

# **PENYALAHGUNAAN FUNGSI RUANG PUBLIK SEBAGAI SARANA PENUNJANG AKTIVITAS PENGHUNI HUNIAN VERTIKAL KOTA**

**IRFAN S HASIM, AFANDI SOBRY SAPUTRA, FAJAR TRI KUSUMA, YUNI FITRIANI, PANCA OKTA NUGRAHA**

Jurusan Teknik Arsitektur, Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan  
Institut Teknologi Nasional

Email : i.s.hasim@gmail.com

## **ABSTRAK**

*Urbanisasi dan bertambahnya kepadatan penduduk membuat semakin bertambah pula kebutuhan akan hunian, khususnya di daerah perkotaan, namun terbatasnya lahan dan mahalnya harga tanah menjadi kendala tersendiri. Hunian vertikal kota khususnya rumah susun menjadi salah satu alternatif, terutama dalam mengatasi permasalahan kepadatan penduduk di kampung kota agar dapat memenuhi kebutuhan akan hunian yang lebih layak, lebih sehat, dan lebih nyaman. Ruang publik adalah hal yang sangat penting pada rumah susun karena merupakan pusat interaksi antara penghuni sehingga banyak aktivitas yang terjadi di dalamnya, tetapi seringkali disalahgunakan. Kajian ruang publik ini dilihat dari latar belakang penghuni rumah susun, besaran standar ruang publik, besaran unit hunian, dan sarana prasarana yang menunjang kegiatan pada rumah susun. Metode studi dilakukan dengan metode deskriptif analitis secara kualitatif dan kuantitatif. Hasil penelitian menunjukkan ruang publik yang disalahgunakan adalah ruang publik yang berada dekat dengan unit hunian. Penghuni merasa dapat mengklaim wilayah ruang publik tersebut demi tercapainya kebutuhan dan kenyamanan ruang mereka pribadi.*

**Kata kunci :** Rumah susun; Ruang publik; Penyalahgunaan Fungsi Ruang

## **ABSTRACT**

*Urbanization and Increasing of population makes the occupancy is also need to increased, particularly in urban areas. But limited space and the expensive prices of land become obstacles. Vertical housing especially flats in particular city became one of the alternatives to solve the problems of overcrowding in the hometown in order to meet the need for more decent housing, healthier, and more comfortable. Public space is an important thing in the vertical housing because it is the main place that the occupants can interact each other with so much activity going on it. but it is often misused. This study will observes misuse of public space in the flats seen from the background of residents, a standard amount of public space, the amount of residential units, and infrastructure that support the activities of the flats. The methods that we used was descriptive analitive in qualitative and quantitative study. The results showed that public space that is located close to the residential units is most misused. Occupants feel that they can claim the public space area to achieve the needs and comfort of their personal space.*

**Keywords :** Flats; Public space; misuse of space

## 1. PENDAHULUAN

Dewasa ini kepadatan penduduk semakin meningkat, tetapi hal ini berbanding terbalik dengan tersedianya lahan untuk keperluan hunian. Tipologi hunian yang ada di Bandung saat ini adalah horizontal, karena itu tersedianya lahan untuk hunian semakin sempit. Salah satu solusi Pemerintah untuk menanggapi permasalahan ini adalah dengan mengubah tipologi hunian saat ini dari horizontal menjadi vertikal, pembangunan Rumah Susun diharapkan dapat memenuhi kebutuhan. Salah satu sarana yang paling penting di Rumah Susun adalah ruang publik, karena ruang publik adalah sarana interaksi dan komunikasi penghuni Rumah Susun. Tetapi saat ini banyak ruang publik yang fungsinya disalahgunakan. Munculah masalah peyalahgunaan ruang publik, maka diperlukan penelitian/tinjauan untuk menganalisa solusi yang tepat untuk menanggulangi permasalahan tersebut.

Sesuai dengan teori menurut Victor Hugo, (*Sommer, Robert, Personal Space : The Behavioral Basis of Design, Prentice Hall Inc, New Jersey 1969*) "Every man a properly owner, no one master", dapat diartikan bahwa setiap orang memiliki daerah pribadi. Tetapi pada kasus ini tidak dibenarkan karena ruang publik yang seharusnya berfungsi sebagai tempat untuk melakukan kegiatan sosial dijadikan tempat untuk melakukan aktivitas pribadi sehingga area ruang publik menjadi berkurang, hal ini dapat menimbulkan kecemburuan sosial antara sesama penghuni.

Penyalahgunaan yang timbul di Rumah Susun Industri berupa penggunaan ruang publik sebagai area penyimpanan barang pribadi oleh penghuni unit-unit Rumah Susun, Privatisasi ruang publik juga terjadi pada pemakaian lapangan bulu tangkis yang digunakan sebagai area parkir kendaraan roda empat oleh pengguna fasilitas bangunan lain karna keterbatasan lahan parkir pada bangunan tersebut.

