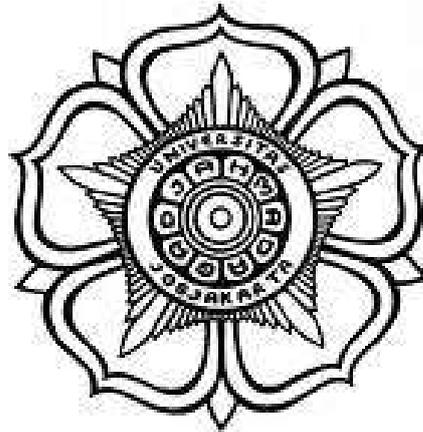


**PEMANFAATAN RUANG TERBUKA PUBLIK DI PERUMAHAN
DENGAN TINGKAT PENDAPATAN YANG BERBEDA
STUDI KASUS: PERUMAHAN MENENGAH ATAS DAN
PERUMAHAN MENENGAH BAWAH DI YOGYAKARTA**

DISERTASI



Oleh:

Maria Immaculata Ririk Winandari

UNIVERSITAS GADJAH MADA

YOGYAKARTA

2015

**Pemanfaatan Ruang Terbuka Publik di Perumahan dengan Tingkat
Pendapatan yang Berbeda
Studi Kasus: Perumahan Menengah Atas dan
Perumahan Menengah Bawah di Yogyakarta**

**Disertasi untuk memperoleh
derajat Doktor dalam Ilmu Arsitektur dan Perencanaan pada
Universitas Gadjah Mada**

**Dipertahankan di hadapan
Dewan Penguji Program Pascasarjana
Fakultas Teknik
Universitas Gadjah Mada
Pada tanggal: 27 November 2014**

**oleh
Maria Immaculata Ririk Winandari**

**Lahir
di Tangerang**

HALAMAN PERSETUJUAN:

Tim Promotor menyetujui laporan disertasi:

Nama : Maria Immaculata Ririk Winandari

NIM : 10/308627/STK/312

Judul : Pemanfaatan Ruang Terbuka Publik di Perumahan dengan Tingkat Pendapatan yang Berbeda. Studi Kasus: Perumahan Menengah Atas dan Perumahan Menengah Bawah di Yogyakarta yang telah diperbaiki sesuai saran dari Tim Penguji Ujian Tertutup

Tanda Tangan

Tanggal


Prof. Ir. Bambang Hari Wibisono, MUP, M.Sc, Ph.D.

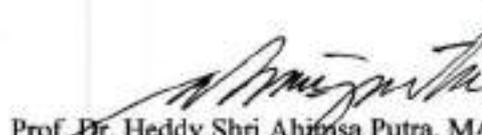
07/02/2015

Promotor


Prof. Ir. Achmad Djunaedi, MUP, Ph.D.

05/02/2015

Ko-Promotor


Prof. Dr. Heddy Shri Ahimsa Putra, MA., M.Phil.

26/01/2015

Ko-Promotor

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam Disertasi ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi, dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Yogyakarta, 20 Januari 2015

Yang Menyatakan



Maria Immaculata Ririk Winandari

PRAKATA

Puji Syukur penulis panjatkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Kuasa, atas rahmat dan karuniaNya, penulisan disertasi ini dapat selesai. Disertasi ini merupakan hasil pemahaman terhadap pemanfaatan ruang terbuka publik perumahan di Yogyakarta sebagai bagian dari bidang ilmu perancangan arsitektur kota. Sebagian dari disertasi ini telah dipublikasikan oleh penulis di beberapa jurnal, seminar internasional, dan seminar nasional dalam kurun waktu 2012 hingga 2014. Proses panjang selama menempuh program S3 ini menjadi pelajaran berharga bagi penulis.

Penulis mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah memberikan bantuan selama proses pendidikan dan penyelesaian disertasi ini:

1. Tim promotor yang terdiri dari: Prof. Ir. Bambang Hari Wibisono, MUP, M.Sc., Ph.D.; Prof. Ir. Achmad Djunaedi, MUP., Ph.D.; dan Prof. Dr. Heddy Shri Ahimsa Putra, MA., M.Phil. yang tidak lelah memotivasi, mendorong, dan memberi masukan dan saran dengan sabar selama menempuh studi S3.
2. Tim penguji yang terdiri dari: Dr. Ir. Ahmad Sarwadi, M.Eng.; M. Sani Roychansyah, S.T., M.Eng., D.Eng.; Ir. Purwanita Setijanti, M.Sc., Ph.D.; Ardhya Nareswari, S.T., M.T., Ph.D.; dengan ketua penguji Ir. Subaryono, M.A., Ph.D. yang telah memberikan masukan untuk menyempurnakan disertasi.
3. Dosen pembimbing mata kuliah: Prof. Ir. Sudaryono, M.Eng, Ph.D; Dr. Ir. Budi Prayitno, M.Eng.; dan Diananta Pramitasari, ST. M. Eng. Ph.D. yang telah memberi masukan yang sangat berharga.
4. Rektor Universitas Gadjah Mada beserta staff, Ketua Pasca Sarjana UGM, Dekan Fakultas Teknik UGM beserta staff, Ketua Jurusan Teknik Arsitektur FT UGM beserta staff yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk menempuh pendidikan S3 serta memberikan fasilitas belajar yang nyaman.
5. Rektor Universitas Trisakti, Prof. Dr. Thoby Mutis beserta staff; Dekan FTSP Universitas Trisakti, Dr. Ir. Bambang Endro Yuwono, MS beserta staff; Ketua Jurusan Arsitektur FTSP Universitas Trisakti, Dr. Ir. Agus Saladin, MA beserta staff yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk menempuh studi S3 sekaligus beasiswa dari Universitas Trisakti selama studi S3 ini.

6. Narasumber dan responden di Perumahan Griya Intan Permai, Perumahan Nandan Griya Idaman, Perumahan Casa Grande, Perumahan Pertamina, Perumahan Griya Arga Permai, Perumahan Nogotirto Elok, Perumnas Condongcatur, dan Perumnas Minomartani.
7. Adik-adik Harry Jr, Lukas Bimo, Putri, dan Rifka yang telah membantu memberikan sentuhan di peta dan membantu menyebarkan kuesioner.
8. Teman-teman mahasiswa dan alumni S3 Arsitektur dan Perencanaan UGM: Wida, Rony, Ira, Ahda, Embakri, Irwan, Ngurah, Lena, Aswad, Mbak Popi, Tami, Mbak Tanti, Fini, Mas Ardi, Pak Sadar, Mbak Wiwik, Iskak, Mbak Tiwi, Mbak Tiva, Mbak Wara, Mbak Suzan, Pak Djarot, Pak Djowi, Mbak Etty, Mbak Jeki dan teman-teman lainnya atas dukungan semangat dan diskusinya.
9. Dosen-dosen Jurusan Arsitektur Universitas Gadjah Mada terutama Ir. Ikaputra, M.Eng., Ph.D.; Laretna Trisnantari S., M. Arch, Ph.D; Dr.Ing.Ir. Eugenius Pradipto atas diskusi informal sambil jalan-jalan nya.
10. Mbak dan Mas Dosen di Jurusan Arsitektur Universitas Trisakti, terimakasih atas dukungan semangatnya.
11. Rekrutmen '95 Univ. Trisakti: Mbak Lina, Mbak Chie2, Mbak Ratih, Mbak Izul, Mbak Aty, Mbak Etty, Mbak Lendy, juga Helen yang selalu menyemangati.
12. Teman-teman Stecer '89, Arsitektur UGM '89, Gragas, dan Koplaker atas dukungan semangat, doa, dan obrolannya.
13. Keluarga Widharto dan Keluarga Soebagyo: Ibu Ismiwati, Novi, Bowo cs terima kasih atas pengertian dan dukungan doa selama ini.
14. Suamiku Yosaphat Adriyanto serta anak-anakku tercinta Albertus Bisma Wisnumurti Adriandaru dan Chatarina Hikari Sekaranjani Adriandari atas cinta, perhatian, pengertian, waktu, dan doanya selama ini.
15. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang secara langsung dan tidak langsung membantu dalam proses penyelesaian tulisan ini.

Semoga disertasi ini bermanfaat bagi pengembangan ilmu arsitektur.

Yogyakarta, 20 Januari 2015

Maria Immaculata Ririk Winandari

DAFTAR ISI

JUDUL	i
HALAMAN SETELAH JUDUL.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN.....	iii
PERNYATAAN.....	iv
PRAKATA.....	v
DAFTAR ISI.....	vii
DAFTAR TABEL.....	xii
DAFTAR GAMBAR	xiv
DAFTAR LAMPIRAN.....	xx
DAFTAR ISTILAH	xxi
INTISARI.....	xxii
ABSTRACT.....	xxiii
BAB I. PENDAHULUAN.....	1
1.1. Latar Belakang	1
1.1.1. Teori ruang terbuka publik dan tradisi bermukim	2
1.1.2. Fenomena empiris di beberapa tempat.....	3
1.1.3. Pemilihan Yogyakarta sebagai lokasi penelitian.....	4
1.2. Rumusan Masalah dan Lingkup Penelitian.....	5
1.2.1. Pertanyaan penelitian	6
1.2.2. Lingkup Penelitian	6
1.3. Keaslian Penelitian.....	7
1.4. Tujuan Penelitian	11
1.5. Urgensi dan Manfaat Penelitian.....	11
BAB II. KAJIAN TEORITIK RUANG TERBUKA PUBLIK, PERUMAHAN, PERILAKU, SERTA SOSIAL, EKONOMI, DAN TRADISI BERMUKIM PENGHUNI.....	13
2.1. Ruang Terbuka Publik	13
2.1.1. Pengertian ruang terbuka publik	14
2.1.2. Peran ruang terbuka publik	15

2.1.3. Bentuk ruang terbuka publik.....	16
2.1.4. Pemanfaatan ruang terbuka publik.....	17
2.2. Perumahan.....	18
2.2.1. <i>Layout</i> perumahan.....	19
2.2.2. Perumahan menengah bawah dan perumahan menengah atas.....	21
2.3. Ruang dan Perilaku	22
2.3.1. Seting perilaku	23
2.3.2. Perilaku di ruang terbuka publik.....	25
2.4. Ruang Terbuka Publik Perumahan	27
2.4.1. Perkembangan perumahan dan ruang terbuka publik.....	28
2.4.2. Peran ruang terbuka publik perumahan	33
2.4.3. Fisik ruang terbuka publik di perumahan	35
2.4.4. Pemanfaatan ruang terbuka publik	38
2.4.5. Persyaratan rancangan ruang terbuka publik perumahan	40
2.4.6. Kebijakan ruang terbuka publik perumahan	41
2.4.7. Perubahan ruang terbuka publik perumahan.....	49
2.5. Tradisi Bermukim	50
2.5.1. Konsep bertetangga.....	51
2.5.2. Kebutuhan bertetangga, berbelanja, dan pemilihan tempat tinggal	54
2.5.3. Pengelolaan dan kepedulian terhadap ruang terbuka	54
2.6. Proposisi Penelitian.....	55
2.6.1. Perubahan karakteristik ruang terbuka publik perumahan.....	56
2.6.2. Perbedaan tradisi bermukim di tingkat pendapatan yang berbeda.....	58
BAB III. METODE PENELITIAN.....	61
3.1. Pendekatan Penelitian	61
3.1.1. Metode penelitian arsitektur.....	61
3.1.2. Alasan pemilihan metode penelitian	64
3.2. Tahapan Pelaksanaan Penelitian	66
3.3. Panduan Pengumpulan Data	69
3.4. Pemilihan kasus.....	72
3.4.1. Kriteria pemilihan kasus penelitian.....	72

5.1.3. Karakteristik penghuni perumahan menengah atas dan perumahan menengah bawah.....	213
5.2. Karakteristik Ruang Terbuka Publik di Perumahan.....	215
5.2.1. Karakteristik fisik ruang terbuka publik perumahan.....	215
5.2.2. Karakteristik pemanfaatan ruang terbuka publik perumahan	230
5.2.3. Persepsi penghuni terhadap ruang terbuka publik perumahan.....	256
5.2.4. Karakteristik ruang terbuka publik di perumahan menengah atas dan perumahan menengah bawah	263
5.3. Faktor yang Mempengaruhi Pemanfaatan Ruang Terbuka Publik Perumahan	268
5.3.1. Jangkauan pelayanan.....	268
5.3.2. Lokasi ragam pemanfaatan tertinggi.....	269
5.3.3. Fasilitas di ruang dengan ragam pemanfaatan tertinggi.....	269
5.3.4. Pemanfaatan untuk kepentingan pribadi	270
5.3.5. Pemanfaatan untuk kegiatan perdagangan	271
5.3.6. Faktor yang mempengaruhi pemanfaatan ruang terbuka publik.....	272
5.4. Pemanfaatan Ruang Terbuka Publik di Perumahan Menengah Atas dan Perumahan Menengah Bawah	273
BAB VI. MODIFIKASI TEORI.....	276
6.1. Pola Kedekatan Bertetangga	276
6.2. Ruang Terbuka Publik dengan Ragam Pemanfaatan Tertinggi	280
6.3. Sifat Publik dan Personalisasi Ruang Terbuka Publik Perumahan	284
6.4. Rangkuman Modifikasi Teori Pemanfaatan Ruang Terbuka Publik di Perumahan	289
6.5. Kedudukan Hasil Modifikasi Teori Pemanfaatan Ruang Terbuka Publik di Perumahan terhadap Teori Perancangan Kota.....	291
BAB VII. KESIMPULAN DAN SARAN	293
7.1. Ringkasan Temuan.....	293
7.2. Kontribusi Teoritik.....	295
7.3. Keterbatasan Penelitian.....	297
7.4. Implikasi Kebijakan dan Praktek Perencanaan dan Perancangan Arsitektur Perumahan	297
7.4.1. Ranah kebijakan	297

7.4.2. Ranah praktek perencanaan dan perancangan arsitektur perumahan.....	298
7.5. Saran untuk Penelitian Selanjutnya.....	299
DAFTAR PUSTAKA	301
LAMPIRAN.....	311
Lampiran 1. Panduan Wawancara untuk Pengembang.....	311
Lampiran 2. Panduan Wawancara untuk Penghuni	314
Lampiran 3. Daftar Pengamatan	318

DAFTAR TABEL

Tabel 1. Metode penelitian kuantitatif, kualitatif, dan studi kasus	63
Tabel 2. Perumahan dan skala luas wilayah di Yogyakarta.....	76
Tabel 3. Contoh temuan analisis kualitatif Kasus 1	92
Tabel 4. Contoh analisis persentase agama penghuni perumahan Kasus 3	93
Tabel 5. Contoh analisis <i>mean</i> persepsi penghuni perumahan Kasus 3.....	94
Tabel 6. Prioritas ruang terbuka menurut penghuni perumahan menengah atas	95
Tabel 7. Contoh pengelompokan analisis kelompok perumahan menengah atas	96
Tabel 8. Contoh pengelompokan analisis tiap kelompok kasus dan temuan.....	96
Tabel 9. <i>Backlog</i> rumah DIY tahun 2008	102
Tabel 10. Proyeksi kebutuhan rumah DIY 2010-2030	102
Tabel 11. Setting fisik ruang terbuka publik Perumahan GIP	111
Tabel 12. Seting gender penghuni perumahan di kedua kelompok	201
Tabel 13. Seting suku dan asal penghuni perumahan di kedua kelompok	202
Tabel 14. Seting agama penghuni perumahan di kedua kelompok.....	202
Tabel 15. Seting usia penghuni perumahan di kedua kelompok.....	203
Tabel 16. Seting pendidikan penghuni perumahan di kedua kelompok	204
Tabel 17. Seting pekerjaan penghuni perumahan di kedua kelompok.....	204
Tabel 18. Seting kepemilikan kendaraan di kedua kelompok.....	205
Tabel 19. Seting sosial dan ekonomi penghuni di kedua kelompok kasus	205
Tabel 20. Radius belanja penghuni perumahan di kedua kelompok.....	207
Tabel 21. Kedekatan bertetangga penghuni perumahan di kedua kelompok.....	208
Tabel 22. Koefisien hubungan bertetangga di kedua kelompok kasus	209
Tabel 23. Jumlah kegiatan bersama di kedua kelompok.....	210
Tabel 24. Seting berlibur penghuni perumahan di kedua kelompok	211
Tabel 25. Seting mengasuh anak penghuni perumahan di kedua kelompok	212
Tabel 26. Setting belanja dan bertetangga penghuni di kedua kelompok kasus.....	212
Tabel 27. Fisik ruang terbuka publik di kedua kelompok kasus.....	228
Tabel 28. Kegiatan di ruang terbuka publik di kedua kelompok kasus	230

Tabel 29. Korelasi jumlah kegiatan di ruang terbuka dengan tingkat pendapatan penghuni	237
Tabel 30. Koefisien jumlah kegiatan bersama antar kedua kelompok kasus.....	237
Tabel 31. Kondisi pemanfaatan ruang terbuka publik di kedua kelompok kasus....	254
Tabel 32. Komposisi responden persepsi terhadap ruang terbuka perumahan	257
Tabel 33. Hasil anova persepsi penghuni dengan tingkat pendapatan penghuni.....	260
Tabel 34. Koefisien persepsi penghuni dengan tingkat pendapatan penghuni	260
Tabel 35. Persepsi penghuni terhadap ruang terbuka publik di kedua kelompok kasus	261
Tabel 36. Nilai ranking prioritas di kedua kelompok kasus.....	262
Tabel 37. Prioritas ruang terbuka menurut penghuni di kedua kelompok kasus	262

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. Kedudukan penelitian pemanfaatan ruang terbuka publik di perumahan dengan tingkat pendapatan yang berbeda dalam pengetahuan ruang terbuka publik	10
Gambar 2. Alur kajian teoritik ruang terbuka publik perumahan	13
Gambar 3. Tipe blok perumahan.....	20
Gambar 4. Tipe kuldesak perumahan.....	20
Gambar 5. Perkembangan konsep ruang terbuka publik perumahan.....	32
Gambar 6. Peran ruang terbuka publik di perumahan.....	35
Gambar 7. Tipe ruang terbuka publik di perumahan	36
Gambar 8. Tipe akses ruang terbuka perumahan	37
Gambar 9. Fisik ruang terbuka publik di perumahan.....	38
Gambar 10. Jenis pemanfaatan ruang terbuka publik	39
Gambar 11. Persyaratan rancangan ruang terbuka publik	41
Gambar 12. Kebijakan ruang terbuka di perumahan	48
Gambar 13. Jalan sebagai pasar temporer di Perum Cimone Permai, Tangerang	50
Gambar 14. Perubahan ruang terbuka publik.....	50
Gambar 15. Radius bertetangga	52
Gambar 16. Diagram <i>neighborhood unit</i> Perry (kiri) dan <i>sustainable neighborhood</i> (kanan)	53
Gambar 17. Diagram proposisi ruang terbuka publik perumahan	60
Gambar 18. Alasan pemilihan metode studi kasus	65
Gambar 19. Alur penelitian.....	68
Gambar 20. Kisi-kisi penelitian ruang terbuka publik perumahan	71
Gambar 21. Jumlah perumahan di lima Kabupaten/Kota DI Yogyakarta	75
Gambar 22. Seleksi kasus penelitian ruang terbuka publik perumahan.....	79
Gambar 23. <i>Place centre map</i> bersumber wawancara dan dokumentasi penghuni.....	81
Gambar 24. Data bersumber dokumen dan catatan arsip.....	81
Gambar 25. Data penduduk bersumber dari sensus penduduk dan arsip RW	82
Gambar 26. Pengamatan lokasi yang sama di hari yang berbeda	82

Gambar 27. Pertanyaan tertutup dan terbuka saat wawancara.....	83
Gambar 28. Wawancara dengan penghuni dan pengembang	84
Gambar 29. Peta bersumber dokumen dan catatan arsip	85
Gambar 30. Data fisik ruang bersumber pengamatan langsung dan artefak.....	86
Gambar 31. Kegiatan, waktu, lokasi, dan pengguna ruang terbuka di perumahan.....	86
Gambar 32. <i>Place center map</i> di Perumnas Condong Catur	87
Gambar 33. Pengorganisasian data primer foto pengamatan langsung dan wawancara... 89	89
Gambar 34. Pengorganisasian data persepsi penghuni dalam program SPSS	89
Gambar 35. Tahapan analisis penelitian ruang terbuka publik perumahan	91
Gambar 36. Contoh analisis kualitatif pemanfaatan ruang di Kasus 1	92
Gambar 37. Peta Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta.....	100
Gambar 38. Persentase luas wilayah berdasarkan Kabupaten/Kota	101
Gambar 39. Kondisi delapan kasus perumahan dan sekitarnya.....	104
Gambar 40. Lokasi Perumahan Griya Intan Permai	108
Gambar 41. Bermain bola di lapangan dan jalan di Griya Intan Permai	112
Gambar 42. Lokasi mengasuh, mengobrol, dan bermain di Griya Intan Permai.....	113
Gambar 43. Kegiatan parkir dan cuci kendaraan di Griya Intan Permai	114
Gambar 44. Kegiatan menjemur di Griya Intan Permai	114
Gambar 45. Kegiatan bulutangkis di Griya Intan Permai	115
Gambar 46. Kegiatan 17 Agustus di Griya Intan Permai.....	115
Gambar 47. Kegiatan perkawinan dan kematian di Griya Intan Permai.....	116
Gambar 48. Kegiatan perkawinan pesta kebun di Griya Intan Permai	116
Gambar 49. Lokasi Perumahan Nandan Griya Idaman	122
Gambar 50. Kegiatan parkir dan cuci kendaraan di Nandan Griya Idaman	127
Gambar 51. Kegiatan bermain dan mengasuh anak di Nandan Griya Idaman	127
Gambar 52. Kegiatan bulutangkis di Nandan Griya Idaman	127
Gambar 53. Kegiatan tennis di Nandan Griya Idaman	128
Gambar 54. Kegiatan basket di Nandan Griya Idaman.....	128
Gambar 55. Lokasi Perumahan Komplek Pertamina.....	133
Gambar 56. Kegiatan bermain, mengasuh, dan ngobrol di Komperta.....	136
Gambar 57. Kegiatan bulutangkis dan basket (kiri), tenis dan senam (kanan) di Komperta	137

Gambar 58. Kegiatan voli, sepeda, jalan, jogging (kiri), parkir dan kerjabakti (kanan) di Komperta	137
Gambar 59. Kegiatan pasar, posyandu (kiri), pertemuan dan 17 Agustus (kanan) di Komperta	138
Gambar 60. Kegiatan bazaar, syawalan, tahun baru (kiri), perkawinan, kematian, sunatan (kanan) di Komperta	138
Gambar 61. Kegiatan sholat dan kurban di Komperta.....	139
Gambar 62. Lokasi Perumahan Casa Grande	144
Gambar 63. Kegiatan bermain, mengasuh, mengobrol di Casa Grande	147
Gambar 64. Kegiatan jalan sehat, jogging, parkir, cuci di Casa Grande	147
Gambar 65. Kegiatan tennis dan renang di Casa Grande.....	148
Gambar 66. Kegiatan perkawinan, kematian, sunatan di Casa Grande	149
Gambar 67. Kegiatan sholat Ied dan pemotongan kurban di Casa Grande	149
Gambar 68. Lokasi Perumnas Condong Catur.....	154
Gambar 69. Jalan (kiri) dan lapangan (kanan) di Perumnas Condong Catur.....	156
Gambar 70. Kegiatan bermain bola (kiri) dan 17 Agustus (kanan) di Perumnas Condong Catur.....	160
Gambar 71. Bermain, mengasuh anak (kiri) dan sekolah di Perumnas Condong Catur.	160
Gambar 72. Kegiatan tenis meja (kiri) dan senam (kanan) di Perumnas Condong Catur	161
Gambar 73. Kegiatan bulutangkis dan kerjabakti di Perumnas Condong Catur.....	161
Gambar 74. Kegiatan sholat Jumat dan Ied di Perumnas Condong Catur	162
Gambar 75. Kegiatan kurban (kiri), perkawinan, kematian, sunatan (kanan) di Perumnas Condong Catur	162
Gambar 76. Lokasi Perumnas Minomartani	166
Gambar 77. Site plan Perumnas Minomartani	167
Gambar 78. Jalan dan lapangan di Perumnas Minomartani.....	168
Gambar 79. Bermain, parkir, cuci, jemur di Perumnas Minomartani.....	170
Gambar 80. Kegiatan ronda dan komersial di Perumnas Minomartani	171
Gambar 81. Kegiatan bulutangkis, basket (kiri), jalan, dan bersepeda (kanan) di Perumnas Minomartani.....	174

Gambar 82. Kegiatan pengolahan sampah (kiri), kerjabakti, senam, dan posyandu (kanan) di Perumnas Minomartani.....	174
Gambar 83. Kegiatan 17 Agustus, baksos (kiri), sholat, dan kurban di Perumnas Minomartani.....	175
Gambar 84. Kegiatan perkawinan dan kematian di Perumnas Minomartani	175
Gambar 85. Lokasi Perumahan Nogotirto Elok 2 dan 3	179
Gambar 86. Kondisi lapangan di Nogotirto Elok 2 dan 3.....	181
Gambar 87. Kegiatan bermain bola (kiri), bermain, dan mengasuh anak (kanan) di Nogotirto Elok 2 dan 3	183
Gambar 88. Kegiatan ronda (kiri) dan basket (kanan) di Nogotirto Elok 2 dan 3.....	183
Gambar 89. Kegiatan arisan dan temu warga di Nogotirto Elok 2 dan 3	184
Gambar 90. Kegiatan bulutangkis dan Jumatan di Nogotirto Elok 2 dan 3.....	184
Gambar 91. Lokasi Perumahan Griya Arga Permai.....	188
Gambar 92. Jalan dan lapangan di Kasus 8.....	190
Gambar 93. Taman pembatas di Kasus 8.....	190
Gambar 94. Bermain dan asuh anak di Perumahan Griya Arga Permai	191
Gambar 95. Bermain sepakbola dan voli di Perum Griya Arga Permai	192
Gambar 96. Kegiatan tenis, jalan, lari, sepeda di Perum Griya Arga Permai	192
Gambar 97. Kegiatan bulutangkis dan ronda di Perum Griya Arga Permai.....	193
Gambar 98. Kegiatan parkir, cuci, jemur di Perum Griya Arga Permai	194
Gambar 99. Kegiatan pasar tiban di Perum Griya Arga Permai	194
Gambar 100. Kegiatan pertemuan dan rapat di Perum Griya Arga Permai.....	195
Gambar 101. Kegiatan 17 Agustus di Perumahan Griya Arga Permai.....	196
Gambar 102. Kerjabakti dan bazaar di Perumahan Griya Arga Permai	196
Gambar 103. Syawalan dan sembahyangan di Perum Griya Arga Permai.....	197
Gambar 104. Sholat Ied, perkawinan, kematian, ulang tahun di Griya Arga Permai.....	197
Gambar 105. Pola kehidupan bertetangga di kedua kelompok kasus.....	209
Gambar 106. Lokasi pemanfaatan tahunan.....	216
Gambar 107. Hirarki ruang terbuka di kedua kelompok kasus perumahan.....	217
Gambar 108. Taman estetis dan taman bermain di perumahan menengah atas.....	217
Gambar 109. Sifat dan jenis ruang terbuka publik di kedua kelompok kasus	218

Gambar 110. Proporsi letak ruang terbuka publik di kedua kelompok kasus.....	219
Gambar 111. Pola letak ruang terbuka publik di kedua kelompok kasus	220
Gambar 112. Pola pembatas perumahan di kedua kelompok kasus	220
Gambar 113. Pembatas perumahan di kedua kelompok kasus	221
Gambar 114. Pembatas ruang terbuka di kedua kelompok kasus.....	221
Gambar 115. Perabot jalan di kedua kelompok kasus	222
Gambar 116. Perabot lapangan di kedua kelompok kasus.....	223
Gambar 117. Pola lapangan di kedua kelompok kasus.....	225
Gambar 118. Jenis perubahan ruang terbuka publik di perumahan menengah atas	227
Gambar 119. Jenis perubahan ruang terbuka publik di perumahan menengah bawah ...	227
Gambar 120. Pola perubahan ruang terbuka publik di kedua kelompok kasus	228
Gambar 121. Kegiatan mengasuh, bermain, ngobrol di perumahan menengah atas	233
Gambar 122. Kegiatan mengasuh, bermain, ngobrol di perumahan menengah bawah..	233
Gambar 123. Kegiatan olahraga di perumahan menengah atas	234
Gambar 124. Kegiatan olahraga di perumahan menengah bawah.....	234
Gambar 125. Kegiatan parkir dan jemur di perumahan menengah atas	235
Gambar 126. Kegiatan parkir dan jemur di perumahan menengah bawah	235
Gambar 127. Kegiatan kurban di perumahan menengah atas.....	236
Gambar 128. Kegiatan kurban di perumahan menengah bawah.....	236
Gambar 129. Pengguna ruang terbuka publik di kedua kelompok kasus	238
Gambar 130. Pola teritori di kedua kelompok kasus	240
Gambar 131. Personalisasi di perumahan menengah atas	240
Gambar 132. Personalisasi di jalan perumahan menengah bawah	240
Gambar 133. Komersialisasi di perumahan menengah atas.....	242
Gambar 134. Kegiatan komersial di perumahan menengah bawah.....	243
Gambar 135. Ruang yang sering atau jarang digunakan	244
Gambar 136. Prosentase ragam pemanfaatan kegiatan di kedua kelompok kasus	245
Gambar 137. Jumlah ragam kegiatan di ruang terbuka perumahan menengah atas	246
Gambar 138. Jumlah ragam kegiatan di ruang terbuka perumahan menengah bawah ...	247
Gambar 139. Tipe lapangan dengan jumlah ragam pemanfaatan tertinggi	248
Gambar 140. Sifat publik dan rasa memiliki ruang di perumahan menengah atas.....	251

Gambar 141. Sifat publik dan rasa memiliki ruang di perumahan menengah bawah.....	252
Gambar 142. Ruang nyaman dan indah menurut penghuni.....	258
Gambar 143. Karakteristik fisik ruang terbuka publik di perumahan.....	267
Gambar 144. Faktor yang mempengaruhi pemanfaatan ruang terbuka publik.....	273
Gambar 145. Pemanfaatan ruang terbuka publik di perumahan dan faktor penyebab ...	275
Gambar 146. Modifikasi pola kedekatan bertetangga di perumahan.....	277
Gambar 147. Jangkauan pelayanan di perumahan.....	281
Gambar 148. Lokasi ragam pemanfaatan tertinggi dan pengguna ruang.....	283
Gambar 149. Fasilitas ruang dengan ragam pemanfaatan tertinggi.....	284
Gambar 150. Pemanfaatan ruang untuk kepentingan pribadi di perumahan	287
Gambar 151. Pemanfaatan ruang untuk kegiatan perdagangan.....	288
Gambar 152. Modifikasi teori pemanfaatan ruang terbuka publik di perumahan	290
Gambar 153. Kedudukan pemanfaatan ruang terbuka publik di perumahan terhadap teori perancangan kota	292
Gambar 154. Tipe ruang terbuka di ranah praktek perencanaan dan perancangan arsitektur perumahan.....	299

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1. Panduan Wawancara untuk Pengembang.....	311
Lampiran 2. Panduan Wawancara untuk Penghuni	314
Lampiran 3. Daftar Pengamatan	318

DAFTAR ISTILAH

- Home range*: Jangkauan kegiatan penghuni perumahan meliputi tempat kerja, sekolah, bermain, dan belanja
- Implikasi: Sesuatu yang terlibat dalam suatu masalah. Lawan implikasi adalah komplikasi
- Jabodetabek: Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi
- Karakteristik: Sifat khas berupa fisik, pemanfaatan, serta perilaku pengguna yang tampil dan selalu dapat ditemukan meskipun dalam bentuk lain. Karakteristik di penelitian ini meliputi fisik (hirarki, sifat, jenis, lokasi, jarak terhadap unit hunian, pembatas, luas, lebar, perabot, bentuk, perubahan ruang) dan pemanfaatan ruang (jenis kegiatan, pengguna, waktu kegiatan, tempat kegiatan, teritori, personalisasi, kegiatan ekonomi dan komersialisasi, ruang dengan ragam pemanfaatan tertinggi, sifat publik, rasa memiliki ruang)
- Perumahan: Perumahan yang dibangun oleh pengembang swasta dan perumnas (tidak termasuk apartemen dan rusun)
- Perumahan menengah atas: Perumahan dengan harga jual unit minimal Rp. 300 juta
- Perumahan menengah bawah: Perumahan dengan harga jual unit kurang dari Rp. 500 juta
- Ruang terbuka publik: Ruang yang berbentuk taman, taman bermain, lapangan olahraga terbuka, tempat parkir, dan jalan di perumahan yang dapat diakses oleh semua orang atau sekelompok orang setiap waktu atau pada waktu tertentu.
- Teritori: Suatu ruang yang dibatasi, tempat seseorang atau kelompok orang menggunakan dan mempertahankan ruang tersebut sebagai suatu ruang khusus.

INTISARI

Ruang terbuka publik di perumahan memiliki peran penting sebagai pusat komunitas dan harus disediakan pengembang. Pemberlakuan standar penyediaan dan rancangan ruang terbuka publik yang sama untuk semua jenis perumahan menyebabkan kesamaan bentuk rancangan ruang berdasar hirarki dan jumlah penghuni. Pada kenyataannya, terdapat indikasi perubahan karakteristik ruang terbuka publik saat ini dibandingkan dengan rancangan semula dan di kelompok ekonomi yang berbeda. Kesenjangan tersebut perlu dijumpai melalui eksplorasi pemanfaatan ruang terbuka publik di perumahan dengan tingkat pendapatan yang berbeda. Yogyakarta merupakan lokasi penelitian yang paling tepat karena berkembang perumahan berskala tidak besar, sebagai *melting pot* berbagai kepentingan, serta merupakan kota paling nyaman dan kota ketiga terpopuler di Indonesia. Tujuan utama penelitian adalah memperkaya konsep yang menjelaskan pemanfaatan ruang terbuka publik di perumahan menengah atas dan menengah bawah serta alasan pemanfaatan ruang tersebut.

Metode studi kasus dengan kasus ganda digunakan untuk mengeksplorasi penelitian ini. Studi dilakukan terhadap empat perumahan menengah atas dan empat perumahan menengah bawah di Yogyakarta. Narasumber terdiri dari 244 penghuni/tokoh masyarakat/pengunjung/pekerja di delapan kasus penelitian dan 11 orang staff pengembang dari empat perusahaan. Terdapat 178 orang responden (72 penghuni perumahan menengah atas dan 106 penghuni perumahan menengah bawah) yang bersedia diwawancara sesuai panduan. Proses analisis menggunakan analisis kualitatif sebagai metode analisis utama dan analisis kuantitatif melalui cara statistik untuk memperkuat temuan hasil analisis kualitatif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa di perumahan dengan tingkat pendapatan yang berbeda, pemanfaatan ruang terbuka publik oleh penghuni dipengaruhi oleh faktor jangkauan jejaring bertetangga dan faktor kuantitas kebutuhan ruang yang berbeda. Kedua faktor tersebut menimbulkan perbedaan ruang terbuka publik di lima hal yaitu: (1) jangkauan pelayanan, (2) lokasi ragam pemanfaatan tertinggi, (3) fasilitas di ruang dengan ragam pemanfaatan tertinggi, (4) pemanfaatan untuk kepentingan pribadi, dan (5) pemanfaatan untuk kegiatan perdagangan. Keunikan ruang terbuka publik perumahan di Yogyakarta adalah sifat publik sebagian besar ruang terbuka. Sifat publik ruang disebabkan oleh kesadaran bahwa ruang tersebut adalah milik umum serta tingginya kebersamaan dan tenggang rasa antar penghuni dan dengan penduduk sekitar. Hal ini merupakan imbas dari latar belakang sebagian besar penghuni dan penduduk sekitar yang bersuku Jawa dan geyub.

Kata kunci: ruang terbuka publik, perumahan menengah bawah, perumahan menengah bawah, Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, studi kasus

ABSTRACT

Public open space is one of the basic housing facilities, which must be provided by estate developers in Indonesia. The implementation of standard for public open space provision and design unvaryingly for all types of housing estates in Indonesia has resulted uniformity in the space design based on hierarchy and household size. In fact, there are significant changes of the characteristics of public open spaces from the initial design and occur in different economic groups. Such discrepancy demands for an exploration on the use of public open space in housing estates with various income levels. The research takes place in Yogyakarta for some reasons as this city provides housing in relatively small scale, is a melting pot of various interests, presently considered as the most comfortable city in Indonesia, chosen as the third most popular cities in Indonesia. This research aims to enrich the concepts that describe the use of public open spaces in upper-middle and lower-middle class housing in Yogyakarta, as well as the rationales underlying the use of the spaces.

The reasearch utilizes multiple case study method in order to explore the use of public open space in 8 housing estates representing 4 upper-middle class housing and 4 lower-middle class housing in Yogyakarta. Two hundred forty four respondents that consist of residents, community leaders, workers, and visitors from 8 housing estates, as well as 11 developers' staff from 4 companies are chosen as resource persons. There are 178 respondents (72 residents of upper-middle class housing and 106 residents of lower-middle class housing) were interviewed. Qualitative analysis was employed as the main method, whereas quantitative analysis was performed by statistical analysis, to corroborate as well as explaining the different angles of the qualitative results.

The results showed that the theory and standard of public open space design on housing need to be modified because of the use of space dissimilarities in upper-middle and lower-middle class housing. The use of public open space was influenced by the neighbouring network factor and the quantity of the space requirements factor. Both factors influenced the public open spaces variance of uses in five areas: (1) the hierarchy of service, (2) the location of the highest rate of multifunctional space, (3) the facilities of space with the highest rate of multifunctional use, (4) the use of space for personal purposes, and (5) the use of space for trading activities. The uniqueness of public open space in housing estates in Yogyakarta is the public characteristic of most open spaces. The public characteristic is influenced by the awareness of the residents that the space is public property, as well as the strong sense of community and tolerance among the residents and the surrounding neighbourhood. Such condition reflects that there is the influence of most residents' background as Javanese with tolerance and 'guyub' culture.

Keywords: the use of public open space, upper-middle class housings, lower-middle class housings, Yogyakarta Special Region, case studies

BAB I. PENDAHULUAN

Ruang terbuka publik di perumahan merupakan fasilitas yang harus disediakan oleh pengembang. Pemberlakuan standar ruang terbuka publik yang sama untuk semua perumahan menyebabkan kesamaan bentuk rancangan ruang berdasar hirarki dan jumlah penghuni. Pada kenyataannya, terdapat perubahan fisik dan pemanfaatan ruang tersebut dari rancangan semula dan di kelompok perumahan yang berbeda. Untuk itu, perhatian yang lebih terhadap pemanfaatan ruang terbuka publik perumahan yang sesuai dengan kepentingan penghuni sangat diperlukan sebagai masukan untuk rancangan proyek perumahan berikutnya. Bab pendahuluan ini menjelaskan latar belakang dan tujuan penelitian secara umum yang terdiri dari lima sub bab. Sub bab tersebut meliputi: (1) latar belakang, (2) rumusan masalah dan lingkup penelitian, (3) keaslian penelitian, (4) tujuan penelitian, dan (5) Urgensi dan manfaat penelitian.

1.1. Latar Belakang

Ruang terbuka publik di perumahan memiliki peran penting sebagai pusat komunitas. Ruang tersebut digunakan untuk bersosialisasi, berolahraga, meningkatkan kualitas lingkungan hunian (Hall dkk, 1992; Takano dkk, 2002; Towers, 2005; Zhou, 2006; Biddulph, 2007; Hwang dkk, 2009), sekaligus alat pemasaran yang dapat menaikkan nilai jual rumah (Bolitzer dan Netusil, 2000; Luttik, 2000; Irwin, 2002; Austin, 2003; Anderson dan West, 2006; Thompson, 2008). Di Indonesia, ruang ini memiliki keunikan karena merupakan salah satu fasilitas yang harus disediakan pengembang, dibangun di atas lahan milik pengembang (bagian dari komponen harga jual unit rumah), dan setelah dibangun diserahkan kepada pemerintah daerah. Keunikan tersebut menyebabkan terjadinya ragam perkembangan ruang terbuka publik perumahan sesuai dengan kepentingan penghuni serta campur tangan pengembang dan pemerintah. Besarnya kebutuhan akan ruang terbuka telah terakomodasi melalui konsep, peraturan, maupun standar minimal ketersediaan ruang terbuka di

perumahan. Konsep, peraturan, dan standar seperti yang tertuang di UU No. 26 tahun 2007, Permendagri No. 9 tahun 2009, SNI 03-1733-2004, dan Perbup Bantul No. 13 tahun 2009 diberlakukan sama untuk semua jenis perumahan. Pada kenyataannya, ada indikasi terjadi perubahan karakteristik ruang terbuka publik saat ini dibandingkan dengan rancangan semula. Perubahan tersebut berbeda di perumahan menengah atas dan perumahan menengah bawah. Dengan demikian, terdapat kesenjangan antara yang ada di konsep (teoritik) dengan kenyataan yang terjadi di lapangan (empirik). Kesenjangan yang ada tersebut perlu dijumpai melalui eksplorasi pemanfaatan ruang terbuka publik perumahan di perumahan menengah atas dan perumahan menengah bawah.

1.1.1. Teori ruang terbuka publik dan tradisi bermukim

Teori ruang kota menyatakan adanya pengaruh sosial-ekonomi, sosio-spasial, guna lahan, dan kualitas lingkungan terhadap pembentukan kota (Madanipour, 1996; Zahnd, 1999; Acharya dan Bennett, 2001; Carmona dkk., 2003). Sebagai bagian dari ruang kota, maka pembentukan ruang terbuka publik juga dipengaruhi oleh faktor-faktor yang sama. Indikasi perubahan karakteristik ruang terbuka publik saat ini dan di kelompok perumahan yang berbeda memperkuat kecurigaan kuatnya pengaruh sosial, ekonomi, dan spasial terhadap pemanfaatan ruang terbuka publik. Beberapa penelitian terdahulu telah mengungkapkan konsep dan pengelompokan ruang terbuka publik serta perbedaan tradisi bermukim di tingkat pendapatan yang berbeda. Konsep dan pengelompokan tersebut dilihat dari fisik dan pemanfaatan ruang terbuka serta keterkaitan antara tingkat pendapatan dengan tradisi bermukim penghuni.

Terkait dengan fisik, beberapa peneliti seperti Moughtin (2003), Hertzberger (2005), dan Bell dkk (2006) mengelompokkan ruang terbuka publik berdasarkan fungsi atau jenis ruang. Peneliti lain yaitu Krier (1979), Lang (1987), Trancik (1986), Engwicht (1999), Woolley (2003), Moughtin (2003), Hertzberger (2005), dan Bell dkk (2006) mengelompokkan ruang tersebut berdasarkan *layout* ruang. Thompson (2008) mengelompokkan hirarki ruang berdasarkan lingkup pelayanan sedangkan Madanipour (1996), Carmona dkk (2003), dan Torridge (2005) berdasarkan jumlah penghuni.

Dari sisi pemanfaatan, Madanipour (2003) mengungkapkan bahwa pemanfaatan ruang terbuka tergantung pada interaksi sosial penggunanya. Interaksi tersebut dipengaruhi oleh gaya hidup atau perilaku pengguna dan sebaliknya gaya hidup pengguna mempengaruhi interaksi di ruang terbuka. Penelitian lain mengungkapkan adanya keterkaitan antara pemanfaatan dengan fisik ruang (Giles-Corti dkk, 2005) dan gender (Mozingo, 1989; Cohen dkk, 2007; Wiyatiningsih, 2010). Peneliti lain seperti Sampson dan Raudenbush (1999) serta Berk (2005) menunjukkan adanya keterkaitan antara pemanfaatan 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 privat.

Berdasarkan tingkat pendapatan, terdapat perbedaan tradisi bermukim di tingkat pendapatan yang berbeda. Beberapa penelitian telah mengungkapkan keterkaitan antara tingkat pendapatan dengan kebutuhan tradisi bermukim khususnya bertetangga dan bersosialisasi (Mutatali, 2001; Hertzberger, 2005), jarak ruang belanja (Mutatali, 2001), dan kecenderungan untuk memisahkan diri (Johnson, 1993). Penelitian lain mengaitkan tingkat pendapatan dengan kebutuhan akan ruang terbuka hijau (Erowati dalam Itja, 2009) serta ruang publik eksklusif dan inklusif di permukiman menengah bawah (Asriany, 2012).

1.1.2. Fenomena empiris di beberapa tempat

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

Perubahan karakteristik ruang terbuka publik tersebut berbeda di perumahan menengah atas dan perumahan menengah bawah. Penghuni perumahan menengah bawah lebih banyak memanfaatkan ruang terbuka publik sebagai tempat bersosialisasi dan berolahraga antar penghuni maupun dengan penduduk sekitar. Sebaliknya, penghuni perumahan menengah atas lebih banyak memanfaatkan ruang

tersebut untuk kenyamanan visual. Kegiatan bersosialisasi dan berolahraga yang tinggi di perumahan menengah bawah mengakibatkan tingginya pemanfaatan ruang terbuka publik yang terkadang bahkan mengambil ruang lain di sekitarnya. Sebaliknya, rendahnya kegiatan di perumahan menengah atas mengakibatkan beberapa ruang yang tersedia kurang termanfaatkan secara maksimal. Rendahnya kegiatan di perumahan menengah atas antara lain dipicu oleh fungsi rumah sebagai investasi dan tidak untuk dihuni sendiri di sebagian perumahan.

1.1.3. Pemilihan Yogyakarta sebagai lokasi penelitian

Variasi hasil penelitian akan lebih banyak ditemukan jika kajian dilakukan pada perumahan berskala tidak besar (Kuswartojo dkk, 2005). Di sisi lain, terdapat kebijakan Peraturan Menteri No.32/PERMEN/M/2006 yang menyatakan bahwa calon penghuni perumahan harus mempunyai karakter atau budaya yang tidak berlawanan dengan masyarakat sekitar. Hal ini dilakukan untuk mengurangi kemungkinan konflik yang terjadi antara penghuni perumahan dengan masyarakat sekitar. Namun peraturan tersebut pada kenyataannya sulit bahkan hampir tidak mungkin diterapkan oleh pengembang. Kemungkinan variasi yang lebih besar serta kemungkinan konflik yang lebih besar menjadikan kota dengan mayoritas perumahan berskala tidak besar serta memiliki budaya lokal yang kuat menjadi pertimbangan utama pemilihan lokasi penelitian. Yogyakarta menjadi lokasi terbaik untuk melakukan penelitian ini karena perumahan di kota ini berskala tidak besar dengan budaya lokal yang kuat.

Perumahan berskala tidak besar berkembang pesat di Yogyakarta. Sebagian besar perumahan tersebut memiliki luasan antara satu hektar hingga tiga hektar meskipun beberapa diantaranya memiliki luas lebih dari 30 hektar (REI, 1997; PIP2BDIY, 2011). Sebagai salah satu kota bersejarah di Indonesia dengan bentuk kota yang masih terlihat, Yogyakarta merupakan *melting pot* berbagai kepentingan seperti pendidikan, budaya, wisata. Kedudukan Yogyakarta sebagai kota paling nyaman di Indonesia (IAP, 2011) dan kota ketiga terpopuler di Indonesia setelah Bali dan Jakarta (Travbuddy, 2012) berdampak pada tingginya permintaan akan perumahan. Di sisi lain, masyarakat Yogyakarta tetap memiliki budaya lokal yang kuat,

komunitas masyarakat Jawa yang menurut Saraswati (2007) masih mempertimbangkan nilai psikologis dan spiritual. Pertemuan antara pendatang dan penduduk asli dengan budaya lokal yang kuat serta hubungan yang terjadi antar keduanya dapat dilihat melalui pemanfaatan ruang terbuka publik di perumahan. Hal ini menjadikan Yogyakarta menjadi lokasi yang paling tepat untuk mendapatkan hasil penelitian yang diharapkan.

Adanya indikasi perbedaan tradisi bermukim di tingkat pendapatan yang berbeda menjadi dasar pemisahan kasus perumahan ke dalam dua kelompok yaitu perumahan menengah atas dan perumahan menengah bawah. Mutatali (2001) dan Hertzberger (2005) menyatakan adanya perbedaan konsep bertetangga sedangkan Johnson (1993) tentang cara bersosialisasi dan kecenderungan memisahkan diri di kelompok menengah atas. Ketiga pernyataan tersebut 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 tersebut kemungkinan besar mempengaruhi pemanfaatan ruang terbuka publik di perumahan.

Ruang terbuka publik yang dimaksud dalam penelitian ini adalah ruang terbuka yang dapat diakses dan digunakan oleh semua orang atau sekelompok orang di setiap waktu atau pada waktu tertentu. Kasus penelitian adalah 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.

1.2. Rumusan Masalah dan Lingkup Penelitian

Kebutuhan akan ruang terbuka di perumahan telah terakomodasi melalui konsep maupun standar minimal yang diberlakukan sama untuk semua jenis perumahan. Pada kenyataannya, ada indikasi perubahan karakteristik ruang terbuka saat ini dibandingkan dengan rancangan semula dan di tingkat pendapatan yang berbeda. Kesenjangan antara konsep maupun standar minimal (teoritik) dengan kenyataan

yang terjadi di lapangan (empirik) tersebut perlu dijumpai melalui eksplorasi pemanfaatan ruang terbuka publik perumahan di tingkat pendapatan yang berbeda. Penelitian ini mencoba memperkaya teori dan konsep tentang ruang terbuka publik dengan mempertajam pemanfaatan ruang terbuka publik di perumahan menengah atas dan perumahan menengah bawah di Yogyakarta. Konsep tersebut dibangun dari empiri.

1.2.1. Pertanyaan penelitian

Berdasarkan permasalahan tersebut, maka pertanyaan utama penelitian ini adalah: Bagaimana pemanfaatan ruang terbuka publik di perumahan menengah atas dan menengah bawah? Dan mengapa pemanfaatannya demikian? Pertanyaan tersebut dapat dijawab melalui beberapa pertanyaan rinci:

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

1.2.2. Lingkup Penelitian

Lingkup penelitian yang diusulkan terdiri dari kajian teoritik dan kajian empirik. Kajian teoritik berisi teori, konsep, dan kebijakan mengenai ruang terbuka publik, perumahan, perilaku, dan hubungan antara sosial, ekonomi, dan tradisi bermukim penghuni. Kajian empirik berisi kondisi eksisting perumahan dan ruang terbuka publik perumahan di Yogyakarta. Kajian ini meliputi kondisi fisik, pemanfaatan atau perilaku pengguna, dan tingkat pendapatan penghuni di delapan perumahan di Yogyakarta. Kondisi fisik meliputi lokasi ruang terhadap perumahan, jarak ruang ke hunian, hirarki, 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 antar penghuni maupun dengan masyarakat sekitar.

Fokus penelitian adalah ruang terbuka publik di perumahan, kelompok perumahan menengah atas dan perumahan menengah bawah, serta tradisi bermukim penghuni. Ruang terbuka publik adalah ruang terbuka berbentuk taman, taman bermain, lapangan olahraga terbuka, tempat parkir, dan jalan di perumahan yang dapat diakses oleh semua orang atau sekelompok orang setiap waktu atau pada waktu tertentu. Perumahan dalam penelitian ini terdiri dari delapan perumahan yang dibangun oleh pengembang swasta dan perumnas (tidak termasuk apartemen dan rusun). Perumahan tersebut dibangun untuk kelompok menengah atas dan kelompok menengah bawah, dibangun sebelum tahun 2005, dan memiliki tingkat penghunian lebih dari 70%. Perumahan menengah atas adalah perumahan dengan harga jual unit rumah minimal Rp. 300 juta. Perumahan menengah bawah adalah perumahan dengan harga jual unit rumah kurang dari Rp. 500 juta.

1.3. Keaslian Penelitian

Penelitian mengenai ruang terbuka dan ruang publik telah beberapa kali dilakukan oleh peneliti lain. Beberapa penelitian, teori, maupun konsep tersebut mengungkapkan peran, prinsip desain, fisik ruang, pemanfaatan ruang, dan hubungan antara tingkat pendapatan dengan interaksi sosial dan jarak ruang belanja.

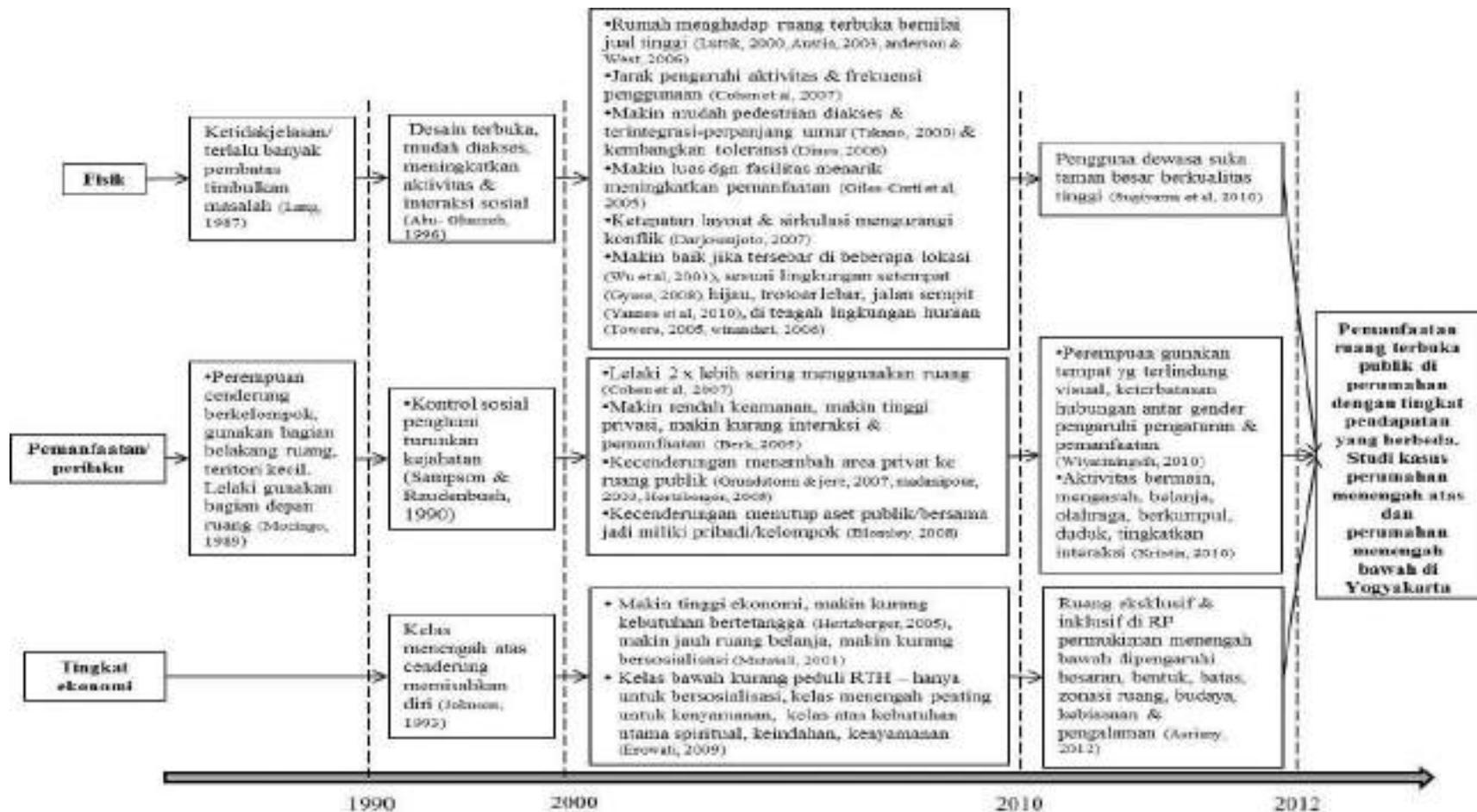
Beberapa penelitian mengenai fisik ruang mengungkapkan tentang bentuk rancangan (Abu-Ghazze, 1996; Thompson, 2002), akses pedestrian (Abu-Ghazze, 1996; Thompson, 2002; Dines, 2006), jarak (Cohen dkk, 2007; Dunse, 2007), luas (Sugiyama dkk, 2010), dan fasilitas (Giles-Corti dkk, 2005) yang dapat meningkatkan kegiatan, frekuensi pemanfaatan, interaksi sosial, dan toleransi di dalam ruang terbuka. Penelitian lain mengungkapkan tentang lokasi (Wu dan Plantinga, 2003; Towers, 2005), kesesuaian dengan lingkungan (Gyuse dan Gyuse,

2008), perabot dan fisik jalan (Yannes dkk, 2010) yang dapat meningkatkan kualitas rancangan ruang terbuka. Keterkaitan antara akses dengan rasa ruang diteliti oleh Lang (1987) dan Alexander dkk (1977). Keterkaitan antara orientasi rumah terhadap ruang terbuka yang berdampak pada kenaikan harga jual rumah diteliti oleh Luttik (2000), Austin (2003), serta Anderson dan West (2006). Deskripsi tentang penataan ruang perumahan *waterfront* diteliti oleh Soesanti dkk (2006).

Penelitian mengenai pemanfaatan ruang terbuka publik telah dilakukan terkait dengan keseharian (Yuen, 1996), hirarki (Zhou, 2006), nilai properti (Acharya dan Bennett, 2001), gender (Mozingo, 1989; Wiyatiningsih, 2010; Cohen dkk, 2007), pengguna terbesar dan interaksi sosial (Kristin, 2010), radius optimal (Alexander dkk, 1977; Kostof, 1991), keterikatan terhadap tempat (Ji, 2009). Penelitian lain 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), perubahan gaya hidup penghuni (Engwicht, 1999).

Penelitian mengenai tradisi bermukim berdasar tingkat pendapatan diungkapkan dengan adanya kecenderungan kelas menengah atas untuk memisahkan diri (Johnson, 1993), kebutuhan bertetangga (Hertzberger, 2005), radius ruang belanja, kesempatan bersosialisasi (Mutatali, 2001), pemilihan lingkungan untuk tinggal (Appleyard, 1981). Di Indonesia, Erowati dalam Itja (2009) mengaitkan tingkat pendapatan pengguna dengan kebutuhan akan ruang terbuka hijau. Asriany (2012) meneliti tentang ruang publik eksklusif dan inklusif di permukiman menengah ke bawah. Kecuali Erowati dan Asriany, penelitian terdahulu telah meneliti ruang terbuka di semua perumahan tanpa mengaitkan dengan tingkat pendapatan penghuni. Penelitian yang dilakukan oleh peneliti memberi penekanan pada konsep yang menjelaskan pemanfaatan ruang terbuka publik perumahan di perumahan menengah atas dan menengah bawah. Fokus penelitian yang menekankan pada keterkaitan antara fisik, pemanfaatan, tradisi bermukim di kedua kelompok kasus, serta pemilihan kasus di Yogyakarta belum pernah dilakukan oleh peneliti lain. Perbedaan

fokus dan lokus penelitian ini dibandingkan dengan penelitian lain diharapkan dapat digunakan untuk memperbarui dan memperkaya teori dan konsep mengenai pemanfaatan ruang terbuka publik di perumahan. Keaslian penelitian ini diperjelas melalui kedudukan penelitian pemanfaatan ruang terbuka publik di perumahan dengan tingkat pendapatan yang berbeda dalam pengetahuan ruang terbuka publik (lihat Gambar 1).



Gambar 1. Kedudukan penelitian pemanfaatan ruang terbuka publik di perumahan dengan tingkat pendapatan yang berbeda dalam pengetahuan ruang terbuka publik
 Sumber: Analisis peneliti

1.4. Tujuan Penelitian

Tujuan utama penelitian adalah memperkaya konsep yang menjelaskan tentang pemanfaatan ruang terbuka publik di perumahan menengah atas dan menengah bawah serta alasan pemanfaatan ruang tersebut. Tujuan utama tersebut dapat ditempuh melalui beberapa tujuan yang lebih rinci yaitu memperkaya konsep dan temuan tentang:

1. Pemanfaatan dan fisik ruang terbuka publik di perumahan menengah atas dan menengah bawah di Yogyakarta dan alasan pemanfaatan tersebut.
2. Kondisi sosial, ekonomi, dan budaya/tradisi bermukim penghuni di perumahan menengah atas dan menengah bawah.
3. Faktor-faktor yang mempengaruhi pemanfaatan ruang terbuka publik di perumahan menengah atas dan menengah bawah di Yogyakarta beserta alasannya.

1.5. Urgensi dan Manfaat Penelitian

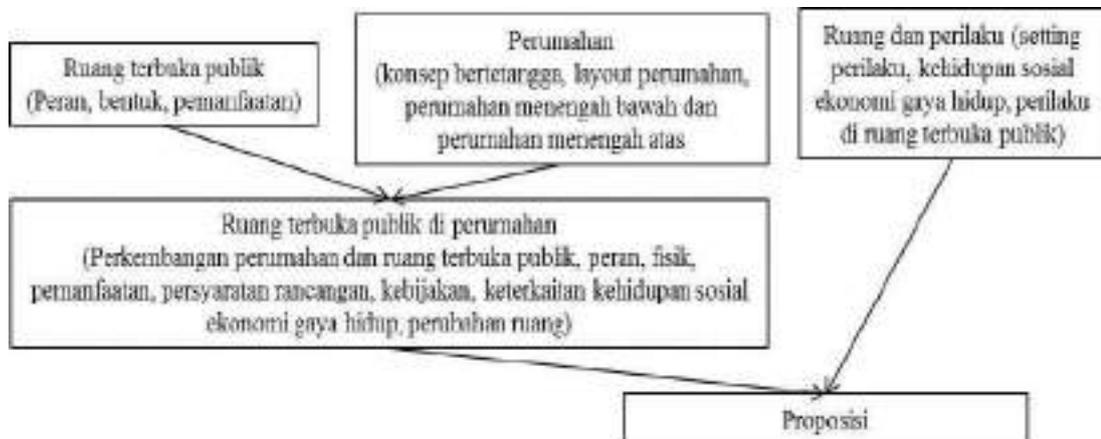
Merujuk pengelompokan oleh Groat dan Wang (2002), kedudukan penelitian ini dalam ilmu arsitektur berada dalam ranah desain fisik serta proses desain dan penerapan. Dalam ranah desain fisik, penelitian ini mencoba memperkaya teori perancangan kota terutama di bidang ruang terbuka publik di perumahan. Dalam ranah proses desain dan penerapan, penelitian ini mencoba memperkaya bidang perilaku sosial mengenai pemanfaatan ruang terbuka publik perumahan di perumahan menengah atas dan perumahan menengah bawah. Hasil penelitian dapat digunakan untuk:

1. Memperkaya dan memodifikasi teori mengenai perancangan kota di bidang perancangan ruang terbuka publik di perumahan dengan tingkat pendapatan yang berbeda.
2. Menjadi masukan dan acuan bagi *stakeholders* dan perancang perumahan di proyek perumahan selanjutnya mengenai:

- a. Kondisi eksisting pemanfaatan ruang terbuka publik di perumahan menengah atas dan perumahan menengah bawah di Yogyakarta.
- b. 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 II. KAJIAN TEORITIK RUANG TERBUKA PUBLIK, PERUMAHAN, PERILAKU, SERTA SOSIAL, EKONOMI, DAN TRADISI BERMUKIM PENGHUNI

Kajian teoritik dalam bab ini mencakup: (1) ruang terbuka publik, (2) perumahan, dan (3) ruang dan perilaku. Dua sub bab terdahulu dan sebagian sub bab ketiga tersebut bersama-sama bermuara di sub bab (4) ruang terbuka publik di perumahan. Di Sub bab 4 terdapat pembahasan mengenai kebijakan. Kebijakan yang dimaksud di paparan ini adalah kebijakan tentang ruang terbuka publik dan perumahan yang diterapkan dan diberlakukan secara nasional maupun lokal khususnya di Yogyakarta. Kajian ini diarahkan untuk mendapatkan proposisi sebagai acuan yang tidak mengikat untuk melakukan penelitian di lapangan. Proposisi dirumuskan pada sub bab (5) atau sub bab terakhir. Alur kajian teoritik dapat dilihat di Gambar 2 berikut ini.



Gambar 2. Alur kajian teoritik ruang terbuka publik perumahan
Sumber: Analisis peneliti

2.1. Ruang Terbuka Publik

Konsep ruang terbuka publik didasarkan pada pengertian kata ‘publik’ dan ‘privat’. Menurut Habermas (1989), publik berarti terbuka bagi semua pihak;

kumpulan masyarakat privat yang saling berkaitan satu sama lain. Dilihat dari kegunaannya, publik dapat diartikan sebagai sesuatu yang umum. Penggolongan publik dan privat, menurut Hertzberger (2005), dapat dilihat dari kualitas ruang yang mengacu pada aksesibilitas, responsibilitas, dan hubungan antara kepemilikan privat dan pengawasan unit ruang secara khusus. Sub bab ini membahas tentang ruang terbuka publik secara umum ditinjau dari: (1) pengertian ruang terbuka publik, (2) peran, (3) bentuk, dan (4) pemanfaatannya.

2.1.1. Pengertian ruang terbuka publik

Ruang terbuka publik adalah ruang terbuka yang bersifat publik. Pengertian tersebut dapat dilihat dari tiga sudut pandang yaitu status kepemilikan ruang, aksesibilitas, dan pengguna. Terkait dengan status kepemilikan ruang, Torridge (2005) menyatakan bahwa kepublikan sebuah ruang bukan dilihat dari status kepemilikan lahan tetapi berdasarkan cara pemanfaatannya. Sebuah ruang terbuka milik perseorangan yang dapat dicapai, dimasuki, dan digunakan oleh semua orang secara bebas tanpa kecuali dapat disebut sebagai ruang publik. Berdasarkan pernyataan tersebut maka sebuah ruang meskipun berada di atas lahan milik pribadi atau kelompok dapat disebut sebagai ruang publik jika dapat digunakan oleh umum.

Dari segi aksesibilitas dan pengguna ruang, beberapa pakar seperti Madanipour (1996), Goheen (1998), dan Hertzberger (2005) mengartikan ruang terbuka publik sebagai ruang yang dapat diakses dan digunakan setiap waktu oleh semua orang atau pada waktu tertentu oleh sekelompok orang. Di sisi lain, Woolley (2003) menyatakan bahwa pemanfaatan oleh sebagian orang dengan tidak memperbolehkan orang biasa untuk masuk ke dalamnya 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 pernyataan Woolley tersebut, sebuah ruang terbuka lebih tepat diistilahkan sebagai ruang terbuka semi privat jika hanya dapat digunakan oleh sejumlah orang secara terbatas dengan mengabaikan atau tidak memperbolehkan masyarakat lainnya.

Ruang yang termasuk dalam kategori semi privat adalah halaman di dalam rumah atau *courtyard* serta taman dan ruang bermain komunal. Termasuk dalam kategori ini adalah ruang terbuka dengan pembatasan waktu pemanfaatan maupun akses terhadap kelompok tertentu dalam masyarakat.

Ambiguitas pengertian ruang terbuka publik atau semi privat seperti yang diungkapkan beberapa pakar tersebut memang selalu ada sepanjang waktu. Merujuk pada pengertian yang telah dikemukakan oleh Madanipour (1996), Goheen (1998), dan Hertzberger (2005), sebuah ruang terbuka sudah dapat disebut publik meskipun hanya dapat digunakan oleh sekelompok orang dan pada waktu tertentu. Berdasarkan beberapa pengertian tersebut, dapat dikatakan bahwa ruang terbuka publik merupakan ruang terbuka yang dapat diakses oleh semua orang atau sekelompok orang. Ruang tersebut dapat digunakan untuk kegiatan publik meskipun berlokasi di lahan pribadi dan hanya digunakan pada waktu tertentu.

2.1.2. Peran ruang terbuka publik

Ruang terbuka publik berperan penting dalam kehidupan masyarakat sejak masa lalu sebagai simbol kekuasaan hingga informasi proses sosial politik masyarakat. Madanipour (2003: 207) mengungkapkan peran penting ruang tersebut sebagai berikut: “...*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*”. Lebih lanjut, ruang tersebut mampu menyediakan informasi mengenai proses sosial dan politik yang terjadi di masyarakat (Madanipour, 1996). Pengamatan terhadap ruang terbuka publik mampu memberikan informasi mengenai kehidupan masyarakat di sekitar ruang tersebut.

Proses sosial yang terjadi di sekitar dan di dalam ruang terbuka publik disebabkan karena adanya kebutuhan dasar manusia sebagai makhluk sosial untuk melakukan interaksi dengan manusia lain (Rapoport, 1969). Ruang publik merupakan salah satu tempat 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). Pengaruh hubungan dan interaksi sosial dalam pemanfaatan ruang terbuka publik ditegaskan melalui penelitian yang dilakukan oleh Darjosanjoto dan Wiyatiningsih. Darjosanjoto (2007) menemukan bahwa referensi komunitas mempengaruhi lokasi dan fungsi ruang terbuka publik. Sejalan dengan penelitian tersebut, Wiyatiningsih (2010) menemukan bahwa tempat dengan hubungan sosial antar gender yang terbatas mempengaruhi pengaturan dan pemanfaatan ruang terbuka publik. Penelitian tersebut membuktikan adanya hubungan yang kuat antara sosial ekonomi dan tradisi bermukim pengguna dengan pemanfaatan ruang terbuka publik. Pentingnya ruang sebagai tempat bersosialisasi masyarakat memberi implikasi adanya kebutuhan ruang publik yang ramah sebagai hal yang mendasar dari sifat manusia (Shaftoe, 2008).

2.1.3. Bentuk ruang terbuka publik

Merujuk Valentine (1996), ruang terbuka publik dihasilkan sebagai ruang alami. Ruang tersebut dibangun berdasarkan kegiatan yang dilakukan warga setiap saat dan merupakan tempat berinteraksi warga (Zhou, 2006). Ragam bentuk dan kegiatan ruang terbuka publik mempengaruhi penciptaan karakter ruang yang unik di setiap tempat. Madanipour (1996) mengungkapkan bahwa ragam tersebut dimungkinkan oleh bercampurnya kelompok masyarakat pengguna ruang yang berbeda tingkatan, gender, maupun usia. Keragaman bentuk ruang terbuka dapat dikelompokkan sesuai dengan hirarki, fungsi, serta pola solid dan void.

Berdasarkan hirarki ruang, Thompson (2008) mengelompokkan ruang terbuka ke dalam tiga tingkatan yaitu lokal, distrik, dan kota. Di tingkat lokal, ruang terbuka diwujudkan dalam bentuk taman lingkungan sedangkan di tingkat distrik berbentuk fasilitas olahraga. Di tingkatan yang lebih tinggi yaitu tingkat kota, ruang tersebut berbentuk taman daerah/*icon*.

Dari sisi fungsi, Krier (1979), Woolley (2003), dan Moughtin (2003), mengelompokkan ruang terbuka publik menjadi jalan dan *square*. Jalan merupakan

ruang yang didominasi oleh kegiatan pergerakan sedangkan *square* sebagai tempat untuk berkegiatan atau berinteraksi. Dalam Bahasa Indonesia, istilah *square* diartikan sebagai alun-alun atau lapangan (Echols dan Shadily, 1989). Perbedaan jalan dan lapangan ditegaskan oleh Kostof (1992) bahwa jalan memiliki fungsi utama sebagai jalur pergerakan atau tempat untuk transit pergerakan sedangkan lapangan sebagai tempat melakukan ritual dan interaksi. Dilihat dari sejarahnya, Engwicht (1999) mengungkapkan bahwa jalan tidak hanya digunakan untuk pergerakan tapi juga pusat kehidupan komunitas, tempat untuk bersosialisasi, bermain, pendidikan, perayaan, dan melakukan aktifitas ekonomi. Lebih detil, fungsi ruang terbuka dapat dikelompokkan menjadi taman (Moughtin, 2003; Hertzberger, 2005; Bell, 2006), fasilitas olahraga *outdoor*, dan pemakaman (Bell, 2006).

Ditinjau dari pola *solid* dan *void* ruang, Trancik (1986) mengelompokkan ruang terbuka ke dalam enam pola yaitu grid, angular, kurvilinear, radial konsentrik, aksial, dan organik. Lebih lanjut, Trancik (1986) mengelompokkan ruang tersebut ke dalam lima tipe yaitu pintu masuk, *inner block void*, jaringan jalan dan lapangan, taman dan kebun umum, serta sistem ruang terbuka linier. Ruang berbentuk pintu masuk merupakan ruang transisi antara wilayah personal ke teritori umum. *Inner block void* merupakan ruang tertutup yang dikelilingi oleh massa bangunan dengan bentuk menyerupai donat. Sistem ruang terbuka linier umumnya berhubungan dengan sungai, area rawa, atau laut.

2.1.4. Pemanfaatan ruang terbuka publik

Ruang terbuka publik dimanfaatkan untuk tempat berbagai kegiatan seperti jalur sirkulasi, tempat berkumpul, serta tempat mengekspresikan kehidupan sosial. Moughtin (2003) menyatakan bahwa jalan digunakan sebagai jalur sirkulasi dan tempat untuk mengekspresikan kehidupan sosial. Ekspresi kehidupan yang berlangsung di jalan diwujudkan dalam bentuk festival, konser band, mengamen, warung, maupun demonstrasi. Shaftoe (2008) menyatakan kemungkinan munculnya kekacauan yang tidak dapat diprediksi akibat ragam pemanfaatan tersebut sehingga sering membuat gelisah pemerintah kota. Pada beberapa kasus, terjadi kesulitan dan

ambiguitas mengenai definisi dan pengawasan ruang publik. Kesulitan tersebut, menurut Stevens (2007), muncul karena adanya perbedaan kegiatan yang berlangsung secara spontan, terencana, bahkan ada yang mengganggu kegiatan lain yang juga berlangsung di ruang tersebut.

Pemanfaatan ruang terbuka publik dipengaruhi oleh beberapa faktor. Hwang dkk (2009) dan Torridge (2005) mengungkapkan bahwa pemanfaatan ruang tidak dipengaruhi oleh area maupun luas ruang namun oleh integrasi ruang, akses, dan sikap pengguna. Berdasarkan pernyataan tersebut, sebuah ruang terbuka publik yang sama dapat dimanfaatkan secara berbeda oleh orang dan waktu yang berbeda sesuai sikap pengguna terhadap ruang. Menurut Hertzberger (2005), setiap individu atau kelompok memiliki kesempatan untuk menggunakan bagian dari ruang publik menurut keinginan mereka jika diperbolehkan oleh lainnya. Khusus pedestrian, Rapoport (1990) menyatakan bahwa pemanfaatan pedestrian yang maksimal dipengaruhi oleh teknologi, keamanan lalu lintas atau kejahatan, kebisingan dan kualitas paving, iklim, topografi, jarak, budaya, aturan, serta karakter fisik dan persepsi yang mendukung kenyamanan pejalan kaki.

2.2. Perumahan

Perumahan merupakan daerah hunian meliputi rumah penduduk dan segala prasarana dan sarana kehidupan yang diperlukan (Prawesthi, 2004; UU No 1 tahun 2011; SNI 03-1733-2004). Towers (2005), mengungkapkan bahwa perumahan merupakan kumpulan rumah tinggal yang dihuni secara bersama oleh berbagai orang dan dibangun untuk semua orang. Perumahan, menurut Kuswantojo dkk (2005), merupakan lingkungan dan bagian dari kehidupan komunitas yang terkait erat dengan industrialisasi, ekonomi, dan pembangunan. Hal ini ditegaskan kembali oleh Biddulph (2007) bahwa kawasan perumahan adalah tempat untuk tinggal yang seharusnya memperbolehkan adanya kehidupan sosial dan domestik. Kehidupan tersebut diwujudkan melalui ruang luar yang menarik dan aman untuk bermain,

duduk, dan berinteraksi dengan teman atau tetangga. Dapat dikatakan bahwa perumahan tidak hanya sekedar fisik bangunan dan lingkungan tetapi juga kehidupan komunitas/kehidupan sosial di dalamnya karena perumahan dihuni secara bersama oleh berbagai orang.

Merujuk Madanipour (2003), pengetahuan tentang perumahan dapat digunakan untuk memahami sebuah kota karena sifatnya yang kompleks. Beard (2002) dan Hasan (2009) mengungkapkan bahwa perumahan yang baik adalah yang mampu merespon kondisi sosial dan lingkungan yang ada. Hal ini dilakukan agar tidak terjadi pertentangan dengan masyarakat sekitar akibat perumahan baru (Pendall, 1999).

Perumahan di Indonesia meliputi perumahan formal dan perumahan swadaya (Kemenpera, 2010). Penggolongan formal dan swadaya dilihat berdasarkan pelaku pembangunan dan kelengkapan lingkungan. Perumahan formal dibangun oleh pengembang pemerintah maupun swasta dengan mengikuti aturan yang jelas dan dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan (Perumformal, 2009). Prasarana dan sarana tersebut dirancang bersamaan dengan rancangan unit rumah. Sebaliknya, perumahan swadaya dibangun oleh individu atau keluarga dan umumnya tanpa mempertimbangkan aturan perumahan. Perumahan yang dimaksud dalam penelitian ini adalah perumahan formal. Berdasarkan pengertian tersebut, perumahan dapat didefinisikan sebagai kelompok rumah lengkap dengan prasarana dan sarana lingkungan yang dihuni oleh berbagai orang secara bersama sebagai bagian dari kehidupan komunitas dan sosial. Sub bab ini membahas tentang: (1) konsep bertetangga, (2) *layout*, (3) jenis perumahan dan (4) tradisi bermukim masyarakat.

2.2.1. *Layout* perumahan

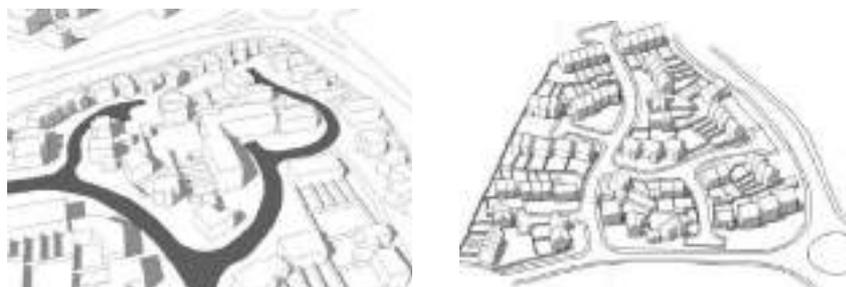
Merujuk Biddulph (2007), *layout* perumahan dapat dikelompokkan ke dalam dua bentuk yaitu blok dan kuldesak. Bentuk blok merupakan konfigurasi berupa blok panjang yang terbentuk oleh deretan rumah dengan unit yang berpunggungan dan sebagian besar menghadap ke jalan yang lebih tenang. Terdapat empat tipe blok yaitu blok periperi, periperi dengan ruang komunal bersama, berdiri sendiri, dan linier

(lihat Gambar 3.). Perbedaan keempat tipe tersebut terletak pada *layout* rumah dan ruang terbuka dalam setiap blok.

Bentuk kuldesak memiliki beberapa kelebihan dan kekurangan dibandingkan dengan bentuk blok. Merujuk Biddulph (2007), kelebihan bentuk kuldesak terletak pada berkurangnya jumlah jalan yang melayani wilayah tertentu, lalu lintas yang lebih merata, serta kemampuan mengeksplorasi wilayah yang sulit terjangkau. Semakin sedikit jumlah jalan, semakin berkurang jumlah kendaraan yang melintas (Alexander dkk, 1977). Kekurangan bentuk ini terletak pada jalan yang lebih panjang, dana pembangunan dan perawatan yang lebih besar, serta jalur evakuasi yang lebih sedikit. Bentuk kuldesak merupakan dasar dari pembentukan perumahan *cluster* (lihat Gambar 4.). Merujuk Alexander dkk (1977) dan Kostof (1991), *cluster* yang efektif terdiri dari maksimal 12 unit rumah yang memungkinkan penghuni saling hidup bertetangga secara optimal. Penataan bangunan di dalam *cluster* tersebut diupayakan agar memiliki batas *cluster* yang 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

2.2.2. Perumahan menengah bawah dan perumahan menengah atas

Gosling dan Maitland (1984) menyatakan bahwa kota dihuni oleh ragam kelas sosial ekonomi, baik kelas atas, kelas menengah, maupun kelas bawah. Kelas ekonomi/tingkat pendapatan tersebut mempengaruhi rancangan perumahan terkait dengan kemampuan konsumen untuk membeli unit hunian. Hal ini, pada akhirnya, mempengaruhi luasan unit hunian, jenis, dan luasan fasilitas pendukung perumahan. Sebagai bagian dari kehidupan komunitas dan sosial, kompleksitas desain perumahan terletak pada cara penghuni berinteraksi. Hal ini disebabkan karena setiap unit rumah harus berbagi sistem akses umum dan pelayanan bersama. Menurut Towers (2005), interaksi menentukan vitalitas, keamanan, dan kualitas ruang luar sebagai bagian kehidupan.

Berdasarkan kelompok tingkat pendapatan, perumahan dapat digolongkan ke dalam dua tingkatan yaitu perumahan kelas menengah bawah dan perumahan kelas menengah atas (Estate, 2006; REI, 2008; Hunianku, 2009). Penggolongan ini dilakukan berdasarkan harga jual unit hunian di sebuah perumahan, standar tipe unit, infrastruktur, serta fasilitas pendukung lain. Beberapa sumber menyebutkan acuan yang berbeda untuk harga jual perumahan kelas menengah bawah dan kelas menengah atas. Perumahan kelas menengah bawah pada umumnya dipasarkan dengan harga jual di bawah Rp.300 juta per unit (REI, 2008; Hunianku, 2009). Perumahan kelas menengah atas dipasarkan dengan harga jual mulai dari Rp. 400 juta per unit (Indonesiafinancetoday, 2012) atau Rp. 500 juta per unit (Coldwellbanker, 2012). Harga jual unit rumah di setiap daerah di Indonesia bervariasi sesuai dengan rata-rata pendapatan penduduk di daerah tersebut. Di Yogyakarta, harga jual rumah kelas menengah atas yang mudah diserap pasar berkisar antara Rp. 300 juta hingga Rp. 500 juta per unit (Hatanto, 2012). Harga jual perumahan kelas menengah atas yang diluncurkan bulan April 2012 yaitu Citragrand Yogyakarta bahkan berkisar antara Rp. 1 milyar hingga Rp. 2,5 milyar per unit (Margrit dan Manurung, 2011).

Semua tingkat pendapatan masyarakat, menurut Gosling dan Maitland (1984), sangat diharapkan untuk hidup berdampingan dalam tempat dan fasilitas yang sama.

Perumahan kelas menengah bawah umumnya dibangun oleh Perum Perumnas sedangkan perumahan campuran untuk berbagai tingkat pendapatan dibangun oleh pengembang swasta. Perumahan oleh Perum Perumnas yang dibangun pada periode tahun 1970 hingga tahun 2000 merupakan perumahan homogen. Perumahan yang dibangun oleh pengembang swasta diharuskan sebagai perumahan campuran dengan perimbangan 1 rumah mewah berbanding 3 rumah menengah berbanding 6 rumah sederhana (KepMen No. 04/KPTS/BKP4N/1995; Kuswartojo dkk, 2005). Perimbangan tersebut dimaksudkan untuk menciptakan komunitas campuran yang terdiri dari beragam tingkat pendapatan dan sosial di dalam perumahan secara serasi. Pada kenyataannya, perimbangan tersebut dilakukan di tempat terpisah sehingga komunitas campuran yang dikehendaki tidak terwujud. Merujuk 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.

Berdasarkan uraian di atas, dapat disimpulkan bahwa berdasarkan tingkat pendapatan, perumahan dapat dikategorikan menjadi perumahan kelas menengah atas dan kelas menengah bawah. Kedua jenis perumahan tersebut umumnya berada pada lokasi yang terpisah. Perumahan kelas menengah atas di Yogyakarta adalah perumahan dengan harga jual mulai dari Rp. 300 juta hingga Rp. 2,5 milyar per unit dengan tipe unit terkecil adalah Tipe 54. Perumahan kelas menengah bawah adalah perumahan dengan harga jual maksimal Rp. 500 juta per unit dengan tipe unit terbesar adalah Tipe 45.

2.3. Ruang dan Perilaku

Penelitian terkait perilaku, menurut Moore (1979), mencakup tiga lingkup informasi perilaku lingkungan yaitu konsep fenomena perilaku, setting tempat, dan kelompok pengguna. Terkait dengan penelitian ini, setting tempat adalah kawasan perumahan. Kelompok pengguna adalah kelompok berdasar tingkat pendapatan yaitu kelas menengah atas dan kelas menengah bawah. Konsep fenomena perilaku

meliputi antara lain teritori, privasi, dan persepsi. Perilaku tersebut digunakan untuk melihat hubungan antara ruang dan perilaku pengguna ruang yang terjadi di ruang terbuka publik perumahan di Yogyakarta. Merujuk Gehl (2007), rancangan sebuah ruang dapat mempengaruhi perilaku pengguna. Sebaliknya, Carmona (2003) menyatakan bahwa perilaku pengguna dapat merubah kondisi ruang. Merujuk pernyataan Lefebvre sebelumnya (1991), baik Gehl maupun Carmona, keduanya mengungkapkan hubungan timbal balik antara ruang dan perilaku pengguna. Lebih lanjut Madanipour (2003) menyatakan bahwa ruang dapat menciptakan hubungan sosial, sebaliknya hubungan sosial dapat mempengaruhi pemanfaatan ruang. Lefebvre (1991) mengungkapkan bahwa sebagai produk sosial, ruang publik dipengaruhi oleh dominasi, kekuasaan, dan pengawasan. Sub bab ini membahas tentang: (1) seting perilaku dan (2) perilaku di ruang terbuka publik.

2.3.1. Seting perilaku

Keterkaitan antara ruang dan perilaku pengguna di ruang terbuka publik perumahan dapat ditemukan melalui informasi mengenai seting perilaku yang ada di ruang tersebut. Menurut Lang (1987), seting perilaku merupakan salah satu unit untuk menganalisis dan merancang sebuah ruang. Pengertian seting perilaku berdasarkan Sommer dan Sommer (1980) adalah pola standar perilaku di sebuah lokasi secara geografis. Seting tersebut sangat dipengaruhi oleh kegiatan yang berulang, *layout* lingkungan, hubungan antara *layout* dan perilaku serta periode waktu (Moore, 1979; Lang, 1987). Lang sendiri (1987) menegaskan bahwa seting fisik yang sama dapat menjadi bagian dari satu atau lebih seting perilaku terkait dengan pola kegiatan dan waktu. Hal ini terjadi apabila ada pola perilaku yang tetap di satu tempat pada periode waktu yang berbeda. Dapat dikatakan bahwa seting perilaku merupakan kombinasi yang tetap antara kegiatan dan pengguna yang berlangsung di sebuah ruang secara berulang dalam waktu tertentu.

Terkait dengan ruang terbuka publik, seting perilaku dapat ditemukan melalui kegiatan yang berulang (kegiatan dan waktu), pengguna, dan *layout* ruang. Menurut Lang (1987), sistem kegiatan manusia merefleksikan motivasi, sikap dan

pengetahuan mengenai dunia yang muncul sebagai akibat adanya paksaan terhadap ekonomi, kompetensi, dan bentuk budaya mereka. Kegiatan tersebut dapat berulang secara harian, mingguan, maupun kejadian tertentu yang berbeda satu dengan lainnya.

Smith (1995) menyatakan bahwa sebuah ruang dapat menjadi hidup karena ada manusia sebagai pengguna ruang. Pengguna ruang terbuka publik terdiri dari individu maupun kelompok. Berdasarkan beberapa penelitian sebelumnya, kelompok pengguna tersebut dapat dibedakan berdasarkan usia, etnik, maupun kelompok sosial (Lang, 1987). Berdasarkan usia, pengguna terdiri dari kelompok anak, remaja, dan orang tua sedangkan berdasarkan etnik atau gender terdiri dari perempuan dan lelaki (Madanipour, 1996). Setiap individu/kelompok pengguna memiliki kebutuhan dan pola pemanfaatan yang berbeda (Lang, 1987) dalam konteks sosial tertentu (Madanipour, 1996). Perbedaan tersebut, menurut Moore (1979), dipengaruhi oleh kualitas lingkungan. Dapat dikatakan bahwa kelompok yang berbeda akan menggunakan ruang secara berbeda berdasarkan kondisi ruang.

Tata letak atau *layout* ruang terdiri dari elemen pembentuk ruang dan batas seting. Hall dkk (1969) menggolongkan elemen pembentuk *layout* ke dalam 3 kelompok yaitu elemen permanen, semi permanen, dan informal. Pertama, elemen permanen merupakan elemen yang tidak mudah dipindah seperti dinding permanen, lantai, jendela, *sculpture*, penempatan jaringan listrik (Hall dkk, 1969), tempat sampah, dudukan atau tiang lampu, bangku (Miller, 2007), peralatan bermain (Cosco, 2007), maupun tanaman (Booth, 1983). Tanaman dapat berbentuk pohon, bunga/kebun sayur, semak, pohon buah, atau tanaman tahunan (Thompson dan Travlou, 2007; Cosco, 2007). Kedua, elemen semi permanen yang terdiri dari perabot yang mudah dipindahkan atau elemen semi permanen seperti dinding rumah tradisional jepang (Hall dkk, 1969), tempat sampah (Miller, 2007), meja, dan bangku (Cosco, 2007). Ketiga, elemen informal terdiri dari manusia, aktifitas, dan perilaku yang berlangsung di dalamnya (Hall dkk, 1969). Merujuk Johnson (1993) dan Darjosanjoto (2007), *layout* ruang mampu mengungkapkan hubungan antar masyarakat. Beberapa ruang dapat dengan mudah berubah fungsi dan *layout* untuk

mengakomodasi kegiatan yang berbeda. Ruang seperti ini menurut Lang (1987) dapat dikategorikan sebagai ruang yang mampu beradaptasi dan fleksibel. *Layout* ruang dan sirkulasi yang tepat diperlukan untuk mengantisipasi konflik pemanfaatan (Darjosanjoto, 2007).

Batas seting sebuah seting perilaku menurut Bechtel (1977) adalah tempat dimana perilaku itu berhenti. Batas yang ideal sebuah seting perilaku terutama di ruang terbuka adalah dinding. Hal ini dinyatakan secara tidak langsung oleh Booth (1983) bahwa “*Exterior space is created when two or more buildings are clustered together*”. Berdasarkan pernyataan tersebut terungkap bahwa ruang luar tercipta melalui adanya pengelompokan dua atau lebih bangunan yang membuat *cluster* secara bersama sehingga dinding bangunan merupakan batas seting ruang tersebut. Namun demikian, selain batas berupa dinding, batas seting perilaku lainnya dapat berupa penglihatan dan pendengaran (Lang, 1987), atau tanaman (Booth, 1983). Batas seting berupa tanaman dapat diidentifikasi melalui pemanfaatan sebagai penutup lantai, elemen vertikal, maupun batas atap (Booth, 1983). Ketidakjelasan pembatas kegiatan atau jika terlalu banyak pembatas antar kegiatan, menurut Lang (1987), memunculkan permasalahan terhadap batas seting.

2.3.2. Perilaku di ruang terbuka publik

Keterkaitan antara perilaku pengguna dengan pemanfaatan ruang terbuka publik dapat dilihat melalui akses, privasi, adaptasi pengguna, serta suasana ruang. Witten dkk (2008) mengungkapkan adanya keterkaitan antara akses ke ruang terbuka publik dengan aktifitas fisik penghuni. Merujuk Abu-Ghazze (1996), akses dan desain ruang terbuka publik yang terbuka akan meningkatkan kegiatan manusia dan hubungan sosial di dalamnya.

Berdasarkan privasi, Lang (1987) menyatakan bahwa penggunaan dinding, simbol, batas wilayah, serta jarak akan mempengaruhi tingkatan privasi. Tingkatan privasi ini mempengaruhi seting perilaku dan penguasaan di dalam ruang terbuka publik. Penguasaan ruang, menurut Lefebvre (1991), disebabkan oleh penghargaan oleh individu atau kelompok terhadap kelompok lain yang berhasil menciptakan

ruang tersebut. Menurut Lang (1987), hal ini dilakukan untuk memenuhi kebutuhan dasar manusia terhadap identitas dan keamanan. Penguasaan terhadap ruang dapat dikenali melalui kepemilikan, personalisasi atau penandaan, serta kemampuan untuk mengontrol ruang (Porteus, 1977). Kemampuan untuk mengontrol ruang diklasifikasikan ke dalam tiga kelompok teritori yaitu primer, sekunder, dan publik (Altman, 1975). Teritori primer adalah penggunaan obyek atau area hanya oleh orang tertentu. Teritori sekunder adalah penggunaan oleh sekelompok orang yang saling mengenal sedangkan teritori publik adalah penggunaan secara terbuka oleh umum.

Dari sisi adaptasi pengguna, Weisman (1981) menyatakan bahwa kemampuan beradaptasi dilakukan dengan mengatur atau menyusun ulang komponen lingkungan untuk mengakomodasi pola perilaku yang baru atau berbeda. Cara beradaptasi dapat dilakukan melalui adaptasi persepsi, adaptasi perilaku, serta adaptasi kebutuhan yang diharapkan (Appleyard, 1981). Adaptasi tersebut dilakukan dengan mengubah persepsi, perilaku, dan tradisi bermukim penghuni maupun kebutuhan yang diharapkan seperti memasang pagar, menutup jendela, atau melarang anak bermain di halaman depan yang ramai (Appleyard, 1981).

Ditinjau dari suasana ruang, penggunaan ragam material dan perbedaan rasio jarak terhadap ketinggian mampu menghasilkan suasana ruang yang berbeda (Booth, 1983). Penggunaan ragam material dengan warna dan tekstur yang berbeda dapat mengidentifikasi perbedaan antara tempat pergerakan, peristirahatan, pertemuan, maupun area penting lainnya. Menurut Booth (1983), penggunaan tanaman semak atau penutup lantai yang rendah menciptakan ruang yang terbuka, berangin, berorientasi keluar, sekaligus menghilangkan privasi. Di sisi lain, penggunaan tanaman tinggi akan menghalangi pandangan ke dalam ruang sehingga menghasilkan privasi sekaligus mengarahkan pandangan ke arah lain yang terbuka. Sejalan dengan itu, penggunaan tanaman berkanopi mampu menghasilkan ruang privat dan terisolasi terhadap ruang di sekitarnya. Terkait dengan rasio, Booth (1983) menyatakan bahwa rasio jarak terhadap ketinggian sebesar satu banding satu hingga tiga menghasilkan suasana akrab. Rasio sebesar satu banding minimal 6 menghasilkan suasana publik,

sedangkan rasio satu banding maksimal satu menghasilkan suasana yang terlalu tertutup dan tidak nyaman.

