

Identifikasi Kualitas Penggunaan Ruang Terbuka Publik pada Perumahan di Kota Bandung

Saraswati T. Wardhani, Devi Hanurani, Nurhijrah, Ridwan

Program Studi Magister Arsitektur, SAPPK, Institut Teknologi Bandung.

Abstrak

Ruang terbuka publik merupakan fasilitas umum yang disyaratkan pada perumahan. Permasalahan yang muncul saat ini adalah ketersediaan ruang terbuka publik yang belum sesuai dengan kebutuhan penggunanya. Penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk memperoleh informasi terkait kualitas ruang terbuka publik pada perumahan yang diamati melalui penggunaannya. Penelitian ini menggunakan studi kasus dua perumahan yakni *Green City View* dan Puri Dago dengan maksud membandingkan kondisi kualitas kedua ruang terbuka publik. Pengumpulan data dilakukan melalui dua tahapan yakni observasi dan wawancara sementara analisa data dijelaskan menggunakan pendekatan deskriptif. Hasil penelitian menunjukkan terdapat perbedaan penyediaan ruang terbuka publik pada kelas perumahan yang sama oleh pengembang berbeda. Tidak tersedianya ruang terbuka publik yang layak di perumahan *Green City View* menyebabkan pemanfaatan jalan sebagai interaksi warga. Index kualitas ruang yang diperoleh dari penelitian pada perumahan tersebut menunjukkan cukup baiknya penggunaan ruang terbuka publik. Sementara ruang terbuka publik di perumahan Puri Dago telah tersedia sesuai *siteplan* yang ada. Kualitas ruang publik berupa plaza, taman bermain, dan lapangan tenis di perumahan tersebut dinilai cukup baik.

Kata-kunci : ruang terbuka publik perumahan, kualitas ruang, tingkat penggunaan, *good public space index*

Pengantar

Pemerintah telah menentukan aturan yang tertera pada SNI 03-1733-2004 tentang Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan terkait penyediaan ruang terbuka publik pada perumahan guna menunjang kebutuhan bersosialisasi warga perumahan tersebut. Namun, seringkali muncul permasalahan pada proses penyediaan ruang terbuka publik karena adanya kesenjangan antara karakteristik ruang yang ada dan penggunaannya oleh warga setempat. Perencanaan ruang terbuka publik juga terkesan tidak memperhatikan kebutuhan serta kenyamanan penggunanya sehingga kerap kali ruang terbuka publik menjadi terbengkalai.

Ruang terbuka publik merupakan sarana milik bersama yang diperlukan untuk melakukan aktivitas fungsional dan dapat diakses oleh masyarakat secara langsung dalam kurun waktu

tertentu maupun tidak langsung dalam kurun waktu tidak tertentu (Carr dkk, 1992). Karakter ruang terbuka publik dapat berupa *landscape*, jalan, ruang pejalan kaki, taman, tempat parkir, dan area rekreasi atau dengan kata lain ruang tersebut khusus direncanakan dan disediakan untuk fungsi berinteraksi (Shirvani, 1985).

Dalam konsep *neighborhood unit* dijelaskan aturan mengenai fasilitas sosial yang melayani sejumlah penduduk. Perry mengidentifikasi keefektifan suatu perumahan salah satunya diukur melalui ketersediaan fasilitas pendukung kebutuhan penghuni serta adanya kontak langsung antar individual. Syarat terpenuhinya kebutuhan sosio psikologis permukiman adalah efektifitas jarak jangkauan setiap fasilitas pelayanan sosial di perumahan serta ukuran jumlah warga yang memungkinkan tingginya tingkat ikatan fisik antar warga dan komunitasnya

(Perry dalam Barnejee, 1984; Perry dalam Wang, 1965).

Minimnya penyediaan ruang terbuka publik pada komunitas tertentu disebabkan semakin tingginya tingkat mobilitas penghuninya. Sementara kurangnya ruang terbuka publik pada perumahan dapat menimbulkan permasalahan sosial seperti tidak ada ruang bersama untuk warga saling berinteraksi, kesenjangan komunikasi antar warga, dan anak-anak tidak dapat bermain di ruang luar. Keadaan tersebut mendorong terkikisnya budaya kebersamaan dan toleransi sosial (Dyah, 2012).

