

## **KARAKTERISTIK RUANG KOMUNAL PENGHUNI PERUMAHAN KLASTER KHUSUS KOST (KASUS : KLASTER ALLOGGIO GADING SERPONG TANGERANG)**

**Marchelia Gupita Sari<sup>1</sup>, Georgia Princessca<sup>1</sup>, Stefanus Rifaldo Hale<sup>1</sup>**

<sup>1</sup>Program Studi Arsitektur, Institut Sains dan Teknologi Pradita, Gading Serpong, Tangerang  
Email: marchelia.gupita@pradita.ac.id

### **Abstrak**

Perumahan klaster kost muncul sebagai upaya untuk mengakomodasi kebutuhan *user group* mahasiswa pada khususnya. Di wilayah *township* Gading Serpong Tangerang, perumahan klaster khusus kost kini telah menjadi bagian bisnis properti di kawasan yang berkembang cepat ini. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui karakter ruang komunal pada tipologi rumah kost *gated community* Alloggio di Gading Serpong Tangerang. Fenomena karakteristik ruang bersama tipologi perumahan ini menarik untuk dikaji mengingat belum banyak dilakukan kajian tentang karakter dan pemanfaatan ruang-ruang bersama di perumahan klaster khusus kost perumahan terencana yang dikembangkan oleh developer. Metode penelitian ini adalah deskriptif kualitatif dengan teknik pengumpulan data wawancara *purposive sampling* dan observasi lapangan. Tidak terbatas pada unit hunian semata, observasi lapangan juga dilakukan pada ruang luar. Data yang terkumpul dilakukan analisis mengenai kecenderungan penggunaan ruang komunal oleh mahasiswa, karakter fisik, dan faktor-faktor yang berpengaruh pada setiap ruang yang digunakan. Hasil dari penelitian ini adalah pola penggunaan ruang yang telah terdesain dari awal sebagai ruang komunal, maupun ruang-ruang yang tidak didesain sebagai ruang komunal dan karakter fisik ruang komunal

**Kata kunci:** Alloggio, Kost, Ruang Komunal, Tangerang

### **Abstract**

***The Characteristic of Boarding House Cluster Communal Space (Case : Alloggio, Gading Serpong Tangerang)***

*Student housing clusters emerged as an attempt to specifically accommodate the needs of the student user group. In the township area of Gading Serpong Tangerang, student housing clusters have become a part of the real estate business in this quickly developing area. This research is aimed to identify the characteristics of communal spaces within Alloggio gated community student housing in Gading Serpong Tangerang. The phenomenon of space characteristics along with the housing typology is interesting to investigate, remembering that not many investigations have been done in regards of the characteristics and function of spaces along with student housing clusters that are planned by a developer. The observation methods used are descriptive-qualitative with data gathering techniques such as purposive sampling interviews and field observation. Not limited to the housing units, the field observation is carried out in outdoor spaces. The data gathered is then analyzed in regards to the functional tendency of the communal spaces as done by students, physical characteristics, and the factors that affect each space that is used. The results of this investigation are patterns of use of the spaces that from the start have been designed as communal spaces, as well as the spaces that were not designed as communal space and the physical characteristics of the communal spaces.*

**Keywords:** Alloggio, Boarding House, Communal Space, Tangerang

## **Pendahuluan**

Manusia merupakan makhluk sosial yang memerlukan interaksi dengan sesamanya dan lingkungan sekitarnya. Oleh karena itu, lingkungan dan ruang juga sangat berpengaruh pada kegiatan dan

interaksi sosial manusia, secara fisik maupun psikologis. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengidentifikasi ruang-ruang sosial di Perumahan Klaster Khusus Kost Alloggio Gading Serpong Tangerang yang dapat digunakan sebagai area interaksi sosial antara penghuni dengan *user group* mahasiswa. Klaster Alloggio menganut konsep hunian yang dapat disewakan untuk mahasiswa/i dan karyawan/ti. Hunian sewa atau yang biasa di sebut kost merupakan tempat tinggal bagi para mahasiswa yang jauh dari rumah (kampung halamannya). Kehadiran mahasiswa di Tangerang dapat menggerakkan ekonomi mikro masyarakat. Pergerakan ekonomi tersebut di mungkinkan karena masyarakat menyediakan kebutuhan primer meliputi kost-kostan. Pengelolaan kost-kostan menerapkan manajemen sederhana, pengelolaan dilakukan atas prinsip bisnis, seperti yang dilakukan di kawasan cluster Alloggio Summarecon Gading Serpong Tangerang, banyak para pebisnis yang menyediakan kost-kostan bagi para mahasiswa dan karyawan dari luar kota atau luar provinsi yang akan tinggal di Tangerang.

