, ruang terbuka ini memiliki karakteristik unik terkait kepemilikan dan penggunaannya. Menurut Permendagri No. 9 Tahun 2009, ruang terbuka di perumahan merupakan aset pemerintah daerah. Pengembang diharuskan menyerahkan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan kepada pemerintah daerah, termasuk jalan, fasilitas olahraga, lapangan terbuka, parkir umum, dan pemakaman umum. Proses pengawasan dan pengendalian dilakukan oleh Dinas Pekerjaan Umum setempat atau instansi teknis yang relevan.

Ruang terbuka publik di perumahan harus dirancang untuk mendukung berbagai kegiatan ekonomi, sosial, dan budaya penghuni, sesuai dengan standar SNI 03-1733-2004. Desainnya harus mempertimbangkan prinsip keseimbangan, keamanan, dan kenyamanan, seperti yang diatur dalam Peraturan Bupati Bantul No. 13 Tahun 2009. Untuk memastikan kenyamanan pengguna, ruang tersebut harus dijaga kebersihannya, dirawat dengan baik, dan menawarkan estetika yang menyenangkan.

1. Kebijakan terkait jalan perumahan.

Secara umum, rancangan jalan di perumahan terdiri dari enam hierarki meliputi jalan lokal sekunder I, lokal sekunder II, lokal sekunder III, lingkungan I, lingkungan II, dan jalur pedestrian. Standar lebar jaringan lokal sekunder I adalah sebagai berikut: badan dan bahu jalan 4,5 m hingga sembilan m, pedestrian 1,5 m, GSB minimal 10,5 m, dan jarak antarsimpang minimal 200 m (SNI 03-1733-2004;



SNI 03-6967-2003). Di perumahan sederhana, jalur pedestrian minimal 2,25 m dengan jalur kendaraan minimal empat m dan GSB 1,75 m hingga 2,75 m (SNI 03-6981-2004). Standar lebar jaringan lokal sekunder II meliputi: badan dan bahu jalan empat m hingga 7,5 m, pedestrian 1,5 m, GSB minimal 10 m, jarak antarsimpang 100 m hingga 200 m (SNI 03-1733-2004; SNI 03-6967-2003). Di perumahan sederhana, lebar jalan minimal 5,5 m dengan GSB 2,5 m hingga 3,5 m (SNI 03-6981-2004). Standar lebar jaringan lokal sekunder III meliputi: badan dan bahu jalan 3,5 m, pedestrian 1,2 m, GSB minimal tujuh m, jarak antarsimpang 50 m hingga 100 m (SNI 03-733-2004; SNI 03-6967-2003).

Standar lebar jaringan lingkungan I meliputi: badan dan bahu jalan dua m hingga 2,5 m, trotoar 0,5 m, GSB minimal empat m (SNI 03-1733-2004; SNI 03-6967-2003). Lebar jalur pejalan kaki minimal 1,20 m sedangkan untuk pejalan kaki dan sepeda minimal dua m (SNI 03-1733-2004). Standar lebar jaringan lingkungan II meliputi: badan dan bahu jalan dua m, trotoar 0,5 m, GSB minimal empat m (SNI 03-1733-2004; SNI 03-6967-2003).

Peraturan Bupati Bantul No. 13/2009 mengatur tentang ukuran minimal jalan utama di lingkungan perumahan di wilayah Bantul. Jalan lingkungan utama minimal harus selebar tujuh meter, termasuk drainase, sementara jalan pembagi minimal selebar lima hingga tujuh meter. Untuk kelompok hunian tipe inti hingga Tipe 36, jalan pembagi minimal selebar lima meter, sedangkan untuk kelompok Tipe 36 hingga Tipe 70 minimal selebar enam meter. Untuk kelompok dengan tipe lebih dari Tipe 70, jalan lingkungan minimal selebar tujuh meter.

Menurut Standar Nasional Indonesia (SNI) 03-1733-2004, jalan lingkungan dan jalur pedestrian harus menghubungkan berbagai area yang dapat dijangkau oleh pejalan kaki secara langsung, mudah digunakan oleh masyarakat umum, terlindung, dan aman dari kendaraan bermotor serta tindak kriminalitas. Jalur tersebut juga harus menarik bagi pejalan kaki dan memenuhi standar kenyamanan dengan memperhatikan ruang gerak, pengamatan rute dan arah, penghijauan di sekitar jalur pedestrian, serta menghindari desain yang



rumit. Semua jalur jalan di perumahan harus menghindari pembuatan jalan buntu. Jika memang diperlukan, jalan buntu harus dilengkapi dengan ruang putar atau kuldesak. Jika panjang jalan buntu tidak melebihi 30 meter, tidak disyaratkan menyediakan ruang putar. Jaringan jalan, baik itu jalan lingkungan maupun jalur pedestrian, memiliki panjang antara 40 hingga 60 meter per hektare dengan lebar antara dua hingga lima meter. Akses jalan harus memungkinkan mobil pemadam kebakaran untuk dapat mencapai setiap lingkungan permukiman.

2. Kebijakan terkait taman, tempat bermain, lapangan olahraga, parkir, dan pemakaman.

Kebijakan ruang terbuka berdasarkan jumlah penduduk atau skala administrasi tertuang dalam KepMen No. 534/KPTS/M/2001 dan ditegaskan dalam SNI 03-1733-2004 sedangkan berdasarkan jumlah unit dituangkan dalam PerBup Bantul No. 13/2009. Berdasarkan jumlah penduduk atau skala administrasi, terdapat 5 tingkatan yang memengaruhi jenis dan luasan ruang

terbuka yaitu RT, RW, kelurahan, kecamatan, dan kota. Di lingkup perumahan, tingkatan administrasi yang perlu diperhatikan adalah RT, RW, dan kelurahan.

Di lingkup RT atau maksimal 250 jiwa, harus tersedia taman lingkungan atau tempat bermain (KepMen No. 534/KPTS/M/2001; PerBup Bantul No. 13/2009) dan parkir (SNI 03-1733-2004; SNI 03-6981-2004). Luas minimal taman sebesar satu m^2 /jiwa dengan radius maksimal 100 m dari unit hunian. Parkir yang tersedia minimal sebesar 100 m^2 (SNI 03-1733-2004; SNI 03-6981-2004) dan dapat disatukan dengan tempat bermain dan olahraga (SNI 03-6981-2004).

Di lingkup RW atau maksimal 2500 jiwa, harus tersedia taman/tempat bermain RW, lapangan olahraga, dan parkir RW. Luas taman minimal sebesar 0.5 m^2 /jiwa atau minimal seluas 1.250 m^2 dengan radius maksimal 1000 m dari hunian (SNI 03-1733-2004). Taman dapat dibangun mengelompok dengan pusat pelayanan (SNI 03-6981-2004). Luas lapangan olahraga minimal sebesar 0.3 m^2 /jiwa



atau minimal seluas 9.000 m² (SNI 03-1733-2004). Lokasi lapangan dapat digabung dengan sekolah (SNI 03-6981-2004). Luasan parkir minimal sebesar 400 m² (SNI 03-1733-2004) dan berada di daerah pelayanan umum (SNI 03-6981-2004).

Di lingkup kelurahan atau maksimal 30.000 jiwa, harus tersedia lapangan olahraga, pemakaman umum, dan parkir kelurahan. Luas lapangan olahraga menggunakan standar 0.2 m²/jiwa atau minimal seluas 24.000 m². Luas pemakaman umum disesuaikan dengan angka kematian setempat. Luas parkir kelurahan minimal seluas 2.000 m² (SNI 03-1733-2004).

Fasilitas lain yang harus menjadi pertimbangan pengembang adalah jalur hijau dan pemakaman. Standar luas jalur hijau sebesar 15 m²/jiwa (SNI 03-1733-2004) dengan lokasi yang menyebar (SNI 03-6981-2004). Standar luas minimal pemakaman sebesar 2 persen dari area perumahan dan berada di luar lingkungan perumahan (SNI 03-6981-2004). Di wilayah Bantul, luas pemakaman umum menggunakan standar sebesar 0.2 m²/penduduk (PerBup Bantul No. 13/2009).

Dari sisi jumlah unit, Peraturan Bupati Bantul No. 13 tahun 2009 menggolongkan lapangan perumahan ke dalam 4 kelompok standar. Kelompok tersebut terdiri dari maksimal 50 unit, 51 unit hingga 200 unit, 201 unit hingga 320 unit, dan 321 unit hingga 500 unit. Kelompok dengan jumlah rumah hingga 50 unit menggunakan standar sebesar 1,4 m² per jiwa. Kelompok dengan 51 unit hingga 200 unit rumah menggunakan standar sebesar 2.2 m² per jiwa. Kelompok dengan 201 unit hingga 320 unit rumah menggunakan standar sebesar 3,7 m² per jiwa. Kelompok dengan 321 unit hingga 500 unit rumah menggunakan standar sebesar 4,96 m² per jiwa.

Rancangan lapangan diusahakan agar tetap terbuka dan mudah diakses serta dapat digunakan oleh penghuni baik secara individu maupun kelompok, sesuai dengan Standar Nasional Indonesia (SNI) 03-1733-2004 dan Peraturan Bupati Bantul No. 13/2009. Lokasi parkir umum harus dipilih secara strategis agar tidak mengganggu arus lalu lintas utama dan terhubung langsung dengan jaringan pedestrian sesuai dengan SNI 03-1733-2004. Penempatan lapangan di



perumahan harus direncanakan sejak awal sebagai bagian integral perencanaan, bukan hanya sebagai ruang sisa yang tidak dapat dijual menurut Peraturan Bupati Bantul No. 13/2009, serta harus dapat digunakan oleh berbagai kelompok usia sesuai dengan SNI 03-6981-2004.

Terkait dengan taman bermain, ada persyaratan khusus berdasarkan kelompok usia seperti yang diatur dalam SNI 03-1733-2004. Taman bermain untuk anak usia 1-5 tahun harus mudah diakses, mudah diamati, berada dalam jarak pandang terbuka, dilindungi oleh penghalang angin seperti tanaman, aman, berada di arah timur untuk mendapatkan cahaya matahari pagi, tidak mengganggu jalur jalan dan parkir, jauh dari sumber kelembaban seperti selokan, dekat dengan jalur pejalan kaki, serta mudah dijangkau ke toilet. Lokasi taman bermain untuk anak usia 6-12 tahun dapat terintegrasi dengan fasilitas pendidikan SD, berdiri sendiri, berdekatan atau bergabung dengan taman bermain untuk balita, dengan persyaratan mudah diakses, dekat dengan permukiman, dan memiliki penghalang terhadap kebisingan.

Penyediaan prasarana dan sarana lingkungan perumahan harus disinkronkan dengan perencanaan lingkungan perumahan dan area fungsional lainnya sesuai dengan SNI 03-1733-2004. Perumahan dengan populasi kurang dari 200 jiwa per hektare dapat menggabungkan beberapa sarana dalam satu lokasi. Perumahan dengan populasi antara 201 hingga 400 jiwa per hektare dapat diberikan reduksi maksimal 15 persen dari persyaratan lahan, sementara perumahan dengan populasi lebih dari 400 jiwa per hektare dapat diberikan reduksi maksimal 30 persen, tetapi tetap mempertahankan kualitas dan kuantitas perumahan secara komprehensif.





Gambar 12. Kebijakan ruang terbuka di perumahan

Perubahan Ruang Terbuka Publik Perumahan

Perubahan dalam ruang terbuka telah menjadi fokus sebagai alat untuk memahami evolusi ruang tersebut. Studi mengenai perubahan ini mencakup nilai sosial, hubungan antara ruang publik dan privat, pola pemanfaatan, dan tradisi permukiman. Banerjee (2001) menginvestigasi transformasi ruang publik dari sudut pandang sejarah serta nilai sosial dan etos publik. Ia menemukan bahwa ketidakadilan dalam distribusi ruang terbuka di wilayah perkotaan mencerminkan perubahan politik, ekonomi, dan teknologi kota.

Grundström dan Jere (2007), serta Madanipour (2003), menyoroti kecenderungan penghuni untuk mengakuisisi area privat tambahan di dalam ruang publik untuk keperluan tinggal mereka. Sebaliknya, Blomley (2008) menunjukkan tren untuk mengubah kepemilikan bersama atau aset publik menjadi milik individu atau kelompok tertentu. Dinamika perubahan ini tercermin dalam transformasi ruang terbuka publik yang dapat berubah dari publik menjadi privat, atau sebaliknya.

Dalam konteks pemanfaatan, Defilippis (1997) menganalisis transformasi South Street Seaport di Manhattan dari ruang terbuka menjadi area komersial dengan pengawasan yang lebih privat. Ia mengkritisi fokus sebelumnya yang hanya terpaku pada desain fisik ruang tanpa memperhitungkan dampak sosial dari perubahan tersebut. Dalam hal ini, Defilippis menyoroti pengaruh kekuatan



politik dan ekonomi terhadap sifat dan aturan dalam ruang publik, serta bagaimana hal ini berperan dalam kehidupan masyarakat yang demokratis.

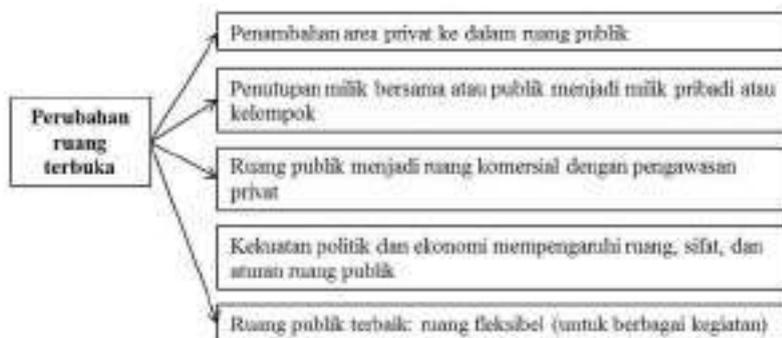
Madanipour (2004) menyatakan bahwa ruang publik yang optimal adalah ruang yang fleksibel dan dapat digunakan untuk berbagai tujuan. Rancangan ruang yang terlalu kaku untuk tujuan tunggal seringkali tidak mampu memenuhi kebutuhan dalam lingkungan yang beragam. Di Indonesia, Winandari (2010) memeriksa perubahan pemanfaatan ruang terbuka di perumahan yang dibangun pada era 1980-an. Contohnya terlihat di Tangerang, di mana beberapa ruang terbuka publik yang semula dirancang sebagai taman atau lapangan olahraga, kini telah berubah fungsi menjadi sekolah, musala, atau dibiarkan terbengkalai. Beberapa bagian jalan di perumahan tersebut juga dimanfaatkan sebagai ruang bermain anak-anak atau pasar dan kafe sementara (lihat Gambar 13).



Gambar 13. Jalan sebagai pasar temporer di Perum Cimone Permai, Tangerang
Sumber: Winandari, 2010

Secara umum, kemungkinan perubahan ruang terbuka di perumahan dapat dilihat di Gambar 14 berikut ini.





Gambar 14. Perubahan ruang terbuka publik

Strategi untuk Mendorong Pemerataan Pemanfaatan Ruang Terbuka Publik

Ruang terbuka publik memainkan peran penting dalam meningkatkan kualitas hidup di lingkungan perkotaan dengan menyediakan area rekreasi, relaksasi, dan keterlibatan masyarakat. Pemanfaatan ruang-ruang ini secara adil sangat penting untuk memastikan bahwa semua anggota masyarakat memiliki akses yang adil dan inklusif terhadap manfaat yang ditawarkan. Pentingnya pemanfaatan ruang terbuka publik secara adil tidak bisa dilebih-lebihkan. Peningkatan kohesi sosial, peningkatan kesehatan fisik, dan peningkatan kesejahteraan psikologis hanyalah beberapa manfaat yang terkait dengan kehadiran ruang hijau perkotaan (Jennings, V, & Bankole, O., 2019). Melibatkan beragam anggota masyarakat dalam proses perencanaan dan pengambilan keputusan terkait ruang-ruang ini memastikan bahwa kebutuhan dan preferensi unik dari berbagai kelompok dipertimbangkan. Akses yang adil dan inklusif terhadap tempat-tempat yang aman untuk melakukan aktivitas fisik menjadi landasan strategi yang bertujuan untuk mempromosikan gaya hidup aktif dan sehat bagi semua individu.

Berbagai faktor memengaruhi pemerataan pemanfaatan ruang terbuka publik. Penelitian telah menunjukkan bahwa ketersediaan



ruang untuk tujuan rekreasi dapat bervariasi berdasarkan kelemahan sosial-ekonomi lingkungan. Perencanaan tata ruang, desain arsitektur, dan pengelolaan ruang terbuka publik yang efektif sangat penting dalam mencegah penggunaan berlebihan dan menciptakan keseimbangan penggunaan antarkelompok yang berbeda (Zhang, D., Ling, G.H.T., Misnan, S.H.b., & Fang, M., 2023). Selain itu, faktor-faktor seperti lingkungan fisik, dinamika sosial, aksesibilitas, langkah-langkah keamanan, dan keragaman penawaran memainkan peran penting dalam menentukan kualitas dan inklusivitas ruang publik.

Untuk mendorong pemanfaatan ruang terbuka publik secara adil, penting untuk menerapkan strategi yang memprioritaskan inklusivitas dan aksesibilitas. Inisiatif penempatan dapat membantu memperkuat komunitas dan menstimulasi pembangunan ekonomi dengan menciptakan ruang yang memenuhi kebutuhan dan preferensi populasi yang beragam. Taman dan lembaga rekreasi dapat secara efektif membangun hubungan dengan bertemu orang-orang di mana pun mereka berada dan memfasilitasi pengalaman yang menghubungkan individu dengan alam. Mendorong anggota masyarakat untuk berbagi cerita tentang keadilan perumahan dapat menumbuhkan rasa memiliki dan memiliki di ruang publik (Association of Bay Area Government, n.d.).

Mengatasi hambatan dalam pemanfaatan ruang terbuka publik secara adil sangat penting untuk memastikan akses yang adil bagi semua individu. Ruang publik kecil yang sukses terletak dekat dengan masyarakat, terutama di daerah yang kurang beruntung secara ekonomi, dapat memberikan peluang penting untuk rekreasi dan interaksi sosial. Upaya untuk mengurangi persepsi subjektif tentang ketidakamanan dan ketakutan akan kejahatan di ruang publik sangat penting untuk meningkatkan rasa aman dan inklusivitas secara keseluruhan (Tejera, Felix Perez, *et al.*, 2022). Undang-Undang Penyandang Disabilitas Amerika (ADA) memainkan peran penting dalam mengatasi hambatan fisik, sistemik, dan sikap yang menghalangi individu penyandang disabilitas mengakses ruang publik (Whaley, B. A. *et al.*, 2024).



Pemerintah dan pembuat kebijakan mempunyai peran penting dalam mendorong pemanfaatan ruang terbuka publik secara adil. Desain yang inklusif dan berpusat pada kesetaraan, akses yang adil terhadap barang publik, kedaulatan data, dan keterlibatan warga merupakan elemen penting yang dapat memandu intervensi kebijakan yang bertujuan untuk meningkatkan kesetaraan ruang hijau. Dengan memprioritaskan keterlibatan dan partisipasi masyarakat, pemerintah dapat meningkatkan efisiensi, legitimasi, dan transparansi proses pengambilan keputusan terkait pengembangan dan pengelolaan ruang terbuka publik.

Meningkatkan kesadaran masyarakat dan pendidikan mengenai pemanfaatan ruang terbuka publik secara adil sangat penting untuk menumbuhkan rasa kepemilikan dan tanggung jawab masyarakat terhadap ruang bersama tersebut. Kampanye kesadaran masyarakat memainkan peran penting dalam mendidik individu tentang manfaat keterlibatan mereka di taman dan kawasan hijau setempat. Dengan melibatkan orang tua, anggota masyarakat, dan pemangku kepentingan, kampanye ini dapat menyoroti pentingnya akses yang adil terhadap ruang terbuka publik. Pendidikan berfungsi sebagai landasan pembangunan berkelanjutan dan memungkinkan individu mengatasi tantangan lingkungan dan pembangunan secara efektif. Dengan menekankan pentingnya akses inklusif terhadap ruang publik, pendidikan dapat memberdayakan masyarakat untuk mengadvokasi pemanfaatan ruang publik secara adil dan setara. Melalui inisiatif kesadaran yang ditargetkan, individu dapat mengembangkan apresiasi yang lebih dalam terhadap nilai ruang terbuka publik bagi kehidupan dan lingkungan mereka, menumbuhkan budaya saling menghormati dan inklusivitas.

Memantau dan mengevaluasi efektivitas strategi yang diterapkan untuk mendorong pemanfaatan ruang terbuka publik secara adil sangat penting untuk menilai kemajuan dan mengidentifikasi area yang perlu ditingkatkan. Mengidentifikasi indikator yang sesuai dan spesifik untuk ruang terbuka publik dapat memberikan wawasan berharga mengenai dampak kebijakan



terhadap kesejahteraan dan keterlibatan masyarakat. Memilih metode umpan balik yang tepat, seperti survei, kelompok fokus, dan diskusi tatap muka, dapat menawarkan beragam perspektif mengenai efektivitas inisiatif dan membantu menyempurnakan strategi untuk lebih memenuhi kebutuhan masyarakat. Hasil penilaian memainkan peran penting dalam memungkinkan pemangku kepentingan memantau kemajuan, mengevaluasi keberhasilan intervensi, dan membuat keputusan yang tepat untuk meningkatkan pemanfaatan ruang terbuka publik yang adil.

Strategi untuk meningkatkan pemanfaatan ruang terbuka publik yang adil harus memprioritaskan keterlibatan masyarakat yang adil dan inklusif, memastikan bahwa desain dan pengelolaan ruang-ruang tersebut memenuhi beragam kebutuhan semua pengguna. Inti dari visi ini adalah konsep desain inklusif, yang berfokus pada penyediaan solusi aksesibilitas yang melayani seluruh komunitas (National Recreation and Park Association, n.d.). Ruang publik yang dirancang dengan baik memberikan kontribusi signifikan terhadap atmosfer dan kelayakan hidup sebuah kota, sehingga penting bagi pemerintah daerah untuk memelihara dan meningkatkan area ini untuk mendorong inklusivitas dan kesejahteraan masyarakat. Dengan mendorong pendekatan kolaboratif terhadap pengembangan dan pengelolaan ruang terbuka publik, pembuat kebijakan dapat memastikan bahwa kawasan tersebut tetap dapat diakses, aman, dan ramah bagi semua individu.

Mempromosikan keselamatan dan keamanan di ruang terbuka publik sangat penting untuk menciptakan lingkungan di mana semua individu merasa nyaman, aman, dan dapat menikmati manfaat dari area komunal tersebut. Meningkatkan visibilitas di dalam taman dan ruang hijau merupakan faktor kunci dalam meningkatkan perasaan aman dan nyaman pengguna. Menerapkan langkah-langkah keamanan, seperti pencahayaan yang memadai, papan petunjuk yang jelas, dan pemeliharaan rutin, dapat berkontribusi terhadap rasa aman dan kesejahteraan bagi pengunjung taman. Penegakan hukum setempat memainkan peran penting dalam memastikan keamanan



ruang publik, terutama selama acara berskala besar yang mungkin memerlukan langkah-langkah keamanan tambahan dan koordinasi.

Mengatasi hambatan akses terhadap ruang terbuka publik sangat penting untuk menciptakan lingkungan inklusif yang memenuhi kebutuhan semua individu, terlepas dari kemampuan atau latar belakang mereka. Dengan mengidentifikasi dan mengatasi kesenjangan akses, kota dapat meningkatkan jumlah penumpang angkutan umum dan memaksimalkan manfaat sosial, ekonomi, dan lingkungan yang terkait dengan ruang terbuka publik. Undang-Undang Penyandang Disabilitas Amerika (ADA) mengamanatkan bahwa individu penyandang disabilitas memiliki hak untuk mengakses tempat-tempat umum, menekankan pentingnya menghilangkan hambatan fisik dan memastikan akses yang setara bagi semua orang. Papan tanda dan alat komunikasi multibahasa berfungsi sebagai jembatan lintas bahasa dan budaya yang berbeda, memfasilitasi komunikasi dan mendorong inklusivitas di ruang publik.

Di era digital, pemanfaatan teknologi telah menjadi alat yang ampuh untuk mendorong pemerataan penggunaan ruang terbuka publik. Departemen Taman dan Rekreasi di seluruh negeri semakin banyak memanfaatkan berbagai inovasi teknologi untuk memperkuat komunitas lokal dan meningkatkan keterlibatan. Dengan menggabungkan platform seperti Snapchat untuk mempromosikan acara lokal atau menyediakan akses Wi-Fi di ruang publik, departemen dapat menjangkau khalayak yang lebih luas dan mendorong partisipasi dari beragam anggota komunitas. Menggabungkan teknologi dengan metode keterlibatan tradisional dapat secara signifikan meningkatkan partisipasi dan keterlibatan masyarakat dalam perencanaan dan pemanfaatan ruang terbuka publik. Upaya aktif untuk melibatkan anggota masyarakat dalam perencanaan, implementasi, dan evaluasi proyek penempatan melalui teknologi dapat lebih meningkatkan upaya kota untuk meningkatkan inklusivitas dan aksesibilitas di ruang publik.

Kesimpulannya, pemanfaatan ruang terbuka publik secara adil sangat penting untuk mendorong kohesi sosial, meningkatkan



kesejahteraan fisik dan mental, dan meningkatkan keterlibatan masyarakat. Faktor-faktor seperti kesenjangan sosial-ekonomi, perencanaan tata ruang, dan aksesibilitas memengaruhi pemanfaatan ruang-ruang tersebut secara adil. Strategi untuk mendorong pemanfaatan yang adil mencakup desain inklusif, keterlibatan masyarakat, dan mengatasi hambatan akses. Pemerintah dan pembuat kebijakan memainkan peran penting dalam memastikan keadilan dan inklusivitas di ruang publik. Meningkatkan kesadaran masyarakat, memantau efektivitas, dan memanfaatkan teknologi merupakan aspek kunci dalam mendorong pemanfaatan yang adil. Dengan memprioritaskan keselamatan, aksesibilitas, dan keterlibatan masyarakat, kota dapat menciptakan ruang publik yang dinamis dan inklusif yang memenuhi beragam kebutuhan setiap individu.

116

Menerapkan Prinsip Desain Inklusif pada Pemanfaatan Ruang Terbuka Publik

Dalam lanskap perkotaan saat ini, desain ruang terbuka publik memainkan peran penting dalam mendorong inklusivitas dan aksesibilitas bagi semua individu. Menerapkan prinsip-prinsip desain inklusif pada ruang publik tidak hanya meningkatkan pengalaman pengguna secara keseluruhan tetapi juga memastikan bahwa ruang-ruang tersebut memenuhi beragam kebutuhan masyarakat. Dengan memahami dan menerapkan prinsip-prinsip desain inklusif, menciptakan jalur yang mudah diakses, menyediakan pilihan tempat duduk yang inklusif, menerapkan elemen ramah sensorik, dan menggabungkan ruang hijau, ruang terbuka publik dapat menjadi lingkungan yang ramah bagi semua orang.

6 Memahami prinsip-prinsip desain inklusif sangat penting untuk menciptakan ruang terbuka publik yang dapat diakses oleh semua individu. Desain inklusif menawarkan perspektif baru tentang bagaimana kita berinteraksi dengan lingkungan binaan, menekankan pentingnya mempertimbangkan beragam kebutuhan dan perspektif. Empat prinsip panduan inklusivitas-konteks, proses, desain & program, dan keberlanjutan-memberikan kerangka kerja untuk



memastikan bahwa ruang publik dirancang agar ramah dan fungsional bagi semua orang (Stella L. Zhou & VIVA Vancouver., 2019). Dengan mengikuti prinsip-prinsip seperti mengungkap kebutuhan pengguna, transparan dan deskriptif, serta menerapkan pendekatan holistik, desainer dapat menciptakan ruang yang mengutamakan inklusivitas.

Menciptakan jalur yang dapat diakses di ruang terbuka publik merupakan aspek kunci dari desain inklusif. Memahami kebutuhan individu dengan tantangan mobilitas, seperti pengguna kursi roda, sangat penting dalam merancang jalur, jalan setapak, dan area piknik yang mudah dinavigasi oleh semua orang. Desain inklusif memastikan bahwa ruang publik memberikan solusi terhadap beragam kebutuhan aksesibilitas, memungkinkan individu dengan segala kemampuan untuk menikmati ruang tersebut. Dengan berfokus pada poin-poin penting seperti aksesibilitas kursi roda dan desain jalur yang tepat, ruang publik dapat menjadi lebih inklusif bagi seluruh anggota masyarakat.

Menyediakan pilihan tempat duduk inklusif di ruang terbuka publik merupakan pertimbangan penting lainnya. Pilihan tempat duduk yang mudah diakses, termasuk bangku dengan sandaran tangan dan permukaan rata untuk pengguna kursi roda, memastikan bahwa individu dengan segala kemampuan dapat beristirahat dan bersosialisasi dengan nyaman. Menawarkan pilihan tempat duduk yang fleksibel, seperti bangku, *beanbag*, atau kursi, memungkinkan beragam preferensi tempat duduk dan mengakomodasi kebutuhan yang berbeda. Menggabungkan solusi tempat duduk inovatif seperti bangku miring dan kursi goyang pelangi dapat meningkatkan pengalaman pengguna secara keseluruhan dengan memberikan pilihan pergerakan dan kenyamanan.

Menerapkan elemen ramah sensorik di ruang terbuka publik sangat penting untuk menciptakan lingkungan yang ramah bagi individu dengan kepekaan sensorik. Dengan menggabungkan elemen visual, tekstur berbeda, dan peralatan khusus seperti pencahayaan serat optik dan musik yang menenangkan, ruang publik dapat melayani individu dengan autisme, ADHD, PTSD, dan banyak lagi



(Cooke, Sydney-Ellen, 2021). Menciptakan ruang sensorik yang terkontrol dan dapat disesuaikan dengan dinding taktil dan fitur menenangkan dapat memberikan lingkungan yang aman dan nyaman bagi mereka yang memiliki kepekaan sensorik (Cooke, Sydney-Ellen, 2021). Elemen-elemen ini berkontribusi pada desain yang lebih inklusif yang mempertimbangkan beragam kebutuhan sensorik semua individu di masyarakat.

Memasukkan ruang hijau di ruang terbuka publik tidak hanya meningkatkan lingkungan fisik tetapi juga meningkatkan kesejahteraan mental dan fisik bagi penggunanya. Ruang hijau telah terbukti memberikan dampak positif pada kesehatan mental dan aktivitas fisik, memberikan kesempatan untuk relaksasi dan rekreasi luar ruangan. Dibandingkan dengan lingkungan yang dibangun atau di dalam ruangan, ruang hijau meningkatkan perbaikan suasana hati dan kesejahteraan yang berhubungan dengan olahraga. Dengan mengintegrasikan ruang hijau ke dalam desain ruang publik, bangunan, dan komunitas, desainer dapat menciptakan lingkungan yang mendukung kesehatan holistik individu dan menumbuhkan rasa inklusivitas dan kesejahteraan.

Menyediakan fasilitas bagi semua individu merupakan aspek penting dari desain inklusif di ruang terbuka publik. International Building Code (IBC) mengamanatkan dimasukkannya ruang toilet unisex atau "keluarga" yang dapat diakses di tempat pertemuan dan hunian komersial dengan ambang batas hunian tertentu. Tempat sampah pintar yang dapat diakses menawarkan banyak manfaat, termasuk menciptakan fasilitas yang lebih inklusif dan ramah pengguna. Memastikan bahwa fasilitas seperti air mancur untuk minum dapat diakses baik oleh pengguna kursi roda maupun orang yang berdiri adalah hal yang penting untuk mendorong inklusivitas di ruang publik. Dengan menggabungkan fasilitas-fasilitas ini, ruang terbuka publik dapat memenuhi beragam kebutuhan setiap individu dan meningkatkan pengalaman pengguna secara keseluruhan.

Memastikan keselamatan dan keamanan di ruang terbuka publik sangat penting untuk menciptakan lingkungan yang ramah dan



inklusif bagi semua individu. Pencahayaan yang dirancang dengan baik tidak hanya meningkatkan keamanan dan membantu orientasi geografis tetapi juga berkontribusi pada identitas suatu area, menumbuhkan rasa kebersamaan. Kamera pengintai, seperti kamera CCTV, memainkan peran penting dalam meningkatkan keselamatan di ruang publik dengan mencegah potensi kegiatan kriminal dan menyediakan sarana untuk memantau dan merespons insiden. Selain itu, fitur seperti stasiun panggilan darurat dapat menawarkan cara cepat dan efektif bagi pengguna untuk meminta bantuan atau melaporkan aktivitas mencurigakan, sehingga berkontribusi terhadap keamanan ruang terbuka publik secara keseluruhan.

Mendorong inklusi sosial melalui desain adalah tujuan utama dalam menciptakan ruang terbuka publik yang mendorong keterlibatan dan kesejahteraan masyarakat. Ruang publik seperti taman, kebun masyarakat, dan jalur hijau memberikan peluang untuk meningkatkan kesehatan, memperkuat hubungan sosial, dan meningkatkan kelestarian lingkungan (Wilkerson, Risa., 2021). Penelitian telah menyoroti dampak positif ruang publik terhadap keberlanjutan sosial, pembangunan ekonomi, dan kesejahteraan masyarakat, menekankan pentingnya desain inklusif dalam menciptakan ruang yang memenuhi beragam kebutuhan sosial (Stella L. Zhou & VIVA Vancouver., 2019). Desain lingkungan memainkan peran penting dalam mendorong inklusi sosial dan memungkinkan masyarakat untuk berpartisipasi dalam berbagai peran kehidupan, menyoroti pentingnya merancang ruang publik dengan mempertimbangkan inklusivitas.

Aksesibilitas di ruang terbuka publik merupakan aspek mendasar dari desain inklusif yang menjamin akses dan kenikmatan yang setara bagi semua individu. Inisiatif seperti proyek Penghapusan Penghalang ADA bertujuan untuk secara sistematis menghilangkan hambatan aksesibilitas di fasilitas dan cagar alam, mendorong inklusivitas dan aksesibilitas. Merancang taman yang dapat diakses dengan menggunakan metode rekayasa yang diperuntukkan bagi orang-orang dengan segala kemampuan sangat penting untuk



menciptakan ruang yang dapat dimanfaatkan oleh individu dari berbagai usia dan disabilitas. Membuat taman dan ruang terbuka dapat diakses menjamin bahwa mereka dapat dinikmati oleh semua orang, menekankan pentingnya memasukkan fitur aksesibilitas dalam desain dan perencanaan ruang publik.

Inklusivitas sosial di ruang terbuka publik memainkan peran penting dalam mendorong kohesi masyarakat dan meningkatkan kesejahteraan individu secara keseluruhan. Menciptakan ruang di mana seluruh anggota komunitas dapat berinteraksi, bersosialisasi, dan terhubung secara manusiawi adalah hal yang penting untuk membangun komunitas inklusif (The Community Tool Box, n.d.). Namun, tantangan seperti kemiskinan yang terkonsentrasi, segregasi, dan kesenjangan geografis dapat menghambat pemerataan manfaat ruang publik, sehingga menggarisbawahi perlunya praktik desain inklusif untuk mengatasi kesenjangan ini. Merancang ruang publik yang mengutamakan inklusivitas sosial dibandingkan estetika adalah kunci untuk menciptakan lingkungan yang dinamis dan ramah yang memenuhi beragam kebutuhan seluruh anggota masyarakat.

Desain inklusif untuk anak-anak dan keluarga merupakan aspek penting dalam menciptakan ruang terbuka publik yang dapat memenuhi beragam kebutuhan setiap individu. Saat mengembangkan taman bermain inklusif, tujuan utamanya adalah mematuhi prinsip-prinsip desain universal, memastikan bahwa setiap anak, terlepas dari kemampuan atau disabilitasnya, merasa disambut dan dilibatkan. Taman bermain yang inklusif lebih dari sekadar mudah diakses; merupakan ruang yang menampung anak-anak dengan berbagai kemampuan fisik, mental, dan belajar, menumbuhkan rasa diterima dan memiliki bagi semua penggunanya. Memahami penggunaan layanan program saat ini oleh keluarga dan staf sangat penting dalam merancang sistem yang responsif dan inklusif yang memenuhi kebutuhan unik anak-anak dan keluarga dari berbagai latar belakang.

Desain yang berkelanjutan dan ramah lingkungan merupakan prioritas yang semakin meningkat dalam penciptaan ruang terbuka publik untuk meningkatkan tanggung jawab dan ketahanan ekologi.



Praktik desain berkelanjutan menjadi semakin penting seiring upaya masyarakat untuk mengembangkan ruang yang sadar lingkungan dan bertanggung jawab yang meminimalkan dampak negatif terhadap lingkungan. Mengikuti temuan ilmiah terkini tentang perubahan iklim dan memanfaatkan pengetahuan ini untuk menginformasikan perencanaan ketahanan sangat penting dalam menciptakan ruang publik yang berkelanjutan dan adaptif. Ruang hijau perkotaan memainkan peran penting dalam memberikan manfaat ekologi, lingkungan, dan budaya, termasuk konservasi keanekaragaman hayati dan meningkatkan kesejahteraan manusia (Shishir Paudel, Sarah L. States., 2023).

Kesimpulannya, penerapan prinsip-prinsip desain inklusif sangat penting dalam mengubah ruang terbuka publik menjadi lingkungan ramah yang memenuhi beragam kebutuhan individu. Dengan memahami dan menerapkan prinsip-prinsip ini, menciptakan jalur yang dapat diakses, menyediakan pilihan tempat duduk yang inklusif, menggabungkan elemen ramah sensorik, mengintegrasikan ruang hijau, menawarkan fasilitas untuk semua, memastikan keselamatan dan keamanan, mendorong inklusi sosial, meningkatkan aksesibilitas, mendorong inklusivitas sosial, merancang untuk anak-anak dan keluarga, serta mengutamakan keberlanjutan, ruang publik dapat menjadi lingkungan yang inklusif, menarik, dan berkelanjutan bagi seluruh anggota masyarakat. Penting untuk terus mengadvokasi praktik desain inklusif dalam perencanaan dan pembangunan kota guna menciptakan ruang yang mendorong kesetaraan, keberagaman, dan kesejahteraan bagi semua orang.

Menyediakan Beragam Kegiatan Rekreasi untuk Semua Kelompok Umur pada Pemanfaatan Ruang Terbuka Publik

Ruang terbuka publik memainkan peran penting dalam meningkatkan kualitas hidup individu dari semua kelompok umur dengan memberikan kesempatan untuk rekreasi dan kegiatan rekreasi. Ketersediaan berbagai aktivitas rekreasi di ruang-ruang ini tidak hanya meningkatkan kesejahteraan fisik tetapi juga



berkontribusi terhadap kesehatan mental dan hubungan sosial. Menyediakan berbagai kegiatan rekreasi di ruang terbuka publik menawarkan banyak keuntungan. Taman dan jalan setapak yang dirancang dengan baik berfungsi sebagai ruang bagi orang-orang untuk melakukan aktivitas fisik, sehingga membantu mengurangi stres dan meningkatkan kesehatan secara keseluruhan. Menghabiskan waktu di ruang hijau telah dikaitkan dengan manfaat kesehatan mental, membantu pengelolaan kondisi seperti depresi, kecemasan, dan stres. Selain itu, taman umum menciptakan lingkungan inklusif di mana anak-anak penyandang disabilitas dapat bermain bersama teman-temannya, menumbuhkan empati dan hubungan yang bermakna.

Saat menentukan kegiatan rekreasi yang sesuai untuk kelompok umur yang berbeda, ada beberapa pertimbangan yang perlu diperhatikan. Penelitian menunjukkan bahwa manfaat kesehatan mental dari aktivitas fisik bermanfaat bagi individu dari segala usia, jenis kelamin, dan etnis. Aktivitas bermain anak dapat dikategorikan menjadi bermain terstruktur dan tidak terstruktur, yang keduanya penting untuk kesejahteraan, pembelajaran, dan perkembangannya. Sangat penting untuk memastikan bahwa mainan dan bahan-bahan yang disediakan di ruang publik sesuai dengan usia dan aman, karena bahaya dapat timbul jika barang-barang tersebut tidak sesuai untuk kelompok usia yang dituju.

Menerapkan aktivitas rekreasi sesuai usia di ruang terbuka publik sangat penting untuk memastikan pengalaman yang aman dan menyenangkan bagi pengunjung. Pemilihan perlengkapan bermain yang tepat untuk anak merupakan kunci untuk menciptakan lingkungan bermain yang menyenangkan dan aman. Taman umum berfungsi sebagai tempat bagi individu untuk terhubung dengan alam, melakukan aktivitas fisik, dan bersantai, memenuhi beragam kebutuhan masyarakat. Terlibat dalam aktivitas yang selaras dengan minat seseorang, seperti kelas seni atau klub *hiking*, menambah nilai pengalaman rekreasi yang ditawarkan di ruang publik (National Institutes of Health, n.d.).



Integrasi teknologi secara signifikan dapat meningkatkan aktivitas rekreasi di ruang terbuka publik. Teknologi seperti Wi-Fi publik dan aplikasi pendidikan dapat memberikan pengunjung informasi berharga tentang peristiwa dan flora dan fauna lokal. Program realitas virtual menawarkan cara-cara inovatif untuk meningkatkan pengalaman rekreasi, terutama ketika diintegrasikan ke dalam sistem yang ada (Hayden, L. *et al.*, 2022). Dengan menggabungkan solusi teknologi interaktif, taman dapat meningkatkan keterlibatan pengunjung dan meningkatkan apresiasi terhadap lingkungan.

Berkolaborasi dengan organisasi lokal memainkan peran penting dalam mendiversifikasi kegiatan rekreasi yang tersedia di ruang terbuka publik. Kemitraan antara direktur taman dan rekreasi serta lembaga kesehatan dapat mengarah pada pengembangan program yang mengatasi faktor kesehatan dan kesejahteraan yang memengaruhi masyarakat (Risisky, Deb & James MacGregor, 2021). Memastikan keberagaman, kesetaraan, dan inklusi dalam aktivitas fisik dan olahraga memerlukan upaya aktif dari departemen rekreasi dan taman kota. Dengan menawarkan berbagai layanan, seperti program sosialisasi dan kegiatan kebugaran, organisasi lokal mendukung orang lanjut usia dan individu yang memiliki ketergantungan untuk berkembang dalam komunitas mereka.

Memastikan inklusivitas dan aksesibilitas dalam kegiatan rekreasi untuk semua kelompok umur sangat penting dalam menciptakan lingkungan yang ramah dan menarik di ruang terbuka publik. Program rekreasi inklusif memainkan peran penting dalam memberikan kesempatan bagi individu dari berbagai latar belakang untuk bersosialisasi dan berpartisipasi dalam kegiatan bersama di lingkungan yang tidak mengancam. Bagi anak-anak, bermain dan berolahraga secara teratur sangat penting untuk kesejahteraan fisik, sosial, dan emosional mereka. Ruang bermain yang dapat diakses dan dirancang untuk memenuhi kebutuhan semua anak berkontribusi dalam menumbuhkan inklusivitas dan meningkatkan rasa memiliki di kalangan pengunjung muda (Rick Hansen Foundation., 2020). Dengan



memprioritaskan inklusi, merayakan keberagaman, dan mengedepankan kesejahteraan semua peserta, ruang terbuka publik dapat menjadi lingkungan yang benar-benar ramah dan memperkaya bagi individu dari segala usia.

Mengevaluasi dampak kegiatan rekreasi pada ruang terbuka publik sangat penting untuk memahami efektivitas program saat ini dan merencanakan peningkatan di masa depan. Persepsi nilai positif individu terhadap aktivitas memainkan peran penting dalam meningkatkan kepuasan dan niat berperilaku terhadap aktivitas rekreasi (Yayla, O., Aytekin, A., Uslu, F., Ergun, G. S., Keles, H., & Guven, Y., 2023). Mengukur pemanfaatan taman membantu perencana dan pengelola taman dan rekreasi mengoptimalkan sumber daya mereka secara efisien dan menyesuaikan kegiatan untuk memberikan pengalaman terbaik bagi pengunjung (NRPA, n.d.). Selain itu, ruang terbuka seperti taman dan area rekreasi dapat memberikan dampak positif terhadap nilai properti hunian di dekatnya, berkontribusi terhadap kesejahteraan dan kemakmuran ekonomi masyarakat secara keseluruhan.

Manfaat dari menyediakan kegiatan rekreasi di ruang terbuka publik lebih dari sekadar kesehatan fisik dan kesejahteraan. Taman dan jalan setapak yang dirancang dengan baik menawarkan banyak keuntungan, termasuk peluang bagi individu untuk melakukan aktivitas fisik yang membantu mengurangi stres dan meningkatkan kesehatan secara keseluruhan. Selain itu, menghabiskan lebih banyak waktu di taman dan ruang hijau dapat membantu memerangi masalah kesehatan mental seperti depresi, kecemasan, dan stres, sehingga menyoroti nilai terapeutik alam dalam meningkatkan kesejahteraan emosional. Dengan menawarkan beragam kegiatan rekreasi, ruang terbuka publik menjadi komponen integral dari kesehatan dan kebahagiaan masyarakat secara keseluruhan.

Kegiatan rekreasi yang dirancang khusus untuk anak-anak di ruang terbuka publik memainkan peran penting dalam mendorong gaya hidup aktif dan menumbuhkan kecintaan terhadap alam terbuka sejak usia muda. Taman berfungsi sebagai lokasi ideal bagi anak-anak



dan keluarga untuk mengambil bagian dalam aktivitas menyenangkan seperti berburu, di mana sensasi menemukan harta karun mendorong eksplorasi dan rasa ingin tahu. Upaya kolaboratif antara otoritas lokal dan organisasi seperti Kota Jacksonville dan National Park Service dapat meningkatkan program pembelajaran layanan remaja di luar ruangan, memberikan anak-anak pengalaman yang mendidik dan memperkaya. Melalui berbagai kegiatan rekreasi termasuk liga olahraga, perkemahan musim panas, dan olahraga petualangan, anak-anak memiliki kesempatan untuk mengembangkan keterampilan fisik, hubungan sosial, dan apresiasi yang lebih dalam terhadap alam.

Remaja mendapat manfaat besar dari melakukan aktivitas rekreasi di ruang terbuka publik, karena pengalaman ini berkontribusi terhadap kesehatan fisik, interaksi sosial, dan pengembangan pribadi mereka. Aktivitas rekreasi pasif seperti berjalan kaki, *hiking*, dan observasi alam menawarkan kesempatan kepada remaja untuk bersantai, terhubung dengan alam, dan melakukan latihan fisik. Acara budaya, festival musik, dan kelas latihan kelompok di luar ruangan memberikan remaja jalan untuk mengekspresikan diri, membangun persahabatan, dan berpartisipasi dalam perayaan komunal. Dengan menyelenggarakan beragam aktivitas seperti kelas olahraga kelompok di luar ruangan, perburuan kebugaran, dan liga olahraga, ruang terbuka publik dapat memenuhi beragam minat dan preferensi remaja, serta mempromosikan gaya hidup aktif dan sehat.

Aktivitas rekreasi bagi orang dewasa di ruang terbuka publik memainkan peran penting dalam meningkatkan aktivitas fisik, interaksi sosial, dan kesejahteraan secara keseluruhan. Profesional kesehatan masyarakat dan profesional taman dan rekreasi telah berkolaborasi untuk memajukan inisiatif seperti Taman Aktif, yang bertujuan untuk meningkatkan peluang bagi orang dewasa untuk terlibat dalam aktivitas fisik di luar ruangan. Melakukan yoga di luar ruangan telah menjadi tren yang populer, dengan praktisi dan instruktur sama-sama menikmati manfaat dari berlatih dan mengajar yoga di tengah keindahan alam. Selain itu, aktivitas pertanian perkotaan, termasuk berkebun di rumah, berkebun dalam wadah, dan



berkebun di atap, memberikan kesempatan kepada orang dewasa untuk terhubung dengan alam, mengolah produk mereka sendiri, dan mempromosikan praktik hidup berkelanjutan.

Para lansia mendapat manfaat besar dari berpartisipasi dalam aktivitas rekreasi di ruang terbuka publik, yang berkontribusi terhadap kesehatan fisik, hubungan sosial, dan kualitas hidup mereka secara keseluruhan. Kota Poway, misalnya, menawarkan program gratis di Pusat Komunitas Mickey Cafagna yang khusus dirancang untuk warga lanjut usia, memberikan mereka kesempatan untuk terlibat dalam kegiatan yang memperkaya dan bersosialisasi dengan teman sebaya. Latihan kelompok seperti yoga, tai chi, dan Feldenkrais tidak hanya menyenangkan tetapi juga membantu meningkatkan fleksibilitas dan keseimbangan, yang sangat penting untuk mencegah jatuh dan menjaga mobilitas pada orang dewasa yang lebih tua. Kegiatan seperti pendakian hutan berpemandu memungkinkan para lansia menjelajahi ekosistem alami, mengamati satwa liar, dan mengapresiasi keindahan alam terbuka sambil melakukan latihan fisik.

Memastikan inklusivitas dalam kegiatan rekreasi untuk semua kelompok umur sangat penting untuk menciptakan lingkungan yang ramah dan mudah diakses di ruang terbuka publik. Pelatih, relawan, dan staf dapat menjalani pelatihan inklusi untuk mempelajari cara mendukung individu dengan beragam kemampuan dan memastikan bahwa setiap orang dapat berpartisipasi dalam kegiatan (Kids Included Together, n.d.). Dengan menerapkan kegiatan, fasilitas, dan peralatan yang dapat diakses, departemen taman dan rekreasi dapat memenuhi kebutuhan individu penyandang disabilitas, sehingga menumbuhkan budaya inklusivitas dan keberagaman. Menciptakan program yang mengutamakan inklusi, merayakan keberagaman, dan mendorong kesejahteraan seluruh peserta adalah kunci untuk menumbuhkan rasa memiliki dan komunitas di ruang terbuka publik (Kids Included Together, n.d.).

Kesimpulannya, menyediakan beragam aktivitas rekreasi di ruang terbuka publik menawarkan banyak manfaat bagi individu dari



semua kelompok umur. Dari kesehatan fisik dan kesejahteraan mental hingga hubungan sosial dan keterlibatan komunitas, aktivitas rekreasi memainkan peran penting dalam meningkatkan kualitas hidup pengunjung. Dengan mempertimbangkan kebutuhan spesifik berbagai kelompok umur, menerapkan kegiatan yang sesuai dengan usia, memanfaatkan teknologi, berkolaborasi dengan organisasi lokal, dan memastikan inklusivitas, ruang terbuka publik dapat menjadi pusat peluang rekreasi yang dinamis. Penting untuk terus mengevaluasi dampak kegiatan rekreasi di ruang publik untuk mengoptimalkan sumber daya dan meningkatkan pengalaman pengunjung. Dengan menawarkan beragam aktivitas rekreasi yang disesuaikan untuk anak-anak, remaja, dewasa, dan lansia, ruang terbuka publik dapat memenuhi berbagai minat dan preferensi, serta mendorong gaya hidup aktif dan sehat bagi semua orang.

Melibatkan Komunitas Lokal dalam Perencanaan dan Pemeliharaan Ruang Terbuka Publik

Ruang terbuka publik memainkan peran penting dalam lingkungan perkotaan, menyediakan area rekreasi, interaksi sosial, dan relaksasi. Melibatkan masyarakat lokal dalam perencanaan dan pemeliharaan ruang-ruang ini sangat penting untuk menumbuhkan rasa kepemilikan, mendorong kohesi sosial, dan memastikan keberlanjutan sumber daya yang berharga ini.

Salah satu alasan utama pelibatan masyarakat lokal dalam perencanaan ruang terbuka publik adalah dampak positifnya terhadap kesejahteraan masyarakat dan kohesi sosial. Penelitian telah menunjukkan bahwa rasa kebersamaan yang kuat mengarah pada peningkatan kesejahteraan, peningkatan perasaan keselamatan dan keamanan, dan peningkatan partisipasi dalam urusan masyarakat. Ruang publik berkualitas tinggi berfungsi sebagai tempat penting untuk menumbuhkan rasa kebersamaan di antara penghuni pembangunan perumahan baru, menawarkan peluang untuk interaksi sosial, rekreasi, dan acara komunitas. Ruang hijau perkotaan, khususnya, terbukti mendukung kohesi sosial, sehingga



menggarisbawahi perlunya memperluas perspektif kita mengenai peran ruang hijau di kota (Jennings, V. & Bamkole, O., 2019).

Selain manfaat dari pelibatan masyarakat lokal dalam tahap perencanaan, pelibatan mereka dalam pemeliharaan ruang terbuka publik juga memberikan banyak keuntungan. Taman yang menerima pemeliharaan dan pemeliharaan rutin menyediakan ruang berkumpul yang aman bagi individu dari segala usia, berkontribusi terhadap keselamatan dan kohesi masyarakat. Selain itu, akses terhadap taman umum dan ruang hijau yang terpelihara dengan baik dapat mendorong pariwisata, meningkatkan bisnis lokal, dan menarik penduduk dan bisnis baru ke suatu daerah, sehingga merangsang pertumbuhan dan pembangunan ekonomi. Dengan menawarkan ruang bagi anggota masyarakat untuk berkumpul, menikmati alam, dan mengambil bagian dalam kegiatan rekreasi, taman memainkan peran penting dalam meningkatkan kesejahteraan masyarakat.

Strategi yang efektif sangat penting untuk melibatkan masyarakat lokal dalam perencanaan ruang terbuka publik. Pertama, penting untuk mendefinisikan dengan jelas tujuan keterlibatan masyarakat, apakah untuk mengumpulkan umpan balik mengenai kebijakan baru atau memahami kebutuhan dan preferensi lokal (Delib Limited., n.d.). Anggota Dewan Penasihat Komunitas (CAB) memainkan peran penting dalam menyuarakan perspektif dan prioritas komunitas untuk memastikan bahwa kepentingan komunitas dilindungi dan dioptimalkan (Arnos, Diane., Edward Kroll, Emma Jaromin, Hannah Daly, and Elsa Falkenburger., 2021). Memanfaatkan pendekatan seperti NCI Charrette System dapat membantu membangun kepercayaan di antara beragam kelompok masyarakat dan menyediakan platform untuk pengambilan keputusan dan perencanaan kolaboratif.

Dalam hal pelibatan masyarakat lokal dalam pemeliharaan ruang terbuka publik, strategi khusus harus diterapkan. Mengidentifikasi kelompok-kelompok dalam komunitas yang dapat mengatur dan menjalankan program atau acara sangat penting untuk memastikan keberlanjutan dan semangat ruang-ruang ini.



Penganggaran memainkan peran penting dalam menguraikan sumber daya yang diperlukan untuk kegiatan, personel, dan program yang berkontribusi terhadap pemeliharaan dan peningkatan ruang terbuka publik. Mengatasi hambatan internal seperti staf, keterbatasan pendanaan, dan dukungan kepemimpinan sangat penting untuk membangun rencana keterlibatan masyarakat yang sukses (National Recreation and Park Association, n.d.). Menerapkan inisiatif penempatan juga dapat membantu memperkuat komunitas dan memulai pembangunan ekonomi melalui revitalisasi ruang publik.

41 Meskipun terdapat banyak manfaat yang diperoleh dari pelibatan masyarakat lokal dalam perencanaan dan pemeliharaan ruang terbuka publik, terdapat tantangan yang harus diatasi. Kabupaten taman kecil, misalnya, sering menghadapi keterbatasan sumber daya dan harus merencanakan investasi mereka secara strategis untuk mengimbangi kemajuan teknologi (Michael McCann, MS., 2020). Ruang publik saat ini dihadapkan pada berbagai tantangan, mulai dari masalah sosial dan lingkungan hingga faktor politik dan ekonomi, yang memerlukan solusi inovatif dan strategi adaptif. Tantangan jangka panjang seperti transisi energi dan adaptasi iklim semakin menggarisbawahi perlunya tindakan proaktif untuk memastikan ketahanan dan keberlanjutan ruang terbuka publik (Said, M., & Tempels, B., 2023).

Tantangan dalam melibatkan masyarakat lokal dalam menjaga ruang terbuka publik dapat menimbulkan hambatan yang signifikan terhadap keberlanjutan dan fungsi ruang-ruang penting tersebut. Ruang publik menghadapi tantangan jangka panjang, seperti transisi energi dan adaptasi iklim, yang melibatkan serangkaian adaptasi pada ruang publik yang ada (Said, M., & Tempels, B., 2023). Selain masalah lingkungan hidup yang menyeluruh, isu-isu seperti kurangnya rasa hormat, lalat, membuang sampah sembarangan, vandalisme, coretan, penggunaan kendaraan berbahaya, dan kegaduhan dapat mengurangi kualitas dan keamanan ruang terbuka publik. Untuk mengatasi tantangan-tantangan ini memerlukan pendekatan multifaset yang tidak hanya melibatkan anggota masyarakat tetapi juga para



profesional di bidangnya. Dengan misi menjaga kesehatan, keselamatan, dan kesejahteraan masyarakat, arsitek lanskap dapat menjadi agen penting perubahan positif dalam menjaga ruang terbuka publik.

Untuk menunjukkan keberhasilan keterlibatan masyarakat dalam perencanaan ruang terbuka publik, berbagai studi kasus menyoroti manfaat nyata dari upaya kolaboratif. Untuk mendorong keterlibatan masyarakat dalam visi "Kota dalam Taman", strategi pemasaran yang sukses sangat penting. Hal ini dapat mencakup inisiatif seperti meminta sumbangan dari bisnis lokal, menyelenggarakan acara komunitas, dan membuat kampanye pendidikan untuk meningkatkan kesadaran tentang pentingnya ruang publik. Kebun komunitas telah muncul sebagai ruang populer untuk kegiatan berkebun bersama, khususnya di lingkungan perkotaan di mana ruang hijau terbatas (Bieri, Dominik., Neelakshi Joshi., Wolfgang Wende, & Fritz Kleinschroth., 2024). Dengan menyediakan area semi-publik untuk berkebun komunal, inisiatif ini tidak hanya meningkatkan daya tarik estetika lingkungan sekitar namun juga menumbuhkan rasa kepemilikan dan kebanggaan masyarakat. Menelaah keberhasilan proyek pelibatan masyarakat, seperti program Go Vocal, memberikan wawasan tentang bagaimana pemerintah daerah dapat secara efektif melibatkan beragam komunitas dalam perencanaan dan pemeliharaan ruang terbuka publik.

Strategi yang efektif sangat penting untuk melibatkan masyarakat lokal dalam tahap perencanaan ruang terbuka publik. Sebelum memulai upaya pelibatan masyarakat, penting untuk mendefinisikan secara jelas tujuan dan alasan pelibatan masyarakat lokal (Delib Limited, n.d.). Hal ini dapat berkisar dari mencari masukan mengenai pengambilan kebijakan hingga memahami kebutuhan dan preferensi penduduk yang terus berkembang. Mengintegrasikan Dewan Penasihat Komunitas (CAB) ke dalam proses perencanaan dapat memberikan wawasan dan perspektif berharga dari perwakilan komunitas (Arnos, Diane., Edward Kroll, Emma Jaromin, Hannah Daly, and Elsa Falkenburger., 2021). Alat seperti NCI



Charrette System menawarkan pendekatan terstruktur untuk mengatasi tantangan dan memfasilitasi partisipasi yang berarti dalam perencanaan dan desain ruang publik. Dengan mendorong kolaborasi dan pembangunan konsensus, strategi-strategi ini memastikan bahwa suara komunitas lokal didengar dan diintegrasikan ke dalam proses pengambilan keputusan, sehingga menghasilkan ruang publik yang lebih inklusif dan berpusat pada komunitas.

Dalam fase pemeliharaan ruang terbuka publik, penerapan strategi efektif untuk melibatkan komunitas lokal sangat penting untuk memastikan keberlanjutan dan keberlangsungan ruang-ruang tersebut dalam jangka panjang. Menyelenggarakan acara pembersihan taman masyarakat dapat menumbuhkan rasa bangga dan kepemilikan masyarakat sekaligus meningkatkan daya tarik estetika dan keamanan ruang publik. Selain itu, memprioritaskan desain lanskap berkualitas yang memberikan dampak positif bagi penduduk lokal dapat memberikan manfaat ekonomi jangka panjang dengan menarik pengunjung, mendukung bisnis lokal, dan meningkatkan nilai properti. Contoh keberhasilan proyek peningkatan ruang terbuka yang dipimpin oleh masyarakat, seperti proyek yang didanai melalui program lotere "Transformasi ruang Anda", menunjukkan hasil positif dari pemberdayaan masyarakat untuk mengambil peran aktif dalam memelihara dan meningkatkan ruang terbuka publik. Dengan mendorong keterlibatan masyarakat dalam pemeliharaan ruang publik, pemerintah dan organisasi daerah dapat menciptakan aset masyarakat yang berkelanjutan, inklusif, dan dinamis yang bermanfaat bagi penduduk dari segala usia dan latar belakang.

Keterlibatan masyarakat dalam perencanaan dan pemeliharaan ruang terbuka publik memerlukan upaya mengatasi berbagai tantangan. Salah satu tantangan yang signifikan adalah kurangnya sumber daya dan pendanaan, yang dapat menghambat implementasi inisiatif berbasis masyarakat yang bertujuan untuk meningkatkan dan memelihara ruang publik. Keterbatasan sumber daya keuangan dapat membatasi kemampuan masyarakat lokal untuk berinvestasi di bidang infrastruktur, pertamanan, dan fasilitas yang dapat



mendukung pembangunan, meningkatkan kualitas ruang terbuka publik. Selain itu, persaingan prioritas dalam pemerintah atau organisasi daerah dapat menimbulkan tantangan dalam mengalokasikan sumber daya yang memadai untuk mendukung upaya keterlibatan masyarakat dalam perencanaan dan pemeliharaan ruang publik.

Tantangan lain dalam melibatkan masyarakat lokal dalam perencanaan dan pemeliharaan ruang terbuka publik adalah memastikan inklusivitas dan keragaman dalam proses pengambilan keputusan. Penting untuk melibatkan beragam anggota masyarakat, termasuk kelompok marginal, generasi muda, lansia, dan individu penyandang disabilitas, untuk memastikan bahwa ruang publik memenuhi kebutuhan dan preferensi semua warga. Mengatasi hambatan partisipasi, seperti hambatan bahasa, kurangnya kesadaran, atau terbatasnya akses terhadap informasi, sangat penting untuk mendorong inklusivitas dan keragaman dalam inisiatif keterlibatan masyarakat. Dengan secara aktif mencari masukan dari kelompok yang kurang terwakili dan memenuhi kebutuhan unik mereka, ruang terbuka publik dapat menjadi lebih adil dan responsif terhadap seluruh masyarakat.

Keterlibatan masyarakat yang sukses dalam perencanaan dan pemeliharaan ruang terbuka publik seringkali bergantung pada komunikasi dan kolaborasi yang efektif antara penduduk setempat, lembaga pemerintah, dan pemangku kepentingan lainnya. Membangun kemitraan yang kuat dan mendorong dialog terbuka dapat membantu menciptakan visi bersama mengenai ruang publik yang selaras dengan kebutuhan dan aspirasi masyarakat. Saluran komunikasi yang transparan, seperti pertemuan publik, lokakarya, dan platform *online*, dapat memfasilitasi pertukaran ide, umpan balik, dan keprihatinan di antara para pemangku kepentingan, sehingga memungkinkan pengambilan keputusan dan penyelesaian masalah secara kolaboratif. Dengan membangun jalur komunikasi yang jelas dan mendorong keterlibatan yang bermakna, masyarakat dapat



bekerja sama untuk menciptakan ruang publik yang mencerminkan nilai, prioritas, dan aspirasi mereka.

Memasukkan prinsip-prinsip keberlanjutan ke dalam perencanaan dan pemeliharaan ruang terbuka publik sangatlah penting untuk memastikan jangka panjang, kelangsungan hidup dan ketahanan jangka panjang. Praktik berkelanjutan, seperti konservasi air, efisiensi energi, lansekap asli, dan pelestarian keanekaragaman hayati, dapat membantu meminimalkan dampak lingkungan dari ruang publik dan meningkatkan kesehatan ekologi. Memasukkan elemen infrastruktur hijau, seperti taman hujan, trotoar kedap air, dan atap hijau, dapat meningkatkan keberlanjutan ruang publik dengan mengurangi limpasan air hujan, mitigasi pulau panas perkotaan, dan meningkatkan kualitas udara. Dengan mengintegrasikan prinsip dan praktik desain berkelanjutan ke dalam perencanaan dan pemeliharaan ruang terbuka publik, masyarakat dapat menciptakan lingkungan yang lebih sehat dan berketahanan yang menguntungkan kedua belah pihak.

Pemberdayaan masyarakat dan peningkatan kapasitas merupakan komponen kunci keberhasilan keterlibatan masyarakat dalam perencanaan dan pemeliharaan ruang terbuka publik. Memberdayakan penduduk lokal untuk berperan aktif dalam pengambilan keputusan, tata kelola, dan proses pengelolaan dapat meningkatkan kepemilikan, kebanggaan, dan pengelolaan ruang publik oleh masyarakat. Inisiatif peningkatan kapasitas, seperti program pelatihan, lokakarya, dan peluang pengembangan keterampilan, dapat membekali masyarakat anggota masyarakat yang memiliki pengetahuan, keterampilan, dan sumber daya yang diperlukan untuk berpartisipasi secara efektif dalam perencanaan, desain, dan pemeliharaan ruang terbuka publik. Dengan menumbuhkan rasa keagenan, tanggung jawab, dan tindakan kolektif di antara anggota masyarakat, pemerintah dan organisasi daerah dapat memupuk kemitraan yang berkelanjutan dan menciptakan ruang publik yang berkembang dan inklusif yang mencerminkan beragam kebutuhan dan aspirasi masyarakat.



Kesimpulannya, pelibatan masyarakat lokal dalam perencanaan dan pemeliharaan ruang terbuka publik sangat penting untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat, mendorong kohesi sosial, dan memastikan keberlanjutan aset-aset berharga ini. Manfaat keterlibatan masyarakat dalam perencanaan dan pemeliharaan ruang publik mencakup peningkatan kesejahteraan masyarakat, peningkatan keselamatan dan keamanan, pertumbuhan ekonomi, dan peningkatan kohesi sosial. Strategi seperti menentukan tujuan keterlibatan, memanfaatkan Dewan Penasihat Komunitas, menerapkan Sistem NCI Charrette, dan menyelenggarakan acara pembersihan komunitas sangat penting untuk melibatkan komunitas dalam fase perencanaan dan pemeliharaan. Meskipun terdapat tantangan seperti keterbatasan sumber daya, kurangnya inklusivitas, hambatan komunikasi, dan permasalahan keberlanjutan, keberhasilan keterlibatan masyarakat dapat dicapai melalui komunikasi yang efektif, kolaborasi, inklusivitas, praktik keberlanjutan, dan pemberdayaan masyarakat. Dengan bekerja sama dengan warga lokal, lembaga pemerintah, dan pemangku kepentingan, masyarakat dapat menciptakan ruang publik yang dinamis, inklusif, dan berkelanjutan yang memperkaya kehidupan warga dan berkontribusi terhadap kesejahteraan masyarakat secara keseluruhan.