### 1.1 Rumah Susun

Berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 tentang rumah susun (Pasal 1 Ayat (1)), Rumah Susun adalah Bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan dipergunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian-bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama. Tujuan dari pembangunan rumah susun yang terdapat pada Pasal 3 Ayat (1) Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 diantaranya meningkatkan efisiensi dan efektivitas pemanfaatan ruang dan tanah, serta menyediakan ruang terbuka hijau di kawasan perkotaan dalam menciptakan kawasan permukiman yang lengkap serta serasi dan seimbang dengan memperhatikan prinsip pembangunan berkelanjutan dan berwawasan, memenuhi kebutuhan sosial dan ekonomi yang menunjang kehidupan penghuni dan masyarakat dengan tetap mengutamakan tujuan pemenuhan kebutuhan perumahan dan permukiman yang layak, terutama bagi MBR.

### 1.2 Sarana dan Prasarana Rumah Susun

Menurut Andi Hamzah dalam bukunya *Dasar-dasar Hukum Perumahan* bahwa syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam pembangunan rumah susun diantaranya yaitu (a) persyaratan teknis untuk ruangan semua ruangan yang dipergunakan untuk kegiatan sehari-hari harus mempunyai hubungan langsung maupun tidak langsung dengan udara luar dan pencahayaan dalam jumlah yang cukup, (b) mempunyai ukuran standar yang dapat dipertanggungjawabkan dan memenuhi persyaratan sehubungan dengan fungsi dan penggunaannya, memenuhi kebutuhan sehari-hari seperti tidur, mandi, buang hajat, mencuci, menjemur, memasak, makan, menerima tamu dan lain-lain, (c) fasilitas lingkungan harus dilengkapi dengan ruang atau bangunan untuk berkumpul, tempat bermain anak-

anak, dan kontak sosial, ruang untuk kebutuhan sehari-hari seperti untuk kesehatan, pendidikan dan peribadatan dan lain-lain.

Perlu diperhatikan bahwa tata cara penulisan paragraf yang diberlakukan adalah cara lurus, sehingga awal paragraf tidak diletakkan menjorok ke dalam. Beri jarak 1 spasi (12 point) antar paragraf. Perhatikan juga ketentuan penulisan paragraf yang baik, antara lain jumlah kalimat dalam setiap paragraf, adanya kalimat utama, satu paragraf mengandung hanya satu gagasan utama, dan ketentuan baku lainnya.

### 1.3 Ruang Publik

Rustam Hakim (1987) mengatakan bahwa, ruang publik pada dasarnya merupakan satuan wadah yang dapat menampung aktivitas tertentu dari masyarakatnya, baik secara individu maupun secara kelompok, dimana bentuk ruang publik ini sangat tergantung pada pola dan susunan massa bangunan. Menurut sifatnya, ruang publik terbagi menjadi (a) ruang publik tertutup yaitu ruang publik yang terdapat di dalam suatu bangunan, (b) ruang publik terbuka yaitu ruang publik yang berada di luar bangunan yang sering juga disebut ruang terbuka (*open space*). Purwanto (2007) berpendapat bahwa ruang publik merupakan sebuah seting yang dipengaruhi oleh tiga unsur selain unsur fisiknya yaitu manusia sebagai pelaku, kegiatan dan pikiran manusia. Berdasarkan pengertian tersebut maka seting tidak dapat dipahami secara utuh tanpa keterkaitan ketiga unsur-unsur tersebut (lihat Gambar 2.1).



**Gambar 1.3.1 : Diagram Keterkaitan pelaku, kegiatan dan pikiran dalam seting**  
**Sumber : Purwanto (2007)**

### 1.4 Kualitas Utama Ruang Publik

Menurut Stephen Carr dkk (1992:19) terdapat 3 (tiga) kualitas utama sebuah ruang publik, yaitu: tanggap (*responsive*), demokratis (*democratic*), dan bermakna (*meaningful*). Yang dimaksud tanggap (*responsive*) berarti bahwa ruang tersebut dirancang dan dikelola dengan mempertimbangkan kepentingan para penggunanya. Sedangkan demokratis (*democratic*) berarti bahwa hak para pengguna ruang publik tersebut terlindungi, pengguna ruang publik bebas berekspresi dalam ruang tersebut, namun tetap memiliki batasan tertentu karena dalam penggunaan ruang bersama perlu ada toleransi diantara para pengguna ruang. Pengertian bermakna (*meaningful*) mencakup adanya ikatan emosional antara ruang tersebut dengan kehidupan para penggunanya.

### 1.5 Hak Pengguna Di Dalam Ruang Publik

Mengacu kepada 5 hak keruangan yang dikemukakan oleh Lynch, Stephen Carr (1992) menyebutkan 5 hak pengguna ruang di dalam ruang publik, yaitu: *pertama* adalah akses, hak atas akses ke dalam suatu ruang meliputi akses fisik, hak atas akses adalah induk dari hak-hak berikutnya terhadap ruang publik, *kedua* adalah kebebasan bertindak, pengguna ruang publik bebas melakukan apapun, namun sesuai dengan konteksnya, *ketiga* adalah hak atas kebebasan, hal ini di dalam ruang publik harus diiringi dengan kesadaran bahwa ruang publik digunakan bersama orang lain, *keempat* adalah klaim, ruang publik seharusnya

memberikan ruang juga untuk kebutuhan pribadi, namun klaim yang menjadi hak pengguna ruang publik terbatas pada jenis klaim yang tidak mengancam kebebasan pengguna ruang publik lainnya, *kelima* adalah kepemilikan dan disposisi, hak atas disposisi berarti hak bagi pengguna ruang publik untuk menyertakan siapapun untuk ikut menggunakan ruang publik namun hak atas kepemilikan dan disposisi ini tidak boleh berkembang hingga mengakibatkan ketidaknyamanan bagi pengguna ruang publik lainnya.