2.4. Ruang Terbuka Publik Perumahan

Dalam lingkup perumahan, ruang terbuka publik merupakan ruang yang berada dalam wewenang negara atau pemerintah, bersifat terbuka dan dapat diakses dan digunakan secara bersama oleh semua penghuni maupun dengan penduduk di sekitar perumahan. Madanipour (2003) menyatakan bahwa ruang ini dapat memperpanjang ruang pribadi yaitu unit hunian sehingga mereka dapat saling memperhatikan satu sama lain sebelum mereka berkumpul dengan masyarakat yang lebih luas. Ruang terbuka publik di perumahan merupakan ruang yang bersifat terbuka, memiliki kegunaan umum, sering dikunjungi, mudah dijangkau, dapat diakses oleh semua, serta digunakan secara bersama oleh semua penghuni sebagai tempat untuk berkumpul dan berdiskusi. Berbeda dengan ruang terbuka publik lainnya, ruang terbuka publik di perumahan disediakan oleh pengembang namun dalam perjalanannya berada dalam wewenang dan pengawasan negara atau pemerintah.

Berdasarkan aksesibilitas dan pengguna ruang, tidak semua ruang terbuka publik di perumahan dapat diakses dan digunakan setiap waktu oleh semua orang baik penghuni maupun masyarakat sekitar. Sebagian ruang terbuka publik mudah untuk dicapai, dimasuki, dan digunakan oleh semua orang secara bebas tanpa kecuali. Ruang ini umumnya bersifat terbuka tanpa pembatas keliling. Sebagian ruang terbuka publik lain merupakan ruang semi privat karena hanya oleh sebagian orang dan pada waktu tertentu. Ruang ini umumnya bersifat semi privat dengan pagar mengelilingi ruang. Jenis ruang seperti ini menurut Woolley (2003) dikategorikan ke dalam ruang terbuka semi privat seperti halaman di dalam rumah maupun taman dan ruang bermain komunal. Namun menurut Madanipour (1996), Goheen (1998), dan Hertzberger (2005) dapat disebut publik meskipun hanya dapat digunakan oleh sekelompok orang dan pada waktu tertentu. Sub bab ini membahas tentang: (1)

perkembangan perumahan dan ruang terbuka publik, (2) peran, (3) fisik, (4) pemanfaatan, (5) persyaratan rancangan, (6) kebijakan, dan (7) perubahan karakteristik ruang terbuka publik.

2.4.1. Perkembangan perumahan dan ruang terbuka publik

Perkembangan perumahan dilihat melalui akses perumahan dan luasan area perumahan. Akses perumahan dilihat dari pola guna lahan dan keterhubungan antara perumahan dengan lingkungan sekitar. Perkembangan akses dan pola guna lahan 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. Merujuk Kostof (1991) dan Olson (2011), perumahan terencana dimulai pada Abad 17 di Old Jaipur, India dan kota di Cina. Pada saat itu, perumahan berbentuk grid dirancang menggunakan sistem blok yang memisahkan komunitas berdasarkan etnik, agama, kasta, atau jenis perdagangan dengan pusat pemerintahan, taman dan danau dalam satu blok khusus (Kostof, 1991). Pada tahun 1929, muncul konsep *Neighborhood unit* oleh Clarence A. Perry. Konsep ini mengembangkan bentuk grid dengan mengutamakan pusat komunitas di tengah perumahan, mempermudah akses ke fasilitas sehingga dapat ditempuh dengan 5 menit berjalan, menggunakan guna lahan campuran, jalan yang pendek, serta meletakkan perbelanjaan di tepi perumahan (Kostof, 1991; Olson, 2011). Periode berikutnya, konsep Perry dikembangkan oleh Hilbersheimer dengan konsep *settlement unit*. Konsep ini mengutamakan taman sebagai pembatas perumahan, keamanan lalu lintas terutama untuk pedestrian, menggunakan hirarki jalan, serta bentuk kuldesak (Kostof, 1991).

Sekitar tahun 1970-an konsep *Neighborhood unit* dan *Settlement unit* dikembangkan secara berbeda dengan mengutamakan hirarki jalan, bentuk kuldesak, dan pemisahan guna lahan (Kostof, 1991; Olson, 2011). Hal serupa

diungkapkan oleh Madanipour (1996) bahwa sebelum tahun 1980-an, ada kecenderungan untuk privatisasi dan pembatasan akses melalui lingkungan terbatas/*gated neighbourhoods*. Bentuk seperti ini menimbulkan kesenjangan sosial, mengurangi penggunaan beberapa pusat kegiatan, dan meningkatkan ketergantungan terhadap mobil karena pemisahan guna lahan. Kesenjangan sosial muncul karena adanya pemisahan penghuni dengan masyarakat sekitar. Pemisahan guna lahan, menurut Biddulph (2007), menyebabkan peningkatan kemacetan pada waktu tertentu serta anggapan bahwa pengunjung harus disingkirkan dari area publik.

Perubahan yang cukup kuat muncul sekitar tahun 1980-an dengan munculnya keinginan untuk menjaga ruang publik kota. Merujuk Madanipour (1996), adanya gerakan *Micro Urbanism* di Inggris, *New Urbanism/Transit Oriented Development* di Amerika Serikat, serta *Livable Neighbourhoods* di Australia menandai perubahan tersebut. Pada periode ini, ruang publik berperan kembali sebagai titik pertemuan dan wadah pergerakan sosial, tempat interaksi sosial dan pengalaman keseharian kehidupan kota. Konsep ini menekankan pada peran penting ruang publik, desain bangunan dan ruang publik yang seimbang, pemanfaatan lahan campuran, jarak berjalan kaki yang mudah dari hunian ke fasilitas umum, serta hirarki ruang publik yang mengutamakan keselamatan dan kebersamaan (Madanipour, 1996). Konsep ini dipertegas dengan munculnya konsep *Sustainable neighborhood* tahun 2011. Konsep ini menekankan pada keberadaan pusat komunitas di tengah perumahan, penempatan perbelanjaan, kantong parkir, pembangkit energi, dan resapan di tepi kawasan, kemudahan akses ke taman dengan 3 menit berjalan dan 10 menit berjalan untuk berkeliling lingkungan, menerapkan jalan lingkungan yang pendek dan bebas mobil, serta tipe hunian beragam (Olson, 2011).

- 2) Perkembangan perumahan dan ruang terbuka publik di Indonesia** dilihat melalui akses perumahan terhadap sekitar dan luasan area perumahan. Pada tahun 1970-an, diawali dengan Perumnas, perumahan di Indonesia dirancang dengan

mengutamakan pusat komunitas di tengah perumahan (Kuswartojo dkk, 2005). Perumnas memiliki guna lahan campuran dengan tipe hunian yang beragam. Sejak tahun 1990-an, perumahan di Indonesia cenderung berkembang menjadi lingkungan terbatas (*gated neighbourhoods*) yang eksklusif. Perumahan ini umumnya berupa perumahan berskala tidak besar (Kuswartojo dkk, 2005) dengan tipe hunian yang seragam di tiap *cluster*. Perumahan dirancang dengan pembatasan akses dan umumnya dikembangkan oleh perusahaan swasta. Keterbatasan akses dan eksklusifitas, menurut Hastijanti (2002), dipengaruhi oleh faktor keamanan dan tradisi bermukim penghuni. Hal ini ditegaskan oleh Tjandra (2005) bahwa salah satu aspek penting dalam penyediaan perumahan adalah keamanan.

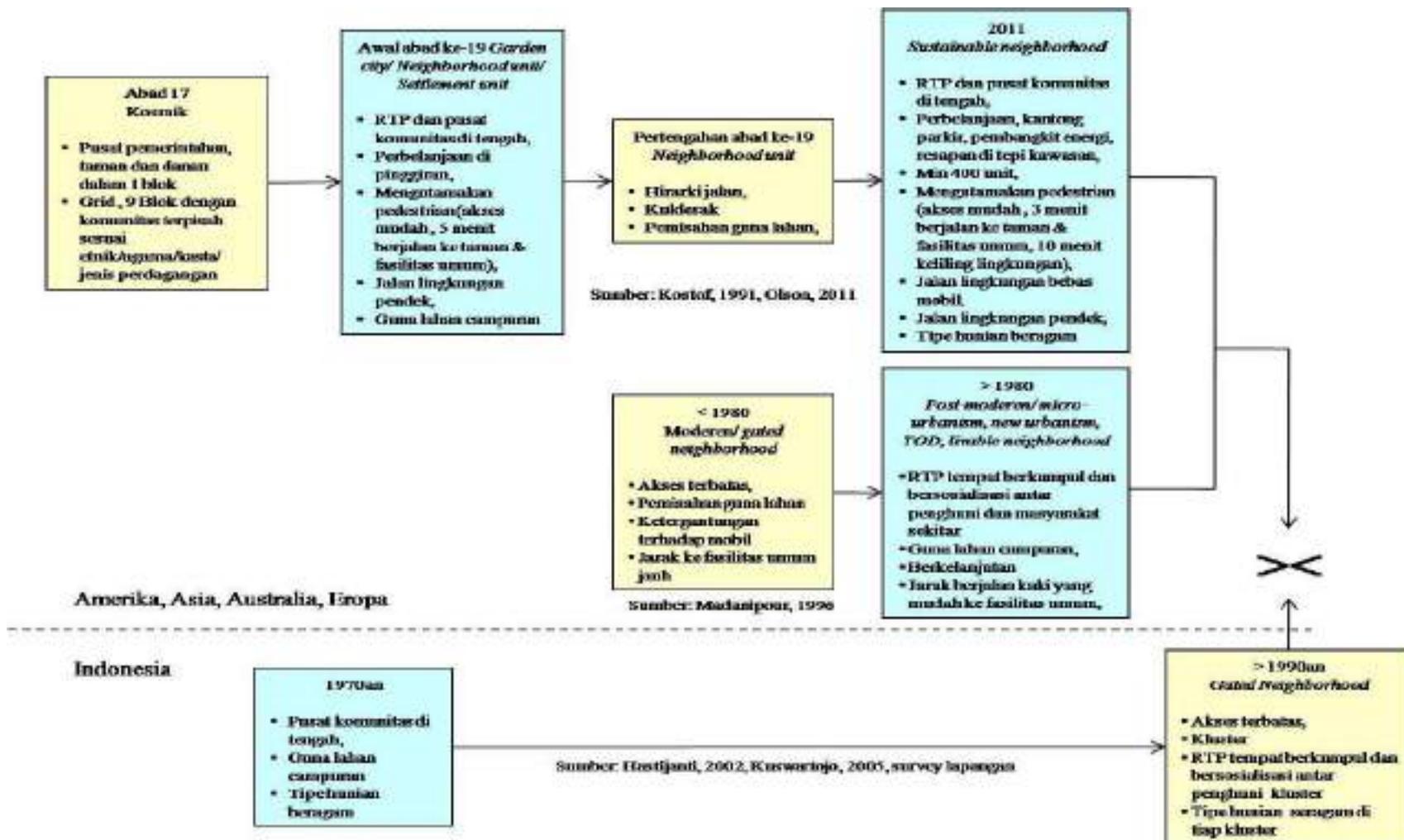
Pembatasan spasial antara *gated communities* dan perkampungan sekitar menghilangkan kesempatan untuk berinteraksi dan bersosialisasi antara penghuni dengan lingkungan sekitar. Kondisi ini dipertajam dengan adanya pertimbangan sistem blok/ *cluster* yang memudahkan pendistribusian sarana lingkungan dan sistem pengelolaan administratif (SNI 03-1733-2004). Ruang terbuka publik akhirnya dirancang sebagai tempat berkumpul dan bersosialisasi antar penghuni *cluster*. Standar tersebut dapat dipergunakan untuk melegalkan eksklusifitas kelompok hunian. Hal ini membuktikan pernyataan Kuswartojo dkk (2005) bahwa kota dengan perumahan yang dikembangkan oleh mayoritas pengembang swasta merupakan kota setengah tertutup terutama bagi masyarakat kelas menengah bawah.

Berdasarkan luasan area perumahan, terjadi kecenderungan pembangunan perumahan skala besar yang bersifat campuran dan skala tidak besar yang berkembang menjadi perumahan eksklusif sejak tahun 1990-an. Seiring dengan diberlakukannya ketentuan Kasiba dan Lisiba (Silas, 2008), dibangun perumahan berskala besar dengan minimal 1000 unit oleh konsorsium beberapa pengembang dan perumahan skala tidak besar berjumlah kurang dari 1000 unit. Perumahan skala besar dibangun di atas lahan seluas 600 ha dan berlokasi di pinggiran kota besar (Nilim, tanpa tahun; Kwanda, 2001; Kuswartojo dkk, 2005). Kelebihan

perumahan ini adalah efisiensi dan kelengkapan pelayanan dan prasarana perumahan, komunitas campuran (kelas bawah, kelas menengah, dan kelas atas), serta aktifitas di dalam perumahan yang beragam.

Perumahan skala tidak besar (kurang dari 1000 unit) memiliki lebih banyak ragam perumahan dibandingkan dengan skala besar (Kuswartojo dkk, 2005). Ragam tersebut berupa lokasi, tipe rumah, maupun kualitas lingkungan. Keuntungan dari perumahan skala ini adalah komunitas perumahan lebih mudah. Kekurangan perumahan jenis ini adalah kurang efisiennya pelayanan dan prasarana sehingga membebani prasarana dan fasilitas yang ada serta kecenderungan eksklusifitas perumahan. Sebagian besar perumahan di kota besar Indonesia merupakan perumahan skala tidak besar. Perumahan tersebut berdiri diatas lahan seluas lima hektar hingga 10 hektar (Rumahjogja, tanpa tahun). Tingginya harga tanah di kota besar merupakan faktor utama sulitnya pembangunan perumahan skala besar.

Berdasarkan uraian di atas, dapat disimpulkan bahwa berdasarkan akses dan pola guna lahan, terdapat dua jenis perumahan di Indonesia yaitu perumahan yang bersifat terbuka dan perumahan bersifat terbatas (*gated communities*). Perumahan yang bersifat terbuka mengutamakan guna lahan campuran dan ruang terbuka publik sebagai pusat komunitas. Perumahan yang bersifat terbatas umumnya terdiri dari beberapa *cluster* dengan ruang terbuka publik sebagai tempat berkumpul antar penghuni *cluster* pusat komunitas. Berdasarkan luasan, terdapat dua jenis perumahan yaitu perumahan skala besar dengan lebih dari 1000 unit dan skala tidak besar yang kurang dari 1000 unit. Perkembangan konsep ruang terbuka publik perumahan dapat dilihat di Gambar 5.



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

2.4.2. Peran ruang terbuka publik perumahan

Ruang terbuka publik di dalam perumahan berperan penting dalam meningkatkan kualitas lingkungan dan kualitas penghuni serta masyarakat sekitar (Towers, 2005; Zhou, 2006; Biddulph, 2007; Hwang dkk, 2009). Dari sisi kualitas lingkungan, ruang ini berperan sebagai tempat penghijauan, evakuasi bencana, sekaligus meningkatkan nilai jual unit hunian. Ruang terbuka hijau yang didominasi oleh penghijauan merupakan tempat berlangsungnya fungsi ekologis dan penyangga kehidupan. Merujuk Correll (1978), ruang tersebut dapat dicapai melalui konservasi jalur hijau. Di sisi lain, penelitian yang dilakukan oleh Dewey (2008) memperlihatkan bahwa responden lebih memperhatikan kondisi jalan dan taman dibandingkan dengan keberadaan ruang terbuka hijau dan pusat kebugaran. Terkait bencana, Darmawan (2007) dan Sakti (2009) mengungkapkan bahwa ruang terbuka publik di perumahan merupakan tempat yang dapat digunakan sebagai tempat evakuasi pertama saat terjadi bencana.

Ditinjau dari peningkatan nilai jual unit, Thompson (2008) menyatakan bahwa ruang terbuka publik di perumahan merupakan salah satu alat pemasaran yang mampu menaikkan nilai jual unit hunian. Beberapa penelitian menegaskan pernyataan tersebut. Bolitzer dan Netusil (2000), Irwin (2002), Austin (2003), serta Luttk (2000) menunjukkan bahwa jarak hunian terhadap ruang terbuka serta tipe ruang terbuka mempengaruhi harga rumah. Luttk (2000) menemukan bahwa rumah yang menghadap ruang terbuka memiliki nilai jual lebih tinggi 6 persen hingga 12 persen dibandingkan rumah lainnya. Penelitian ini juga menunjukkan bahwa perbedaan harga jual tidak hanya berdasarkan luas lahan tetapi juga dari bentuk lansekap kawasan. Penelitian berikutnya, dilakukan oleh Austin (2003) serta Anderson dan West (2006), menegaskan temuan Luttk bahwa penghuni perumahan menyukai kedekatan akses terhadap alam dan ruang terbuka publik. Kondisi tersebut akan menguat di tempat permukiman padat, dekat pusat bisnis, memiliki ekonomi tinggi, tingkat kriminalitas yang tinggi, atau yang memiliki banyak anak. Menurut Madanipour (2003), penciptaan ruang publik yang hidup di pusat perumahan dapat digunakan sebagai citra, nilai jual perusahaan swasta dan pemerintah, sekaligus kontribusi pengembang

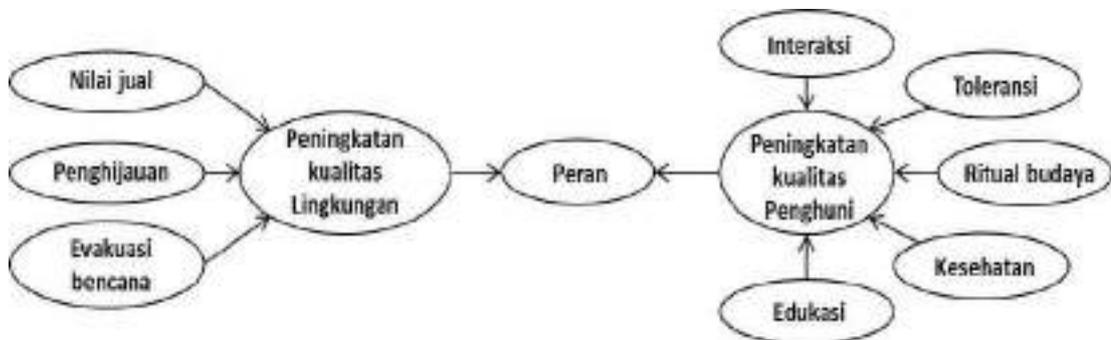
untuk menjembatani perbedaan sosial. Meskipun demikian, Turner (2004) menyatakan bahwa keseimbangan harga tanah tergantung pada pengaturan pasar dan belum dapat dipastikan mencerminkan nilai ruang terbuka.

Dilihat dari segi kualitas penghuni, ruang terbuka publik di perumahan berperan sebagai tempat untuk interaksi, toleransi, ritual dan budaya, kesehatan, serta edukasi. Buttmer (1972), Kusumawijaya (2000), Madanipour (2003), serta Thompson (2008), menunjukkan peran ruang tersebut sebagai tempat untuk interaksi sosial dan antar generasi serta pertemuan dan wadah kebersamaan antar penghuni maupun dengan lingkungan sekitar. Menurut Dines (2006), hal ini mampu meningkatkan toleransi antar penghuni dan masyarakat sekitar. Interaksi tersebut, menurut Darmawan (2007) dan Poerbo (2010), dapat berlangsung formal atau informal. Peran sebagai tempat interaksi sosial menjadi semakin penting terutama pada saat kehidupan sosial masyarakat cenderung semakin tertutup. Penelitian yang dilakukan oleh Zhou (2006) mengungkapkan bahwa ruang terbuka publik berfungsi sebagai 'ruang keluarga' dalam kawasan permukiman. Ruang tersebut menjamin kualitas, keberadaan dan karakter kehidupan kota.

Peran ruang terbuka sebagai kegiatan ritual dan budaya diungkapkan oleh Goheen (1998), Winandari (2006), dan Kusumawati (2007). Ruang tersebut dapat digunakan sebagai tempat untuk mencurahkan kebebasan berekspresi (Travlou, 2007), demonstrasi, atau tempat kegiatan penting seperti perayaan dan perkabungan (Miller, 2007).

Dari sisi kesehatan, keberadaan ruang terbuka publik mampu memperpanjang kelangsungan hidup penghuninya. Takano dkk (2002) mengungkapkan bahwa ketersediaan ruang terbuka publik terutama ruang hijau di sekitar hunian mempengaruhi umur panjang warga permukiman padat selama lima tahun terakhir. Hal ini disebabkan karena keberadaan ruang tersebut mendorong masyarakat sekitar untuk berolahraga (Dines, 2006). Penelitian yang dilakukan Hall dkk (1992) menunjukkan hasil yang serupa. Hall dkk menyatakan bahwa ruang terbuka publik berpengaruh terhadap kesuksesan beradaptasi bagi penghuni yang pernah dirawat di rumah sakit jiwa.

Sebagai tempat edukasi, Engwicht (1999) dan Sukasiwi (2007) menyatakan peran penting ruang sebagai tempat edukasi anak. Merujuk Thompson (2007), ruang tersebut sangat penting terlebih bagi perkembangan sosial dan fisik kelompok remaja. Hasil ini memperkuat konsep “*new urbanism*” yang mencoba menampung interaksi komunitas yang lebih manusiawi dan dekat satu sama lain (Poerbo, 2010). Semakin banyak ruang terbuka publik yang tersedia, semakin berkualitas pula sebuah perumahan. Secara umum, peran ruang terbuka publik di perumahan dapat dilihat di Gambar 6 berikut ini.



Gambar 6. Peran ruang terbuka publik di perumahan
Sumber: Analisis peneliti

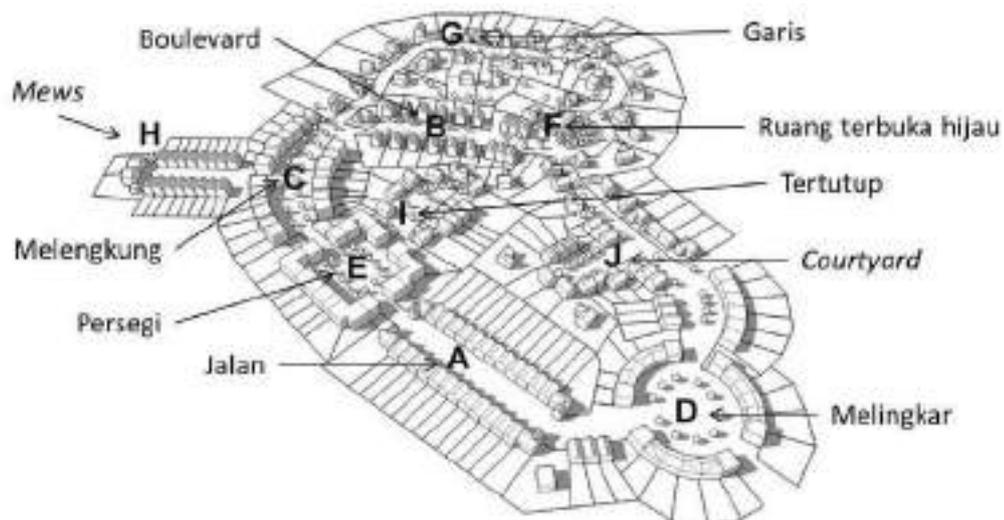
2.4.3. Fisik ruang terbuka publik di perumahan

Secara fisik, ruang terbuka publik di perumahan dirancang sesuai dengan prediksi pengembang terhadap kebutuhan penghuni. Perencanaan dan perancangan ruang tersebut dilakukan berdasarkan hirarki, fungsi, pelingkup, bentuk ruang, serta aksesibilitas.

Berdasarkan hirarki, Barton (2003) mengelompokkan ruang terbuka di perumahan menjadi tiga kelompok yaitu halaman muka rumah, taman komunal skala blok, dan taman perumahan. Di sisi lain, Biddulph (2007) dan Thompson (2008) mengelompokkan ruang hijau di perumahan menjadi skala lokal, skala lingkungan atau perumahan, dan skala kota. Dapat dikatakan bahwa hirarki ruang terbuka publik di perumahan terdiri dari skala unit hunian, skala komunal atau blok atau *cluster*, skala lingkungan atau perumahan, dan skala kota. Dilihat dari fungsi ruang, Biddulph

(2007) mengelompokkan ruang terbuka publik menjadi taman, lapangan, pembatas di sekeliling perumahan, serta koridor berupa jalur jalan, kereta, pedestrian, dan sepeda.

Terkait dengan pelingkup, Camillo Sitte (Moughtin, 2003) mengelompokkan ke dalam bentuk tertutup, mendominasi, memusat, berkelompok, dan tidak berbentuk. Bentuk tertutup jika ruang tersebut memiliki pembatas yang jelas dan tegas tanpa elemen lain di dalamnya. Bentuk dominan jika lapangan langsung menghadap bangunan utama. Bentuk memusat jika lapangan dibentuk di sekitar pusat. Bentuk kelompok jika lapangan dikombinasikan ke dalam bentuk dengan komposisi yang lebih besar. Tidak berbentuk jika ruang tidak memiliki batas. Di sisi lain, Biddulph (2007) mengelompokkan ruang tersebut menjadi 10 ragam. Kesepuluh bentuk tersebut terdiri dari jalan, boulevard, melengkung, melingkar, 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 ke dalam empat tipe yaitu ruang publik, semi publik, semi privat, dan privat (lihat Gambar 8). Ruang publik merupakan ruang yang mudah diakses oleh masyarakat umum setiap saat baik siang maupun malam. Contoh ruang publik yang paling jelas adalah jalan. Ruang semi publik memiliki pengawasan yang lebih besar dibandingkan dengan ruang

publik. Ruang ini memungkinkan untuk diakses oleh masyarakat umum namun cenderung ditutup selama jam tertentu. Contoh ruang semi publik adalah taman perumahan yang ditutup pada jam tertentu di malam hari. Ruang semi privat cenderung bersifat pribadi dan hanya dapat dimasuki oleh masyarakat umum jika memiliki alasan untuk itu (Biddulph, 2007). Contoh ruang ini adalah taman depan atau halaman rumah serta taman komunal untuk penduduk tertentu. Ruang privat merupakan ruang yang hanya digunakan oleh penghuni rumah sesuai dengan keinginan mereka serta memungkinkan penghuni mengawasi ruang dengan tingkat keamanan dan privasi yang lebih tinggi (Biddulph, 2007). Contoh ruang ini adalah kebun, taman atap atau balkon. *Layout* ruang yang terbuka dan mudah diakses menurut Abu-Ghazze (1996) dan Thompson (2008) mampu meningkatkan kegiatan dan interaksi sosial antar penghuni dan penduduk lokal. Keharusan akses yang terbuka ditegaskan oleh Carr (1992) bahwa akses ruang terbuka haruslah terbuka dan mudah dicapai oleh masyarakat untuk melakukan kegiatan individu atau kelompok. *Layout* tersebut, menurut Abu-Ghazze (1996), haruslah menjamin keamanan dan kenyamanan penggunaannya.



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

Menurut Banerjee (2001) saat ini terdapat tiga kecenderungan yang membentuk permintaan dan penawaran terhadap ketersediaan ruang publik. Kecenderungan tersebut terdiri dari privatisasi, globalisasi, dan revolusi komunikasi. Pertimbangan komersial mengakibatkan pengembang lebih mengutamakan unit hunian dibanding ruang terbuka publik (Soesanti dkk, 2006; Prawesthi, 2004). Di beberapa perumahan,

ruang tersebut kadang hanya dapat diakses secara visual oleh sebagian kecil bangunan (Soesanti dkk, 2006). Merujuk Anastasia (2001), sebagian besar ruang terbuka publik di perumahan bahkan ditempatkan pada lahan sisa yang tidak dapat dijual. Prawesthi (2004) mengungkapkan bahwa pusat komunitas di perumahan yang seharusnya menjadi tempat berkumpul penghuni, saat ini lebih banyak digunakan sebagai tempat komersial. Pengelompokan fisik ruang terbuka publik di perumahan dapat dilihat di Gambar 9 berikut ini.



Gambar 9. Fisik ruang terbuka publik di perumahan
Sumber: Analisis peneliti

2.4.4. Pemanfaatan ruang terbuka publik

Pemanfaatan ruang terbuka publik dapat dilihat dari jenis kegiatan yang berlangsung, pelaku kegiatan, dan persepsi penghuni terhadap ruang tersebut (lihat Gambar 10). Jenis kegiatan di ruang terbuka publik dapat dikelompokkan menjadi jalur sirkulasi dan tempat berbagai kegiatan seperti kegiatan ritual, interaksi, olahraga, perluasan unit, atau ekonomi. Di Indonesia, ruang terbuka publik di permukiman dimaknai sebagai bagian dari budaya alami terutama bagi masyarakat adat.

Merujuk Winandari (2006) dan Kusumawati (2007), masyarakat adat selalu memanfaatkan ruang terbuka publik sebagai tempat untuk bermusyawarah atau melakukan upacara adat. Hal ini, menurut Saraswati (2007), disebabkan oleh kebutuhan warga yang melibatkan penghuni sekitar terutama bagi masyarakat Jawa. Penelitian lain, Winandari (2009), mengidentifikasi pemanfaatan jalan sebagai

tempat kegiatan ekonomi berupa pasar temporer atau pasar ‘kaget’ dan pedagang kaki lima.



Gambar 10. Jenis pemanfaatan ruang terbuka publik
Sumber: Analisis peneliti

Ditinjau dari pelaku kegiatan, Sugiyama dkk (2010) menyatakan bahwa kelompok orang dewasa lebih menyukai taman berukuran besar dengan kualitas tinggi. Berdasarkan gender, Mozingo (1989) memperlihatkan adanya perbedaan pemanfaatan antara lelaki dan perempuan. Kelompok lelaki dua kali lebih banyak menggunakan taman dibanding perempuan sebagai tempat berolahraga mereka (Cohen dkk, 2007) dan cenderung menggunakan bagian depan ruang (Mozingo, 1989). Di sisi lain, perempuan memiliki kecenderungan untuk berkumpul secara berkelompok (Mozingo, 1989) di tempat yang memiliki proteksi visual (Wiyatiningsih, 2010), terutama di bagian belakang (Mozingo, 1989). Kelompok ini memiliki teritori yang lebih kecil dibandingkan kelompok lelaki (Mozingo, 1989).

Dari sisi persepsi, Giles-Corti dkk (2005) menyatakan bahwa peningkatan pemanfaatan ruang terbuka publik dapat dilakukan melalui penambahan luasan ruang dan pemberian fasilitas yang lebih menarik. Sejalan dengan itu, Cohen dkk (2007)

menunjukkan bahwa jarak taman dengan hunian berhubungan erat dengan frekuensi penggunaan dan jenis kegiatan. Di sisi lain, Winandari dkk (2013a), memperlihatkan bahwa ruang yang luas dengan sedikit elemen permanen atau semi permanen di kasus permukiman adat akan membuat ruang tersebut terlihat gersang dan kosong. Pada kenyataannya, sulit menginterpretasi harapan masyarakat (Falade, 1989) karena perubahan nilai sosial dan pengaturan proses pembangunan dapat mengubah ruang menjadi daerah yang tidak diinginkan (Garde, 1999). Kebijakan yang disesuaikan dengan kebutuhan dasar dan kehidupan sosial masyarakat sangat diperlukan terutama di perumahan (Tetuko, 2007).

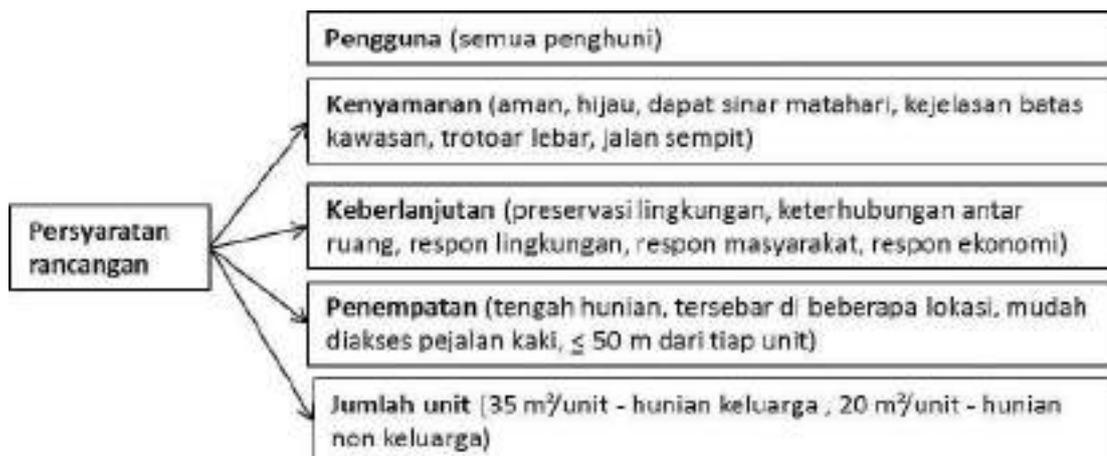
2.4.5. Persyaratan rancangan ruang terbuka publik perumahan

Ruang terbuka publik di perumahan dirancang oleh pengembang berdasarkan asumsi kebutuhan penghuni yang berlaku umum di seluruh perumahan. Merujuk Yuen (1996), ruang tersebut harus mampu mengakomodasi semua penghuni baik muda atau tua, kelompok atau individu, serta lelaki atau perempuan. Rancangan ruang terbuka haruslah mempertimbangkan faktor kenyamanan, keberlanjutan, penempatan ruang, dan jumlah unit di perumahan. Suryaprayoga (2008) menyatakan bahwa kenyamanan ruang menjadi pertimbangan utama rancangan ruang. Kenyamanan ruang meliputi keselamatan publik, (Coastal, 2003; EDAW, 2007; Thompson, 2008), kejelasan batas kawasan (Thompson, 2008), dapat menangkap sinar matahari (Torrige, 2005), penghijauan, trotoar lebar, dan jalan yang sempit (Yannes dkk, 2010). Merujuk Coastal (2003), EDAW (2007), Gyuse dan Gyuse (2008) dan Thompson (2008), keberlanjutan ruang meliputi preservasi lingkungan, keterhubungan antar ruang, respon lingkungan, respon masyarakat, serta respon ekonomi.

Penempatan ruang terbuka publik yang baik adalah di tengah lingkungan hunian (SNI 03-1733-2004; Towers, 2005; Winandari, 2006; Kusumawati, 2007) dan tersebar di beberapa lokasi (Wu dan Plantinga, 2003). Merujuk Torrige (2005), hunian sebaiknya berorientasi pada ruang terbuka tersebut. Persyaratan penempatan ruang lainnya adalah kemudahan akses untuk pejalan kaki dan oleh semua unit

(Thompson, 2008; Torridge, 2005) dengan jarak maksimal 50 m dari tiap unit hunian (Torridge, 2005). Rancangan jalur pedestrian harus dapat menampung aktifitas dinamis maupun statis seperti berjalan, duduk dan beristirahat (Rapoport, 1990). Jalur tersebut haruslah ‘ramah’, aman, dan nyaman terutama bagi anak-anak (Suryaprayoga, 2008).

Berdasarkan jumlah unit hunian, Distrik Torridge di Inggris memberlakukan standar luasan ruang terbuka minimal. Standar luasan minimal ruang di daerah tersebut adalah sebesar 35 m² per unit untuk hunian keluarga dan 20 m² per unit untuk hunian non keluarga. Jalur pedestrian di perumahan tersebut harus dapat menjangkau seluruh wilayah publik dengan jarak maksimal 50 m terpisah. Persyaratan rancangan ruang terbuka publik dapat dilihat di Gambar 11 berikut ini.



Gambar 11. Persyaratan rancangan ruang terbuka publik
Sumber: Analisis peneliti

2.4.6. Kebijakan ruang terbuka publik perumahan

Kebijakan harus berpijak pada kenyataan keseharian penduduk, keberagaman dan keterkaitan antar elemen (Suganda dkk, 2009) yang diambil berdasarkan hasil penelitian (Bell, 2006). Hal ini dilakukan agar dapat sesuai dengan kebutuhan masyarakat. Terkait dengan kebijakan mengenai ruang terbuka publik perumahan, di wilayah Inggris dan New York, penyediaan ruang publik merupakan syarat pemberian izin perencanaan untuk pengembang (Shaftoe, 2008). Di Indonesia, keharusan mengenai ruang terbuka di perumahan tertuang dalam UU No 1 tahun

2011 dan Permendagri No. 9 tahun 2009. Dalam kebijakan tersebut dinyatakan bahwa ruang terbuka merupakan bagian prasarana dan sarana lingkungan yang harus disediakan sebagai pelengkap perumahan berupa tanah siap bangun. Ruang tersebut dirancang bersamaan dengan rancangan unit rumah (Kemenpera, 2010). Secara khusus, mengenai ruang terbuka hijau, UU No. 26 tahun 2007 menegaskan keharusan tersedianya ruang terbuka hijau di perumahan minimal sebesar 30 persen dari total luas lahan yang akan dibangun. Dengan demikian, semakin luas lahan sebuah perumahan seharusnya semakin luas pula ruang terbuka yang disediakan.

Sebagai bagian dari fasilitas umum, ruang terbuka memiliki keunikan terkait kepemilikan dan pemanfaatan. Ruang terbuka di perumahan sesungguhnya merupakan asset pemerintah daerah. Permendagri No. 9 tahun 2009 Bab V pasal 11 menyebutkan bahwa Pemerintah Daerah meminta pengembang untuk menyerahkan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan yang dibangun oleh pengembang. Adapun pelaksanaan pengawasan dan pengendalian dilaksanakan oleh Dinas Pekerjaan Umum setempat dan atau instansi Teknis yang bersangkutan. Prasarana dan sarana yang diserahkan kepada pemerintah daerah berdasarkan Permendagri No. 9 tahun 2009 adalah yang telah yang memenuhi persyaratan seperti kesesuaian dengan rencana tapak yang disahkan Pemerintah Daerah, memenuhi standart KepMen PU No.20/KPTS/1986, serta telah mengalami pemeliharaan oleh pengembang paling lama satu tahun sejak selesainya pembangunan prasarana (minimal telah terbangun 50 persen dari yang direncanakan jika luas minimal tahapan pembangunan adalah lima hektar, dan seluruhnya jika areal kurang dari lima hektar). Penyerahan dilakukan dengan melampirkan daftar prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial serta rencana tapak yang akan diserahkan. Dengan demikian, keunikan ruang terbuka publik di perumahan adalah bahwa ruang tersebut dibangun di atas lahan pribadi (menjadi bagian dari komponen harga jual rumah), digunakan untuk kepentingan penghuni dan masyarakat sekitar, untuk kemudian menjadi milik pemerintah daerah. Semua pengembang baik perusahaan umum perumahan nasional (perum perumnas) maupun swasta diharuskan untuk menyerahkan fasilitas berupa prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial kepada pemerintah daerah

termasuk di dalamnya adalah jalan, fasilitas olahraga, lapangan terbuka, parkir umum, dan pemakaman umum. Keunikan tersebut menjadikan keragaman perkembangan ruang terbuka publik di setiap lokasi sesuai dengan kepentingan penghuni serta campur tangan pengembang dan pemerintah.

Ruang terbuka perumahan harus dapat menampung kegiatan ekonomi, sosial, dan budaya penghuni (SNI 03-1733-2004). Secara umum, desain ruang tersebut harus memenuhi prinsip keseimbangan, keamanan (SNI 03-1733-2004), kenyamanan (PerBup Bantul No 13/2009). Untuk menjaga kenyamanan pengguna, kondisi ruang haruslah dalam keadaan bersih, terawat, indah (PerBup Bantul No 13/2009).

1) **Kebijakan terkait jalan perumahan.** Secara umum, rancangan jalan di perumahan terdiri dari enam hirarki 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 antar simpang 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 antar simpang 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 antar simpang 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).

Di wilayah Bantul, PerBup Bantul No 13/2009 mensyaratkan besaran jalan lingkungan utama di lingkungan perumahan minimal selebar tujuh m termasuk drainase dengan jalan lingkungan pembagi minimal selebar lima m hingga tujuh m. Jalan pembagi di kelompok hunian dengan tipe inti hingga Tipe 36 minimal selebar lima m sedangkan di kelompok Tipe 36 hingga Tipe 70 minimal selebar enam m. Jalan lingkungan di kelompok lebih dari Tipe 70 minimal selebar tujuh m.

Jalan lingkungan dan jalur pedestrian berdasarkan SNI 03-1733-2004, haruslah menghubungkan berbagai area yang dapat dijangkau oleh pejalan kaki secara langsung dan dapat dipergunakan dengan mudah oleh publik. Kondisi jalur diupayakan agar terlindung dan aman terhadap kendaraan bermotor maupun kriminalitas serta menarik bagi pejalan kaki. Standar kenyamanan harus memenuhi ruang gerak, memudahkan pengamatan rute dan arah, menata penghijauan di sisi jalur pedestrian, serta menghindari penggunaan bentuk labirin. Semua jalur jalan di perumahan tidak memperbolehkan adanya jalan buntu. Jika terpaksa ada jalan buntu, harus dibuat ruang untuk berputar/kuldesak. Di jalan buntu dengan panjang jalan maksimal 30 m, maka tidak disyaratkan menyiapkan tempat berputar. Jaringan jalan baik jalan lingkungan maupun jalan setapak atau jalur pedestrian memiliki panjang 40 m hingga 60 m per hektar dengan lebar antara dua m hingga lima m. Akses jalan ke semua lingkungan permukiman harus dapat di akses oleh mobil pemadam kebakaran.

- 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 mempengaruhi 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 m²/jiwa dengan radius maksimal 100 m dari unit hunian. Parkir yang tersedia minimal sebesar 100 m² (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 m²/jiwa atau minimal seluas 1.250 m² 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 m²/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 standart 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

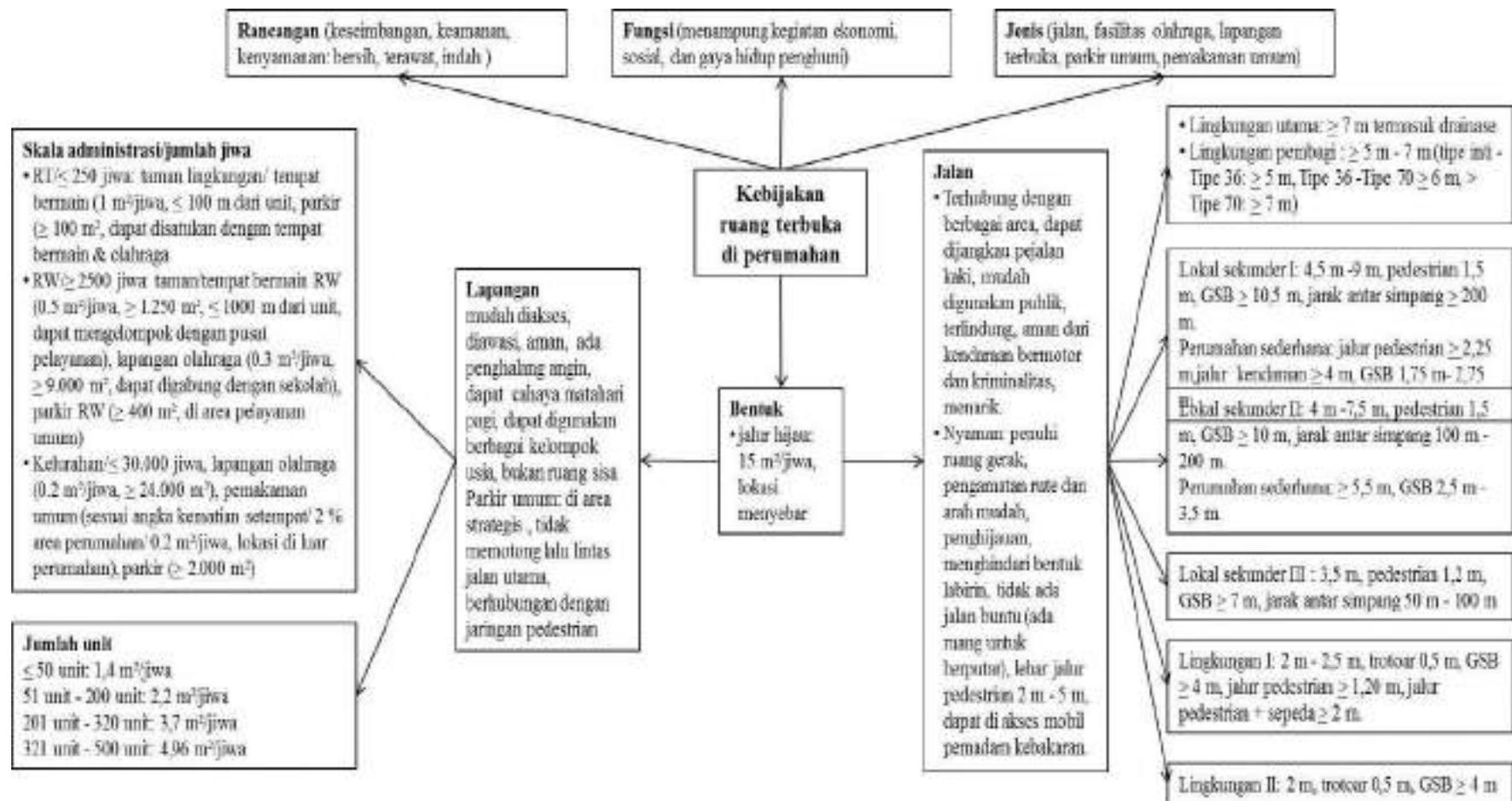
320 unit, dan 321 unit hingga 500 unit. Kelompok dengan jumlah rumah hingga 50 unit menggunakan standar sebesar 1,4 m² per jiwa. Kelompok dengan 51 unit hingga 200 unit rumah menggunakan standart sebesar 2,2 m² per jiwa. Kelompok dengan 201 unit hingga 320 unit rumah menggunakan standart sebesar 3,7 m² per jiwa. Kelompok dengan 321 unit hingga 500 unit rumah menggunakan standart sebesar 4,96 m² per jiwa.

Rancangan lapangan diusahakan terbuka agar mudah diakses dan dipergunakan penghuni secara individu maupun berkelompok (SNI 03- 1733-2004; PerBup Bantul No 13/2009). Lokasi parkir umum berada di area strategis, tidak memotong arus lalu lintas jalan utama, serta berhubungan langsung dengan jaringan pedestrian (SNI 03-1733-2004). Penempatan lapangan di perumahan harus dirancang sejak awal, bukan ruang sisa yang tidak dapat terjual (PerBup Bantul No 13/2009), dan dapat dipergunakan oleh berbagai kelompok usia (SNI 03-6981-2004).

Khusus ruang terbuka berupa taman bermain, terdapat persyaratan rancangan tersendiri berdasarkan kelompok umur (SNI 03-1733-2004). Taman bermain untuk anak usia 1–5 tahun harus memenuhi kemudahan pencapaian, pengawasan, berada pada jarak jangkauan pandang, terdapat penghalang angin (tumbuhan), keamanan, di arah timur untuk mendapat cahaya matahari pagi, tidak memotong jalur jalan dan parkir, jauh dari sumber kelembaban (selokan), dekat jalur pejalan kaki, serta kemudahan mencapai toilet. Lokasi taman bermain bagi anak usia 6-12 tahun dapat menjadi bagian integral dengan fasilitas pendidikan SD, berdiri sendiri, berdekatan atau bergabung dengan taman bermain balita. Persyaratan yang harus dipenuhi adalah kemudahan pencapaian, kedekatan dengan perumahan, serta memiliki penghalang kebisingan.

Penyediaan prasarana dan sarana lingkungan perumahan harus dipadukan dengan perencanaan lingkungan perumahan dan kawasan fungsional lainnya (SNI 03-1733-2004). Perumahan dengan jumlah penghuni kurang dari 200 jiwa/ha dapat menggabungkan beberapa sarana di dalam satu lokasi. Perumahan dengan penghuni 201 jiwa hingga 400 jiwa/ha diberikan reduksi maksimal 15 persen

sedangkan perumahan dengan penghuni hingga 400 jiwa/ha diberikan reduksi maksimal 30 persen dari persyaratan kebutuhan lahan. Perencanaan tersebut harus mempertimbangkan prasarana dan sarana yang ada dan tidak mengurangi kualitas dan kuantitas perumahan secara menyeluruh. Kebijakan ruang terbuka publik di perumahan dapat dilihat di Gambar 12 berikut ini



Gambar 12. Kebijakan ruang terbuka di perumahan
Sumber: Analisis peneliti

2.4.7. Perubahan ruang terbuka publik perumahan

Perubahan ruang terbuka telah digunakan oleh beberapa peneliti sebagai alat untuk melihat perkembangan ruang. Perubahan yang telah diteliti terdiri dari nilai sosial, keterkaitan antara publik dan privat, pemanfaatan, dan tradisi bermukim. Banerjee (2001) meneliti tentang perubahan ruang publik dalam konteks sejarah serta nilai sosial dan etos publik. Hasil penelitian Banerjee mengungkapkan bahwa ketidakadilan distribusi ruang terbuka di perkotaan merupakan gejala perubahan ruang publik yang mencerminkan perubahan politik, ekonomi, dan teknologi kota.

Terkait dengan perubahan antara publik dan privat, Grundström dan Jere (2007) serta Madanipour (2003) mengungkapkan adanya kecenderungan penghuni untuk menambah area privat ke dalam ruang publik untuk mendapatkan lebih banyak ruang untuk tinggal. Di sisi lain, Blomley (2008) mengungkapkan adanya kecenderungan untuk menutup sesuatu yang seharusnya menjadi milik bersama atau aset publik menjadi milik seseorang atau kelompok. Kecenderungan perubahan kepublikan ruang ini dapat dilihat di beberapa ruang terbuka publik yang kemudian berubah menjadi privat atau sebaliknya dari ruang terbuka privat berubah menjadi publik.

Dari sisi pemanfaatan, Defilippis (1997) membahas perubahan pemanfaatan South Street Seaport di Manhattan dari ruang publik yang terbuka menjadi ruang komersial dengan pengawasan privat. Melalui penelitian ini, Defilippis sekaligus mengkritisi beberapa penelitian sebelumnya yang hanya terfokus pada rancangan ruang namun mengabaikan produk sosial yang dihasilkan dari perubahan tersebut. Penelitian ini mengungkapkan bahwa kekuatan politik dan ekonomi mempengaruhi ruang, sifat, dan aturan ruang publik dalam kehidupan masyarakat yang demokratis. Madanipour (2004) mengungkapkan bahwa ruang publik terbaik adalah ruang yang fleksibel, dapat digunakan untuk berbagai tujuan. Rancangan yang kaku untuk tujuan tunggal seringkali kurang berhasil dalam lingkungan dengan beragam kebutuhan.

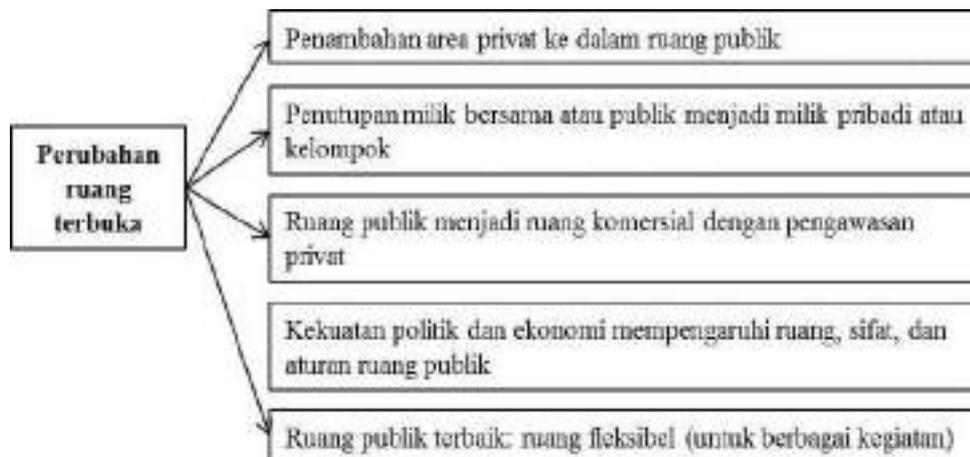
Di Indonesia, perubahan pemanfaatan dapat dilihat di perumahan yang dibangun sekitar tahun 1980-an (Winandari, 2010). Ruang terbuka di salah satu perumahan di Tangerang telah mengalami pergeseran fungsi. Beberapa ruang terbuka publik yang dirancang sebagai taman dan lapangan olah raga, kini berubah menjadi sekolah,

mushala, atau dibiarkan rusak tidak terawat. Salah satu penggal jalan di perumahan tersebut, selain sebagai jalur sirkulasi, juga dimanfaatkan sebagai ruang bermain anak serta pasar dan kafe temporer (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
Sumber: Analisis peneliti

2.5. Tradisi Bermukim

Rapoport (1990) menyatakan adanya pengaruh budaya dalam penataan ruang. Budaya tersebut dilihat sebagai suatu sistem atau aturan dengan rumah sebagai pusat nilai budaya, sosial, dan kegiatan (Johnson, 1993). Lefebvre (1991) mengungkapkan

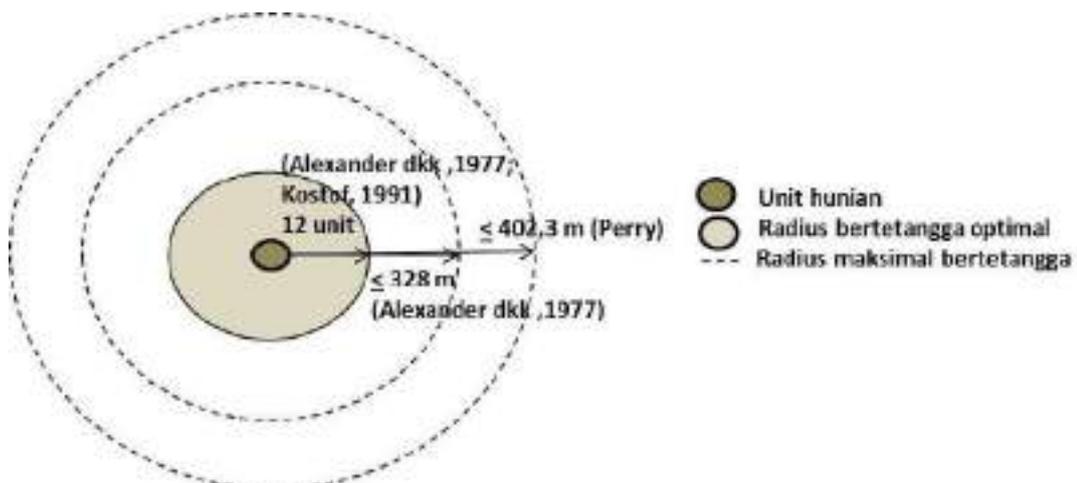
bahwa manusia sebagai makhluk sosial mampu menghasilkan kehidupan dan dunianya sendiri. Dalam kehidupan bermukim, hubungan sosial berupa tradisi bermukim tercermin dari ruang di lingkungan mereka. Sub bab ini membahas tentang: (1) konsep bertetangga, (2) kebutuhan bertetangga, berbelanja, dan pemilihan tempat tinggal, serta (3) pengelolaan dan kepedulian terhadap ruang terbuka.

2.5.1. Konsep bertetangga

Konsep bertetangga atau *neighborhood concept* didasarkan pada pengertian *neighborhood*. *Neighborhood* diartikan sebagai bentuk interaksi antara alam dengan lingkungan sosial (Horn, 2004). Merujuk Burkholder dkk (2003), lingkungan dalam skala kecil mempermudah individu, keluarga, dan institusi untuk berorganisasi secara efektif, menjaga kehidupan publik sehari-hari, serta kontrol sosial dan kepercayaan. Penelitian yang dilakukan oleh Berk (2005) mengungkapkan bahwa konsep bertetangga dipicu oleh perasaan terhadap tingkat keamanan dan privasi. Semakin rendah tingkat keamanan dan semakin tinggi privasi akan semakin berkurang interaksi sosial, partisipasi, dan sosial penghuni dalam kehidupan sehari-hari sehingga pemanfaatan ruang secara bersama akan semakin berkurang. Radius optimal interaksi antar penghuni menurut Alexander dkk (1977) dan Kostof (1991) adalah maksimal 12 unit rumah.

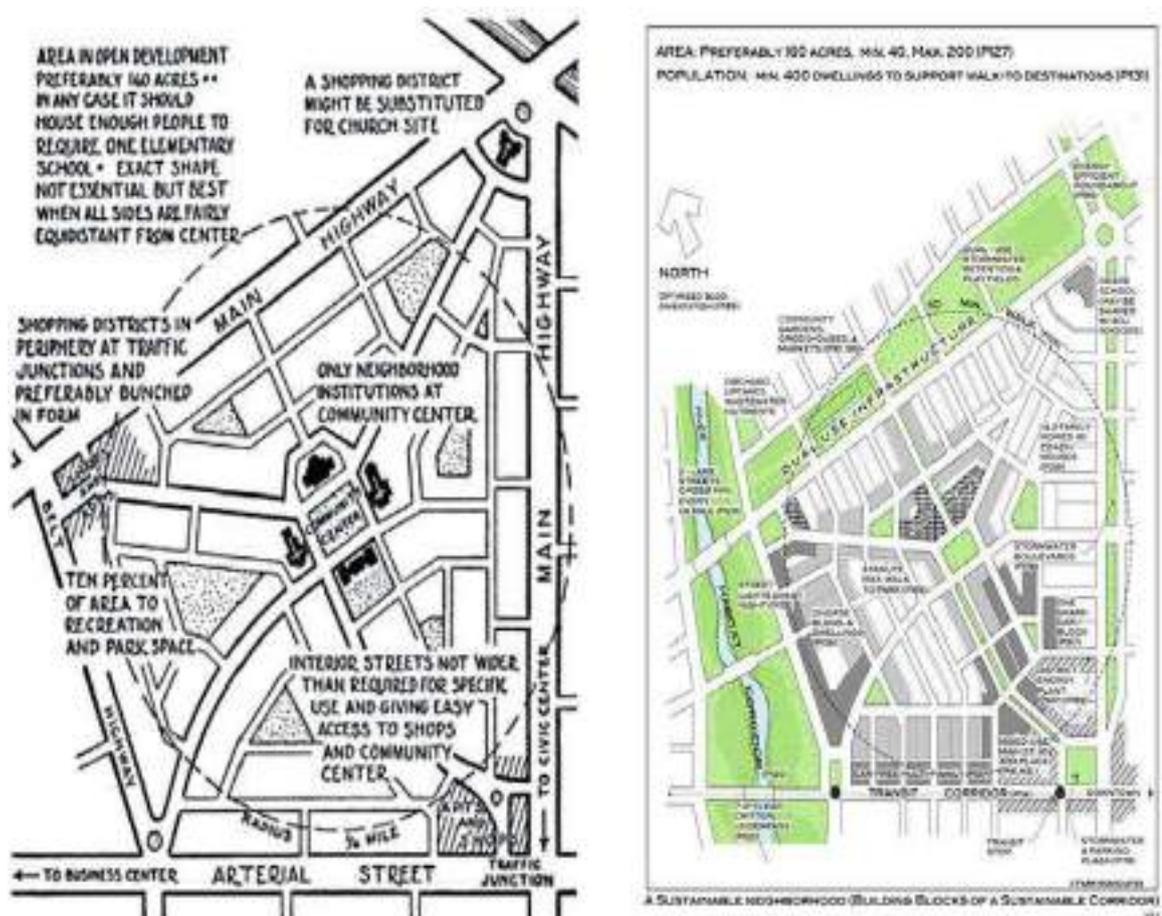
Karakter bertetangga dipengaruhi oleh tujuh dimensi ruang alami yaitu ruang privat, penampilan visual, pengaturan elemen lingkungan, kepadatan area, luasan, akses, ukuran ruang terbuka privat (Mitoulas, 2010), serta tingkatan jalan (Mitoulas, 2010; Alexander dkk, 1977). Semakin padat lalu lintas sebuah kawasan, semakin kecil perasaan penghuni terhadap rumahnya sebagai teritori (Alexander dkk, 1977). Batas bertetangga terpenting adalah pembatasan akses ke dalam lingkungan berupa dinding bangunan dan kawasan, pengurangan jalan masuk, serta pembangunan gerbang masuk lingkungan (Alexander dkk, 1977). Pembatasan akses masuk dapat mengurangi jumlah kendaraan yang melintas di dalam lingkungan.

Konsep bertetangga pertama kali diungkapkan oleh Clarence Perry di tahun 1929 (Olson, 2011). Perry memperlihatkan bahwa unit lingkungan yang ideal adalah seluas 16.000 m², berada dalam radius 402,3 m dengan ruang rekreasi dan taman sebesar 10% luas lahan. Di dalam setiap unit hunian terdapat institusi lingkungan di tengah komunitas dan kawasan perbelanjaan di pinggir kawasan yang berdekatan dengan persimpangan jalan. Jalan lingkungan dirancang untuk mempermudah akses dari rumah ke toko dan pusat komunitas. Konsep ini menggunakan prinsip kenyamanan berjalan selama lima menit bagi penghuni, jalan yang pendek, serta guna lahan campuran (Olson, 2011). Merujuk Olson (2011), konsep ini diinterpretasikan secara berbeda pada periode selanjutnya di tahun 1980an hingga kini melalui pemisahan guna lahan dan penerapan hirarki jalan sehingga meningkatkan penggunaan bahan bakar. Pada masa ini berkembang perumahan berbentuk kuldesak dengan jaringan jalan yang meminimalkan persimpangan. Senada dengan Perry, Alexander (1977) mengungkapkan bahwa penghuni lebih merasakan suasana bertetangga dalam lingkungan dengan radius tidak lebih dari 328 m dengan jalan utama berada di luar kawasan. Penghuni lingkungan berkisar antara 400 jiwa hingga 500 jiwa. Konsep radius bertetangga berdasarkan 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 didasarkan pada konsep Perry seperti terlihat di Gambar 13 (Olson, 2011). Konsep ini memperlihatkan bahwa unit lingkungan yang ideal adalah seluas 4000 m² hingga 20.000 m² dengan minimal 400 unit hunian, dan maksimal tiga menit berjalan dari hunian ke taman. Di dalam setiap unit hunian terdapat institusi lingkungan di tengah komunitas dengan kawasan perbelanjaan, kantong parkir, bangunan pembangkit energi, dan area resapan di tepi kawasan. Jalan lingkungan dirancang bebas mobil (lihat Gambar 4.). Konsep ini menggunakan prinsip kenyamanan berjalan selama 10 menit untuk berkeliling lingkungan, jalan yang pendek, dan ragam tipe hunian (Olson, 2011).



Gambar 16. Diagram *neighborhood unit* Perry (kiri) dan *sustainable neighborhood* (kanan)

Sumber: Olson, 2011

2.5.2. Kebutuhan bertetangga, berbelanja, dan pemilihan tempat tinggal

Terkait dengan latar belakang ekonomi masyarakat, beberapa peneliti mengungkapkan adanya perbedaan konsep antar tingkat pendapatan. Perbedaan tersebut meliputi kebutuhan bertetangga, berbelanja, dan pemilihan tempat tinggal. Hertzberger (2005) menyatakan bahwa semakin baik tingkat pendapatan seseorang, semakin berkurang kebutuhan mereka untuk bertetangga dan mengerjakan sesuatu bersama. Pernyataan tersebut memperkuat pernyataan Mutatali (2001) mengenai kecenderungan semakin jauhnya ruang belanja di tingkat pendapatan yang semakin tinggi sehingga memperbesar kemungkinan kurangnya sosialisasi penghuni terhadap penduduk sekitar. Dalam memilih tempat tinggal, Appleyard (1981) menyatakan bahwa masyarakat berpendapatan tinggi menginginkan untuk hidup di lingkungan yang bergengsi. Keinginan tersebut, menurut Johnson (1993), disertai dengan adanya kecenderungan tingkat pendapatan menengah atas untuk memisahkan diri dari tingkat pendapatan lainnya. Hal ini dipertegas oleh Low (2003) dengan adanya pembatasan akses di perumahan eksklusif.

Uraian di atas menjelaskan adanya perbedaan kebutuhan di tingkat pendapatan yang berbeda. Semakin tinggi tingkat pendapatan seseorang, akan semakin rendah kebutuhan bertetangga, bersosialisasi, dan kegiatan bersama, serta semakin jauh ruang belanja mereka. Di sisi lain, semakin tinggi tingkat pendapatan seseorang akan semakin tinggi pula keinginan untuk hidup di lingkungan bergengsi, memisahkan diri dari kelompok lain, serta membatasi akses masuk perumahan.

2.5.3. Pengelolaan dan kepedulian terhadap ruang terbuka

Tradisi bermukim penghuni serta hubungan dengan penduduk di sekitarnya tercermin melalui kegiatan di ruang terbuka publik perumahan. Cheer (2002) menegaskan adanya hubungan yang kuat antara perumahan dengan budaya penghuni. Perubahan budaya penghuni mampu mempengaruhi kondisi ruang terbuka publik perumahan menjadi lebih baik atau lebih buruk. Budaya pengurangan pemakaian kendaraan pribadi misalnya, menurut Engwicht (1999) menjadikan jalan lingkungan sebagai tempat yang lebih baik untuk kehidupan penghuni. Sejalan

dengan itu, Sampson dan Raudenbush (1999) menunjukkan bahwa kombinasi hubungan antar penduduk dan kontrol sosial terhadap ruang publik mampu menurunkan tingkat kejahatan dan gangguan terhadap lingkungan.

Terkait dengan pengelolaan, Lindgren dan Castell (2008) menjelaskan bahwa pengelolaan ruang terbuka secara bersama oleh pengembang, penghuni, dan pemerintah dapat meningkatkan efisiensi ekonomi dan hubungan yang lebih baik antar penghuni. Merujuk Low (1996), kemungkinan konflik akibat perbedaan kelompok pengguna dapat dipahami melalui proses mediasi sosial. Dalam budaya menghuni, Hertzberger (2005) mengungkapkan bahwa setiap individu memiliki keinginan untuk memperluas pengaruh mereka ke area publik. Di kasus ruang terbuka, sebagian besar perluasan tersebut umumnya berlangsung di jalan depan rumah mereka. Pemanfaatan jalan secara bersama tersebut menurut Hertzberger (2005) pada akhirnya berkembang menjadi ruang komunal.

Terkait dengan kebutuhan ruang terbuka hijau, Erowati (dalam Itja, 2009) menyatakan bahwa masyarakat menengah bawah kurang peduli terhadap ruang tersebut. Ruang tersebut digunakan untuk membina hubungan sosial antar keluarga karena keterbatasan luas rumah. Masyarakat menengah menganggap penting ruang terbuka hijau untuk meningkatkan kenyamanan terhadap lingkungannya. Masyarakat menengah atas menganggap ruang terbuka hijau sebagai kebutuhan utama untuk memenuhi spiritual, keindahan, dan kenyamanan mereka. Dapat dikatakan bahwa kelompok yang berbeda menggunakan ruang secara berbeda berdasarkan kondisi ruang, sosial, budaya, dan tingkat pendapatan mereka.

2.6. Proposisi Penelitian

Proposisi penelitian merupakan resume kajian teoritik dan bukti yang dihasilkan dari penelitian sebelumnya (Yin, 2003) yang digunakan sebagai acuan untuk mengeksplorasi ruang terbuka publik di perumahan Yogyakarta. Seperti telah diungkapkan di BAB I, pemberlakuan teori dan standar ruang terbuka publik yang

sama untuk semua perumahan menyebabkan kesamaan bentuk rancangan ruang berdasar hirarki dan jumlah penghuni. Pada kenyataannya, ada indikasi terjadi perubahan karakteristik ruang terbuka publik saat ini dibandingkan dengan rancangan semula. Perubahan tersebut berbeda di perumahan menengah atas dan perumahan menengah bawah. Dengan demikian, terdapat kesenjangan antara yang ada di konsep (teoritik) dengan kenyataan yang terjadi di lapangan (empirik). Kesenjangan yang ada tersebut perlu dijumpai melalui eksplorasi pemanfaatan ruang terbuka publik perumahan di perumahan menengah atas dan perumahan menengah bawah.

Uraian kajian teoritik dan kebijakan di subbab terdahulu mengungkapkan beberapa teori, konsep, kebijakan, dan penelitian terkait ruang terbuka publik perumahan serta kehidupan sosial, ekonomi, dan tradisi bermukim penghuni. Teori, konsep, kebijakan, dan penelitian tersebut diperas sehingga menghasilkan dua proposisi penelitian menjadi acuan dalam penelitian ini. Proposisi tersebut meliputi: 1) terjadi perubahan karakteristik ruang terbuka publik perumahan dan 2) terjadi perbedaan tradisi bermukim di tingkat pendapatan yang berbeda. Kedua proposisi tersebut digunakan untuk mengeksplorasi pemanfaatan ruang terbuka publik di perumahan menengah atas dan menengah bawah di Yogyakarta sekaligus menemukan faktor yang mempengaruhi dan alasannya.

2.6.1. Perubahan karakteristik ruang terbuka publik perumahan

Proposisi pertama adalah ‘terjadi perubahan karakteristik ruang terbuka publik dapat dilihat dari fisik dan pemanfaatan ruang serta perilaku pengguna dan penghuni di sekitar ruang’. Proposisi tersebut dibangun dari beberapa teori, konsep, dan peraturan yang sudah ada terkait karakteristik ruang terbuka dan diberlakukan sama di semua perumahan. Karakteristik fisik ruang dapat terbentuk berdasarkan lokasi, jarak, pembatas, hirarki, fungsi, dan layout ruang.

1) Lokasi ruang terbuka yang baik adalah tersebar di beberapa lokasi (Wu dan Plantinga, 2003), berada di tengah hunian (Towers, 2005), mudah diakses oleh pedestrian (Abu-Ghazze, 1996; Thompson, 2002; Dines, 2006), serta

terintegrasi. Ruang dengan lokasi demikian dapat memperpanjang umur dan mengembangkan toleransi penghuni.

- 2) Jarak ruang terbuka ke unit hunian mempengaruhi aktivitas dan frekuensi penggunaan. Jarak yang pendek (maksimal 50 m) dan mudah diakses penghuni (Cohen dkk, 2007) sangat dianjurkan.
- 3) Pembatas yang terlalu banyak atau bahkan tidak jelas dapat menimbulkan masalah (Lang, 1987).
- 4) Hirarki ruang terbuka di perumahan terdiri dari skala unit hunian, skala komunal atau blok atau *cluster*, skala lingkungan atau perumahan (Barton, 2003), dan skala kota (Biddulph, 2007; Thompson, 2008).
- 5) Fungsi ruang terbuka perumahan meliputi taman, lapangan, pembatas di sekeliling perumahan, serta koridor berupa jalur jalan, kereta, pedestrian, dan sepeda (Biddulph, 2007).
- 6) Rancangan ruang terbuka yang baik adalah yang terbuka (Abu-Ghazze, 1996; Thompson, 2002), fleksibel (Madanipour, 2004), luas, memiliki fasilitas yang menarik (Giles-Corti dkk, 2005), sesuai dengan lingkungan setempat (Gyuse dan Gyuse, 2008), hijau, memiliki trotoar yang lebar dengan lebar jalan yang sempit (Yannes dkk, 2010), serta berada di tengah lingkungan hunian (Towers, 2005) dapat meningkatkan kegiatan, frekuensi pemanfaatan, interaksi sosial, dan toleransi di dalam ruang. Demikian pula sebaliknya, rumah yang menghadap ruang terbuka memiliki nilai jual yang lebih tinggi (Luttik, 2000).
- 7) Pengguna dewasa menyukai taman besar berkualitas tinggi (Sugiyama dkk, 2010).

Karakteristik pemanfaatan ruang terbentuk berdasarkan aktivitas, waktu, pengguna, dan persepsi.

- 8) Berdasarkan gender, lelaki lebih sering menggunakan ruang (Cohen dkk, 2007) dan cenderung di bagian depan ruang (Mozingo, 1989) sedangkan perempuan cenderung berkelompok dengan teritori kecil di bagian belakang ruang (Mozingo, 1989) atau yang terlindung secara visual (Wiyatiningsih, 2010).

- 9) Berdasarkan persepsi, ruang yang luas dengan sedikit elemen akan terlihat gersang (Winandari dkk, 2013a).
- 10) Kontrol sosial penghuni yang kuat mampu menurunkan tingkat kejahatan (Sampson dan Raudenbush, 1999).
- 11) Rendahnya tingkat keamanan serta tingginya privasi penghuni akan mengurangi interaksi dan pemanfaatan ruang (Berk, 2005).

Karakteristik perubahan ruang terbentuk jika:

- 12) Menambah area privat ke ruang publik (Grundström & Jere, 2007; Madanipour, 2003; Hertzberger, 2005) dan menutup aset publik atau bersama menjadi milik pribadi atau kelompok (Blomley, 2008).
- 13) Ruang publik jadi ruang komersial dengan pengawasan privat (Defilippis, 1997).
- 14) Ruang eksklusif dan inklusif di permukiman menengah bawah dipengaruhi besaran, bentuk, batas, zonasi ruang, budaya, kebiasaan & pengalaman (Asriany, 2012).

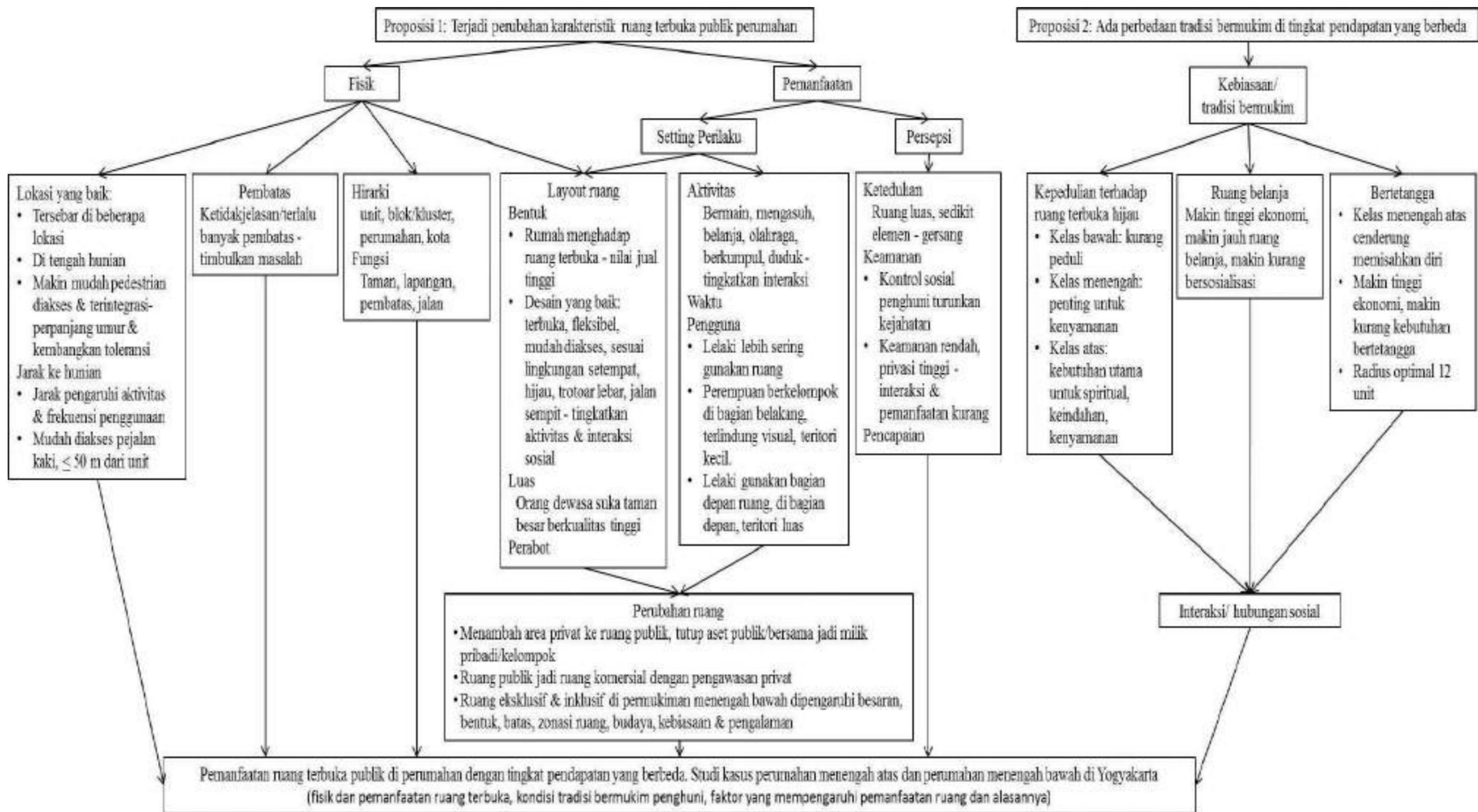
2.6.2. Perbedaan tradisi bermukim di tingkat pendapatan yang berbeda

Proposisi kedua adalah ‘terjadi perbedaan tradisi bermukim di tingkat pendapatan yang berbeda’. Perbedaan tersebut belum merujuk keterkaitan antara penghuni perumahan menengah atas dan perumahan menengah bawah dengan ruang terbuka publik di perumahan. Kebiasaan atau tradisi bermukim penghuni perumahan dapat dilihat melalui kehidupan bertetangga, ruang belanja, serta kepedulian terhadap ruang terbuka hijau.

- 1) Dalam kehidupan bertetangga, ada kecenderungan kelas menengah atas untuk memisahkan diri (Johnson, 1993). Semakin tinggi tingkat pendapatan seseorang akan semakin berkurang kebutuhan bertetangga (Hertzberger, 2005). Radius optimal interaksi penghuni maksimal 12 unit rumah (Alexander dkk, 1977; Kostof, 1991).
- 2) Berdasarkan ruang belanja, semakin tinggi tingkat pendapatan seseorang akan semakin jauh radius ruang belanja, dan semakin berkurang kesempatan untuk bersosialisasi (Mutatali, 2001).

- 3) Ditinjau dari kepedulian terhadap ruang terbuka, kelas bawah kurang peduli ruang terbuka hijau meskipun digunakan untuk bersosialisasi. Kelas menengah menganggap ruang tersebut penting untuk kenyamanan lingkungan sedangkan kelas atas sebagai kebutuhan utama untuk spiritual, keindahan, dan kenyamanan (Erowati dalam Itja, 2009).

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



Gambar 17. Diagram proposisi ruang terbuka publik perumahan

Sumber: Analisis peneliti

BAB III. METODE PENELITIAN

Bahasan mengenai metode penelitian terdiri dari: (1) pendekatan penelitian, (2) tahapan pelaksanaan penelitian, (3) panduan pengumpulan data, dan (4) pemilihan kasus. Keempat sub bab tersebut digunakan sebagai panduan untuk: (5) pengumpulan data dan analisis tiap kasus serta (6) analisis kelompok kasus ruang dan lintas kelompok kasus. Hasil penelitian dituliskan dalam (7) penulisan laporan disertai dengan (8) kendala penelitian.

3.1. Pendekatan Penelitian

Dalam dunia arsitektur, terdapat beragam penelitian yang terfokus pada lingkungan terbangun. Penelitian lingkungan terbangun itu sendiri sudah dilakukan sejak berdirinya lingkungan terbangun atau arsitektur (Groat dan Wang, 2002). Ragam penelitian dalam bidang arsitektur tidak hanya terfokus pada hasil desain fisik (skala komponen bangunan, lingkungan, perancangan kota) tetapi juga proses desain dan praktek yang dilakukan oleh perusahaan arsitektur (Groat dan Wang, 2002). Hal ini menunjukkan pentingnya penelitian mengenai ruang terbuka publik perumahan yang dirancang oleh pengembang agar hasil rancangan dan pembangunan berikutnya lebih baik dari rancangan sebelumnya.

3.1.1. Metode penelitian arsitektur

Dalam buku *Architectural Research Methods*, Groat dan Wang (2002) mengklasifikasikan strategi metode penelitian ke dalam tujuh kelompok. Ketujuh kelompok tersebut terdiri dari penelitian historis-interpretatif, kualitatif, korelasional, eksperimental dan eksperimental-semu, simulasi dan pemodelan, argumentasi logis, serta studi kasus dan kombinasi strategi.

Merujuk Groat dan Wang (2002), penelitian historis-interpretatif bertujuan untuk menginterpretasikan kondisi masa lalu atau masa kini. Penelitian kualitatif bertujuan

untuk menginterpretasikan kondisi atau situasi saat ini. Penelitian korelasional memiliki dasar pemikiran bahwa kehidupan nyata tidak selalu dapat dijelaskan berdasarkan sebab-akibat. Penelitian eksperimental dan eksperimental-semu bertujuan untuk mengungkap sebab-akibat antar dua variabel atau lebih. Penelitian simulasi dan pemodelan memiliki dasar pemikiran bahwa penelitian dapat dilakukan terhadap tiruan obyek, sehingga memudahkan jalannya penelitian. Penelitian argumentasi logis memiliki dasar pemikiran bahwa segala sesuatu dapat dipandang sebagai suatu sistem. Tujuan penelitian dengan metode ini adalah membuat kerangka obyek dalam suatu kerangka sistem berdasarkan logika. Penelitian studi kasus menjelaskan empiri kasus yang terjadi saat ini maupun di masa lalu dalam konteks atau seting kehidupan nyata.

Penelitian studi kasus dilakukan terutama bila batas antara kasus dan konteks atau seting tidak jelas. Merujuk Groat dan Wang (2002), metode studi kasus memiliki karakter tersendiri yaitu memiliki fokus pada satu atau beberapa kasus, memiliki kapasitas untuk menjelaskan hubungan sebab-akibat, memiliki tujuan untuk mengembangkan teori, menggunakan berbagai sumber data sehingga dapat mengkombinasikan beberapa strategi, dan mencoba menggeneralisasikan ke teori yang bersifat sementara. Penggunaan beberapa strategi atau metode dalam penelitian dengan menggunakan metode studi kasus dapat dilakukan agar lebih dapat mendalami kasus. Tujuan penelitian dapat beragam mulai dari eksploratori, deskriptif, atau eksplanatori.

Gerring (2007) menyatakan bahwa metode studi kasus menggunakan perpaduan metode kuantitatif dengan metode kualitatif. Perpaduan tersebut disebabkan karena metode ini memiliki karakter yang juga ditemukan pada penelitian yang menggunakan metode kuantitatif dan metode kualitatif (Gerring, 2007). Perbedaan metode studi kasus dengan metode kualitatif terletak pada hasil penelitian yang dapat digeneralisasikan secara analitis (Gerring, 2007). Di sisi lain, persamaan metode studi kasus dengan metode kuantitatif terletak pada penggunaan teori sebagai proposisi penelitian. Perbedaannya terletak pada penggunaan keunikan yang belum

ditemukan di teori sebagai proposisi penelitian. Variabel yang digunakan di awal penelitian dapat ditambahkan sesuai kondisi lapangan.

Metode studi kasus merupakan perpaduan metode induktif dan metode deduktif (Yin, 2003). Perbedaan metode ini terletak pada proses pelaksanaan penelitian seperti dapat dilihat di Tabel 1. Metode studi kasus menggunakan metode deduktif pada awal penelitian untuk kemudian dilanjutkan dengan eksperimen atau fenomenologi. Metode studi kasus diawali dengan melihat dan mengkaji teori maupun standar yang telah ada. Teori dan standar dirunut hingga sampai pada ujung penelitian/teori terakhir yang telah ada. Jika hasil dari konfirmasi teori yang ada terhadap fenomena lapangan atau empiri menyatakan hal yang sama atau menegaskan, maka penelitian tersebut dianggap selesai. Metode ini disebut dengan metode deduksi. Sebaliknya, jika hasil penelitian tersebut menyatakan penolakan, maka dilakukan eksplorasi yang lebih lanjut. Hal ini dilakukan jika peneliti melihat adanya kasus baru yang tidak sesuai dengan teori atau standar yang telah ditemukan sebelumnya. Penggunaan metode lain diperlukan jika penelitian yang berawal dari konfirmasi teori terhadap fenomena di lapangan atau empiri tersebut masih memerlukan eksplorasi lanjutan. Eksplorasi dilakukan untuk memodifikasi teori lanjutan yang berasal dari metode deduksi namun dilakukan terhadap kasus yang unik.

Tabel 1. Metode penelitian kuantitatif, kualitatif, dan studi kasus

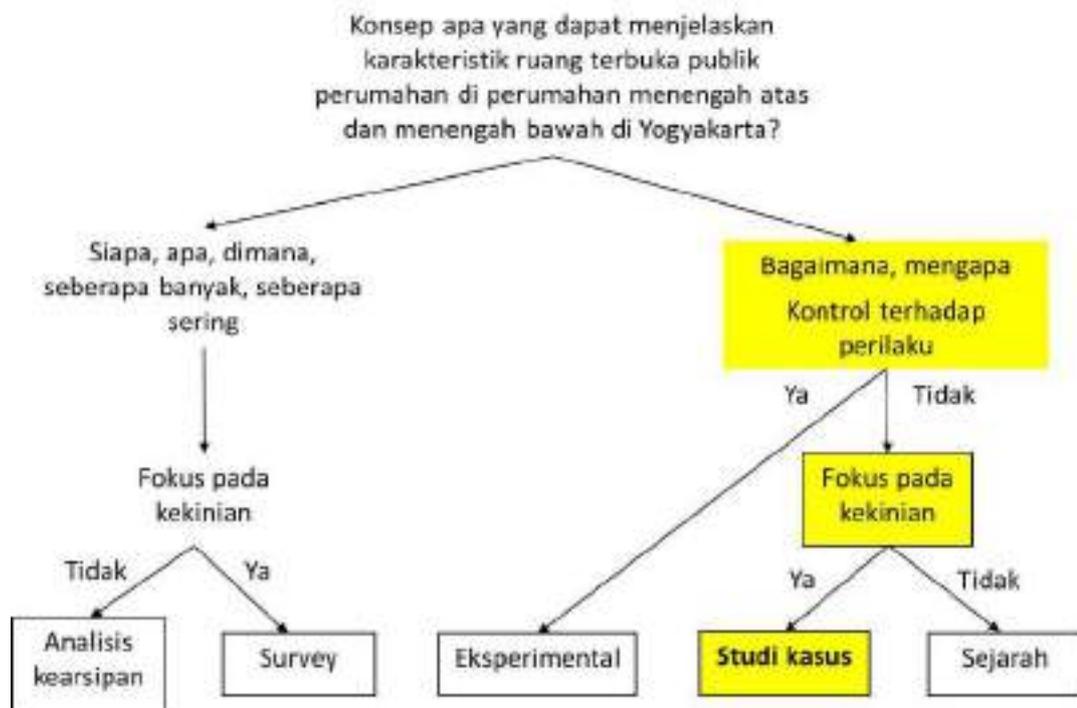
	Korelasional (deduksi)	Kualitatif (induksi)	Studi Kasus
Membawa teori ke “lapangan”	Ya	Tidak	Ya (bila ada proposisi teoritis)
Variabel dibatasi	Ya		Tidak (bisa bertambah di lapangan)
Sumber data multiple (triangulasi)	Tidak	Ya	Ya
Generalisasi	Ya (generalisasi statistik)	Tidak (hasilnya: teori lokal)	Ya (generalisasi analitis)

Sumber: diolah dari Yin, 2003: 14-15 dan dan diambil dari bahan kuliah Metodologi Penelitian A. Djunaedi 2013

3.1.2. Alasan pemilihan metode penelitian

Penelitian kali ini menggunakan metode studi kasus untuk mengeksplorasi dan menguraikan pemanfaatan ruang terbuka publik perumahan di perumahan menengah atas dan menengah bawah di Yogyakarta. Cara untuk mengeksplorasi dan menguraikan pemanfaatan tersebut dilakukan melalui penggunaan penelitian kuantitatif dan penelitian kualitatif. Metode studi kasus merupakan alat untuk melakukan penelitian yang paling sesuai karena metode ini dapat menggabungkan penelitian kuantitatif dan penelitian kualitatif. Penelitian didahului dengan proposisi kemudian dilanjutkan dengan eksplorasi terhadap keunikan yang dijumpai di lapangan. Alasan lain pemilihan metode ini, merujuk Yin (2003), dikarenakan oleh tiga sebab yaitu: 1) tipe pertanyaan penelitian yang menekankan pada ‘**bagaimana**’ pemanfaatan ruang terbuka publik perumahan di tingkat pendapatan yang berbeda dan ‘**mengapa**’, 2) fokus penelitian pada **kekinian**, fenomena ruang yang tidak memiliki batas yang jelas sehingga **menyatu dengan konteksnya**, serta 3) kondisi peneliti yang tidak memiliki kontrol terhadap pemanfaatan ruang terbuka publik perumahan (lihat Gambar 18). Penegasan mengenai “mengapa” dan “bagaimana” diungkapkan Yin (2003: 9) bahwa “*A ‘how’ or ‘why’ question is being asked about a contemporary set of events, over which the investigator has little or no control*”.

Kajian teori dan data sekunder digunakan sebagai panduan rancangan pengumpulan data lapangan yang bersifat eksplanatori (Yin, 2003). Sumber data menggunakan beberapa sumber data untuk triangulasi data dengan variabel yang dapat ditambahkan dan disesuaikan dengan kondisi lapangan. Fenomena yang ada dianggap menyatu dengan konteks dalam konteks yang tidak terbatas (Yin, 2003). Hasil penelitian dengan metode studi kasus dapat digeneralisasikan secara analitis pada kasus yang memiliki kondisi yang serupa dengan kasus penelitian. Panduan rancangan pengumpulan data diperoleh berdasarkan proposisi penelitian yang dihasilkan dari telaah kajian teoritik. Hal ini dilakukan untuk mempertajam hasil penelitian berdasarkan penelitian lain yang pernah dilakukan.



Gambar 18. Alasan pemilihan metode studi kasus

Sumber: Berdasar penjelasan Yin, 2003: 5 dan diagram diambil dari bahan kuliah Metodologi Penelitian A. Djunaedi 2013

Penelitian studi kasus telah digunakan dalam beberapa penelitian sebelumnya. Penelitian yang menggunakan metode ini antara lain adalah penelitian doctoral yang dilakukan oleh Winarso (2000), Zhou (2006), dan Ji (2009). Winarso menggunakan metode ini untuk menemukan respon pengembang terhadap proses pemilihan site (Winarso, 2000). Ji menggunakan metode studi kasus untuk mengembangkan kerangka teoritis yang memandu investigasi fenomena *'place attachment'* dan menguji hipotesis penelitian mengenai sifat, sumber, mekanisme, serta dampak ruang terbuka di perumahan pemerintah. Zhou menggunakan studi kasus untuk menginvestigasi pemanfaatan ruang terbuka dengan membandingkan beberapa ruang di permukiman. Hasil penelitian ketiganya (Winarso, 2000; Zhou, 2006; Ji, 2009) digunakan sebagai masukan untuk memperbaiki proyek permukiman dan perumahan berikutnya.

Selain pertanyaan *'bagaimana'* dan *'mengapa'*, penelitian ini menggunakan beberapa perumahan di kelompok menengah atas dan kelompok menengah bawah

untuk mempertajam hasil penelitian. Menurut Yin (2003) dan Stake (2006), pertimbangan pemilihan jumlah kasus didasarkan pada kebutuhan terhadap pengambilan keputusan yang merujuk pada koleksi data dan pertanyaan penelitian. Yin (2003: 39) menyatakan bahwa “*A primary distinction in designing case studies is between single-case and multiple-case designs*”. Terkait penelitian yang memiliki fokus pada lebih dari satu komunitas, Yin (2003) menganjurkan penggunaan kasus berganda/*multiple-case study*. Rancangan kasus ganda memberikan hasil penelitian yang lebih kuat dengan argumen yang menarik namun membutuhkan lebih banyak sumber daya (Yin, 2003). Sifat penelitian adalah replikasi bukan logika pengambilan sampel. Replikasi dilakukan melalui generalisasi analitik analog yang digunakan pada eksperimen ganda dan bertujuan untuk menduplikasi hasil penelitian sebelumnya (Yin, 2003). Berdasarkan pertimbangan tersebut, penelitian ini menggunakan studi kasus berganda/*multiple-case study* dengan kasus beberapa perumahan di kelompok menengah atas dan menengah bawah di Yogyakarta. Delapan kasus digunakan dalam penelitian ini karena dianggap lebih menguntungkan terutama untuk membatasi waktu dan dana penelitian (Stake, 2006).

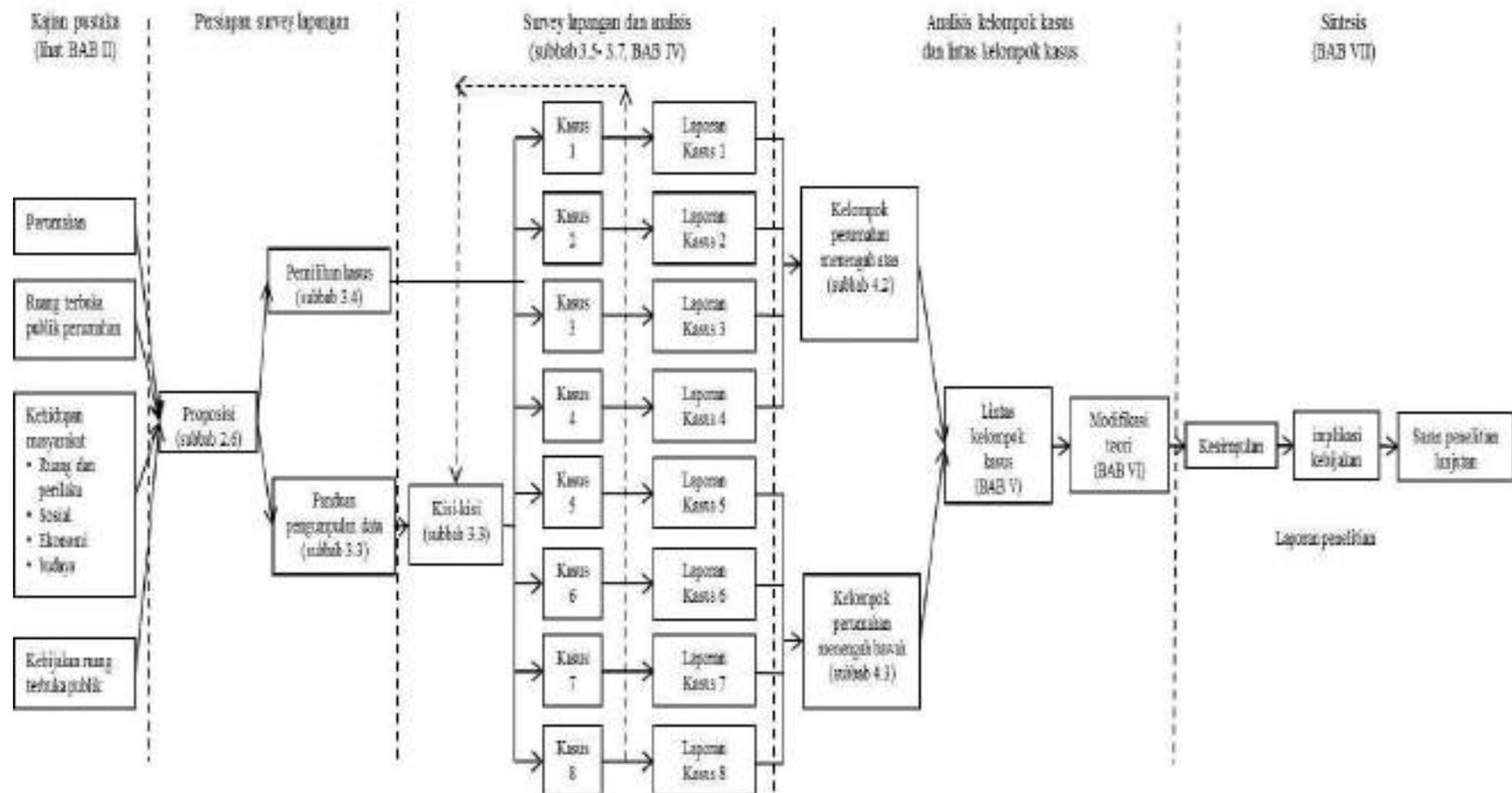
3.2. Tahapan Pelaksanaan Penelitian

Penelitian studi kasus mengenai pemanfaatan ruang terbuka publik perumahan di Yogyakarta ini terdiri dari lima tahap. Tahapan tersebut terdiri dari kajian pustaka, persiapan survey lapangan, survey lapangan beserta analisis tiap kasus, analisis kelompok kasus, dan sintesis.