## Tinjauan Pustaka

Menurut Sastra M. (2007), perumahan merupakan sebuah lingkungan yang terdiri dari kumpulan unit-unit rumah tinggal yang memungkinkan terjadinya interaksi sosial diantara penghuninya. Perumahan memberikan kesan tentang rumah beserta prasarana dan sarana lingkungannya. Perumahan didefinisikan pula sebagai satu sisi rumah yang disatukan di sebuah kawasan petempatan. Di dalam unsur perumahan terdapat beberapa sub-unsur rumah-rumah dengan segala kemudahan fisik seperti kedai-kedai, sekolah dan lain-lain. Di kawasan perumahan, masyarakat hidup berkelompok dan bersosialisasi antara satu sama lain.

Menurut Rosadi dan Adriawan (2016), rumah kos atau sering juga disebut dengan kos-kosan merupakan salah satu kebutuhan bagi para mahasiswa yang sedang menempuh ilmu di daerah lain dari luar kampung halaman, dan rumah kos merupakan kebutuhan utama. Pada umumnya mahasiswa yang memiliki perekonomian tinggi akan tinggal di sebuah apartemen atau guest house atau hotel, namun bagi mahasiswa yang memiliki kondisi ekonomi menengah ke bawah, biasanya akan tinggal di sebuah kamar tinggal yang biasanya di sebut dengan rumah kos, atau sering juga disebut dengan kos-kosan.

Menurut Carmona, ruang komunal atau ruang publik merupakan suatu ruang terbuka yang dapat mendukung kebutuhan manusia akan tempat-tempat berkumpul dan wadah untuk berinteraksi dengan manusia dalam melakukan aktivitas bersama. (Carmona, et al : 2008).

Nugradi (2002) ruang komunal sebagai terjemahan dari '*public space*' yang dijelaskan oleh Altman dalam Firmandhani (2013) sebagai teritori publik yang memungkinkan setiap individu. Terdapat kriteria Scrupton dalam Beng-Huat (1992) , antara lain :

- a. aksesibel,
- b. untuk sebuah komunitas. Ruang komunal lebih identik dengan kegiatan bersama masyarakat, lebih dominan pada aspek sosial daripada ruang untuk berkegiatan individu.
- c. Perilaku pengguna terikat oleh norma-norma sosial setempat.

Darmawan (2009) ruang komunal dapat berarti ruang komunitas,berada di lingkungan perumahan yang didesain, dikembangkan, dan dikelola sendiri oleh masyarakat setempat. Keberadaan ruang komunal ini dapat berupa taman. Ruang ini dilengkapi oleh fasilitas-fasilitas seperti tempat duduk, area bermain, dan elemen estetis lainnya.

Berdasarkan fungsinya, ruang publik dapat dibagi menjadi beberapa jenis, antara lain:

### **A. Positive space.**

Ruang ini berupa ruang publik yang dapat dimanfaatkan untuk kegiatan-kegiatan yang sifatnya positif. Bentuk dari ruang ini antara lain ruang alami/semi alami, ruang publik dan ruang terbuka publik.

### **B. Negative space.**

Ruang ini berupa ruang publik yang tidak dapat dimanfaatkan bagi kegiatan publik secara optimal karena memiliki fungsi yang tidak sesuai dengan kenyamanan dan keamanan aktivitas sosial serta kondisinya yang tidak dikelola dengan baik. Bentuk dari ruang ini antara lain ruang pergerakan, ruang servis dan ruang-ruang yang ditinggalkan karena kurang baiknya proses perencanaan.