### 1.6 Teritorial

Marcella (2004) mendefinisikan teritorial sebagai salah satu hubungan antar pola tingkah laku dengan hak kepemilikan seseorang atau kelompok atas suatu tempat. Teritorial adalah wilayah yang dianggap sudah menjadi hak seseorang. Hak kepemilikan ini, menurut fisher ditentukan oleh persepsi tiap individu.

Teritorialitas Menurut Victor Hugo, teritorialitas dapat diartikan bahwa setiap orang memiliki daerah pribadi. Sedangkan menurut Edwart T. Hall, territorial adalah perilaku pengakuan suatu daerah oleh individu yang akan dilindungi dari gangguan individu lain. Gary T. Moore, *Environment Behaviour Studies* dalam buku *Introduction to Architecture (1979)* menyatakan 5 hal yang berkenaan dengan objek-objek, tempat - tempat, wilayah geografis yang ukuran luasnya tidak tertentu dan karakteristik teritori sebagai berikut:

1. Teritori mempunyai bentuk misalnya benda, mainan, kursi, kamar, rumah sampai Negara. Teritori menyangkut masalah kepemilikan/ kendali terhadap penggunaan suatu tempat/objek. 2. Pemilik teritori akan memberikan identitas dirinya dengan menggunakan simbol-simbol ataupun benda-benda sebagai tanda.

Teritori dapat dikuasai, dimiliki atau dikendalikan oleh seorang individu ataupun kelompok-kelompok. 3. Teritori berhubungan dengan kepuasan terhadap kebutuhan/ dorongan atas status. Teritori umum terbagi dalam 3 tipe: Yang dapat disewa. Kendalinya terjadi pada waktu penggunaannya, jika waktunya sudah habis, maka pemakaiannya harus berhenti.

## 2. METODE PENELITIAN

Pendekatan studi ini dimaksudkan untuk mengetahui dampak kebutuhan ruang penghuni dan pengaruh penyediaan fasilitas penunjang bangunan rumah susun terhadap privatisasi ruang publik yang menyebabkan terjadinya perubahan fungsi ruang publik. Metoda yang digunakan untuk mencapai maksud diatas yaitu dengan metoda deskriptif baik kualitatif, kuantitatif, maupun kualitatif yang dikuantitatifkan.

Sementara sampel lokasi penelitian di fokuskan di Rumah Susun Industri Dalam yang berada di Jl. Industri Dalam, Kelurahan Arjuna, Kecamatan Cicendo, Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat. Komplek Industri Dalam merupakan wilayah Kampung Kota dengan luas wilayah 2,4 Hektar. Rumah susun ini memiliki batas-batas wilayah sebagai berikut:

Utara : Yayasan Pendidikan Bina Bakti  
 Selatan : Jl. Industri  
 Timur : Sungai Citepus  
 Barat : Pabrik Profil Kayu Digang Indusri Dalam



**Gambar 2.1 : Lokasi Penelitian, ini adalah foto satelit Kelurahan Arjuna. Sumber : Google Map.com**

### 3. TEMUAN DAN PEMBAHASAN

Analisis Keberadaan Ruang Publik Pada Rumah Susun Industri Berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 5 Tahun 2007 Tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Susun Sederhana Bertingkat Tinggi, sebuah bangunan rusuna bertingkat tinggi sekurang-kurangnya memiliki ruang-ruang fungsi utama yang mewadahi kegiatan pribadi, kegiatan keluarga/bersama dan kegiatan pelayanan yaitu berupa ruang publik.

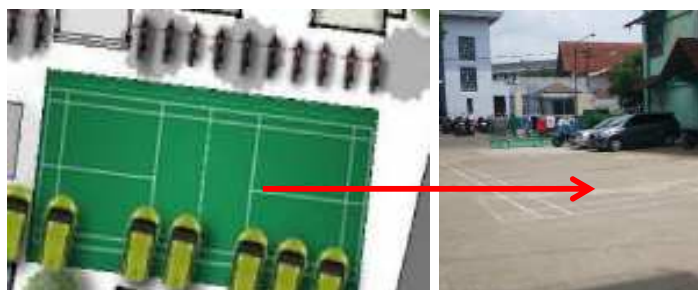


Gambar 3.1 : Site Plan BLOK A, B DAN C Rumah Susun Industri

#### 3.1 Penyalahgunaan Ruang Publik pada Rumah Susun Industri Dalam

##### 3.1.1 Ruang Publik Luar Rusun

Pada ruang luar rusun terdapat sebuah lapangan olahraga yang merupakan salah satu fasilitas rekreasi bagi pengguna rumah susun industri dalam. Tetapi pada pelaksanaannya lapangan olahraga ini tidak digunakan sebagaimana mestinya. Lapangan olahraga ini biasa digunakan sebagai area parkir bagi orang – orang yang bekerja pada yayasan bina bakti yang menggunakan kendaraan roda empat dan juga penghuni rumah susun yang menggunakan roda dua. Lapangan ini memiliki luas 650 m<sup>2</sup>, menggunakan material perkerasan berupa semen yang dilapisi oleh cat untuk membetuk menjadi lapangan olahraga.



