

# ANALISIS EFEKTIFITAS RUANG BERSAMA DAN RUANG KORIDOR RUSUNAWA GANDA MAGHFIRAH KOTA BANJARMASIN

Aditheia S. Perdana<sup>1\*</sup>, Nuril Ikhsaniyah<sup>1</sup>, Putri W. Avrillyandhita<sup>1</sup>

<sup>1</sup>Program Studi S1 Arsitektur, Universitas Muhammadiyah Banjarmasin, Jl. S. Parman Kompleks RS Islam, Ps. Lama, Kec. Banjarmasin Tengah, Kota Banjarmasin, Kalimantan Selatan 70114  
Email korespondensi: aditheia\_sp@umbjm.ac.id

Received: November 2023; Accepted: November 2023; Published: November 2023

## ABSTRAK

Rusunawa atau rumah susun sewa telah menjadi sebuah solusi dari permasalahan *housing backlog* setiap tahun yang disertai dengan harga lahan yang terus melonjak di kota besar, tanpa terkecuali kota Banjarmasin. Pembangunan rusunawa tidak selalu berhasil sepenuhnya, dikarenakan permasalahan yang muncul tidak hanya persoalan fisik dan materi akan tetapi juga permasalahan sosial. Penghuni rumah susun menjadi kehilangan ruang-ruang interaksi mereka karena ruang-ruang komunal yang telah direncanakan belum berfungsi secara optimal. Penelitian ini menggunakan metode analisis deskriptif kualitatif, yaitu menginterpretasikan data hasil observasi dan wawancara ke dalam bentuk uraian yang lebih mudah dimengerti. Kondisi yang ditemukan adalah warga yang memanfaatkan koridor untuk ruang akses tiap unit menjadi ruang bersama sehingga menyebabkan penyempitan akses koridor tersebut. Penghuni memanfaatkan ruang bersama yang direncanakan dan tidak direncanakan untuk berinteraksi sosial antar penghuni. Pemanfaatan ruang-ruang tersebut bisa dikatakan sebagai bagian dari adaptivitas warga dalam bersosial dan berinteraksi di lingkungan tersebut.

**Kata-kunci:** *efektivitas; ; housing-backlog; hunian; interaksi; koridor; rusunawa*

## ANALYSIS OF SHARED SPACES AND CORRIDOR SPACES EFFECTIVENESS RUSUNAWA GANDA MAGHFIRAH BANJARMASIN CITY

### ABSTRACT

*Rusunawa or rental flats have become a solution to the housing backlog problem every year which is accompanied by land prices that continue to soar, including in the city of Banjarmasin. The construction of flats is not always completely successful, considering that the problems that arise are not only physical and material but also social problems. Flat residents lose their interaction spaces because the planned communal spaces do not function optimally. This research uses a qualitative descriptive analysis method, namely interpreting data from observations and interviews into a presentation that is easier to understand. The condition found was that residents used the corridor for access to each unit as a shared space, causing a narrowing of access to the corridor. Residents utilize planned and unplanned shared spaces for social interaction between residents. The use of these spaces can be said to be part of residents' adaptation to socializing and interacting in the environment.*

**Keywords:** *efectivity; housing-backlog; housing; interaction; corridor; rusunawa*

## PENDAHULUAN

Isu tentang kebutuhan hunian yang dihadapi ibu kota di tiap provinsi semakin kompleks dikarenakan meningkatnya jumlah penduduk pada sebuah perkotaan tanpa terkecuali kota Banjarmasin. Tingkat kelahiran dan urbanisasi penduduk yang kian terus menerus bertambah dihadapkan dengan realita tentang sedikitnya ketersediaan lahan hunian di perkotaan dan nilai lahan yang sulit dijangkau. Keterjangkauan akan lahan hunian ini akan sukar dipenuhi oleh masyarakat berpenghasilan rendah (MBR), dimana kemudian menciptakan area hunian padat penduduk di area yang strategis seperti kawasan tengah kota, area perindustrian dan area pendidikan.

