# Konsep komunitas layak huni pada ruang publik perumahan Taman Setia Budi Indah, Medan

Dwira Nirfalini Aulia[(1)], Beny OY Marpaung[(2)], Wahyuni Zahrah[(3)]

[(1)]Perkotaan dan Permukiman/Urban Regional Planning/Perumahan & Permukiman/Departemen Arsitektur, Fakultas Teknik, USU.
[(2)]Perkotaan dan Permukiman/Urban Regional Planning /Kampung Kota/Departemen Arsitektur, Fakultas Teknik, USU.
[(3)]Perkotaan dan Permukiman/Urban Design /Dampak Lingkungan Fisik Kota/Departemen Arsitektur, Fakultas Teknik, USU.

**Abstrak**

Penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk mengidentifikasi konsep komunitas layak huni dan komponen-komponen apa saja sebagai pembentuknyapada lingkungan perumahan. Karena komunitas suatu perumahan dapat dirancang dan dikembangkan untuk memenuhi rangkaian kriteria secara berkelanjutan bagi beragam penghuni dan status sosio ekonomi. Penelitian dilaksanakan dengan metoda penelitian kuantitatif dan kualitatif. Pengumpulan data dilakukan dengan penyebaran kuesioner, wawancara dan pengamatan lapangan. Setelah mengidentifikasi tempat layak huni pada ruang publik perumahan, kemudian tempat-tempat tersebut diuji hubungannya dengan pengguna ruang publik. Aspek identitas, keterkaitan dan ketergantungan antara pengguna dan ruang publik dipergunakan sebagai perangkat analisis. Ditemukan bahwa dibutuhkan partisipasi pengelola perumahan untuk dapat meningkatkan keterkaitan dan ketergantungan pengguna terhadap ruang publik perumahan terencana.

**Kata-kunci** : komunitas layak huni, perumahan terencana

## Pendahuluan

Keinginan penghuni perumahan untuk tinggal di lingkungan hunian yang sehat dan berkelanjutan tetapi dapat terjangkau adalah keinginan semua penghuni perumahan di bumi ini. Akan tetapi defenisi layak huni mempunyai banyak dimensi dan mempunyai persepsi yang berbeda-beda pada masing-masing individu. Melalui perancangan yang spesifik, komunitas suatu perumahan dapat dirancang dan dikembangkan untuk memenuhi rangkaian kriteria secara berkelanjutan bagi beragam penghuni dan status sosio ekonomi (Lampe, 2004). Diharapkan komunitas layak huni yang terbentuk dalam suatu perumahan dapat tumbuh dan berkembang dengan pendekatan yang komprehensif.

Kondisi komunitas penghuni perumahan terencana di perkotaan yang mayoritas adalah kelompok masyarakat berpenghasilan menengah mempunyai tingkat partisipasi yang rendah terhadap pembentukan kualitas lingkungan perumahan yang layak huni. Pada posisi ini penghuni berfungsi sebagaikonsumen yang menerima dan bermukim di lingkungan perumahan terencana yang diselenggarakan oleh pemerintah maupun pihak swasta/developer. Partisipasi masyarakat penghuni perumahan untuk ikut terlibat dalam perancangan perumahan layak huni sangat rendah. Pertanyaan penelitian ini adalah : apakah ada terbentuk komunitas layak huni di Perumahan Taman Setia Budi Indah Medan ?. Dan pertanyaan kedua adalah : bagaimana konsep komunitas layak huni yang terbentuk di perumahan tersebut ?. Perumahan Taman Setia Budi Indah merupakan salah satu perumahan terencana yang diselenggarakan oleh pihak swasta. Perumahan ini dibangun pada tahun 1985 yang menandai munculnya industry property perumahan swasta di kota Medan. Sampai saat ini kualitas lingkungan perumahan masih terjaga dengan baik dan mempunyai nilai capital property yang cukup tinggi. Dari

penelitian ini diharapkan dapat diidentifikasi konsep komunitas layak huni dan komponen-komponen apa saja sebagai pembentuknyapada lingkungan perumahan. Tercapainya kondisi layak huni merupakan langkah awal untuk mencapai keberlanjutan lingkunganhunian. Komponen yang terlibat dalam pembentukan komunitas layak huni di lingkungan perumahan terencana terdiri dari strategi pengelolaan kawasan perumahan, strategi perencanaan kawasan perumahan, area ruang public dan generator aktifitas serta strategi perancangan perumahan (Aulia, 2016). Area ruang publik dan generator aktifitas perumahan akan memberikan daya tarik penghuni untuk beraktivitas ataupun bertempat tinggal disana. Sebagai pembatasan skop pembahasan penelitian, maka penelitian ini akan difokuskan pada area ruang publik dan generator aktifitas saja

