

**STUDI TINGKAT KEEFEKTIFAN PEMANFAATAN *OPEN SPACE*
BERDASARKAN PERSEPSI PENGHUNI DI LINGKUNGAN
PERUMAHAN PERUMNAS TLOGOSARI**

TUGAS AKHIR

Oleh :

**LIZA SORAYA KUSUMADEVI
L2D 097 453**



**JURUSAN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2002**

ABSTRAK

Open space dalam suatu lingkungan perumahan sangat penting untuk disediakan. Upaya penyediaannya dapat dilakukan oleh Pemerintah, Swasta, maupun masyarakat itu sendiri. Open space di lingkungan perumahan dapat dikatakan efektif bila penghuni telah merasa memiliki dan memanfaatkannya dengan nyaman untuk melakukan segala kegiatan kerja, sosialisasi dan olahraga. Di lingkungan perumahan padat penghuni seperti yang telah dibangun oleh Perum Perumnas Regional V Semarang yaitu Perumnas Tlogosari ini pemanfaatan terhadap open space masih sangat terbatas. Hal ini disebabkan karena pembangunan open space yang ada kurang sesuai dengan kebutuhan penghuni sehingga open space tersebut belum dapat dimanfaatkan secara efektif.

Bertolak dari permasalahan ini, maka studi pemanfaatan open space di lingkungan perumahan ini memiliki tujuan untuk menilai tingkat keefektifan pemanfaatan open space berdasarkan persepsi penghuni. Untuk mencapai tujuan tersebut diperlukan sasaran antara lain identifikasi karakteristik penghuni, identifikasi pemanfaatan open space berdasarkan persepsi penghuni, analisis tingkat keefektifan pemanfaatan open space dan penentuan tingkat prioritas penanganan berdasarkan kriteria persepsi.

Proses analisis dilakukan dengan menggunakan beberapa alat analisis yang sesuai digunakan untuk mencapai tujuan studi. Dalam studi ini alat analisis kualitatif deskriptif digunakan untuk menganalisis karakteristik penghuni, teknik skala ordinal digunakan untuk menganalisis pemanfaatan open space berdasarkan persepsi penghuni, sedangkan diskriminan berganda dan non dominated alternatives digunakan untuk menganalisis tingkat keefektifan pemanfaatan open space berdasarkan persepsi penghuni.

Dari hasil analisis yang telah dilakukan pada akhirnya menghasilkan suatu temuan studi bahwa secara umum pemanfaatan open space di Perumnas Tlogosari sudah cukup efektif berdasarkan persepsi penghuni. Tingkat keefektifan pemanfaatan open space berturut-turut adalah sebagai berikut: Jalan (efektif), Taman dan Taman Bermain/Olahraga (cukup efektif), serta Pedestrian (kurang efektif). Untuk mengoptimalkan keefektifan pemanfaatan open space diperlukan suatu perbaikan dan penambahan ornamen-ornamen pada tiap jenis open space tersebut. Kesimpulan yang diperoleh adalah bahwa karakteristik penghuni bukan merupakan variabel yang paling berpengaruh pada persepsi penghuni terhadap tingkat keefektifan pemanfaatan open space dilingkungan perumahan Perumnas Tlogosari.

Berdasarkan hasil temuan studi dapat direkomendasikan suatu usaha perbaikan dan perawatan dalam bentuk partisipasi masyarakat terhadap open space. Penanganan utama dilakukan pada pedestrian (perbaikan pada pedestrian yang rusak atau berlubang, pedestrian dibuat lurus bersambung tidak terputus-putus), kemudian taman dan taman bermain/olahraga (perawatan taman, ditanami tanaman/pohon yang ditata rapi dan penambahan lampu taman, bangku duduk, serta arena bermain maupun olahraga), dan yang terakhir adalah jalan (perbaikan jalan yang rusak, dan pavingisasi).

Kata Kunci : Fasilitas Open Space (jalan, taman, taman bermain/olahraga, dan pedestrian), Manfaat, Perumahan.

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pertumbuhan penduduk di negara-negara berkembang termasuk Indonesia akhir-akhir ini cukup tinggi dan cenderung terus mengalami peningkatan, bila dibandingkan dengan penambahan penduduk di negara-negara industri. Diperkirakan 2,2 milyar penduduk akan berada di daerah perkotaan pada akhir tahun 2010 dan 2,7 milyar pada tahun 2020. Setiap tahun diperkirakan ada 12 sampai 15 juta keluarga baru yang memerlukan perumahan di kota-kota di negara berkembang (Dwyer, 1979; 12).

Pertumbuhan penduduk di daerah perkotaan yang semakin meningkat tersebut mengakibatkan kebutuhan sarana dan prasarana perkotaan semakin meningkat pula, terutama kebutuhan perumahan. Mendesaknya kebutuhan perumahan yang sangat besar disatu pihak memaksa ditempuh pola pembangunan perumahan dengan cara masal, cepat, dan murah. Namun dilain pihak kebutuhan sumber daya sangat terbatas. Pembangunan dengan cara masal ini dilakukan dan ditempuh oleh pemerintah agar rumah yang didambakan oleh mereka terutama masyarakat ekonomi menengah ke bawah dapat memiliki atau membelinya. Saat ini upaya pemerintah tersebut telah dilakukan oleh Perum Perumnas yang berdiri sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 1974 Juncto Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 1988. Di Semarang khususnya, Perum Perumnas Regional V Semarang telah membangun perumnas di beberapa lokasi antara lain di Sampangan, Tlogosari, Sendangmulyo, Krapyak, Banyumanik, Jangli, Beringin, dan Palir. Pembangunan perumahan di lokasi tersebut berdasarkan pada kebijakan perumahan Kota Semarang yang mengarahkan perkembangan perumahan di daerah pinggiran kota.