Beberapa faktor penting yang mendukung perlunya ketersediaan fasilitas umum di lingkungan perumahan, yakni: (a) anak-anak membutuhkan area bermain di sekitar tempat tinggalnya; (b) orang berusia lanjut dan ibu-ibu muda yang memiliki bayi membutuhkan taman untuk jalan-jalan setiap hari; (c) orang-orang dengan kesibukan pekerjaan di akhir minggu; orang-orang yang tidak memiliki kendaraan pribadi seperti mobil atau tidak suka berkendara jauh dan terjebak di tengah kemacetan lalu lintas untuk mencapai fasilitas rekreasi yang terletak jauh dari lingkungan perumahan; (d) mobil memberikan kemudahan bagi orang untuk berkegiatan tetapi pada saat yang sama mengakibatkan permasalahan seperti semakin minimnya ketersediaan lahan parkir (Wang, 1965).

Ruang publik yang berkualitas menurut Carr (1992) dapat dilihat dari berlangsungnya kegiatan di ruang tersebut. Kegiatan pada ruang terbuka publik antara lain seperti bercerita bermain, dan saling menyapa, atau sekedar kontak pasif seperti duduk untuk melihat keadaan sekitar dan mendengarkan keramaian.

Berdasarkan keadaan tersebut, kemudian dilakukan penelitian mengenai kualitas ruang terbuka publik pada perumahan yang dikaji berdasarkan penggunaannya oleh penghuni perumahan. Beberapa indikator penggunaan ruang terbuka publik yang menjadi tolok ukur kualitasnya di suatu perumahan adalah: (1) jumlah pengguna; kegiatan sosial di luar rumah terjadi karena keberadaan orang lain di ruang

terbuka publik. Ruang terbuka publik yang berfungsi baik ditunjukkan dengan semakin banyak orang menggunakan ruang tersebut dapat mengundang semakin banyak orang lain untuk ikut berkunjung (Gehl, 1987); (2) tingkat aktivitas sosial ditunjukkan melalui tingginya proporsi pengguna yang datang secara bersamaan atau berkelompok. Orang yang datang secara berkelompok telah menggunakan suatu ruang untuk bertemu secara rutin (Whyte, 1979); (3) waktu kegiatan dikaji berdasarkan penggunaan ruang secara bervariasi sesuai waktu dan hari dalam seminggu. Dalam suatu pusat kota ritma harinya sudah sangat jelas, dengan orang tua berbelanja di pasar sentral pada waktu awal, anak-anak dan orang muda keluar pada akhir hari sekolah, dan orang dewasa muda yang mendominasi pusat kota pada malam hari (Worpole, 2008); (4) durasi kegiatan adalah lamanya waktu seseorang berada pada suatu ruang terbuka publik menunjukkan adanya kenyamanan dalam menggunakan ruang tersebut (Carmona, 2003); (5) keragaman aktivitas menunjukkan ruang terbuka publik yang responsif dan merupakan desain *place making* yang baik (Buchanan dalam Carmona, 2003); (6) karakteristik pengguna diamati dari kehadiran berbagai usia pada ruang tersebut yang menunjukkan adanya pemanfaatan ruang terbuka publik secara tersu menerus dalam sehari (Whyte, 1979).

Penelitian ini dilakukan dengan tujuan mengevaluasi kondisi ruang terbuka publik yang ada pada perumahan di Kota Bandung sehingga diperoleh identifikasi kualitas ruang tersebut berdasarkan penggunaannya.

Metode

Penelitian ini menggunakan studi kasus (*case study*) dua perumahan dengan tujuan membandingkan ketersediaan ruang terbuka publik serta penggunaannya (Yin, 2009). Analisa data penelitian dijelaskan menggunakan pendekatan deskriptif. Pendekatan tersebut dapat digunakan untuk memberikan penjelasan mengenai suatu keadaan dan gejala yang terjadi pada individu atau kelompok tertentu (Koentjaraningrat, 1993).