### **C. Ambiguous space**

Ruang ini adalah ruang yang dipergunakan untuk aktivitas peralihan dari kegiatan utama warga yang biasanya berbentuk seperti ruang bersantai di pertokoan, *café*, rumah peribadatan, ruang rekreasi, dan lain sebagainya.

Elemen fisik sebuah ruang komunal diidentifikasi sebagai elemen desain yang efektif di ruang luar untuk mendorong interaksi sosial. Elemen fisik menarik orang untuk tinggal di ruang tersebut dan mendorong untuk terjadinya pembicaraan. Elemen air, vegetasi, tempat duduk yang diatur sedemikian rupa mendorong terjadinya kedekatan antar penghuni. Sebagai tambahan, area rekreasi menambah keatraktifan ruang komunal (*Lau, 1997*)

Menurut H. Bonner (1953), interaksi sosial adalah suatu hubungan antara dua atau lebih individu manusia, dimana kelakuan individu yang satu mempengaruhi, mengubah atau memperbaiki kelakuan individu yang lain atau sebaliknya. Definisi ini menggambarkan kelangsungan timbal-baliknya interaksi sosial antara dua atau lebih manusia itu. Interaksi sosial dapat diartikan sebagai hubungan-hubungan sosial yang dinamis. Oleh karena itu, interaksi dapat pula diartikan sebagai saling mempengaruhi perilaku masing-masing. Hal ini bisa terjadi antara individu dan individu lain, antara individu dan kelompok, atau antara kelompok dan kelompok lain.

## **Metode Penelitian**

Penelitian ini merupakan penelitian deskriptif kualitatif. Penelitian mendeskripsikan dan menggali fenomena pada ruang komunal tanpa adanya hipotesis. Tinjauan pustaka yang dilanjutkan dengan observasi lapangan di Perumahan Klaster Khusus Kost Alloggio Summarecon Serpong untuk mengidentifikasi ruang-ruang yang digunakan bersama oleh *user group* mahasiswa .