Terlepas dari pemenuhan kebutuhan serta ruang lingkup pembangunan perumahan, ada beberapa hal lain yang perlu diperhatikan bahwa masalah perumahan bukan hanya dilihat dari kuantitas atau jumlah unit rumah itu sendiri, melainkan harus

dilihat pula dari segi kualitas lingkungan yang diciptakannya, sebagaimana yang dianjurkan pemerintah yaitu lingkungan yang nyaman, asri, aman, dan sehat (Panudju, 1999; 7). Pada saat ini pemerintah banyak bekerjasama dengan swasta dalam hal penyediaan fasilitas perumahan. Perencanaan dan penyediaan fasilitas tersebut diorientasikan untuk meningkatkan penyediaan bagi terpenuhinya kebutuhan sosial seperti fasilitas kesehatan, fasilitas pendidikan, fasilitas komersil. Di samping itu karena tuntutan jumlah rumah yang cukup tinggi di perumahan sederhana seringkali pihak pengelola kurang melengkapinya dengan fasilitas penunjang yang memadai seperti *open space*.

Meskipun hanya sebagai fasilitas penunjang, *Open space* menjadi salah satu bagian yang penting dan perlu diperhatikan dalam perencanaan suatu kawasan perumahan. Hal ini bisa kita lihat pada beberapa lingkungan perumahan yang ada saat ini, dimana *open space* berfungsi sebagai tempat berkomunikasi, tempat bermain, tempat istirahat, dan memberikan rasa aman (pedestrian) (Roesmanto, 1996). Selain itu, *open space* di beberapa lingkungan perumahan juga berfungsi sebagai gerbang utama dan taman pada lingkungan perumahan baru yang bertujuan untuk menarik dan memperindah lingkungan tersebut (Dadi dan Saleh, 1985).

Dalam merancang suatu lingkungan perumahan, perancang selalu dihadapkan pada masalah penataan *open space*, karena antara kebutuhan dan keinginan pengembang sering bertolak belakang. Luasan dan tata letak *open space* bagi pengembang selalu dikaitkan dengan nilai uang, sedangkan bagi perancang unsur ini merupakan elemen tiga dimensi antara bangunan hunian, *open space* dan perilaku manusia (Rapuano, 1964:79). Sehingga dalam perletakannya selalu dikaitkan dengan hubungan tersebut. Tetapi pada kenyataannya *open space* selalu mendapat tempat pada ruang-ruang terlantar yang tidak berbentuk. Akibatnya *open space* hanya berguna sebagai kosmetik bagi perumahan tersebut (Hakim, 1991).

Open space di lingkungan perumahan dapat dikatakan efektif bila penghuni merasa telah memiliki dan dapat memanfaatkannya dengan nyaman untuk melakukan kegiatan sosialisasi dan olahraga, selain itu penghuni juga diberikan kesempatan untuk bermenung,

menyendiri, bersantai, dan juga hanya untuk *sight seeing* atau jalan-jalan sambil melihat-lihat (Mayer dan Brightbill, 1964 :89).

Untuk melihat lebih jauh mengenai keefektifan pemanfaatan *Open space*, studi ini dilakukan pada lingkungan perumahan sederhana milik perum perumnas yang telah dibangun oleh Perum Perumnas Regional V Semarang. Dari beberapa perumahan perumnas, Perumnas Tlogosari merupakan perumahan dengan skala paling besar yaitu memiliki jumlah penduduk paling banyak dan luas wilayah yang paling besar dibanding Perumnas lainnya yang ada di Semarang. Perumnas Tlogosari sejak mulai dibangun hingga sekarang sudah mengalami perkembangan yang sangat pesat. Hal ini akan memunculkan permasalahan yang kompleks pula antara lain ketersediaan dan kondisi *open space* yang kurang mendapat perhatian. Permasalahan tersebut muncul disebabkan oleh dua hal yaitu *open space* yang ada tidak sesuai dengan kebutuhan penghuni, kedua adanya persepsi penghuni yang menilai *open space* dilingkungannya kurang dapat dimanfaatkan. Permasalahan ini dipertimbangkan muncul setelah melakukan observasi. Hal ini juga dipertimbangkan karena tingkat kenyamanan seseorang dalam bertempat tinggal ditandai dengan terpenuhinya kebutuhan, termasuk juga penyediaan *open space*, karena *open space* merupakan salah satu kelengkapan fisik dasar pada suatu lingkungan perumahan (Hakim, 1991).

1.2 Rumusan Masalah

Padatnya pertumbuhan penduduk, rumitnya kehidupan dan makin sempitnya lahan kota mengakibatkan perubahan perilaku manusia. Mereka kini cenderung mencari suatu lingkungan perumahan yang tenang dan dipenuhi hijaunya tanaman dan *open space* untuk melepaskan diri dari ketegangan kota (Steiner, 1991).

Adanya kecenderungan bahwa *open space* di perumahan kurang dapat dimanfaatkan sebagaimana mestinya, dengan kata lain kurang dapat digunakan secara maksimal dari fungsi semula. Hal ini sangat menarik sebab suatu ruang dibentuk atas dasar kebutuhan akan fungsi tertentu (Rapuano, 1964). Jika fungsi suatu ruang tidak dapat berfungsi dengan semestinya dan bahkan bercampur dengan fungsi yang lain, maka akan terjadi suatu overlap antara fungsi