Gambar 3.1.1.1 : Denah, Foto Keadaan dan Tabel Daftar Benda

Daftar Benda Pada Lapangan Olahraga	Ukuran (m)
Mobil	2,5 x 5
Motor	2 x 1
Total luas awal	102,24 m <sup>2</sup>
Total luas ruang terpakai	62,5 m <sup>2</sup>
Persentase penyalahgunaan ruang	61,13 %

##### 3.1.2 Ruang Publik Dalam Rusun

Pada ruang dalam rusun terdapat beberapa ruang yang berfungsi sebagai ruang bersama /ruang publik, yaitu Aula, Koridor, serta Ruang tengah.



Gambar 3.1.2.1 : Denah Tatahan Ruang Pada Lantai Dasar Blok A Rumah Susun Industri Dalam

Sumber : Survey Lapangan, 10 Oktober 2015

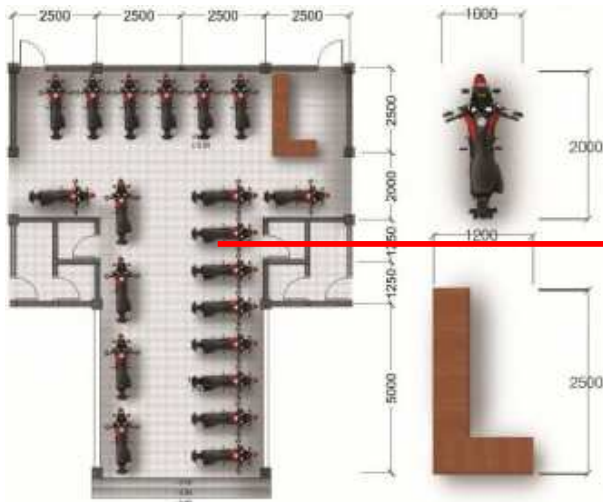


**Gambar 3.1.2.1 : Denah Tataan Ruang Pada Lantai 1,2 dan 3 Blok A Rumah Susun Industri Dalam**  
**Sumber : Survey Lapangan, 10 Oktober 2015**

Pada rumah susun industri dalam, penyalahgunaan ruang – ruang ini mengakibatkan bangunan menjadi terlihat kumuh, kotor dan berantakan, berikut gambaran keadaannya:

**3.1.2.1 Aula (Lantai Dasar)**

Dapat terlihat pada foto keadaan desain yang sebenarnya tidak diperuntukan untuk digunakan sebagai parkir kendaraan roda 2, namun disalahgunakan menjadi parkir *indoor*.



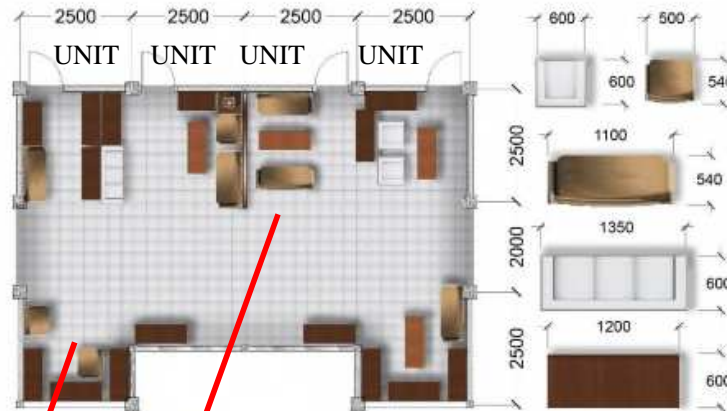
Daftar Benda Pada Aula	Ukuran (m)
Sepeda Motor	2 x 1
Lemari	1,2 x 2,5
Luas awal	82,5 m <sup>2</sup>
Total luas penyalahgunaan ruang	45 m <sup>2</sup>
Persentase penyalahgunaan ruang	54,54 %

**Gambar 3.1.2.1.1 : Denah Aula, Foto Keadaan dan Tabel Daftar Benda Ruang Aula**  
**Sumber : Survey Lapangan, 10 Oktober 2015**



### 3.1.2.2 Ruang Tengah (Pada Lt.1 – Lt.3)

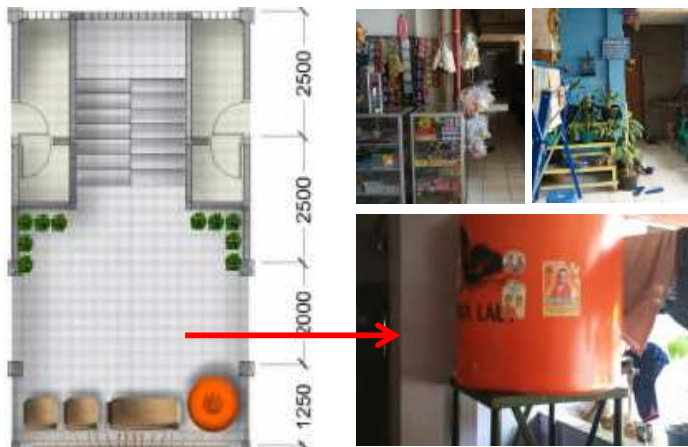
Pada gambar dibawah ini dapat terlihat keadaan ruang tengah yang setiap lantainya dijadikan sebagai gudang dan tempat menjemur pakaian oleh penghuni unit-unit rusun didekatnya.