Kajian pustaka dilakukan di awal penelitian sebagai acuan pelaksanaan penelitian. Kajian dilakukan terhadap teori, konsep, maupun penelitian terdahulu terkait perumahan, ruang terbuka publik, kebijakan ruang terbuka publik perumahan, serta kehidupan masyarakat. Kehidupan masyarakat meliputi ruang dan perilaku, sosial, ekonomi, serta tradisi bermukim mereka. Kajian ini menghasilkan proposisi penelitian yang digunakan sebagai dasar untuk merancang penelitian (seperti

diuraikan di sub bab 2.6). Proposisi tersebut meliputi terjadinya perubahan karakteristik ruang terbuka publik perumahan dan perbedaan tradisi bermukim di tingkat pendapatan yang berbeda.

Persiapan survey lapangan meliputi proses pemilihan kasus dan panduan pengumpulan data. Kasus terpilih dan panduan pengumpulan data dilakukan berdasar proposisi penelitian (subbab 3.3 dan 3.4). Tahap berikutnya adalah survey lapangan dan analisis setiap kasus. Pengumpulan data dan analisis dilakukan secara bersamaan di setiap kasus (subbab 3.5) dan dilakukan secara berurutan mulai dari Kasus 1 hingga Kasus 8. Survey dilakukan terhadap lokasi, penghuni dan pengembang. Laporan penelitian tiap kasus disusun dan dimasukkan di BAB IV. Analisis kelompok kasus dan lintas kelompok kasus diuraikan di subbab 4.2, subbab 4.3, dan BAB V. Pembahasan di bab ini meliputi analisis kelompok perumahan menengah atas, kelompok perumahan menengah bawah, dan lintas kelompok kasus. Modifikasi teori dilakukan melalui diskusi hasil penelitian dengan proposisi (BAB VI). Tahap terakhir adalah sintesis. Tahap ini terdiri dari kesimpulan penelitian, implikasi kebijakan, dan saran penelitian lanjutan. Pada tahap ini berlangsung penyusunan laporan penelitian secara keseluruhan (subbab 3.7). Alur penelitian dapat dilihat di Gambar 19.



Gambar 19. Alur penelitian
Sumber: Analisis peneliti

3.3. Panduan Pengumpulan Data

Panduan pengumpulan data dibangun dari pertanyaan penelitian dan proposisi yang dihasilkan dari kajian pustaka. Pertanyaan utama digunakan untuk mendapatkan konsep (bagaimana dan mengapa) yang dapat menjelaskan pemanfaatan ruang terbuka publik perumahan di perumahan menengah atas dan menengah bawah di Yogyakarta. Pertanyaan utama tersebut dijabarkan ke dalam tiga pertanyaan detil terdiri dari pemanfaatan ruang terbuka publik perumahan, kondisi sosial, ekonomi, dan tradisi bermukim penghuni, serta faktor-faktor yang mempengaruhi pemanfaatan ruang terbuka publik perumahan. Proposisi penelitian terdiri dari ‘terjadi perubahan karakteristik ruang terbuka publik perumahan’ dan ‘terjadi perbedaan tradisi bermukim di tingkat pendapatan yang berbeda’. Proposisi tersebut diuraikan ke dalam beberapa variabel atau hal yang menjadi dasar pencarian data dan analisis.

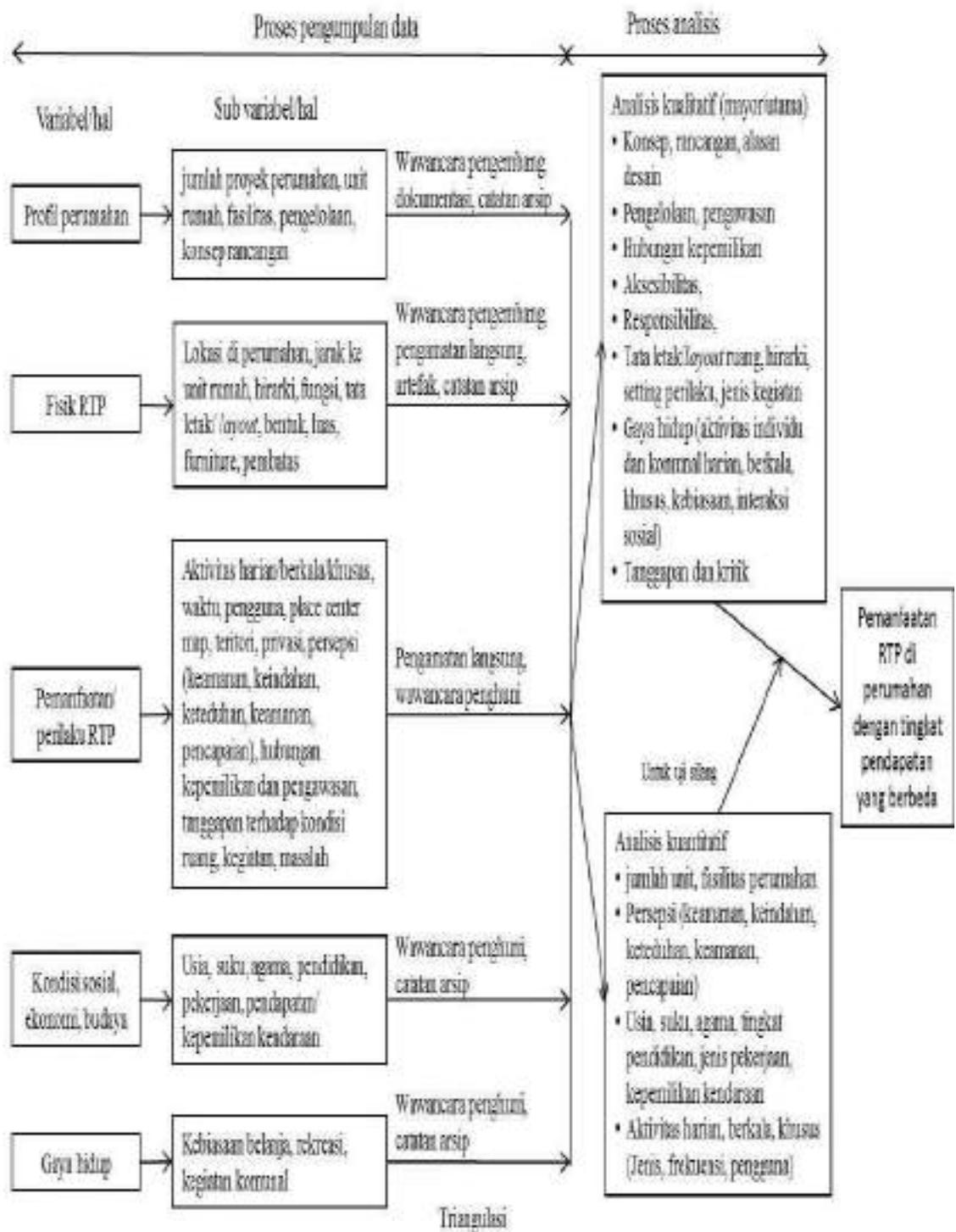
Variabel yang menjadi dasar pencarian data terdiri dari lima kelompok yaitu profil perumahan, fisik ruang terbuka publik, pemanfaatan atau perilaku di ruang terbuka publik, kondisi sosial, ekonomi, dan tradisi bermukim penghuni. Profil perumahan meliputi jumlah proyek perumahan, unit rumah, fasilitas, pengelolaan, dan konsep rancangan. Fisik ruang terbuka publik meliputi lokasi terhadap perumahan, jarak ke unit rumah, hirarki, fungsi, *layout*, bentuk, luas, furniture, pembatas. Pemanfaatan dan perilaku penghuni meliputi kegiatan, waktu, pengguna, *place center map*, teritori, privasi, persepsi mengenai keamanan, keindahan, dan kenyamanan, hubungan kepemilikan dan pengawasan, tanggapan terhadap kondisi ruang, kegiatan, dan masalah yang ada di ruang tersebut. Kondisi sosial, ekonomi, dan tradisi bermukim penghuni meliputi usia, suku, agama, tingkat pendidikan, pekerjaan, dan pendapatan/kepemilikan kendaraan. Tradisi bermukim penghuni meliputi kegiatan harian, berkala, dan khusus, kebiasaan berbelanja, kebiasaan rekreasi, kegiatan komunal, dan interaksi sosial antar penghuni maupun dengan penduduk sekitar.

Variabel penelitian diaplikasikan ke dalam kuesioner yang menjadi panduan saat pengumpulan data. Terdapat tiga tipe panduan yang digunakan dalam penelitian ini

yaitu panduan wawancara untuk pengembang, panduan wawancara untuk penghuni, dan daftar pengamatan (seperti terlihat di Lampiran 1 sampai dengan Lampiran 3). Daftar pengamatan digunakan untuk mempermudah surveyor saat melakukan pengamatan lapangan. Panduan wawancara untuk pengembang dan penghuni meliputi dua tipe pertanyaan yaitu pertanyaan tertutup dan terbuka. Pertanyaan tertutup menggunakan lima tingkatan skala (skala Likert) untuk setiap pertanyaan dan pilihan berganda. Pertanyaan ini mengarah pada tanggapan terhadap kondisi ruang dan kegiatan yang berlangsung di dalamnya. Pertanyaan terbuka mengarah pada tanggapan dan kritik terhadap kondisi ruang, kegiatan, dan masalah yang ada.

Data yang dihasilkan dari pencarian terhadap variabel kemudian dianalisis melalui dua cara yaitu kualitatif dan kuantitatif. Analisis kualitatif merupakan metode analisis utama yang digunakan untuk mengeksplorasi pemanfaatan ruang terbuka publik perumahan di Yogyakarta. Analisis ini dilakukan terhadap data-data terkait konsep, rancangan, alasan desain, pengelolaan, pengawasan, hubungan kepemilikan, aksesibilitas, responsibilitas, tata letak/*layout* ruang, hirarki, setting perilaku, tradisi bermukim (kegiatan individu dan komunal harian, berkala, khusus, kebiasaan, interaksi sosial), serta tanggapan dan kritik.

Analisis kuantitatif dilakukan untuk mendapatkan setting fisik perumahan, setting penghuni, setting pemanfaatan ruang, serta persepsi dan prioritas penghuni terhadap ruang sekaligus uji silang. Analisis ini digunakan terhadap data-data mengenai jumlah unit, fasilitas perumahan, jenis kegiatan, frekuensi, pengguna, persepsi mengenai keamanan, keindahan, dan kenyamanan, usia, suku, agama, tingkat pendidikan, pekerjaan, pendapatan/kepemilikan kendaraan, tingkat sosial, serta kegiatan harian, berkala, maupun khusus yang dilakukan secara individual atau komunal. Uji silang dilakukan terhadap beberapa sub variabel untuk memperkuat hasil yang diperoleh melalui analisis kualitatif terutama dalam proses generalisasi analitis. Sub variabel yang terdiri dari jenis, frekuensi, dan penggunaan ruang terbuka dianalisis secara kuantitatif dan digunakan sebagai uji silang terhadap lay out ruang dan setting perilaku yang dianalisis secara kualitatif. Panduan pengumpulan data dapat dilihat di Gambar 20.



Catatan: RTP = ruang terbuka publik

Gambar 20. Kisi-kisi penelitian ruang terbuka publik perumahan
Sumber: Analisis peneliti

3.4. Pemilihan kasus

Yogyakarta dipilih sebagai lokasi penelitian karena adanya kemungkinan variasi hasil penelitian 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 pemilihan lokasi penelitian. Perumahan berskala tidak besar banyak dijumpai di kota menengah seperti Yogyakarta. Yogyakarta merupakan *melting pot* 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 antar keduanya dapat dilihat melalui pemanfaatan ruang terbuka publik di perumahan. Hal ini menjadikan Yogyakarta menjadi lokasi yang paling tepat untuk mendapatkan hasil penelitian yang diharapkan.

3.4.1. Kriteria pemilihan kasus penelitian

Logika pemilihan kasus melalui metode kasus ganda adalah memilih kasus yang dapat memprediksi hasil yang sama atau justru hasil yang berbeda (Yin, 2003). Pemilihan kasus penelitian ini mengacu skala luas wilayah perumahan, harga jual unit rumah (REI, 1997), tingkat hunian rumah terhadap total unit rumah yang dibangun, dan tahun pembangunan perumahan.

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 hektar hingga 200 hektar. Perumahan skala besar memiliki luas wilayah lebih dari 200 hektar. Merujuk asumsi yang digunakan Winarso (2000), 15 hektar lahan dapat disetarakan dengan 750 unit rumah dan 200 hektar disetarakan dengan 10 ribu unit.

Perumahan di Yogyakarta memiliki luasan yang beragam mulai dari kurang dari satu hektar 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 hektar 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 hektar. Demikian pula 2500 jiwa dapat disetarakan dengan 625 unit rumah atau 12,5 hektar.

Dari sisi harga jual unit rumah, terdapat dua kelompok yaitu kelas menengah bawah dan kelas menengah atas. Seperti telah diuraikan di subbab 2.2.3, perumahan kelas menengah atas di Yogyakarta adalah perumahan dengan harga jual mulai dari Rp. 300 juta hingga Rp. 2,5 juta per unit dengan luas bangunan minimal adalah Tipe 54. Perumahan kelas menengah bawah adalah perumahan dengan harga jual maksimal Rp. 500 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.

Dilihat dari prosentase penghunian rumah, tingkat penghunian rumah sebesar 70% dari total unit rumah yang dibangun dianggap mampu memberi gambaran pemanfaatan ruang tersebut di perumahan. Hal ini dilakukan untuk menghindari kemungkinan ruang yang tidak digunakan karena tingkat penghunian yang kecil. Berdasarkan kriteria tahun pembangunan perumahan, perumahan yang dibangun

lebih dari lima tahun (dihitung sejak tahun 2011) dianggap sudah dapat memberi gambaran ragam pemanfaatan ruang terbuka publik perumahan dibandingkan dengan kondisi awal.

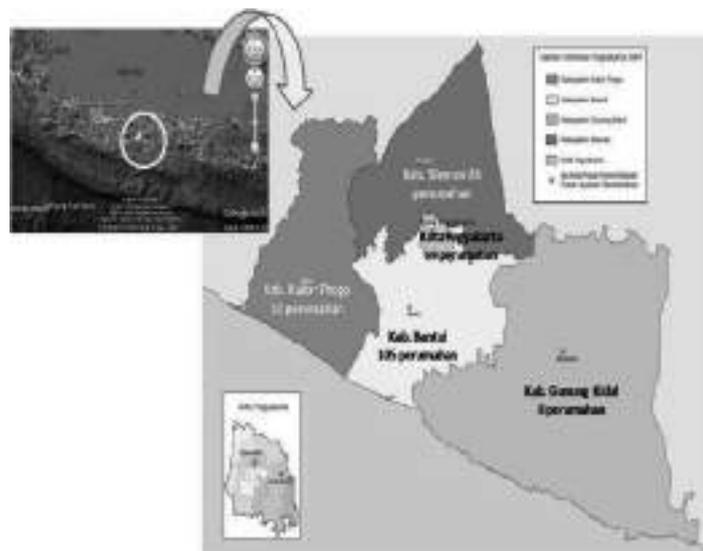
Sesuai dengan tujuan penelitian serta kondisi perumahan di Yogyakarta, skala perumahan yang digunakan pada penelitian ini adalah berdasarkan jumlah unit atau luas lahan, harga jual unit rumah, tingkat hunian, dan tahun pembangunan. Berdasarkan jumlah unit atau luas lahan terdiri dari perumahan skala kecil dan skala menengah. Perumahan skala kecil memiliki jumlah unit antara 63 unit hingga 625 unit atau memiliki luasan antara 1,26 hektar hingga 12,5 hektar. Perumahan skala menengah memiliki jumlah unit lebih dari 625 unit atau memiliki luasan lebih dari 12,5 hektar. Dilihat dari kondisi perumahan di Yogyakarta sebelum tahun 2006, hanya perumahan yang memiliki jumlah unit lebih dari 625 unit. Dengan demikian, hanya perumahan nasional yang memenuhi kriteria tersebut. Untuk memperluas jangkauan studi, kriteria kelas perumahan didasarkan atas luasan wilayah bukan jumlah unit. Berdasarkan harga jual unit rumah yaitu perumahan kelas menengah atas dengan harga jual mulai dari Rp. 300 juta dan perumahan kelas menengah bawah dengan harga jual maksimal Rp. 500 juta per unit. Pedoman harga jual rata-rata unit rumah diperhitungkan berdasarkan harga yang berlaku di tahun 2011 (berdasarkan wawancara dengan penghuni, pengembang, dan sumber PIP2BDIY 2011). Dengan demikian, pemilihan kasus penelitian terdiri dari empat kelompok yaitu:

- 1) Perumahan kelas menengah atas/minimal Rp. 300 juta dengan luas antara 1,26 hektar dan 12,5 hektar.
- 2) Perumahan kelas menengah atas/minimal Rp. 300.000.000,00 dengan luas lebih dari 12,5 hektar.
- 3) Perumahan kelas menengah bawah/maksimal Rp. 500 juta dengan luas antara 1,26 hektar dan 12,5 hektar.
- 4) Perumahan kelas menengah bawah/ maksimal Rp. 500 juta dengan luas lebih dari 12,5 hektar.

3.4.2. Proses pemilihan kasus penelitian

Penelitian ini menggunakan studi kasus ganda yang terdiri dari dua kelompok kasus. Studi kasus ganda dipilih karena mampu menghasilkan temuan yang berbeda. Setiap kelompok diwakili oleh empat kasus, sehingga terdapat delapan kasus yang diamati dalam penelitian ini. Penentuan delapan kasus perumahan dilakukan dengan pertimbangan teori Stake (2006) bahwa kasus ganda lebih banyak menguntungkan jika berjumlah antara empat hingga sepuluh kasus terutama jika dikaitkan dengan waktu dan dana penelitian.

Sampai saat ini, jumlah total perumahan baik pemerintah maupun swasta di Provinsi DIY berdasarkan data PIP2BDIY (2011) sejumlah 226 perumahan. Perumahan tersebut tersebar di 5 Kabupaten/Kota yaitu 105 perumahan di Kabupaten Bantul, 10 di Kabupaten Kulonprogo, 84 di Kabupaten Sleman, 19 di Kota Yogyakarta, dan delapan di Kabupaten Gunung Kidul (lihat Gambar 21). Namun demikian, ada beberapa perumahan yang belum masuk dalam daftar tersebut seperti perumahan The Paradise dan Casa Grande. Tidak semua pengembang di ke-226 perumahan tersebut terdaftar sebagai anggota REI. Pengecekan silang data pengembang perumahan di PIP2BDIY dengan daftar anggota REI tahun 2010 menunjukkan bahwa beberapa pengembang perumahan tidak menjadi anggota REI (REI 2010).



Gambar 21. Jumlah perumahan di lima Kabupaten/Kota DI Yogyakarta
Sumber peta: <http://www.yogyakarta.bpk.go.id> dan www.googlemap.com

Seleksi awal yang dilakukan terhadap 226 perumahan tersebut menghasilkan 70 perumahan yang memenuhi terminologi ruang terbuka publik perumahan yang digunakan dalam penelitian ini. 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 2).

Tabel 2. 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 Wirokerten	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 Mrisi Indah	Griya Intan Permai	-	-
13.	Griya Mulia Asri	Kampung Ambarukmo	-	-
14.	Griya Taman Sari	Komplek SGPLB	-	-
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.	Komplek 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	-	-

Tabel 2 (lanjutan)

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

Diolah dari direktori REI 1997 dan PIP2BDIY 2011

Seleksi purposif dilakukan terhadap 70 perumahan tersebut hingga terpilih delapan perumahan yang mampu mewakili perumahan menengah atas skala kecil, menengah atas skala menengah, menengah bawah skala kecil, dan menengah bawah skala menengah. Kedelapan perumahan yang menjadi lokasi kasus penelitian adalah:

- 1) Perumahan Griya Intan Permai dan Perumahan Nandan Griya Idaman untuk perumahan menengah atas dengan skala kecil.
- 2) Perumahan Casa Grande dan Perumahan Pertamina untuk perumahan menengah atas dengan skala menengah.
- 3) Perumahan Griya Arga Permai serta Perumahan Nogotirto Elok untuk perumahan menengah bawah dengan skala kecil.
- 4) Perumnas Condongcatur dan Perumnas Minomartani untuk perumahan menengah bawah dengan skala menengah.

Kedelapan perumahan tersebut dipilih sebagai lokasi perumahan karena dibangun sebelum tahun 2006, dihuni oleh minimal 70% dari total unit terbangun serta memenuhi kriteria luas lahan dan harga jual unit. Kasus-kasus tersebut memiliki keunikan masing-masing.

Kasus 1 adalah Perumahan Griya Intan Permai. Keunikan kasus ini adalah akses perumahan yang terbatas dengan ruang terbuka yang digunakan bersama dengan penduduk sekitar. Mayoritas penghuni Kasus 1 adalah pendatang, pensiunan pegawai pertambangan, pendidikan minimal sarjana, dan bersuku Jawa. Kasus 2 adalah

Perumahan Nandan Griya Idaman. Keunikan kasus ini adalah akses perumahan yang bebas, akses *cluster* yang terbatas, dengan ruang terbuka yang hanya boleh digunakan oleh penghuni. Mayoritas penghuni Kasus 2 adalah pendatang, karyawan di luar kota, pendidikan minimal sarjana, dan bersuku Tionghoa. Kasus 3 adalah Perumahan Komplek Pertamina. Keunikan kasus ini adalah akses perumahan dan ruang terbuka yang bebas. Mayoritas penghuni Kasus 3 adalah pendatang, pensiunan pegawai Pertamina, pendidikan minimal sarjana, dan bersuku Jawa. Kasus 4 adalah Perumahan Casa Grande. Keunikan kasus ini adalah akses perumahan yang terbatas dengan ruang terbuka yang hanya boleh digunakan oleh penghuni dan anggota klub. Mayoritas penghuni Kasus 4 adalah pendatang, wirausahawan di luar kota dengan pendidikan minimal sarjana.

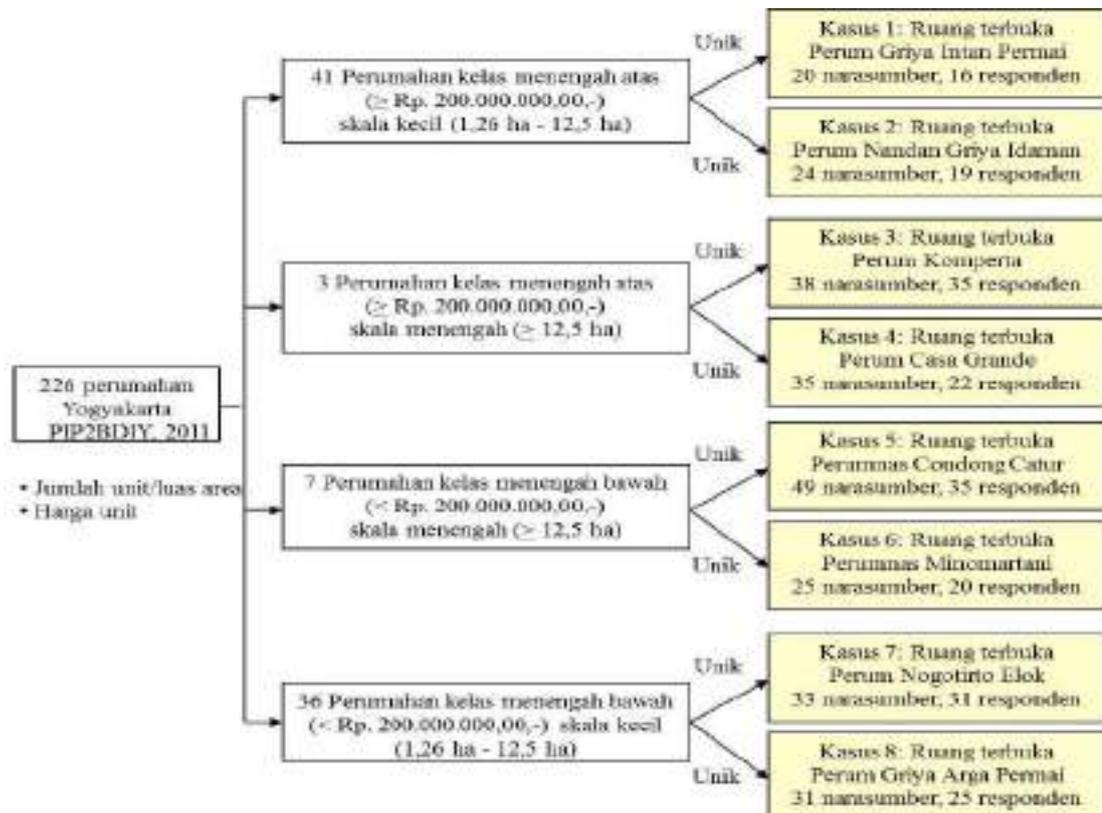
Kasus 5 adalah Perumnas Condong Catur. Keunikan kasus ini adalah merupakan perumahan nasional pertama di Yogyakarta serta memiliki akses perumahan dan ruang terbuka yang bebas. Mayoritas penghuni Kasus 5 adalah penduduk asli Yogyakarta, PNS dan pensiunan, pendidikan minimal SMA, dan bersuku Jawa. Kasus 6 adalah Perumnas Minomartani. Keunikan kasus ini adalah akses perumahan dan ruang terbuka yang bebas. Mayoritas penghuni Kasus 6 adalah penduduk asli Yogyakarta, PNS dan pensiunan instansi swasta di Yogyakarta, pendidikan minimal SMA, dan bersuku Jawa. Kasus 7 adalah Perumahan Nogotirto Elok. Keunikan kasus ini adalah akses perumahan dan ruang terbuka yang bebas. Mayoritas penghuni Kasus 7 adalah pendatang, wirausahawan dan pensiunan, pendidikan minimal sarjana, dan bersuku Jawa. Kasus 8 adalah Perumahan Griya Arga Permai. Keunikan kasus ini adalah akses perumahan dengan ruang terbuka yang bebas kecuali lapangan tennis. Mayoritas penghuni Kasus 8 adalah wirausahawan dan pensiunan, pendidikan minimal SMA dan sarjana, serta bersuku Jawa.

3.4.3. Kriteria dan pemilihan narasumber serta responden penelitian

Logika pemilihan narasumber dan responden adalah memilih mereka yang terlibat langsung atau tidak langsung dalam pemanfaatan ruang terbuka di setiap kasus penelitian. Narasumber terdiri dari penghuni, pekerja, perangkat desa, tokoh

masyarakat, staff pengembang, dan pengunjung. Responden terdiri dari penghuni yang tinggal di setiap kasus penelitian. Responden diperlukan untuk mengetahui data demografi penghuni serta persepsi mereka terhadap ruang terbuka publik di setiap kasus.

Sejumlah 255 orang menjadi nara sumber penelitian ini. Nara sumber tersebut terdiri dari 203 orang penghuni, 15 orang pekerja di perumahan, 27 orang staff pengembang/perangkat desa/tokoh masyarakat, dan 10 orang pengunjung. Nara sumber digunakan untuk memperoleh data yang diproses secara kualitatif. Sejumlah 185 penghuni menjadi responden penelitian dari sekitar 280 responden yang direncanakan di awal penelitian (66%). Jumlah tersebut berkurang dari rencana awal karena sebagian calon responden tidak bersedia memberikan informasi secara lengkap kepada peneliti. Responden digunakan untuk memperoleh data yang diproses secara kuantitatif terutama terkait persepsi dan prioritas ruang di kelompok kasus. Proses seleksi kasus penelitian dapat dilihat di Gambar 22.



Gambar 22. Seleksi kasus penelitian ruang terbuka publik perumahan
Sumber: Analisis peneliti

3.5. Pengumpulan Data dan Analisis Tiap Kasus

Pengumpulan data dilakukan melalui observasi lapangan, data sekunder mengenai monografi penduduk, dan wawancara terhadap penghuni. Responden terdiri dari penghuni di perumahan tersebut (Austin, 2003). Alat survey berupa pengamatan peneliti/surveyor dan panduan wawancara yang bersifat open ended. Pengumpulan data dilakukan untuk mendapatkan informasi mengenai kegiatan yang dilakukan di ruang terbuka publik serta alasan pemanfaatan terkait tradisi bermukim penghuni. Data yang dikumpulkan di lapangan meliputi profil perumahan, fisik ruang, pemanfaatan ruang dan perilaku pengguna, kondisi sosial, ekonomi, serta tradisi bermukim penghuni.

Tahap pengumpulan data dilakukan setelah tahap definisi dan rancangan penelitian selesai dilakukan. Pengumpulan data mengacu pada panduan rancangan pengumpulan data. Pelaksanaan pengumpulan data atau bukti dilakukan melalui berbagai sumber data. Penelitian ini menggunakan beberapa sumber sekaligus untuk mendapatkan data yang dibutuhkan (Hancock dan Algozzine, 2006; Yin, 2003) sekaligus sebagai triangulasi data. Studi kasus dilakukan dengan memperhatikan tiga prinsip pengumpulan data. Ketiga prinsip tersebut meliputi penggunaan beberapa sumber bukti, penciptaan database studi kasus, dan pemeliharaan rangkaian data atau bukti (Yin, 2003). Prinsip ini digunakan untuk meningkatkan keabsahan dan keandalan penelitian.

3.5.1. Sumber data dan triangulasi

Penggunaan berbagai sumber data dalam sebuah penelitian sangat diperlukan sebagai triangulasi penelitian. Triangulasi yang digunakan dalam penelitian ini adalah triangulasi sumber data dan triangulasi teori terhadap data yang sama (Yin, 2003). Penelitian ini menggunakan lima sumber data yaitu dokumen, catatan arsip, wawancara, pengamatan langsung, dan artefak fisik. Setiap variabel data diperoleh melalui lebih dari satu sumber. Salah satu triangulasi yang dilakukan adalah pemetaan fisik dan pemanfaatan ruang terbuka publik perumahan. Pemetaan ini

diistilahkan dengan *place centre map* yang didapatkan melalui pengamatan langsung, artefak, wawancara dengan pengembang dan penghuni, serta catatan arsip (lihat Gambar 23).



Gambar 23. *Place centre map* bersumber wawancara dan dokumentasi penghuni
 Sumber peta: Analisis peneliti, Sumber foto: dokumentasi Bapak Rahman GIP, 2012

Sumber dokumentasi terdiri dari 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 *layout*, daftar nama, dan data hasil survey/sensus. Sumber artefak fisik diperoleh melalui obyek fisik saat kunjungan lapangan terdiri dari instrumen, karya seni, atau bentuk fisik lain. Penerapan data bersumber doumen dan catatan arsip dapat dilihat di Gambar 24 dan Gambar 25.



Gambar 24. Data bersumber dokumen dan catatan arsip
 Sumber: dokumentasi Bapak Rahman GIP, 2012; RW Komperta, 2012; RT GIP, 2012; RW 17 Condong Catur, 2012; Winandari, 2012



Gambar 25. Data penduduk bersumber dari sensus penduduk dan arsip RW
 Sumber: BPS, 2012; RT GIP, 2012; RW 17 Condong Catur, 2012; RT GIP, 2012

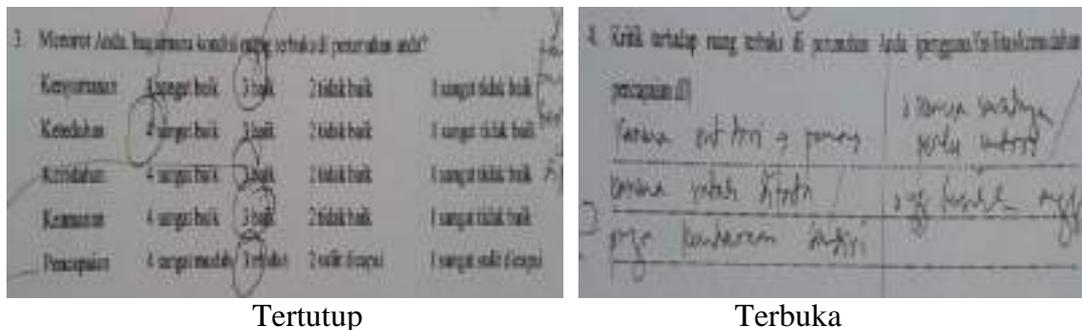
Sumber pengamatan langsung dilakukan dengan mengunjungi lokasi kasus secara langsung sehingga dapat mengamati fenomena, perilaku, dan kondisi lingkungan saat itu. Peralatan seperti kamera dan video digunakan sebagai alat bantu untuk merekam kondisi kasus saat berada di lapangan (Yin, 2003). Pengamatan lapangan dilakukan dengan mengamati ruang pada hari kerja, hari libur, dan event tertentu yaitu hari besar keagamaan dan hari kemerdekaan Republik Indonesia. Pengamatan dilakukan untuk memperoleh bentuk fisik ruang terbuka publik, jenis kegiatan yang berlangsung di dalamnya, serta perilaku pengguna terhadap ruang. Penerapan pengamatan langsung seperti terlihat di Gambar 26.



Gambar 26. Pengamatan lokasi yang sama di hari yang berbeda
 Sumber: Dokumentasi Winandari, 2012

Sumber wawancara sebagai salah satu sumber terpenting diperoleh melalui pertanyaan tertutup dan terbuka dengan panduan wawancara. Selama proses wawancara, peneliti menggunakan panduan untuk menghindari bias yang mungkin

timbul karena pertanyaan yang diajukan kepada responden. Panduan tersebut berisi data responden atau pengembang diikuti beberapa pertanyaan tertutup dengan format pilihan ganda dan pertanyaan terbuka. Pertanyaan terbuka digunakan untuk mendapatkan karakter dan respon emosional responden mengenai ruang terbuka publik di lingkungannya serta menggali kegiatan dari sudut pandang pengembang dan responden. Pertanyaan tertutup digunakan untuk menghasilkan data kuantitatif (Yin, 2003) yang digunakan sebagai penunjang data kualitatif. Penerapan pertanyaan tertutup dan terbuka di penelitian ini seperti terlihat di Gambar 27.



Gambar 27. Pertanyaan tertutup dan terbuka saat wawancara
 Sumber: Dokumentasi Winandari, 2012

Data wawancara diperoleh dari dua kelompok yaitu kelompok pengembang dan kelompok penghuni dengan dua panduan wawancara yang berbeda (lihat Gambar 28). Pengujian panduan wawancara dilakukan terhadap beberapa penghuni perumahan di Yogyakarta sebelum pelaksanaan wawancara sesungguhnya dimulai. Hal ini dilakukan untuk mengetahui apakah interpretasi responden sesuai dengan yang diharapkan. Wawancara dengan pengembang dilakukan untuk memperoleh data mengenai profil perumahan dan karakteristik ruang terbuka publik perumahan. Wawancara berlangsung di kantor masing-masing. Pertanyaan penelitian meliputi karakter perumahan meliputi jumlah proyek perumahan, unit rumah, fasilitas perumahan, dan pengelolaan perumahan termasuk ruang terbuka publik. Pertanyaan mengenai karakteristik ruang terbuka publik perumahan meliputi fasilitas yang dibangun, alasan membangun fasilitas tersebut, konsep dan rancangan awal ruang terbuka publik, ruang terbuka publik yang terbangun, pemilihan lokasi ruang terbuka

publik, serta faktor yang mempengaruhi pemilihan dan bentuk ruang. Kelompok pengembang terdiri dari 11 orang nara sumber dengan dua hingga tiga nara sumber di setiap pengembang. Informasi mengenai perumahan yang pengembangnya tidak lagi beroperasi, diperoleh dari penghuni melalui deskripsi kondisi perumahan di awal pembangunan.



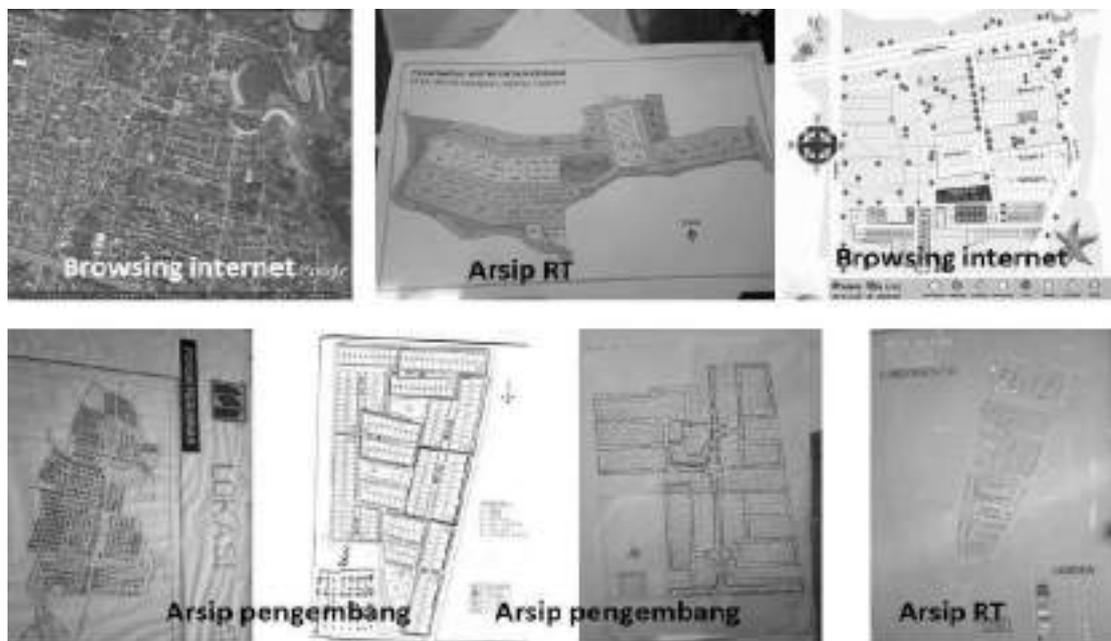
Gambar 28. Wawancara dengan penghuni dan pengembang
Sumber: Dokumentasi Winandari, 2012

Wawancara dengan penghuni dilakukan untuk memperoleh data mengenai kegiatan sehari-hari, berkala, atau pada waktu khusus, kondisi sosial ekonomi dan tradisi bermukim penghuni, serta opini dan persepsi pengguna terhadap kondisi ruang terbuka publik di perumahan Yogyakarta. Pertanyaan mengenai kegiatan di ruang terbuka publik meliputi jenis, lokasi, pengguna, frekuensi, dan alasan melakukan kegiatan. Pertanyaan mengenai kondisi sosial ekonomi dan tradisi bermukim penghuni meliputi tingkat pendidikan, jenis pekerjaan, pendapatan/kepemilikan kendaraan, tingkat sosial, aktifitas penghuni, kebiasaan, dan kegiatan komunal yang dilakukan di lingkungan. Pertanyaan mengenai opini dan persepsi pengguna meliputi tanggapan penghuni terhadap kondisi ruang, kegiatan yang berlangsung di dalamnya, dan masalah yang ada di ruang tersebut. Kelompok penghuni terdiri dari 185 orang responden dengan variasi jumlah responden di setiap kasus. Di perumahan menengah atas, responden terdiri dari 16 penghuni Perumahan Griya Intan Permai, 19 penghuni Perumahan Nandan Griya Idaman, 35 penghuni Perumahan Pertamina, dan empat penghuni Perumahan Casa Grande. Di perumahan

menengah bawah, responden terdiri dari 35 penghuni Perumnas Condong Catur, 20 penghuni Perumnas Minomartani, 25 penghuni Perumahan Griya Arga Permai, dan 31 penghuni Perumahan Nogotirto Elok. Wawancara dilakukan di rumah responden pada pagi, siang, sore, dan malam hari dengan dibantu oleh mahasiswa S1 dan S2 Jurusan Arsitektur.

3.5.2. Perolehan data

Data yang dikumpulkan meliputi profil perumahan, kondisi fisik ruang terbuka publik, pemanfaatan ruang terbuka publik dan perilaku pengguna, kondisi sosial, ekonomi, serta tradisi bermukim penghuni. Data tersebut diperoleh melalui pengamatan langsung, dokumentasi, catatan arsip, artefak, dan wawancara. Data mengenai profil perumahan meliputi jumlah proyek perumahan, unit rumah, fasilitas, pengelolaan, dan konsep rancangan. Data tersebut diperoleh melalui wawancara dengan pengembang, dokumentasi, serta catatan arsip. Beberapa data mengenai profil perumahan berupa peta dapat dilihat di Gambar 29.



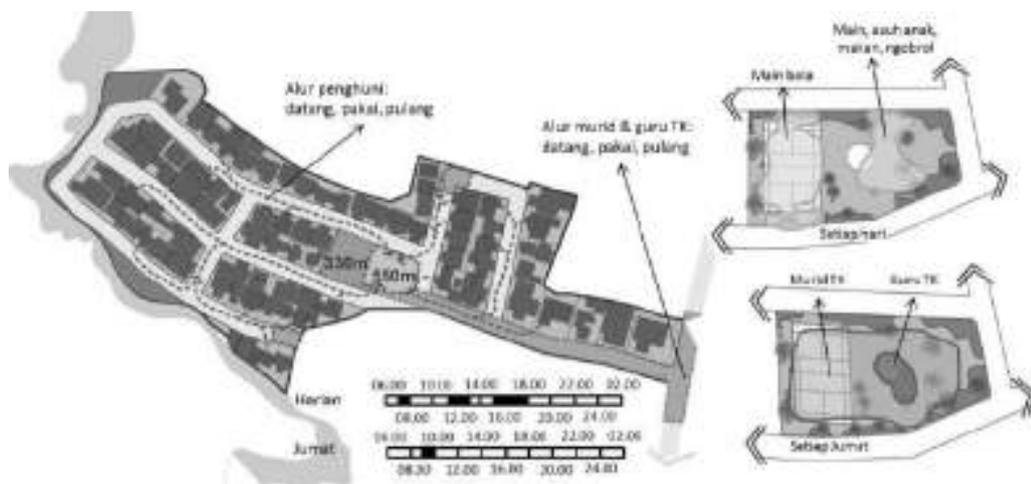
Gambar 29. Peta bersumber dokumen dan catatan arsip
Sumber: googlemap.com, 2012; RT GIP, 2012; Perum Perumnas, 2012; RW Komperta, 2012; RT Condong Catur, 2012

Data mengenai fisik ruang terbuka publik meliputi lokasi terhadap perumahan, jarak ke unit rumah, hirarki, fungsi, *layout*, bentuk, luas, furniture, pembatas. Data ini diperoleh melalui wawancara dengan pengembang, pengamatan langsung, artefak, dan catatan arsip (lihat Gambar 30).

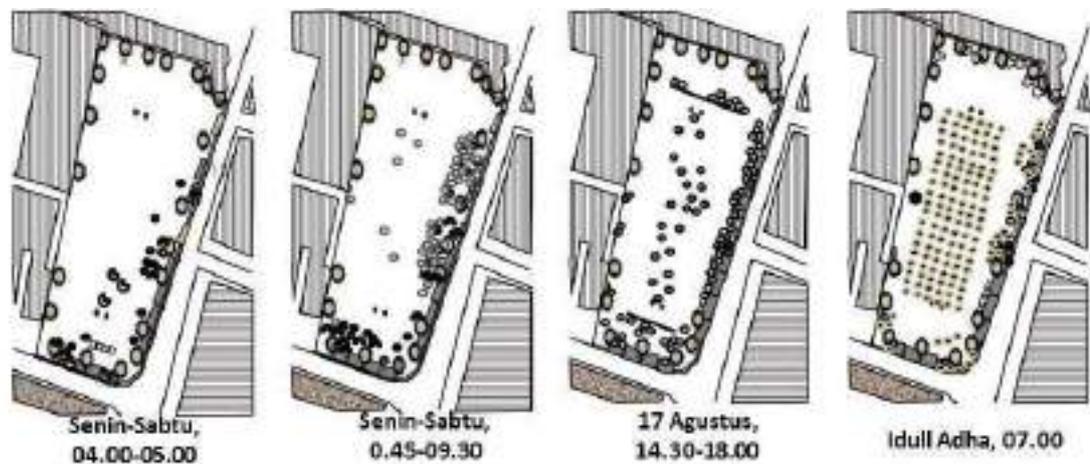


Gambar 30. Data fisik ruang bersumber pengamatan langsung dan artefak
Sumber: Winandari, 2012

Data mengenai pemanfaatan ruang terbuka publik dan perilaku pengguna meliputi kegiatan, waktu, pengguna, *place center map*, teritori, privasi, persepsi terhadap keamanan, keindahan, dan kenyamanan, hubungan kepemilikan dan pengawasan, serta tanggapan penghuni terhadap kondisi ruang, kegiatan, dan masalah yang terjadi di ruang tersebut. *Place center map* digunakan sebagai salah satu cara untuk mendapatkan fisik dan pemanfaatan ruang terbuka melalui pengamatan langsung, dokumentasi artefak, dan wawancara dengan penghuni (lihat Gambar 31 dan Gambar 32).



Gambar 31. Kegiatan, waktu, lokasi, dan pengguna ruang terbuka di perumahan
Sumber: Analisis peneliti



Gambar 32. *Place center map* di Perumnas Condong Catur
 Sumber: Winandari dan Pramitasari, 2012: 132

Data mengenai kondisi sosial dan ekonomi penghuni meliputi usia, suku, agama, tingkat pendidikan, pekerjaan, dan pendapatan/kepemilikan kendaraan. Data ini diperoleh melalui wawancara dengan penghuni dan catatan arsip. Data mengenai tradisi bermukim penghuni meliputi kegiatan harian, berkala, khusus, kebiasaan berbelanja, kebiasaan rekreasi, kegiatan komunal, dan interaksi sosial. Data ini diperoleh melalui wawancara dengan penghuni dan catatan arsip.

3.5.3. Proses pengumpulan data

Pengumpulan data dilakukan melalui tiga tahap yaitu uji coba kuesioner, perijinan, dan pengamatan lapangan. Uji coba kuesioner dilakukan terhadap beberapa rekan peneliti, penghuni perumahan, di Yogyakarta. Kuesioner yang telah diujicobakan kepada rekan peneliti, digunakan sebagai panduan wawancara kepada tokoh dan penghuni perumahan lainnya.

Tahap berikutnya yaitu proses perijinan berlangsung bersamaan dengan proses uji coba kuesioner. Perijinan diajukan dalam waktu yang hampir bersamaan. Pengurus Perumahan Griya Intan Permai memberikan respon dan mempersilahkan peneliti untuk mengeksplorasi wilayahnya lebih cepat dibanding kasus lain. Kondisi ini menyebabkan perumahan tersebut menjadi pilot kasus penelitian. Perbedaan tanggal pengeluaran ijin serta batasan waktu perijinan yang dikeluarkan oleh pihak kelurahan

dan pengembang menyebabkan urutan kasus pada saat survey lapangan tidak sesuai dengan rancangan penelitian.

Tahap pengamatan lapangan dilakukan bersamaan dengan wawancara terhadap penghuni dan pengembang dilakukan kasus demi kasus (tidak bersamaan, tapi berurutan). Dengan demikian, pengamatan tersebut dilakukan mulai dari Kasus Satu yang dilanjutkan dengan analisis Kasus Satu dan penulisan laporan Kasus Satu. Temuan penelitian dari Kasus Satu digunakan untuk memperbaiki dan mengembangkan kisi-kisi penelitian yang digunakan saat mengamati Kasus Dua. Proses perbaikan dan pengembangan kisi-kisi penelitian berulang untuk kasus berikutnya hingga Kasus Delapan. Pengamatan lapangan berlangsung pada hari kerja, hari libur, dan *event* tertentu seperti hari besar keagamaan dan kemerdekaan Republik Indonesia. Pencatatan data dilakukan dengan bantuan catatan tertulis, sketsa, kamera, dan video.

3.5.4. Basis data studi kasus

Pembuatan basis data (*database*) studi kasus dilakukan dengan membuat organisasi dan dokumentasi data yang telah didapatkan. Pemeliharaan rangkaian data atau bukti dilakukan untuk meningkatkan keandalan informasi. Obyek penelitian terdiri dari bentuk dan luas ruang terbuka publik, kondisi sosial ekonomi dan tradisi bermukim penghuni, kecenderungan hubungan sosial penghuni di setiap tingkat pendapatan perumahan, serta pemanfaatan dan pengguna ruang terbuka publik di perumahan terpilih. Pengorganisasian data dilakukan dengan memisahkan data primer maupun sekunder dari laporan pengamat. Data primer berupa kumpulan foto, video, dan sketsa dikelompokkan sesuai waktu pengamatan di setiap kasus. Data primer berupa hasil wawancara dicatat dalam *logbook* dan dikelompokkan berdasar kasus penelitian. Data hasil kuesioner mengenai persepsi dan prioritas penghuni disimpan dalam *file data set* yang ada di program SPSS versi 20 (seperti terlihat di Gambar 33 dan Gambar 34).



Foto pengamatan langsung
 Gambar 33. Pengorganisasian data primer foto pengamatan langsung dan wawancara
 Sumber: Analisis peneliti

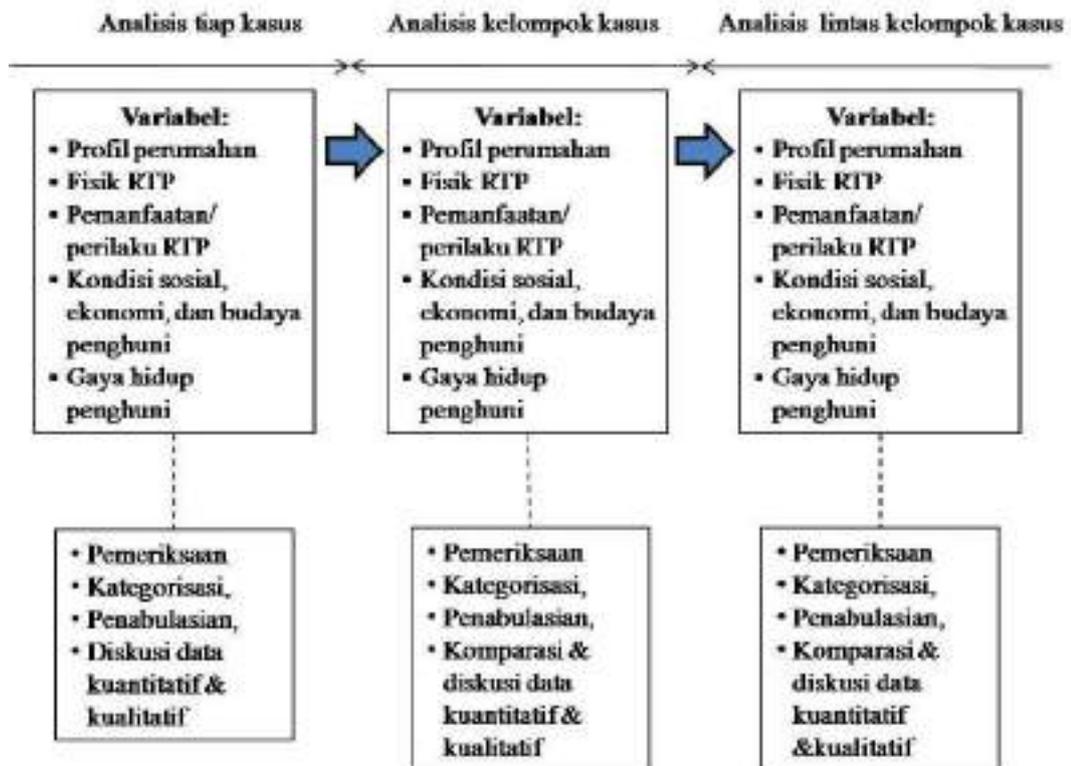
	perumahan	alamat	nama responden	jenis	umur	agama	jenis pekerjaan	pendidikan	pendapatan	status rumah	luas rumah	luas tanah	jenis tanah	jenis bangunan	luas bangunan	luas lahan
70	3/11	yongli	1	31.00	3		4	7	1.200000000	1000.00	nyaman	perumahan		4	2	
71	3/12	linda sula	1	32.00	2		6	5	1.450000000	2000.00	aman	ruah	ruah	1	1	
72	3/13	gint vira	1	54.00	1		7	8	1.200000000	1500.00	aman	ruah	ruah	1	1	
73	3/14	ada	1	21.00	3		4	7	1.400000000	2000.00	aman	ruah	ruah	2	1	
74	3/15	cedi kun	2	30.00	4		4	6	1.400000000	2000.00	aman	ruah	ruah	1	1	
75	5/11	meliana	2	40.00	1		4	5	3	1000.00	1000.00	aman	ruah	1	1	
76	5/2	egga	2	19.00	1		4	5	2	1000.00	1000.00	aman	ruah	1	1	
77	5/3	monary	2	25.00	1		4	2	1	1000.00	1000.00	aman	ruah	1	1	
78	5/4	bolle	2	32.00	1		3	6	1	1000.00	1000.00	aman	ruah	1	1	
79	5/4	wahyu	2	30.00	1		5	6	1	1000.00	1000.00	aman	ruah	1	1	
80	5/5	maria	1	40.00	1		4		1	1000.00	1000.00	aman	ruah	2	1	
81	5/6	lamberta	2	60.00	2		4	5	1	1000.00	1000.00	aman	ruah	1	1	
82	5/7	lamberta	2	71.00	3		4	6	1	1000.00	1000.00	aman	ruah	1	1	
83	5/8	lamberta	1	81.00	2		4	5	1	1000.00	1000.00	aman	ruah	1	1	
84	5/9	lamberta	1	71.00	1		4	5	1	1000.00	1000.00	aman	ruah	1	1	
85	5/10	lamberta	2	30.00	3		3	5	3	5000.00	1000.00	aman	ruah	1	1	
86	5/14	lamberta	3	50.00	1		3	6	3	1000.00	1000.00	aman	ruah	2	1	
87	5/18	lamberta	2	31.00	1		6	9	1	2000.00	1000.00	aman	ruah	1	1	
88	5/13	lamberta	2	55.00	1		2	5	1	1700.00	1000.00	aman	ruah	1	1	
89	5/14	lamberta	1	71.00	3		4	5	1	1000.00	1000.00	aman	ruah	2	1	
90	5/16	lamberta	2	41.00	3		4	5	1	1000.00	1000.00	aman	ruah	2	1	

Gambar 34. Pengorganisasian data persepsi penghuni dalam program SPSS
 Sumber: Analisis peneliti

3.5.5. Analisis tiap kasus

Proses analisis dilakukan melalui tiga tahap analisis yaitu analisis tiap kasus, analisis kelompok kasus, dan analisis lintas kasus. Setiap tahap menganalisis variabel yang sama. Variabel tersebut terdiri profil perumahan, fisik ruang terbuka publik, pemanfaatan ruang terbuka publik/perilaku pengguna, kondisi sosial, ekonomi, dan tradisi bermukim penghuni (lihat Gambar 35). Proses analisis dilakukan melalui pemeriksaan, pengelompokan, penabulasian, serta diskusi data kuantitatif dan kualitatif.

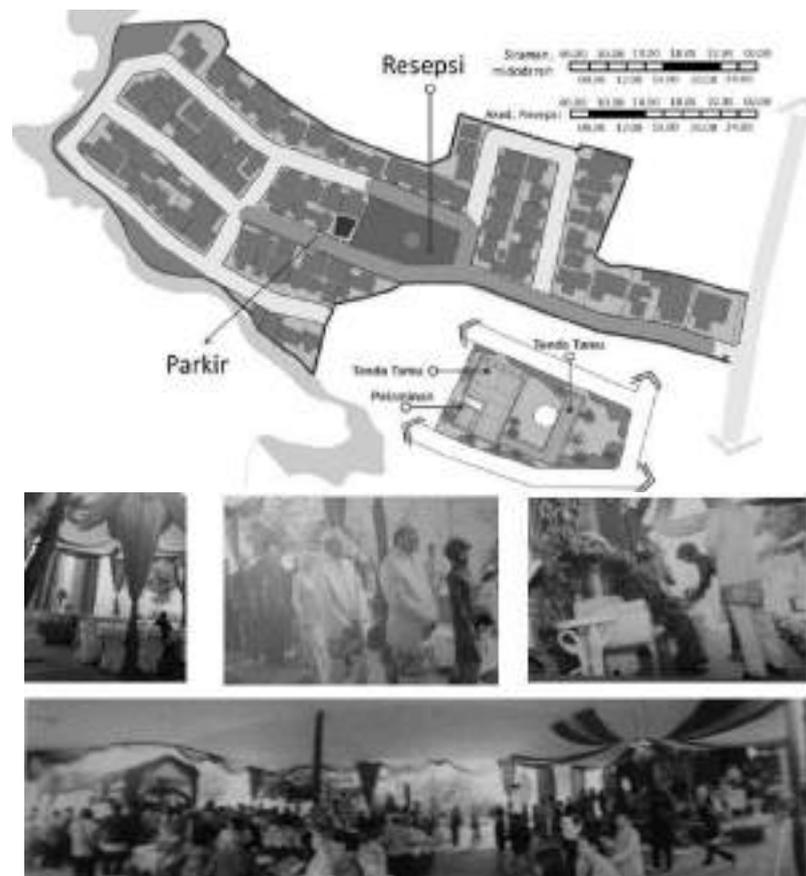
Tahap pertama adalah analisis tiap kasus. Pada tahap ini, analisis variabel setiap kasus dilakukan sehingga mendapatkan temuan tiap kasus. Analisis tersebut dilanjutkan dengan penulisan laporan tiap kasus. Tahap kedua yaitu analisis kelompok kasus. Pada tahap ini, dilakukan analisis terhadap variabel yang sama di setiap kelompok kasus hingga mendapatkan temuan kelompok kasus. Kelompok tersebut terdiri dari kelompok kasus perumahan menengah atas dan kelompok kasus perumahan menengah bawah. Tahap ketiga yaitu analisis lintas kasus. Seperti tahap sebelumnya, variabel yang sama di setiap kelompok kasus digunakan untuk menganalisis hasil dari kedua kelompok kasus tersebut hingga didapatkan temuan secara menyeluruh. Temuan tersebut kemudian didiskusikan secara teoritik sehingga menghasilkan modifikasi teori yang merupakan kontribusi teoritik penelitian terhadap teori ruang terbuka publik di perumahan.



Gambar 35. Tahapan analisis penelitian ruang terbuka publik perumahan
 Sumber: Analisis peneliti

Proses analisis pada penelitian ini menggunakan kombinasi analisis kualitatif dan analisis kuantitatif. Analisis kualitatif meliputi pengelompokan dan interpretasi data serta diskusi temuan. Pengelompokan dan interpretasi data dilakukan melalui delapan tahap yaitu: 1) membaca seluruh data dengan seksama, 2) membuat kategori berdasarkan hasil wawancara yang paling menarik dan tersingkat, 3) membuat daftar semua topik dan mengelompokkan topik yang sama, 4) memasukkan semua data dan menambah kelompok jika ada kategori baru, 5) mengelompokkan topik yang terkait dan memperlihatkan hubungan tersebut, 6) memantapkan kategori dan mengurutkan sesuai abjad, 7) memperlihatkan analisis pendahuluan melalui keterkaitan, 8) membuat ulang kode data eksisting jika perlu. Diskusi temuan dilakukan melalui triangulasi sumber data, pengamat, maupun koleksi data. Analisis kualitatif dilakukan terhadap data konsep, rancangan, alasan desain, pengelolaan, pengawasan, hubungan kepemilikan, aksesibilitas, responsibilitas, tata letak/*layout* ruang, hirarki, seting perilaku, kegiatan individu dan komunal secara harian, berkala, maupun

khusus, kebiasaan, interaksi sosial, serta tanggapan dan kritik penghuni terhadap ruang terbuka publik. Penerapan analisis kualitatif dapat dilihat di Gambar 36 sedangkan temuan hasil analisis kualitatif dapat dilihat di Tabel 3.



Gambar 36. Contoh analisis kualitatif pemanfaatan ruang di Kasus 1
 Sumber: Analisis peneliti. Sumber foto: Bapak Rahman, 2012

Tabel 3. Contoh temuan analisis kualitatif Kasus 1

No	Variabel	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

Analisis kuantitatif digunakan untuk memperkuat temuan hasil analisis kualitatif, menunjukkan penyatuan hasil, serta menjelaskan sudut yang berbeda. Analisis kuantitatif dilakukan melalui cara statistik dengan bantuan program SPSS versi 20. Cara ini digunakan untuk melihat kecenderungan, variasi, penyebaran, dan korelasi antar variabel yang diperoleh dengan mengolah data kuantitatif. Pengolahan data mengenai persepsi dan prioritas terhadap ruang terbuka diperoleh dari informasi 178 responden dari 185 penghuni yang bersedia diwawancarai. Responden tersebut terdiri dari 72 penghuni perumahan menengah atas dan 106 penghuni perumahan menengah bawah. Ada tiga cara yang digunakan yaitu analisis tentang frekuensi, *mean*, dan skala rating.

Frekuensi digunakan untuk memperoleh persentase di setiap perumahan mengenai suku, agama, tingkat pendidikan, pekerjaan, jumlah unit, fasilitas perumahan, jenis kegiatan, frekuensi, pengguna, kegiatan penghuni di perumahan dan kegiatan penghuni di ruang terbuka. Contoh penggunaan frekuensi adalah analisis persentase agama penghuni di Kasus 3 (lihat Tabel 4). Dilihat dari frekuensi dan persentasenya, Tabel 4 memperlihatkan bahwa sebagian besar penghuni perumahan di Kasus 3 beragama Islam.

Tabel 4. Contoh analisis persentase agama penghuni perumahan Kasus 3

		Frekuensi	Persen	Persen Valid	Persen Kumulatif
Valid	Islam	26	74,3	76,5	76,5
	Katholik	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 analisis mean seperti terlihat di Tabel 5.

Tabel 5. Contoh analisis *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 ranking digunakan untuk memperoleh urutan prioritas penghuni terhadap jenis ruang terbuka yang harus tersedia di setiap perumahan. Sistem ranking diperoleh melalui penjumlahan nilai pemilih mulai dari prioritas satu hingga prioritas tiga. Setiap responden diminta untuk mengurutkan minimal lima jenis ruang terbuka yang harus tersedia di perumahan. Sistem ranking dilakukan dengan menjumlahkan nilai Prioritas 1 hingga Prioritas 3. Nilai Prioritas 1 adalah jumlah pemilih dikalikan tiga nilai. Nilai Prioritas 2 adalah jumlah pemilih dikalikan dua nilai. Nilai Prioritas 3 adalah jumlah pemilih dikalikan satu nilai. Urutan jenis ruang terbuka yang seharusnya tersedia menurut responden dilakukan dengan mengurutkan nilai ranking tertinggi hingga terendah (lihat di Tabel 6).

3.6. Analisis Kelompok Kasus dan Lintas Kelompok Kasus

Analisis kualitatif dan kuantitatif kelompok kasus dan lintas kelompok kasus dilakukan dengan cara yang sama seperti saat menganalisis tiap kasus. Analisis kelompok kasus dilakukan dengan membandingkan temuan tiap kasus di setiap kelompok perumahan. Analisis kelompok perumahan menengah atas digunakan untuk melihat persamaan dan perbedaan di Kasus 1, Kasus 2, Kasus 3, dan Kasus 4. Analisis kelompok perumahan menengah bawah digunakan untuk melihat persamaan dan perbedaan di Kasus 5, Kasus 6, Kasus 7, dan Kasus 8. Analisis lintas kelompok

kasus digunakan untuk melihat persamaan dan perbedaan di kelompok perumahan menengah atas dan kelompok perumahan menengah bawah.

Analisis kualitatif dilakukan terhadap data pengelolaan, pengawasan, aksesibilitas, tata letak/*layout* ruang, hirarki, seting perilaku, teritori, jenis kegiatan, personalisasi, sifat publik, rasa memiliki, sifat dan jenis ruang, luas dan lebar ruang, perubahan, serta faktor yang mempengaruhi. Faktor yang mempengaruhi pemanfaatan ruang diperoleh dari kumpulan alasan/penyebab yang diungkapkan oleh informan pada saat wawancara dan analisis peneliti.

Analisis kuantitatif di tahap ini dilakukan untuk membandingkan kasus di setiap kelompok kasus dan lintas kelompok kasus. Perhitungan frekuensi, *mean*, dan skala rating digunakan untuk menganalisis demografi responden, persepsi, dan prioritas penghuni. Frekuensi digunakan terhadap komposisi suku, agama, tingkat pendidikan, pekerjaan, dan jenis kegiatan di ruang terbuka. *Mean* digunakan terhadap persepsi penghuni terhadap keamanan, keindahan, keteduhan, kenyamanan, dan pencapaian. Sistem ranking digunakan terhadap urutan prioritas penghuni terhadap jenis ruang terbuka publik melalui penjumlahan nilai pemilih mulai dari prioritas satu hingga prioritas tiga (lihat Tabel 6). Nilai prioritas diperoleh melalui rumus 'nilai = (frekuensi prioritas 1 x 3) + (frekuensi prioritas 2 x 2) + (frekuensi prioritas 3 x 1)'. Korelasi atau hubungan antar variabel seperti kegiatan dengan tingkat pendapatan penghuni dianalisis dengan *model summary* dan *coefficient* yang ada di program SPSS versi 20.

Tabel 6. Prioritas ruang terbuka menurut penghuni perumahan menengah atas

No	Jenis Ruang	Prio 1 (1)	Prio 2 (2)	Prio 3 (3)	Nilai (4)	Ranking (5)
1	Taman	22	17	18	118	1
2	Taman bermain	21	21	10	115	2
3	Jalur jogging	2		7	13	7
4	Lapangan bola			2	2	12
5	Lapangan tennis	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 volley	1	3	2	11	8

Tabel 6 (lanjutan)

No	Jenis Ruang	Prio 1 (1)	Prio 2 (2)	Prio 3 (3)	Nilai (4)	Ranking (5)
10	Lapangan bulutangkis	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 7 sedangkan analisis lintas kelompok kasus dapat dilihat di Tabel 8.

Tabel 7. Contoh pengelompokan analisis kelompok perumahan menengah atas

Kisi-kisi (fisik)	Kasus 1	Kasus 2	Kasus 3	Kasus 4	Perumahan menengah atas
Hirarki	Skala perumahan (71 unit)	Skala perumahan, <i>cluster</i> (160 unit)	Skala perumahan, kumpulan blok (331 unit)	Skala perumahan (323 unit)	Skala perumahan, <i>cluster</i> , kumpulan blok (71-331 unit) (kasus 2 + <i>cluster</i> , 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 tennis, lap bultang, lap basket, lap voli, taman	Fas terpisah: jalan, lap tennis, 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. tennis, kasus 2, 4: parkir)

Tabel 8. Contoh pengelompokan analisis tiap kelompok kasus dan temuan

Kisi-kisi (fisik)	Perumahan Menengah Atas	Perumahan Menengah Bawah	Temuan
Hirarki	Skala perumahan: 71-331 unit. (kasus 2 + <i>cluster</i> , kasus 3 + kumpulan blok)	Skala perumahan, RW (420-1936 unit)	Skala perumahan, <i>cluster</i> , 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. tennis, kasus 2, 4: parkir)	Fas menyatu - multifungsi (lapangan cakruk)	Jalan, lapangan – multifungsi PMA: lapangan tennis PMB: lapangan cakruk

3.7. Penulisan Laporan

Penulisan laporan tersusun ke dalam tujuh bab. Pembagian menjadi tujuh bab tersebut dianggap dapat mempermudah penjelasan penelitian secara keseluruhan. Tiga bab pertama berisi pendahuluan, studi pustaka, dan metode penelitian yang dilakukan. Dua bab berikutnya berisi data dan analisis kedelapan kasus, kelompok kasus, dan lintas kelompok kasus. Dua bab terakhir berisi modifikasi teori yaitu diskusi hasil penelitian dengan proposisi penelitian dan kesimpulan penelitian.

Bab I berisi tentang identifikasi issue yang berkembang, permasalahan yang muncul terkait dengan kesenjangan antar teori dan antara teori dengan kenyataan di perumahan Yogyakarta, tujuan penelitian, serta arti penting penelitian terhadap teori ruang terbuka publik di perumahan.

Bab II menjabarkan kajian teori dan kebijakan terkait dengan ruang terbuka publik perumahan. Ada lima sub bab pembahasan meliputi teori ruang terbuka publik, perumahan, ruang dan perilaku, ruang terbuka publik di perumahan, dan proposisi penelitian. Proposisi penelitian digunakan untuk memperjelas kesenjangan antar teori terkait ruang terbuka publik perumahan yang dapat diisi dengan hasil penelitian kali ini.

Bab III menjabarkan metode penelitian yang digunakan. Ada delapan sub bab pembahasan yang sekaligus menggambarkan proses pelaksanaan penelitian. Proses tersebut dimulai dari pendekatan penelitian kemudian dilanjutkan dengan penyusunan tahapan pelaksanaan penelitian, panduan pengumpulan data, pemilihan kasus, pengumpulan data dan analisis tiap kasus, analisis kelompok kasus dan lintas kelompok kasus, penulisan laporan, serta kendala penelitian.

Bab IV memaparkan data dan analisis penelitian di delapan kasus. Ada tiga sub bab pembahasan meliputi gambaran lokasi penelitian, kelompok kasus perumahan menengah atas, dan kelompok kasus perumahan menengah bawah. Setiap kasus membahas setting penghuni, setting fisik perumahan dan ruang terbuka publik, unit informasi, persepsi penghuni, serta faktor yang mempengaruhi.

Bab V memaparkan analisis penelitian di kelompok kasus dan lintas kelompok kasus. Ada empat sub bab pembahasan meliputi keterkaitan antar variabel penelitian,

karakteristik penghuni perumahan, karakteristik pemanfaatan ruang terbuka, serta faktor yang mempengaruhi pemanfaatan ruang terbuka di perumahan. Struktur penulisan laporan di bab ini tidak sama dengan jalannya penelitian. Proses penelitian berlangsung mulai dari detil hingga abstraksi sedangkan penulisan laporan dimulai dari abstraksi hingga keunikan tiap detil kasus. Proses penelitian dimulai dari survey lapangan, analisis Kasus Satu hingga Kasus Delapan, analisis setiap kelompok kasus, analisis lintas kelompok kasus, hingga abstraksi. Proses penulisan laporan dilakukan sebaliknya yaitu dengan menjabarkan abstraksi lintas kelompok kasus secara garis besar dilanjutkan dengan hasil eksplorasi kelompok kasus hingga keunikan di setiap kasus. Hal ini dilakukan untuk mempermudah pemahaman terhadap hasil penelitian.

Bab VI membahas hasil penelitian dengan proposisi ruang terbuka publik dan perumahan yang telah diuraikan sebelumnya di Bab II. Hal ini dilakukan untuk memperjelas kedudukan hasil penelitian terhadap teori yang sudah ada sekaligus mengisi celah yang belum diisi oleh penelitian lain.

Bab VII merupakan kesimpulan dan saran penelitian. Bab ini terdiri dari ringkasan temuan, kontribusi penelitian, keterbatasan penelitian, implikasi terhadap kebijakan dan praktek arsitektural, serta saran untuk penelitian selanjutnya.

3.8. Kendala Penelitian

Penelitian ini mengalami beberapa kendala terkait dengan proses pengumpulan data, penggantian kuesioner, dan penganalisisan data. Pada tahap pengumpulan data, kendala pertama adalah proses perijinan di setiap kasus. Birokrasi perijinan dan waktu pengeluaran ijin memasuki lokasi penelitian yang beragam menyebabkan pengumpulan data tidak dapat dilakukan secara berurutan sesuai rencana. Di satu kasus hanya diperlukan perijinan dari pihak RT sedangkan di kasus lainnya memerlukan perijinan dari tingkat RT, RW, Kelurahan, hingga Kecamatan. Kendala lain adalah mencari responden yang mau melakukan wawancara terutama di kelompok perumahan menengah atas. Di salah satu kasus, hanya empat penghuni yang bersedia di wawancara dengan menggunakan panduan kuesioner. Penghuni lain

di kasus tersebut hanya bersedia di wawancara mengenai penggunaan ruang terbuka secara kelompok tanpa bersedia menyebutkan data diri atau pekerjaan mereka.

Panduan penelitian yang digunakan saat wawancara telah mengalami sedikit perubahan sebanyak tiga kali. Perubahan tersebut terkait dengan keengganan responden mengungkapkan data ekonomi mereka serta waktu wawancara yang dianggap terlalu panjang. Hal ini berpengaruh terhadap berkurangnya data yang digunakan saat proses analisis. Keengganan sebagian responden menjawab pertanyaan terkait dengan data pribadi menyebabkan latar belakang sosial dan ekonomi penghuni di sebagian kasus tidak diketahui secara pasti. Meskipun demikian, wawancara dengan beberapa tokoh di setiap kasus penelitian dapat membantu mengetahui latar belakang penghuni secara umum.

Proses kompilasi data memakan waktu yang cukup lama karena banyaknya data yang dikompilasi dan waktu pengumpulan data yang tidak bersamaan. Hambatan saat analisis kuantitatif dijumpai ketika beberapa responden tidak menjawab beberapa pertanyaan. Jumlah responden yang beragam di setiap kasus memunculkan masalah tersendiri saat pengolahan data. Proses analisis terkait hubungan antar variabel dilakukan untuk seluruh responden dan digunakan saat analisis lintas kelompok kasus. Analisis kuantitatif tiap kasus hanya dapat dilakukan di dua kasus karena kasus lain hanya terdiri dari empat hingga 25 responden.

BAB IV. RUANG TERBUKA PUBLIK DI KELOMPOK KASUS PERUMAHAN

Temuan dan pembahasan hasil penelitian di kelompok kasus perumahan dipaparkan ke dalam tiga sub bab pembahasan. Sub bab tersebut terdiri dari: (1) gambaran lokasi penelitian, (2) kelompok kasus perumahan menengah atas, dan (3) kelompok kasus perumahan menengah bawah.

4.1. Gambaran Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian berada di wilayah Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta. Provinsi ini terletak di bagian 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 yang menjadikannya sebagai Provinsi terkecil setelah Daerah Khusus Ibukota Jakarta. Berdasarkan satuan fisiografis, Daerah Istimewa Yogyakarta terdiri dari Pegunungan Selatan seluas ± 1.656,25 km², Gunung Berapi Merapi seluas ± 582,81 km², dataran rendah antara Pegunungan Selatan dan Pegunungan Kulon Progo seluas ± 215,62 km² (Bappeda, 2010a).



Gambar 37. Peta Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta
Sumber: Bappeda, 2010a

Provinsi DIY terdiri dari empat Kabupaten dan satu Kota dengan 78 kecamatan dan 438 desa atau kelurahan. Kabupaten dan Kota tersebut adalah 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 tersempit yaitu 1.02 % (Bappeda, 2010a). Data Bappeda (2010a) menyebutkan bahwa jumlah penduduk Provinsi DIY tahun 2010 adalah 3.452.390 orang terdiri atas 1.705.404 laki-laki dan 1.746.986 perempuan. Jumlah penduduk terbesar berada di Kabupaten Sleman yaitu sejumlah 1.090.567 orang sedangkan terkecil berada di Kota Yogyakarta yaitu sejumlah 388.088 orang. Sebagian besar penduduk tinggal di Kabupaten Sleman (\pm 31,6 %). Kepadatan penduduk paling tinggi adalah Kota Yogyakarta yakni sebanyak 11.941 orang per km² sedangkan paling rendah adalah Kabupaten Gunungkidul yakni sebanyak 454 orang per km². Persentase luas wilayah Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta seperti terlihat di Gambar 38.



Gambar 38. Persentase luas wilayah berdasarkan Kabupaten/Kota
 Diolah dari: Bappeda, 2010a: 16

4.1.1. Kondisi perumahan di Yogyakarta

Besarnya jumlah penduduk di wilayah provinsi DIY harus diimbangi dengan jumlah ketersediaan rumah sebagai salah satu kebutuhan pokok manusia. Terkait dengan data sebelumnya mengenai jumlah penduduk dan persentase dominasi tempat tinggal, Kabupaten Sleman memiliki kebutuhan perumahan yang lebih tinggi dibanding wilayah lainnya. Berdasarkan hasil kajian yang dilakukan oleh Bappeda tahun 2010 (Bappeda, 2010b), kekurangan rumah di Provinsi DIY tahun 2008 sebanyak 94.604 unit dan rumah layak huni sebanyak 256.320 unit. Kekurangan

rumah terbanyak berada di Kabupaten Sleman dan di Kota Yogyakarta sedangkan kekurangan rumah layak huni terbanyak berada di Kabupaten Kulonprogo dan di Kabupaten Sleman (lihat Tabel 9).

Tabel 9. *Backlog* rumah DIY tahun 2008

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

Sumber: Bappeda, 2010b

Rujukan yang sama (Bappeda, 2010b) menyebutkan tingginya kebutuhan rumah di Provinsi DIY sampai dengan tahun 2030. Proyeksi kebutuhan rumah di tahun 2030 untuk Provinsi DIY sebesar 1.057.322 unit. Di tahun itu, kebutuhan rumah terbesar berada di Kabupaten Sleman dan Kabupaten Bantul masing-masing sebanyak 398.824 unit dan 309.637 unit (lihat Tabel 10).

Tabel 10. 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

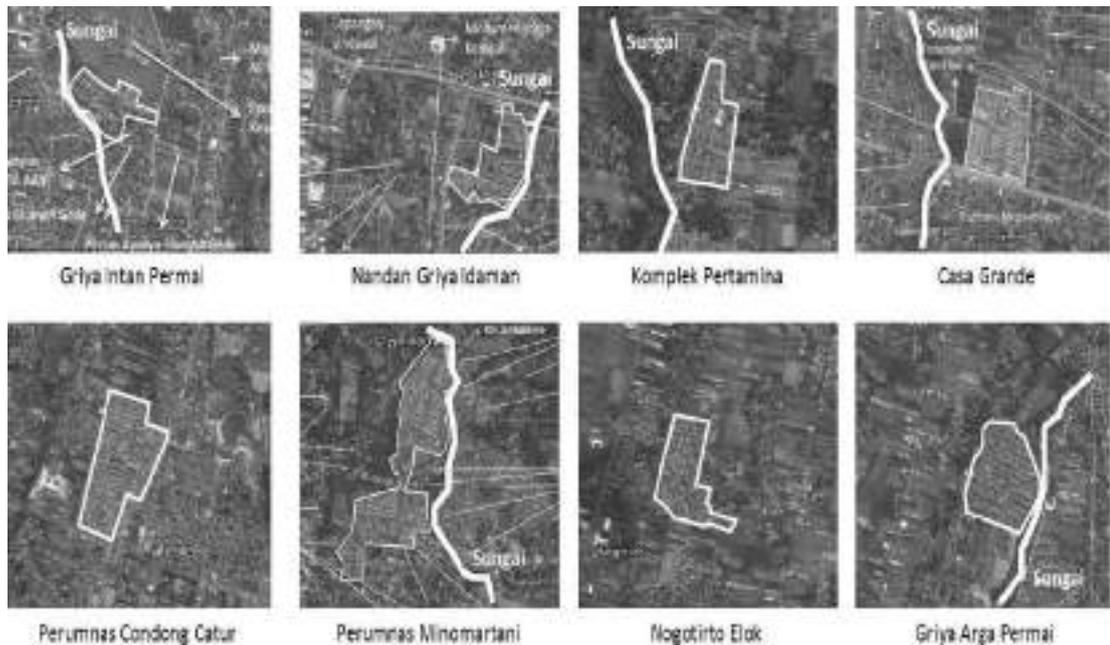
Sumber: Bappeda, 2010b

Besarnya kebutuhan rumah diantisipasi dengan munculnya perumahan formal sejak tahun 1970 melalui pembangunan perumahan nasional oleh Perum Perumnas. Perumahan-perumahan tersebut semakin berkembang sejak pengembang swasta ikut ambil bagian dalam menyediakan rumah. Di Propinsi DIY, Perumahan mulai berkembang sejak Perum Perumnas membangun proyek Perumnas Condong Catur di

tahun 1976. Sampai dengan bulan September 2012 tercatat keberadaan 226 perumahan di Propinsi DIY (PIP2BDIY, 2011). Perumahan-perumahan tersebut memiliki jumlah unit rumah yang bervariasi mulai dari tiga unit hingga 1833 unit rumah. Dari ke-226 perumahan tersebut, terpilih delapan perumahan sebagai kasus penelitian. Kedelapan perumahan tersebut terdiri dari empat perumahan menengah atas dan empat perumahan menengah bawah. Perumahan menengah atas meliputi Perumahan Griya Intan Permai (Kasus 1), Perumahan Nandan Griya Idaman (Kasus 2), Komplek Pertamina (Kasus 3), dan Perumahan Casa Grande (Kasus 4). Perumahan menengah bawah meliputi Perumnas Condong Catur (Kasus 5), Perumnas Minomartani (Kasus 6), Perumahan Nogotirto Elok (Kasus 7), dan Perumahan Griya Arga Permai (Kasus 8).

4.1.2. Lokasi delapan kasus perumahan di Yogyakarta

Tujuh dari delapan kasus perumahan merupakan bagian dari wilayah Kabupaten Sleman. Satu kasus yaitu Perumahan Griya Intan Permai terletak di wilayah Kota Yogyakarta. Enam kasus berada dekat dengan sungai bahkan empat kasus diantaranya berada tepat di tepi sungai (lihat Gambar 39). Tepi perumahan yang bersisian langsung dengan sungai dibatasi dengan dinding setinggi \pm satu m hingga tiga m. Semua kasus berada dekat dengan hamparan sawah. Sisi perumahan yang bersisian dengan permukiman dibatasi oleh dinding atau pagar setinggi hingga tiga m di kelompok menengah atas dan jalan tanpa pagar di kelompok menengah bawah. Akses masuk di kelompok menengah atas terdiri dari satu hingga lima pintu masuk yang sebagian besar dijaga oleh petugas keamanan selama 24 jam. Sebaliknya di kelompok menengah bawah, terdapat 13 hingga 19 pintu masuk yang bebas dilalui publik. Perkecualian untuk kelompok menengah atas dijumpai di Komplek Pertamina. Di kasus ini, wilayah perumahan dengan permukiman sekitar dibatasi oleh jalan tanpa pagar dengan 11 akses masuk perumahan yang bebas dilalui oleh umum selama 24 jam. Konsep pengembang dan tren saat tahun pembangunan serta kebiasaan penghuni di perumahan sebelumnya yang membaaur dengan sekitar menjadi penyebab Komplek Pertamina memiliki akses masuk perumahan yang bebas dan tanpa pembatas.



Gambar 39. Kondisi delapan kasus perumahan dan sekitarnya
 Sumber peta: google earth.com, 2012

Kedelapan kasus dibangun oleh pengembang swasta (enam kasus) dan BUMN (dua kasus). Keenam pengembang swasta terdiri dari Nusindeco (Komplek Pertamina di tahun 1980an), Niti buana (Perumahan Nogotirto Elok di tahun 1983), Roda Pembangunan (Perumahan Griya Arga Permai di tahun 1985), Intan Properti (Perumahan Griya Intan Permai di tahun 1996), Formula Land (Perumahan Nandan Griya Idaman di tahun 1994), dan Hasana Damai Putra (Perumahan Casa Grande di tahun 2003). BUMN yaitu Perum Perumnas Regional V mengembangkan Perumnas Condong Catur dan Perumnas Minomartani di tahun 1976 dan 1981. Harga jual unit rumah di kelompok kasus perumahan menengah atas berkisar antara Rp. 400 juta hingga Rp. 2,9 milyar sedangkan di kelompok kasus perumahan menengah bawah antara Rp. 40 juta hingga Rp. 250 juta.

Luas lahan kedelapan kasus penelitian berkisar antara \pm dua hektar hingga 32,4 hektar dengan jumlah unit antara 71 unit hingga 1936 unit hunian. Luas unit hunian di kelompok menengah atas berkisar antara 70 m² hingga 195 m² dengan lahan seluas antara 100 m² hingga 250 m². Di kelompok menengah bawah, luas unit hunian berkisar antara 21 m² hingga 70 m² dengan lahan seluas maksimal 150 m².

4.2. Kelompok Kasus Perumahan Menengah Atas

Temuan dan pembahasan hasil penelitian di kelompok kasus perumahan menengah atas dipaparkan ke dalam lima sub bab pembahasan. Empat sub bab pertama menjelaskan tentang: (1) Kasus 1 Perumahan Griya Intan Permai, (2) Kasus 2 Perumahan Nandan Griya Idaman, (3) Kasus 3 Perumahan Komplek Pertamina, dan (4) Kasus 4 Perumahan Casa Grande. Keempat sub bab tersebut kemudian dibahas dalam (5) kelompok kasus perumahan menengah atas.

4.2.1. Kasus 1 Perumahan Griya Intan Permai

Perumahan Griya Intan Permai dipilih sebagai pilot kasus berdasar pada kemudahan akses dan kesediaan informan untuk diwawancarai. Dari kedelapan kasus penelitian, pengurus RT di perumahan ini lebih cepat merespon dan mempersilahkan peneliti untuk mengeksplorasi wilayahnya dibanding kasus lain. Lokasi perumahan di Kotamadya Yogyakarta yang relatif lebih dekat dengan lokasi peneliti merupakan pertimbangan lain dalam memutuskan kasus ini sebagai pilot kasus penelitian. Informan yang menjadi nara sumber dalam penelitian ini berjumlah 20 orang. Informan tersebut terdiri dari 16 orang penghuni, satu orang penjaga keamanan, satu orang petugas kebersihan, dan dua orang staff pengembang.

1). Setting sosial, ekonomi, dan budaya penghuni di Kasus 1

Secara administrasi, seluruh penghuni perumahan tergabung dalam 1 RT yaitu RT 54. Pembentukan RT diawali dengan terbentuknya paguyuban penghuni perumahan secara spontan tanpa campur tangan pihak pengembang beberapa tahun sesudah perumahan tersebut dihuni. Ketua RT adalah salah seorang penghuni yang dipilih bersama oleh warga melalui pemungutan suara.

Setting sosial. Penghuni perumahan terdiri dari 67 kepala keluarga (KK) dan 11 KK diantaranya adalah perempuan. Mayoritas penghuni, sebanyak 40 KK, beretnis Jawa sedangkan etnis lainnya adalah Batak, Bali, Padang, Ambon, Bugis, dan Tionghoa. Mayoritas penghuni berada di usia produktif (anak penghuni

terdahulu atau mahasiswa Pascasarjana), pensiunan, dan balita. Pendidikan sebagian besar penghuni adalah sarjana dengan 21 KK bergelar minimal Sarjana dan dua lainnya adalah guru besar. Pekerjaan mayoritas penghuni adalah pensiunan, pegawai perusahaan tambang, atau pegawai swasta. Sebagian penghuni lainnya berprofesi sebagai dokter dan mahasiswa. Latar belakang agama penghuni adalah Islam, Kristen, Katolik, dan Hindu dengan toleransi beragama yang tinggi. Hal ini dibuktikan dengan adanya kegiatan rutin pengajian, sembahyangan, kebaktian, dan koor di perumahan tersebut. Mayoritas penghuni adalah pendatang dengan kepala keluarga yang bekerja di luar kota sedangkan keluarga tinggal atau studi di Yogyakarta.

Setting ekonomi. Berdasarkan kepemilikan kendaraan, hampir semua penghuni memiliki mobil dengan minimal satu motor dan satu sepeda per keluarga. Dari sisi kebiasaan berbelanja, kebutuhan harian penghuni diperoleh dari pedagang keliling, warung yang terletak di luar perumahan, pasar, atau swalayan. Kebutuhan bulanan penghuni diperoleh di swalayan, pasar, atau warung yang terletak di luar perumahan.

Setting budaya. Penghuni perumahan menyatakan bahwa mereka kenal dengan semua penghuni perumahan kecuali pengontrak. radius bertetangga optimal berkisar antara \pm lima hingga 17 unit dari rumah mereka terutama dengan penghuni lain yang sama instansi kerja atau sekolah.

Kegiatan mengasuh anak sebagian dilakukan oleh pengasuh dan sebagian lagi oleh ibu rumah tangga. Pada saat libur, sebagian besar penghuni memanfaatkan waktu libur mereka dengan jalan ke luar kota atau ke pertokoan di luar perumahan. Sebagian penghuni lainnya memanfaatkan waktu dengan berkebun atau membersihkan rumah. Pada saat libur panjang terutama di hari raya idul Fitri, sebagian besar penghuni berlibur ke kampung asal penghuni.

Kehidupan bertetangga antar penghuni meliputi kegiatan sosial, olahraga, dan keagamaan. Kegiatan sosial seperti bermain, mengobrol, serta mengasuh dan menyuapi anak dilakukan secara harian. Kegiatan sosial berupa arisan, kerjabakti, rapat RT, tirakatan, atau lomba 17 Agustusan dilakukan secara berkala. Kegiatan sosial lain yang dilakukan secara temporer adalah kunjungan ke tetangga yang

sakit, perkawinan, sunatan, atau kematian. Kegiatan olahraga harian adalah sepakbola, bulutangkis, sepeda, jogging, dan jalan sehat sedangkan berkala berupa volley, futsal, dan tenis meja. Kegiatan keagamaan berupa pengajian ibu-ibu, syawalan, dan halal bihalal dilakukan secara berkala.

Kehidupan bertetangga antara penghuni dengan penduduk sekitar meliputi kegiatan sosial, olahraga, dan keagamaan. Kegiatan sosial yang dilakukan secara harian adalah bermain, mengasuh anak, dan mengobrol sedangkan secara berkala berupa arisan RW, sanggar lukis, dan posyandu. Kegiatan sosial yang dilakukan temporer adalah perkawinan dan kematian. Kegiatan olahraga berupa senam RW dan kegiatan keagamaan berupa sholat Ied, jumaton, pengajian, sembahyangan, kebaktian, ibadat, syukuran, dan latihan koor dilakukan secara berkala.

2). Setting Fisik Perumahan di Kasus 1

Perumahan ini merupakan bagian dari RW 04, Kelurahan Karangwaru, Kecamatan Tegalgrejo, Kotamadya Yogyakarta. Kali Karangwaru yang mengalir di sisi Selatan perumahan, memisahkan perumahan tersebut dengan permukiman di sekitarnya. Hamparan sawah berada tepat di batas wilayah perumahan bagian Utara dan permukiman mengelilingi tiga sisi lainnya. Di sekitar perumahan terdapat Perumahan Puri Kencana, Perumahan Ayodya Blunyah Gede, pemakaman, empat institusi pendidikan, sebuah rumah sakit bersalin, dan sebuah lapangan tennis (lihat Gambar 40).

Perumahan ini dibangun di atas lahan seluas \pm dua hektar dan terdiri dari 71 unit rumah. Luas minimal setiap unit adalah 70 m² dengan luas minimal lahan 100 m². Saat ini, harga unit hunian di perumahan ini berkisar antara Rp. 500 juta hingga Rp. 1,8 milyar (Winandari dkk, 2012). Seluruh unit dirancang sebagai unit hunian dan fungsi tersebut masih bertahan hingga saat ini. Berdasarkan informasi dari ketua RT, dari 71 unit rumah, terdapat 11 unit rumah yang tidak di huni dan 14 unit rumah yang dihuni oleh pendatang.



Gambar 40. Lokasi Perumahan Griya Intan Permai
Sumber peta: google earth.com, 2012

Pengembang, Intan Properti, memanfaatkan arsitek di perusahaan mereka sebagai perancang kawasan dan perumahan tanpa bantuan konsultan lain. Perumahan yang dibangun tahun 1996 ini dirancang menggunakan sistem *cluster* dengan fasilitas umum yang dipusatkan di tengah hunian. *Cluster* tersebut terbentuk dari tujuh blok linier yang masing-masing atas tiga hingga 17 unit rumah.

Akses masuk perumahan bersifat terbatas, hanya dapat dilalui oleh penghuni maupun pengunjung melalui satu pintu yang dijaga selama 24 jam oleh petugas keamanan. Petugas terdiri dari dua orang penduduk sekitar yang berjaga secara bergiliran. Sifat terbatas ini dipertegas dengan adanya dinding pagar setinggi \pm tiga meter di Utara dan Selatan perumahan dan pagar Baja setinggi \pm 3 m di Timur dan Barat perumahan. Dinding tersebut memisahkan perumahan dengan lingkungan sekitarnya. Di sepanjang dinding yang berbatasan dengan kali, terdapat taman pembatas selebar 0.5 meter hingga dua meter. Di awal pembangunan, pengembang membangun dua akses masuk perumahan yang dilengkapi pos penjagaan. Kejadian pencurian membuat penghuni hanya membuka satu akses untuk meningkatkan keamanan. Dalam kehidupan sehari-hari, meski dijaga oleh petugas keamanan, perumahan ini dapat diakses dengan bebas oleh penduduk sekitar yang telah dikenal oleh petugas.

3). Setting Fisik Ruang Terbuka Publik di Kasus 1

Ruang terbuka di perumahan Griya Intan Permai disediakan oleh pengembang meliputi jalan, taman sekaligus taman bermain, dan taman pembatas. Setelah penyerahan fasilitas dari pengembang ke paguyuban penghuni, sekitar tahun 2002, penghuni merubah sebagian taman menjadi lapangan multifungsi. Saat ini, fasilitas tersebut juga dimanfaatkan oleh penduduk sekitar perumahan termasuk perumahan lain yang ada di sekitarnya. Sumber dana pembangunan fasilitas berasal dari pengembang. Pasca serah terima fasilitas dari pengembang, sumber dana pembangunan, pengembangan, dan pengelolaan bersumber dari penghuni. Dana tersebut dikumpulkan oleh petugas keamanan yang berkeliling ke rumah penghuni setiap awal bulan. Keunikan perumahan ini adalah keberadaan satu unit rumah yang dimiliki oleh penghuni secara bersama. Rumah tersebut disewakan setiap tahun dan hasilnya dikelola oleh pengurus RT untuk kepentingan bersama seluruh penghuni. Unit tersebut pada awalnya merupakan hadiah undian dari pengembang perumahan yang akan diberikan kepada salah satu penghuni. Namun demikian, penghuni menghendaki agar unit tersebut disewakan atau dikontrakkan dan hasilnya digunakan untuk kepentingan bersama seluruh penghuni. Uang sewa digunakan untuk membayar operasional perumahan seperti jasa petugas keamanan dan kebersihan. Kekurangan dana operasional kemudian dilakukan dengan pengumpulan iuran.