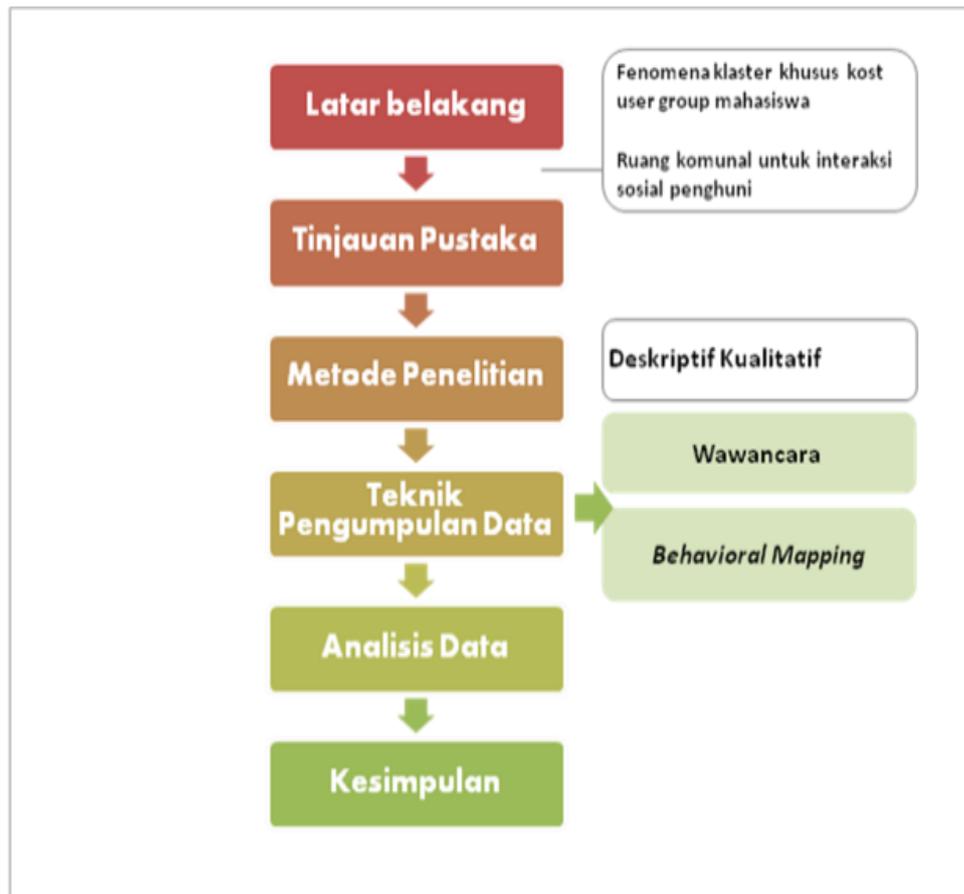
## **Teknik Pengumpulan Data**

Pengumpulan data penelitian meliputi data primer dan data sekunder. Pengumpulan data primer pada penelitian ini menggunakan teknik wawancara terbuka, yaitu dengan memberikan pertanyaan langsung kepada penghuni kost Klaster perumahan Alloggio yang sudah memenuhi kriteria sebagai berikut:

- a. mahasiswa penyewa kamar kost bulanan,
- b. mahasiswa yang sudah menghuni kost Alloggio selama kurang lebih 6 bulan (satu semester) dianggap telah mengenal lingkungan kost Alloggio dengan baik,
- c. mahasiswa Institut Sains dan Teknologi Pradita dan Universitas Multimedia Nusantara yang berlokasi kurang dari 4 kilometer dari lokus penelitian

Wawancara dilakukan pada pihak *town management* pengembang sebagai pengelola kawasan untuk regulasi klaster perumahan. Observasi lapangan ditujukan untuk memperoleh data berupa foto eksisting. Data sekunder didapatkan dengan melakukan pencarian data berupa foto dan keterangan dari pengembang perumahan klaster khusus kost Alloggio. Tahap penelitian ini adalah melakukan observasi yang bersifat identifikasi ruang komunal dengan cara eksploratif. Peneliti merekam gambar lingkungan fisik beserta aktivitas yang terjadi (*behavioural mapping*) dengan metode *place centered*

map, wawancara terhadap *user group* yang sudah ditentukan, mengelompokkan hasil wawancara dan *behavioural mapping*, melakukan intepretasi terhadap analisis, dan membuat kesimpulan.