## Tinjauan Pustaka

### *Komunitas Layak Huni*

Pada dasarnya, lingkungan layak huni dapat dibagi menjadi tiga bagian. Pada tingkat makro, terbentuknya kota layak huni. Pada tingkat menengah dikatakan sebagai komunitas layak huni dan tingkat mikro dikatakan rumah layak huni. Pada kelompok masyarakat yang akan tinggal dan bekerja di perkotaan untuk waktu yang lama, maka pembentukan komunitas layak huni pada level menengah akan memainkan peranan yang penting dalam kehidupan mereka. Jadi, bagaimana dapat terbentuknya komunitas layak huni pada lingkungan perumahan terencana tergantung kepada bagaimana penerapan manajemen property modern (Li & Liu, 2013). Pada tingkat menengah, komunitas layak huni dikaitkan dengan perancangan ruang publik yang bermanfaat, system transportasi yang efisien dan aman, fasilitas perumahan yang lengkap, dan kondisi lingkungan perumahan yang sehat dan nyaman. Manajemen property perumahan terencana yang diselenggarakan oleh pihak swasta biasanya dijalankan oleh developer perumahan itu sendiri, diserahkan kepada perusahaan manajemen property ataupun asosiasi penghuni perumahan.

### *Place Shaping*

Beberapa kajian menunjukkan bahwa *'placeshaping'* adalah suatu cara untuk menciptakan komunitas. *'Placeshaping'* membutuhkan integrasi dari tujuan aspek ekonomi, social, budaya dan lingkungan. *'Placeshaping'* adalah tentang melayani kebutuhan dari beragam komunitas (Carmona, 2014). Menurut (Pugalis, 2010), ada beberapa kriteria untuk menciptakan *'placeshaping'* pada lingkungan perumahan yaitu : menghubungkan manusia dengan tempat,mengembangkan dan mengelola tempat-tempat yang layak huni, mengembangkan aliran dana dan finansial, serta meningkatkan kesempatan dan perubahan kehidupan. Maka pada penelitian ini, mengidentifikasi suatu tempat berdasarkan kriteria *place shaping* di ruang publik perumahan terencana menjadi suatu cara menemukan tempat-tempat layak huni pada perumahan terencana.

### *Sense of Place*

Lokalitas merupakan salah satu aspek keberbedaan dan keunikan (Sugiman, 2013). Sebuah tempat yang memiliki keunikan dan keberbedaan akan memberikan *sense of place.* S*ense of place* adalah sebuah konsekuensi dari hubungan timbal balik antara manusia dengan suatu tempat yang dalam hal ini adalah tempat tinggalnya. Dari sini terlihat sebuah kecenderungan manusia untuk lebih menyukai suatu tempat tertentu dimana mereka merasa nyaman dan aman (Hashem et al, 2013).

Keberbedaan ini pada akhirnya akan memberikan identitas pada suatu tempat. Menurut para ahli, *sense of place* memiliki hubungan yang kuat dengan beberapa variabel seperti komunitas, rasa memiliki, karakter tempat, kekeluargaan, dan rasa kualitas hidup. Sehingga hubungan ini dapat digunakan untuk mengukur tempat layak huni pada ruang publik di perumahan terencana. Terdapat 3 buah konsep berbeda yang berhubungan satu sama lain yang termasuk di dalam konsep *sense of place* yang menyeluruh, atau makna atau kesan yang diberikan oleh individu atau suatu komunitas terhadap suatu ruang, yang

diusulkan untuk memahami hubungan antara manusia dengan ruang, yaitu *identity (*identitas), *attachment (*keterikatan) dan *dependence (*ketergantungan). (Jogernsen dan Stedman, 2001).

Ketiga aspek diatas merupakan variable penelitian ini. Identitas tempat sebagai penanda bahwa ruang publik yang diidentifikasi sebagai tempat layak huni mempunyai identitas sehingga penghuni mengetahui dan merasa puas dengan tempat tersebut. Keterikatan terhadap suatu tempat layak huni dapat dilihat dari bagaimana pengguna ruang publik tersebut bersedia memberi dukungan social serta merasa aman dan nyaman beraktifitas disana. Sedangkan ketergantungan terhadap suatu tempat layak huni dapat dilihat dari persepsi penghuni terhadap ruang publik.