Pola penempatan ruang terbuka terpusat di tengah perumahan. Berdasarkan wawancara dengan kepala perencanaan Intan properti yaitu Bapak A, fasilitas ini dirancang menyatu dengan hunian sehingga dapat digunakan sebagai tempat berkumpul dan bersosialisasi antar penghuni selain untuk penghijauan. Perabot berupa bangku selalu dijumpai di keempat jenis ruang terbuka. Semua ruang terbuka di perumahan ini memiliki skala pelayanan perumahan dibawah pengelolaan pengurus RT. Dana pengelolaan bersumber dari hasil persewaan satu unit rumah milik bersama dan iuran penghuni. Perawatan semua ruang terbuka dilakukan oleh tukang taman dan penghuni yang tinggal di sekitar ruang terbuka tersebut.

Jalan. Lebar jalan utama adalah delapan m sedangkan jalan lingkungan adalah lima m. Pembatas jalan berupa pagar kavling unit, beton taman, dan dinding setinggi \pm tiga m. Perabot jalan berupa bangku dan ring basket sedangkan material jalan berupa konblok.

Lapangan. Ruang ini terletak di pusat hunian berjarak 146 m dari gerbang masuk perumahan dan 130 m dari unit terjauh. Luas ruang sebesar 330 m² dengan pembatas berupa ketinggian lantai, dinding unit rumah, dan garis lapangan. Perabot selain bangku adalah tiang net, tiang bendera, tiang lampu, dan sumur resapan. Tanaman pengisi ruang berupa pohon mangga, rambutan, asam, dan kelapa. Material pembentuk ruang terdiri dari lantai rumput, beton, dan tiang besi.

Taman dan taman bermain. Ruang ini terletak di pusat hunian berjarak 118 m dari gerbang masuk perumahan dan 120 m dari unit terjauh. Luas ruang sebesar 550 m² dengan pembatas berupa ketinggian lantai, beton, dan garis lapangan. Perabot selain bangku adalah gazebo, ayunan, jungkat jungkit, dan sumur resapan. Tanaman pengisi ruang berupa pohon mangga, rambutan, asam, dan kelapa. Material pembentuk ruang terdiri dari lantai rumput, pasir, konblok serta perabot kayu, beton, dan besi.

Taman pembatas. Ruang ini terletak di sepanjang jalan masuk perumahan dan tepi kali. Lebar taman sekitar 0.5 m hingga 15 m dengan pembatas berupa ketinggian lantai, dinding/pagar baja setinggi \pm tiga m, dan jalan. Perabot selain bangku adalah pos keamanan, bangku, tempat sampah, dan sangkar burung. Tanaman pengisi ruang berupa pohon pinus, akasia, tanaman buah, dan tanaman hias. Material pembentuk ruang terdiri dari lantai rumput serta perabotan dari bata, beton, plastik, dan kayu. Ringkasan fisik ruang terbuka publik di Kasus 1 dapat dilihat di Tabel 11.

Tabel 11. Setting fisik ruang terbuka publik Perumahan GIP

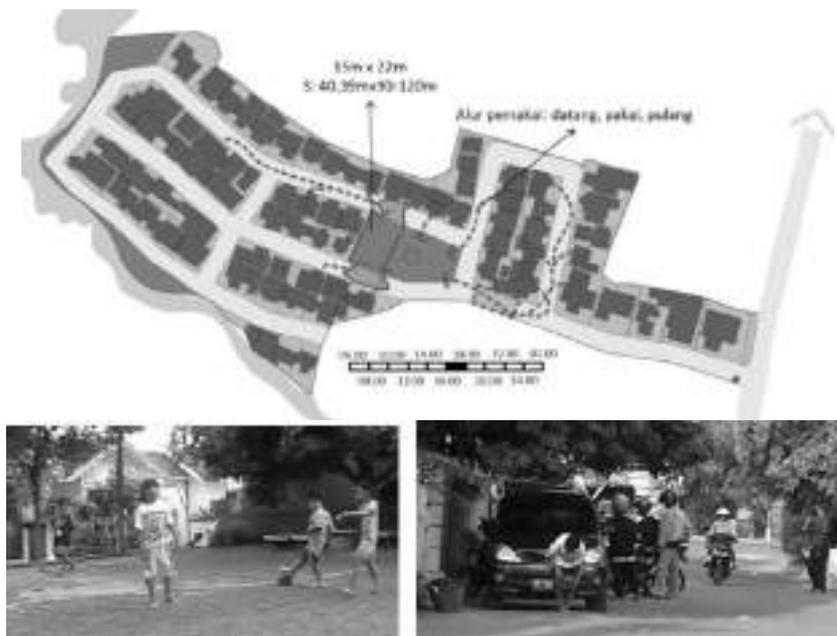
Variabel	Jalan	Lapangan	Taman & taman bermain	Taman pembatas
Lokasi	-	Di pusat hunian 146 m dr gerbang 130 m: unit terjauh	Di pusat hunian 118 m dr gerbang masuk 120 m dr unit terjauh	Sepanjang jalan masuk & tepi kali
Lebar/luas	Utama: 8 m Lingkungan: 5m	330 m ²	550 m ²	0.5 m – 15 m
Skala pelayanan	Perumahan	Perumahan	Perumahan	Perumahan
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 di Kasus 1

Unit informasi mengenai ruang terbuka publik di Kasus 1 dilihat dari 29 kegiatan yang dilakukan antar penghuni dan dengan penduduk sekitar. Kegiatan yang dilakukan penghuni meliputi bermain, mengasuh anak, mengobrol, menjemur, parkir, lomba 17 Agustus, perayaan perkawinan/sunatan/kematian, perkawinan yang dilakukan di taman/pesta kebun, buka puasa bersama, halal bihalal, sembahyangan/kebaktian, jalan sehat, bermain sepak bola, bulutangkis, bersepeda, basket, dan berjualan keliling.

Bermain bola. Kegiatan ini berlangsung setiap hari sekitar pukul 16.00 hingga 17.30 WIB di lapangan dan jalan oleh anak penghuni dan penduduk sekitar. Kegiatan di lapangan berskala perumahan dan sekitar sedangkan di jalan berskala

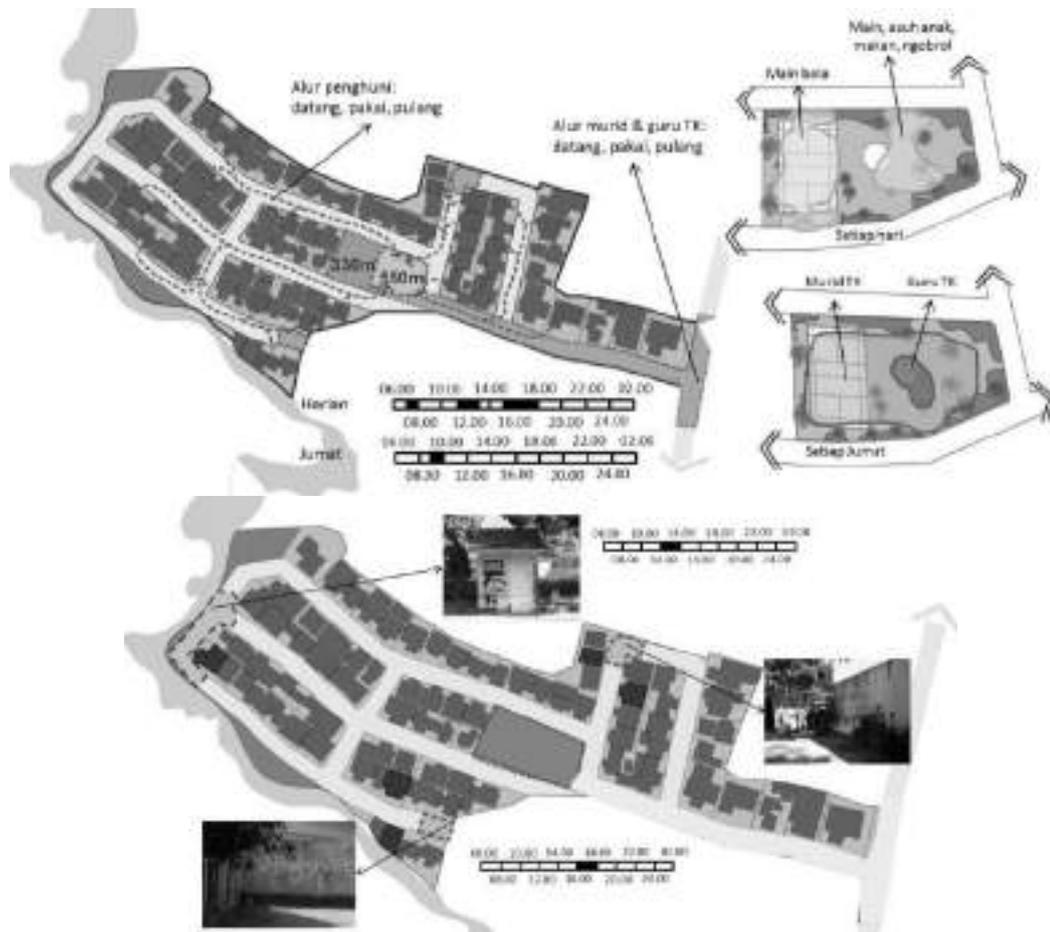
blok. Pemanfaatan lapangan dan jalan untuk kegiatan ini disebabkan karena kondisi rumah yang sempit, kondisi lapangan dan jalan yang luas, ingin bertemu teman sebaya, dan belajar bersosialisasi serta memecahkan masalah. Sebagian pelaku menggunakan jalan karena menganggap lapangan banyak digunakan oleh anak yang lebih kecil (lihat Gambar 41).



Gambar 41. Bermain bola di lapangan dan jalan di Griya Intan Permai

Sumber: Dokumentasi peneliti

Bermain, mengasuh, mengobrol. Kegiatan ini berlangsung setiap hari di lapangan, taman, dan jalan. Lapangan dan taman digunakan oleh balita, anak, ibu, pengasuh, dan murid TK. Murid TK menggunakan lapangan setiap Jumat pukul 09.00 hingga 10.00 WIB. Jalan digunakan sekitar pukul 12.00 hingga 13.00 WIB dan pukul 16.00 hingga 17.30 WIB. Kegiatan di lapangan berskala RW sedangkan di jalan berskala blok. Pemanfaatan lapangan dan taman untuk kegiatan ini disebabkan karena tempat yang luas, bebas, sejuk, rindang, hijau, melihat banyak orang, dan mudah pengawasan. Penduduk sekitar boleh menggunakan selama mereka tidak mengutamakan penghuni, aman, dan bersih. Penggunaan jalan disebabkan karena dekat rumah, lebih tenang, tidak banyak dilihat, serta mudah mengawasi rumah sambil mengobrol (lihat Gambar 42).



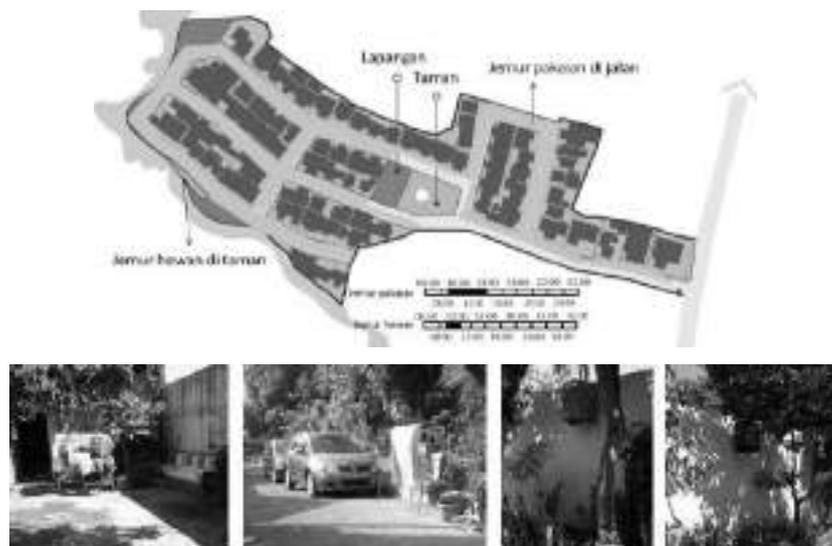
Gambar 42. Lokasi mengasuh, mengobrol, dan bermain di Griya Intan Permai
 Sumber: Analisis peneliti

Parkir dan mencuci kendaraan. Kegiatan ini berlangsung setiap hari di jalan oleh pemilik rumah di depan jalan dan tamu di saat tertentu. Parkir dilakukan sekitar pukul 18.00 hingga 10.00 WIB sedangkan mencuci biasanya berlangsung sekitar pukul 06.00 hingga 08.00 atau pukul 17.00 hingga 18.00 WIB. Kegiatan tersebut berskala unit hunian (lihat Gambar 43).



Gambar 43. Kegiatan parkir dan cuci kendaraan di Griya Intan Permai
Sumber: Analisis peneliti

Menjemur. Kegiatan ini berlangsung setiap hari di jalan dan taman pembatas oleh pemilik rumah di depan jalan atau taman pembatas tersebut. Menjemur pakaian berlangsung pukul 09.00 WIB hingga 14.00 WIB sedangkan menjemur hewan mulai pukul 09.00 WIB hingga 11.00 WIB. Kegiatan tersebut berskala unit hunian. Penghuni menjemur di luar ruang terbuka publik karena tidak ada lahan menjemur di rumah dan mencari tempat panas agar cepat kering (lihat Gambar 44).



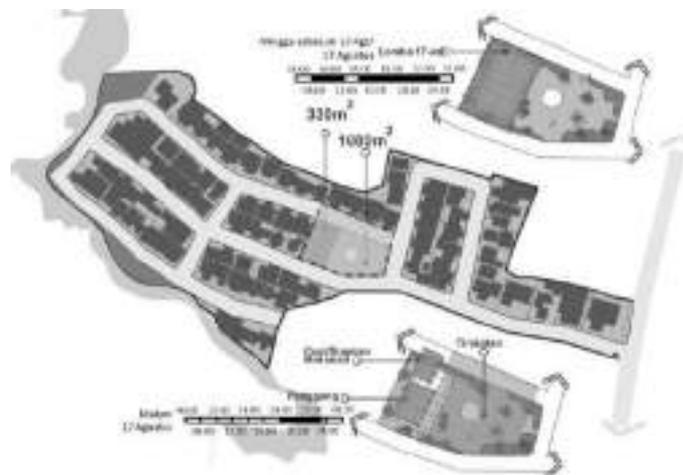
Gambar 44. Kegiatan menjemur di Griya Intan Permai
Sumber: Analisis peneliti

Bulutangkis. Kegiatan ini berlangsung di jalan dan lapangan. Kegiatan di jalan berskala blok dan berlangsung setiap hari pukul 16.00 hingga 17.00 WIB oleh kelompok ibu. Kegiatan di lapangan berskala perumahan dan berlangsung setiap hari Sabtu dan Minggu pukul 18.00 hingga 21.00 WIB oleh kelompok bapak (lihat Gambar 45).



Gambar 45. Kegiatan bulutangkis di Griya Intan Permai
Sumber: Analisis peneliti

Tirakatan dan lomba 17 Agustus. Kegiatan berskala perumahan ini berlangsung di lapangan dan taman. Kegiatan tirakatan berlangsung di malam sebelum 17 Agustus pukul 18.00 hingga 23.00 WIB. Lomba berlangsung hari Minggu sebelum 17 Agustus pukul 08.00 hingga 12.00 atau 15.00 hingga 18.00 WIB dan 17 Agustus pukul 16.00 hingga 17.00 WIB (lihat Gambar 46).

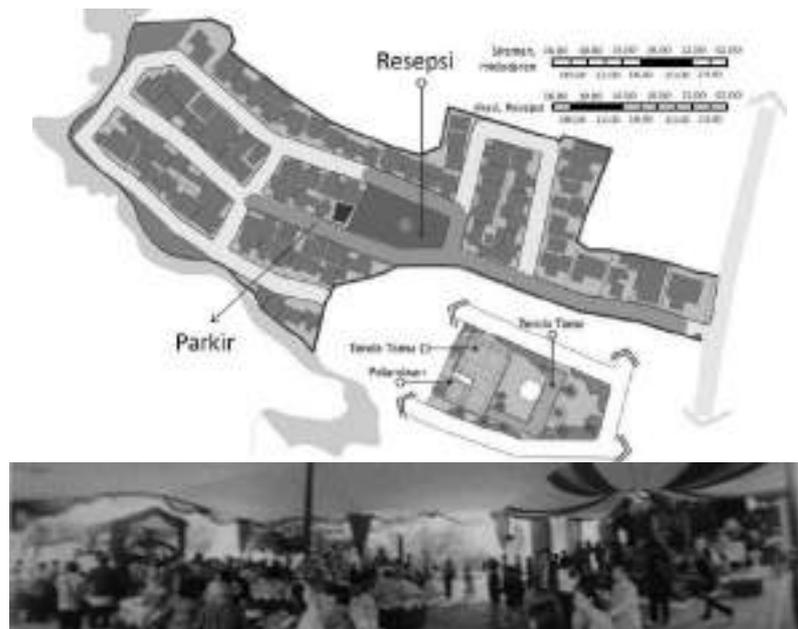


Gambar 46. Kegiatan 17 Agustus di Griya Intan Permai
Sumber: Analisis peneliti

Perkawinan dan kematian. Kegiatan berskala perumahan ini berlangsung di jalan saat ada peristiwa perkawinan atau kematian yang menimpa penghuni perumahan. Kegiatan perkawinan biasanya berlangsung 3 hari yaitu sehari sebelum, hari H, dan sehari sesudah sedangkan kematian berlangsung 2 hari yaitu pada hari H dan sehari sesudahnya. Penghuni menggunakan jalan di depan rumah karena menganggap rumah mereka kurang luas, dekat, serta adanya kebiasaan di perumahan (lihat Gambar 47). Khusus pesta kebun perkawinan, penghuni memberikan alasan karena lokasi taman yang dekat, tersedia, luas, bersih, hijau, sejuk, dan asri (lihat Gambar 48).



Gambar 47. Kegiatan perkawinan dan kematian di Griya Intan Permai
Sumber: Analisis peneliti



Gambar 48. Kegiatan perkawinan pesta kebun di Griya Intan Permai
Sumber: Analisis peneliti

5). Persepsi penghuni di Kasus 1

Persepsi penghuni terhadap ruang meliputi keteduhan dan kenyamanan, keindahan, keamanan, serta prioritas ruang terbuka publik. Sebagian besar penghuni menyatakan ruang terbuka di perumahan mereka teduh, indah, aman, sangat mudah dicapai, dan nyaman. Keteduhan diciptakan oleh ruang yang sejuk, rimbun, dan banyak pohon buah. Keindahan dan kenyamanan dihasilkan dari banyaknya pohon rindang dan fasilitas bermain, kondisi ruang yang tertata dan terawat, serta lokasi yang mudah dilihat. Keamanan diperoleh dari ruang yang terawat dan mudah dilihat dari rumah. Pencapaian diperoleh dari lokasi ruang di tengah perumahan sekaligus menjadi pusat orientasi rumah, tak ada pagar pembatas, dan digunakan bebas oleh penghuni dan sekitar.

Prioritas penghuni di perumahan ini adalah taman bermain, taman, lapangan multifungsi, lapangan voli dan tennis, jalan, dan taman pembatas. Taman bermain diperlukan untuk berinteraksi. Taman diperlukan untuk menyegarkan pikiran, bermain, dan berinteraksi. Lapangan multifungsi diperlukan karena keterbatasan luas unit rumah sehingga dapat digunakan untuk bermain, pertemuan, olahraga, dan pesta. Jalan yang cukup lebar diperlukan untuk manuver kendaraan, tempat bermain, jalan pagi, dan pesta. Taman pembatas diperlukan untuk keindahan dan keamanan.

6). Faktor yang Mempengaruhi Ruang Terbuka Publik di Kasus 1

Faktor yang mempengaruhi pemanfaatan ruang di perumahan ini terdiri dari latar belakang usia, jenis kelamin, status sosial, pendidikan, toleransi beragama, keragaman suku, kondisi fisik ruang, dan tradisi bermukim menghuni. Faktor usia, jenis kelamin, dan status sosial di kasus perumahan Griya Intan Permai memberi karakteristik terhadap kegiatan dan pemanfaatan ruang terutama di taman dan lapangan. Mayoritas pengguna adalah perempuan dan anak. Hal ini disebabkan karena kelompok Bapak bekerja dari pagi hingga malam hari bahkan beberapa bekerja di luar kota sedangkan kelompok remaja lebih banyak melakukan kegiatan di luar perumahan atau di dalam rumah masing-masing. Hal ini mempengaruhi tingginya kegiatan yang dilakukan di taman dan lapangan saat

pagi, siang dan sore hari. Kegiatan tersebut berupa bermain bola, bermain, mengasuh anak, menyuapi anak, dan mengobrol. Terdapat pemisahan kelompok pengguna. Kelompok ibu dan anak mereka mendominasi taman bermain di siang hari sepulang anak sekolah. Kelompok pembantu dan anak asuh mereka mendominasi taman dan lapangan di pagi dan sore hari. Sebaliknya, kegiatan di jalan depan rumah penghuni, didominasi oleh kelompok ibu. Mereka mengobrol bahkan berolahraga bulutangkis di jalan depan rumah karena merasa lebih mudah untuk mengawasi rumah dan anak mereka sambil melakukan kegiatan tersebut. Faktor usia pula yang menjadi alasan penghuni memilih taman bermain dan taman sebagai prioritas pertama dan kedua ruang terbuka publik yang harus ada di perumahan. Keinginan untuk membahagiakan anak dan cucu sekaligus mengajarkan mereka cara berinteraksi dengan sekitarnya menjadi alasan utama memilih taman bermain dan taman.

Faktor pendidikan, agama, dan suku mempengaruhi kelompok pengguna taman dan lapangan yang diperbolehkan oleh penghuni. Latar belakang pendidikan dan toleransi beragama yang tinggi serta keragaman suku penghuni menyebabkan mereka membutuhkan hidup bertetangga. Kegiatan keagamaan yang bebas dilakukan di setiap unit rumah, membuat mereka berinteraksi dengan penduduk sekitar yang seiman untuk bersama melakukan kegiatan tersebut di rumah mereka. Hal ini secara tidak langsung mempengaruhi pemanfaatan ruang terbuka berupa taman dan lapangan di perumahan. Taman dan lapangan dapat digunakan oleh umum terutama penduduk sekitar. Keinginan penghuni untuk berinteraksi dengan penduduk sekitar dan belajar menangani konflik dan memecahkan masalah serta agar lebih bermanfaat dan lebih ramai dilandasi oleh wawasan bahwa ruang tersebut adalah fasilitas umum. Pembatasan akses masuk perumahan tidak mempengaruhi kelompok pengguna.

Secara fisik, lokasi, bentuk, fasilitas, pengawasan menjadi faktor yang mempengaruhi ragam kegiatan dan frekuensi pemanfaatan ruang terbuka publik. Bentuk ruang yang terbuka menyebabkan penghuni mudah mengakses dan menggunakan ruang. Keterbukaan tersebut juga menciptakan rasa aman karena segala kegiatan di dalam ruang terlihat langsung dari jalan dan rumah penghuni di

sekitarnya. Jarak taman dan lapangan ke unit terjauh kurang dari 150 m. Hal ini memudahkan penghuni untuk mencapai dan menggunakan ruang tersebut. Fasilitas berupa tempat duduk, gazebo, dan permainan anak seperti ayunan dan jungkat jungkit menarik perhatian anak dan membuat pengasuh nyaman karena mereka dapat bermain dan beristirahat. Hal ini didukung oleh kondisi taman dan fasilitas yang bersih dan terawat. Kemudahan pengawasan disebabkan karena taman dan lapangan berada di tengah perumahan dan menjadi orientasi rumah di sekitarnya. Penghuni merasa tenang melepas anak mereka bermain karena yakin akan ada penghuni lain yang ikut mengawasi dari rumah mereka.

Tradisi berkumpul merupakan faktor lain pembentuk pemanfaatan ruang terbuka publik di perumahan ini. Tradisi berkumpul seluruh penghuni berlangsung secara berkala minimal setahun sekali saat hari kemerdekaan RI setiap tanggal 17 Agustus. Kebutuhan akan tempat yang datar, bersih, luas untuk mendirikan tenda yang menampung semua penghuni serta ruang dengan keran air-nya sebagai tempat untuk mempersiapkan konsumsi dan mencuci peralatan makan menjadikan lapangan multifungsi sebagai tempat paling sesuai. Anggapan akan kehidupan yang sederajat merupakan alasan lain mengapa kegiatan berskala perumahan tetap berlangsung secara berkala di perumahan ini. Sederajat dalam hal ini adalah berada di lingkungan yang serupa dalam hal pekerjaan maupun pendidikan (mayoritas penghuni berpendidikan minimal sarjana). Tradisi ini pula yang menjadi dasar mengapa penghuni memilih lapangan multifungsi sebagai prioritas ketiga ruang terbuka publik yang harus tersedia di perumahan.

Kebiasaan menghuni lain seperti tradisi menjemur dan mengobrol berpengaruh terhadap penguasaan ruang. Sebagian besar penghuni melakukan perluasan area privat mereka ke taman pembatas dan jalan di depan rumah. Hal ini dilakukan terhadap kendaraan, tempat menjemur pakaian, sangkar hewan peliharaan, bahkan tempat duduk untuk mengobrol. Tradisi yang dimaklumi dan diijinkan oleh penghuni lain di sekitarnya membuat penguasaan akan ruang tersebut berlangsung secara berkala dan di satu spot bahkan berlangsung secara permanen. Hal ini ditandai dengan pembangunan tempat duduk permanen bermaterial pasangan bata.

4.2.2. Kasus 2 Perumahan Nandan Griya Idaman

Perumahan Nandan Griya Idaman dipilih sebagai kasus kedua berdasar pada kemudahan akses dan kesediaan informan untuk diwawancarai. Pengurus RT di perumahan ini tercepat kedua setelah Griya Intan Permai dalam merespon dan mempersilahkan peneliti untuk mengeksplorasi wilayahnya dibanding kasus lain. Informan yang menjadi nara sumber dalam penelitian ini berjumlah 24 orang. Informan tersebut terdiri dari 19 orang penghuni, 4 orang penjaga keamanan, dan 1 kepala perencanaan pengembang (Formula Land). Tokoh kunci di perumahan ini adalah ketua RT 10 Perumahan Nandan Griya Idaman dan kepala perencanaan di Formula Land.

1). Setting sosial dan ekonomi penghuni di Kasus 2

Secara administrasi, seluruh penghuni perumahan tergabung dalam 1 RT yaitu RT 10. Pembentukan RT ini baru berjalan selama 1 tahun yaitu sejak Tahun 2011. Pembentukan RT diawali dengan terbentuknya paguyuban penghuni perumahan yang difasilitasi oleh pengembang.

Setting sosial. Berdasar data daftar warga per Juni 2011 yang ada di ketua RT, tercatat 80 keluarga dengan 265 jiwa yang tercatat resmi sebagai warga Nandan. Perbandingan jenis kelamin tidak diketahui secara pasti. Berdasar informasi dari ketua RT, saat ini etnis Tionghoa mendominasi penghuni perumahan setelah itu etnis Jawa. Data kependudukan memperlihatkan bahwa lebih dari separuh penghuni merupakan kelompok usia produktif (57%) dan sebagian lainnya adalah kelompok usia sekolah (31%), pensiunan (9%), dan balita (3%). Beberapa penghuni menginformasikan bahwa sebagian penghuni adalah pensiunan. Dari sisi pendidikan, lebih dari separuh penghuni (52%) adalah sarjana. Sebagian lagi adalah lulusan SMA (30%), diploma (5%), dan sisanya sedang menyelesaikan studi. Penghuni perumahan memiliki mata pencaharian yang bervariasi. Mayoritas penghuni sekitar 82 % adalah karyawan. Sebagian penghuni lainnya adalah pensiunan (9%), PNS (4%), dan dokter (3%). Dari sisi agama, terdapat ragam agama yang dipeluk oleh penghuni perumahan yaitu Islam (48%), Kristen (25%), Katolik (25%), dan Budha (2%). Toleransi beragama penghuni perumahan cukup

tinggi yang dibuktikan dengan kegiatan rutin di rumah penghuni berupa pengajian, sembahyangan, kebaktian, maupun latihan koor. Adapun status penghuni, sebagian besar penghuni adalah pendatang (72%).

Setting ekonomi. Berdasarkan kepemilikan kendaraan, semua penghuni memiliki mobil dan motor dengan minimal satu mobil dan satu motor sedangkan kepemilikan sepeda tidak diketahui dengan pasti. Dari sisi kebiasaan berbelanja, kebutuhan harian penghuni diperoleh dari pedagang keliling, pasar, atau swalayan di luar perumahan. Kebutuhan bulanan penghuni diperoleh di swalayan yang terletak di luar perumahan.

Setting budaya. Penghuni perumahan menyatakan bahwa mereka sangat kenal dengan semua penghuni perumahan kecuali pengontrak. radius bertetangga optimal berkisar antara \pm lima hingga 20 unit dari rumah mereka terutama dengan etnis yang sama. Kegiatan mengasuh anak sebagian dilakukan oleh pengasuh. Pada saat libur, sebagian besar penghuni memanfaatkan waktu libur mereka dengan jalan ke luar kota atau ke pertokoan di luar perumahan. Pada saat libur panjang terutama di hari raya idul Fitri, sebagian besar penghuni berlibur ke kampung asal penghuni.

Kehidupan bertetangga antar penghuni meliputi kegiatan sosial, olahraga, dan keagamaan. Kegiatan sosial seperti bermain, mengobrol, serta mengasuh dan menyuapi anak dilakukan secara harian. Kegiatan sosial berupa arisan, kerjabakti, rapat RT, tahun baruan, dan lomba 17 Agustusan dilakukan secara berkala. Kegiatan sosial lain seperti kunjungan ke tetangga yang sakit, perkawinan, atau kematian dilakukan secara temporer. Kegiatan olahraga harian adalah sepakbola, tennis, sepeda, jogging, dan jalan sehat sedangkan berkala berupa bulutangkis, senam, dan renang. Kegiatan keagamaan berupa pengajian, halal bihalal, dan sembahyangan dilakukan secara berkala.

Kehidupan bertetangga antara penghuni dengan penduduk sekitar meliputi kegiatan sosial, olahraga, dan keagamaan. Kegiatan sosial seperti kunjungan ke orang yang sakit, perkawinan, dan kematian dilakukan secara temporer. Kegiatan olahraga berupa bersepeda dan kegiatan keagamaan berupa sholat Ied, jumatan,

pengajian, pengurus mesjid, sembahyangan, kebaktian, dan latihan koor dilakukan secara berkala.

2). Setting Fisik Perumahan di Kasus 2

Perumahan ini terletak di wilayah Utara Daerah Istimewa Yogyakarta. Secara administratif, perumahan ini merupakan bagian dari RW 39, Dukuh Nandan, Kelurahan Sariharjo, Kabupaten Sleman, DIY. Kali Code yang mengalir di sisi Timur perumahan, memisahkan perumahan tersebut dengan permukiman di sekitarnya. Perumahan ini dikelilingi oleh permukiman di sisi Selatan, Barat, dan Utara serta perumahan lain dan pemakaman Dusun Nandan di antara *Cluster 1* dan *Cluster 2*. Di sekitar perumahan terdapat institusi pendidikan, Rusunawa, kantor PDAM, Islamic Centre, lapangan sepakbola, swalayan, dan kompleks gereja yang berlokasi sekitar 240 m hingga 609 m dari perumahan (lihat Gambar 49).



Gambar 49. Lokasi Perumahan Nandan Griya Idaman

Sumber: google earth.com, 2012

Di awal pembangunan, pada tahun 1994, perumahan ini dirancang oleh pengembang Formula Land, sebuah pengembang swasta, sebagai hunian bagi kelompok menengah atas dengan harga jual antara Rp. 700 juta hingga Rp. 1,8 milyar per unit. Sebanyak 160 unit rumah tersusun dalam enam *cluster* di atas

lahan seluas ± lima hektar. Perumahan ini dibangun di atas lahan seluas ± lima ha dan terdiri dari 160 unit rumah. Luas minimal setiap unit adalah 120 m² dengan luas minimal lahan 150 m². Seluruh unit dirancang sebagai unit hunian dan fungsi tersebut sebagian besar masih bertahan hingga saat ini. Hanya tiga rumah yang kini juga berfungsi sebagai rumah kantor.

Pengembang memanfaatkan arsitek di perusahaan mereka sebagai perancang kawasan dan perumahan tanpa bantuan konsultan lain. Perumahan dirancang menggunakan sistem *cluster* yang sesungguhnya adalah kumpulan blok bangunan. Fasilitas umum berupa taman, taman bermain, kolam renang, lapangan tennis, dan gedung olahraga di tata tersebar di beberapa *cluster*. *Cluster* tersebut terbentuk dari tiga hingga lima blok linier yang masing-masing terdiri atas empat hingga 18 unit rumah.

Akses masuk perumahan bersifat semi terbatas dengan dua akses terbatas dan tiga akses terbuka. Semua jalan di dalam perumahan dapat dilalui oleh penghuni, penduduk sekitar, maupun pengunjung meski dalam pengawasan petugas keamanan. Dua akses masuk perumahan yang dijaga selama 24 jam oleh petugas keamanan berada di ujung Utara dan ujung Barat. Sifat terbatas ini dipertegas dengan adanya dinding pagar setinggi ± tiga meter di sekeliling perumahan serta portal buka tutup dan pos keamanan di setiap *cluster*. Dinding pagar memisahkan perumahan dengan Kali Code di sisi Timur dan permukiman lain di tiga sisi lainnya. Di sepanjang dinding yang berbatasan dengan kali, terdapat taman pembatas selebar setengah meter hingga dua meter. Tiga akses terbuka berada di Barat laut dan Selatan perumahan. Ketiganya menghubungkan perumahan dengan permukiman sekitar. Jalan utama perumahan bebas dilalui siapapun namun tidak dengan jalan *cluster*. Setiap hari, portal yang terpasang di ujung jalan setiap *cluster* ditutup pada pukul 22.00 WIB dan pukul 24.00 WIB di hari Sabtu dan Minggu. Beberapa portal bahkan ditutup sepanjang hari selama 24 jam. Keunikan di perumahan ini adalah perbandingan jumlah pos jaga dengan petugas keamanan. Terdapat enam pos jaga yang tersebar di setiap pintu masuk *cluster*, namun hanya dijaga oleh empat orang petugas setiap putaran jaga. Sampai saat ini, hanya dua

pos jaga yang digunakan oleh petugas, pos lainnya dibiarkan kosong, beberapa pos bahkan menjadi gudang peralatan bersama milik penghuni.

Fasilitas perumahan yang disediakan oleh pengembang meliputi jalan, kolam renang, GOR, *gym*, masjid, lapangan tennis, taman air mancur, taman bermain, dan taman pembatas. Fasilitas tersebut dibangun dengan dana pengembang yang tentunya masuk dalam harga jual unit. Pengelolaan fasilitas sampai saat penyerahan berada menjadi tanggung jawab pengembang. Setelah penyerahan fasilitas dari pengembang ke paguyuban penghuni, sekitar tahun 2000, fasilitas kolam renang di *Cluster 1* ditutup oleh penghuni secara swadaya dan dijadikan taman. Fasilitas yang diserahkan ke penghuni meliputi jalan, kolam renang, *gym*, lapangan tennis, taman air mancur, taman bermain, dan taman pembatas. Fasilitas berupa GOR dan masjid diserahkan untuk dikelola kepada Kepala Dusun Nandan sebagai kompensasi pengembang selain karena kedua fasilitas tersebut berada di atas tanah kas dusun. Merujuk Permendagri No. 9 tahun 2009 Bab V pasal 11, fasilitas tersebut seharusnya diserahkan kepada Pemerintah Daerah Tingkat II yaitu Kabupaten Sleman karena merupakan aset PemDa.

Sampai saat ini, fasilitas seperti lapangan tennis, kolam renang, dan taman hanya boleh digunakan oleh penghuni. Penduduk sekitar perumahan dapat menggunakan fasilitas berupa GOR dan masjid secara bebas sekaligus sebagai ajang interaksi antara penghuni dengan penduduk sekitar. Menurut Bapak S, Bapak W, dan Bapak A, hal ini sesuai dengan perjanjian yang dilakukan pada saat serah terima fasilitas ke paguyuban penghuni. Sedangkan Ibu M mengatakan bahwa karena penghuni membayar biaya perawatan maka fasilitas hanya boleh digunakan oleh penghuni. Pasca serah terima fasilitas dari pengembang, sumber dana pembangunan, pengembangan, dan pengelolaan bersumber dari penghuni. Dana tersebut dikumpulkan oleh petugas keamanan yang berkeliling ke rumah penghuni setiap awal bulan. Dana tersebut digunakan untuk membayar operasional perumahan seperti jasa petugas keamanan dan kebersihan.

3). Setting Fisik Ruang Terbuka Publik di Kasus 2

Ruang terbuka di perumahan Nandan Griya Idaman terdiri dari jalan, lapangan tennis, taman air mancur, taman bermain, dan taman pembatas. Pola penempatan fasilitas yang tersebar di setiap *cluster* diharapkan pengembang dapat meningkatkan gengsi serta mempermudah akses penghuni. Pelaksana perawatan ruang terbuka adalah petugas kebersihan sedangkan penghuni ikut merawat jalan di depan rumah masing-masing.

Jalan. Jalan utama di Perumahan ini selebar ± 12 m sedangkan jalan lingkungan sekitar ± 6 m. Pembatas jalan terdiri dari pagar kavling, dinding setinggi ± 3 m, beton taman, dan bulevar. Pagar kapling unit rumah berada di sepanjang jalan utama dan jalan lingkungan. Pembatas beton taman digunakan di sepanjang jalan utama dan jalan di tepian kali. Dinding tembok setinggi ± 3 m digunakan di tepi kali sedangkan pagar baja setinggi ± 3 m digunakan di Barat perumahan yang bersebelahan dengan permukiman. Perabot permanen ditambahkan di beberapa penggal jalan seperti portal, polisi tidur, dan ring basket di sudut Selatan *Cluster 5*. Material jalan berupa konblok.

Lapangan Tennis. Lapangan ini berada di tepi *Cluster 3*, berjarak sekitar 187 m dari gerbang masuk dan 312 m dari unit rumah terjauh. Total luas lapangan sebesar 406 m² dengan ukuran lebar ± 15 m dan panjang ± 30 m. Lapangan ini digunakan hanya untuk penghuni perumahan yang dipertegas melalui penanda yang terpasang di pagar pembatas lapangan. Pembatas lapangan berupa pagar kawat setinggi ± 4 m serta dinding setinggi ± 4 m yang memisahkan dengan unit dan lahan perumahan. Dinding berfungsi sebagai pembatas lapangan dengan unit hunian di sisi Timur dan Barat serta lahan perumahan di sisi Selatan. Pagar kawat berfungsi sebagai pembatas lapangan dengan jalan di sisi Utara lapangan. Material pembentuk lapangan terbuat dari aspal bercat putih untuk garis penanda, besi untuk tiang net, bangku, dan ring basket, serta plastik untuk bangku.

Taman dan taman bermain. Taman dan taman bermain tersebar di 4 *cluster* di sudut *cluster*. Baik taman maupun taman bermain berjarak sekitar 175 m hingga 270 m dari gerbang masuk dan 120 m dari unit rumah yang terjauh. Luas keduanya berkisar antara 45 m² hingga 330 m². Sampai saat ini, tidak ada

penghuni yang memanfaatkan kedua jenis taman tersebut sehingga permainan yang disediakan oleh pengembang serta tanaman hias rusak tidak terawat. Pembatas taman terdiri dari dinding setinggi ± 3 m terhadap unit dan batas lahan, pagar besi setinggi ± 0.75 m terhadap jalan, dan ketinggian lantai. Ketinggian lantai yang dilengkapi dengan beton pembatas membatasi taman dengan jalan di beberapa taman. Material pembentuk taman terdiri dari lantai rumput, pembatas beton, serta plesteran semen.

Taman pembatas. Taman ini 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 di Kasus 2

Unit informasi mengenai ruang terbuka publik di Kasus 2 dilihat dari 22 kegiatan yang dilakukan antar penghuni dan dengan penduduk sekitar. Kegiatan yang dilakukan penghuni meliputi bermain, mengasuh anak, mengobrol, menjemur, parkir, lomba 17 Agustus, perayaan perkawinan/kematian, kurban, buka puasa bersama, halal bihalal, sembahyangan/kebaktian, jalan sehat, bermain sepak bola, bulutangkis, bersepeda, tenis, basket, dan berjualan keliling.

Parkir dan mencuci kendaraan. Kegiatan ini berlangsung setiap hari di jalan oleh pemilik rumah di depan jalan dan tamu di saat tertentu. Parkir dilakukan sekitar pukul 18.00 hingga 10.00 WIB sedangkan mencuci biasanya berlangsung sekitar pukul 06.00 hingga 08.00 atau pukul 17.00 hingga 18.00 WIB. Kegiatan tersebut berskala unit hunian (lihat Gambar 50).

Bermain, mengasuh, mengobrol. Kegiatan ini berlangsung setiap hari di lapangan tenis dan jalan. Ruang tersebut digunakan oleh pengasuh dan 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 (lihat Gambar 51).

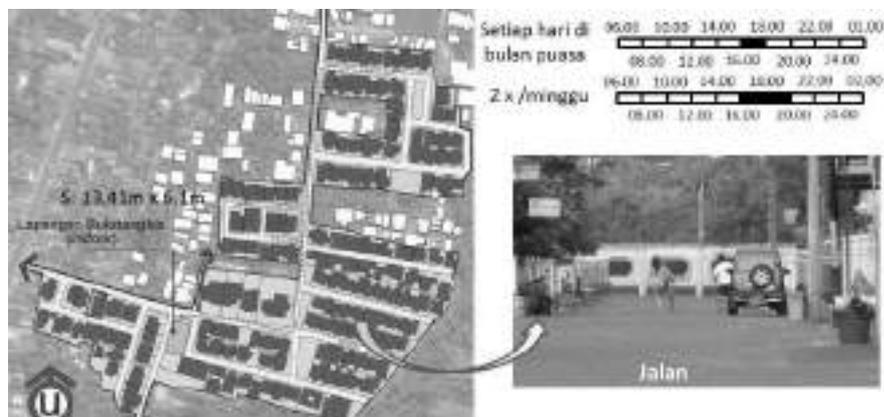


Gambar 50. Kegiatan parkir dan cuci kendaraan di Nandan Griya Idaman



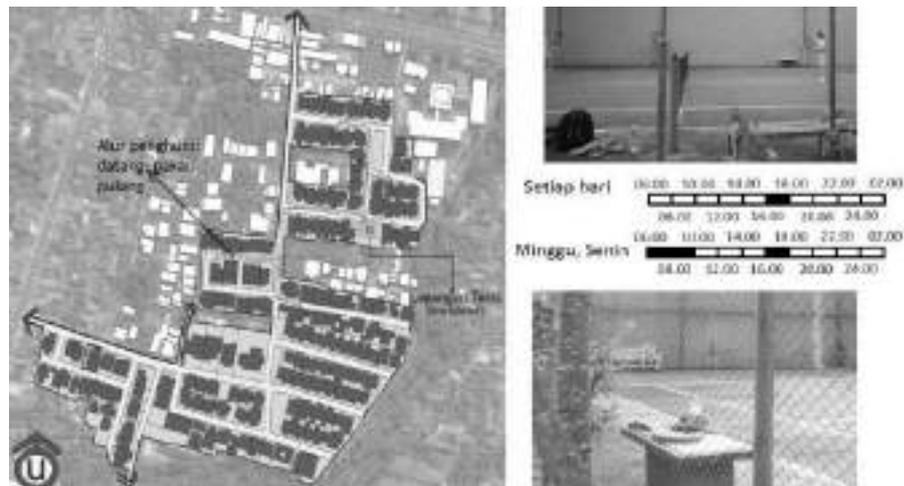
Gambar 51. Kegiatan bermain dan mengasuh anak di Nandan Griya Idaman

Bulutangkis. Kegiatan ini berlangsung di jalan dan gedung olahraga (GOR). Kegiatan di jalan berskala blok dan berlangsung setiap hari terutama di bulan puasa pukul 16.00 hingga 18.00 WIB oleh keluarga penghuni. Kegiatan di GOR berskala perumahan dan sekitar setiap dua kali seminggu pukul 18.00 hingga 20.00 WIB oleh kelompok bapak dan remaja (lihat Gambar 52).



Gambar 52. Kegiatan bulutangkis di Nandan Griya Idaman

Tennis. Kegiatan berskala perumahan ini berlangsung di lapangan tennis 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 (lihat Gambar 53).



Gambar 53. Kegiatan tennis di Nandan Griya Idaman

Basket. Kegiatan berskala perumahan ini dilakukan oleh remaja di lapangan tennis, 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 (lihat Gambar 54).



Gambar 54. Kegiatan basket di Nandan Griya Idaman

5). Persepsi penghuni di Kasus 2

Ruang terbuka publik di Perumahan Nandan Griya Idaman terutama lapangan tennis, taman, dan kolam renang hanya boleh digunakan oleh penghuni. Bagi penghuni, perjanjian awal dengan pengembang bahwa fasilitas tersebut dibangun khusus untuk penghuni untuk meningkatkan gengsi, selain untuk menjaga kenyamanan, keamanan, privasi juga karena penghuni yang mendanai perawatan.

Persepsi penghuni terhadap kondisi ruang terbuka publik di perumahan ini adalah teduh, indah, aman, sangat mudah dicapai, dan nyaman. Persepsi teduh diperoleh melalui pohon palem yang ditanam di sepanjang bulevar dan jalan utama perumahan. Rasa aman didapatkan karena penjagaan selama 24 jam dan hanya boleh digunakan oleh penghuni. Kemudahan pencapaian diperoleh melalui lokasi taman dan lapangan yang tersebar di setiap *cluster* dan di tengah hunian meskipun berada di sudut blok. Keberadaan ruang di setiap blok, pencapaian yang sangat mudah, serta keindahan ruang menjadi alasan kenyamanan penghuni.

Prioritas penghuni tentang fasilitas ruang terbuka yang harus tersedia di perumahan adalah taman, taman bermain, lapangan tennis, lapangan bulutangkis, kolam renang, serta jalur jogging. Menurut penghuni, keberadaan taman yang rimbun, segar, hijau, indah, teduh akan mendedahkan hati dan pikiran penghuni. Taman penting terutama bagi penghuni yang memiliki anak kecil atau cucu sebagai sarana untuk bermain, sekaligus bertemu dengan tetangga. Lapangan tennis dan lapangan bulutangkis merupakan prioritas ketiga sebagai ruang terbuka yang harus tersedia di perumahan. Jenis lapangan seperti ini dianggap lebih tepat terutama jika luas ruang yang tersedia tidak terlalu luas.

6). Faktor yang Mempengaruhi Ruang Terbuka Publik di Kasus 2

Faktor yang mempengaruhi pemanfaatan ruang di perumahan ini terdiri dari latar belakang usia, jenis kelamin, status sosial, pendidikan, toleransi beragama, keragaman suku, kondisi fisik ruang, dan tradisi bermukim menghuni. Faktor usia dan status sosial di kasus perumahan Nandan Griya Idaman memberi karakteristik terhadap kegiatan dan pemanfaatan ruang terutama di taman dan lapangan. Mayoritas pengguna adalah anak dan pengasuh.

Faktor usia yang didominasi oleh usia produktif dan sekolah menyebabkan mereka memprioritaskan taman, taman bermain, lapangan tennis dan bulutangkis. Hal ini disebabkan karena keinginan untuk menikmati kesegaran, kesehatan, dan kesenangan selain karena punya anak.

Faktor etnis membuat penghuni memiliki kegiatan bersama dengan sesama etnis. Faktor privasi, keamanan, dan gengsi menyebabkan fasilitas hanya boleh digunakan oleh penghuni karena keinginan untuk mendapatkan kenyamanan, pengelolaan, takut keramaian yang mengganggu, serta keinginan untuk terpisah dari kegiatan yang melibatkan pembantu.

Faktor lokasi dan kemudahan pengawasan karena lokasi yang di sudut sehingga sulit dilihat dari rumah menyebabkan aktivitas dan frekuensi ruang menjadi rendah meski berjarak kurang dari 150 m dr rumah, memiliki fasilitas menarik, dan hijau. Faktor kebiasaan berkumpul menyebabkan terjadi pemusatan kegiatan di jalan untuk kelompok pembantu, di lapangan tennis untuk penghuni yang sekaligus menjadi kebutuhan prioritas ke 3 yang harus ada di perumahan ini. Rasa sederajat karena status sosial. Kebiasaan ini membutuhkan tempat yang datar, bersih, sekaligus luasterlebih jika diperlukan untuk mendirikan tenda. Kebiasaan berlibur di luar perumahan menyebabkan ruang terbuka publik di perumahan ini jarang terpakai terutama pada saat liburan.

4.2.3. Kasus 3 Perumahan Komplek Pertamina (Komperta)

Perumahan Pertamina di daerah Purwomartani dipilih sebagai kasus ketiga berdasar pada kemudahan akses dan kesediaan informan untuk diwawancarai. Pengurus RW di perumahan ini merespon dan mempersilahkan peneliti untuk mengeksplorasi wilayahnya setelah dilakukan pendekatan melalui pengurus RT dan beberapa tokoh perumahan. Informan yang menjadi nara sumber dalam penelitian ini berjumlah 38 orang. Informan tersebut terdiri dari 35 orang penghuni, 2 pedagang pasar, dan 1 mantan pengurus RW yang sekarang tinggal di luar perumahan. Informan yang berfungsi sebagai tokoh kunci di perumahan ini adalah beberapa ketua RT, pengurus RW, dan mantan ketua RW.

1). **Setting sosial, ekonomi, dan budaya penghuni di Kasus 3**

Secara administrasi, seluruh penghuni perumahan tergabung dalam 1 RW yaitu RW 04. Saat ini, pengelolaan perumahan dijalankan oleh wakil RW karena ketua RW terpilih aktif bekerja di luar kota. Kecuali RT 16, ketua-ketua RT di perumahan ini adalah pensiunan.

Setting sosial. Berdasar data informan per November 2012 dan nara sumber per Februari 2013, data penduduk tidak diketahui secara pasti. Menurut Bapak S, saat ini ada lebih dari 1000 orang penghuni perumahan karena saat pemilu Tahun 2009 terdapat lebih dari 1000 orang yang tercatat sebagai pemilih. Berdasarkan etnis, data informan menunjukkan adanya dominasi suku Jawa (47%) disusul dengan suku Palembang (20%) dan lainnya adalah Sunda dan Padang. Mayoritas penghuni adalah pendatang yang dulu bekerja di berbagai provinsi di Indonesia.

Dari sisi pendidikan, sebagian besar informan minimal sarjana (37%) sedangkan lainnya adalah lulusan SMA (29%) dan diploma (20%). Hampir semua informan menyatakan bahwa 90% penghuni adalah pensiunan pegawai Pertamina. Data informan menunjukkan bahwa sekitar 66% penghuni adalah pensiunan dan ibu rumah tangga. Sebagian penghuni lainnya adalah pegawai swasta dan BUMN (20%) serta wiraswasta (11%). Dari sisi agama, sebagian besar penghuni adalah muslim dan sekitar 50 KK ($\pm 15\%$) beragama Katholik dan Kristen. Data informan menunjukkan bahwa 74% informan beragama Islam, 14% Katolik, dan 9% Kristen.

Setting ekonomi. Berdasarkan kepemilikan kendaraan, data informan menunjukkan lebih dari separuh penghuni (51%) memiliki minimal 1 mobil dan beberapa bahkan memiliki hingga 4 mobil. Hampir semua informan (94%) memiliki minimal 1 sepeda motor. Sekitar 37% informan memiliki 2 motor sisanya bahkan hingga 4 motor. Kepemilikan sepeda, sekitar 11% informan tidak memiliki sepeda. Sekitar 29% memiliki 1 sepeda, 20% memiliki 2 sepeda, 17% memiliki 3 sepeda, dan sisanya memiliki hingga 6 sepeda.

Kebiasaan berbelanja penghuni terhadap kebutuhan sehari-hari, dilakukan dengan berbelanja bahan makanan di pasar (100%), swalayan (29%), koperasi (17%), pedagang keliling, dan warung. Kebiasaan berbelanja mingguan atau

bulanan penghuni dilakukan dengan berbelanja di swalayan (83%), pasar (20%), koperasi (11%), dan warung.

Setting budaya. Sebagian besar informan (66%) menyatakan bahwa mereka sangat mengenal tetangganya. Radius bertetangga optimal berkisar antara \pm 21 hingga 40 unit dari rumah mereka beberapa bahkan lebih dari 100 unit (sama etnis/asal daerah kerja).

Kegiatan mengasuh anak sebagian dilakukan oleh pengasuh dan sebagian lagi oleh ibu rumah tangga. Pada saat libur, sebagian besar penghuni (79%) mengisi waktu libur dengan kegiatan di luar perumahan. Penghuni yang menghabiskan waktu libur di perumahan memanfaatkan untuk berkumpul di rumah. Kebiasaan ini dilakukan secara rutin setiap minggu terutama di libur panjang. Saat libur di hari raya Idul Fitri, hanya sedikit penghuni (21%) yang tinggal di perumahan.

Kehidupan bertetangga antar penghuni meliputi kegiatan sosial, olahraga, dan keagamaan. Kegiatan sosial yang dilakukan setiap hari adalah bermain, mengasuh anak, menyuapi, dan ngobrol sedangkan berkala berupa arisan, kerjabakti, koperasi, rapat RT/RW, tirakatan, tahun baruan, lomba 17 Agustus. Kegiatan sosial temporer berupa kunjungan jika ada penghuni yang sakit, perkawinan, kematian, dan silaturahmi. Kegiatan olahraga harian meliputi sepakbola dan jalan sehat. Kegiatan olahraga berkala meliputi senam, tennis, bulutangkis, dan bersepeda. Kegiatan keagamaan berkala meliputi pengajian, sembahyangan, syawalan, natalan, dan kurban.

Kehidupan bertetangga antara penghuni dengan penduduk sekitar meliputi kegiatan sosial, olahraga, dan keagamaan. Kegiatan sosial harian adalah bermain, mengasuh anak, dan mengobrol sedangkan secara berkala berupa arisan RW, sanggar lukis, dan posyandu. Kegiatan sosial temporer adalah perkawinan dan kematian. Kegiatan olahraga berupa senam RW dan kegiatan keagamaan berupa sholat Ied, jumatan, pengajian, sembahyangan, kebaktian, ibadat, syukuran, dan latihan koor dilakukan secara berkala.

2). Setting Fisik Perumahan di Kasus 3

Perumahan Pertamina Purwomartani lebih dikenal dengan sebutan Komperta, akronim dari Komplek Pertamina. Terletak di wilayah Timur Laut DIY, secara administratif, penghuni perumahan tergabung dalam satu RW yaitu RW 04, Dukuh Bromonilan, Kelurahan Purwomartani, Kecamatan Kalasan, Kabupaten Sleman, DI Yogyakarta. Perumahan ini dikelilingi oleh sawah di Utara, Timur, dan Selatan serta dibatasi jalan raya terhadap permukiman di bagian Barat perumahan. Di sekeliling perumahan terdapat beberapa perumahan lain seperti Perum Polda dan Perum Purwomartani Baru, balai pelatihan depsos, lapangan sepakbola karangmojo, peternakan ayam, enam masjid, tiga makam, SDN Purwomartani II, beberapa toko, warung dan swalayan (lihat Gambar 55).



Gambar 55. Lokasi Perumahan Komplek Pertamina
Sumber: google earth.com, 2012

Di awal pembangunan, pada tahun 1980an, perumahan Komperta dirancang oleh pengembang Nusindeco, sebuah pengembang swasta di Jakarta, sebagai hunian bagi pegawai Pertamina. Sebanyak 331 unit rumah dengan empat tipe tersusun dalam 19 blok di atas lahan seluas $\pm 11,744$ ha. Serah terima prasarana lingkungan dan fasilitas umum telah diserahkan dari pengembang ke Pemerintah Daerah Kabupaten Sleman. Akses masuk perumahan bersifat terbuka dengan sebelas akses yang dapat dilalui oleh penghuni, penduduk sekitar, maupun

pengunjung secara bebas selama 24 jam. Di bagian Utara perumahan, berdiri dinding setinggi tiga m yang memisahkan perumahan dengan Balai Pelatihan Departemen Sosial Purwomartani. Perumahan dirancang menggunakan sistem blok. Fasilitas umum berupa taman, lapangan tennis, musholla, dan lahan yang direncanakan untuk institusi pendidikan di tata di tiga tempat di tengah hunian menyerupai *cluster*. Setiap tempat tempat melayani lima hingga delapan blok hunian. Masing-masing blok terdiri atas 10 hingga 27 unit hunian.

3). Setting Fisik Ruang Terbuka Publik di Kasus 3

Ruang terbuka di Kasus 3 terdiri dari jalan, lapangan tennis, lapangan basket, lapangan bulutangkis, dan taman. Menurut informan, fasilitas berupa lapangan tennis dan musholla dibangun dengan dana pengembang yang masuk dalam harga jual unit. Fasilitas lain seperti lapangan basket, lapangan bulutangkis, dan pendopo, dan bale dibangun secara swadaya oleh penghuni. Pengelolaan fasilitas sampai saat penyerahan berada menjadi tanggung jawab pengembang. Pada bulan Juli 1990, semua fasilitas tersebut telah diserahterimakan kepada Pemerintah Daerah Kabupaten Sleman. Hal ini sesuai dengan Permendagri No. 9 tahun 2009 Bab V pasal 11, bahwa fasilitas umum dan prasarana lingkungan harus diserahkan kepada Pemerintah Daerah Tingkat II sebagai aset PemDa. Dana pengelolaan ruang terbuka berasal dari iuran penghuni yang dikumpulkan melalui RT untuk kemudian diserahkan ke bendahara RW. Menurut Bapak Sb, iuran yang dialokasikan untuk pengelolaan ruang terbuka sebesar Rp. 8000,00/KK.

Jalan. Jalan utama Kasus 3 selebar \pm 15 m saat ini merupakan bagian dari Jalan Raya Purwomantani sekaligus sebagai batas Barat perumahan sedangkan jalan lingkungan selebar 8 m dan 10 m. Pembatas jalan terdiri dari beton taman, saluran pembuangan, dan dinding. Dinding setinggi \pm 3 m digunakan di sisi Utara perumahan yang memisahkan perumahan dengan lahan Balai Pelatihan Depsos. Di beberapa penggal jalan, terdapat beberapa perabot permanen dan semi permanen yang ditambahkan penghuni berupa portal, polisi tidur, ayunan, gardu, papan informasi, meja bangku, dan 'cagak' bambu. Material jalan adalah aspal yang di beberapa penggal jalan mulai terkelupas. Pengelola perawatan jalan

adalah pengurus RW sedangkan pelaksana yang merawat kebersihan jalan adalah penghuni di depan jalan tersebut.

Lapangan Tennis. Lapangan tennis berada di lapangan Utara sekitar 51 m dari gerbang masuk dan 445 m dari unit rumah terjauh. Lapangan dengan 2 ban ini bersisian dengan masjid kompleks. Total luas lapangan sebesar 1634 m² dengan ukuran lebar ± 38 m dan panjang ± 43 m. Pembatas lapangan berupa pagar kawat yang memisahkan lapangan dengan jalan dan taman serta dinding setinggi ± empat m yang memisahkan lapangan dengan bangunan masjid. Sebuah bangunan yang berfungsi sebagai ruang ganti sekaligus ruang panitia acara tertentu berada di tepi lapangan. Bangunan dan lapangan tersebut dibangun oleh pengembang. Lapangan tennis rutin digunakan setiap hari untuk bermain tennis maupun senam secara bergantian. Di waktu tertentu seperti idul fitri dan idul adha, lapangan ini digunakan sebagai tempat sholat Ied bagi penghuni dan warga sekitar. Material pembentuk lapangan terbuat dari aspal bercat putih untuk garis penanda.

Taman dan lapangan. Taman dan lapangan tersebar di 3 tempat yang semuanya berada di tengah hunian berjarak sekitar 54 m hingga 154 m dari gerbang masuk dan 195 m dari unit rumah yang terjauh. Luas ketiganya berkisar antara 2345 m² hingga 2880 m². Pembatas lapangan terdiri dari ketinggian lantai, beton pembatas, saluran air, deretan pohon peneduh, dan jalan. Variasi ketinggian lantai berkisar dari 0 m hingga 0,75 m. Material pembentuk lapangan terdiri dari pasangan bata, genteng tanah liat, kayu, plastik, beton, perkerasan semen, besi, rumput, dan tanah berpasir. Pengelola perawatan lapangan adalah pengurus RW/RT sedangkan pelaksana yang merawat kebersihan adalah penghuni di sekitar lapangan.

4). Unit informasi ruang terbuka publik di Kasus 3

Unit informasi mengenai ruang terbuka publik di Kasus 3 meliputi 18 kegiatan bermain, mengasuh anak, mengobrol, menjemur, parkir, kerjabakti, posyandu, tirakatan, lomba 17 Agustus, bakti sosial, perayaan perkawinan/sunatan/kematian, pesta kebun, kurban, buka puasa bersama, halal bihalal, sembahyangan/kebaktian,

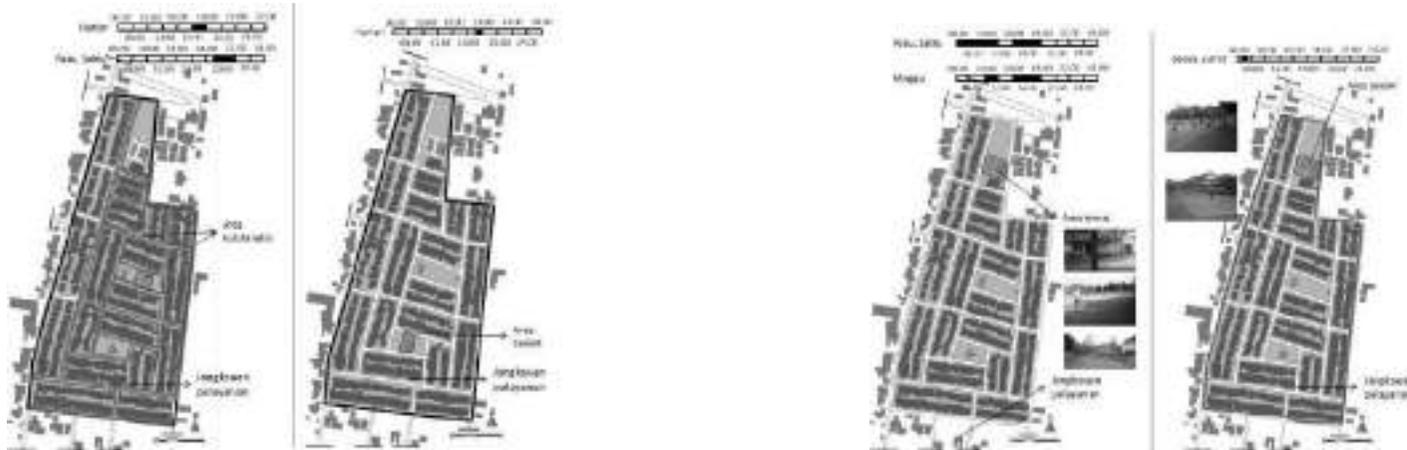
jumatan, jalan sehat, bermain sepak bola, senam, bulutangkis, bersepeda, basket, tenis, pasar, warung, dan berjualan keliling.

Bermain, mengasuh anak, mengobrol. Bermain dan mengasuh anak dilakukan oleh penghuni dan penduduk sekitar di lapangan dan jalan. Bermain dan mengasuh dilakukan oleh balita, anak, ibu, dan pengasuh di sore hari pukul 16.00 hingga 18.00 WIB. Bermain bola dulu banyak dilakukan di lapangan tengah dan lapangan Selatan meskipun sekarang sudah jarang dilakukan. Mengobrol dilakukan oleh kelompok ibu dan bapak pukul 08.00 - 10.00 dan pukul 19.00 – 21.00. Skala pelayanan saat kegiatan ini berlangsung adalah perumahan dan sekitar. Tempat yang paling sering digunakan adalah sisi Selatan lapangan Selatan dan sekitar cakruk di lapangan tengah. Lapangan Selatan ditandai dengan penempatan bangku (kayu, plastik, beton), sapu, tempat sampah plastik, tempat makanan dan minuman. Lapangan tengah ditandai dengan keberadaan cakruk, tempat sampah beton, serta tempat makanan dan minuman (lihat Gambar 56).

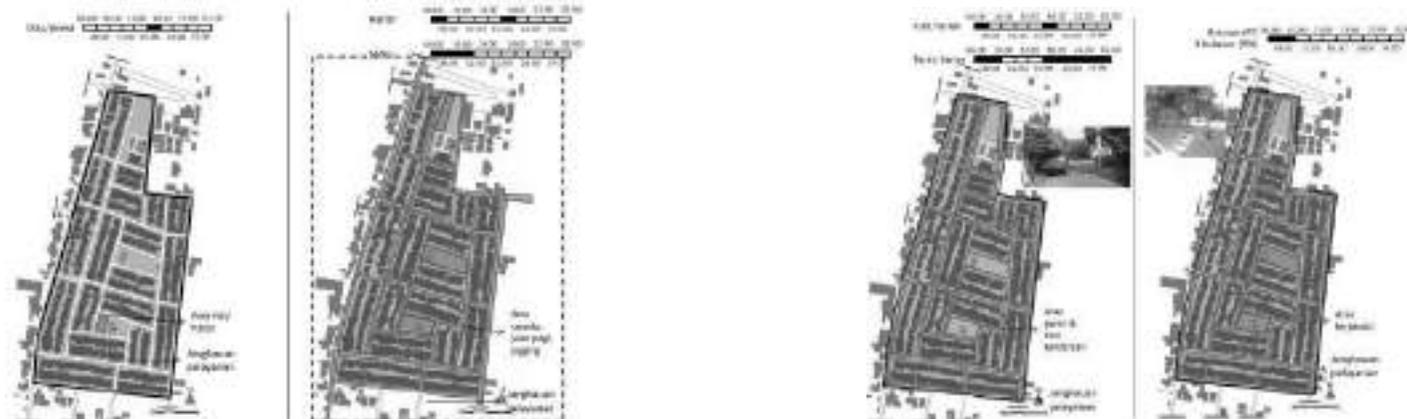


Gambar 56. Kegiatan bermain, mengasuh, dan ngobrol di Komperda

Kegiatan lain seperti bulutangkis, basket, tenis, senam, voli, sepeda, jalan, jogging, parkir, kerjabakti, pasar, posyandu, pertemuan, 17 Agustus, bazaar, syawalan, tahun baru, perkawinan, kematian, sunatan, sholat dan kurban dapat dilihat di Gambar 57 hingga Gambar 61.



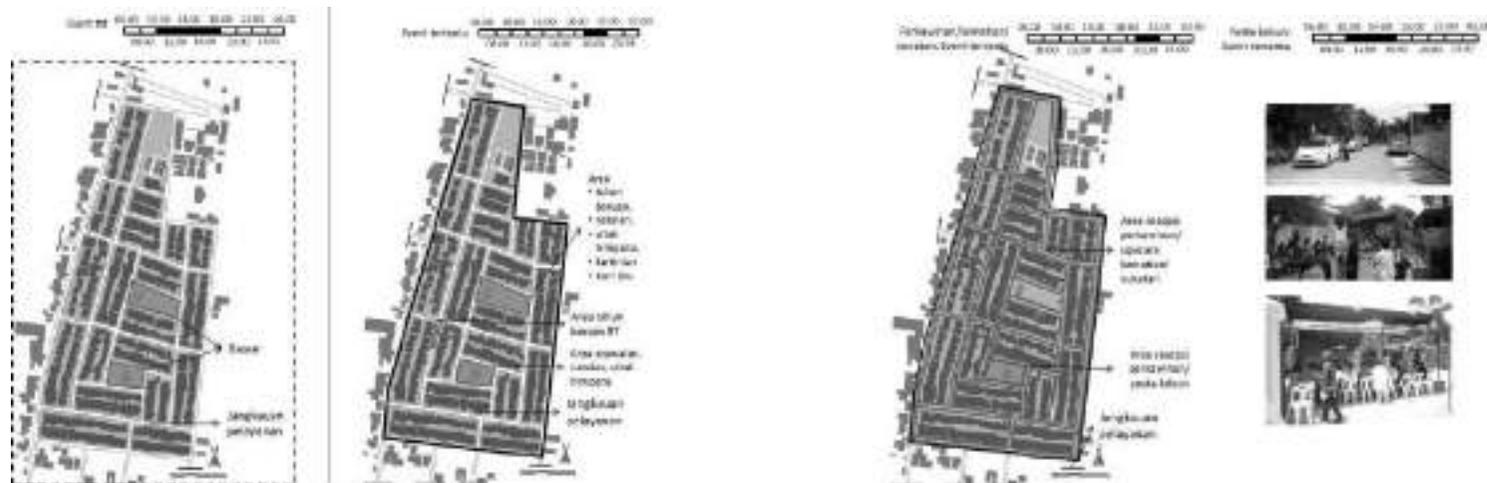
Gambar 57. Kegiatan bulutangkis dan basket (kiri), tenis dan senam (kanan) di Komperata



Gambar 58. Kegiatan voli, sepeda, jalan, jogging (kiri), parkir dan kerjabakti (kanan) di Komperata



Gambar 59. Kegiatan pasar, posyandu (kiri), pertemuan dan 17 Agustus (kanan) di Komperita



Gambar 60. Kegiatan bazaar, syawalanan, tahun baru (kiri), perkawinan, kematian, sunatan (kanan) di Komperita



Gambar 61. Kegiatan sholat dan kurban di Kemperta

5). Persepsi penghuni di Kasus 3

Ruang terbuka publik di Perumahan Komplek Pertamina boleh digunakan untuk umum terutama penghuni dan penduduk sekitar. Masyarakat umum dibolehkan menggunakan asal mengutamakan penghuni, tidak mengganggu kenyamanan penghuni, dan membayar retribusi (khusus lapangan tennis). Bapak Pr menyatakan bahwa *“Siapa saja boleh pakai lapangan tapi prioritas buat penghuni, harus ijin, dan membayar kontribusi perawatan”*. Beberapa informan mengungkapkan bahwa fasilitas tersebut biasanya hanya digunakan oleh penghuni perumahan saja.

Persepsi penghuni terhadap ruang terbuka publik di perumahan ini adalah teduh, indah, aman, sangat mudah dicapai, dan kenyamanan. Pohon besar berdaun lebat seperti mangga, angkana, rambutan, sawo kecil, sawo bludru, kepel, dan asem londo yang ditanam di sepanjang jalan dan di sekeliling lapangan menyebabkan perumahan terasa sejuk dan rimbun. Keindahan disebabkan

banyaknya pohon rindang sehingga ruang menjadi segar dan sejuk, kondisi lapangan yang terawat serta mudah dilihat dari rumah sekelilingnya serta keberadaan pendopo di salah satu lapangan. Letak lapangan yang tepat tengah perumahan, mudah dilihat dari rumah sekeliling, mudah dijangkau penghuni, tidak ramai kendaraan, serta kondisinya yang terawat menjadi alasan utama keamanan lapangan. Lokasi lapangan yang tersebar di tiga tempat dan di tengah perumahan serta menjadi pusat orientasi rumah di sekelilingnya menjadi alasan utama kemudahan pencapaian. Kondisi ruang baik jalan maupun lapangan yang sejuk, rimbun, segar, adem, rapi, terawat, lebar, luas, bisa bernafas lega, serta fasilitas lapangan yang lengkap menjadi alasan kenyamanan penghuni.

Penghuni memprioritaskan taman bermain, taman, jalan, lapangan multifungsi, lapangan tennis, dan lapangan bulutangkis sebagai fasilitas yang harus ada di sebuah perumahan. Taman bermain yang dekat, mudah dijangkau, mudah pengawasan, serta dapat digunakan balita dan anak untuk bebas bergerak dan bermain dapat meningkatkan kesehatan sekaligus sosialisasi dan interaksi anak. Gambaran akan keasrian, kesejukan, dan kesegaran yang terbentuk dari rindangnya pepohonan serta keindahan tanaman bunga menjadi alasan pemilihan taman. Jalan yang cukup lebar menjadi prioritas berikutnya sebagai jalur sirkulasi, parkir, bermain anak, serta nyaman untuk duduk-duduk penghuni.

6). Faktor yang Mempengaruhi Ruang Terbuka Publik di Kasus 3

Faktor yang mempengaruhi pemanfaatan ruang di perumahan ini terdiri dari latar belakang usia, pekerjaan, suku, toleransi beragama, kondisi fisik ruang, dan tradisi bermukim. Faktor usia memberi karakteristik terhadap kegiatan dan pemanfaatan ruang terutama di lapangan. Mayoritas pengguna adalah ibu, bapak pensiunan, dan anak. Mereka menghabiskan waktu di perumahan seharian sehingga aktivitas harian dan berkala di lapangan dan jalan cukup tinggi. Ruang banyak digunakan untuk olahraga dan berinteraksi dengan tetangga dan sekitar (keagamaan dan sosial). Mayoritas pensiunan juga menyebabkan prioritas memilih taman bermain dan taman rimbun berbunga sebagai yang harus ada di perumahan. Keinginan agar cucu dapat bermain dan rekreasi di tempat yang luas,

dekat, murah, segar, dan sehat serta kebiasaan mereka untuk berkumpul dan bertetangga menjadi alasan utama pemilihan tersebut.

Faktor pekerjaan dan suku mempengaruhi keberadaan kelompok penghuni di beberapa tempat di lapangan dan jalan. Beberapa penghuni terbiasa berkumpul dengan sesama penghuni yang berasal dari daerah kerja yang sama atau dengan sesama suku. Faktor toleransi beragama menyebabkan lapangan dan jalan bebas digunakan untuk kegiatan keagamaan penghuni. Yang menarik adalah, kegiatan ini berlangsung dengan bebas saat perumahan ini mulai ditempati oleh pemilik yang sebagian besar adalah pensiunan. Lapangan tennis dan lapangan Utara digunakan untuk sholat Ied dan penyembelihan kurban sedangkan lapangan Selatan digunakan untuk misa natal.

Faktor tradisi berkumpul dan mengobrol terjadinya ekspansi area privat ke lapangan dan jalan. Beberapa tempat di lapangan ditambahkan kursi dan cakruk oleh kelompok penghuni untuk tempat mereka duduk dan mengobrol. Tradisi ini pula yang menyebabkan mereka memilih jalan dan lapangan multifungsi sebagai prioritas berikutnya yang harus ada di perumahan. Jalan yang cukup lebar dan lapangan yang datar, bersih, luas, memiliki keran air dan WC umum digunakan sebagai tempat melakukan berbagai kegiatan. Perasaan bahwa mereka sederajat atau berasal dari lingkungan pekerjaan yang sama, keinginan bertetangga, bersosialisasi, dan interaksi menjadi pendorong tradisi tersebut. Kebiasaan di perumahan lama dan keinginan bertetangga menyebabkan lapangan dan jalan boleh digunakan untuk umum. Lokasi lapangan di tengah perumahan dan dikelilingi hunian tidak menjadi penghalang bagi penduduk sekitar untuk memanfaatkan lapangan. Hal ini menjadikan aktivitas dan frekuensi pemanfaatan lapangan tinggi karena tidak hanya dipakai oleh penghuni tetapi juga oleh penduduk sekitar.

4.2.4. Kasus 4 Perumahan Casa Grande

Perumahan Casa Grande dipilih sebagai kasus keempat berdasar pada kemudahan akses. Manajemen perumahan cepat saat merespon dan mempersilahkan peneliti untuk mengeksplorasi wilayahnya. Perumahan ini terletak di wilayah Utara DI

Yogyakarta. Secara administratif, penghuni perumahan ini tergabung dalam Pedukuhan Krodan, Desa Maguwoharjo, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, DI Yogyakarta. Informan yang menjadi nara sumber dalam penelitian ini berjumlah 35 orang. Informan tersebut terdiri dari 22 orang penghuni, 8 pengunjung pusat kebugaran, 2 orang penjaga keamanan, dan 1 kasir pusat kebugaran, 2 staff pengembang PT Hasana Damai Putra. Dari 35 nara sumber, hanya 4 orang penghuni yang bersedia menjadi responden untuk penelitian mengenai persepsi penghuni. Informasi banyak didapatkan dari kasir klub dan staff pengembang yang bertugas sebagai koordinator perumahan. Informan yang berfungsi sebagai tokoh kunci di perumahan ini adalah koordinator Perumahan Casa Grande yang diistilahkan dengan koordinator *estate*. Pada saat penelitian berlangsung, koordinator perumahan adalah Bapak ABL. Bapak ABL mengetahui proses perencanaan, perancangan, pembangunan, penghunian, serta pengelolaan paska huni di perumahan ini.

1). Setting sosial, ekonomi, dan budaya penghuni di Kasus 4

Informasi mengenai kehidupan sosial, ekonomi, dan tradisi bermukim penghuni di Kasus 4 sangat minim. Sebagian besar penghuni tidak bersedia untuk diwawancara sehingga hanya sedikit informasi yang bisa didapatkan. Informasi terbanyak diperoleh melalui manajer perumahan.

Setting sosial. Sampai saat ini, data mengenai jumlah, perbandingan jenis kelamin, suku, usia, pendidikan, pekerjaan, dan agama penghuni perumahan ini tidak diketahui secara pasti. Manajer perumahan menyatakan bahwa mayoritas penghuni perumahan adalah pendatang, beragama Islam, dan berada di usia produktif atau pensiunan. Merujuk Kosalawati (2008), sebagian besar penghuni Perumahan Casa Grande adalah keluarga wiraswastawan, profesional, dan pensiunan. Sebagian lainnya adalah mahasiswa, keluarga karyawan dan pejabat tinggi Pegawai Negeri Sipil, TNI, atau Polri. Beberapa informan menyatakan bahwa beberapa mantan pejabat di sejumlah provinsi memiliki rumah di perumahan ini. Dari sisi pendidikan, Bapak ABL mengungkapkan bahwa latar belakang pendidikan penghuni sebagian besar adalah lulusan minimal sarjana. Hal serupa diungkapkan oleh Hasil penelitian Kosalawati (2008) menegaskan bahwa

penghuni yang berpendidikan sarjana sebesar 57%. Sebagian lagi adalah lulusan pasca sarjana yaitu S2 dan S3 sebesar 22% dan akademi sebesar 21%. Meski tidak mendapatkan informasi secara lengkap, namun toleransi beragama penghuni perumahan cukup tinggi. Salah satu kegiatan yang pernah berlangsung di perumahan adalah sembahyangan menjelang upacara perkawinan yang diadakan oleh salah seorang penghuni. Tidak ada keberatan dari penghuni sekitarnya saat kegiatan tersebut berlangsung.

Setting ekonomi. Berdasarkan kepemilikan kendaraan, beberapa informan menyebutkan bahwa setiap keluarga memiliki minimal sebuah mobil dan hampir semua memiliki minimal sebuah motor. Kepemilikan sepeda tidak diketahui. Pada saat survey berlangsung, di sebuah rumah tampak lebih dari 3 mobil terparkir di garasi dan jalan depan rumah tersebut.

Kebiasaan berbelanja penghuni terhadap kebutuhan sehari-hari, dilakukan dengan berbelanja harian atau bulanan di swalayan luar perumahan atau pasar. Tidak tersedianya toko atau swalayan yang menjual kebutuhan harian atau bulanan mengharuskan penghuni berbelanja di luar perumahan.

Setting budaya. Penghuni yang diwawancarai menyatakan tidak mengenal penghuni lain di blok rumahnya tetapi justru lebih mengenal orang di luar perumahan. Tetangga perumahan hanya pernah melihat atau menyapa saat mereka hendak keluar rumah atau ketika sedang menikmati fasilitas pusat kebugaran. Dengan demikian, fasilitas pusat kebugaran merupakan satu-satunya tempat yang paling sering digunakan sebagai tempat bertemu antar penghuni dan penghuni dengan sekitarnya.

Kegiatan mengasuh anak dilakukan oleh pengasuh. Pada saat libur terutama saat libur panjang dan hari raya Idul Fitri, sebagian besar penghuni mengisi waktu libur dengan kegiatan di luar perumahan. Penghuni yang menghabiskan waktu libur di perumahan memanfaatkan fasilitas pusat kebugaran.

Kehidupan bertetangga antar penghuni meliputi kegiatan sosial, olahraga dan keagamaan. Kegiatan sosial yang dilakukan setiap hari adalah bermain dan mengasuh anak sedangkan temporer berupa kunjungan jika ada acara perkawinan, sunatan, atau kematian. Kegiatan olahraga berkala berupa tennis, renang,

bulutangkis, dan *gym*. Kegiatan keagamaan berkala meliputi syawalan, natalan, dan kurban.

Kehidupan bertetangga antara penghuni dengan penduduk sekitar meliputi kegiatan olahraga, dan keagamaan. Kegiatan olahraga berupa tenis, *gym*, dan renang sedangkan kegiatan keagamaan berupa sholat Ied, pengajian, sembahyangan, kebaktian, ibadat, syukuran, dan latihan koor dilakukan secara berkala.

2). Setting Fisik Perumahan di Kasus 4

Perumahan ini terletak di wilayah Utara DIY. Secara administratif, penghuni perumahan ini tergabung dalam Pedukuhan Krodan, Desa Maguwoharjo, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, DIY. Perumahan ini dikelilingi oleh permukiman dan perumahan di sisi Utara dan Timur, jalan lingkar provinsi di sisi Selatan, dan sawah di sisi Barat. Di bagian Utara terdapat Kampus Universitas Sanata Darma dan Perumahan Taman Cemara Residence. Di bagian Timur terdapat Kampus Instiper, Kompleks SABO Research, SD Mustokorejo, SMPN 3 Depok, dan Perumahan Tiara Citra. Di bagian Barat terdapat hamparan sawah, Kali Tambakboyo dan Perumahan Casa Bella (lihat Gambar 62).



Gambar 62. Lokasi Perumahan Casa Grande
Sumber: google earth.com, 2012

Di awal pembangunan, pada tahun 2003, perumahan ini dirancang oleh pengembang Hasana Damai Putra, sebuah pengembang swasta di Yogyakarta. Sebanyak 281 unit rumah dan 42 ruko dengan enam tipe tersusun dalam 19 blok

di atas lahan seluas ± 12 ha. Perumahan ini masih berada di bawah pengelolaan pengembang hingga saat ini. Akses masuk perumahan bersifat terbatas dengan tiga akses yang dijaga ketat selama 24 jam. Pembatas perumahan berupa dinding setinggi tiga m yang mengelilingi dan membatasi perumahan dengan lingkungan sekitar. Perumahan dirancang menggunakan sistem *cluster* yang sesungguhnya adalah kumpulan blok bangunan dengan satu akses masuk di setiap *cluster*. Terdapat empat *cluster* di dalam perumahan. Setiap *cluster* terdiri dari empat hingga lima blok linier dengan dua hingga 30 unit rumah di setiap bloknya. Fasilitas umum dipusatkan di pusat kebugaran yang terletak di tengah perumahan. Fasilitas komersial berupa ruko dan rukan terpusat di tepi jalan raya di sisi Selatan perumahan. Fasilitas taman pembatas diletakkan di sepanjang tepi perumahan dan di jalan utama perumahan (*boulevard*).

3). Setting Fisik Ruang Terbuka Publik di Kasus 4

Ruang terbuka di Kasus 4 terdiri dari jalan, lapangan tennis, kolam renang dan taman, serta taman pembatas. Semua fasilitas tersebut dibangun dengan dana pengembang yang masuk dalam harga jual unit. Pengelolaan fasilitas sampai saat ini menjadi tanggung jawab pengembang. Semua fasilitas berskala pelayanan perumahan. Pengelola perawatan jalan adalah staff manajemen perumahan dengan dana dari penghuni, anggota pusat kebugaran, dan penyewa lapangan tennis. Pelaksana yang merawat kebersihan adalah petugas kebersihan.

Jalan. Jalan utama Kasus 4 selebar ± 12 m dan jalan lingkungan selebar 7 m. Pembatas jalan terdiri dari pagar kavling, beton taman, taman pembatas, dan dinding setinggi \pm tiga m. Di beberapa penggal jalan, terdapat beberapa perabot permanen dan semi permanen berupa ring basket, bangku, pot tanaman, portal buka tutup. Material jalan adalah konblok.

Lapangan Tennis. Lapangan tennis berada di pusat hunian di tepi jalan utama perumahan sekitar 255 m dari gerbang masuk dan 345 m dari unit rumah terjauh. Lapangan ini bersisian dengan gedung olahraga. Total luas lapangan sebesar 989 m² dengan ukuran lebar ± 23 m dan panjang ± 43 m. Pembatas lapangan berupa taman pembatas dan dinding setinggi \pm empat m. Lapangan tennis rutin digunakan

setiap hari untuk bermain tennis. Di waktu tertentu seperti Idul Adha, lapangan ini digunakan sebagai tempat pemotongan hewan kurban bagi penghuni. Material pembentuk lapangan terbuat dari aspal bercat putih untuk garis penanda.

Kolam renang dan taman. Kolam renang dan taman berada di pusat hunian berjarak sekitar 245 m dari gerbang masuk dan 335 m dari unit rumah yang terjauh. Luasnya sekitar 1070 m². Pembatas ruang terdiri dari ketinggian lantai, beton taman, dan dinding setinggi tiga m. Material pembentuk ruang terdiri dari keramik dan batu alam untuk kolam, besi untuk tiang lampu, kayu untuk bangku dan gazebo, serta rumput untuk taman.

Taman pembatas. Taman ini berada di sekeliling batas perumahan dengan lebar 0.5 m hingga delapan m. Pembatas taman terdiri dari ketinggian lantai, beton taman, dan dinding setinggi tiga m. Material pembentuk ruang terdiri dari rumput untuk lantai dan beton untuk pembatas.

4). Unit informasi ruang terbuka publik di Kasus 4

Unit informasi mengenai ruang terbuka publik di Kasus 4 meliputi 17 kegiatan bermain, mengasuh anak, mengobrol, menjemur, parkir, perayaan perkawinan/sunatan/kematian, sholat Ied, kurban, buka puasa bersama, halal bihalal, sembahyangan/kebaktian, jalan sehat, bulutangkis, bersepeda, basket, dan tenis.

Bermain, mengasuh anak, mengobrol. Bermain, mengasuh anak, dan mengobrol dilakukan oleh anak-anak penghuni dan pengasuh. Kegiatan ini berlangsung setiap hari di jalan perumahan terutama di sekitar bundaran pada pukul 07.00 – 09.00 dan pukul 16.00 – 17.30. Skala pelayanan saat kegiatan ini berlangsung adalah 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 berjalan, bersepeda, atau mendorong kereta anak, mereka menyuapi anak dan mengobrol satu sama lain. Kondisi jalan yang lebar dan sepi, suasana yang aman dan nyaman, serta kesempatan untuk bertem dengan mengobrol dengan teman menjadi alasan utama bagi mereka (lihat Gambar 63).



Gambar 63. Kegiatan bermain, mengasuh, mengobrol di Casa Grande

Jalan sehat, jogging, parkir dan mencuci kendaraan. Jalan sehat dan jogging sering dilakukan oleh penghuni di sepanjang jalan utama dan jalan lingkungan perumahan. Kegiatan berskala perumahan ini berlangsung setiap hari sekitar pukul 06.00 hingga 08.00. Alasan penghuni melakukan kegiatan ini karena ingin memiliki tubuh yang sehat serta kondisi jalan yang lebar dan sepi sehingga aman dan nyaman. Parkir dan mencuci kendaraan merupakan kegiatan yang dilakukan penghuni di jalan depan rumah dan garasi mereka. Kegiatan ini berlangsung setiap hari. Skala pelayanan saat kegiatan ini berlangsung adalah unit hunian. Di waktu malam, tidak semua penghuni memarkir mobilnya di garasi rumah terlebih jika mereka memiliki lebih dari 2 kendaraan. Sebagian besar penghuni memarkir mobil di jalan jika mereka hendak menggunakannya lagi dalam rentang waktu dekat. Kegiatan parkir dapat berlangsung sepanjang hari terutama pukul 16.00 hingga 06.00 WIB. Kegiatan mencuci mobil atau motor biasanya berlangsung sekitar pukul 06.00 WIB hingga 08.00 WIB (lihat Gambar 64).



Gambar 64. Kegiatan jalan sehat, jogging, parkir, cuci di Casa Grande

Tennis dan renang. Olahraga tennis dilakukan harian oleh penghuni dan pengunjung di lapangan tennis. Kelompok penghuni menggunakan lapangan setiap hari Rabu dan Sabtu sekitar pukul 06.00 - 10.00 dan pukul 16.00 – 20.00. Pengunjung umumnya menyewa lapangan pada hari Sabtu dan Minggu pukul 06.00 - 12.00 dan pukul 14.00 - 20.00. Kegiatan ini berskala pelayanan perumahan dan sekitar. Menurut kasir pusat kebugaran, kegiatan ini banyak dilakukan oleh kelompok bapak. Kegiatan renang berlangsung setiap hari sekitar pukul 06.00 hingga 10.00 dan pukul 16.00 hingga 20.00. Pada hari libur seperti Sabtu dan Minggu, kegiatan dapat berlangsung sepanjang hari mulai pukul 06.00 hingga 20.00. Renang merupakan kegiatan dengan skala pelayanan perumahan dan sekitarnya. Keinginan untuk sehat sekaligus bermain dan berinteraksi menyebabkan penghuni dan penduduk sekitar berenang di kolam ini. Alasan lain adalah karena kondisi kolam yang bersih, tidak ramai, serta memanfaatkan fasilitas perumahan karena mereka sudah membayar iuran pengelolaan rutin/membayar kartu keanggotaan (lihat Gambar 65).



Gambar 65. Kegiatan tennis dan renang di Casa Grande

Perkawinan, kematian, sunatan. Kegiatan perkawinan, kematian, dan sunatan pernah berlangsung di perumahan ini. Kegiatan ini berlangsung di rumah penghuni dan di jalan di depan rumah mereka dan umumnya dilakukan dengan menutup sebagian atau seluruh penggal jalan di depan rumah mereka. Kegiatan perkawinan berlangsung sehari sebelum hari H, hari H, dan sehari sesudah hari H. Kegiatan sunatan berlangsung pada hari H sedangkan kematian berlangsung pada hari H sampai sehari sesudah hari H. Alasan penutupan jalan karena luasan rumah tidak mampu menampung tamu yang hadir. Jalan di depan rumah merupakan area

terdekat untuk memperluas area kegiatan dan hal ini diperbolehkan oleh penghuni lainnya. Alasan penghuni (pengantin bersuku Jawa) menyelenggarakan kegiatan perkawinan di rumah karena adanya tradisi akad nikah dilakukan di rumah keluarga pengantin perempuan (lihat Gambar 66).



Gambar 66. Kegiatan perkawinan, kematian, sunatan di Casa Grande

Sholat Ied. Kegiatan sholat Ied dilakukan oleh penghuni dan penduduk sekitar. Kegiatan ini berskala pelayanan perumahan dan sekitar. Kegiatan sholat Ied berlangsung pada saat Idul Fitri dan Idul Adha antara pukul 06.00 hingga 08.00. Jalan depan ruko di Selatan perumahan yang berhadapan langsung dengan jalan lingkaran Utara menjadi tempat pelaksanaan kegiatan ini. Penandaan kegiatan dilakukan melalui bentangan kain, hamparan koran, tikar, sajadah, dan sound system. Pengguna melakukan kegiatan di jalan depan ruko karena kondisi jalan yang luas, bersih, dekat dengan rumah, memanfaatkan fasilitas, serta karena anggapan tidak ada tempat lain yang lebih sesuai selain di sana. Alasan lain adalah karena tempat tersebut jika ditutup sementara tidak akan mengganggu lalu lintas karena kegiatan ruko berlangsung setelah sholat Ied selesai (lihat Gambar 67).



Gambar 67. Kegiatan sholat Ied dan pemotongan kurban di Casa Grande

5). Persepsi penghuni di Kasus 4

Ruang terbuka publik di Perumahan Casa Grande boleh digunakan untuk umum dengan syarat tertentu. Masyarakat umum yang diperbolehkan

menggunakan fasilitas pusat kebugaran adalah mereka yang terdaftar sebagai anggota *club*. Menurut pengembang, kontribusi anggota klub di luar penghuni dapat mengurangi beban pengelolaan. Keinginan agar lebih bermanfaat bagi banyak orang, kesempatan untuk bersosialisasi dan berinteraksi dengan orang lain sekaligus mengurangi beban pengelolaan penghuni menjadi alasan pemanfaatan fasilitas tersebut untuk umum.

Persepsi penghuni terhadap ruang terbuka publik di perumahan ini adalah teduh, indah, aman, mudah dicapai, dan nyaman. Ruang terbuka di perumahan ini teduh karena adanya pohon rindang yang ditanam di tepi jalan lingkungan dan di tengah boulevard. Keindahan ruang disebabkan banyaknya pohon rindang di tepi jalan sehingga ruang menjadi segar dan sejuk serta kondisi jalan, taman pusat kebugaran, dan taman pembatas yang terawat dan memadai. Kondisi aman disebabkan karena perumahan berada di bawah pengawasan petugas keamanan selama 24 jam. Lokasi ruang yang terpusat di pusat kebugaran, berada di tengah perumahan, dapat digunakan dengan bebas oleh penghuni dan anggota klub menjadi alasan kemudahan pencapaian. Kondisi nyaman disebabkan ruang yang memadai, terawat, dan mudah dicapai.

Prioritas informan penghuni tentang fasilitas ruang terbuka yang harus ada di sebuah perumahan adalah taman dan lintasan jogging. Taman merupakan prioritas utama karena taman yang ada sekarang bersifat artifisial, hanya untuk keindahan visual saja. Tersedianya taman yang dapat digunakan secara aktif dianggap mampu melengkapi fasilitas yang sudah tersedia saat ini. Prioritas berikutnya adalah lintasan jogging. Seperti halnya taman, lintasan jogging dianggap mampu melengkapi fasilitas yang sudah ada.

6). Faktor yang Mempengaruhi Ruang Terbuka Publik di Kasus 4

Faktor yang mempengaruhi pemanfaatan ruang di perumahan ini terdiri dari latar belakang usia, gender, status sosial, dan tradisi bermukim penghuni. Usia penghuni dengan dominasi kelompok usia produktif menyebabkan rendahnya aktivitas harian di perumahan. Mereka menghabiskan waktu seharian di luar perumahan dan pulang ke rumah hanya untuk beristirahat. Status sosial sebagai

kelas atas dengan pola pengasuhan anak di tangan pengasuh menyebabkan mayoritas pengguna jalan di pagi dan sore hari adalah pengasuh dan anak yang bermain dan mengasuh. Status sosial pula yang menyebabkan kebutuhan mereka akan kenyamanan visual tinggi sehingga taman menjadi prioritas pertama yang harus tersedia di sebuah perumahan.

Pengaruh pengembang yang kuat dan tradisi bermukim yang cenderung individual menjadi pendorong dibukanya fasilitas pusat kebugaran untuk umum. Penghuni merasa tidak mengenal tetangga sekitar dan memiliki kebiasaan mereka untuk berkegiatan secara individual. Kondisi ini menyebabkan mereka kurang menghiraukan apakah pengguna adalah sesama penghuni atau bukan. Meski akses masuk perumahan terbatas, ruang tersebut dibuka untuk umum agar dapat berinteraksi dengan sekitar, lebih bermanfaat, lebih ramai, sekaligus kurangi dana pengelolaan penghuni. Di sisi lain, meski jenis fasilitas menarik, dengan bentuk ruang yang tertutup dan jarak ke unit terjauh lebih dari 300 m, aktivitas dan frekuensi pemanfaatan oleh penghuni tergolong rendah rendah.