Tradisi Bermukim

Rapoport (1990) menjelaskan bahwa budaya memiliki dampak signifikan dalam pengaturan ruang. Budaya dipandang sebagai sistem atau aturan yang mengatur nilai-nilai budaya, sosial, dan kegiatan di dalam rumah (Johnson, 1993). Lefebvre (1991) menyoroti kemampuan manusia sebagai makhluk sosial untuk menciptakan kehidupan dan dunianya sendiri. Dalam konteks kehidupan bermukim, hubungan sosial yang tercermin dalam tradisi permukiman dapat dilihat dari pengaturan ruang di lingkungan tempat mereka tinggal. Bagian ini membahas konsep tentang tetangga, kebutuhan dalam berbelanja, dan pemilihan lokasi tinggal, serta cara



pengelolaan dan perhatian terhadap ruang terbuka dalam konteks budaya dan sosial masyarakat.

Konsep Bertetangga

Konsep tetangga atau *neighborhood concept* berasal dari pemahaman tentang interaksi alam dan lingkungan sosial dalam bentuk *neighborhood*, yang dijelaskan sebagai interaksi antara alam dan lingkungan sosial (Horn, 2004). Menurut Burkholder dkk. (2003), lingkungan dalam skala kecil memungkinkan individu, keluarga, dan institusi untuk berorganisasi dengan efektif, menjaga kehidupan publik sehari-hari, serta mempertahankan kontrol sosial dan kepercayaan. Berk (2005) menemukan bahwa konsep tetangga dipengaruhi oleh perasaan terkait keamanan dan privasi. Tingkat keamanan yang rendah dan privasi yang tinggi dapat mengurangi interaksi sosial, partisipasi, dan keterlibatan sosial penghuni dalam kehidupan sehari-hari, yang pada gilirannya dapat mengurangi pemanfaatan ruang secara bersama-sama.

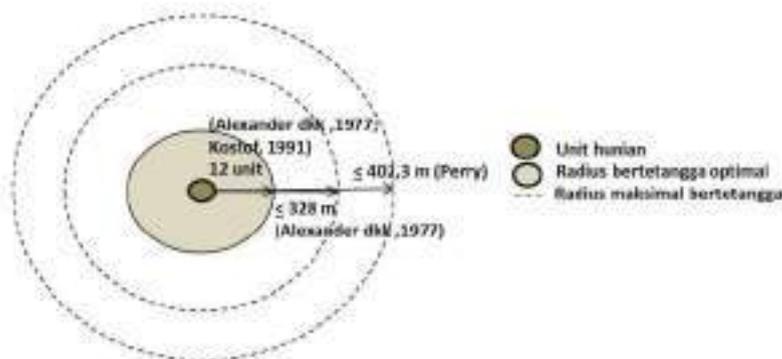
Menurut Alexander dkk. (1977) dan Kostof (1991), radius optimal untuk interaksi antara penghuni adalah maksimal 12 unit rumah. Konsep ini dipengaruhi oleh tujuh dimensi ruang alamiah, termasuk ruang privat, penampilan visual, pengaturan elemen lingkungan, kepadatan area, luas area, akses, dan ukuran ruang terbuka privat (Mitoulas, 2010). Keberadaan lalu lintas yang padat di suatu area dapat mengurangi persepsi penghuni terhadap rumah mereka sebagai tempat tinggal yang aman dan pribadi (Alexander dkk., 1977). Batas tetangga yang penting meliputi pembatasan akses ke lingkungan melalui dinding bangunan, pengurangan jalan masuk, dan pembangunan gerbang masuk ke lingkungan (Alexander dkk., 1977), yang dapat membantu mengurangi jumlah kendaraan yang melewati lingkungan tersebut.

Clarence Perry pertama kali mengembangkan konsep tetangga pada tahun 1929 (Olson, 2011). Perry menyarankan bahwa unit lingkungan yang ideal memiliki luas sekitar 16.000 m², dengan radius sekitar 402,3 m, dilengkapi dengan ruang rekreasi dan taman seluas



10% dari total luas lahan. Setiap unit hunian harus memiliki institusi lingkungan di tengah komunitas dan fasilitas perbelanjaan di pinggir kawasan yang berdekatan dengan persimpangan jalan. Jaringan jalan lingkungan dirancang agar mempermudah akses dari rumah ke toko dan pusat komunitas, dengan prinsip kenyamanan berjalan selama lima menit bagi penghuni, jarak tempuh pendek, dan pemanfaatan lahan campuran (Olson, 2011).

Selanjutnya, konsep tetangga telah berkembang dengan interpretasi yang berbeda pada tahun 1980-an hingga saat ini, yang mencakup pemisahan guna lahan dan penerapan hierarki jalan untuk meningkatkan efisiensi penggunaan bahan bakar. Perumahan modern sering kali mengadopsi desain berbentuk *cul-de-sac* dengan jaringan jalan yang minim persimpangan. Alexander (1977) dan Kostof (1991) juga menekankan bahwa penghuni merasa lebih memiliki atmosfer tetangga dalam lingkungan dengan radius tidak lebih dari 328 m, dengan jalan utama terletak di luar kawasan. Perumahan ideal menampung antara 400 hingga 500 jiwa. Konsep radius tetangga yang diusulkan oleh Alexander (1977), Kostof (1991), dan Perry (Olson, 2011) dapat dilihat di Gambar 15.

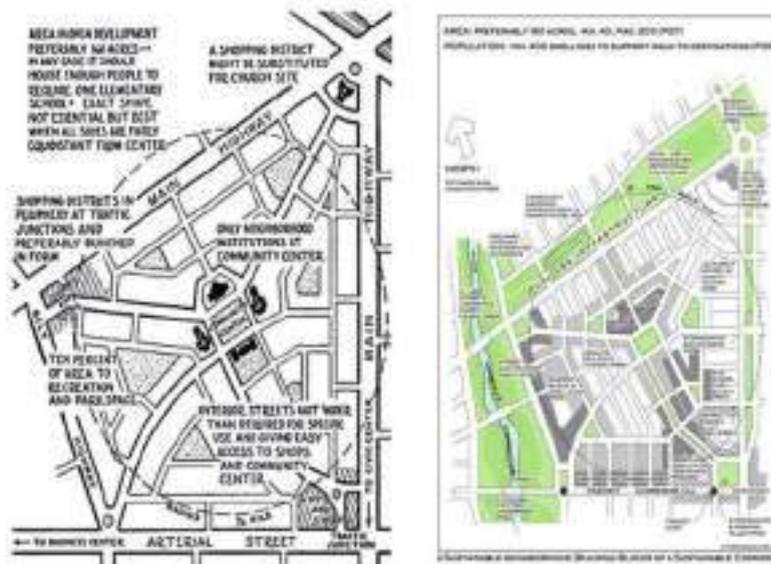


Gambar 15. Radius bertetangga

Sumber: Interpretasi dari Alexander (1977), Kostof (1991), Perry (Olson, 2011)



Pada tahun 2011, muncul konsep lingkungan berkelanjutan oleh Farr Associates yang terinspirasi oleh konsep Perry seperti yang diperlihatkan dalam Gambar 13 (Olson, 2011). Konsep ini mengusulkan bahwa unit lingkungan yang ideal memiliki luas antara 4000 m² hingga 20.000 m² dengan minimal 400 unit hunian, dan penghuni dapat mencapai taman dalam waktu maksimal tiga menit berjalan kaki dari hunian mereka. Di setiap unit hunian, konsep ini menyarankan adanya institusi lingkungan di pusat komunitas, dengan fasilitas perbelanjaan, area parkir, bangunan pembangkit energi, dan area resapan air di tepi kawasan. Jaringan jalan lingkungan direncanakan tanpa kendaraan bermotor (lihat Gambar 4.). Konsep ini mengedepankan prinsip kenyamanan dengan waktu berjalan maksimal 10 menit untuk menjelajahi lingkungan, jarak tempuh yang pendek, serta variasi tipe hunian yang beragam (Olson, 2011).



Gambar 16. Diagram neighborhood unit Perry (kiri) dan sustainable neighborhood (kanan)
Sumber: Olson, 2011



Kebutuhan Bertetangga, Berbelanja, & Pemilihan Tempat Tinggal

Beberapa sumber mengungkapkan bahwa latar belakang ekonomi masyarakat memengaruhi konsep dan kebutuhan mereka dalam bertetangga, berbelanja, dan memilih tempat tinggal. Menurut Hertzberger (2005), ada kecenderungan bahwa semakin tinggi tingkat pendapatan seseorang, semakin sedikit kebutuhan mereka untuk bertetangga dan melakukan aktivitas bersama. Hal ini sejalan dengan pandangan Mutatoli (2001) yang menunjukkan bahwa pada tingkat pendapatan yang lebih tinggi, cenderung terjadi peningkatan jarak sosialisasi antara penghuni dengan penduduk sekitarnya, terutama dalam konteks ruang belanja.

Appleyard (1981) menambahkan bahwa masyarakat dengan pendapatan tinggi cenderung memilih untuk tinggal di lingkungan yang bergengsi. Pandangan ini diperkuat oleh Johnson (1993) yang mencatat bahwa tingkat pendapatan menengah atas memiliki keinginan kuat untuk memisahkan diri dari tingkat pendapatan yang lebih rendah. Low (2003) menyoroti bahwa di perumahan eksklusif, pembatasan akses menjadi salah satu strategi yang diterapkan untuk mempertahankan eksklusivitas lingkungan tersebut.

Secara keseluruhan, penjelasan di atas menggambarkan bahwa ada variasi kebutuhan sosial dan preferensi tempat tinggal yang terkait dengan tingkat ekonomi. Semakin tinggi pendapatan seseorang umumnya semakin rendah kebutuhan akan interaksi sosial di lingkungan sekitar, semakin jauh ruang belanja mereka, serta semakin tinggi keinginan untuk tinggal di lingkungan eksklusif yang membatasi akses masuk.

Pengelolaan & Kepedulian Terhadap Ruang Terbuka

Tradisi bermukim dan interaksi antarpenghuni dalam ruang terbuka publik perumahan mencerminkan kegiatan budaya penghuni yang dapat memengaruhi kondisi ruang tersebut secara positif atau negatif. Cheer (2002) menyoroti hubungan erat antara budaya penghuni dengan lingkungan perumahan mereka. Misalnya, budaya mengurangi penggunaan kendaraan pribadi, seperti yang



diungkapkan oleh Engwicht (1999), dapat mengubah jalan lingkungan menjadi tempat yang lebih nyaman bagi penghuni. Sampson dan Raudenbush (1999) juga menunjukkan bahwa kombinasi hubungan sosial antarpenduduk dan kontrol sosial terhadap ruang publik dapat mengurangi tingkat kejahatan dan gangguan di lingkungan tersebut.

Dalam konteks pengelolaan, Lindgren dan Castell (2008) menjelaskan bahwa pengelolaan ruang terbuka yang dilakukan secara bersama-sama oleh pengembang, penghuni, dan pemerintah dapat meningkatkan efisiensi ekonomi dan memperbaiki hubungan antarpenghuni. Konflik yang mungkin timbul akibat perbedaan kelompok penggunaan ruang dapat diatasi melalui proses mediasi sosial, seperti yang dipahami oleh Low (1996). Dalam konteks budaya bermukim, Hertzberger (2005) mengungkapkan bahwa individu memiliki keinginan untuk memperluas pengaruh mereka ke ruang publik, yang sering kali dimulai dari jalan depan rumah mereka dan berkembang menjadi ruang komunal.

Perihal kebutuhan terhadap ruang terbuka hijau, Erowati (dalam Itja, 2009) mencatat bahwa masyarakat menengah bawah cenderung kurang peduli terhadap ruang hijau tersebut, menggunakannya sebagai tempat untuk menjalin hubungan sosial antarkeuarga karena keterbatasan luas rumah. Di sisi lain, masyarakat menengah atas melihat ruang terbuka hijau sebagai kebutuhan esensial untuk memenuhi kebutuhan spiritual, keindahan, dan kenyamanan mereka. Secara keseluruhan, berbagai kelompok menggunakan ruang terbuka dengan cara yang berbeda, dipengaruhi oleh kondisi ruang, sosial, budaya, dan juga tingkat pendapatan mereka.

Proposisi: Konsep Ruang Terbuka Publik Perumahan

Proposisi dapat diartikan sebagai ringkasan dari tinjauan teoretis dan bukti yang dihasilkan dari beberapa pendekatan empiris sebelumnya (Yin, 2003), yang berfungsi sebagai landasan untuk mengeksplorasi ruang terbuka publik di perumahan di Yogyakarta. Sebagaimana disorot dalam Bab I, penerapan teori dan standar yang



sama terhadap ruang terbuka publik untuk semua perumahan menghasilkan rancangan yang seragam berdasarkan hierarki dan jumlah penghuni. Namun, dalam praktiknya, terdapat indikasi bahwa karakteristik ruang terbuka publik mengalami perubahan dari rancangan aslinya. Perubahan ini bervariasi antara perumahan menengah atas dan menengah bawah. Oleh karena itu, terdapat kesenjangan antara konsep teoretis dengan realitas lapangan yang perlu dijembatani melalui eksplorasi tentang bagaimana ruang terbuka publik dimanfaatkan di perumahan menengah atas dan menengah bawah. Terdapat dua proposisi sebagai acuan kita untuk memperdalam penelusuran, yakni adanya perubahan karakteristik ruang terbuka publik di perumahan, dan perbedaan dalam tradisi bermukim di tingkat pendapatan. Kedua proposisi ini digunakan untuk mengeksplorasi bagaimana ruang terbuka publik dimanfaatkan di perumahan menengah atas dan menengah bawah di Yogyakarta, serta untuk mengidentifikasi faktor-faktor yang memengaruhi perubahan tersebut dan alasan di haliknya.

Perubahan Karakteristik Ruang Terbuka Publik Perumahan

Proposisi pertama mengenai perubahan karakteristik ruang terbuka publik dapat diamati dari segi fisik, pemanfaatan, dan perilaku pengguna serta penghuni di sekitar ruang. Proposisi ini dibangun dari berbagai teori, konsep, dan regulasi yang telah ada terkait sifat ruang terbuka, yang diaplikasikan secara seragam di semua perumahan. Karakteristik fisik ruang terbuka dipengaruhi oleh faktor seperti lokasi, jarak, pembatas, hierarki, fungsi, dan tata letaknya.

Lokasi yang ideal untuk ruang terbuka publik adalah tersebar di beberapa titik (Wu dan Plantinga, 2003), terletak di pusat komunitas (Towers, 2005), mudah dijangkau oleh pejalan kaki (Abu-Ghazze, 1996; Thompson, 2002; Dines, 2006), serta terintegrasi dengan baik dalam lingkungan. Lokasi yang memenuhi kriteria ini dapat meningkatkan umur dan meningkatkan toleransi penghuni. Jarak antara ruang terbuka publik dan unit hunian memengaruhi aktivitas



dan frekuensi penggunaan. Jarak yang pendek (maksimal 50 meter) dan akses yang mudah bagi penghuni sangat dianjurkan (Cohen dkk., 2007). Pembatas yang jelas dan minimal dapat menghindarkan masalah (Lang, 1987). Hierarki ruang terbuka dalam perumahan mencakup skala unit hunian, komunal atau blok, lingkungan atau perumahan (Barton, 2003), dan skala kota (Biddulph, 2007; Thompson, 2008). Fungsi ruang terbuka perumahan meliputi taman, lapangan, pembatas di sekitar perumahan, serta jalur untuk jalan, pejalan kaki, dan sepeda (Biddulph, 2007).

Rancangan ruang terbuka yang optimal adalah yang terbuka (Abu-Ghazze, 1996; Thompson, 2002), fleksibel (Madanipour, 2004), luas, dilengkapi dengan fasilitas menarik (Giles-Corti dkk., 2005), sesuai dengan lingkungan sekitar (Gyuse dan Gyuse, 2008), hijau, memiliki trotoar lebar dengan jalan yang sempit (Yannes dkk., 2010), serta berada di pusat lingkungan hunian (Towers, 2005), hal ini dapat meningkatkan aktivitas, frekuensi pemanfaatan, interaksi sosial, dan toleransi di dalam ruang. Sebaliknya, hunian yang menghadap ke ruang terbuka memiliki nilai jual yang lebih tinggi (Luttik, 2000). Pengguna dewasa cenderung menyukai taman yang luas dan berkualitas tinggi (Sugiyama dkk., 2010). Karakteristik pemanfaatan ruang terbentuk dari aktivitas, waktu, pengguna, dan persepsi. Berdasarkan gender, laki-laki lebih sering menggunakan ruang (Cohen dkk., 2007) dan cenderung berada di bagian depan ruang (Mozingo, 1989), sementara perempuan cenderung berkumpul dalam wilayah teritori kecil di bagian belakang atau dilindungi secara visual (Wiyatiningsih, 2010). Dari sudut pandang persepsi, ruang yang luas dengan elemen-elemen yang terbatas dapat terlihat gersang (Winandari dkk., 2013a). Kontrol sosial yang kuat dari penghuni dapat mengurangi tingkat kejahatan (Sampson dan Raudenbush, 1999). Keamanan yang rendah dan tingginya privasi penghuni dapat mengurangi interaksi dan pemanfaatan ruang (Berk, 2005). Perubahan karakteristik ruang terbuka dapat terjadi dengan menambahkan area privat ke ruang publik (Grundström & Jere, 2007; Madanipour, 2003; Hertzberger, 2005), serta mengubah ruang publik



menjadi ruang komersial dengan pengawasan privat (Defilippis, 1997). Di permukiman menengah bawah, eksklusivitas dan inklusivitas ruang dipengaruhi oleh ukuran, bentuk, batas, zonasi, budaya, kebiasaan, dan pengalaman (Asriany, 2012).

Perbedaan Tradisi Bermukim Berdasarkan Tingkat Pendapatan

Proposisi kedua mengenai perbedaan tradisi bermukim di tingkat pendapatan yang berbeda menyoroti adanya perbedaan kebiasaan dan tradisi penghuni perumahan menengah atas dan menengah bawah terkait dengan ruang terbuka publik di perumahan. Tradisi bermukim ini tercermin dalam kehidupan bertetangga, kebiasaan berbelanja, dan kepedulian terhadap ruang terbuka hijau. Dalam konteks kehidupan bertetangga, kelas menengah atas cenderung lebih memilih untuk menjaga jarak atau memisahkan diri dari tetangga (Johnson, 1993). Seiring meningkatnya tingkat pendapatan, kebutuhan untuk interaksi bertetangga cenderung menurun (Hertzberger, 2005). Radius optimal interaksi antara penghuni umumnya tidak lebih dari 12 unit rumah (Alexander dkk., 1977; Kostof, 1991).

Mengenai kebiasaan berbelanja, semakin tinggi tingkat pendapatan seseorang, cenderung semakin jauh radius berbelanja mereka, yang berimplikasi pada penurunan kesempatan untuk bersosialisasi (Mutatali, 2001). Sementara dari perspektif kepedulian terhadap ruang terbuka, kelompok menengah bawah seringkali kurang peduli terhadap ruang terbuka hijau, meskipun sering menggunakannya untuk bersosialisasi. Di sisi lain, kelompok menengah menganggap ruang terbuka hijau penting untuk meningkatkan kenyamanan lingkungan mereka, sementara kelompok atas melihatnya sebagai kebutuhan utama untuk aspek spiritual, keindahan, dan kenyamanan (Erowati dalam Itja, 2009).

Secara umum, proposisi ruang terbuka publik perumahan dapat dilihat di Gambar 17.



Bab 3

Menelusuri Kasus Ruang Terbuka Publik Perumahan di Yogyakarta

Yogyakarta memiliki kemungkinan variasi hasil penelusuran yang lebih beragam. Kemungkinan ragam pemanfaatan serta kemungkinan konflik yang lebih besar menjadikan kota dengan mayoritas perumahan berskala tidak besar (Kuswartojo, 2005) serta memiliki budaya lokal (Peraturan Menteri No.32/PERMEN/M/2006) yang kuat menjadi pertimbangan utama. Perumahan berskala tidak besar banyak dijumpai di kota menengah seperti Yogyakarta, sebagai salah satu *melting pot* dengan berbagai kepentingan seperti pendidikan, budaya, wisata.

Perumahan berskala tidak besar di Yogyakarta berkembang pesat namun tetap memiliki budaya lokal yang kuat dengan masyarakat yang masih mempertimbangkan nilai psikologis dan spiritual. Pertemuan antara pendatang yang membawa budaya asal dan penduduk asli dengan budaya lokal yang kuat serta hubungan yang terjadi antarkeduanya dapat dilihat melalui pemanfaatan ruang terbuka publik di perumahan.

Kriteria Pemilihan Kasus

Berdasarkan skala perumahan, terdapat tiga kelompok yaitu perumahan skala kecil, skala menengah, dan skala besar. Perumahan skala kecil memiliki luas wilayah kurang dari 15 ha. Perumahan skala menengah memiliki luas wilayah antara 15 hektare hingga 200 hektare. Perumahan skala besar memiliki luas wilayah lebih dari 200 hektare. Merujuk asumsi yang digunakan Winarso (2000), 15 hektare



lahan dapat disetarakan dengan 750 unit rumah dan 200 hektare disetarakan dengan 10 ribu unit.

Perumahan di Yogyakarta memiliki luasan yang beragam mulai dari kurang dari satu hektare hingga 32,4 ha. Berdasarkan luasan tersebut, maka tidak ada perumahan di Yogyakarta yang termasuk dalam skala besar. Semua perumahan termasuk dalam skala kecil dan skala menengah dengan sebagian besar berada dalam skala kecil dan hanya beberapa yang termasuk dalam skala menengah.

Terkait dengan fasilitas ruang terbuka publik, Barton dkk (2004) menggunakan standar 2,4 hektare ruang terbuka yang digunakan sebagai area hijau, taman bermain, dan ruang bermain informal untuk setiap 1000 orang. Standar yang berlaku di Indonesia (KepMen No. 534/KPTS/M/2001; PerBup Bantul No. 13/2009) mensyaratkan setiap maksimal 250 jiwa, lingkup RT, harus tersedia minimal taman lingkungan atau tempat bermain seluas satu m²/jiwa. Setiap maksimal 2500 jiwa, lingkup RW, harus tersedia minimal taman atau tempat bermain RW seluas 0,5 m²/jiwa, Lapangan olahraga seluas 0,3 m²/jiwa, dan parkir RW minimal 400 m². Mengacu data BPS Provinsi DIY dalam angka 2011, 250 jiwa dapat disetarakan dengan 63 unit rumah atau 1,26 hektare. Demikian pula 2500 jiwa dapat disetarakan dengan 625 unit rumah atau 12,5 hektare.

Dari sisi harga jual unit rumah, terdapat dua kelompok yaitu kelas menengah bawah dan kelas menengah atas. Perumahan kelas menengah atas di Yogyakarta adalah perumahan dengan harga jual mulai dari Rp300 juta hingga Rp2,5 juta per unit dengan luas bangunan minimal adalah Tipe 54. Perumahan kelas menengah bawah adalah perumahan dengan harga jual maksimal Rp500 juta per unit dengan luas bangunan maksimal adalah Tipe 45. Semua perumahan yang dibangun pemerintah merupakan perumahan kelas menengah bawah sedangkan perumahan yang dibangun oleh swasta sebagian besar merupakan perumahan kelas menengah atas.

Tingkat penghunian rumah sebesar 70% dari total unit rumah yang dibangun digunakan untuk menggambarkan pemanfaatan ruang tersebut di perumahan, menghindari ruang yang tidak terpakai karena



rendahnya tingkat hunian. Perumahan yang dibangun lebih dari lima tahun (dihitung dari tahun 2011) dianggap sudah dapat memberikan gambaran penggunaan ruang terbuka publik dibandingkan dengan kondisi awal.

Berdasarkan kondisinya di Yogyakarta, skala perumahan di sana dapat dibedakan berdasarkan pada jumlah unit atau luas lahan, harga jual unit rumah, tingkat hunian, dan tahun pembangunan. Perumahan skala kecil memiliki jumlah unit antara 63 hingga 625 unit atau luas antara 1,26 hingga 12,5 hektare. Perumahan skala menengah memiliki lebih dari 625 unit atau luas lebih dari 12,5 hektare. Sebelum tahun 2006, hanya perumahan nasional yang memenuhi kriteria ini. Untuk memperluas studi, kriteria kelas perumahan didasarkan pada luas wilayah bukan jumlah unit. Berdasarkan harga jual unit rumah, terdapat perumahan kelas menengah atas dengan harga jual mulai dari Rp300 juta dan perumahan kelas menengah bawah dengan harga jual maksimal Rp500 juta per unit. Harga jual rata-rata unit rumah diperhitungkan berdasarkan harga yang berlaku di tahun 2011. Pemilihan kasus dalam hal ini terdiri dari empat kelompok:

1. Perumahan kelas menengah atas dengan harga jual minimal Rp300 juta dan luas antara 1,26 hektare dan 12,5 hektare.
2. Perumahan kelas menengah atas dengan harga jual minimal Rp300 juta dan luas lebih dari 12,5 hektare.
3. Perumahan kelas menengah bawah dengan harga jual maksimal Rp500 juta dan luas antara 1,26 hektare dan 12,5 hektare.
4. Perumahan kelas menengah bawah dengan harga jual maksimal Rp500 juta dan luas lebih dari 12,5 hektare.

Proses Pemilihan Kasus

Penulis menggunakan pendekatan studi kasus ganda dengan melibatkan dua kelompok kasus karena kemampuannya dalam menghasilkan berbagai hasil penelusuran yang berbeda. Setiap kelompok terdiri dari empat kasus, sehingga total terdapat delapan kasus yang dapat kita telusuri bersama. Pemilihan delapan kasus



perumahan didasarkan pada teori Stake (2006) yang menyatakan bahwa studi kasus ganda lebih efektif jika terdiri dari empat hingga sepuluh kasus.

Saat ini, jumlah total perumahan di Provinsi DIY, baik yang dimiliki pemerintah maupun swasta, adalah 226 perumahan menurut data PIP2BDIY (2011). Perumahan tersebut tersebar di lima kabupaten/kota: 105 di Kabupaten Bantul, 10 di Kabupaten Kulon Progo, 84 di Kabupaten Sleman, 19 di Kota Yogyakarta, dan delapan di Kabupaten Gunung Kidul (lihat Gambar 18). Namun, beberapa perumahan seperti The Paradise dan Casa Grande belum termasuk dalam daftar tersebut. Tidak semua pengembang dari 226 perumahan ini terdaftar sebagai anggota REI. Pengecekan silang antara informasi mengenai pengembang perumahan di PIP2BDIY dengan daftar anggota REI tahun 2010 menunjukkan bahwa beberapa pengembang tidak menjadi anggota REI (REI 2010).



Gambar 18. Jumlah perumahan di lima Kabupaten/Kota DI Yogyakarta.
Sumber peta: <http://www.yogyakarta.bpk.go.id> dan www.googlemap.com

Seleksi awal dilakukan pada 226 perumahan yang kemudian menghasilkan 70 perumahan yang memenuhi kriteria ruang terbuka



publik. Ketujuh puluh perumahan tersebut terdiri dari 41 perumahan menengah atas skala kecil, tiga perumahan menengah atas skala menengah, 36 perumahan menengah bawah skala kecil, dan tujuh perumahan menengah bawah skala menengah (lihat Tabel 1).

Tabel 1. Perumahan dan skala luas wilayah di Yogyakarta

No.	Perumahan			
	Kelas menengah bawah, skala kecil	Kelas menengah atas, skala kecil	Kelas menengah bawah, skala menengah	Kelas menengah atas, skala menengah
1.	Bumi Mandiri Wrokerten	Ayodhya Citra 2	Perumnas Guwosari	Pertamina
2.	Cepoko Griya Indah	Banguntapan permai	Perumnas Trimulyo	Casa Grande
3.	Cepoko Indah	Bayeman Permai	Perumnas Condong Catur	Pelangi Indah Estate
4.	Citra Ringin Mas	Candi Indah	Perumnas Minomartani	-
5.	Dep Hankam Karangjati Indah II	Griya Alvita	Candi Gebang Permai	-
6.	Giripeni	Griya Indah 1	Griya Roto Kenongo Asri	-
7.	Graha Sedayu Sejahtera	Griya Indah 2-3	Griya Taman Sari	-
8.	Griya Binangun Asri	Griya Palem Hijau	-	-
9.	Griya Gejawan Indah	Griya Perwita Wisata	-	-
10.	Griya Kencana Perma	Griya Palem Indah	-	-
11.	Griya Krembangan Asri	Griya Safir	-	-
12.	Griya Mristi Indah	Griya Intan Permai	-	-
13.	Griya Mulia Asri	Kampung Ambarukmo	-	-
14.	Griya Taman Sari	Kompleks SGPLB	-	-



No.	Kelas menengah bawah, skala kecil	Perumahan		Kelas menengah atas, skala menengah,
		Kelas menengah atas, skala kecil,	Kelas menengah bawah, skala menengah,	
15.	Jati Sawit Asri	Taman Siswa Indah	-	-
16.	Kaliagung Baru	Mitra Griya Wedomartani Baru	-	-
17.	Kasongan Permai	Pesona Mentari	-	-
18.	Kasongan Permai	Merapi View	-	-
19.	Kepuh Permai	Pondok Permai	-	-
20.	Kompleks TNI AU	Pondok Permai Taman Tirta Residence	-	-
21.	Mitra Griya Asri	Puri Niten Asri	-	-
22.	Nogotirto Elok V	Purimas Citra Gemilang 2	-	-
23.	Pendowo Asri	Purwomartani indah	-	-
24.	Puri Argomulyo Asri	Timoho Asri	-	-
25.	Puri Handayani	Samara Regency	-	-
26.	Puri Potorono Asri	Kompleks Yadara	-	-
27.	Puri Sakinah 2	Sejahtera Green Garden	-	-
28.	Puspa Indah	Sidoarum	-	-
29.	Puspa Indah	Taman Cemara	-	-
30.	Sedayu Permai	Taman Griya Indah 2	-	-
31.	Sinar Sedayu Indah	Taman Krajan	-	-
32.	Sleman Permai	UPN Veteran	-	-
33.	Soka Asri	Tugu Asri	-	-
34.	Suryo Asri 1	Naga Asri Permai	-	-
35.	Suryo Asri 2	Nandan Griya Idaman	-	-
36.	Taman Sedayu	Sinar Dayu Indah	-	-
37.	-	Griya Saka Permai	-	-



No.	Kelas menengah bawah, skala kecil	Perumahan		Kelas menengah atas, skala menengah,
		Kelas menengah atas, skala kecil,	Kelas menengah atas, skala menengah,	
38.	-	Pelem Sewu Barat Estat	-	-
39.	-	Jambu Sari Indah	-	-
40.	-	The Residence	-	-
41.	-	Taman Palagan Asri 3	-	-
42.	-	Taman Palagan Asri 2	-	-

Ditah dari direktori REI 1997 dan PIP2BDIY 2011

Seleksi secara purposif dari 70 perumahan pada akhirnya menghasilkan delapan perumahan yang mewakili kategori menengah atas skala kecil, menengah atas skala menengah, menengah bawah skala kecil, dan menengah bawah skala menengah. Kedelapan perumahan yang dipilih adalah:

1. Kategori menengah atas skala kecil: Perumahan Griya Intan Permai dan Perumahan Nandan Griya Idaman
2. Kategori menengah atas skala menengah: Perumahan Casa Grande dan Perumahan Pertamina
3. Kategori menengah bawah skala kecil: Perumahan Griya Arga Permai dan Perumahan Nogotirto Elok
4. Kategori menengah bawah skala menengah: Perumnas Condongcatur dan Perumnas Minomartani

Pemilihan kasus kemudian didasarkan pada kriteria perumahan yang dibangun sebelum tahun 2006, dihuni oleh minimal 70% dari total unit terbangun, serta memenuhi kriteria luas lahan dan harga jual unit. Setiap kasus memiliki karakteristik unik sebagai berikut:

1. Kasus 1: Perumahan Griya Intan Permai memiliki akses terbatas dengan ruang terbuka yang digunakan bersama penduduk sekitar. Mayoritas penghuninya adalah pendatang, pensiunan pegawai pertambangan, berpendidikan minimal sarjana, dan bersuku Jawa.



2. Kasus 2: Perumahan Nandan Griya Idaman memiliki akses bebas namun akses *cluster* terbatas, dengan ruang terbuka khusus penghuni. Mayoritas penghuninya adalah pendatang, karyawan di luar kota, berpendidikan minimal sarjana, dan bersuku Tionghoa.
3. Kasus 3: Perumahan Kompleks Pertamina memiliki akses bebas untuk perumahan dan ruang terbuka. Mayoritas penghuninya adalah pendatang, pensiunan pegawai Pertamina, berpendidikan minimal sarjana, dan bersuku Jawa.
4. Kasus 4: Perumahan Casa Grande memiliki akses terbatas dengan ruang terbuka khusus penghuni dan anggota klub. Mayoritas penghuninya adalah pendatang, wirausahawan di luar kota, dan berpendidikan minimal sarjana.
5. Kasus 5: Perumnas Condong Catur adalah perumahan nasional pertama di Yogyakarta dengan akses bebas untuk perumahan dan ruang terbuka. Mayoritas penghuninya adalah penduduk asli Yogyakarta, PNS dan pensiunan, berpendidikan minimal SMA, dan bersuku Jawa.
6. Kasus 6: Perumnas Minomartani memiliki akses bebas untuk perumahan dan ruang terbuka. Mayoritas penghuninya adalah penduduk asli Yogyakarta, PNS dan pensiunan instansi swasta di Yogyakarta, berpendidikan minimal SMA, dan bersuku Jawa.
7. Kasus 7: Perumahan Nogotirto Elok memiliki akses bebas untuk perumahan dan ruang terbuka. Mayoritas penghuninya adalah pendatang, wirausahawan dan pensiunan, berpendidikan minimal sarjana, dan bersuku Jawa.
8. Kasus 8: Perumahan Griya Arga Permai memiliki akses terbuka untuk perumahan dan ruang terbuka, kecuali lapangan tenis. Mayoritas penghuninya adalah wirausahawan dan pensiunan, berpendidikan minimal SMA dan sarjana, serta bersuku Jawa.

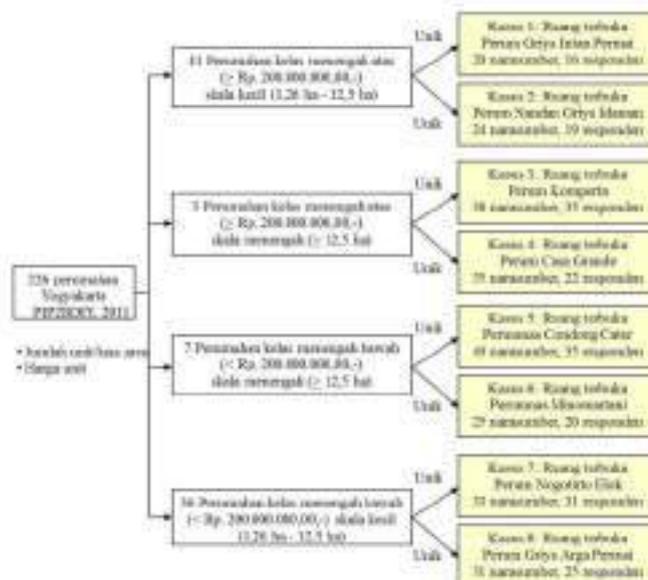
Menentukan Narasumber & Informan Khusus

Untuk memperkaya informasi penelusuran, penulis melibatkan beberapa informan yang meliputi penghuni, pekerja, perangkat desa,



tokoh masyarakat, staf pengembang, dan pengunjung. Sebagian dari mereka, khususnya adalah penghuni yang tinggal di masing-masing kasus juga diperlukan untuk ditelusuri lebih lanjut tentang demografi dan juga persepsi mereka terhadap ruang terbuka publik.

Sebanyak 255 orang menjadi informan, yang terdiri dari 203 penghuni, 15 pekerja di perumahan, 27 staf pengembang/perangkat desa/tokoh masyarakat, dan 10 pengunjung. Informasi narasumber diproses secara kualitatif. Selain itu, 185 penghuni dilibatkan sebagai informan khusus yang ditelusuri persepsinya mengenai prioritas ruang di masing-masing kasus. Proses seleksi kasus sendiri dapat dijabarkan melalui gambar di bawah ini.



Gambar 19. Seleksi kasus ruang terbuka publik perumahan

Koleksi Informasi & Pendalaman Tiap Kasus

Pengumpulan informasi dilakukan melalui tiga metode utama: observasi lapangan, informasi sekunder yang mencakup monografi



penduduk, dan wawancara dengan penghuni perumahan (Austin, 2003). Informan khusus di sini adalah mereka para penghuni yang tinggal di perumahan. Alat survei yang digunakan meliputi pengamatan langsung dan juga panduan wawancara terbuka (*open-ended*). Dengan begitu maka akan kita peroleh informasi mengenai kegiatan yang dilakukan di ruang terbuka publik serta alasan tradisi tinggal bagi penghuni. Informasi yang dikumpulkan mencakup profil perumahan, karakteristik fisik ruang, pola pemanfaatan ruang dan perilaku pengguna, serta kondisi sosial, ekonomi, dan tradisi bermukim penghuni.

Tahap pengumpulan informasi dilakukan dengan mengacu pada panduan dengan melibatkan berbagai sumber untuk memenuhi kebutuhan informasi yang diperlukan (Hancock dan Algozzine, 2006; Yin, 2003), sekaligus memastikan proses triangulasi. Dalam studi kasus ini, tiga prinsip utama, yakni penggunaan berbagai sumber bukti, pembentukan basis informasi studi kasus, dan pengelolaan konsistensi informasi (Yin, 2003). Prinsip-prinsip ini digunakan untuk meningkatkan validitas dan reliabilitas yang sudah ada.

Penggunaan berbagai sumber informasi sangat penting untuk melakukan triangulasi. Triangulasi yang digunakan ini melibatkan triangulasi sumber informasi dan triangulasi teori terhadap informasi yang sama (Yin, 2003). Penulis memanfaatkan lima sumber: dokumen, catatan arsip, wawancara, pengamatan langsung, dan artefak fisik. Setiap informasi diperoleh melalui lebih dari satu sumber. Salah satu bentuk triangulasi yang dilakukan adalah pemetaan fisik dan pemanfaatan ruang terbuka publik perumahan. Pemetaan ini, disebut sebagai place centre map, didapatkan melalui pengamatan langsung artefak, wawancara dengan pengembang dan penghuni, serta catatan arsip (lihat Gambar 20).





Gambar 20. *Place centre map* bersumber wawancara dan dokumentasi penghuni.

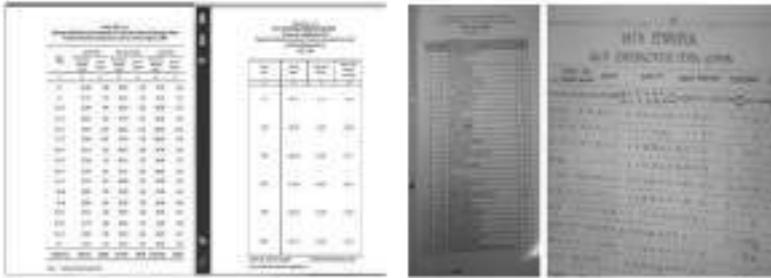
Sumber foto: dokumentasi Bapak Rahman GIP, 2012

Sumber dokumentasi mencakup catatan internal, kajian resmi, dan evaluasi di lokasi yang sama, koran dan artikel di media massa, berita komunitas, dan blog perumahan. Sumber catatan arsip terdiri dari catatan organisasi, peta dan grafik tentang karakter geografis atau tata letak, daftar nama, dan hasil survei/sensus. Sumber artefak fisik diperoleh dari objek fisik saat kunjungan lapangan, termasuk instrumen, karya seni, atau bentuk fisik lainnya.



Gambar 21. Informasi yang bersumber dari dokumen dan catatan arsip
Sumber: dokumentasi Bapak Rahman GIP, 2012; RW Komperta, 2012; RT GIP, 2012; RW 17 Condong Catur, 2012; Winandari, 2012





Gambar 22. Informasi penduduk yang bersumber dari sensus penduduk dan arsip RW

Sumber: BPS, 2012; RT GIP, 2012; RW 17 Condong Catur, 2012; RT GIP, 2012

Pengamatan langsung dilakukan dengan mengunjungi lokasi kasus untuk mengamati fenomena, perilaku, dan kondisi lingkungan saat itu. Peralatan seperti kamera dan video digunakan untuk merekam kondisi di lapangan (Yin, 2003). Pengamatan dilakukan pada hari kerja, hari libur, dan event tertentu seperti hari besar keagamaan dan Hari Kemerdekaan Republik Indonesia. Tujuan pengamatan adalah untuk memperoleh informasi tentang bentuk fisik ruang terbuka publik, jenis kegiatan yang berlangsung di dalamnya, serta perilaku pengguna terhadap ruang tersebut.



Gambar 23. Pengamatan lokasi yang sama di hari yang berbeda

Sumber: Dokumentasi Winaadati, 2012

Wawancara merupakan salah satu sumber informasi terpenting yang diperoleh melalui pertanyaan tertutup dan terbuka dengan panduan wawancara. Selama wawancara, panduan wawancara digunakan untuk menghindari bias yang mungkin muncul dari pertanyaan yang diajukan kepada pada informan khusus. Panduan



tersebut mencakup informasi mereka atau pengembang, diikuti oleh beberapa pertanyaan tertutup dengan format pilihan ganda serta pertanyaan terbuka. Pertanyaan terbuka digunakan untuk memahami karakter dan respons emosional mengenai ruang terbuka publik di lingkungan mereka, serta untuk menggali kegiatan dari sudut pandang pengembang dan para penghuni. Pertanyaan tertutup digunakan untuk menghasilkan informasi kuantitatif (Yin, 2003) yang mendukung informasi kualitatif.



Gambar 24. Pertanyaan tertutup dan terbuka saat wawancara
Sumber: Dokumentasi Winandari, 2012

Informasi hasil wawancara diperoleh dari dua kelompok, yaitu kelompok pengembang dan kelompok penghuni, dengan menggunakan dua panduan wawancara yang berbeda (lihat Gambar 25). Panduan wawancara diuji terlebih dahulu pada beberapa penghuni perumahan di Yogyakarta sebelum wawancara sesungguhnya dimulai, untuk memastikan bahwa interpretasi para penghuni sesuai dengan yang diharapkan.

Wawancara dengan pengembang dilakukan di kantor masing-masing untuk memperoleh profil perumahan dan karakteristik ruang terbuka publik perumahan. Pertanyaan mencakup karakteristik perumahan seperti jumlah proyek perumahan, unit rumah, fasilitas perumahan, dan pengelolaan perumahan termasuk ruang terbuka publik. Pertanyaan mengenai karakteristik ruang terbuka publik meliputi fasilitas yang dibangun, alasan pembangunan fasilitas tersebut, konsep dan rancangan awal ruang terbuka publik, ruang terbuka publik yang telah terbangun, pemilihan lokasi ruang terbuka publik, serta faktor yang memengaruhi pemilihan dan bentuk ruang tersebut.



Kelompok pengembang terdiri dari 11 narasumber dengan dua hingga tiga narasumber di setiap pengembang. Informasi mengenai perumahan yang pengembangnya tidak lagi beroperasi diperoleh dari penghuni melalui deskripsi kondisi perumahan di awal pembangunan.



Gambar 25. Wawancara dengan penghuni dan pengembang
Sumber: Dokumentasi Winandari, 2012

Wawancara dengan penghuni dilakukan untuk mengumpulkan info tentang kegiatan sehari-hari, kegiatan berkala, atau kegiatan pada waktu khusus, kondisi sosial ekonomi, dan tradisi tinggal penghuni, serta pendapat dan persepsi pengguna terhadap kondisi ruang terbuka publik di perumahan Yogyakarta. Pertanyaan mengenai kegiatan di ruang terbuka publik mencakup jenis kegiatan, lokasi kegiatan, pengguna ruang, frekuensi kegiatan, dan alasan melakukan kegiatan tersebut. Pertanyaan mengenai kondisi sosial ekonomi dan tradisi tinggal penghuni meliputi tingkat pendidikan, jenis pekerjaan, pendapatan atau kepemilikan kendaraan, status sosial, aktivitas sehari-hari, kebiasaan, dan kegiatan komunal di lingkungan sekitar. Pertanyaan mengenai pendapat dan persepsi pengguna mencakup tanggapan penghuni terhadap kondisi ruang terbuka publik, kegiatan yang dilakukan di ruang tersebut, dan masalah yang dihadapi di dalam ruang tersebut.

Kelompok penghuni terdiri dari 185 orang dengan jumlah yang bervariasi di setiap kasus. Di perumahan menengah atas, mereka terdiri dari 16 penghuni Perumahan Griya Intan Permai, 19 penghuni Perumahan Nandan Griya Idaman, 35 penghuni Perumahan

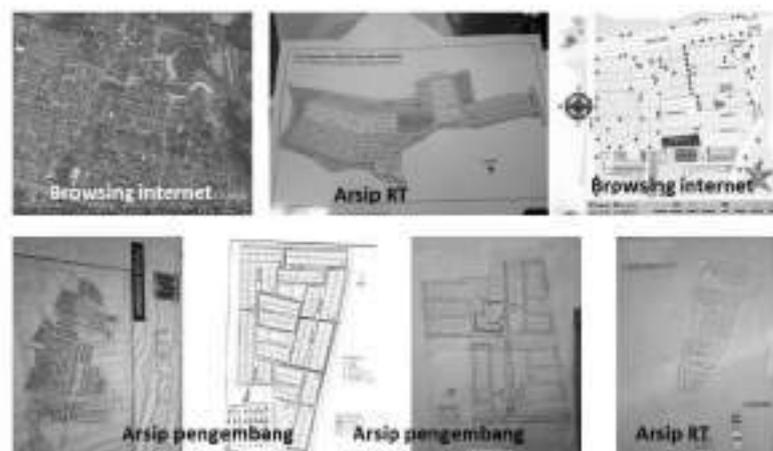


Pertamina, dan 4 penghuni Perumahan Casa Grande. Di perumahan menengah bawah, terdiri dari 35 penghuni Perumnas Condong Catur, 20 penghuni Perumnas Minomartani, 25 penghuni Perumahan Griya Arga Permai, dan 31 penghuni Perumahan Nogotirto Elok.

Jenis-Jenis Informasi

6 Informasi yang dikumpulkan meliputi profil perumahan, kondisi fisik ruang terbuka publik, pemanfaatan ruang terbuka publik, perilaku pengguna, kondisi sosial, ekonomi, serta tradisi tinggal penghuni. Informasi ini diperoleh melalui pengamatan langsung, dokumentasi, catatan arsip, artefak, dan wawancara.

Profil perumahan dalam hal ini mencakup jumlah proyek perumahan, unit rumah, fasilitas yang tersedia, pengelolaan perumahan, serta konsep rancangan. Informasi ini diperoleh melalui wawancara dengan pengembang, dokumentasi, serta catatan arsip. Beberapa informasi berupa peta yang menggambarkan profil perumahan dapat dilihat di Gambar 26.



Gambar 26. Peta bersumber dokumen dan catatan arsip
Sumber: googlemap.com, 2012; RT GP, 2012; Perum Perumnas, 2012; RW Komperta, 2012; RT Condong Catur, 2012.



Info mengenai fisik **ruang terbuka publik** meliputi lokasi terhadap perumahan, jarak ke unit rumah, hierarki, fungsi, *layout*, bentuk, luas, *furniture*, pembatas, yang diperoleh melalui wawancara dengan pengembang, pengamatan langsung, artefak, dan catatan arsip (lihat Gambar 27).



Gambar 27. Informasi fisik ruang bersumber pengamatan langsung dan artefak

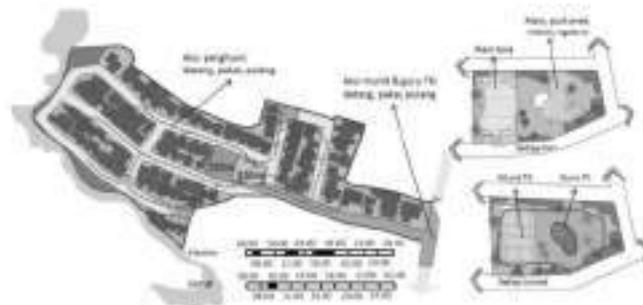
Sumber: Winandari, 2012

Info mengenai pemanfaatan ruang terbuka publik dan perilaku pengguna mencakup berbagai aspek seperti jenis kegiatan, waktu kegiatan, pengguna ruang, *place center map*, teritori, privasi, persepsi terhadap keamanan, keindahan, dan kenyamanan, serta hubungan antara kepemilikan dan pengawasan. Informasi lainnya juga mencakup tanggapan penghuni terhadap kondisi ruang, kegiatan yang dilakukan di ruang tersebut, dan masalah yang mungkin muncul di dalam ruang tersebut.

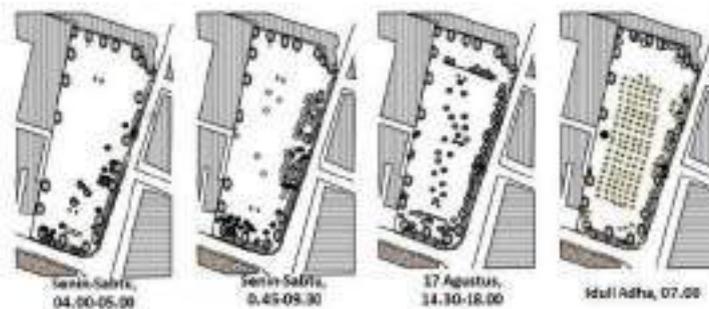
137

Place center map digunakan sebagai salah satu metode untuk memperoleh informasi tentang karakteristik fisik dan pemanfaatan ruang terbuka publik melalui pengamatan langsung, dokumentasi artefak, dan wawancara dengan penghuni (lihat Gambar 28 dan Gambar 29).





Gambar 28. Kegiatan, waktu, lokasi, dan pengguna ruang terbuka di perumahan.



Gambar 29. *Place center map* di Perumnas Condong Catur

Sumber: Winandari dan Pramitasari, 2012: 132

Info mengenai kondisi sosial dan ekonomi penghuni mencakup informasi tentang usia, suku, agama, tingkat pendidikan, jenis pekerjaan, dan pendapatan atau kepemilikan kendaraan. Informasi ini diperoleh melalui wawancara langsung dengan penghuni serta dari catatan arsip yang relevan. Selain itu, info tentang tradisi tinggal penghuni mencakup kegiatan sehari-hari, kegiatan berkala, kegiatan khusus, kebiasaan berbelanja, kebiasaan rekreasi, kegiatan komunal, dan interaksi sosial di lingkungan perumahan, yang diperoleh melalui wawancara dengan penghuni serta dari catatan arsip yang berkaitan.



Basis Informasi Studi kasus

Pembuatan basis info untuk studi kasus ini dilakukan dengan menyusun dan mendokumentasikan semuanya yang telah dikumpulkan. Informasi ini diorganisir dalam sebuah struktur organisasi yang memungkinkan pemeliharaan dan peningkatan keandalan informasi. Objek informasi yang dikumpulkan mencakup karakteristik fisik dan ukuran ruang terbuka publik, kondisi sosial ekonomi dan tradisi tinggal penghuni, dinamika hubungan sosial di berbagai tingkat pendapatan perumahan, serta penggunaan dan aktivitas di ruang terbuka publik di perumahan yang dipilih.

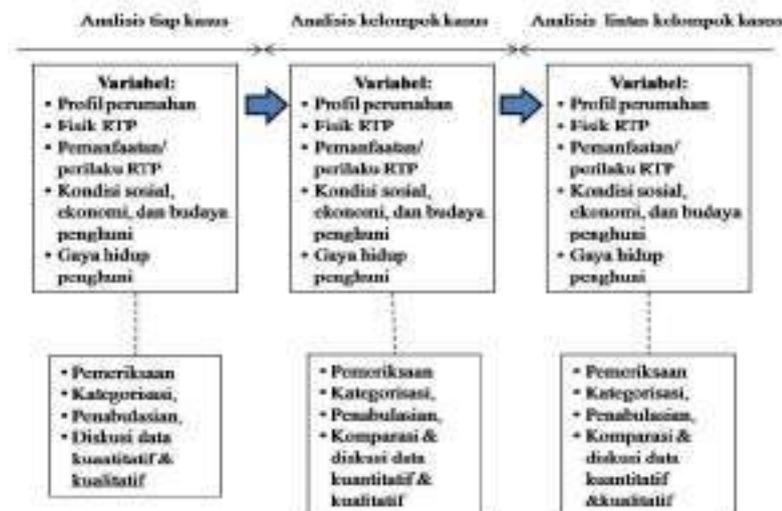
Pemisahan dilakukan untuk informasi primer dan sekunder dari laporan pengamatan. Informasi primer, seperti foto, video, dan sketsa, dikelompokkan berdasarkan waktu pengamatan untuk setiap kasus. Hasil wawancara dan observasi lapangan dicatat dalam *logbook* dan dikelompokkan sesuai dengan kasus. Informasi dari kuesioner mengenai persepsi dan prioritas penghuni disimpan dalam file *dataset* yang dapat diakses dan dikelola (menggunakan program SPSS versi 20), sebagaimana terlihat pada Gambar 30 dan Gambar 31.



Gambar 30. Pengorganisasian informasi primer tentang foto pengamatan langsung dan wawancara



Tujuannya adalah untuk mendapatkan hasil yang relevan untuk setiap kelompok kasus berdasarkan atribut yang telah ditetapkan. Sementara untuk lintas kasus, atribut yang sama dibahas untuk mendapatkan pemahaman yang lebih mendalam terhadap perbedaan dan kesamaan antara kedua kelompok kasus. Hasil pembahasan ini nantinya diterjemahkan lebih komprehensif yang kemudian dibahas secara teoretis untuk memodifikasi atau memberikan kontribusi terhadap teori ruang terbuka publik dalam konteks perumahan.



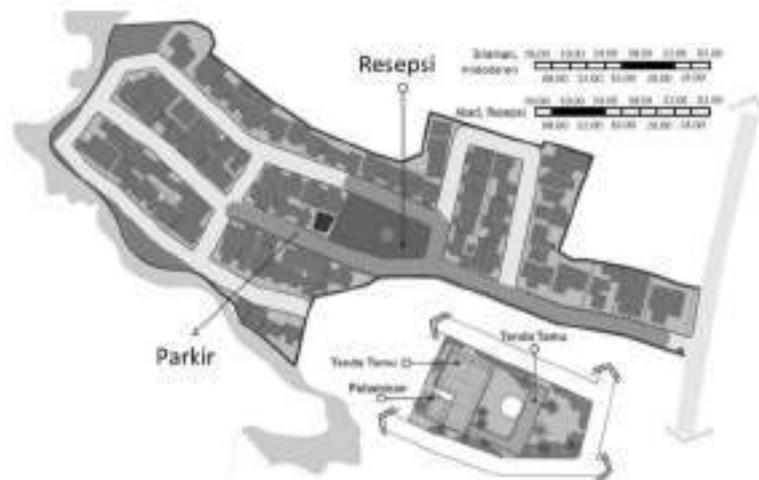
Gambar 32. Tahapan pendalaman penelusuran ruang terbuka publik perumahan

Proses pendalaman ini menggabungkan pendekatan kualitatif dan kuantitatif. Pendekatan kualitatif mencakup pengelompokan, interpretasi informasi, dan diskusi hasil penelusuran. Pengelompokan dan interpretasi dilakukan melalui delapan tahap: 1) menyelidiki dengan cermat, 2) membuat kategori berdasarkan hasil wawancara yang paling relevan dan ringkas, 3) menyusun daftar topik dan mengelompokkan topik yang sejenis, 4) memasukkan semua informasi dan menambahkan kategori baru jika diperlukan, 5)



mengelompokkan topik yang terkait dan menunjukkan hubungan di antara mereka, 6) menetapkan kategori dan mengurutkannya secara alfabetis, 7) menafsirkan pembahasan awal melalui keterkaitan antarinformasi, 8) merevisi ulang kode informasi yang sudah ada jika diperlukan. Diskusi hasil penelusuran melalui triangulasi sumber, pengamat, dan koleksi informasi.

Pendekatan kualitatif ditujukan pada konsep, desain, alasan perancangan, pengelolaan, pengawasan, kepemilikan, aksesibilitas, responsibilitas, tata letak ruang, hierarki, *setting* perilaku, kegiatan harian, berkala, dan khusus, kebiasaan, interaksi sosial, serta tanggapan dan kritik penghuni terhadap ruang terbuka publik. Implementasi pendalaman kualitatif dapat dilihat dalam Gambar 36, sedangkan hasil penelusuran secara kualitatif dipaparkan dalam tabel di bawah ini.





Gambar 33. Contoh pendekatan kualitatif pemanfaatan ruang di Kasus 1.
Sumber foto: Bapak Rahman, 2012.

Tabel 2. Contoh hasil penelusuran kualitatif Kasus 1

No.	Jenis atribut	Keterangan	Alasan
1	Pengguna	Umum asal bertanggung jawab, sesuai prosedur, mendahulukan penghuni	Lebih bermanfaat, lebih ramai, tempat bersosialisasi dan berinteraksi, belajar menangani konflik dan memecahkan masalah
2	Keteduhan	Teduh	Sejuk, rimbun, banyak pohon buah
3	Keindahan	Indah	Banyak pohon rindang, fasilitas bermain, tertata, mudah dilihat, terawat.
4	Keamanan	Aman	Terawat, mudah dilihat dari rumah

Pendekatan kuantitatif digunakan untuk menguatkan hasil penelusuran secara kualitatif, mengintegrasikan hasil, dan memberikan perspektif yang berbeda. Pendekatan ini digunakan untuk mengamati tren, variasi, distribusi, dan korelasi antaratribut (atau variabel) yang terkumpul dari informasi kuantitatif. Persepsi dan prioritas terhadap ruang terbuka diperoleh dari 178 penghuni dari total 185 penghuni yang bersedia untuk diwawancarai. Mereka



5 dibagi menjadi 72 penghuni perumahan menengah atas dan 106 penghuni perumahan menengah bawah. Pendekatan kuantitatif dilakukan menggunakan tiga metode, yaitu frekuensi, *mean*, dan skala *rating*.

Nilai frekuensi digunakan untuk menghitung persentase dari berbagai atribut di setiap perumahan, seperti suku, agama, tingkat pendidikan, pekerjaan, jumlah unit rumah, fasilitas perumahan, jenis kegiatan, frekuensi, penggunaan ruang terbuka, serta kegiatan penghuni di perumahan dan di ruang terbuka. Sebagai contoh, nilai frekuensi menunjukkan bahwa mayoritas penghuni perumahan di Kasus 3 adalah Muslim, seperti yang terlihat dalam tabel berikut.

Tabel 3. Contoh pemaparan persentase agama penghuni perumahan Kasus 3

		Frekuensi	Persen	Persen Valid	Persen Kumulatif
Valid	Islam	26	74,3	76,5	76,5
	Katolik	5	14,3	14,7	91,2
	Kristen	3	8,6	8,8	100,0
	Total	34	97,1	100,0	
Missing	System	1	2,9		
Total		35	100,0		

Mean digunakan untuk memperoleh nilai rata-rata di setiap perumahan mengenai kepemilikan kendaraan serta persepsi penghuni terhadap keamanan, keindahan, keteduhan, kenyamanan, dan pencapaian. Skala Likert yang digunakan untuk mendapatkan *mean* persepsi terdiri dari 4 tingkat yaitu 1 untuk sangat tidak baik, 2 untuk tidak baik, 3 untuk baik, dan 4 untuk sangat baik. Contoh menganalisis nilai *mean* dapat kita lihat pada tabel di bawah ini.

Tabel 4. Contoh *mean* persepsi penghuni perumahan Kasus 3

	Kenyamanan	Keteduhan	Keindahan	Keamanan	Pencapaian
N Valid	35	35	35	35	35
Missing	0	0	0	0	0
Mean	4.2286	4.2857	3.3714	4.0857	4.7429



Sistem peringkat digunakan untuk menentukan prioritas jenis ruang terbuka yang harus ada di setiap perumahan berdasarkan preferensi penghuni. Proses penentuan peringkat dilakukan dengan mengumpulkan nilai prioritas dari masing-masing penghuni untuk tiga prioritas yang mereka pilih. Masing-masing dari mereka diminta untuk mengurutkan minimal lima jenis ruang terbuka yang diinginkan di perumahan mereka. Peringkat sistem ini didapat dengan menjumlahkan nilai Prioritas 1, Prioritas 2, dan Prioritas 3 dari setiap jenis ruang terbuka. Nilai Prioritas 1 didapatkan dengan mengalikan jumlah pemilih dengan nilai tiga, Nilai Prioritas 2 dengan mengalikan jumlah pemilih dengan nilai dua, dan Nilai Prioritas 3 dengan mengalikan jumlah pemilih dengan nilai satu. Jenis ruang terbuka kemudian diurutkan dari nilai peringkat tertinggi hingga terendah sesuai dengan preferensi mereka, seperti yang terlihat di Tabel 6.

Pendekatan kualitatif dan kuantitatif untuk kelompok kasus dan lintas kelompok kasus dilakukan sebagaimana prosedur yang diterapkan di tiap kasus sebelumnya. Dalam hal ini kita membandingkan hasil penelusuran dari setiap kasus dalam masing-masing kelompok perumahan. Untuk kelompok perumahan menengah atas, dibandingkan hasil penelusuran dari Kasus 1, Kasus 2, Kasus 3, dan Kasus 4. Sedangkan untuk kelompok perumahan menengah bawah, dibandingkan hasil dari Kasus 5, Kasus 6, Kasus 7, dan Kasus 8. Membahas lintas kelompok kasus penting untuk mengevaluasi persamaan dan perbedaan antara kelompok perumahan menengah atas dan menengah bawah.

Pendekatan kualitatif dilakukan terhadap informasi mengenai pengelolaan, pengawasan, aksesibilitas, tata letak/*layout* ruang hierarki, *setting* perilaku, teritori, jenis kegiatan, personalisasi, sifat publik, rasa memiliki, sifat dan jenis ruang, ukuran ruang, perubahan, serta faktor-faktor yang memengaruhi pemanfaatan ruang. Faktor-faktor yang memengaruhi ini diperoleh dari alasan-alasan yang diungkapkan oleh para informan secara umum.

Pendekatan kuantitatif pada tahap ini dilakukan untuk membandingkan kasus di dalam setiap kelompok kasus dan lintas



kelompok kasus. Frekuensi, *mean*, dan skala *rating* digunakan untuk menganalisis demografi, persepsi, dan prioritas penghuni. Frekuensi digunakan untuk mengevaluasi komposisi suku, agama, tingkat pendidikan, pekerjaan, dan jenis kegiatan di ruang terbuka. *Mean* digunakan untuk menilai persepsi penghuni terhadap aspek seperti keamanan, keindahan, keteduhan, kenyamanan, dan pencapaian ruang. Sistem ranking digunakan untuk menentukan urutan prioritas penghuni terhadap jenis ruang terbuka publik dengan menjumlahkan nilai prioritas dari setiap jenis, dimulai dari prioritas satu hingga prioritas tiga, sebagaimana diperlihatkan di Tabel 5. Nilai prioritas dihitung menggunakan rumus 'nilai = (frekuensi prioritas 1 x 3) + (frekuensi prioritas 2 x 2) + (frekuensi prioritas 3 x 1)'.

Tabel 5. Prioritas ruang terbuka menurut penghuni perumahan menengah atas

No.	Jenis Ruang	147 atas			Nilai (4)	Ranking (5)
		Prio 1 (1)	Prio 2 (2)	Prio 3 (3)		
1	Taman	22	17	18	118	1
2	Taman bermain	21	21	10	115	2
3	Jalur <i>jogging</i>	2		7	13	7
4	Lapangan bola			2	2	12
5	Lapangan tenis	6	3	5	29	5
6	Lapangan multifungsi	7	8	10	47	3
7	Taman pembatas		1	2	4	11
8	Jalan	7	5	8	39	4
9	Lapangan voli	1	3	2	11	8
10	Lapangan bulu tangkis	2	8	1	23	6
11	Lapangan basket	1	2	2	9	10
12	Kolam renang	1	2	3	10	9
13	Tidak menjawab	4	4	4		
Total		70	70	70		

Catatan: (1) = Prioritas 1, (2) = Prioritas 2, (3) = Prioritas 3, (4) = ((1) x 3) + ((2) x 2) + ((3) x 1)

Penerapan analisis per kelompok kasus dapat dilihat di Tabel 6 sedangkan analisis lintas kelompok kasus dapat dilihat di Tabel 7.



Tabel 6. Contoh pengelompokan analisis kelompok perumahan menengah atas

Kisi-kisi (fisik)	Kasus 1	Kasus 2	Kasus 3	Kasus 4	Perumahan menengah atas
Hierarki	Skala perumahan (71 unit)	Skala perumahan, cluster (160 unit)	Skala perumahan, kumpulan blok (331 unit)	Skala perumahan (323 unit)	Skala perumahan, cluster, kumpulan blok (71-331 unit) (kasus 2 + cluster, kasus 3 + kumpulan blok)
Fungsi	Fas terpisah: jalan, lapangan OR, taman pembatas, kecuali taman + tmp bermain	Fas terpisah: jalan, lapangan, taman, taman bermain, taman pembatas, parkir	Fas terpisah: jalan, lap tenis, lap bultang, lap basket, lap voli, taman	Fas terpisah: jalan, lap tenis, kolam renang, taman pembatas, parkir	Fas terpisah (jalan, lapangan, taman, taman pembatas, taman bermain, kolam, parkir) (kasus 4: +kolam renang, kasus 2, 3, 4: +lap tenis, kasus 2, 4: parkir)

Tabel 7. Contoh pengelompokan analisis tiap kelompok kasus dan hasil penelusuran

Kisi-kisi (fisik)	Perumahan Menengah Atas	Perumahan Menengah Bawah	Hasil penelusuran
Hierarki	Skala perumahan: 71-331 unit. (kasus 2 + cluster, kasus 3 + kumpulan blok)	Skala perumahan, RW (420-1936 unit)	Skala perumahan, cluster, kumpulan blok PMA; skala perumahan sering dipakai PMB; semua ruang terpakai
Sifat dan jenis	Fas terpisah - jalan, lapangan, taman, taman pembatas, taman bermain, (kasus 4: +kolam renang, kasus 2, 3, 4: +lap, tenis, kasus 2, 4: parkir)	Fas menyatu - multifungsi (lapangan cakruk)	Jalan, lapangan - multifungsi PMA; lapangan tenis PMB; lapangan cakruk



Bab 4

Gambaran Umum Perumahan di Yogyakarta

Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta terletak di tengah Pulau Jawa, berbatasan dengan Lautan Indonesia di bagian Selatan, Kabupaten Klaten di Timur Laut, Kabupaten Wonogiri di Tenggara, Kabupaten Purworejo di Barat, dan Kabupaten Magelang di Barat Laut (Bappeda, 2010a). Peta Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta dapat dilihat di Gambar 37. Luas wilayah provinsi DIY adalah 3185,8 km², menjadikannya sebagai provinsi terkecil setelah Daerah Khusus Ibukota Jakarta. Secara fisiografis, Daerah Istimewa Yogyakarta terbagi menjadi Pegunungan Selatan seluas ± 1.656,25 km², Gunung Merapi seluas ± 582,81 km², dan dataran rendah antara Pegunungan Selatan dan Pegunungan Kulon Progo seluas ± 215,62 km² (Bappeda, 2010a).