## Metode

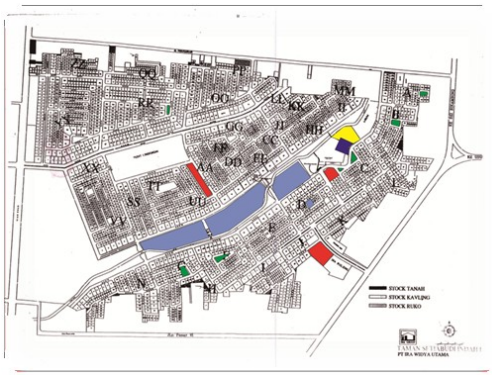
Penelitian yang dilakukan ini adalah penelitian deskriptif karena berusaha mendeskripsikan suatu konsep yang terjadi di lapangan pada masa sekarang. Konsep yang dideskripsikan diharapkan dapat dimanfaatkan untuk perancangan perumahan ke depannya. Penelitian dilaksanakan dengan metoda penelitian kuantitatif dan kualitatif. Metoda deskriptif dipilih karena penelitian ini merupakan langkah awal untuk mengeksplorasi konsep komunitas layak huni. Diharapkan konsep ini dapat menjadi model bagi pembentukan komunitas layak huni di lingkungan perumahan terencana. Populasi penelitian ini adalah pengguna ruang publik pada Perumahan Taman Setia Budi Indah, Medan.

Kuesioner yang disebarkan secara terstruktur terdiri dari :

1. Identitas *(identity)*: akses menuju ruang publik dan kepuasan terhadap ruang publik
2. Keterikatan *(attachment)* : dukungan social terhadap ruang publik, keamanan dan kenyamanan dalam beraktifitas
3. Ketergantungan *(dependence)*: persepsi terhadap ruang publik

Pengumpulan data dilakukan dengan penyebaran kuesioner, wawancara dan pengamatan lapangan. Data-data yang telah dikumpulkan oleh peneliti termasuk juga catatan lapangan yang dikelompokkan oleh peneliti atas dasar aktivitas khusus yang ada dan diteliti. Kemudian dari pengelompokkan data tersebut, data-data itu kemudian diabstraksikan dan dikaitkan satu dengan lainnya sebagai satu kesatuan kejadian dan fakta yang terintergrasi. Dari abstraksi tersebut maka akan tampak pranata sosial yang berlaku di wilayah atau komunitas setempat.

Penelitian dilakukan pada ruang publik Perumahan Taman Setia Budi Indah (lihat gambar 1). Terdapat tiga jenis ruang publik yaitu : lapangan sepak bola, jalur sirkulasi primer dan pusat lingkungan.



**Gambar 1.** Perumahan Taman Setia Budi Indah

## Analisis dan Interpretasi

Perumahan ini mempunyai beberapa ruang publik dan generator aktivitas yang tersebar pada kawasan perumahan. Dengan mengacu kepada konsep *Place Shaping* maka teridentifikasilah tiga titik lokasi yang menjaditempat pelaksanaan penelitian ini. Ketiga titil lokasi itu adalah :

1. Ruang terbuka publik
   Lapangan sepak bola pada perumahan ini merupakan salah satu ruang terbuka publik yang teridentifikasi sebagai tempat layak huni. Dimensi dan posisi lapangan sepakbola yang berada lokasi yang strategis dari kawasan perumahan. (lihat Gambar 2.)

**Gambar 2.** Lapangan Sepak Bola Tasbih

Dengan kondisi pinggiran lapangan sepakbola yang diteduhi pohon-pohon besar maka banyak aktivitas yang terjadi di pinggiran lapangan. Aktivitas ekonomi berupa PKL yang berjualan, aktivitas social berupa sekumpulan penonton pertandingan olahraga yang biasanya terdiri dari anggota keluarga yang memberi dukungan dan aktivitas lingkungan berupa usaha untuk memepertahankan kebersihan lingkungan kawasan. Selain dimanfaatkan sebagai lapangan sepakbola, banyak juga aktivitas olah raga lainnya yang berlangsung disini seperti latihan karate setiap minggu pagi, sebagai arena jogging pada sore hari dan lain-lain

2. Jalan primer perumahan
   Perumahan ini mempunyai tiga buah akses masuk yaitu dari Jalan Setia Budi, Jalan Perjuangan dan Jalan Ring Road. Pintu masuk utama ke perumahan adalah akses dari Jalan Setia Budi (lihat Gambar 3.)