Faktor tradisi keagamaan, perkawinan, kematian, sunatan, dan kepemilikan kendaraan menyebabkan jalan di depan ruko atau depan rumah dan area parkir pusat kebugaran digunakan untuk berbagai kegiatan. Jalan di depan ruko digunakan untuk sholat Ied sedangkan area parkir untuk penyembelihan kurban. Kondisi jalan dan parkir yang datar, bersih, dan luas menjadi alasan pemanfaatan tempat tersebut. Jalan di depan rumah menjadi tempat perluasan area privat yaitu rumah mereka. Hal ini ditandai dengan penempatan ring basket secara permanen atau tenda dan kendaraan pada saat tertentu.

4.3. Kelompok Kasus Perumahan Menengah Bawah

Temuan dan pembahasan hasil penelitian di kelompok kasus perumahan menengah bawah dipaparkan ke dalam lima sub bab pembahasan. Empat sub bab pertama menjelaskan tentang: (1) Kasus 5 Perumnas Condong Catur, (2) Kasus 6 Perumnas Minomartani, (3) Kasus 7 Perumahan Nogotirto Elok 2 dan 3, dan (4)

Kasus 8 Perumahan Griya Arga Permai. Keempat sub bab tersebut kemudian dibahas dalam (5) kelompok kasus perumahan menengah bawah.

4.3.1. Kasus 5 Perumnas Condong Catur

Perumnas Condong Catur dipilih sebagai kasus kelima karena perumahan ini merupakan perumahan nasional tertua di Yogyakarta. Ketersediaan beberapa informan untuk diwawancarai sebelum surat ijin turun dari pihak kelurahan dan RW banyak membantu proses pengumpulan data. Informan yang menjadi nara sumber dalam penelitian ini berjumlah 49 orang. Informan tersebut terdiri dari 35 penghuni, 2 wakil RW, 8 ketua RT, 2 staff kelurahan, dan 2 staff pengembang PT Perum Perumnas Regional V. Informan yang berfungsi sebagai tokoh kunci di perumahan ini adalah staff pengembang di Perumnas Regional V yang bertugas di Yogyakarta dan bendahara RW 22 yang bekerja sebagai pedagang angkringan di lapangan RW 22.

1). Setting sosial, ekonomi, dan budaya penghuni di Kasus 1

Secara administrasi, seluruh penghuni perumahan tergabung dalam 3 RW yaitu RW 13, RW 17, dan RW 22. Lokasi perumahan yang berada di perbatasan 3 dusun menyebabkan secara administrasi perumahan ini berada di 3 dusun yaitu Dusun Dero, Dusun Gempol, dan Dusun Ngringin, Kelurahan Condong Catur, Kabupaten Sleman.

Setting sosial. Berdasar data informan, komposisi gender penghuni perumahan adalah seimbang antara lelaki dan perempuan. Mayoritas penghuni beretnis Jawa (87%). Mayoritas penghuni berada di usia produktif (75%), pensiunan (13%), dan usia sekolah. Pendidikan sebagian besar penghuni adalah SMA (26%) sedangkan lainnya adalah sarjana (13%) dan diploma (7%). Pekerjaan mayoritas penghuni adalah karyawan (54%) sedangkan lainnya adalah pensiunan (23%) dan PNS (21%). Latar belakang agama penghuni adalah Islam (77%), Katolik (15%), Kristen (7%), Hindu dan Budha (1%). Toleransi beragama di perumahan ini tinggi dibuktikan dengan adanya kegiatan rutin pengajian, sembahyangan, kebaktian, dan koor. Mayoritas penghuni adalah penduduk asli Yogyakarta (84%).

Setting ekonomi. Berdasarkan informasi dari responden, sebagian besar penghuni memiliki motor (82%) dan hanya sebagian kecil (13%) yang memiliki mobil dan sepeda (34%). Dari sisi kebiasaan berbelanja, kebutuhan harian penghuni diperoleh dari pedagang keliling, warung di dalam perumahan dan pasar. Kebutuhan bulanan penghuni diperoleh di warung di dalam perumahan, pasar di sebelah perumahan, dan swalayan di luar perumahan.

Setting budaya. Penghuni perumahan menyatakan bahwa mereka sangat mengenal tetangga dengan radius optimal antara ± 10 hingga 30 unit dari rumah mereka. Sebagian informan menyatakan bahwa mereka tidak mengenal tetangga di luar perumahan.

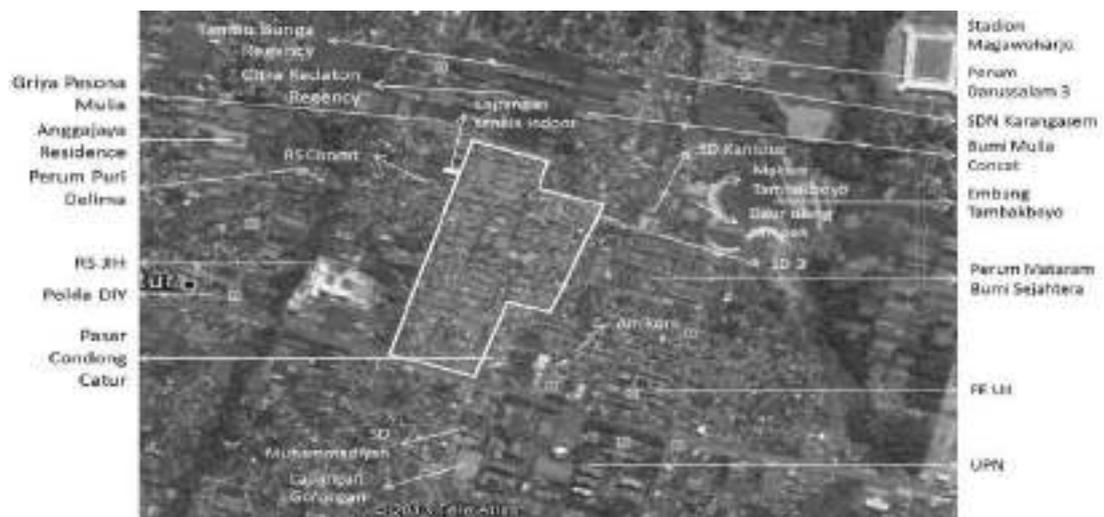
Kegiatan mengasuh anak dilakukan oleh ibu, pengasuh, atau nenek. Pada saat libur, sebagian besar penghuni memanfaatkan waktu libur mereka di dalam perumahan dengan berkumpul di rumah, berolahraga, atau berekreasi. Pada waktu tertentu, sebagian penghuni secara berkala berlibur di luar perumahan untuk menengok anak dan cucu.

Kehidupan bertetangga antar penghuni terdiri dari kegiatan sosial, olahraga, maupun keagamaan. Kegiatan sosial harian berupa bermain, mengasuh anak, menyuapi, dan ngobrol. Kegiatan sosial berkala berupa arisan, temu warga, kerjabakti, rapat RT, tahun baruan, dan lomba 17 Agustus-an. Kegiatan arisan dan temu warga merupakan kegiatan pengikat utama kebersamaan terutama bagi kaum ibu dan bapak. Kegiatan sosial temporer berupa kunjungan jika ada penghuni yang sakit, perkawinan, sunatan, dan kematian. Kegiatan olahraga harian berupa sepakbola, sepeda, jogging, dan jalan sehat. Kegiatan olahraga berkala adalah bulutangkis dan senam. Kegiatan keagamaan berkala meliputi pengajian, halal bihalal, sembahyangan. Kegiatan ini dilakukan di rumah salah seorang warga secara bergiliran. Kehidupan bertetangga antara penghuni dengan penduduk sekitar berupa kegiatan sosial, olahraga, maupun keagamaan.

2). Setting Fisik Perumahan di Kasus 5

Perumahan ini dibangun di atas lahan yang menjadi bagian dari tiga dusun yaitu Dusun Dero, Dusun Gempol, Dusun Ngropoh, dan Dusun Ngringin. Ketiga

dusun ini merupakan bagian dari Kelurahan Condong Catur, Kabupaten Sleman. Perumahan ini dipisahkan oleh jalan terhadap permukiman lain di sekitarnya. Hamparan sawah berada di batas wilayah perumahan bagian Utara. Di sekitar perumahan terdapat Perum Taman Bunga Regency, Citra Kedaton, Perum Darussalam III, Bumi Mulia Condong Catur, Perum Mataram Bumi Sejahtera, Griya Pesona Mulia, Anggajaya Residence, Perum Puri Delima, RS Jogja International Hospital, RS Condong Catur, SD Muhammadiyah, SDN Karangasem, SD Kanisius, FE UII, Amikom, UPN, makam Tambakboyo, embung Tambakboyo, tempat daur ulang sampah, Stadion Maguwoharjo, lapangan tennis indoor, dan lapangan gorongan (lihat Gambar 68).



Gambar 68. Lokasi Perumnas Condong Catur
Sumber peta: google earth.com, 2012

Perumahan ini dibangun di atas lahan seluas ± 21.7 ha, terdiri dari 1169 unit rumah dengan luas maksimal unit adalah 70 m^2 dan luas maksimal lahan 150 m^2 (Winandari dkk, 2012).. Pengembang memanfaatkan arsitek di perusahaan mereka sebagai perancang kawasan dan perumahan tanpa bantuan konsultan lain. Perumahan dirancang menggunakan sistem blok dengan fasilitas umum terpusat di tengah hunian. *Cluster* tersebut terbentuk dari 70 blok linier yang masing-masing atas 10 hingga 30 unit rumah. Akses masuk perumahan bersifat terbuka, dapat diakses dan dilalui umum melalui 19 pintu masuk perumahan. Karena begitu banyak akses masuk yang bersifat terbuka, penghuni berinisiatif untuk

mengurangi risiko kejahatan dengan mendirikan cakruk dan melakukan ronda. Cakruk digunakan sebagai tempat berkumpul penghuni saat melakukan kegiatan ronda. Kegiatan ronda dimulai pukul 22.00 WIB hingga 01.00 WIB.

Fasilitas perumahan sebagian dibangun penghuni secara swadaya sebagian lagi bekerja sama dengan institusi. Fasilitas tersebut berupa TK, SD, SMP, masjid, gereja Katolik, gereja Kristen, puskesmas, balai RW, jalan, dan lapangan multifungsi. Seluruh dana pembangunan dan pengelolaan fasilitas bersumber dari penghuni dan institusi di sekitar lapangan. Saat ini, fasilitas tersebut juga dimanfaatkan oleh penduduk sekitar perumahan termasuk penghuni perumahan lain di sekitarnya. Dana tersebut dikumpulkan dari uang kas yang dibayarkan setiap bulan pada saat temu warga. Dana yang terkumpul digunakan untuk membayar operasional perumahan. Kekurangan dana operasional terutama saat pembangunan kemudian dilakukan dengan pengumpulan iuran secara sukarela.

3). Setting Fisik Ruang Terbuka Publik di Kasus 5

Ruang terbuka di Perumnas Condong Catur terdiri dari jalan dan lapangan multifungsi. Lapangan tersebut digunakan sebagai taman sekaligus tempat olahraga dan pertemuan warga. Penempatan ruang tersebut tersebar di 3 tempat. Di akhir pembangunan, semua lahan fasilitas diserahkan kepada Pemerintah Daerah Kabupaten Sleman. Merujuk Permendagri No. 9 tahun 2009 Bab V pasal 11, penyerahan tersebut sudah sesuai karena merupakan aset PemDa.

Jalan. Hirarki jalan di Perumnas Condong Catur terdiri dari jalan utama dan jalan lingkungan. Jalan utama selebar sekitar 7 m membentang searah Utara - Selatan. Jalan lingkungan selebar sekitar 4 m, menghubungkan antara unit rumah satu dengan unit rumah lainnya di setiap *cluster*. Pembatas jalan terdiri dari Jalan, pagar rumah, saluran air, dan pot tanaman (lihat Gambar 69).

Beberapa tahun setelah dihuni, penghuni menambahkan perabot permanen di beberapa penggal jalan. Perabot tersebut terdiri dari Gerbang nama perum, polisi tidur, pot, bangku, tiang listrik, tiang jemur, dan gardu jaga. Pohon rindang, pohon buah, dan tanaman hias ditanam berderet oleh penghuni di sepanjang jalan. Material jalan di jalan utama adalah aspal sedangkan di jalan lingkungan adalah

konblok. Pengelola perawatan jalan adalah pengurus RT/RW sedangkan pelaksana yang merawat kebersihan jalan adalah petugas kebersihan (khusus lapangan bola) dan penghuni di depan jalan tersebut.

Lapangan. Lapangan di Perumahan ini tersebar di 3 tempat. Dirancang sebagai pusat kegiatan penghuni perumahan, lapangan ini berjarak sekitar 91 m hingga 171 m dari gerbang masuk dan 280 m dari unit rumah terjauh. Luas lapangan berkisar antara 420 m² hingga 2765 m². Lapangan ini digunakan untuk penghuni dan penduduk sekitar dengan skala pelayanan perumahan atau RW. Pembatas lapangan berupa jalan, tempat duduk beton, dinding sekolah, pagar TK, ketinggian lantai, dan tanaman (lihat Gambar 69).

Terdapat beberapa perabot permanen dan semi permanen di lapangan. Perabot tersebut terdiri dari sepasang tiang net, tiang lampu, bangku, kios, gawang, alat kebersihan. Pohon rindang, pohon buah, atau tanaman hias ditanam berderet di tepi lapangan oleh penghuni untuk memperteduh lapangan. Material pembentuk lapangan terbuat dari lantai plesteran semen, konblok, rumput, dan tanah. Pengelola perawatan lapangan adalah pengurus RT/RW dan pengurus masjid (khusus lapangan depan masjid) sedangkan pelaksana yang merawat kebersihan adalah petugas kebersihan dan penghuni yang tinggal di depan lapangan. Dana pengelolaan bersumber dari penghuni.



Gambar 69. Jalan (kiri) dan lapangan (kanan) di Perumnas Condong Catur

4). Unit informasi ruang terbuka publik di Kasus 5

Secara umum, kegiatan di ruang terbuka di kasus ini meliputi 33 kegiatan yang dilakukan antar penghuni maupun antara penghuni dengan penduduk sekitar. Kegiatan tersebut berupa bermain, mengasuh anak, mengobrol, menjemur, parkir, kerjabakti, posyandu, tirakatan, lomba, dan upacara 17 Agustus, bakti sosial/pasar murah, perkawinan, kematian, sunatan, karnaval, tempat pemungutan suara, ronda, sholat ied, kurban, buka puasa bersama, halal bihalal, sembahyangan/kebaktian, jumatan, takbiran, jalan sehat, sepakbola, senam, bulutangkis, bersepeda, tenis meja, voli, jualan semi permanen, warung, serta jualan keliling.

Bermain bola. Kegiatan ini dilakukan oleh anak-anak penghuni di lapangan multifungsi. Kegiatan ini dilakukan harian oleh anak penghuni dan penduduk sekitar sejak pukul 12.00 hingga 14.00 dan 16.00 hingga 18.00. Skala pelayanan adalah kelurahan, perumahan, dan RW. Alasan anak bermain bola di lapangan bervariasi. Selain untuk kesehatan, beberapa anak bermain di sana untuk memanfaatkan fasilitas yang tersedia dan dekat selain karena ingin bermain dengan teman mereka. Kegiatan ini dilakukan untuk mengenal dan mempererat tetangga sekitar (lihat Gambar 70).

17 Agustus-an. Kegiatan ini berlangsung secara berkala selama 1 minggu sebelum tanggal 17 Agustus dan melibatkan seluruh penghuni perumahan. Kegiatan perlombaan biasanya berlangsung sore hari pukul 16.00 hingga 18.00. Skala pelayanan adalah kelurahan, perumahan, dan RW. Pada saat acara berlangsung, peralatan seperti spanduk, gawang, kursi dan meja untuk panitia, peralatan lomba seperti tali atau botol menjadi penanda acara berlangsung (lihat Gambar 70).

Bermain, mengasuh anak, mengobrol. Kegiatan berskala pelayanan perumahan dan RW ini dilakukan oleh penghuni dan penduduk sekitar di lapangan dan jalan setiap hari sejak pukul 12.00 hingga 14.00 dan 16.00 hingga 18.00. Alasan penghuni dan penduduk sekitar melakukan kegiatan ini adalah untuk kesehatan, memanfaatkan fasilitas yang tersedia, dekat, dapat lebih akrab serta mengenal tetangga sekitar termasuk penduduk sekitar (lihat Gambar 71).

Sekolah. Kegiatan sekolah dilakukan oleh siswa, guru, karyawan, pengantar jemput, dan pedagang. Kegiatan ini ditandai dengan adanya motor dan gelaran dagangan. Saat istirahat, siswa keluar untuk jajan. Sambil jajan mereka duduk dan mengobrol di kios semi permanen atau angkringan. Alasan penghuni melakukan kegiatan ini adalah untuk memanfaatkan fasilitas yang tersedia, luas, bersih, dekat, bebas bergerak, dapat mengakrabkan penghuni, mengenal lingkungan dan tetangga, serta karena tidak ada tempat lain yang tersedia (lihat Gambar 71).

Tenis meja atau pingpong. Tennis meja dilakukan di balai RW, balai RT, atau di lapangan multifungsi oleh kelompok bapak penghuni mulai pukul 06.00 hingga 08.00. Skala pelayanan saat kegiatan ini berlangsung adalah RW atau RT. Selain untuk kesehatan, kegiatan ini digunakan untuk mengakrabkan, bersosialisasi dan berinteraksi dengan tetangga. Balai dan lapangan dipilih sebagai tempat permainan karena luas, tersedia, dekat, dan dianggap tidak ada tempat lain yang lebih memungkinkan (lihat Gambar 72).

Senam. Kegiatan berskala pelayanan RW ini dilakukan oleh penghuni di lapangan multifungsi secara berkala di hari Selasa dan Jumat dan setiap hari saat bulan puasa pukul 16.00 hingga 18.00. Kegiatan ini didominasi oleh kelompok ibu. Alasan utama mereka melakukan kegiatan ini karena ingin memiliki tubuh yang sehat, menjaga keakraban, bersosialisasi, berinteraksi. Kegiatan ini dilakukan di lapangan karena kondisinya yang luas, tersedia, dekat dan tidak ada tempat lain (lihat Gambar 72).

Bulutangkis. Kegiatan berskala RW ini dilakukan di lapangan bulutangkis oleh kelompok bapak setiap Sabtu dan Minggu pukul 19.00 hingga 21.00 dan di jalan perumahan oleh keluarga terutama ibu dan anak setiap sore pukul 16.00 hingga 18.00. Alasan utama mereka melakukan kegiatan ini karena ingin memiliki tubuh yang sehat, menjaga keakraban, bersosialisasi, berinteraksi. Kegiatan ini dilakukan di lapangan karena kondisinya yang luas, tersedia, dekat dan tidak ada tempat lain (lihat Gambar 73).

Kerjabakti. Kegiatan berskala RW ini dilakukan oleh semua penghuni perumahan setiap bulan sekali pada hari Minggu mulai pukul 08.00 hingga 10.00. Alasan penghuni melakukan kegiatan ini adalah karena kewajiban, bersosialisasi,

berinteraksi sekaligus menjaga lingkungan dekat mereka agar selalu sehat (lihat Gambar 73).

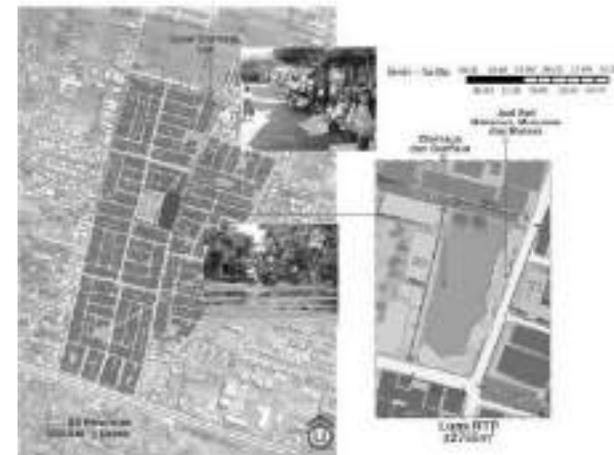
Jumat-an dan Sholat Ied. Kedua kegiatan ini berskala pelayanan perumahan dan sekitar dilakukan oleh penghuni dan penduduk sekitar. Kegiatan Jumatan dilakukan setiap hari Jumat pada pukul 11.30 – 13.00 di masjid perumahan. Kegiatan sholat Ied berlangsung saat hari raya Idul Fitri dan Idul Adha mulai pukul 06.00 hingga 08.00. Pengguna melakukan kegiatan di masjid sebagai kewajiban umat muslim, mendekatkan diri pada Tuhan, menjalin keakraban, sosialisasi, mengenal tetangga, bersilaturahmi, srawung, dan bertukar informasi. Mereka sholat di masjid tersebut karena telah tersedia dan dekat dengan tempat kegiatan mereka. Mereka sholat di lapangan tersebut untuk memanfaatkan fasilitas, tempat yang luas, bersih, dekat, dan karena tidak ada tempat lain yang dianggap lebih memadai (lihat Gambar 74).

Kurban saat Idul Adha. Kegiatan berskala pelayanan perumahan, RW, atau RT ini berlangsung setiap Idul Adha di beberapa tempat oleh penghuni dan penduduk sekitar mulai pukul 04.00 hingga 16.00. Alasan pemilihan lapangan dan jalan sebagai tempat pelaksanaan kurban untuk memanfaatkan fasilitas, tempat yang luas, bersih, dekat, dan karena tidak ada tempat lain yang dianggap lebih memadai (lihat Gambar 74).

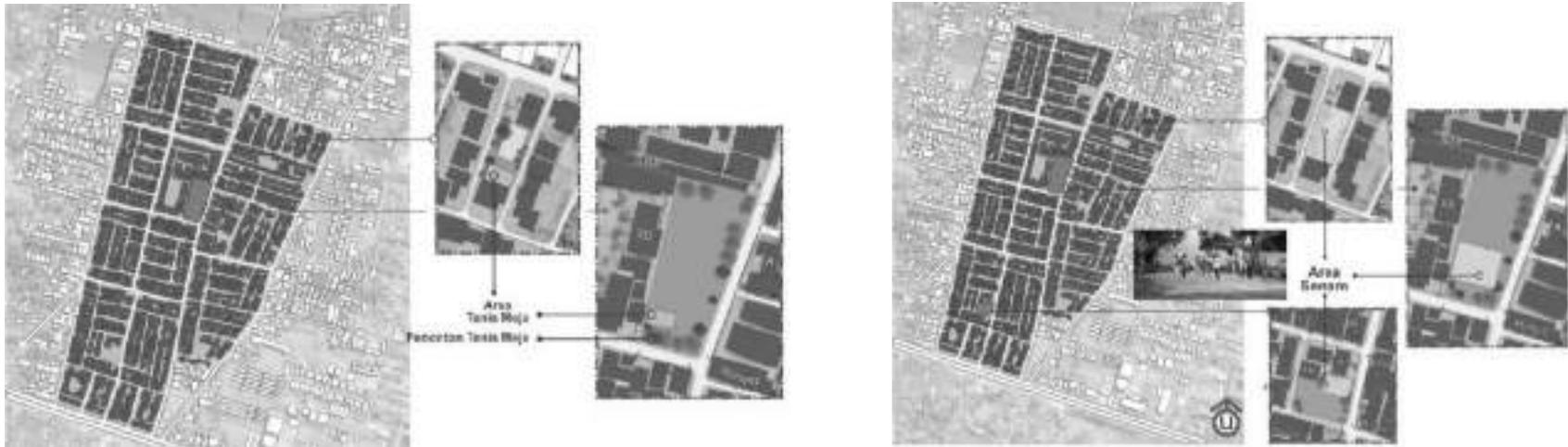
Perkawinan, kematian, dan sunatan. Kegiatan berskala perumahan ini berlangsung di jalan depan rumah penghuni saat ada peristiwa perkawinan, kematian, atau sunatan yang menimpa penghuni rumah tersebut. Kegiatan perkawinan biasanya berlangsung 3 hari yaitu sehari sebelum, hari H, dan sehari sesudah sedangkan kematian berlangsung 2 hari yaitu pada hari H dan sehari sesudahnya. Penghuni menggunakan jalan di depan rumah karena menganggap rumah mereka kurang luas, dekat, serta adanya kebiasaan di perumahan (lihat Gambar 75).



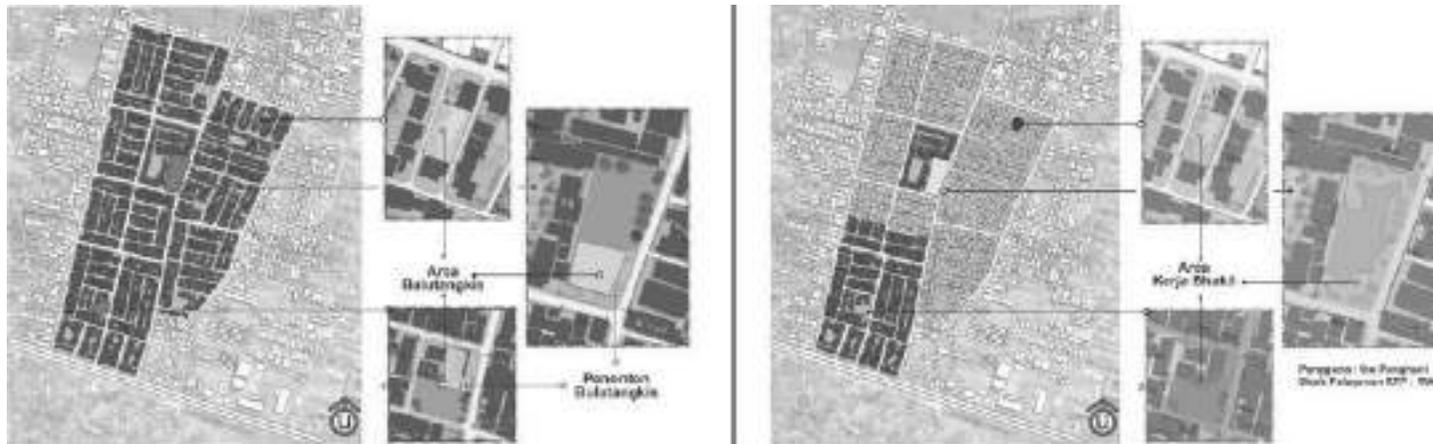
Gambar 70. Kegiatan bermain bola (kiri) dan 17 Agustus (kanan) di Perumnas Condong Catur



Gambar 71. Bermain, mengasuh anak (kiri) dan sekolah di Perumnas Condong Catur



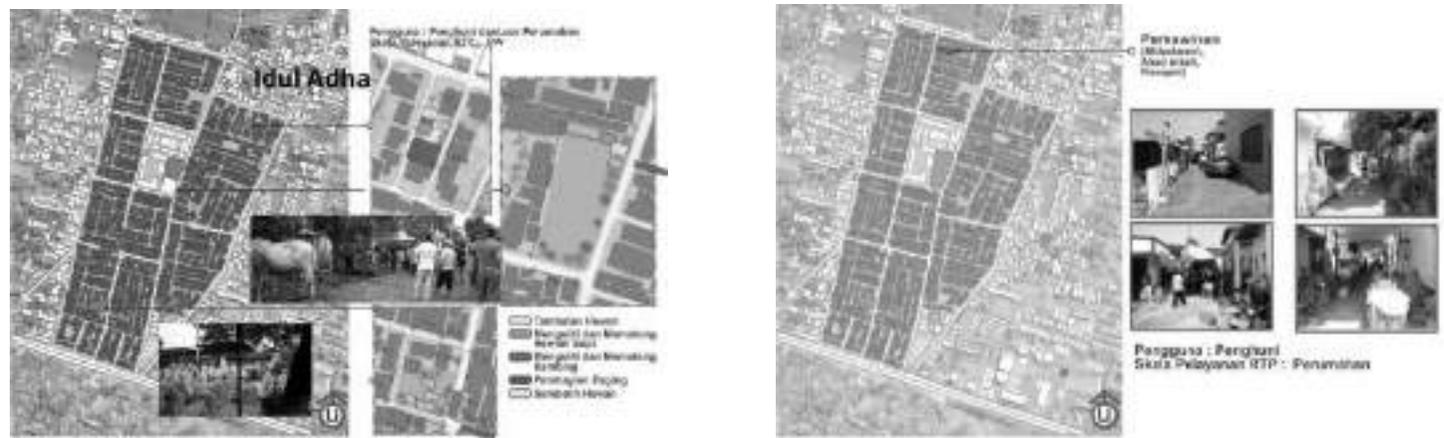
Gambar 72. Kegiatan tenis meja (kiri) dan senam (kanan) di Perumnas Condong Catur



Gambar 73. Kegiatan bulutangkis dan kerjabakti di Perumnas Condong Catur



Gambar 74. Kegiatan sholat Jumat dan Ied di Perumnas Condong Catur



Gambar 75. Kegiatan kurban (kiri), perkawinan, kematian, sunatan (kanan) di Perumnas Condong Catur

5). Persepsi penghuni di Perumnas Condong Catur

Ruang terbuka publik di Perumnas Condong Catur digunakan oleh penghuni dan penduduk sekitar karena kesadaran bahwa fasilitas tersebut merupakan fasilitas umum. Akan lebih menyenangkan penghuni jika membayar retribusi, ijin, bermanfaat, menjaga kebersihan dan keamanan.

Persepsi penghuni terhadap ruang terbuka publik di perumahan ini adalah tidak teduh, indah, sangat aman, sangat mudah dicapai, dan sangat nyaman. Mereka menganggap ruang terbuka di perumahan ini tidak teduh karena sedikitnya pohon rindang. Jalan di rumah dianggap teduh karna ditanam pohon buah meskipun ruang terbuka hijau yang ada masih dianggap kurang. Penghuni menganggap puas dengan keindahan ruang terbuka publik terutama karena adanya ada pohon meski sedikit serta lapangan yang bersih dan terawat terutama setelah kerjabakti.

Semua ruang terbuka publik di perumahan ini dianggap aman karena mudah dilihat. Lokasi lapangan yang menjadi pusat orientasi rumah di sekitarnya menyebabkan interaksi dan pemanfaatan ruang yang tinggi. Privasi ruang tinggi karena berada di dalam perumahan, dikelilingi hunian, dirawat dan digunakan penghuni sekitar meskipun memiliki akses terbuka. Hal ini mempengaruhi tingginya pemanfaatan dan interaksi lapangan. Lokasi lapangan yang tersebar di tiap RW dan di tengah hunian menjadi penyebab kemudahan pencapaian. Keberadaan pohon yang terawat, luas, sejuk, rimbun, segar, adem, rapi, bisa bernafas lega menjadi alasan kenyamanan penghuni. Hal ini pula yang menyebabkan lapangan tersebut akhirnya sering dimanfaatkan.

Penghuni memprioritaskan taman, taman bermain, lapangan bulutangkis, bola, dan jalan. Ruang tersebut digunakan selain untuk olahraga, kenyamanan, keindahan, kesejukan, kesehatan, bermain, juga untuk interaksi. Frekuensi berkumpul lingkup RT/RW yang cukup tinggi menyebabkan perlu dipersiapkan keran air serta tempat untuk mencuci.

6). Faktor yang Mempengaruhi Ruang Terbuka Publik

Faktor yang mempengaruhi pemanfaatan ruang di perumahan ini terdiri dari latar belakang usia, jenis kelamin, status sosial, pendidikan, toleransi beragama, keragaman suku, kondisi fisik ruang, dan tradisi bermukim penghuni. Faktor usia dan status sosial di kasus Perumnas Condong Catur memberi karakteristik terhadap kegiatan dan pemanfaatan ruang terutama di taman dan lapangan. Mayoritas pengguna adalah anak, ibu, nenek. Mereka menggunakan ruang secara harian di lapangan dan penggal jalan.

Faktor kebiasaan berkumpul menyebabkan terjadi pemusatan kegiatan di lapangan. Lapangan multifungsi menjadi prioritas ruang bagi penghuni yang harus ada di perumahan. Kebiasaan ini membutuhkan tempat yang datar, bersih, sekaligus luas terlebih jika diperlukan untuk mendirikan tenda. Tempat cuci peralatan juga penting untuk mempermudah jalannya kegiatan.

4.3.2. Kasus 6 Perumnas Minomartani

Perumnas Minomartani dipilih sebagai kasus keenam karena perumahan ini merupakan perumahan nasional kedua di Yogyakarta yang dibangun tahun 1981. Surat ijin yang turun berdekatan dengan surat ijin Perumnas Condong Catur menyebabkan survey dilakukan berdekatan dengan pelaksanaan survey di Perumnas Condong Catur. Dalam perjalanannya, birokrasi yang agak sulit dari RW setempat menyebabkan informasi di kasus ini tidak didapatkan secara detil. Informan yang menjadi nara sumber dalam penelitian ini berjumlah 25 orang terdiri dari Lurah Minomartani, 1 staff Kelurahan Minomartani, 3 tokoh penghuni Perumnas Minomartani, dan 20 penghuni.

1). Setting sosial, ekonomi, dan budaya penghuni di Kasus 6

Secara administrasi, seluruh penghuni perumahan tergabung dalam 30 RT dan 6 RW. Data mengenai latar sosial dan ekonomi diolah berdasarkan data tercatat di 4 RW per bulan Juni 2011. Keempat RW tersebut terdiri dari RW 02, RW 03, RW 05, dan RW 06. Data mengenai budaya dan tradisi bermukim penghuni diolah berdasarkan data 20 informan yang juga menjadi responden penelitian.

Setting sosial. Jumlah lelaki dan perempuan di perumahan ini seimbang, masing-masing 50% dengan mayoritas (96 %) adalah penduduk asli Yogyakarta. Sebagian besar penghuni sekitar 55% berada dalam usia produktif sedangkan lainnya di usia sekolah (27%), usia pensiun (10%), dan usia balita (5%). Latar belakang agama penghuni adalah beragama Islam (72%), Katholik (27%), Kristen (7%), serta Hindu dan Budha (1%). Pendidikan sebagian besar penghuni adalah lulusan SMA (48%) sedangkan lainnya sarjana (27%) dan pelajar (22%). Pekerjaan sebagian besar penghuni (40%) adalah karyawan swasta dan lainnya adalah pegawai negeri sipil (38%), pensiunan (21.8%), dan Abri/Polri (0.2%).

Setting ekonomi. Semua penghuni memiliki motor dengan beberapa bahkan memiliki lebih dari 1 motor di rumah mereka. Hampir sebagian penghuni memiliki mobil (37%) dan sepeda (36%). Dari sisi kebiasaan berbelanja, kebutuhan harian penghuni diperoleh dari warung, pedagang keliling, pasar, atau swalayan luar perumahan. Kebutuhan bulanan penghuni diperoleh di pasar, warung, swalayan, atau pedagang keliling.

Setting budaya. Penghuni perumahan menyatakan bahwa mereka mengenal tetangga satu blok terutama yang memiliki kesamaan instansi atau agama. Kegiatan mengasuh anak didominasi oleh ibu. Pada saat libur, sebagian besar penghuni memanfaatkan waktu libur mereka di dalam perumahan dengan berkumpul di rumah, bersih-bersih rumah, atau berjualan. Sebagian lainnya berkegiatan di luar perumahan untuk rekreasi atau ke mal.

Kehidupan bertetangga antar penghuni terdiri dari kegiatan sosial, olahraga, keagamaan, dan komersial. Kegiatan sosial harian berupa bermain, mengasuh anak, menyuapi, mengobrol, dan ronda. Kegiatan sosial berkala berupa arisan (RT, PKK), kerjabakti, koperasi, rapat/temu warga, ronda, kumpulan pemuda/karang taruna, tirakatan, lomba dan upacara 17-an, HUT Yogya, dan posyandu. Kegiatan arisan dan temu warga merupakan kegiatan pengikat utama kebersamaan terutama bagi kaum ibu dan bapak. Kegiatan sosial temporer berupa kunjungan jika ada penghuni yang sakit, perkawinan, sunatan, dan kematian. Kegiatan olahraga harian berupa basket, bulutangkis, sepeda, jalan sehat, senam, dan sepakbola. Kegiatan olahraga berkala adalah voli, futsal, dan tenis meja. Kegiatan

keagamaan berkala meliputi pengajian, sembahyangan, kebaktian, dan syawalan. Kehidupan bertetangga antara penghuni dengan penduduk sekitar berupa kegiatan sosial, keagamaan, atau komersial.

2). Setting Fisik Perumahan di Kasus 6

Lokasi perumahan berada di Kelurahan Minomartani, Kecamatan Tegalrejo, Kabupaten Sleman. Perumahan ini dipisahkan oleh jalan, sawah, dan kali terhadap permukiman lain di sekitarnya. Hamparan sawah berada di batas Barat sedangkan Kali Tambakboyo mengalir di batas Timur perumahan. Fasilitas di sekitar perumahan terdiri dari Masjid Sulthon, Masjid Nurul Muttawin, Masjid Al-Hidayah, Masjid Nurul Huda, seminari, SDN Purwomartani II, SMP Muhammadiyah II Depok, lapangan sepakbola Karangmojo, Stadion Maguwoharjo, dan makam (lihat Gambar 76).



Gambar 76. Lokasi Perumnas Minomartani
Sumber peta: google earth.com, 2012

Perumahan ini dibangun di atas lahan seluas ± 32.4 ha, terdiri dari 1936 unit rumah dengan luas setiap unit antara 21 m^2 hingga 54 m^2 dan luas maksimal lahan 100 m^2 . Dirancang dengan sistem blok, terdapat 103 blok linier yang terdiri atas

lima hingga 34 unit rumah dengan fasilitas umum di setiap RW (terdiri dari enam RW). Akses masuk perumahan bersifat terbuka, dapat diakses dan dilalui umum melalui 16 pintu masuk. Karena begitu banyak akses masuk yang bersifat terbuka, penghuni berinisiatif untuk mengurangi risiko kejahatan dengan membangun portal, mendirikan cakruk, dan melakukan ronda. Batas wilayah perumahan berupa dinding setinggi \pm satu meter di bagian Timur yang berbatasan dengan kali dan jalan serta sawah di sisi lain (lihat Gambar 77).



Gambar 77. Site plan Perumnas Minomartani

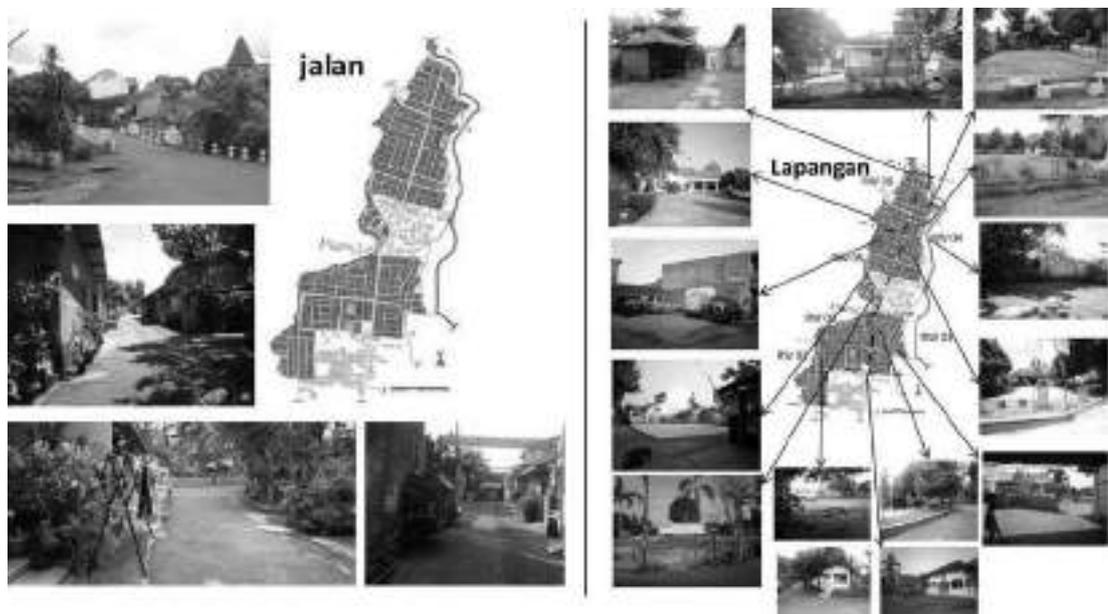
Fasilitas perumahan sebagian dibangun penghuni secara swadaya sebagian lagi bekerja sama dengan institusi. Fasilitas tersebut berupa TK, SD, masjid, gereja Katolik, gereja Kristen, puskesmas, balai RW, balai RT, jalan, lapangan multifungsi (sepakbola, bulutangkis, basket, voli), dan taman. Seluruh dana pembangunan dan pengelolaan fasilitas bersumber dari penghuni dan institusi di sekitar lapangan. Saat ini, fasilitas tersebut juga dimanfaatkan oleh penduduk sekitar perumahan termasuk penghuni perumahan lain di sekitarnya. Dana tersebut dikumpulkan dari uang kas yang dibayarkan setiap bulan pada saat temu warga. Dana yang terkumpul digunakan untuk membayar operasional perumahan. Kekurangan dana operasional terutama saat pembangunan kemudian dilakukan

dengan pengumpulan iuran secara sukarela. Pengelola fasilitas tersebut adalah pengurus RW atau RT.

3). Setting Fisik Ruang Terbuka Publik di Kasus 6

Ruang terbuka di Kasus ini terdiri dari jalan dan lapangan multifungsi. Lapangan digunakan sebagai tempat olahraga, pertemuan warga, dan taman. Di RW 04 dan RW 01 terdapat pengolahan limbah terpadu yang menjadi proyek percontohan bagi tempat lain. Pengelola perawatan lapangan adalah pengurus RT atau RW. Pelaksana perawatan kebersihan jalan adalah penghuni di depan jalan atau di sekitar lapangan. Dana pengelolaan bersumber dari penghuni.

Jalan. Hirarki jalan di kasus ini terdiri dari jalan utama selebar ± 7 m dan jalan lingkungan selebar ± 4 m. Pembatas jalan terdiri dari dinding unit, pagar kavling, beton taman, dinding ± 3 m, dan saluran air. Beberapa tahun setelah dihuni, penghuni menambahkan perabot permanen dan semi permanen di beberapa penggal jalan. Material jalan di perumahan ini adalah aspal di jalan utama serta aspal atau konblok di jalan lingkungan (lihat Gambar 78).



Gambar 78. Jalan dan lapangan di Perumnas Minomartani

Lapangan. Lapangan berskala pelayanan perumahan dan RW ini tersebar di beberapa tempat di setiap RW. Lapangan ini digunakan oleh penghuni dan penduduk sekitar dan digunakan sebagai pusat kegiatan penghuni perumahan. Jarak lapangan antara 0 m hingga 242 m dari jalan utama dan 241 m dari unit rumah terjauh. Luas lapangan berkisar antara 78 m² hingga 1890 m². Pembatas lapangan berupa jalan, saluran air, dinding, pagar, ketinggian lantai. Material pembentuk lapangan berupa lantai semen, konblok, rumput, tanah, dan batu kali. Bangku terbuat dari beton, plastik, dan kayu. Tiang dari besi serta balai dan cakruk dari kayu atau pasangan bata (lihat Gambar 78).

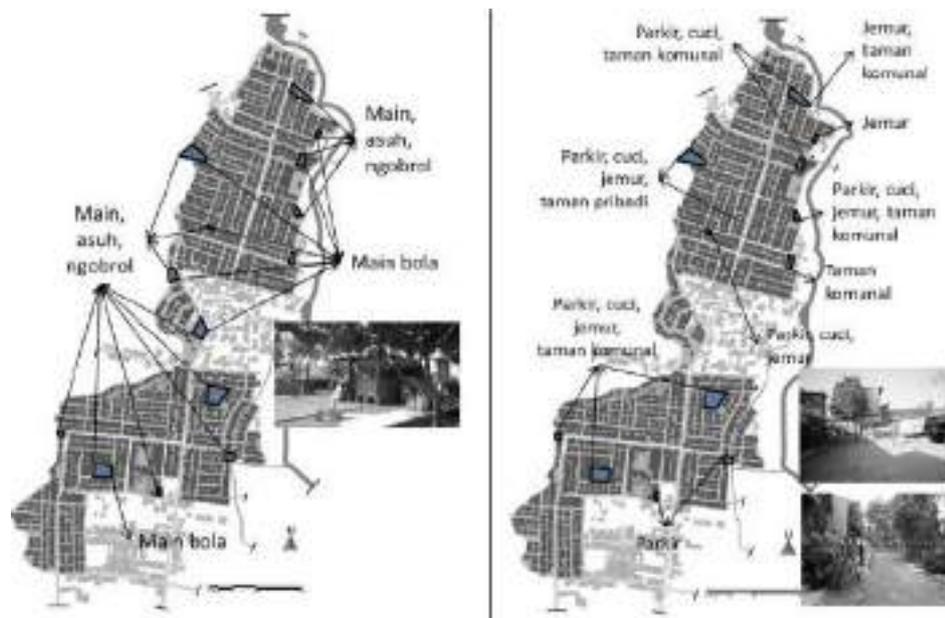
4). Unit informasi ruang terbuka publik di Kasus 6

Unit informasi mengenai ruang terbuka publik di Kasus 6 dilihat dari 34 kegiatan yang dilakukan penghuni baik antar penghuni maupun dengan penduduk sekitar. Kegiatan tersebut berupa bermain, mengasuh anak, mengobrol, menjemur, parkir, kerjabakti, posyandu, tirakatan, lomba, dan upacara 17 Agustus, bakti sosial/pasar murah, perkawinan, kematian, sunatan, tempat pemungutan suara, ronda, sholat ied, kurban, buka puasa bersama, halal bihalal, sembahyangan/kebaktian, jumatatan, takbiran, jalan sehat, sepakbola, senam, bulutangkis, bersepeda, tenis meja, voli, basket, jualan semi permanen, warung, pasar, serta jualan keliling.

Bermain, mengasuh anak, mengobrol. Kegiatan berskala pelayanan perumahan, RW, atau RT ini dilakukan oleh penghuni dan penduduk sekitar. Setiap hari, kegiatan ini berlangsung sejak pukul 06.30 hingga 08.00, 12.00 hingga 13.00 dan 16.00 hingga 18.00. Alasan penghuni melakukan kegiatan ini untuk membuang penat dan keakraban. Penghuni menggunakan lapangan dan jalan untuk memanfaatkan fasilitas yang tersedia, luas, hijau, dan dapat melihat banyak orang (lihat Gambar 79).

Parkir, mencuci kendaraan, menjemur. Kegiatan harian berskala pelayanan unit hunian dan RT ini dilakukan penghuni di jalan depan rumah dan lapangan multifungsi. Di waktu malam, sebagian besar penghuni memarkir mobilnya di jalan atau lapangan dekat rumah terlebih jika mereka memiliki lebih dari 1

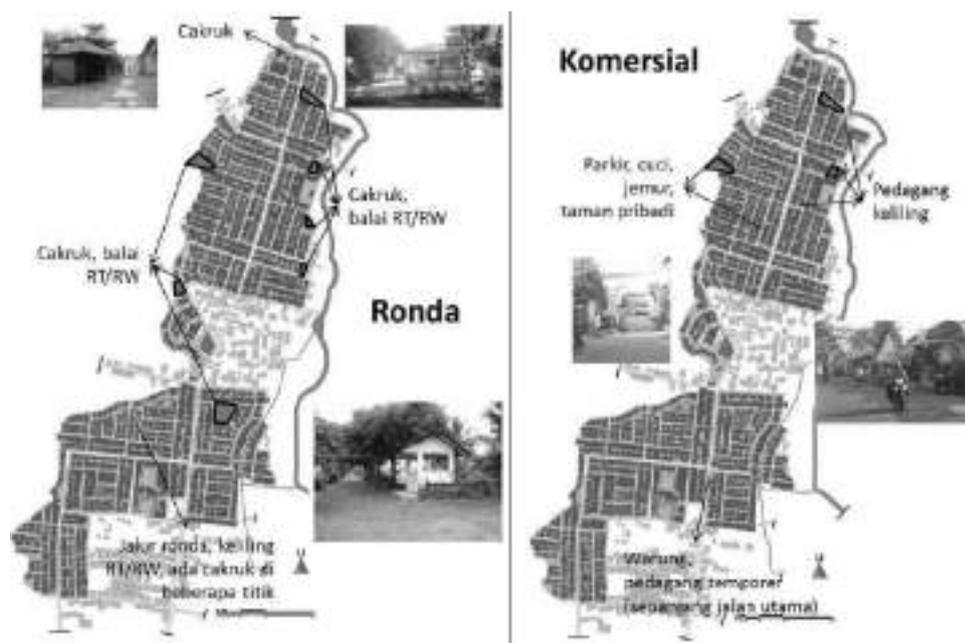
kendaraan. Kegiatan parkir dapat berlangsung sepanjang hari terutama pukul 17.00 hingga 07.00 WIB. Kegiatan mencuci mobil atau motor biasanya berlangsung sekitar pukul 06.00 WIB hingga 08.00 WIB. Kegiatan menjemur berlangsung sekitar pukul 10.00 WIB hingga 14.00 WIB. Alasan utama parkir dan mencuci kendaraan di jalan adalah karena rumah sempit dan tidak memiliki lahan untuk parkir. Jalan dan lapangan merupakan alternatif terdekat untuk memarkir mobil milik mereka. Alasan mencuci, parkir, menjemur, dan bertanam adalah karena rumah yang sempit, tidak ada lahan, dekat, jalan dan lapangan cukup luas untuk parkir dan lewat mobil. Alasan lain adalah berlanjut sejak lomba keindahan lingkungan sehingga kegiatan bertanam berlanjut ke lapangan terdekat (lihat Gambar 79).



Gambar 79. Bermain, parkir, cuci, jemur di Perumnas Minomartani

Ronda. Kegiatan harian ini dilakukan oleh bapak dan pemuda penghuni perumnas di setiap RW atau RT sejak pukul 20.00 hingga 01.00. Alasan penghuni melakukan kegiatan ini adalah untuk menjaga keamanan dan ketentraman. Selain itu, mereka memiliki kebutuhan untuk berkumpul, menjalin keakraban, silaturahmi, dan persaudaraan sekaligus bertukar informasi. Kegiatan ini wajib dilakukan oleh penghuni secara bergilir sebulan sekali (lihat Gambar 80).

Komersial (jual beli). Kegiatan harian berskala pelayanan perumahan dan sekitar ini dilakukan oleh penjual, penghuni, dan penduduk sekitar di jalan dan rumah penghuni. Hampir semua toko, warung permanen, angkringan, dan pedagang temporer berjualan di sepanjang jalan utama. Pedagang keliling berkeliling di jalan lingkungan dan terkadang berhenti di beberapa titik jalan. Pedagang keliling berjualan mulai pukul 07.00 hingga 10.00. Pedagang temporer, toko, dan warung berjualan mulai pukul 06.00 hingga 21.00. Pedagang angkringan berjualan mulai pukul 16.00 hingga 23.00. Alasan pedagang berjualan di tempat ini adalah karena banyak pembeli dan langganan. Penghuni berbelanja di tempat ini setiap hari karena lokasinya yang sangat dekat dengan rumah, langganan dengan penjual, dapat mengobrol untuk mendapat informasi, serta menjalin keakraban dengan tetangga (lihat Gambar 80).



Gambar 80. Kegiatan ronda dan komersial di Perumnas Minomartani

Bulutangkis. Kegiatan berskala pelayanan RW ini dilakukan di lapangan oleh bapak dan pemuda 2 kali seminggu pada pukul 16.00 hingga 18.00 dan di jalan perumahan oleh ibu dan anak setiap hari antara pukul 16.00 hingga 18.00. Alasan melakukan kegiatan di tempat ini adalah untuk memanfaatkan fasilitas yang tersedia, bersosialisasi, dan karena tidak ada tempat yang lain (lihat Gambar 81).

Jalan sehat, berlari, dan bersepeda. Kegiatan harian berskala pelayanan perumahan dan sekitar ini dilakukan di jalan perumahan dan sekitarnya terutama hari Minggu dan event tertentu. Mereka melakukan kegiatan secara individu, berkelompok (5 hingga 7 orang), maupun per RW. Kegiatan ini dilakukan untuk menjaga kesehatan, keakraban, membuang penat, serta memanfaatkan fasilitas yang tersedia (lihat Gambar 81).

Pengolahan sampah. Kegiatan berskala pelayanan RW ini dilakukan di ruang terbuka tepat di tepi sungai di RW 04 dan RW 01 dan telah menjadi proyek percontohan di Provinsi DI Yogyakarta. Kegiatan pengolahan dilakukan oleh penghuni RW 04 dan RW 01 dan dikelola oleh kelompok KPSM Mina Sembada. Kegiatan ini berlangsung menerus sepanjang hari. Kegiatan ini dilakukan untuk menjaga kesehatan lingkungan sekaligus mengurangi pencemaran akibat sampah dan limbah rumah tangga (lihat Gambar 82).

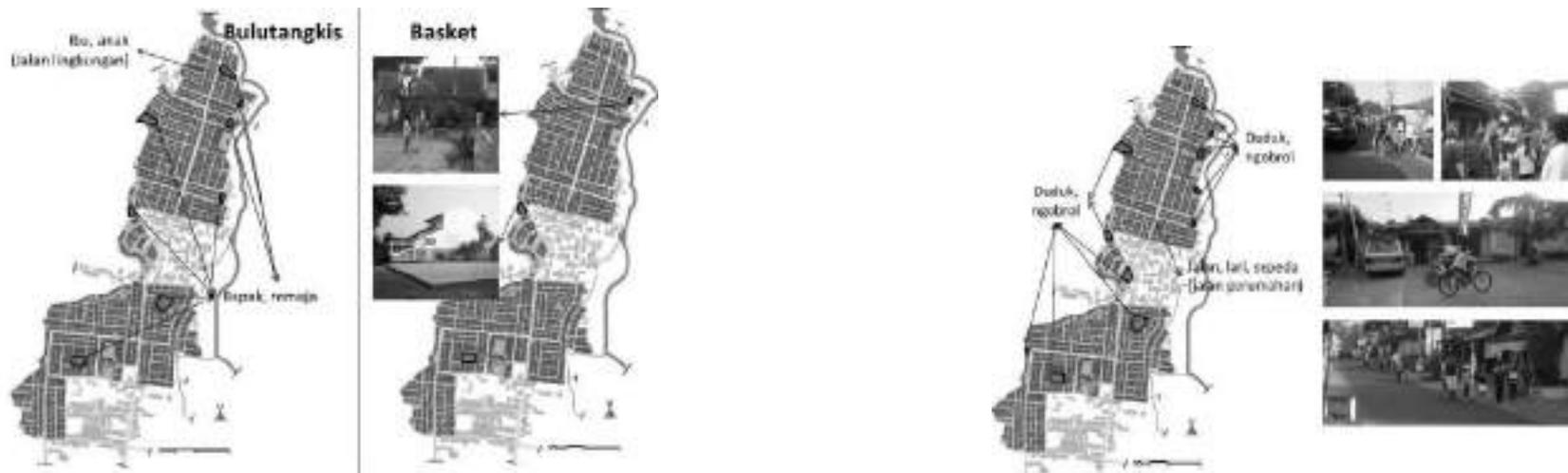
Senam, cek kesehatan, posyandu. Kegiatan berskala pelayanan RW ini dilakukan oleh penghuni di lapangan dan balai RW. Kegiatan senam berlangsung berkala setiap Minggu pukul 06.00 hingga 07.30 dan setiap hari di bulan puasa pukul 16.00 hingga 17.00. Kegiatan cek kesehatan dan posyandu berlangsung secara berkala setiap bulan pukul 07.30 hingga 11.00. Kegiatan senam dan cek kesehatan didominasi oleh bapak dan ibu kelompok lanjut usia sedangkan posyandu untuk balita dan ibu. Penghuni melakukan kegiatan ini untuk menjaga kesehatan, ajang silaturahmi, bertemu tetangga, sekaligus bertukar informasi. Kondisi lapangan yang luas, mampu menampung banyak orang, dekat, nyaman menjadi alasan kebutuhan mereka akan tempat berkumpul (lihat Gambar 82).

17 Agustus-an. Kegiatan berskala pelayanan perumahan, RT, dan RW ini dilangsungkan secara berkala dan melibatkan seluruh penghuni perumahan. Kegiatan ini biasanya berlangsung beberapa minggu sebelum dan pada tanggal 17 Agustus dan di bulan Oktober. Kegiatan acara ini adalah perlombaan, tirakatan, kerjabakti, upacara, dan pentas seni. Penghuni melaksanakan kegiatan ini untuk silaturahmi, gotong royong, bertemu tetangga, keakraban, memperkuat persaudaraan, menjaga kebersihan, sekaligus bertukar informasi. Alasan pemakaian lapangan dan jalan secara merata karena tersedianya lokasi yang dekat,

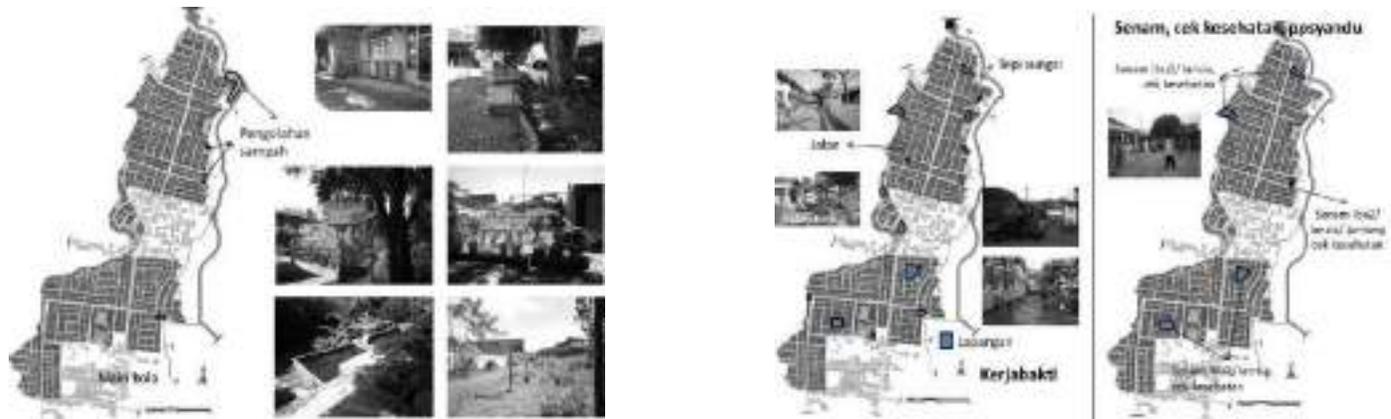
luas, dapat digunakan untuk berkumpul, dan merupakan fasilitas umum. Dana yang digunakan untuk melaksanakan acara ini berasal dari kas pengurus RT atau RW dan partisipasi sukarela penghuni (lihat Gambar 83).

Kurban saat Idul Adha. Kegiatan berskala pelayanan RW dan sekitarnya ini dilakukan oleh penghuni dan penduduk sekitar setiap Idul Adha di beberapa tempat terutama di tujuh Masjid perumahan. Kegiatan kurban berlangsung mulai pukul 04.00 hingga 16.00 di lapangan dan penggal jalan. Alasan pemilihan lapangan dan jalan sebagai tempat pelaksanaan kurban untuk memanfaatkan fasilitas, tempat yang luas, dan dekat masjid. Penjual melakukan kegiatan jual beli di tepi lapangan karena banyak orang berkumpul serta kebiasaan anak untuk jajan atau membeli permainan/balon sambil melihat proses penyembelihan dan pematangan hewan (lihat Gambar 83).

Perkawinan dan kematian. Kegiatan berskala pelayanan perumahan ini dilakukan oleh penghuni perumahan pada event tertentu di jalan depan rumah masing-masing atau di lapangan masjid. Kegiatan perkawinan berlangsung sehari sebelum hari H, hari H, dan sehari sesudah hari H. Alasan menggunakan jalan di depan rumah karena kebiasaan yang memperbolehkan menutup jalan saat acara berlangsung, dekat, tersedia, dan lebih luas. Alasan menggunakan lapangan di depan masjid karena dekat, tersedia, lebih luas, bersih, hijau, asri, dan merupakan fasilitas umum. Kegiatan kematian umumnya berlangsung pada hari H sampai sehari sesudah hari H. Alasan menggunakan jalan di depan rumah karena kebiasaan di perumahan yang memperbolehkan menutup jalan saat acara berlangsung, serta rumah yang kurang luas (lihat Gambar 84).



Gambar 81. Kegiatan bulutangkis, basket (kiri), jalan, dan bersepeda (kanan) di Perumnas Minomartani



Gambar 82. Kegiatan pengolahan sampah (kiri), kerjabakti, senam, dan posyandu (kanan) di Perumnas Minomartani



Gambar 83. Kegiatan 17 Agustus, baksos (kiri), sholat, dan kurban di Perumnas Minomartani



Gambar 84. Kegiatan perkawinan dan kematian di Perumnas Minomartani

5). Persepsi penghuni di Kasus 6

Hampir semua penghuni memperbolehkan ruang terbuka publik di Perumahan digunakan oleh masyarakat umum. Umum boleh memakai selama mereka ijin, tidak mengganggu, dan membayar retribusi untuk pemanfaatan komersial. Kesadaran bahwa semua fasilitas tersebut merupakan fasilitas umum, lebih bermanfaat, dan tersedia menjadi alasan pembolehan. Sebagian lagi menginginkan fasilitas tersebut hanya digunakan oleh penghuni perumahan karena merupakan fasilitas yang ada di dalam perumahan.

Persepsi penghuni terhadap ruang terbuka publik di perumahan ini adalah teduh, indah, sangat aman, sangat mudah dicapai, dan nyaman. Sebagian besar informan menganggap ruang terbuka di perumahan ini teduh karena banyak pohon dan sejuk. Sebagian lagi menganggap tidak teduh terutama di tengah lapangan karena tidak ada pohon. Kondisi terawat, bersih, rapi, terdapat balai, cakruk, dan tanaman hias menjadi penyebab keindahan ruang. Semua ruang terbuka publik di perumahan ini dianggap aman karena mudah dilihat, di tengah atau tepi perumahan namun tetap menjadi orientasi bagi hunian di sekitarnya. Lokasi lapangan yang menjadi pusat orientasi rumah di sekitarnya menyebabkan interaksi dan pemanfaatan ruang yang tinggi. Lokasi lapangan yang tersebar di setiap RW dan di tengah hunian menjadi penyebab kemudahan pencapaian. Ruang yang sangat mudah dicapai, dekat, dan luas menjadi alasan kenyamanan penghuni.

Penghuni menganggap ruang terbuka publik harus tersedia di sebuah perumahan. Mereka memprioritaskan taman bermain, taman, lapangan voli, jalan, lapangan bola, lapangan bulutangkis, lapangan basket, jalur jogging, dan taman pembatas. Ruang tersebut digunakan untuk menjaga kesehatan, kesegaran, kenyamanan, keindahan, tempat bermain, berinteraksi, sekaligus mendapatkan fasilitas yang lengkap, dekat, dan murah.

6). Faktor yang Mempengaruhi Ruang Terbuka Publik di Kasus 6

Faktor yang mempengaruhi pemanfaatan ruang di perumahan ini terdiri dari latar belakang usia, jenis kelamin, status sosial, pendidikan, toleransi beragama,

keragaman suku, kondisi fisik ruang, dan tradisi bermukim penghuni. Faktor usia dan status sosial di kasus Perumnas Minomartani memberi karakteristik terhadap kegiatan dan pemanfaatan ruang terutama di taman dan lapangan. Mayoritas pengguna adalah anak, ibu, nenek. Mereka menggunakan ruang secara harian di lapangan dan penggal jalan.

Faktor kebiasaan berkumpul menyebabkan terjadi pemusatan kegiatan di lapangan. Lapangan multifungsi menjadi prioritas ruang bagi penghuni yang harus ada di perumahan. Kebiasaan ini membutuhkan tempat yang datar, bersih, sekaligus luas terlebih jika diperlukan untuk mendirikan tenda. Tempat cuci peralatan juga penting untuk mempermudah jalannya kegiatan.

4.3.3. Kasus 7 Perumahan Nogotirto Elok 2 dan 3

Perumahan Nogotirto Elok 2 dan 3 dipilih sebagai kasus ketujuh berdasar pada kemudahan akses dan kesediaan informan untuk diwawancarai. Perumahan ini merupakan bagian dari 2 desa yaitu Desa Trihanggo dan Desa Nogotirto, Kecamatan Gamping, Kabupaten Sleman. Informan yang menjadi nara sumber dalam penelitian ini berjumlah 33 orang terdiri dari 31 orang penghuni, 1 ketua RT, dan 1 wakil ketua RW. Informan yang berfungsi sebagai tokoh kunci di perumahan ini adalah ketua RT 08 dan wakil ketua RW 17 Perumahan Nogotirto Elok 2 dan 3.

1). Setting sosial, ekonomi, dan budaya penghuni di Kasus 7

Secara administrasi, seluruh penghuni perumahan tergabung dalam 4 RW. Lokasi perumahan yang berada di perbatasan 2 desa menyebabkan secara administrasi perumahan ini berada di 2 desa yaitu Desa Trihanggo dan Desa Nogotirto, Kecamatan Gamping, Kabupaten Sleman. Salah satu RW yaitu RW 17 menjadi lokus mendalam penelitian ini karena frekuensi kegiatan yang cukup tinggi. Data mengenai latar sosial, ekonomi, dan tradisi bermukim penghuni diolah berdasarkan data 31 informan yang juga menjadi responden penelitian.

Setting sosial. Mayoritas adalah pendatang dengan perbandingan jumlah lelaki dan perempuan yang tidak diketahui dengan pasti. Sebagian besar penghuni berada dalam usia produktif sedangkan lainnya di usia sekolah dan pensiun yang

berasal dari beberapa instansi pemerintah dan swasta yang sama. Latar belakang agama penghuni adalah beragama Islam (80%), Katholik (10%), dan Kristen (10%). Pendidikan sebagian besar penghuni adalah sarjana (36%) sedangkan lainnya adalah lulusan SMA (32%) dan diploma (12%). Pekerjaan sebagian besar penghuni (26%) adalah wirasusahawan dan lainnya adalah pensiunan (23%), swasta (13%), dan ibu rumah tangga (13%).

Setting ekonomi. Sebagian besar penghuni memiliki motor dan sepeda, hanya sebagian yang memiliki mobil. Dari sisi kebiasaan berbelanja, kebutuhan harian penghuni diperoleh dari pedagang keliling, warung sekitar rumah, atau pasar. Kebutuhan bulanan penghuni diperoleh di warung atau di swalayan luar perumahan.

Setting budaya. Penghuni perumahan menyatakan bahwa mereka mengenal tetangga satu blok dengan radius sekitar 30 unit terutama yang memiliki kesamaan instansi atau agama. Sekitar 38% informan menyatakan bahwa mereka tidak mengenal tetangga di luar perumahan. Kegiatan mengasuh anak didominasi oleh ibu, nenek, dan pengasuh. Pada saat libur, sebagian besar penghuni memanfaatkan waktu libur mereka di dalam perumahan dengan berkumpul di rumah, berkebun, olahraga, atau berekreasi. Sebagian lainnya berkegiatan di luar perumahan untuk bepergian ke luar kota atau ke pertokoan.

Kehidupan bertetangga antar penghuni terdiri dari kegiatan sosial, olahraga, maupun keagamaan. Kegiatan sosial harian adalah bermain, mengasuh anak, menyuapi, dan ngobrol sedangkan berkala berupa arisan, temu warga, kerjabakti, rapat RT, tahun baruan, dan lomba 17 Agustus-an. Kegiatan arisan dan temu warga merupakan kegiatan pengikat utama kebersamaan terutama bagi kaum ibu dan bapak. Kegiatan sosial temporer berupa kunjungan jika ada penghuni yang sakit, perkawinan, sunatan, dan kematian. Kegiatan olahraga harian berupa tennis, sepakbola, sepeda, jogging, dan jalan sehat sedangkan berkala berupa bulutangkis, senam, dan renang. Kegiatan keagamaan berkala terdiri dari pengajian, halal bihalal, sembahyangan. Kegiatan ini dilakukan di rumah salah seorang warga secara bergiliran.

2). Setting Fisik Perumahan di Kasus 7

Perumahan ini dikelilingi oleh hamparan sawah di bagian Utara dan Selatan dan permukiman di sisi Timur dan Barat. Fasilitas di sekitar perumahan terdiri dari 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 85).



Gambar 85. Lokasi Perumahan Nogotirto Elok 2 dan 3
Sumber peta: google earth.com, 2012

Perumahan ini dibangun di atas lahan seluas ± 8.3 ha yang terdiri dari 430 unit dengan luas maksimal unit 100 m^2 dan luas lahan maksimal 150 m^2 . Dirancang menggunakan sistem blok dengan fasilitas umum tersebar di empat tempat di tengah hunian, terdapat 29 blok dengan masing-masing enam hingga 22 unit rumah setiap blok. Berdasarkan penuturan Bapak AS, pengembang memanfaatkan

arsitek di perusahaan mereka sebagai perancang kawasan dan perumahan tanpa bantuan konsultan lain.

Akses masuk perumahan bersifat terbuka, dapat diakses dan dilalui umum melalui 18 pintu masuk perumahan. Penghuni mendirikan gardu jaga dan portal serta melakukan ronda untuk mengurangi risiko kejahatan. Fasilitas perumahan berupa masjid, Balai RW, jalan, dan lapangan multifungsi dibangun penghuni secara swadaya dan dimanfaatkan oleh penduduk sekitar perumahan. Dana pengelolaan dikumpulkan dari uang kas yang dibayarkan setiap bulan pada saat temu warga dan digunakan untuk membayar operasional perumahan. Kekurangan dana operasional terutama saat pembangunan kemudian dilakukan dengan pengumpulan iuran secara sukarela.

3). Setting Fisik Ruang Terbuka Publik di Kasus 7

Ruang terbuka di perumahan Nogotirto Elok 2 dan 3 terdiri dari jalan dan lapangan multifungsi. Lapangan yang tersebar di 4 tempat digunakan sebagai taman sekaligus tempat olahraga dan pertemuan warga. Fasilitas tersebut telah diserahkan pengembang kepada paguyuban penghuni. Dana pengelolaan ruang terbuka berasal dari iuran penghuni. Pengelola perawatan lapangan adalah pengurus RT atau RW. Pelaksana perawatan kebersihan jalan adalah tukang taman dan penghuni di depan jalan atau di sekitar lapangan. Dana pengelolaan bersumber dari penghuni.

Lapangan. Empat lapangan di perumahan ini, dua di Nogotirto Elok II dan dua lainnya di Nogotirto Elok III, dirancang sebagai pusat kegiatan penghuni dan berskala pelayanan RW atau beberapa blok. Jarak lapangan sekitar 41 m hingga 105 m dari gerbang masuk dan 180 m dari unit rumah terjauh dengan total luas sebesar 2290 m². Lapangan ini digunakan untuk penghuni dan penduduk sekitar dengan. Pembatas lapangan berupa jalan, tempat duduk beton, atau dinding masjid. Material pembentuk lapangan terbuat dari lantai plsteran semen, rumput, dan tanah (lihat Gambar 86).

Jalan. Hirarki jalan di Perumahan Nogotirto Elok 2 dan 3 terdiri dari jalan utama selebar sekitar 7 m dan jalan lingkungan selebar sekitar 4 m. Pembatas

jalan terdiri dari beton tanaman, deretan pohon singkong, dan dinding rumah. Polisi tidur dipasang untuk mengurangi laju kendaraan yang melintas di jalan tersebut. Material jalan di jalan utama adalah aspal sedangkan di jalan lingkungan adalah konblok.



Gambar 86. Kondisi lapangan di Nogotirto Elok 2 dan 3

4). Unit informasi ruang terbuka publik di Kasus 7

Kegiatan di ruang terbuka di kasus ini meliputi 34 kegiatan yang dilakukan antar penghuni maupun antara penghuni dengan penduduk sekitar. Kegiatan tersebut berupa bermain, mengasuh anak, mengobrol, menjemur, parkir, kerjabakti, posyandu, tirakatan, lomba, dan upacara 17 Agustus, bakti sosial/pasar murah, perkawinan, kematian, sunatan, karnaval, tempat pemungutan suara, ronda, sholat ied, kurban, buka puasa bersama, halal bihalal, sembahyangan/kebaktian, jumatan, takbiran, jalan sehat, sepakbola, senam, bulutangkis, bersepeda, tenis meja, voli, basket, jualan semi permanen, warung, pasar, serta jualan keliling.

Bermain bola. Kegiatan berskala pelayanan RW dan sekitarnya ini dilakukan oleh anak-anak penghuni dan penduduk sekitar di lapangan multifungsi setiap hari

sejak pukul 12.00 hingga 14.00 dan 16.00 hingga 18.00. Di hari Minggu, selain jam tersebut, anak bermain mulai pukul 06.00 WIB hingga 10.00 WIB. Alasan bermain bola di lapangan adalah untuk kesehatan, memanfaatkan fasilitas yang tersedia, dekat, mengakrabkan, dan mengenal tetangga sekitar (lihat Gambar 87).

Bermain, mengasuh anak, mengobrol. Kegiatan harian berskala pelayanan RW dan sekitarnya ini dilakukan oleh penghuni dan penduduk sekitar di lapangan. Alasan melakukan kegiatan ini di lapangan adalah untuk kesehatan, memanfaatkan fasilitas yang tersedia, dekat, menghilangkan kebosanan, akrab, serta mengenal tetangga sekitar. Kondisi taman yang sejuk, segar, rindang, asri, serta tidak adanya tempat lain yang nyaman menjadi alasan lain mereka menggunakan lapangan ini (lihat Gambar 87).

Ronda malam. Kegiatan harian ini dilakukan oleh bapak - bapak di setiap RW secara bergilir sejak pukul 20.00 hingga 01.00. Alasan penghuni melakukan kegiatan ini adalah untuk menjaga keamanan sekaligus mengakrabkan antar penghuni. Kegiatan yang wajib dilakukan secara bergilir setiap minggu ini merupakan ajang untuk bersosialisasi sehingga lebih dekat dan kenal tetangga sekaligus bertukar informasi (lihat Gambar 80).

Basket. Kegiatan harian berskala pelayanan RW dan sekitarnya ini dilakukan oleh remaja penghuni dan penduduk sekitar mulai pukul 12.00 hingga 13.00 dan pukul 16.00 hingga 18.00. Alasan utama penghuni melakukan kegiatan ini selain ingin memiliki tubuh yang sehat juga memanfaatkan fasilitas yang tersedia dekat sekaligus mengenal dan akrab dengan tetangga sekitar rumah dan bersosialisasi (lihat Gambar 80).

Arisan dan temu warga. Kegiatan ini dilakukan di tiap RW setiap minggu kedua setiap bulan mulai pukul 16.00 hingga 21.00 dengan skala pelayanan lingkup RW. Alasan penghuni melakukan kegiatan ini selain kewajiban sebagai warga RW juga untuk mejalin keakraban dengan penghuni lain. Alasan lainnya adalah untuk memanfaatkan fasilitas yang tersedia dekat sekaligus mengenal dan akrab dengan tetangga sekitar rumah, srawung, dan bersosialisasi tukar informasi, dan menjaga silaturahmi (lihat Gambar 89). Kegiatan lain yang dilakukan penghuni Kasus 7 adalah bulutangkis dan sholat Jum'at (lihat Gambar 90). .



Gambar 87. Kegiatan bermain bola (kiri), bermain, dan mengasuh anak (kanan) di Nogotirto Elok 2 dan 3



Gambar 88. Kegiatan ronda (kiri) dan basket (kanan) di Nogotirto Elok 2 dan 3



Gambar 89. Kegiatan arisan dan temu warga di Nogotirto Elok 2 dan 3



Gambar 90. Kegiatan bulutangkis (kiri) dan Jumatan (kanan) di Nogotirto Elok 2 dan 3

5). Persepsi penghuni terhadap ruang terbuka publik di Nogotirto Elok 2, 3

Ruang terbuka publik di Perumahan Nogotirto Elok 2 dan 3 selain untuk penghuni, juga dapat digunakan oleh penduduk sekitar. Kebiasaan penghuni di kediaman sebelumnya yang memperbolehkan umum menggunakan fasilitas perumahan menyebabkan semua orang boleh memakai fasilitas tersebut.

Persepsi penghuni terhadap ruang terbuka publik di perumahan ini adalah teduh, indah, sangat aman, sangat mudah dicapai, dan sangat nyaman. Mereka menganggap ruang terbuka di perumahan ini teduh terutama di RW 17. Hal ini disebabkan karena banyak pohon besar rindang, terawat, luas, sejuk, rimbun, segar, adem, rapi, sehingga bisa membuat penghuni bernafas lega. Sebagian besar penghuni yang ditanya mengenai keindahan menjawab bahwa ruang terbuka di perumahan ini sudah indah. Mereka menganggap puas dengan keindahan ruang terbuka publik terutama karena adanya ada taman bunga, gazebo, serta lapangan yang tertata dan terawat. Semua ruang terbuka publik di perumahan ini dianggap aman karena mudah dilihat. Lokasi lapangan yang tersebar di tiap RW dan di tengah hunian menjadi penyebab kemudahan pencapaian. Keberadaan pohon besar rindang dalam jumlah besar yang terawat, luas, sejuk, rimbun, segar, adem, rapi, bisa bernafas lega menjadi alasan kenyamanan penghuni. Hal ini pula yang menyebabkan lapangan tersebut akhirnya sering dimanfaatkan.

Penghuni memprioritaskan taman, taman bermain, dan lapangan multifungsi sebagai fasilitas yang harus ada di sebuah perumahan. Penghuni peduli akan ruang terbuka, pada saat mencari rumah, mereka memilih rumah yang memiliki ruang terbuka publik yang nyaman. Ruang ini mereka pergunakan untuk sosialisasi, interaksi, olahraga, sekaligus untuk membuat kenyamanan dan keindahan lingkungan.

6). Faktor yang Mempengaruhi Ruang Terbuka Publik

Faktor yang mempengaruhi pemanfaatan ruang di perumahan ini terdiri dari latar belakang usia, jenis kelamin, status sosial, pendidikan, toleransi beragama, keragaman suku, kondisi fisik ruang, dan tradisi bermukim penghuni. Faktor usia dan status sosial di kasus perumahan Nogotirto Elok 2 dan 3 memberi

karakteristik terhadap kegiatan dan pemanfaatan ruang terutama di taman dan lapangan. Mayoritas pengguna adalah anak dan pengasuh. Mereka menggunakan ruang secara harian di lapangan tennis dan pinggal jalan.

Faktor lokasi dan kemudahan pengawasan karena lokasi yang di tengah perumahan, menjadi orientasi rumah di sekitarnya sehingga mudah dilihat dari rumah menyebabkan aktivitas dan frekuensi ruang menjadi tinggi. Hal ini ditambah dengan jarak lapangan yang kurang dari 150 m dari rumah, memiliki fasilitas menarik, dan hijau.

Faktor kebiasaan berkumpul menyebabkan terjadi pemusatan kegiatan di lapangan. Lapangan multifungsi menjadi prioritas ruang bagi penghuni yang harus ada di perumahan dengan jenis seperti kasus 3. Kebiasaan ini membutuhkan tempat yang datar, bersih, sekaligus luas terlebih jika diperlukan untuk mendirikan tenda. Tempat cuci peralatan juga penting untuk mempermudah jalannya kegiatan.

4.3.4. Kasus 8 Perumahan Griya Arga Permai

Perumahan Griya Arga Permai dipilih sebagai kasus kedelapan karena perumahan ini merupakan perumahan swasta yang dibangun tahun 1980-an di Yogyakarta. Ketersediaan beberapa informan untuk diwawancarai sebelum surat ijin turun dari pihak kelurahan dan RW banyak membantu proses pengumpulan data. Informan yang menjadi nara sumber dalam penelitian ini berjumlah 31 orang. Informan tersebut terdiri dari 25 penghuni, 4 pedagang keliling, dan 2 penduduk sekitar. Ke-25 penghuni sekaligus sebagai responden penelitian.

1). Setting sosial, ekonomi, dan budaya penghuni di Kasus 8

Secara administrasi, seluruh penghuni perumahan tergabung dalam 13 RT dan 2 RW yaitu RW 35 dan RW 36. Lokasi perumahan berada di Kelurahan Nogotirto, Kecamatan Gamping, Kabupaten Sleman. Data mengenai latar sosial, ekonomi, dan tradisi bermukim penghuni diolah berdasarkan data 25 informan yang juga menjadi responden penelitian. Namun demikian, tidak semua informan bersedia memberikan informasi tersebut secara lengkap.

Setting sosial. Sebagian besar informan berjenis kelamin lelaki (64%). Suku Jawa mendominasi informan di perumahan ini, informal lain bersuku Padang dan Tionghoa. Mayoritas usia informan adalah kelompok usia produktif dan sebagian lainnya adalah kelompok pensiunan dan sekolah. Tingkat pendidikan sebagian besar informan adalah SMA. Informan lain berpendidikan sarjana, diploma, SD, dan mahasiswa. Pekerjaan sebagian besar informan adalah wiraswastawan sedangkan lainnya adalah pensiunan, ibu rumah tangga, pegawai swasta, dan mahasiswa.

Setting ekonomi. Lebih dari separuh informan memiliki mobil dan sepeda dengan beberapa diantaranya memiliki hingga hingga dua mobil atau empat sepeda. Hampir semua penghuni memiliki motor dengan beberapa bahkan memiliki empat motor di rumah mereka.

Setting budaya. Penghuni perumahan menyatakan bahwa mereka mengenal tetangga satu blok dengan radius sekitar 30 unit terutama yang memiliki kesamaan instansi atau agama. Kegiatan mengasuh anak didominasi oleh pengasuh. Sebagian besar ibu bekerja di luar rumah sehingga pengasuhan diserahkan kepada pengasuh atau nenek yang tinggal di perumahan lain. Hanya sebagian ibu yang mengasuh sendiri anak mereka.

Pada saat libur, hampir semua penghuni mengisi waktu libur dengan kegiatan di luar perumahan seperti jalan ke luar kota atau pertokoan, menengok orang tua atau saudara, maupun rekreasi. Sebagian lainnya berkegiatan di dalam perumahan seperti berkebun dan membersihkan rumah atau berolahraga. Hal ini menjadi penyebab suasana perumahan yang lebih sepi di hari libur.

Kehidupan bertetangga antar penghuni terdiri dari kegiatan sosial, olahraga, dan keagamaan. Kegiatan sosial harian adalah bermain, mengasuh anak, menyuapi, mengobrol, dan ronda sedangkan berkala adalah arisan, kerjabakti, rapat RT/RW, tirakatan, lomba 17-an, kumpulan pemuda, syawalan, dan bazaar. Kegiatan sosial temporer berupa kunjungan jika ada penghuni yang sakit, perkawinan, sunatan, kematian, atau rekreasi. Kegiatan olahraga harian meliputi sepakbola, sepeda, dan jalan sehat sedangkan berkala meliputi tennis, voli, bulutangkis, futsal, tenis meja, dan senam. Kegiatan keagamaan berkala meliputi

pengajian, sembahyangan, kebaktian, syawalan, temu Katholik lingkungan, temu Katholik wilayah, dan natalan. Kegiatan ini dilakukan di rumah salah seorang warga secara bergiliran. Kegiatan komersial dilakukan setiap hari di beberapa rumah. Kegiatan ini berupa warung, toko, katering, atau rumah makan yang buka setiap hari oleh beberapa pemilik rumah.

2). Setting Fisik Perumahan di Kasus 8

Perumahan ini merupakan bagian dari Kelurahan Nogotirto, Kecamatan Gamping, Kabupaten Sleman. Perumahan ini dipisahkan oleh jalan dan sungai terhadap permukiman lain di sekitarnya. Hamparan sawah berada di bagian Utara dan permukiman di Barat perumahan. Sebuah sungai mengalir tepat di batas Timur sedangkan perumahan lain di bagian Selatan. Fasilitas di sekitar perumahan terdiri dari Perumahan Tirta Sani, Panggungan Baru, Griya Mahkota Regency, PDAM unit Kasihan, SD Bener, Masjid Qoriban, Masjid An-Nur, dan makam (lihat Gambar 91).



Gambar 91. Lokasi Perumahan Griya Arga Permai
Sumber peta: google earth.com, 2012

Dibangun di atas lahan seluas ± 9.8 ha, perumahan ini terdiri dari 420 unit dengan luas maksimal unit adalah 45 m^2 dan luas maksimal lahan 100 m^2 . Perumahan dirancang menggunakan sistem blok dengan 43 blok linier terdiri atas enam hingga 22 unit rumah. Akses masuk perumahan bersifat terbuka, dapat diakses dan dilalui umum melalui 13 pintu masuk. Akses masuk yang terbuka menyebabkan penghuni berinisiatif mendirikan gardu jaga, portal, dan melakukan ronda untuk mengurangi risiko kejahatan. Batas wilayah perumahan berupa dinding setinggi \pm satu meter hingga \pm tiga meter dan jalan. Fasilitas perumahan yang disediakan oleh pengembang adalah lapangan tennis dan bulutangkis. Dana pembangunan bersumber dari pengembang sedangkan pengelolaan bersumber dari penghuni dan penyewa lapangan tennis. Sampai saat ini, lapangan tennis masih dalam pengelolaan pengembang. Dana penghuni dikumpulkan dari uang kas yang dibayarkan setiap bulan pada saat temu warga. Dana yang terkumpul digunakan untuk membayar operasional perumahan sedangkan kekurangannya dilakukan dengan pengumpulan iuran sukarela.

3). Setting Fisik Ruang Terbuka Publik di Kasus 8

Ruang terbuka di kasus ini terdiri dari jalan, lapangan bulutangkis, lapangan tennis, lapangan multifungsi, dan taman pembatas. Ketiga lapangan digunakan sebagai tempat olahraga, pertemuan warga, dan taman.

Jalan. Hirarki jalan terdiri dari jalan utama selebar \pm tujuh m dan jalan lingkungan selebar \pm empat m dengan pembatas berupa pagar kavling, beton taman, dinding \pm tiga m, dan saluran air. Material jalan adalah konblok. Pengelola perawatan jalan adalah pengurus RT/RW sedangkan pelaksana yang merawat kebersihan jalan adalah penghuni di depan jalan tersebut (lihat Gambar 92).

Lapangan. Lapangan berskala pelayanan perumahan ini tersebar di 3 tempat, dirancang sebagai pusat kegiatan penghuni perumahan dan digunakan oleh penghuni dan penduduk sekitar. Jarak lapangan ini sekitar 38 m hingga 174 m dari gerbang masuk dan 180 m dari unit rumah terjauh dengan luas berkisar antara 320 m^2 hingga 1200 m^2 . Pembatas lapangan berupa jalan, dinding, pagar kawat, dan selokan. Material pembentuk lapangan berupa lantai aspal, semen, rumput, atau

tanah, serta tiang besi dan pagar kawat. Ruang ganti dan gardu terbuat dari pasangan bata dan kayu. Pengelola perawatan lapangan bulutangkis dan multifungsi adalah pengurus RT/RW sedangkan lapangan tennis adalah pengembang. Pelaksana perawatan kebersihan adalah penghuni yang tinggal di sekitar lapangan. Dana pengelolaan bersumber dari penghuni dan penyewa lapangan tennis (lihat Gambar 92).

Taman pembatas. Taman pembatas ada di sepanjang tepi sungai dengan lebar 0.5 m hingga 10 m. Taman berskala pelayanan perumahan ini berfungsi taman estetis sekaligus sempadan sungai dengan pembatas berupa dinding 0.2 m hingga 1.5 m, tanaman, jalan, ketinggian lantai, dan saluran air (lihat Gambar 93).



Gambar 92. Jalan dan lapangan di Kasus 8



Gambar 93. Taman pembatas di Kasus 8

4). Unit informasi ruang terbuka publik di Kasus 8

Secara umum, kegiatan di ruang terbuka di kasus ini meliputi 31 kegiatan yang dilakukan antar penghuni maupun antara penghuni dengan penduduk sekitar. Kegiatan tersebut berupa bermain, mengasuh anak, mengobrol, menjemur, parkir, kerjabakti, posyandu, tirakatan, lomba 17 Agustus, bakti sosial/pasar murah, perkawinan, kematian, sunatan, karnaval, tempat pemungutan suara, sholat ied, kurban, buka puasa bersama, halal bihalal, sembahyangan/kebaktian, jalan sehat, sepakbola, senam, bulutangkis, bersepeda, tenis meja, voli, tennis, jualan semi permanen, warung, paar, serta jualan keliling.

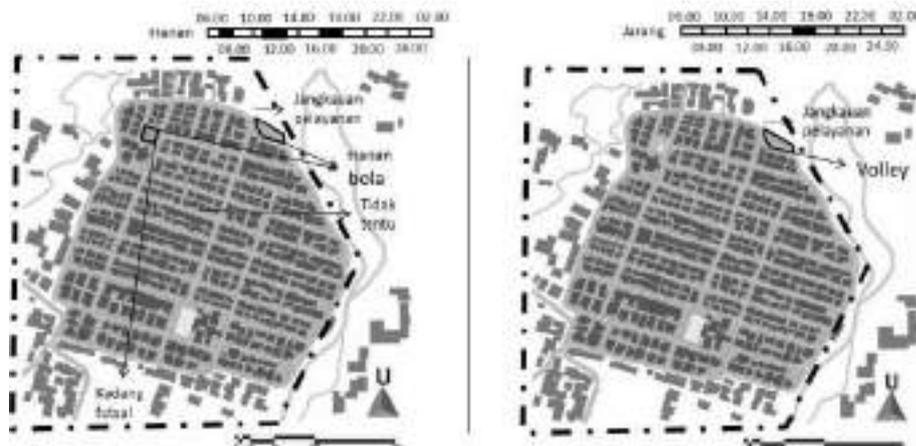
Bermain, mengasuh anak, mengobrol. Kegiatan berskala pelayanan perumahan dan sekitar ini dilakukan harian oleh penghuni dan penduduk sekitar sejak pukul 07.00 hingga 08.00, 11.30 hingga 13.00 dan 16.00 hingga 18.00. Alasan melakukan kegiatan ini adalah untuk kesehatan, memanfaatkan fasilitas yang tersedia, dekat, ingin bebas bergerak, kondisi taman yang sejuk dan indah, lapangan yang luas, bebas, segar, nyaman, terang, keinginan untuk refresing, santai, membuang rasa bosan, ajang bersosialisasi, bertemu orang lain, saling mengenal, mengobrol, dan bertukar informasi (lihat Gambar 94).



Gambar 94. Bermain dan asuh anak di Perumahan Griya Arga Permai

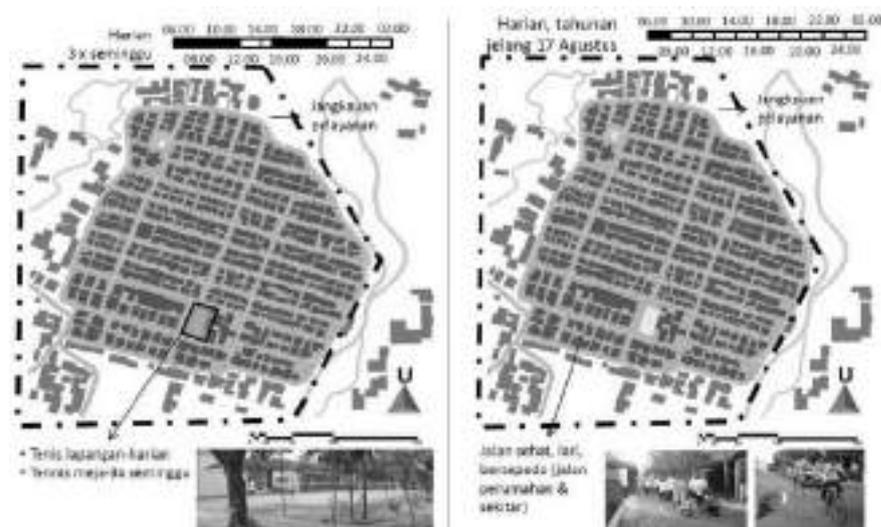
Bermain sepak bola. Kegiatan berskala pelayanan perumahan dan sekitar ini dilakukan harian di lapangan multifungsi, lapangan bulutangkis, dan jalan oleh anak penghuni dan penduduk sekitar dari pukul 07.00 - 08.00, 11.30 - 13.00 dan 16.00 - 18.00. Alasan anak bermain bola di tempat tersebut adalah untuk

kesehatan, refresing, santai, dan membuang bosan. Mereka menggunakan tempat tersebut untuk memanfaatkan fasilitas yang tersedia, tempat yang luas, bebas, dan terang. Kegiatan ini disukai karena bisa bertemu, saling mengenal, dan mengobrol dengan teman, tetangga dan penduduk sekitar (lihat Gambar 95).



Gambar 95. Bermain sepakbola dan voli di Perum Griya Arga Permai

Tenis lapangan. Kegiatan berskala pelayanan perumahan dan sekitar ini dilakukan harian terutama hari Selasa, Jumat, Sabtu, dan Minggu sejak pukul 06.00 hingga 12.00 dan 15.00 hingga 20.00 di lapangan tennis. Kegiatan ini dilakukan oleh penghuni dan penyewa lapangan Alasan melakukan kegiatan di tempat ini adalah untuk memanfaatkan fasilitas yang tersedia, tempat yang luas, bersih, dan dekat rumah (lihat Gambar 96).



Gambar 96. Kegiatan tenis, jalan, lari, sepeda di Perum Griya Arga Permai

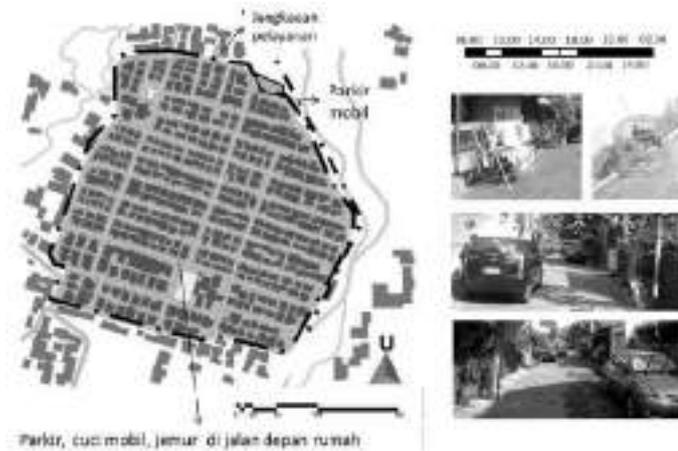
Bulutangkis dan ronda malam. Kegiatan bulutangkis di lapangan dilakukan oleh kelompok bapak seminggu sekali sedangkan kegiatan di jalan oleh anak dan ibu setiap sore hari. Kegiatan ronda malam dilakukan oleh bapak dan pemuda setiap hari sejak pukul 22.00 hingga 02.00. Alasan penghuni melakukan kegiatan ini adalah untuk menjaga keamanan sekaligus bertemu tetangga, dan mengobrol. Kegiatan yang wajib dilakukan secara bergilir setiap bulan ini merupakan ajang untuk bersosialisasi sehingga lebih dekat dan kenal tetangga sekaligus bertukar informasi (lihat Gambar 97).