Metode Pengumpulan Data

Kriteria pemilihan dua lokasi penelitian berdasarkan pada pertimbangan keserupaan golongan ekonomi penghuni perumahan yakni menengah. Kondisi ekonomi warga diidentifikasi dari harga rumah yang serupa yakni berkisar 500–700 juta.

Selain itu, kriteria lain yang diperlukan adalah jumlah penghuni lebih dari 70% dan memiliki fasilitas ruang terbuka pada rencana *siteplannya*. Selanjutnya, pengumpulan data dilakukan melalui dua tahapan yakni observasi dan wawancara. Observasi dan wawancara dilakukan pada hari minggu pertengahan bulan April 2015.

Hasil observasi berupa dokumentasi foto kegiatan warga di ruang terbuka publik saat pagi dan sore hari. Wawancara dilakukan dengan ketua RT, tokoh pada perumahan, serta orangtua yang sedang menemani anak-anaknya bermain. Studi populasi pada penelitian ini adalah perumahan menengah dengan asumsi bahwa perumahan menyediakan ruang terbuka sebagai indikator.

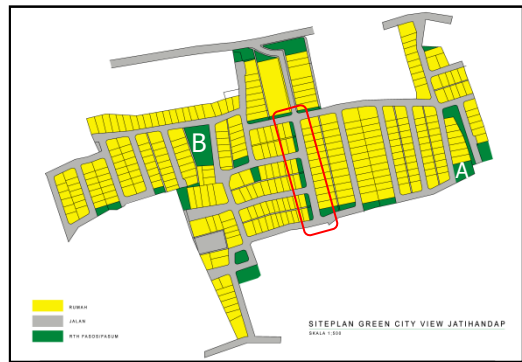
Metode Analisis Data

Analisa penggunaan ruang terbuka publik di perumahan Green City View dan Puri Dago dilakukan menggunakan parameter dari *good public space index* (Mehta, 2007). Hasil dari analisis ini berupa index dengan skala 0–1 yang berbanding lurus dengan variabel yang diamati. Interpretasi data selanjutnya dijelaskan menggunakan metode deskriptif yakni mengakumulasi data dan menjelaskan fenomena yang terjadi tanpa menerangkan hubungan antar variabel, menguji hipotesis, membuat perkiraan, atau membuat makna implikasi.

Analisis dan Interpretasi

Ruang Publik di Perumahan Green City View (GCV)

Pada gambar siteplan di bawah, ruang publik yang disediakan developer perumahan ditunjukkan dengan warna hijau. Pihak *developer* telah menyediakan lahan terbuka seluas 750 m²



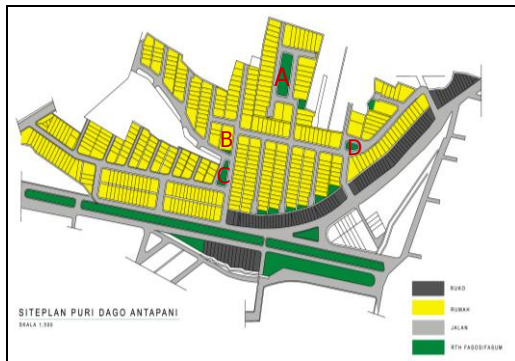
Gambar 1. Siteplan Perumahan Green City View (Gan *developer*, 2015)

Ruang publik yang disediakan di perumahan GCV adalah berupa taman bermain anak dan masjid. Letak taman bermain anak berada di pojok *site* perumahan (lihat gambar 1 yang diberi tanda A) dan luas taman tersebut belum sesuai dengan jumlah warga. Warga menyampaikan bahwa kondisi taman sudah tidak terawat dan layak pakai karena cat pada mainan anak seperti ayunan dan jungkat-jungkit sudah terkelupas dan berkarat. Selain itu, tidak ada batas pengaman antara tempat bermain anak dengan jalan. Kondisi tersebut menyebabkan taman bermain menjadi jarang digunakan oleh warga. Sementara pada sisi lain blok perumahan (lihat gambar 1 yang diberi tanda B), terdapat tanah kosong yang menurut warga direncanakan sebagai ruang publik. Namun pada saat penelitian berlangsung, tanah tersebut belum dapat digunakan untuk beraktivitas dan masih dipenuhi gundukan buangan sisa material bangunan. Warga kemudian memanfaatkan jalan di tengah perumahan (lihat gambar 1 yang diberi tanda kotak merah) untuk tempat bermain anak atau tempat berinteraksi warga.