Gambar 34. Peta Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta
Sumber: Bappeda, 2010a

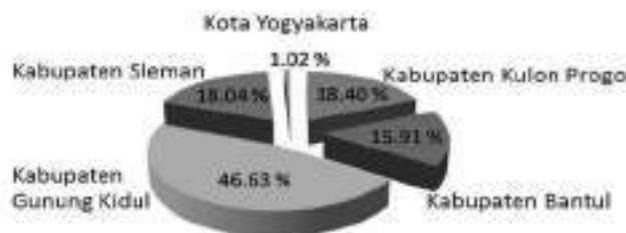


10

Provinsi DIY terdiri dari empat kabupaten dan satu kota dengan total 78 kecamatan dan 438 desa atau kelurahan. Kabupaten dan Kota tersebut meliputi Kabupaten Bantul, Kabupaten Kulonprogo, Kabupaten Gunungkidul, Kabupaten Sleman, dan Kota Yogyakarta. Berdasarkan luas wilayah, Kabupaten Gunungkidul memiliki wilayah terluas yaitu 46,63%, sedangkan Kota Yogyakarta memiliki wilayah terkecil yaitu 1,02% (Bappeda, 2010a).

11

Data dari Bappeda (2010a) menunjukkan bahwa pada tahun 2010, jumlah penduduk Provinsi DIY mencapai 3.452.390 orang, terdiri dari 1.705.404 laki-laki dan 1.746.986 perempuan. Penduduk terbanyak berada di Kabupaten Sleman dengan jumlah 1.090.567 orang, sementara jumlah penduduk terkecil berada di Kota Yogyakarta dengan 388.088 orang. Mayoritas penduduk tinggal di Kabupaten Sleman (sekitar 31,6%). Kepadatan penduduk tertinggi terdapat di Kota Yogyakarta, mencapai 11.941 orang per km², sedangkan kepadatan penduduk terendah terdapat di Kabupaten Gunungkidul, sekitar 454 orang per km². Persentase luas wilayah Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta dapat dilihat pada Gambar 38.



Gambar 35. Persentase luas wilayah berdasarkan Kabupaten/Kota
Diolah dari: Bappeda, 2010a: 16

Kondisi Perumahan di Yogyakarta

Jumlah penduduk yang besar di wilayah Provinsi DIY perlu disesuaikan dengan ketersediaan rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia. Kabupaten Sleman termasuk dalam wilayah dengan kebutuhan perumahan yang lebih tinggi dibandingkan dengan wilayah



lainnya. Menurut laporan Bappeda tahun 2010 (Bappeda, 2010b), terdapat kekurangan 94.604 unit rumah dan 256.320 unit rumah layak huni di Provinsi DIY pada tahun 2008. Kekurangan rumah terbesar terjadi di Kabupaten Sleman dan Kota Yogyakarta, sementara kekurangan rumah layak huni paling signifikan terjadi di Kabupaten Kulonprogo dan Kabupaten Sleman (lihat Tabel 8).

Tabel 8. Backlog rumah DIY tahun 2008

No.	Kabupaten/Kota	KK	Jumlah rumah	Permanen	Non permanen	Backlog rumah	Backlog layak huni
1	Yogyakarta	107.259	80.157	78.881	1.273	-27.105	-28.378
2	Bantul	236.231	218.273	214.605	3.568	-18.058	-21.626
3	Kulonprogo	116.571	104.015	7.099	96.916	-12.556	-109.472
4	Gunungkidul	191.129	192.219	139.211	34.823	-8.910	-51.918
5	Sleman	274.440	246.465	229.514	16.951	-27.975	-44.926
6	Propinsi DIY	925.630	841.129	669.310	153.531	-94.604	-256.320

Sumber: Bappeda, 2010b

Bappeda (2010b) juga mencatat bahwa kebutuhan akan rumah di Provinsi DIY diproyeksikan akan tetap tinggi hingga tahun 2030. Proyeksi kebutuhan rumah untuk tahun 2030 di Provinsi DIY mencapai 1.057.322 unit. Pada tahun tersebut, kebutuhan terbesar akan rumah terdapat di Kabupaten Sleman dan Kabupaten Bantul, masing-masing sebanyak 398.824 unit dan 309.637 unit (lihat Tabel 9).

Tabel 9. Proyeksi kebutuhan rumah DIY 2010-2030

No.	Tahun Kabupaten/kota	2015	2020	2025	2030
1	Yogyakarta	95.960	94.909	93.839	92.841
2	Bantul	245.841	265.493	268.717	309.637
3	Kulonprogo	99.494	101.855	104.271	106.744
4	Gunungkidul	169.109	169.616	170.126	170.637
5	Sleman	299.840	329.751	362.647	398.824
6	Propinsi DIY	908.023	955.286	1.005.010	1.057.322

Sumber: Bappeda, 2010b



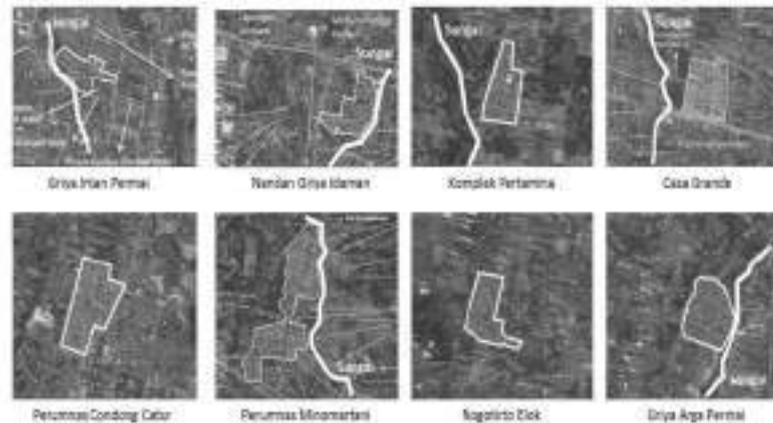
Kebutuhan akan rumah diatasi dengan pertumbuhan perumahan formal sejak tahun 1970, dimulai dengan pembangunan proyek perumahan nasional oleh Perum Perumnas. Perumahan-perumahan ini semakin berkembang dengan partisipasi pengembang swasta dalam menyediakan rumah. Di Provinsi DIY, perkembangan perumahan dimulai dengan proyek Perumnas Condong Catur pada tahun 1976. Hingga September 2012, tercatat ada 226 perumahan di Provinsi DIY (PIP2BDIY, 2011), dengan jumlah unit rumah bervariasi mulai dari tiga hingga 1833 unit. Delapan perumahan terdiri dari empat perumahan menengah atas dan empat perumahan menengah bawah. Perumahan menengah atas mencakup Griya Intan Permai (Kasus 1), Nandan Griya Idaman (Kasus 2), Kompleks Pertamina (Kasus 3), dan Casa Grande (Kasus 4). Perumahan menengah bawah mencakup Perumnas Condong Catur (Kasus 5), Perumnas Minomartani (Kasus 6), Griya Arga Permai (Kasus 7), dan Nogotirto Elok (Kasus 8).

Tujuh dari delapan kasus perumahan terletak di Kabupaten Sleman, sementara satu kasus, yaitu Perumahan Griya Intan Permai, berlokasi di Kota Yogyakarta. Enam dari delapan kasus perumahan berada dekat dengan sungai, dengan empat di antaranya berada tepat di tepi sungai (lihat Gambar 39). Tepi perumahan yang berbatasan langsung dengan sungai biasanya dibatasi oleh dinding dengan ketinggian berkisar antara satu hingga tiga meter. Seluruh kasus perumahan juga berdekatan dengan lahan pertanian. Bagian perumahan yang berbatasan dengan pemukiman tetangga umumnya dilengkapi dengan dinding atau pagar setinggi satu hingga tiga meter di perumahan menengah atas, sementara di perumahan menengah bawah seringkali hanya terdapat jalan tanpa pagar.

Akses masuk ke perumahan menengah atas biasanya dilengkapi dengan satu hingga lima pintu masuk yang dijaga oleh petugas keamanan selama 24 jam. Di sisi lain, perumahan menengah bawah memiliki 13 hingga 19 pintu masuk yang dapat dilalui oleh publik secara bebas. Satu pengecualian terjadi di Kompleks Pertamina, di mana wilayah perumahan berbatasan dengan permukiman sekitar



hanya dibatasi oleh jalan tanpa pagar dan memiliki 11 akses masuk yang bebas dilalui oleh umum selama 24 jam. Hal ini disebabkan oleh konsep pengembang serta tren pada tahun-tahun sebelumnya di mana perumahan cenderung menyatu dengan lingkungan sekitar.



Gambar 36. Kondisi delapan kasus perumahan dan sekitarnya
Sumber peta: google earth.com, 2012

Kedelapan kasus perumahan tersebut dikembangkan oleh enam pengembang swasta dan dua BUMN. Enam pengembang swasta yang terlibat antara lain Nusindeco, yang membangun Kompleks Pertamina pada tahun 1980-an; Niti Buana, yang mengembangkan Perumahan Nogotirto Elok pada tahun 1983; Roda Pembangunan, pembangun Perumahan Griya Arga Permai pada tahun 1985; Intan Properti, yang membangun Perumahan Griya Intan Permai pada tahun 1996; Formula Land, pengembang Perumahan Nandan Griya Idaman pada tahun 1994; serta Hasana Damai Putra, yang mengembangkan Perumahan Casa Grande pada tahun 2003. Sementara itu, BUMN Perum Perumnas Regional V mengembangkan Perumnas Condong Catur pada tahun 1976 dan Perumnas Minomartani pada tahun 1981.

Harga jual unit rumah di kelompok kasus perumahan menengah atas bervariasi antara Rp400 juta hingga Rp2,9 miliar, sedangkan di



kelompok kasus perumahan menengah bawah berkisar antara Rp40 juta hingga Rp250 juta. Luas lahan dari kedelapan kasus ini berkisar antara sekitar dua hektare hingga 32,4 hektare, dengan jumlah unit hunian yang bervariasi antara 71 hingga 1.936 unit. Luas unit hunian di kelompok menengah atas berada dalam rentang 70 m² hingga 195 m², dengan lahan yang luasnya antara 100 m² hingga 250 m². Sementara itu, luas unit hunian di kelompok menengah bawah berkisar dari 21 m² hingga 70 m², dengan lahan maksimal sekitar 150 m².



Bab 5

Kasus-Kasus Perumahan Menengah Atas

Kasus 1: Perumahan Griya Intan Permai

1. *Setting Sosial, Ekonomi, dan Budaya Penghuni*

Dalam konteks administratif, seluruh penghuni perumahan ini tergabung dalam satu RT, yaitu RT 54. Pembentukan RT dimulai dengan berdirinya paguyuban penghuni perumahan secara mandiri, tanpa campur tangan dari pihak pengembang, beberapa tahun setelah perumahan ini mulai dihuni. Ketua RT dipilih melalui pemungutan suara oleh warga penghuni.

Secara sosial, penghuni perumahan terdiri dari 67 kepala keluarga (KK), di mana 11 di antaranya adalah perempuan. Mayoritas penghuni, yaitu 40 KK, berasal dari etnis Jawa, sementara etnis lainnya mencakup Batak, Bali, Padang, Ambon, Bugis, dan Tionghoa. Sebagian besar penghuni berusia produktif, termasuk pensiunan, mahasiswa pascasarjana, dan balita. Sebagian besar memiliki latar belakang pendidikan sarjana, dengan 21 KK memiliki gelar minimal Sarjana, termasuk dua guru besar. Mayoritas penghuni bekerja sebagai pensiunan, pegawai perusahaan tambang, atau pegawai swasta, dengan beberapa di antaranya adalah dokter atau mahasiswa. Beragam agama dianut oleh penghuni, termasuk Islam, Kristen, Katolik, dan Hindu, dengan tingkat toleransi agama yang tinggi yang tercermin dalam kegiatan rutin seperti pengajian, sembahyang, kebaktian, dan koor di perumahan.

Dari segi ekonomi, hampir semua penghuni memiliki mobil, minimal satu motor, dan satu sepeda per keluarga. Kebutuhan harian diperoleh dari pedagang keliling, warung di luar perumahan, pasar,



atau swalayan. Kebutuhan bulanan biasanya dipenuhi di swalayan, pasar, atau warung di luar perumahan.

Dalam konteks budaya, penghuni perumahan mengklaim bahwa mereka saling mengenal satu sama lain, kecuali pengontrak. Jarak tetangga yang optimal berkisar antara lima hingga 17 unit rumah, terutama dengan mereka yang bekerja di instansi atau sekolah yang sama.

Kegiatan pengasuhan anak dilakukan oleh pengasuh atau ibu rumah tangga. Selama liburan, sebagian besar penghuni menghabiskan waktu dengan berlibur ke luar kota atau mengunjungi pertokoan di luar perumahan, sementara yang lain memilih berkebun atau membersihkan rumah. Pada liburan panjang, terutama saat Hari Raya Idulfitri, sebagian besar penghuni pergi ke kampung halaman.

Interaksi antartetangga di dalam perumahan meliputi kegiatan sosial, olahraga, dan keagamaan. Kegiatan sosial harian meliputi bermain, mengobrol, dan mengasuh anak, sementara kegiatan sosial berkala meliputi arisan, kerja bakti, rapat RT, tirakat, atau peringatan Hari Kemerdekaan 17 Agustus. Kegiatan sosial lainnya yang bersifat temporer meliputi kunjungan ke tetangga yang sakit, pernikahan, sunatan, atau upacara kematian. Kegiatan olahraga harian termasuk sepak bola, bulu tangkis, bersepeda, *jogging*, dan jalan sehat, sementara kegiatan olahraga berkala meliputi voli, futsal, dan tenis meja. Kegiatan keagamaan termasuk pengajian ibu-ibu, perayaan Idulfitri, dan halalbihalal, yang dilakukan secara berkala.

Interaksi antara penghuni perumahan dengan penduduk sekitar juga mencakup kegiatan sosial, olahraga, dan keagamaan. Kegiatan sosial harian meliputi bermain, mengasuh anak, dan mengobrol, sementara kegiatan sosial berkala mencakup arisan RW, sanggar lukis, dan posyandu. Kegiatan sosial temporer mencakup pernikahan dan upacara kematian. Kegiatan olahraga termasuk senam RW, sedangkan kegiatan keagamaan termasuk salat id, Jumat, pengajian, sembahyang, kebaktian, ibadah, syukuran, dan latihan koor, yang dilakukan secara berkala.



2. *Setting Fisik Perumahan*

Perumahan ini terletak di RW 04, Kelurahan Karangwaru, Kecamatan Tegalrejo, Kota Yogyakarta. Sungai Karangwaru mengalir di bagian selatan perumahan, memisahkan perumahan dari permukiman sekitarnya. Di sebelah utara perumahan terdapat hamparan sawah, sementara permukiman mengelilingi tiga sisi lainnya. Sekitar perumahan ini terdapat Perumahan Puri Kencana, Perumahan Ayodya Blunyah Gede, sebuah pemakaman, empat institusi pendidikan, sebuah rumah sakit bersalin, dan sebuah lapangan tenis.

Perumahan ini dibangun di atas lahan seluas sekitar dua hektare dan terdiri dari 71 unit rumah. Luas minimal setiap unit adalah 70 m² dengan luas lahan minimal 100 m². Saat ini, harga unit hunian di perumahan ini berkisar antara Rp500 juta hingga Rp1,8 miliar. Seluruh unit dirancang sebagai hunian dan fungsi ini masih dipertahankan hingga sekarang. Dari 71 unit rumah, terdapat 11 unit yang tidak dihuni dan 14 unit dihuni oleh pendatang.



Gambar 37. Lokasi Perumahan Griya Intan Permai
Sumber peta: google earth.com, 2012



Intan Properti, sebagai pengembang perumahan, mengandalkan arsitek internal perusahaan mereka untuk merancang kawasan dan perumahan tanpa menggandeng konsultan eksternal. Perumahan yang dibangun pada tahun 1996 ini diatur dalam sistem *cluster* dengan fasilitas umum yang terpusat di tengah-tengah kawasan hunian. *Cluster* tersebut terdiri dari tujuh blok linear yang masing-masing memiliki tiga hingga 17 unit rumah.

Akses masuk ke perumahan ini dibatasi dan hanya dapat dilalui oleh penghuni dan pengunjung melalui satu pintu yang dijaga oleh petugas keamanan selama 24 jam. Petugas keamanan terdiri dari dua orang penduduk sekitar yang melakukan penjagaan secara bergantian. Batasan akses ini diperkuat dengan dinding pagar setinggi sekitar tiga meter di bagian utara dan selatan perumahan, serta pagar baja setinggi sekitar tiga meter di bagian timur dan barat perumahan. Pagar-pagar ini memisahkan perumahan dari lingkungan sekitarnya. Di sepanjang dinding yang menghadap ke kali, terdapat taman pembatas dengan lebar antara 0,5 meter hingga dua meter.

Awalnya, pengembang membangun dua akses masuk ke perumahan ini lengkap dengan pos penjagaan. Namun, kejadian pencurian mengakibatkan penghuni memutuskan untuk hanya membuka satu akses masuk guna meningkatkan keamanan. Meskipun dijaga oleh petugas keamanan, perumahan ini dapat diakses secara bebas oleh penduduk sekitar yang sudah dikenal oleh petugas keamanan dalam kehidupan sehari-hari.

3. *Setting Fisik Ruang Terbuka Publik*

Ruang terbuka di Perumahan Griya Intan Permai yang disediakan oleh pengembang mencakup jalan-jalan, taman bermain, dan taman pembatas. Setelah fasilitas ini diserahkan dari pengembang ke paguyuban penghuni sekitar tahun 2002, sebagian taman diubah menjadi lapangan multifungsi. Saat ini, fasilitas ini digunakan oleh penduduk sekitar, termasuk dari perumahan lain di sekitarnya. Pendanaan untuk pembangunan fasilitas awalnya berasal dari pengembang, namun setelah serah terima, pendanaan,



pengembangan, dan pengelolaan fasilitas dikelola oleh penghuni. Dana ini dikumpulkan oleh petugas keamanan yang mengunjungi rumah penghuni setiap awal bulan.

Salah satu keunikan perumahan ini adalah adanya satu unit rumah yang dimiliki secara bersama oleh penghuni. Rumah ini disewakan setiap tahun dan hasilnya dikelola oleh pengurus RT untuk kepentingan bersama seluruh penghuni. Awalnya rumah tersebut adalah hadiah undian dari pengembang, namun penghuni memutuskan untuk menyewakan atau mengontraknya untuk kepentingan bersama. Uang sewa digunakan untuk membayar operasional perumahan seperti layanan keamanan dan kebersihan. Jika terjadi kekurangan dana operasional, iuran tambahan dikumpulkan.

Penempatan ruang terbuka di perumahan ini terpusat di tengah kawasan. Fasilitas ini dirancang untuk berintegrasi dengan hunian sehingga dapat digunakan sebagai tempat berkumpul dan bersosialisasi antarpenghuni, selain sebagai area penghijauan. Bangku-bangku sebagai perabot tetap ada di semua jenis ruang terbuka di perumahan ini, yang dikelola di bawah pengawasan pengurus RT. Perawatan semua ruang terbuka dilakukan oleh tukang taman dan penghuni yang tinggal di sekitar area tersebut.

Jalan utama di perumahan ini memiliki lebar delapan meter, sementara jalan lingkungan lima meter. Pembatas jalan terdiri dari pagar kavling unit, beton taman, dan dinding setinggi sekitar tiga meter. Perabot jalan meliputi bangku dan ring basket dengan material konblok. Ada juga lapangan yang terletak di pusat kawasan hunian dengan jarak 146 meter dari gerbang masuk perumahan dan 130 meter dari unit terjauh. Luas lapangan 330 m² dengan pembatas berupa ketinggian lantai, dinding unit rumah, dan garis lapangan. Perabot lapangan meliputi tiang net, tiang bendera, tiang lampu, dan sumur resapan. Tanaman di sekitar lapangan termasuk pohon mangga, rambutan, asam, dan kelapa. Material yang digunakan adalah lantai rumput, beton, dan tiang besi.



Taman dan taman bermain juga dapat ditemukan di pusat kawasan hunian dengan jarak 118 meter dari gerbang masuk perumahan dan 120 meter dari unit terjauh. Luasnya 550 m² dengan pembatas berupa ketinggian lantai, beton, dan garis lapangan. Perabotnya meliputi gazebo, ayunan, jungkat jungkit, dan sumur resapan. Tanaman pengisi ruang meliputi pohon mangga, rambutan, asam, dan kelapa. Material yang digunakan termasuk lantai rumput, pasir, konblok, serta perabot kayu, beton, dan besi. Terdapat pula taman pembatas yang terletak di sepanjang jalan masuk perumahan dan tepi kali, dengan lebar antara 0,5 meter hingga 15 meter. Pembatasnya berupa ketinggian lantai, dinding atau pagar baja setinggi sekitar tiga meter, dan jalan. Perabot termasuk pos keamanan, bangku, tempat sampah, dan sangkar burung. Tanaman di taman ini termasuk pohon pinus, akasia, tanaman buah, dan tanaman hias. Material yang digunakan meliputi lantai rumput, serta perabot dari bata, beton, plastik, dan kayu.

Berikut adalah ringkasan tentang berbagai ruang terbuka publik di Perumahan Griya Intan Permai, yang memperlihatkan peran penting dalam mendukung kegiatan sosial dan kehidupan komunitas di dalam perumahan.

Tabel 10. *Setting* fisik ruang terbuka publik Perumahan GIP

Aspek	Jalan	Lapangan	Taman & taman bermain	Taman pembatas
Lokasi	-	Di pusat hunian 146 m dr gerbang 130 m; unit terjauh	Di pusat hunian 118 m dr gerbang masuk 120 m dr unit terjauh	Sepanjang jalan masuk & tepi kali
Lebar/luas	Utama: 8 m Lingkungan: 5 m	330 m ²	550 m ²	0.5 m-15 m
Skala pelayanan	Perumahan	Perumahan	Perumahan	Perumahan



Aspek	Jalan	Lapangan	Taman & taman bermain	Taman pembatas
Pembatas	Pagar kavling, beton taman, dinding + 3 m	Ketinggian lantai, dinding unit rumah, garis lapangan	Ketinggian lantai, beton, garis penanda lapangan	Ketinggian lantai, dinding/pagar baja (t: + 3 m), jalan
Perabot	Bangku, ring basket	Bangku, tiang net, tiang bendera, tiang lampu, sumur resapan	Gazebo, bangku, ayunan, jungkat jungkit, sumur resapan	Pos keamanan, bangku, tempat sampah, sangkar burung
Tanaman	-	Pohon mangga, rambutan, asam, kelapa	Pohon mangga, rambutan, asam, kelapa	Pinus, akasia, tanaman buah, tanaman hias
Material	Konblok	Lantai rumput, beton, tiang besi	Kayu, beton, besi, rumput, pasir, konblok	Pos bata, bangku beton, tempat sampah plastik, sangkar burung kayu, lantai rumput
Pengelolaan: - Dana - Pengelola - Pelaksana	Penghuni, hasil sewa 1 unit Pengurus RT Tukang taman, penghuni	Penghuni, hasil sewa 1 unit Pengurus RT Tukang taman, penghuni	Penghuni, hasil sewa 1 unit Pengurus RT Tukang taman, penghuni di sekitar taman	Penghuni, hasil sewa 1 unit Pengurus RT Tukang taman, penghuni di sekitar taman

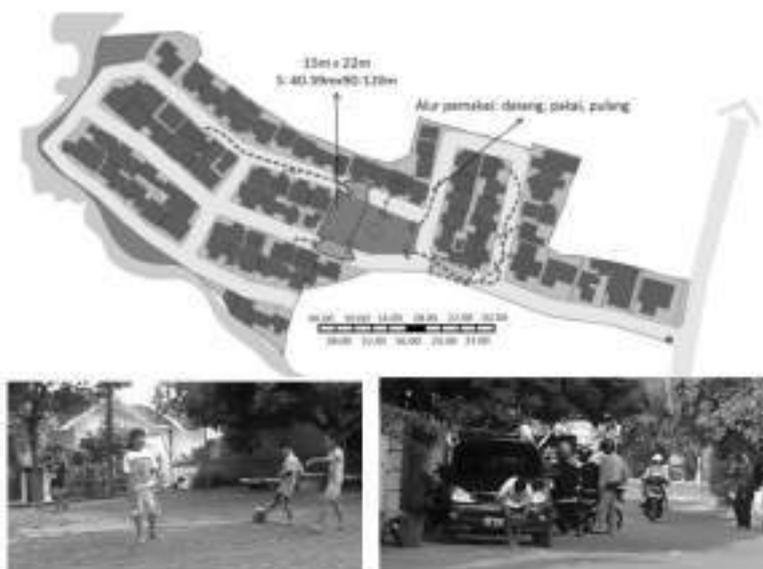
4. Unit Informasi Ruang Terbuka Publik

Informasi tentang ruang terbuka publik di Kasus 1 dibahas berdasarkan 29 kegiatan yang melibatkan penghuni dan penduduk sekitar. Kegiatan yang sering dilakukan oleh penghuni mencakup bermain, mengasuh anak, mengobrol, menjemur pakaian, parkir, serta acara seperti lomba 17 Agustus, perayaan



perkawinan/sunatan/kematian, dan buka puasa bersama. Acara perkawinan yang diadakan di taman atau pesta kebun, serta acara seperti halalbihalal, sembahyang/kebaktian, jalan sehat, dan bermain sepak bola, bulu tangkis, bersepeda, basket, dan berjualan keliling.

Kegiatan bermain bola dilakukan setiap hari sekitar pukul 16.00 hingga 17.30 WIB, baik di lapangan maupun di jalan oleh anak-anak penghuni dan penduduk sekitar. Penggunaan lapangan dan jalan untuk kegiatan ini terjadi karena beberapa faktor, termasuk kondisi rumah yang sempit, luasnya lapangan dan jalan, keinginan untuk bertemu teman sebaya, serta belajar bersosialisasi dan mengatasi masalah. Sebagian pelaku kegiatan ini memilih menggunakan jalan karena mereka menganggap lapangan sering digunakan oleh anak-anak yang lebih kecil.



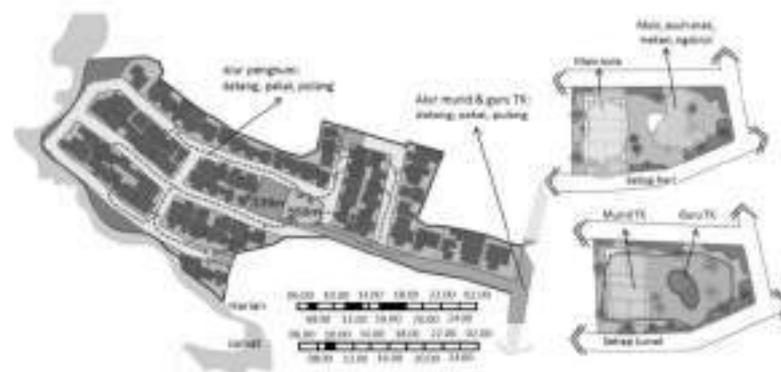
Gambar 38. Bermain bola di lapangan dan jalan di Griya Intan Purnaj
Sumber: Dokumentasi pribadi



Bermain, mengasuh, dan mengobrol adalah kegiatan yang berlangsung setiap hari di lapangan, taman, dan jalan. Lapangan dan taman sering digunakan oleh balita, anak-anak, ibu-ibu, pengasuh, serta murid-murid TK. Murid TK menggunakan lapangan setiap Jumat dari jam 09.00 hingga 10.00 WIB. Sedangkan jalan digunakan sekitar jam 12.00 hingga 13.00 WIB dan jam 16.00 hingga 17.30 WIB. Kegiatan di lapangan dilakukan dalam skala RW, sementara di jalan dilakukan dalam skala blok.

Penggunaan lapangan dan taman untuk kegiatan ini dipilih karena luasnya area, bebasnya ruang, udaranya yang sejuk, keberadaan pepohonan yang rindang, hijaunya lingkungan, kesempatan untuk melihat banyak orang, dan kemudahan dalam pengawasan. Penduduk sekitar diperbolehkan menggunakan fasilitas ini selama mereka tidak mengganggu penghuni, menjaga keamanan, dan menjaga kebersihan.

Penggunaan jalan untuk kegiatan ini lebih disukai karena dekat dengan rumah, lebih tenang, tidak terlalu ramai, tidak terlalu terlihat oleh banyak orang, serta memudahkan untuk mengawasi rumah sambil berbincang-bincang.





Gambar 39. Lokasi mengasuh, mengobrol, dan bermain di Griya Intan Permai

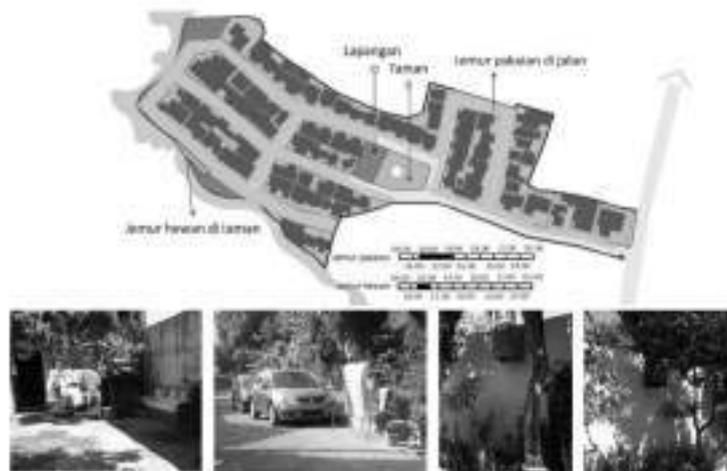
Parkir dan mencuci kendaraan adalah kegiatan yang rutin dilakukan setiap hari di jalan oleh pemilik rumah di sepanjang jalan dan oleh tamu pada saat tertentu. Parkir umumnya dilakukan mulai pukul 18.00 hingga 10.00 WIB, sedangkan kegiatan mencuci kendaraan biasanya terjadi pada pukul 06.00 hingga 08.00 atau pukul 17.00 hingga 18.00 WIB. Kegiatan ini dilakukan dalam skala unit hunian, artinya setiap rumah melakukan parkir dan mencuci kendaraan di depan unit huniannya masing-masing.





Gambar 40. Kegiatan parkir dan cuci kendaraan di Griya Intan Permai

Menjemur adalah kegiatan yang dilakukan setiap hari di jalan dan taman pembatas oleh pemilik rumah di sepanjang jalan atau di taman pembatas tersebut. Proses menjemur pakaian biasanya berlangsung dari pukul 09.00 hingga 14.00 WIB, sementara untuk menjemur hewan dilakukan mulai pukul 09.00 hingga 11.00 WIB. Kegiatan ini dilakukan dalam skala unit hunian, artinya setiap rumah menjemur di depan unit hunian atau di taman pembatas yang ada. Penghuni memilih untuk menjemur di luar ruang terbuka publik karena tidak memiliki area khusus untuk menjemur di dalam rumah dan mencari tempat yang terkena sinar matahari langsung agar pakaian atau hewan cepat kering.



Gambar 41. Kegiatan menjemur di Griya Intan Permai



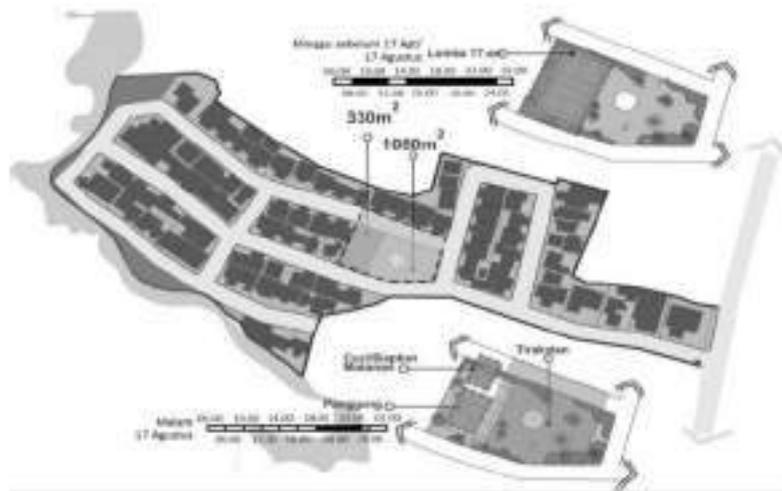
Kegiatan bulu tangkis dilakukan di jalan dan lapangan. Di jalan, kegiatan ini dilakukan dalam skala blok setiap hari pukul 16.00 hingga 17.00 WIB oleh kelompok ibu. Sementara di lapangan, bulu tangkis berlangsung dalam skala perumahan setiap hari Sabtu dan Minggu pukul 18.00 hingga 21.00 WIB oleh kelompok bapak-bapak.



Gambar 42. Kegiatan bulu tangkis di Griya Intan Permai

Tirakatan dan lomba 17 Agustus adalah kegiatan skala perumahan yang dilaksanakan di lapangan dan taman. Tirakatan dilakukan pada malam sebelum 17 Agustus dari pukul 18.00 hingga 23.00 WIB. Lomba dilaksanakan pada hari Minggu sebelum 17 Agustus, mulai pukul 08.00 hingga 12.00 atau 15.00 hingga 18.00 WIB, serta pada hari 17 Agustus sendiri dari pukul 16.00 hingga 17.00 WIB.





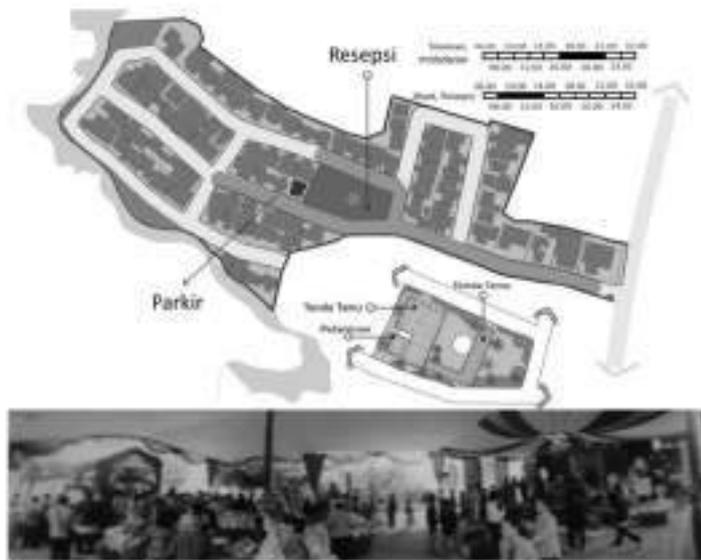
Gambar 43. Kegiatan 17 Agustus di Griya Intan Permai

Perkawinan dan kematian di perumahan ini menjadi kegiatan yang berskala perumahan dan dilakukan di jalan saat terjadi acara tersebut. Kegiatan perkawinan biasanya berlangsung selama 3 hari, termasuk hari sebelumnya, hari pernikahan, dan sehari setelahnya. Sementara itu, kegiatan kematian berlangsung selama 2 hari, yaitu pada hari kejadian dan hari sesudahnya. Penghuni menggunakan jalan di depan rumah mereka untuk kegiatan ini karena alasan rumah mereka dianggap kurang luas, dekat dengan kebiasaan yang berlaku di perumahan tersebut. Secara khusus untuk pesta kebun perkawinan, penghuni mengungkapkan bahwa mereka memilih taman sebagai lokasi karena dekat, tersedia, luas, bersih, hijau, sejuk, dan asri.





Gambar 44. Kegiatan perkawinan dan kematian di Griya Intan Permai



Gambar 45. Kegiatan perkawinan pesta kebun di Griya Intan Permai

5. Persepsi Penghuni

Persepsi penghuni terhadap ruang terbuka di perumahan mencakup kenyamanan, keindahan, keamanan, dan prioritas penggunaan ruang publik. Sebagian besar penghuni merasa bahwa



ruang terbuka di perumahan mereka memberikan keteduhan, keindahan, serta rasa aman dan nyaman. Keteduhan dirasakan dari keberadaan pohon yang rimbun dan memberikan nuansa sejuk, terutama dengan adanya banyak pohon buah. Keindahan dan kenyamanan tercipta dari pemandangan pohon yang rindang, tersedianya fasilitas bermain, keadaan ruang yang terorganisir dan terawat dengan baik, serta lokasinya yang mudah dijangkau dari rumah. Keamanan dipersepsikan dari keadaan ruang yang terjaga dengan baik dan mudah terlihat dari rumah.

Ruang terbuka di perumahan ini dipandang sebagai pusat orientasi bagi penghuni dan dapat digunakan secara bebas oleh penghuni dan penduduk sekitar, tanpa ada pembatas fisik yang menghalangi. Prioritas utama penghuni terhadap ruang terbuka termasuk taman bermain untuk interaksi sosial, taman untuk menyegarkan pikiran serta bermain, lapangan multifungsi untuk berbagai kegiatan seperti bermain, pertemuan, olahraga, dan pesta, lapangan voli dan tenis, jalan yang cukup lebar untuk manuver kendaraan, berjalan pagi, dan kegiatan pesta, serta taman pembatas untuk tujuan estetika dan keamanan.

10

6. Faktor Ruang Terbuka Publik

Faktor-faktor yang memengaruhi pemanfaatan ruang di perumahan ini mencakup latar belakang usia, jenis kelamin, status sosial, pendidikan, toleransi beragama, keragaman suku, kondisi fisik ruang, dan tradisi bermukim. Di perumahan Griya Intan Permai, karakteristik kegiatan dan pemanfaatan ruang, terutama taman dan lapangan, dipengaruhi oleh faktor-faktor ini. Mayoritas pengguna ruang tersebut adalah perempuan dan anak-anak, karena banyaknya waktu yang dihabiskan oleh kelompok bapak yang bekerja sepanjang hari atau bahkan bekerja di luar kota, serta kelompok remaja yang lebih sering melakukan kegiatan di luar perumahan atau di dalam rumah.

Kegiatan yang umum dilakukan di taman dan lapangan pada pagi, siang, dan sore hari meliputi bermain bola, mengasuh anak,



menyuapi anak, dan mengobrol. Terjadi pemisahan kelompok pengguna ruang ini, di mana kelompok ibu dan anak-anak mereka mendominasi taman bermain pada siang hari setelah anak-anak pulang sekolah. Sementara itu, kelompok pembantu dan anak asuh mereka lebih aktif di taman dan lapangan pada pagi dan sore hari. Di jalan depan rumah, kegiatan dominan dilakukan oleh kelompok ibu yang melakukan kegiatan seperti mengobrol atau bahkan bermain bulu tangkis, karena mereka merasa lebih mudah untuk mengawasi rumah dan anak-anak mereka sambil melakukan kegiatan tersebut.

Faktor usia juga menjadi alasan mengapa taman bermain dan taman dianggap sebagai prioritas pertama dan kedua dalam ruang terbuka publik yang ada di perumahan. Para penghuni ingin menyediakan lingkungan yang menyenangkan bagi anak-anak dan cucu mereka serta mengajari mereka cara berinteraksi dengan lingkungan sekitar. Faktor pendidikan, agama, dan suku juga memengaruhi penggunaan taman dan lapangan oleh kelompok-kelompok tertentu di perumahan ini. Tingginya tingkat pendidikan dan toleransi beragama, serta keragaman suku, mendorong penghuni untuk hidup berdampingan dan berinteraksi dengan tetangga mereka. Kegiatan keagamaan yang dilakukan secara bebas di setiap unit rumah memungkinkan interaksi yang lebih baik antarpenghuni yang memiliki kepercayaan sejalan. Hal ini juga berdampak positif pada pemanfaatan ruang terbuka seperti taman dan lapangan, yang dapat digunakan oleh penduduk sekitar.

Pembatasan akses masuk ke perumahan tidak memengaruhi secara signifikan kelompok pengguna ruang terbuka ini, karena ruang tersebut dianggap sebagai fasilitas umum yang terbuka bagi penduduk sekitar untuk berinteraksi dan melakukan kegiatan bersama. Secara fisik, faktor-faktor seperti lokasi, bentuk, fasilitas, dan pengawasan memengaruhi variasi kegiatan dan frekuensi penggunaan ruang terbuka publik di perumahan ini. Bentuk yang terbuka mempermudah akses penghuni untuk menggunakan ruang tersebut, sementara keterbukaan ini juga menciptakan rasa aman karena aktivitas di dalamnya dapat terlihat langsung dari jalan dan rumah-rumah di



sekitarnya. Jarak taman dan lapangan yang terletak kurang dari 150 meter dari unit terjauh membuatnya mudah dijangkau oleh penghuni, yang berdampak pada tingginya pemanfaatan ruang tersebut.

Adanya fasilitas seperti tempat duduk, gazebo, dan permainan anak seperti ayunan dan jungkat jungkit menarik minat anak-anak dan memberikan kenyamanan bagi pengasuh karena mereka dapat bermain dan beristirahat di sana. Kebersihan dan pemeliharaan fasilitas juga mendukung penggunaan ruang dengan baik. Kemudahan pengawasan diakibatkan oleh lokasi taman dan lapangan yang berada di tengah perumahan, menjadikannya sebagai pusat orientasi bagi penghuni sekitarnya. Penghuni merasa nyaman membiarkan anak-anak mereka bermain di sini karena yakin bahwa ada orang lain yang juga mengawasi dari rumah mereka.

Tradisi berkumpul juga memainkan peran penting dalam pemanfaatan ruang terbuka publik di perumahan ini. Tradisi seperti berkumpul untuk merayakan hari kemerdekaan Republik Indonesia setiap tanggal 17 Agustus merupakan acara tahunan di mana lapangan multifungsi menjadi tempat yang ideal. Lapangan ini memenuhi kebutuhan akan tempat yang datar, luas, bersih untuk mendirikan tenda serta memiliki akses ke keran air untuk persiapan konsumsi dan mencuci peralatan makan. Keyakinan akan hidup dalam lingkungan yang seragam dalam hal pekerjaan dan pendidikan juga menjadi alasan mengapa kegiatan berskala perumahan terus berlangsung secara berkala di sini.

Kebiasaan seperti tradisi menjemur dan mengobrol juga memengaruhi bagaimana ruang ini dimanfaatkan. Sebagian besar penghuni memperluas area pribadi mereka ke taman pembatas dan jalan di depan rumah untuk kegiatan seperti menjemur pakaian, tempat bermain hewan peliharaan, bahkan tempat duduk untuk berbincang-bincang. Tradisi ini diterima dan diakui oleh penghuni lain di sekitarnya, yang mengakibatkan penggunaan ruang ini terjadi secara rutin dan bahkan permanen dalam beberapa kasus, seperti pembangunan tempat duduk permanen dengan bahan material bata.



Kasus 2: Perumahan Nandan Griya Idaman

1. *Setting* Sosial dan Ekonomi Penghuni

Dalam *setting* sosial, berdasarkan data per Juni 2011 yang tercatat, terdapat 80 keluarga dengan total 265 jiwa sebagai penduduk resmi Nandan. Informasi mengenai perbandingan jenis kelamin tidak tersedia secara pasti. Mayoritas penghuni adalah dari etnis Tionghoa, diikuti oleh etnis Jawa. Lebih dari separuh dari mereka termasuk dalam kelompok usia produktif (57%), sedangkan sekitar 31% lainnya adalah usia sekolah, 9% pensiunan, dan 3% balita. Sebagian penghuni juga merupakan pensiunan, dan mayoritas memiliki latar belakang pendidikan sarjana (52%), diikuti oleh lulusan SMA (30%), diploma (5%), dan beberapa masih mengejar pendidikan formal mereka. Kebanyakan penghuni bekerja sebagai karyawan (82%), dengan sebagian kecil lainnya adalah pensiunan (9%), PNS (4%), dan dokter (3%). Dalam hal agama, terdapat keragaman dengan mayoritas menganut Islam (48%), Kristen (25%), Katolik (25%), dan sebagian kecil Buddha (2%). Toleransi beragama cukup tinggi, terlihat dari kegiatan rutin seperti pengajian, sembahyang, kebaktian, dan latihan koor di rumah-rumah penghuni.

Dalam konteks ekonomi, semua penghuni memiliki mobil dan sepeda motor, meskipun kepemilikan sepeda tidak diketahui dengan pasti. Mereka memperoleh kebutuhan harian dari pedagang keliling, pasar, atau swalayan di luar perumahan, sementara kebutuhan bulanan mereka dipenuhi di swalayan di luar perumahan juga. Kemudian dalam aspek budaya, penghuni saling mengenal satu sama lain kecuali untuk mereka yang menyewa rumah. Interaksi tetangga yang optimal terjadi dalam radius sekitar lima hingga 20 unit rumah, terutama dengan mereka yang memiliki latar belakang etnis yang sama. Kegiatan sehari-hari meliputi pengasuhan anak oleh pengasuh, dan saat libur, banyak dari mereka memilih untuk pergi ke luar kota atau ke pertokoan di luar perumahan. Selama libur panjang seperti Idulfitri, sebagian besar penghuni kembali ke kampung halaman mereka.



Kehidupan sosial di antara penghuni mencakup berbagai kegiatan seperti bermain, mengobrol, mengasuh anak, dan kegiatan-kegiatan sosial lainnya seperti arisan, kerja bakti, rapat RT, tahun baru, dan lomba 17 Agustus. Olahraga harian meliputi sepak bola, tenis, bersepeda, *jogging*, dan jalan sehat, sementara kegiatan olahraga berkala mencakup bulu tangkis, senam, dan renang. Kegiatan keagamaan seperti pengajian, halalbihalal, dan sembahyang juga dilakukan secara berkala. Interaksi dengan penduduk sekitar meliputi kegiatan sosial seperti kunjungan ke orang sakit, perayaan perkawinan, dan menghadiri upacara kematian secara sesaat. Kegiatan olahraga seperti bersepeda dan kegiatan keagamaan seperti salat id, jumatan, pengajian, kebaktian, dan latihan koor juga dilakukan secara berkala di antara penghuni dan penduduk sekitar.

2. **Setting Fisik Perumahan**

Perumahan ini terletak di bagian Utara Daerah Istimewa Yogyakarta. Secara administratif, perumahan ini termasuk dalam RW 39, Dukuh Nandan, Kelurahan Sariharjo, Kabupaten Sleman, DIY. Di sisi Timur perumahan, terdapat aliran Kali Code yang memisahkan perumahan dari permukiman di sebelahnya. Sementara itu, perumahan ini dikelilingi oleh permukiman di sisi Selatan, Barat, dan Utara, serta terdapat perumahan lain dan pemakaman Dusun Nandan yang berada di antara *Cluster 1* dan *Cluster 2*. Di sekitar perumahan terdapat beberapa fasilitas seperti institusi pendidikan, Rusunawa, kantor PDAM, Islamic Centre, lapangan sepak bola, swalayan, dan kompleks gereja yang berjarak sekitar 240 m hingga 609 m dari perumahan.





Gambar 46. Lokasi Perumahan Nandan Griya Idaman
Sumber: google earth.com, 2012

Pada awal pembangunannya pada tahun 1994, perumahan ini direncanakan oleh pengembang Formula Land, sebuah perusahaan pengembang swasta, sebagai hunian untuk kelompok menengah atas dengan kisaran harga antara Rp700 juta hingga Rp1,8 miliar per unit. Perumahan ini terdiri dari 160 unit rumah yang terorganisir dalam enam *cluster* di atas lahan seluas ± lima hektare. Setiap unit memiliki luas minimal 120 m² dengan luas lahan minimal 150 m². Mayoritas unit dirancang untuk fungsi hunian, meskipun saat ini ada tiga unit yang berfungsi juga sebagai rumah kantor.

Pengembang mengandalkan arsitek internal perusahaan mereka untuk merancang kawasan dan perumahan tanpa bantuan konsultan eksternal. Perumahan ini menggunakan konsep *cluster*, yang pada dasarnya adalah kumpulan blok bangunan. Fasilitas umum seperti taman, taman bermain, kolam renang, lapangan tenis, dan gedung olahraga tersebar di beberapa *cluster*. *Cluster-cluster* ini terbentuk dari tiga hingga lima blok linier dengan masing-masing berisi antara empat hingga 18 unit rumah.

Akses masuk ke perumahan ini semi-terbatas dengan dua akses yang terbatas dan tiga akses terbuka. Semua jalan di dalam perumahan dapat dilalui oleh penghuni, penduduk sekitar, dan



pengunjung namun dalam pengawasan petugas keamanan. Dua akses masuk yang dijaga 24 jam terletak di ujung Utara dan Barat perumahan. Dinding pagar setinggi \pm tiga meter mengelilingi perumahan ini dan terdapat portal buka-tutup serta pos keamanan di setiap *cluster*. Dinding ini memisahkan perumahan dari Sungai Code di sisi Timur dan permukiman lain di sisi lainnya. Di sepanjang dinding yang menghadap ke sungai, terdapat taman pembatas selebar antara setengah meter hingga dua meter.

Tiga akses terbuka lainnya berada di Barat Laut dan Selatan perumahan, menghubungkan perumahan dengan permukiman sekitarnya. Jalan utama perumahan bebas dilalui oleh siapa pun, tetapi jalan di dalam *cluster* tidak. Setiap hari, portal di ujung jalan setiap *cluster* ditutup pada pukul 22.00 WIB dan pukul 24.00 WIB pada Sabtu dan Minggu. Beberapa portal bahkan ditutup sepanjang hari selama 24 jam.

Keunikan lain dari perumahan ini adalah jumlah pos jaga yang lebih banyak dibandingkan dengan petugas keamanan yang tersedia. Ada enam pos jaga di setiap pintu masuk *cluster*, tetapi hanya dijaga oleh empat petugas pada setiap putaran. Hingga saat ini, hanya dua pos jaga yang benar-benar digunakan oleh petugas, sementara pos lainnya dibiarkan kosong, beberapa di antaranya bahkan berfungsi sebagai gudang peralatan bersama milik penghuni.

Fasilitas perumahan yang disediakan oleh pengembang meliputi jalan, kolam renang, GOR, gym, masjid, lapangan tenis, taman air mancur, taman bermain, dan taman pembatas. Fasilitas ini dibangun dengan dana dari pengembang yang termasuk dalam harga jual unit. Hingga diserahkan, pengelolaan fasilitas menjadi tanggung jawab pengembang. Setelah penyerahan kepada paguyuban penghuni sekitar tahun 2000, kolam renang di *Cluster* 1 ditutup oleh penghuni dan dijadikan taman secara swadaya. Fasilitas yang diserahkan ke penghuni termasuk jalan, kolam renang, gym, lapangan tenis, taman air mancur, taman bermain, dan taman pembatas. Sedangkan GOR dan masjid diserahkan kepada Kepala Dusun Nandan sebagai kompensasi dari pengembang karena kedua fasilitas tersebut berada di atas tanah



kas dusun. Berdasarkan Permendagri No. 9 tahun 2009 Bab V pasal 11, fasilitas ini seharusnya diserahkan kepada Pemerintah Daerah Tingkat II yaitu Kabupaten Sleman karena merupakan aset Pemda.

Saat ini, fasilitas seperti lapangan tenis, kolam renang, dan taman hanya boleh digunakan oleh penghuni. Penduduk sekitar dapat menggunakan GOR dan masjid secara bebas, yang juga menjadi sarana interaksi antara penghuni dan penduduk sekitar. Hal ini sesuai dengan perjanjian saat serah terima fasilitas kepada paguyuban penghuni. Namun demikian, karena penghuni membayar biaya perawatan, fasilitas tersebut hanya boleh digunakan oleh penghuni. Setelah serah terima fasilitas dari pengembang, dana untuk pembangunan, pengembangan, dan pengelolaan berasal dari penghuni. Dana ini dikumpulkan oleh petugas keamanan yang berkeliling ke rumah penghuni setiap awal bulan dan digunakan untuk operasional perumahan seperti jasa petugas keamanan dan kebersihan.

3. Setting Fisik Ruang Terbuka Publik

Ruang terbuka di perumahan Nandan Griya Idaman meliputi jalan, lapangan tenis, taman air mancur, taman bermain, dan taman pembatas. Pengembang menempatkan fasilitas ini tersebar di setiap *cluster* untuk meningkatkan gengsi dan memudahkan akses penghuni. Perawatan ruang terbuka dilakukan oleh petugas kebersihan, sementara penghuni bertanggung jawab atas perawatan jalan di depan rumah mereka masing-masing.

Jalan utama di perumahan ini memiliki lebar sekitar 12 meter, sementara jalan lingkungan lebarnya sekitar 6 meter. Pembatas jalan terdiri dari pagar kavling dinding setinggi 3 meter, beton taman, dan bulevar. Pagar kavling unit rumah terletak di sepanjang jalan utama dan jalan lingkungan. Beton taman digunakan di sepanjang jalan utama dan jalan tepi kali, sementara dinding tembok setinggi 3 meter berada di tepi kali. Di bagian barat perumahan, yang bersebelahan dengan permukiman, digunakan pagar baja setinggi 3 meter. Perabot permanen seperti portal, polisi tidur, dan ring basket ditempatkan di



beberapa bagian jalan, khususnya di sudut selatan *Cluster* 5. Material jalan terbuat dari konblok.

Lapangan tenis terletak di tepi *Cluster* 3, berjarak sekitar 187 meter dari gerbang masuk dan 312 meter dari unit rumah terjauh. Lapangan ini memiliki luas total 406 m², dengan lebar 15 meter dan panjang 30 meter. Lapangan ini hanya digunakan oleh penghuni perumahan, yang diperjelas melalui penanda di pagar pembatas lapangan. Pembatas lapangan terdiri dari pagar kawat setinggi 4 meter serta dinding setinggi 4 meter yang memisahkan lapangan dengan unit rumah dan lahan perumahan. Dinding ini membatasi lapangan dengan unit hunian di sisi timur dan barat serta lahan perumahan di sisi selatan. Pagar kawat membatasi lapangan dengan jalan di sisi utara. Material lapangan terdiri dari aspal bercat putih untuk garis penanda, besi untuk tiang net, bangku, dan ring basket, serta plastik untuk bangku.

Kemudian ada taman dan taman bermain yang tersebar di empat *cluster*, terletak di sudut-sudut *cluster*. Keduanya berjarak sekitar 175 hingga 270 meter dari gerbang masuk dan 120 meter dari unit rumah terjauh. Luasnya berkisar antara 45 m² hingga 330 m². Namun, sampai saat ini, tidak ada penghuni yang memanfaatkan kedua jenis taman tersebut, sehingga permainan yang disediakan oleh pengembang serta tanaman hias mengalami kerusakan dan tidak terawat. Pembatas taman terdiri dari dinding setinggi 3 meter terhadap unit dan batas lahan, pagar besi setinggi 0,75 meter terhadap jalan, dan ketinggian lantai. Ketinggian lantai yang dilengkapi dengan beton pembatas memisahkan taman dengan jalan di beberapa tempat. Material taman terdiri dari lantai rumput, pembatas beton, serta plesteran semen.

Terakhir ada taman pembatas yang terletak di sepanjang tepi kali dan beberapa penggal jalan dengan lebar antara 0.5 m hingga dua m. Taman ini disediakan oleh pengembang untuk meningkatkan kualitas visual dan kenyamanan udara penghuni perumahan sekaligus buffer terhadap kemungkinan bahaya dari kali. Pembatas taman terdiri dari dinding setinggi ± 3 m terhadap unit dan batas lahan,



pagar besi setinggi ± 0.75 m dan ketinggian lantai terhadap jalan. Material pembentuk taman pembatas terdiri dari lantai rumput dan pembatas beton.

4. Unit Informasi Ruang Terbuka Publik

Unit informasi mengenai ruang terbuka publik di Kasus 2 mencakup 22 kegiatan yang dilakukan antara penghuni dan penduduk sekitar. Kegiatan yang dilakukan penghuni meliputi bermain, mengasuh anak, mengobrol, menjemur pakaian, parkir, lomba 17 Agustus, perayaan pernikahan/kematian, kurban, buka puasa bersama, halalbihalal, sembahyangan/kebaktian, jalan sehat, bermain sepak bola, bulu tangkis, bersepeda, tenis, basket, dan berjualan keliling.

Parkir dan mencuci kendaraan berlangsung setiap hari di jalan oleh pemilik rumah di depan jalan dan tamu pada waktu tertentu. Parkir dilakukan sekitar pukul 18.00 hingga 10.00 WIB, sedangkan mencuci kendaraan biasanya berlangsung sekitar pukul 06.00 hingga 08.00 atau pukul 17.00 hingga 18.00 WIB. Kegiatan ini berskala unit hunian. Kemudian untuk bermain, mengasuh, dan mengobrol yang berlangsung setiap hari di lapangan tenis dan jalan. Ruang tersebut digunakan oleh pengasuh dan anak-anak sekitar pukul 07.00 hingga 08.30 WIB dan pukul 16.00 hingga 17.30 WIB. Kegiatan di lapangan berskala perumahan sedangkan di jalan berskala blok.



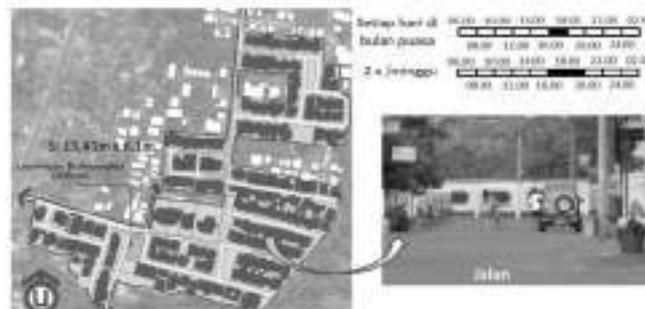
Gambar 47. Kegiatan parkir dan cuci kendaraan di Nandan Griya Idaman





Gambar 48. Kegiatan bermain dan mengasuh anak di Nandan Griya Idaman

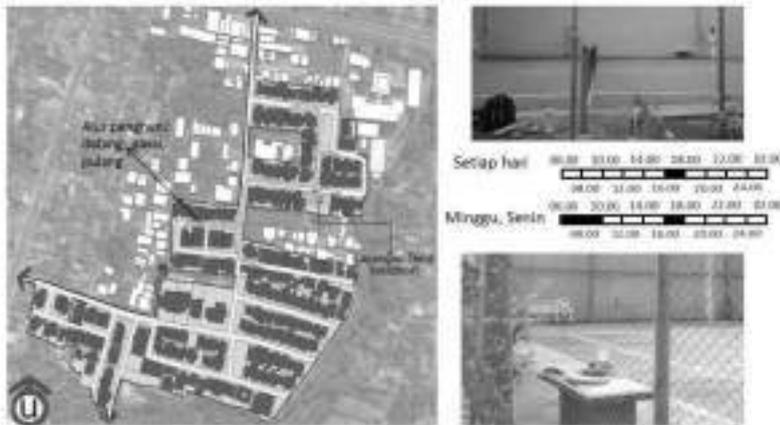
Bulu tangkis berlangsung di jalan dan gedung olahraga (GOR). Di jalan, kegiatan berskala blok dan dilakukan setiap hari, terutama selama bulan puasa, pada pukul 16.00 hingga 18.00 WIB oleh keluarga penghuni. Di GOR, kegiatan berskala perumahan dan sekitarnya, berlangsung dua kali seminggu pada pukul 18.00 hingga 20.00 WIB oleh kelompok bapak-bapak dan remaja.



Gambar 49. Kegiatan bulu tangkis di Nandan Griya Idaman

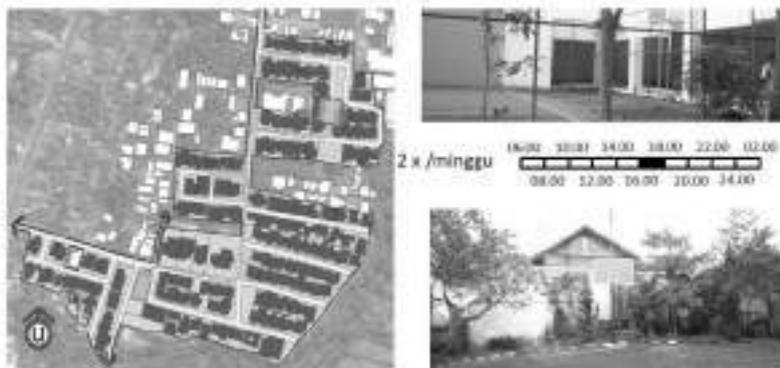
Tenis dengan skala perumahan ini berlangsung di lapangan tenis setiap hari pukul 16.00 hingga 18.00 WIB. Pada hari Minggu dan Senin penghuni menggunakan lapangan ini pukul 06.00 hingga 10.00 WIB dan 16.00 hingga 18.00 WIB.





Gambar 50. Kegiatan tenis di Nandan Griya Idaman

Ada juga basket yang dilakukan oleh remaja di lapangan tenis, sudut *Cluster 5*, dan di gedung olahraga. Kegiatan yang berlangsung di gedung olahraga dilakukan dua kali seminggu mulai pukul 16.00 hingga 18.00 WIB tidak hanya oleh penghuni tapi juga dengan penduduk sekitar. Kegiatan sudut *Cluster 5* berlangsung setiap hari.



Gambar 51. Kegiatan basket di Nandan Griya Idaman



4

5. Persepsi Penghuni

Ruang terbuka publik di Perumahan Nandan Griya Idaman, seperti lapangan tenis, taman, dan kolam renang, hanya boleh digunakan oleh penghuni. Berdasarkan perjanjian awal dengan pengembang, fasilitas tersebut dibangun khusus untuk penghuni guna meningkatkan gengsi serta menjaga kenyamanan, keamanan, dan privasi. Selain itu, penghuni yang mendanai perawatan fasilitas ini.

Penghuni menilai kondisi ruang terbuka publik di perumahan ini sebagai teduh, indah, aman, sangat mudah diakses, dan nyaman. Keteduhan diperoleh dari pohon palem yang ditanam di sepanjang bulevar dan jalan utama. Rasa aman tercipta dari penjagaan selama 24 jam dan penggunaan yang eksklusif untuk penghuni. Kemudahan akses didukung oleh lokasi taman dan lapangan yang tersebar di setiap *cluster* dan di tengah hunian, meskipun berada di sudut blok. Kombinasi ruang di setiap blok, akses yang sangat mudah, dan keindahan ruang meningkatkan kenyamanan penghuni.

Prioritas penghuni terhadap fasilitas ruang terbuka yang harus tersedia di perumahan mencakup taman, taman bermain, lapangan tenis, lapangan bulu tangkis, kolam renang dan jalur *jogging*. Penghuni percaya bahwa taman yang rimbun, segar, hijau, indah, dan teduh akan menenangkan hati dan pikiran mereka. Taman sangat penting terutama bagi penghuni dengan anak kecil atau cucu sebagai tempat bermain dan bertemu tetangga. Lapangan tenis dan bulu tangkis merupakan prioritas ketiga sebagai ruang terbuka yang harus tersedia di perumahan, terutama jika ruang yang tersedia terbatas.

10

6. Faktor Ruang Terbuka Publik

Faktor-faktor yang memengaruhi pemanfaatan ruang di perumahan ini meliputi latar belakang usia, jenis kelamin, status sosial, pendidikan, toleransi beragama, keragaman suku, kondisi fisik ruang, dan tradisi bermukim. Di Perumahan Nandan Griya Idaman, faktor usia dan status sosial memengaruhi karakteristik kegiatan dan penggunaan ruang, terutama di taman dan lapangan. Mayoritas pengguna ruang ini adalah anak-anak dan pengasuh mereka.



Faktor usia, yang didominasi oleh usia produktif dan sekolah, membuat penghuni memprioritaskan taman, taman bermain, lapangan tenis, dan bulu tangkis. Hal ini disebabkan oleh keinginan untuk menikmati kesegaran, kesehatan, dan kesenangan, selain karena mereka memiliki anak. Faktor etnis menyebabkan penghuni cenderung beraktivitas bersama dengan sesama etnis. Faktor privasi, keamanan, dan gengsi membuat fasilitas hanya boleh digunakan oleh penghuni, karena mereka menginginkan kenyamanan, pengelolaan yang baik, menghindari keramaian yang mengganggu, dan keinginan untuk terpisah dari kegiatan yang melibatkan pembantu.

Faktor lokasi dan kemudahan pengawasan juga berperan; lokasi yang berada di sudut dan sulit terlihat dari rumah menyebabkan aktivitas dan frekuensi penggunaan ruang menjadi rendah, meskipun jaraknya kurang dari 150 meter dari rumah dan memiliki fasilitas menarik serta hijau. Kebiasaan berkumpul menyebabkan pemusatan kegiatan di jalan untuk kelompok pembantu dan di lapangan tenis untuk penghuni, yang sekaligus menjadi prioritas ketiga dalam kebutuhan fasilitas di perumahan ini. Penghuni merasa sederajat karena status sosial yang sama. Kebiasaan ini membutuhkan tempat yang datar, bersih, dan luas, terutama jika diperlukan untuk mendirikan tenda. Kebiasaan berlibur di luar perumahan menyebabkan ruang terbuka publik di perumahan ini jarang terpakai, terutama saat liburan.

Kasus 3: Perumahan Kompleks Pertamina (Komperta)

1. Setting Sosial, Ekonomi, dan Budaya Penghuni

Secara administrasi, seluruh penghuni Perumahan Pertamina di Purwomartani tergabung dalam RW 04, yang saat ini dikelola oleh wakil RW karena ketua RW bekerja di luar kota. Kecuali RT 16, ketua-ketua RT adalah pensiunan.

Setting sosial menunjukkan bahwa dalam kurun waktu 2012-2013, jumlah penduduk tidak diketahui secara pasti, namun diperkirakan ada lebih dari 1000 orang penghuni. Etnis dominan adalah Jawa (47%), diikuti Palembang (20%), Sunda, dan Padang.



Mayoritas penghuni adalah pensiunan pegawai Pertamina (90%). Dari segi pendidikan, 37% adalah sarjana, 29% lulusan SMA, dan 20% diploma. Sekitar 66% penghuni adalah pensiunan dan ibu rumah tangga, 20% pegawai swasta dan BUMN, serta 11% wiraswasta. Mayoritas beragama Islam (74%), dengan 14% Katolik dan 9% Kristen.

Lalu dari *setting* ekonomi, terlihat bahwa lebih dari separuh penghuni (51%) memiliki minimal satu mobil, dan 94% memiliki minimal satu sepeda motor. Kepemilikan sepeda bervariasi, dengan 29% memiliki satu sepeda dan sebagian memiliki hingga enam sepeda. Kebiasaan berbelanja dilakukan di pasar (100%), swalayan (29%), koperasi (17%), pedagang keliling, dan warung. Untuk belanja mingguan atau bulanan, penghuni lebih memilih swalayan (83%), pasar (20%), koperasi (11%), dan warung. Sedangkan dalam *setting* budaya, sebagian besar penghuni (66%) saling mengenal satu sama lain, dengan radius bertetangga optimal antara 21 hingga 40 unit dari rumah. Pengasuhan anak dilakukan oleh pengasuh dan ibu rumah tangga. Pada saat libur, 79% penghuni mengisi waktu di luar perumahan, sementara yang tinggal di perumahan berkumpul di rumah. Saat Idulfitri, hanya 21% penghuni yang tetap di perumahan.

Kehidupan bertetangga antarpenghuni terdiri dari kegiatan sosial harian yang meliputi bermain, mengasuh anak, menyuapi, dan ngobrol, sedangkan kegiatan berkala meliputi arisan, kerja bakti, koperasi, rapat RT/RW, tirakatan, tahun baruan, dan lomba 17 Agustus. Kegiatan temporer mencakup kunjungan saat sakit, perkawinan, kematian, dan silaturahmi. Kegiatan olahraga harian meliputi sepak bola dan jalan sehat, serta berkala seperti senam, tenis, bulu tangkis, dan bersepeda. Kegiatan keagamaan berkala meliputi pengajian, sembahyangan, syawalan, natalan, dan kurban.