Gambar 97. Kegiatan bulutangkis dan ronda di Perum Griya Arga Permai

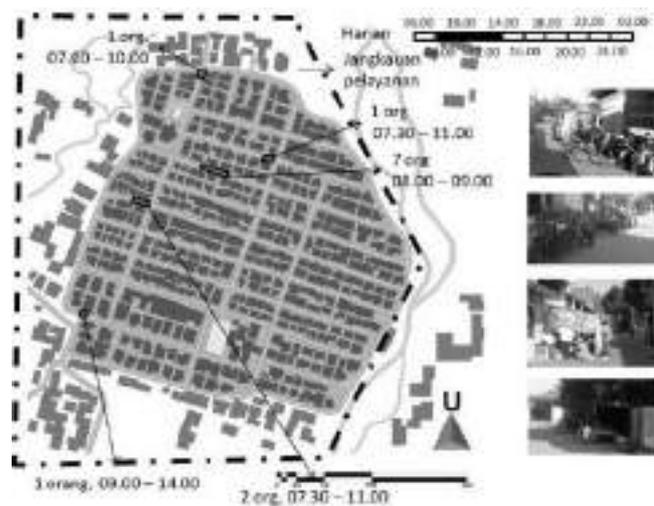
Parkir, mencuci kendaraan, menjemur. Kegiatan berskala pelayanan unit hunian ini dilakukan harian oleh penghuni di jalan depan rumah dan lapangan multifungsi. Di waktu malam, tidak semua penghuni memarkir mobilnya di garasi rumah terlebih jika mereka memiliki lebih dari satu kendaraan. Sebagian besar penghuni memarkir mobil di jalan jika mereka hendak menggunakannya lagi dalam rentang waktu dekat. Kegiatan parkir berlangsung sepanjang hari terutama pukul 18.00 hingga 08.00, mencuci mobil atau motor sekitar pukul 06.00 hingga 08.00, dan menjemur sekitar pukul 10.00 hingga 14.00. Alasan utama parkir dan mencuci kendaraan di jalan adalah karena garasi rumah hanya cukup untuk 1 mobil sedangkan selain mobil, penghuni memiliki motor dan sepeda. Untuk itu, jalan merupakan alternatif terdekat untuk memarkir mobil milik mereka. Alasan mencuci, parkir, dan menjemur adalah karena rumah yang sempit sementara jalan cukup lebar untuk parkir dan lewat mobil. Alasan lain adalah untuk

memanfaatkan fasilitas lapangan yang tidak digunakan saat siang hari serta kebiasaan penghuni lain di perumahan tersebut (lihat Gambar 98).



Gambar 98. Kegiatan parkir, cuci, jemur di Perum Griya Arga Permai

Pasar tiban. Kegiatan pasar tiban dilakukan oleh penjual, penghuni, dan penduduk sekitar di beberapa penggal jalan setiap hari antara pukul 07.00 hingga 14.00. Kegiatan ini berskala pelayanan perumahan dan sekitar. Bagi pedagang, alasan mereka berjualan di tempat ini adalah karena banyak pembeli, dagangan laris, dan dibolehkan oleh penghuni. Penghuni berbelanja di tempat ini setiap hari karena lokasinya yang sangat dekat dengan rumah, barang dagangan segar sekaligus saling mengenal dan bertukar informasi (lihat Gambar 99).



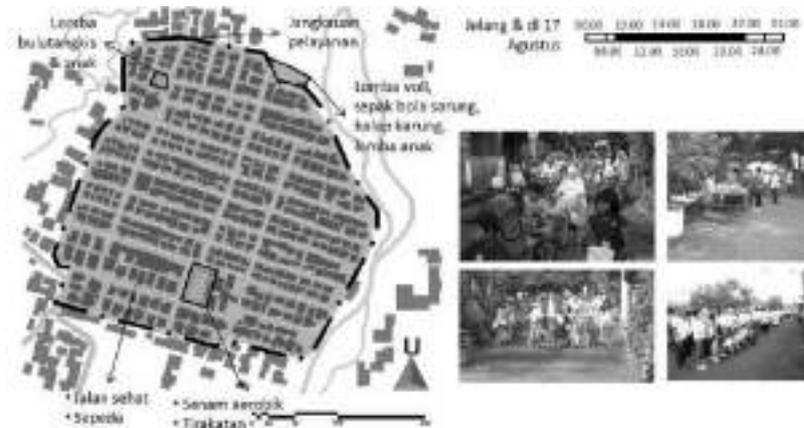
Gambar 99. Kegiatan pasar tiban di Perum Griya Arga Permai

Pertemuan warga, rapat RT/RW. Kegiatan ini dilakukan oleh bapak dan ibu penghuni sebulan sekali pada pukul 19.30 hingga 21.00. Mereka bertemu untuk mendiskusikan kondisi lingkungan, bersosialisasi, mengobrol, dan bertukar informasi (lihat Gambar 100).



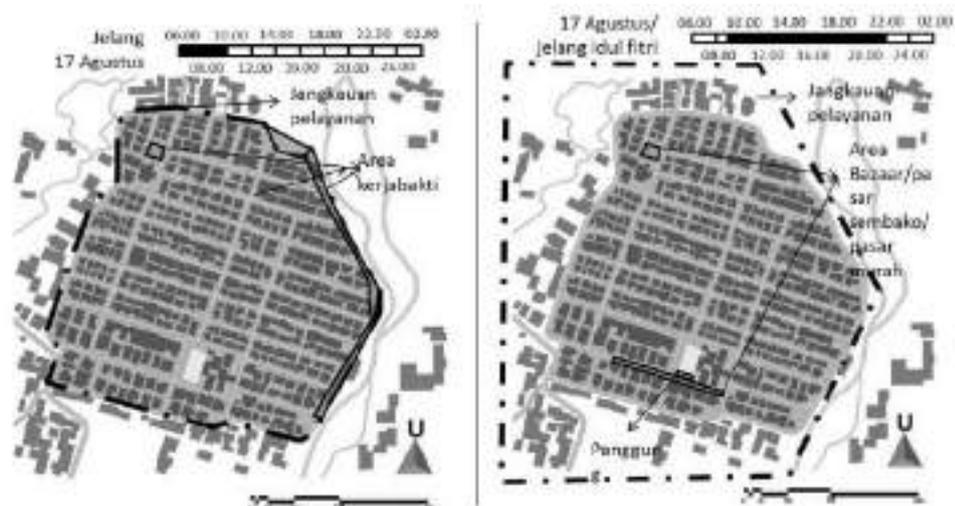
Gambar 100. Kegiatan pertemuan dan rapat di Perum Griya Arga Permai

17 Agustus-an. Kegiatan berskala pelayanan perumahan, RT, dan RW ini berlangsung secara berkala dan melibatkan seluruh penghuni perumahan. Waktu penyelenggaraan kegiatan lomba biasanya berlangsung pukul 09.00 hingga 21.00. Kegiatan tirakatan umumnya berlangsung tanggal 16 Agustus pukul 19.00 hingga 22.00. Penghuni melaksanakan kegiatan ini untuk kebersamaan dan keakraban antar penghuni. Alasan pemanfaatan lapangan dan jalan secara merata karena lokasi yang dekat, luas, bebas, segar, nyaman, terang. Selain kewajiban, kegiatan ini berfungsi sebagai sarana penghuni untuk tetap sehat, bersosialisasi, bertemu, mengenal tetangga, mengobrol, dan bertukar informasi. Dana yang digunakan untuk melaksanakan acara ini berasal dari kas pengurus RT dan partisipasi sukarela penghuni (lihat Gambar 101).



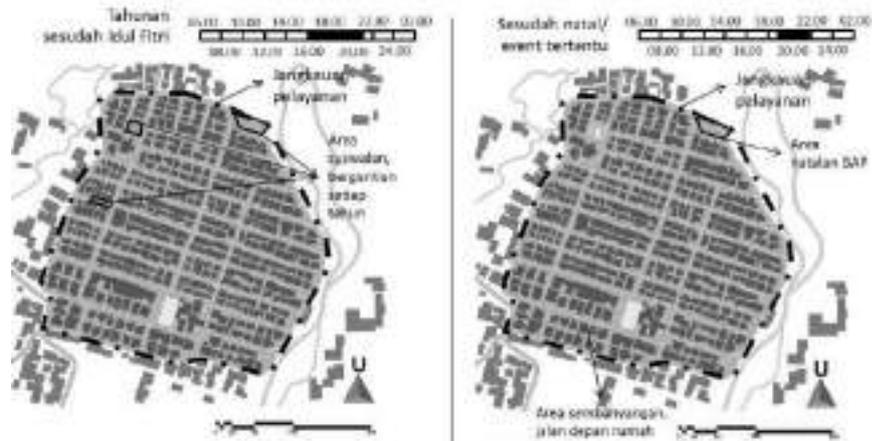
Gambar 101. Kegiatan 17 Agustus di Perumahan Griya Arga Permai

Bazaar, pasar sembako, pasar murah. Kegiatan ini diikuti oleh penghuni dan penduduk sekitar perumahan pada hari Minggu menjelang 17 Agustus atau menjelang Idul Fitri mulai pukul 09.00 hingga 22.00. Skala pelayanan adalah perumahan dan sekitar. Alasan penghuni melakukan kegiatan ini adalah untuk membantu masyarakat sekitar yang kurang mampu sekaligus ajang untuk menjalin kebersamaan, keakraban, dan saling mengenal tetangga (lihat Gambar 102).



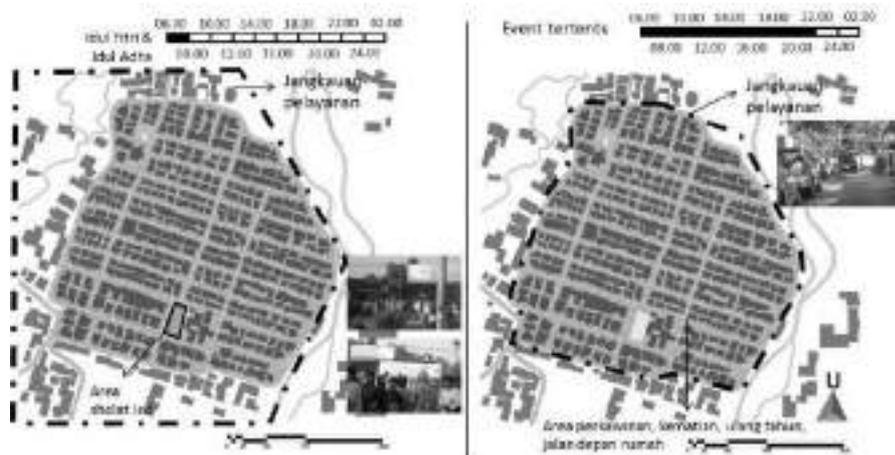
Gambar 102. Kerjabakti dan bazaar di Perumahan Griya Arga Permai

Syawalan. Kegiatan berskala pelayanan perumahan atau RW ini diikuti oleh penghuni perumahan setahun sekali sesudah Idul Fitri mulai pukul 16.00 hingga 21.00. Penggunaan lapangan dan jalan sebagai tempat kegiatan untuk memanfaatkan fasilitas selain tempat yang luas dan bebas (lihat Gambar 103).



Gambar 103. Syawalan dan sembahyangan di Perum Griya Arga Permai

Sholat Ied. Kegiatan ini dilakukan oleh penghuni dan penduduk sekitar yang beragama muslim pada hari raya Idul Fitri dan Idul Adha di lapangan tennis mulai pukul 06.00 hingga 08.00. Skala pelayanan kegiatan adalah perumahan dan sekitar. Alasan penghuni sholat di lapangan tersebut untuk memanfaatkan fasilitas selain karena luas, bersih, dan dekat masjid (lihat Gambar 104).



Gambar 104. Sholat Ied, perkawinan, kematian, ulang tahun di Griya Arga Permai

5). Persepsi penghuni di Perumahan Griya Arga Permai

Sebagian besar penghuni memperbolehkan ruang terbuka publik di Perumahan digunakan oleh masyarakat umum. Umum boleh memakai selama mereka ijin, tidak mengganggu, menjaga keamanan, dan membayar sewa lapangan tennis. Kesadaran bahwa semua fasilitas tersebut merupakan fasilitas umum, tidak ada

aturan khusus yang berlaku, serta keinginan berinteraksi menjadi alasan pembolehan.

Persepsi penghuni terhadap ruang terbuka publik di perumahan ini adalah teduh, indah, aman, sangat mudah dicapai, dan nyaman. Kondisi jalan dan lapangan dirasa sejuk, segar, dan hijau sehingga membantu mereka untuk refreshing. Kondisi ruang yang tertata, sejuk di mata, bisa dinikmati semua usia, dan hijau menjadi penyebab keindahan ruang. Semua ruang terbuka publik di perumahan ini dianggap aman karena mudah dilihat dan menjadi orientasi bagi hunian di sekitarnya. Lokasi lapangan yang menjadi pusat orientasi rumah di sekitarnya menyebabkan interaksi dan pemanfaatan ruang yang tinggi. Lokasi lapangan yang tersebar di 3 tempat dan di tengah hunian menjadi penyebab kemudahan pencapaian. Ruang yang sangat mudah dicapai, hijau, dan dapat digunakan semua usia menjadi alasan kenyamanan penghuni.

Semua informan menganggap ruang terbuka publik harus tersedia di sebuah perumahan. Mereka memprioritaskan taman, taman bermain, taman pembatas, jalur jogging, lapangan tennis, lapangan voli, jalan, dan lapangan bola. Ruang tersebut digunakan untuk menjaga kesehatan, mendapat kesegaran, kenyamanan, keindahan, bermain, dan bersosialisasi.

6). Faktor yang Mempengaruhi Ruang Terbuka Publik

Faktor yang mempengaruhi pemanfaatan ruang di perumahan ini terdiri dari latar belakang usia, jenis kelamin, toleransi beragama, dan kebiasaan berkumpul. Faktor usia dan jenis kelamin di kasus ini memberi karakteristik terhadap kegiatan dan pemanfaatan ruang terutama di taman dan lapangan. Mayoritas pengguna adalah anak, ibu, pengasuh. Mereka menggunakan ruang secara harian di lapangan dan penggal jalan. Kelompok bapak menggunakan ruang secara berkala di lapangan.

Faktor toleransi beragama memberi karakteristik pemanfaatan ruang yang khas di kasus ini. Saat Idul Fitri dan Idul Adha, penghuni beragama muslim melangsungkan sholat Ied di lapangan tennis yang berdekatan dengan masjid.

Saat natal, penghuni beragama nasrani melangsungkan perayaan natal di lapangan multifungsi. kegiatan tersebut berlangsung rutin setiap tahun.

Faktor kebiasaan berkumpul menyebabkan terjadi pemusatan kegiatan di ketiga lapangan secara bergantian. Kebiasaan ini membutuhkan tempat yang datar, bersih, sekaligus luas terlebih jika diperlukan untuk mendirikan tenda. Tempat cuci peralatan juga penting untuk mempermudah jalannya kegiatan. Lapangan tennis menjadi tempat yang paling banyak digunakan penghuni untuk berbagai kegiatan berkumpul. Ukuran ruang yang luas sehingga dapat menampung semua penghuni serta kondisi lantai lapangan yang bersih dan datar menjadi alasan bagi mereka melangsungkan kegiatan di tempat tersebut.

BAB V. PEMANFAATAN RUANG TERBUKA PUBLIK PERUMAHAN DI YOGYAKARTA (LINTAS KELOMPOK KASUS)

Pembahasan hasil penelitian lintas kelompok kasus perumahan di Yogyakarta dipaparkan ke dalam: (1) karakteristik penghuni perumahan, (2) karakteristik ruang terbuka publik di perumahan, serta (3) faktor yang mempengaruhi pemanfaatan ruang terbuka di perumahan. Ketiga sub bab tersebut digunakan untuk merumuskan: (4) pemanfaatan ruang terbuka publik di perumahan menengah atas dan perumahan menengah bawah. Struktur penulisan subbab 1 hingga subbab 3 dilakukan secara terbalik, berbeda dengan jalannya penelitian. Penulisan dimulai dengan penjabaran hasil eksplorasi lintas kelompok kasus kemudian didetilkkan dengan hasil eksplorasi kelompok kasus (di ekstrak dari BAB IV) diikuti dengan keunikan yang ada di kasus tertentu. Hal ini dilakukan untuk mempermudah pemahaman terhadap hasil penelitian.

5.1. 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. Sub bab ini menjabarkan karakteristik penghuni yang terdiri dari: (1) demografi penduduk dan (2) tradisi bermukim penghuni. Keduanya dirumuskan ke dalam (3) karakteristik penghuni di perumahan menengah atas dan perumahan menengah bawah.

5.1.1. Demografi penduduk perumahan menengah atas dan menengah bawah

Karakteristik penghuni perumahan diperoleh berdasarkan gender, suku, asal penghuni, agama, usia, pendidikan, pekerjaan, dan kepemilikan kendaraan. Semua data di subbab 5.1.1. diolah dari berbagai sumber yaitu pengamatan lapangan, informan (pengurus RT/RW, penghuni), dan arsip (Kosalawati, 2008 untuk Kasus 4,

data kependudukan per Juni 2011 untuk Kasus 2, data kependudukan per 8 April 2012 untuk Kasus 1, data kependudukan per November 2012 untuk Kasus 3, data kependudukan per Juni 2011 untuk Kasus 5 dan Kasus 6).

1) **Gender.** Sebagian data komposisi gender penghuni perumahan terutama di perumahan menengah atas tidak diketahui secara pasti. Berdasarkan narasumber, jumlah lelaki di perumahan menengah atas lebih dominan di sebagian kasus sedangkan di sebagian besar kasus perumahan menengah bawah, jumlah lelaki dan perempuan seimbang. Dominasi jumlah lelaki dijumpai di Kasus 1, Kasus 3, dan Kasus 8 seperti terlihat di Tabel 12.

Tabel 12. Seting 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.** Sebagian besar penghuni di kedua kelompok kasus terutama kelompok perumahan menengah bawah adalah suku Jawa. Perkecualian dijumpai di salah satu kasus perumahan menengah atas yaitu Kasus 2. Di kasus ini, sebagian besar penghuni adalah Suku Tionghoa. Terkait dengan asal penghuni, semua kasus perumahan menengah atas didominasi oleh pendatang. Mereka tinggal di Yogyakarta untuk sekolah, bekerja, atau menghabiskan masa tuanya. Sebaliknya, sebagian besar kasus perumahan menengah bawah dihuni oleh penduduk asli Yogyakarta. Perkecualian dijumpai di Kasus 7 yang ditempati oleh mayoritas pendatang dari luar Yogyakarta. Di Kasus 8, data mengenai asal penghuni tidak diketahui secara pasti. Dengan demikian, ada kecenderungan bahwa penghuni perumahan menengah atas didominasi oleh Suku Jawa dan Suku Tionghoa dengan mayoritas penghuni adalah pendatang. Penghuni perumahan menengah bawah didominasi oleh Suku Jawa dan sebagian besar adalah penduduk asli Yogyakarta seperti terlihat di Tabel 13.

Tabel 13. Seting 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 Yogya	-	28%	-	-	84%	96 %	-	-
Pendatang	Mayoritas	72%	Mayoritas	Mayoritas	16%	4%	Mayoritas	-

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

3) **Agama.** Mayoritas penghuni di kedua kelompok kasus beragama Islam. Agama lain yang dianut penghuni adalah Katolik, Kristen, Hindu, dan Budha (lihat Tabel 14). Perkecualian di salah kasus perumahan menengah atas yaitu Kasus 2 dengan proporsi penghuni yang seimbang antara muslim dan kristiani. Toleransi beragama penghuni di kedua kelompok kasus cukup tinggi. Hal ini dibuktikan dengan kegiatan rutin berupa pengajian, sembahyangan, kebaktian, atau latihan koor di semua perumahan.

Tabel 14. 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%	-	-
Budha	-	2%	-	-			-	-

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

4) Usia. Sebagian besar penghuni di kedua kelompok kasus berada dalam usia produktif dan pensiunan dengan usia produktif yang lebih dominan dibandingkan pensiunan (lihat Tabel 15). Perkecualian di salah kasus perumahan menengah atas yaitu Kasus 3 dengan dominasi pensiunan. Di Kasus 1, Kasus 2, Kasus 5, dan Kasus 6, besarnya jumlah kelompok usia produktif disebabkan karena mayoritas penghuni merupakan anak dari penghuni sebelumnya yang telah berkeluarga. Kondisi lain yang memperbesar jumlah usia produktif adalah keberadaan beberapa mahasiswa program pasca sarjana yang telah berkeluarga sebagai pengontrak rumah di Kasus 1 dan Kasus 2. Sebaliknya, latar belakang penghuni Kasus 3 sebagai pensiunan perusahaan minyak negara menyebabkan tingginya angka usia pensiun di kasus ini.

Tabel 15. 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 jelas mengenai latar belakang pendidikan penghuni di kedua kelompok kasus. Sebagian besar penghuni perumahan menengah atas berpendidikan sarjana sedangkan sebagian besar penghuni perumahan menengah bawah berpendidikan SMA (lihat Tabel 16). Perkecualian dijumpai di salah kasus perumahan menengah bawah yaitu Kasus 7. Tidak seperti tiga kasus perumahan menengah bawah lainnya, sebagian besar penghuni Kasus 7 berpendidikan sarjana.

Tabel 16. 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%	52%	37%	57%	13%	27%	36%	v
master	-			-	-	-	-	-
doktor	3%			22%	-	-	-	-

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

6) **Pekerjaan.** Latar belakang pekerjaan penghuni di kedua kelompok kasus memiliki kesamaan. Komposisi pekerjaan penghuni di kedua kelompok tersebut sebagian besar adalah pegawai swasta, wiraswastawan, atau pensiunan (lihat Tabel 17). Keunikan dijumpai di Kasus 1 dan Kasus 3. Sebagian besar penghuni di kedua kasus tersebut didominasi oleh pegawai dan pensiunan perusahaan tambang. Sebagian penghuni Kasus 1 dan Kasus 2 lainnya di kasus ini adalah mahasiswa pasca sarjana dan dokter.

Tabel 17. 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/Polri	-	-	-	-	-	0.2%	-	-

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

7). **Kepemilikan kendaraan.** Terkait kepemilikan kendaraan, penghuni di kedua kelompok kasus memiliki perbedaan proporsi jenis kendaraan. Hampir semua

penghuni perumahan menengah atas memiliki mobil dan motor dan hanya sebagian yang memiliki sepeda seperti terlihat di Tabel 18. Beberapa di antaranya bahkan memiliki hingga empat mobil atau enam sepeda. Perkecualian dijumpai di Kasus 3 dengan hanya sebagian penghuni yang memiliki mobil. Sebaliknya di perumahan menengah bawah, sebagian besar penghuni memiliki motor dan sepeda namun hanya sebagian yang memiliki mobil. Perkecualian dijumpai di Kasus 8. Sebagian besar penghuni di kasus ini memiliki mobil, motor, atau sepeda bahkan beberapa diantaranya memiliki lebih dari satu mobil dan beberapa lainnya lebih memiliki hingga empat motor atau sepeda.

Tabel 18. Seting 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% 1-4/KK	≥ 1/KK	13%	37%	Sebagian	≥ 50% 1-4/KK
Motor	≥ 1/KK	≥ 1/KK	94% 1-4/KK	Mayoritas	82%	131 %	Mayoritas	Hampir semua
Sepeda	≥ 1/KK	-	81% 1-6/KK	-	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 19.

Tabel 19. Seting sosial dan ekonomi penghuni di kedua kelompok kasus

Seting	Variabel	Perumahan menengah atas	Perumahan menengah bawah	Temuan
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: Tionghoa)	Mayoritas Jawa	Mayoritas Jawa
	Asal	Mayoritas pendatang	Mayoritas penduduk asli (Kasus 7: pendatang)	PMA: Pendatang PMB: Penduduk asli

Tabel 19. (lanjutan)

Seting	Variabel	Perumahan menengah atas	Perumahan menengah bawah	Temuan
Sosial	Agama	Mayoritas Islam (Kasus 2: seimbang Muslim & Kristiani)	Mayoritas Islam	Mayoritas Islam
	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 (Kosalawati, 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 Komplek Pertamina, data kependudukan per Juni 2011 untuk Perumnas Condong Catur dan Perumnas Minomartani)

5.1.2. Tradisi bermukim penghuni perumahan

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

1) Radius belanja. Radius belanja di kedua kelompok kasus relatif dekat. Perkecualian dijumpai di Kasus 4 yang memiliki radius belanja jauh (lihat Tabel 20). Di kasus ini, tempat belanja harian terdekat adalah swalayan yang terletak sekitar 200 m di luar perumahan. Merujuk proposisi sebelumnya tentang keterkaitan antara radius belanja dengan intensitas penghuni, jumlah kegiatan bersama di perumahan menengah atas sekitar enam hingga sembilan kegiatan sedangkan di perumahan menengah bawah sekitar 20 hingga 27 kegiatan per tahun. Perkecualian di Kasus 3 dengan 17 kegiatan bersama. Radius belanja yang

dekat di kedua kelompok kasus dengan jumlah kegiatan bersama yang berbeda di kedua kelompok kasus memperlihatkan bahwa tidak ada keterkaitan antara tingkat pendapatan penghuni dengan radius belanja dan tingkat interaksi penghuni. Di perumahan menengah bawah, radius belanja termasuk dekat dengan interaksi antar penghuni dan dengan penduduk sekitar tinggi karena mereka mengobrol saat belanja. Sebaliknya, di sebagian perumahan menengah atas, kasus dengan radius belanja dekat memiliki interaksi tinggi sedangkan sebagian lagi memiliki interaksi rendah. Tradisi bermukim penghuni yang langsung berbelanja tanpa mengobrol dengan tetangga menjadi salah satu penyebab rendahnya interaksi saat berbelanja di perumahan menengah atas. Di Kasus 2, pembelanja dengan pedagang keliling adalah pembantu sedangkan pembelanja ke pasar atau swalayan adalah pemilik rumah. Di Kasus 3, kebiasaan penghuni di rumah dinas sebelumnya yang berinteraksi saat berbelanja terbawa hingga kini. Di kasus ini, interaksi penghuni maupun dengan sekitar termasuk tinggi terlebih dengan adanya pasar pagi di perumahan.

Tabel 20. 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 kehidupan bertetangga, terdapat perbedaan interaksi optimal antara kedua kelompok kasus (lihat Tabel 21). Berdasarkan hasil wawancara, kedekatan bertetangga optimal di perumahan menengah atas berkisar antara lima hingga 331 unit sedangkan di perumahan menengah bawah antara satu hingga 74 unit. Di perumahan menengah atas, frekuensi terbesar adalah 18 hingga 21 unit dengan nilai tengah sebesar 20 unit. Di perumahan menengah bawah, frekuensi terbesar adalah 30 unit dengan nilai tengah sebesar 30 unit (seperti terlihat di Tabel 21). Perbedaan jumlah unit yang cukup tajam di kelompok kasus djumpai di Kasus 3 dan Kasus 7. Kesamaan latar belakang sebagian besar penghuni di Kasus 3 sebagai pensiunan perusahaan tambang dan kesamaan asal

institusi atau daerah sebagian besar penghuni di Kasus 7 menjadi penyebab tingginya interaksi optimal di kedua perumahan tersebut.

Tabel 21. 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
	5-331 Mo: 18-21; Med:20				1-74 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

Interaksi antar penghuni di kedua kelompok kasus, menurut penghuni, didorong oleh kebutuhan mereka untuk bertetangga dan berbaur dengan sekitar. Interaksi tidak hanya terjalin di sekitar unit rumah mereka. Informasi dari Ibu H, mas M, dan Bapak Sn bahwa pembauran tersebut umumnya terjadi melalui kesamaan instansi, sekolah, etnis, asal, agama, atau kegemaran olahraga. Perbedaan yang cukup jelas adalah bahwa penghuni perumahan menengah atas lebih optimal dengan penghuni lain blok bahkan di luar perumahan karena ingin bertemu lebih banyak orang. Sebaliknya, penghuni perumahan menengah bawah lebih optimal dengan penghuni di blok yang sama karena ingin bertemu tetangga.

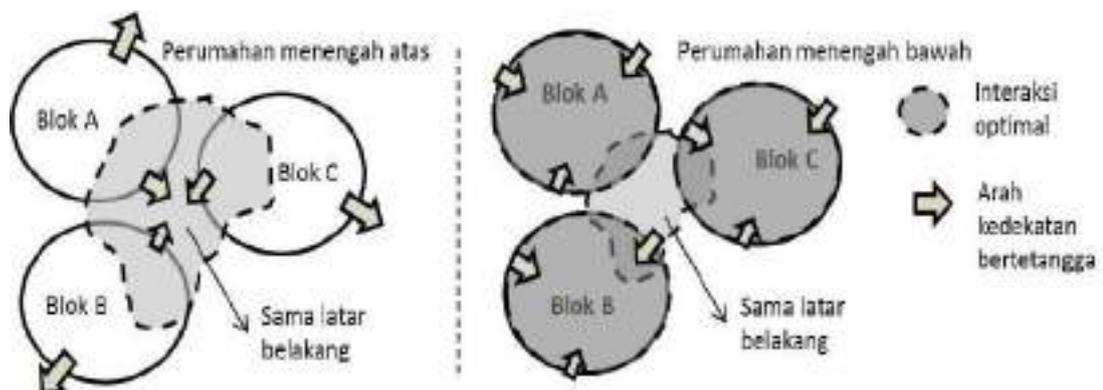
Kedekatan optimal bertetangga di kedua kelompok diperkuat dengan hasil olah statistik. Nilai B terbesar dan signifikansi terkecil di Tabel 22 memperlihatkan hubungan dengan tetangga satu blok atau *cluster* dan tetangga di luar perumahan. Hubungan dengan tetangga di luar perumahan menunjukkan hasil positif. Hasil tersebut menunjukkan bahwa penghuni perumahan menengah atas akan semakin mengenal tetangga di luar perumahan. Sebaliknya, hubungan dengan tetangga yang tinggal di blok atau *cluster* yang sama menunjukkan hasil negatif. Hasil tersebut menunjukkan bahwa penghuni di perumahan menengah atas akan

semakin tidak mengenal tetangga di blok atau *cluster* yang sama (lihat Gambar 105).

Tabel 22. Koefisien hubungan bertetangga di kedua kelompok kasus

Model	Unstandardized Coefficients		Sig.
	B	Std. Error	
(Constant)	2,004	,243	,000
Tetangga_Seblok <i>cluster</i>	-,199	,051	,000
Tetangga_Perumahan	-,010	,012	,400
Tetangga_Luarperumahan	,120	,028	,000

a. Dependent Variable: jenis_perumahan



Gambar 105. Pola kehidupan bertetangga di kedua kelompok kasus

Kedua kelompok kasus memiliki kebutuhan bertetangga dan berbaur dengan sekitarnya meski dengan intensitas yang berbeda. Intensitas penghuni di perumahan menengah atas lebih rendah dibandingkan di perumahan menengah bawah. Di perumahan menengah atas, terdapat sekitar 18 hingga 31 kegiatan bersama terutama di bidang sosial, olahraga, dan keagamaan dengan 13 kegiatan diantaranya dilakukan di keempat kasus. Kasus 3 memiliki jumlah kegiatan tertinggi dengan 31 kegiatan. Sebagian besar penghuni Kasus 2 merasa kurang butuh bertetangga. Di perumahan menengah bawah, terdapat sekitar 33 hingga 36 kegiatan bersama dengan 35 kegiatan diantaranya berlangsung di keempat kasus (lihat Tabel 23). Saat kegiatan berlangsung, terjadi pembauran antar penghuni dan

terkadang antara penghuni dengan penduduk sekitar terutama saat kegiatan keagamaan.

Tabel 23. 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			

Terkait dengan kontrol sosial dan tingkat kejahatan, tingkat kejahatan di kedua kelompok kasus rendah. Perbedaan terletak pada sifat kontrol di kedua kelompok. Di perumahan menengah atas, tingkat kejahatan rendah dan kontrol keamanan dari petugas keamanan kuat. Perkecualian ditemukan di Kasus 3 yang tidak menggunakan petugas keamanan untuk menjaga lingkungannya. Keinginan mendapatkan tingkat keamanan dan privasi yang tinggi serta fasilitas perumahan yang lengkap menjadi salah satu hal yang memperkuat kondisi ini. Di perumahan menengah bawah, tingkat kejahatan rendah dan kontrol sosial antar penghuni kuat. Hal ini diperkuat dengan adanya kegiatan ronda di tiga kasus. Penawaran kantor, murah, dekat kota atau kantor atau sekolah menjadi alasan untuk mereka tinggal di perumahan. Rendahnya tingkat kejahatan di semua kasus penelitian diakibatkan tingginya kontrol sosial di perumahan menengah bawah dan kontrol petugas keamanan di perumahan menengah atas. Tingginya keamanan dan privasi diimbangi dengan interaksi dan pemanfaatan ruang yang tinggi di perumahan menengah bawah namun kurang di perumahan menengah atas.

- 3) Kebiasaan berlibur.** Terdapat perbedaan kebiasaan berlibur di kedua kelompok kasus (lihat Tabel 24). Sebagian besar penghuni perumahan menengah atas berlibur di luar perumahan. Hal ini menjadi salah satu penyebab ruang terbuka publik di perumahan sepi di saat libur. Sebaliknya, sebagian besar penghuni perumahan menengah bawah lebih banyak berlibur di dalam perumahan. Latar belakang sebagian penghuni sebagai pensiunan atau pekerja di luar perumahan

menambah kecenderungan tersebut. Di hari libur, mereka memiliki kesempatan untuk berkumpul dan membereskan rumah. Sebagian lainnya mudik ke kampung halaman di saat hari raya. Pada saat seperti ini, ruang terbuka berupa jalan, taman, dan lapangan tetap ramai seperti hari biasa karena banyak penghuni yang tetap tinggal di perumahan.

Perkecualian dijumpai di Kasus 3, Kasus 4, dan Kasus 8. Tidak seperti perumahan menengah atas lainnya, sebagian penghuni Kasus 3 menghabiskan waktu mereka di luar perumahan dan sebagian lagi di dalam perumahan. Latar belakang sebagian besar penghuni sebagai pensiunan menyebabkan mereka menghabiskan waktu di perumahan untuk menerima kunjungan anak dan saudara. Perbedaan Kasus 4 terletak pada fasilitas ruang terbuka publik yang dikomersialkan untuk umum. Berbeda dengan perumahan menengah atas lainnya, ruang terbuka publik di kasus ini lebih ramai di hari libur karena digunakan oleh lebih banyak pengunjung dari luar perumahan. Sebaliknya, penghuni Kasus 8 berbeda dengan perumahan menengah bawah lainnya karena sebagian penghuni berlibur di luar perumahan. Latar belakang sebagian penghuni sebagai keluarga muda menyebabkan mereka berlibur dengan mengunjungi keluarga besar. Meski demikian, ruang terbuka publik di kasus ini cukup ramai seperti hari biasa.

Tabel 24. Seting 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 Perum: kumpul	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

d. Kebiasaan mengasuh anak. Terdapat sedikit perbedaan pola pengasuhan di kedua kelompok kasus (lihat Tabel 25). Dominasi pengasuh di perumahan

menengah atas menyebabkan ruang terbuka publik didominasi oleh pengasuh dan anak pada pagi, siang, dan sore hari. Mereka mengasuh di jalan, taman, atau lapangan. Pengecualian ditemukan di Kasus 1 dan Kasus 3. Pola pengasuhan anak di Kasus 1 dan Kasus 3 sebagian dilakukan oleh ibu dan nenek. Kelompok ibu dan nenek tersebut mengasuh di taman pada siang hari atau di jalan pada sore hari. Dominasi ibu dan pengasuh di perumahan menengah bawah menyebabkan lapangan dan jalan didominasi oleh mereka pada pagi, siang, dan sore hari. Di sebagian kasus yaitu Kasus 5 dan Kasus 6, kelompok nenek turut mengasuh anak.

Tabel 25. Seting 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, nenek, pengasuh	Pengasuh	Ibu, nenek, pengasuh	Ibu	Ibu, nenek, pengasuh	Pengasuh ibu

Setting tradisi bermukim penghuni di kedua kelompok kasus perumahan dapat dilihat lebih jelas di Tabel 26 berikut ini.

Tabel 26. Setting belanja dan bertetangga penghuni di kedua kelompok kasus

Tradisi bermukim	Perumahan menengah atas	Perumahan menengah bawah	Temuan
Radius belanja	<ul style="list-style-type: none"> • Radius belanja dekat (pdg keliling, pasar, swalayan) • Belanja tdk pengaruhi tingginya interaksi (dekat-tdk/ interaksi) (K 4: belanja jauh, K 3: interaksi tinggi) 	<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	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

Tabel 26. (lanjutan)

Tradisi bermukim	Perumahan menengah atas	Perumahan menengah bawah	Temuan
Kedekatan Bertetangga	Butuh bertetangga meski tidak semua (13 kegiatan/tahun) (K 3: 31 kegiatan/ th, K 2: kurang butuh bertetangga)	Butuh bertetangga ± 35 kegiatan/ tahun	Butuh bertetangga PMA: 13 kegiatan PMB: 35 kegiatan
	Berbaur dengan sekitar (olahraga, agama)	Berbaur dengan sekitar (sosial, olahraga, keagamaan, komersial)	Berbaur dengan sekitar PMA: olahraga, agama PMB: sosial, olahraga, agama, komersial
	Tingkat kontrol sosial tidak mempengaruhi tingkat kejahatan (+ sekuriti) (K 1&3: kontrol sosial kuat, K 2&4: kontrol sosial lemah)	Kontrol sosial kuat - tingkat kejahatan rendah	Tingkat kejahatan rendah PMA: Kontrol sosial & petugas keamanan PMB: kontrol sosial kuat
	Ingin di lingkungan aman, privasi tinggi, dekat teman, fasilitas lengkap	Penawaran kantor, murah, dekat kota, kantor, sekolah, ada ruang terbuka	PMA: tinggi aman, privasi, fasilitas lengkap PMB: penawaran kantor, murah, dekat kota, kantor, sekolah
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: Luar perumahan, RTP sepi PMB: Perumahan, RTP ramai
Mengasuh anak	<ul style="list-style-type: none"> • Pengasuh (K 1&3: + Ibu, nenek) • Jalan, taman, lapangan 	<ul style="list-style-type: none"> • Ibu, pengasuh, (K 5&6: + nenek) • Lapangan, jalan 	PMA: Pengasuh (jalan, taman, lapangan) PMB: Ibu, pengasuh (lapangan, jalan).

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

5.1.3. Karakteristik penghuni perumahan menengah atas dan perumahan menengah bawah

Latar belakang penghuni perumahan menengah atas dan perumahan menengah bawah dalam penelitian ini memiliki karakteristik sebagai berikut:

- 1) Terkait demografi, penghuni kedua kelompok kasus perumahan sebagian besar bersuku Jawa, beragama Islam, berada dalam usia produktif atau pensiunan, bekerja sebagai pegawai swasta, wiraswastawan, atau pensiunan. Di perumahan

menengah atas, sebagian besar penghuni adalah lelaki, merupakan pendatang, berpendidikan minimal sarjana, hampir semua memiliki mobil dan motor, dan hanya sebagian yang memiliki sepeda. Di perumahan menengah bawah, terdapat komposisi yang seimbang antara lelaki dan perempuan, sebagian besar adalah penduduk asli Yogyakarta, berpendidikan SMA, memiliki motor dan sepeda, dan hanya sebagian yang memiliki mobil.

Karakteristik tradisi bermukim menghuni di kedua kelompok kasus memiliki persamaan sekaligus perbedaan yang jelas. Persamaan dan perbedaan tersebut berupa:

- 2) Kedekatan radius belanja tidak berpengaruh terhadap interaksi penghuni di perumahan menengah atas namun berpengaruh di perumahan menengah bawah. Sebagian besar kasus memiliki radius belanja yang dekat sehingga tidak ada keterkaitan antara kedekatan radius belanja dengan tingkat pendapatan penghuni.
- 3) Kedekatan bertetangga lintas blok lebih besar jika penghuni memiliki kesamaan latar belakang seperti instansi, sekolah, etnis, asal, agama, atau kegemaran. Penghuni perumahan menengah atas lebih optimal bertetangga hingga 20 unit dengan penghuni lain blok atau di luar perumahan. Mereka ingin bertemu lebih banyak orang. Penghuni perumahan menengah bawah lebih optimal bertetangga hingga 30 unit dengan penghuni di blok yang sama karena ingin bertemu lebih banyak tetangga
- 4) Kedua kelompok kasus membutuhkan hidup bertetangga dan berbaur dengan sekitar. Intensitas kegiatan bersama lebih tinggi di perumahan dengan tingkat pendapatan rata-rata penghuni yang lebih rendah. Penghuni di keempat perumahan menengah atas melakukan 17 kegiatan bersama sedangkan di perumahan menengah bawah sekitar 33 kegiatan.
- 5) Kedua kelompok kasus memiliki tingkat kejahatan yang rendah. Interaksi penghuni dan pengawasan lingkungan lebih tinggi di perumahan dengan tingkat pendapatan rata-rata penghuni yang lebih rendah. Kontrol dari petugas keamanan lebih tinggi di perumahan dengan tingkat pendapatan rata-rata penghuni yang lebih tinggi.

- 6) Kebiasaan berlibur di luar perumahan dan berkegiatan harian di dalam rumah/ luar perumahan lebih tinggi di perumahan dengan tingkat pendapatan rata-rata penghuni yang lebih tinggi. Penghuni perumahan menengah atas berlibur di luar perumahan dan berkegiatan harian di dalam rumah atau di luar perumahan. Penghuni perumahan menengah bawah berlibur di dalam perumahan dan berkegiatan harian di perumahan.
- 7) Kebiasaan mengasuh oleh pengasuh lebih tinggi di perumahan dengan tingkat pendapatan rata-rata penghuni yang lebih tinggi.

5.2. Karakteristik Ruang Terbuka Publik di Perumahan

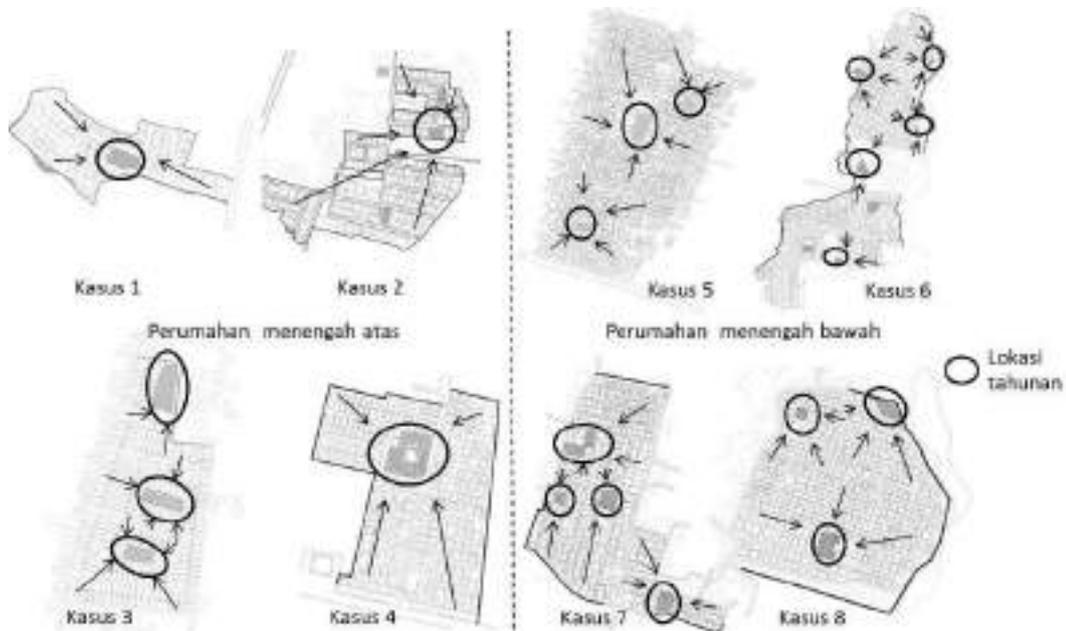
Karakteristik ruang terbuka di kedua kelompok perumahan dikelompokkan ke dalam tiga kategori. Kategori tersebut terdiri dari: (1) karakteristik fisik ruang terbuka publik perumahan, (2) karakteristik pemanfaatan ruang terbuka publik perumahan, dan (3) persepsi penghuni terhadap ruang terbuka publik perumahan.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

5.2.1. Karakteristik fisik ruang terbuka publik perumahan

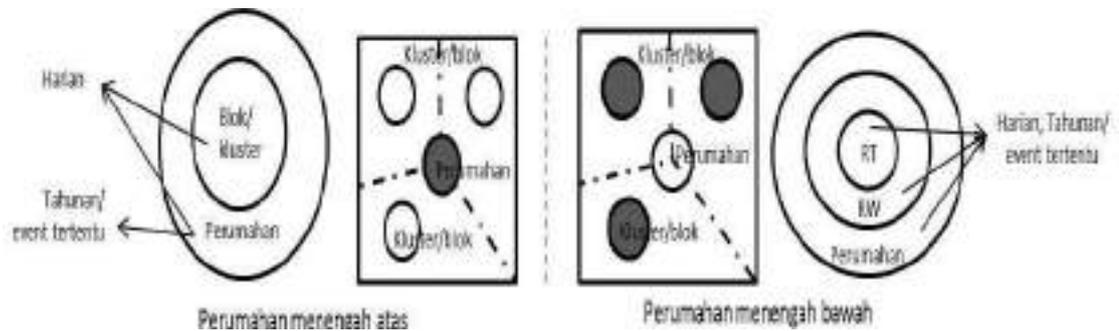
Kondisi fisik ruang meliputi hirarki, sifat, jenis, lokasi, jarak terhadap unit hunian, pembatas, luas, lebar, perabot, bentuk, serta perubahan ruang. Secara umum, fasilitas ruang terbuka publik di kedua kelompok kasus memiliki perbedaan dalam rancangan, jenis, dan fasilitas pendukung.

- 1) **Hirarki.** Terdapat perbedaan hirarki ruang terbuka publik di kedua kelompok kasus. Di sebagian perumahan menengah atas yaitu Kasus 1 dan Kasus 4, semua ruang terbuka direncanakan sebagai fasilitas berskala perumahan. Sebagian kasus lainnya direncanakan sebagai fasilitas berskala *cluster* (Kasus 2) atau skala kumpulan blok (Kasus 3). Pada kenyataannya, ruang terbuka publik berskala perumahan di kelompok ini lebih sering digunakan dibandingkan ruang berskala

cluster atau kumpulan blok. Ruang tersebut digunakan terutama saat kegiatan tahunan atau acara khusus yang melibatkan sebagian besar penghuni perumahan. Keinginan untuk bertemu lebih banyak orang menjadi salah satu alasan bagi penghuni menggunakan ruang berskala perumahan. Di perumahan menengah bawah, semua ruang terbuka direncanakan sebagai fasilitas berskala RW atau kumpulan blok. Semua ruang terbuka di kelompok kasus ini digunakan secara merata saat kegiatan yang melibatkan sebagian besar penghuni. Kenyataannya, beberapa ruang terbuka di keempat kasus dimanfaatkan untuk kegiatan berskala perumahan. Hal ini terjadi terutama saat acara sholat Ied. Keinginan penghuni untuk bertemu lebih banyak dengan tetangga, kedekatan ruang terbuka terhadap unit hunian, serta kemudahan pengawasan menjadi penyebab penggunaan ruang tersebut. Lokasi pemanfaatan ruang terbuka untuk kegiatan berkala/tahunan dapat dilihat di Gambar 106 sedangkan hirarki ruang terbuka di kedua kelompok kasus dapat dilihat di Gambar 107.



Gambar 106. Lokasi pemanfaatan tahunan
Sumber: Adaptasi Winandari dkk, 2014: 75



Gambar 107. Hirarki ruang terbuka di kedua kelompok kasus perumahan
 Sumber: Adaptasi Winandari dan Ahimsa-Putra, 2012: 470

2) **Sifat dan jenis.** Sifat ruang terbuka di perumahan menengah atas lebih spesifik, memiliki jenis yang lebih beragam, serta lebih memenuhi standar minimal dibanding perumahan menengah bawah. Di kedua kelompok kasus, ruang terbuka berupa jalan dan lapangan dimanfaatkan untuk berbagai kegiatan. Kebutuhan akan tempat berkumpul untuk acara keagamaan, sosial, atau olahraga menyebabkan penghuni di kedua kelompok memerlukan lapangan yang fleksibel.

Perumahan menengah atas dirancang dengan fasilitas terpisah sesuai fungsinya dengan perabot menarik yang disediakan pengembang. Pada kenyataannya, ruang berupa lapangan terutama lapangan tennis sering dimanfaatkan untuk beragam kegiatan. Jenis ruang terbuka yang di temukan di semua kasus di kelompok ini berupa jalan, lapangan, taman, taman pembatas dan taman bermain. Fasilitas lain di kelompok ini adalah lapangan tennis di Kasus 2, Kasus 3, dan Kasus 4, parkir di Kasus 2 dan Kasus 4, serta kolam renang di Kasus 4. Jenis ruang yang jarang dimanfaatkan oleh penghuni adalah taman estetik/taman bermain di tepi atau sudut perumahan terutama ketika pengelolaan fasilitas ruang telah diserahkan ke penghuni (lihat Gambar 108). Ruang dengan fungsi tunggal berupa taman estetik dan taman bermain ini ditemukan di dua kasus yaitu Kasus 1 dan Kasus 2.



Gambar 108. Taman estetik dan taman bermain di perumahan menengah atas

Di perumahan menengah bawah, sebagian besar lapangan dirancang sebagai fasilitas yang menyatu berupa lapangan multifungsi tanpa perabot di awal pembangunan. Perkecualian ditemukan di Kasus 8 dengan fasilitas lapangan tennis di dalamnya. Di kelompok ini, tingkat pemanfaatan tertinggi dan jenis kegiatan terbanyak berlangsung di lapangan multifungsi yang memiliki cakruk atau pos keamanan. Ruang tersebut dimanfaatkan untuk berbagai macam kegiatan yang terkadang berlangsung dalam waktu bersamaan di sisi ruang yang berlainan. Sifat dan jenis ruang terbuka publik di kedua kelompok kasus dapat dilihat di Gambar 109.



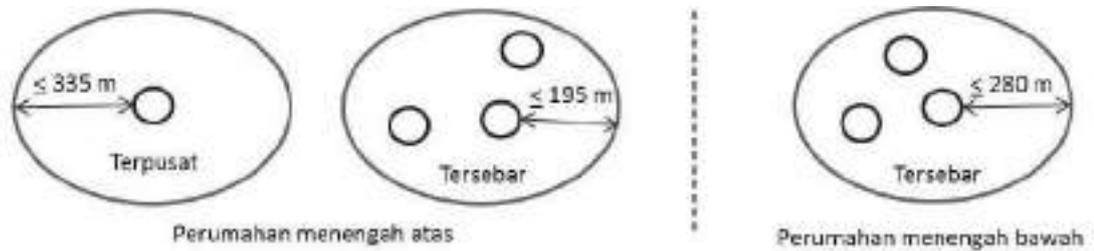
Gambar 109. Sifat dan jenis ruang terbuka publik di kedua kelompok kasus

3) Lokasi dan jarak ruang terhadap unit hunian. Letak lapangan di kedua kelompok kasus dapat dikelompokkan menjadi tiga yaitu di tepi jalan utama, dikelilingi hunian, dan di tepi perumahan. Sebagian besar lapangan di perumahan menengah atas berada di tepi perumahan yaitu sejumlah empat ruang atau sekitar 45%. Lapangan lain yang dikelilingi hunian sejumlah tiga ruang atau sekitar 33% dan di tepi jalan utama sejumlah dua ruang atau sekitar 22%. Di perumahan menengah bawah, sebagian besar lapangan dikelilingi oleh hunian yaitu sebelas ruang atau sekitar 44%. Lapangan lain terletak di tepi perumahan atau di tepi jalan utama masing-masing sejumlah tujuh ruang atau sekitar 28% (lihat Gambar 110).



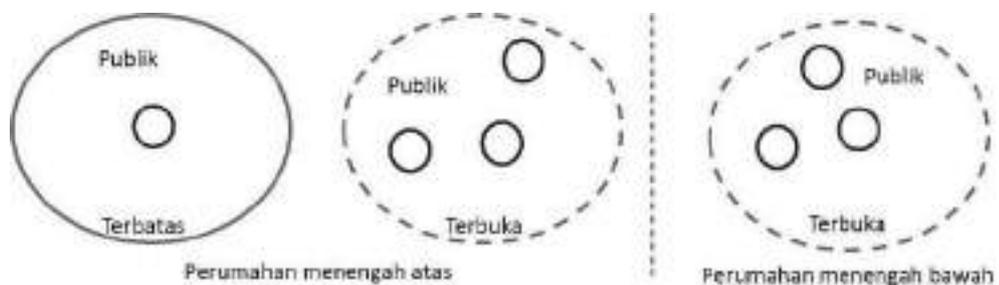
Gambar 110. Proporsi letak ruang terbuka publik di kedua kelompok kasus

Lokasi ruang di kedua kelompok kasus berjarak lebih dari 100 m dari unit terjauh sehingga tidak memenuhi standar minimal jarak ruang (lihat Gambar 111). Meskipun demikian, jarak tersebut dianggap pendek oleh penghuni di kedua kelas perumahan karena mudah diakses dan dikelilingi oleh hunian. Di perumahan menengah atas, lapangan di sebagian kasus yaitu Kasus 1 dan Kasus 4 bersifat terpusat dan sebagian yaitu Kasus 2 dan Kasus 3 bersifat tersebar. Jarak lapangan terpusat terhadap unit hunian terjauh adalah 335 m yaitu di Kasus 4. Jarak lapangan yang bersifat tersebar terhadap unit hunian terjauh adalah 195 m yaitu di Kasus 2. Di Kasus 2 ini pula, terdapat beberapa ruang berupa taman dan taman bermain yang terletak di sudut perumahan. Kegiatan dan pemanfaatan lapangan dan taman di Kasus 1 dan Kasus 3 termasuk tinggi, di Kasus 4 termasuk sedang, dan di Kasus 2 termasuk rendah. Di perumahan menengah bawah, lokasi lapangan tersebar di beberapa tempat. Jarak lapangan terhadap unit hunian terjauh adalah 280 m yaitu di Kasus 5. Sebagian besar lapangan di kelompok ini terletak di tengah perumahan dan sebagian lagi di tepi atau sudut perumahan. Kegiatan dan pemanfaatan lapangan dan taman di sebagian besar kasus termasuk tinggi sedangkan khusus di Kasus 8 termasuk sedang. Temuan lokasi dan jarak ruang terbuka di kedua kelompok kasus menunjukkan bahwa jarak, lokasi, kemudahan akses tidak mempengaruhi tingginya kegiatan dan pemanfaatan ruang.



Gambar 111. Pola letak ruang terbuka publik di kedua kelompok kasus

4) Pembatas ruang dan perumahan. Seluruh perumahan dan ruang terbuka di kedua kelompok kasus memiliki pembatas yang jelas. Kejelasan pembatas perumahan tidak serta merta membatasi akses terhadap ruang terbuka publik. Terdapat perbedaan pembatas perumahan di kedua kelompok kasus. Hampir semua kasus perumahan menengah atas memiliki akses masuk perumahan yang terbatas sedangkan kelompok kasus perumahan menengah bawah bersifat terbuka (lihat Gambar 112 dan Gambar 113). Sebagian besar perumahan menengah atas dikelilingi oleh dinding atau pagar baja setinggi \pm tiga meter dengan penjagaan petugas selama 24 jam. Perkecualian dijumpai di Kasus 2 dan Kasus 3. Sebagian pembatas perumahan di Kasus 2 dan sebagian besar di Kasus 3 berbentuk jalan. Berbeda dengan tiga kasus lainnya, Kasus 3 tidak menggunakan petugas keamanan untuk menjaga keamanan lingkungan perumahan mereka. Sebaliknya, semua perumahan menengah bawah memiliki akses perumahan yang terbuka dengan pembatas berupa jalan. Meskipun demikian, di beberapa kasus seperti Kasus 6 dan Kasus 8 terdapat pembatas berupa dinding setinggi \pm satu meter di sepanjang tepian sungai.



Gambar 112. Pola pembatas perumahan di kedua kelompok kasus



Terkait pembatas ruang terbuka publik, jenis pembatas yang ditemukan di kedua kelompok kasus adalah jalan dan ketinggian lantai. Selain kedua jenis pembatas tersebut, di perumahan menengah atas terdapat beton, garis penanda, pagar kavling, serta dinding atau pagar baja setinggi satu meter hingga tiga meter. Di perumahan menengah bawah terdapat selokan, dinding, pagar, dan bangku (lihat Gambar 114).



5) Luas dan lebar ruang. Jika merujuk standar minimal SNI 03-1733-2004 dan SNI 03-6981-2004, terdapat perbedaan yang jelas antara kedua kelompok kasus. Sebagian besar perumahan menengah atas telah memenuhi standar minimal luas dan jenis ruang terbuka sedangkan perumahan menengah bawah tidak memenuhi standar minimal. Kesamaan kedua kelompok kasus adalah bahwa jarak maksimal ruang terbuka terhadap unit hunian belum terpenuhi. Luas ruang berupa lapangan di kelompok perumahan menengah atas berkisar antara 145% hingga 270% dari standar minimal. Perkecualian di Kasus 2 dengan luas lapangan 67% dari luas standar minimal. Lebar jalan utama di kelompok kasus ini berkisar antara 12 m

hingga 15 m dengan jalan lingkungan antara enam meter hingga 10 m. Perkecualian di Kasus 1 dengan lebar jalan utama sebesar delapan meter dan jalan lingkungan selebar lima meter. Di perumahan menengah bawah, luas lapangan berkisar antara 42% hingga 51% dari luas minimal yang harus tersedia. Lebar jalan utama sekitar tujuh meter dan jalan lingkungan selebar empat meter.

6) Perabot. Ruang terbuka berupa jalan dan lapangan di kedua kelompok kasus memiliki ragam perabot. Terdapat beberapa perabot jalan dan lapangan yang serupa di kedua kelompok kasus tersebut. Perabot jalan yang serupa terdiri dari pos atau gardu jaga atau cakruk, bangku, dan portal. Perabot lapangan yang serupa terdiri dari bangku, tiang net, tiang lampu, pohon, pos atau gardu jaga atau cakruk atau pendopo atau gazebo, dan bak sampah. Di perumahan menengah atas, perabot jalan lainnya terdiri dari ring sedangkan di lapangan terdiri dari lampu taman, ring basket, dan jungkat jungkit. Di perumahan menengah bawah, perabot jalan lainnya terdiri dari tempat jemur, kandang, pot, kendaraan, bak sampah, tenda, dan dagangan. Perabot lapangan terdiri dari pot tanaman, kandang, dan kendaraan (lihat Gambar 115 dan Gambar 116).



Gambar 115. Perabot jalan di kedua kelompok kasus

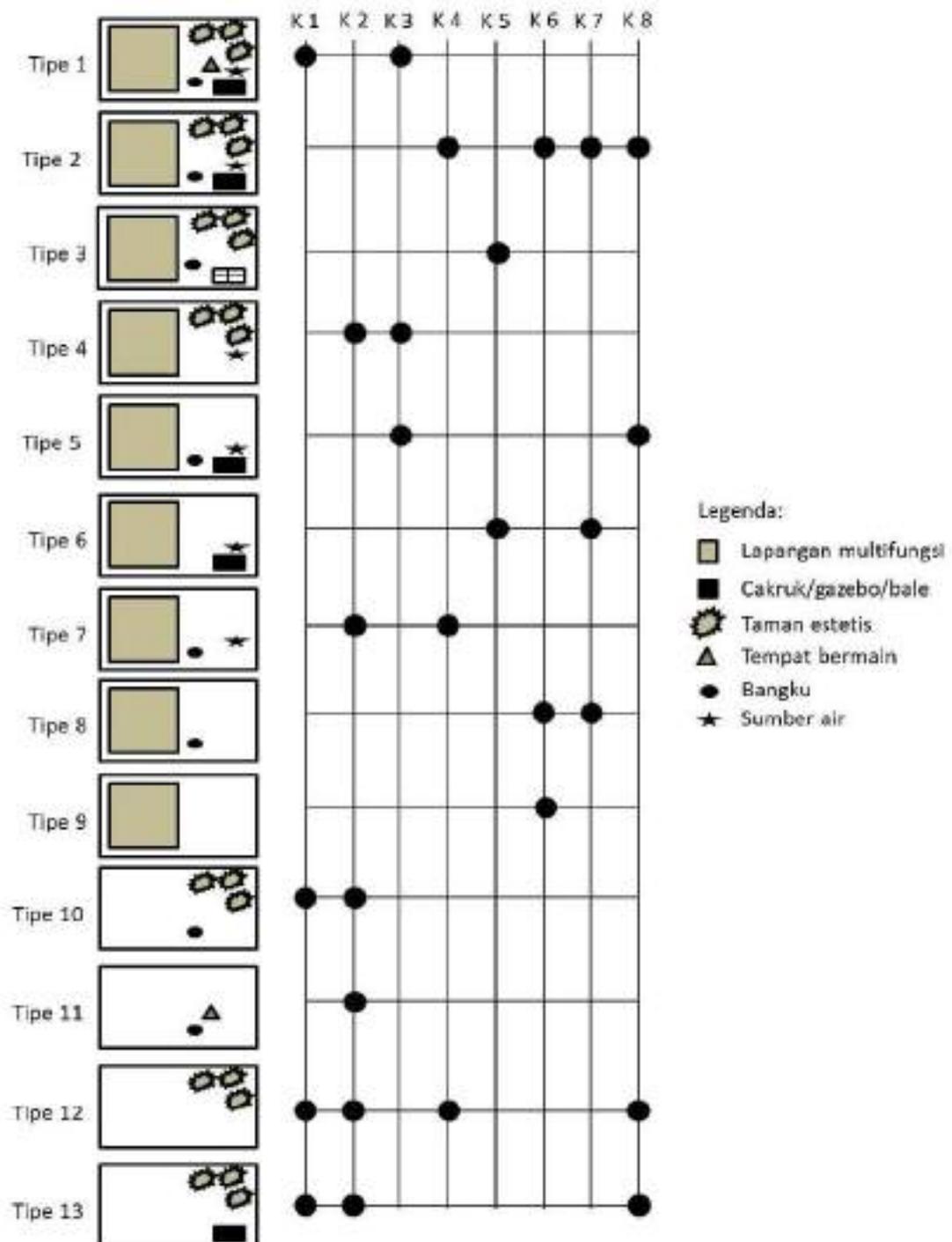


Gambar 116. Perabot lapangan di kedua kelompok kasus

7) **Bentuk dan pola ruang.** Bentuk jalan dan lapangan di kedua kelompok kasus memiliki persamaan dan perbedaan demikian pula dengan pola lapangan. Sebagian besar ruang terbuka di kedua kelompok kasus memiliki akses yang terbuka, luas, menarik, hijau, dan tanpa trotoar. Perbedaan terletak pada ketertutupan ruang dan lebar jalan di sebagian ruang lainnya. Di perumahan menengah atas, sebagian besar kasus memiliki jalan yang lebar. Perkecualian di Kasus 1 dengan jalan yang sempit. Sebagian ruang terbuka di kelompok kasus ini bersifat tertutup terutama di lapangan tennis Kasus 2, Kasus 3, dan Kasus 4. Kemerarikan lapangan di kelompok ini ditunjang dengan adanya gazebo serta permainan anak seperti ayunan dan jungkat jungkit (Kasus 1), pendopo dan berbagai fasilitas olahraga (Kasus 3), serta kolam renang (Kasus 4). Sebaliknya, semua kasus di kelompok perumahan menengah bawah memiliki jalan yang sempit. Salah satu kasus di kelompok ini yaitu Kasus 8 memiliki lapangan tennis yang bersifat tertutup dan dikelilingi oleh trotoar. Kemerarikan lapangan di kelompok ini ditunjang adanya tempat duduk, pot tanaman (semua kasus), tiang net, ring basket, cakruk (Kasus 6, Kasus 7, Kasus 8), serta tennis (Kasus 8).

Terkait dengan pola lapangan, saat ini terdapat 13 tipe lapangan di kedua kelompok perumahan (seperti terlihat di Gambar 117). Pola tersebut berdasarkan ketersediaan fasilitas berupa lapangan, taman, perabot bermain, tempat duduk, cakruk/pos jaga/balai warga, kios/angkringan, serta keran air. Terdapat sembilan

tipe di perumahan menengah atas dan delapan tipe di perumahan menengah bawah. Tipe 1 ditemukan di dua kasus perumahan menengah atas. Tipe 2 ditemukan di satu kasus perumahan menengah atas dan tiga kasus perumahan menengah bawah. Tipe 3 ditemukan di satu kasus perumahan menengah bawah. Tipe 4 ditemukan di dua kasus perumahan menengah atas. Tipe 5 ditemukan di satu kasus perumahan menengah atas dan satu kasus perumahan menengah bawah. Tipe 6 ditemukan di dua kasus perumahan menengah bawah. Tipe 7 ditemukan di dua kasus perumahan menengah atas. Tipe 8 ditemukan di dua kasus perumahan menengah bawah. Tipe 9 ditemukan di satu kasus perumahan menengah bawah. Tipe 10 ditemukan di dua kasus perumahan menengah atas. Tipe 11 ditemukan di satu kasus perumahan menengah atas. Tipe 12 ditemukan di tiga kasus perumahan menengah atas dan satu kasus perumahan menengah bawah. Tipe 13 ditemukan di dua kasus perumahan menengah atas dan satu kasus perumahan menengah bawah.



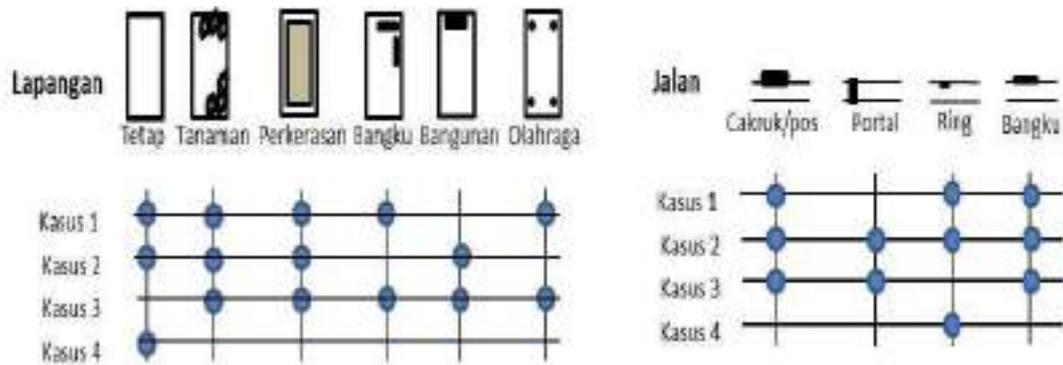
Gambar 117. Pola lapangan di kedua kelompok kasus

8) **Perubahan ruang.** Perubahan ruang terbuka dapat dikelompokkan ke dalam lima tipe perubahan di lapangan dan empat tipe perubahan di jalan. Di kedua kelompok kasus, ditemukan lima tipe perubahan di lapangan dan tiga tipe perubahan di jalan

yang sama. Perbedaan kedua kelompok kasus terletak pada intensitas perubahan dan jenis perubahan. Sebagian ruang terbuka di perumahan menengah atas masih tetap seperti kondisi di awal pembangunan. Sebaliknya, hampir semua ruang di perumahan menengah bawah telah mengalami perubahan bentuk dan fungsi selama masa penghunian. Hal ini muncul karena sebagian besar pengembang perumahan menengah atas menyediakan fasilitas lengkap dengan perabot sedangkan perumahan menengah bawah hanya menyediakan lahan kosong.

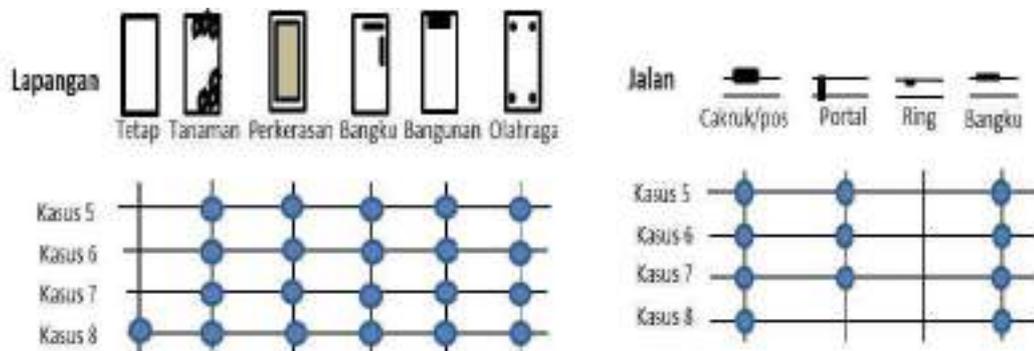
Di perumahan menengah atas, perubahan terbanyak berupa penambahan tanaman dan perkerasan di lapangan serta pos jaga, ring basket, dan bangku di jalan. Selain perubahan dari bentuk di awal pembangunan ke bentuk sekarang, terjadi dua tipe perubahan lainnya. Perubahan tersebut berupa perataan dan perkerasan di taman dan di kolam renang yang terjadi di Kasus 1 dan Kasus 2 (lihat Gambar 118). Di Kasus 1, sebagian taman yang semula berbentuk jalur sepeda diubah menjadi lapangan multifungsi setelah serah terima fasilitas dari pengembang ke paguyuban penghuni. Hal ini dilakukan karena kebutuhan penghuni akan tempat untuk berolahraga dan berkumpul belum tersedia di dalam perumahan. Bapak R menyatakan bahwa, *“jalur sepeda di taman diubah warga menjadi lapangan untuk senam dan volley”*. Hal ini ditegaskan oleh Ibu C bahwa, *“warga lebih butuh lapangan, bisa digunakan untuk macam-macam kegiatan dibanding jalur sepeda”*.

Di Kasus 2, kolam renang di salah satu *cluster* diratakan menjadi lapangan sekaligus tempat parkir. Di kasus ini pula, salah satu taman bermain tidak dimanfaatkan penghuni hingga tidak terawat dan kini ditutup pagar untuk mencegah anak bermain di sana untuk menghindari bahaya akibat binatang atau mainan yang berkarat. Di Kasus 4 bahkan hampir tidak ada perubahan ruang. Satu-satunya perubahan yang terjadi di kasus ini adalah penempatan ring basket di tepi jalan.



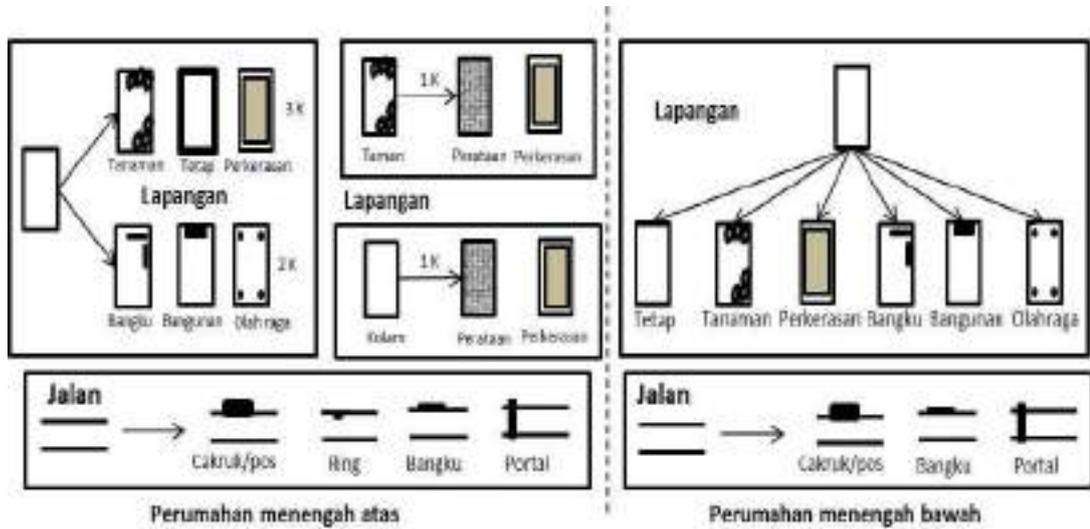
Gambar 118. Jenis perubahan ruang terbuka publik di perumahan menengah atas

Di perumahan menengah bawah, hanya Kasus 5 yang masih memiliki ruang terbuka dengan kondisi sama seperti saat awal penghunian (lihat Gambar 119). Ruang tersebut berupa lapangan tennis yang hingga saat ini masih dikelola oleh pengembang. Perubahan terbanyak di kelompok kasus ini berupa penambahan cakruk atau pos jaga, bangku, dan portal. Di kelompok ini, tidak terjadi penambahan ring basket di jalan. Kemandirian pengelolaan oleh penghuni menjadi salah satu banyaknya perubahan ruang.



Gambar 119. Jenis perubahan ruang terbuka publik di perumahan menengah bawah

Pola perubahan ruang terbuka di kedua kelompok kasus dapat dilihat di Gambar 120 berikut ini.



Gambar 120. Pola perubahan ruang terbuka publik di kedua kelompok kasus

Secara umum, karakteristik fisik ruang terbuka publik di kedua kelompok kasus dapat dilihat di Tabel 27 berikut ini.

Tabel 27. Fisik ruang terbuka publik di kedua kelompok kasus

Kisi-kisi (fisik)	Perumahan Menengah Atas	Perumahan Menengah Bawah	Temuan
Hirarki	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 terpakai
Sifat & jenis	Fas terpisah - jalan, lapangan, taman, taman pembatas, taman bermain, (kasus 4: +kolam renang, kasus 2, 3, 4: +lap. tennis, kasus 2, 4: parkir)	Fas menyatu - multifungsi (kasus 8: lap tennis, lap bulutangkis, 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 (kasus 2&3) > 100 m dr unit – tidakenuhi standar 45% RTP di tepi perumahan 	<ul style="list-style-type: none"> Jarak pendek (<242 m), mudah diakses, di tengah & tepi hunian, Tersebar > 100 m dr unit – tidakenuhi standar 44% RTP dikelilingi hunian 	Jarak pendek (<300 m), mudah diakses, di tengah hunian, > 100 m dr unit – tidakenuhi standar <ul style="list-style-type: none"> PMA: terpusat/ tersebar, ≤ 335 m, mayoritas di tepi perumahan PMB: tersebar, ≤ 285 m, mayoritas dikelilingi hunian
Sifat pembatas	Pembatas jelas	Pembatas jelas	Pembatas jelas

Tabel 27 (lanjutan)

Kisi-kisi (fisik)	Perumahan Menengah Atas	Perumahan Menengah Bawah	Temuan
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 tennis)	<p>Jalan, ketinggian lantai</p> <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: 6m – 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, kendaraan, bak sampah, balai/cakruk. 	<p>Jalan (pos/gardu jaga/cakruk, bangku, portal), lapangan (bangku, tiang net, tiang lampu, pohon, pos/gardu jaga/cakruk/pendopo/gazebo, bak sampah)</p> <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), lapangan (pot tanaman, kandang, kendaraan)
Bentuk	Terbuka, luas, menarik, hijau, jalan lebar, tanpa trotoar, 9 pola lapangan (kasus 1: jalan sempit, kasus 2,3,4: tertutup-lap tennis)	Terbuka, luas, menarik, hijau, jalan sempit, tanpa trotoar, 8 pola lapangan (kasus 8: lap tennis – tertutup, trotoar)	<p>Terbuka, luas, menarik, hijau, tanpa trotoar</p> <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 	<p>Dominasi perubahan</p> <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

5.2.2. Karakteristik pemanfaatan ruang terbuka publik 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 mencolok mengenai jumlah kegiatan yang berlangsung di ruang terbuka di kedua kelompok kasus. Sekitar 28 kegiatan yang sama ditemukan di semua kasus perumahan menengah bawah sedangkan di perumahan menengah atas hanya 13 kegiatan. Sekitar 12 kegiatan yang sama berlangsung di kedua kelompok kasus yang sebagian besar merupakan kegiatan sosial (lihat Tabel 28). Kegiatan yang sama terdiri dari bermain, mengasuh anak, mengobrol, menjemur, parkir, perkawinan, kematian, halal bihalal, sembahyangan/ kebaktian, jalan sehat, bulutangkis, dan bersepeda. Selain kegiatan tersebut, terdapat beberapa kegiatan lain yang ditemukan di sebagian besar kasus di kedua kelompok kasus. Kegiatan tersebut berupa lomba 17 Agustus-an, sunatan, kurban, buka puasa bersama, sepakbola, dan jualan keliling. Sebagian kegiatan tersebut adalah kegiatan sosial dan keagamaan. Kegiatan tersebut banyak dilakukan di lapangan yang luas dan fleksibel.

Tabel 28. Kegiatan di ruang terbuka publik di kedua kelompok kasus

No	Kegiatan	Perumahan Menengah Atas	Perumahan Menengah Bawah	Temuan
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	Kerjabakti		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

Tabel 28. (lanjutan)

No	Kegiatan	Perumahan Menengah Atas	Perumahan Menengah Bawah	Temuan
15	Karnaval		X	
16	Tempat pemungutan suara		X	
17	Ronda		0	
18	Sholat ied		X	
19	Kurban	0	X	0
20	Buka puasa bersama	0	X	0
21	Halal bihalal	X	X	X
22	Sembahyang/kebaktian	X	X	X
23	Jumatan		0	
24	Takbiran		0	
25	Jalan sehat	X	X	X
26	Sepakbola	0	X	0
27	Senam		X	
28	Bulutangkis	X	X	X
29	Bersepeda	X	X	X
30	Tenis meja		X	
31	Voli		X	
32	Tennis	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, O = sebagian besar kasus

Sebagian besar perbedaan jenis kegiatan di kedua kelompok kasus terletak pada kegiatan sosial dan olahraga yang melibatkan lebih banyak peserta serta kegiatan ekonomi. Di perumahan menengah bawah, kegiatan yang melibatkan sebagian besar penghuni seperti kerjabakti, perayaan 17 Agustus bakti sosial, karnaval, senam, maupun sepakbola berlangsung di semua kasus. Sebaliknya, sebagian besar jenis kegiatan di perumahan menengah atas bersifat individu atau hanya melibatkan kelompok penghuni. Pola pemanfaatan ruang terbuka di kedua kelompok kasus memiliki perbedaan di pemanfaatan tahunan atau *event* tertentu. Kegiatan tahunan atau *event* tertentu di perumahan menengah bawah berlangsung di semua ruang sedangkan di perumahan menengah atas hanya di tingkat perumahan. Terkait dengan kegiatan ekonomi, warung atau pedagang keliling ditemukan di semua kasus perumahan menengah bawah namun tidak di sebagian

besar kelompok perumahan menengah atas. Perbedaan lainnya adalah bahwa kegiatan bermain, mengasuh, atau olahraga di perumahan menengah atas tidak mempengaruhi interaksi antar penghuni (lihat Gambar 121, Gambar 122, Gambar 123, dan Gambar 124). Interaksi penghuni yang tinggi berlangsung di Kasus 1 dan Kasus 3, interaksi sedang di Kasus 2, dan interaksi rendah di Kasus 4. Sebaliknya, kegiatan yang sama serta kegiatan belanja mampu meningkatkan interaksi di perumahan menengah bawah. Terdapat interaksi penghuni yang tinggi di keempat kasus perumahan menengah bawah.

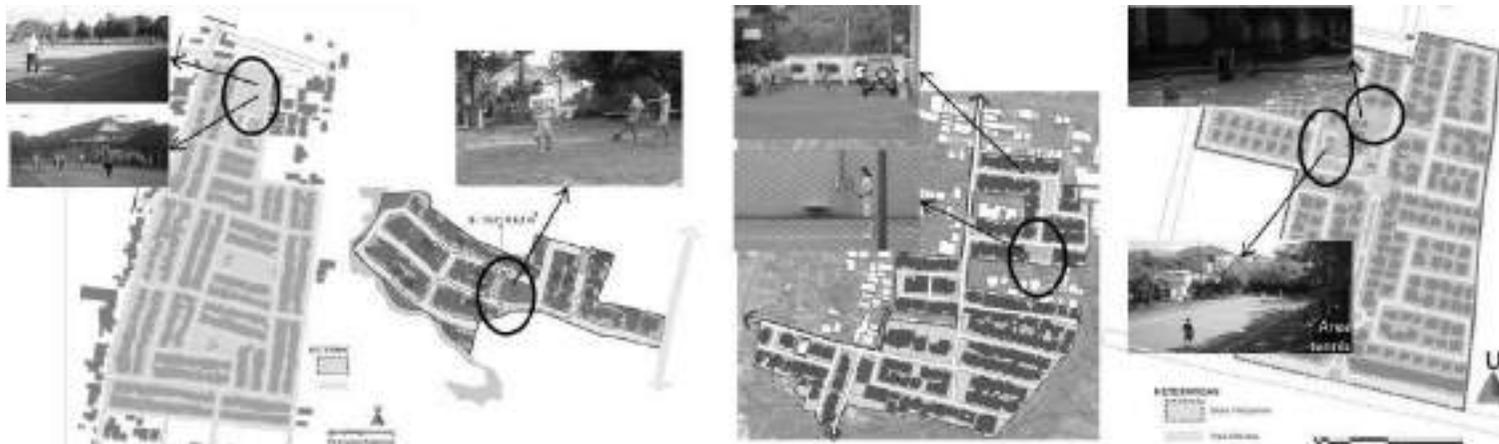
Kegiatan parkir dan jemur menggunakan jalan dan lapangan (lihat Gambar 125 dan Gambar 126). Kegiatan keagamaan berupa sholat Ied menggunakan lapangan terluas di perumahan untuk sholat Ied. Kegiatan kurban menggunakan beberapa lapangan serta penggal jalan untuk tempat pelaksanaan kurban. Kebutuhan air yang cukup banyak terutama saat kegiatan kurban didapatkan dari rumah penghuni atau masjid terdekat. Mayoritas penghuni di kedua kelompok kasus yang beragama Islam menyebabkan kedua kegiatan tersebut penting karena melibatkan hampir semua penghuni (lihat Gambar 127 dan Gambar 128).



Gambar 121. Kegiatan mengasuh, bermain, ngobrol di perumahan menengah atas



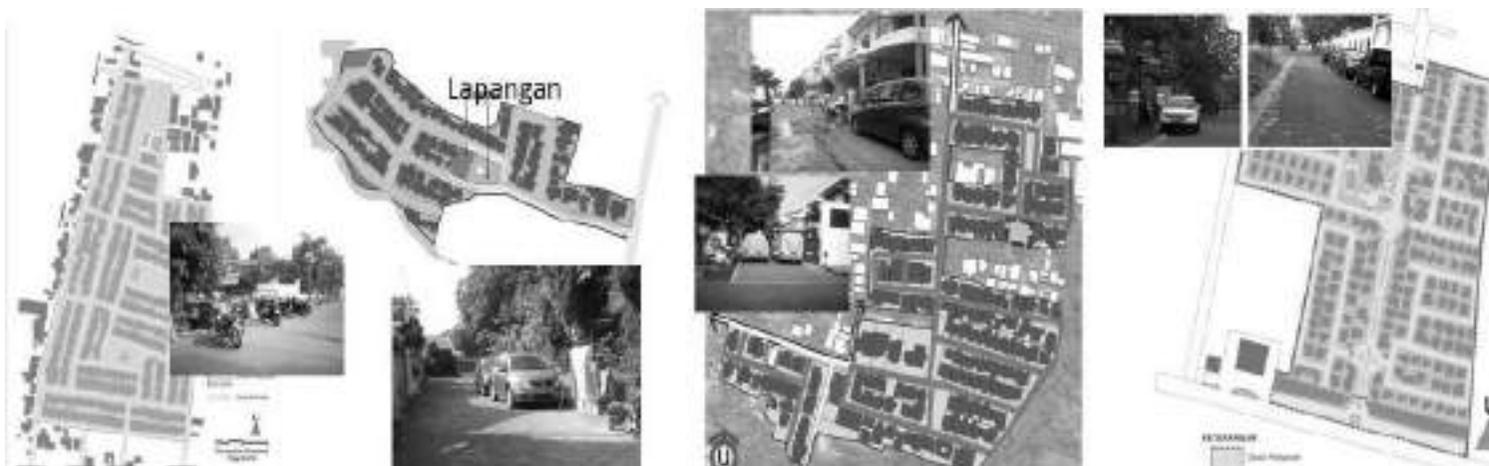
Gambar 122. Kegiatan mengasuh, bermain, ngobrol di perumahan menengah bawah



Gambar 123. Kegiatan olahraga di perumahan menengah atas



Gambar 124. Kegiatan olahraga di perumahan menengah bawah



Gambar 125. Kegiatan parkir dan jemur di perumahan menengah atas



Gambar 126. Kegiatan parkir dan jemur di perumahan menengah bawah



Gambar 127. Kegiatan kurban di perumahan menengah atas



Gambar 128. Kegiatan kurban di perumahan menengah bawah

Hasil olah statistik mempertegas adanya perbedaan diantara kedua kelompok kasus terkait hubungan antara jumlah kegiatan di ruang terbuka dengan tingkat pendapatan penghuni perumahan. Berdasarkan olah statistik, terdapat hubungan yang cukup kuat antara jumlah kegiatan di ruang terbuka dengan tingkat pendapatan penghuni. Hal ini terlihat dari nilai $R = 0,776$ seperti terlihat di Tabel 29. Nilai tersebut masuk dalam kelompok sedang atau cukup kuat.

Tabel 29. Korelasi jumlah kegiatan di ruang terbuka dengan tingkat pendapatan penghuni

Model Summary^b

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Change Statistics					Durbin-Watson
					R Square Change	F Change	df1	df2	Sig. F Change	
1	,776 ^a	,602	,535	,364	,602	9,060	1	6	,024	,688

a. Predictors: (Constant), jml_keg_rtp

b. Dependent Variable: perumahan

Catatan: R 0-0,5: lemah, R 0,5-0,8: sedang/cukup kuat, R 0,8-1: kuat, R 1: sempurna

Hubungan antara jumlah kegiatan di ruang terbuka dengan tingkat pendapatan diperjelas melalui koefisien antar kedua kelompok kasus. Koefisien jumlah kegiatan bersama di kedua kelompok menunjukkan nilai signifikansi sebesar 0.024 seperti terlihat di Tabel 30. Hal ini menunjukkan adanya hubungan antara tingkat pendapatan penghuni dengan jumlah kegiatan di ruang terbuka perumahan secara signifikan. Nilai B yang negatif yaitu $-,040$ menunjukkan akan semakin rendahnya jumlah kegiatan yang dilakukan di ruang terbuka di perumahan menengah atas dan akan semakin tinggi di perumahan menengah bawah.

Tabel 30. Koefisien jumlah kegiatan bersama antar kedua kelompok kasus

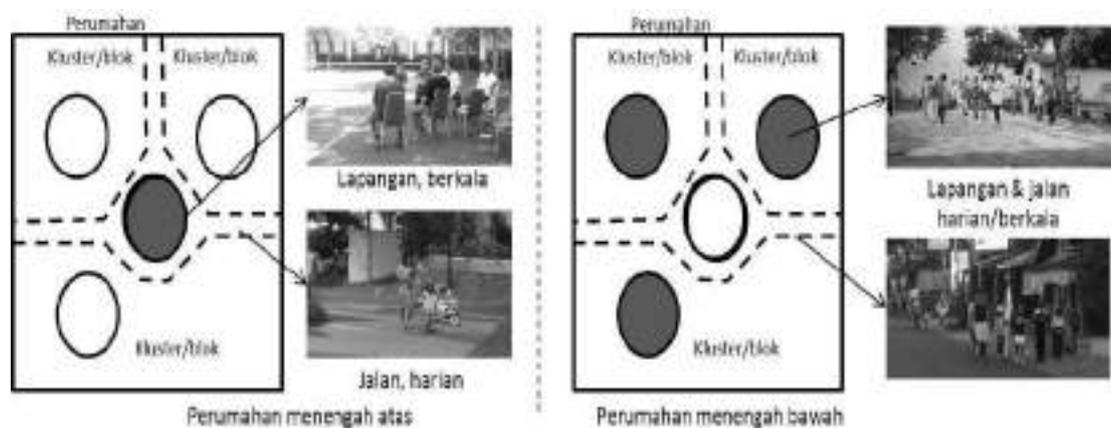
Coefficients^a

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	2,503	,357		7,007	,000
	jml_keg_rtp	-,040	,013	-,776	-3,010	,024

a. Dependent Variable: perumahan. Catatan: <0,05 signifikan

Terkait *home range* penghuni, terdapat perbedaan di kedua kelompok kasus. *Home range* penghuni perumahan menengah atas tergolong luas. Sebagian besar penghuni perumahan menengah atas bekerja di luar kota atau sering melakukan perjalanan ke luar kota bahkan luar negeri. Sebaliknya, *home range* sebagian besar penghuni perumahan menengah bawah tergolong kecil karena mereka menghabiskan lebih banyak kegiatan di dalam kota. Perkecualian di Kasus 8 dengan *home range* yang luas, sebagian penghuni bekerja di luar kota.

2) **Pengguna, waktu kegiatan, dan tempat kegiatan.** Terdapat perbedaan di kedua kelompok terkait dengan dominasi pengguna, jumlah kegiatan bersama, dan tempat dengan frekuensi kegiatan tertinggi. Jika di perumahan menengah atas kelompok pengasuh dan anak yang mendominasi ruang harian, maka di perumahan menengah bawah semua kelompok menggunakan secara seimbang. Perbedaan komposisi pengguna dominan secara harian dan berkala yang dipengaruhi oleh pola pengasuhan anak (lihat Gambar 129).



Gambar 129. Pengguna ruang terbuka publik di kedua kelompok kasus

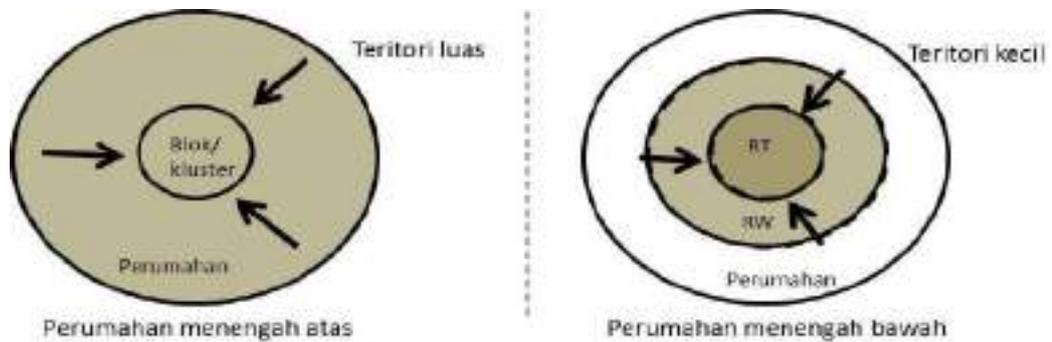
Di perumahan menengah atas, pengguna ruang terbuka berupa jalan secara harian didominasi oleh kelompok anak dan pengasuh sedangkan kelompok kepala keluarga laki-laki mendominasi lapangan secara berkala. Di Kasus 1 dan Kasus 3, kelompok ibu turut mendominasi ruang terbuka perumahan. Latar belakang sebagian besar penghuni sebagai pensiunan dan karyawan perusahaan tambang menyebabkan sebagian ibu di kelompok ini mengasuh anak secara langsung.

Kegiatan bersama di kelompok kasus ini sekitar 13 kegiatan yang berlangsung secara harian maupun berkala yang melibatkan hampir seluruh penghuni perumahan. Di Kasus 3 bahkan terdapat sekitar 29 kegiatan bersama di lapangan.

Di perumahan menengah bawah, semua ruang terbuka digunakan secara seimbang oleh kelompok anak, ibu, bapak, dan remaja. Selain kelompok pengguna tersebut, di sebagian kasus, kelompok pengasuh menggunakan ruang secara bersama. Selain penghuni, penduduk sekitar turut menggunakan ruang tersebut. Perkecualian di Kasus 8 dengan lapangan tennis sebagai tempat yang paling sering digunakan untuk berbagai kegiatan. Terdapat sekitar 28 kegiatan yang berlangsung secara harian maupun berkala yang melibatkan hampir seluruh penghuni perumahan. Di Kasus 6 dan Kasus 7 bahkan terdapat 34 kegiatan bersama di lapangan.

Di kedua kelompok kasus, kelompok dewasa sering menggunakan lapangan fleksibel yang luas terutama lapangan tennis di perumahan menengah atas dan lapangan ber'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 memiliki kecenderungan berkelompok. Mereka menggunakan bagian depan yang terlihat secara visual. Sebaliknya, kelompok kepala keluarga lelaki cenderung menggunakan seluruh ruang. Teritori perempuan di perumahan menengah bawah lebih sempit dibandingkan di perumahan menengah atas (lihat Gambar 130). Perempuan di perumahan menengah atas menggunakan jalan di sekeliling perumahan serta taman atau lapangan saat mengasuh anak atau mengobrol. Perempuan di perumahan menengah bawah cenderung menggunakan jalan atau lapangan di sekitar unit hunian. Di kelompok kasus ini, kelompok ibu menggunakan seluruh ruang saat kegiatan senam secara berkala. Perkecualian terjadi satu kasus perumahan menengah bawah yaitu Kasus 8 yang memiliki teritori luas. Di kasus ini, mereka menggunakan jalan perumahan, lapangan, dan pasar kaget saat mengasuh anak atau mengobrol.



Gambar 130. Pola teritori di kedua kelompok kasus

4) **Personalisasi.** Personalisasi ruang terbuka publik terjadi di kedua kelompok kasus. Personalisasi tersebut ditandai dengan penempatan benda pribadi atau komunal ke jalan atau lapangan di sekitar rumah secara temporer atau permanen. Penempatan benda-benda tersebut di kedua kelompok kasus perumahan menunjukkan telah terjadi perpanjangan area privat dari unit hunian ke area publik baik di jalan maupun di lapangan. Penutupan ruang publik secara temporer berlangsung di kedua kelompok kasus terutama pada saat kematian, perkawinan, sunatan, sholat Ied, atau tirakatan melalui pemasangan tenda di jalan depan rumah (lihat Gambar 131 dan Gambar 132).