**Gambar 22 Skema alur penelitian**

Sumber: analisis penulis, 2019

## Hasil dan Pembahasan

### Gambaran Umum



**Gambar 23 Lokus Penelitian**

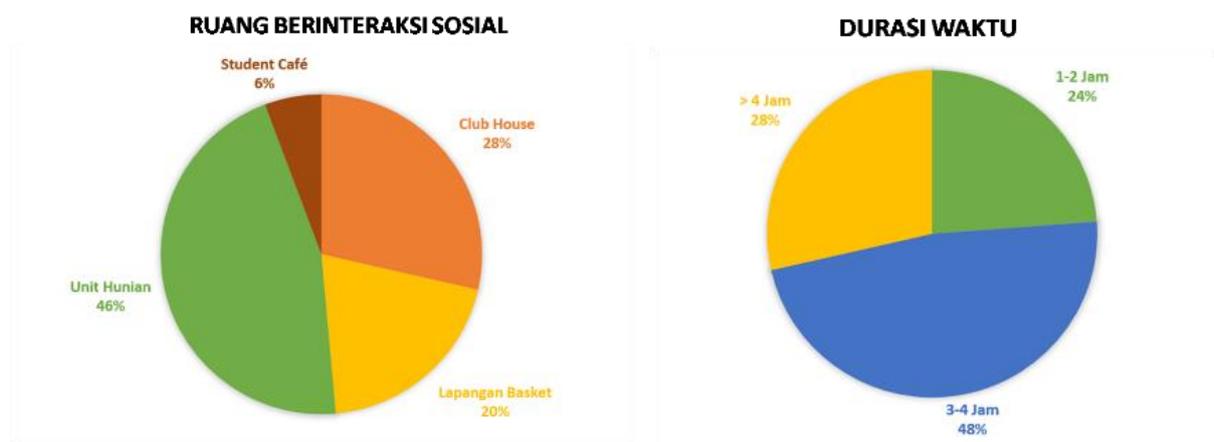
Sumber: olahan penulis, 2019

Pada Kawasan Summarecon Serpong terdapat 12 (dua belas) klaster residensial yang disertai dengan peraturan *estate management* bahwa klaster residensial tersebut tidak dapat diperuntukkan sebagai indekost, kecuali pada klaster perumahan Alloggio. Klaster perumahan ini berlokasi di Gading Serpong, Pagedangan, Tangerang berbatasan dengan kavling pengembangan klaster di sebelah utara, Jalan Legok- Karawaci di sebelah barat, Jalan Alloggio di sebelah selatan, dan Jalan Raya Boulevard Permata Medang di sebelah timur. Pada tahun 2017, Klaster perumahan Alloggio mulai dipasarkan untuk memenuhi kebutuhan akomodasi mahasiswa dan para pekerja di sekitar Gading Serpong. Jika ditilik dari penamaan, 'Alloggio' dalam bahasa Italia berarti 'akomodasi'.

Klaster perumahan Alloggio terdiri dari 323 unit hunian dengan tingkat hunian sebesar 77% atau sebanyak 249 unit telah ter huni.

### Pola penggunaan ruang

Terdapat parameter untuk mengidentifikasi pola penggunaan ruang komunal di Klaster Alloggio , yakni : 1) sifat kegiatan, 2) Frekuensi kegiatan, 3) Sifat ruang, 4) jangkauan dari unit hunian



**Gambar 2. Penggunaan ruang komunal yang terencana**

Sumber: Analisis penulis, 2019

Dari Gambar 2 dapat dilihat bahwa Ruang komunal dengan intensitas tinggi dan sedang adalah ruang komunal yang telah didesain, yaitu *club house*, unit hunian, dan lapangan basket dengan durasi waktu paling banyak 3-4 jam.

#### 1) *Club house*

Penghuni mahasiswa memanfaatkan *club house* untuk kegiatan berkumpul dan berekreasi: berenang, mengobrol, membaca buku, dan bersenda gurau. Area *club house* ramai pada saat sore menjelang malam hari di hari biasa, dan pada sore saat akhir pekan. Mahasiswa berkumpul di ruang semi-terbuka dan ruang terbuka *club house* karena nyaman dan cukup luas untuk kegiatan komunal. Jangkauan *club house* dari unit hunian dirasakan cukup tinggi.

#### 2) *Unit hunian*

Ruang komunal sebagai ruang untuk interaksi sosial antar penghuni klaster khusus kost, baik kegiatan interaksi sosial bersifat formal maupun non-formal merupakan ruang publik di teras dan *carport* unit hunian karena dekat dengan kamar kost. Aktivitas yang terjadi adalah mengobrol, bercanda, dan bermain baik bermain bersenda-gurau maupun bermain *gadget* bersama. Pada ruang luar perumahan klaster khusus kost Alloggio tidak ditemukan aktivitas bersifat formal.

3) Lapangan basket

Lapangan basket kerap digunakan setiap hari dengan durasi waktu 2-3 jam pada malam hari karena saat siang hari penghuni mahasiswa memilih untuk berkegiatan di kampus. Lapangan basket dianggap memiliki jangkauan yang cukup dari unit-unit hunian klaster. Kegiatan yang dilakukan bukan hanya olahraga saja, namun lapangan basket juga digunakan untuk nongkrong dan bersenda gurau.

4) Student Cafe

Penghuni klaster memanfaatkan student *cafe* di ruko Alloggio untuk kegiatan yang lebih terstruktur, yaitu belajar bersama. Berdasarkan hasil wawancara, student cafe mendapatkan rating rendah karena jangkauan dari unit hunian kurang dan harus melewati gerbang perumahan klaster dan keamanan.