Kehidupan bertetangga dengan penduduk sekitar yang meliputi kegiatan sosial harian antara lain bermain, mengasuh anak, dan ngobrol, serta kegiatan berkala seperti arisan RW, sanggar lukis, dan posyandu. Sedangkan kegiatan temporer mencakup perkawinan dan kematian. Kegiatan olahraga meliputi senam RW, dan kegiatan



keagamaan meliputi salat id, jumatan, pengajian, sembahyangan, kebaktian, ibadat, syukuran, dan latihan koor.

2. Setting Fisik Perumahan

Perumahan Pertamina Purwomartani, yang dikenal dengan sebutan Komperta (Kompleks Pertamina), terletak di wilayah Timur Laut DIY. Secara administratif, seluruh penghuni perumahan ini tergabung dalam satu RW, yaitu RW 04, yang berada di Dukuh Bromonilan, Kelurahan Purwomartani, Kecamatan Kalasan, Kabupaten Sleman, DI Yogyakarta. Perumahan ini dikelilingi oleh sawah di sebelah Utara, Timur, dan Selatan, serta dibatasi oleh jalan raya di sebelah Barat yang memisahkan permukiman lain.

Di sekitar perumahan ini terdapat beberapa kompleks lain seperti Perum Polda dan Perum Purwomartani Baru, serta fasilitas lain seperti balai pelatihan deptsos, lapangan sepak bola Karangmojo, peternakan ayam, enam masjid, tiga makam, SDN Purwomartani II, serta beberapa toko, warung, dan swalayan.



Gambar 52. Lokasi Perumahan Kompleks Pertamina.

Sumber: google earth.com, 2012



Pada awal pembangunannya pada tahun 1980-an, perumahan Komperta direncanakan oleh pengembang Nusindeco, sebuah perusahaan pengembang swasta dari Jakarta, sebagai tempat tinggal bagi pegawai Pertamina. Terdapat total 331 unit rumah yang terbagi dalam empat tipe, tersebar dalam 19 blok di atas lahan seluas sekitar 11.744 hektare. Prasarana lingkungan dan fasilitas umum telah diserahkan dari pengembang kepada Pemerintah Daerah Kabupaten Sleman.

Akses masuk ke perumahan ini bersifat terbuka, dengan sebelas pintu masuk yang dapat digunakan oleh penghuni, penduduk sekitar, maupun pengunjung secara bebas selama 24 jam. Di bagian Utara perumahan, terdapat dinding setinggi tiga meter yang memisahkan perumahan dari Balai Pelatihan Departemen Sosial Purwomartani. Perumahan ini dirancang dengan sistem blok, di mana fasilitas umum seperti taman, lapangan tenis, musala, dan lahan yang direncanakan untuk institusi pendidikan disusun dalam tata letak yang terbagi di tiga lokasi di tengah pemukiman, menyerupai *cluster*. Setiap lokasi ini melayani antara lima hingga delapan blok hunian, dengan masing-masing blok terdiri dari 10 hingga 27 unit rumah.

3. *Setting Fisik Ruang Terbuka Publik*

Ruang terbuka di Kasus 3 meliputi jalan, lapangan tenis, lapangan basket, lapangan bulu tangkis, dan taman. Fasilitas seperti lapangan tenis dan musala dibangun menggunakan dana yang termasuk dalam harga jual unit oleh pengembang. Sementara itu, fasilitas lain seperti lapangan basket, lapangan bulu tangkis, pendopo, dan bale dibangun secara swadaya oleh penghuni. Pengelolaan fasilitas ini hingga saat penyerahan diserahkan kepada Pemerintah Daerah Kabupaten Sleman pada bulan Juli 1990, sesuai dengan peraturan Permendagri No. 9 Tahun 2009 Bab V pasal 11 yang mengamankan pengalihan fasilitas umum dan prasarana lingkungan sebagai aset Pemerintah Daerah Tingkat II. Dana untuk pengelolaan ruang terbuka diperoleh melalui iuran yang dikumpulkan oleh RT dari penghuni, kemudian disalurkan ke bendahara RW.



Besaran iuran untuk pengelolaan ruang terbuka adalah sebesar Rp8.000,00 per kepala keluarga.

Jalan utama di Kasus 3 memiliki lebar sekitar 15 meter dan merupakan bagian dari Jalan Raya Purwomartani serta menjadi batas Barat perumahan. Sementara itu, jalan lingkungan memiliki lebar antara 8 hingga 10 meter. Pembatas jalan terdiri dari beton taman, saluran pembuangan, dan dinding setinggi sekitar 3 meter di sisi Utara perumahan yang membatasi dengan Balai Pelatihan Depsos. Beberapa bagian jalan dilengkapi dengan perabotan permanen dan semi permanen seperti portal, polsi tidur, ayunan, gardu, papan informasi, meja bangku, dan 'cagak' bambu. Material pengeras jalan menggunakan aspal, meskipun di beberapa bagian terlihat mengalami kerusakan. Pengelolaan dan pemeliharaan jalan diurus oleh pengurus RW, sementara kebersihan jalan dilakukan oleh penghuni yang berada di sekitar jalan tersebut.

Lapangan tenis terletak di bagian Utara perumahan sekitar 51 meter dari gerbang masuk dan 445 meter dari unit rumah terjauh. Lapangan ini memiliki dua lapangan dengan total luas sekitar 1.634 m², dengan dimensi lebar sekitar 38 meter dan panjang sekitar 43 meter. Lapangan dibatasi oleh pagar kawat dan dinding setinggi sekitar 4 meter yang memisahkan dengan jalan, taman, dan bangunan masjid yang bersebelahan. Di tepi lapangan ini terdapat bangunan yang berfungsi sebagai ruang ganti dan ruang panitia untuk acara-acara tertentu. Lapangan tenis ini digunakan secara rutin setiap hari untuk bermain tenis dan senam, serta pada waktu-waktu khusus digunakan sebagai tempat salat id saat hari raya seperti Idulfitri dan Iduladha. Material untuk pembentukan lapangan menggunakan aspal yang diwarnai putih untuk garis-garis pembatas.

Taman dan lapangan tersebar di tiga tempat yang berlokasi di tengah pemukiman, masing-masing berjarak sekitar 54 hingga 154 meter dari gerbang masuk dan 195 meter dari unit rumah terjauh. Luas ketiganya berkisar antara 2.345 m² hingga 2.880 m². Pembatas lapangan ini terdiri dari berbagai bahan seperti ketinggian lantai, beton pembatas, saluran air, deretan pohon peneduh, dan jalan



setapak. Variasi ketinggian lantai dari 0 hingga 0,75 meter memberikan karakteristik tersendiri pada setiap taman dan lapangan. Material yang digunakan untuk pembentukan taman dan lapangan meliputi pasangan bata, genteng tanah liat, kayu, plastik, beton, perkerasan semen, besi, rumput, dan tanah berpasir. Pengelolaan dan pemeliharaan taman dilakukan oleh pengurus RW/RT, sementara kebersihan dan pemeliharaan lapangan diurus oleh penghuni yang tinggal di sekitar area tersebut.

4. Unit Informasi Ruang Terbuka Publik

Informasi tentang ruang terbuka publik di Kasus 3 mencakup 18 kegiatan yang meliputi bermain, mengasuh anak, mengobrol, menjemur, parkir, kerja bakti, posyandu, tirakatan, lomba 17 Agustus, bakti sosial, perayaan perkawinan/sunatan/kematian, pesta kebun, kurban, buka puasa bersama, halalbihalal, sembahyang/kebaktian, jumatun, jalan sehat, bermain sepak bola, senam, bulu tangkis, bersepeda, basket, tenis, berbelanja di pasar, warung, dan berjualan keliling.

Bermain, mengasuh anak, dan mengobrol juga dilakukan oleh penghuni dan penduduk sekitar di lapangan dan jalan. Kegiatan bermain dan mengasuh anak ini melibatkan balita, anak-anak, ibu rumah tangga, dan pengasuh, yang biasanya dilakukan di sore hari antara pukul 16.00 hingga 18.00 WIB. Aktivitas bermain bola sebelumnya banyak dilakukan di lapangan tengah dan lapangan Selatan, meskipun saat ini kegiatan ini sudah jarang terjadi. Kegiatan mengobrol terjadi di antara kelompok ibu dan bapak pada jam-jam tertentu, yaitu antara pukul 08.00-10.00 dan pukul 19.00-21.00. Skala pelayanan selama kegiatan ini berlangsung mencakup perumahan dan sekitarnya. Tempat yang paling sering digunakan untuk kegiatan ini adalah di sisi Selatan lapangan Selatan dan sekitar cakruk di lapangan tengah. Di lapangan Selatan, terdapat bangku (kayu, plastik, beton), sapu, tempat sampah plastik, serta tempat untuk makanan dan minuman. Sedangkan di lapangan tengah, terdapat cakruk, tempat sampah beton, serta tempat makanan dan minuman (lihat Gambar 53).





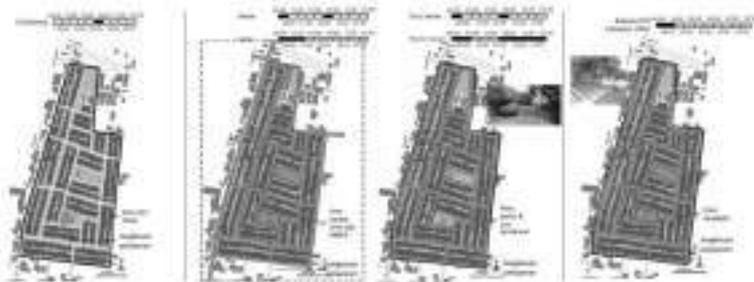
Gambar 53. Kegiatan bermain, mengasuh, dan ngobrol di Komperta

Kegiatan lain seperti bulu tangkis, basket, tenis, senam, voli, sepeda, jalan, *jogging*, parkir, kerja bakti, pasar, posyandu, pertemuan, 17 Agustus, bazar, syawalan, tahun baru, perkawinan, kematian, sunatan, salat dan kurban dapat dilihat di Gambar 54 hingga Gambar 58.



Gambar 54. Kegiatan bulu tangkis dan basket (kiri), tenis dan senam (kanan) di Komperta

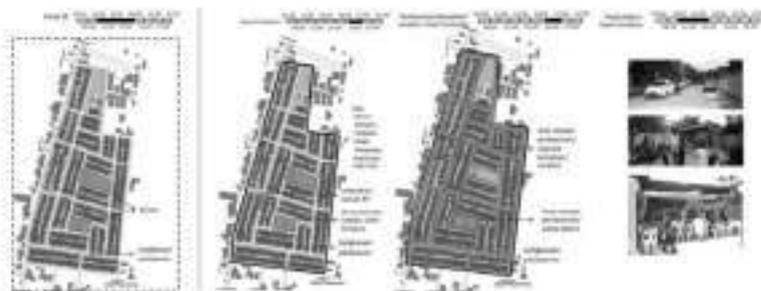




Gambar 55. Kegiatan voli, sepeda, jalan *jogging* (kiri), parkir dan kerja bakti (kanan) di Komperta



Gambar 56. Kegiatan pasar, posyandu (kiri), pertemuan dan 17 Agustus (kanan) di Komperta



Gambar 57. Kegiatan bazar, syawalan, tahun baru (kiri), perkawinan, kematian, sunatan (kanan) di Komperta





Gambar 56. Kegiatan salat dan kurban di Komperta

5. Persepsi Penghuni

Ruang terbuka publik di Perumahan Kompleks Pertamina dapat digunakan oleh umum, terutama penghuni dan penduduk sekitar. Masyarakat umum diizinkan menggunakan fasilitas tersebut dengan memprioritaskan penggunaan oleh penghuni, memperoleh izin terlebih dahulu, tidak mengganggu kenyamanan penghuni, dan dalam beberapa kasus, membayar retribusi khususnya untuk lapangan tenis. Siapa pun boleh menggunakan lapangan, namun penghuni memiliki prioritas, harus meminta izin, dan membayar kontribusi untuk perawatan. Secara umum mereka merasa bahwa ruang terbuka publik di perumahan ini memberikan suasana teduh, indah, dan aman. Akses mudah dijangkau, dengan keberadaan pohon-pohon besar seperti mangga, angkana, rambutan, sawo kecil, sawo bludru, kepel, dan asem londo yang tersebar di sepanjang jalan dan sekitar lapangan, memberikan kesan sejuk dan rimbun bagi perumahan. Kondisi ini membuat lingkungan terasa segar dan nyaman bagi penghuninya.



Penghuni menghargai keberadaan fasilitas seperti taman bermain, taman, jalan, lapangan multifungsi, lapangan tenis, dan lapangan bulu tangkis sebagai fasilitas yang penting dalam sebuah perumahan. Mereka mengutamakan taman bermain yang dekat, mudah dijangkau, dan dapat diawasi dengan baik untuk kegiatan anak-anak, yang tidak hanya meningkatkan kesehatan mereka tetapi juga memfasilitasi sosialisasi dan interaksi. Selain itu, jalan yang lebar menjadi prioritas karena berfungsi sebagai jalur sirkulasi, tempat parkir, area bermain anak, serta tempat yang nyaman untuk bersantai bagi penghuni.

6. Faktor Ruang Terbuka Publik

Faktor-faktor yang memengaruhi penggunaan ruang di Perumahan Kompleks Pertamina meliputi usia, pekerjaan, suku, toleransi beragama, kondisi fisik ruang, dan tradisi bermukim. Usia penghuni menentukan jenis kegiatan dan pemanfaatan ruang terutama di lapangan. Mayoritas pengguna adalah ibu rumah tangga, bapak pensiunan, dan anak-anak. Mereka menghabiskan sebagian besar waktu di perumahan, sehingga aktivitas harian dan kegiatan berkala di lapangan dan jalan cukup intens. Lapangan banyak digunakan untuk olahraga dan interaksi sosial dengan tetangga, serta kegiatan keagamaan.

Pensiunan yang dominan di perumahan ini menyebabkan preferensi terhadap taman bermain dan taman rimbun berbunga sebagai fasilitas yang harus tersedia. Mereka menginginkan cucu-cucu dapat bermain dan beraktivitas di lingkungan yang luas, dekat, terjangkau, dan sehat, serta senang berkumpul dan berinteraksi dengan tetangga. Faktor pekerjaan dan suku juga memengaruhi pola berkumpul penghuni di berbagai tempat di lapangan dan jalan. Beberapa kelompok penghuni cenderung berkumpul dengan mereka yang berasal dari daerah kerja atau latar belakang suku yang serupa. Toleransi beragama memungkinkan lapangan dan jalan digunakan untuk kegiatan keagamaan penghuni. Lapangan tenis dan lapangan



utara digunakan untuk salat id dan penyembelihan kurban, sementara lapangan selatan digunakan untuk misa Natal.

Tradisi berkumpul dan berinteraksi sosial juga memengaruhi ekspansi area pribadi ke lapangan dan jalan. Beberapa tempat di lapangan ditambahkan dengan kursi dan meja oleh kelompok penghuni untuk tempat mereka berkumpul dan berbincang. Kebiasaan ini juga menjadikan jalan dan lapangan multifungsi sebagai prioritas lain yang harus ada di perumahan. Jalan yang lebar dan lapangan yang bersih, luas, dilengkapi dengan fasilitas seperti keran air dan toilet umum, menjadi tempat untuk berbagai kegiatan sosial dan interaksi.

Penduduk merasa bahwa mereka sejajar dan saling menghargai, baik dari segi pekerjaan maupun lingkungan sosial, yang mendorong tradisi tersebut. Tradisi bertetangga dan keinginan untuk bersosialisasi dan berinteraksi membuat lapangan dan jalan sering digunakan oleh penduduk sekitar, bukan hanya oleh penghuni perumahan. Lokasi lapangan yang berada di tengah perumahan dan dikelilingi oleh rumah-rumah tidak menghalangi penduduk sekitar untuk memanfaatkannya. Hal ini menyebabkan tingginya aktivitas dan frekuensi penggunaan lapangan oleh masyarakat luas, tidak hanya oleh penghuni perumahan.

Kasus 4: Perumahan Casa Grande

1. *Setting* Sosial, Ekonomi, dan Budaya Penghuni

Mayoritas penghuni di perumahan ini adalah pendatang, beragama Islam, dan berusia produktif atau pensiunan. Kosalawati (2008) menyatakan, bahwa sebagian besar penghuni merupakan keluarga wiraswastawan, profesional, dan pensiunan, serta beberapa mantan pejabat daerah. Mayoritas memiliki latar belakang pendidikan sarjana, dengan sebagian kecil lainnya memiliki pendidikan pasca sarjana (S2 dan S3) atau akademi. Toleransi beragama di perumahan ini cukup tinggi, seperti yang terlihat dari kegiatan keagamaan yang diadakan oleh penghuni tanpa keberatan dari tetangga sekitar. Ekonomi penghuni tercermin dari kepemilikan kendaraan pribadi, di mana setiap keluarga memiliki minimal satu mobil dan hampir semua



memiliki sepeda motor. Kegiatan berbelanja untuk kebutuhan sehari-hari dilakukan di swalayan di luar perumahan atau pasar, karena tidak tersedianya toko di dalam perumahan. Dari segi budaya, interaksi antartetangga di perumahan ini terbatas. Penghuni lebih mengenal orang di luar perumahan daripada tetangga di sekitarnya. Fasilitas pusat kebugaran menjadi tempat utama untuk bertemu dan berinteraksi antarpenghuni dan dengan penduduk sekitar.

Kegiatan mengasuh anak kebanyakan dilakukan oleh pengasuh, sementara waktu libur dihabiskan di luar perumahan, kecuali bagi mereka yang memanfaatkan fasilitas pusat kebugaran. Kehidupan bertetangga di perumahan ini melibatkan kegiatan sosial seperti bermain dan mengasuh anak, serta kegiatan keagamaan berkala seperti syawalan, natalan, dan kurban. Interaksi dengan penduduk sekitar meliputi kegiatan olahraga seperti tenis, gym, dan renang, serta kegiatan keagamaan seperti salat id dan pengajian.

2. *Setting Fisik Perumahan*

Perumahan ini berlokasi di bagian Utara Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY). Secara administratif, penghuni perumahan ini tergabung dalam Pedukuhan Krodan, Desa Magawoharjo, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, **DIY**. Perumahan ini dikelilingi oleh permukiman dan perumahan di sisi Utara dan Timur, jalan lingkar provinsi di sisi Selatan, serta sawah di sisi Barat. Di sebelah Utara terdapat Kampus Universitas Sanata Dharma dan Perumahan Taman Cemara Residence. Di sebelah Timur terdapat Kampus Instiper, Kompleks SABO Research, SD Mustokorejo, SMPN 3 Depok, dan Perumahan Tiara Citra. Di sebelah Barat terdapat hamparan sawah, sungai Kali Tambakboyo, dan Perumahan Casa Bella (lihat Gambar 59).





Gambar 59. Lokasi Perumahan Casa Grande
Sumber: google earth.com, 2012

Pada tahun 2003, perumahan ini direncanakan dan dibangun oleh pengembang Hasana Damai Putra, sebuah perusahaan pengembang swasta di Yogyakarta. Totalnya terdapat 281 unit rumah dan 42 ruko dengan enam tipe yang tersebar dalam 19 blok di atas lahan seluas sekitar 12 hektare. Pengelolaan perumahan masih sepenuhnya di bawah tanggung jawab pengembang hingga saat ini. Akses masuk ke perumahan ini dibatasi dengan ketat menggunakan tiga pintu masuk yang dijaga selama 24 jam. Perumahan dibatasi oleh dinding setinggi tiga meter yang mengelilingi dan membatasi dengan lingkungan sekitarnya. Perancangan perumahan mengadopsi sistem *cluster*, di mana tiap *cluster* merupakan kumpulan blok bangunan dengan satu akses masuk sendiri. Terdapat empat *cluster* di dalam perumahan ini, dengan masing-masing *cluster* terdiri dari empat hingga lima blok bangunan linier yang memiliki antara dua hingga 30 unit rumah per blok. Fasilitas umum utama berpusat di pusat kebugaran yang terletak di pusat perumahan. Sementara itu, fasilitas komersial berupa ruko dan rukan terkonsentrasi di sepanjang jalan raya di sisi Selatan perumahan. Pembatasan berupa taman ditempatkan di sepanjang tepi perumahan dan juga di *boulevard* utama perumahan.

3. *Setting* Fisik Ruang Terbuka Publik

Ruang terbuka di Kasus 4 meliputi beberapa fasilitas utama, yaitu jalan, lapangan tenis, kolam renang dan taman, serta taman



pembatas. Semua fasilitas ini didanai oleh pengembang dan termasuk dalam harga jual unit. Pengelolaan fasilitas sampai saat ini tetap menjadi tanggung jawab pengembang. Semua fasilitas ini menyediakan layanan untuk penghuni perumahan. Perawatan jalan dilakukan oleh staf manajemen perumahan dengan dana yang berasal dari penghuni, anggota pusat kebugaran, dan penyewa lapangan tenis. Kebersihan jalan dijaga oleh petugas kebersihan.

Jalan utama dalam Kasus 4 memiliki lebar sekitar + 12 meter, sedangkan jalan lingkungan memiliki lebar sekitar 7 meter. Pembatas jalan terdiri dari pagar kavling, beton taman, taman pembatas, dan dinding setinggi + tiga meter. Beberapa perabot permanen dan semi permanen seperti ring basket, bangku, pot tanaman, dan portal bukatutup tersedia di beberapa bagian jalan. Material yang digunakan untuk jalan adalah konblok.

Lapangan tenis terletak di pusat hunian, sekitar 255 meter dari gerbang masuk dan 345 meter dari unit rumah terjauh. Lapangan ini berdampingan dengan gedung olahraga. Luas total lapangan tenis adalah 989 meter persegi dengan ukuran lebar + 23 meter dan panjang + 43 meter. Pembatas lapangan terdiri dari taman pembatas dan dinding setinggi + empat meter. Lapangan tenis digunakan secara rutin setiap hari untuk bermain tenis. Pada waktu-waktu khusus seperti Iduladha, lapangan ini juga digunakan sebagai tempat pemotongan hewan kurban bagi penghuni. Material pembentuk lapangan ini terdiri dari aspal yang dicat putih untuk garis penanda.

Kolam renang dan taman terletak di pusat hunian, sekitar 245 meter dari gerbang masuk dan 335 meter dari unit rumah terjauh. Luasnya sekitar 1070 meter persegi. Pembatas ruang ini termasuk ketinggian lantai, beton taman, dan dinding setinggi tiga meter. Material yang digunakan untuk pembentuk ruang ini mencakup keramik dan batu alam untuk kolam renang, besi untuk tiang lampu, kayu untuk bangku dan gazebo, serta rumput untuk taman. Taman pembatas mengelilingi batas perumahan dengan lebar mulai dari 0.5 meter hingga delapan meter. Pembatas taman ini terdiri dari ketinggian lantai, beton taman, dan dinding setinggi tiga meter.

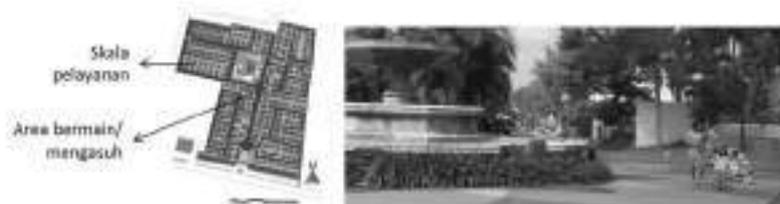


Material pembentuk ruang ini termasuk rumput untuk lantai dan beton untuk pembatas.

4. Unit Informasi Ruang Terbuka Publik

Unit informasi mengenai aktivitas di ruang terbuka publik di Kasus 4 mencakup 17 kegiatan, termasuk bermain, mengasuh anak, mengobrol, menjemur, parkir, serta perayaan perkawinan, sunatan, dan kematian, salat Idulfitri, kurban, buka puasa bersama, halalbihalal, sembahyang, kebaktian, jalan sehat, bulu tangkis, bersepeda, basket, dan tenis.

Aktivitas bermain, mengasuh anak, dan mengobrol umumnya dilakukan oleh anak-anak penghuni dan pengasuh. Kegiatan ini sering terjadi di sekitar bundaran jalan perumahan setiap hari, terutama pada pukul 07.00-09.00 dan 16.00-17.30. Pelayanan untuk kegiatan ini fokus pada perumahan karena banyak dilakukan di jalan utama perumahan. Kegiatan bermain dan mengasuh ditandai dengan adanya sepeda atau kereta dorong yang berkeliling di sepanjang jalan utama dan jalan lingkungan. Sambil melakukan aktivitas ini, seperti berjalan, bersepeda, atau mendorong kereta anak, mereka menyusui anak dan berinteraksi satu sama lain. Kondisi jalan yang luas dan tenang, suasana yang aman dan nyaman, serta kesempatan untuk bertemu dan berbincang dengan teman menjadi faktor utama yang memengaruhi preferensi mereka.



Gambar 60. Kegiatan bermain, mengasuh, mengobrol di Casa Grande

Jalan sehat dan *jogging* sering dilakukan oleh penghuni di sepanjang jalan utama dan jalan lingkungan perumahan. Aktivitas ini



berskala perumahan dan berlangsung setiap hari sekitar pukul 06.00 hingga 08.00. Alasan utama penghuni melakukan kegiatan ini adalah untuk menjaga kesehatan tubuh, dengan memanfaatkan kondisi jalan yang luas dan sepi, yang memberikan rasa aman dan nyaman.

Kegiatan parkir dan mencuci kendaraan juga sering dilakukan oleh penghuni di depan rumah dan garasi mereka. Kegiatan ini terjadi setiap hari dengan pelayanan yang terfokus pada unit hunian. Pada malam hari, tidak semua penghuni memarkir mobilnya di garasi rumah, terutama jika mereka memiliki lebih dari dua kendaraan. Sebagian besar mobil diparkir di jalan untuk memudahkan akses jika digunakan dalam waktu dekat. Kegiatan parkir bisa berlangsung sepanjang hari, terutama antara pukul 16.00 hingga 06.00 WIB. Sedangkan kegiatan mencuci mobil atau motor biasanya dilakukan antara pukul 06.00 hingga 08.00 WIB.



Gambar 61. Kegiatan jalan sehat, jogging, parkir, cuci di Casa Grande

Olahraga tenis dilakukan setiap hari oleh penghuni dan pengunjung di lapangan tenis. Penghuni menggunakan lapangan setiap Rabu dan Sabtu dari pukul 06.00 hingga 10.00 serta pukul 16.00 hingga 20.00. Sementara itu, pengunjung umumnya menyewa lapangan pada hari Sabtu dan Minggu dari pukul 06.00 hingga 12.00 dan pukul 14.00 hingga 20.00. Kegiatan ini dilayani oleh perumahan dan sekitarnya yang umumnya dilakukan oleh kelompok bapak. Ada juga kegiatan renang yang berlangsung setiap hari dari pukul 06.00 hingga 10.00 dan pukul 16.00 hingga 20.00. Pada hari Sabtu dan



Minggu, kegiatan renang dapat berlangsung sepanjang hari mulai dari pukul 06.00 hingga 20.00. Renang adalah kegiatan yang dilayani oleh perumahan dan sekitarnya. Motivasi untuk menjaga kesehatan sambil bermain dan berinteraksi mendorong penghuni dan penduduk sekitar untuk menggunakan kolam ini. Alasan lainnya termasuk kondisi kolam yang bersih, tidak terlalu ramai, serta pemanfaatan fasilitas perumahan karena mereka telah membayar iuran rutin atau memiliki kartu keanggotaan.



Gambar 62. Kegiatan tenis dan renang di Casa Grande

Perayaan perkawinan, kematian, dan sunatan telah diadakan di Perumahan ini. Kegiatan ini biasanya berlangsung di rumah penghuni, dengan beberapa bagian atau seluruh penggal jalan di depan rumah mereka ditutup untuk kegiatan tersebut. Perayaan perkawinan berlangsung selama tiga hari: sehari sebelum hari pernikahan, hari pernikahan itu sendiri, dan sehari setelahnya. Sunatan biasanya dilakukan pada hari pelaksanaan, sementara kegiatan berkabung berlangsung dari hari kematian hingga sehari setelahnya. Penutupan jalan diperlukan karena ruang di dalam rumah tidak mencukupi untuk menampung semua tamu yang hadir. Penggunaan jalan di depan rumah sebagai ekstensi ruang perayaan adalah praktik yang diizinkan oleh penghuni lainnya. Alasan utama penghuni (yang berasal dari suku Jawa) mengadakan perayaan perkawinan di rumah adalah karena tradisi akad nikah dilangsungkan di rumah keluarga pengantin perempuan.





Gambar 63. Kegiatan perkawinan, kematian, sunatan di Casa Grande

Salat id dilakukan oleh penghuni dan penduduk sekitar di Perumahan ini. Kegiatan ini dilaksanakan pada Hari Raya Idulfitri dan Iduladha antara pukul 06.00 hingga 08.00. Tempat pelaksanaan salat id adalah jalan depan ruko di sisi Selatan perumahan yang menghadap langsung ke jalan lingkar Utara. Skala pelayanan kegiatan ini melibatkan perumahan dan lingkungan sekitar. Penyelenggaraan salat id ditandai dengan penggunaan kain penutup, koran, tikar, sajadah, dan *sound system*. Pengguna memilih jalan depan ruko karena dianggap memiliki kondisi yang luas, bersih, dekat dengan rumah, dan memanfaatkan fasilitas yang tersedia. Alasan lainnya adalah bahwa penutupan sementara jalan tersebut tidak akan mengganggu lalu lintas karena kegiatan di ruko dimulai setelah salat id selesai.



Gambar 64. Kegiatan salat id dan pemotongan kurban di Casa Grande

5. Persepsi Penghuni

Ruang terbuka publik di Perumahan Casa Grande dapat digunakan oleh masyarakat umum dengan syarat menjadi anggota klub. Pengembang berpendapat bahwa kontribusi dari anggota klub di luar penghuni dapat membantu mengurangi beban pengelolaan.



Motivasi untuk memberikan manfaat lebih luas kepada masyarakat, kesempatan untuk bersosialisasi, berinteraksi, serta mengurangi beban pengelolaan penghuni merupakan alasan utama mengapa fasilitas tersebut dibuka untuk umum.

Persepsi penghuni terhadap ruang terbuka publik di perumahan ini adalah bahwa ruang tersebut teduh, indah, aman, mudah dicapai, dan nyaman. Keadaan teduh disebabkan oleh pohon rindang yang tumbuh di tepi jalan lingkungan dan di sepanjang *boulevard* tengah. Keindahan ruang terbuka dipengaruhi oleh keberadaan pohon-pohon rindang di sekitar, menciptakan suasana yang segar dan sejuk. Kondisi aman diperoleh karena adanya pengawasan keamanan yang dilakukan selama 24 jam. Lokasi pusat kebugaran yang terletak di tengah perumahan memudahkan akses bagi penghuni dan anggota klub.

Prioritas para penghuni terhadap fasilitas ruang terbuka yang dianggap penting di perumahan ini adalah taman dan lintasan *jogging*. Taman dianggap prioritas utama karena saat ini taman yang ada hanya bersifat artifisial dan lebih ditujukan untuk keindahan visual. Adanya taman yang dapat digunakan aktif dianggap dapat melengkapi fasilitas yang sudah ada. Selain itu, lintasan *jogging* juga dianggap penting karena dapat melengkapi kegiatan olahraga di perumahan ini.

19

6. Faktor Ruang Terbuka Publik

Faktor-faktor yang memengaruhi pemanfaatan ruang di Perumahan Casa Grande meliputi usia, gender, status sosial, dan tradisi bermukim penghuni. Mayoritas penghuni adalah kelompok usia produktif, yang cenderung menghabiskan waktu di luar perumahan seharian dan hanya pulang untuk beristirahat. Pengasuh dan anak-anak yang bermain dan diasuh dominan menggunakan jalan di pagi dan sore hari. Status sosial sebagai kelas atas dengan pola pengasuhan anak oleh pengasuh menyebabkan penggunaan jalan ini.

Prioritas utama bagi mereka adalah kenyamanan visual yang tinggi, khususnya keberadaan taman di perumahan. Pengaruh kuat dari pengembang dan tradisi bermukim yang cenderung individual juga mendorong dibukanya fasilitas pusat kebugaran untuk umum.



Meskipun akses masuk perumahan terbatas, ruang tersebut dibuka untuk umum agar dapat berinteraksi dengan sekitar, memberikan manfaat lebih luas, dan mengurangi biaya pengelolaan penghuni.

Namun demikian, meskipun fasilitas yang ada menarik, bentuk ruang yang tertutup dan jarak yang cukup jauh ke unit terjauh mengakibatkan aktivitas dan frekuensi penggunaan oleh penghuni relatif rendah. Faktor tradisi keagamaan seperti salat Idulfitri, perkawinan, kematian, sunatan, serta kepemilikan kendaraan menyebabkan jalan di depan ruko atau rumah dan area parkir pusat kebugaran digunakan untuk berbagai kegiatan. Hal ini didasari oleh kondisi jalan dan parkir yang datar, bersih, dan luas, yang menjadi alasan utama pemanfaatan tempat-tempat tersebut.



Bab 6

Kasus-Kasus Perumahan Menengah Bawah

Kasus 5: Perumnas Condong Catur

1. *Setting* Sosial, Ekonomi, dan Budaya Penghuni

Secara administratif, semua penghuni Perumnas Condong Catur tergabung dalam 3 RW, yaitu RW 13, RW 17, dan RW 22. Lokasi perumahan ini berada di perbatasan 3 dusun, yaitu Dusun Dero, Dusun Gempol, dan Dusun Ngringin, Kelurahan Condong Catur, Kabupaten Sleman.

Dalam konteks *setting* sosial, komposisi gender penghuni perumahan ini seimbang antara pria dan wanita. Mayoritas penghuni adalah etnis Jawa (87%). Mayoritas dari mereka berusia produktif (75%), ada juga yang pensiunan (13%), dan sebagian lagi adalah pelajar. Mayoritas pendidikan penghuni adalah SMA (26%), diikuti oleh sarjana (13%) dan diploma (7%). Sebagian besar penghuni bekerja sebagai karyawan (54%), dengan sebagian lainnya adalah pensiunan (23%) dan PNS (21%). Secara agama, mayoritas penghuni adalah Muslim (77%), diikuti oleh Katolik (15%), Kristen (7%), serta minoritas Hindu dan Buddha (1%). Di perumahan ini, toleransi beragama tinggi terlihat dari kegiatan rutin seperti pengajian, sembahyang, kebaktian, dan kegiatan keagamaan lainnya. Mayoritas penghuni adalah penduduk asli Yogyakarta (84%). Dalam *setting* ekonomi, sebagian besar penghuni memiliki sepeda motor (82%), sedangkan hanya sebagian kecil yang memiliki mobil (13%) dan sepeda (34%). Mereka memenuhi kebutuhan harian dari pedagang keliling, warung di dalam perumahan, dan pasar. Sementara kebutuhan bulanan mereka diperoleh dari warung di dalam



perumahan, pasar yang berada di sekitar, dan swalayan di luar perumahan.

Kemudian dalam *setting* budaya, penghuni perumahan ini merasa saling mengenal dengan tetangga mereka dalam radius optimal sekitar 10 hingga 30 unit rumah dari tempat tinggal mereka. Meskipun demikian, ada sebagian yang mengaku tidak mengenal tetangga di luar perumahan. Kegiatan mengasuh anak umumnya dilakukan oleh ibu, pengasuh, atau nenek. Saat liburan, sebagian besar penghuni memanfaatkan waktu mereka di dalam perumahan dengan berkumpul di rumah, berolahraga, atau berkreasi. Beberapa penghuni juga secara berkala menghabiskan waktu di luar perumahan untuk mengunjungi anak dan cucu mereka.

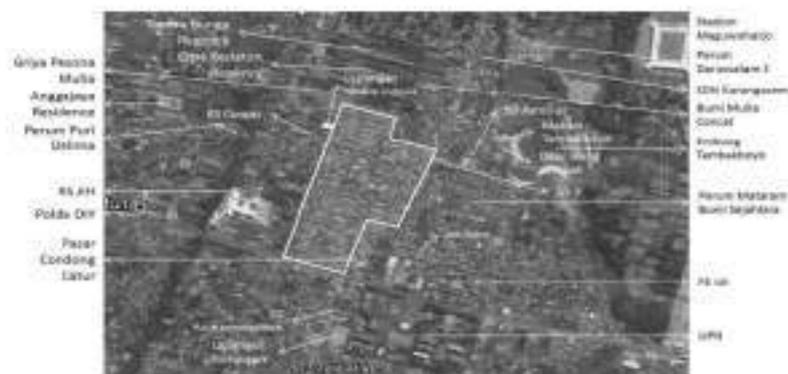
Kehidupan bertetangga di antara penghuni perumahan ini meliputi berbagai kegiatan sosial, olahraga, dan keagamaan. Kegiatan sosial harian termasuk bermain, mengasuh anak, memberi makan, dan berbincang-bincang. Kegiatan sosial berkala seperti arisan, temu warga, kerja bakti, rapat RT, perayaan tahun baru, dan lomba 17 agustusan menjadi kegiatan pengikat utama antara penghuni, terutama bagi ibu dan bapak. Kegiatan sosial yang bersifat temporer meliputi kunjungan saat ada penghuni yang sakit, perayaan perkawinan, sunatan, dan kematian. Kegiatan olahraga harian di antara penghuni meliputi sepak bola, bersepeda, *jogging*, dan jalan sehat. Sedangkan kegiatan olahraga berkala melibatkan bulu tangkis dan senam. Kegiatan keagamaan berkala seperti pengajian, halalbihalal, dan sembahyang, dilakukan secara bergiliran di rumah salah satu penghuni. Kehidupan bertetangga antara penghuni dengan penduduk sekitar sendiri mencakup kegiatan sosial, olahraga, dan keagamaan yang saling mendukung.

2. *Setting* Fisik Perumahan

Perumahan ini terletak di atas lahan yang terbagi ke dalam tiga dusun: Dusun Dero, Dusun Gempol, dan Dusun Ngringin, yang semuanya termasuk dalam wilayah Kelurahan Condong Catur, Kabupaten Sleman. Lokasinya terpisah dari permukiman lain di



sekitarnya oleh jalan. Di bagian utara perumahan, terdapat hamparan sawah. Sekitar perumahan ini terdapat berbagai fasilitas dan tempat, termasuk Perum Taman Bunga Regency, Citra Kedaton, Perum Darussalam III, Bumi Mulia Condong Catur, Perum Mataram Bumi Sejahtera, Griya Pesona Mulia, Anggakarya Residence, Perum Puri Delima, RS Jogja International Hospital, RS Condong Catur, SD Muhammadiyah, SDN Karangasem, SD Kanisius, FE UH, Amikom, UPN, makam Tambakboyo, embung Tambakboyo, tempat daur ulang sampah, Stadion Maguwoharjo, lapangan tenis *indoor*, dan lapangan gorongan.



Gambar 65. Lokasi Perumnas Condong Catur
Sumber peta: google earth.com, 2012

Perumahan ini dibangun di atas lahan seluas sekitar 21,7 hektare, terdiri dari 1169 unit rumah dengan luas maksimal unit mencapai 70 meter persegi dan luas lahan maksimal 150 meter persegi (Winandari dkk., 2012). Pengembang mengandalkan arsitek internal perusahaan mereka untuk merancang kawasan dan perumahan tanpa bantuan konsultan eksternal. Konsep perumahan ini menggunakan sistem blok dengan fasilitas umum yang terpusat di tengah hunian. *Cluster-cluster* tersebut terdiri dari 70 blok linier yang masing-masing berisi 10 hingga 30 unit rumah. Terdapat 19 pintu



masuk perumahan yang bersifat terbuka dan dapat diakses oleh umum.

Karena banyaknya pintu masuk terbuka, penghuni mengambil inisiatif untuk mengurangi risiko kejahatan dengan mendirikan cakruk dan melakukan ronda. Cakruk digunakan sebagai titik kumpul penghuni saat melakukan kegiatan ronda, yang biasanya dilaksanakan dari pukul 22.00 hingga 01.00 WIB. Sebagian fasilitas perumahan dibangun secara swadaya oleh penghuni, sementara sebagian lainnya dibangun melalui kerja sama dengan institusi. Fasilitas yang ada meliputi TK, SD, SMP, masjid, gereja Katolik, gereja Kristen, puskesmas, balai RW, jalan, dan lapangan multifungsi. Seluruh biaya pembangunan dan pengelolaan fasilitas ini ditanggung oleh penghuni dan institusi sekitar melalui dana yang dikumpulkan setiap bulan pada saat temu warga. Dana tersebut digunakan untuk membiayai operasional perumahan. Ketika terjadi kekurangan dana, terutama pada saat pembangunan, pengumpulan iuran sukarela dilakukan untuk menutupi kebutuhan tersebut.

87

3. *Setting Fisik Ruang Terbuka Publik*

Ruang terbuka di Perumnas Condong Catur terdiri dari jalan dan lapangan multifungsi yang berfungsi sebagai tempat taman, olahraga, dan pertemuan warga. Penempatan ruang terbuka ini tersebar di 3 lokasi yang berbeda. Setelah selesai dibangun, semua lahan fasilitas tersebut diserahkan kepada Pemerintah Daerah Kabupaten Sleman sesuai dengan ketentuan Permendagri No. 9 Tahun 2009 Bab V Pasal 11, karena dianggap sebagai aset Pemda. Jaringan jalan di Perumnas Condong Catur terdiri dari jalan utama yang lebarnya sekitar 7 meter mengarah dari Utara ke Selatan, dan jalan lingkungan yang lebarnya sekitar 4 meter yang menghubungkan unit-unit rumah di dalam *cluster*. Pembatas jalan terdiri dari trotoar, pagar rumah, saluran air, dan pot tanaman.

Beberapa tahun setelah perumahan dihuni, penghuni menambahkan perabot permanen seperti gerbang nama perumahan, polisi tidur, pot tanaman, bangku, tiang listrik, tiang jemur, dan gardu



jaga di beberapa bagian jalan. Selain itu, pohon rindang, pohon buah, dan tanaman hias juga ditanam di sepanjang jalan. Material jalan utama menggunakan aspal, sedangkan jalan lingkungan menggunakan konblok. Perawatan jalan dilakukan oleh pengurus RT/RW, sementara kebersihan jalan di lapangan bola ditangani oleh petugas kebersihan dan penghuni di sekitar.

Lapangan di Perumahan ini terletak di 3 lokasi yang berbeda dan dirancang sebagai pusat kegiatan bagi penghuni. Jarak lapangan ini dari gerbang masuk berkisar antara 91 meter hingga 171 meter, dan dari unit rumah terjauh sekitar 280 meter. Luas lapangan bervariasi antara 420 m² hingga 2765 m² dan digunakan oleh penghuni serta penduduk sekitar dengan skala pelayanan perumahan atau RW. Pembatas lapangan meliputi jalan, tempat duduk beton, dinding sekolah, pagar TK, ketinggian lantai, dan tanaman.

Di lapangan ini, terdapat perabot permanen dan semi permanen seperti sepasang tiang net, tiang lampu, bangku, kios, gawang, dan alat kebersihan. Pohon rindang, pohon buah, dan tanaman hias ditanam di sepanjang tepi lapangan untuk memberikan teduh. Material pembentuk lapangan meliputi lantai plesteran semen, konblok, rumput, dan tanah. Pengelolaan dan perawatan lapangan dilakukan oleh pengurus RT/RW serta pengurus masjid di lapangan depan masjid, dengan bantuan dari petugas kebersihan dan penghuni yang tinggal di sekitar lapangan. Dana untuk pengelolaan lapangan berasal dari iuran yang dikumpulkan dari penghuni.





Gambar 66. Jalan (kiri) dan lapangan (kanan) di Perumnas Condong Catur

4. Unit Informasi Ruang Terbuka Publik

Secara umum, kegiatan di ruang terbuka di Perumnas Condong Catur mencakup 33 kegiatan yang melibatkan antara penghuni perumahan dan penduduk sekitar. Kegiatan tersebut mencakup berbagai aktivitas seperti bermain, mengasuh anak, mengobrol, menjemur, parkir, kerja bakti, posyandu, tirakatan, lomba, upacara 17 Agustus, bakti sosial/pasar murah, perkawinan, kematian, sunatan, karnaval, tempat pemungutan suara, ronda, salat id, kurban, buka puasa bersama, halalbihalal, sembahyangan/kebaktian, jumatan, takbiran, jalan sehat, sepak bola, senam, bulu tangkis, bersepeda, tenis meja, voli, jualan semi permanen, warung, serta jualan keliling.

Kegiatan bermain bola dilakukan oleh anak-anak penghuni dan penduduk sekitar di lapangan multifungsi, dimulai setiap hari dari pukul 12.00 hingga 14.00 dan 16.00 hingga 18.00. Tujuan utama dari kegiatan ini adalah untuk kesehatan serta memanfaatkan fasilitas yang tersedia dan berdekatan, serta untuk bermain bersama teman-teman mereka dan mempererat hubungan tetangga. Kemudian pada perayaan 17 Agustus, kegiatan seperti lomba sering diadakan pada sore hari dari pukul 16.00 hingga 18.00. Acara ini melibatkan



penggunaan spanduk, gawang, kursi, dan meja untuk panitia, serta perlengkapan lomba seperti tali atau botol sebagai bagian dari acara tersebut.

Aktivitas seperti bermain, mengasuh anak, dan mengobrol dilakukan oleh penghuni dan penduduk sekitar di lapangan dan jalan setiap hari, mulai dari pukul 12.00 hingga 14.00 dan 16.00 hingga 18.00. Kegiatan ini dilakukan untuk menjaga kesehatan, memanfaatkan fasilitas yang tersedia, serta untuk mempererat hubungan sosial dengan tetangga sekitar, termasuk penduduk di sekitar perumahan. Kegiatan sekolah sendiri dilakukan oleh siswa, guru, karyawan, pengantar jemput, dan pedagang di sekolah-sekolah terdekat. Saat istirahat, siswa sering keluar untuk membeli makanan ringan, duduk, dan berbincang di kios semi permanen atau angkringan. Aktivitas ini membantu mereka memanfaatkan fasilitas yang luas, bersih, dekat, dan membangun keakraban dengan tetangga sekitar serta memahami lingkungan mereka. Tenis meja atau pingpong dilakukan di balai RW, balai RT, atau di lapangan multifungsi oleh kelompok bapak penghuni, biasanya di pagi hari mulai dari pukul 06.00 hingga 08.00. Aktivitas ini tidak hanya untuk kesehatan tetapi juga untuk mempererat hubungan sosial dan interaksi dengan tetangga. Senam dilakukan oleh kelompok ibu di lapangan multifungsi secara berkala pada hari Selasa dan Jumat, serta setiap hari selama bulan puasa, dari pukul 16.00 hingga 18.00. Kegiatan ini dilakukan di lapangan karena fasilitasnya yang luas, dekat, dan nyaman bagi penghuni. Sedangkan bulu tangkis dilakukan di lapangan bulu tangkis oleh kelompok bapak setiap Sabtu dan Minggu dari pukul 19.00 hingga 21.00, serta di jalan perumahan oleh keluarga terutama ibu dan anak setiap sore dari pukul 16.00 hingga 18.00. Seperti kegiatan lainnya, bulu tangkis dilakukan untuk menjaga kesehatan dan mempererat hubungan sosial dengan tetangga.

Kerja bakti merupakan kegiatan berskala RW yang dilakukan oleh semua penghuni perumahan setiap bulan sekali pada hari Minggu mulai dari pukul 08.00 hingga 10.00. Tujuan dari kerja bakti adalah



untuk memenuhi kewajiban sosial, mempererat interaksi sosial, serta menjaga kebersihan dan keindahan lingkungan sekitar.

Jumatan dan salat id dilakukan oleh penghuni dan penduduk sekitar di masjid perumahan. Kegiatan Jumatan berlangsung setiap Jumat dari pukul 11.30 hingga 13.00, sementara salat id dilakukan pada hari raya Idulfitri dan Iduladha dari pukul 06.00 hingga 08.00. Kegiatan ini merupakan bagian dari kewajiban umat Muslim, serta untuk mempererat hubungan sosial, bersilaturahmi, dan berbagi informasi dengan tetangga. Kurban dilaksanakan setiap Iduladha di beberapa lokasi di perumahan, RW, atau RT. Kegiatan ini dimaksudkan untuk memanfaatkan fasilitas yang tersedia, yang dianggap luas, bersih, dekat, dan tidak ada tempat lain yang lebih memadai untuk melaksanakan ibadah ini. Sementara kegiatan lainnya seperti perkawinan, kematian, dan sunatan sering kali dilakukan di jalan depan rumah penghuni yang terkait. Kegiatan ini mengambil tempat di jalan karena ruang di rumah terasa kurang memadai, serta mengikuti tradisi yang telah dikenal di lingkungan perumahan.

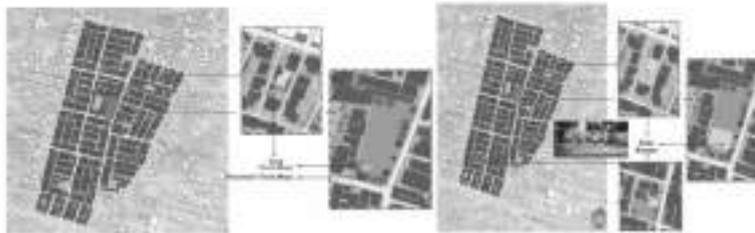


Gambar 67. Kegiatan bermain bola (kiri) dan 17 Agustus (kanan) di Perumnas Condong Catur





Gambar 68. Bermain, mangasuh anak (kiri) dan sekolah di Perumnas Condong Catur



Gambar 69. Kegiatan tenis meja (kiri) dan senam (kanan) di Perumnas Condong Catur



Gambar 70. Kegiatan bulu tangkis dan kerja bakti di Perumnas Condong Catur





Gambar 71. Kegiatan salat Jumat dan led di Perumnas Condong Catur



Gambar 72. Kegiatan kurban (kiri), perkawinan, kematian, sunatan (kanan) di Perumnas Condong Catur

5. Persepsi Penghuni

Ruang terbuka publik di Perumnas Condong Catur dimanfaatkan oleh penghuni dan penduduk sekitar karena dianggap sebagai fasilitas umum yang patut dipelihara dan dimanfaatkan dengan baik. Sebagian penghuni menyatakan bahwa mereka akan lebih senang jika ada sistem retribusi atau izin yang diperlukan untuk penggunaannya, sekaligus berkontribusi dalam menjaga kebersihan dan keamanan fasilitas tersebut.

Persepsi penghuni terhadap ruang terbuka publik di perumahan ini mencakup beberapa aspek. Mereka merasa ruang terbuka tersebut kurang teduh karena minimnya pohon rindang. Meskipun demikian, mereka menganggap jalan di dalam perumahan lebih teduh karena adanya pohon buah, walaupun ruang terbuka hijau yang ada masih dianggap kurang memadai. Penghuni merasa puas dengan keindahan



ruang terbuka publik terutama karena keberadaan pohon, meskipun jumlahnya sedikit, serta lapangan yang dijaga dan bersih, terutama setelah dilakukan kerja bakti.

Secara keseluruhan, semua ruang terbuka publik di perumahan ini dianggap aman karena mudah terlihat. Letak lapangan yang menjadi pusat orientasi di sekitar rumah menyebabkan tingginya interaksi dan pemanfaatan ruang tersebut. Meskipun memiliki akses terbuka, privasi tetap terjaga karena ruang terbuka tersebut berada di dalam perumahan dan dikelilingi oleh hunian, yang dirawat dan dimanfaatkan oleh penghuni sekitar. Penghuni juga menyoroti adanya lokasi lapangan yang tersebar di tiap RW dan di tengah hunian, yang memudahkan akses dan penggunaannya. Keberadaan pohon yang terawat, luas, sejuk, rimbun, segar, dan rapi menjadi faktor utama kenyamanan bagi penghuni, sehingga lapangan tersebut sering dimanfaatkan.

Taman, taman bermain, lapangan bulu tangkis, lapangan bola, dan jalan dianggap sebagai prioritas utama penghuni. Ruang-ruang tersebut tidak hanya digunakan untuk kegiatan olahraga, tetapi juga untuk kenyamanan, keindahan, kesegaran, kesehatan, bermain, dan interaksi sosial. Tingginya frekuensi berkumpul di tingkat RT/RW menyebabkan perluasan fasilitas seperti keran air dan tempat cuci untuk memenuhi kebutuhan penggunaan yang intens.

6. Faktor Ruang Terbuka Publik

Beberapa faktor yang memengaruhi penggunaan ruang di Perumnas Condong Catur mencakup latar belakang usia, jenis kelamin, status sosial, pendidikan, toleransi beragama, keragaman suku, kondisi fisik ruang, dan tradisi permukiman penghuni. Di dalam konteks Perumnas Condong Catur, faktor usia dan status sosial memberikan ciri khas terhadap jenis kegiatan dan penggunaan ruang, terutama di taman dan lapangan. Mayoritas pengguna ruang ini adalah anak-anak, ibu, dan nenek. Mereka menggunakan lapangan dan jalanan setiap hari untuk berbagai kegiatan.



Kebiasaan berkumpul juga menyebabkan terjadinya fokus kegiatan di lapangan. Lapangan multifungsi dianggap sebagai ruang yang paling penting bagi penghuni, sehingga menjadi kebutuhan utama dalam perumahan ini. Kebiasaan ini menuntut adanya ruang yang datar, bersih, dan luas, terutama jika diperlukan untuk kegiatan yang melibatkan pendirian tenda. Adanya tempat cuci peralatan juga dianggap penting untuk mempermudah jalannya kegiatan sehari-hari.

Kasus 6: Perumnas Minomartani

1. *Setting* Sosial, Ekonomi, dan Budaya Penghuni

Secara administratif, semua penghuni Perumnas Minomartani terbagi dalam 30 RT dan 6 RW. Latar sosial dan ekonomi dibahas berdasarkan informasi yang tercatat dalam 4 RW pada bulan Juni 2011, yaitu RW 02, RW 03, RW 05, dan RW 06. Informasi mengenai budaya dan tradisi tinggal diperoleh dari 20 penghuni setempat.

Dalam *setting* sosial, jumlah laki-laki dan perempuan di Perumnas Minomartani seimbang, masing-masing 50%, dengan mayoritas (96%) merupakan penduduk asli Yogyakarta. Sekitar 55% penghuni berada dalam usia produktif, sementara sisanya terbagi menjadi usia sekolah (27%), usia pensiun (10%), dan usia balita (5%). Mayoritas penghuni menganut agama Islam (72%), dengan minoritas Katolik (27%), Kristen (7%), serta Hindu dan Buddha (1%). Sebagian besar penghuni memiliki latar belakang pendidikan SMA (48%), diikuti oleh sarjana (27%) dan pelajar (22%). Mayoritas penghuni bekerja sebagai karyawan swasta (40%), pegawai negeri sipil (38%), pensiunan (21,8%), dan ABRI/Polri (0,2%).

Lalu dalam *setting* ekonomi, terlihat bahwa setiap penghuni memiliki motor, dengan beberapa di antaranya memiliki lebih dari satu motor di rumah. Hampir 37% penghuni memiliki mobil, dan 36% memiliki sepeda. Kebutuhan harian penghuni biasanya dipenuhi melalui warung, pedagang keliling, pasar, atau swalayan di luar perumahan. Sedangkan kebutuhan bulanan biasanya dipenuhi melalui pasar, warung swalayan, atau pedagang keliling. *Setting* budaya sendiri menunjukkan, bahwa penghuni Perumnas Minomartani



cenderung mengenal tetangga di satu blok, terutama yang memiliki kesamaan instansi atau agama. Kegiatan mengasuh anak umumnya dilakukan oleh ibu. Saat liburan, sebagian besar penghuni menghabiskan waktu mereka di dalam perumahan dengan berkumpul di rumah, membersihkan rumah, atau berjualan. Beberapa juga memilih untuk berkegiatan di luar perumahan untuk rekreasi atau ke mal.

Interaksi antarpenghuni meliputi kegiatan sosial, olahraga, keagamaan, dan komersial. Kegiatan sosial harian meliputi bermain, mengasuh anak, menyuapi, mengobrol, dan ronda. Kegiatan sosial berkala termasuk arisan (RT, PKK), kerja bakti, koperasi, rapat/temu warga, ronda, kumpulan pemuda/karang taruna, tirakatan, lomba dan upacara 17 Agustus, HUT Yogyakarta, dan posyandu. Arisan dan temu warga menjadi kegiatan yang mengikat kebersamaan, terutama di antara kaum ibu dan bapak. Kegiatan sosial temporer mencakup kunjungan saat ada penghuni yang sakit, acara perkawinan, sunatan, dan peristiwa kematian. Kegiatan olahraga harian sendiri mencakup basket, bulu tangkis, sepeda, jalan sehat, senam, dan sepak bola. Sedangkan kegiatan olahraga berkala meliputi voli, futsal, dan tenis meja. Kegiatan keagamaan berkala mencakup pengajian, sembahyang, kebaktian, dan syawalan. Kehidupan bertetangga antara penghuni dengan penduduk sekitar melibatkan kegiatan sosial, keagamaan, atau komersial.

2. Setting Fisik Perumahan

Perumahan ini terletak di Kelurahan Minomartani, Kecamatan Tegalrejo, Kabupaten Sleman. Lokasinya dipisahkan dari permukiman sekitarnya oleh jalan, sawah, dan Kali Tambakboyo. Hamparan sawah terletak di sebelah barat perumahan, sedangkan Kali Tambakboyo mengalir di sebelah timurnya. Di sekitar perumahan terdapat berbagai fasilitas seperti Masjid Sulthon, Masjid Nurul Muttawin, Masjid Al-Hidayah, Masjid Nurul Huda, seminari, SDN Purwomartani II, SMP Muhammadiyah II Depok, lapangan sepak bola Karangmojo, Stadion Maguwoharjo, dan makam (lihat Gambar 76).





Gambar 73. Lokasi Perumnas Minomartani
Sumber peta: google earth.com, 2012

14

Perumahan ini dibangun di atas lahan seluas ± 324 ha, dengan total 1936 unit rumah. Setiap unit memiliki luas antara 21 m² hingga 54 m², dan luas maksimal lahan yang tersedia adalah 100 m². Perumahan dirancang menggunakan sistem blok, terdiri dari 103 blok linier yang berisi antara lima hingga 34 unit rumah. Setiap RW (enam RW total) dilengkapi dengan fasilitas umum. Terdapat 16 pintu masuk yang memberikan akses terbuka ke perumahan, sehingga penghuni telah mengambil inisiatif untuk mengurangi risiko kejahatan dengan membangun portal, mendirikan cakruk, dan melakukan ronda. Batas wilayah perumahan ini terdiri dari dinding setinggi + satu meter di bagian Timur, yang berbatasan langsung dengan kali, jalan, serta sawah di sisi lainnya.





Gambar 74. Site plan Perumnas Minomartani

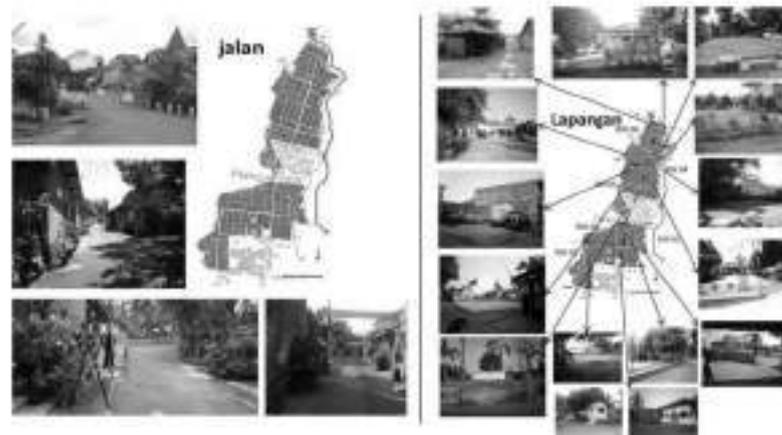
Beberapa fasilitas di perumahan ini dibangun dengan partisipasi aktif penghuni dan sebagian lagi melalui kerja sama dengan institusi. Fasilitas yang tersedia mencakup TK, SD, masjid, gereja Katolik, gereja Kristen, puskesmas, balai RW, balai RT, jalan, lapangan multifungsi (sepak bola, bulu tangkis, basket, voli), dan taman. Semua biaya pembangunan dan operasional fasilitas tersebut sepenuhnya ditanggung oleh penghuni dan institusi sekitar, yang juga memanfaatkannya penduduk di sekitar perumahan termasuk penghuni dari perumahan lain di sekitar. Dana untuk pembangunan dan operasional dikumpulkan melalui uang kas yang dibayarkan setiap bulan saat pertemuan warga. Ketika ada kekurangan dana, terutama selama tahap pembangunan, pengumpulan iuran sukarela dilakukan. Pengelolaan fasilitas ini dilakukan oleh pengurus RW atau RT.



3. *Setting Fisik Ruang Terbuka Publik*

Ruang terbuka di kasus ini mencakup jalan dan lapangan multifungsi. Lapangan tersebut berfungsi sebagai tempat untuk olahraga, pertemuan warga, dan juga sebagai taman. Di RW 04 dan RW 01, terdapat pengolahan limbah terpadu yang menjadi proyek percontohan bagi area lainnya. Pengelolaan perawatan lapangan dilakukan oleh pengurus RT atau RW, sedangkan kebersihan jalan diurus oleh penghuni yang tinggal di sekitar lapangan atau di depan jalan. Dana untuk pengelolaan ini diperoleh dari kontribusi penghuni.

Jalan dalam kasus ini terbagi dalam dua hierarki, yaitu jalan utama dengan lebar sekitar + 7 m dan jalan lingkungan dengan lebar sekitar + 4 m. Pembatas jalan terdiri dari dinding unit, pagar kavling, beton taman, dinding setinggi + 3 m, dan saluran air. Beberapa tahun setelah perumahan dihuni, penghuni menambahkan perabot permanen dan semi permanen di sepanjang beberapa penggal jalan. Material yang digunakan untuk jalan di perumahan ini meliputi aspal untuk jalan utama dan bisa berupa aspal atau konblok untuk jalan lingkungan (lihat Gambar 78).



Gambar 75. Jalan dan lapangan di Perumnas Minomartani



Lapangan multifungsi dalam kasus ini tersebar di beberapa lokasi di setiap RW perumahan. Lapangan ini digunakan secara bersama-sama oleh penghuni dan penduduk sekitar, menjadi pusat kegiatan di perumahan. Jarak lapangan bervariasi antara 0 m hingga 242 m dari jalan utama, dan sekitar 241 m dari unit rumah terjauh. Luas lapangan bervariasi antara 78 m² hingga 1890 m². Batas-batas lapangan ini dapat berupa jalan, saluran air, dinding, pagar, atau perbedaan ketinggian lantai. Material yang digunakan untuk membuat lapangan termasuk semen untuk lantai, konblok, rumput, tanah, dan batu kali. Bangku-bangku di lapangan dapat terbuat dari beton, plastik, atau kayu. Tiang-tiang yang digunakan dapat terbuat dari besi, sedangkan balai dan cakruk biasanya terbuat dari kayu atau pasangan bata.

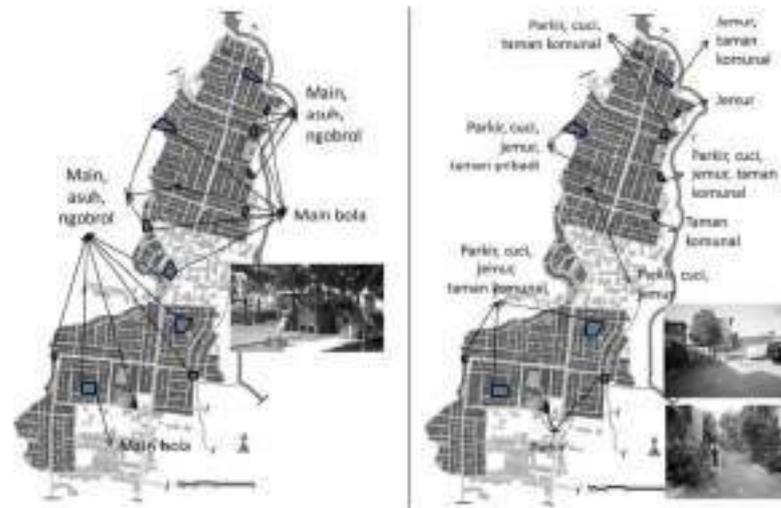
4. Unit Informasi Ruang Terbuka Publik

Unit informasi mengenai ruang terbuka publik dalam Kasus 6 terdiri dari 34 kegiatan yang dilakukan oleh penghuni, baik dengan sesama penghuni maupun dengan penduduk sekitar. Kegiatan tersebut mencakup bermain, mengasuh anak, mengobrol, menjemur, parkir, kerja bakti, posyandu, tirakatan, lomba, upacara 17 Agustus, bakti sosial/pasar murah, perkawinan, kematian, sunatan, tempat pemungutan suara, ronda, salat id, kurban, buka puasa bersama, halalbihalal, sembahyangan/kebaktian, jumatan, takbiran, jalan sehat, sepak bola, senam, bulu tangkis, bersepeda, tenis meja, voli, basket, jualan semi permanen, warung, pasar, dan jualan keliling.

Kegiatan seperti bermain, mengasuh anak, dan mengobrol ini dilakukan dalam skala pelayanan perumahan, RW, atau RT oleh penghuni dan penduduk sekitar. Kegiatan ini terjadi setiap hari pada jam-jam tertentu, yaitu mulai dari pukul 06.30 hingga 08.00, 12.00 hingga 13.00, dan 16.00 hingga 18.00. Alasan utama penghuni melakukan kegiatan ini adalah untuk melepas penat dan memperkuat keakraban. Mereka menggunakan lapangan dan jalan sebagai tempat untuk menikmati fasilitas yang tersedia, luas, hijau, dan tempat untuk melihat banyak orang (lihat Gambar 79). Sedangkan untuk kegiatan



seperti parkir, mencuci kendaraan, dan menjemur, kegiatan harian ini dilakukan dalam skala pelayanan unit hunian dan RT oleh penghuni. Di malam hari, sebagian besar penghuni memarkir mobilnya di jalan atau lapangan dekat rumah, terutama jika mereka memiliki lebih dari satu kendaraan. Kegiatan parkir ini dapat berlangsung sepanjang hari, khususnya pada pukul 17.00 hingga 07.00 WIB. Mencuci mobil atau motor biasanya dilakukan sekitar pukul 06.00 hingga 08.00 WIB, sedangkan kegiatan menjemur biasanya berlangsung dari pukul 10.00 hingga 14.00 WIB. Alasan utama untuk melakukan parkir dan mencuci kendaraan di jalan adalah karena rumah yang sempit dan tidak memiliki lahan parkir yang memadai. Jalan dan lapangan menjadi pilihan terdekat untuk memarkir kendaraan mereka. Selain itu, alasan untuk menjemur dan kegiatan lainnya termasuk kegiatan bertanam adalah karena lingkungan yang indah setelah lomba keindahan lingkungan, sehingga kegiatan bertanam pun dapat dilakukan di lapangan terdekat.