Pengamatan penggunaan ruang terbuka publik pada perumahan ini dilakukan di jalan yang digunakan untuk berinteraksi. Warga perumahan memberikan keterangan, bahwa aktivitas berinteraksi warga kebanyakan dilakukan pada jalan tersebut. Selain itu, warga juga melakukan aktivitas di luar kompleks perumahan seperti di gedung olah raga atau lapangan futsal.

Ruang Publik di Perumahan Puri Dago

Perumahan Puri Dago menyediakan ruang terbuka dengan total luas 1.880 m². Ruang publik tersebut berupa plaza, lapangan tenis, dan taman bermain (lihat gambar 2 yang ditandai secara berurutan A, B, dan C) yang diamati penggunaannya. Selain itu, terdapat ruang terbuka hijau yang tidak diamati, terletak di depan sebuah masjid (lihat gambar 2 yang ditandai D).



Gambar 2. Siteplan Perumahan Puri Dago (Puri Mas developer, 2015)

Perbandingan Kualitas Penggunaan Ruang Terbuka Publik

Pengamatan penggunaan ruang terbuka publik pada kedua lokasi penelitian berdasarkan variabel kemudian dianalisa menggunakan parameter *good public space index* dan diperoleh hasil pada tabel di bawah:

Tabel 1. Hasil Analisa Kualitas Penggunaan Ruang Terbuka Publik di Perumahan GCV dan Puri Dago

Jenis RTP	Indeks Kualitas Penggunaan Ruang Terbuka Publik (RTP) (0-1)					
	JP	TAS	DK	WK	KA	KKP
Perumahan Green City View						
Jalan	0.59	0.98	0.58	0.56	0.7	0.75
Perumahan Puri Dago						
Plaza	0.35	0.91	0.55	0.56	0.59	0.67
Lap. Tenis	0.33	1.00	0.33	0	0.57	0.57
Tmn Bermain	0.52	0.99	0.49	0.47	0.65	0.82
Keterangan:						
JP: Jumlah Pengguna						
TAS: Tingkat Aktivitas Sosial						
DK: Durasi Kegiatan						
WK: Waktu Kegiatan						

KA: Keragaman Aktivitas
 KKP: Keragaman Karakteristik Pengguna
 Sumber: Hasil analisis peneliti, 2015

Berdasarkan hasil indeks kualitas yang terlihat pada tabel di atas, diketahui kualitas pada tiap ruang terbuka publik berdasarkan tiap variabel yang dianalisis. Pembahasan mengenai hasil indeks kualitas dari tiap variabel tersebut, akan dijelaskan sebagai berikut:

Jumlah pengguna

Indek kualitas tertinggi (mendekati 1) berdasarkan variabel jumlah pengguna ialah pada ruang terbuka publik jalan pada perumahan GCV (0,59). Sedangkan jika dianalisis terpisah per perumahan, indeks tertinggi ialah pada ruang terbuka taman bermain di perumahan Puri Dago (0,52).

Indeks jumlah pengguna ruang terbuka publik yang lebih tinggi pada ruang terbuka di GCV, dikarenakan pada perumahan tersebut hanya terdapat satu ruang terbuka publik yang digunakan bersama. Sehingga, kegiatan di luar rumah hanya terpusat pada satu ruang terbuka tersebut, yaitu jalan. Berbeda dengan perumahan Puri Dago, terdapat tiga jenis ruang terbuka publik yang dapat digunakan, sehingga pusat kegiatan di ruang luar pun terbagi menjadi tiga.

Adapun pada perumahan Puri Dago sendiri, indeks jumlah pengguna yang lebih tinggi pada ruang terbuka bermain, karena pada ruang terbuka tersebut tersedia fasilitas permainan anak, sehingga dapat menjadi attractor bagi pengguna anak-anak untuk menggunakannya.