Gambar 24 Tempat dan waktu berkumpul yang tidak terencana

Sumber: Analisis penulis, 2019

Dapat dikatakan intensitas penggunaannya sedang - cukup tinggi. Selain ruang komunal yang direncanakan, terdapat pula ruang komunal yang terbentuk oleh kegiatan bersifat informal dengan frekuensi harian - jam pada ruang komunal parkir mobil kolektif di tepi jalan Alloggio utama. Pada teras unit hunian saat periode waktu tertentu (malam hari, di atas pukul 22.00 WIB). Pengguna memiliki karakter dominan *user group* laki-laki berkelompok. Sifat kegiatan yang terjadi adalah informal, yaitu mengobrol, bersenda gurau, bermain handphone/gadget lainnya, dan nongkrong. Hal ini terjadi setiap hari, namun lebih padat ketika mendekati akhir pekan.

Karakteristik Fisik

1) Club house



Gambar 25. Karakteristik Fisik Club House

Sumber: penulis, 2019

Sebagai ruang komunal yang telah terdesain, *club house* memiliki elemen fisik tempat duduk, area rekreasi, maupun elemen estetis taman yaitu adanya vegetasi di sekitar. Pengaturan tempat duduk dibuat berkelompok sedemikian rupa sehingga mampu mendorong terjadinya kedekatan antar penghuni. Kondisi ruang pada *club house* saat menjelang malam memiliki kekurangan pencahayaan, serta banyaknya nyamuk. Kondisi tersebut membuat kurang nyaman bagi penggunaannya. Sedemikian rupa mendorong terjadinya kedekatan antar penghuni.

Dapat dilihat bahwa area tempat duduk disusun berkelompok dengan bentuk alas geometri mengikuti bentuk kolam renang sesuai dengan desain dari pengembang. Tidak ada intervensi penghuni dalam karakter fisik pada ruang komunal di *club house* Alloggio.

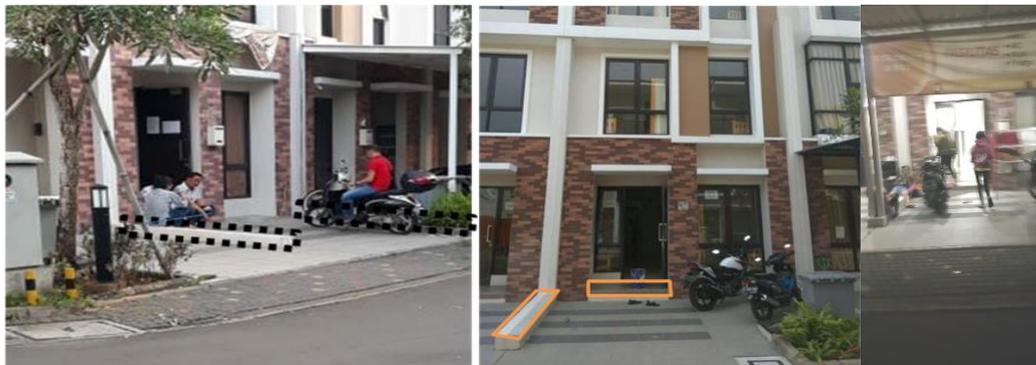
2) Ruang komunal pada unit hunian

**Tabel 1. Ruang komunal skala unit hunian dan sekitar hunian**

TERAS UNIT HUNIAN	UNIT HUNIAN
<p>DESAIN AREA TERAS DAN CARPORT</p> <p>PENGUNAAN</p> <p>● mahasiswa    Kendaraan motor</p>	<p>DESAIN AREA HUNIAN</p> <p>● mahasiswa    ■ furniture</p>
<p>Malam hari (1) dan Siang hari (2)</p>	<p>Siang hari (1) dan Malam hari (2), penggunaan ruang relatif sama</p>

Sumber: Hasil Analisis, 2019

Ruang komunal yang tidak terdesain/direncanakan tercipta ruang untuk duduk dan berbincang. Pada teras dan carport unit hunian, penghuni duduk di perkerasan yang menjadi batas lahan *semi-lesehan* sambil melakukan aktivitas berbincang. Karena dengan sistem *one gate system* perumahan klaster, maka batas kavling rumah difungsikan untuk duduk (seperti terlihat pada tabel).