Gambar 76. Bermain, parkir, cuci, jemur di Perumnas Minomartani



Ronda. Kegiatan harian ini dilakukan oleh para bapak dan pemuda penghuni Perumnas di setiap RW atau RT mulai dari pukul 20.00 hingga 01.00. Alasan utama penghuni melaksanakan kegiatan ini adalah untuk menjaga keamanan dan ketertiban di lingkungan mereka. Selain itu, mereka melihat kegiatan ronda ini sebagai kesempatan untuk berkumpul, memperkuat keakraban, menjalin silaturahmi, dan mempererat persaudaraan sambil bertukar informasi. Setiap penghuni diwajibkan untuk melakukan kegiatan ronda secara bergilir setiap bulan (lihat Gambar 77).

Komersial (jual beli) yang merupakan kegiatan harian ini dalam skala pelayanan perumahan dan sekitarnya dilakukan oleh pedagang, penghuni, dan penduduk sekitar baik di jalan maupun di rumah penghuni. Hampir semua toko, warung permanen, angkringan, dan pedagang temporer menjual berbagai barang di sepanjang jalan utama. Pedagang keliling juga beroperasi di jalan lingkungan dan terkadang berhenti di beberapa titik jalan tertentu. Pedagang keliling biasanya berjualan mulai pukul 07.00 hingga 10.00 pagi. Sedangkan pedagang temporer, toko, dan warung permanen berjualan dari pukul 06.00 hingga 21.00. Angkringan biasanya buka mulai pukul 16.00 hingga 23.00. Alasan utama pedagang memilih lokasi ini untuk berjualan adalah karena adanya banyak pembeli dan pelanggan tetap di sekitar perumahan. Penghuni melakukan kegiatan belanja di tempat-tempat ini setiap hari karena lokasinya sangat dekat dengan rumah mereka, mereka sudah lama menjadi pelanggan tetap di sana, dapat berinteraksi sosial untuk mendapatkan informasi, dan memperkuat hubungan sosial dengan tetangga (lihat Gambar 80).





Gambar 77. Kegiatan ronda dan komersial di Perumnas Minomartani

Kegiatan bulu tangkis dilakukan oleh para bapak dan pemuda di lapangan perumahan dua kali seminggu pada jam 16.00 hingga 18.00, serta oleh ibu dan anak setiap hari pada jam yang sama di jalan perumahan. Alasan utama mereka melakukan kegiatan ini adalah untuk memanfaatkan fasilitas yang tersedia, bersosialisasi, dan karena tidak ada tempat lain yang memadai untuk melakukan aktivitas tersebut (lihat Gambar 81). Jalan sehat, berlari, dan bersepeda dilakukan secara harian oleh penghuni perumahan dan sekitarnya, terutama pada hari Minggu dan acara khusus lainnya. Mereka menjalani aktivitas ini baik secara individu, dalam kelompok kecil (5 hingga 7 orang), maupun dalam skala RW. Kegiatan ini bertujuan untuk menjaga kesehatan, memperkuat keakraban, menghilangkan kepenatan, serta memanfaatkan fasilitas yang tersedia di sekitar mereka (lihat Gambar 78).

Pengolahan sampah sendiri dilakukan di ruang terbuka di tepi sungai di RW 04 dan RW 01, dan telah menjadi proyek percontohan di Provinsi Di Yogyakarta. Pengelolaan sampah dilakukan oleh penghuni dari RW 04 dan RW 01, yang dikelola oleh kelompok KPSM Mina Sembada. Kegiatan ini berlangsung sepanjang hari dengan tujuan



untuk menjaga kebersihan lingkungan dan mengurangi pencemaran akibat sampah dan limbah rumah tangga (lihat Gambar 79).

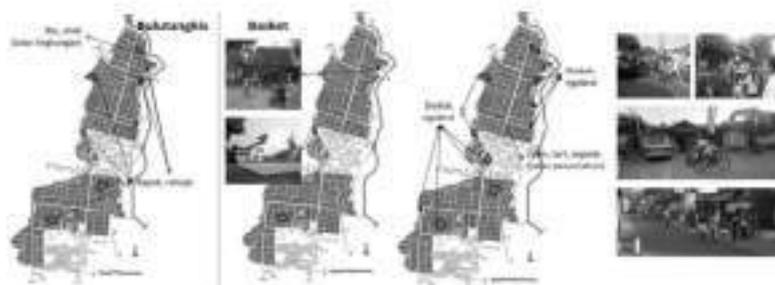
Senam, cek kesehatan, posyandu. Kegiatan ini dilakukan oleh penghuni di lapangan dan balai RW dengan jadwal yang teratur. Kegiatan senam berlangsung setiap Minggu dari pukul 06.00 hingga 07.30, serta setiap hari selama bulan puasa dari pukul 16.00 hingga 17.00. Kegiatan cek kesehatan dan posyandu berlangsung secara berkala setiap bulannya dari pukul 07.30 hingga 11.00. Kegiatan ini dihadiri oleh para bapak dan ibu dari kelompok lanjut usia, dengan tujuan untuk menjaga kesehatan, menjalin silaturahmi, bertemu dengan tetangga, serta bertukar informasi. Lapangan yang luas dan nyaman menjadi tempat ideal bagi mereka untuk berkumpul (lihat Gambar 79).

Kegiatan 17 agustusan sendiri dilaksanakan secara berkala oleh penghuni perumahan, RT, dan RW, dan melibatkan seluruh penghuni. Acara ini biasanya dilakukan beberapa minggu sebelum dan pada tanggal 17 Agustus, serta pada bulan Oktober. Acara ini mencakup perlombaan, tirakatan, kerja bakti, upacara, dan pentas seni. Kegiatan ini diadakan untuk mempererat silaturahmi, melaksanakan gotong royong, bertemu dengan tetangga, membangun keakraban, menjaga kebersihan, dan bertukar informasi. Penggunaan lapangan dan jalan sebagai tempat pelaksanaan acara ini disebabkan oleh ketersediaan lokasi yang dekat, luas, dan dapat digunakan untuk berkumpul secara massal. Dana yang digunakan untuk acara ini berasal dari kas RT atau RW serta partisipasi sukarela dari penghuni (lihat Gambar 80).

Kurban saat Iduladha juga eksis dan dilakukan oleh penghuni dan penduduk sekitar setiap kali Iduladha di tujuh masjid di perumahan. Kegiatan kurban berlangsung dari pukul 04.00 hingga 16.00 di lapangan dan penggal jalan. Alasan menggunakan lapangan dan jalan sebagai tempat pelaksanaan kurban adalah untuk memanfaatkan fasilitas yang luas dan dekat dengan masjid. Penjual juga melakukan aktivitas jual beli di sekitar lapangan, karena banyak orang berkumpul di sana, dan anak-anak suka membeli jajanan atau mainan sambil menyaksikan proses penyembelihan dan pemotongan hewan (lihat Gambar 80).



Begitu juga acara perkawinan dan kematian yang eksis dan dilakukan oleh penghuni perumahan dalam acara-acara khusus di jalan depan rumah mereka atau di lapangan masjid. Perkawinan biasanya berlangsung selama beberapa hari sebelum, pada hari, dan setelah hari H. Penggunaan jalan depan rumah dipilih karena tradisi untuk menutup jalan selama acara, serta karena lokasi yang dekat, tersedia, dan lebih luas. Sedangkan lapangan di depan masjid dipilih karena ketersediaan, luas, kebersihan, kehijauan, serta sebagai fasilitas umum. Kegiatan kematian biasanya dilaksanakan sejak hari H hingga sehari setelah hari H. Alasan menggunakan jalan depan rumah adalah karena kebiasaan menutup jalan selama acara, serta karena keterbatasan ruang di rumah (lihat Gambar 81).



Gambar 78. Kegiatan bulu tangkis, basket (liri), jalan, dan bersepeda (kanan) di Perumnas Minomartani



Gambar 79. Kegiatan pengolahan sampah (liri), kerja bakti, senam, dan posyandu (kanan) di Perumnas Minomartani





Gambar 80. Kegiatan 17 Agustus, baksos (kiri), salat, dan kurban di Perumahan Minomartani



Gambar 81. Kegiatan perkawinan dan kematian di Perumahan Minomartani

5. Persepsi Penghuni

Hampir semua penghuni mengizinkan ruang terbuka publik di Perumahan untuk digunakan oleh masyarakat umum, dengan syarat mendapat izin, tidak mengganggu ketertiban, dan membayar retribusi untuk kegiatan komersial. Mereka menyadari bahwa fasilitas tersebut merupakan aset bersama yang dapat memberikan manfaat lebih luas dan tersedia untuk semua. Meskipun demikian, ada juga yang menginginkan agar fasilitas tersebut hanya digunakan oleh penghuni perumahan karena merupakan bagian dari fasilitas internal.



Penghuni menganggap ruang terbuka publik di perumahan ini sebagai tempat yang teduh, indah, sangat aman, mudah diakses, dan nyaman. Mayoritas penghuni merasa ruang terbuka di perumahan ini teduh karena banyaknya pohon dan udara yang sejuk. Namun, ada beberapa yang merasa tidak teduh terutama di bagian tengah lapangan yang tidak memiliki pohon. Keindahan ruang terjaga karena kondisinya terawat, bersih, rapi, dilengkapi dengan balai, cakruk, dan tanaman hias. Semua ruang terbuka publik dianggap aman karena mudah terlihat dan terletak di tengah atau tepi perumahan yang tetap menjadi orientasi bagi penghuni di sekitarnya. Lokasi lapangan yang menjadi pusat orientasi rumah-rumah di sekitarnya mendorong interaksi dan pemanfaatan yang tinggi. Keberadaan lapangan yang tersebar di setiap RW dan di tengah permukiman menjadi alasan kemudahan akses.

Penghuni percaya bahwa ruang terbuka publik merupakan kebutuhan penting dalam sebuah perumahan. Mereka mengutamakan keberadaan taman bermain, taman, lapangan voli, jalan, lapangan sepak bola, lapangan bulu tangkis, lapangan basket, jalur *jogging*, dan taman pembatas. Fasilitas-fasilitas tersebut digunakan untuk menjaga kesehatan, kebugaran, kenyamanan, keindahan, tempat bermain, berinteraksi sosial, sekaligus mendapatkan fasilitas yang lengkap, dekat, dan terjangkau.

6. Faktor Ruang Terbuka Publik

Beberapa faktor memengaruhi cara penghuni memanfaatkan ruang di Perumahan Minomartani, seperti usia, jenis kelamin, status sosial, pendidikan, toleransi agama, keragaman suku, kondisi fisik ruang, dan tradisi tinggal penghuni. Di perumahan ini, faktor usia dan status sosial memberikan ciri khas terhadap jenis kegiatan yang dominan dilakukan di taman dan lapangan. Mayoritas pengguna ruang adalah anak-anak, ibu-ibu, dan nenek-nenek, yang secara rutin menggunakan lapangan dan jalan sekitar. Kebiasaan berkumpul mengarah pada fokus ke lapangan sebagai pusat aktivitas. Lapangan multifungsi menjadi prioritas utama bagi penghuni karena dianggap



sebagai elemen yang wajib ada di dalam perumahan. Kebutuhan akan ruang yang datar, bersih, dan luas terutama penting ketika digunakan untuk mendirikan tenda atau tempat cuci peralatan yang memudahkan jalannya kegiatan juga menjadi pertimbangan penting.

Kasus 7: Perumahan Nogotirto Elok 2 dan 3

1. *Setting* Sosial, Ekonomi, dan Budaya Penghuni

Secara administratif, seluruh penghuni Perumahan Nogotirto Elok 2 dan 3 tergabung dalam 4 RW. Karena perumahan ini terletak di perbatasan dua desa, yaitu Desa Trihanggo dan Desa Nogotirto, Kecamatan Gamping, Kabupaten Sleman, secara administratif perumahan ini dianggap berada di kedua desa tersebut. Salah satu RW yang menjadi fokus utama di kasus ini adalah RW 17, karena tingginya frekuensi kegiatan di wilayah ini. Latar belakang sosial, ekonomi, dan tradisi bermukim penghuni diambil dari 31 penghuni yang sudah didefinisikan sebelumnya.

Setting sosial di kasus ini menunjukkan, bahwa mayoritas penghuni merupakan pendatang dengan rasio jumlah laki-laki dan perempuan yang tidak spesifik. Mayoritas penghuni berusia produktif, dengan sebagian lainnya berusia sekolah dan pensiun, berasal dari berbagai instansi pemerintah dan swasta. Secara agama, mayoritas penghuni beragama Islam (80%), sementara sisanya adalah Katolik (10%) dan Kristen (10%). Mayoritas penghuni memiliki pendidikan sarjana (36%), diikuti oleh lulusan SMA (32%) dan diploma (12%). Secara pekerjaan, mayoritas penghuni adalah wiraswasta (26%), diikuti oleh pensiunan (23%), karyawan swasta (13%), dan ibu rumah tangga (13%).

Setting ekonomi menunjukkan bahwa sebagian besar penghuni memiliki motor dan sepeda, dengan sebagian kecil yang memiliki mobil. Untuk kebutuhan sehari-hari, penghuni memperolehnya dari pedagang keliling, warung di sekitar rumah, atau pasar. Kebutuhan bulanan penghuni dipenuhi dari warung atau swalayan di luar perumahan. Kemudian *setting* budaya menunjukkan, bahwa mereka mengenal tetangga di sekitar satu blok, dengan radius sekitar 30 unit.



terutama mereka yang memiliki kesamaan instansi atau agama. Sebanyak 38% penghuni menyatakan bahwa mereka tidak mengenal tetangga di luar perumahan. Kegiatan mengasuh anak sehari-hari didominasi oleh ibu, nenek, dan pengasuh. Selama liburan, sebagian besar penghuni menghabiskan waktu mereka di dalam perumahan dengan kegiatan seperti berkebun, olahraga, atau rekreasi. Sebagian kecil lainnya melakukan perjalanan di luar perumahan untuk bepergian atau berbelanja.

Interaksi antarpenghuni meliputi kegiatan sosial, olahraga, dan keagamaan. Kegiatan sosial harian meliputi bermain, mengasuh anak, memberi makan, dan berbincang-bincang, sedangkan kegiatan berkala termasuk arisan, temu warga, kerja bakti, rapat RT, perayaan tahun baru, dan lomba 17 agustus. Arisan dan temu warga menjadi kegiatan utama untuk mempererat hubungan, terutama di kalangan ibu dan bapak. Kegiatan sosial sementara meliputi kunjungan saat ada yang sakit, pernikahan, sunatan, atau kematian. Kegiatan olahraga harian mencakup tenis, sepak bola, bersepeda, *jogging*, dan jalan sehat, sedangkan kegiatan olahraga berkala termasuk bulu tangkis, senam, dan renang. Kegiatan keagamaan berkala meliputi pengajian, halalbihalal, dan kegiatan keagamaan lainnya yang dilakukan secara bergantian di rumah salah satu warga.

2. *Setting* Fisik Perumahan

158 Perumahan ini dikelilingi oleh persawahan di bagian Utara dan Selatan, serta permukiman di sisi Timur dan Barat. Di sekitar perumahan terdapat berbagai fasilitas seperti Perumahan Nogotirto Elok IV, Perum Nogotirto Elok V, Perumahan Nogotirto Indah, Perumahan Pondok Aden Nogotirto, SDN Tuguran, SMPN II Gamping, SDN Baturan I, SDN Baturaden II, Kantor Kepala Desa Trihanggo, lapangan sepak bola, rumah makan Jambon, dan kantor PPLH Regional Jawa (lihat Gambar 82).





Gambar 82. Lokasi Perumahan Nogoarjo Blok 2 dan 3
Sumber peta: google earth.com, 2012.

148

Perumahan ini dibangun di atas lahan seluas sekitar 8.3 hektare dengan total 430 unit rumah, yang masing-masing memiliki luas maksimal 100 m² untuk unit dan 150 m² untuk luas lahan. Perumahan dirancang menggunakan sistem blok dengan fasilitas umum tersebar di empat lokasi di tengah pemukiman, terdapat total 29 blok dengan setiap blok mengandung antara enam hingga 22 unit rumah. Dalam hal ini, pengembang mengandalkan arsitek internal dari perusahaan mereka untuk merancang kawasan dan perumahan ini tanpa memerlukan bantuan konsultan eksternal.

Akses masuk ke perumahan ini bersifat terbuka dan dapat dilalui oleh umum melalui 18 pintu masuk yang tersedia. Penghuni juga telah mendirikan gardu jaga, portal, dan melakukan ronda untuk meningkatkan keamanan dan mengurangi risiko kejahatan. Fasilitas umum seperti masjid, Balai RW, jalan, dan lapangan multifungsi dibangun secara swadaya oleh penghuni dan digunakan juga oleh penduduk sekitar perumahan. Dana untuk pengelolaan fasilitas dikumpulkan melalui uang kas yang dibayar setiap bulan saat temu warga, yang selanjutnya digunakan untuk membayar operasional



perumahan. Ketika terjadi kekurangan dana operasional, pengumpulan iuran secara sukarela dilakukan untuk memenuhi kebutuhan tersebut.

3. *Setting Fisik Ruang Terbuka Publik*

Ruang terbuka di Perumahan Nogotirto Elok 2 dan 3 terdiri dari jalan dan lapangan multifungsi yang digunakan sebagai tempat taman, olahraga, dan pertemuan warga. Pengembang telah menyerahkan fasilitas ini kepada paguyuban penghuni untuk dikelola. Dana untuk pengelolaan ruang terbuka ini berasal dari iuran yang dibayarkan oleh penghuni. Perawatan lapangan dilakukan oleh pengurus RT atau RW, sementara kebersihan jalan diurus oleh tukang taman dan penghuni di sekitar jalan atau lapangan. Sumber dana pengelolaan berasal dari iuran yang dibayarkan oleh penghuni.

Ada empat lapangan di Perumahan Nogotirto Elok 2 dan 3, dua di Nogotirto Elok II dan dua lagi di Nogotirto Elok III. Lapangan-lapangan ini dirancang sebagai pusat kegiatan penghuni dengan skala layanan RW atau beberapa blok. Jarak lapangan ini berkisar antara 41 meter hingga 105 meter dari gerbang masuk dan 180 meter dari unit rumah terjauh, dengan total luas keseluruhan sebesar 2290 meter persegi. Lapangan-lapangan ini digunakan oleh penghuni dan juga penduduk sekitar. Pembatas lapangan ini bisa berupa jalan, bangku beton, atau dinding masjid. Material yang digunakan untuk pembentukan lapangan terdiri dari semen plesteran, rumput, dan tanah (lihat Gambar 83).

Sistem jalan di Perumahan Nogotirto Elok 2 dan 3 terdiri dari jalan utama yang lebarnya sekitar 7 meter dan jalan lingkungan yang lebarnya sekitar 4 meter. Pembatas jalan ini terdiri dari beton taman, tanaman singkong, dan dinding rumah. Polisi tidur dipasang untuk mengurangi kecepatan kendaraan yang melintas di jalan tersebut. Material yang digunakan untuk jalan utama adalah aspal, sementara untuk jalan lingkungan menggunakan konblok.





Gambar 83. Kondisi lapangan di Nogoarjo Blok 2 dan 3

13

4. Unit Informasi Ruang Terbuka Publik

Kegiatan di ruang terbuka di perumahan ini mencakup 34 kegiatan yang melibatkan interaksi antara penghuni dan penduduk sekitar. Kegiatan tersebut termasuk bermain, mengasuh anak, mengobrol, menjemur, parkir, kerja bakti, posyandu, tirakatan, lomba, upacara peringatan 17 Agustus, bakti sosial atau pasar murah, perkawinan, kematian, sunatan, karnaval, tempat pemungutan suara, ronda, salat Idulfitri, kurban, buka puasa bersama, halalbihalal, sembahyang atau kebaktian, jumatan, takbiran, jalan sehat, sepak bola, senam, bulu tangkis, bersepeda, tenis meja, voli, basket, jualan semi permanen, warung, pasar, serta jualan keliling.

Terdapat kegiatan bermain bola yang dilakukan oleh anak-anak penghuni dan warga sekitar di lapangan multifungsi setiap hari, dari pukul 12.00 hingga 14.00 dan 16.00 hingga 18.00. Pada hari Minggu, kegiatan dimulai lebih awal, yaitu dari pukul 06.00 hingga 10.00.



Alasan utama mereka bermain bola di lapangan ini adalah untuk menjaga kesehatan, memanfaatkan fasilitas yang tersedia dengan lokasi yang dekat, mempererat hubungan antartetangga, serta memperluas lingkaran kenalan (lihat Gambar 84). Bermain, mengasuh anak, mengobrol juga dilakukan setiap hari oleh penghuni dan penduduk sekitar di lapangan. Mereka menggunakan lapangan ini untuk menjaga kesehatan, memanfaatkan fasilitas yang tersedia di lingkungan yang dekat, menghilangkan kebosanan, mempererat hubungan sosial, dan mengenal lebih jauh tetangga di sekitar mereka. Keadaan taman yang sejuk, segar, rindang, dan asri menjadi alasan tambahan bagi mereka untuk menggunakan lapangan ini (lihat Gambar 84).

Ronda malam juga eksis dan dilakukan oleh para bapak-bapak di setiap RW secara bergiliran setiap malam, mulai dari pukul 20.00 hingga 01.00. Tujuan dari kegiatan ini adalah untuk menjaga keamanan lingkungan serta mempererat hubungan antarpenghuni. Kegiatan rutin mingguan ini menjadi kesempatan bagi mereka untuk bersosialisasi, saling mengenal, dan bertukar informasi yang penting (lihat Gambar 77).

Remaja penghuni dan warga sekitar melakukan kegiatan basket setiap hari, dari pukul 12.00 hingga 13.00 dan 16.00 hingga 18.00. Selain untuk menjaga kesehatan tubuh, mereka juga memanfaatkan fasilitas lapangan yang tersedia di lingkungan yang dekat untuk memperluas jaringan sosial dan membangun hubungan yang lebih akrab dengan tetangga sekitar (lihat Gambar 77). Ada juga arisan dan temu warga yang diadakan setiap bulan kedua di setiap RW, mulai dari pukul 16.00 hingga 21.00 dengan skala layanan yang mencakup seluruh RW. Selain sebagai kewajiban sebagai warga RW, kegiatan ini juga bertujuan untuk mempererat persaudaraan antarpenghuni. Mereka menggunakan kesempatan ini untuk memanfaatkan fasilitas yang tersedia di dekat mereka, membangun hubungan sosial yang lebih baik, bertukar informasi, serta menjaga silaturahmi (lihat Gambar 86).





Gambar 84. Kegiatan bermain bola (kiri), bermain, dan mengasuh anak (kanan) di Nogotirto Elok 2 dan 3



Gambar 85. Kegiatan ronda (kiri) dan basket (kanan) di Nogotirto Elok 2 dan 3



Gambar 86. Kegiatan arisan dan temu warga di Nogotirto Elok 2 dan 3





Gambar 87. Kegiatan bulu tangkis (kiri) dan Jumatan (kanan) di Nogotirto Elok 2 dan 3

5. Persepsi Penghuni

Ruang terbuka publik di Perumahan Nogotirto Elok 2 dan 3 tidak hanya diperuntukkan bagi penghuni, tetapi juga dapat digunakan oleh penduduk sekitar. Kebiasaan penghuni sebelumnya yang mengizinkan masyarakat umum menggunakan fasilitas perumahan memungkinkan semua orang untuk mengakses fasilitas tersebut.

Penghuni memiliki persepsi positif terhadap ruang terbuka publik di perumahan ini. Mereka menganggap ruang terbuka ini memberikan suasana teduh, indah, sangat aman, mudah dicapai, dan nyaman. Khususnya di RW 17, penghuni merasakan keberadaan pohon besar yang rindang memberikan suasana yang sejuk dan adem. Kondisi ini dijaga dengan baik, luas, dan terawat dengan baik, sehingga memberikan rasa lega bagi penghuni. Mayoritas penghuni yang disurvei menganggap keindahan ruang terbuka publik di perumahan ini sudah memadai. Mereka merasa puas dengan keberadaan taman bunga, gazebo, serta lapangan yang teratur dan terawat.

Seluruh ruang terbuka publik di perumahan ini dianggap aman karena mudah terlihat dan diakses. Ketersediaan lapangan yang tersebar di setiap RW dan di tengah permukiman memudahkan penghuni untuk mengaksesnya. Kehadiran pohon besar yang rindang, luas, sejuk, rimbun, segar, adem, dan terawat dengan baik



memberikan kenyamanan ekstra bagi penghuni. Hal ini menjadikan lapangan sering dimanfaatkan untuk berbagai kegiatan.

Penghuni menempatkan prioritas tinggi pada taman, taman bermain, dan lapangan multifungsi sebagai fasilitas yang esensial dalam sebuah perumahan. Ketika mencari tempat tinggal, penghuni memilih rumah yang menyediakan ruang terbuka publik yang nyaman. Ruang ini tidak hanya digunakan untuk kegiatan sosialisasi dan interaksi, tetapi juga untuk berolahraga, sehingga menjadikan lingkungan mereka lebih nyaman dan indah.

6. Faktor Ruang Terbuka Publik

Faktor yang memengaruhi penggunaan ruang di Perumahan Nogotirto Elok 2 dan 3 meliputi usia, jenis kelamin, status sosial, pendidikan, toleransi beragama, keragaman suku, kondisi fisik ruang, dan tradisi bermukim penghuni. Di perumahan ini, faktor usia dan status sosial memberikan ciri khas terhadap aktivitas dan pemanfaatan ruang, terutama di taman dan lapangan. Mayoritas pengguna adalah anak-anak dan pengasuh, yang menggunakan ruang tersebut secara rutin, terutama di lapangan tenis dan jalur pejalan kaki.

Faktor lokasi dan kemudahan pengawasan karena posisi di tengah perumahan menjadi orientasi bagi rumah-rumah di sekitarnya, membuat aktivitas di ruang terbuka ini sering dilakukan dan frekuensinya tinggi. Jarak lapangan yang kurang dari 150 meter dari rumah, adanya fasilitas menarik, dan kehijauan juga mendukung tingginya aktivitas di lapangan tersebut.

Kebiasaan berkumpul menyebabkan terjadinya pusat kegiatan di lapangan. Lapangan multifungsi menjadi prioritas bagi penghuni dan dianggap penting ada di perumahan seperti Nogotirto Elok 2 dan 3. Kebiasaan ini memerlukan tempat yang datar, bersih, dan luas, terutama jika diperlukan untuk mendirikan tenda. Ketersediaan tempat cuci peralatan juga menjadi penting untuk memudahkan jalannya kegiatan di lapangan tersebut.



Kasus 8: Perumahan Griya Arga Permai

1. *Setting* Sosial, Ekonomi, dan Budaya Penghuni

Secara administratif, semua penghuni Perumahan Griya Arga Permai terorganisir dalam 13 RT dan 2 RW, yaitu RW 35 dan RW 36, yang terletak di Kelurahan Nogotirto, Kecamatan Gamping, Kabupaten Sleman. Latar belakang sosial, ekonomi, dan tradisi bermukim penghuni dibahas berdasarkan informasi dari 25 penghuni di sini. Meskipun demikian, tidak semua penghuni bersedia memberikan informasi secara lengkap.

Dalam konteks sosial, mayoritas penghuni di sini adalah laki-laki (64%). Suku Jawa mendominasi di sini, lalu disusul dengan suku Padang dan Tionghoa. Sebagian besar dari mereka berusia dalam kelompok usia produktif, sementara ada juga yang termasuk dalam kelompok pensiunan dan pelajar. Mayoritas dari mereka memiliki latar belakang pendidikan SMA, meskipun ada pula yang memiliki latar belakang pendidikan yang lebih tinggi seperti sarjana, diploma, atau SD. Secara pekerjaan, sebagian besar juga berprofesi sebagai wiraswastawan, namun ada juga yang bekerja sebagai pensiunan, ibu rumah tangga, pegawai swasta, atau mahasiswa.

Dari segi ekonomi, lebih dari separuh penghuni di sini memiliki mobil dan sepeda, bahkan ada yang memiliki lebih dari satu mobil atau empat sepeda di rumah mereka. Hampir semua penghuni memiliki motor, dengan beberapa memiliki hingga empat motor di rumah mereka. Lalu dalam konteks budaya, penghuni perumahan mengenal tetangga dalam radius sekitar 30 unit, terutama mereka yang memiliki kesamaan dalam instansi atau agama. Kegiatan sehari-hari seperti mengasuh anak umumnya dilakukan oleh pengasuh atau nenek, mengingat sebagian besar ibu bekerja di luar rumah. Selama liburan, mayoritas penghuni menghabiskan waktunya di luar perumahan seperti bepergian ke luar kota, mengunjungi keluarga atau rekreasi. Namun, beberapa juga aktif di dalam perumahan dengan berkebun, membersihkan rumah, atau berolahraga.

Interaksi antarpenghuni ditandai dengan kegiatan sosial, olahraga, dan keagamaan. Kegiatan sosial harian mencakup bermain,



mengasuh anak, menyuapi, mengobrol, dan ronda, sementara kegiatan berkala meliputi arisan, kerja bakti, rapat RT/RW, tirakatan, lomba 17 Agustus, kumpulan pemuda, syawalan, dan bazar. Kegiatan olahraga harian termasuk sepak bola, sepeda, dan jalan sehat, sedangkan kegiatan berkala meliputi tenis, voli, bulu tangkis, futsal, tenis meja, dan senam. Kegiatan keagamaan rutin meliputi pengajian, sembahyang, kebaktian, syawalan, temu Katolik lingkungan, temu Katolik wilayah, dan perayaan Natal. Kegiatan komersial juga terlihat dengan adanya warung, toko, catering, atau rumah makan yang buka setiap hari di beberapa rumah.

2. *Setting* Fisik Perumahan

Perumahan ini terletak di Kelurahan Nogotirto, Kecamatan Gamping, Kabupaten Sleman. Perumahan ini terpisah dari permukiman lain di sekitarnya oleh jalan dan sungai. Di bagian Utara perumahan terdapat hamparan sawah, sedangkan di Barat terdapat permukiman lain. Sebuah sungai mengalir di sepanjang batas Timur perumahan, sementara di bagian Selatan terdapat perumahan lain. Fasilitas di sekitar perumahan meliputi Perumahan Tirta Sani, Panggungan Baru, Griya Mahkota Regency, PDAM unit Kasihan, SD Bener, Masjid Qoriban, Masjid An-Nur, dan makam (lihat Gambar 88).



Gambar 88. Lokasi Perumahan Griya Arga Permai
Sumber peta: google earth.com, 2012.



Dibangun di atas lahan seluas \pm 9,8 ha, perumahan ini terdiri dari 420 unit dengan ukuran maksimal unit adalah 45 m^2 dan luas maksimal lahan 100 m^2 . Perumahan ini direncanakan menggunakan sistem blok dengan 43 blok linear yang masing-masing berisi antara enam hingga 22 unit rumah. Akses masuk ke perumahan ini bersifat terbuka, dapat diakses oleh umum melalui 13 pintu masuk yang berbeda. Karena akses yang terbuka ini, penghuni mengambil inisiatif untuk membangun gardu jaga, portal, dan melakukan patroli untuk mengurangi risiko kejahatan. Batas wilayah perumahan ini dibatasi oleh dinding setinggi + satu meter hingga + tiga meter serta jalan-jalan internal.

Pengembang menyediakan fasilitas perumahan berupa lapangan tenis dan bulu tangkis. Dana untuk pembangunan fasilitas berasal dari pengembang, sementara pengelolaan fasilitas dilakukan oleh penghuni dan penyewa lapangan tenis. Saat ini, lapangan tenis masih dikelola oleh pengembang. Dana untuk pengelolaan perumahan dikumpulkan dari penghuni melalui pembayaran uang kas setiap bulan pada saat pertemuan warga. Dana yang terkumpul digunakan untuk membayar biaya operasional perumahan, sedangkan kekurangan dana kadang-kadang dipenuhi melalui pengumpulan iuran sukarela.

3. *Setting Fisik Ruang Terbuka Publik*

Ruang terbuka di kasus ini mencakup jalan, lapangan bulu tangkis, lapangan tenis, lapangan multifungsi, dan taman pembatas. Ketiga lapangan ini digunakan untuk kegiatan olahraga, pertemuan warga, dan fungsi taman.

Struktur jalan terdiri dari jalan utama selebar + tujuh m dan jalan lingkungan selebar + empat m dengan pembatas berupa pagar kavling, beton taman, dinding setinggi + tiga m, dan saluran air. Material yang digunakan untuk jalan adalah konblok. Perawatan jalan dilakukan oleh pengurus RT/RW, sedangkan kebersihan jalan dijaga oleh penghuni di sekitar area tersebut (lihat Gambar B9).



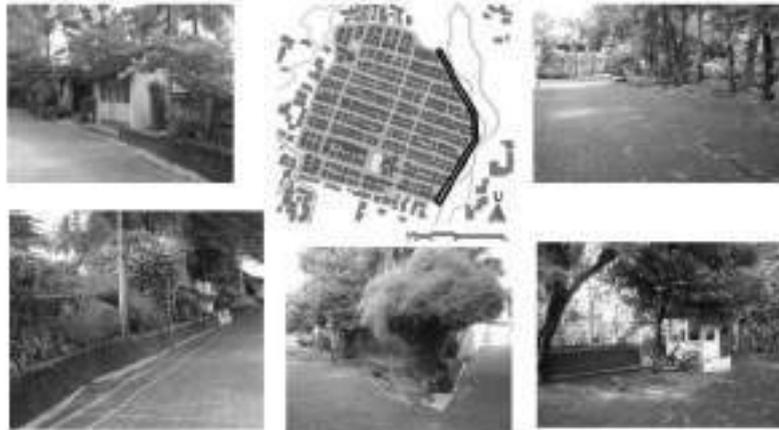
Lapangan dalam skala pelayanan perumahan ini tersebar di tiga lokasi, dirancang sebagai pusat kegiatan bagi penghuni perumahan dan digunakan oleh mereka serta penduduk sekitar. Jarak lapangan bervariasi antara 38 m hingga 174 m dari gerbang masuk dan sekitar 180 m dari unit rumah terjauh, dengan luas berkisar antara 320 m² hingga 1200 m². Pembatas lapangan meliputi jalan, dinding, pagar kawat, dan selokan. Material yang digunakan untuk pembentukan lapangan meliputi lantai aspal, semen, rumput, atau tanah, dengan tiang besi dan pagar kawat sebagai pembatas. Fasilitas tambahan seperti ruang ganti dan gardu dibuat dari pasangan bata dan kayu. Perawatan lapangan bulu tangkis dan lapangan multifungsi dilakukan oleh pengurus RT/RW, sementara lapangan tenis dikelola oleh pengembang. Kebersihan lapangan dijaga oleh penghuni yang tinggal di sekitar area tersebut. Dana untuk pengelolaan lapangan berasal dari penghuni dan juga dari penyewa lapangan tenis (lihat Gambar 89).

Taman pembatas terletak di sepanjang tepi sungai dengan lebar berkisar antara 0.5 m hingga 10 m. Taman ini berfungsi sebagai area estetis serta menjadi sempadan sungai dengan pembatas yang terdiri dari dinding setinggi 0.2 m hingga 1.5 m, tanaman, jalan, ketinggian lantai, dan saluran air (lihat Gambar 90).



Gambar 89. Jalan dan lapangan di Kasus B





Gambar 90. Taman pembatas di Kasus 8

4. Unit Informasi Ruang Terbuka Publik

Secara umum, aktivitas di ruang terbuka dalam kasus ini mencakup 31 jenis kegiatan yang dilakukan antara penghuni dan juga dengan penduduk sekitar. Kegiatan tersebut mencakup bermain, mengasuh anak, mengobrol, menjemur, parkir, kerja bakti, posyandu, tirakatan, perayaan lomba pada tanggal 17 Agustus, bakti sosial/pasar murah, acara perkawinan, acara kematian, sunatan, karnaval, tempat pemungutan suara, salat Idulfitri, kurban, buka puasa bersama, halalbihalal, sembahyang/kebaktian, jalan sehat, sepak bola, senam, bulu tangkis, bersepeda, tenis meja, voli, tenis, jualan semi permanen, warung, pasar, serta jualan keliling.

Bermain, mengasuh anak, mengobrol umum dilakukan oleh penghuni dan penduduk sekitar secara harian dalam skala pelayanan perumahan mulai dari pukul 07.00 hingga 08.00, 11.30 hingga 13.00, dan 16.00 hingga 18.00. Alasan utama kegiatan ini adalah untuk menjaga kesehatan, memanfaatkan fasilitas yang tersedia dengan lokasi yang dekat, keinginan untuk bebas bergerak, serta menikmati suasana taman yang sejuk dan indah, lapangan yang luas, nyaman, dan segar. Kegiatan ini juga dijadikan kesempatan untuk *refreshing*, bersantai, menghilangkan rasa bosan, serta sebagai ajang sosialisasi



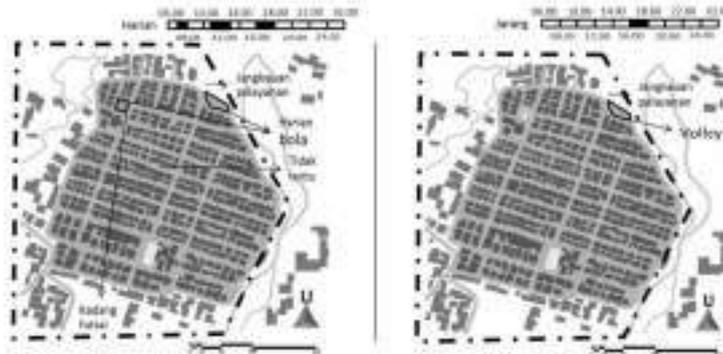
untuk bertemu, mengenal, berbincang, dan bertukar informasi dengan orang lain (lihat Gambar 91).



Gambar 91. Bermain dan asuh anak di Perumahan Griya Arga Permai

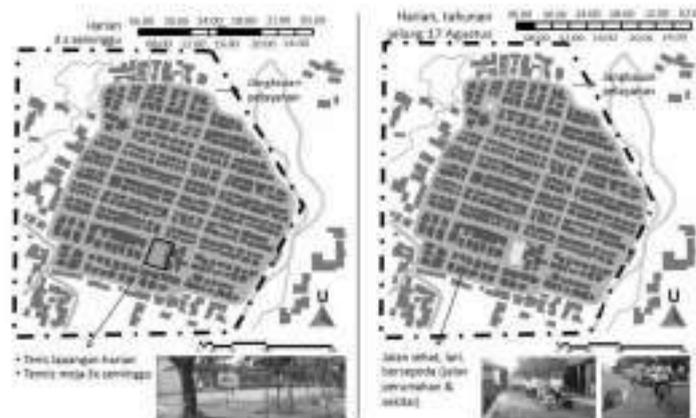
Bermain sepak bola merupakan kegiatan harian yang dilakukan di lapangan multifungsi, lapangan bulu tangkis, dan jalan sekitar oleh anak-anak penghuni dan penduduk sekitar dari pukul 07.00 hingga 08.00, 11.30 hingga 13.00, dan 16.00 hingga 18.00. Alasan utama anak-anak bermain bola di tempat ini adalah untuk menjaga kesehatan, merasa segar, santai, dan menghilangkan kebosanan. Mereka memilih tempat ini karena dapat memanfaatkan fasilitas yang tersedia, area yang luas, terbuka, dan terang. Selain itu, kegiatan ini juga disukai karena memberikan kesempatan untuk bertemu, berkenalan, dan berbincang dengan teman, tetangga, dan penduduk sekitar (lihat Gambar 92).





Gambar 92. Bermain sepak bola dan voli di Perum Griya Arga Permai

Bermain tenis lapangan adalah kegiatan harian yang dilakukan terutama pada hari Selasa, Jumat, Sabtu, dan Minggu, dari pukul 06.00 hingga 12.00 dan 15.00 hingga 20.00 di lapangan tenis. Kegiatan ini melibatkan penghuni perumahan serta penyewa lapangan. Alasan utama mereka menggunakan lapangan ini adalah untuk memanfaatkan fasilitas yang tersedia, di tempat yang luas, bersih, dan sangat dekat dengan rumah (lihat Gambar 93).



Gambar 93. Kegiatan tenis, jalan, lari, sepeda di Perum Griya Arga Permai



Kegiatan bulu tangkis di lapangan dilakukan oleh sekelompok bapak setiap minggu sekali, sementara kegiatan bermain di jalan oleh anak-anak dan ibu dilakukan setiap sore. Selain itu, kegiatan ronda malam dilakukan oleh bapak dan pemuda setiap hari mulai pukul 22.00 hingga 02.00. Alasan penghuni melakukan kegiatan ini adalah untuk menjaga keamanan lingkungan sekaligus bertemu tetangga dan berinteraksi sosial. Kegiatan ini merupakan rutinitas yang diwajibkan secara bergantian setiap bulan, yang membantu meningkatkan kedekatan dan saling mengenal antarwarga serta bertukar informasi (lihat Gambar 94).



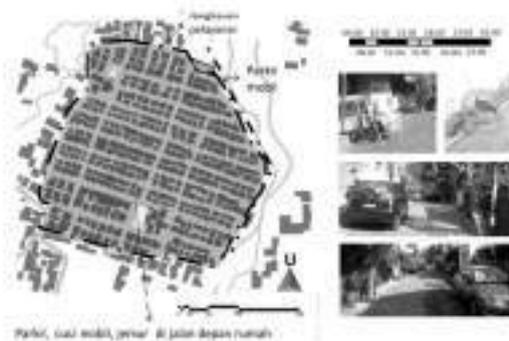
Gambar 94. Kegiatan bulu tangkis dan ronda di Perum Griya Arga Permai

Kegiatan parkir, mencuci kendaraan, dan menjemur dilakukan oleh penghuni perumahan ini sehari-hari di depan rumah dan di lapangan multifungsi. Pada malam hari, tidak semua penghuni memilih untuk memarkir mobilnya di garasi rumah, terutama jika mereka memiliki lebih dari satu kendaraan. Sebagian besar penghuni lebih memilih untuk memarkir mobil di jalan jika mereka akan menggunakannya lagi dalam waktu dekat. Kegiatan parkir biasanya berlangsung sepanjang hari, terutama padat antara pukul 18.00 hingga 08.00. Mencuci mobil atau motor dilakukan sekitar pukul 06.00



hingga 08.00, sementara menjemur biasanya dilakukan antara pukul 10.00 hingga 14.00.

Alasan utama penghuni memilih untuk parkir dan mencuci kendaraan di jalan adalah karena garasi rumah hanya cukup untuk satu mobil, sedangkan mereka memiliki lebih dari satu kendaraan seperti mobil, motor, dan sepeda. Oleh karena itu, jalan merupakan pilihan terdekat untuk memarkir mobil tambahan mereka. Alasan lainnya adalah karena rumah yang mereka tempati cenderung sempit, sementara jalan di perumahan ini cukup lebar untuk kegiatan parkir dan lewat mobil. Selain itu, mereka juga memanfaatkan fasilitas lapangan yang tidak digunakan pada siang hari dan mengikuti kebiasaan penghuni lain di perumahan ini (lihat Gambar 95).

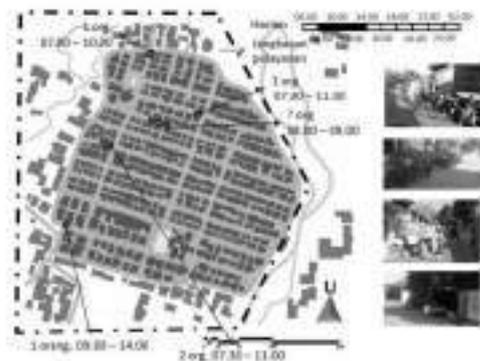


Gambar 95. Kegiatan parkir, cuci, jemur di Perum Griya Arga Permai

Pasar tiban merupakan kegiatan berjualan yang dilakukan oleh pedagang, penghuni perumahan, dan penduduk sekitar di beberapa penggal jalan setiap hari antara pukul 07.00 hingga 14.00. Kegiatan ini dilakukan dalam lingkup pelayanan perumahan dan sekitarnya. Pedagang memilih untuk berjualan di tempat ini karena terdapat banyak pembeli, barang dagangan mereka laku terjual, dan mereka diizinkan oleh penghuni perumahan untuk berjualan di sana. Penghuni perumahan memanfaatkan pasar tiban ini untuk berbelanja setiap hari karena lokasinya yang sangat dekat dengan rumah mereka.



Mereka juga menyukai keberagaman barang dagangan yang segar dan berkualitas, serta pasar ini juga menjadi ajang untuk saling mengenal dan bertukar informasi dengan tetangga (lihat Gambar 96).



Gambar 96. Kegiatan pasar tiban di Perum Griya Arga Permai

Pertemuan warga dan rapat RT/RW dilaksanakan oleh para penghuni, baik bapak maupun ibu, sekali sebulan pada jam 19.30 hingga 21.00. Acara ini bertujuan untuk membahas kondisi lingkungan sekitar, menjalin hubungan sosial, berdiskusi, serta bertukar informasi yang relevan bagi komunitas (lihat Gambar 97).



Gambar 97. Kegiatan pertemuan dan rapat di Perum Griya Arga Permai



Perayaan 17 Agustus merupakan kegiatan berskala perumahan, RT, dan RW yang rutin dilakukan dan melibatkan seluruh penghuni perumahan. Lomba-lomba biasanya berlangsung dari pukul 09.00 hingga 21.00, sedangkan tirakatan dilakukan pada tanggal 16 Agustus mulai pukul 19.00 hingga 22.00. Kegiatan ini diadakan untuk mempererat kebersamaan dan keakraban antarpenghuni. Alasan penggunaan lapangan dan jalan sebagai lokasi kegiatan ini adalah karena dekat, luas, bebas, segar, nyaman, dan terang. Selain sebagai kewajiban, kegiatan ini juga berfungsi sebagai sarana untuk menjaga kesehatan, bersosialisasi, bertemu, mengenal tetangga, mengobrol, serta bertukar informasi. Dana untuk acara ini diperoleh dari kas pengurus RT dan partisipasi sukarela dari penghuni (lihat Gambar 98).



Gambar 98. Kegiatan 17 Agustus di Perumahan Griya Arga Permai

Bazar, pasar sembako, dan pasar murah adalah kegiatan yang diikuti oleh penghuni dan penduduk sekitar perumahan pada hari Minggu menjelang 17 Agustus atau menjelang Idulfitri dari pukul 09.00 hingga 22.00. Kegiatan ini berskala pelayanan perumahan dan sekitar. Alasan penghuni mengikuti kegiatan ini adalah untuk membantu masyarakat sekitar yang kurang mampu dan sekaligus

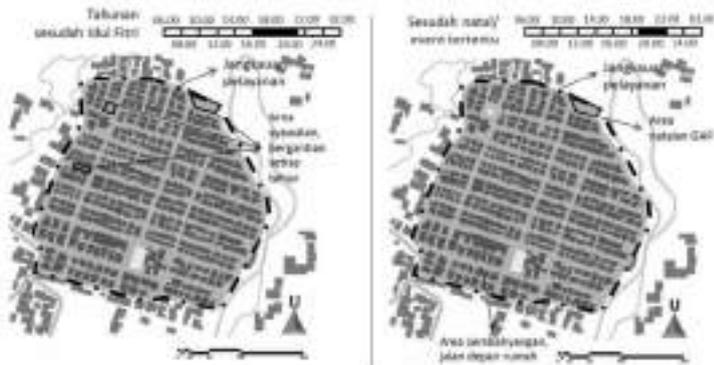


sebagai ajang untuk mempererat kebersamaan, keakraban, serta saling mengenal tetangga (lihat Gambar 99).



Gambar 99. Kerja bakti dan bazar di Perumahan Griya Arga Permai

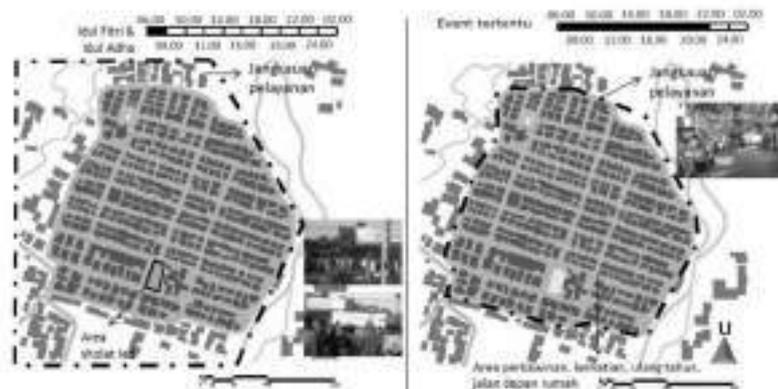
Syawalan adalah kegiatan berskala pelayanan perumahan atau RW yang diikuti oleh penghuni perumahan setahun sekali setelah Idulfitri, dimulai dari pukul 16.00 hingga 21.00. Penggunaan lapangan dan jalan sebagai tempat kegiatan dilakukan untuk memanfaatkan fasilitas yang luas dan bebas (lihat Gambar 100).



Gambar 100. Syawalan dan sembahyangan di Perum Griya Arga Permai



Salat id dilakukan oleh penghuni dan penduduk sekitar yang beragama Muslim pada hari raya Idulfitri dan Iduladha di lapangan tenis, dimulai dari pukul 06.00 hingga 08.00. Kegiatan ini berskala pelayanan perumahan dan sekitar. Alasan penghuni memilih untuk salat di lapangan tersebut adalah untuk memanfaatkan fasilitas yang luas, bersih, dan dekat dengan masjid (lihat Gambar 101).



Gambar 101. Salat id, perkawinan, kematian, ulang tahun di Griya Arga Permai

5. Persepsi Penghuni

Sebagian besar penghuni mengizinkan ruang terbuka publik di Perumahan untuk digunakan oleh masyarakat umum dengan syarat mereka memiliki izin, tidak mengganggu ketertiban, menjaga keamanan, dan membayar sewa untuk lapangan tenis. Kesadaran bahwa semua fasilitas tersebut adalah untuk umum, tanpa aturan khusus yang berlaku, serta keinginan untuk berinteraksi menjadi alasan utama bagi izin penggunaan tersebut.

Penghuni memandang ruang terbuka publik di perumahan ini sebagai tempat yang teduh, indah, aman, mudah diakses, dan nyaman. Kondisi jalan dan lapangan dirasakan sebagai lingkungan yang sejuk, segar, dan hijau, yang membantu mereka merasa segar dan rileks. Keteraturan ruang tersebut, kehijauan, serta kesegaran yang diberikan



menjadi faktor utama dalam keindahan ruang tersebut. Seluruh ruang terbuka publik di perumahan ini dianggap aman karena mudah terlihat dan menjadi titik orientasi bagi warga sekitar. Lokasi lapangan yang menjadi pusat orientasi bagi hunian di sekitarnya menyebabkan interaksi dan penggunaan ruang yang tinggi. Penempatan lapangan yang tersebar di 3 tempat dan di tengah hunian memudahkan aksesibilitas bagi penghuni. Kemudahan akses, kehijauan, serta penggunaan yang dapat dinikmati oleh semua usia menjadi alasan utama kenyamanan bagi penghuni.

Ruang terbuka publik pada intinya memang harus ada dalam sebuah perumahan. Mereka memprioritaskan keberadaan taman, taman bermain, taman pembatas, jalur *jogging*, lapangan tenis, lapangan voli, jalan, dan lapangan sepak bola. Ruang tersebut dimanfaatkan untuk menjaga kesehatan, mendapatkan kesegaran, kenyamanan, keindahan, bermain, dan berinteraksi sosial.

10

6. Faktor Ruang Terbuka Publik

Faktor-faktor yang memengaruhi penggunaan ruang di perumahan ini meliputi usia, jenis kelamin, toleransi beragama, dan kebiasaan berkumpul. Usia dan jenis kelamin memberikan karakteristik khusus terhadap jenis kegiatan dan penggunaan ruang, terutama di taman dan lapangan. Mayoritas pengguna ruang terdiri dari anak-anak, ibu rumah tangga, dan pengasuh, yang menggunakan ruang tersebut secara rutin di lapangan dan sepanjang penggal jalan. Kelompok bapak menggunakan ruang lebih berkala di lapangan.

Faktor toleransi beragama juga memengaruhi penggunaan ruang dengan cara yang khas. Pada hari raya Idulfitri dan Iduladha, penghuni muslim melangsungkan salat id di lapangan tenis yang dekat dengan masjid. Pada saat Natal, penghuni Nasrani merayakan Natal di lapangan multifungsi, kegiatan yang berlangsung secara rutin setiap tahun.

Kebiasaan berkumpul juga memengaruhi pola penggunaan ruang dengan terjadinya pemusatan kegiatan di ketiga lapangan secara bergantian. Kebiasaan ini membutuhkan ruang yang datar,



bersih, dan luas, terutama jika diperlukan untuk mendirikan tenda atau mencuci peralatan. Lapangan tenis menjadi tempat utama untuk berbagai kegiatan berkumpul karena ukurannya yang luas dapat menampung semua penghuni dan karena kondisinya yang bersih dan datar, yang membuatnya ideal untuk melangsungkan berbagai acara.



Bab 7

Karakteristik Penghuni Perumahan di Yogyakarta

Karakteristik penghuni perumahan di perumahan menengah atas dan perumahan menengah bawah terkait dengan latar belakang sosial, ekonomi, dan tradisi bermukim penghuni. Hal ini dijabarkan menjadi: (1) demografi penduduk dan (2) tradisi bermukim penghuni. Keduanya dirumuskan ke dalam (3) karakteristik penghuni di perumahan menengah atas dan perumahan menengah bawah.

Demografi

Karakteristik penghuni perumahan dapat dibagi berdasarkan gender, suku, asal penghuni, agama, usia, pendidikan, pekerjaan, dan kepemilikan kendaraan.

1. Gender

Beberapa informasi mengenai komposisi gender penghuni perumahan, khususnya di perumahan menengah atas, tidak tersedia secara pasti. Jumlah lelaki cenderung lebih dominan di beberapa kasus perumahan menengah atas, sementara di sebagian besar kasus perumahan menengah bawah, jumlah lelaki dan perempuan seimbang. Dominasi jumlah lelaki terlihat di Kasus 1, Kasus 3, dan Kasus 8, sebagaimana ditunjukkan dalam Tabel 11.



Tabel 11. *Setting* gender penghuni perumahan di kedua kelompok

Gender	Perumahan Menengah Atas				Perumahan Menengah Atas			
	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8
Lelaki	84%	-	60%	-	50%	50%	50%	64%
Perempuan	16%	-	40%	-	50%	50%	50%	36%

Keterangan: V: ada, -: tidak ada atau tidak diketahui dengan pasti

2. Suku dan asal penghuni

Mayoritas penghuni dalam kedua kelompok kasus, terutama pada kelompok perumahan menengah bawah, adalah dari suku Jawa. Namun, terdapat pengecualian pada salah satu kasus perumahan menengah atas, yaitu Kasus 2, di mana sebagian besar penghuninya berasal dari Suku Tionghoa. Mengenai asal penghuni, semua kasus perumahan menengah atas didominasi oleh pendatang yang tinggal di Yogyakarta untuk alasan seperti sekolah, pekerjaan, atau pensiun. Di sisi lain, sebagian besar kasus perumahan menengah bawah dihuni oleh penduduk asli Yogyakarta. Namun, ada pengecualian pada Kasus 7 yang mayoritas dihuni oleh pendatang dari luar Yogyakarta. Informasi mengenai asal penghuni dalam Kasus 8 tidak diketahui secara pasti. Secara keseluruhan, terdapat kecenderungan bahwa penghuni perumahan menengah atas didominasi oleh Suku Jawa dan Suku Tionghoa dengan mayoritas dari mereka adalah pendatang. Sementara itu, penghuni perumahan menengah bawah didominasi oleh Suku Jawa dan sebagian besar merupakan penduduk asli Yogyakarta, seperti yang terlihat dalam Tabel 12.

Tabel 12. *Setting* suku dan asal penghuni perumahan di kedua kelompok

Suku dan asal	Perumahan Menengah Atas				Perumahan Menengah Atas			
	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8
S. Jawa	60%	-	47%	Mayoritas	87%	Mayoritas	87%	Mayoritas
S. Batak	7%	-	-	-	-	-	-	-
S. Bali	3%	-	-	-	-	-	-	-
S. Padang	1%	-	V	-	-	-	-	V
S. Ambon	1%	-	-	-	-	-	-	-
S. Bugis	1%	-	-	-	-	-	-	-
S. Tionghoa	1%	Mayoritas	-	-	-	-	-	V
S. Palembang	-	-	20%	-	-	-	-	-
S. Sunda	-	-	V	-	-	-	-	-
Asli Yogy	-	28%	-	-	84%	96%	-	-



Suku dan asal Pendatang	Perumahan Menengah Atas				Perumahan Menengah Atas			
	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8
	Mayoritas	72%	Mayoritas	Mayoritas	16%	4%	Mayoritas	-

Keterangan: V: ada, - : tidak ada atau tidak diketahui dengan pasti

3. Agama

Mayoritas penghuni dalam kedua kelompok kasus ini menganut agama Islam. Terdapat juga minoritas penghuni yang menganut agama Katolik, Kristen, Hindu, dan Buddha, sebagaimana terlihat dalam Tabel 13. Namun, terdapat pengecualian pada salah satu kasus perumahan menengah atas, yaitu Kasus 2, di mana proporsi penghuni muslim dan kristiani seimbang. Toleransi beragama di antara penghuni dalam kedua kelompok kasus ini cukup tinggi, yang terbukti dari adanya kegiatan rutin seperti pengajian, sembahyangan, kebaktian, atau latihan koor yang diadakan di semua perumahan tersebut.

Tabel 13. Seting agama penghuni perumahan di kedua kelompok

Agama	Perumahan Menengah Atas				Perumahan Menengah Atas			
	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8
Islam	Mayoritas	48%	74%	Mayoritas	77%	72%	80%	Mayoritas
Kristen	v	25%	9%	-	7%	7%	10%	v
Katolik	v	25%	14%	v	15%	27%	10%	v
Hindu	v	-	-	-	1%	1%	-	-
Buddha	-	2%	-	-	-	-	-	-

Keterangan: V: ada, - : tidak ada atau tidak diketahui dengan pasti

4. Usia

Mayoritas penghuni dalam kedua kelompok kasus ini berada dalam usia produktif dan pensiunan, dengan usia produktif cenderung lebih dominan dibandingkan usia pensiunan, seperti yang terlihat dalam Tabel 14. Namun, terdapat pengecualian pada salah satu kasus perumahan menengah atas, yaitu Kasus 3, di mana terjadi dominasi penghuni pensiunan. Pada Kasus 1, Kasus 2, Kasus 5, dan Kasus 6, jumlah besar dalam kelompok usia produktif disebabkan mayoritas penghuni adalah anak dari penghuni sebelumnya yang sudah berkeluarga. Di samping itu, keberadaan beberapa mahasiswa



program pasca sarjana yang telah berkeluarga juga turut menambah jumlah usia produktif di Kasus 1 dan Kasus 2. Sebaliknya, latar belakang penghuni Kasus 3 sebagai pensiunan dari perusahaan minyak negara menjadikan usia pensiun dominan dalam kasus ini.

Tabel 14. Seting usia penghuni perumahan di kedua kelompok

Usia	Perumahan Menengah Atas				Perumahan Menengah Atas			
	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8
Balita	v	3%	v	-	-	5%	-	-
Sekolah	-	31%	v	v	v	27%	Mayoritas	Mayoritas
Produktif	Mayoritas	57%	40%	Mayoritas	75%	55%	Mayoritas	Mayoritas
Pensiunan	v	9%	60%	Mayoritas	13%	10%	Mayoritas	Mayoritas

Keterangan: V: ada, -: tidak ada atau tidak diketahui dengan pasti

5. Pendidikan

Terdapat perbedaan yang signifikan dalam latar belakang pendidikan penghuni antara kedua kelompok kasus ini, Mayoritas penghuni perumahan menengah atas memiliki latar belakang pendidikan sarjana, sementara sebagian besar penghuni perumahan menengah bawah memiliki latar belakang pendidikan SMA, seperti yang terlihat dalam Tabel 15. Namun, terdapat perkecualian pada salah satu kasus perumahan menengah bawah, yaitu Kasus 7. Berbeda dengan tiga kasus perumahan menengah bawah lainnya, sebagian besar penghuni Kasus 7 memiliki latar belakang pendidikan sarjana.

Tabel 15. Seting pendidikan penghuni perumahan di kedua kelompok

Pendidikan	Perumahan Menengah Atas				Perumahan Menengah Atas			
	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8
SD	-	-	-	-	-	-	-	v
SMA	-	-	29%	-	26%	48%	32%	Mayoritas
Mahasiswa	-	-	-	-	-	22%	-	v
Diploma	-	-	20%	21%	7%	-	12%	v
Sarjana	31%	-	-	57%	13%	27%	36%	v
Master	-	52%	37%	22%	-	-	-	-
Dokter	3%	-	-	-	-	-	-	-

Keterangan: V: ada, -: tidak ada atau tidak diketahui dengan pasti



6. Pekerjaan

Latar belakang pekerjaan penghuni di kedua kelompok kasus menunjukkan kesamaan dalam komposisi jenis pekerjaan. Mayoritas penghuni dari kedua kelompok tersebut bekerja sebagai pegawai swasta, wiraswastawan, atau pensiunan, seperti yang terlihat dalam Tabel 16. Namun, terdapat keunikan di Kasus 1 dan Kasus 3. Di kedua kasus tersebut, sebagian besar penghuninya didominasi oleh pegawai dan pensiunan dari perusahaan tambang. Selain itu, terdapat sejumlah penghuni di Kasus 1 dan Kasus 2 yang merupakan mahasiswa pasca sarjana dan dokter.

Tabel 16. Seting pekerjaan penghuni perumahan di kedua kelompok

Pekerjaan	Perumahan Menengah Atas				Perumahan Menengah Atas			
	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8
Pensiunan	Mayoritas	9%	Mayoritas	v	23%	21,8%	23%	Mayoritas
PNS	-	4%	v	-	21%	38%	-	-
Pegawai swasta	Mayoritas	82%	-	-	54%	40%	13%	v
Profesional/dokter	v	3%	-	Mayoritas	-	-	-	-
Pelajar/mahasiswa	v	-	-	v	-	-	-	v
Ibu rumah tangga	-	-	v	-	-	-	13%	v
Wirausaha	-	-	v	Mayoritas	-	-	26%	Mayoritas
TNI/Pelri	-	-	-	-	-	0,2%	-	-

Keterangan: V: ada, -: tidak ada atau tidak diketahui dengan pasti.

7. Kepemilikan kendaraan

Ketika menilik kepemilikan kendaraan, terdapat perbedaan proporsi antara penghuni perumahan menengah atas dan menengah bawah dalam kedua kelompok kasus. Mayoritas penghuni perumahan menengah atas memiliki mobil dan motor, dan hanya beberapa yang memiliki sepeda, seperti yang dapat dilihat dalam Tabel 17. Beberapa di antaranya bahkan memiliki hingga empat mobil atau enam sepeda. Namun, terdapat perkecualian di Kasus 3 di mana hanya sebagian kecil penghuni yang memiliki mobil.



Di sisi lain, di perumahan menengah bawah, sebagian besar penghuni memiliki motor dan sepeda, tetapi hanya sebagian kecil yang memiliki mobil. Terdapat pengecualian di Kasus 8 di mana sebagian besar penghuni memiliki mobil, motor, atau sepeda. bahkan beberapa di antaranya memiliki lebih dari satu mobil atau empat motor atau sepeda.

Tabel 17. *Setting* kepemilikan kendaraan di kedua kelompok

Kepemilikan Kendaraan	Perumahan Menengah Atas				Perumahan Menengah Atas			
	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8
Mobil	Hampir semua	≥ 1/KK	51%	≥ 1/KK	13%	37%	Sebagian	≥ 50% 1-4/KK
Motor	≥ 1/KK	≥ 1/KK	94%	Mayoritas	82%	131	Mayoritas	Hampir semua
Sepeda	≥ 1/KK	-	81%	-	34%	36%	Mayoritas	≥ 50% 1-6/KK

Keterangan: V: ada, - tidak ada atau tidak diketahui dengan pasti

Setting sosial dan ekonomi penghuni perumahan di kedua kelompok kasus perumahan dapat dilihat lebih jelas di Tabel 18.

Tabel 18. *Setting* sosial dan ekonomi penghuni di kedua kelompok kasus

Seting	Karakteristik	Perumahan menengah atas	Perumahan menengah bawah	Hasil penelusuran
Sosial	Gender	Tidak diketahui pasti (Kasus 1 & 3: dominan lelaki)	Seimbang laki & perempuan (Kasus 8: dominan lelaki)	PMA: dominan lelaki PMB: seimbang lelaki & perempuan
	Suku	Mayoritas Jawa (Kasus 2: Tonghwa)	Mayoritas Jawa	Mayoritas Jawa
	Asal	Mayoritas pendatang	Mayoritas penduduk asli (Kasus 7: pendatang)	PMA: Pendatang PMB: Penduduk asli
	Agama	Mayoritas Islam (Kasus 2: seimbang Muslim & Kristiani)	Mayoritas Islam	Mayoritas Islam



Setting	Karakteristik	Perumahan menengah atas	Perumahan menengah bawah	Hasil penelusuran
	Usia	Mayoritas produktif, sebagian pensiunan (Kasus 3: pensiunan)	Mayoritas produktif, sebagian pensiunan	Mayoritas produktif, sebagian pensiunan
	Pendidikan	Mayoritas sarjana	Mayoritas SMA (Kasus 7: sarjana)	PMA: Sarjana PMB: SMA
Ekonomi	Pekerjaan	Pegawai swasta, wirausaha, pensiunan (Kasus 3: pensiunan)	Pegawai swasta, wirausaha, pensiunan	Pegawai swasta, wirausaha, pensiunan
	Kepemilikan kendaraan	Mobil & motor: hampir semua: 1-4 mobil (Kasus 3: sebagian mobil) Sepeda: sebagian: 1-6 sepeda	Motor & sepeda: sebagian besar: 1-4 motor Mobil: sebagian: 1-2 mobil (Kasus 8: sebagian besar mobil, motor, sepeda)	PMA: mobil & motor: hampir semua, sepeda: sebagian PMB: motor & sepeda: sebagian besar, mobil: sebagian

Keterangan: PMA (perumahan menengah atas), PMB (perumahan menengah bawah) Diolah dari berbagai sumber: Pengamatan lapangan, Informan (pengurus RT/RW, penghuni), arsip (Kosilawati, 2008 untuk Casa Grande, data kependudukan per Juni 2011 untuk NGI, data kependudukan per 8 April 2012 untuk Griya Intan Permai, data kependudukan per November 2012 untuk Kompleks Pertamina, data kependudukan per Juni 2011 untuk Perumnas Condong Catur dan Perumnas Minomartani)

Tradisi Bermukim Penghuni Perumahan

Tradisi bermukim penghuni perumahan diketahui melalui beberapa hal yang terdiri dari radius belanja, kebutuhan bertetangga, serta kebiasaan berlibur dan mengasuh anak.

1. Radius belanja

Radius belanja di kedua kelompok kasus cenderung relatif dekat, namun terdapat perkecualian di Kasus 4 yang memiliki radius belanja yang lebih jauh, seperti yang terlihat dalam Tabel 20. Di Kasus ini, swalayan terdekat berjarak sekitar 200 meter di luar perumahan.