Tingkat aktivitas sosial

Salah satu fungsi ruang terbuka publik ialah sebagai wadah aktivitas sosial. Sehingga ketika tingkat aktivitas sosial yang terjadi tinggi, maka kualitas ruang terbuka publik tersebut semakin baik (Whyte, 1979). Dari pemahaman tersebut, maka pada ruang terbuka pada kedua perumahan (Puri Dago dan GCV) dapat dinilai berkualitas baik (indeks sekitar 0,98-1).

Dari indeks tingkat aktivitas sosial tersebut menunjukkan bahwa ruang terbuka publik pada kedua perumahan sudah dapat mewadahi aktivitas sosial penggunaanya dengan baik. Berdasarkan pengamatan yang dilakukan, terdapat beberapa aktivitas yang dilakukan secara berkelompok seperti senam bersama, olahraga bersama, bermain bersama dan bercerita secara berkelompok (lihat gambar 3).



Gambar 3. Kelompok Aktivitas pada Ruang Terbuka Publik di Perumahan Puri Dago (Hasil dokumentasi peneliti, 2015)

Durasi kegiatan

Lama pengguna berkegiatan ditunjukkan dalam variabel durasi kegiatan. Berdasarkan hasil analisis diperoleh indeks kualitas ruang terbuka publik berdasarkan durasi kegiatan pada kedua perumahan cenderung rendah. Indeks tertinggi pada ruang terbuka jalan di perumahan GCV (0,58), sedangkan yang terendah pada lapangan tenis perumahan Puri Dago (0,33).

Kurangnya nilai indeks durasi ini, disebabkan oleh pada waktu siang hari tidak ada aktivitas yang dilakukan pada tiap ruang terbuka publik tersebut. Menurut Carmona (2003), bahwa lamanya waktu seseorang berada pada suatu ruang terbuka publik menunjukkan adanya kenyamanan dalam menggunakan ruang tersebut. Sehingga dapat disimpulkan bahwa ruang terbuka publik pada tiap perumahan belum cukup nyaman untuk melakukan kegiatan pada setiap waktu.

Waktu kegiatan

Sama halnya dengan variabel durasi kegiatan, kualitas ruang terbuka publik pada kedua

perumahan berdasarkan waktu kegiatan cenderung masih rendah. Terlihat bahwa indeks tertinggi ialah pada ruang terbuka publik plaza (indeks = 0,56) sedangkan yang terendah ialah pada ruang terbuka publik lapangan tennis (indeks = 0).

Waktu penggunaan ruang terbuka publik dipengaruhi oleh apa yang ditawarkan tempat tersebut pada waktu tertentu (Worpole: 2008). Rendahnya indeks kualitas pada tiap ruang terbuka publik berdasarkan waktu kegiatan disebabkan oleh tidak adanya peneduh untuk menangkal sinar matahari di siang hari pada tiap ruang terbuka publik tersebut. Sehingga tidak ada penghuni perumahan yang menggunakan ruang terbuka publik pada siang hari.

Keragaman aktivitas

Ruang terbuka publik yang baik umumnya memiliki lebih banyak hal yang dapat dilakukan daripada ruang yang kurang berhasil (Whyte, 1979). Berdasarkan variabel keragaman aktivitas, diperoleh indeks kualitas ruang terbuka publik tertinggi (mendekati 1) terjadi pada ruang terbuka jalan di perumahan GCV (0,7). Sedangkan indeks kualitas ruang yang rendah terjadi pada ruang terbuka publik lapangan tennis (0,57).

Kegiatan yang dilakukan tidak selalu tergantung pada fasilitas yang disediakan (Whyte, 1979). Hal ini terlihat pada ruang terbuka publik di perumahan GCV yang indeks kualitas berdasarkan keragaman aktivitasnya lebih tinggi dibandingkan ruang terbuka publik lainnya. Rendahnya indeks kualitas pada ruang terbuka publik lapangan tennis, disebabkan ruang terbuka ini hanya dikhususkan untuk kegiatan bermain tenis saja, sehingga kemungkinan untuk terjadinya keragaman aktivitas cenderung kecil.