Gambar 131. Personalisasi di perumahan menengah atas



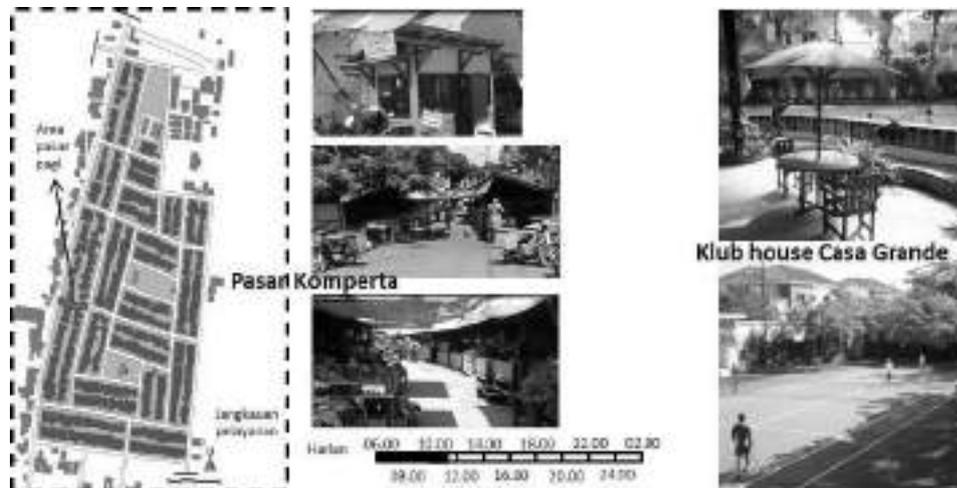
Gambar 132. Personalisasi di jalan perumahan menengah bawah

Personalisasi di jalan yang ditemukan di kedua kelompok berupa bangku, pos jaga/cakruk, tenda, kandang, jemuran, dan kendaraan. Personalisasi di lapangan berupa penambahan bangku, balai atau cakruk, dan tanaman. Di perumahan menengah atas, personalisasi lain yang dilakukan penghuni adalah penambahan ring basket di jalan perumahan. Di Kasus 1, beberapa penghuni menganggap bahwa taman pembatas telah menjadi milik perseorangan penghuni di depannya. Hal ini disebabkan karena penghuni tersebut menanam dan menata taman sesuai dengan selera mereka serta meletakkan barang pribadi mereka seperti sangkar burung di taman tersebut. Bapak H menegaskan bahwa “*taman pembatas di depan rumah dirawat sendiri di sore hari*”. Ibu H menyatakan bahwa, “*taman pembatas hampir menjadi milik penghuni di depannya karena ditanami pohon dan ditata mereka*”.

Di Kasus 2, penghuni mengikatkan net atau tali dari pagar rumah mereka ke pagar milik tetangga saat bermain bulutangkis terutama di bulan puasa. Di Kasus 3, benda pribadi dan komunal yang ditempatkan di area publik lebih banyak dibanding kasus perumahan menengah atas lainnya. Di Kasus 4, kecuali pohon dan ring basket, semua benda yang ditempatkan di ruang publik bersifat temporer. Di kelompok perumahan menengah bawah, personalisasi lain berupa tiang net/gawang, portal, dan ring basket. Sebagian besar personalisasi di kelompok kasus 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 berlangsung di kedua kelompok kasus. Sebagian besar kegiatan ekonomi dilakukan oleh pedagang keliling di dalam perumahan. Perbedaan di kedua kelompok terletak pada pelaku dan lokasi kegiatan ekonomi terbanyak di perumahan. Komersialisasi ruang terbuka ditemukan di dua kasus perumahan menengah atas dan tiga kasus perumahan menengah bawah. Komersialisasi tersebut ditandai dengan adanya iuran di bawah pengelolaan RW atau manajemen estat. Bagi penghuni dan pengembang, komersialisasi dilakukan untuk mengurangi beban pengelolaan yang harus ditanggung penghuni.

Di sebagian besar perumahan menengah atas, kegiatan ekonomi oleh pedagang keliling berlangsung di jalan lingkungan (lihat Gambar 133). Perkecualian di Kasus 4 yang tidak ada pedagang keliling. Di Kasus 3, kegiatan ekonomi tidak hanya oleh pedagang keliling namun juga oleh pedagang Pasar Komperta yang menggunakan salah satu penggal jalan perumahan di pagi hari. Komersialisasi di kasus ini berlangsung di pasar dan lapangan tennis. Menurut beberapa warga (Ibu I, Bapak Si, Bapak Di), pasar dibangun oleh pengurus RW atas permintaan warga. Selain mempermudah penghuni untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari, pasar tersebut dibangun untuk mendekatkan warga dengan lingkungan sekitar. Dampak negatif pasar berupa kotoran dan bau di awal berlangsungnya kegiatan sempat membuat penghuni berkehendak untuk menutup kegiatan tersebut. Kesepakatan antara pedagang dan penghuni untuk menjaga kebersihan pasar menjadikan kegiatan tersebut tetap berlangsung hingga kini. Kesepakatan tersebut dinyatakan oleh Bapak Di sebagai berikut: *“tadinya penghuni komplain karena kotor, tapi selama dibersihkan tidak masalah”*.



Gambar 133. Komersialisasi di perumahan menengah atas

Kontribusi pedagang berupa iuran yang ditarik oleh pengurus RW digunakan untuk perawatan lingkungan pasar. Hal yang sama berlaku untuk lapangan tennis. Lapangan ini disewakan kepada umum untuk mengurangi beban pengelolaan yang harus ditanggung oleh penghuni perumahan. Bapak Pr mengungkapkan bahwa, *“siapa saja boleh pakai tapi prioritas penghuni dan harus ijin serta membayar kontribusi perawatan”*. Lebih lanjut, Bapak So mengungkapkan

bahwa, “*dana sewa digunakan untuk perawatan, untuk beli cat, perbaiki net, sapu, tong sampah*”. Di Kasus 4, komersialisasi berlangsung di klub *house*. Lapangan tennis, lapangan bulutangkis *indoor*, dan kolam renang dibuka untuk umum. Salah seorang staff klub *house*, Mbak T, mengungkapkan bahwa “*umum boleh pakai fasilitas asal membayar keanggotaan sesuai tarif*”.

Di perumahan menengah bawah, kegiatan ekonomi berlangsung di jalan utama, jalan lingkungan, maupun lapangan perumahan terutama yang berdekatan dengan sekolah atau masjid. Kegiatan ekonomi di lapangan dekat sekolah atau masjid dijumpai di Kasus 5, Kasus 6, dan Kasus 7 sedangkan di Kasus 8 berlangsung di beberapa penggal jalan (lihat Gambar 134). Pelaku kegiatan ekonomi adalah penghuni, pedagang keliling, maupun penduduk sekitar. Di Kasus 5, kegiatan ekonomi di jalan utama dan lapangan dekat masjid atau sekolah berlangsung di pagi hari hingga malam hari. Mayoritas penjual adalah penduduk non penghuni.



Gambar 134. Kegiatan komersial di perumahan menengah bawah

Komersialisasi ruang berlangsung di lapangan bola secara harian maupun *event* tertentu. Dalam keseharian, penjual yang berdagang di tepi lapangan bola membayar iuran setiap hari. Pada saat tertentu, lapangan disewakan untuk pasar malam. Semua retribusi lapangan berada di dalam pengelolaan pengurus RW. Di Kasus 6, tepi jalan utama perumahan menjadi pasar temporer terutama di pagi hari. Di Kasus 7, lapangan di depan masjid sering dimanfaatkan sebagai tempat berdagang semi permanen di pagi hari. Di Kasus 8, ruang terbuka yang

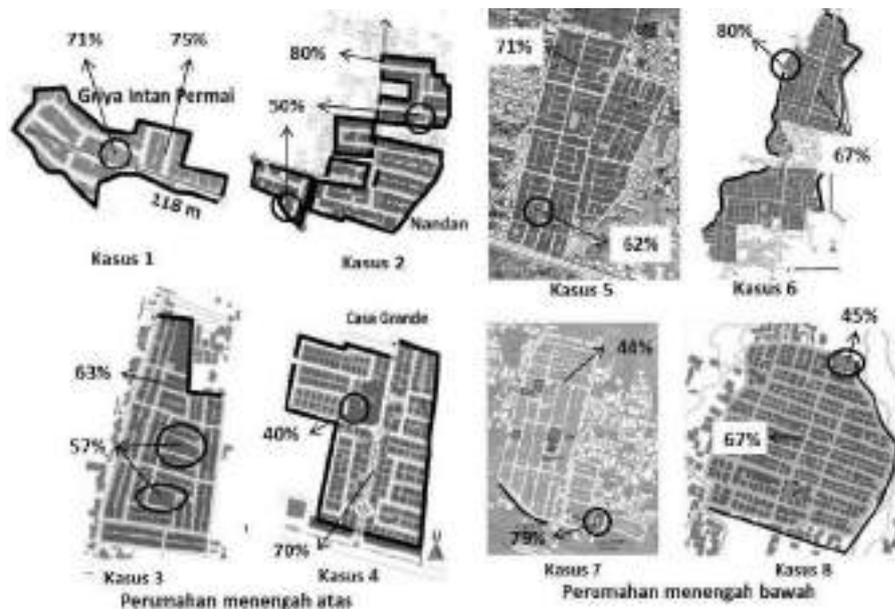
dikomersialkan adalah lapangan tennis. Retribusi ruang berada dalam pengelolaan pengembang. Di kasus ini, tepi jalan utama perumahan dan tepian beberapa penggal jalan menjadi pasar temporer di pagi hari. Di salah satu sudut lapangan dan beberapa rumah penghuni juga berlangsung kegiatan ekonomi mulai pagi hingga siang hari. Beberapa rumah diantaranya bahkan beroperasi hingga malam hari.

- 6) **Ruang dengan ragam pemanfaatan tertinggi.** Ruang terbuka publik dengan kegiatan dan pemanfaatan yang tinggi di semua kasus adalah ruang yang memiliki bentuk dan luasan yang fleksibel, menjadi orientasi rumah sekitar, mudah diakses, dan diawasi (lihat Gambar 135). Ruang yang bersifat tertutup, terpusat, dan jauh dari hunian di sebagian perumahan menengah atas justru memiliki aktivitas dan penggunaan yang cukup tinggi. Hal yang sama berlaku untuk ruang berfasilitas sederhana, di tepi perumahan, jauh, dan tidak bertrotoar di kelompok menengah bawah.



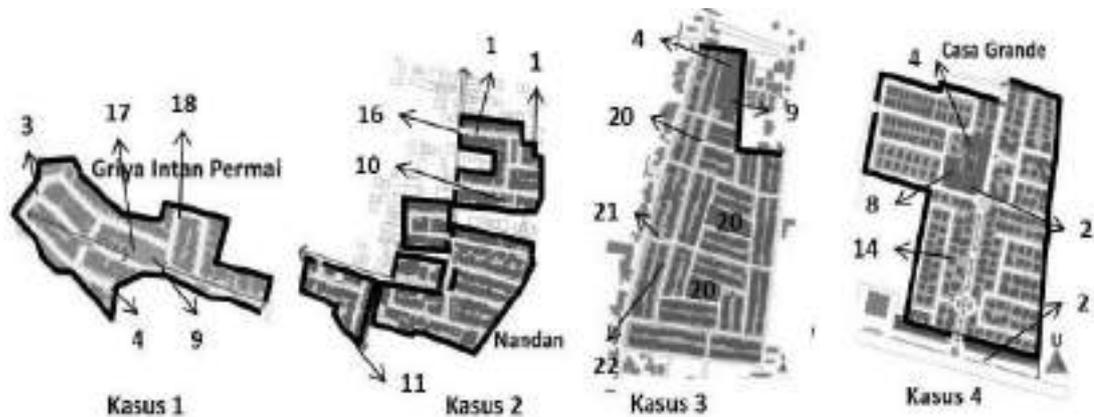
Gambar 135. Ruang yang sering atau jarang digunakan

Dapat dikatakan bahwa jarak, lokasi, dan kemudahan akses perumahan tidak mempengaruhi tingginya kegiatan dan pemanfaatan ruang. Perbedaan di kedua kelompok kasus terletak pada jenis ruang dan prosentase jumlah ragam kegiatan terbanyak. Seperti terlihat di Gambar 136, prosentase jumlah ragam kegiatan tertinggi di perumahan menengah atas berlangsung di jalan sedangkan di perumahan menengah bawah di lapangan.



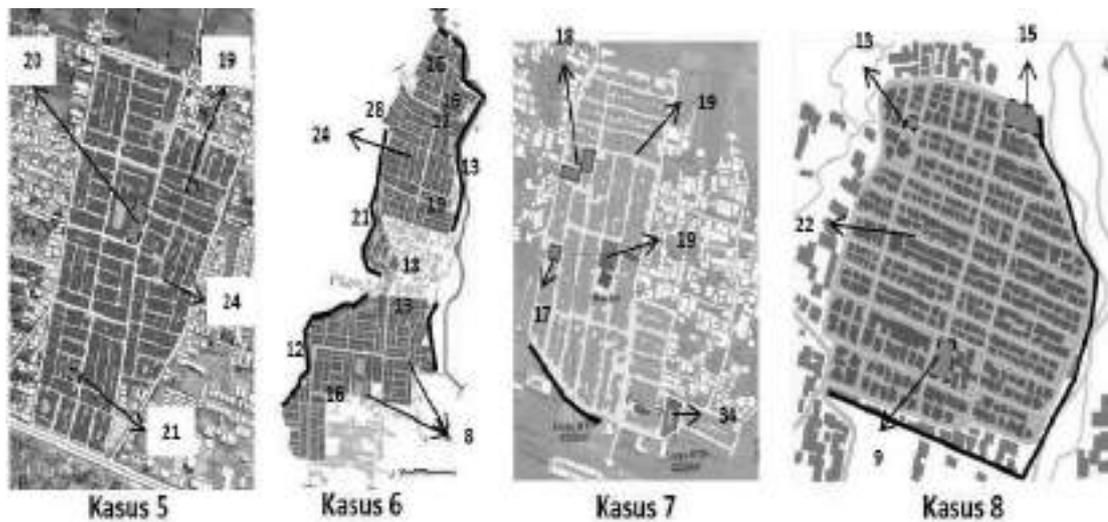
Gambar 136. Prosentase ragam pemanfaatan kegiatan di kedua kelompok kasus

Di perumahan menengah atas, sebagian besar kegiatan di ruang terbuka publik berlangsung di jalan perumahan dengan rata-rata 72% dari total ragam kegiatan. Prosentase ragam kegiatan di keempat kasus berkisar antara 63% hingga 80% ragam. Sekitar 14 hingga 18 ragam kegiatan berlangsung di kelompok ini (lihat Gambar 137). Prosentase ragam tertinggi di jalan berlangsung di Kasus 2 yaitu 80% ragam kegiatan sedangkan jumlah ragam tertinggi di Kasus 3 yaitu 22 kegiatan. Prosentase rata-rata jumlah ragam kegiatan di lapangan sebesar 55%. Prosentase ragam tertinggi di lapangan berlangsung di Kasus 1 yaitu 71% ragam kegiatan sedangkan jumlah ragam tertinggi di Kasus 3 yaitu 20 kegiatan. Sebagian besar kegiatan tersebut berlangsung di lapangan tennis. Hal menarik berlangsung di Kasus 4 dengan pemanfaatan jalan di depan ruko sebagai tempat untuk Sholat Ied.



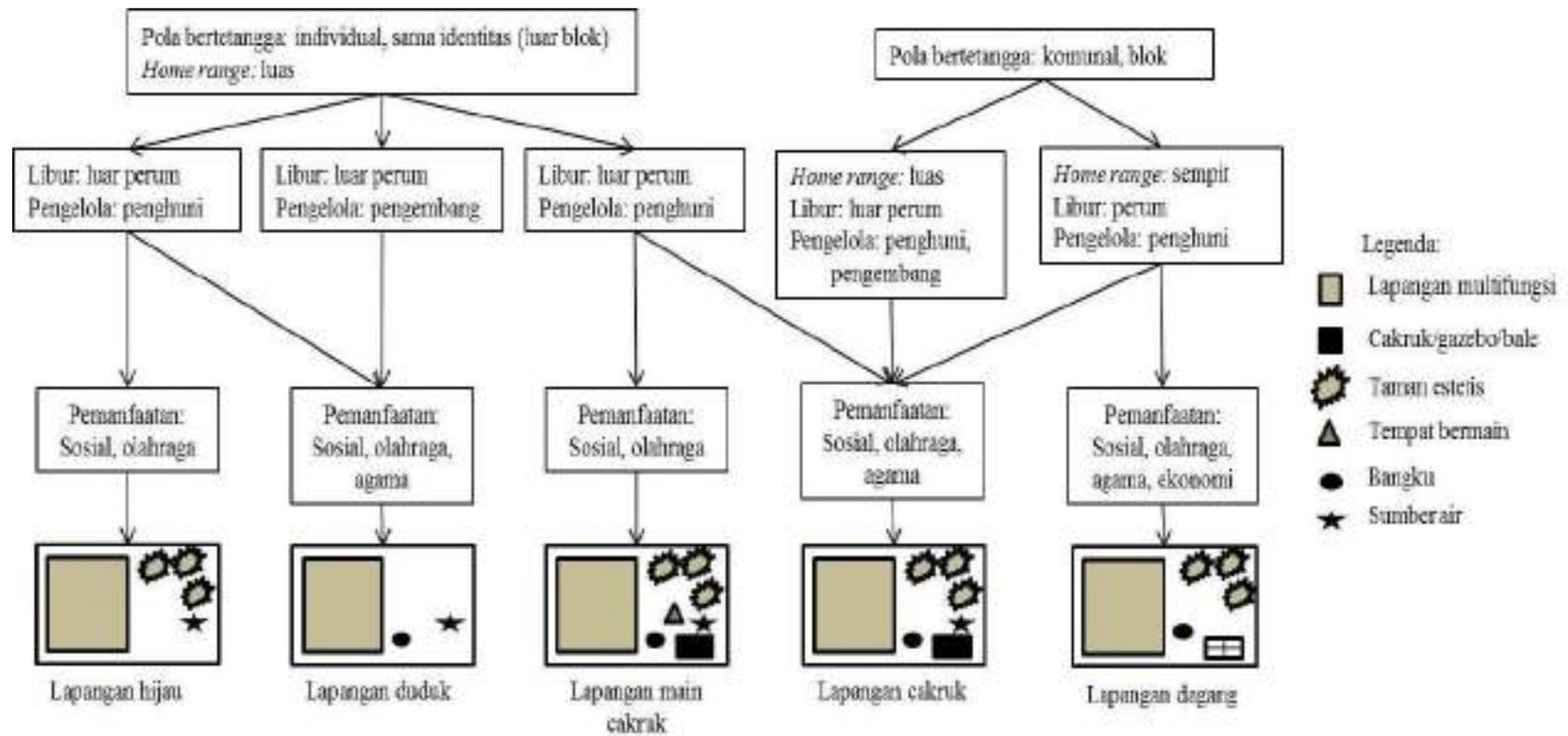
Gambar 137. Jumlah ragam kegiatan di ruang terbuka perumahan menengah atas

Di perumahan menengah bawah, sebagian besar kegiatan di ruang terbuka publik berlangsung di lapangan perumahan dengan rata-rata 67% dari total ragam kegiatan. Prosentase tersebut sebenarnya tidak berbeda jauh dengan ragam kegiatan di jalan yang sebesar 62%. Ragam kegiatan di lapangan berkisar antara delapan hingga 28 ragam (lihat Gambar 138). Prosentase ragam tertinggi berlangsung di Kasus 6 yaitu 80% sedangkan jumlah ragam tertinggi di Kasus 7 yaitu 34 kegiatan. Di jalan perumahan, sekitar 19 hingga 24 ragam kegiatan berlangsung di kelompok ini. Prosentase ragam tertinggi di jalan berlangsung di Kasus 5 yaitu 71% sedangkan jumlah ragam tertinggi di Kasus 6 dengan 24 kegiatan. Sekitar 45% hingga 80% ragam kegiatan berlangsung di lapangan sedangkan yang berlangsung di jalan sekitar 44% hingga 71% ragam kegiatan. Hal yang menarik di kelompok ini adalah keberadaan lapangan tennis yang dibangun oleh pengembang di Kasus 8. Lapangan yang semula dibangun untuk fungsi tertentu, saat ini digunakan secara multifungsi oleh penghuni termasuk sebagai tempat Sholat Ied.



Gambar 138. Jumlah ragam kegiatan di ruang terbuka perumahan menengah bawah

Secara umum, berdasar ragam kegiatan tertinggi, ada lima tipe ruang terbuka yang dihasilkan dari kedekatan optimal bertetangga dan ragam karakter penghuni lainnya. Kelima pola ruang tersebut yaitu Tipe Lapangan Main Cakruk, Tipe Lapangan Duduk, Tipe Lapangan Hijau, Tipe Lapangan Cakruk, dan Tipe Lapangan Dagang (lihat Gambar 139). Dari kelima pola tersebut, Tipe Lapangan Cakruk memiliki keunikan karena merupakan pola ruang dengan ragam tertinggi di kedua kelompok kasus. Tipe Lapangan Main Cakruk, Tipe Lapangan Duduk, dan Tipe Lapangan Hijau merupakan tipe lapangan dengan ragam kegiatan tertinggi di perumahan menengah atas sedangkan Tipe Lapangan Dagang di perumahan menengah bawah. Perlu diperhatikan adalah ketersediaan sumber air di lapangan terkait dengan kegiatan keagamaan berupa kurban. Jika ruang tersebut tidak memiliki sumber air maka penghuni akan menyalurkan dari hunian atau mesjid terdekat.



Gambar 139. Tipe lapangan dengan jumlah ragam pemanfaatan tertinggi

Tipe lapangan main cakruk dihasilkan jika ruang tersebut dimanfaatkan untuk kegiatan sosial dan olahraga oleh penghuni di perumahan menengah atas dengan karakter sebagai berikut: kedekatan optimal bertetangga dengan penghuni lain di luar blok, *home range* luas, rasa memiliki tinggi, kebiasaan berlibur di luar perumahan, kebiasaan mengasuh anak oleh pengasuh, ibu/nenek, dan dikelola oleh penghuni.

Tipe lapangan hijau dihasilkan jika ruang tersebut dimanfaatkan untuk kegiatan sosial, olahraga, dan kurban oleh penghuni di perumahan menengah atas dengan karakter sebagai berikut: kedekatan optimal bertetangga dengan penghuni lain di luar blok, *home range* luas, rasa memiliki tinggi, rasa memiliki sedang, kebiasaan berlibur di luar perumahan, kebiasaan mengasuh anak oleh pengasuh, dan dikelola oleh penghuni.

Tipe lapangan duduk dihasilkan jika ruang tersebut dimanfaatkan untuk kegiatan sosial, olahraga, dan kurban oleh penghuni di perumahan menengah atas dengan karakter sebagai berikut: kedekatan optimal bertetangga dengan penghuni lain di luar blok, *home range* luas, rasa memiliki rendah, kebiasaan berlibur di luar perumahan, kebiasaan mengasuh anak oleh pengasuh, dan dikelola oleh pengembang.

Tipe lapangan dagang dihasilkan jika ruang tersebut dimanfaatkan untuk kegiatan sosial, olahraga, keagamaan, dan ekonomi oleh penghuni di perumahan menengah bawah dengan karakter sebagai berikut: kedekatan optimal bertetangga dengan penghuni lain di blok yang sama, *home range* sempit, rasa memiliki tinggi, kebiasaan berlibur di perumahan, kebiasaan mengasuh anak oleh pengasuh, ibu/nenek, dan dikelola oleh penghuni.

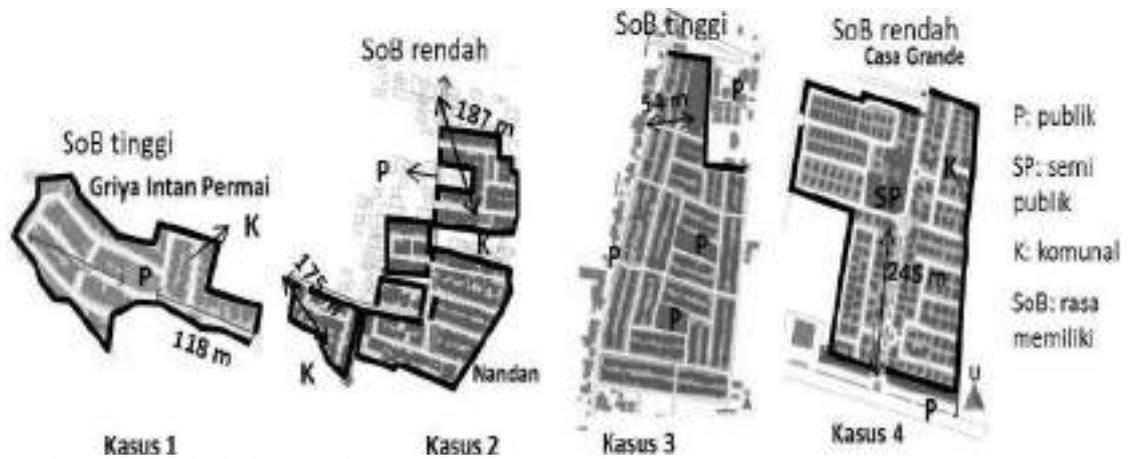
Tipe lapangan cakruk dihasilkan jika ruang tersebut dimanfaatkan untuk kegiatan sosial, olahraga, dan kurban. Tipe ini dapat dihasilkan oleh penghuni di perumahan menengah atas dengan kedekatan optimal di lain blok dan perumahan menengah bawah dengan kedekatan optimal di satu blok. Di perumahan menengah atas jika karakter penghuni sebagai berikut: *home range* luas, rasa memiliki tinggi, kebiasaan berlibur di luar perumahan, kebiasaan mengasuh anak oleh pengasuh, ibu/nenek, dan dikelola oleh penghuni. Di perumahan menengah

bawah jika karakter penghuni sebagai berikut: *home range* luas atau sempit, rasa memiliki tinggi, kebiasaan berlibur di dalam atau di luar perumahan, kebiasaan mengasuh anak oleh pengasuh, ibu/nenek, dan dikelola oleh penghuni atau pengembang.

7) Sifat publik dan rasa memiliki ruang. Secara umum, sebagian besar penghuni di kedua kelompok perumahan memperbolehkan masyarakat umum menggunakan ruang terbuka di perumahan mereka. Kesadaran bahwa ruang tersebut milik umum serta keinginan agar ruang tersebut lebih bermanfaat menjadi alasan penghuni memperbolehkan penggunaan ruang untuk umum. Perbedaan antara kedua kelompok kasus terletak pada komposisi jumlah ruang terbuka dan alasan sifat publik ruang. Semua ruang terbuka di perumahan menengah bawah bersifat publik sedangkan di perumahan menengah atas hanya sebagian besar ruang yang bersifat publik. Keinginan untuk meringankan dana pengelolaan, kesempatan berinteraksi dengan orang lain, serta kebiasaan sewaktu tinggal di perumahan sebelumnya menjadi alasan lain penghuni perumahan menengah atas. Keinginan untuk berbaur dengan penduduk sekitar di kelompok menengah bawah menjadi alasan lain penghuni di perumahan menengah bawah.

Di perumahan menengah atas dengan mayoritas pensiunan yaitu Kasus 1 dan Kasus 3, kebiasaan di rumah dinas dulu menjadi salah satu alasan mereka memperbolehkan pemanfaatan ruang untuk umum. Tingkatan sifat publik di setiap kasus berbeda (lihat Gambar 140). Di Kasus 1, semua orang dapat menggunakan fasilitas ruang terbuka publik dengan mendahulukan penghuni. Jika penghuni ingin memanfaatkan fasilitas tersebut, maka pengguna lain seharusnya menyerahkannya kepada penghuni. Penghuni memperbolehkan karena menganggap bahwa taman dan lapangan tersebut lebih bermanfaat dan lebih ramai jika digunakan bersama dengan penduduk sekitar. Pemanfaatan secara bersama tersebut sekaligus merupakan tempat mereka untuk bersosialisasi dan berinteraksi dengan penghuni sekitar terlebih untuk anak. Hal ini ditegaskan oleh SW bahwa “*semua boleh pakai taman asal bertanggung jawab*”. Hal serupa diungkapkan Q bahwa “*warga sekitar boleh memakai taman asal sesuai*”

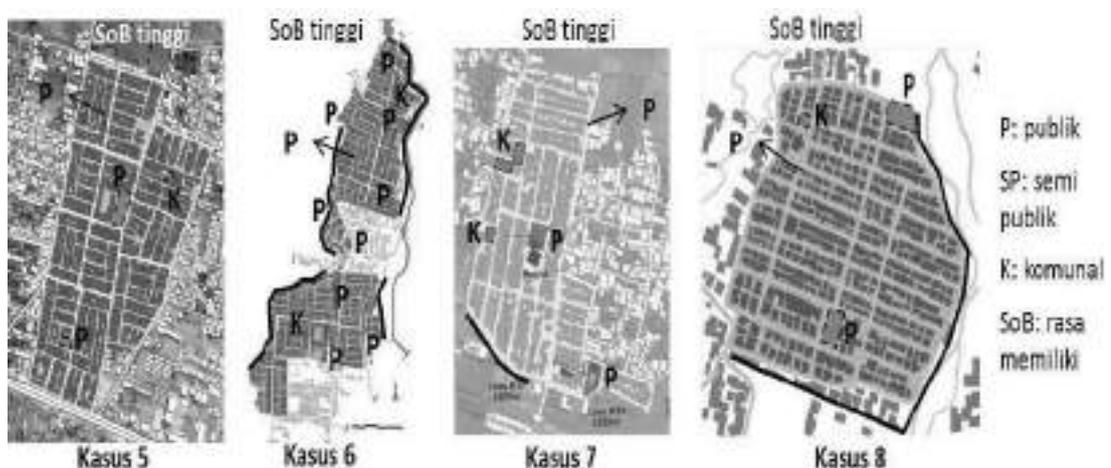
prosedur, mendahulukan penghuni untuk memakai. Satpam bertugas mengingatkan pemakai”.



Gambar 140. Sifat publik dan rasa memiliki ruang di perumahan menengah atas

Di Kasus 2, ruang terbuka bersifat komunal karena hanya boleh digunakan oleh penghuni. Perjanjian awal penghuni dengan pengembang bahwa fasilitas tersebut dibangun khusus untuk penghuni menjadi dasar penentuan sifat publik ruang. Hal ini dilakukan untuk menjaga gengsi, kenyamanan, keamanan, dan privasi selain karena penghuni yang mendanai perawatan. Beberapa penghuni lainnya berbeda pendapat, fasilitas tersebut boleh digunakan untuk umum jika mereka ikut membayar retribusi, tidak mengganggu, serta menjaga keamanan lingkungan. Di Kasus 3, ruang terbuka biasanya hanya digunakan oleh penghuni perumahan saja meski dapat digunakan oleh umum. Letak fasilitas di dalam perumahan, adanya fasilitas lain di luar perumahan, serta *image* perumahan elit karena nama pertamina menjadi penyebab penduduk sekitar jarang menggunakan fasilitas perumahan. Kasus 4 memiliki keunikan, masyarakat umum dapat memanfaatkan fasilitas ruang terbuka jika terdaftar sebagai anggota klub. Salah seorang penghuni, Bapak Pr, menyatakan bahwa “siapa saja boleh pakai lapangan tapi prioritas buat penghuni, harus ijin, dan membayar kontribusi perawatan”. Serupa dengan Bapak Pr, Ibu LYA mengungkapkan bahwa “umum boleh pakai asal ada kartu anggota”. Menurut pengembang, kontribusi anggota klub di luar penghuni dapat mengurangi beban pengelolaan.

Di perumahan menengah bawah, masyarakat umum diperbolehkan menggunakan ruang terbuka perumahan (lihat Gambar 141). Pemanfaatan oleh umum diperbolehkan penghuni asalkan pengguna meminta ijin terlebih dahulu, tidak mengganggu, menjaga kebersihan dan keamanan, serta membayar kontribusi untuk kegiatan komersial dan lapangan tennis. Salah seorang penghuni, Ibu Pur, menyatakan bahwa *“umum boleh pakai lapangan karena dibebaskan pemerintah, tetapi warga perumahan menagih ongkos buat jadi kas perumahan”*. Penghuni lain, Ibu NSG, mengungkapkan bahwa *“lapangan boleh dipakai untuk umum asal tidak ganggu ketenangan dan punya ijin RT atau RW”*. Alasan penghuni memperbolehkan masyarakat umum menggunakan lapangan diungkapkan oleh Bapak Mar sebagai berikut: *“lapangan disediakan pemerintah maka boleh digunakan semua orang, bebas, memang tidak ada peraturan yang mengatur siapa saja yang boleh memakai fasilitas”*. Di sisi lain, sebagian kecil penghuni di Kasus 7 menganggap bahwa lapangan perumahan merupakan milik penghuni perumahan sehingga sebaiknya hanya digunakan oleh penghuni. Di Kasus 8, pemanfaatan lapangan tennis oleh penghuni secara bebas baru berlangsung dua tahun terakhir. Hal ini diungkapkan oleh Bapak Sar bahwa, *“dulu, penghuni hanya boleh sabtu dan minggu gunakan lapangan tennis tetapi kemudian atas desakan warga, penghuni bisa pakai tiap hari”*.



Gambar 141. Sifat publik dan rasa memiliki ruang di perumahan menengah bawah

Sifat pembatas perumahan terhadap permukiman sekitar serta letak ruang terbuka publik di perumahan tidak mempengaruhi sifat publik dan rasa memiliki terhadap ruang. Pembatasan akses di sebagian besar perumahan menengah atas dianggap mampu meningkatkan keamanan dan privasi penghuni. Ruang terbuka di semua kasus perumahan menengah bawah dan satu kasus perumahan menengah atas dengan sifat pembatas terbuka dan letak ruang di tengah atau di tepi perumahan bersifat publik. Hal serupa terjadi di sebagian perumahan menengah atas dengan akses perumahan terbatas dan letak ruang yang terpusat di tengah perumahan. Sebaliknya, satu kasus perumahan menengah atas dengan akses perumahan terbatas dan letak ruang di tengah dan tepi perumahan digunakan secara eksklusif hanya untuk penghuni. Masyarakat umum diperbolehkan memanfaatkan selama mereka ijin, tidak mengganggu, menjaga kebersihan dan keamanan serta membayar kompensasi untuk lapangan tennis dan kegiatan komersial. Di perumahan menengah bawah, tidak adanya batas perumahan secara tegas menambah sifat publik ruang.

Rasa memiliki di kedua kelompok kasus memiliki tingkatan yang berbeda. Orientasi bangunan di sekeliling ruang terbuka serta pengelolaan ruang secara mandiri oleh penghuni merupakan salah satu penyebab tingginya rasa kepemilikan terhadap ruang tersebut. Di kelompok perumahan menengah atas, terkait dengan pengelolaan perumahan, rasa memiliki berasal dari dua pihak yaitu penghuni dan pengembang. Saat ini, perumahan yang masih dikelola oleh pengembang adalah Kasus 5 sehingga rasa memiliki dari pihak pengembang ditemukan di kasus tersebut. Rasa memiliki yang tinggi dijumpai di Kasus 1 dan Kasus 3 karena penghuni memperbaiki, membangun, dan menyewakan ruang. Di Kasus 2, rasa memiliki penghuni termasuk sedang karena penghuni menggunakan dan merawat ruang. Di Kasus 4, rasa memiliki penghuni terhadap ruang termasuk rendah karena semua kegiatan terkait dengan fisik ruang adalah inisiatif pengembang. Di sebagian besar kelompok perumahan menengah bawah, rasa memiliki penghuni tergolong tinggi karena penghuni membangun dan menyewakan ruang tersebut. Perkecualian di Kasus 7 dengan rasa memiliki sedang karena penghuni hanya membangun ruang dan tidak menyewakan.

Dengan demikian, tingginya rasa memiliki tidak mempengaruhi sifat publik ruang.

Akses terbatas, tingkat keamanan dan privasi yang tinggi di perumahan menengah atas memperkuat rasa kepemilikan di jalan utama namun kurang di jalan lingkungan. Interaksi dan pemanfaatan tinggi di dua kasus namun rendah di kasus lainnya. Sebaliknya, keterbukaan ruang, tingginya tingkat keamanan, dan rendahnya privasi di kelompok perumahan menengah bawah, memperkuat rasa memiliki di jalan lingkungan namun kurang di jalan utama. Interaksi dan pemanfaatan ruang terbuka publik di empat kasus perumahan menengah bawah tergolong tinggi. Tabel 31 berikut ini memperlihatkan perbedaan dan persamaan kondisi pemanfaatan ruang terbuka publik di perumahan menengah atas dan perumahan menengah bawah.

Tabel 31. Kondisi pemanfaatan ruang terbuka publik di kedua kelompok kasus

Kisi-kisi (pemanfaatan)	Perumahan Menengah Atas	Perumahan Menengah Bawah	Temuan
Jenis kegiatan	20an kegiatan bersama (kasus 3: 35 kegiatan) 13 kegiatan yg sama	35an kegiatan bersama (kasus 7: 43 kegiatan) 29 kegiatan yg sama	12 kegiatan yg sama di PMA & PMB. PMB>PMA
	Berkumpul pengaruhi tingkat interaksi tapi bermain, mengasuh, olahraga tidak pengaruhi (kasus 1&3: interaksi tinggi, kasus 2: sedang, kasus 4: rendah)	Bermain, mengasuh, olahraga, berkumpul, mengobrol, belanja – interaksi tinggi	PMA: bermain, mengasuh, olahraga tidak pengaruhi interaksi PMB: Bermain, mengasuh, olahraga, mengobrol, belanja – interaksi tinggi
	Home range luas (luar kota) –kegiatan di RTP < perum menengah atas	Home range kecil (dalam kota) – banyak kegiatan di RTP (kasus 8: home range luas)	Kegiatan di PMA < PMB PMA: Home range luas PMB: Home range kecil
Pengguna, waktu, kegiatan	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: anak, pengasuh (harian), KK laki (berkala) PMB: Anak, ibu, bapak, remaja (harian)
	Ruang fleksibel (jalan, lapangan tennis) lebih sering digunakan: 6 – 9 keg (kasus 3: 21 keg)	jalan & lap. cakruk sering dipakai (kasus 5: lap, kasus 8: lap tennis): 20 keg bersama (kasus 7: 27 keg)	PMA: lapangan tennis (6 – 21 keg) PMB: Lap. cakruk & jalan (20 - 27 keg bersama)
	Dewasa: berkala lapangan tennis (kasus 1: lapangan & taman)	Dewasa & anak: lapangan cakruk (kasus 8: lap tennis)	PMA: Dewasa di lapangan tennis PMB: Dewasa & anak di lapangan cakruk

Tabel 31 (lanjutan)

Kisi-kisi (pemanfaatan)	Perumahan Menengah Atas	Perumahan Menengah Bawah	Temuan
Teritori	<ul style="list-style-type: none"> Perempuan berkelompok, teritori luas (jalan, lapangan), di bagian depan, terlihat visual 	Perempuan berkelompok, teritori kecil (jalan & lap. dekat rumah), di bagian depan, terlihat visual (kasus 8: teritori luas)	Perempuan berkelompok, di bagian depan, terlihat visual. PMA: teritori luas PMB: teritori kecil (dekat rumah)
	<ul style="list-style-type: none"> Lelaki pakai seluruh ruang 	<ul style="list-style-type: none"> Lelaki pakai seluruh ruang terutama sekitar cakruk Ibu pakai seluruh ruang scr berkala 	<ul style="list-style-type: none"> Lelaki pakai seluruh ruang. PMB: Ibu pakai seluruh ruang scr berkala
Personalisasi	<ul style="list-style-type: none"> Tutup rg publik –tenda scr temporer untuk pribadi/ kelompok 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/ kelompok 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"> Tutup rg publik –tenda scr temporer untuk pribadi/ kelompok. 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 kellig, 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 PMB: lokasi terbanyak di dekat 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: rata2: 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

Tabel 31 (lanjutan)

Kisi-kisi (pemanfaatan)	Perumahan Menengah Atas	Perumahan Menengah Bawah	Temuan
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 ijin, tidak ganggu, jaga kebersihan, bayar lap tennis/ komersial) • Rasa memiliki tinggi (bangun, sewa), (kasus 7: sedang) 	Sifat pembatas tidak pengaruhi sifat publik & rasa memiliki- bayar kompensasi PMA: Batas ketat, di tengah, publik (tanggung jawab, dahulukan penghuni), rasa memiliki rendah, sedang, tinggi PMB: tanpa batas, letak di tengah/ sudut, publik (ijin, tidak ganggu, bersih), rasa memiliki tinggi
Alasan sifat publik	Alasan: RTP milik umum, kurangi beban pengelolaan, bermanfaat, interaksi, kebiasaan di rumah lama (kasus2: kenyamanan, keamanan, privasi – privat)	Alasan: fasum, bermanfaat, berbaur dengan penduduk sekitar	Milik umum, bermanfaat, PMA: kurangi beban pengelolaan, interaksi, kebiasaan PMB: berbaur dengan penduduk sekitar

5.2.3. Persepsi penghuni terhadap ruang terbuka publik perumahan

Persepsi penghuni terhadap ruang meliputi keteduhan dan kenyamanan, keindahan, keamanan, serta prioritas ruang terbuka publik. Hasil ini diperoleh berdasarkan jawaban 178 responden dari total 185 responden di perumahan menengah atas dan perumahan menengah bawah. Responden tersebut terdiri dari 72 penghuni perumahan menengah atas dan 106 penghuni perumahan menengah bawah.

Komposisi responden di kedua kelompok kasus hampir seimbang dengan persentase lelaki sedikit lebih banyak dibandingkan perempuan. Sebagian besar responden di kedua kasus berada di usia 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). Mayoritas responden di perumahan menengah atas berpendidikan sarjana (42%) dan merupakan pensiunan (33%) sedangkan di perumahan menengah bawah berpendidikan SMA atau SMK (51%) dan merupakan ibu rumah tangga (29%). Latar belakang responden penelitian di kedua kelompok kasus dapat dilihat pada Tabel 32 berikut ini.

Tabel 32. Komposisi responden persepsi terhadap ruang terbuka perumahan

Variabel		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%
	Katholik	22%	20%
	Kristen	10%	12%
	Hindu	1%	0%
	Budha	0%	0%
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.** Sebagian besar penghuni di kedua kelompok kasus menyatakan ruang terbuka di perumahan mereka teduh. Ruang terbuka dianggap teduh karena banyak pohon rindang dan dalam kondisi terawat. Ruang yang mudah dicapai dan terawat menjadi alasan bagi penghuni untuk menyatakan bahwa ruang terbuka di perumahan sudah nyaman bagi mereka. Terkait dengan kemudahan pencapaian, meski di beberapa kasus ruang tersebut berjarak hingga 300 m, penghuni di kedua kelompok kasus menganggap jarak tersebut mudah dicapai.

Penghuni perumahan menengah atas menambahkan kriteria sejuk, rapi, dan mudah diawasi sebagai ruang yang nyaman (lihat Gambar 142). Penghuni Kasus 1 menganggap perumahan mereka rimbun, segar, adem sehingga mereka dapat bernafas lega. Penghuni Kasus 2 melihat keteduhan dari deretan pohon palem

yang ditanam di sepanjang jalan lingkungan. Ruang terbuka publik yang ada dianggap nyaman karena terletak di setiap blok sehingga sangat mudah dicapai. Meskipun demikian, sebagian kecil penghuni menganggap tidak nyaman karena ada ruang yang tidak terawat, terletak di sudut perumahan, sulit diawasi, serta terkadang dimanfaatkan oleh orang selain penghuni. Penghuni kasus 3 melihat keteduhan dari banyaknya pohon rindang dan pohon buah yang banyak ditanam di ruang terbuka dan sepanjang tepi jalan.

Penghuni perumahan menengah bawah menambahkan kriteria ruang terbuka yang luas dan dapat digunakan untuk semua usia sebagai ruang yang nyaman (lihat Gambar 142). Kondisi yang dianggap kurang teduh adalah di tengah lapangan terutama lapangan bola. Kondisi lapangan yang luas masih dirasa gersang oleh penghuni meski ada pohon rindang di tepi lapangan. Kenyamanan bagi penghuni terpenuhi jika ruang tersebut mudah dicapai, terawat, serta ada lapangan luas yang dapat digunakan untuk semua usia. Perkecualian diungkapkan oleh penghuni Kasus 5. Sebagian besar penghuni menganggap perumahan mereka tidak teduh karena kurang pepohonan yang rindang. Penghuni di Kasus 8 menganggap ruang terbuka mereka nyaman karena dapat digunakan untuk semua usia.



Gambar 142. Ruang nyaman dan indah menurut penghuni

2) **Keindahan.** Bagi penghuni di kedua kelompok kasus, ruang yang indah adalah ruang yang terawat. Penghuni perumahan menengah atas menambahkan kriteria mudah dilihat. Penghuni Kasus 1 menganggap keindahan tercipta melalui fasilitas bermain serta kondisi yang tertata, terawat, dan mudah dilihat dari unit hunian di sekitarnya. Di Kasus 2, sebagian penghuni menganggap tidak indah karena sedikit dan kurang terkelola. Penghuni di Kasus 3 menganggap banyaknya pohon rindang serta pendopo di lapangan sebagai penambah keindahan. Penghuni perumahan menengah bawah menambahkan kriteria menarik dengan adanya cakruk, balai, lapangan, dan taman bunga yang hijau dan bersih. Penghuni Kasus 8 menyatakan bahwa ruang akan lebih indah karena dapat dinikmati semua usia.

3) **Keamanan.** Penghuni di kedua kelompok kasus menganggap tinggi keamanan dan privasi ruang terbuka di perumahan mereka. Menurut mereka hal ini disebabkan oleh kemudahan dilihat. Penghuni perumahan menengah atas menambahkan bahwa akses terbatas di perumahan mereka menambah tingkat keamanan ruang. Di Kasus 2, peraturan penghuni bahwa hampir semua fasilitas ruang terbuka hanya diperuntukkan bagi penghuni menambah tingkat keamanan mereka. Di Kasus 4, peraturan keanggotaan klub bagi masyarakat umum dianggap mampu menjaga keamanan dan privasi mereka. Penghuni perumahan menengah bawah menganggap penempatan lapangan di tengah perumahan serta orientasi hunian di sekelilingnya menambah keamanan ruang terbuka. Perkecualian diungkapkan oleh penghuni Kasus 8 yang menganggap lapangan mereka kurang privasi karena masyarakat umum bebas keluar masuk lapangan. Sebagian besar kasus dianggap memiliki privasi yang tinggi meskipun bersifat terbuka. Hunian yang mengelilingi lapangan dianggap meningkatkan privasi penghuni. Tingginya keamanan dan privasi meningkatkan interaksi dan pemanfaatan ruang di perumahan menengah bawah namun tidak di perumahan menengah atas.

Hasil olah statistik yang dilakukan terhadap jawaban responden menegaskan adanya keterkaitan antara keindahan, keteduhan, keamanan, dan kenyamanan melalui nilai signifikansi uji anova 0,0 (lihat Tabel 33). Nilai tersebut memperlihatkan adanya hubungan yang kuat antara tingkat pendapatan dengan

persepsi penghuni terhadap pencapaian, keindahan, keteduhan, keamanan, dan kenyamanan ruang terbuka di perumahan mereka.

Tabel 33. Hasil anova persepsi penghuni dengan tingkat pendapatan penghuni

ANOVA ^a						
Model		<i>Sum of Squares</i>	<i>df</i>	<i>Mean Square</i>	<i>F</i>	<i>Sig.</i>
1	<i>Regression</i>	7,633	5	1,527	7,442	,000^b
	<i>Residual</i>	35,079	171	,205		
	<i>Total</i>	42,712	176			

a. *Dependent Variable:* jenis_perumahan

b. *Predictors:* (*Constant*), pencapaian, keindahan, keteduhan, keamanan, kenyamanan

Catatan: <0,05 signifikan.

Tabel berikutnya memperlihatkan hubungan antara tiap variabel yaitu pencapaian, keindahan, keteduhan, keamanan, dan kenyamanan terhadap tingkat pendapatan penghuni. Nilai B terbesar yaitu 0,145 dan signifikansi terkecil yaitu 0,000 terlihat pada persepsi akan keteduhan dengan hasil positif (lihat Tabel 34). Nilai tersebut memperlihatkan bahwa tingkat pendapatan penghuni paling berhubungan dengan persepsi terhadap keteduhan ruang terbuka di perumahan mereka. Persepsi penghuni akan keteduhan ruang terbuka di perumahan mereka akan semakin tinggi di perumahan menengah atas.

Tabel 34. Koefisien persepsi penghuni dengan tingkat pendapatan penghuni

<i>Coefficients^a</i>						
Model		<i>Unstandardized Coefficients</i>		<i>Standardized Coefficients</i>	<i>t</i>	<i>Sig.</i>
		<i>B</i>	<i>Std. Error</i>	<i>Beta</i>		
1	<i>(Constant)</i>	1,319	,358		3,687	,000
	kenyamanan	-,060	,053	-,088	-1,140	,256
	keteduhan	,145	,026	,387	5,508	,000
	keindahan	-,071	,044	-,119	-1,614	,108
	keamanan	-,007	,043	-,013	-,171	,865
	pencapaian	,023	,061	,026	,369	,713

a. *Dependent Variable:* jenis_perumahan

Sumber: Winandari dkk, 2014b: 77

Persepsi penghuni perumahan di kedua kelompok kasus mengenai keteduhan, kenyamanan, keindahan, dan keamanan dapat dilihat pada Tabel 35 berikut ini.

Tabel 35. Persepsi penghuni terhadap ruang terbuka publik di kedua kelompok kasus

Kisi-kisi (persepsi)	Perumahan Menengah Atas	Perumahan Menengah Bawah	Temuan
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, balai, cakruk, tanaman yang hijau, bersih
Keamanan	Aman (mudah dilihat), privasi tinggi (akses terbatas)	Keamanan tinggi, privasi tinggi (mudah dilihat, di tengah perumahan, dan menjadi orientasi hunian)	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 kelompok kasus peduli adanya ruang terbuka di perumahan mereka. Berdasarkan wawancara dengan responden, penghuni di kedua kelompok kasus membutuhkan ruang tersebut untuk menjaga kesehatan, kesegaran, kenyamanan, keindahan lingkungan, sekaligus tempat berinteraksi. Alasan tersebut menjadi penyebab pemilihan taman dan taman bermain sebagai prioritas utama dan kedua yang harus tersedia di kedua kelompok kasus. Nilai ranking prioritas ruang terbuka di kedua kelompok kasus dapat dilihat di Tabel 36 sedangkan urutan prioritas di Tabel 37.

Tabel 36. 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. tennis	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
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. bulutangkis	2	8	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 37. Prioritas ruang terbuka menurut penghuni 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 bulutangkis	6	4
5	Lapangan tennis	5	7
6	Taman pembatas	11	5
7	Jalur jogging	7	9
8	Lapangan bola	12	8
9	Lapangan multifungsi	3	10
10	Lapangan volley	8	6
11	Lapangan basket	10	13
12	Kolam renang	9	-
13	Parkir	-	11

Prioritas penghuni di kedua kelompok lainnya adalah jalan dan lapangan bulutangkis. Ruang berupa jalan merupakan prioritas berikutnya (urutan tiga di

perumahan menengah bawah dan urutan empat di perumahan menengah atas). Penghuni di kedua kelompok menyatakan bahwa jalan yang lebar sangat dibutuhkan karena selain sebagai jalur sirkulasi, jalan dapat digunakan untuk tempat bermain dan berinteraksi dengan tetangga. Bagi penghuni perumahan menengah atas, jalan yang cukup lebar sangat membantu mereka untuk manuver kendaraan roda empat. Penghuni Kasus 3 bahkan lebih memilih jalan yang lebar dibandingkan dengan ruang parkir. Bagi penghuni perumahan menengah bawah, jalan tersebut digunakan sebagai tempat berbagai kegiatan terutama bermain anak. Besarnya minat penghuni terhadap lapangan bulutangkis menjadi jawaban atas penambahan tiang net dan perkerasan lantai di semua kasus (Winandari dkk, 2014a). Penghuni menggunakan ruang tersebut untuk bermain dan berinteraksi sekaligus menjaga kesegaran, kesehatan, kenyamanan, dan keindahan.

Perbedaan yang cukup tajam terlihat pada jenis lapangan multifungsi dan taman pembatas. Penghuni perumahan menengah atas memilih jenis ruang tersebut sebagai prioritas ketiga sedangkan penghuni perumahan menengah bawah justru di urutan kesepuluh. Sebaliknya, taman pembatas merupakan urutan kelima menurut penghuni perumahan menengah bawah (Winandari dkk, 2014a) namun menjadi urutan kesebelas menurut penghuni perumahan menengah atas. Satu hal yang di luar perkiraan adalah urutan fasilitas kolam renang. Fasilitas kolam renang yang saat ini digunakan pengembang untuk menjaring minat pembeli justru berada di urutan kesembilan dari 12 ruang yang diinginkan oleh penghuni. Hal ini ditegaskan dengan penutupan kolam renang di salah satu *cluster* di Kasus 2 untuk kemudian dijadikan taman. Penghuni tidak menggunakannya bersama dengan pengasuh anak selain karena mahalnya perawatan kolam. Di Kasus 4, penghuni jarang menggunakan kolam renang karena

5.2.4. Karakteristik ruang terbuka publik di perumahan menengah atas dan perumahan menengah bawah

Karakteristik ruang terbuka publik di perumahan menengah atas maupun perumahan dikategorikan menjadi tiga kategori. Kategori tersebut meliputi: (1) sama

di kedua kelompok perumahan, (2) berbeda di kedua kelompok perumahan dan tidak berpengaruh langsung terhadap fisik ruang, dan (3) berbeda di kedua kelompok kasus sekaligus berpengaruh terhadap fisik ruang secara langsung.

Temuan karakteristik ruang terbuka publik yang sama di kedua kelompok kasus adalah sebagai berikut:

- 1) Sifat pembatas perumahan tidak mempengaruhi sifat publik ruang terbuka publik.
- 2) Sifat publik ruang terbuka publik dipengaruhi oleh kesadaran bahwa ruang terbuka publik adalah milik umum. Perbedaan terletak pada alasan sifat publik ruang terbuka publik di kelompok perumahan dengan tingkat pendapatan rata-rata penghuni yang berlainan.
- 3) Jenis pembatasan akses tidak mempengaruhi rasa memiliki ruang terbuka publik.
- 4) Jarak ruang terbuka publik ke unit hunian terjauh di kedua kelompok kasus tidak memenuhi standar.
- 5) Kelompok kepala keluarga lelaki menggunakan lapangan di seluruh ruang, kelompok perempuan di bagian depan yang tak terlindung secara visual.
- 6) Teritori perempuan di ruang terbuka publik akan semakin kecil di perumahan dengan tingkat pendapatan rata-rata penghuni yang lebih rendah.
- 7) Persepsi tentang keteduhan, keindahan, dan keamanan di kedua kelompok perumahan adalah sama. Penghuni perumahan menganggap ruang terbuka publik di perumahan mereka sudah teduh, indah, dan aman. Perbedaan terletak dari kriteria yang digunakan di kedua kelompok kasus. Penghuni di perumahan menengah atas menganggap ruang di perumahan mereka: (1) teduh dan nyaman jika sejuk, rimbun, rapi, serta mudah diawasi; (2) indah jika mudah dilihat; dan (3) aman jika memiliki akses perumahan yang terbatas. Penghuni di perumahan menengah bawah menganggap ruang di perumahan mereka: (1) teduh dan nyaman jika luas, untuk semua usia, rindang, dan mudah dicapai; (2) indah jika bersih dan memiliki lapangan, balai/cakruk, dan tanaman hijau; serta (3) aman jika berada di tengah perumahan dan menjadi orientasi hunian.

Temuan karakteristik ruang terbuka publik yang berbeda di kedua kelompok perumahan namun tidak berpengaruh langsung terhadap fisik ruang adalah sebagai berikut:

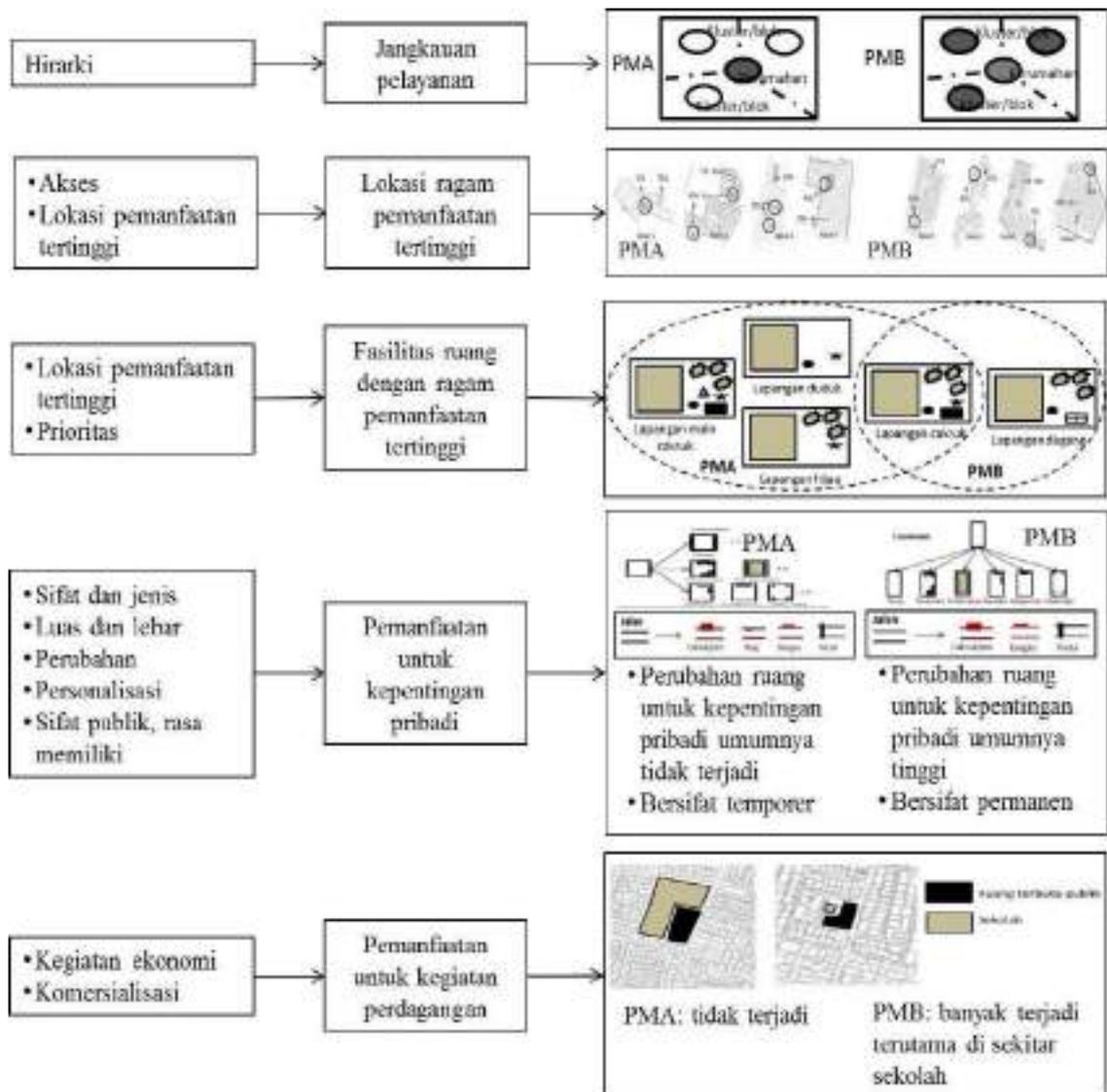
- 8) Frekuensi pemanfaatan ruang terbuka publik di hari libur berbeda antar kelompok perumahan dengan tingkat pendapatan rata-rata penghuni yang berlainan.
- 9) Kelompok pengguna ruang terbuka publik secara harian atau berkala berbeda antar kelompok perumahan dengan tingkat pendapatan rata-rata penghuni yang berlainan. Kelompok pengguna ruang terbuka publik akan semakin merata (seluruh penghuni) di perumahan dengan tingkat pendapatan rata-rata penghuni yang lebih rendah. Kelompok kepala keluarga lelaki akan semakin dominan menggunakan lapangan perumahan secara berkala sedangkan kelompok anak dan pengasuh akan semakin dominan menggunakan jalan sehari-hari di perumahan dengan tingkat pendapatan rata-rata penghuni yang lebih tinggi.

Karakteristik fisik ruang terbuka publik perumahan di kedua kelompok kasus dikelompokkan menjadi lima temuan. Kelima temuan tersebut terdiri dari jangkauan pelayanan, lokasi ragam pemanfaatan tertinggi, fasilitas ruang dengan ragam kegiatan tertinggi, pemanfaatan untuk kepentingan pribadi, dan pemanfaatan untuk kegiatan perdagangan (lihat Gambar 143). Temuan mengenai jangkauan pelayanan dihasilkan dari pembahasan mengenai hirarki. Temuan mengenai lokasi ragam pemanfaatan tertinggi dihasilkan dari pembahasan mengenai akses dan lokasi pemanfaatan tertinggi. Temuan mengenai fasilitas ruang dihasilkan dari pembahasan mengenai lokasi pemanfaatan tertinggi dan prioritas ruang. Temuan mengenai pemanfaatan untuk kepentingan pribadi dihasilkan dari pembahasan mengenai sifat dan jenis, luas dan lebar, perubahan, personalisasi, serta sifat publik dan rasa memiliki. Temuan mengenai pemanfaatan untuk kegiatan perdagangan dihasilkan dari pembahasan mengenai kegiatan ekonomi dan komersialisasi. Adapun temuan-temuan tersebut adalah sebagai berikut:

- 10) Ruang terbuka publik dibutuhkan oleh penghuni di kedua kelompok perumahan untuk kesehatan, kenyamanan, keindahan, dan interaksi.

- 11) Terkait jangkauan pelayanan, ragam kegiatan di lapangan berskala perumahan akan semakin tinggi di perumahan dengan tingkat pendapatan rata-rata penghuni yang lebih tinggi (perumahan menengah atas). Sebaliknya, ragam kegiatan di semua ruang terbuka publik akan semakin merata di perumahan dengan tingkat pendapatan rata-rata penghuni yang lebih rendah (perumahan menengah bawah).
- 12) Berdasarkan lokasi ragam pemanfaatan tertinggi, ragam kegiatan di ruang terbuka publik akan semakin tinggi di perumahan dengan tingkat pendapatan rata-rata penghuni yang lebih rendah (perumahan menengah bawah). Pemanfaatan lapangan terutama lapangan 'cakruk' akan semakin tinggi di perumahan menengah bawah. Pemanfaatan jalan akan semakin tinggi di perumahan dengan tingkat pendapatan rata-rata penghuni yang lebih tinggi.
- 13) Terkait fasilitas di ruang terbuka publik dengan ragam pemanfaatan tertinggi, ragam kegiatan tertinggi berlangsung di lapangan cakruk. Penghuni di setiap perumahan menuntut sifat ruang terbuka publik berupa lapangan yang fleksibel untuk berkumpul dan berolahraga. Penghuni kedua kelompok perumahan memprioritaskan taman, taman bermain, dan jalan sebagai fasilitas yang harus ada di perumahan. Perbedaan terletak di lapangan duduk, lapangan main cakruk, dan lapangan hijau dengan prioritas lapangan multifungsi dan lapangan tenis untuk perumahan menengah atas serta lapangan dagang dengan prioritas lapangan bulutangkis dan taman pembatas untuk perumahan menengah bawah.
- 14) Dari sisi pemanfaatan ruang publik untuk kepentingan pribadi, perubahan ruang di perumahan menengah atas tidak banyak dan bersifat temporer sedangkan di perumahan menengah bawah banyak dan umumnya bersifat permanen. Di awal pembangunan, fasilitas ruang terbuka publik di perumahan menengah atas bersifat spesifik, jenis yang beragam, dan luas melebihi standar minimal. Fasilitas di perumahan menengah bawah bersifat multifungsi dengan luas tidak memenuhi standar.
- 15) Ditinjau dari pemanfaatan ruang publik untuk kegiatan perdagangan, di perumahan menengah atas umumnya tidak terjadi sedangkan di perumahan menengah bawah banyak terjadi terutama di sekitar lokasi tempat berkumpulnya banyak orang sehari-hari (antara lain sekolah). Kegiatan ekonomi yang

berlangsung di ruang terbuka publik akan semakin tinggi di perumahan dengan tingkat pendapatan rata-rata penghuni yang lebih rendah. Komersialisasi ruang terbuka publik akan semakin tinggi di perumahan dengan tingkat pendapatan rata-rata penghuni yang lebih tinggi.



Gambar 143. Karakteristik fisik ruang terbuka publik di perumahan

5.3. Faktor yang Mempengaruhi Pemanfaatan Ruang Terbuka Publik Perumahan

Faktor yang mempengaruhi pemanfaatan ruang terbuka diperoleh dari alasan yang diungkapkan informan saat wawancara. Hasil wawancara tersebut dikelompokkan sesuai dengan materi pembahasan yang telah diuraikan di subbab 5.1. dan 5.2. Pembahasan subbab 5.3. ini dilakukan berdasarkan sub variabel seperti yang terlihat di Gambar 144. Sub variabel tersebut dikelompokkan menjadi: (1) jangkauan pelayanan, (2) lokasi ragam pemanfaatan tertinggi, (3) fasilitas di ruang dengan ragam kegiatan tertinggi, (4) pemanfaatan untuk kepentingan pribadi, dan (5) pemanfaatan untuk kegiatan perdagangan. Faktor-faktor penyebab yang muncul di kelima subbab tersebut dirangkum di subbab (6) faktor yang mempengaruhi pemanfaatan ruang terbuka publik.

5.3.1. Jangkauan pelayanan

Perbedaan jangkauan pelayanan di perumahan menengah atas dan perumahan menengah bawah dipengaruhi oleh perbedaan jejaring bertetangga. Penghuni di perumahan menengah atas cenderung berinteraksi dengan penghuni di blok lain dalam jejaring kedekatan identitas (etnis, agama, pekerjaan) sehingga lapangan berskala perumahan memiliki ragam kegiatan tertinggi. Pemanfaatan tersebut berlangsung pada event tertentu karena frekuensi berkumpul yang jarang. Hal ini dinyatakan oleh Bapak A dan Ibu LYA bahwa “*hampir tidak ada kegiatan bersama*”. Perkecualian di Kasus 3 dengan kedekatan optimal hingga 331 unit dengan frekuensi berkumpul lebih tinggi dan berlangsung di semua lapangan.

Di sisi lain, penghuni di perumahan menengah bawah cenderung berinteraksi dengan penghuni dalam jejaring tetangga dekat (satu blok) sehingga semua lapangan dimanfaatkan secara merata. Rasa memiliki terhadap ruang yang ada di dekat unit hunian mereka serta kemudahan perawatan karena akses yang dekat menjadi alasan lain pemanfaatan lapangan secara merata. Pemanfaatan tersebut berlangsung harian dan pada event tertentu.

5.3.2. Lokasi ragam pemanfaatan tertinggi

Perbedaan pemanfaatan tertinggi di kedua kelompok perumahan dipengaruhi oleh perbedaan kuantitas kebutuhan ruang dan jejaring bertetangga. Di perumahan menengah atas, sebagian besar kebutuhan penghuni telah dipenuhi sehingga ekspansi kegiatan penghuni cukup melebar ke jalan. Di perumahan menengah bawah, sebagian besar kebutuhan penghuni belum terpenuhi sehingga ekspansi kegiatan sehingga penghuni menggunakan lapangan untuk memenuhi kebutuhan tersebut. Jejaring bertetangga berdasarkan kedekatan identitas di perumahan menengah atas menyebabkan lapangan berskala perumahan dimanfaatkan untuk lebih banyak ragam kegiatan. Sebaliknya, jejaring dengan tetangga dekat di perumahan menengah bawah menyebabkan semua lapangan dimanfaatkan secara merata.

Faktor lain yang mempengaruhi tingginya ragam pemanfaatan ruang secara tidak langsung adalah *home range*, kebiasaan berlibur, serta kemudahan pengawasan dan perawatan. Di perumahan menengah atas, *home range* penghuni yang lebih luas dan kebiasaan berlibur di luar perumahan merupakan faktor lain penyebab tingginya pemanfaatan lapangan berskala perumahan. Pengelolaan ruang terbuka secara terpusat melalui bantuan tenaga kebersihan honorer menyebabkan lapangan berskala perumahan paling sering dimanfaatkan untuk memudahkan perawatan ruang. Di perumahan menengah bawah, *home range* penghuni yang lebih sempit dan kebiasaan berlibur di dalam perumahan merupakan faktor lain penyebab tingginya pemanfaatan lapangan secara merata. Kemandirian penghuni dalam mengelola ruang terbuka menyebabkan ruang terbuka di dekat unit hunian mereka dimanfaatkan secara merata untuk memudahkan perawatan ruang sekaligus pengawasan anak dan rumah.

5.3.3. Fasilitas di ruang dengan ragam pemanfaatan tertinggi

Perbedaan fasilitas ruang di kedua kelompok perumahan dipengaruhi oleh perbedaan jejaring bertetangga, faktor kuantitas kebutuhan ruang, dan faktor kesepakatan antara pengelola, penghuni sekitar, maupun pedagang. Di perumahan menengah atas, pola jejaring bertetangga yang di luar blok serta kebutuhan ruang yang sebagian besar telah terpenuhi menyebabkan lapangan di perumahan tidak dimanfaatkan secara maksimal. Kondisi ini menyebabkan tipe lapangan dengan

tempat duduk dan sumber air serta lapangan dengan penghijauan dan sumber air menjadi salah satu tempat dengan ragam kegiatan tertinggi. Penghuni di kelompok perumahan ini memilih lapangan multifungsi sebagai prioritas mereka. Hal ini ditegaskan oleh Ibu ES bahwa “*perlu ada tempat berkumpul untuk momen tertentu berupa lapangan multifungsi*” dan Bapak SP bahwa “*lapangan multifungsi perlu untuk berbagai kegiatan*”.

Di perumahan menengah bawah, pola jejaring berdasarkan tetangga dekat serta kebutuhan ruang yang sebagian besar belum terpenuhi menyebabkan lapangan di perumahan dimanfaatkan secara maksimal. Kondisi ini menyebabkan lapangan dengan fasilitas berupa pohon peneduh, bangku, dan cakruk/bale menjadi tempat berlangsungnya ragam kegiatan tertinggi. Hal ini ditegaskan oleh Bapak Ks dengan “*ingin lebih kenal tetangga*”. Fasilitas lain berupa angkringan atau kios semi permanen di lapangan di kelompok perumahan ini merupakan hasil kesepakatan antara pengelola, penghuni sekitar, serta pedagang.

Faktor lain yang mempengaruhi fasilitas ruang secara tidak langsung adalah *home range*. Di perumahan menengah atas, *home range* penghuni yang lebih luas menyebabkan penghuni lebih banyak berkegiatan di luar perumahan sehingga ruang terbuka tidak termanfaatkan dengan maksimal. Sebaliknya di perumahan menengah bawah, *home range* penghuni yang lebih sempit menyebabkan penghuni lebih banyak berkegiatan di dalam perumahan sehingga ruang terbuka termanfaatkan dengan maksimal.

5.3.4. Pemanfaatan untuk kepentingan pribadi

Perbedaan pemanfaatan untuk kepentingan pribadi di kedua kelompok perumahan dipengaruhi oleh kuantitas kebutuhan ruang. Di perumahan menengah atas, terpenuhinya sebagian besar kebutuhan penghuni di unit hunian mereka menyebabkan penambahan fasilitas di ruang terbuka tidak banyak dan umumnya bersifat temporer. Di perumahan menengah bawah, sebagian besar kebutuhan penghuni yang belum terpenuhi menyebabkan banyaknya penambahan fasilitas yang bersifat permanen di ruang terbuka.

Faktor lain yang mempengaruhi pemanfaatan untuk kepentingan pribadi secara tidak langsung adalah *home range* dan kebiasaan berlibur. Di perumahan menengah atas, *home range* penghuni yang lebih luas dan kebiasaan berlibur di luar perumahan menyebabkan sebagian ruang terbuka tidak dimanfaatkan dengan maksimal. Kondisi ini menyebabkan penambahan fasilitas tidak banyak seperti ini dinyatakan Ibu E bahwa “*lapangan mau diperbaiki tapi jarang yang pakai, jadi gak ada gunanya*”. Sebaliknya di perumahan menengah bawah, *home range* penghuni yang lebih sempit dan kebiasaan berlibur di dalam perumahan menyebabkan penghuni memanfaatkan ruang terbuka perumahan secara maksimal. Hal ini menyebabkan banyaknya penambahan fasilitas yang bersifat permanen untuk meningkatkan kenyamanan mereka. Penambahan fasilitas tersebut banyak terjadi di ruang yang berdekatan dengan penghuni seperti dinyatakan oleh Ibu H bahwa, “*taman pembatas hampir menjadi milik penghuni di depannya karena ditanami pohon dan ditata mereka*”.

5.3.5. Pemanfaatan untuk kegiatan perdagangan

Perbedaan pemanfaatan untuk kegiatan perdagangan di kedua kelompok perumahan dipengaruhi langsung oleh perbedaan jejaring bertetangga dan faktor kesepakatan antara pengelola, penghuni sekitar, serta pedagang. Jejaring bertetangga berdasarkan kedekatan identitas di perumahan menengah atas menyebabkan kegiatan perdagangan umumnya tidak terjadi. Sebaliknya, jejaring dengan tetangga dekat di perumahan menengah bawah menyebabkan kegiatan perdagangan banyak terjadi. Kegiatan tersebut berlangsung terutama di sekitar lokasi tempat berkumpulnya banyak orang sehari-hari (antara lain sekolah) atau hari tertentu (antara lain mesjid). Kesepakatan antara pengelola, penghuni sekitar, serta pedagang di kedua kelompok perumahan menjadi pendorong tingginya kegiatan perdagangan di perumahan menengah bawah dan di satu kasus perumahan menengah atas.

Faktor lain yang mempengaruhi pemanfaatan untuk kegiatan perdagangan secara tidak langsung adalah kebiasaan berlibur. Di perumahan menengah atas, kebiasaan berlibur di luar perumahan menyebabkan kegiatan perdagangan umumnya tidak terjadi kecuali di satu kasus dengan kebiasaan berlibur di dalam perumahan. Di perumahan menengah bawah, kebiasaan berlibur di dalam perumahan menyebabkan

kegiatan perdagangan banyak terjadi terutama di sekitar sekolah dan mesjid. Komersialisasi ruang terjadi di kedua kelompok perumahan untuk mengurangi beban pengelolaan yang harus ditanggung penghuni seperti dinyatakan oleh Bapak Pr, “*siapa saja harus membayar kontribusi perawatan*” dan Bapak So bahwa “*dana sewa digunakan untuk perawatan*”. Di perumahan menengah atas, komersialisasi ruang terjadi di semua lapangan tenis dan pusat kebugaran melalui banyaknya pengguna selain penghuni yang menyewa fasilitas tersebut. Frekuensi penyewaan lapangan di perumahan menengah atas lebih tinggi karena berlangsung harian atau mingguan.

5.3.6. Faktor yang mempengaruhi pemanfaatan ruang terbuka publik

Uraian di subbab 5.3.1 hingga 5.3.6 mengungkapkan adanya enam faktor yang mempengaruhi perbedaan pemanfaatan ruang terbuka publik di perumahan menengah atas dan di perumahan menengah bawah. Keenam faktor tersebut terdiri dari jejaring bertetangga, kuantitas kebutuhan ruang, kemudahan pengawasan dan perawatan, kebiasaan berlibur, *home range*, dan kesepakatan. Dari keenam faktor tersebut, faktor jejaring bertetangga dan kuantitas kebutuhan ruang merupakan faktor yang memiliki perbedaan di kedua kelompok perumahan serta berpengaruh secara langsung terhadap pemanfaatan ruang. Faktor kebiasaan berlibur dan *home range* merupakan faktor yang memiliki perbedaan di kedua kelompok perumahan namun tidak berpengaruh secara langsung terhadap pemanfaatan ruang. Faktor kemudahan pengawasan dan perawatan serta kesepakatan merupakan faktor yang tidak berpengaruh secara langsung terhadap pemanfaatan ruang (lihat Gambar 144).

Faktor jejaring bertetangga berpengaruh secara langsung terhadap jangkauan pelayanan, pemanfaatan tertinggi, pemanfaatan untuk kegiatan perdagangan, dan fasilitas di ruang dengan ragam kegiatan tertinggi. Faktor kuantitas kebutuhan ruang berpengaruh secara langsung terhadap pemanfaatan tertinggi, dan fasilitas di ruang dengan ragam kegiatan tertinggi. Faktor kesepakatan berpengaruh secara langsung terhadap pemanfaatan untuk kepentingan pribadi dan fasilitas di ruang dengan ragam kegiatan tertinggi. Faktor *home range* berpengaruh secara tidak langsung terhadap pemanfaatan tertinggi, pemanfaatan untuk kepentingan pribadi, dan fasilitas di ruang

dengan ragam kegiatan tertinggi. Faktor kebiasaan berlibur berpengaruh secara tidak langsung terhadap pemanfaatan tertinggi, pemanfaatan untuk kepentingan pribadi, dan pemanfaatan untuk kegiatan perdagangan. Faktor kemudahan pengawasan dan perawatan berpengaruh secara tidak langsung terhadap pemanfaatan tertinggi.



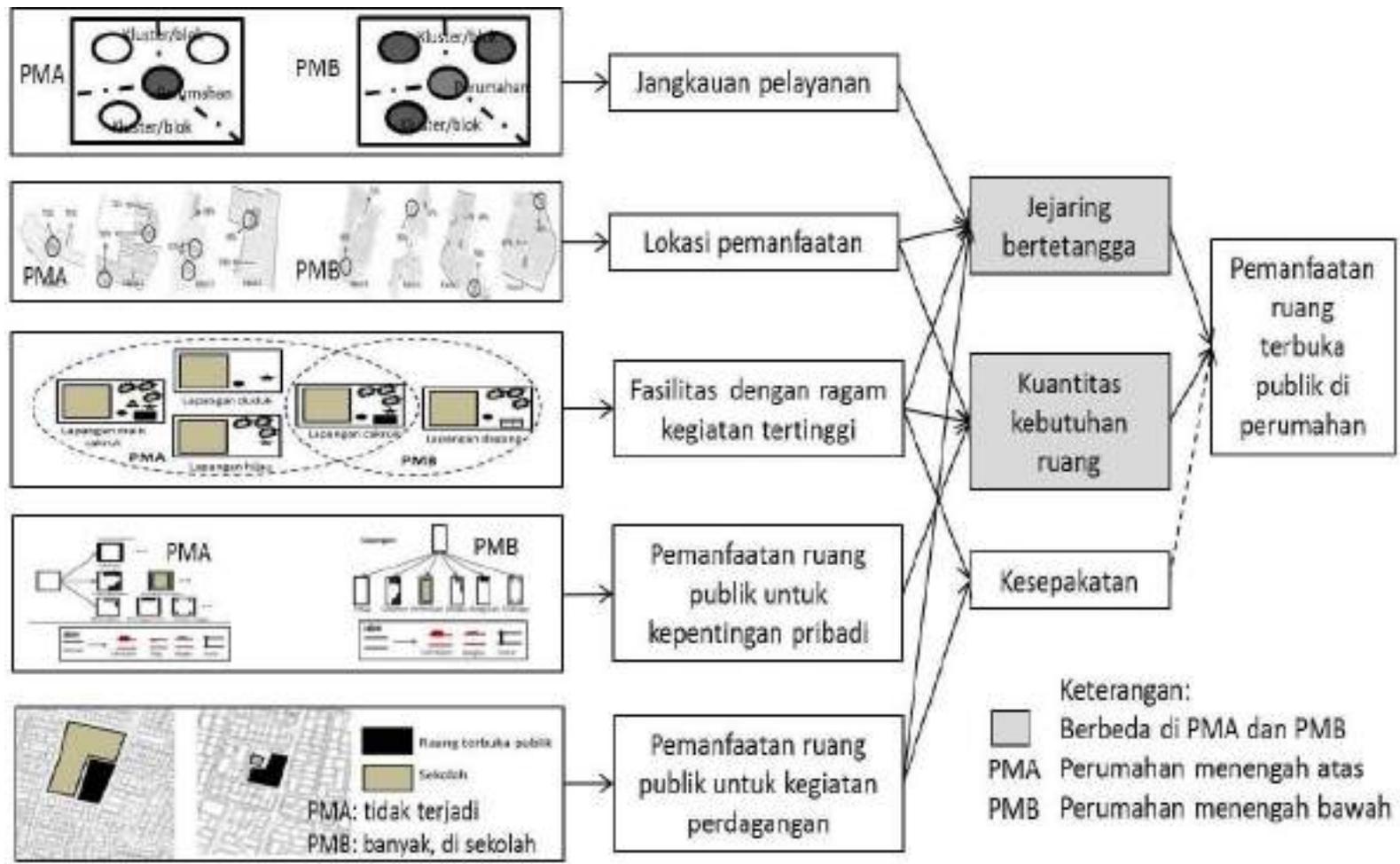
Gambar 144. Faktor yang mempengaruhi pemanfaatan ruang terbuka publik

5.4. Pemanfaatan Ruang Terbuka Publik di Perumahan Menengah Atas dan Perumahan Menengah Bawah

Pemanfaatan ruang terbuka publik di perumahan menengah atas dan perumahan menengah bawah di Yogyakarta diperoleh melalui keterkaitan antara karakteristik penghuni dan karakteristik ruang terbuka publik di perumahan. Seperti telah diuraikan di subbab 5.3., temuan penelitian memperlihatkan bahwa perbedaan karakteristik penghuni (tradisi bermukim) berpengaruh terhadap perbedaan pemanfaatan ruang di kedua kelompok perumahan. Secara umum, perbedaan pemanfaatan ruang terbuka publik di perumahan dengan tingkat pendapatan yang berbeda di kelompokkan ke

dalam lima hal. Kelima hal tersebut terdiri dari: (1) jangkauan pelayanan, (2) lokasi ragam pemanfaatan tertinggi, (3) fasilitas di ruang dengan ragam pemanfaatan tertinggi, (4) pemanfaatan untuk kepentingan pribadi, dan (5) pemanfaatan untuk kegiatan perdagangan.

Perbedaan jangkauan pelayanan di kedua kelompok perumahan disebabkan karena adanya perbedaan jejaring bertetangga di kedua kelompok tersebut. Perbedaan lokasi ragam pemanfaatan tertinggi di kedua kelompok kasus disebabkan karena adanya perbedaan jejaring bertetangga dan faktor kuantitas kebutuhan ruang di kedua kelompok. Perbedaan fasilitas di ruang dengan ragam pemanfaatan tertinggi disebabkan karena adanya perbedaan jejaring bertetangga, faktor kuantitas kebutuhan ruang, dan faktor kesepakatan. Perbedaan pemanfaatan ruang untuk kegiatan pribadi disebabkan karena perbedaan faktor kuantitas kebutuhan ruang di kedua kelompok tersebut. Perbedaan pemanfaatan untuk kegiatan perdagangan disebabkan karena adanya perbedaan jejaring bertetangga dan kesepakatan antara pengelola perumahan, penghuni sekitar ruang, dan pedagang. Dari ketiga faktor penyebab perbedaan pemanfaatan ruang tersebut, hanya jejaring bertetangga dan faktor kuantitas kebutuhan penghuni yang memiliki perbedaan secara jelas di kedua kelompok kasus. Sebaliknya, faktor kesepakatan antara penghuni, pengelola, dan pedagang di perumahan menengah atas dan perumahan menengah bawah tidak memiliki perbedaan yang jelas di kedua kelompok kasus tersebut. Temuan hasil penelitian dapat dilihat di Gambar 145.



Gambar 145. Pemanfaatan ruang terbuka publik di perumahan dan faktor penyebab

BAB VI. MODIFIKASI TEORI

Hasil penelitian memperlihatkan bahwa karakter penghuni perumahan terutama jangkauan jejaring bertetangga dan kuantitas kebutuhan ruang berpengaruh terhadap pemanfaatan ruang terbuka publik di perumahan. Pernyataan Biddulph (2007) tentang perbedaan harapan di setiap kelompok dipertegas dengan adanya perbedaan tradisi bermukim di perumahan dengan tingkat pendapatan yang berbeda sehingga mempengaruhi pemanfaatan ruang terbuka publik. Bab ini mendiskusikan hasil penelitian dengan teori dan hasil penelitian yang telah diuraikan sebelumnya di proposisi penelitian (lihat Gambar 17). Diskusi dilakukan terhadap: (1) pola kedekatan bertetangga, (2) ruang terbuka publik dengan ragam pemanfaatan tertinggi, dan (3) sifat publik dan personalisasi ruang. Ketiga hasil diskusi tersebut digunakan untuk merumuskan: (4) modifikasi teori pemanfaatan ruang dan (5) kedudukan pemanfaatan ruang terbuka publik di perumahan terhadap teori perancangan kota.

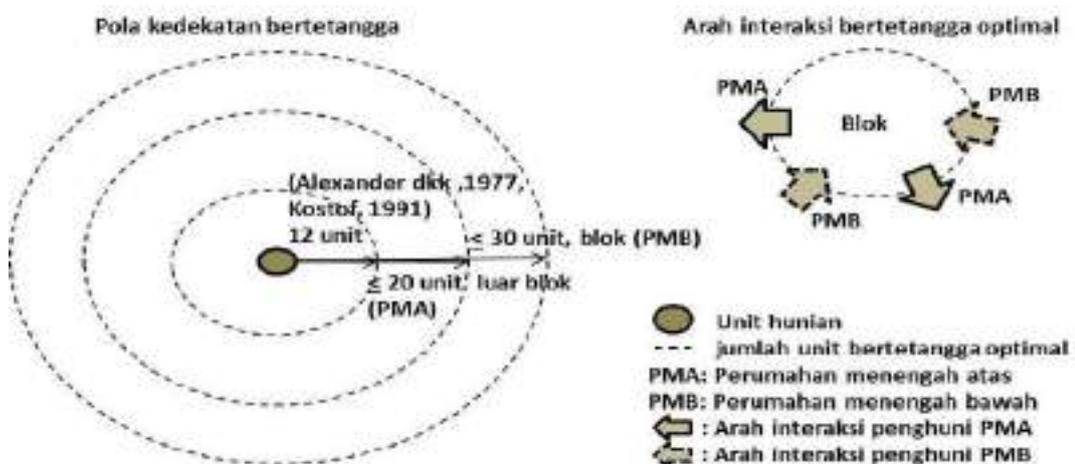
6.1. Pola Kedekatan Bertetangga

Hasil penelitian mengungkapkan adanya perbedaan mengenai tradisi bermukim penghuni terhadap proposisi dan di kedua kelompok kasus. Perbedaan tersebut terkait dengan kehidupan bertetangga, radius ruang belanja penghuni, dan kepedulian terhadap ruang terbuka.

Dilihat dari sisi kehidupan bertetangga, penghuni perumahan menengah atas di keempat kasus memilih untuk tinggal di perumahan yang dianggap aman, memiliki privasi tinggi, berfasilitas lengkap, atau dekat dengan teman. Hal ini menyebabkan pernyataan Appleyard (1981) tentang keinginan kelompok menengah atas untuk hidup di lingkungan bergensi tidak berlaku di perumahan Yogyakarta. Penghuni di perumahan menengah atas maupun perumahan menengah bawah berbaur dengan penduduk di sekitar perumahan dengan intensitas ragam kegiatan yang lebih tinggi di

perumahan menengah bawah. Kondisi ini berbeda dengan pernyataan Johnson (1993) sebelumnya mengenai kecenderungan kelas menengah atas untuk memisahkan diri.

Penghuni perumahan menengah atas dan perumahan menengah bawah memiliki kebutuhan bertetangga dengan frekuensi dan jumlah unit optimal yang berbeda. Merujuk Alexander dkk (1977) dan Kostof (1991), radius jumlah unit optimal bertetangga adalah 12 unit rumah. Pada kenyataannya, interaksi optimal tidak berdasarkan radius optimal tetapi berdasarkan jumlah unit bertetangga. Delapan kasus penelitian memperlihatkan ragam jumlah unit optimal sebesar tiga hingga 27 unit rumah di setiap blok perumahan menengah atas (Winandari dan Pramitasari 2012) dan lima hingga 34 unit di perumahan menengah bawah. Rata-rata interaksi optimal bertetangga di perumahan menengah atas terjalin sekitar 20 unit yang berlaku lintas blok sedangkan di kelompok menengah bawah sekitar 30 unit yang umumnya berlaku sesama blok (lihat Gambar 146). Penghuni perumahan menengah atas lebih individual dan cenderung untuk bertemu dengan lebih banyak orang dalam kedekatan identitas seperti etnis, agama, atau pekerjaan. Sebaliknya, penghuni perumahan menengah bawah lebih kolektif dan cenderung untuk bertemu dengan lebih banyak tetangga yang tinggal dekat dengan unit hunian mereka. Perbedaan pola kedekatan bertetangga ini berpengaruh terhadap fisik ruang terbuka publik di perumahan.



Gambar 146. Modifikasi pola kedekatan bertetangga di perumahan Interaksi optimal di perumahan menengah atas hingga 20 unit berdasar kedekatan identitas sedangkan di perumahan menengah bawah hingga 30 unit di blok yang sama.

Besarnya kebutuhan bertetangga di kedua kelompok perumahan (28 kegiatan bersama di perumahan menengah bawah dan 13 kegiatan di perumahan menengah atas) memperlihatkan adanya tradisi kebersamaan di antara penghuni perumahan. Kondisi ini mempertegas pernyataan Hertzberger (2005) dan Johnson (1993) tentang berkurangnya kebutuhan bertetangga di tingkat pendapatan yang lebih tinggi. Meskipun demikian, latar belakang penghuni kedua kelompok yang sebagian besar bersuku Jawa memperkuat tingginya kebutuhan bertetangga di perumahan. Suku Jawa memiliki kebiasaan berkumpul/guyub terutama saat peringatan hari besar keagamaan atau 17 Agustus-an. Kebersamaan tersebut mempertegas pernyataan Purwanto (2007) mengenai Yogyakarta sebagai kota berbasis budaya guyub dan Santoso (2007) mengenai tenggang rasa (toleransi) sebagai ciri khas masyarakat. Budaya guyub dan toleransi tidak hanya berlangsung di kampung di Yogyakarta saja tetapi juga di perumahan terutama di perumahan menengah bawah. Di perumahan menengah atas dan perumahan menengah bawah, tingginya kebersamaan dan toleransi ditunjukkan dengan adanya kegiatan seperti tirakatan dan keagamaan. Kegiatan tirakatan maupun syawalan berlangsung di semua perumahan menengah bawah dan sebagian perumahan menengah atas sebagai bagian dari tradisi masyarakat Yogyakarta. Kegiatan tirakatan menurut Nadia (2006) merupakan tradisi rutin masyarakat Yogyakarta dan sekitarnya. Kegiatan keagamaan yang melibatkan semua penghuni tanpa melihat agama mayoritas penghuni adalah kegiatan syawalan. Keterlibatan semua penghuni tanpa melihat mayoritas atau minoritas inilah yang sudah jarang ditemui di daerah lain. Tradisi ini pula yang menyebabkan penghuni menggunakan lapangan sebagai tempat untuk melaksanakan kegiatan tersebut.

Kebiasaan berkumpul penghuni sesungguhnya juga berlaku di banyak tempat. Merujuk Winandari (2013a) tentang ruang terbuka di kampung adat Sumba, ruang tersebut merupakan pusat kehidupan komunal sebagai tempat berlangsungnya berbagai kegiatan harian maupun adat. Kasus perumahan Yogyakarta menunjukkan bahwa ruang terbuka perumahan masih menjadi pusat kehidupan komunal. Tingginya ragam kegiatan bersama di perumahan menengah atas dan perumahan menengah bawah menunjukkan bahwa tradisi berkumpul penghuni tetap berlangsung

hingga kini. Situasi ini mampu menjadi penegas keharusan adanya ruang terbuka publik di setiap perumahan.

Dalam hal kebiasaan berbelanja dan berinteraksi, penghuni di perumahan menengah atas dan perumahan menengah bawah memiliki radius ruang belanja yang sama dengan jumlah ragam kegiatan yang berbeda. Radius belanja penghuni di kedua kelompok perumahan adalah dekat. Sebagian besar penghuni berbelanja kebutuhan sehari-hari di pedagang keliling di perumahan atau warung dan pasar di sekitar rumah. Perbedaan di kedua kelompok kasus terletak di interaksi antar penghuni. Penghuni di perumahan menengah bawah berinteraksi dengan tetangga saat berbelanja sedangkan di perumahan menengah atas hampir tidak ada interaksi. Hal ini berbeda dengan Mutatali (2001) yang menyatakan bahwa semakin baik tingkat pendapatan seseorang akan semakin jauh ruang belanja dan semakin berkurang interaksi dengan penghuni dengan penduduk sekitar. Hasil penelitian kali ini menunjukkan bahwa tingkat pendapatan tidak berpengaruh terhadap radius belanja namun berpengaruh terhadap interaksi penghuni.

Terkait dengan kebutuhan ruang terbuka hijau, penghuni perumahan di Yogyakarta sangat peduli akan ruang terbuka publik yang sebagian besar berupa ruang terbuka hijau. Bagi penghuni perumahan menengah bawah, kuantitas kebutuhan mereka akan ruang tersebut bahkan lebih tinggi dibandingkan dengan penghuni perumahan menengah atas sebagai tempat untuk kegiatan sosial, olahraga, dan keagamaan. Kondisi ini berbeda dengan Erowati (dalam Itja, 2009) yang mengungkapkan kurangpedulian masyarakat menengah bawah terhadap ruang terbuka hijau. Hasil penelitian mengungkapkan bahwa penghuni perumahan di Yogyakarta peduli adanya ruang terbuka untuk kesehatan, kenyamanan, keindahan, dan sosialisasi. Kesamaan kebutuhan akan ruang terbuka publik tersebut menyebabkan kesamaan prioritas utama di kedua kelompok kasus yaitu taman, taman bermain, dan jalan. Perbedaan kedua kelompok terletak di prioritas berikutnya yaitu lapangan bulutangkis dan taman pembatas di perumahan menengah bawah serta lapangan multifungsi dan lapangan tennis di perumahan menengah atas.

6.2. Ruang Terbuka Publik dengan Ragam Pemanfaatan Tertinggi

Terdapat persamaan dan perbedaan ruang terbuka publik dengan ragam pemanfaatan tertinggi di perumahan dengan tingkat pendapatan yang berbeda. Persamaan di kedua kelompok perumahan terletak di bentuk ideal ruang serta area pemanfaatan ruang berdasarkan gender sedangkan perbedaan terletak di jangkauan pelayanan, lokasi, dominasi pengguna ruang berdasarkan gender, teritori perempuan, dan fasilitas ruang.