Berdasarkan proposisi sebelumnya mengenai hubungan antara radius belanja dengan intensitas interaksi penghuni, jumlah kegiatan bersama di perumahan menengah atas berkisar antara enam hingga sembilan kegiatan per tahun, sedangkan di perumahan menengah bawah berkisar antara 20 hingga 27 kegiatan per tahun. Namun, terdapat pengecualian di Kasus 3 dengan 17 kegiatan bersama. Meskipun radius belanja di kedua kelompok kasus cenderung dekat, jumlah kegiatan bersama yang berbeda menunjukkan bahwa tidak ada keterkaitan langsung antara tingkat pendapatan penghuni dengan radius belanja dan tingkat interaksi. Di perumahan menengah bawah, radius belanja yang dekat mendukung tingginya interaksi antarpenghuni dan dengan penduduk sekitar, terutama karena mereka sering berinteraksi saat berbelanja. Sebaliknya, di sebagian perumahan menengah atas, meskipun radius belanja dekat, interaksi bisa rendah karena kebiasaan penghuni untuk langsung berbelanja tanpa banyak berinteraksi dengan tetangga. Contohnya, di Kasus 2, pembelanja yang bertransaksi dengan pedagang keliling sering kali adalah pembantu, sedangkan yang berbelanja di pasar atau swalayan adalah pemilik rumah. Di Kasus 3, kebiasaan interaksi saat berbelanja dari rumah dinas sebelumnya masih terjaga, terutama dengan adanya pasar pagi di dalam perumahan, yang membuat interaksi antarpenghuni dan dengan sekitar tetap tinggi.

Tabel 19. Radius belanja penghuni perumahan di kedua kelompok

Radius Belanja	Perumahan Menengah Atas				Perumahan Menengah Atas			
	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8
Harian	Dekat	Dekat	Dekat	Jauh 200 m	Dekat	Dekat	Dekat	Dekat
Bulanan	Dekat	Dekat	Dekat	Jauh 200 m	Dekat	Dekat	Dekat	Dekat

2. Kebutuhan bertetangga

Dalam konteks kehidupan bertetangga, terdapat perbedaan signifikan dalam interaksi optimal antara kedua kelompok kasus (lihat Tabel 20). Berdasarkan hasil wawancara, tingkat kedekatan bertetangga yang optimal di perumahan menengah atas berkisar



2 antara lima hingga 331 unit, sedangkan di perumahan menengah bawah berkisar antara satu hingga 74 unit. Di perumahan menengah atas, frekuensi terbanyak terjadi pada rentang 18 hingga 21 unit, dengan nilai tengah sekitar 20 unit. Sementara itu, di perumahan menengah bawah, frekuensi tertinggi terjadi pada rentang 30 unit, dengan nilai tengah sekitar 30 unit (seperti yang terlihat di Tabel 20).

Perbedaan yang signifikan dalam jumlah unit di kedua kelompok kasus terlihat jelas di Kasus 3 dan Kasus 7. Kedua kasus ini memiliki latar belakang penghuni yang serupa, seperti dominasi pensiunan dari perusahaan tambang di Kasus 3 dan asal institusi atau daerah yang seragam di Kasus 7, yang menjadi faktor penyebab tingginya tingkat interaksi optimal di kedua perumahan tersebut.

Tabel 20. Kedekatan bertetangga penghuni perumahan di kedua kelompok

Tetangga	Perumahan Menengah Atas				Perumahan Menengah Atas			
	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8
1 Blok	SK	K	SK	TK	SK	SK	SK	K
1 Perum	SK	SK	SK	TK	SK	K	K	K
Luar perum	K	K	K	K	TK	-	TK	-
Optimal unit	5-35 Mo: 16 Med:16	5-24 Mo: 20 Med:20	3-331 Mo: 331 Med:21	-	10-60 Mo: 60 Med:60	10-50 Mo: 10 Med:25	70-74 Mo: 70 Med:70	1-34 Mo: 30 Med:30
	Mo: 18-21; Med:20				Mo: 30; Med:30			

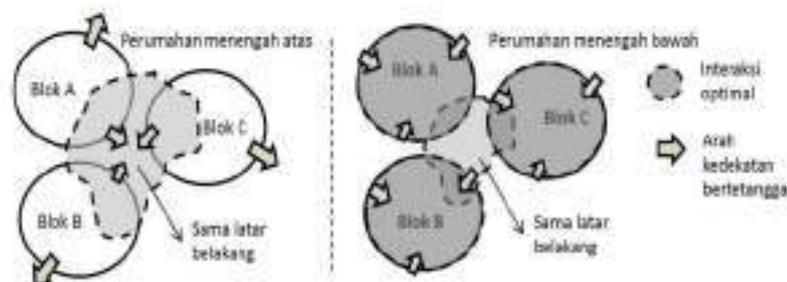
Keterangan: SK= sangat kenal; K= kenal; TK= tidak kenal; - = tidak ada atau tidak diketahui dengan pasti; Mo= modus/frekuensi terbanyak; Med= median/nilai tengah.

2 Interaksi antarpenghuni di kedua kelompok kasus dipengaruhi oleh kebutuhan mereka untuk bertetangga dan berinteraksi dengan lingkungan sekitar. Interaksi ini tidak hanya terbatas di sekitar unit rumah mereka. Interaksi ini umumnya terjadi melalui kesamaan instansi, sekolah, etnis, asal daerah, agama, atau hobi olahraga. Perbedaan yang signifikan terlihat bahwa penghuni perumahan menengah atas cenderung lebih optimal dalam berinteraksi dengan penghuni dari blok lain bahkan di luar perumahan, karena mereka ingin bertemu dengan lebih banyak orang. Di sisi lain, penghuni perumahan menengah bawah lebih cenderung berinteraksi dengan



2 penghuni dari blok yang sama karena mereka ingin dekat dengan tetangga.

Kedekatan optimal dalam bertetangga di kedua kelompok ini juga diperkuat dengan pendekatan statistik. Hubungan dengan tetangga di luar perumahan menunjukkan hasil yang positif, menandakan bahwa penghuni perumahan menengah atas memiliki kecenderungan untuk semakin mengenal tetangga di luar perumahan mereka. Sebaliknya, hubungan dengan tetangga yang tinggal di blok atau klaster yang sama menunjukkan hasil yang negatif, menandakan bahwa penghuni perumahan menengah atas cenderung kurang mengenal tetangga dari blok atau klaster yang sama (lihat Gambar 102).



Gambar 102. Pola kehidupan bertetangga di kedua kelompok kasus

Kedua kelompok kasus memiliki kebutuhan untuk bertetangga dan berinteraksi dengan sekitar mereka, meskipun dengan intensitas yang bervariasi. Intensitas interaksi penghuni di perumahan menengah atas cenderung lebih rendah dibandingkan dengan perumahan menengah bawah. Di perumahan menengah atas, terdapat sekitar 18 hingga 31 kegiatan bersama, terutama dalam bidang sosial, olahraga, dan keagamaan, dengan 13 kegiatan di antaranya dilakukan di keempat kasus. Kasus 3 menunjukkan jumlah kegiatan tertinggi dengan 31 kegiatan. Beberapa penghuni dalam Kasus 2 merasa kebutuhan untuk bertetangga kurang mendesak.



Di perumahan menengah bawah, terdapat sekitar 33 hingga 36 kegiatan bersama, dengan 35 kegiatan di antaranya terjadi di keempat kasus (lihat Tabel 21). Selama kegiatan berlangsung, terjadi interaksi antarpenghuni dan kadang-kadang antara penghuni dengan penduduk sekitar, terutama pada kegiatan keagamaan.

Tabel 21. Jumlah kegiatan bersama di kedua kelompok

Jumlah kegiatan	Perumahan Menengah Atas				Perumahan Menengah Atas			
	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8
Kasus	23	18	31	18	35	36	36	33
Kelompok kasus	13				35			

Kontrol sosial dan tingkat kejahatan di kedua kelompok kasus menunjukkan tingkat kejahatan rendah. Namun, terdapat perbedaan dalam sifat kontrol sosial di antara keduanya. Di perumahan menengah atas, tingkat kejahatan rendah dikombinasikan dengan kekuatan kontrol keamanan yang dilakukan oleh petugas keamanan. Namun, Kasus 3 merupakan pengecualian karena tidak menggunakan petugas keamanan untuk menjaga lingkungannya. Motivasi untuk memperoleh tingkat keamanan yang tinggi dan privasi yang baik, serta fasilitas perumahan yang lengkap, menjadi faktor utama yang memperkuat kondisi ini.

Di sisi lain, di perumahan menengah bawah, tingkat kejahatan juga rendah dengan adanya kontrol sosial yang kuat antarpenghuni, yang diperkuat dengan kegiatan ronda di tiga kasus. Keputusan untuk tinggal di perumahan ini seringkali didorong oleh alasan seperti kantor yang dekat, biaya yang terjangkau, atau akses yang mudah ke kota, kantor, atau sekolah. Meskipun tingkat kejahatan rendah di semua kasus, perumahan menengah bawah menonjol dengan tingginya interaksi sosial dan pemanfaatan ruang yang intensif, sementara interaksi semacam itu kurang di perumahan menengah atas.



3. Kebiasaan berlibur

Terjadi variasi dalam kebiasaan berlibur di antara kedua kelompok kasus perumahan (lihat Tabel 22). Mayoritas penghuni perumahan menengah atas cenderung berlibur di luar perumahan, yang menyebabkan ruang terbuka publik di perumahan mereka menjadi sepi selama liburan. Sebaliknya, mayoritas penghuni perumahan menengah bawah lebih sering berlibur di dalam perumahan. Hal ini disebabkan oleh latar belakang beberapa penghuni sebagai pensiunan atau pekerja yang berada di luar perumahan, memberikan mereka kesempatan untuk berkumpul di rumah atau melakukan persiapan untuk hari raya. Sebagian dari mereka juga mudik ke kampung halaman pada saat hari raya, namun ruang terbuka seperti jalan, taman, dan lapangan tetap ramai karena sebagian besar penghuni tetap tinggal di perumahan.

Namun, ada pengecualian yang ditemukan di beberapa kasus. Misalnya, di Kasus 3, Kasus 4, dan Kasus 8, kebiasaan berlibur tidak selalu konsisten dengan tren umum. Beberapa penghuni Kasus 3 menghabiskan waktu mereka di luar perumahan, sementara sebagian lainnya tetap di dalam perumahan. Latar belakang mayoritas penghuni sebagai pensiunan di Kasus 3 menyebabkan pola ini, di mana mereka menerima kunjungan dari anak-anak dan kerabat. Kasus 4 menonjol karena fasilitas ruang terbuka publik yang dikomersialkan untuk umum, yang menyebabkan ruang tersebut lebih ramai selama liburan karena banyak pengunjung dari luar perumahan. Sedangkan Kasus 8 memiliki karakteristik yang berbeda dari perumahan menengah bawah lainnya, di mana sebagian penghuni berlibur di luar perumahan. Latar belakang mayoritas penghuni sebagai keluarga muda di Kasus 8 menyebabkan mereka mengunjungi keluarga besar. Meskipun demikian, ruang terbuka publik di kasus ini tetap cukup ramai seperti hari biasa.



Tabel 22. *Setting* berlibur penghuni perumahan di kedua kelompok

Waktu	Perumahan Menengah Atas				Perumahan Menengah Atas			
	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8
Rutin	Luar kota, belanja	Luar kota, belanja	Luar kota, belanja, rekreasi, tengok anak cucu	Luar kota, belanja	Perum: kumpul, olahraga, rekreasi	Perum: kumpul, bersih2, berkebun, jualan	Perum: kumpul, berkebun, olahraga, rekreasi	Luar kota, belanja, tengok orang tua, rekreasi
Berkala	Mudik	Mudik	Mudik	Mudik	Tengok anak cucu	Mudik	Tengok anak cucu	Mudik

4. Kebiasaan mengasuh anak

Terdapat sedikit perbedaan dalam pola pengasuhan di antara kedua kelompok kasus perumahan (lihat Tabel 23). Di perumahan menengah atas, dominasi pengasuh menyebabkan ruang terbuka publik sering didominasi oleh aktivitas pengasuhan anak pada pagi, siang, dan sore hari. Pengasuhan ini terjadi di jalanan, taman, atau lapangan. Namun, terdapat pengecualian dalam Kasus 1 dan Kasus 3, di mana sebagian pengasuhan anak dilakukan oleh ibu dan nenek. Kelompok ini mengasuh anak-anak di taman pada siang hari atau di jalanan pada sore hari.

Di perumahan menengah bawah, dominasi ibu dan pengasuh menyebabkan lapangan dan jalan sering didominasi oleh aktivitas mereka pada pagi, siang, dan sore hari. Di beberapa kasus seperti Kasus 5 dan Kasus 6, nenek juga turut serta dalam pengasuhan anak-anak.

Tabel 23. *Setting* mengasuh anak penghuni perumahan di kedua kelompok

Tradisi bermukim	Perumahan Menengah Atas				Perumahan Menengah Atas			
	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8
Asuh anak	Pengasuh ibu	Pengasuh ibu	ibu, nenek, pengasuh	Pengasuh ibu	ibu, nenek, pengasuh	ibu	ibu, nenek, pengasuh	Pengasuh ibu

Setting tradisi bermukim penghuni di kedua kelompok kasus perumahan dapat dilihat lebih jelas di Tabel 23 berikut ini.



Tabel 23. *Setting* belanja dan bertetangga penghuni di kedua kelompok kasus

Tradisi bermukim	Perumahan menengah atas	Perumahan menengah bawah	Hasil penelusuran
Radius belanja	<ul style="list-style-type: none"> • Radius belanja dekat (pdg keliling, pasar, swalayan) • Belanja tdk pengaruhi tingginya interaksi (dekat-tdk/interaksi) 	<ul style="list-style-type: none"> • Radius belanja dekat, interaksi tinggi (pdg keliling, warung, pasar) • Belanja – tingkatkan interaksi 	Radius belanja dekat, tdk pengaruhi interaksi PMA: tidak pengaruhi interaksi PMB: belanja dekat, interaksi tinggi
Kedekatan Bertetangga	(K 4: belanja jauh, K 3: interaksi tinggi) Interaksi optimal 20 unit, lain blok/luar perum (K 3: 3-331 unit)	Interaksi optimal 30 unit, sama blok/lain blok (K 7: 70-74 unit)	Interaksi optimal PMA: 20 unit, lain blok PMB: 30 unit, sama blok
Kedekatan Bertetangga	Butuh bertetangga meski tidak semua (13 kegiatan/tahun) (K 3: 31 kegiatan/th, K 2: kurang butuh bertetangga) Berbaur dengan sekitar (olahraga, agama) Tingkat kontrol sosial tidak memengaruhi tingkat kejahatan (+ sekuriti) (K 1&3: kontrol sosial kuat, K 2&4: kontrol sosial lemah) Ingin di lingkungan aman, privasi tinggi, dekat teman, fasilitas lengkap	Butuh bertetangga ± 35 kegiatan/tahun Berbaur dengan sekitar (sosial, olahraga, keagamaan, komersial) Kontrol sosial kuat - tingkat kejahatan rendah	Butuh bertetangga PMA: 13 kegiatan PMB: 35 kegiatan Berbaur dengan sekitar PMA: olahraga, agama PMB: sosial, olahraga, agama, komersial Tingkat kejahatan rendah PMA: Kontrol sosial & petugas keamanan PMB: kontrol sosial kuat
Berlibur	<ul style="list-style-type: none"> • Luar perumahan (kasus 3: luar & dalam perum) • RTP sepi (K 4: RTP ramai) 	<ul style="list-style-type: none"> • Perumahan, kadang mudik (K 8: luar perum) • RTP ramai 	PMA: tinggi aman, privasi, fasilitas lengkap PMB: penawaran kantor, murah, dekat kota, kantor, sekolah
Mengasuh anak	<ul style="list-style-type: none"> • Pengasuh 	<ul style="list-style-type: none"> • Ibu, pengasuh, (K 	PMA: tinggi aman, privasi, fasilitas lengkap PMB: penawaran kantor, murah, dekat kota, kantor, sekolah PMA: Luar perumahan, RTP sepi PMB: Perumahan, RTP ramai PMA: Pengasuh (jalan, taman,



Tradisi bermukim	Perumahan menengah atas	Perumahan menengah bawah	Hasil penelusuran
	(K 1&3: + Ibu, nenek) • Jalan, taman, lapangan	5&6: + nenek • Lapangan, jalan	lapangan) PMB: Ibu, pengasuh (lapangan, jalan).

Keterangan: PMA (perumahan menengah atas), PMB (perumahan menengah bawah)

Latar belakang penghuni menunjukkan adanya karakteristik yang berbeda antara perumahan menengah atas dan perumahan menengah bawah. Secara demografis, sebagian besar penghuni dari kedua kelompok kasus tersebut bersuku Jawa dan beragama Islam, dengan mayoritas berada dalam usia produktif atau pensiunan. Mereka mayoritas bekerja sebagai pegawai swasta, wiraswastawan, atau pensiunan. Namun, terdapat perbedaan signifikan antara kedua kelompok. Di perumahan menengah atas, dominasi penghuni adalah lelaki, banyak yang merupakan pendatang, memiliki pendidikan minimal sarjana, hampir semua memiliki mobil dan motor, dan hanya sebagian kecil yang memiliki sepeda. Di sisi lain, di perumahan menengah bawah, terdapat komposisi yang lebih seimbang antara lelaki dan perempuan, mayoritas adalah penduduk asli Yogyakarta, berpendidikan SMA, memiliki motor dan sepeda, dan hanya sebagian kecil yang memiliki mobil.

Dalam hal tradisi bermukim, kedekatan radius belanja tidak memengaruhi interaksi penghuni di perumahan menengah atas, namun berpengaruh di perumahan menengah bawah. Meskipun keduanya memiliki radius belanja yang dekat, tidak ada keterkaitan antara kedekatan radius belanja dengan tingkat pendapatan penghuni. Kedekatan bertetangga lintas blok lebih besar di kedua kelompok kasus ketika penghuni memiliki kesamaan latar belakang seperti instansi, sekolah, etnis, asal, agama, atau kegemaran. Penghuni perumahan menengah atas cenderung lebih optimal dalam berinteraksi hingga 20 unit dengan penghuni di luar blok atau perumahan, sementara di perumahan menengah bawah, interaksi lebih banyak terjadi hingga 30 unit dengan penghuni di blok yang sama karena lebih ingin berinteraksi dengan tetangga sekitar.



Kedua kelompok kasus tersebut menunjukkan kebutuhan yang sama dalam hidup bertetangga dan berbaur dengan sekitarnya, meskipun intensitas kegiatan bersama lebih tinggi di perumahan menengah bawah yang memiliki tingkat pendapatan rata-rata penghuni yang lebih rendah. Keduanya memiliki tingkat kejahatan yang rendah, tetapi kontrol sosial dan pengawasan lingkungan lebih kuat di perumahan menengah bawah dibandingkan dengan perumahan menengah atas yang lebih mengandalkan petugas keamanan. Pola kebiasaan berlibur menunjukkan bahwa penghuni perumahan menengah atas cenderung berlibur di luar perumahan sementara penghuni perumahan menengah bawah lebih banyak berlibur di dalam perumahan. Kebiasaan pengasuhan oleh pengasuh juga lebih tinggi di perumahan menengah atas dibandingkan dengan perumahan menengah bawah.



Bab 8

Bagaimana Ruang Terbuka Publik di Perumahan?

Karakteristik ruang terbuka di kedua kelompok perumahan dikelompokkan ke dalam empat kategori. Kategori tersebut terdiri dari: (1) karakteristik fisik ruang terbuka publik perumahan, (2) karakteristik pemanfaatan ruang terbuka publik perumahan, dan (3) persepsi penghuni terhadap ruang terbuka publik perumahan. Ketiganya dirumuskan ke dalam (4) karakteristik ruang terbuka publik di perumahan.

Karakteristik Fisik

Kondisi fisik ruang meliputi hierarki, sifat, jenis, lokasi, jarak terhadap unit hunian, pembatas, luas, lebar, perabot, bentuk, serta perubahan ruang. Secara umum, fasilitas ruang terbuka publik di kedua kelompok kasus memiliki perbedaan dalam rancangan, jenis, dan fasilitas pendukung.

1. Hierarki

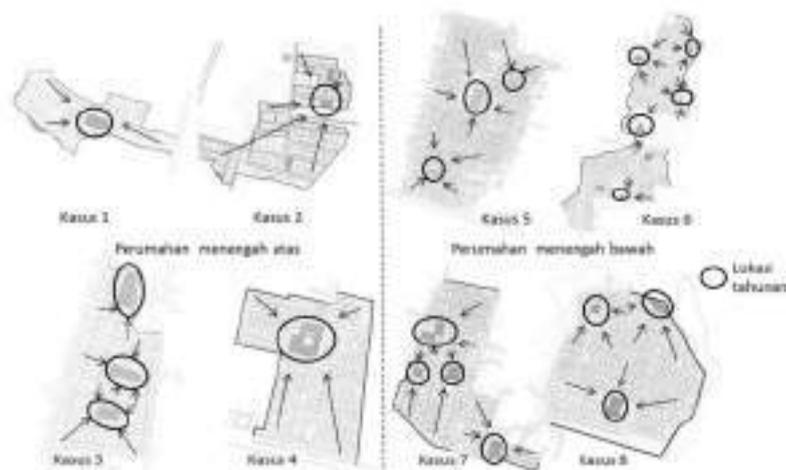
Perbedaan dalam hierarki ruang terbuka publik antara perumahan menengah atas dan perumahan menengah bawah terlihat jelas di sini. Di beberapa perumahan menengah atas seperti Kasus 1 dan Kasus 4, semua ruang terbuka direncanakan sebagai fasilitas berskala perumahan. Di perumahan lainnya, seperti Kasus 2 dan Kasus 3, ruang terbuka direncanakan sebagai fasilitas berskala *cluster* atau kumpulan blok. Namun, dalam kenyataannya, ruang terbuka publik berskala perumahan lebih sering digunakan daripada ruang berskala *cluster* atau kumpulan blok. Penggunaan ruang ini sering kali



terjadi saat kegiatan tahunan atau acara khusus yang melibatkan banyak penghuni perumahan, karena penghuni ingin bertemu lebih banyak orang.

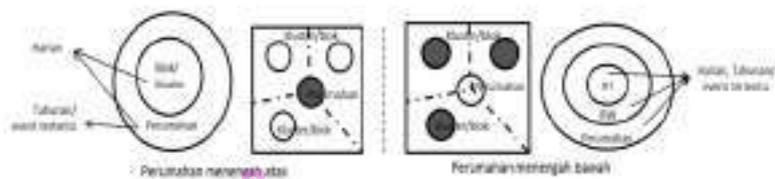
Di perumahan menengah bawah, semua ruang terbuka direncanakan sebagai fasilitas berskala RW atau kumpulan blok. Penggunaan ruang terbuka di keempat kasus perumahan menengah bawah ini merata saat ada kegiatan yang melibatkan banyak penghuni. Namun, beberapa ruang terbuka juga dimanfaatkan untuk kegiatan berskala perumahan, terutama saat acara seperti salat id. Penggunaan ruang terbuka ini didorong oleh keinginan penghuni untuk bertemu lebih banyak dengan tetangga, kedekatan ruang terbuka dengan unit hunian mereka, serta kemudahan dalam pengawasan.

Lokasi dan pola pemanfaatan ruang terbuka untuk kegiatan berskala dan tahunan dapat dilihat lebih lanjut dalam Gambar 103, sementara hierarki ruang terbuka yang berbeda di kedua kelompok kasus dapat dilihat dalam Gambar 104.



Gambar 103. Lokasi pemanfaatan tahunan
Sumber: Adaptasi Winandari dkk., 2014: 75





Gambar 104. Hierarki ruang terbuka di kedua kelompok kasus perumahan
 Sumber: Adaptasi Winandari dan Ahimsa-Putra, 2012: 470

2. Sifat dan jenis

Di perumahan menengah atas, sifat ruang terbuka lebih khusus dan memenuhi standar minimal dengan lebih baik dibandingkan perumahan menengah bawah. Kedua kelompok kasus menggunakan ruang terbuka seperti jalan dan lapangan untuk berbagai kegiatan, termasuk acara keagamaan, sosial, dan olahraga. Lapangan yang fleksibel diperlukan untuk memenuhi kebutuhan penghuni di kedua kelompok.

Perumahan menengah atas dirancang dengan fasilitas terpisah yang sesuai dengan fungsinya dan dilengkapi dengan perabot yang disediakan oleh pengembang. Secara praktis, lapangan terutama lapangan tenis sering digunakan untuk berbagai kegiatan di perumahan ini. Jenis ruang terbuka yang umum ditemui di semua kasus perumahan menengah atas meliputi jalan, lapangan, taman, taman pembatas, dan taman bermain. Selain itu, fasilitas tambahan seperti lapangan tenis di Kasus 2, Kasus 3, dan Kasus 4, area parkir di Kasus 2 dan Kasus 4, serta kolam renang di Kasus 4 juga tersedia. Namun, jenis ruang seperti taman estetis atau taman bermain yang terletak di tepi atau sudut perumahan jarang dimanfaatkan oleh penghuni, terutama setelah pengelolaan fasilitas ruang diserahkan kepada mereka (lihat Gambar 108). Ruang dengan fungsi spesifik seperti taman estetis dan taman bermain ditemukan di Kasus 1 dan Kasus 2.





Gambar 105. Taman estetis dan taman bermain di perumahan menengah atas

Di perumahan menengah bawah, sebagian besar lapangan awalnya dirancang sebagai lapangan multifungsi yang tidak dilengkapi dengan perabot saat pembangunan. Namun, terdapat pengecualian di Kasus B yang memiliki fasilitas lapangan tenis di dalamnya. Di kelompok ini, lapangan multifungsi dengan cakruk atau pos keamanan mencatat tingkat pemanfaatan tertinggi dan menjadi tempat diadakannya berbagai kegiatan yang sering kali berlangsung secara bersamaan di berbagai sisi ruang tersebut. Sifat dan jenis ruang terbuka publik yang tersedia di kedua kelompok kasus dapat dilihat di Gambar 106.

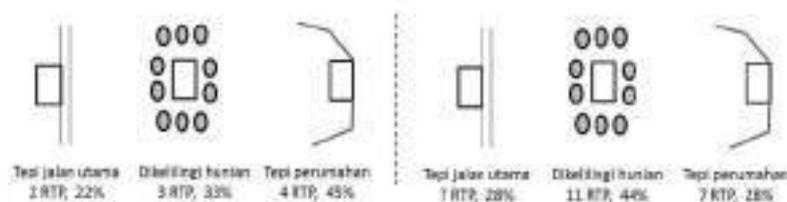


Gambar 106. Sifat dan jenis ruang terbuka publik di kedua kelompok kasus



3. Lokasi dan jarak ruang terhadap unit hunian

Letak lapangan di kedua kelompok kasus dapat dibagi menjadi tiga kategori, yaitu di tepi jalan utama, dikelilingi oleh hunian, dan di tepi perumahan. Di perumahan menengah atas, sebagian besar lapangan berada di tepi perumahan, mencakup empat ruang atau sekitar 45% dari total. Tiga lapangan lainnya dikelilingi oleh hunian, mencapai tiga ruang atau sekitar 33%, sedangkan dua lapangan sisanya terletak di tepi jalan utama, sebanyak dua ruang atau sekitar 22%. Di sisi lain, di perumahan menengah bawah, sebagian besar lapangan berada di sekitar hunian, terdiri dari sebelas ruang atau sekitar 44% dari total. Lapangan lainnya terbagi antara yang terletak di tepi perumahan atau di tepi jalan utama, masing-masing tujuh ruang atau sekitar 28% dari total (lihat Gambar 107).



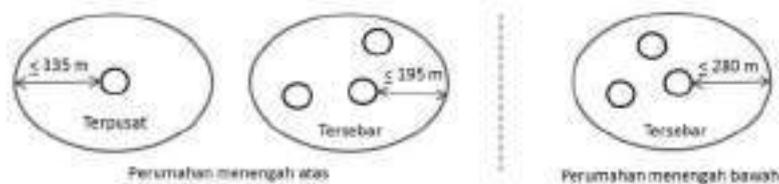
Gambar 107. Proposisi letak ruang terbuka publik di kedua kelompok kasus

Lokasi ruang terbuka di kedua kelompok kasus terletak lebih dari 100 meter dari unit terjauh, meskipun tidak memenuhi standar minimal jarak ruang (lihat Gambar 108). Namun, penghuni di kedua jenis perumahan menganggap jarak tersebut pendek karena mudah diakses dan dikelilingi oleh hunian. Di perumahan menengah atas, beberapa kasus seperti Kasus 1 dan Kasus 4 memiliki lapangan yang terpusat, sementara Kasus 2 dan Kasus 3 memiliki lapangan yang tersebar. Jarak terjauh antara lapangan terpusat dengan unit hunian mencapai 335 meter, terjadi di Kasus 4. Sedangkan jarak terjauh lapangan tersebar dengan unit hunian adalah 195 meter, terjadi di Kasus 2 yang juga memiliki beberapa ruang seperti taman dan taman bermain di sudut perumahan. Aktivitas dan pemanfaatan lapangan



serta taman di Kasus 1 dan Kasus 3 cenderung tinggi, sedangkan di Kasus 4 aktivitasnya sedang, dan di Kasus 2 relatif rendah.

Di perumahan menengah bawah, lapangan tersebar di beberapa lokasi. Jarak terjauh antara lapangan dengan unit hunian mencapai 280 meter, terjadi di Kasus 5. Sebagian besar lapangan di kelompok ini berada di tengah perumahan, sementara sebagian lainnya di tepi atau sudut perumahan. Aktivitas dan pemanfaatan lapangan serta taman umumnya tinggi di sebagian besar kasus, kecuali di Kasus B yang aktivitasnya cenderung sedang. Jarak, lokasi, dan kemudahan akses tidak memengaruhi tingginya kegiatan dan pemanfaatan ruang tersebut.



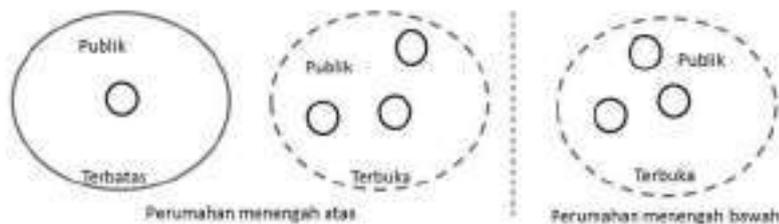
Gambar 108. Pola letak ruang terbuka publik di kedua kelompok kasus

4. Pembatas ruang dan perumahan

Pada kedua kelompok kasus, seluruh perumahan dan ruang terbuka memiliki pembatas yang jelas. Namun, kejelasan pembatas perumahan tidak menghalangi akses terhadap ruang terbuka publik. Terdapat perbedaan dalam pembatas perumahan antara kedua kelompok kasus tersebut. Hampir semua kasus perumahan menengah atas memiliki akses masuk perumahan yang terbatas, sementara kelompok kasus perumahan menengah bawah cenderung memiliki akses yang lebih terbuka (lihat Gambar 109 dan Gambar 110). Sebagian besar perumahan menengah atas dikelilingi oleh dinding atau pagar baja setinggi lebih dari tiga meter, dilengkapi dengan penjagaan petugas keamanan 24 jam. Namun, terdapat perkecualian pada Kasus 2 dan sebagian dari Kasus 3 di mana pembatas perumahannya berbentuk jalan. Kasus 3 juga tidak menggunakan petugas keamanan untuk menjaga keamanan lingkungan



perumahannya. Di sisi lain, semua perumahan menengah bawah memiliki akses perumahan yang lebih terbuka, umumnya berbatasan langsung dengan jalan. Meskipun begitu, beberapa kasus seperti Kasus 6 dan Kasus 8 memiliki pembatas berupa dinding setinggi sekitar satu meter yang mengikuti tepian sungai.



Gambar 109. Pola pembatas perumahan di kedua kelompok kasus



Gambar 110. Pembatas perumahan di kedua kelompok kasus

Berkaitan dengan pembatas ruang terbuka publik, jenis pembatas yang ditemukan di kedua kelompok kasus adalah jalan dan ketinggian lantai. Di perumahan menengah atas, selain kedua jenis pembatas tersebut, terdapat pembatas berupa beton, garis penanda, pagar kavling, serta dinding atau pagar baja dengan ketinggian berkisar dari satu meter hingga tiga meter. Sementara itu, di perumahan menengah bawah, pembatas yang ditemukan mencakup selokan, dinding, pagar, dan bangku (lihat Gambar 111).





Gambar 111. Pembatas ruang terbuka di kedua kelompok kasus

5. Luas dan lebar ruang

Berdasarkan standar minimal SNI 03-1733-2004 dan SNI 03-6981-2004, terdapat perbedaan yang signifikan antara kedua kelompok kasus. Sebagian besar perumahan menengah atas telah memenuhi standar minimal untuk luas dan jenis ruang terbuka, sementara perumahan menengah bawah belum memenuhi standar tersebut. Kedua kelompok memiliki kesamaan dalam hal bahwa jarak maksimal ruang terbuka terhadap unit hunian masih belum terpenuhi. Luas lapangan di perumahan menengah atas berkisar antara 145% hingga 270% dari standar minimal yang ditetapkan. Namun, terdapat perkecualian di Kasus 2 dengan luas lapangan hanya mencapai 67% dari standar minimal yang dibutuhkan. Lebar jalan utama di perumahan menengah atas berkisar antara 12 meter hingga 15 meter, dengan jalan lingkungan memiliki lebar antara enam meter hingga 10 meter. Perkecualian di Kasus 1 adalah lebar jalan utama yang hanya delapan meter, dan jalan lingkungan yang selebar lima meter. Di sisi lain, luas lapangan di perumahan menengah bawah berkisar antara 42% hingga 51% dari luas minimal yang diharuskan. Lebar jalan utama di kelompok ini sekitar tujuh meter, dengan jalan lingkungan selebar empat meter.

6. Perabot

Perabot jalan dan lapangan di kedua kelompok kasus perumahan menengah atas dan menengah bawah menunjukkan variasi yang signifikan. Terdapat beberapa perabot yang serupa di antara keduanya. Perabot jalan yang umum terdiri dari pos jaga atau



gardu, bangku, dan portal. Sementara itu, perabot lapangan yang serupa mencakup bangku, tiang net, tiang lampu, pohon, pos jaga atau pendopo, dan bak sampah. Di perumahan menengah atas, terdapat tambahan perabot jalan seperti ring, sedangkan perabot lapangan meliputi lampu taman, ring basket, dan jungkat jungkit. Di perumahan menengah bawah, perabot jalan mencakup tempat jemur, kandang hewan, pot tanaman, kendaraan, bak sampah, tenda, dan dagangan. Perabot lapangan di kelompok ini terdiri dari pot tanaman, kandang hewan, dan kendaraan (lihat Gambar 112 dan Gambar 113).



Gambar 112. Perabot jalan di kedua kelompok kasus



Gambar 113. Perabot lapangan di kedua kelompok kasus



7. Bentuk dan pola ruang ²

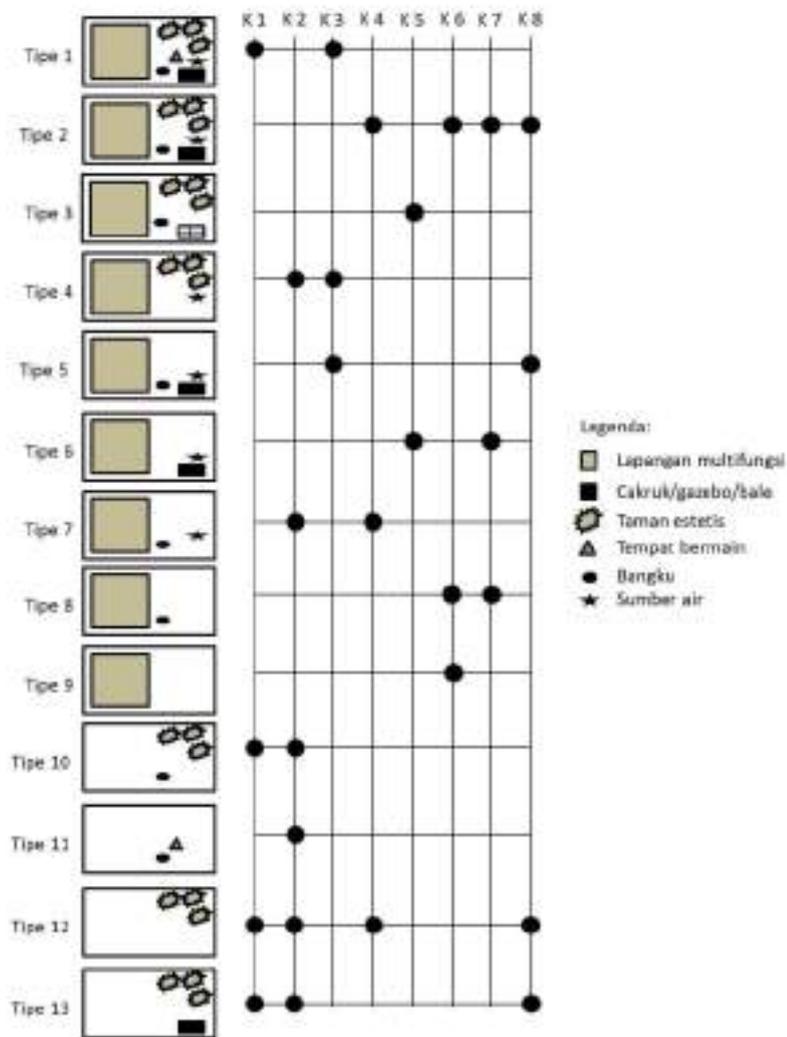
Bentuk jalan dan lapangan di kedua kelompok kasus perumahan menengah atas dan menengah bawah menunjukkan persamaan dan perbedaan yang signifikan. Secara umum, sebagian besar ruang terbuka di kedua kelompok kasus memiliki akses yang terbuka, luas, menarik, hijau, dan tanpa trotoar. Perbedaan muncul pada tingkat ketertutupan ruang dan lebar jalan di beberapa bagian lainnya.

Di perumahan menengah atas, mayoritas kasus memiliki jalan yang cukup luas, kecuali Kasus 1 yang memiliki jalan yang lebih sempit. Beberapa ruang terbuka di kelompok ini juga cenderung tertutup, terutama lapangan tenis seperti yang terlihat di Kasus 2, Kasus 3, dan Kasus 4. Keberagaman lapangan di perumahan menengah atas diperkaya dengan kehadiran gazebo dan fasilitas permainan anak seperti ayunan dan jungkat jungkit (Kasus 1), pendopo serta berbagai fasilitas olahraga (Kasus 3), serta kolam renang (Kasus 4).

Sebaliknya, semua kasus di perumahan menengah bawah memiliki jalan yang lebih sempit. Salah satu contoh dari kelompok ini adalah Kasus 8 yang memiliki lapangan tenis yang lebih tertutup dan dikelilingi oleh trotoar. Lapangan di perumahan menengah bawah diperkaya dengan kehadiran tempat duduk, pot tanaman (terdapat di semua kasus), tiang net, ring basket, cakruk (Kasus 6, Kasus 7, Kasus 8), serta fasilitas tenis (Kasus 8).

Terkait pola lapangan, terdapat 13 tipe lapangan yang dapat diidentifikasi di kedua kelompok perumahan (lihat Gambar 114). Pola tersebut mencakup lapangan, taman, perabot bermain, tempat duduk, cakruk/pos jaga/balai warga, kios/angkringan, serta keran air. Di perumahan menengah atas, terdapat sembilan tipe lapangan yang berbeda, sementara di perumahan menengah bawah terdapat delapan tipe. Beberapa tipe lapangan seperti Tipe 1 ditemukan di dua kasus perumahan menengah atas, sementara Tipe 2 ditemukan di satu kasus perumahan menengah atas dan tiga kasus perumahan menengah bawah. Tipe lainnya tersebar di beberapa kasus dengan variasi dalam penggunaan dan keberagaman fasilitas yang ditawarkan.





Gambar 114. Pola lapangan di kedua kelompok kasus.



8. Perubahan ruang

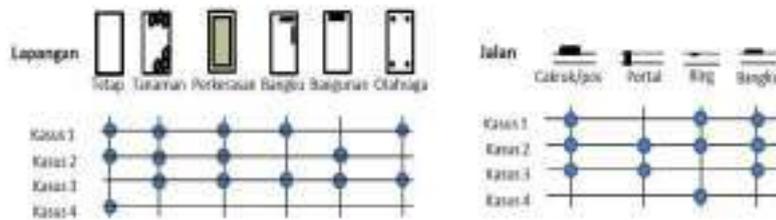
Perubahan dalam ruang terbuka dapat dikelompokkan menjadi lima tipe perubahan di lapangan dan empat tipe perubahan di jalan. Dalam kedua kelompok kasus perumahan, terdapat lima tipe perubahan di lapangan dan tiga tipe perubahan di jalan yang sama. Perbedaan utama antara kedua kelompok kasus terletak pada intensitas dan jenis perubahan yang terjadi. Sebagian besar ruang terbuka di perumahan menengah atas masih mempertahankan kondisi seperti saat awal pembangunan. Di sisi lain, hampir semua ruang terbuka di perumahan menengah bawah telah mengalami perubahan bentuk dan fungsi seiring berjalannya masa hunian. Perbedaan ini sebagian besar disebabkan oleh pengembang perumahan menengah atas yang umumnya menyediakan fasilitas lengkap dengan perabot, sementara perumahan menengah bawah biasanya hanya menyediakan lahan kosong.

Di perumahan menengah atas, jenis perubahan yang paling umum adalah penambahan tanaman dan perkerasan di lapangan, serta penambahan pos jaga, ring basket, dan bangku di jalan. Selain itu, terdapat dua tipe perubahan lainnya yang mencakup perataan dan perkerasan di taman, serta transformasi kolam renang menjadi lapangan parkir seperti yang terjadi di Kasus 1 dan Kasus 2 (lihat Gambar 115). Di Kasus 1, sebagian taman yang sebelumnya berfungsi sebagai jalur sepeda kemudian diubah menjadi lapangan multifungsi setelah pengelolaan fasilitas diserahkan kepada paguyuban penghuni. Perubahan ini dilakukan untuk memenuhi kebutuhan penghuni akan tempat berolahraga dan berkumpul yang sebelumnya tidak tersedia di dalam perumahan.

Di Kasus 2, kolam renang di salah satu *cluster* diratakan untuk dijadikan lapangan multifungsi sekaligus tempat parkir. Di samping itu, ada satu taman bermain yang tidak dimanfaatkan oleh penghuni sehingga sekarang telah ditutup dengan pagar untuk menghindari risiko bahaya bagi anak-anak akibat mainan yang tidak terawat atau berkarat. Sementara itu, di Kasus 4, hampir tidak ada perubahan yang

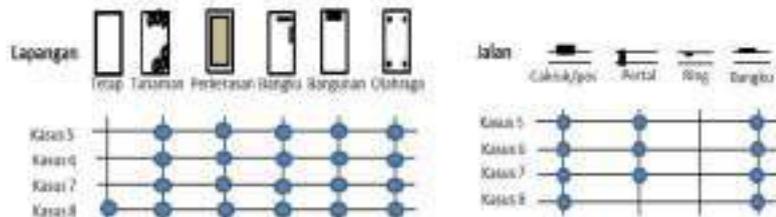


signifikan dalam penggunaan ruang. Satu-satunya perubahan yang terjadi di sini adalah penambahan ring basket di tepi jalan.



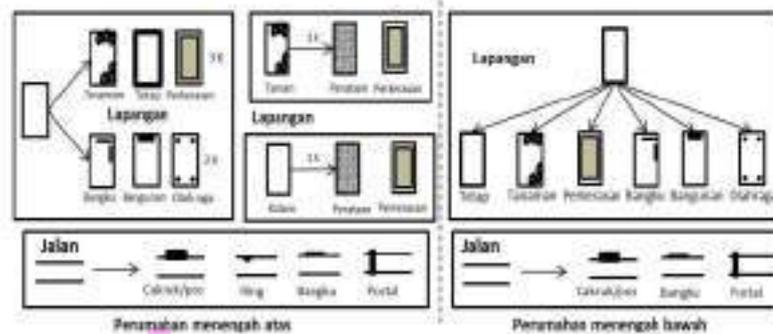
Gambar 115. Jenis perubahan ruang terbuka publik di perumahan menengah atas

Di perumahan menengah bawah, hanya Kasus 5 yang masih mempertahankan ruang terbuka dalam kondisi yang sama seperti saat awal penghunian (lihat Gambar 119). Ruang tersebut adalah lapangan tenis yang sampai saat ini masih dikelola oleh pengembang. Perubahan paling umum yang terjadi di kelompok kasus ini meliputi penambahan cakruk atau pos jaga, bangku, dan portal. Tidak ada penambahan ring basket di jalan di kelompok ini. Salah satu alasan utama perubahan ruang ini adalah adanya kemandirian dalam pengelolaan oleh penghuni.



Gambar 116. Jenis perubahan ruang terbuka publik di perumahan menengah bawah Pola perubahan ruang terbuka di kedua kelompok kasus dapat dilihat di Gambar 117 berikut ini.





Gambar 117. Pola perubahan ruang terbuka publik di kedua kelompok kasus

Secara umum, karakteristik fisik ruang terbuka publik di kedua kelompok kasus dapat dilihat di Tabel 24 berikut ini.

Tabel 24. Fisik ruang terbuka publik di kedua kelompok kasus

Kisi-kisi (fisik)	Perumahan Menengah Atas	Perumahan Menengah Bawah	Hasil penelusuran
Hierarki	Skala perumahan: 71-331 unit. (kasus 2 + cluster, kasus 3 + kumpulan blok)	Skala perumahan, RW, kumpulan blok (420-1936 unit)	Skala perumahan, cluster, kumpulan blok PMA-skala perumahan sering dipakai PMB: semua ruang terpalai
Sifat & jenis	Fas terpisah - jalan, lapangan, taman, taman pembatas, taman bermain, (kasus 4: +kolam renang, kasus 2, 3, 4: +lap. tenis, kasus 2, 4: parkir)	Fas menyatu-multifungsi (kasus B: lap tenis, lap bulu tangkis, lap multifungsi, taman pembatas)	jalan, lapangan - multifungsi PMA: fas terpisah PMB: fas menyatu
Lokasi, jarak ke hunian	<ul style="list-style-type: none"> Jarak pendek (<300 m), mudah diakses, di tengah hunian, (kasus 2 + di sudut) Terpusat (kasus 1&4), tersebar 	<ul style="list-style-type: none"> Jarak pendek (<242 m), mudah diakses, di tengah & tepi hunian, Tersebar > 100 m dr unit - tidak penahi standar 	jarak pendek (<300 m), mudah diakses, di tengah hunian, > 100 m dr unit - tidak penahi standar <ul style="list-style-type: none"> PMA: terpusat/tersebar, ≤ 335 m, mayoritas di tepi perumahan PMB: tersebar, ≤ 205 m, mayoritas dikelilingi



Kisi-kisi (fisik)	Perumahan Menengah Atas (kasus 2&3)	Perumahan Menengah Bawah	Hasil penelusuran hunian
Sifat pembatas	Pembatas jelas	Pembatas jelas	Pembatas jelas
Pembatas perumahan	Dinding/pagar baja \pm 3 m, petugas keamanan 24 jam (kasus 3: tanpa petugas keamanan & pagar)	Batas perum: jalan, (kasus 6&8: dinding 1m di tepi sungai)	<ul style="list-style-type: none"> PMA: Dinding/pagar baja \pm 3 m, petugas keamanan 24 jam PMB: jalan, dinding 1m (sungai)
Pembatas RTP	Jalan, ketinggian lantai, beton, garis penanda, Pagar kavling, dinding/pagar baja \pm 1 m-3 m	Jalan, ketinggian lantai, selokan, dinding, pagar, bangku (kasus 8: pagar kawat-lap tenis)	Jalan, ketinggian lantai <ul style="list-style-type: none"> PMA: beton, garis penanda, Pagar kavling, dinding/pagar baja \pm 1 m-3 m PMB: selokan, dinding, pagar, bangku
Luas dan lebar ruang	luas: 45 m ² -2880 m ² . Luas > standar (145%-270%). (kasus 2: 67%) jl utama: 12 m-15 m jl lingk: 6 m-10 m (kasus 1: jl utama: 8m, jl lingk: 5m)	Luas < standar min (42%-51%) jl utama: 7 m jl lingk: 4 m	<ul style="list-style-type: none"> PMA: Luas > standar (145%-270%), jl utama > 8 m, jl lingk > 5m PMB: Luas < standar min (42%-51%), jl utama \leq 7 m, jl lingk \leq 4 m
Perabot	Jalan: pos jaga, bangku, ring, portal Lapangan/taman: bangku (besi, beton, juri), pohon peneduh, tiang net, net, tiang lampu, lampu taman, pos jaga, tempat sampah, gazebo/pendopo, ring basket, jungkat jungkit	<ul style="list-style-type: none"> jalan: tempat jemur, gardu jaga/cakruk, kandang, bangku, pot, kendaraan, bak sampah, tenda, portal, dagangan Lapangan: bangku, tiang net, tiang lampu, pot tanaman, kandang, 	Jalan (pos/gardu jaga/cakruk, bangku, portal), lapangan (bangku, tiang net, tiang lampu, pohon, pos/gardu jaga/cakruk/pendopo/gazebo, bak sampah) <ul style="list-style-type: none"> PMA: jalan (ring), lapangan (lampu taman, ring basket, jungkat jungkit) PMB: jalan (tempat jemur, kandang, pot, kendaraan, bak sampah, tenda, dagangan),



Kisi-kisi (fisik)	Perumahan Menengah Atas	Perumahan Menengah Bawah	Hasil penelusuran
Bentuk	Tertutup, luas, menarik, hijau, jalan lebar, tanpa trotoar, 9 pola lapangan (kasus 1: jalan sempit, kasus 2,3,4: tertutup-lap tennis)	Tertutup, luas, menarik, hijau, jalan sempit, tanpa trotoar, 8 pola lapangan (kasus 8: lap tenis - tertutup, trotoar)	Tertutup, luas, menarik, hijau, tanpa trotoar <ul style="list-style-type: none"> • PMA: tertutup, jalan lebar, 9 pola lapangan • PMB: jalan sempit, 8 pola lapangan
Perubahan ruang	<ul style="list-style-type: none"> • Lapangan: dominan tanpa perubahan. Perubahan terbanyak di penambahan tanaman dan perkerasan • Jalan: Perubahan terbanyak di penambahan pos jaga, ring basket, dan bangku 	<ul style="list-style-type: none"> • Lapangan: 5 tipe perubahan terjadi di semua kasus. • Jalan: Perubahan terbanyak di penambahan cakruk/pos jaga, bangku, dan portal 	Dominasi perubahan <ul style="list-style-type: none"> • PMA: Tetap, tanaman dan perkerasan di lapangan serta pos jaga, ring basket, dan bangku di jalan. • PMB: semua tipe perubahan di lapangan, serta cakruk/pos jaga, bangku, dan portal di jalan

Pemanfaatan Ruang Terbuka Publik di Perumahan

Karakteristik pemanfaatan ruang meliputi jenis kegiatan, pengguna, waktu kegiatan, tempat kegiatan, teritori, personalisasi, kegiatan ekonomi dan komersialisasi, ruang dengan ragam pemanfaatan tertinggi, sifat publik dan rasa memiliki ruang.

1. Jenis kegiatan

Terdapat perbedaan yang signifikan dalam jumlah kegiatan yang berlangsung di ruang terbuka antara kedua kelompok kasus. Sekitar 28 kegiatan yang sama ditemukan di semua kasus perumahan menengah bawah, sedangkan hanya terdapat 13 kegiatan yang sama di perumahan menengah atas. Sekitar 12 kegiatan yang sama juga terjadi di kedua kelompok kasus, yang sebagian besar adalah kegiatan



sosial (lihat Tabel 25). Kegiatan yang serupa meliputi bermain, mengasuh anak, mengobrol, menjemur, parkir, acara perkawinan, upacara kematian, halalbihalal, sembahyang/kebaktian, jalan sehat, bulu tangkis, dan bersepeda. Selain kegiatan-kegiatan ini, terdapat beberapa kegiatan lain yang umumnya terjadi di sebagian besar kasus di kedua kelompok perumahan. Kegiatan-kegiatan ini mencakup lomba 17 Agustus, sunatan, kurban, buka puasa bersama, sepak bola, dan jualan keliling. Banyak dari kegiatan-kegiatan ini bersifat sosial dan keagamaan, dan sering kali dilakukan di lapangan yang luas dan fleksibel.

Tabel 25. Kegiatan di ruang terbuka publik di kedua kelompok kasus

No.	Kegiatan	Perumahan Menseengah Atas	Perumahan Menengah Bawah	Hasil penelusuran
1	Bermain	X	X	X
2	Mengasuh anak	X	X	X
3	Mengobrol	X	X	X
4	Menjemur	X	X	X
5	Parkir	X	X	X
6	Kerja bakti		X	
7	Pos yandu		X	
8	Tirakatan 17 Agustus		X	
9	Lomba 17 Agustus	0	X	0
10	Upacara 17 Agustus		0	
11	Bakti sosial/pasar murah		X	
12	Perkawinan	X	X	X
13	Kematian	X	X	X
14	Sunatan	0	X	0
15	Karnaval		X	
16	Tempat pemangutan suara		X	
17	Ronda		0	
18	Salat Id		X	
19	Kurban	0	X	0
20	Buka puasa bersama	0	X	0
21	Halalbihalal	X	X	X
22	Sembahyang/kebaktian	X	X	X
23	Jumatan		0	
24	Takbiran		0	
25	Jalan sehat	X	X	X
26	Sepak bola	0	X	0
27	Senam		X	
28	Bulu tangkis	X	X	X



No.	Kegiatan	Perumahan Menengah Atas	Perumahan Menengah Bawah	Hasil penelusuran
29	Bersepeda	X	X	X
30	Tenis meja		X	
31	Voli		X	
32	Tenis	0		
33	Basket	X		
34	Jualan semi permanen, warung		X	
35	Jualan keliling	0	X	0
36	Pasar			
Total (X)		13	28	12

Keterangan: X = semua kasus, 0 = sebagian besar kasus

Mayoritas perbedaan dalam jenis kegiatan antara kedua kelompok kasus terletak pada kegiatan sosial, olahraga yang melibatkan lebih banyak peserta, dan kegiatan ekonomi. Di perumahan menengah bawah, kegiatan seperti kerja bakti, perayaan 17 Agustus, kegiatan bakti sosial, karnaval, senam, dan sepak bola berlangsung di semua kasus. Sebaliknya, kebanyakan jenis kegiatan di perumahan menengah atas cenderung bersifat individu atau melibatkan kelompok kecil penghuni.

Pola penggunaan ruang terbuka juga berbeda di kedua kelompok kasus dalam konteks kegiatan tahunan atau acara tertentu. Kegiatan tahunan atau acara tertentu di perumahan menengah bawah umumnya berlangsung di semua ruang terbuka, sementara di perumahan menengah atas, kegiatan semacam itu terjadi di tingkat perumahan saja. Terkait kegiatan ekonomi, warung atau pedagang keliling ditemukan di semua kasus perumahan menengah bawah, tetapi jarang hadir di sebagian besar perumahan menengah atas. Perbedaan lainnya adalah bahwa kegiatan seperti bermain, mengasuh anak, atau olahraga di perumahan menengah atas tidak selalu memengaruhi interaksi antarpenghuni, berbeda dengan perumahan menengah bawah.

Interaksi antarpenghuni di perumahan menengah bawah lebih ditingkatkan oleh kegiatan yang melibatkan belanja dan kegiatan sejenis. Di sisi lain, kegiatan seperti parkir dan menjemur sering kali



memanfaatkan jalan dan lapangan (lihat Gambar 122 dan Gambar 123). Kemudian kegiatan keagamaan, seperti salat Idulfitri, menggunakan lapangan terluas di perumahan untuk penyelenggaraannya. Kegiatan kurban juga menggunakan beberapa lapangan dan sebagian jalan sebagai tempat pelaksanaannya. Kedua kegiatan ini penting karena melibatkan hampir semua penghuni, terutama bagi mayoritas penghuni yang beragama Islam (lihat Gambar 124 dan Gambar 125).

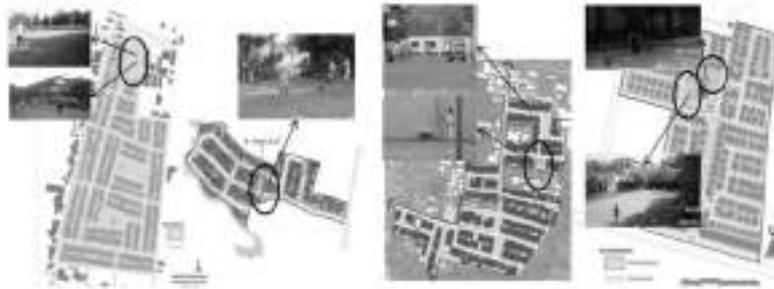


Gambar 118. Kegiatan mengasuh, bermain, ngobrol di perumahan menengah atas

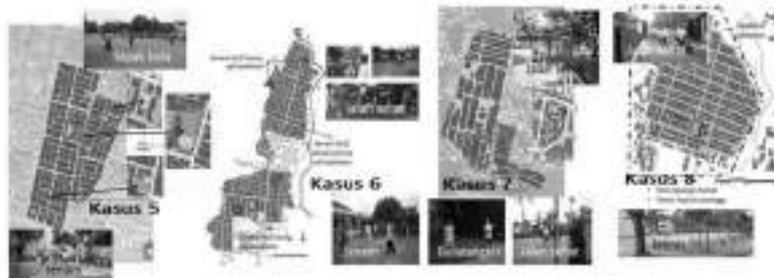


Gambar 119. Kegiatan mengasuh, bermain, ngobrol di perumahan menengah bawah





Gambar 120. Kegiatan olahraga di perumahan menengah atas

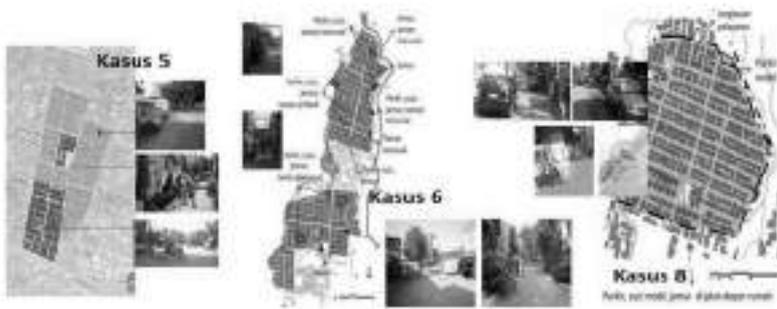


Gambar 121. Kegiatan olahraga di perumahan menengah bawah



Gambar 122. Kegiatan parkir dan jemur di perumahan menengah atas





Gambar 123. Kegiatan parkir dan jemur di perumahan menengah bawah



Gambar 124. Kegiatan kurban di perumahan menengah atas



Gambar 125. Kegiatan kurban di perumahan menengah bawah



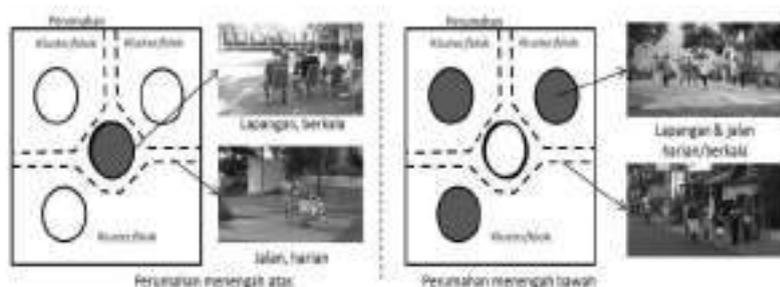
Secara statistik, terdapat hubungan yang signifikan antara jumlah kegiatan yang terjadi di ruang terbuka dengan tingkat pendapatan penghuni perumahan. Hubungan keduanya cukup kuat. Hubungan antara jumlah kegiatan di ruang terbuka dengan tingkat pendapatan juga diperjelas melalui koefisien antara kedua kelompok kasus. Terdapat hubungan yang signifikan antara tingkat pendapatan penghuni dengan jumlah kegiatan di ruang terbuka perumahan. Semakin tinggi tingkat pendapatan penghuni, jumlah kegiatan yang dilakukan di ruang terbuka cenderung lebih rendah di perumahan menengah atas, dan sebaliknya, cenderung lebih tinggi di perumahan menengah bawah.

Sedangkan terkait area yang ditempati oleh penghuni, terdapat perbedaan yang signifikan antara kedua kelompok perumahan. *Home range* penghuni di perumahan menengah atas cenderung luas. Mayoritas penghuni perumahan menengah atas memiliki pekerjaan di luar kota atau sering melakukan perjalanan ke luar kota, bahkan ke luar negeri. Sebaliknya, *home range* sebagian besar penghuni perumahan menengah bawah tergolong kecil karena mereka lebih banyak melakukan kegiatan di dalam kota. Namun, terdapat pengecualian di Kasus 8, di mana *home range* penghuninya cukup luas karena sebagian penghuni juga bekerja di luar kota.

2. Pengguna, waktu kegiatan, dan tempat kegiatan

Ada perbedaan yang signifikan antara kedua kelompok terkait dengan dominasi pengguna, jumlah kegiatan bersama, dan lokasi dengan frekuensi kegiatan tertinggi. Di perumahan menengah atas, kelompok pengasuh dan anak mendominasi penggunaan ruang secara harian. Sementara itu, di perumahan menengah bawah, semua kelompok menggunakan ruang secara seimbang. Perbedaan ini juga mencakup komposisi pengguna dominan baik secara harian maupun dalam frekuensi kegiatan yang dipengaruhi oleh pola pengasuhan anak (lihat Gambar 126).





Gambar 126. Pengguna **ruang terbuka publik** di kedua kelompok kasus

Di perumahan menengah atas, penggunaan ruang terbuka seperti jalan-jalan sehari-hari didominasi oleh kelompok anak dan pengasuh, sedangkan lapangan sering digunakan oleh kelompok kepala keluarga laki-laki secara berkala. Pada Kasus 1 dan Kasus 3, kelompok ibu juga memiliki kontribusi dominan dalam penggunaan ruang terbuka perumahan, terutama karena banyaknya penghuni yang pensiunan atau karyawan perusahaan tambang, sehingga sebagian ibu mengasuh anak secara langsung.

Kegiatan bersama di perumahan menengah atas mencakup sekitar 13 kegiatan harian dan berkala yang melibatkan hampir semua penghuni perumahan. Di Kasus 3, bahkan tercatat sekitar 29 kegiatan bersama di lapangan. Sementara itu, di perumahan menengah bawah, semua ruang terbuka digunakan secara seimbang oleh kelompok anak, ibu, bapak, dan remaja. Selain kelompok-kelompok tersebut, kelompok pengasuh juga menggunakan ruang terbuka secara bersamaan di beberapa kasus, dan penduduk sekitar juga turut menggunakan ruang tersebut. Kasus 8 menjadi perkecualian dengan lapangan tenis yang menjadi tempat paling sering digunakan untuk berbagai kegiatan, mencapai sekitar 28 kegiatan harian dan berkala yang melibatkan hampir seluruh penghuni perumahan. Di Kasus 6 dan Kasus 7, bahkan terdapat 34 kegiatan bersama di lapangan. Kedua kelompok kasus menunjukkan bahwa kelompok dewasa sering menggunakan lapangan fleksibel yang luas, terutama lapangan tenis di perumahan menengah atas dan lapangan dengan cakruk di

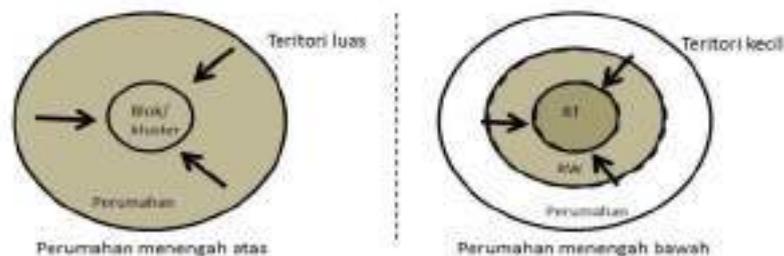


perumahan menengah bawah, untuk berbagai kegiatan. Di perumahan menengah bawah, kelompok anak juga sering menggunakan lapangan tersebut.

3. Teritori

Di kedua kelompok kasus, perempuan cenderung membentuk kelompok dan lebih sering menggunakan bagian depan yang terlihat secara visual. Di perumahan menengah atas, perempuan menggunakan jalan di sekitar perumahan serta taman atau lapangan ketika mengasuh anak atau mengobrol. Di perumahan menengah bawah, mereka cenderung menggunakan jalan atau lapangan di sekitar unit hunian. Kelompok ibu dalam kelompok kasus perumahan menengah bawah menggunakan seluruh ruang saat melakukan kegiatan senam secara berkala.

Terdapat perbedaan dalam teritori yang digunakan oleh perempuan di kedua kelompok tersebut. Teritori perempuan di perumahan menengah bawah umumnya lebih sempit dibandingkan dengan yang di perumahan menengah atas, kecuali Kasus 8 di perumahan menengah bawah yang memiliki teritori yang luas. Di Kasus 8, perempuan menggunakan jalan perumahan, lapangan, dan pasar kaget saat mengasuh anak atau mengobrol.



Gambar 127. Pola teritori di kedua kelompok kasus

4. Personalisasi

Di kedua kelompok kasus, terjadi personalisasi ruang terbuka publik yang ditandai dengan penempatan benda pribadi atau komunal



di jalan atau lapangan di sekitar rumah, baik secara temporer maupun permanen. Praktik ini menunjukkan adanya ekstensi area privat dari unit hunian ke area publik. Di kedua kelompok perumahan, penempatan benda-benda ini menunjukkan bahwa ruang publik dapat diubah sesuai dengan kebutuhan pribadi atau komunal penghuni. Penutupan sementara ruang publik sering terjadi di kedua kelompok kasus, terutama saat ada peristiwa seperti kematian, perkawinan, sunatan, salat Idulfitri, atau upacara keagamaan lainnya. Contohnya adalah pemasangan tenda di jalan depan rumah, yang terlihat dalam Gambar 128 dan Gambar 129.



Gambar 128. Personalisasi di perumahan menengah atas



Gambar 129. Personalisasi di jalan perumahan menengah bawah

Di kedua kelompok kasus perumahan, personalisasi ruang terbuka publik terjadi dengan berbagai cara. Di jalan, personalisasi termasuk penggunaan bangku, pos jaga/cakruk, tenda, kandang jemuran, dan kendaraan. Sedangkan di lapangan, personalisasi terdiri dari penambahan bangku, balai atau cakruk, serta tanaman. Di perumahan menengah atas, ada juga personalisasi tambahan seperti penambahan ring basket di jalan perumahan. Contohnya, di Kasus 1, beberapa penghuni merasa bahwa taman pembatas di depan rumah



telah menjadi milik pribadi mereka. Mereka merawat dan menata taman tersebut sesuai dengan selera pribadi, bahkan meletakkan barang pribadi seperti sangkar burung di sana. Beberapa penghuni merawat taman pembatas itu sendiri pada sore hari karena sudah seperti milik mereka sendiri

Pada Kasus 2, penghuni mengikatkan net atau tali dari pagar rumah mereka ke pagar tetangga saat bermain bulu tangkis, terutama saat bulan puasa. Di Kasus 3, jumlah benda pribadi dan komunal yang ditempatkan di area publik lebih banyak dibandingkan dengan kasus perumahan menengah atas lainnya. Di Kasus 4, kecuali pohon dan ring basket, semua benda yang ditempatkan di ruang publik bersifat sementara. Di kelompok perumahan menengah bawah, personalisasi meliputi tiang net/gawang, portal, dan ring basket. Sebagian besar personalisasi di kelompok ini bersifat permanen, seperti tiang/tempat jemur, tiang net, tiang lampu, cakruk, portal, dan polisi tidur.