Keragaman karakteristik pengguna

Karakteristik pengguna turut mempengaruhi penilaian kualitas ruang terbuka publik. Sebuah ruang terbuka publik yang dapat mewadahi berbagai jenis pengguna (Laki-laki, perempuan, anak-anak, dewasa muda, dan dewasa tua) akan menunjukkan tingkat kualitas ruang

terbuka yang baik (Whyte, 1979). Berdasarkan variabel karakteristik pengguna, diperoleh indeks kualitas ruang terbuka publik tertinggi ialah pada ruang terbuka taman bermain (0,82), sedangkan indeks kualitas ruang rendah ialah pada ruang terbuka publik lapangan tenis (0,57).

Kualitas suatu ruang terbuka publik berdasarkan karakteristik pengguna dapat pula dilihat dari perbedaan jumlah pengguna berdasarkan jenis kelamin. Jika jumlah persentase wanita pada penggunaan ruang terbuka publik sedikit maka ada yang sesuatu hal yang salah pada ruang tersebut, sebaliknya jika presentasi jumlah wanitanya lebih banyak maka dapat dikatakan bahwa ruang terbuka publik tersebut baik. Hal ini disebabkan wanita cenderung diskriminatif dalam pemilihan ruang terbuka.

Kesimpulan

Dari hasil analisis yang diperoleh, maka dapat disimpulkan kualitas ruang terbuka publik pada perumahan Puri Dago dan GCV, sebagai berikut:

Berdasarkan analisis kualitas dengan good public space index, kualitas ruang terbuka publik pada perumahan Puri Dago dan GCV, dinilai belum cukup baik. Hal ini karena hanya beberapa variabel penggunaan yang memiliki nilai yang tinggi (mendekati 1), yaitu tingkat aktivitas sosial pada ruang terbuka publik. Sehingga dilihat berdasar keseluruhan variabel, fungsi ruang terbuka publik sebagai ruang sosial pada kedua perumahan telah terpenuhi dengan cukup baik.

Ruang terbuka publik yang tidak terencana pada perumahan GCV, memiliki kualitas penggunaan yang lebih baik dibandingkan ruang terbuka publik terencana pada perumahan Puri Dago. Sehingga dapat disimpulkan bahwa desain suatu ruang terbuka publik tidak selalu menentukan kualitas penggunaannya. Namun, hal ini bukanlah menjadi pembenaran untuk tidak memenuhi syarat dalam pemenuhan dan perencanaan ruang terbuka publik di perumahan akan tetapi, lebih kepada perencanaan dan perancangan suatu ruang terbuka publik yang dapat mempertimbangkan kebutuhan dan perilaku penghuni perumahan.

Konsep desain ruang terbuka publik di perumahan yang memenuhi kriteria kualitas penggunaannya disarankan dikaji pada penelitian selanjutnya.

Daftar Pustaka

- Banerjee, Tridib, and William C. B. (1984). *Beyond the Neighborhood Unit: Residential Environments and Public Policy*. New York: Springer Science+Business Media.
- Carmona, Matthew, et al. (2003). *Public Space Urban Space: The Dimension of Urban Design*. London: Architectural Press.
- Carr, Stephen, et al. (1992). *Public Space*. New York: Cambridge University Press.
- Gehl, J. 1987. *The Life Between Buildings*. New York : Van Nostrand Reinhold.
- Koentjaraningrat. (1993). *Metode-metode Penelitian Masyarakat*. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama.
- Mehta, Vikas. (2007). *A Toolkit for Performance Measures of Public Space*. 43rd ISOCARP Congress
- Parlindungan, J. (2013). *Good Public Space Index, Teori dan Metode*. Malang: Research Centre of Public Space Universitas Brawijaya.
- Wang, Chi-chang. 1965. Thesis: *An Evaluation of Perry's Neighbourhood Unit Concept: A Case Study in the Renfrew Heights Area of Vancouver, B. C. Canada*: The University of British Columbia.
- Whyte, W. H. 1979. *The Social Life of Small Urban Spaces*. Washington: The Conservation Foundation.
- Yin, K. Robert. 2009. *Case Study Research: Design and Methods*. United States of America: SAGE Publications, Inc.