Terkait bentuk ideal ruang, ragam pemanfaatan yang tinggi di sebagian perumahan menengah atas dan hampir semua perumahan menengah bawah berlangsung di ruang terbuka yang dekat dengan jalan dan menjadi orientasi hunian sekitar dengan akses dan pengawasan yang mudah. Hal ini menegaskan pernyataan sebelumnya tentang ruang ideal dengan hunian di sekeliling lapangan (Witten dkk, 2008), dekat atau bahkan berada di tengah hunian (Towers, 2005; Dines, 2006; Cohen dkk, 2007), serta terbuka dan mudah di akses (Abu-Ghazze, 1996; Thompson, 2002). Meskipun demikian, sebagian ruang tersebut ada yang bersifat tertutup, terpusat, terletak di tepi perumahan, atau jauh dari unit hunian. Kondisi khusus ditemukan di perumahan menengah bawah dengan pemanfaatan lapangan di tepi perumahan untuk berbagai kegiatan. Seperti telah diungkapkan oleh Winandari dkk (2013b) bahwa pembatasan akses tidak selalu mengurangi interaksi penghuni di ruang terbuka. Hal ini berlawanan dengan Dunse dkk (2007) tentang evaluasi negatif penghuni terhadap lapangan di tepi perumahan. Terkait jarak antara lapangan dengan unit hunian, semua ruang terbuka publik di perumahan menengah atas berjarak hingga 335 meter dan di perumahan menengah bawah hingga 285 meter. Jarak tersebut bagi penghuni perumahan dianggap dekat. Hal ini perlu dipertimbangkan karena standar SNI 03-1733-2004 dan SNI 03-6981-2004 mencantumkan radius maksimal taman atau lapangan dari unit hunian adalah 100 m.

Dari sisi area pemanfaatan ruang berdasarkan gender, perempuan di perumahan dengan tingkat pendapatan yang berbeda cenderung menggunakan area bagian depan yang terlihat secara visual sedangkan lelaki menggunakan seluruh ruang. Kondisi ini berbeda dengan temuan penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh Mazingo (1989)

terhadap perempuan di pusat kota dan Wiyatiningsih (2010) terhadap permukiman nelayan. Di kedua penelitian tersebut, perempuan cenderung menggunakan area bagian belakang yang tertutup secara visual sedangkan lelaki menggunakan area bagian depan yang terlihat secara visual. Sejalan dengan Mazingo (1989), perempuan cenderung memanfaatkan ruang secara berkelompok.

Dilihat dari jangkauan pelayanan, terdapat perbedaan jangkauan pelayanan pemanfaatan tahunan dan harian di perumahan dengan tingkat pendapatan yang berbeda. Kegiatan tahunan atau event tertentu di perumahan menengah bawah berlangsung di semua ruang terbuka sedangkan di perumahan menengah atas hanya berlangsung di ruang berskala perumahan. Pernyataan Burkholder dkk (2003) tentang pemecahan skala pelayanan menjadi lebih kecil agar pengelolaan dan kontrol sosial lebih efektif hanya berlaku di lapangan perumahan menengah bawah. Hal ini disebabkan adanya perbedaan jejaring bertetangga berupa kecenderungan penghuni di perumahan menengah atas untuk bertemu dengan orang dari lain blok dan di perumahan menengah bawah dengan tetangga satu blok (lihat Gambar 147).



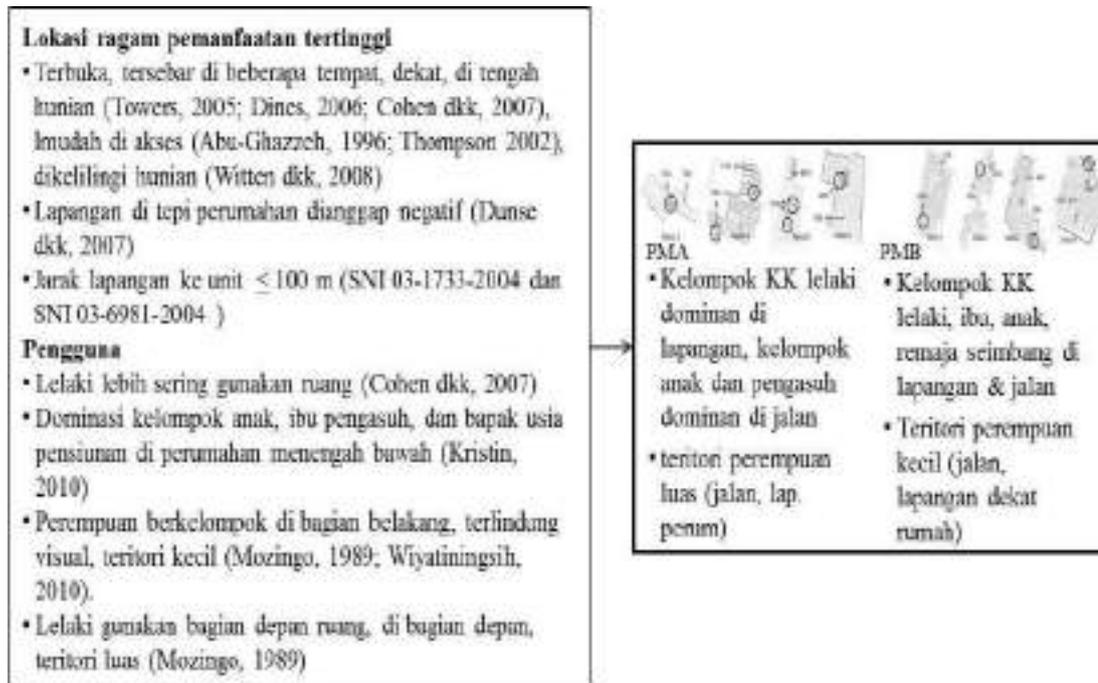
Gambar 147. Jangkauan pelayanan di perumahan

Berdasarkan lokasi ruang, prosentase jumlah ragam pemanfaatan tertinggi di perumahan menengah atas berlangsung di jalan sedangkan di perumahan menengah bawah berlangsung di lapangan. Perbedaan di kedua kelompok perumahan tersebut terkait dengan perbedaan jejaring bertetangga dan faktor kuantitas kebutuhan ruang. Pemanfaatan jalan dengan 44% hingga 75% ragam kegiatan tersebut sejalan dengan pernyataan Moughtin (2003) tentang pemanfaatan jalan sebagai akses perumahan sekaligus tempat mengekspresikan kehidupan sosial.

Terkait dengan pengguna ruang, terdapat perbedaan dominasi pengguna dan teritori perempuan yang dipengaruhi oleh perbedaan jejaring bertetangga, kuantitas kebutuhan ruang, kebiasaan berlibur, *home range*, dan kemudahan pengawasan. Hal

ini sejalan dengan Lang (1987) bahwa setiap kelompok memiliki kebutuhan dan pola pemanfaatan yang berbeda. Sebagian besar ruang terbuka di kedelapan kasus dimanfaatkan secara bersamaan atau bergantian oleh berbagai kelompok pengguna pada waktu dan tempat yang sama atau berbeda. Kondisi ini mempertegas pernyataan Lang (1987) bahwa setting fisik yang sama dapat menjadi bagian dari satu atau lebih setting perilaku yang berhubungan dengan pola dan waktu kegiatan. Di perumahan menengah atas, kelompok perempuan pengasuh dan anak mendominasi jalan perumahan secara harian sedangkan kelompok kepala keluarga lelaki mendominasi lapangan secara berkala. Di perumahan menengah bawah, semua kelompok yaitu kelompok anak, ibu, dan bapak menggunakan ruang terbuka baik di lapangan maupun di jalan secara seimbang. Hal serupa pernah diungkapkan Kristin (2010) bahwa dominasi kelompok anak, ibu pengasuh, dan bapak usia pensiunan di perumahan menengah bawah. Sebaliknya, pernyataan Cohen dkk (2007) tentang dominasi lelaki dalam pemanfaatan ruang harian tidak berlaku di kedua kelompok perumahan. Di perumahan menengah bawah, lapangan luas didominasi oleh kelompok lelaki dewasa sedangkan lapangan kecil oleh perempuan dan anak (Winandari dan Pramitasari, 2012).

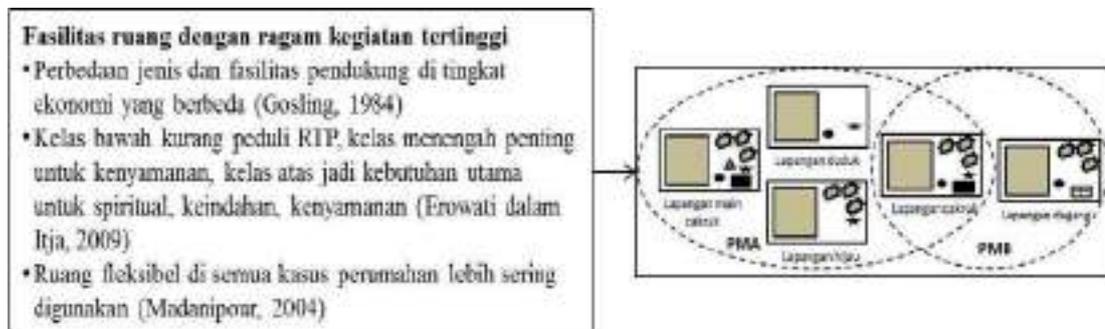
Dari sisi teritori, perempuan di perumahan menengah atas memiliki teritori ruang yang lebih luas dibandingkan perempuan di perumahan menengah bawah. Kondisi ini menjadi salah satu penyebab perempuan di perumahan menengah atas memanfaatkan jalan, taman, atau lapangan berskala perumahan. Pernyataan Mazingo (1989) tentang teritori perempuan yang lebih kecil dibandingkan lelaki di ruang terbuka hanya berlaku di perumahan menengah bawah namun tidak di perumahan menengah atas. Modifikasi teori mengenai lokasi dan pengguna ruang terbuka publik di perumahan dapat dilihat di Gambar 148.



Gambar 148. Lokasi ragam pemanfaatan tertinggi dan pengguna ruang

Berdasarkan fasilitas ruang, fasilitas ruang terbuka publik di perumahan menengah atas bersifat spesifik dan beragam dengan luas melebihi standar sedangkan di perumahan menengah bawah hampir semua bersifat multifungsi dengan luas belum memenuhi standar. Kondisi ini menegaskan pernyataan Gosling dan Maitland (1984) tentang adanya perbedaan jenis dan fasilitas pendukung di tingkat pendapatan yang berbeda. Pemanfaatan ruang berupa lapangan di kedua kelompok perumahan tersebut pada dasarnya adalah multifungsi karena bersifat fleksibel. Hal ini sejalan dengan Madanipour (2004) bahwa ruang fleksibel lebih sering digunakan untuk berbagai kegiatan. Di perumahan menengah bawah, keinginan untuk bertemu tetangga satu blok di menyebabkan semua lapangan fleksibel terutama lapangan bercakruk dan jalan digunakan secara seimbang. Tipe lapangan dengan pohon peneduh merupakan lapangan dengan ragam kegiatan tertinggi di kedua kelompok kasus perumahan terutama bagi kelompok perempuan dan anak (lihat Gambar 149). Hal ini sejalan dengan Mozingo (1989), Gyuse dan Gyuse (2008) dan Yannes dkk (2010) tentang ruang hijau yang mampu meningkatkan pemanfaatan ruang serta Sugiyama dkk (2010) tentang pengguna dewasa yang menyukai taman berkualitas tinggi. Terkait dengan fasilitas ruang

lainnya, sebagian besar lapangan dengan ragam kegiatan yang tinggi tidak memiliki fasilitas trotoar di sekitarnya. Seperti terlihat di Gambar 149, fasilitas di ruang dengan ragam pemanfaatan tertinggi terdiri dari bangku, gazebo/ cakruk/bale. Di perumahan menengah bawah, fasilitas berupa kios atau angkringan untuk kegiatan perdagangan selalu ditemukan di lapangan dengan ragam kegiatan tertinggi. Hal ini menunjukkan bahwa pernyataan Towers (2005), Dines (2006), dan Cohen dkk (2007) tentang ruang terbuka dengan trotoar dan fasilitas menarik sebagai ruang yang ideal tidak selalu dapat diterapkan di perumahan. Modifikasi teori mengenai fasilitas ruang dengan ragam pemanfaatan tertinggi dapat dilihat di Gambar 149.



Gambar 149. Fasilitas ruang dengan ragam pemanfaatan tertinggi

6.3. Sifat Publik dan Personalisasi Ruang Terbuka Publik Perumahan

Sifat publik dan personalisasi ruang di perumahan dengan tingkat pendapatan yang berbeda mengungkapkan adanya persamaan dan perbedaan terhadap proposisi dan di kedua kelompok kasus. Persamaan di kedua kelompok perumahan terletak di sifat publik ruang sedangkan perbedaan terletak di personalisasi ruang berdasarkan pemanfaatan untuk kepentingan pribadi dan kepentingan perdagangan.

Berdasarkan sifat publik ruang, hampir semua ruang terbuka di perumahan menengah bawah dan sebagian besar ruang di perumahan menengah atas bersifat publik. Sebagian besar perumahan dengan akses masuk terbatas memiliki ruang terbuka yang bersifat publik, hanya satu kasus dengan akses terbatas yang digunakan secara eksklusif untuk penghuni. Temuan ini menunjukkan bahwa pembatasan akses di perumahan tidak berpengaruh terhadap sifat publik dan rasa memiliki terhadap

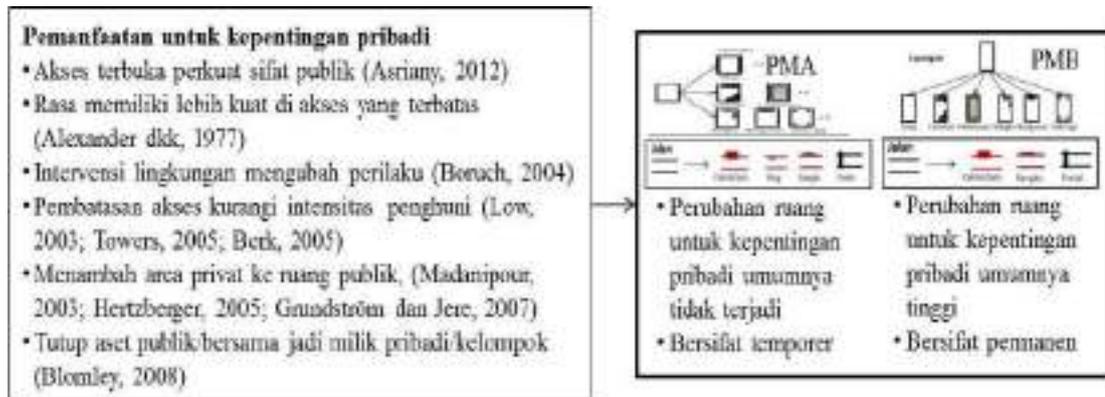
ruang terbuka. Mempertajam pernyataan Asriany (2012) tentang perkuatan sifat publik ruang melalui akses yang terbuka di perumahan menengah bawah, di kasus perumahan Yogyakarta, sifat publik tetap kuat di perumahan dengan akses terbatas. Ruang-ruang tersebut digunakan oleh penghuni dan penduduk di sekitar perumahan serta dapat diakses dan dimanfaatkan oleh semua orang sepanjang hari. Hal ini sejalan dengan kriteria Madanipour (1996) tentang terminologi ruang terbuka publik. Rasa memiliki penghuni di perumahan menengah atas yang sebagian memiliki pembatasan akses masuk kriteria tinggi, sedang, dan rendah dengan rasa kepemilikan di jalan utama lebih tinggi dibandingkan di jalan lingkungan. Sebaliknya, rasa memiliki sebagian besar penghuni perumahan menengah bawah dengan akses yang terbuka tergolong tinggi dengan rasa kepemilikan lebih tinggi di lapangan dibandingkan di jalan. Perbedaan keterkaitan antara rasa memiliki dengan pembatasan akses di kedua kelompok perumahan tersebut mempertajam pendapat Alexander dkk (1977) tentang meningkatkan rasa memiliki terhadap ruang dengan pembatasan akses. Di kasus perumahan Yogyakarta, pembatasan akses perumahan tidak berkaitan langsung dengan tingginya rasa memiliki terhadap ruang terbuka.

Terkait dengan pemanfaatan untuk kepentingan pribadi, personalisasi di perumahan menengah atas tidak banyak dan umumnya bersifat temporer sedangkan di perumahan menengah bawah lebih banyak dan umumnya bersifat permanen. Hal ini sejalan dengan Madanipour (2003), Hertzberger (2005), serta Grundström dan Jere (2007) tentang penambahan area privat ke wilayah publik di perumahan. Penambahan tersebut umumnya berupa penempatan benda pribadi atau komunal di ruang terbuka. Di perumahan menengah atas, penempatan berlangsung di tempat tertentu dan sebagian besar bersifat temporer sedangkan di perumahan menengah bawah berlangsung di hampir semua tempat dan pada umumnya bersifat permanen. Dalam kasus tertentu seperti peristiwa hajatan atau kematian yang berlangsung di perumahan, pernyataan Blomley (2008) tentang penutupan ruang publik berlaku pada masa tertentu. Di kedua kelompok kasus, penutupan tersebut bersifat temporer dan beberapa bahkan bersifat permanen.

Penambahan benda pribadi atau komunal (personalisasi) di perumahan pada umumnya berupa tong sampah, tiang lampu, bangku, tanaman, dan berbagai jenis

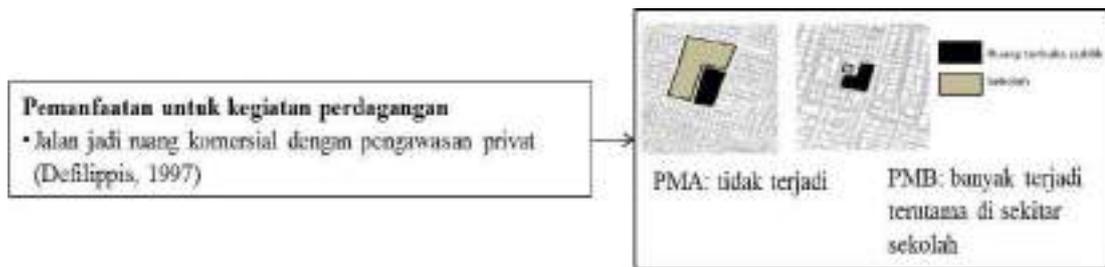
penutup lantai. Hal ini sejalan dengan identifikasi Miller (2007), Thompson dan Travlou (2007), serta Cosco (2007) tentang personalisasi di ruang terbuka. Penajaman dari identifikasi tersebut adalah adanya personalisasi di jalan berupa pos jaga/cakruk, bangku, tenda, kandang, jemuran, dan kendaraan serta di lapangan berupa bangku, balai/cakruk, dan tanaman. Di perumahan menengah atas, personalisasi lain yang dilakukan penghuni adalah penambahan ring basket di jalan perumahan. Di kelompok perumahan menengah bawah, personalisasi lain berupa tiang net/gawang, portal, dan ring basket. Personalisasi pada umumnya ditempatkan di area dengan ragam pemanfaatan yang tinggi. Tepian lapangan yang sering dimanfaatkan untuk kegiatan bermain, berinteraksi, berdagang, dan menjemur pakaian paling banyak personalisasinya. Benda yang bersifat semi permanen dijumpai di beberapa lapangan yang sering dimanfaatkan untuk berbagai kegiatan berskala besar. Di salah satu lapangan perumahan, terdapat kios yang dibangun oleh pedagang dengan rancangan yang fleksibel dan bersifat semi permanen. Ketika lapangan tersebut digunakan untuk kegiatan ibadah, kios tersebut dikosongkan sehingga tidak mengganggu jalannya upacara. Di lapangan lain, warga sekitar lapangan menambahkan tempat untuk menjemur pakaian di siang hari ketika tidak banyak pengguna lain. Semakin dekat dengan jalan dan semakin banyak bangunan hunian di sekitar lapangan, akan semakin besar privatisasi yang dilakukan oleh penghuni melalui penempatan elemen semi permanen.

Dalam penelitian ini, pemanfaatan ruang terbuka publik dapat berubah karena intervensi penghuni. Beberapa taman bermain telah berubah menjadi tempat parkir kendaraan penghuni yang tinggal di sekitar ruang tersebut sedangkan beberapa lainnya tidak lagi dimanfaatkan oleh penghuni (Winandari dkk, 2012). Hal ini mempertajam pernyataan Boruch (2004) bahwa individu akan mengubah perilaku karena intervensi lingkungan belum terbukti di perumahan Yogyakarta. Modifikasi teori mengenai pemanfaatan ruang untuk kepentingan pribadi dapat dilihat di Gambar 150.



Gambar 150. Pemanfaatan ruang untuk kepentingan pribadi di perumahan

Dari sisi personalisasi ruang berdasarkan pemanfaatan perdagangan, perubahan sifat ruang terbuka publik menjadi ruang komersial berlangsung secara berbeda di kedua kelompok perumahan. Hal ini disebabkan adanya perbedaan jejaring bertetangga dan kesepakatan antara pengelola, penghuni sekitar, dan pedagang. Hal serupa berlangsung di perumahan Yogyakarta. Di perumahan menengah atas, semua komersialisasi ruang berlangsung dengan fungsi yang sama sedangkan di perumahan menengah bawah berlangsung dengan fungsi yang berbeda. Komersialisasi di perumahan menengah atas lebih tinggi dibandingkan di perumahan menengah bawah. Komersialisasi di perumahan menengah atas berlangsung di pasar, lapangan tennis, dan pusat kebugaran sedangkan di perumahan menengah bawah berlangsung di lapangan bola. Bentuk komersialisasi tersebut berupa iuran harian untuk pedagang di sekeliling lapangan atau iuran bulanan dan masa tertentu untuk penyewaan seluruh lapangan. Hal ini sejalan dengan pernyataan Defilippis (1997) tentang perubahan pemanfaatan sebuah jalan di Manhattan menjadi ruang komersial dengan pengawasan privat (lihat Gambar 151). Kondisi ruang yang terbuka dengan kegiatan dan jumlah pelaku yang banyak menyebabkan lapangan dan jalan utama perumahan terutama di perumahan menengah bawah memiliki pemanfaatan perdagangan yang tinggi (Winandari dan Pramitasari, 2012). Kegiatan perdagangan di perumahan menengah bawah lebih tinggi dibandingkan di perumahan menengah atas terutama di lapangan dengan sekolah atau masjid di sekelilingnya.

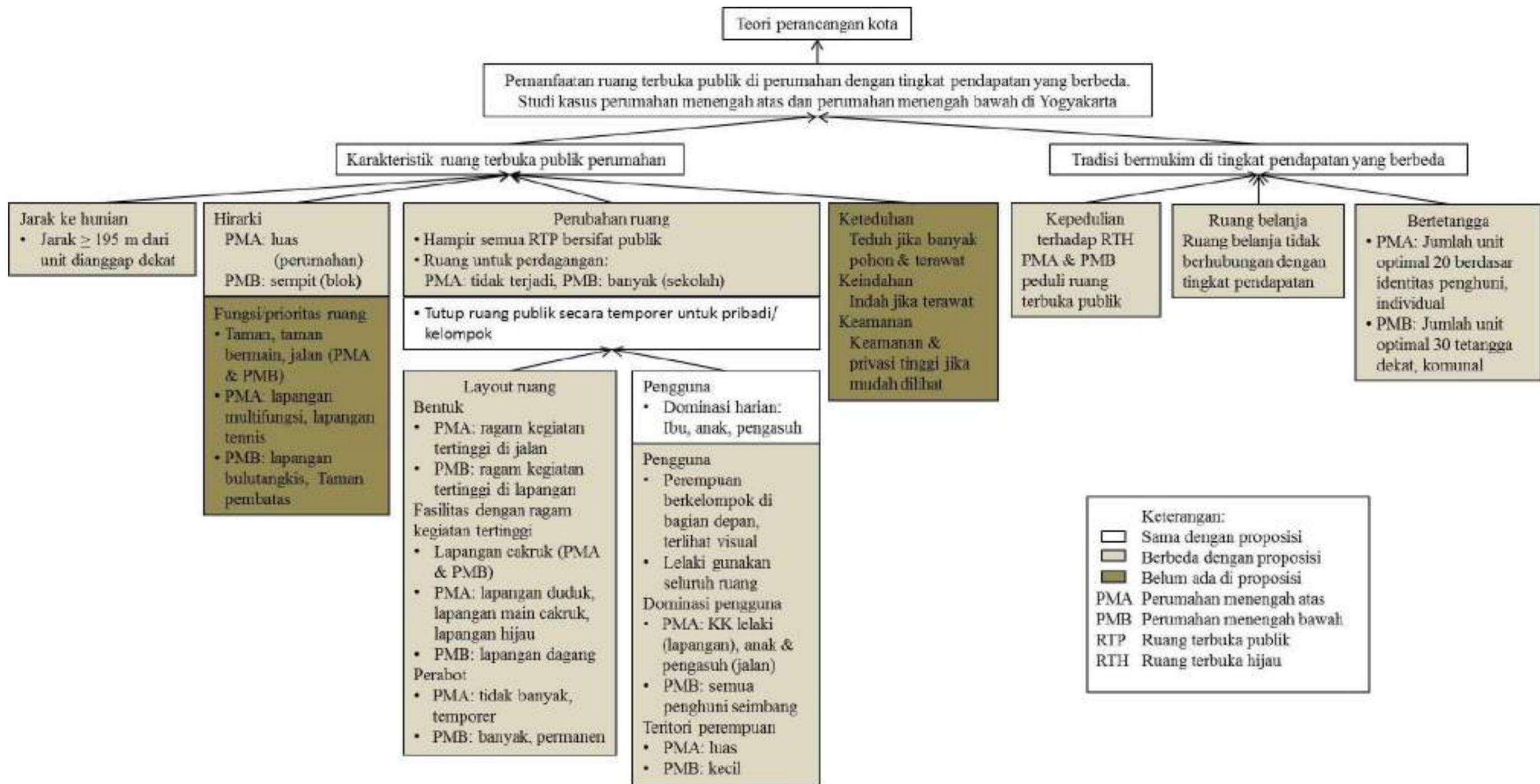


Gambar 151. Pemanfaatan ruang untuk kegiatan perdagangan

Personalisasi ruang tersebut tidak terlepas dari pengelolaan ruang di perumahan. Pengelolaan ruang di kedelapan kasus penelitian dilakukan secara terpisah. Hal ini tidak sejalan dengan Lindgren dan Castell (2008) tentang pentingnya pengelolaan ruang terbuka secara bersama oleh pengembang, penghuni, dan pemerintah untuk meningkatkan efisiensi ekonomi dan hubungan antar penghuni. Di kasus perumahan Yogyakarta, pengembang mengelola ruang terbuka di perumahan selama masa pembangunan hingga masa serah terima fasilitas kepada pemerintah daerah atau paguyuban penghuni. Paguyuban penghuni mengelola ruang tersebut setelah masa serah terima. Di sisi lain, Pemerintah Daerah sebagai pemilik ruang terbuka tidak mengelola ruang tersebut secara langsung. Pemerintah turun tangan terhadap pengelolaan ruang hanya jika ada pengajuan dari paguyuban penghuni. Sebagian besar kasus terutama di perumahan menengah bawah mengelola ruang terbuka di perumahan mereka secara mandiri tanpa campur tangan pemerintah atau pengembang. Kondisi ini menjadi salah satu penyebab perbedaan personalisasi ruang terbuka publik di tiap perumahan. Hampir semua lapangan terutama di perumahan menengah bawah dikembangkan secara mandiri oleh penghuni untuk memaksimalkan penggunaan ruang. Keterlibatan masyarakat tersebut sejalan dengan Smalberger (2005), Puren dkk (2006), Ricketts (2008), dan Ji (2009) tentang pentingnya keterlibatan masyarakat untuk perkembangan lapangan.

6.4. Rangkuman Modifikasi Teori Pemanfaatan Ruang Terbuka Publik di Perumahan

Terkait dengan proposisi penelitian, seperti terlihat di subbab 6.1. hingga 6.3., hasil riset memodifikasi teori mengenai karakteristik ruang terbuka publik di perumahan dan tradisi bermukim penghuni. Modifikasi terhadap teori karakteristik ruang terbuka publik meliputi jarak unit terhadap ruang, hirarki, fungsi, perubahan, layout, pengguna, serta persepsi akan keteduhan, keindahan, dan keamanan. Modifikasi terhadap teori tradisi bermukim meliputi kepedulian terhadap ruang terbuka hijau, ruang belanja, dan pola kedekatan bertetangga. Temuan penelitian menunjukkan adanya beberapa teori yang dipertegas kembali, ada yang dimodifikasi dengan mempertajam perbedaan di tingkat pendapatan yang berbeda, dan ada pula temuan yang belum ada di proposisi sebelumnya. Teori yang dipertegas kembali antara lain adalah penutupan ruang publik secara temporer dan dominasi pengguna ruang. Teori yang belum ada di proposisi antara lain adalah prioritas ruang, perubahan ruang terkait dengan perdagangan, keteduhan, keindahan, dan keamanan. Teori yang dimodifikasi antara lain adalah jarak ke hunian, hirarki, *layout* ruang, pengguna, kepedulian terhadap RTH, ruang belanja, dan pola bertetangga. Modifikasi hasil penelitian terhadap proposisi penelitian sebelumnya dapat dilihat lebih detil di Gambar 152.

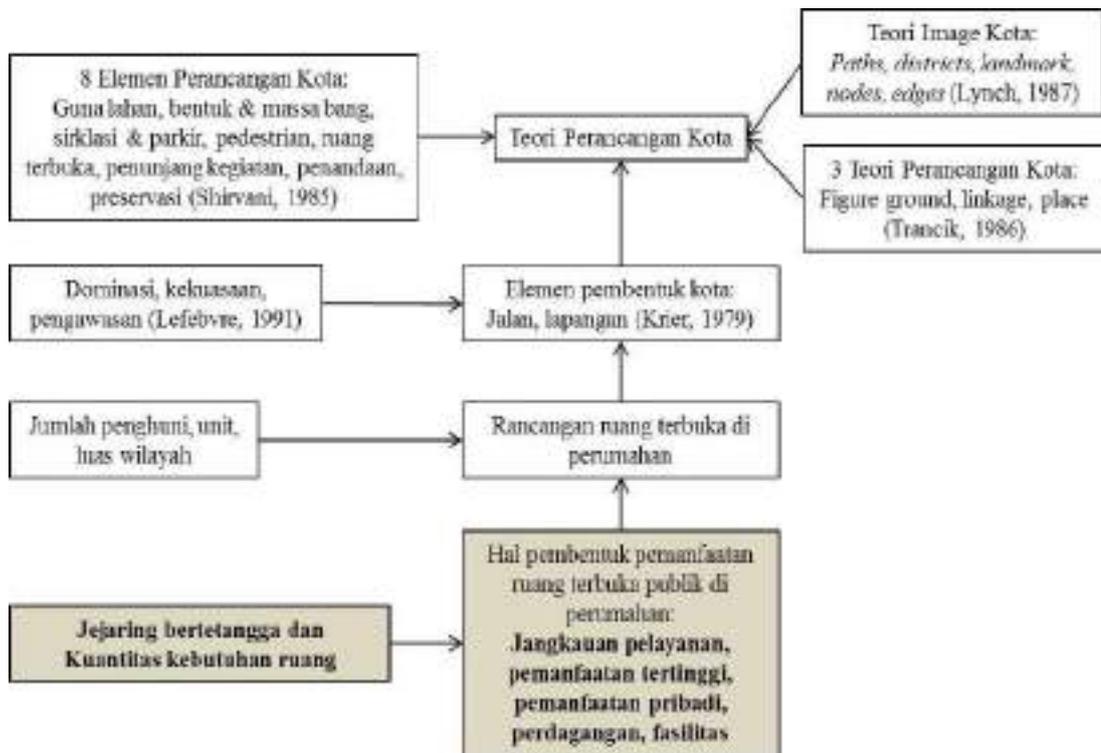


Gambar 152. Modifikasi teori pemanfaatan ruang terbuka publik di perumahan
Sumber: Analisis peneliti

6.5. Kedudukan Hasil Modifikasi Teori Pemanfaatan Ruang Terbuka Publik di Perumahan terhadap Teori Perancangan Kota

Temuan pemanfaatan ruang terbuka publik di perumahan memperkaya teori perancangan kota terkait dengan fungsi dan kaidah perancangan ruang terbuka publik hingga ke tataran lebih detil yaitu perumahan menengah atas dan perumahan menengah bawah. Sebagian besar teori mengenai ruang terbuka publik saat ini berada di tingkat kota atau kawasan. Hanya sebagian dari teori tersebut yang menyentuh ranah perumahan dan umumnya berhenti di tataran perumahan secara umum. Teori mengenai perancangan kota telah diungkapkan oleh beberapa pakar antara lain Lynch (1960) dengan image kota, Trancik (1986) dengan tiga teori perancangan kota, Shirvani (1985) dengan 8 elemen perancangan kota, dan Krier (1979) dengan elemen pembentuk kota. Penelitian ini memperkaya teori perancangan kota dengan mempertajam teori Krier (1979) mengenai jalan dan lapangan sebagai elemen pembentuk kota di lingkup perumahan.

Hasil penelitian memperlihatkan adanya perbedaan pemanfaatan ruang terbuka publik di perumahan dengan tingkat pendapatan penghuni yang berbeda yaitu di perumahan menengah atas dan di perumahan menengah bawah. Perbedaan tersebut terjadi terutama karena adanya perbedaan jangkauan jejaring bertetangga dan faktor kuantitas kebutuhan ruang di kedua kelompok kasus. Faktor penyebab perbedaan pemanfaatan ruang tersebut memodifikasi teori Lefebvre dan standar rancangan ruang terbuka di perumahan. Lefebvre (1991) mengungkapkan bahwa sebagai produk sosial ruang publik dipengaruhi oleh dominasi, kekuasaan, dan pengawasan. Standar rancangan sebelumnya menganjurkan jenis ruang terbuka di perumahan berdasarkan jumlah penghuni, jumlah unit, dan luas wilayah. Di lingkup perumahan dengan tingkat pendapatan yang berbeda, ruang sebagai produk sosial dipengaruhi oleh jejaring bertetangga dan faktor kuantitas kebutuhan ruang. Kedudukan hasil penelitian terhadap teori perancangan kota dapat dilihat di Gambar 153 berikut ini.



Gambar 153. Kedudukan pemanfaatan ruang terbuka publik di perumahan terhadap teori perancangan kota

BAB VII. KESIMPULAN DAN SARAN

Bab mengenai kesimpulan dan saran dipaparkan ke dalam lima sub bab pembahasan. Sub bab tersebut terdiri dari: (1) ringkasan temuan, (2) kontribusi teoritik, (3) keterbatasan penelitian, (4) implikasi kebijakan dan praktek arsitektural, serta (5) saran untuk penelitian selanjutnya.

7.1. Ringkasan Temuan

Hasil penelitian mengungkapkan bahwa di perumahan dengan tingkat pendapatan yang berbeda, pemanfaatan ruang terbuka publik oleh penghuni dipengaruhi oleh jangkauan jejaring bertetangga dan kuantitas kebutuhan ruang. Di tingkat pendapatan yang lebih tinggi (perumahan menengah atas), penghuni perumahan lebih individual dan berjejaring dalam kedekatan identitas seperti etnis, agama, atau pekerjaan. Di tingkat pendapatan yang lebih rendah (perumahan menengah bawah), penghuni perumahan lebih komunal dan berjejaring dengan tetangga dekat. Terkait dengan kuantitas kebutuhan ruang, penghuni di perumahan menengah bawah memiliki kuantitas kebutuhan lebih besar dibandingkan dengan penghuni di perumahan menengah atas. Hal ini dipengaruhi oleh luas rata-rata unit rumah yang lebih kecil di perumahan menengah bawah.

Perbedaan karakteristik penghuni di kedua kelompok kasus perumahan dengan tingkat pendapatan yang berbeda menimbulkan perbedaan ruang terbuka publik di lima hal yaitu: (1) jangkauan pelayanan, (2) lokasi ragam pemanfaatan tertinggi, (3) fasilitas di ruang dengan ragam pemanfaatan tertinggi, (4) pemanfaatan untuk kepentingan pribadi, dan (5) pemanfaatan untuk kegiatan perdagangan.

Dalam hal jangkauan pelayanan, ruang terbuka publik di perumahan menengah atas berjangkauan lebih luas (sampai dengan satu perumahan) sedangkan di perumahan menengah bawah berjangkauan lebih sempit (hanya bagian dari satu perumahan) dan digunakan secara merata. Hal ini dipengaruhi oleh perbedaan jejaring bertetangga sehingga di perumahan menengah atas, ruang dengan ragam

kegiatan tertinggi adalah ruang berjangkauan perumahan sedangkan di perumahan menengah bawah adalah ruang berjangkauan blok/ *cluster*.

Dalam hal lokasi ragam pemanfaatan tertinggi, penghuni perumahan menengah atas dan perumahan menengah bawah memanfaatkan semua jenis ruang terbuka publik. Untuk perumahan menengah atas, ruang yang tertinggi dimanfaatkan adalah jalan, sedangkan untuk perumahan menengah bawah adalah lapangan. Perbedaan ini terkait dengan faktor kuantitas kebutuhan ruang dan jejaring bertetangga. Di perumahan menengah atas, ruang di rumah sudah memenuhi sebagian besar kebutuhan sehingga bila kurang cukup melebar ke jalan. Di perumahan menengah bawah, ruang di rumah belum memenuhi kebutuhan sehingga banyak penghuni bersama-sama menggunakan lapangan untuk memenuhi kebutuhan tersebut.

Dalam hal fasilitas, ragam pemanfaatan tertinggi di kedua kelompok perumahan berlangsung di ruang terbuka publik dengan tipe lapangan cakruk. Perbedaan terletak di tipe lain yaitu lapangan duduk, lapangan main cakruk, dan lapangan hijau untuk perumahan menengah atas serta lapangan dagang untuk perumahan menengah bawah. Hal ini terjadi karena adanya perbedaan jejaring bertetangga, faktor kuantitas ruang di dalam rumah, dan faktor kesepakatan antara pengelola perumahan dan para pedagang.

Dalam hal pemanfaatan untuk kepentingan pribadi, di perumahan menengah atas tidak banyak terjadi dan walaupun ada pada umumnya bersifat temporer, sedangkan di perumahan menengah bawah banyak terjadi dan bersifat permanen. Hal ini terkait juga dengan faktor kuantitas kebutuhan ruang tersebut di atas.

Dalam hal pemanfaatan untuk kegiatan perdagangan, di perumahan menengah atas umumnya tidak terjadi sedangkan di perumahan menengah bawah banyak terjadi terutama di sekitar lokasi tempat berkumpulnya banyak orang sehari-hari (antara lain sekolah). Hal ini terjadi karena perbedaan jejaring bertetangga dan faktor kesepakatan antara pengelola perumahan, penghuni sekitar ruang, dan para pedagang.

Keunikan ruang terbuka publik perumahan di Yogyakarta adalah bahwa sebagian besar ruang terbuka di perumahan menengah atas bersifat publik. Sifat publik ruang disebabkan oleh kesadaran bahwa ruang tersebut adalah milik umum, serta tingginya

kebersamaan dan tenggang rasa antar penghuni dan dengan penduduk sekitar. Hal ini merupakan imbas dari latar belakang sebagian besar penghuni dan penduduk sekitar yang bersuku Jawa dan geyub.

7.2. Kontribusi Teoritik

Di ranah perancangan kota, Krier (1979) menyatakan bahwa elemen pembentuk ruang kota adalah jalan/*street* dan lapangan/*square*. Di lingkup perumahan, kedua elemen tersebut memiliki perbedaan pemanfaatan ruang di perumahan dengan tingkat pendapatan yang berbeda karena perbedaan jangkauan jejaring bertetangga dan faktor kuantitas kebutuhan ruang. Semakin rendah tingkat pendapatan maka jangkauan jejaring bertetangga akan semakin dekat. Semakin rendah tingkat pendapatan maka luas rata-rata unit rumah semakin kecil sehingga kuantitas kebutuhan ruang semakin besar. Pernyataan Lefebvre (1991) bahwa ruang publik dipengaruhi oleh dominasi, kekuasaan, dan pengawasan tidak berlaku di lingkup perumahan karena adanya perbedaan konsep di perumahan dengan tingkat pendapatan yang berbeda. Hal ini menyebabkan teori mengenai rancangan dan standar ruang terbuka publik yang berlaku sama untuk semua jenis perumahan perlu dimodifikasi di perumahan dengan tingkat pendapatan yang berbeda. Perbedaan jangkauan jejaring bertetangga dan faktor kuantitas kebutuhan ruang berpengaruh terhadap jangkauan pelayanan, lokasi ragam pemanfaatan tertinggi, fasilitas ruang terbuka publik di perumahan, pemanfaatan untuk kepentingan pribadi, dan pemanfaatan untuk kegiatan perdagangan.

Terkait jejaring bertetangga, jumlah unit optimal di perumahan menengah atas adalah 20 unit berdasarkan identitas penghuni sedangkan di perumahan menengah bawah adalah 30 unit berdasarkan tetangga dekat. Hal ini menyebabkan jangkauan pelayanan di perumahan menengah atas berskala perumahan sedangkan di perumahan menengah bawah berskala blok. Temuan ini memodifikasi konsep Alexander dkk (1977) dan Kostof (1991) bahwa di perumahan Yogyakarta, konsep radius optimal bertetangga sejumlah 12 unit rumah tidak dapat diterapkan di

perumahan dengan tingkat pendapatan yang berbeda. Hal yang sama berlaku untuk Burkholder dkk (2003) tentang efektifitas ruang dengan skala pelayanan lebih kecil. Konsep tersebut hanya berlaku di perumahan menengah bawah karena penghuni perumahan menengah atas lebih memanfaatkan lapangan berskala perumahan.

Dilihat dari fasilitas ruang, penghuni perumahan membutuhkan lapangan fleksibel untuk berkumpul, bermain, dan berolahraga. Hal ini menegaskan pernyataan Madanipour (2004) tentang pentingnya ruang yang fleksibel. Penghuni perumahan di Yogyakarta menganggap ruang terbuka publik terutama taman, taman bermain, dan jalan sangat penting. Perbedaan di perumahan dengan tingkat pendapatan yang berbeda terletak di prioritas ruang berikutnya. Penghuni perumahan menengah atas memilih lapangan multifungsi dan lapangan tennis sedangkan perumahan menengah bawah memilih lapangan bulutangkis dan taman pembatas. Hal ini memodifikasi temuan Erowati (Itja, 2009) tentang kekurangpedulian kelompok menengah bawah terhadap ruang terbuka hijau. Di perumahan Yogyakarta, penghuni perumahan menengah bawah peduli akan keberadaan ruang terbuka di perumahan sebagai tempat ragam kegiatan harian maupun tahunan.

Dari sisi kepentingan pribadi, ekspansi ruang publik menjadi ruang privat berlangsung di perumahan menengah atas dan perumahan menengah bawah. Perbedaan keduanya adalah bahwa ekspansi di perumahan menengah atas tidak banyak dan umumnya bersifat temporer sedangkan di perumahan menengah bawah banyak terjadi dan bersifat permanen. Hal ini mempertajam pernyataan Madanipour (2003), Hertzberger (2005), serta Grundström dan Jere (2007) tentang ekspansi ruang privat ke ruang publik. Dari sisi kepentingan perdagangan, ekspansi ekonomi di perumahan menengah bawah terutama di sekitar sekolah atau jalan utama lebih banyak terjadi dibanding di perumahan menengah atas. Hal ini menegaskan pernyataan Defilippis (1997) tentang adanya perubahan ruang publik menjadi ruang komersial.

7.3. Keterbatasan Penelitian

Penelitian ini berfokus pada pemanfaatan ruang terbuka publik di perumahan dengan tingkat pendapatan yang berbeda. Terdapat beberapa keterbatasan dalam penelitian kali ini yang disebabkan karena batasan waktu, tenaga, dana, dan kesediaan responden. Keterbatasan tersebut meliputi jumlah kelompok kasus dan jumlah responden. Keterbatasan waktu menyebabkan pembahasan yang semula dirancang untuk membandingkan empat kelompok kasus berdasarkan tingkat pendapatan dan skala perumahan bergeser menjadi dua kelompok kasus. Perbandingan hanya dilakukan di kelompok perumahan menengah atas dan kelompok perumahan menengah bawah. Keterbatasan kesediaan penghuni untuk menjadi responden terkait dengan analisis kuantitatif menyebabkan variasi jumlah responden yang tidak seimbang di setiap kasus terutama di perumahan menengah atas. Satu kasus bahkan hanya empat orang yang bersedia menjadi responden.

7.4. Implikasi Kebijakan dan Praktek Perencanaan dan Perancangan Arsitektur Perumahan

7.4.1. Ranah kebijakan

Kebijakan yang ada mengharuskan pengembang untuk menyediakan ruang terbuka berupa tanah siap bangun (UU No 1 tahun 2011; Permendagri No. 9 tahun 2009) dengan besaran minimal 30 % untuk ruang terbuka hijau (UU No. 26 tahun 2007). Adapun jenis pemanfaatan ruang ditentukan berdasar jumlah penduduk, skala administrasi (KepMen No. 534/KPTS/M/2001), atau jumlah jiwa (SNI 03-1733-2004). Hasil penelitian memperlihatkan bahwa belum semua perumahan terutama di perumahan menengah bawah memenuhi standart luas minimal sesuai kebijakan yang berlaku. Di sisi lain, kebijakan tersebut berlaku sama di semua perumahan meskipun ada perbedaan cara bermukim/ tradisi bermukim di tingkat pendapatan yang berbeda.

Mengingat kepemilikan ruang sebagai asset Pemerintah Daerah (Permendagri No. 9 tahun 2009), menimbang tingginya kebutuhan bertetangga penghuni perumahan

minimal 12 kali per tahun, kebutuhan tempat untuk kurban (mayoritas beragama Islam), serta perbedaan radius optimal, maka perlu kebijakan tambahan untuk mengantisipasi kebutuhan tersebut. Pengembang diharuskan menyediakan lapangan olahraga di setiap perumahan dengan kriteria: 1) lapangan fleksibel yang dapat digunakan untuk berbagai kegiatan dengan skala perumahan untuk perumahan menengah atas dan skala blok untuk perumahan menengah bawah; 2) memiliki fasilitas tambahan berupa sumber air dan cakruk/bale/tempat duduk.

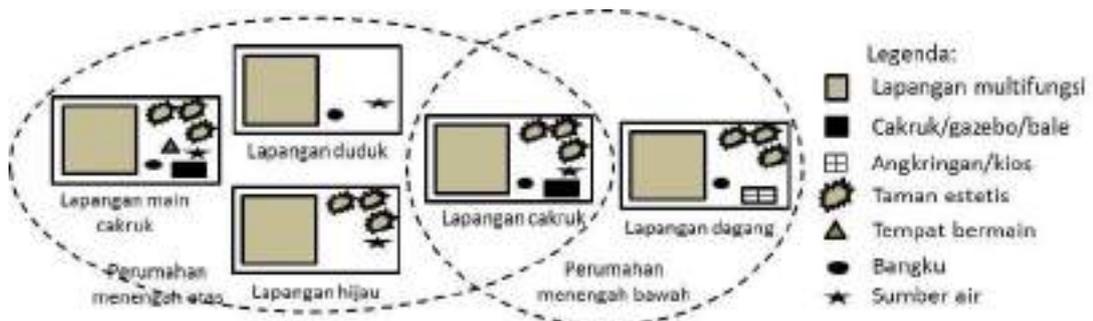
Menimbang tingginya ekspansi ekonomi di perumahan menengah bawah terutama di lapangan yang berdekatan dengan sekolah atau masjid maka perlu kebijakan yang mengatur lebar minimal jalan di sekitar masjid dan sekolah yang dapat mengantisipasi ekspansi ekonomi tersebut.

7.4.2. Ranah praktek perencanaan dan perancangan arsitektur perumahan

Hasil penelitian memperlihatkan bahwa lokasi dan bentuk ruang terbuka publik di perumahan dipengaruhi oleh tren *site plan* saat awal pembangunan perumahan. Pada kenyataannya, ruang dengan pemanfaatan dan kegiatan yang tinggi adalah ruang yang mudah diawasi. Ruang yang mudah diakses dan menjadi orientasi rumah sekitar harus menjadi pertimbangan utama penempatan ruang di perumahan. Perbedaan jejaring bertetangga dan kuantitas kebutuhan ruang serta tempat untuk kurban (mayoritas beragama Islam) perlu diperhatikan agar memenuhi kebutuhan penghuni. Bentuk lapangan yang fleksibel dilengkapi dengan bangku, pohon peneduh, cakruk/pos jaga, dan sumber air sangat disarankan untuk memenuhi kebutuhan penghuni. Jalan yang lebih lebar terutama di tepi jalan utama dan di sekitar masjid atau sekolahan diperlukan untuk mengantisipasi ekspansi perdagangan.

Di kedua kelompok perumahan, lapangan cakruk dengan tempat duduk, sumber air, taman estetis, dan cakruk/bale menjadi salah satu tipe lapangan dengan ragam kegiatan tertinggi. Di perumahan menengah atas, taman estetis dan taman khusus bermain kurang diperhatikan terlebih setelah serah terima pengelolaan. Tipe lain lapangan dengan ragam kegiatan tertinggi di kelompok kasus ini adalah: 1) lapangan main cakruk dengan tempat duduk, sumber air, cakruk/bale, taman bermain, dan

taman estetis; 2) lapangan duduk dengan tempat duduk dan sumber air, dan 3) lapangan multifungsi dengan sumber air dan taman estetis. Di perumahan menengah bawah, tipe lain lapangan dengan ragam kegiatan tertinggi adalah lapangan dagang dengan tempat duduk, sumber air, taman estetis, dan gerobak angkringan atau kios (lihat Gambar 154).



Gambar 154. Tipe ruang terbuka di ranah praktek perencanaan dan perancangan arsitektur perumahan

7.5. Saran untuk Penelitian Selanjutnya

Penelitian mengenai pemanfaatan ruang terbuka publik di perumahan dengan tingkat pendapatan yang berbeda kali ini mengambil kasus perumahan menengah atas dan perumahan menengah bawah di Yogyakarta. Diharapkan dapat diteruskan dengan penelitian lain untuk lebih memantapkan teori pemanfaatan ruang seperti (1) penelitian di kota lain dengan tingkat kebersamaan dan toleransi yang mirip dengan Yogyakarta, (2) penelitian di kota lain dengan tingkat kebersamaan dan toleransi yang tidak mirip dengan Yogyakarta, (3) penelitian dengan kategori tingkat pendapatan selain dua kategori yaitu menengah atas dan menengah bawah saja.

Temuan penelitian memperlihatkan bahwa ruang yang menjadi orientasi hunian memiliki frekuensi kegiatan yang tinggi dan ragam kegiatan meskipun jarak terhadap unit terjauh lebih dari 100 m. Hal ini membuka peluang penelitian lanjutan mengenai jarak ruang terbuka publik yang dianggap nyaman oleh penghuni.

Pengaruh lama penghunian dan lokasi ruang terbuka publik terhadap rasa memiliki ruang tersebut serta kecurigaan adanya keterkaitan antara usia penghuni

serta kemandirian pengelolaan terhadap adaptasi ruang membuka kemungkinan penelitian lanjutan berikutnya. Penelitian tersebut meliputi keterkaitan antara lama penghunian, lokasi ruang terbuka publik terhadap adaptasi ruang tersebut, jumlah pensiunan, serta cara pengelolaan ruang. Hasil penelitian juga mengindikasikan adanya pengaruh pengelolaan oleh pengembang terhadap bentuk dan pemanfaatan ruang. Penelitian lanjutan mengenai pengelolaan ruang terbuka di perumahan oleh pengembang dapat memperkaya ranah manajemen ruang publik. Penelitian tersebut dapat terfokus pada alasan pengembang tetap mengelola ruang setelah batas waktu penyerahan, cara pengembang mengelola ruang, dan persepsi penghuni terhadap pengelolaan oleh pengembang.

Kecenderungan adanya kesadaran penghuni bahwa ruang terbuka adalah milik umum membuka penelitian lebih lanjut mengenai pengelolaan ruang oleh pemerintah. Penelitian tersebut dapat ditekankan pada peran pemerintah setelah serah terima fasilitas ruang terbuka dari pengembang serta alasan pemerintah terhadap pengelolaan ruang. Hubungan antara pengembang, pemerintah dan penghuni terhadap pengelolaan ruang terbuka di perumahan menjadi issue lain yang dapat dieksplorasi berdasarkan hasil penelitian ini.

DAFTAR PUSTAKA

- Abu-Ghazze, TM. 1996. Human Purposes and the Spatial Formation of Open Spaces Al-Alkhalaf Saudi Arabia. *Arch. and Behav.* 10(2). p. 169–187.
- Acharya, G. dan Bennett, LL., 2001, *Valuing Open Space and Land-Use Patterns in Urban Watersheds*, The Journal of Real Estate Finance and Economics, Vol. 22, No. 2-3, pp 221-237, Springer Netherlands publisher.
- Alexander, C. Ishikawa, S. Silverstein, M. Jacobson, M. Fiksdahl-King, I. Angel, S. 1977. *A Pattern Language Towns-Buildings-Construction*. New York: Oxford University Press.
- Altman, I. 1975. The Environment and Social Behavior. *Privacy, Personal Space, Territory, Crowding*. Monterey, CA: Brooks/Cole Pub. Co.
- Anastasia, N. Herlimus, VS. dan Yuono, L. 2001. Pemilihan Strategi Penjualan dengan Penambahan Fasilitas Umum di Perumahan “GCA” Berkaitan dengan Kepuasan Investasi. *Jurnal Manajemen dan Kewirausahaan*. 3(2). p. 113–120.
- Anderson, ST. dan West, SE. 2006. *Open Space, Residential Property Values, and Spatial Context*. Michigan: Department of Economics. University of Michigan, www.sciencedirect.com. diunduh 28 Februari 2010.
- Appleyard, D. 1981. *Livable Streets*. California: University of California Press.
- Asriany, S. 2012. *Dinamika Ruang Publik Eksklusif dan Inklusif di Permukiman Masyarakat Menengah ke Bawah, Studi Kasus Permukiman Panakkukang Makassar*. Disertasi. Surabaya: Institut Teknologi Surabaya.
- Austin, ME. 2003. *Resident Perspectives of The Open Space Conservation Subdivision in Hamburg Township*. Michigan: Environmental Science Department Alaska Pacific University.
- Badan Perencanaan Pembangunan Daerah. 2010a. Profil Daerah Provinsi DIY 2010. Yogyakarta: Bappeda Provinsi DIY.
- Badan Perencanaan Pembangunan Daerah. 2010b. Laporan Akhir Kajian Perencanaan Perumahan Dan Permukiman. Yogyakarta: Bappeda DIY
- Banerjee, T. 2001. The Future of Public Space: Beyond Invented Streets and Reinvented Places. *Journal of the American Planning Association*. 67(1). p. 9-24.
- Barton, H. Grant, M. dan Guise, R. 2003. *Shaping Neighbourhoods a Guide for Health, Sustainability and Vitality*. New York: Spon Press.
- Beard, VA. 2002. Covert Planning for Social Transformation in Indonesia. *Journal of Planning Education and Research*. 22. p. 15-25.
- Bechtel, RB. 1977. Enclosed Behavior. Dowden: Hutchinson & Ross. p. 21-37
- Bell, S. Montarzino, A. dan Travlou, P. 2006. *Green and Public Space Research: Mapping and Priorities*. London: Openspace Research Centre Edinburgh College of Art/ Heriot Watt University Department for Communities and Local Government.
- Berk, MG. 2005. *The Concept of Neighbourhood in Contemporary Residential Environments: An Investigation of Occupants' Perception*. Delft: Delft University of Technology. MPRA Paper No. 22481. <http://mpra.ub.uni-muenchen.de/22481/> diunduh 15 April 2012.
- Biddulph, M. 2007. *Introduction to Residential Layout*. Oxford: Elsevier Limited.

- Blomley, N. 2008. *Enclosure, Common Right and the Property of the Poor*. Social dan Legal Studies. 17. p. 311.
- Bolitzer, B. dan Netusil, NR. 2000. *The Impact of Open Spaces on Property Values in Portland Oregon*. Los Angeles: Academic Press, Department of Economics University of California.
- Booth, NK. 1983. *Basic Elements of Landscape Architectural Design*. New York: Elsevier Science Publishing Co., Inc.
- Burkholder, SH. Chupp, M. Star, P. 2003. *Principles of Neighborhood Planning for Community Development*. Ohio: Maxine Goodman Levin College of Urban Affairs.
- Buttimer, A. 1972. Social Space and The Planning of Residential Areas. *Environment and Behavior Journal*. 4(3). p. 279.
- Carmona, M. Heath, T. Oc, T. dan Tiesdell, S. 2003. *Public Places, Urban Spaces: The Dimensions of Urban Design*. Oxford: Architectural Press.
- Carr, S. 1992. *Public Space*. Cambridge: Cambridge University Press.
- Cheer, T. Kearns, R. dan Murphy, L. 2002. Housing Policy, Poverty, and Culture: 'Discounting' Decisions Among Pacific Peoples in Auckland New Zealand. *Government and Policy*. 20. p. 497–516.
- Coastal, C. 2003. dalam Thompson S. 2008. *Design for Open Space*, <http://yourdevelopment.org/factsheet/view/id/72>. diunduh 24 Februari 2010.
- Cohen, D.A. Mckenzie, TL. Sehgal, A. Williamson, S. Golineli, D. dan Lurie, N. 2007. *Contribution of Public Parks to Physical Activity*. *American Journal of Public Health*. 97(3)
- Coldwellbanker. 2012. Commercial, Residential For edisi 23 April 2012. <http://Coldwellbanker.co.id>. diunduh 23 April 2012.
- Correll, MR. Lillydahl, JH. dan Singell, LD. 1978. The Effects of Greenbelts on Residential Property Values: Some Findings on the Political Economy of Open Space. *Land Economics*. 54(2). p. 207-217
- Cosco, NG. 2007. Developing Evidence based Design Environmental Interventions for Healthy Development of Young Children in the Outdoors in Thompson, CW. Travlou, P. 2007. *Open Space: People Space*. Oxon: Taylor & Francis
- Darjosanjoto, ETS. 2007. *Permeability Maps of Residential Settlements within the Coastal Area of Surabaya Indonesia*. Ýstanbul: Proceedings. 6th International Space. www.SpaceSyntaxIstanbul.com.
- Darmawan, E. 2007. *Peranan Ruang Public dalam Perencanaan Kota*. Pidato Pengukuhan Guru Besar Ilmu Arsitektur Universitas Diponegoro. Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro.
- Defilippis, A. 1997. From a Public Re-Creation To Private Recreation: The Transformation of Public Space in South Street Seaport. *Journal of Urban Affairs*. 19(4). p. 405–417.
- Dewey. 2008. *Pemetaan Persepsi Masyarakat Surabaya terhadap Atribut Rumah Tinggal yang Diminati*. <http://dewey.petra.ac.id/jiunkpe/dg/10853.html>. diunduh 24 Februari 2010.
- Dines, N. Cattell, V. Gesler, W. dan Curtis, S. 2006. *Public Spaces And Social Relations in East London*. www.jrf.org.uk/publications. diunduh 28 Maret 2010.

- Djunaedi, A. 2013. Materi Kuliah Metodologi Penelitian. Yogyakarta: Jurusan Arsitektur UGM. Tidak Terpublikasi.
- Dunse, NA. White, M. dan Dehring, C. 2007. Urban Parks, Open Space and Residential Property Values. dalam *Urban Parks, Open Space and Residential Property Values*. 7(8). London: RICS.
- EDAW. 2007. Sykes Humphries Consulting. dalam Thompson S. 2008. *Design for Open Space*. <http://yourdevelopment.org/factsheet/view/id/72>. diunduh 24 Februari 2010.
- Ellickson, RC. 1996. Controlling Chronic Misconduct in City Spaces: of Panhandlers, Skid Rows, and Public-Space Zoning. *Yale Law Journal*. 105.
- Engwicht. 1999. *Street Reclaiming: Creating Livable Streets and Vibrant Communities*. Australia: Pluto Press.
- Estate. 2006. *Perumahan Menengah Dominasi Pasar*. Majalah Estate edisi Februari 2006. <http://www.estate.co.id/index.php>, diunduh 20 Februari 2010.
- Falade, J.B. 1989. Amenity and Open Space Planning in Nigeria. *Land Use Policy Journal*. 6(2). p. 162-171.
- Garde, AM. 1999. Marginal Spaces in the Urban Landscape: Regulated Margins or Incidental Open Spaces? *Journal of Planning Education and Research*. 18(3). p. 200-210.
- Gehl, J. 2007. Public spaces for a Changing Public Life in Thompson, CW dan Travlou, P. *Open Space: People Space*. Oxon: Taylor & Francis.
- Gerring, J. 2007. *Case Study Research Principles and Practices*. Cambridge: Cambridge University Press.
- Giles-Corti, B. Broomhall, M.H. Knuiman, M. Collins, C. Douglas, K. Ng, K. Lange, A. Donovan, R.J. 2005. Increasing Walking: How Important is Distance to, Attractiveness, and Size of Public Open Space? *American Journal of Preventive Medicine*. 28(2). p. 169-176.
- Goheen, PG. 1998. Public Space and The Geography of The Modern City. Canada: *Progress in Human Geography*. 22(4). p. 479-496.
- Gosling, D. dan Maitland, B. 1984. *Concepts of Urban Design*. New York: St. Martin's Press.
- Groat, L. dan Wang, D. 2002. *Architectural Research Methods*. Canada: John Wiley & Sons, Inc.
- Grundström, K. dan Jere, AW. 2007. *Shelter for the Urban Poor Proposals for Improvements—Inspired by World Urban Forum III*. Sweden: Housing Development and Management Lund University.
- Gyuse, RS. dan Gyuse, TT. 2008. Kainji Resettlement Housing: 40 Years Later. *Journal of Urbanism: International Research on Placemaking and Urban Sustainability*. 1(3). p.247-264
- Habermas, J. 1989. *Ruang Publik Sebuah Kajian tentang Kategori Masyarakat Borjuis*. Bantul: Kreasi Wacana. (terjemahan the Structural Transformation of the Public Sphere: an Inquiry into a Category of Bourgeois Society).
- Hall, G. B. Nelson, G. B. Squire, D. dan Walsh, D. 1992. Social Network Interactions Among Mentally Ill Persons in Community Housing: Research Issues and Agenda. Springer Netherlands: *GeoJournal*. 26(1). p. 81-86.

- Hancock, DR. dan Algozzine, B. 2006. *Doing Case Study Research a Practical Guide for Beginning Researchers*. New York: Teachers College Press Columbia University.
- Hasan, A. 2009. *The World Class City Concept and its Repercussions on Urban Planning for Cities in the Asia Pacific Region*. Istanbul: IAPS-CSDE Network Symposia on Culture, Space and Revitalization. 12–16 October 2009.
- Hastijanti R. 2002. 'Konsep Sedulur' sebagai Faktor Penghalang Terbentuknya Ruang Eksklusif pada Permukiman Kaum Samin. *Dimensi Teknik Arsitektur*. 30(2). p. 133 – 140.
- Hatanto, AA. 2012. *Pasar Town House di Yogya Sensitif Harga*. Jaringnews.Com Edisi Senin 23 Januari 2012. <http://jaringnews.com> diunduh 10 April 2012.
- Hertzberger, H. 2005. *Lessons for Students in Architecture*. Rotterdam: 010 publishers.
- Horn, A. 2004. Reflections on the Concept and Conceptualisation of the Urban Neighbourhood in Societies in Transition: The Case of Pretoria (South Africa). *Pretoria: Dela 21*. p. 329-340. www.ff.uni-lj.si/oddelki/geo/publikacije/dela/files. diunduh 15 April 2012.
- <http://www.google.com/earth>. download 15 Januari 2012.
- <http://www.yogyakarta.bpk.go.id>. download 15 Mei 2012.
- Hunianku, 2009, *Beli Rumah Dimana?*, tabloid Hunianku, <http://www.hunianku.rumahku-online.com>, diunduh 30 Agustus 2010.
- Hwang, HH. Kim, YO. dan Shin, HW. 2009. *The Efficient Use of Private on Open Space through a Correlation Analysis between Space Type and Street - Focusing on Local St. at Yoido Capital St*. Stockholm: Proceedings of the 7th International Space Syntax Symposium.
- Ikatan Ahli Perencanaan Indonesia/IAP. 2011. Indonesia Most Livable City Index 2011. (http://www.iap.or.id/detail_artikel.asp?id=31). diunduh 10 April 2012.
- Indonesiainancetoday. 2012. *Tiga Pengembang Tingkatkan Penjualan Rumah Kelas Atas*. <http://www.indonesiainancetoday.com>. diunduh 10 April 2012.
- Irwin, EG. 2002. The Effects of Open Space on Residential Property Values. *Landscape Journal Land Economics*. 78(4). p. 465-480.
- Itja. 2009. *Ruang Terbuka Hijau*. <http://www.itja.wordpress.com/2009/02/19/ruang-terbuka-hijau.htm>. diunduh 30 Agustus 2010.
- Ji, Z. 2009. *A Study of Place Attachment: The Case of Public Housing Residents and Neighborhood Parks*. Singapore: PhD oral defense examination. www.arch.nus.edu.sg/archive/PhD/oral/defense/zhangji. diunduh 30 Agustus 2010.
- Johnson, M. 1993. *Housing Culture: Traditional Architecture in English Landscape*. London: UCL Press.
- Kemenpera. 2010. *Struktur Organisasi*. <http://www.kemenpera.go.id/struktur-organisasi>. diunduh 10 Mei 2010.
- Kepmenpera 04/KPTS/BKP4N/1995. 1995. *Ketentuan Lebih Lanjut Surat Keputusan Bersama Menteri Dalam Negeri, Menteri Pekerjaan Umum dan Menteri Perumahan Rakyat*. Jakarta: Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Selaku Ketua Badan Kebijakan Dan Pengendalian Pembangun Perumahan Dan Permukiman Nasional.
- Kepmenperkimpraswil 534/KPTS/M/2001. 2001. *Pedoman Standar Pelayanan Minimal Pedoman Penentuan Standar Pelayanan Minimal Bidang Penataan*

- Ruang, Perumahan dan Permukiman dan Pekerjaan Umum*. Jakarta: Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah.
- KepmenPU 20/KPTS/1986. 1986. *Pedoman Teknis Pembangunan Perumahan Sederhana Tidak Bersusun*. Jakarta: Keputusan Menteri Pekerjaan Umum.
- Kosalawati, AD. 2008. *Segmentasi Pasar Properti Perumahan Casa Grande*. Tesis Program Studi S2 Magister Ekonomika Pembangunan. Yogyakarta, Universitas Gadjah Mada.
- Kostof, S. 1992. *The City Assembled the Element of Urban Form through History*. London: Thames and Hudson Ltd.
- Kostof, S., 1991, *The City Shaped Urban Patterns and Meanings through History*, Toronto: A Bulfinch Press Book.
- Krier, R. 1979. *Urban Space*. London: Rizzoli International Publication Inc.
- Kristin, N. 2010. *Pemanfaatan Ruang Terbuka sebagai Ruang Interaksi Sosial Penghuni Perumnas Sarijadi*. Skripsi Pendidikan Teknik Bangunan UPI.
- Kusumawati, LM. Topan, MA. Winardi, BL. Winandari, MIR. dan Sofian, I. 2007. *Jejak Megalitik Arsitektur Tradisional Sumba*. Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Kusumawijaya, M. 2000. *Ruang Publik: Dialog antara Arsitektur dengan Seni Rupa*. <http://www.karbonjournal.org/karbon.htm>. diunduh 30 Agustus 2010.
- Kuswartojo, T. Rosnarti, D. Effendi, V. Eko, R. dan Sidi, P. 2005. *Perumahan dan Permukiman di Indonesia: Upaya Membuat Perkembangan Kehidupan yang Berkelanjutan*. Bandung: Penerbit ITB
- Kwanda T. 2001. Karakter Fisik dan Sosial Real Estat dalam Tinjauan Gerakan New Urbanism. *Dimensi Teknik Arsitektur*. 29(1). p. 52–63.
- Lang, J. 1987. *Creating Architectural Theory: The Role of The Behavioral Sciences in Environmental Design*. New York: Van Nostrand Reinhold
- Lefebvre, H. 1991. *The Production of Space*. Oxford: Basil Blackwell Ltd.
- Lindgren, T. dan Castell, P. 2008. Open Space Management in Residential Areas – How It Is Organised and Why. *International Journal of Strategic Property Management Technika*. 12(3). p. 141-160.
- Low, SM. 1996. Spatializing Culture: The Social Production and Social Construction of Public Space in Costa Rica. *American Ethnologist*. 23(4). p. 861-879. Blackwell Publishing.
- Low, SM. 2003. *Behind the Gates Life, Security, and the Pursuit of Happiness in Fortress America*. New York: Routledge.
- Luttik, J. 2000. The Value of Trees, Water and Open Space as Reflected by House Prices in the Netherlands. *Landscape And Urban Planning Journal*. 43(3-4). p. 161-167.
- Lynch, K. 1960. *The Image of the City*. Cambridge MA: MIT Press.
- Madanipour, A. 1996. *Design of Urban Space: an Iquiry into a Socio-Spatial Process*. West Sussex: John Wiley dan Sons Ltd.
- Madanipour, A. 2003. *Public and Private Spaces of the City*. London: Routledge
- Madanipour, A. 2004. Marginal Public Spaces in European Cities. *Journal of Urban Design*. 9(3). p. 267-286.
- Margrit, A. dan Manurung, DH. 2011. *Ciputra Surya Siapkan Investasi Rp 30 Milyar Bangun Citragrand Yogyakarta*. *Financetoday* edisi 29 September 2011. <http://www.indonesiafinancetoday.com>. diunduh 10 April 2012.

- Miller, KF. 2007. *Designs on the Public: The Private Lives of New York's Public Spaces*. Minneapolis: University of Minnesota Press.
- Mitoulas, NK. 2010. The Construction of the Concept of Neighbourhood Children from the Big City. in Schrenk, M. Popovich, VV. Zeile, P. 2010. *Real Corp 2010 Proceedings*. Vienna: Real Corp 2010 Proceedings /Tagungsband.
- Moore, G.T. 1979. Environment-Behavior Studies. dalam Snyder, J. dan Catanese, A. *Introduction to Architecture*. New York: McGraw-Hill.
- Moughtin, C. 2003. *Urban Design: Street and Square*. Oxford: Architectural Press.
- Mozingo, L. 1989. Women and Downtown Open Spaces. *Places*. 6(1).
- Mutatali, L. 2001. Peranan Wanita dalam Pemberdayaan Ekonomi Lokal: Studi Kasus Pola Ruang Belanja Wanita di Kompleks Perumahan Daerah Pinggiran Kota. *Majalah Geografi Indonesia*. 15(2).
- Nadia, Z. 2006. Makna *Malam Tirakatan* bagi Masyarakat Santri Yogyakarta: Study atas Tradisi Malam Tirakatan dalam Rangka Memperingati HUT Kemerdekaan RI pada Masyarakat Kauman dan Mlangi Yogyakarta. Yogya: Tesis Pusat Studi Agama dan Lintas Budaya Sekolah Pasca Sarjana, UGM. <http://crcs.ugm.ac.id/ar/thesis> diunduh 24 Desember 2014.
- National Institute for Land and Infrastructure Management NILIM. ... www.nilim.go.jp/ks044006 diunduh 1 Januari 2010.
- Olson, J. 2011. The Neighborhood Unit: How Does Perry's Concept Apply to Modern Day Planning? <http://evstudio.info>. download: April 20, 2012
- Pendall, R. 1999. Opposition to Housing. *Urban Affairs Review*. 35(10). p. 112-136.
- Perbup 13/2009. 2009. *Pedoman Site Plan Pembangunan Perumahan di Kabupaten Bantul*. Bantul: Peraturan Bupati Bantul.
- Permendagri 9/2009. 2009 *Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah*. Jakarta: Peraturan Menteri Dalam Negeri.
- Permenpera 32/PERMEN/M/2006. 2006. *Petunjuk Teknis Kawasan Siap Bangun dan Lingkungan Siap Bangun yang Berdiri Sendiri*. Jakarta: Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Republik Indonesia.
- Perumformal. 2009. *Kebijakan Umum Pembangunan Perumahan Formal*. <http://www.perumformal.com/index.php.htm>. diunduh 05 September 2009.
- PIP2BDIY. 2011. *Data Perumahan Kabupaten Kota DI Yogyakarta*. <http://www.pip2bdiy.org/sigperkim/perum.php>. diunduh 2 November 2011.
- Poerbo, HW. 2010. *Urban Design Measures in Reducing CO2 Level*. Bandung: Lab PSUD ITB. www.ar.itb.ac.id. diunduh 8 Januari 2010.
- Porteus, JD. 1977. Environment and Behavior. *Planning and Everyday Urban Life*. Addison-Wesley Pub. Co.
- Prawesthi, DA. 2004. *Kondisi Lingkungan Bermain Anak pada Beberapa Perumahan di Jakarta*. Jakarta: Semiloka Penyusunan Konsep dan Indikator Kota Ramah Anak 13 Mei 2004. <http://www.kotalayakanak.org.com/conten77.htm>. diunduh 8 Januari 2010.
- Puren, K. Drewes, E. Roos, V. 2006. an Exploration of Sense of Place as Informative for Spatial Planning Guidelines: A Case Study of the Vredefort Dome World Heritage Site, South Africa. *International Journal of Human and Social Sciences*. 1(3).

- Purwanto, Ed. 2007. *Rukun Kota (Ruang Perkotaan Berbasis Budaya Guyub) Poros Tugu Pal Putih sampai dengan Alun-Alun Utara-Yogyakarta*. Yogyakarta: Disertasi Program Studi Arsitektur Kelompok Bidang Ilmu-Ilmu Teknik UGM.
- Rapoport, A. 1969. *House Form and Culture*. New York: Prentice-Hall Inc.
- Rapoport, A. 1990. *History and Precedent in Environmental Design*. New York: Plenum Press.
- REI. 1997. *Direktori Real Estate Indonesia*. Jakarta: Dewan Pengurus Pusat Real Estate Indonesia.
- REI. 2008. *Kenaikan Harga Jual Menunggu Pasar Stabil*. <http://www.realestatindonesia.org>. diunduh 8 Januari 2010.
- REI. 2010. *Data Anggota REI Aktif Tahun 2005–2008*. Yogyakarta: arsip REI Yogyakarta.
- Ricketts, A. 2008. *Participation In Place-Making: Enhancing the Wellbeing of Marginalised Communities in Aotearoa/New Zealand*. Thesis Masters of Architecture Victoria Māui Aotearoa New Zealand <http://dx.doi.org/10.3141/2144-14>
- Rumahjogja. ... *Perumahan di Yogyakarta Tersebar di Banyak Lokasi*, <http://www.rumahjogja.com>. diunduh 6 Februari 2006.
- Sakti, B. 2009. *Ruang Terbuka sebagai Ruang Evakuasi Bencana Tsunami (Studi Kasus: Daerah Rawan Tsunami Kabupaten Kulonprogo)*. Semarang: Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota Fakultas Teknik Universitas Diponegoro. Tugas Akhir. tidak dipublikasikan.
- Sampson, RJ. dan Raudenbush, SW. 1999. Systematic Social Observation of Public Spaces: A New Look at Disorder in Urban Neighborhoods. *The University of Chicago Journal*. 105(3). p. 603–51.
- Santoso, Dermawati D. 2007. Toleransi Keruangan dalam Permukiman Padat Studi Kasus: Rumah Kontrakan di Kampung Pajeksan dan Jogonegaran Yogyakarta. Yogyakarta: Disertasi Program Studi Arsitektur Kelompok Bidang Ilmu-Ilmu Teknik UGM.
- Saraswati, T. 2007. Kontroversi Rumah Dome di Nglepen, Prambanan, D.I. Yogyakarta. *Dimensi Teknik Arsitektur*. 35(2). p. 136–142.
- Shaftoe, H. 2008. *Convivial Urban Spaces: Creating Effective Public Places*. London: Earthscan.
- Shirvani, H. 1985. *Urban Design Process*. New York: Van Nostrand Reinhold Comp.
- Silas, J. 2008. *Perkembangan Perumahan Indonesia*. <http://www.indie-indonesie.nl/content/documents/papers-urbanhistory/johansilas.pdf>. diunduh 8 Januari 2010.
- Smalberger, S. 2005. *In Between Theoretical Investigation*. University of Pretoria.
- Smith, N. 1990. Challenges of public Housing in the 1990s: The Case of Ontario Canada. *Housing Policy Debate*. 6(4), p. 905-930
- SNI 03-1733-2004. 2004. *Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan*. Jakarta: Badan Standardisasi Nasional.
- SNI 03-6967-2003. 2003. *Persyaratan Umum Sistem Jaringan dan Geometrik Jalan Perumahan*. Jakarta: Badan Standardisasi Nasional.

- SNI 03-6981-2004. 2004. *Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan Sederhana Tidak Bersusun di Daerah Perkotaan*. Jakarta: Badan Standardisasi Nasional.
- Soesanti S. Sastrawan, A. dan Rahman, H. 2006. Pola Penataan Zona, Massa, dan Ruang Terbuka pada Perumahan Waterfront Studi Kasus: Perumahan Pantai Indah Kapuk. *Dimensi Teknik Arsitektur*. 34(2). p. 115 – 121.
- Sommer, R. dan Sommer, W. 1980. *A Practical Guide to Behavioral Research*. New York: Oxford.
- Stake, RE. 2006. *Multiple Case Study Analysis*. New York: the Guilford Press.
- Stevens, Q. 2007. *The Ludic City: Exploring The Potential of Public Spaces*. Oxon: Routledge.
- Suganda, E. Atmodiwirjo, P. dan Yatmo, YA. 2009. Menelaah Ruang Bertinggal Manusia pada Permukiman di Sekitar Pasar: Permasalahan Perancangan Kota pada Skala Makro dan Mikro. *Journal Makara Sosial Humaniora*. 13(1). p. 57-65.
- Sugiyama, T. Francis, J. Middleton, NJ. Owen, N. dan Giles-Corti, B. 2010. Associations between Recreational Walking and Attractiveness, Size, and Proximity of Neighborhood Open Spaces. *American Journal of Public Health*. 100(9).
- Sukasiwi, S. 2007. Pelajaran Mahal Minimnya Ruang Bermain. *Jurnal Nasional*. www.undip.ac.id/Diponegoro_University/Institutional_Repository.htm. diunduh 20 Januari 2011.
- Suryaprayoga, GB. 2008. *Perencanaan Kota yang Ramah Anak*. <http://www.gedebudi.wordpress.com/2008/07/25.htm>. diunduh 20 Januari 2011.
- Takano, T. Nakamura, K. dan Watanabe, M. 2002. Urban Residential Environments and Senior Citizens' Longevity in Megacity Areas: The Importance of Walkable Green Spaces. *Journal of Epidemiol Community Health*. 56(12). p. 913-918.
- Tetuko, S. 2007. *Culture, a Community Heterogenity Bonding Case Study: Kampung Taman Yogyakarta*. Semarang: Seminar Informal Settlements and Affordable Housing. p. 147-156, CIB Report Publication 314. www.baufachinformation.de_aufsatz.jsp.htm. diunduh 20 Januari 2011.
- Thompson, CW. 2007. Playful Nature what Makes the Difference between Some People Going Outside and Others Not? dalam Thompson, CW. and Travlou, P. 2007. *Open Space: People Space*. Oxon: Taylor dan Francis
- Thompson, CW. dan Travlou, P. 2007. *Open Space: People Space*. Oxon: Taylor & Francis.
- Thompson, S. 2008. Design for Open Space. <http://yourdevelopment.org/factsheet/view/id/72>. diunduh 20 Januari 2011.
- Tjandra, J. Diyarni, IP. dan Adventus, MR. 2005. Proses Desain Permata Simprug. *Jurnal Ilmiah Arsitektur*. 2. Tangerang: FDTP Universitas Pelita Harapan, <http://dspace.library.uph.ac.id/handle/123456789/630>, diunduh 20 Januari 2011.
- Torridge. 2005. *Open Space in Residential Areas*. Advance Direction Signs–Guidelines MB/SJ/13/7/2005, www.torridge.gov.uk/SHttpHandler.ashx. diunduh 20 Januari 2011.

- Towers, G. 2005. *An Introduction to Urban Housing Design: at Home in the City*. Oxford: Architectural Press an imprint of Elsevier.
- Trancik, R. 1986. *Finding Lost Space Theories of Urban Design*. New York: Van Nostrand Reinhold.
- Travbuddy. 2012. Popular Cities in Indonesia. <http://www.travbuddy.com/Indonesia-popular-cities-c84>. diunduh 10 April 2012.
- Travlou, P. 2007. Mapping Youth Spaces in the Public Realm Identity, Space and Social Exclusion. in Thompson, CW. and Travlou, P. 2007. *Open Space: People Space*. Oxon: Taylor dan Francis
- Turner, MA. 2004. *Landscape Preferences and Patterns of Residential Development*. Canada: Elsevier Inc. Department of Economics. University of Toronto.
- UU No. 1 tahun 2011 Tentang *Perumahan dan Kawasan Permukiman*.
- UU No. 26 tahun 2007 tentang *Penataan Ruang*
- Valentine, G. 1996. Children should be Seen and Not Heard: the Production and Transgression of Adults' Public Space. *Urban Geography Journal*. 17(3). p. 205-220. Bellwether Publishing Ltd.
- Weisman, GD. 1981. Modeling Environment-Behavior Systems. *Journal of Man-Environment Relation*. p. 32-41.
- Winandari, MIR. 2009. *Karakter Arsitektur Kota: Metode Pencarian Identitas Kota*. Jakarta: Penerbit Universitas Trisakti.
- Winandari, MIR. 2010. *Tipologi Bentuk dan Elemen Ruang Terbuka Publik Perumahan Studi Kasus: Gading Serpong dan Cimone Permai Tangerang*. Jakarta: Jurusan Arsitektur Universitas Trisakti. Tidak terpublikasi
- Winandari, MIR. dan Ahimsa-Putra, HS. 2012. *The Use of Space in Public Open Space in Yogyakarta's Upper Middle Class Housing*. Jakarta: Proceeding International Seminar on Livable Space-Creating for Better Life
- Winandari, MIR. dan Pramitasari, D. 2012. Relationship Between Behavior Setting and Public Open Space Layout-Condong Catur Public Housing in Yogyakarta as a Case Study. *Journal of Habitat Engineering and Design*. 4(2). p. 127-136.
- Winandari, MIR. Topan, MA. Kusumawati, L. Lumaksono, B. dan Sofian, I. 2006. *Arsitektur Tradisional Sumba*. Jakarta: Penerbit Universitas Trisakti.
- Winandari, MIR. Wibisono, BH. Djunaedi, A. Ahimsa-Putra, HS. 2012. *Public Open Space in Housing Estates in Yogyakarta: From Private to Public*. Yogyakarta: Proceeding 1st Biennale-International Conference on Indonesian Architecture and Planning.
- Winandari, MIR. Wibisono, BH. Djunaedi, A. Ahimsa-Putra, HS. 2013b. *Rancangan Perumahan dan Interaksi antara Penghuni dengan Sekitar: Studi Kasus Perumahan Menengah Atas di Yogyakarta*. Yogyakarta: Forum Teknik Majalah Ilmiah Teknologi. 35(2). p.78-86.
- Winandari, MIR. Wibisono, BH. Djunaedi, A. Ahimsa-Putra, HS. 2014a. *Penyediaan Ruang Terbuka Publik di Perumahan Menengah Bawah*. Yogyakarta: Proceeding Seminar Nasional Riset Arsitektur dan Perencanaan SERAP 3. 23 Agustus 2014.
- Winandari, MIR. Wibisono, BH. Djunaedi, A. dan Ahimsa-Putra, HS. 2013a. The Meaning of Public Open Space Between Traditional Villages and Contemporary Sumbanese Residential Area in Sumba Island. dalam Lehner, E.

- Doubrawa, I. dan Ikaputra. *Insular Diversity Architecture–Culture–Identity in Indonesia*. Vienna: IVA-ICRA dan Jurusan Arsitektur dan Perencanaan Universitas Gadjah Mada.
- Winandari, MIR. Wibisono, BH. Djunaedi, A. dan Ahimsa-Putra, HS. 2014b. The occupant's perception toward open space in two different types of housing. *Journal of Habitat Engineering and Design*. 6(1). p. 71-82.
- Winarso, H. 2000. *Residential Land Developers' Behaviour in Jabotabek Indonesia*. London: Disertasi Sekolah Arsitektur dan Perencanaan Bartlett. University of London. tidak dipublikasikan.
- Witten, K. Hiscock, R. Pearce, J. Blakely, T. 2008. Neighborhood Access to Open Space and the Physical Activity of Residents: a National Study. *Preventive Medicine*. doi: 10.1016/j.ypmed.2008.04.010.
- Wiyatiningsih. 2010. *How Gender Influences the Use of Space-a Participatory Research on Spatial Planning in Fishing Villages in Central Java and West Aceh Indonesia*. Stuttgart: Verlag Grauer.
- Woolley, H. 2003. *Urban Open Spaces*. London: Spon Press.
- Wu, JJ. dan Plantinga, AJ. 2003. The Influence of Public Open Space on Urban Spatial Structure. *Journal of Environmental Economic and Management*. 46 (2). p.288-309
- Yannes, CD. Lownes, NE. Garrick, NW. Johnston, RJ. 2010. Operationalizing Place making in a choice experiment context. transportation research record: *Journal of the transportation research board*. 2144. p. 121-129
- Yin, R.K. 2003. *Case Study Research: Design and Methods*. London: Sage Publications.
- Yuen, B. 1996. Use and Experience Of Neighborhood Parks in Singapore. *Journal of Leisure Research*. 28(4). p. 293-311.
- Zahnd, M. 1999. *Perancangan Kota secara Terpadu Teori Perancangan Kota dan Penerapannya*. Yogyakarta: Penerbit Kanisius.
- Zhou, Y. 2006. *Public Spaces in Beijing's Residential Areas*. Stuttgart: Städtebau-Institut Universität Stuttgart Lehrstuhl Städtebau und Entwerfen. http://www.uni-stuttgart.de/si/stb/stb_forschung/stb_start.html. diunduh 24 Februari 2010.

LAMPIRAN

Lampiran 1. Panduan Wawancara untuk Pengembang

JURUSAN ARSITEKTUR DAN PERENCANAAN FAKULTAS TEKNIK UNIVERSITAS GADJAH MADA

PANDUAN WAWANCARA UNTUK PENGEMBANG

Pewawancara :
Perumahan :
Pengembang :

Hari/tgl wawancara :
Tempat :
Nama responden :
Jabatan :
Pendidikan :

Bapak/Ibu/Saudara yang terhormat,

Saya dari Jurusan Arsitektur Dan Perencanaan Universitas Gadjah Mada sedang melakukan survey untuk penelitian ruang terbuka publik perumahan di Yogyakarta. Tujuan survey ini adalah untuk melihat profil perumahan, profil pengembang, serta konsep, rancangan, dan alasan penyediaan fasilitas ruang terbuka di perumahan.

Kami ingin menanyakan beberapa pertanyaan dengan menggunakan panduan wawancara ini. Ada dua jenis pertanyaan. Pertama, pertanyaan dengan beberapa alternatif jawaban. Kedua, pertanyaan yang dijawab secara bebas berupa opini atau saran.

Survey ini bersifat rahasia sehingga data yang diperoleh dari hasil survey akan disimpan sebagai informasi rahasia. Hasil penelitian hanya digunakan untuk kepentingan penelitian akademis. Kami berharap Anda dapat membantu memberikan jawaban yang merepresentasikan perumahan Anda.

Terima kasih

BAGIAN A. PROFIL PERUMAHAN

1. Apakah tipe perusahaan Anda?
 - a. Pemerintah
 - b. Swasta
 - c. Konsorsium pemerintah dan swasta
 - d. Konsorsium swasta
2. Apakah perusahaan menggunakan konsultan untuk master plan perumahan?
 - a. Ya
 - b. Tidak
3. Berapa jumlah perumahan di Yogyakarta yang dibangun oleh perusahaan Anda?..... perumahan
4. Berapa jumlah unit rumah di perumahan ini? unit

5. Berapa harga unit rumah di perumahan ini?
Antara Rp. hingga Rp.
6. Berapa luas area perencanaan?
7. Berapa luas area terbangun?
8. Fasilitas apa saja yang disediakan di perumahan ini?
 - a. Olah raga
 - i. Lap. Golf ii. Tennis iii. Bulutangkis
 - iv. kolam renang v. Lain
 - b. Sekolah
 - i. Playgroup ii. TK iii. SD iv. SMP
 - v. SMA vi. Lain
 - c. Tempat belanja
 - i. Toko ii. Ruko iii. Tempat belanja informal
 - d. Peribadatan
 - i. Mesjid ii. Gereja kristen iii. Gereja katolik
 - iv. Lain
 - e. Kantor
 - f. Poliklinik
 - g. Telepon umum
 - h. Pos keamanan
 - i. Lain-lain, sebutkan
9. Bagaimana pengelolaan fasilitas tersebut?
 - a. Sumber dana
 - b. Pengumpul dana
 - c. Pelaksana pengelolaan
 - d. Pelaksana kebersihan

BAGIAN B. FISIK RUANG TERBUKA PUBLIK

1. Fasilitas ruang terbuka apa saja yang disediakan di perumahan?

No	Jenis	Jumlah	Skala Pelayanan	Pengelola	Pelaksana
	Taman bermain				
	Taman				
	Taman pembatas				
	Lapangan tenis				
	Lapangan bulutangkis				
	Lapangan basket				
	Jogging track				
	Jalan utama				
	Jalan cluster				
	Jalan lingkungan				

Skala pelayanan: perumahan/cluster

2. Apa konsep ruang terbuka yang direncanakan? (terbuka untuk umum? penghuni perumahan? penghuni cluster/blok)

3. Bagaimana rancangan ruang terbuka? (terpisah berdasarkan jenis? Menyatu?)

4. Apa alasan rancangan tersebut?

5. Bagaimana pengelolaan ruang terbuka?

Lampiran 2. Panduan Wawancara untuk Penghuni
JURUSAN ARSITEKTUR DAN PERENCANAAN
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS GADJAH MADA

PANDUAN WAWANCARA UNTUK PENGHUNI

Bapak/Ibu/Saudara yang terhormat,

Saya, mahasiswa Program Studi S3 Teknik Arsitektur dan Perencanaan UGM, sedang melakukan survey penelitian mengenai ruang terbuka publik perumahan. Tujuan survey adalah untuk melihat peran dan pemanfaatan ruang terbuka terhadap penghuni, pendapat dan persepsi penghuni terhadap ruang terbuka di lingkungan perumahan serta kondisi sosial, ekonomi, dan budaya penghuni yang dapat mempengaruhi penggunaan ruang terbuka. Penelitian ini berguna sebagai masukan bagi pengurus perumahan dan pemerintah mengenai ruang terbuka berupa (lapangan olah raga, taman, taman bermain, jalan) yang sesuai dengan kebutuhan penghuni.

Untuk itu saya mohon bantuan dalam pengisian panduan wawancara ini sebagai masukan data dan informasi dalam penelitian. Penelitian ini bersifat rahasia sehingga data yang diperoleh dari hasil survey akan disimpan sebagai informasi rahasia. Hasil penelitian hanya digunakan untuk kepentingan penelitian akademis. Atas bantuan Bapak/Ibu/Saudara, saya mengucapkan terima kasih.

M.I. Ririk Winandari

ririkwinandari@yahoo.com, 08129409897

Mahasiswa Program Studi S3 Teknik Arsitektur dan Perencanaan

Program Pasca Sarjana FT

Universitas Gadjah Mada - Yogyakarta

Hari/tgl :
Perumahan :
Alamat Bapak/ibu/Sdr :
Nama Bapak/ibu/Sdr :
Jenis kelamin :
Umur :
Agama :
Suku :
Pendidikan :
Pekerjaan :

BAGIAN B. FISIK RUANG TERBUKA PERUMAHAN (Taman bermain, Taman, Taman pembatas, Lapangan, Jalan utama / lingkungan)

1. Kegiatan yang dilakukan di ruang terbuka

No	Kegiatan	Tempat *	Pengguna	Waktu (harian/jam, event tertentu/.....)	Pengelolaan, sumber dana, kebersihan

*A. Taman bermain B. Taman C. Taman pembatas D. Lapangan
 E. Jalan utama / lingkungan

Alasan menggunakan ruang terbuka.....

2. Menurut Anda, siapa saja yang boleh menggunakan ruang terbuka di perumahan Anda?

Penghuni lingkup cluster / blok / RT / RW / perumahan / Warga
 sekitar perumahan Umum

Alasan

3. Menurut Anda, bagaimana kondisi ruang terbuka di perumahan anda? (beri tanda X)

Kenyamanan	4 sangat baik	3 baik	2 tidak baik	1 sangat tidak baik
Keteduhan	4 sangat baik	3 baik	2 tidak baik	1 sangat tidak baik
Keindahan	4 sangat baik	3 baik	2 tidak baik	1 sangat tidak baik
Keamanan	4 sangat baik	3 baik	2 tidak baik	1 sangat tidak baik
Pencapaian	4 sangat mudah	3 mudah	2 sulit dicapai	1 sangat sulit dicapai

4. Kritik terhadap ruang terbuka di perumahan Anda (pengguna/fasilitas/kemudahan pencapaian dll)

.....

5. Menurut Anda, jenis ruang terbuka apa yang harus ada di perumahan? Urutan prioritas

- A. Jalan
- B. Taman
- C. Taman bermain
- D. Taman pembatas
- E. Jogging track
- F. Lapangan bulutangkis
- G. Lapangan volley
- H. Lapangan tennis
- I. Lapangan sepakbola

Alasan

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Terima kasih atas bantuan Bapak/Ibu/Saudara
M.I. Ririk Winandari

Lampiran 3. Daftar Pengamatan

**JURUSAN ARSITEKTUR DAN PERENCANAAN
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS GADJAH MADA**

DAFTAR PENGAMATAN

Pengamat :
Perumahan :
Nama pengembang :
Area terencana :
Area terbangun :
Hari/tgl pengamatan :
Waktu pengamatan :
Tempat :

1. Ukuran perumahan
2. Tipe rumah dan kualitas
3. Kualitas infrastruktur dasar
 - a. Jalan utama
 - b. Jalan cluster/blok
 - c. Jalan lingkungan
 - d. Saluran air kotor
 - e. Pembuangan sampah
 - f. Jaringan listrik
 - g. Jaringan air bersih
4. Ketersediaan dan kualitas fisik fasilitas umum
 20. Olah raga
 - i. Lap. Golf
 - ii. Tennis
 - iii. Bulutangkis
 - iv. kolam renang
 - v. Lain
 - b. Sekolah
 - i. Playgroup
 - ii. TK
 - iii. SD
 - iv. SMP
 - v. SMA
 - vi. Lain

- c. Tempat belanja
 - i. Toko
 - ii. Ruko
 - iii. Tempat belanja informal
 - d. Peribadatan
 - i. Mesjid
 - ii. Gereja kristen
 - iii. Gereja katolik
 - iv. Lain
 - e. Kantor
 - f. Poliklinik
 - g. Telepon umum
 - h. Pos keamanan
 - i. Lain-lain, sebutkan
5. Guna lahan sekitar perumahan
6. Fasilitas ruang terbuka yang disediakan di perumahan

No	Jenis	Jumlah	Hirarki	Kondisi	Akses/ Lokasi	Layout	Elemen Fix, Semi Fix	Pemanfaatan	Place Centre Map
1	Taman bermain								
2	Taman								
3	Taman pembatas								
4	Lap. tenis								
5	Lap. bulutangkis								
6	Lap. basket								
7	Jogging track								
8	Jalan utama								
9	Jalan cluster								
10	Jalan lingkungan								