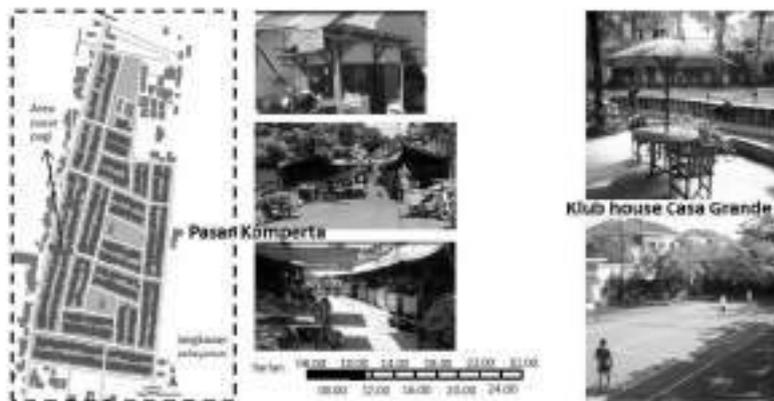
5. Kegiatan ekonomi dan komersialisasi

Kegiatan ekonomi dan komersialisasi terjadi di kedua kelompok perumahan yang dibandingkan. Mayoritas kegiatan ekonomi dilakukan oleh pedagang keliling di dalam perumahan. Perbedaan utama antara kedua kelompok terletak pada pelaku dan lokasi kegiatan ekonomi yang paling aktif di perumahan.

Pada sebagian besar perumahan menengah atas, pedagang keliling umumnya beroperasi di jalan lingkungan. Kasus 4 merupakan pengecualian di mana tidak ada kegiatan pedagang keliling yang tercatat. Di Kasus 3, kegiatan ekonomi melibatkan tidak hanya pedagang keliling tetapi juga pedagang dari Pasar Komperta yang menggunakan salah satu penggal jalan perumahan pada pagi hari. Komodifikasi ruang terbuka juga ditemukan di dua kasus perumahan menengah atas dan tiga kasus perumahan menengah bawah. Hal ini tercermin dalam pengenaan iuran di bawah pengelolaan RW atau manajemen estat. Bagi penghuni dan pengembang, komodifikasi ini bertujuan untuk mengurangi beban pengelolaan yang harus ditanggung oleh penghuni.



Pada Kasus 3, pasar yang dibangun oleh pengurus RW atas permintaan warga menjadi contoh komersialisasi yang signifikan. Pasar ini memfasilitasi penghuni dalam memenuhi kebutuhan sehari-hari dan secara bersamaan mendekatkan warga dengan lingkungan sekitar. Meskipun awalnya pasar ini menimbulkan dampak negatif seperti kotoran dan bau, kesepakatan antara pedagang dan penghuni untuk menjaga kebersihan pasar telah menjadikan kegiatan tersebut tetap berlanjut hingga sekarang. Meskipun awalnya ada keluhan tentang kebersihan, tetapi dengan adanya kegiatan pembersihan rutin, masalah tersebut dapat diatasi.

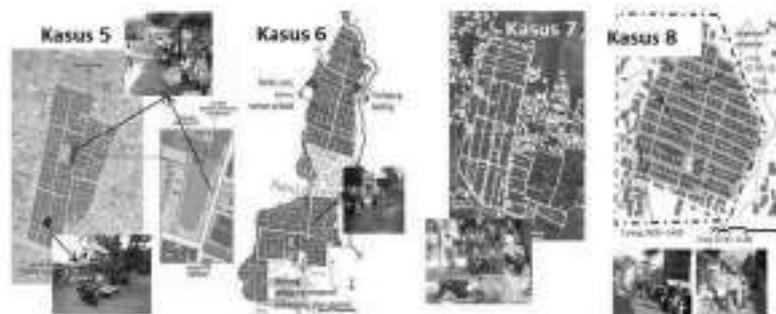


Gambar 130. Komersialisasi di perumahan menengah atas

Pedagang di perumahan memberikan kontribusi berupa iuran yang dikelola oleh pengurus RW untuk memelihara lingkungan pasar dan fasilitas lainnya seperti lapangan tenis. Lapangan ini disewakan kepada masyarakat umum untuk mengurangi beban pengelolaan yang harus ditanggung oleh penghuni perumahan. Siapa pun dapat menggunakan lapangan tersebut dengan persetujuan dan harus membayar kontribusi untuk perawatan. Dana dari sewa digunakan untuk pemeliharaan fasilitas seperti membeli cat, memperbaiki net, menyapu, dan membuang sampah.



Di Kasus 4, komersialisasi terjadi di klub rumah. Fasilitas seperti lapangan tenis, lapangan bulu tangkis dalam ruangan, dan kolam renang tersedia untuk umum. Mbak T, salah satu staf klub rumah, menjelaskan bahwa umum dapat menggunakan fasilitas tersebut dengan membayar keanggotaan sesuai dengan tarif yang berlaku. Di perumahan menengah bawah, kegiatan ekonomi terjadi di jalan utama, jalan lingkungan, dan lapangan perumahan, terutama yang berdekatan dengan sekolah atau masjid. Di Kasus 5, Kasus 6, dan Kasus 7, kegiatan ekonomi di lapangan dekat sekolah atau masjid berlangsung sepanjang hari, melibatkan penduduk non-penghuni sebagai mayoritas penjual. Di Kasus 8, kegiatan ekonomi tersebar di beberapa penggal jalan.



Gambar 131. Kegiatan komersial di perumahan menengah bawah

Di perumahan, lapangan bola menjadi fokus komersialisasi dengan kegiatan harian dan acara tertentu. Sehari-hari, pedagang yang berjualan di sekitar lapangan membayar iuran harian. Pada saat-saat khusus, lapangan tersebut disewakan untuk pasar malam. Semua retribusi dari lapangan tersebut dikelola oleh pengurus RW. Di Kasus 6, jalan utama perumahan sering berubah menjadi pasar temporer terutama pada pagi hari. Di Kasus 7, lapangan depan masjid sering digunakan sebagai tempat berjualan semi permanen di pagi hari. Di Kasus 8, lapangan tenis menjadi ruang terbuka yang dikomersialkan, dengan retribusi dikelola oleh pengembang. Di sini, tepi jalan utama



perumahan dan beberapa penggal jalan lainnya menjadi pasar temporer di pagi hari. Di salah satu sudut lapangan dan beberapa rumah penghuni, kegiatan ekonomi berlangsung mulai dari pagi hingga siang hari, bahkan beberapa rumah beroperasi hingga malam hari.

6. Ruang dengan ragam pemanfaatan tertinggi

Di semua kasus, ruang terbuka publik yang memiliki aktivitas dan pemanfaatan tinggi cenderung memiliki karakteristik yang fleksibel dalam bentuk dan luasannya, serta berfungsi sebagai orientasi bagi rumah-rumah di sekitarnya. Ruang ini juga mudah diakses dan terawasi (lihat Gambar 135). Sebaliknya, ruang terbuka yang lebih tertutup, terpusat, dan jauh dari hunian, terutama di beberapa perumahan menengah atas, juga menunjukkan tingkat aktivitas dan penggunaan yang tinggi. Sama halnya, ruang yang berlokasi di tepi perumahan, memiliki fasilitas sederhana, jauh dari pusat, dan tanpa trotoar di kelompok perumahan menengah bawah juga menunjukkan pola pemanfaatan yang intens.

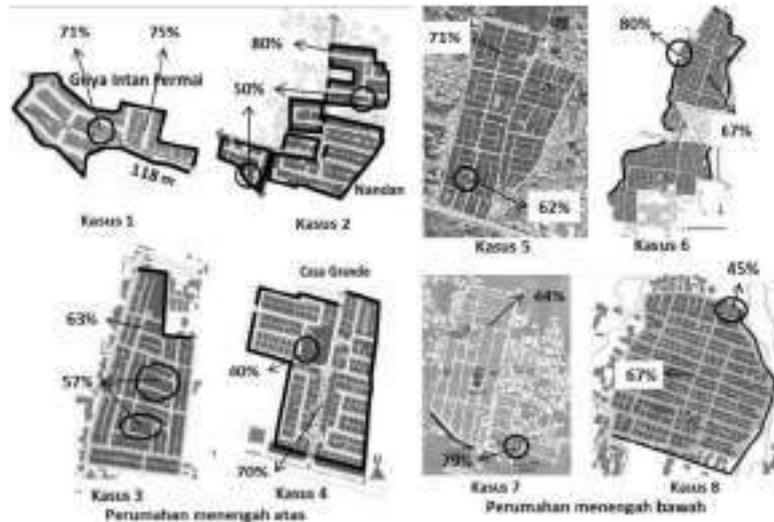


Gambar 132. Ruang yang sering atau jarang digunakan

Dapat disimpulkan bahwa jarak, lokasi, dan kemudahan akses perumahan tidak memengaruhi tingkat kegiatan dan penggunaan ruang. Perbedaan antara kedua kelompok kasus terletak pada jenis ruang yang dominan dan persentase dari berbagai jenis kegiatan yang paling banyak dilakukan. Seperti yang terlihat pada Gambar 133, sebagian besar kegiatan tertinggi di perumahan menengah atas terjadi



di jalan, sementara di perumahan menengah bawah, kegiatan tersebut terpusat di lapangan.

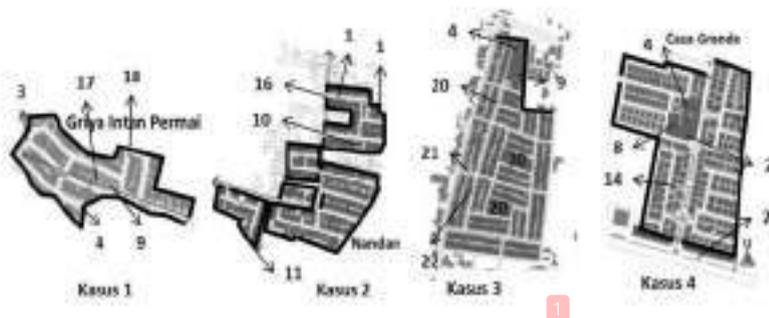


Gambar 133. Persentase ragam pemanfaatan kegiatan di kedua kelompok kasus

Di perumahan menengah atas, sebagian besar kegiatan di ruang terbuka publik terfokus di jalan perumahan, mencakup sekitar 72% dari total variasi kegiatan yang ada. Persentase variasi kegiatan ini bervariasi antara 63% hingga 80% di keempat kasusnya (lihat Gambar 137). Jumlah variasi kegiatan di setiap kasus berkisar antara 14 hingga 18 jenis kegiatan. Kasus 2 menunjukkan persentase tertinggi dengan 80% dari total variasi kegiatan yang berlangsung di jalan, sementara Kasus 3 memiliki jumlah tertinggi sebanyak 22 jenis kegiatan. Di sisi lain, persentase rata-rata variasi kegiatan yang terjadi di lapangan adalah sekitar 55%. Kasus 1 menunjukkan persentase tertinggi dengan 71% dari total variasi kegiatan yang berlangsung di lapangan, dengan jumlah tertinggi sebanyak 20 jenis kegiatan di Kasus 3. Kegiatan ini sebagian besar dilakukan di lapangan tenis. Hal



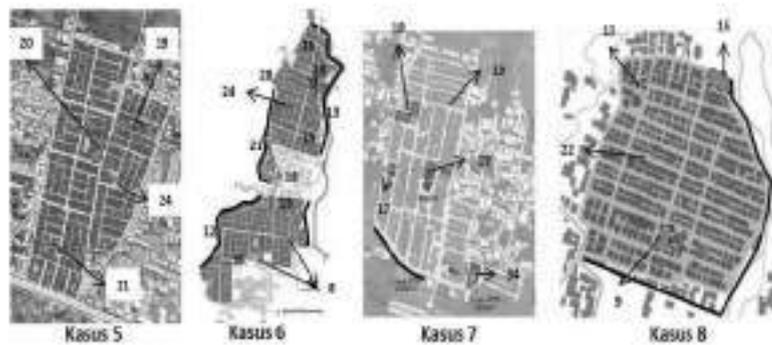
menarik terjadi di Kasus 4 di mana jalan di depan ruko dimanfaatkan sebagai tempat untuk salat id.



Gambar 134. Jumlah ragam kegiatan di ruang terbuka perumahan menengah atas

Di perumahan menengah bawah, mayoritas kegiatan di ruang terbuka publik terpusat di lapangan perumahan, mencakup rata-rata 67% dari total variasi kegiatan yang ada. Persentase ini tidak jauh berbeda dengan variasi kegiatan yang terjadi di jalan, yang mencapai 62%. Ragam kegiatan yang dilakukan di lapangan berkisar antara delapan hingga 28 jenis kegiatan (lihat Gambar 138). Persentase tertinggi variasi kegiatan di lapangan terjadi pada Kasus 6 dengan 80%, sementara jumlah tertinggi variasi kegiatan tercatat di Kasus 7 sebanyak 34 jenis kegiatan. Di jalan perumahan, variasi kegiatan berjumlah antara 19 hingga 24 jenis kegiatan di berbagai kasus. Persentase tertinggi variasi kegiatan di jalan terjadi pada Kasus 5 dengan 71%, sedangkan jumlah tertinggi variasi kegiatan tercatat di Kasus 6 dengan 24 jenis kegiatan. Sekitar 45% hingga 80% dari variasi kegiatan berlangsung di lapangan, sementara di jalan persentasenya berkisar antara 44% hingga 71%. Hal menarik dalam kelompok ini adalah keberadaan lapangan tenis yang awalnya dibangun oleh pengembang di Kasus 8. Lapangan ini, yang semula memiliki fungsi khusus, kini digunakan secara multifungsi oleh penghuni, termasuk sebagai tempat untuk salat id.



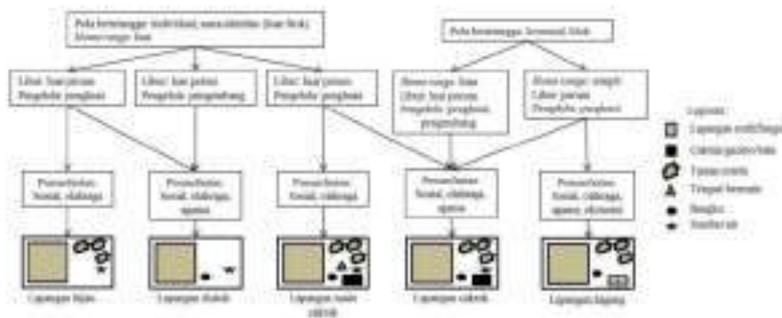


Gambar 135. Jumlah ragam kegiatan di ruang terbuka perumahan menengah bawah

Secara keseluruhan, berdasarkan variasi kegiatan tertinggi, terdapat lima jenis pola ruang terbuka yang muncul dari kedekatan optimal antara tetangga dan karakteristik ragam kegiatan penghuni. Kelima pola ruang tersebut adalah Tipe Lapangan Main Cakruk, Tipe Lapangan Duduk, Tipe Lapangan Hijau, Tipe Lapangan Cakruk, dan Tipe Lapangan Dagang (lihat Gambar 139). Tipe Lapangan Cakruk memiliki keistimewaan karena menjadi pola ruang dengan variasi kegiatan tertinggi di kedua kelompok kasus. Di perumahan menengah atas, Tipe Lapangan Main Cakruk, Tipe Lapangan Duduk, dan Tipe Lapangan Hijau menjadi jenis lapangan dengan variasi kegiatan tertinggi, sementara di perumahan menengah bawah dominan oleh Tipe Lapangan Dagang.

Perlu diperhatikan bahwa ketersediaan sumber air di lapangan, terutama terkait dengan kegiatan keagamaan seperti kurban, sangat penting. Jika lapangan tersebut tidak memiliki sumber air, penghuni akan mengalirkan air dari rumah mereka atau dari masjid terdekat.





Gambar 13.6. Tipe lapangan dengan jumlah ragam pemanfaatan tertinggi

Tipe lapangan main caturuk terbentuk ketika ruang tersebut digunakan untuk kegiatan sosial dan olahraga oleh penghuni perumahan menengah atas dengan ciri-ciri sebagai berikut: tetangga berdekatan secara optimal di luar blok, memiliki *home range* yang luas, tingkat rasa memiliki yang tinggi, kebiasaan liburan di luar perumahan, pengasuhan anak oleh pengasuh, ibu/nenek, dan dikelola oleh penghuni sendiri. Tipe lapangan hijau terbentuk ketika ruang tersebut dimanfaatkan untuk kegiatan sosial, olahraga, dan kurban oleh penghuni perumahan menengah atas dengan ciri-ciri sebagai berikut: tetangga berdekatan secara optimal di luar blok, memiliki *home range* yang luas, tingkat rasa memiliki yang tinggi, tingkat rasa memiliki yang sedang, kebiasaan liburan di luar perumahan, pengasuhan anak oleh pengasuh, dan dikelola oleh penghuni sendiri.

Tipe lapangan duduk terbentuk ketika ruang tersebut dimanfaatkan untuk kegiatan sosial, olahraga, dan kurban oleh penghuni perumahan menengah atas dengan ciri-ciri sebagai berikut: tetangga berdekatan secara optimal di luar blok, memiliki *home range* yang luas, tingkat rasa memiliki yang rendah, kebiasaan liburan di luar perumahan, pengasuhan anak oleh pengasuh, dan dikelola oleh pengembang. Tipe lapangan dagang terbentuk ketika ruang tersebut dimanfaatkan untuk kegiatan sosial, olahraga, keagamaan, dan ekonomi oleh penghuni perumahan menengah bawah dengan ciri-ciri sebagai berikut: tetangga berdekatan secara optimal di blok yang



sama, memiliki *home range* yang sempit, tingkat rasa memiliki yang tinggi, kebiasaan liburan di perumahan, pengasuhan anak oleh pengasuh, ibu/nenek, dan dikelola oleh penghuni sendiri.

Tipe lapangan cakruk terbentuk ketika ruang tersebut dimanfaatkan untuk kegiatan sosial, olahraga, dan kurban oleh penghuni perumahan menengah atas dengan tetangga berdekatan secara optimal di blok lain, atau oleh penghuni perumahan menengah bawah dengan tetangga berdekatan secara optimal di satu blok. Di perumahan menengah atas, karakteristik penghuni meliputi *home range* yang luas, tingkat rasa memiliki yang tinggi, kebiasaan liburan di luar perumahan, pengasuhan anak oleh pengasuh, ibu/nenek, dan dikelola oleh penghuni sendiri. Di perumahan menengah bawah, karakteristik penghuni meliputi *home range* yang luas atau sempit, tingkat rasa memiliki yang tinggi, kebiasaan liburan di dalam atau di luar perumahan, pengasuhan anak oleh pengasuh, ibu/nenek, dan dikelola oleh penghuni atau pengembang.

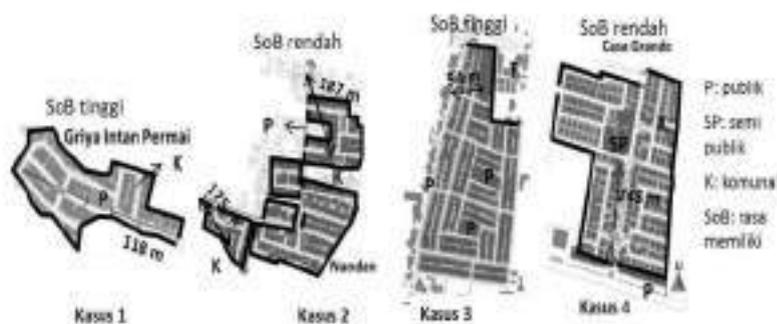
7. Sifat publik dan rasa memiliki ruang

Secara umum, mayoritas penghuni di kedua kelompok perumahan mengizinkan masyarakat umum untuk menggunakan ruang terbuka di perumahan mereka. Mereka menyadari bahwa ruang tersebut merupakan milik bersama dan mereka ingin ruang tersebut lebih bermanfaat bagi banyak orang. Perbedaan antara kedua kelompok kasus terletak pada jumlah ruang terbuka yang memiliki sifat publik dan alasan di balik keinginan untuk memperbolehkan penggunaan umum.

Di perumahan menengah bawah, semua ruang terbuka dianggap sebagai ruang publik, sementara di perumahan menengah atas, hanya sebagian ruang yang bersifat publik. Alasan penghuni perumahan menengah atas meliputi keinginan untuk mengurangi biaya pengelolaan, kesempatan untuk berinteraksi dengan orang lain, dan kebiasaan dari pengalaman tinggal di perumahan sebelumnya. Di sisi lain, penghuni perumahan menengah bawah ingin bertaur dengan penduduk sekitar sebagai alasan utama.



Sementara di perumahan menengah atas, seperti pada Kasus 1 dan Kasus 3 yang mayoritas dihuni oleh pensiunan, kebiasaan dari tempat tinggal sebelumnya menjadi salah satu faktor utama mengapa mereka mengizinkan penggunaan ruang terbuka untuk umum. Setiap kasus memiliki tingkat keterbukaan yang berbeda (lihat Gambar 140). Contohnya, di Kasus 1, semua orang dapat menggunakan fasilitas ruang terbuka publik dengan syarat penghuni memiliki prioritas. Jika penghuni ingin menggunakan fasilitas tersebut, pengguna lain diharapkan untuk memberikannya kepada penghuni. Penghuni mengizinkan hal ini karena mereka percaya bahwa taman dan lapangan akan lebih bermanfaat dan lebih hidup jika digunakan bersama dengan penduduk sekitar. Penggunaan bersama ini juga menjadi kesempatan bagi mereka untuk bersosialisasi dan berinteraksi, terutama untuk anak-anak. Semua orang boleh menggunakan taman asal mereka bertanggung jawab. Mereka dapat menggunakan taman dengan mematuhi prosedur, dengan memberikan prioritas kepada penghuni. Satpam dalam hal ini bertugas untuk mengingatkan pengguna.



Gambar 137. Sifat publik dan rasa memiliki ruang di perumahan menengah atas

Di Kasus 2, ruang terbuka memiliki sifat komunal karena hanya penghuni yang diizinkan menggunakannya. Perjanjian awal antara penghuni dan pengembang menyatakan bahwa fasilitas tersebut



dikhhususkan untuk penghuni, didasarkan pada pertimbangan untuk menjaga gengsi, kenyamanan, keamanan, dan privasi, serta karena penghuni yang berkontribusi dalam perawatan. Namun, beberapa penghuni memiliki pendapat berbeda bahwa fasilitas tersebut dapat digunakan oleh umum jika mereka membayar retribusi, tidak mengganggu, dan menjaga keamanan lingkungan.

Di Kasus 3, ruang terbuka umumnya hanya digunakan oleh penghuni perumahan meskipun secara teknis bisa diakses oleh umum. Faktor-faktor seperti lokasi fasilitas di dalam perumahan, adanya fasilitas lain di luar perumahan, dan citra perumahan yang elite karena nama pertamina membuat penduduk sekitar jarang menggunakan fasilitas tersebut. Kasus 4 sendiri memiliki keunikan di mana masyarakat umum dapat menggunakan fasilitas ruang terbuka jika mereka terdaftar sebagai anggota klub. Anggota umum harus mematuhi aturan seperti mendapatkan izin dan membayar kontribusi untuk perawatan fasilitas. Pengembang percaya bahwa kontribusi dari anggota klub di luar penghuni dapat membantu mengurangi beban pengelolaan.

Di perumahan menengah bawah, umumnya masyarakat umum diperbolehkan menggunakan ruang terbuka perumahan. Penghuni memperbolehkan penggunaan oleh umum dengan syarat pengguna harus meminta izin terlebih dahulu, tidak mengganggu ketertiban, menjaga kebersihan dan keamanan, serta membayar kontribusi untuk kegiatan komersial dan penggunaan lapangan tenis. Beberapa penghuni mengakui bahwa lapangan dapat digunakan oleh umum asalkan tidak mengganggu ketenangan dan memiliki izin dari RT atau RW. Beberapa penghuni di Kasus 7 dan Kasus 8 memiliki pendapat bahwa lapangan perumahan sebaiknya hanya digunakan oleh penghuni, meskipun kebijakan di Kasus 8 telah berubah dua tahun terakhir di mana penghuni sekarang dapat menggunakan lapangan tenis secara bebas. Aturan penggunaan lapangan tenis telah berubah atas desakan penghuni agar dapat digunakan setiap hari, bukan hanya pada akhir pekan seperti sebelumnya.





Gambar 138. Sifat publik dan rasa memiliki ruang di perumahan menengah bawah

Sifat batas-batas perumahan terhadap permukiman sekitar dan letak ruang terbuka publik di dalam perumahan tidak memengaruhi sifat publik dan tingkat rasa memiliki terhadap ruang tersebut. Di sebagian besar perumahan menengah atas, pembatasan akses dianggap meningkatkan keamanan dan privasi penghuni. Namun, ruang terbuka di semua kasus perumahan menengah bawah dan satu kasus perumahan menengah atas memiliki sifat publik, terletak di tengah atau di tepi perumahan. Fenomena serupa terlihat di sebagian perumahan menengah atas dengan akses terbatas dan ruang terpusat di tengah perumahan, di mana ruang tersebut juga bersifat publik. Di satu kasus perumahan menengah atas lainnya, dengan akses terbatas dan letak ruang di tengah dan tepi perumahan, ruang tersebut digunakan secara eksklusif hanya untuk penghuni. Masyarakat umum diperbolehkan menggunakan ruang tersebut dengan syarat memperoleh izin, tidak mengganggu ketertiban, menjaga kebersihan dan keamanan, serta membayar kompensasi untuk lapangan tenis dan kegiatan komersial. Di perumahan menengah bawah, tidak adanya batas perumahan secara jelas meningkatkan sifat publik dari ruang tersebut.

Tingkat rasa memiliki terhadap ruang terbuka publik bervariasi di kedua kelompok kasus. Di perumahan menengah atas, rasa memiliki sering kali berasal dari orientasi bangunan di sekitar ruang



terbuka dan pengelolaan mandiri oleh penghuni. Kasus yang masih dikelola oleh pengembang, seperti Kasus 5, menunjukkan bahwa rasa memiliki juga berasal dari pengembang. Tingkat rasa memiliki yang tinggi dijumpai di Kasus 1 dan Kasus 3 karena penghuni aktif dalam memperbaiki, membangun, dan menyewakan ruang tersebut. Di Kasus 2, rasa memiliki penghuni tergolong sedang karena mereka aktif menggunakan dan merawat ruang. Namun, di Kasus 4, rasa memiliki penghuni tergolong rendah karena kegiatan terkait dengan fisik ruang merupakan inisiatif dari pengembang. Di perumahan menengah bawah, umumnya tingkat rasa memiliki penghuni tergolong tinggi karena mereka berkontribusi dalam membangun dan menyewakan ruang tersebut. Namun, terdapat pengecualian di Kasus 7 di mana tingkat rasa memiliki tergolong sedang karena penghuni hanya aktif dalam membangun ruang tanpa menyewakannya.

Secara keseluruhan, tingkat rasa memiliki terhadap ruang terbuka tidak memengaruhi sifat publik dari ruang tersebut. Di perumahan menengah atas, akses terbatas, tingkat keamanan, dan privasi yang tinggi di jalan utama memperkuat rasa memiliki, tetapi kurang di jalan lingkungan. Interaksi dan pemanfaatan ruang terbuka cenderung tinggi di beberapa kasus, namun rendah di kasus lainnya. Di perumahan menengah bawah, keterbukaan ruang, tingkat keamanan yang relatif rendah, dan privasi yang kurang memperkuat tingkat rasa memiliki di jalan lingkungan, tetapi kurang di jalan utama. Interaksi dan pemanfaatan ruang terbuka publik umumnya tinggi di empat kasus perumahan menengah bawah.

Gambaran perbedaan dan persamaan kondisi pemanfaatan ruang terbuka publik di perumahan menengah atas dan menengah bawah dapat dilihat dalam tabel di bawah ini.



Tabel 26. Kondisi pemanfaatan ruang terbuka publik di kedua kelompok kasus

Kisi-kisi (pemanfaatan)	Perumahan Menengah Atas	Perumahan Menengah Bawah	Hasil penelusuran
Jenis kegiatan	20-an kegiatan bersama (kasus 3: 35 kegiatan) 13 kegiatan yang sama Berkumpul, pengaruhi tingkat interaksi tapi bermain, mengasuh, olahraga tidak pengaruhi (kasus 1 & 3: interaksi tinggi, kasus 2: sedang, kasus 4: rendah)	35an kegiatan bersama (kasus 7: 43 kegiatan) 29 kegiatan yang sama Bermain, mengasuh, olahraga, berkumpul, mengobrol, belanja - interaksi tinggi	12 kegiatan yang sama di PMA & PMB. PMB>PMA PMA: bermain, mengasuh, olahraga tidak pengaruhi interaksi PMB: Bermain, mengasuh, olahraga, mengobrol, belanja - interaksi tinggi Kegiatan di PMA < PMB PMA: Home range luas PMB: Home range kecil
Pengguna, waktu, kegiatan	Home range luas (luar kota)-kegiatan di RTP < perumahan menengah atas	Home range kecil (dalam kota)-banyak kegiatan di RTP (kasus 8: home range luas)	PMA: anak, pengasuh (harian), KK laki (berkala) PMB: Anak, ibu, bapak, remaja (harian)
	Pengguna terbesar: anak, pengasuh-harian, KK laki-berkala (kasus 1 & 3: + ibu)	Pengguna terbesar: Anak, ibu (pagi, siang, sore) bapak (sore & malam), remaja (sore)	PMA: lapangan tenis (6-21 keg) PMB: Lap. cakruk & jalan (20-27 keg bersama) PMA: Dewasa di lapangan tenis PMB: Dewasa & anak di lapangan cakruk
	Ruang fleksibel (jalan, lapangan tenis) lebih sering digunakan: 6-9 keg (kasus 3: 21 keg) Dewasa: berkala lapangan tenis (kasus 1: lapangan & taman)	jalan & lap. cakruk sering dipakai (kasus 5: lap, kasus 8: lap tenis): 20 keg bersama (kasus 7: 27 keg) Dewasa & anak: lapangan cakruk (kasus 8: lap tenis)	PMA: lapangan tenis (6-21 keg) PMB: Lap. cakruk & jalan (20-27 keg bersama) PMA: Dewasa di lapangan tenis PMB: Dewasa & anak di lapangan cakruk
Teritori	Perempuan berkelompok, teritori luas (jalan, lapangan), di bagian depan	Perempuan berkelompok, teritori kecil (jalan & lap. dekat rumah), di bagian depan, terlihat visual	Perempuan berkelompok, di bagian depan, terlihat visual. PMA: teritori



Kisi-kisi (pemanfaatan)	Perumahan Menengah Atas terlihat visual	Perumahan Menengah Bawah (kasus 8: teritori luas)	Hasil penelusuran luas FMB: teritori kecil (dekat rumah)
Personalisasi	<ul style="list-style-type: none"> • Tutup rg publik-tenda scr temporer untuk pribadi/kelempok • Tambah area privat ke jalan, taman dekat rumah (kendaraan, ember, selang, bangku, pot tanaman, pohon, tempat sampah, ring basket, sangkar burung) 	<ul style="list-style-type: none"> • Tutup rg publik-tenda scr temporer untuk pribadi/kelempok • Jalan (kendaraan, ember, selang, pot, bangku, cakruk, tiang/empat jemur, bak sampah, portal, polisi tidur), lapangan (tiang net, bangku, tiang lampu, kandang, pot, ring basket cakruk, tiang bendera). 	<ul style="list-style-type: none"> • Lelaki pakai seluruh ruang. • PMB: ibu pakai seluruh ruang scr berkala • Tutup rg publik-tenda scr temporer untuk pribadi/kelempok. • Kendaraan, ember, selang, bangku, pot tanaman/pohon, tempat sampah, kandang, ring basket • PMB: tiang/tempat jemur, tiang net, tiang lampu, cakruk, portal, polisi tidur
Kegiatan ekonomi, komersialisasi	<ul style="list-style-type: none"> • Jalan lingkungan: pedagang keliling (kasus 4: tdk ada pedg keling, kasus 3: + pasar) • Pengelola iuran: RW, manajemen estate (kasus 3, 4: komersialisasi) • Kurangi beban pengelolaan penghuni 	<ul style="list-style-type: none"> • Jalan: pedagang keliling, penghuni (kasus 5, 6, 7: lapangan sekolah, masjid, kasus 8: spot jalan) • Pengelola iuran: RW (kasus 8: + manajemen estate) • Kurangi beban pengelolaan penghuni 	<ul style="list-style-type: none"> • Jalan: pedagang keliling • Pengelola iuran: RW, manajemen estate • Kurangi beban pengelolaan penghuni <p>PMB: lokasi terbanyak di dekat</p>



Kisi-kisi (pemanfaatan)	Perumahan Menengah Atas	Perumahan Menengah Bawah	Hasil penelusuran lapangan sekolah, masjid, spot jalan
Ruang dengan ragam kegiatan tertinggi	<ul style="list-style-type: none"> Bentuk & luasan fleksibel Orientasi rumah sekitar, mudah diakses, dan diawasi Jalan: rata-rata: 69% kegiatan, lapangan: ± 55% keg 	<ul style="list-style-type: none"> Bentuk & luasan fleksibel Orientasi rumah sekitar, mudah diakses, dan diawasi Jalan: 66% kegiatan, lapangan: 67% 	<ul style="list-style-type: none"> Bentuk & luasan fleksibel Orientasi rumah sekitar, mudah diakses, dan diawasi PMA: Jalan: 69% keg, lapangan: 55% keg PMB: Jalan: 62% keg, lapangan: 67% keg
Sifat publik, rasa memiliki ruang	<ul style="list-style-type: none"> Batas ketat, letak di tengah: tidak pengaruhi sifat publik & rasa memiliki, syarat: tanggung jawab, bayar iuran, dahulukan penghuni. (kasus 3: tanpa batas) Rasa memiliki rendah (kasus 4), sedang (kasus 2), tinggi (kasus 1, 3) 	<ul style="list-style-type: none"> Tidak ada batas kecuali thd sawah & sungai, letak di tengah, sudut: publik (syarat: asal izin, tidak ganggu, jaga kebersihan, bayar lap tents/komersial) Rasa memiliki tinggi (bangun, sewa), (kasus 7; sedang) 	<p>Sifat pembatas tidak pengaruhi sifat publik & rasa memiliki-bayar kompensasi</p> <p>PMA: Batas ketat, di tengah, publik (tanggung jawab, dahulukan penghuni), rasa memiliki rendah, sedang, tinggi</p> <p>PMB: tanpa batas, letak di tengah/sudut, publik (izin, tidak ganggu, bersih), rasa memiliki tinggi</p>
Alasan sifat publik	Alasan: RTP milik umum, kurang beban pengelolaan, bermanfaat, interaksi, kebiasaan di rumah lama	Alasan: fasam, bermanfaat, berbau dengan penduduk sekitar	Milik umum, bermanfaat, PMA: kurang beban pengelolaan, interaksi,



Kisi-kisi (pemanfaatan)	Perumahan Menengah Atas (kasus 2: kenyamanan, keamanan, privasi - privat)	Perumahan Menengah Bawah	Hasil penelusuran kebiasaan PMB: berbaur dengan penduduk sekitar
--------------------------------	---	---------------------------------	---

Persepsi Penghuni terhadap Ruang Terbuka Publik

Persepsi penghuni terhadap ruang meliputi aspek keteduhan dan kenyamanan, keindahan, keamanan, serta prioritas ruang terbuka publik. Informasi ini diperoleh dari 178 informan yang merupakan penghuni perumahan menengah atas dan menengah bawah. Mereka terdiri dari 72 penghuni perumahan menengah atas dan 106 penghuni perumahan menengah bawah. Komposisi kedua kelompok hampir seimbang, dengan persentase lebih banyak lelaki daripada perempuan. Mayoritas di kedua kelompok berusia produktif (64% di perumahan menengah atas dan 75% di perumahan menengah bawah), beragama Islam (67% di perumahan menengah atas dan 68% di perumahan menengah bawah), dan bersuku Jawa (74% di perumahan menengah atas dan 92% di perumahan menengah bawah). Di perumahan menengah atas, mayoritas mereka berpendidikan sarjana (42%) dan pensiunan (33%), sedangkan di perumahan menengah bawah mayoritas berpendidikan SMA atau SMK (51%) dan ibu rumah tangga (29%).

Tabel 27. Karakteristik para penghuni perumahan

Karakteristik		Perumahan Menengah Atas	Perumahan Menengah Bawah
Gender	Lelaki	54%	53%
	Perempuan	46%	47%
Umur	<20 tahun	15%	3%
	20-60 tahun	64%	75%
	>60 tahun	31%	22%
Agama	Islam	67%	68%
	Katolik	22%	20%
	Kristen	10%	12%
	Hindu	1%	0%
	Buddha	0%	0%



Karakteristik		Perumahan Menengah Atas	Perumahan Menengah Bawah
Suku	Jawa	74%	92%
	Luar Jawa	26%	8%
Pendidikan	SD	0%	6%
	SMP	3%	10%
	SMA/SMK	29%	51%
	Diploma	15%	11%
	Sarjana	42%	19%
	Master	8%	2%
	Doktor	3%	1%
Pekerjaan	Wiraswasta	11%	22%
	PNS/BUMN	4%	6%
	Pegawai swasta	13%	12%
	Pensiunan	33%	22%
	Ibu rumah tangga	25%	29%
	Dosen	3%	1%
	Pelajar/mahasiswa	11%	7%
	TNI/Polri	0%	1%

1. Keteduhan dan kenyamanan ³

Mayoritas penghuni dalam kedua kelompok kasus mengungkapkan bahwa ruang terbuka di perumahan mereka dianggap teduh. Keadaan ini disebabkan oleh banyaknya pohon yang rindang dan kondisi ruang yang terawat dengan baik. Ketersediaan ruang yang mudah dijangkau juga menjadi alasan utama mengapa penghuni merasa nyaman dengan ruang terbuka di perumahan mereka. Meskipun dalam beberapa kasus ruang tersebut berjarak hingga 300 meter, penghuni dari kedua kelompok merasa bahwa jarak tersebut masih mudah untuk diakses.

Penghuni perumahan menengah atas menambahkan kriteria seperti sejuk, rapi, dan mudah diawasi sebagai faktor penentu kenyamanan ruang terbuka (lihat Gambar 139). Contohnya, penghuni Kasus 1 merasa perumahan mereka memiliki atmosfer yang rimbun, segar, dan adem sehingga mereka dapat bernafas lega. Di Kasus 2, penghuni mengapresiasi keteduhan yang diberikan oleh deretan pohon palem yang ditanam di sepanjang jalan lingkungan mereka. Ruang terbuka publik dianggap nyaman karena tersebar di setiap blok



sehingga sangat mudah diakses. Namun, sebagian kecil penghuni juga mengeluhkan ketidaknyamanan akibat beberapa ruang yang tidak terawat dengan baik, terletak di sudut perumahan yang sulit diawasi, dan kadang dimanfaatkan oleh orang lain selain penghuni.

Penghuni perumahan menengah bawah menambahkan kriteria seperti luas dan dapat digunakan untuk semua usia sebagai faktor kenyamanan ruang terbuka (lihat Gambar 139). Mereka merasa bahwa kondisi kurang teduh terdapat di tengah lapangan terutama lapangan bola. Meskipun terdapat pohon rindang di tepi lapangan, kondisi lapangan yang luas masih dirasa kurang nyaman oleh sebagian penghuni. Namun, penghuni merasa nyaman jika ruang tersebut mudah dijangkau, terawat dengan baik, dan terdapat lapangan yang luas yang dapat digunakan untuk semua usia. Sebagian penghuni di Kasus 5 mengungkapkan bahwa mereka merasa perumahan mereka kurang teduh karena kurangnya pepohonan yang rindang. Di Kasus 8, penghuni merasa bahwa ruang terbuka mereka nyaman karena dapat digunakan untuk semua usia.



Gambar 139. Ruang nyaman dan indah di kalangan penghuni



2. Keindahan

Bagi penghuni di kedua kelompok perumahan, ruang yang dianggap indah adalah ruang yang terawat dengan baik. Penghuni perumahan menengah atas menambahkan kriteria bahwa ruang tersebut juga mudah dilihat. Contohnya, penghuni Kasus 1 menganggap keindahan ruang terbuka tercipta melalui fasilitas bermain yang tersedia serta kondisi yang tertata rapi, terawat, dan mudah dilihat dari unit hunian di sekitarnya. Namun, di Kasus 2, beberapa penghuni mengeluhkan bahwa ruang terbuka dianggap kurang indah karena minimnya fasilitas dan kurang terkelola dengan baik. Sementara itu, penghuni Kasus 3 melihat keindahan ruang terbuka ditambah oleh banyaknya pohon rindang dan keberadaan pendopo di lapangan. Penghuni perumahan menengah bawah menambahkan kriteria bahwa ruang terbuka dianggap menarik apabila terdapat cakruk, balai, lapangan, dan taman bunga yang hijau dan bersih (lihat Gambar 139). Penghuni Kasus 8 menyatakan bahwa ruang terbuka akan lebih indah jika dapat dinikmati oleh semua usia.

3. Keamanan

Penghuni di kedua jenis perumahan sangat menghargai tingkat keamanan dan privasi ruang terbuka mereka. Penghuni perumahan kelas atas menambahkan bahwa akses terbatas di dalam perumahan mereka juga membantu meningkatkan keamanan ruang terbuka tersebut. Sebagai contoh, dalam Kasus 2, hampir semua fasilitas ruang terbuka hanya dapat digunakan oleh penghuni perumahan, yang berkontribusi pada menjaganya tetap aman. Di sisi lain, dalam Kasus 4, keanggotaan klub yang terbuka untuk masyarakat umum juga dianggap dapat meningkatkan keamanan dan privasi. Penghuni perumahan kelas bawah, di sisi lain, percaya bahwa lokasi lapangan di tengah perumahan dan arsitektur bangunan di sekitarnya juga berperan penting dalam memperkuat keamanan ruang terbuka mereka (lihat Gambar 139). Namun, ada pengecualian yang disampaikan oleh penghuni Kasus 8, yang merasa lapangan mereka



kurang privat karena dapat diakses secara bebas oleh masyarakat umum.

Secara umum, meskipun ruang terbuka dianggap bersifat terbuka, sebagian besar kasus dianggap memiliki tingkat privasi yang tinggi karena dikelilingi oleh bangunan hunian. Tingkat keamanan dan privasi yang tinggi ini memengaruhi cara interaksi dan penggunaan ruang terbuka di perumahan kelas bawah, namun tidak selalu berlaku di perumahan kelas atas. Secara statistik, pendapatan memainkan peran kunci dalam bagaimana penghuni memersepsikan aspek-aspek seperti akses, keindahan, keteduhan, keamanan, dan kenyamanan ruang terbuka di perumahan mereka. Tingkat pendapatan penghuni sangat terkait dengan bagaimana mereka memersepsikan tingkat keteduhan ruang terbuka di perumahan mereka. Penghuni perumahan menengah atas cenderung memiliki persepsi yang lebih tinggi terhadap keteduhan ruang terbuka dibandingkan dengan penghuni perumahan menengah bawah. Persepsi penghuni perumahan sendiri di kedua kelompok kasus mengenai keteduhan, kenyamanan, keindahan, dan keamanan dapat dilihat pada Tabel 28 berikut ini:

Tabel 28. Persepsi penghuni terhadap ruang terbuka publik di kedua kelompok kasus

Kisi-kisi (persepsi)	Perumahan Menengah Atas	Perumahan Menengah Bawah	Hasil penelusuran
Keteduhan & Kenyamanan	<ul style="list-style-type: none"> Teduh: banyak pohon, terawat Nyaman jika terawat, mudah dicapai, sejuk, rimbun, rapi, mudah diawasi 	<ul style="list-style-type: none"> Teduh: banyak pohon rindang, terawat Nyaman jika mudah dicapai, terawat, ada ruang terbuka, luas, untuk semua usia 	Teduh: banyak pohon, terawat. <ul style="list-style-type: none"> PMA: sejuk, rimbun, rapi, mudah diawasi PMB: ada ruang terbuka, luas, untuk semua usia, rindang, nyaman jika mudah dicapai, terawat.
Keindahan	Indah: terawat mudah dilihat	Indah: ada lapangan, balai, cakruk, tanaman yang hijau, terawat, bersih	Indah: terawat <ul style="list-style-type: none"> PMA: mudah dilihat PMB: ada lapangan,



Kisi-kisi (persepsi)	Perumahan Menengah Atas	Perumahan Menengah Bawah	Hasil penelusuran
Kesamanan	Aman (mudah dilihat), privasi tinggi (akses terbatas)	Kesamanan tinggi, privasi tinggi (mudah dilihat, di tengah perumahan, dan menjadi orientasi hunian)	balai, cakruk, tanaman yang hijau, bersih Aman, privasi tinggi - mudah dilihat <ul style="list-style-type: none"> • PMA: akses terbatas • PMB: di tengah perumahan, dan menjadi orientasi hunian

4. Prioritas ruang terbuka publik

Penghuni di kedua kategori perumahan memiliki kepedulian terhadap keberadaan ruang terbuka di lingkungan mereka. Mereka menganggap bahwa ruang terbuka penting untuk menjaga kesehatan, kesegaran, kenyamanan, keindahan lingkungan, serta sebagai tempat untuk berinteraksi sosial. Alasan-alasan ini menjadi faktor utama mengapa taman dan taman bermain diprioritaskan sebagai fasilitas yang harus tersedia di kedua kelompok perumahan tersebut. Peringkat prioritas ruang terbuka di kedua kelompok kasus dapat dilihat dalam Tabel 29, sementara urutan prioritasnya tertera di Tabel 30.

Tabel 29. Nilai ranking prioritas di kedua kelompok kasus

No	Jenis Ruang Terbuka	Perumahan Menengah Atas					Perumahan Menengah Bawah				
		Prio (1)	Prio (2)	Prio (3)	Nilai (4)	Ranking (5)	Prio (1)	Prio (2)	Prio (3)	Nilai (4)	Ranking (5)
1	Taman	22	17	18	118	1	37	17	5	150	1
2	Taman bermain	21	21	10	115	2	11	34	10	111	2
3	Lintasan jogging	2	-	7	13	7	3	1	7	18	9
4	Lap. bola	-	-	2	2	12	5	4	-	23	8
5	Lap. tenis	6	3	5	29	5	4	1	11	25	7
6	Lap. multifungsi	7	8	10	47	3	3	2	-	13	10
7	Taman pembatas	-	1	2	4	11	-	3	16	32	5



No	Jenis Ruang Terbuka	Perumahan Menengah Atas					Perumahan Menengah Bawah				
		Prio (1)	Prio (2)	Prio (3)	Nilai (4)	Ranking (5)	Prio (1)	Prio (2)	Prio (3)	Nilai (4)	Ranking (5)
8	Jalan	7	5	8	39	4	19	1	7	66	3
9	Lap. voli	1	3	2	11	8	1	8	7	26	6
10	Lap. bulu tangkis	2	0	1	23	6	9	13	7	60	4
11	Lap. basket	1	2	2	9	10	-	-	1	1	13
12	Kolam renang	1	2	3	10	9	-	-	-	-	-
13	Parkir	-	-	-	-	-	2	-	-	6	11
14	Kolam ikan	-	-	-	-	-	1	-	-	3	12
15	Tidak jawab	4	4	4			16	27	40		
	Total	70	70	70			95	84	71		

Catatan: (1) = Prioritas 1, (2) = Prioritas 2, (3) = Prioritas 3, (4) = ((1) x 3) + ((2) x 2) + ((3) x 1)

Sumber: Winandari dkk., 2014b: 77

Tabel 30. Prioritas ruang terbuka di kedua kelompok kasus

No.	Jenis Ruang Terbuka	Perumahan Menengah Atas	Perumahan Menengah Bawah
1	Taman	1	1
2	Taman bermain	2	2
3	Jalan	4	3
4	Lapangan bulu tangkis	6	4
5	Lapangan tenis	5	7
6	Taman pembatas	11	5
7	Jalur jogging	7	9
8	Lapangan bola	12	8
9	Lapangan multifungsi	3	10
10	Lapangan voli	8	6
11	Lapangan basket	10	13
12	Kolam renang	9	-
13	Parkir	-	11

Prioritas yang diutamakan oleh penghuni di kedua kelompok perumahan termasuk jalan dan lapangan bulu tangkis. Jalan merupakan prioritas berikutnya setelah taman dan taman bermain, menempati urutan ketiga di perumahan menengah bawah dan urutan keempat di perumahan menengah atas. Penghuni dari kedua



kelompok tersebut menyatakan bahwa jalan yang lebar sangat penting karena tidak hanya sebagai jalur sirkulasi, tetapi juga sebagai tempat untuk bermain dan berinteraksi dengan tetangga. Di perumahan menengah atas, jalan yang cukup lebar mempermudah manuver kendaraan roda empat. Penghuni dari Kasus 3 bahkan lebih memilih jalan yang lebar daripada ruang parkir. Sementara itu, di perumahan menengah bawah, jalan tersebut digunakan untuk berbagai aktivitas, terutama bermain anak-anak.

Lapangan bulu tangkis menarik minat besar dari penghuni, yang menyebabkan penambahan tiang net dan perkerasan lantai di semua kasus. Penghuni menggunakan lapangan ini untuk bermain serta berinteraksi sosial, sambil menjaga kebugaran, kesehatan, kenyamanan, dan keindahan lingkungan. Terdapat perbedaan signifikan dalam preferensi terhadap lapangan multifungsi dan taman pembatas. Penghuni perumahan menengah atas memprioritaskan lapangan multifungsi sebagai opsi ketiga, sedangkan penghuni perumahan menengah bawah menempatkannya di urutan kesepuluh. Sebaliknya, taman pembatas menempati urutan kelima di kalangan perumahan menengah bawah, tetapi di urutan kesebelas di kalangan perumahan menengah atas. Menariknya, fasilitas kolam renang, yang seringkali menjadi daya tarik utama bagi pembeli, justru berada di urutan kesembilan dari 12 ruang yang diinginkan oleh penghuni. Hal ini terbukti dengan penutupan kolam renang di salah satu kluster di Kasus 2 dan perubahan menjadi taman. Penghuni tidak menggunakan kolam renang tersebut karena mereka tidak ingin berbagi kolam dengan pengasuh anak-anak mereka dan karena biaya perawatannya yang mahal.

1 Ruang Terbuka Publik di Perumahan Menengah Atas-Bawah

Karakteristik ruang terbuka publik di perumahan menengah atas dan menengah bawah dapat dikategorikan dalam tiga kategori yang berbeda. Pertama, terdapat karakteristik yang sama di kedua kelompok perumahan, seperti ketidakberpengaruhannya sifat



pembatas perumahan terhadap sifat ruang terbuka publik. Penghuni dari kedua kelompok mengakui bahwa ruang terbuka publik adalah milik umum, meskipun alasan dan jenis pembatasan akses dapat bervariasi tergantung pada pendapatan rata-rata penghuni perumahan. Namun, jarak antara ruang terbuka publik dan unit hunian terjauh di kedua kelompok tidak selalu memenuhi standar yang diharapkan.

Kedua, terdapat perbedaan dalam karakteristik yang tidak berpengaruh langsung terhadap fisik ruang, seperti pola penggunaan lapangan yang berbeda antara kelompok kepala keluarga lelaki dan perempuan. Kelompok perempuan cenderung menggunakan bagian depan yang tak terlindung secara visual dari ruang terbuka publik. Di perumahan dengan pendapatan rata-rata penghuni yang lebih rendah, teritori perempuan dalam ruang terbuka publik cenderung lebih terbatas. Ketiga, terdapat karakteristik yang berbeda di kedua kelompok perumahan dan berpengaruh langsung terhadap fisik ruang. Meskipun persepsi tentang keteduhan, keindahan, dan keamanan ruang terbuka publik umumnya sama di kedua kelompok, kriteria yang digunakan untuk mengukur hal ini bervariasi. Penghuni perumahan menengah atas cenderung menilai ruang terbuka publik mereka sebagai teduh, indah, dan aman jika memenuhi kriteria tertentu seperti keberadaan vegetasi yang rimbun dan akses terbatas. Di sisi lain, penghuni perumahan menengah bawah melihat ruang terbuka publik sebagai teduh, indah, dan aman jika luas, terawat dengan baik, dan mudah diakses oleh semua penghuni.

Hasil penelusuran tentang karakteristik ruang terbuka publik yang berbeda antara kedua kelompok perumahan namun tidak langsung memengaruhi fisik ruang adalah sebagai berikut: Pertama, frekuensi penggunaan ruang terbuka publik pada hari libur berbeda antara kelompok perumahan dengan tingkat pendapatan rata-rata yang berbeda. Kedua, kelompok pengguna ruang terbuka publik baik secara harian maupun berkala juga berbeda antara kedua kelompok perumahan tersebut. Di perumahan dengan tingkat pendapatan rata-rata yang lebih rendah, penggunaan ruang terbuka publik cenderung



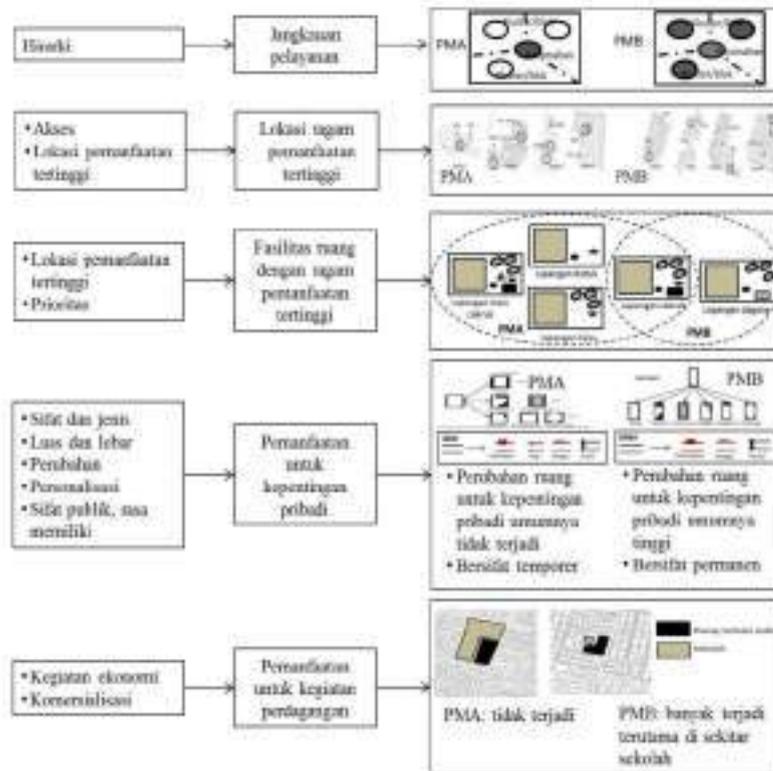
lebih merata di antara seluruh penghuni. Di sisi lain, di perumahan dengan pendapatan rata-rata yang lebih tinggi, kelompok kepala keluarga lelaki dominan dalam penggunaan lapangan secara berkala, sementara kelompok anak-anak dan pengasuh cenderung lebih dominan dalam menggunakan jalan-jalan sehari-hari.

Karakteristik fisik ruang terbuka publik di kedua kelompok perumahan dapat dibagi menjadi lima hasil penelusuran utama, sebagaimana terlihat dalam Gambar 143. Pertama, ruang terbuka publik dihargai oleh penghuni dari kedua kelompok untuk menjaga kesehatan, kenyamanan, keindahan, dan sebagai tempat interaksi sosial. Kedua, dalam konteks jangkauan pelayanan, ragam kegiatan di lapangan perumahan cenderung lebih beragam di perumahan menengah atas, sementara di perumahan menengah bawah, kegiatan cenderung lebih merata di semua ruang terbuka publik. Ketiga, berdasarkan lokasi ragam pemanfaatan tertinggi, kegiatan di ruang terbuka publik lebih tinggi di perumahan menengah bawah, terutama dalam penggunaan lapangan "cakruk" dan jalan-jalan sehari-hari, sementara lapangan-lapangan umum seperti lapangan multifungsi dan lapangan tenis lebih dominan di perumahan menengah atas.

Kelompok keempat, terkait fasilitas dengan ragam pemanfaatan tertinggi, lapangan "cakruk" menjadi pusat aktivitas di ruang terbuka publik dengan taman, taman bermain, dan jalan-jalan sebagai prioritas utama yang harus tersedia di kedua kelompok perumahan, meskipun ada perbedaan dalam prioritas lapangan-lapangan tertentu tergantung pada tingkat pendapatan rata-rata penghuni. Kelima, dalam hal pemanfaatan ruang publik untuk kepentingan pribadi, terlihat bahwa di perumahan menengah atas, perubahan ruang cenderung sedikit dan bersifat sementara, sementara di perumahan menengah bawah, perubahan lebih banyak dan cenderung permanen. Fasilitas ruang terbuka publik di perumahan menengah atas umumnya lebih spesifik dan beragam jenisnya, sementara di perumahan menengah bawah cenderung multifungsi dengan luas yang kadang tidak memenuhi standar minimal. Terakhir yakni mengenai pemanfaatan ruang publik untuk kegiatan perdagangan, di perumahan menengah atas biasanya



tidak terjadi, sementara di perumahan menengah bawah, aktivitas komersial sering terjadi di sekitar lokasi yang sering dikunjungi oleh orang banyak, seperti sekolah. Kegiatan ekonomi di ruang terbuka publik cenderung lebih tinggi di perumahan dengan pendapatan rata-rata lebih rendah, sementara komersialisasi ruang terbuka publik lebih umum di perumahan dengan pendapatan rata-rata lebih tinggi.



Gambar 140. Karakteristik fisik ruang terbuka publik di perumahan



Bab 9

Faktor-Faktor Pemanfaatan Ruang Terbuka Publik Perumahan

Jangkauan Pelayanan

Perbedaan dalam jangkauan pelayanan antara perumahan menengah atas dan perumahan menengah bawah dipengaruhi oleh karakteristik jejaring sosial antara penghuninya. Penghuni perumahan menengah atas cenderung terlibat dalam jejaring yang lebih luas dengan penghuni di blok lain, berdasarkan kesamaan identitas seperti etnis, agama, atau pekerjaan. Hal ini menyebabkan lapangan-lapangan skala perumahan seringkali memiliki ragam kegiatan tertinggi, walaupun seringkali kegiatan bersama jarang terjadi. Di sisi lain, penghuni perumahan menengah bawah cenderung berinteraksi lebih banyak dengan tetangga di blok yang sama, sehingga semua lapangan termanfaatkan secara lebih merata. Mereka merasa memiliki keterikatan yang lebih kuat terhadap ruang terbuka yang berada dekat dengan unit hunian mereka, serta merasa lebih mudah dalam memelihara lapangan karena akses yang dekat. Aktivitas pemanfaatan lapangan di perumahan menengah bawah terjadi baik secara harian maupun pada acara tertentu secara rutin.

Lokasi Ragam Pemanfaatan Tertinggi

Perbedaan dalam tingkat pemanfaatan ruang terbuka publik antara kedua kelompok perumahan dipengaruhi oleh dua faktor utama: kebutuhan ruang yang berbeda dan pola jejaring sosial antarpenghuni. Di perumahan menengah atas, sebagian besar



kebutuhan penghuni telah terpenuhi, sehingga lapangan seringkali digunakan untuk ekspansi kegiatan penghuni, sementara jalan-jalan di sekitarnya juga menjadi area yang diminati. Pola jejaring sosial yang didasarkan pada kesamaan identitas, seperti etnis atau pekerjaan, menyebabkan lapangan-lapangan skala perumahan sering digunakan untuk berbagai ragam kegiatan. Di perumahan menengah bawah, sebagian besar kebutuhan penghuni belum sepenuhnya terpenuhi, sehingga lapangan sering digunakan untuk memenuhi kebutuhan tersebut secara merata di seluruh area perumahan. Pola jejaring sosial yang lebih berfokus pada tetangga dekat di blok yang sama menyebabkan semua lapangan dimanfaatkan secara merata.

Faktor lain yang memengaruhi tingkat pemanfaatan ruang terbuka secara tidak langsung meliputi *home range* penghuni, kebiasaan liburan, serta kemudahan pengawasan dan perawatan. Di perumahan menengah atas, *home range* yang lebih luas dan kebiasaan berlibur di luar perumahan menjadi faktor tambahan yang mendorong penggunaan lapangan skala perumahan. Pengelolaan ruang terbuka yang terpusat dengan bantuan tenaga kebersihan juga menjadikan lapangan ini sering digunakan untuk memudahkan perawatan. Di sisi lain, di perumahan menengah bawah, *home range* yang lebih terbatas dan kebiasaan berlibur di dalam perumahan mengarah pada pemanfaatan lapangan secara merata di dekat unit hunian. Kemandirian dalam mengelola ruang terbuka di lingkungan mereka sendiri memungkinkan penghuni untuk menggunakan lapangan ini dengan lebih efektif untuk pengawasan anak dan perawatan rumah.

Fasilitas dengan Ragam Pemanfaatan Tertinggi

Perbedaan fasilitas ruang di kedua kelompok perumahan dipengaruhi oleh beberapa faktor utama, termasuk pola jejaring sosial antartetangga, tingkat kebutuhan ruang yang berbeda, serta kesepakatan antara pengelola, penghuni sekitar, dan pedagang. Di perumahan menengah atas, pola jejaring sosial yang lebih luas di luar blok serta kebutuhan ruang yang telah sebagian besar terpenuhi menyebabkan lapangan-lapangan dalam perumahan tidak



dimanfaatkan secara maksimal. Hal ini mengakibatkan lapangan-lapangan dengan fasilitas seperti tempat duduk dan sumber air, serta lapangan yang dilengkapi dengan penghijauan dan sumber air, menjadi pusat ragam kegiatan tertinggi. Penghuni perumahan ini mengutamakan lapangan multifungsi sebagai fasilitas prioritas mereka untuk berbagai kegiatan.

Di perumahan menengah bawah, pola jejaring sosial yang lebih berfokus pada tetangga dekat serta kebutuhan ruang yang sebagian besar belum terpenuhi menyebabkan lapangan-lapangan dalam perumahan dimanfaatkan secara maksimal. Hal ini membuat lapangan-lapangan dengan fasilitas seperti pohon peneduh, bangku, dan cakruk atau bale menjadi pusat dari ragam kegiatan tertinggi. Selain itu, fasilitas lain seperti angkringan atau kios semi permanen di lapangan juga merupakan hasil kesepakatan antara pengelola, penghuni sekitar, dan pedagang. Faktor lain yang memengaruhi fasilitas ruang secara tidak langsung adalah *home range* penghuni. Di perumahan menengah atas, *home range* yang lebih luas menyebabkan penghuni lebih sering beraktivitas di luar perumahan, sehingga ruang terbuka dalam perumahan kurang dimanfaatkan secara optimal. Sebaliknya, di perumahan menengah bawah, *home range* yang lebih terbatas menyebabkan penghuni lebih banyak beraktivitas di dalam perumahan, sehingga ruang terbuka di dalam perumahan dimanfaatkan dengan lebih maksimal.

Pemanfaatan untuk Kepentingan Pribadi

Perbedaan dalam pemanfaatan ruang untuk kepentingan pribadi antara kedua kelompok perumahan dipengaruhi oleh tingkat kebutuhan ruang yang berbeda. Di perumahan menengah atas, di mana sebagian besar kebutuhan penghuni telah terpenuhi di dalam unit hunian mereka, ini mengakibatkan sedikit penambahan fasilitas di ruang terbuka dan umumnya sifatnya sementara. Di sisi lain, di perumahan menengah bawah, di mana sebagian besar kebutuhan penghuni belum terpenuhi, terdapat banyak penambahan fasilitas yang bersifat permanen di ruang terbuka.



Faktor lain yang memengaruhi pemanfaatan untuk kepentingan pribadi secara tidak langsung adalah *home range* dan kebiasaan liburan. Di perumahan menengah atas, *home range* yang lebih luas dan kebiasaan berlibur di luar perumahan menyebabkan beberapa ruang terbuka tidak dimanfaatkan secara optimal. Hal ini menyebabkan penambahan fasilitas yang sedikit karena nyatanya memang tidak memiliki nilai yang signifikan. Di sisi lain, di perumahan menengah bawah, *home range* yang lebih terbatas dan kebiasaan berlibur di dalam perumahan menyebabkan penghuni memanfaatkan ruang terbuka perumahan secara maksimal. Hal ini mendorong banyaknya penambahan fasilitas permanen untuk meningkatkan kenyamanan. Taman pembatas di depan rumah mereka menjadi tempat yang mereka miliki karena ditanami pohon dan dirawat dengan baik.

Pemanfaatan untuk Kegiatan Perdagangan

Perbedaan dalam pemanfaatan untuk kegiatan perdagangan antara kedua kelompok perumahan dipengaruhi secara langsung oleh perbedaan jejaring bertetangga dan faktor kesepakatan antara pengelola, penghuni sekitar, serta pedagang. Di perumahan menengah atas, di mana jejaring bertetangga didasarkan pada kedekatan identitas, kegiatan perdagangan cenderung jarang terjadi. Sebaliknya, di perumahan menengah bawah, di mana jejaring dengan tetangga dekat lebih dominan, kegiatan perdagangan sering terjadi terutama di sekitar lokasi yang ramai seperti sekolah atau pada hari-hari tertentu seperti di masjid. Kesepakatan antara pengelola, penghuni sekitar, dan pedagang menjadi faktor pendorong utama tingginya kegiatan perdagangan di perumahan menengah bawah, dan dalam satu kasus perumahan menengah atas.

Faktor lain yang memengaruhi pemanfaatan untuk kegiatan perdagangan secara tidak langsung adalah kebiasaan berlibur. Di perumahan menengah atas, kebiasaan berlibur di luar perumahan umumnya mengurangi kegiatan perdagangan kecuali dalam satu kasus dengan kebiasaan berlibur di dalam perumahan. Di sisi lain, di perumahan menengah bawah, kebiasaan berlibur di dalam



perumahan justru meningkatkan kegiatan perdagangan, terutama di sekitar sekolah dan masjid. Komersialisasi ruang terjadi di kedua kelompok perumahan sebagai upaya untuk mengurangi beban pengelolaan yang harus ditanggung oleh penghuni. Di perumahan menengah atas, komersialisasi ruang terjadi di semua lapangan tenis dan pusat kebugaran, dengan tingginya frekuensi penyewaan lapangan karena aktivitas ini berlangsung harian atau mingguan.

Seperti yang kita ketahui, ada enam faktor yang memengaruhi perbedaan dalam pemanfaatan ruang terbuka publik antara perumahan menengah atas dan perumahan menengah bawah. Keenam faktor tersebut meliputi jejaring bertetangga, kuantitas kebutuhan ruang, kemudahan pengawasan dan perawatan, kebiasaan berlibur, *home range*, dan kesepakatan. Dari keenam faktor tersebut, jejaring bertetangga dan kuantitas kebutuhan ruang terbukti memiliki perbedaan yang signifikan antara kedua kelompok perumahan, serta keduanya memiliki pengaruh langsung terhadap cara ruang terbuka publik dimanfaatkan. Kebiasaan berlibur dan *home range* juga menunjukkan perbedaan antara kedua kelompok perumahan, meskipun tidak berpengaruh secara langsung terhadap pemanfaatan ruang. Sementara itu, kemudahan pengawasan dan perawatan serta kesepakatan tidak memberikan pengaruh langsung terhadap pemanfaatan ruang terbuka publik, meskipun memainkan peran penting dalam pengelolaan dan perawatan ruang tersebut.