Daftar Benda Pada Ruang Tengah	Ukuran (m)
Kursi Single	0,6 x 0,6
Kursi Panjang	1,2 x 0,5
Sofa Kecil	0,6 x 0,6
Sofa Besar	1,35 x 0,6
Lemari	1,2 x 0,6
Meja	1,2 x 0,6
Luas awal	63,75 m <sup>2</sup>
Total luas ruang terpakai	18,99 m <sup>2</sup>
Persentase penyalahgunaan ruang	29,78 %

Gambar 3.1.2.2.1 : Denah, Foto Keadaan dan Tabel Daftar Benda pada Ruang Tengah  
Sumber : Survey Lapangan, 10 Oktober 2015

### 3.1.2.3 Koridor Tangga (Pada Lt.1 – Lt.3)



Daftar Benda Pada Koridor Tangga	Ukuran (m)
Kursi Single	0,5 x 0,5
Kursi Panjang	1,2 x 0,54
Toren	1,0 x 1,0
Gantungan Jemuran	5,0 x 0,5
Tanaman Hias	0,3 x 0,3
Luas awal	22,5 m <sup>2</sup>
Total luas ruang terpakai	5,617 m <sup>2</sup>
Persentase penyalahgunaan ruang	24,96 %

Gambar 3.1.2.3.1 : Denah, Foto Keadaan dan Tabel Daftar benda Pada Koridor Tangga  
Sumber : Survey Lapangan, 10 Oktober 2015

### 3.1.2.4 Koridor Sisa (Pada Lt.1 – Lt.3)

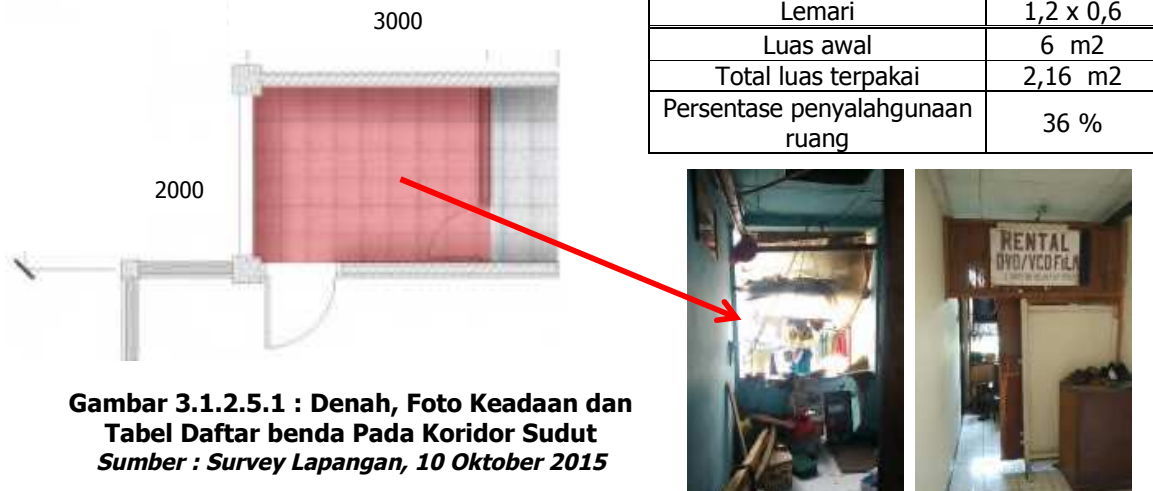
Pada gambar dibawah ini dapat terlihat keadaan Koridor sisa digunakan sebagai tempat meletakkan barang-barang pribadi dan juga tempat membuka lapak usaha pribadi oleh sebagian penghuni rusun.



**Gambar 3.1.2.4.1 : Denah, Foto Keadaan dan Tabel Daftar benda Pada Koridor Sisa**  
*Sumber : Survey Lapangan, 10 Oktober 2015*

### 3.1.2.5 Koridor Sudut (Pada Lt.1 – Lt.3)

Koridor sudut menjadi tempat yang di klaim oleh penghuni unit rusun didekatnya dan dijadikan sebagai tempat usaha, gudang ataupun ruangan tertutup pribadi.



**Gambar 3.1.2.5.1 : Denah, Foto Keadaan dan Tabel Daftar benda Pada Koridor Sudut**  
*Sumber : Survey Lapangan, 10 Oktober 2015*

## 3.2 Penyalahgunaan Ruang Publik pada Rusun Industri Dalam

Berikut ini penjelasan keterkaitan perubahan luas ruang terhadap persentase penyalahgunaan ruang yang dibagi menjadi 5 tingkat, yaitu:

- 0 % - 20 % = Rendah
- 21 % - 40 % = Sedang
- 41 % - 60 % = Tinggi
- 61 % - 80 % = Cukup Tinggi
- 81 % - 100 % = Sangat Tinggi

**Tabel 3.2.1 Penyalahgunaan Ruang Publik pada Rusun Industri Dalam**

No	Nama Ruangan	Luas Ruang Sebelum Penyalahgunaan	Luas Penyalahgunaan Ruang	Luas Ruang Setelah Penyalahgunaan	Presentase penyalahgunaan	Tingkat penyalahgunaan