**Gambar 3**. Pintu masuk utama

Jalan primer pada perumahan ini merupakan ruang publik yang teridentifikasi sebagai tempat layak huni lainnya. Beberapa alasan yang menjadi dasar penentuan tempat layak huni adalah : aktivitas ekonomi, aktivitas social dan interaksi penghuni yang terjadi disini. Banyak aktivitas ekonomi yang tumbuh disepanjang jalan ini. Beberapa pemanfaatan bangunan ruko adalah : perkantoran, café, bank, apotik, laundry dan lain-lain. Fungsi-fungsi ekonomi diatas menjadi generator aktifitas pada perumahan ini sehingga pada sore dan malam hari banyak penghuni maupun masyarakat dari luar perumahan yang berkunjung kesini. Kondisi ini sudah berjalan bertahan selama puluhan tahun meskipun terjadi pertukaran pelaku usaha. Suasana ini akan lebih ramai lagi pada waktu-waktu tertentu seperti bulan Ramadhan. Karena banyak muncul PKL musiman yang berjualan disana.

3. Pusat Lingkungan
   Pusat Lingkungan pada perumahan ini berupa sekumpulan bangunan yang dirancang untuk fungsi ekonomi seperti supermarket dan pujasera. Pusat lingkungan ini juga teridentifikasi sebagai tempat layak huni. Aktivitas ekonomi yang terjadi disini sangat beragam tetapi mayoritas fungsi bangunan adalah berupa café dan kios menjual makanan. (Lihat Gambar 4 dan 5)

**Gambar 4.** Pujasera

**Gambar 5.** Supermarket

Aktivitas ekonomi yang berlangsung pada pusat lingkungan ini lebih beragam dan melibatkan kelompok usaha menengah kebawah. Aktivitas ini sudah berlangsung bertahun-tahun dengan tingkat pergantian usaha yang lebih dinamis. Kawasan ini sudah ramai sejak pagi hingga malam hari sehingga terlihat ada pengaturan jam buka masing-masing unit usaha. Usaha yang mulai buka pada pagi hari biasanya hanya beroperasi sampai jam 2 siang, selanjutnya usaha yang buka hingga malam hari biasanya mulai buka pada jam 4 sore. Pengembang berhasil merancang lokasi ini sehingga teridentivikasi sebagai tempat layak huni. Pada tempat ini juga terbuka kesempatan untuk peningkatan dan pengembangan ekonomi.

Berdasarkan analisis data kuantitatif dari kuesioner yang disebarkan, terkumpul 43 responden yang bersedia ikut berpartisipasi dalam penelitian ini. Sebanyak 90,48% responden mengatakan bahwa akses menuju ruang terbuka publik mudah dan 85,71% merasa puas dengan tempat tersebut. Studi mengatakan bahwa identifikasi tempat suatu perumahan mempengaruhi tingkat kepuasan penghuni terhadap lingkungan perumahan, terutama dengan aspek-aspek sosial dari lingkungan perumahan. (Fleury-Bahi et al 2008). Sehingga perumahan yang ruang terbukanya dengan tingkat kepuasan rendah bisa terbilang tidak memiliki nilai sosial yang tinggi. Sebanyak 90% responden mengatakan bahwa keberadaan ruang terbuka publik sangat mendukung aktivitas penghuni meskipun hanya 42,86% penghuni kadang - kadang menggunakannya. Dibutuhkan keterlibatannya manajemen property untuk terlibat dalam penyelenggaraan aktivitas bersama penghuni perumahan sehingga keterikatan dan ketergantungan terhadap ruang terbuka menjadi lebih tinggi.

Jalan primer pada perumahan ini tidak hanya berfungsi sebagai sarana transportasi tetapi juga sebagai tempat penghuni melakukan aktivitas. Sebanyak 71,43% responden yang sering melakukan aktivitas pada jalan primer. Aktivitas ini mayoritas adalah aktivitas ekonomi. Meskipun demikian 76,19% responden merasa puas dan nyaman dalam menggunakan jalan primer tersebut. Hasil kuesioner menunjukkan bahwa semua responden akan memanfaatkan jalan primer untuk melakukan aktivitas pribadi seperti tempat penyelenggaraan acara perkawinan, acara kematian dan lain-lain menunjukkan keterikatan dan ketergantungan yang cukup tinggi.