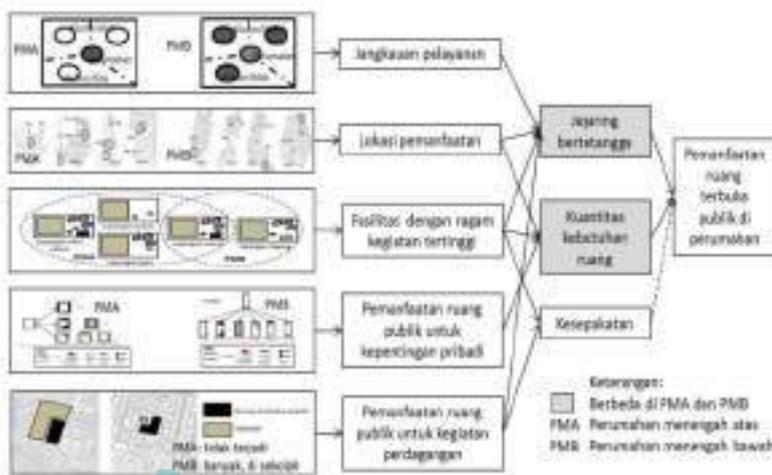
Gambar 141. Faktor yang memengaruhi pemanfaatan ruang terbuka publik

Pemanfaatan ruang terbuka publik di perumahan menengah atas dan menengah bawah di Yogyakarta dipahami melalui hubungan antara karakteristik penghuni dan karakteristik ruang terbuka publik di setiap perumahan. Terdapat perbedaan karakteristik penghuni, termasuk tradisi permukiman, berpengaruh signifikan terhadap perbedaan dalam cara ruang terbuka publik dimanfaatkan di kedua kelompok perumahan tersebut. Secara keseluruhan, perbedaan dalam pemanfaatan ruang terbuka publik antara perumahan dengan tingkat pendapatan yang berbeda dikategorikan ke dalam lima aspek utama. Aspek-aspek tersebut meliputi: (1) jangkauan pelayanan, (2) lokasi dengan ragam pemanfaatan tertinggi, (3) fasilitas di ruang dengan ragam pemanfaatan tertinggi, (4) pemanfaatan untuk kepentingan pribadi, dan (5) pemanfaatan untuk kegiatan perdagangan.

Perbedaan dalam jangkauan pelayanan antara kedua kelompok perumahan disebabkan oleh variasi dalam jejaring sosial antarpenghuni di masing-masing kelompok. Lokasi dengan ragam pemanfaatan tertinggi juga bervariasi karena adanya perbedaan



dalam jejaring sosial dan kuantitas kebutuhan ruang di masing-masing kelompok perumahan. Fasilitas yang tersedia di ruang dengan ragam pemanfaatan tertinggi juga berbeda, dipengaruhi oleh perbedaan dalam jejaring sosial, kuantitas kebutuhan ruang, dan faktor kesepakatan antara penghuni, pengelola, serta pedagang di dalam perumahan. Pemanfaatan ruang terbuka publik untuk kepentingan pribadi menunjukkan variasi karena perbedaan dalam kuantitas kebutuhan ruang antara kedua kelompok tersebut. Sementara itu, pemanfaatan untuk kegiatan perdagangan di ruang terbuka publik dipengaruhi oleh perbedaan dalam jejaring sosial serta kesepakatan antara penghuni, pengelola perumahan, dan pedagang. Dari ketiga faktor yang menjadi penyebab perbedaan dalam pemanfaatan ruang tersebut, hanya jejaring sosial dan kuantitas kebutuhan penghuni yang menunjukkan perbedaan yang signifikan antara kedua kelompok perumahan. Sebaliknya, faktor kesepakatan antara penghuni, pengelola, dan pedagang tidak menunjukkan perbedaan yang jelas di kedua kelompok perumahan tersebut. Hal ini dijelaskan lebih lanjut dalam Gambar 142.



Gambar 142. Pemanfaatan ruang terbuka publik di perumahan dan faktor penyebab



Bab 10

Modifikasi Teori: Ruang Publik di Perumahan

Karakteristik penghuni perumahan, terutama dalam hal jangkauan jejaring bertetangga dan jumlah kebutuhan ruang, berpengaruh signifikan terhadap cara ruang terbuka publik dimanfaatkan di perumahan tersebut. Pernyataan Biddulph (2007) mengenai perbedaan harapan di berbagai kelompok masyarakat diperkuat oleh perbedaan dalam tradisi permukiman di perumahan dengan tingkat pendapatan yang berbeda, yang secara langsung memengaruhi penggunaan ruang terbuka publik. Pada bagian ini kita akan mengulas hasil penelusuran dengan mempertimbangkan teori yang telah diuraikan sebelumnya.

Pola Kedekatan Bertetangga

Terdapat perbedaan dalam tradisi bermukim penghuni antara proposisi yang diajukan dan kedua kelompok kasus. Perbedaan ini terkait dengan pola kehidupan bertetangga, radius tempat berbelanja penghuni, dan perhatian terhadap ruang terbuka. Dalam konteks kehidupan bertetangga, penghuni perumahan menengah atas pada keempat kasus cenderung memilih untuk tinggal di lingkungan yang dianggap aman, menyediakan tingkat privasi yang tinggi, memiliki fasilitas lengkap, atau dekat dengan teman. Hal ini menunjukkan bahwa pandangan Appleyard (1981) mengenai keinginan kelompok menengah atas untuk tinggal di lingkungan prestisius tidak sepenuhnya berlaku di Yogyakarta. Di sisi lain, baik penghuni perumahan menengah atas maupun menengah bawah cenderung berinteraksi dengan penduduk sekitar dengan tingkat intensitas



kegiatan yang lebih tinggi terjadi di perumahan menengah bawah. Situasi ini berbeda dengan klaim sebelumnya dari Johnson (1993) mengenai kecenderungan kelas menengah atas untuk mengisolasi diri.

Penghuni perumahan menengah atas dan menengah bawah menunjukkan kebutuhan yang berbeda dalam hal kedekatan tetangga, baik dalam frekuensi maupun jumlah unit yang optimal. Referensi dari Alexander *et al.* (1977) dan Kostof (1991) tentang radius optimal untuk jumlah unit tetangga adalah 12 rumah. Namun, dalam praktiknya, interaksi optimal tidak selalu mengikuti radius optimal ini, melainkan berdasarkan jumlah unit tetangga. Informasi dari delapan kasus yang ada, muncul variasi jumlah unit tetangga optimal antara tiga hingga 27 unit di setiap blok perumahan menengah atas (Winandari dan Prमितasari, 2012), dan lima hingga 34 unit di perumahan menengah bawah. Rata-rata interaksi optimal tetangga di perumahan menengah atas berada sekitar 20 unit yang melintasi blok, sementara di perumahan menengah bawah sekitar 30 unit yang umumnya terjadi di dalam blok (lihat Gambar 143).

Penghuni perumahan menengah atas cenderung lebih individualistis dan sering berinteraksi dengan orang-orang dalam kelompok identitas seperti etnis, agama, atau pekerjaan. Di sisi lain, penghuni perumahan menengah bawah cenderung lebih kolaboratif dan sering berinteraksi dengan tetangga yang tinggal dekat dengan mereka. Perbedaan dalam pola kedekatan tetangga ini memiliki dampak yang signifikan terhadap ruang terbuka publik fisik di perumahan.



Gambar 143. Pola kedekatan antartetangga



Gambar di atas menunjukkan bahwa pola kedekatan tetangga diubah di perumahan, di mana interaksi optimal di perumahan menengah atas terjadi hingga 20 unit berdasarkan kedekatan identitas, sedangkan di perumahan menengah bawah dapat mencapai hingga 30 unit di blok yang sama. Jumlah kegiatan bersama yang signifikan di kedua kelompok perumahan (28 kegiatan di perumahan menengah bawah dan 13 kegiatan di perumahan menengah atas) menunjukkan adanya tradisi kebersamaan di antara penghuni perumahan. Hal ini memperkuat pandangan dari Hertzberger (2005) dan Johnson (1993) tentang berkurangnya kebutuhan akan kedekatan tetangga di tingkat pendapatan yang lebih tinggi. Namun, latar belakang yang mayoritas berasal dari suku Jawa pada kedua kelompok tersebut menegaskan tingginya kebutuhan akan kedekatan tetangga di perumahan. Suku Jawa dikenal dengan kebiasaan berkumpul atau guyub, terutama saat peringatan hari besar keagamaan atau perayaan 17 agustus. Kebiasaan ini menguatkan pandangan dari Purwanto (2007) mengenai Yogyakarta sebagai kota yang didasarkan pada budaya guyub dan pandangan dari Santoso (2007) mengenai tenggang rasa sebagai karakteristik masyarakatnya. Budaya guyub dan toleransi tidak hanya berlangsung di kampung-kampung di Yogyakarta, tetapi juga di perumahan, terutama di perumahan menengah bawah.

Baik di perumahan menengah atas maupun menengah bawah, tingginya rasa kebersamaan dan toleransi tercermin dalam berbagai kegiatan seperti tirakatan dan kegiatan keagamaan. Kegiatan-kegiatan seperti tirakatan dan syawalan dilakukan di hampir semua perumahan menengah bawah dan sebagian perumahan menengah atas sebagai bagian dari tradisi masyarakat Yogyakarta. Menurut Nadia (2006), tirakatan merupakan tradisi rutin di Yogyakarta dan sekitarnya. Kegiatan keagamaan yang melibatkan semua penghuni tanpa memandang mayoritas agama penghuni adalah kegiatan syawalan. Keterlibatan semua penghuni tanpa memandang agama mayoritas atau minoritas merupakan hal yang jarang terjadi di tempat lain. Tradisi ini juga mendorong penghuni untuk menggunakan lapangan sebagai tempat pelaksanaan kegiatan tersebut.



Kebiasaan berkumpul ini sebenarnya berlaku di banyak tempat. Menurut Winandari (2013a), ruang terbuka di kampung adat Sumba berfungsi sebagai pusat kehidupan komunal, tempat berlangsungnya berbagai kegiatan harian dan adat. Kasus perumahan di Yogyakarta menunjukkan bahwa ruang terbuka di perumahan masih berperan sebagai pusat kehidupan komunal. Tingginya frekuensi kegiatan bersama di perumahan menengah atas dan menengah bawah menunjukkan bahwa tradisi berkumpul penghuni terus berlanjut hingga saat ini. Situasi ini menegaskan pentingnya keberadaan ruang terbuka publik di setiap perumahan.

1 Dalam hal kebiasaan berbelanja dan berinteraksi, penghuni perumahan menengah atas dan perumahan menengah bawah di Yogyakarta memiliki radius yang sama dalam hal kegiatan berbelanja, tetapi memiliki pola interaksi yang berbeda. Kedua kelompok tersebut biasanya berbelanja kebutuhan sehari-hari di pedagang keliling di dalam perumahan, warung, atau pasar di sekitar lingkungan mereka. Perbedaan terletak pada interaksi antarpenghuni: penghuni perumahan menengah bawah berinteraksi dengan tetangga saat berbelanja, sementara di perumahan menengah atas interaksi ini hampir tidak terjadi. Berbeda dengan pandangan Mutatali (2001) yang menyatakan bahwa semakin tinggi pendapatan seseorang, semakin jauh jarak belanjanya dan semakin sedikit interaksi dengan tetangga sekitar. Tingkat pendapatan tidak memengaruhi jarak tempuh untuk berbelanja, namun memengaruhi tingkat interaksi antarpenghuni.

Dalam hal kebutuhan akan ruang terbuka hijau, penghuni perumahan di Yogyakarta menunjukkan kepedulian yang tinggi terhadap keberadaan ruang terbuka publik, terutama ruang terbuka hijau. Penghuni perumahan menengah bawah menunjukkan kebutuhan yang lebih tinggi terhadap ruang terbuka hijau ini dibandingkan dengan penghuni perumahan menengah atas, karena digunakan untuk kegiatan sosial, olahraga, dan keagamaan. Berbeda dengan pandangan Erowati (dalam Itja, 2009) yang mengungkapkan kurangnya kepedulian masyarakat menengah bawah terhadap ruang



terbuka hijau. Penghuni perumahan di Yogyakarta memprioritaskan keberadaan ruang terbuka untuk kesehatan, kenyamanan, keindahan, dan kegiatan sosialisasi. Kedua kelompok memiliki prioritas utama yang serupa terkait ruang terbuka publik, seperti taman, taman bermain, dan jalan. Perbedaan terjadi pada prioritas berikutnya: penghuni perumahan menengah bawah lebih menekankan lapangan bulu tangkis dan taman pembatas, sementara penghuni perumahan menengah atas lebih memilih lapangan multifungsi dan lapangan tenis.

Ruang Terbuka Publik dengan Ragam Pemanfaatan Tertinggi

Terdapat persamaan dan perbedaan dalam pemanfaatan ruang terbuka publik dengan ragam kegiatan tertinggi di perumahan yang memiliki tingkat pendapatan yang berbeda. Persamaan antara kedua kelompok perumahan terletak pada bentuk ideal ruang serta area pemanfaatan ruang berdasarkan gender, sementara perbedaannya terlihat dalam jangkauan pelayanan, lokasi, dominasi pengguna ruang berdasarkan gender, teritori perempuan, dan fasilitas ruang.

1 Secara umum, ragam kegiatan tinggi di sebagian besar perumahan menengah atas dan hampir seluruh perumahan menengah bawah terpusat di ruang terbuka yang dekat dengan jalan dan menjadi orientasi hunian sekitar dengan akses yang mudah dan pengawasan yang baik. Hal ini mengonfirmasi pandangan sebelumnya tentang ruang ideal yang berada di sekitar atau bahkan di tengah-tengah hunian (Witten *et al.*, 2008; Towers, 2005; Dines, 2006; Cohen *et al.*, 2007) dengan akses yang mudah (Abu-Ghazze, 1996; Thompson, 2002). Namun, ada juga ruang yang bersifat tertutup, terpusat, di tepi perumahan, atau jauh dari unit hunian, terutama di perumahan menengah bawah, yang menggunakan lapangan di tepi perumahan untuk berbagai kegiatan, meskipun ada batasan akses. Berbeda dengan pandangan Dunse *et al.* (2007) yang menunjukkan evaluasi negatif terhadap lapangan di tepi perumahan.



Jarak rata-rata antara lapangan dan unit hunian adalah hingga 335 meter di perumahan menengah atas dan hingga 285 meter di perumahan menengah bawah, yang dianggap dekat oleh penghuni perumahan. Namun, hal ini perlu diperhatikan karena standar SNI 03-1733-2004 dan SNI 03-6981-2004 mencantumkan radius maksimal taman atau lapangan dari unit hunian sebesar 100 meter. Dalam hal area pemanfaatan ruang berdasarkan gender, perempuan di kedua kelompok perumahan cenderung menggunakan area bagian depan yang terlihat secara visual, sedangkan laki-laki menggunakan seluruh ruang. Berbeda dengan studi sebelumnya yang menunjukkan bahwa perempuan cenderung menggunakan area bagian belakang yang lebih tertutup secara visual (Mozingo, 1989) atau kondisi permukiman nelayan di mana perempuan lebih menggunakan ruang berkelompok di area bagian belakang (Wiyatiningsih, 2010).

Perbedaan juga terlihat dalam jangkauan pelayanan tahunan dan harian di kedua kelompok perumahan. Di perumahan menengah bawah, kegiatan tahunan atau *event* tertentu tersebar di semua ruang terbuka, sementara di perumahan menengah atas, kegiatan tersebut terbatas pada ruang berskala perumahan. Hal ini mencerminkan pandangan Burkholder *et al.* (2003) tentang skala pelayanan yang lebih kecil di perumahan menengah bawah untuk meningkatkan efektivitas pengelolaan dan kontrol sosial, terutama karena perbedaan dalam jejaring sosial antara penghuni di kedua kelompok tersebut.



Gambar 144. Jangkauan pelayanan di perumahan

2 Berdasarkan lokasi ruang, persentase ragam kegiatan tertinggi di perumahan menengah atas terjadi di jalan, sementara di perumahan menengah bawah, kegiatan tersebut lebih dominan di lapangan. Perbedaan ini antara kedua kelompok perumahan dipengaruhi oleh perbedaan dalam jejaring sosial dan kebutuhan



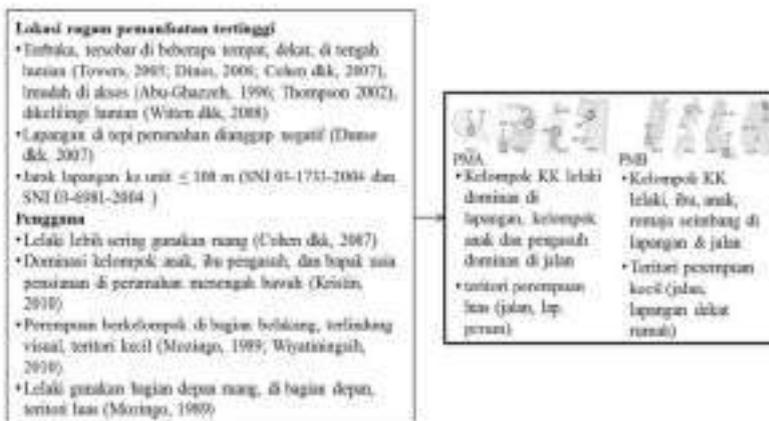
ruang yang berbeda. Pemanfaatan jalan dengan persentase ragam kegiatan antara 44% hingga 75% sesuai dengan pandangan Moughtin (2003) tentang jalan sebagai akses perumahan yang juga berfungsi sebagai tempat untuk ekspresi kehidupan sosial.

Terkait dengan pengguna ruang, terdapat perbedaan dalam dominasi pengguna dan teritori perempuan yang dipengaruhi oleh perbedaan jejaring sosial, kuantitas kebutuhan ruang, kebiasaan berlibur, *home range*, dan tingkat pengawasan. Hal ini sejalan dengan pandangan Lang (1987) bahwa setiap kelompok memiliki kebutuhan dan pola pemanfaatan yang unik. Mayoritas ruang terbuka di kedelapan kasus dimanfaatkan secara bersamaan oleh berbagai kelompok pengguna pada waktu dan lokasi tertentu, yang memperkuat pandangan bahwa *setting* fisik yang sama dapat memfasilitasi berbagai perilaku dan kegiatan sekaligus.

Di perumahan menengah atas, kelompok perempuan pengasuh dan anak-anak mendominasi penggunaan jalan perumahan secara harian, sementara kelompok laki-laki kepala keluarga lebih dominan di lapangan dalam periode tertentu. Di sisi lain, di perumahan menengah bawah, semua kelompok seperti anak-anak, ibu, dan ayah menggunakan ruang terbuka baik di lapangan maupun jalan dengan distribusi yang lebih seimbang. Sejalan dengan Kristin (2010) yang menunjukkan dominasi kelompok anak, ibu pengasuh, dan ayah usia pensiunan di perumahan menengah bawah.

Dari segi teritori, perempuan di perumahan menengah atas memiliki teritori ruang yang lebih luas dibandingkan dengan perempuan di perumahan menengah bawah. Hal ini menjelaskan mengapa perempuan di perumahan menengah atas lebih banyak memanfaatkan jalan, taman, atau lapangan dengan skala perumahan. Pandangan Mazingo (1989) tentang teritori perempuan yang lebih terbatas di ruang terbuka hanya berlaku untuk perumahan menengah bawah dan tidak berlaku di perumahan menengah atas. Modifikasi teori mengenai lokasi dan penggunaan ruang terbuka publik di perumahan dapat dilihat dalam Gambar 145 berikut.





Gambar 145. Modifikasi teori lokasi dan penggunaan ruang terbuka publik perumahan

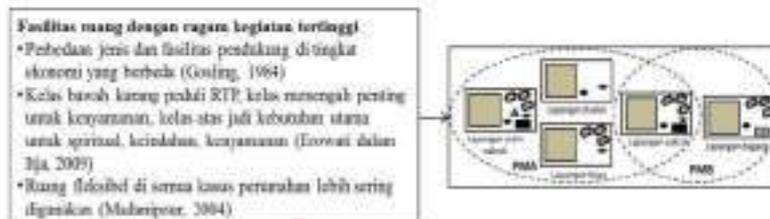
Lokasi ragam pemanfaatan tertinggi dan pengguna ruang Berdasarkan fasilitas ruang, fasilitas ruang terbuka publik di perumahan menengah atas memiliki karakteristik yang spesifik dan beragam, sering kali dengan luas yang melebihi standar yang ditetapkan. Di sisi lain, fasilitas ruang terbuka publik di perumahan menengah bawah hampir semuanya bersifat multifungsi namun belum memenuhi standar luas yang ditetapkan. Hal ini mengonfirmasi pandangan Gosling dan Maitland (1984) mengenai variasi jenis dan fasilitas yang tersedia dalam konteks pendapatan yang berbeda

Pemanfaatan lapangan di kedua kelompok perumahan tersebut pada dasarnya bersifat multifungsi karena dapat menyesuaikan diri dengan berbagai kegiatan, seperti yang diungkapkan oleh Madanipour (2004) tentang fleksibilitas ruang yang sering kali lebih diminati untuk aktivitas yang beragam. Di perumahan menengah bawah, keinginan untuk berinteraksi dengan tetangga satu blok mendorong lapangan-lapangan multifungsi, terutama lapangan bercakruk dan jalan, digunakan secara merata. Jenis lapangan dengan pohon peneduh memiliki ragam kegiatan tertinggi di kedua kelompok perumahan, terutama diminati oleh kelompok perempuan dan anak-anak, sesuai



dengan pandangan Mazingo (1989), Gyuse dan Gyuse (2008), serta Yannes dkk. (2010) mengenai manfaat ruang hijau dalam meningkatkan pemanfaatan ruang.

Terkait dengan fasilitas ruang lainnya, sebagian besar lapangan dengan tingkat pemanfaatan tertinggi tidak dilengkapi dengan trotoar di sekitarnya. Gambar 149 menunjukkan bahwa fasilitas di ruang dengan ragam pemanfaatan tertinggi meliputi bangku, gazebo, cakruk, atau bale. Di perumahan menengah bawah, lapangan-lapangan ini sering dilengkapi dengan kios atau ankringan untuk kegiatan perdagangan, menggambarkan bahwa tidak selalu fasilitas trotoar dan fasilitas menarik seperti yang diidealkan oleh Towers (2005), Dines (2006), dan Cohen dkk. (2007) dapat diterapkan dengan mudah di konteks perumahan. Modifikasi teori mengenai fasilitas ruang dengan ragam pemanfaatan tertinggi dapat dilihat di Gambar 146.



Gambar 146. Fasilitas ruang dengan ragam pemanfaatan tertinggi

Sifat Publik dan Personalisasi Ruang Terbuka Publik Perumahan

Berdasarkan sifat publik dan personalisasi ruang di perumahan dengan tingkat pendapatan yang berbeda, terdapat persamaan dan perbedaan yang signifikan antara kedua kelompok kasus. Persamaan terjadi dalam sifat publik ruang, sementara perbedaan muncul dalam personalisasi ruang untuk kepentingan pribadi dan perdagangan. Dari segi sifat publik ruang, hampir semua ruang terbuka di perumahan menengah bawah dan sebagian besar di perumahan menengah atas bersifat publik. Meskipun beberapa perumahan memiliki akses



terbatas, ruang terbuka tersebut tetap digunakan secara publik kecuali dalam satu kasus yang digunakan eksklusif untuk penghuni. Pembatasan akses tidak secara signifikan mengubah sifat publik dan persepsi kepemilikan terhadap ruang terbuka di perumahan.

Sebagaimana yang dinyatakan Asriany (2012) tentang penguatan sifat publik ruang melalui akses yang terbuka di perumahan menengah bawah, bahwa di perumahan Yogyakarta, ruang terbuka tetap dapat diakses dan dimanfaatkan oleh penghuni serta penduduk sekitar sepanjang hari, sesuai dengan kriteria Madanipour (1996) tentang ruang terbuka publik. Adapun terkait dengan personalisasi ruang untuk kepentingan pribadi, perbedaan signifikan terlihat antara perumahan menengah atas dan menengah bawah. Di perumahan menengah atas, personalisasi ruang cenderung minim dan sifatnya temporer, sementara di perumahan menengah bawah lebih banyak dan bersifat permanen. Hal ini sejalan dengan pendapat Madanipour (2003), Hertzberger (2005), serta Grundström dan Jere (2007) tentang penambahan area privat di ruang publik perumahan. Di perumahan menengah atas, penambahan ini terbatas pada beberapa tempat dan umumnya bersifat sementara, sedangkan di perumahan menengah bawah, personalisasi ruang terjadi hampir di seluruh tempat dan cenderung bersifat permanen.

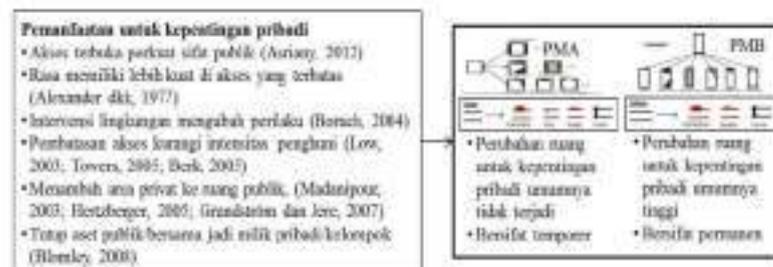
Dalam konteks peristiwa tertentu seperti hajatan atau kematian, terjadi penutupan ruang publik yang bersifat temporer atau bahkan permanen, seperti yang dinyatakan oleh Blomley (2008). Penutupan ini terjadi dalam kedua kelompok kasus, meskipun sifatnya bervariasi dari sementara hingga permanen, tergantung pada kondisi spesifik di lapangan. Penambahan benda pribadi atau komunal di perumahan umumnya meliputi tong sampah, tiang lampu, bangku, tanaman, dan berbagai jenis penutup lantai. Ini sejalan dengan pengamatan Miller (2007), Thompson dan Travlou (2007), serta Cosco (2007) mengenai personalisasi di ruang terbuka. Termasuk personalisasi meliputi pos jaga/cakruk, bangku, tenda, kandang, jemuran, dan kendaraan di jalan, serta bangku, balai/cakruk, dan tanaman di lapangan. Di perumahan menengah atas, penghuni juga menambahkan ring basket di jalan



perumahan, sedangkan di perumahan menengah bawah, terdapat penambahan tiang net/gawang, portal, dan ring basket. Personalisasi umumnya terkonsentrasi di area dengan tingkat pemanfaatan yang tinggi, seperti tepi lapangan yang sering digunakan untuk bermain, berinteraksi, berdagang, dan menjemur pakaian.

Elemen-elemen semi permanen sering ditemukan di lapangan yang sering digunakan untuk kegiatan berskala besar. Contohnya, di satu lapangan perumahan, terdapat kios yang dibangun oleh pedagang dengan desain fleksibel dan semi permanen, yang dikosongkan saat lapangan digunakan untuk kegiatan ibadah. Di lapangan lain, warga sekitar menambahkan tempat untuk menjemur pakaian di siang hari, ketika lapangan tidak banyak digunakan oleh pengguna lain. Secara umum, semakin dekat dengan jalan dan semakin padat bangunan hunian di sekitar lapangan, semakin besar privatisasi yang dilakukan oleh penghuni melalui penempatan elemen semi permanen.

Pemanfaatan ruang terbuka publik dapat berubah karena intervensi penghuni. Beberapa taman bermain telah berubah menjadi tempat parkir kendaraan bagi penghuni yang tinggal di sekitar ruang tersebut, sedangkan beberapa taman lainnya tidak lagi dimanfaatkan. Sejalan dengan pernyataan Boruch (2004) tentang bagaimana individu dapat mengubah perilaku mereka sebagai respons terhadap intervensi lingkungan di perumahan Yogyakarta. Modifikasi teori mengenai pemanfaatan ruang untuk kepentingan pribadi dapat dilihat di Gambar 147.



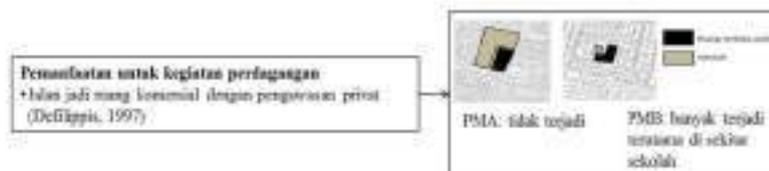
Gambar 147. Pemanfaatan ruang untuk kepentingan pribadi di perumahan



Dari perspektif personalisasi ruang berdasarkan pemanfaatan perdagangan, transformasi ruang terbuka publik menjadi ruang komersial terjadi dengan cara yang berbeda di kedua kelompok perumahan. Perbedaan ini dipengaruhi oleh struktur jejaring sosial tetangga dan kesepakatan antara pengelola, penghuni sekitar, dan pedagang di perumahan tersebut, mirip dengan yang terjadi di perumahan Yogyakarta. Di perumahan menengah atas, semua proses komersialisasi ruang terjadi dengan fungsi yang serupa, sedangkan di perumahan menengah bawah, komersialisasi tersebut bervariasi dalam fungsi.

Komersialisasi di perumahan menengah atas lebih intensif daripada di perumahan menengah bawah. Di perumahan menengah atas, komersialisasi terfokus di pasar, lapangan tenis, dan pusat kebugaran, sementara di perumahan menengah bawah, fokusnya lebih pada lapangan bola. Implementasi komersialisasi ini bisa berupa tarif harian untuk pedagang di sekitar lapangan atau sewa bulanan atau berjangka waktu tertentu untuk menyewa seluruh lapangan. Hal ini mendukung pernyataan Defilippis (1997) mengenai transformasi pemanfaatan ruang jalan di Manhattan menjadi ruang komersial dengan pengawasan yang privat.

Kondisi ruang terbuka dengan aktivitas dan partisipasi yang tinggi menyebabkan lapangan dan jalan utama di perumahan, khususnya di perumahan menengah bawah, memiliki tingkat komersialisasi yang signifikan. Kegiatan perdagangan di perumahan menengah bawah lebih padat dibandingkan di perumahan menengah atas, terutama di lapangan yang berdekatan dengan sekolah atau masjid.



Gambar 148. Pemanfaatan ruang untuk kegiatan perdagangan



2 Personalisasi ruang tersebut tidak terlepas dari pengelolaan ruang di perumahan. Pengelolaan ruang di kedelapan kasus dilakukan secara terpisah, tidak seperti yang dianjurkan oleh Lindgren dan Castell (2008) tentang pentingnya pengelolaan ruang terbuka secara bersama oleh pengembang, penghuni, dan pemerintah untuk meningkatkan efisiensi ekonomi dan hubungan antarpenghuni. Di perumahan Yogyakarta, pengembang bertanggung jawab atas pengelolaan ruang terbuka selama masa pembangunan hingga serah terima fasilitas kepada pemerintah daerah atau paguyuban penghuni. Setelah serah terima, paguyuban penghuni mengambil alih pengelolaan ruang tersebut. Pemerintah daerah, sebagai pemilik ruang terbuka, tidak secara langsung mengelola ruang tersebut dan hanya turun tangan jika ada permintaan dari paguyuban penghuni.

Sebagian besar kasus, terutama di perumahan menengah bawah, melakukan pengelolaan ruang terbuka secara mandiri tanpa campur tangan pemerintah atau pengembang. Kondisi ini menjadi penyebab utama dari perbedaan dalam personalisasi ruang terbuka publik di setiap perumahan. Hampir semua lapangan, terutama di perumahan menengah bawah, dikembangkan secara mandiri oleh penghuni untuk memaksimalkan penggunaan ruang. Keterlibatan aktif masyarakat ini sejalan dengan pandangan Smalberger (2005), Puren dkk. (2006), Ricketts (2008), dan Ji (2009) tentang pentingnya partisipasi masyarakat dalam pengembangan lapangan.

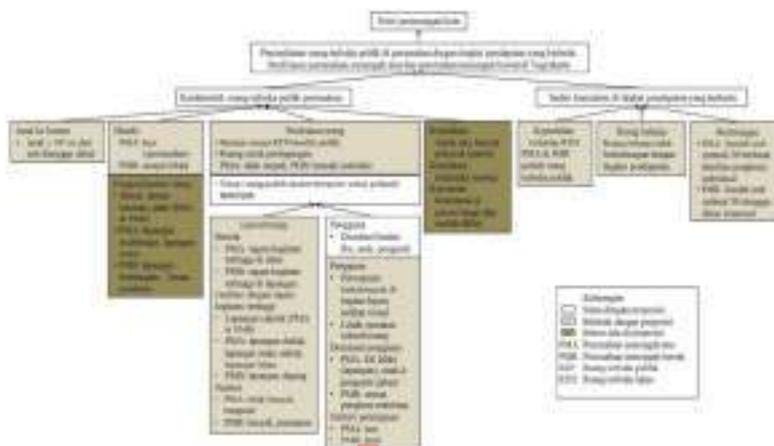
Modifikasi Teori Pemanfaatan Ruang Terbuka Publik di Perumahan

1 Ada perubahan beberapa aspek teori mengenai karakteristik ruang terbuka publik di perumahan dan tradisi bermukim penghuni. Modifikasi terhadap teori karakteristik ruang terbuka publik mencakup jarak antara unit hunian dengan ruang terbuka, hierarki penggunaan ruang, fungsi ruang, perubahan dalam penggunaan ruang, tata letak ruang, jenis pengguna, serta persepsi terhadap pencahayaan, estetika, dan keamanan ruang. Sedangkan modifikasi terhadap teori tradisi bermukim mencakup perhatian terhadap ruang terbuka hijau,



ruang komersial, dan pola interaksi antartetangga. Beberapa teori telah dikonfirmasi kembali yang di antaranya dimodifikasi untuk menggambarkan perbedaan yang lebih tajam antartingkat pendapatan, belum termasuk dalam proposisi sebelumnya. Teori yang dikonfirmasi kembali termasuk penutupan sementara ruang publik dan dominasi penggunaan ruang. Teori baru yang belum termasuk dalam proposisi sebelumnya mencakup prioritas penggunaan ruang, perubahan ruang terkait perdagangan, persepsi terhadap pencahayaan, estetika, dan keamanan ruang.

Teori yang dimodifikasi termasuk jarak antara hunian dengan ruang terbuka, hierarki penggunaan ruang, tata letak ruang, jenis pengguna, perhatian terhadap ruang terbuka hijau, ruang komersial, dan pola interaksi antartetangga. Rincian lebih lanjut mengenai modifikasi atas proposisi sebelumnya dapat dilihat pada gambar di bawah ini.



Gambar 149. Modifikasi teori pemanfaatan ruang terbuka publik di perumahan



Kedudukan Hasil Modifikasi Teori terhadap Teori Perancangan Kota

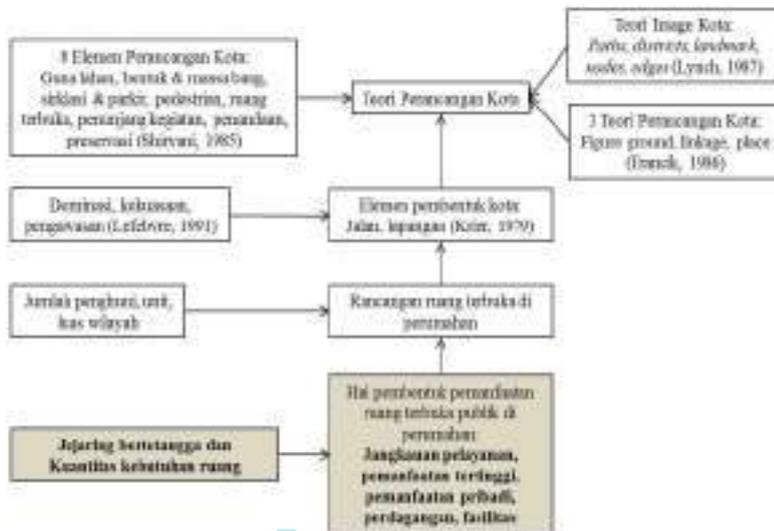
Pemanfaatan ruang terbuka publik di perumahan telah meng-enrich teori-teori perancangan kota terkait fungsi dan prinsip-prinsip perancangan ruang terbuka publik, bahkan hingga ke perincian yang lebih spesifik seperti perumahan menengah atas dan perumahan menengah bawah. Sebagian besar teori mengenai ruang terbuka publik saat ini umumnya berfokus pada tingkat kota atau kawasan tertentu, sementara hanya sedikit yang menggarap aspek perumahan, dan biasanya berhenti pada tingkat perumahan secara umum.

Teori-teori perancangan kota yang relevan telah dikemukakan oleh beberapa ahli seperti Lynch (1960) dengan konsep citra kota, Trancik (1986) dengan tiga teori perancangan kota, Shirvani (1985) dengan delapan elemen perancangan kota, dan Krier (1979) dengan elemen pembentuk kota. Hasil empiris ini berkontribusi pada teori perancangan kota dengan mempertajam konsep yang diusulkan oleh Krier (1979) mengenai jalan dan lapangan sebagai elemen kunci dalam membentuk ruang di konteks perumahan. Sebagaimana hasil penelusuran yang ada, terdapat perbedaan signifikan dalam pemanfaatan ruang terbuka publik antara perumahan menengah atas dan perumahan menengah bawah, yang disebabkan oleh variasi dalam jangkauan jejaring bertetangga dan faktor kuantitas kebutuhan ruang di kedua kelompok tersebut. Faktor-faktor ini memengaruhi cara ruang publik diinterpretasikan sebagai produk sosial, sebuah konsep yang diperkenalkan oleh Lefebvre (1991) yang menekankan bahwa ruang publik dipengaruhi oleh dinamika dominasi, kekuasaan, dan pengawasan dalam konteks sosial.

Modifikasi teori-teori ini menambahkan dimensi baru terhadap standar rancangan ruang terbuka di perumahan, di mana sebelumnya standar tersebut cenderung mengikuti pedoman berdasarkan jumlah populasi, unit hunian, dan ukuran lahan. Namun, dalam konteks perumahan dengan tingkat pendapatan yang berbeda, pengaruh dari jejaring bertetangga dan faktor kuantitas kebutuhan ruang mengubah paradigma mengenai bagaimana ruang terbuka dipahami dan



dirancang dalam masyarakat. Berikut implementasi hasil penelusuran terhadap teori perancangan kota.



Gambar 150. Kedudukan pemanfaatan ruang terbuka publik di perumahan terhadap teori perancangan kota



Bab 11

Penutup

Pada intinya, di perumahan dengan tingkat pendapatan yang berbeda, cara penghuni memanfaatkan ruang terbuka publik dipengaruhi oleh jangkauan jejaring bertetangga dan jumlah kebutuhan ruang yang berbeda. Pada perumahan menengah atas, penghuni cenderung lebih individualistis dan terhubung dalam jaringan yang berdasarkan identitas seperti etnis, agama, atau pekerjaan. Sebaliknya, di perumahan menengah bawah, penghuni lebih komunal dan terhubung secara erat dengan tetangga dekat.

Terkait dengan jumlah kebutuhan ruang, penghuni di perumahan menengah bawah memiliki kebutuhan yang lebih besar karena rata-rata luas unit rumah yang lebih kecil dibandingkan perumahan menengah atas. Hal ini memengaruhi bagaimana ruang terbuka publik dipergunakan dalam kedua kelompok perumahan tersebut. Perbedaan karakteristik penghuni ini menghasilkan variasi dalam ruang terbuka publik di lima aspek utama: (1) jangkauan layanan, (2) lokasi penggunaan intensif, (3) fasilitas di ruang yang paling intensif digunakan, (4) penggunaan untuk kepentingan pribadi, dan (5) penggunaan untuk kegiatan perdagangan.

Ruang terbuka publik di perumahan menengah atas mencakup area yang lebih luas, bahkan mencakup seluruh perumahan, sementara di perumahan menengah bawah, jangkauannya lebih terbatas, umumnya hanya mencakup sebagian blok atau kluster tertentu, dan digunakan secara merata. Perbedaan ini terkait dengan tingkat jejaring bertetangga yang berbeda antara kedua kelompok tersebut. Baik penghuni perumahan menengah atas maupun perumahan menengah bawah menggunakan berbagai jenis ruang



terbuka publik. Namun, di perumahan menengah atas, ruang yang paling intensif digunakan adalah jalan-jalan di sekitar rumah, sementara di perumahan menengah bawah, lapangan-lapangan menjadi fokus utama penggunaan karena ruang di dalam rumah belum cukup untuk memenuhi kebutuhan.

Perbedaan dalam karakteristik penghuni, terutama terkait dengan jangkauan jejaring bertetangga dan kebutuhan ruang memberikan kontribusi signifikan terhadap cara ruang terbuka publik dipahami dan dimanfaatkan dalam perumahan dengan berbagai tingkat pendapatan. Dalam hal fasilitas, penggunaan yang paling intensif di kedua kelompok perumahan terjadi di ruang terbuka publik berupa lapangan cakruk. Namun, perbedaan muncul pada jenis lapangan lainnya, seperti lapangan duduk, lapangan main cakruk, dan lapangan hijau untuk perumahan menengah atas, serta lapangan dagang untuk perumahan menengah bawah. Perbedaan ini dipengaruhi oleh variasi dalam jejaring bertetangga, kebutuhan ruang di dalam rumah, dan kesepakatan antara pengelola perumahan dan pedagang. Terkait pemanfaatan untuk kepentingan pribadi, di perumahan menengah atas hal ini jarang terjadi dan jika ada cenderung bersifat sementara. Sebaliknya, di perumahan menengah bawah, fenomena ini lebih umum dan cenderung permanen, yang juga terkait dengan tingginya kebutuhan ruang di dalam rumah.

Begitu pun mengenai pemanfaatan untuk kegiatan perdagangan, di perumahan menengah atas biasanya tidak ada, sementara di perumahan menengah bawah, aktivitas perdagangan banyak terjadi terutama di sekitar tempat-tempat seperti sekolah yang menjadi titik berkumpul orang-orang sehari-hari. Perbedaan ini disebabkan oleh perbedaan dalam jejaring bertetangga dan kesepakatan antara pengelola perumahan, penghuni sekitar, dan pedagang. Keunikan dari ruang terbuka publik di perumahan di Yogyakarta adalah bahwa sebagian besar ruang terbuka di perumahan menengah atas bersifat publik. Hal ini tercermin dari kesadaran bahwa ruang tersebut adalah milik bersama, serta dari hubungan yang erat dan tenggang rasa yang tinggi antara penghuni dan penduduk sekitar, khususnya karena



mayoritas dari mereka memiliki latar belakang suku Jawa dan menerapkan prinsip guyub.

Dalam konteks perancangan kota, Krier (1979) mengemukakan bahwa elemen-elemen utama pembentuk ruang kota adalah jalan dan lapangan. Namun, di dalam lingkup perumahan, kedua elemen ini memiliki pola pemanfaatan yang berbeda tergantung pada tingkat pendapatan penghuninya, yang dipengaruhi oleh perbedaan dalam jangkauan jejaring bertetangga dan faktor kuantitas kebutuhan ruang. Semakin rendah tingkat pendapatan, jejaring bertetangga cenderung lebih dekat, dan luas rata-rata unit rumah lebih kecil, sehingga kebutuhan ruangnya lebih besar. Pernyataan Lefebvre (1991) bahwa ruang publik dipengaruhi oleh dominasi, kekuasaan, dan pengawasan tidak sepenuhnya berlaku di perumahan, karena terdapat perbedaan konseptual yang signifikan antara perumahan dengan tingkat pendapatan yang berbeda. Kondisi ini mengakibatkan perlunya modifikasi terhadap teori dan standar rancangan ruang terbuka publik yang diterapkan secara umum untuk berbagai jenis perumahan.

Perbedaan dalam jangkauan jejaring bertetangga dan faktor kuantitas kebutuhan ruang ini berdampak pada berbagai aspek pemanfaatan ruang terbuka publik di perumahan, seperti jangkauan pelayanan, lokasi dengan pemanfaatan tertinggi, fasilitas yang tersedia, pemanfaatan untuk kepentingan pribadi, dan juga pemanfaatan untuk kegiatan perdagangan. Dalam hal jejaring bertetangga, jumlah unit optimal di perumahan menengah atas adalah sekitar 20 unit, berdasarkan identitas penghuni, sedangkan di perumahan menengah bawah, jumlah ini dapat mencapai 30 unit, didasarkan pada hubungan dengan tetangga dekat. Hal ini mengakibatkan jangkauan pelayanan di perumahan menengah atas lebih berskala perumahan, sementara di perumahan menengah bawah, berskala lebih kecil, yaitu blok. Hal ini mengubah konsep Alexander dkk. (1977) dan Kostof (1991) yang menyarankan bahwa radius optimal untuk jejaring bertetangga sekitar 12 unit rumah, karena di perumahan Yogyakarta, konsep ini tidak dapat diterapkan secara universal di perumahan dengan tingkat pendapatan yang



berbeda. Hal serupa berlaku untuk konsep Burkholder dkk. (2003) mengenai efektivitas ruang dengan skala pelayanan yang lebih kecil, yang lebih cocok untuk perumahan menengah bawah, karena penghuni perumahan menengah atas lebih cenderung memanfaatkan lapangan yang berskala perumahan.

Dari segi fasilitas ruang, penghuni perumahan membutuhkan lapangan yang fleksibel untuk berkumpul, bermain, dan berolahraga. Ini mengonfirmasi pandangan Madanipour (2004) mengenai pentingnya ruang yang fleksibel. Penghuni perumahan di Yogyakarta menganggap taman, taman bermain, dan jalan sebagai fasilitas yang sangat penting dalam ruang terbuka publik. Perbedaan di antara perumahan dengan tingkat pendapatan yang berbeda terletak pada prioritas ruang lainnya. Penghuni perumahan menengah atas lebih memilih lapangan multifungsi dan lapangan tenis, sementara penghuni perumahan menengah bawah cenderung memilih lapangan bulu tangkis dan taman pembatas. Hal ini mengubah pemahaman dari Erowati (Itja, 2009) tentang kurangnya perhatian kelompok menengah bawah terhadap ruang terbuka hijau. Di perumahan Yogyakarta, penghuni perumahan menengah bawah justru peduli terhadap keberadaan ruang terbuka sebagai tempat untuk berbagai kegiatan harian dan tahunan.

Dari perspektif kepentingan pribadi, ekspansi ruang publik ke ruang privat terjadi di perumahan menengah atas dan menengah bawah. Perbedaannya adalah bahwa ekspansi di perumahan menengah atas terbatas dan umumnya sifatnya temporer, sementara di perumahan menengah bawah, ekspansi ini lebih banyak terjadi dan bersifat permanen. Hal ini memperjelas konsep yang diungkapkan oleh Madanipour (2003), Hertzberger (2005), serta Grundström dan Jere (2007) mengenai perubahan ruang privat ke ruang publik. Sedangkan dari segi kepentingan perdagangan, ekspansi ekonomi di perumahan menengah bawah, terutama di sekitar sekolah atau jalan utama, lebih sering terjadi dibandingkan di perumahan menengah atas. Hal ini memperkuat pandangan Defilippis (1997) tentang transformasi ruang publik menjadi ruang komersial.



Bagaimana Seharusnya Sebuah Kebijakan?

Kebijakan yang ada mensyaratkan bahwa pengembang wajib menyediakan ruang terbuka berupa tanah siap bangun sesuai dengan peraturan yang berlaku, termasuk persyaratan minimal 30% untuk ruang terbuka hijau (UU No. 26 tahun 2007) serta regulasi terkait lainnya seperti UU No. 1 Tahun 2011 dan Permendagri No. 9 Tahun 2009. Jenis pemanfaatan ruang ini ditentukan berdasarkan jumlah penduduk, skala administrasi, atau jumlah jiwa, sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam KepMen No. 534/KPTS/M/2001 dan SNI 03-1733-2004. Namun belum semua perumahan, terutama di perumahan menengah bawah, memenuhi standar luas minimal yang diatur oleh kebijakan tersebut. Meskipun demikian, kebijakan ini diterapkan secara seragam di semua jenis perumahan, meskipun ada perbedaan dalam cara bermukim atau tradisi bermukim di tingkat pendapatan yang berbeda.

Mengingat kepemilikan ruang sebagai aset Pemerintah Daerah menurut Permendagri No. 9 Tahun 2009, serta mempertimbangkan tingginya kebutuhan bertetangga penghuni perumahan yang minimal 12 kali per tahun dan kebutuhan tempat untuk kegiatan kurban (yang mayoritas dilakukan oleh umat Islam), serta perbedaan radius optimal yang berlaku, maka diperlukan kebijakan tambahan untuk mengantisipasi kebutuhan ini. Salah satu kebijakan yang disarankan adalah penyediaan lapangan olahraga di setiap perumahan dengan kriteria tertentu, seperti lapangan yang fleksibel untuk berbagai kegiatan dengan skala sesuai jenis perumahan (perumahan menengah atas dan menengah bawah), serta dilengkapi dengan fasilitas tambahan seperti sumber air dan tempat duduk. Selain itu, mengingat adanya ekspansi ekonomi yang signifikan di perumahan menengah bawah, terutama di sekitar lapangan yang berdekatan dengan sekolah atau masjid, maka diperlukan kebijakan yang mengatur lebar minimal jalan di sekitar tempat-tempat tersebut untuk mengantisipasi dampak dari ekspansi ekonomi tersebut.

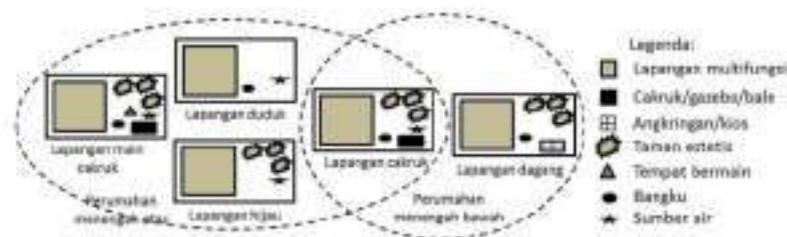


Praktik Ideal Perencanaan & Perancangan Arsitektur Perumahan

Lokasi dan bentuk ruang terbuka publik di perumahan dipengaruhi oleh perencanaan awal *site plan* saat pembangunan perumahan. Pada kenyataannya, ruang yang memiliki tingkat pemanfaatan dan kegiatan yang tinggi adalah ruang yang mudah untuk diawasi dan diakses oleh penghuni serta menjadi orientasi utama di sekitar rumah. Penempatan ruang di perumahan sebaiknya mempertimbangkan perbedaan dalam jejaring bertetangga, kuantitas kebutuhan ruang, serta tempat untuk kegiatan kurban yang signifikan bagi mayoritas penghuni yang beragama Islam.

Dianjurkan untuk menggunakan bentuk lapangan yang fleksibel yang dilengkapi dengan bangku, pohon peneduh, pos jaga, dan sumber air untuk memenuhi kebutuhan penghuni. Lebar jalan, terutama di sepanjang jalan utama dan di sekitar masjid atau sekolah, juga perlu diperluas untuk mengantisipasi dampak ekspansi perdagangan. Di kedua kelompok perumahan, lapangan cakruk dengan bangku, sumber air, taman estetis, dan pos jaga menjadi salah satu tipe lapangan dengan aktivitas paling tinggi. Di perumahan menengah atas, taman estetis dan taman bermain khusus seringkali kurang mendapat perhatian setelah serah terima pengelolaan. Jenis lapangan lain dengan aktivitas tinggi di perumahan menengah atas mencakup lapangan main cakruk dengan bangku, sumber air, pos jaga, taman bermain, dan taman estetis; lapangan duduk dengan bangku dan sumber air; serta lapangan multifungsi dengan sumber air dan taman estetis. Sedangkan di perumahan menengah bawah, lapangan dagang dengan bangku, sumber air, taman estetis, serta gerobak angkut atau kios merupakan jenis lapangan dengan aktivitas tertinggi (lihat Gambar 151).





Gambar 15.1. Tipe ruang terbuka di ranah praktik perencanaan dan perancangan arsitektur perumahan

Studi tentang penggunaan ruang terbuka publik di perumahan dengan berbagai tingkat pendapatan ini mengambil studi kasus perumahan menengah atas dan menengah bawah di Yogyakarta. Tentu hal ini dapat dilakukan pengembangan lebih lanjut untuk memperkuat teori penggunaan ruang, seperti (1) penerapan di kota lain yang memiliki tingkat kebersamaan dan toleransi sosial yang serupa dengan Yogyakarta, (2) mempertimbangkan tingkat kebersamaan dan toleransi yang berbeda dari Yogyakarta, dan (3) melibatkan kategori tingkat pendapatan selain menengah atas dan menengah bawah.

Ruang yang menjadi orientasi hunian memiliki frekuensi kegiatan yang tinggi dan beragam, meskipun jaraknya dari unit terjauh mencapai lebih dari 100 meter. Hal ini memberikan peluang untuk dilakukan riset lebih lanjut mengenai jarak yang dianggap nyaman oleh penghuni terhadap ruang terbuka publik. Pengaruh lama tinggal dan lokasi ruang terbuka publik terhadap rasa memiliki ruang tersebut, serta potensi hubungan antara usia penghuni dan tingkat kemandirian dalam mengelola adaptasi ruang, menjadi potensi studi lanjutan selanjutnya. Termasuk juga keterkaitan antara lama tinggal, lokasi ruang terbuka publik, adaptasi ruang tersebut, jumlah pensiunan, dan cara pengelolaan ruang. Pengelolaan oleh pengembang berpengaruh terhadap bentuk dan penggunaan ruang. Studi lanjutan mengenai pengelolaan ruang terbuka di perumahan oleh pengembang dapat memperluas bidang manajemen ruang publik. Hal ini dapat menyoroti mengapa pengembang tetap mengelola ruang setelah serah



terima, cara mereka mengelola ruang, dan bagaimana persepsi penghuni terhadap pengelolaan oleh pengembang.

Kesadaran penghuni bahwa ruang terbuka adalah milik umum juga mendorong kita untuk mengkaji pengelolaan ruang oleh pemerintah. Misalnya mengeksplorasi peran pemerintah setelah serah terima fasilitas ruang terbuka dari pengembang, serta alasan di balik pengelolaan ruang oleh pemerintah. Hubungan antara pengembang pemerintah, dan penghuni terhadap pengelolaan ruang terbuka di perumahan menjadi isu penting lain yang bisa dieksplorasi.



Pemikiran Ulang Interaksi dan Pemanfaatan Ruang Terbuka di Perumahan

ORIGINALITY REPORT

11 %	11 %	1 %	0 %
SIMILARITY INDEX	INTERNET SOURCES	PUBLICATIONS	STUDENT PAPERS

PRIMARY SOURCES

1	docplayer.info Internet Source	4 %
2	www.trijurnal.lemlit.trisakti.ac.id Internet Source	2 %
3	repository.trisakti.ac.id Internet Source	<1 %
4	arsitektur.ftsp.trisakti.ac.id Internet Source	<1 %
5	etd.repository.ugm.ac.id Internet Source	<1 %
6	repository.ub.ac.id Internet Source	<1 %
7	www.researchgate.net Internet Source	<1 %
8	www.scribd.com Internet Source	<1 %
9	issuu.com Internet Source	<1 %
10	e-journal.uajy.ac.id Internet Source	<1 %
11	text-id.123dok.com Internet Source	<1 %

repository.its.ac.id

12	Internet Source	<1 %
13	repository.mercubuana.ac.id Internet Source	<1 %
14	www.rukamen.com Internet Source	<1 %
15	123dok.com Internet Source	<1 %
16	idoc.pub Internet Source	<1 %
17	zombiedoc.com Internet Source	<1 %
18	kabar-terhangat.blogspot.com Internet Source	<1 %
19	id.123dok.com Internet Source	<1 %
20	eprints.undip.ac.id Internet Source	<1 %
21	pdfcoffee.com Internet Source	<1 %
22	yonorg2024.giresun.edu.tr Internet Source	<1 %
23	snowsdreams.blogspot.com Internet Source	<1 %
24	repositori.usu.ac.id Internet Source	<1 %
25	repository.lppm.unila.ac.id Internet Source	<1 %
26	repository.umy.ac.id Internet Source	<1 %

<1 %

27

www.lamudi.co.id

Internet Source

<1 %

28

www.urban.org

Internet Source

<1 %

29

moam.info

Internet Source

<1 %

30

www.slideshare.net

Internet Source

<1 %

31

kostrad.mil.id

Internet Source

<1 %

32

republika.co.id

Internet Source

<1 %

33

infotiket.com

Internet Source

<1 %

34

perpustakaan.bappenas.go.id

Internet Source

<1 %

35

hellosehat.com

Internet Source

<1 %

36

pt.slideshare.net

Internet Source

<1 %

37

sepengatahuanku.blogspot.com

Internet Source

<1 %

38

repository.umpalopo.ac.id

Internet Source

<1 %

39

repository.usu.ac.id

Internet Source

<1 %

40	Submitted to School of Business and Management ITB Student Paper	<1 %
41	Yohanes P Erick A, Ratna Dwi Ma'sum, Mifidyah Putri Palilati, Syukri Entengo. "OPTIMALISASI CREATIVE PLACEMAKING RUANG TERBUKA PUBLIK TAMAN AIR MANCUR LIMBOTO", JAMBURA Journal of Architecture, 2024 Publication	<1 %
42	adoc.pub Internet Source	<1 %
43	blogfam.com Internet Source	<1 %
44	daerah.sindonews.com Internet Source	<1 %
45	digilib.uin-suka.ac.id Internet Source	<1 %
46	e-arsip.bontangkota.go.id Internet Source	<1 %
47	id.scribd.com Internet Source	<1 %
48	media.neliti.com Internet Source	<1 %
49	repository.unika.ac.id Internet Source	<1 %
50	www.harian365.com Internet Source	<1 %
51	www.supra-center.com Internet Source	<1 %

52	bappeda.jogjaprov.go.id Internet Source	<1 %
53	jurnal.umj.ac.id Internet Source	<1 %
54	mafiadoc.com Internet Source	<1 %
55	www.milanomia.biz Internet Source	<1 %
56	eprints.uny.ac.id Internet Source	<1 %
57	eprints.walisongo.ac.id Internet Source	<1 %
58	www.warungkopihitam.xyz Internet Source	<1 %
59	Mitra, S.N.. "Cooperative phenomena in non-Heisenberg spin model with two- and three-atom interactions", Physica A: Statistical Mechanics and its Applications, 19980215 Publication	<1 %
60	id.wikipedia.org Internet Source	<1 %
61	www.beritajakarta.id Internet Source	<1 %
62	www.diva-portal.org Internet Source	<1 %
63	dpupesdm.jogjaprov.go.id Internet Source	<1 %
64	research.chalmers.se Internet Source	<1 %

65	Submitted to Universitas Brawijaya Student Paper	<1 %
66	Submitted to Universitas Diponegoro Student Paper	<1 %
67	Submitted to Universitas Pelita Harapan Student Paper	<1 %
68	beat2saheri.wordpress.com Internet Source	<1 %
69	nanopdf.com Internet Source	<1 %
70	eprints.uns.ac.id Internet Source	<1 %
71	exactitudeconsultancy.com Internet Source	<1 %
72	kabartamiang.com Internet Source	<1 %
73	miphz.wordpress.com Internet Source	<1 %
74	ro.scribd.com Internet Source	<1 %
75	Albertus Magnus Prestianta, FX Lilik Dwi Mardjianto, Hargyo Tri Nugroho Ignatius. "META ANALISIS PLATFORM MEDIA DIGITAL RAMAH PENYANDANG DISABILITAS", LUGAS Jurnal Komunikasi, 2018 Publication	<1 %
76	fotodewasa7.com Internet Source	<1 %
77	igj.or.id Internet Source	<1 %

78	journal.unilak.ac.id Internet Source	<1 %
79	m.medcom.id Internet Source	<1 %
80	makaanlontong.blogspot.com Internet Source	<1 %
81	rsudhat.deliserdangkab.go.id Internet Source	<1 %
82	syahriartato.wordpress.com Internet Source	<1 %
83	www.rumahtravel.net Internet Source	<1 %
84	Heldawati Heldawati, Rijanti Abdurrachim, Mahpolah Mahpolah. "Kepatuhan Minum Obat Kelasi Besi, Konsumsi Sumber Protein Serta Zat Besi Melalui Pendampingan Individu Pada Pasien Anak Thalasemia Mayor (Case Series) (Studi Di Kota Banjarbaru Dan Sekitarnya)", Jurnal Skala Kesehatan, 2023 Publication	<1 %
85	Muhammad Lufika Tondi, Tri Woro Setiati. "STUDI ELEMEN RUANG TERBUKA PUBLIK TERHADAP RESPONSIF GENDER (STUDI KASUS KORIDOR JALAN JENDRAL SUDIRMAN KOTA PALEMBANG)", LANGKAU BETANG: JURNAL ARSITEKTUR, 2022 Publication	<1 %
86	Sinisa Hadziabdic, Sebastian Kohl. "Unearthing the Sociology of Urban Gardening: The Social and Political Life of	<1 %

the German "Schrebergarten", SocArXiv,
2024

Publication

87 Syafriadi Syafriadi, Rahayu Widhiastuti.
"Ruang Terbuka Publik Dengan Tema
Coronavirus Disease 2019 Memorial Park
Sebagai Refleksi Terhadap Normal Baru",
Vokasi: Jurnal Publikasi Ilmiah, 2022
Publication

88 Yusuf Agung Prihambudi, Pudji Rahmawati.
"Pemberdayaan Petani Melalui Pengelolaan
Hasil Panen di Dukuh Bangklen Desa Katur",
Islamic Management and Empowerment
Journal, 2020
Publication

89 citraayuw.wordpress.com
Internet Source

90 core.ac.uk
Internet Source

91 ejournal.unsrat.ac.id
Internet Source

92 etheses.iainponorogo.ac.id
Internet Source

93 id-card.info
Internet Source

94 infobantul.com
Internet Source

95 jokowidiary.blogspot.com
Internet Source

96 mastercasino88.blogspot.com
Internet Source

97	mediaindonesia.com Internet Source	<1 %
98	nathaniatalitha.blogspot.co.id Internet Source	<1 %
99	njzhengniu.com Internet Source	<1 %
100	pencerahnusagrobogan.blogspot.com Internet Source	<1 %
101	peraturan.bpk.go.id Internet Source	<1 %
102	repository.uin-suska.ac.id Internet Source	<1 %
103	repository.unej.ac.id Internet Source	<1 %
104	repository.unhas.ac.id Internet Source	<1 %
105	repository.upi.edu Internet Source	<1 %
106	salamadian.com Internet Source	<1 %
107	shoppingandnews.com Internet Source	<1 %
108	travelspromo.com Internet Source	<1 %
109	www.kupasbengkulu.com Internet Source	<1 %
110	www.skm-ui.com Internet Source	<1 %

www.suaramerdeka.com

111

Internet Source

<1 %

112

www.tiket.com

Internet Source

<1 %

113

Arini Rahmawati, Arief Hargono. "Dominant Factor of Diabetic Neuropathy on Diabetes Mellitus Type 2 Patients", Jurnal Berkala Epidemiologi, 2018

Publication

<1 %

114

Bambang Supriyanto. "Analisis Kebijakan Penyerahan Prasarana, Sarana Dan Utilitas Di Kabupaten Sidoarjo", JKMP (Jurnal Kebijakan dan Manajemen Publik), 2019

Publication

<1 %

115

Cinthyaningtyas Meytasari. "PENDEKATAN ENVIRONMENTAL PSYCHOLOGY DALAM PERANCANGAN RUANG TERBUKA PUBLIK YANG HUMANIS", Jurnal Arsitektur dan Perencanaan (JUARA), 2023

Publication

<1 %

116

Nashrah Arsyad. "PEMANFAATAN RUANG PUBLIK PADA KAWASAN RUMAH TOKO DI KECAMATAN PANAKKUKANG MAKASSAR", LOSARI : Jurnal Arsitektur Kota dan Pemukiman, 2016

Publication

<1 %

117

Sapariyanto Sapariyanto, Slamet Budi Yuwono, Melya Riniarti. "Kajian Iklim Mikro Di Bawah Tegakan Ruang Terbuka Hijau Universitas Lampung", Jurnal Sylva Lestari, 2016

Publication

<1 %

anekaniaga.com

118	Internet Source	<1 %
119	antosенno.wordpress.com Internet Source	<1 %
120	api.uinjkt.ac.id Internet Source	<1 %
121	dbpedia.cs.ui.ac.id Internet Source	<1 %
122	dediirawan66.blogspot.com Internet Source	<1 %
123	dokumen.tips Internet Source	<1 %
124	fikes.upnvj.ac.id Internet Source	<1 %
125	fr.scribd.com Internet Source	<1 %
126	garuda.ristekbrin.go.id Internet Source	<1 %
127	halosehat.com Internet Source	<1 %
128	kabarkampus.com Internet Source	<1 %
129	karyailmiah.unisba.ac.id Internet Source	<1 %
130	lp3m.upnvj.ac.id Internet Source	<1 %
131	mirzarizadi.wordpress.com Internet Source	<1 %
132	ms.stpatrickschoolwhitelake.org Internet Source	<1 %

<1 %

133 muhammadzeiin.blogspot.com
Internet Source

<1 %

134 pt.scribd.com
Internet Source

<1 %

135 repositori.uin-alauddin.ac.id
Internet Source

<1 %

136 repository.isi-ska.ac.id
Internet Source

<1 %

137 repository.radenintan.ac.id
Internet Source

<1 %

138 repository.unisba.ac.id:8080
Internet Source

<1 %

139 repository.unj.ac.id
Internet Source

<1 %

140 ruangwaktucom.files.wordpress.com
Internet Source

<1 %

141 schooldevelopment.net
Internet Source

<1 %

142 skripsipekanbaru.wordpress.com
Internet Source

<1 %

143 thred.com
Internet Source

<1 %

144 transaksiproperty.com
Internet Source

<1 %

145 unpar.ac.id
Internet Source

<1 %

146 www.dream.co.id
Internet Source

		<1 %
147	www.fouvalfard.se Internet Source	<1 %
148	www.jelajahlampung.com Internet Source	<1 %
149	www.kompas.com Internet Source	<1 %
150	www.lelemuku.org Internet Source	<1 %
151	www.mitrariset.com Internet Source	<1 %
152	www.noninadia.com Internet Source	<1 %
153	www.paper.id Internet Source	<1 %
154	www.putrinurulhuda.com Internet Source	<1 %
155	www.shinkotoni-central-blog.com Internet Source	<1 %
156	www.yumpu.com Internet Source	<1 %
157	Saut Sagala, Sari Saraswati. "Spatial Analysis of Existing Public Open Space for Evacuation Area During Secondary Earthquake; A Case Study: Sukahaji Village, Bandung", Forum Geografi, 2016 Publication	<1 %
158	arifuddinali.blogspot.com Internet Source	<1 %

159

islamicmarkets.com

Internet Source

<1 %

160

www.shopback.co.id

Internet Source

<1 %

161

bappeda.tangerangselatankota.go.id

Internet Source

<1 %

Exclude quotes On

Exclude matches Off

Exclude bibliography On