Penyalahgunaan Fungsi Ruang Publik Sebagai Sarana Penunjang Aktivitas Penghuni Hunian Vertikal Kota

1	Lapangan Olahraga	102,24 m <sup>2</sup>	62,5 m <sup>2</sup>	39,74 m <sup>2</sup>	61,13 %	Tinggi
2	Aula	82,5 m <sup>2</sup>	45 m <sup>2</sup>	37,5 m <sup>2</sup>	54,54 %	Tinggi
3	Ruang Tengah	63,75 m <sup>2</sup>	18,99 m <sup>2</sup>	44,76 m <sup>2</sup>	29,78 %	Sedang
4	Koridor Tangga	22,5 m <sup>2</sup>	5,617 m <sup>2</sup>	16,883 m <sup>2</sup>	24,96 %	Sedang
5	Koridor Sisa	6,25 m <sup>2</sup>	1,94 m <sup>2</sup>	4,31 m <sup>2</sup>	31,4 %	Sedang
6	Koridor Sudut	6 m <sup>2</sup>	2,16 m <sup>2</sup>	3,84 m <sup>2</sup>	36 %	Sedang



### 3.3 Faktor Dan Dampak Penyalahgunaan Ruang Publik

Masing-masing kamar memiliki alasan yang berbeda terhadap sikap mereka untuk menyalahgunakan ruang, berikut adalah tabel hasil dari wawancara dengan beberapa pemilik unit kamar yang menyalahgunakan ruang publik menjadi ruang privat.


**Tabel 3.3.1 Analisa Faktor Dan Dampak Penyalahgunaan Ruang Publik Rusun Industri Dalam**

No	Nama Ruang Luar	Alasan Penyalahgunaan Ruang	Faktor	Dampak
1	Lapangan Olah Raga	- Kurang luasnya parkir banunan Yayasan Bina Bakti	- Kebutuhan Ruang - Ekonomi	- Luas area lapangan olahraga berkurang
2	Ruang Tengah	- Luas ruang dalam unit tidak mencukupi untuk seluruh furnitur. - Banyaknya anggota keluarga yang berkunjung sehingga diperlukan furniture di luar unit. - Banyaknya tamu yang berkunjung.	- Kebutuhan Ruang - Sosial	- Terdapat teritorial pada sebagian ruang tengah. - Luas ruangan menjadi berkurang. - Terjadi kesenjangan sosial antar penghuni. - Fungsi asli ruang hilang.
3	Koridor Tangga	- Tidak terdapat lahan untuk berkebun. - Tidak ada ruang untuk menyambut tamu. - Membutuhkan penghasilan lebih tetapi tidak ingin mengurangi ruang dalam unit.	- Kebutuhan Ruang - Ekonomi - Sosial	- Area koridor tangga menjadi kotor. - Luas ruangan menjadi berkurang - Terjadi kesenjangan sosial antar penghuni.
4	Koridor Sisa	- Tidak ingin menyimpan barang kotor di dalam unit hunian. - Luas ruang dalam unit tidak mencukupi untuk seluruh furniture. - Berprofesi sebagai penjahit tetapi tidak terdapat ruang untuk menyimpan alat-alat.	- Kebutuhan Ruang	- Ruang menjadi kotor/kumuh - Luas ruangan menjadi berkurang.
5	Koridor Ujung	- Membutuhkan ruang tamu dan teras. - Ruang tersebut kurang dimanfaatkan dengan baik.	- Kebutuhan Ruang - Sosial	- Fungsi ruang bertambah. - Luas ruang berkurang.