Sebanyak 90,48% responden mengetahui dan mengatakan mudah untuk mencapai pusat lingkungan karena lokasi yang strategis dan melalui jalan primer perumahan. Dengan perancangan tempat yang menarik dan selalu ramai maka pusat lingkungan menjadi tempat yang selalu dikunjungi baik oleh penghuni perumahan maupun masyarakat disekitar perumahan (33,3%). Kenyamanan pengunjung pada pusat lingkungan sangat penting karena hal tersebut merupakan salah satu faktor yang menyebabkan fasilitas perumahan menjadi 'hidup'. Hanya 28,7% responden mengatakan pernah melakukan kegiatan bersama disini. Hal ini disebabkan pemanfaatan pusat lingkungan mayoritas di sector ekonomi, sehingga pengunjung yang datang kesana terkait dengan kebutuhan membeli ataupun menjual saja. Manajemen property perlu meningkatkan frekwensi penyelenggaraan aktivitas bersama maupun aktivitas social disini ataupun menyediakan sebagian bangunan untuk kegiatan non-komersil. Sehingga hal ini dapat meningkatkan keterikatan dan ketergantungan terhadap pusat lingkungan. Rangkuman *sense of place* ruang publik dapat dilihat pada tabel 1 dibawah ini

**Tabel 1**. *Sense of Place* ruang publik perumahan

| Ruang Publik | Identitas | Keterikatan | Keter gantungan |
|---|---|---|---|
| Ruang Terbuka | + | + | - |
| Jalan Primer | + | + | + |
| Pusat Lingku ngan | + | + | - |

## Kesimpulan

Berdasarkan teori *place shaping* maka teridentifikasi tiga lokasi komunitas layak huni yaitu ruang terbuka publik, jalan primer pada pintu masuk utama dan pusat lingkungan. Pengujian *sense of place* pada ketiga tempat tersebut untuk merumuskan konsep komunitas layak huni menghasilkan (1). Identitas pada ruang publik sudah terbentuk yang terlihat dari keberhasilan pengelolaan dan keberlanjutan tempat tersebut. (2). Keterikatan antara ruang publik dan penghuni perumahan juga sudah ada yang terlihat dari pemanfaatannya dan perasaan aman dan nyaman penggunanya. (3). Ketergantungan antara ruang publik dan penghuni masih belum ada pada ruang terbuka publik dan pusat lingkungan. Diduga hal ini terjadi karena mayoritas pemanfaatannya terkait dengan faktor ekonomi. Dan penghuni memanfaatkan tempat tersebut sebagai alternative untuk membeli barang ataupun makanan saja. Hasil penelitian ini dapat dimanfaatkan untuk melakukan perbaikan pengelolaan perumahan sehingga komunitas layak huni yang sudah terbentuk dapat dipertahankan. Konsep komunitas layak huni pada perumahan ini dapat diterapkan pada perumahan terencana lainnya sehingga dapat tercipta lingkungan perumahan yang layak huni dan berkelanjutan.

## Daftar Pustaka

Aulia, Dwira Nirfalini (2016).*A Framework for Exploring livable community in Residential Environment. Case Study: Publik Housing in Medan, Indonesia,* presented at the ASEAN-Turkey ASLI (Annual Serial Landmark International) Conferences on Quality of Life 2016, AMER International Conference on Quality of Life, AicQoL2016 Medan, 25 – 27 February 2016, Indonesia

Carmona, Matthew (2014) The Place-shaping Continuum : A Theory of Urban Design Process, *Journal of Urban Design,* 19 : 1, 2 – 36.

Fleury-Bahi,G; Feloneau, ML& Marchand, D. (2008). Processes of placeidentification and residential satisfaction,*Environment and Behavior*, 40, 669-682.

Hashem, Hashemnezhad; Abbas, Yazdanfar Seyed; Akbar, Heidari Ali; Nazgol, Behdadfar (2013) between sense and attachment : comparing the concept of place in architectural studies, *Geografia,* 9 : 1, 96-104

Jorgensen BS, Stedman RC (2001) Sense of place as an attitude: lakeshore owners attitudes toward their properties. *Journal Environmental Psychology*, 21: 233–248.

Lampe, David (2004) *Toward a vision of Livable Community*, Alliance for Regional Stewardship , Colorado.

Li, Mengling and Liu, Xuan Zhu (2013) The relationship between environmental development in livable community and modern property management, *Applied mechanics and Materials,* Vol 5, 295-298.

Pugalis, Lee (2010) Viewpoint : It's all about place shaping, *Journal of Urbanism,* 3 : 2, 123 – 126.

Sugiman, Tantarto (2013) Tinjauan penerapan Lokalitas pada Bangunan Tinggi, prosiding Temu Ilmiah IPLBI 2013, A-35- A-40