**Gambar 26 Ruang komunal di sekitar unit hunian**

Sumber: penulis, 2019

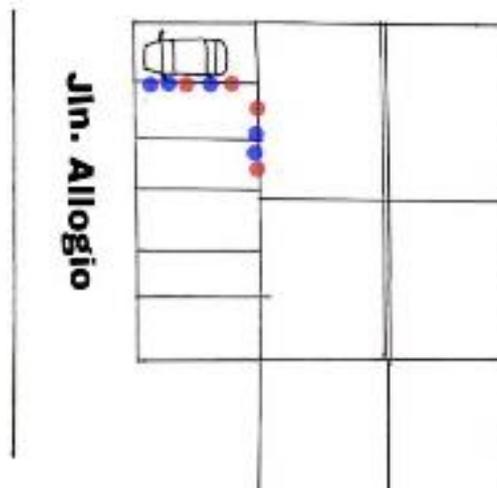
3) Lapangan basket



Lapangan basket digunakan untuk kegiatan rekreatif berolahraga

4) Parkiran kolektif

Kondisi pada parkiran mobil ini tentu sangat tidak layak digunakan untuk bersosialisai dan juga tidak terdesain serta dapat membahayakan penggunanya karena berdekatan langsung pada jalan. Aktivitas yang biasa dilakukan yaitu seperti berbincang dan berkumpul.



**Tabel 2. Analisis Ruang Komunal**

No.	Ruang	Parameter	Intensitas Penggunaan Ruang			Elemen Fisik				Konfigurasi Bentuk / Susunan
			Tinggi	Sedang	Rendah	Peneduh	Elemen atraktif	Vegetasi	Tempat duduk	
1	Club house	Informal Mudah dijangkau	V	V		V	V	V	V	Linier sesuai dengan bentuk kolam renang
2	Teras dan Carport Unit hunian	Informal Mudah dijangkau	V	V		Tidak selalu ada	-	V	-	Linier mengikuti carport
3	Unit hunian	Informal Mudah dijangkau	V	V		-	-	-	V	Linier dengan memanfaatkan sisa ruang pada denah
4	Lapangan basket	Informal Mudah dijangkau				Tidak ada				Linier, tepi lapangan
5	Parkiran kolektif	Informal, Mudah dijangkau		V		Tidak ada				Linier berjajar
6	Student Cafe	formal Jauh dari jangkauan			V	Ada	-	-	-	Berkelompok / cluster

Sumber: Hasil Analisis, 2019

## Kesimpulan

Sifat kegiatan di perumahan klaster khusus kost adalah kegiatan informal. Ruang komunal yang bersifat direncanakan maupun tidak direncanakan memiliki karakter tersendiri. Pada ruang komunal yang telah direncanakan oleh pengembang, intensitas penggunaan harian-nya tinggi pada jam tertentu dengan kegiatan informal. Karakter fisiknya dilihat dari konfigurasi bentuknya yang linear pada sekitar unit hunian, pada area hunian, parkiran kolektif. Hal ini sesuai dengan peruntukkan desainnya. Pada ruang komunal yang tidak direncanakan, elemen fisik berupa penarik/ sesuatu yang atraktif tidak selalu diperlukan.

Dalam mendesain klaster khusus kost, disarankan agar lebih memperhatikan kebutuhan ruang komunal karena penghuni klaster Alloggio merupakan penghuni dengan karakteristik usia yang spesifik dengan latar belakang mahasiswa sehingga kebutuhan untuk mahasiswa dapat diwadahi. Penghuni cenderung menggunakan ruang komunal dengan kegiatan informal. Intensitas penggunaan tinggi pada area terdesain sebagai ruang komunal

## Daftar Pustaka/ Referensi

- Carmona, et.al. 2003. *Pembagian ruang publik*. London: Architectural Press London
- Darmawan, Edy. 2009. *Ruang Publik dalam Arsitektur Kota*. Badan Penerbit Universitas Diponegoro: Semarang
- H. Bonner. 1953. *Social Psychology : An Interdisciplinary Approach*. New York : American Book
- Rosadi dan Andriawan. 2016. *Aplikasi Sistem Informasi Pencarian Tempat Kos Di Kota Bandung Berbasis Android*. VOL (1)
- Sastra, M. 2007. *Landasan Teori ; perumahan dan permukiman*. Yogyakarta : Andi