**Tabel 3.3.2 Analisa Teori terhadap penyalahgunaan ruang**

No	Nama Ruang	Fungsi Normatif	Penyalahgunaan fungsi yang terjadi	Data foto keadaan	Faktor penyebab				Landasan Teori	Hasil analisa
					Ekonomi	Sosial	Budaya	Kebutuhan ruang		
1.	Lapangan Olahraga	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sarana Olahraga</li> <li>- Sarana Bermain anak-anak</li> <li>- Sarana kegiatan tahunan untuk seluruh penghuni rumah susun industri dalam</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Menjadi tempat parkir pungut biaya bagi kendaraan roda empat milik pengguna fungsi Bangunan sekolah Ring Bakti.</li> <li>- Menjadi tempat buka usaha penghuni yang berjualan menggunakan gerobak.</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sebagian penghuni rusun tidak memiliki pekerjaan (pengangguran)</li> <li>- Adanya keuntungan yang didapat dari pilak luar rusun</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Adanya kesempatan untuk mengubah fungsi lapangan</li> <li>- Adanya pemikiran untuk memanfaatkan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tidak ada</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tidak adanya ruang (area) usaha yang di khususkan untuk penghuni.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Secara umum Lynch mengemukakan 5 hak yang berhubungan dengan keberadaan ruang atau tempat yaitu :  <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <i>The right of presence</i>; yaitu hak untuk berada dalam tempat.</li> <li>2. <i>The right of use and action</i>; yaitu hak untuk bebas di dalam suatu tempat atau menggunakan fasilitas yang ada di dalamnya.</li> <li>3. <i>The right of appropriation</i>; yaitu hak untuk menggunakan tempat demi kepentingan diri sendiri.</li> <li>4. <i>The right of modification</i>; yaitu hak untuk memodifikasi tempat</li> <li>5. <i>The right of disposition</i>; yaitu hak untuk memberikan hak kemaangan atas suatu tempat kepada siapapun yang diinginkannya.</li> </ol> </li> <li>- Pada teori sistem <i>Behaviour-environment</i> , Gury.T.Moore (1979) menyatakan bahwa perilaku manusia merupakan fungsi dari aspek internal-eksternal manusia artinya perilaku manusia adalah produk dari simultan faktor-faktor internal dan eksternal dirinya.</li> </ul>	<p>Sesuai dengan teori</p>
2.	Aula	<p>Sebuah ruangan besar atau bangunan yang digunakan untuk keperluan publik dan penyelenggaraan pengaduan kerdian; digunakan juga untuk pertemuan umum, majelis dan hiburan lainnya.                      (sumber: <i>Mc-Graw-Hill Dictionary of Architecture and Construction</i>)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Menjadi tempat parkir kendaraan roda 2 milik penghuni rusun</li> <li>- Menjadi tempat menyimpang barang pribadi milik penghuni rusun</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Menghemat biaya perawatan kendaraan roda 2 (kebersihan, iklim)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Parkir di dalam lebih aman dan nyaman.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Karna latar belakang penghuni rusun blok A dulunya adalah warga satu kampung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kurangnya fasilitas parkir indoor.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>The right of disposition</i>; yaitu hak untuk memberikan hak kemaangan atas suatu tempat kepada siapapun yang diinginkannya.</li> </ul>	<p>Sesuai dengan teori</p>

Penyalahgunaan Fungsi Ruang Publik Sebagai Sarana Penunjang Aktivitas Penghuni Hunian Vertikal Kota

<p>3.</p>	<p>Ruang tengah</p>	<p>Sebuah ruangan besar atau bangunan yang digunakan untuk keperluan publik dan penyelenggaraan pengadil-an keadilan; digunakan juga untuk pertemuan umum, majelis dan hiburan lainnya. (sumber: Mc-Graw-Hill Dictionary of Architecture and Construction)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Menjadi tempat penyimpanan barang pribadi penghuni unit rusun yang berada dekat dengan ruang tengah.</li> <li>- Menjadi tempat duduk pribadi penghuni unit rusun yang berada dekat dengan ruang tengah.</li> </ul>		<p>Tidak ada</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ingin memiliki area dalam unit yang lebih luas.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Karna latar belakang penghuni rusun blok A dulunya adalah warga satu kampung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kurangnya fasilitas penunjang seperti: gudang, tempat menjemur baju,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gary T. Moore, Environment Behaviour Studies dalam buku Introduction to Architecture (1979) menyatakan 5 hal:             <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Teritori mempunyai bentuk misahnya benda, mainan, kursi, kamar, rumah sampai Negara.</li> <li>2. Teritori meyangkut masalah kepemilikan/kendali terhadap penggunaan suatu tempat/objek.</li> <li>3. Pemilik teritori akan memberikan identitas dirinya dengan menggunakan simbol-simbol ataupun benda-benda sebagai tanda.</li> <li>4. Teritori dapat dikuasai, dimiliki atau dikendalikan oleh seorang individu ataupun kelompok-kelompok.</li> <li>5. Teritori berhubungan dengan kepuasan terhadap kebutuhan/dorongan nias status.</li> </ol> </li> </ul>	<p>Sesuai dengan teori</p>
<p>4.</p>	<p>Koridor tangga</p>	<p>Sebuah lorong sempit atau galeri yang menghubungkan beberapa kamar atau apartemen dalam rumah, sekolah, rumah sakit, gedung perkantoran atau struktur lainnya (sumber: Mc-Graw-Hill Dictionary of Architecture and Construction)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Menjadi tempat usaha penghuni (warung)</li> <li>- Menjadi tempat penyimpanan barang pribadi penghuni unit rusun yang berada dekat dengan ruang tengah.</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Untuk memenuhi kebutuhan ekonomi keluarga.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Adanya kesempatan untuk mengubah fungsi koridor.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Karna latar belakang penghuni rusun blok A dulunya adalah warga satu kampung.</li> <li>- Latar belakang penghuni yang dulunya memiliki warung dirumahnya.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kurangnya fasilitas penunjang seperti: tempat khusus berjalan.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Karna latar belakang penghuni rusun blok A dulunya adalah warga satu kampung.</li> <li>- Latar belakang penghuni yang dulunya memiliki warung dirumahnya.</li> </ul>	<p>Sesuai dengan teori</p>
<p>4.</p>	<p>Koridor sudut</p>	<p>Sebuah lorong sempit atau galeri yang menghubungkan beberapa kamar atau apartemen dalam rumah, sekolah, rumah sakit, gedung perkantoran atau struktur lainnya (sumber: Mc-Graw-Hill Dictionary of Architecture and Construction)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Menjadi tempat usaha penghuni (warung)</li> <li>- Menjadi tempat penyimpanan barang pribadi penghuni unit rusun.</li> <li>- Menjadi area unit pribadi bagi penghuni rusun yang mengklaimnya.</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Untuk memenuhi kebutuhan ekonomi keluarga.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Adanya kesempatan untuk mengubah fungsi koridor.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Karna latar belakang penghuni rusun blok A dulunya adalah warga satu kampung.</li> <li>- Latar belakang penghuni yang dulunya memiliki warung dirumahnya.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kurangnya fasilitas penunjang seperti: tempat khusus berjalan.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Karna latar belakang penghuni rusun blok A dulunya adalah warga satu kampung.</li> <li>- Latar belakang penghuni yang dulunya memiliki warung dirumahnya.</li> </ul>	<p>Sesuai dengan teori</p>