Solusi lain dari pembangunan yang dianggap paling sesuai dengan kondisi tersebut adalah pengembangan hunian vertikal atau umumnya disebut sebagai Rumah Susun Sewa (Rusunawa). Pengembangan rusunawa adalah dampak jelas dari permasalahan tersebut yang terjadi di kota besar terutama di sektor kawasan yang berstatus sebagai CBD (*Central Business District*). Dengan terbatasnya lahan yang terus meroket tiap tahunnya, hunian vertikal sewa ini tentu menjadi sebuah solusi dari kebutuhan hunian urban. Pembangunan rumah susun sewa juga dihubungkan dengan meredakan angka *housing backlog* (Yuliasuti et al., 2020) dimana kebutuhan untuk hunian yang tidak beriringan dengan ketersediaannya. Upaya yang dilakukan dalam menyediakan tempat tinggal layak bagi MBR yang tinggal di perkotaan, juga menjadi prioritas dalam program utama pemerintah di sektor pemukiman. Program tersebut tidak hanya untuk meremajakan wilayah kumuh, juga sebagai upaya dalam menambah ruang terbuka hijau. Menurut Rosilawati (dalam Indrajaya dan Anggraini, 2021) rumah susun menjadi salah satu solusi untuk menuntaskan permasalahan kebutuhan hunian di kota besar.

Pembangunan rusunawa tidak selalu berhasil sepenuhnya, dikarenakan permasalahan yang muncul tidak hanya persoalan fisik dan materi akan tetapi juga permasalahan sosial. Beberapa permasalahan yang hadir merupakan permasalahan sosial dan efektivitas ruang. Kesulitan dalam proses interaksi yang dimana awalnya terjadi secara horizontal, dibiasakan dengan fakta fisik bahwa mereka tinggal di lingkungan berorientasi vertikal. Pendatang baru kemungkinan akan merasa belum biasa karena harus menghadapi kebiasaan baru, termasuk hanya berkomunikasi area tertentu yang tidak seluas halaman hunian horizontal.

Akan tetapi hal tersebut menjadi hal awal untuk penghuni bisa beradaptasi dan terus berinteraksi satu sama lain untuk menjaga keharmonisan sosial di lingkungan rusunawa. Ruang bersama ataupun ruang informal lainnya yang disediakan menjadi sarana berkumpul, berinteraksi dan bersantai antar penghuni rusun yang bisa dikatakan sebagai *third-place* (Nadya dan Herlambang, 2020). Ruang-ruang tersebut juga dirancang menjadi tempat penghuni dalam melakukan aktivitas sosial seperti contohnya mengadakan pengajian atau kumpul keluarga besar di area rusunawa. Akan tetapi pada umumnya, dikarenakan lokasinya terletak di lantai dasar, membuat para warga enggan untuk melakukan aktivitas komunal di ruang-ruang tersebut, sehingga menyebabkan pengalihan fungsi ruang oleh para warga.

## Rusunawa Ganda Maghfirah

Rumah susun sewa atau Rusunawa Ganda Maghfirah (*gambar 1*) ini terletak di jalan Tembus Mantuil, kelurahan kelayan selatan, kecamatan Banjarmasin selatan, kota Banjarmasin, Kalimantan Selatan (*gambar 2*). Rusunawa ini memiliki 3 gedung hunian vertikal yang orientasinya memusat ke satu titik yaitu taman yang ada di tengah kawasan rusunawa tersebut. Rusunawa ini hanya memiliki 1 tipe hunian yaitu tipe 24 dengan syarat untuk memiliki hunian ini adalah salah satunya memiliki penghasilan per bulan yang minimal 3 juta rupiah.

Rusunawa ini memiliki total unit sebanyak 291 hunian yang terbagi dalam 3 blok gedung yang masing-masing memiliki fasilitas ruang bersama atau komunal seperti Taman Pendidikan Al-Quran (TPA), Ruang Pengelola dan Ruang Aula. Ruang Bersama yang semua fasilitas tersebut terletak di lantai dasar pada tiap bangunan rusun. Selain itu rusunawa ini juga memiliki ruang bersama yang terletak di luar gedung yaitu lapangan serbaguna dan taman yang berdasar di area tengah kawasan ini.

### Ruang Komunal

Ruang komunal atau ruang bersama adalah ruang yang diperuntukkan dan digunakan untuk seluruh masyarakat (Sucipto, 2019). Terbentuknya ruang komunal adalah bagian dari interpretasi manusia dengan lingkungannya. Perilaku manusia merupakan pusat perhatian antara hubungan manusia dengan lingkungannya (Purwanto, 2012). Untuk menciptakan keselarasan hubungan tersebut yang akhirnya memunculkan sebuah ruang komunal, maka dibutuhkan katalisator. Katalisator, bisa individu atau kelompok yang secara bersama-sama memicu terjadinya sebuah aktivitas, diskusi atau topik umum (Tamariska et al., 2019), berpengaruh dalam keselarasan ruang komunal. Tamariska et al., (2019) juga menyatakan bahwa Peranan dari ruang komunal ini adalah sebagai penunjang dari 3 aspek yaitu sosial-kesehatan, sosial-ekonomi dan murni aktivitas sosial.

### Ruang Koridor

Koridor atau ruang koridor adalah elemen yang selalu muncul dalam setiap ruang publik. Zahnd dalam (Widyastuti, 2021) menjelaskan koridor dapat berupa ruang plaza, jalan atau lorong yang memanjang yang terdiri dari deretan bangunan, pohon, atau perabot jalan untuk menghubungkan dua kawasan dan menunjukkan kualitas fisik ruang tersebut. Apabila dihubungkan dengan rusun yang merupakan konsep dari hunian yang merupakan transformasi dari hunian horizontal ke hunian vertikal, maka koridor yang sarana yang menghubungkan antara unit ke unit dan unit ke ruang lainnya juga berfungsi sama seperti koridor di hunian pada umumnya. Dimana jaringan jalan pada kampung kota bila dilihat dari konteks privat dan publik dapat dipahami sebagai ruang sosial akibat fungsinya sebagai wadah aktivitas masyarakat (Putera dalam Ulum et al., 2015). Dalam penelitiannya Van and Hardi (2017) menyatakan bahwa warga rusun sering melakukan interaksi di selasar lantai hunian akan tetapi ini banyak dilakukan oleh intern unit.

## METODE

Observasi efektivitas ruang bersama dan ruang koridor di rusunawa Ganda Maghfirah menggunakan kamera dan alat tulis. Kegiatan wawancara dilaksanakan dengan menggunakan pertanyaan-pertanyaan terbuka. Wawancara dilakukan untuk mendapatkan

data yang tidak ada pada saat observasi. Proses analisis yang diterapkan dalam penelitian ini adalah analisis deskriptif kualitatif (Groat and Wang, 2013). Suryani menyatakan bahwa metode kualitatif digunakan untuk mendapat data yang mendalam yang mengandung makna yaitu data yang sebenarnya dan data yang pasti (Nurzamni and Marlina, 2019). Proses penelitian ini pertama-tama melakukan observasi terlebih dahulu untuk melihat bagaimana secara natural para warga rusunawa beraktivitas dan berinteraksi di tiap ruang dengan menggunakan kamera. Kemudian melakukan wawancara secara terbuka untuk mendapatkan data berdasarkan perspektif dari pengguna rusunawa bagaimana pemanfaatan ruang bersama dan ruang koridor. Kemudian data lapangan dikumpulkan untuk dilakukan penyusunan data analisis agar mendapatkan temuan efektivitas dari kedua jenis ruang tersebut.



**Gambar 1.** Rusunawa Ganda Maghfirah



**Gambar 2.** Lokasi Rusunawa Ganda Maghfirah

## HASIL DAN DISKUSI

Rusunawa Ganda Maghfirah memiliki beberapa hasil yang sesuai dan tidak sesuai dengan beberapa teori yang disampaikan sebelumnya. Beberapa hasil menunjukkan tentang kesesuaian dari pemanfaatan ruang yang telah dibentuk, kesesuaian dengan terbentuknya secara natural atau naluri interaksi berdasarkan kebiasaan pada umumnya dan ketidak sesuainya ruang yang telah dibentuk dengan pemanfaatan oleh warga daripada ruangan tersebut. Selanjutnya di bawah ini akan dipaparkan beberapa bagian berdasarkan klasifikasi ruang yang diteliti.

### Ruang Komunal dan Koridor di Rusunawa Ganda Maghfirah

Rusunawa ini memiliki beberapa ruang komunal sebagai bagian dari fasilitas yang tentu disediakan oleh pemerintah untuk mewadahi aktivitas warga secara keseluruhan dan ruang koridor yang tentu sebagai elemen wajib bagi sebuah gedung yang berfungsi sebagai penghubung antar ruangan di dalamnya. Berikut di bawah ini adalah daftar ruang komunal beserta letaknya di dalam kawasan Rusunawa Ganda Maghfirah :

1. Aula (terletak di ketiga gedung) (*gambar 4*)
2. Ruang Tengah *Void* (terletak di dalam 2 gedung)
3. Ruang Taman Tengah (terletak hanya di 1 gedung) (*gambar 5*)
4. Ruang TPA (terletak di ketiga gedung)
5. Taman (terletak di tengah kawasan rusun)
6. Lapangan (terletak di sebelah utara taman)



**Gambar 3.** Lapangan Serbaguna



**Gambar 4.** Taman Tengah, Rusunawa Ganda Maghfirah

Ruang aula pada rusun ini diperuntukkan untuk kegiatan penghuni dalam kegiatan bersama seperti acara pernikahan, pertemuan rutin, pengajian, dsb. Ruang tengah yang berada di lantai dasar ini berada di bawah *void*, fungsinya tidak terlihat dengan jelas akan tetapi memiliki dimensi kurang lebih 6 meter. Untuk ruang taman tengah terletak hanya di salah satu gedung yang berada di sebelah utara kawasan. Ruang TPA berada di lantai dasar dan tersedia tiap gedung rusun yang dimana peruntukannya untuk ruang belajar. Ruang Taman dan Lapangan terletak di tengah-tengah dari ke 3 gedung rusun yang dimanfaatkan untuk berbagai macam kegiatan luar ruangan.

### Efektivitas Ruang Koridor

Hasil dari observasi yang dilakukan, ditemukan bahwa pada beberapa bagian ruang koridor tidak hanya dijadikan sebagai ruang sirkulasi dan interaksi, akan tetapi juga menjadi ruang jemur, bersantai, mengobrol sembari mengupas bahan dapur dan juga sebagai ruang penyimpanan barang pribadi (sepeda, rak sepatu, jemuran pakaian, dsb) (gambar 6).



**Gambar 4.** Ruang Aula



**Gambar 5.** Ruang Taman Tengah di Gedung Rusun Utara



**Gambar 6.** Suasana Ruang Koridor yang menjadi ruang multifungsi.

Efek dari bertambahnya peruntukan dari ruang koridor ini tentunya merimbas kepada dimensi aksesibilitas, mengingat ukurannya kurang lebih hanya 1,2-1,5 meter. Dengan berkurangnya dimensi ini memungkinkan apabila kegiatan atau aktivitas tambahan tersebut bertahan secara permanen, maka di situasi tertentu yang bersifat darurat (seperti kebakaran, asap, gempa bumi) akan berdampak kepada tidak efektifnya ruang koridor sebagai sarana sirkulasi gedung. Ruang publik (termasuk jalan) harus dilihat sebagai area multifungsi untuk interaksi sosial, pertukaran ekonomi, dan ekspresi kultural di antara keberagaman perbedaan orang (Firdaus dan Utomo, 2022). Sehingga secara kultur di Rusunawa Ganda Maghfirah memang sangat memungkinkan terjadinya interaksi di koridor dan menjadikannya sebagai *third-place*.

### **Efektivitas Ruang Komunal**

Ruang Komunal yang berada di lantai dasar cenderung terlihat sepi yang di mana fungsi sebenarnya adalah sebagai aula dan ruang berkumpul, dijadikan sebagai ruang untuk parkir sepeda (gambar 7 & 8). Ruang komunal yang terlihat ramai di waktu tertentu adalah ruang taman dan lapangan yang berada di bagian luar gedung dikarenakan sering terdapat penjual sayur keliling atau pedagang makanan lainnya (gambar 9).



**Gambar 7.** Ruang Aula digunakan sebagai parkir sepeda



**Gambar 8.** Suasana Koridor Ruang Lantai Dasar



**Gambar 9.** Jalan Paving di depan Taman

Ruang Komunal yang disediakan dengan layak akan tetapi difungsikan tidak sebagaimana mestinya. Hal ini dimungkinkan terjadi karena adanya pengaruh budaya dari horizontal ke vertikal yang masih belum terbiasa sehingga banyak ruang komunal yang tidak dimanfaatkan dengan baik. Firdaus dan Utomo (2022) menyatakan bahwa ruang publik adalah esensi dari keuntungan suatu kota, sehingga menjadikan ruang publik berkelanjutan adalah langkah awal suatu untuk membangun kota yang berkelanjutan dalam segi ekonomi, produktivitas, identitas, sosial dan kualitas hidup masyarakat secara keseluruhan. Dengan disediakannya fasilitas ruang bersama di Rusunawa Ganda Maghfirah dan dengan pemanfaatan yang baik maka dapat dikatakan rusunawa ini sebagai bagian dari proses dalam Pembangunan kota berkelanjutan.

## **KESIMPULAN**

Ruang komunal dan Ruang Koridor yang dibentuk maupun yang terbentuk di Rusunawa Ganda Maghfirah merupakan bagian dari upaya masyarakat dalam beradaptasi dengan lingkungan untuk memenuhi kebutuhan interaksi sosial mereka. Mengingat juga bahwa manusia sebagai makhluk yang adaptif akan tetapi juga memiliki masa transisi dalam penyesuaiannya. Faktor kenyamanan juga penting dalam bangunan rusun ini yang di mana kenyamanan tersebut berpengaruh terhadap keberlangsungan fungsi dari rusunawa ini. Hal ini diperkuat oleh penelitian (Fajarwati, 2023) yang menyatakan bahwa



kenyamanan bangunan menjadi faktor penting bagi pengguna agar betah beraktivitas di dalamnya.

Untuk mengatasi hal tersebut, bisa melakukan pemetaan ulang perilaku dari warga, guna dapat menempatkan sebuah intervensi berupa inovasi yang bisa menyelesaikan permasalahan ruang yang tidak efektif di ruang komunal maupun di koridor. Hal pertama yang mungkin bisa dilakukan adalah dengan memberi intervensi yang bersifat *reverse psychology* (MacDonald et al., 2011), yaitu membiarkan hal yang sudah ada di rusunawa akan tetapi wujudnya bisa diubah menjadi sesuatu (benda atau aktivitas) yang lebih jelas dan tertata tanpa mengindahkan budaya yang sudah terjadi di Rusunawa Ganda Magfirah.

### UCAPAN TERIMA KASIH

Terima kasih kepada pengelola Rusunawa Ganda Magfirah yang telah mempersilahkan dan menyediakan waktu untuk kami dapat berkegiatan di lingkungannya. Terima kasih juga saya ucapkan kepada Kepala Program Studi Arsitektur Universitas Muhammadiyah Banjarmasin yang telah memberikan izin untuk melakukan penelitian ini.

### DAFTAR PUSTAKA

- Fajarwati, A.N., 2023. Evaluasi dan Redesain Ruang Komunal Mahasiswa dengan Metode POE di Gedung Perkuliahan JTS, Polinema. *Tekstur (Jurnal Arsitektur)* 4, 153–163.
- Firdaus, A.I., Utomo, H.P., 2022. Kajian Implementasi Sustainable Public Space pada Kebun Bibit Wonorejo, Surabaya. *Border: Jurnal Arsitektur* 4, 83–94.
- Groat, L.N., Wang, D., 2013. *Architectural research methods*. John Wiley & Sons.
- Indrajaya, R., Anggraini, D., 2021. Perancangan Rusunawa Sebagai Hunian Sehat Dan Berkelanjutan Bagi Mbr Di Kapuk, Jakarta Barat. *Jurnal Sains, Teknologi, Urban, Perancangan, Arsitektur (Stupa)* 3, 1295–1308.
- MacDonald, G., Nail, P.R., Harper, J.R., 2011. Do people use reverse psychology? An exploration of strategic self-anticonformity. *Social Influence* 6, 1–14.
- Nadya, O., Herlambang, S., 2020. Eksplorasi ruang komunal dan informal di kehidupan kampung kota Jakarta dalam Proyek Balai Budaya Kolektif dan Anak Paseban. *Jurnal Sains, Teknologi, Urban, Perancangan, Arsitektur (Stupa)* 2, 1383–1398.
- Nurzamni, D.H., Marlina, A., 2019. Identifikasi Pola Perilaku pada Ruang Komunal Angkringan. *Region: Jurnal Pembangunan Wilayah dan Perencanaan Partisipatif* 14, 66–79.
- Purwanto, E., 2012. Pola Ruang Komunal di Rumah Susun Bandarharjo Semarang. *DIMENSI (Journal of Architecture and Built Environment)* 39, 23–30.
- Sucipto, I.B., 2019. Communal Space Typology for Improving Social Interaction of Residents For Social Housing in Jakarta. *Jurnal Lingkungan Binaan Indonesia* 10, 132–137.
- Tamariska, S.R., Lestari, A.D.E., Septania, E.N., Ulum, M.S., 2019. Peran Ruang Komunal dalam Menciptakan Sense of Community Studi Komparasi Perumahan Terencana dan Perumahan Tidak Terencana. *Jurnal Koridor* 10, 65–73.
- Ulum, S.M., Mustikawati, T., Ridjal, A.M., 2015. Koridor Kampung Kota sebagai Ruang Komunikasi Informal.

- Van, H., Hardi, J., 2017. Pola Pemanfaatan Ruang Bersama pada Rusunawa Jatinegara Barat. *Vitruvian: Jurnal Arsitektur, Bangunan, dan Lingkungan* 6, 185918.
- Widyastuti, D.T., 2021. Identifikasi Legibilitas pada Koridor Jalan Affandi, Sleman. *Pawon: Jurnal Arsitektur* 5, 151–168.
- Yuliasuti, N., Tyas, W., Sari, D., 2020. KORPRI housing development in Salatiga City: Backlog, problems and sustainability. Presented at the IOP Conference Series: Earth and Environmental Science, IOP Publishing, p. 012027.