#### 4. KESIMPULAN

Penyalahgunaan ruang publik pada permukiman vertikal kota (rusun) secara fisik sangat dipengaruhi oleh beberapa faktor berikut, yaitu kebutuhan ruang, ekonomi dan sosial (latar belakang penghuni, pekerjaan penghuni), penyalahgunaan terjadi pada berbagai jenis ruang publik diantaranya ruang tengah, koridor, aula dan lapangan.

Pada Rusun Industri Dalam penyalahgunaan ruang publik terjadi dengan persentase yang beragam tergantung jenis ruang publiknya, diantaranya 54.54% luasan yang disalahgunakan pada Aula sebagai tempat parkir kendaraan roda 2 oleh penghuni, 61.13% pada Lapangan digunakan sebagai tempat parkir berbayar kendaraan roda 4, Ruang Tengah yang digunakan sebagai tempat meletakkan barang-barang pribadi seperti lemari, tempat duduk, perkakas dll serta menjadikannya area ruang tamu pribadi bagi unit rusun yang berada didekatnya dan begitu pula 30.6% pada Koridor. Persentase tersebut menggambarkan ruang publik yang terdapat pada rusun dapat disalahgunakan. Penyalahgunaan ini dilakukan oleh pihak dalam (penghuni) dan pihak luar. Berdasarkan hasil analisis data dan wawancara diketahui bahwa ruang-ruang publik yang disalahgunakan oleh penghuni adalah ruang-ruang publik yang berada dekat dengan unit-unit yang dihuni oleh penghuni tersebut. Mereka merasa dekat serta dapat mengklaim wilayah ruang publik tersebut demi tercapainya kebutuhan, kenyamanan ruang mereka pribadi. Sedangkan ruang publik yang penyalahgunaannya dipengaruhi oleh pihak luar yaitu ruang publik yang berada di luar bangunan namun masih berada dalam kesatuan site diakibatkan pihak luar memiliki kesempatan untuk bekerjasama dengan pihak dalam rusun dalam menyalahgunakan fungsi ruang publik.

Hal ini membuktikan bahwa dalam mendesain hunian vertikal kota (rusun) faktor-faktor yang telah dijabarkan diatas menjadi penting dan harus dipertimbangkan dalam penerapan pembangunannya. Serta menyediakan desain ruang publik yang mendukung aktifitas penghuni agar dapat digunakan secara optimal dan dapat meminimalisir terjadinya penyalahgunaan fungsi ruang.

#### 5. UCAPAN TERIMAKASIH

Banyak bantuan dan bimbingan yang telah didapatkan penulis dalam menyusun laporan seminar. Oleh karena itu penyusun mengucapkan terima kasih kepada Ibu Meta Riany, Ir., MT selaku dosen pembimbing 2 (dua), Bapak Udjiyanto Pawitro, Ir., MSP dan Ibu Erisa Weri Nydia, ST., MSc. selaku dosen penguji, serta penghuni Rumah Susun Industri dalam.

#### 6. DAFTAR PUSTAKA

- Carr, Stephen. 1992. *Public Space*. Cambridge: The Press Syndicate of The University of Cambridge Press
- Gary T Moore, J.C. Snyder. 1979. *Introduction to Architecture*
- Hakim, Rustam, Hardi Hutomo. 2003. *Komponen Perancangan Arsitektur Lansekap*
- Hamzah, Andi, dkk. 2000. *Dasar-dasar hukum perumahan*. Jakarta: Rineka Cipta
- Lynch, Kevin. 1998. *Good City Form*. Massachusetts: Massachusetts Institut of Technology
- Neufert, Ernst. 1996. *Data Arsitek Jilid II Edisi 33*. Terjemahan Sunarto Tjahjadi & Ferryanto Chaidir. Jakarta : Erlangga
- Purwanto, E. (2007). *Rukun Kota–Kota Berbasis Budaya Guyub*. Penelitian Disertasi Jurusan Arsitektur Sekolah Pascasarjana UGM (tidak dipublikasikan)
- Ratih, Indyastari Wikan. 2005. *Efektifitas Ruang Publik Di Rusun*. ITB
- Sita, Maya. 2010. *Klaim Terhadap Ruang*. FT UI
- SNI 03-1733-2004 Tata cara perencanaan lingkungan perumahan

Penyalahgunaan Fungsi Ruang Publik Sebagai Sarana Penunjang Aktivitas Penghuni  
Hunian Vertikal Kota

SNI 03-2846-1992 Tata Cara Perencanaan Kepadatan Bangunan Lingkungan Bangunan  
Rumah Susun Hunian

Sutedi, Adrian. 2010. *Hukum Rumah Rusun dan Apartemen*. Jakarta: Sinar Grafika

Undang-Undang Republik Indonesia No 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun