

---

## **STUDI BANDING PENATAAN RUANG LUAR PADA RUSUN RAWA BEBEK DAN RUSUN CIPINANG MUARA**

Anggie Angellina Putri, Widiyanti

Email : widiyanti@gmail.com  
Universitas Krisnadwipayana

Jalan Raya Jatiwaringin, RT. 03 / RW. 04, Jatiwaringin, Pondok Gede

### **ABSTRAK**

Kebijakan Pemerintah untuk mengembangkan hunian secara vertikal diatur dalam Undang-undang nomor 20 Tahun 2011 tentang rumah susun, termasuk kebijakan pengelolaannya. Rusun menjadi jawaban atas terbatasnya lahan untuk pemukiman di daerah perkotaan. Karena mahalnya harga tanah di kota besar maka masyarakat terpaksa membeli rumah di luar kota. Penataan ruang luar di rusun dapat direncanakan di berbagai area luar bangunan dan berbagai metode yang dapat diterapkan pada bangunan rusun agar bisa mencapai kenyamanan yang diinginkan. Rumah Susun Rawa Bebek yang berlokasi di Inspeksi Kanal Banjir Timur, Kelurahan Pulo Gebang, Kecamatan Cakung Jakarta Timur, dan Rusun Cipinang Muara, berlokasi di jalan Cipinang Muara 2 No.206 Kelurahan Pondok Bambu Kecamatan Duren Sawit, Kota Jakarta Timur. Permasalahan dalam penelitian ini yaitu Apa manfaat penataan ruang luar dan Bagaimana standar ruang luar pada rusun. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana penataan ruang luar pada rusun rawa bebek dan rusun cipinang muara dan juga untuk menginformasikan kepada pembaca bagaimana bagaimana penerapan tata ruang luar. Metode yang akan digunakan dalam penelitian ini yaitu akan menggunakan gabungan dari dua metode yaitu deskriptif dan kualitatif. Analisis deskriptif akan digunakan pada variabel penelitian mengenai Tata ruang luar yang terdapat pada rusun. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Rusun Rawa Bebek dan Rusun Cipinang Muara memiliki tempat parkir, taman, lapangan olahraga dan Tempat ibadah yang berfungsi dengan baik, dan sesuai dengan standar.

**Kata kunci : penataan, ruang luar, rusun.**

### **ABSTRACT**

*The Government's policy to develop housing vertically is regulated in Law number 20 of 2011 concerning flats, including their management policies. Flats are the answer to the limited land for settlements in urban areas. Due to the high price of land in big cities, people are forced to buy houses outside the city. The arrangement of outer space in flats can be planned in various areas outside the building and various methods that can be applied to flats in order to achieve the desired comfort. The Rawa Bebek Flats are located at the East Flood Canal Inspection, Pulo Gebang Village, Cakung District, East Jakarta, and Cipinang Muara Flats, located at Jalan Cipinang Muara 2 No.206 Pondok Bambu Village, Duren Sawit District, East Jakarta City. The problems in this research are what are the benefits of outdoor spatial planning and how are the outer space standards in flats. The purpose of this study is to find out how the outer space is arranged in the Rawa Bebek and Cipinang Muara flats and also to inform readers about how the outdoor layout is implemented. The method to be used in this research is a combination of two methods, namely descriptive and qualitative. Descriptive analysis will be used on research variables regarding the outer layout of the flats. The results showed that Rawa Bebek Flats and Cipinang Muara Flats have parking lots, parks, sports fields and places of worship that function properly, and are in accordance with standards. Keywords: Arrangement, Outdoor Space, Rusun.*

## 1. PENDAHULUAN

Jakarta sebagai ibukota negara juga tidak terlepas dari persoalan kebutuhan hunian, dimana backlog perumahan sekitar 300 ribu unit, di sisi lain perkembangan Kota Jakarta memiliki kendala dalam keterbatasan lahan dan mahalnya harga tanah, sehingga alternatif hunian vertikal tidak dapat dihindari. Dalam hal pemenuhan kebutuhan hunian di Jakarta, tidak hanya dapat dilakukan oleh pemerintah, keterlibatan swasta juga sangat penting guna mempercepat penyediaan hunian, termasuk pengembangan rumah susun, karena rumah susun memiliki peran strategis dalam merespon kebutuhan perumahan dan permukiman di kota metropolitan yang mempunyai beban tekanan internal dan eksternal yang kuat.

Penataan ruang luar di rusun dapat direncanakan di berbagai area luar bangunan dan berbagai metode yang dapat diterapkan pada bangunan rusun agar bisa mencapai kenyamanan yang diinginkan. Warga yang tinggal di rusun terdiri dari berbagai usia dari kecil hingga dewasa. Penataan ruang luar yang tepat akan membuat seluruh penghuni merasa nyaman.

## 2. METODOLOGI

Metode pengumpulan data diperoleh dari data primer dan data sekunder. Data Primer Data yang di peroleh melalui observasi maupun survei lapangan, dengan tujuan untuk memperoleh gambaran dan informasi aktual mengenai kondisi dan kondisi yang ada di lapangan. Data Sekunder Data yang diperoleh melalui sumber - sumber tidak langsung berupa dokumen serta referensi yang berkaitan dengan tema yang diambil.

## 3. LANDASAN TEORI

### 3.1 Definisi Rusun

Rumah Susun (Rusun) adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal

maupun vertikal dan merupakan satuansatuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.

### 3.2 Definisi Ruang Luar

Ruang luar ialah ruang yang terjadi dengan membatasi alam. Ruang luar dipisahkan dari alam dengan memberi frame, atau batasan tertentu, bukanlah alam itu sendiri yang meluas sampai tak terhingga. Ruang luar juga berarti sebagai lingkungan luar buatan manusia dengan maksud tertentu.

#### 3.2.1 Teori Ruang Luar

##### 1. Tempat parkir

Parkir merupakan kendaraan yang sedang berhenti atau tidak bergerak untuk beberapa saat dan ditinggalkan pengemudinya. (Kementerian Pekerjaan Umum : 2014). Peraturan Pemerintahan Nomor 43 tahun 1993 menjelaskan parkir adalah suatu keadaan dimana kendaraan tidak bergerak dalam jangka waktu tertentu atau tidak bersifat sementara. Menurut Direktorat Jenderal Perhubungan Darat, Posisi parkir off-street dapat dibedakan menjadi tiga yaitu :

- a. Parkir kendaraan
- b. Membentuk sudut 90°
- c. Membentuk sudut 30°, 45° dan

60°

##### 2. Taman

Pengertian taman secara umum adalah sebuah area yang mempunyai ruang dalam berbagai kondisi. Kondisi yang dimaksud diantaranya lokasi, ukuran atau luasan, iklim, dan kondisi khusus lainnya seperti tujuan serta fungsi spesifik dari pembangunan taman (Sintia dan Murhananto, 2004). menurut The Green Flag Award (2017) yang merupakan standar nasional taman di Inggris, untuk menilai kualitas Taman dan Ruang Terbuka Hijau ditentukan kriteria sebagai berikut:

1. Tempat yang Ramah (a welcoming place) Ketika mendekati atau memasuki taman,

manajemen yang baik, tegasnya, perlu tindakan-tindakan mengaktualkan fungsi dan peran

kesan keseluruhan untuk setiap anggota masyarakat harus positif (terlepas dari tujuan kunjungan).

masjid dengan memberi warna dan nafas modern.

2. Sehat, nyaman, dan aman. Peralatan dan fasilitas harus aman dan nyaman untuk digunakan - Harus menjadi tempat yang aman untuk semua anggota masyarakat yang menggunakan.
3. Bersih dan Terpelihara (clean and well maintained) Taman harus dalam keadaan bersih dan terpelihara untuk menjaga nilai estetika, kesehatan dan keamanan, maka poin-poin yang harus dipenuhi diantaranya Sampah buangan harus dikelola dengan baik, tanaman, dan bangunan harus dipelihara dengan baik.

### 3. Lapangan olahraga

Menurut catatan Departemen PU, fasilitas olahraga berupa lapangan olahraga yang dilengkapi oleh minimal 4 unit atau lebih lapangan olahraga lainnya seperti lapangan basket, lapangan volley, atletik, futsal dan gym area. Seluruh fasilitas olahraga tersebut terbuka untuk umum.

Soepartono (2000:6) mengatakan bahwa sarana olahraga biasanya dipakai ataupun dimanfaatkan untuk pelaksanaan kegiatan olahraga dan pendidikan jasmani, Standar Sarana Prasarana Lapangan Olahraga yaitu memiliki Jogging Track, Lapangan basket, Lapangan sepak bola, Lapangan Voli.

### 4. Tempat ibadah

Tempat ibadah bagi umat muslim merupakan masjid. Dilihat dari segi harfiah masjid berarti tempat sembahyang. Istilah masjid mengandung pengertian tempat ibadah bagi umat Islam untuk melaksanakan kewajiban shalat lima waktu. Pada masa sekarang masjid semakin perlu untuk difungsikan, diperluaskan jangkauan aktivitas dan pelayanannya serta ditangani dengan organisasi dan

## 4. Hasil dan Pembahasan

### 4.1 Pembahasan Rusun Rawa Bebek 1.

#### Tempat Parkir

Ketersediaan lapangan di Rusun Rawa Bebek belum memadai dan belum sesuai dengan standar, menyatakan bahwa permukiman perkotaan perlu disediakan fasilitas berupa tempat parkir. Fasilitas berupa tempat parkir tidak memenuhi kebutuhan penghuni yaitu mendapatkan tempat khusus menyimpan kendaraan pribadinya. Pihak pengelola Hunian Rusun Rawa Bebek telah menyediakan tempat parkir khusus kendaraan bermotor yang berada di Blok B, didepan Blok Merak dan sepanjang jalan blok hunian, tetapi belum menyediakan tempat parkir untuk kendaraan mobil.

#### 2. Taman

Ketersediaan taman Hunian Rusun Rawa Bebek telah memadai dan sesuai dengan standar, yang menyatakan bahwa lingkungan rusun perlu disediakan fasilitas berupa taman. Penghuni merasa puas pada hunian karena telah tersedianya fasilitas taman dan sudah memenuhi kebutuhan dan keinginan penghuni rusun yaitu sebagai tempat hiburan atau rekreasi bermain anak, sarana pertemuan antar penghuni dan dapat digunakan oleh setiap umur.

#### 3. Lapangan Olahraga

Pihak pengelola rusun telah menyediakan dua lapangan yang

berlokasi di belakang Blok Merpati dan berada disamping pintu masuk rusun. Ketersediaan lapangan di Hunian Rusun Rawa Bebek telah memadai dan sesuai dengan standar yang menyatakan lingkungan rusun perlu disediakan fasilitas berupa lapangan. Penghuni rusun merasa puas pada Hunian Rusun Rawa Bebek, karena fasilitas lapangan telah tersedia dan telah memenuhi kebutuhan penghuni yaitu

memiliki tempat untuk bermain dan berolahraga yang layak.

#### 4. Tempat Ibadah

Sarana peribadatan memiliki jarak yang dekat dengan Hunian Rusun Rawa Bebek, sehingga tidak memerlukan transportasi untuk menuju fasilitas peribadatan.

Ketersediaan sarana peribadatan di Hunian Rusun Rawa Bebek telah tersedia sesuai dengan standar (rusun) menyatakan bahwa permukiman satu kebutuhan dasar setiap masyarakat. perkotaan dan lingkungan rusun perlu disediakan sarana peribadatan berupa mushalla atau masjid. Tersediannya tidak memerlukan transportasi untuk sarana peribadatan di Hunian Rusun menuju fasilitas peribadatan. Rawa Bebek memudahkan penghuni rusun dalam beribadah dan semakin ketersediaan sarana peribadatan di tinggi tingkat pemanfaatan terhadap Hunian Rusun Rawa Bebek telah fasilitas peribadatan. tersedia sesuai dengan standar (rusun) menyatakan bahwa permukiman

#### 4.2 Pembahasan Rusun Cipinang Muara perkotaan dan lingkungan rusun perlu disediakan sarana peribadatan berupa

1. Tempat Parkir mushalla atau masjid. Tersediannya sarana peribadatan di Hunian Rusun Pada sarana parkir yang terdapat rusun Rawa Bebek memudahkan penghuni cipinang muara terdapat halaman parkir rusun dalam beribadah dan semakin rusun seluas sekitar 200 meter<sup>2</sup>. tinggi tingkat pemanfaatan terhadap Kendaraan yang terparkir pada halaman fasilitas peribadatan. Di sekitar rusun rusun juga terdapat kendaraan motor cipinang muara juga terdapat sarana maupun mobil milik penghuni rusun. peribadatan. Lokasi masjid raya Puhak pengelola rusun cipinang muara cipinang muara berlokasi dekat dengan menyediakan tempat untuk rusun. Berjarak 500 m dapat ditempuh memarkirkan kendaraan beroda empat. dengan berjalan kaki 5 menit.

#### 2. Taman **5. Kesimpulan**

Pada Rusun Cipinang Muara juga Berdasarkan dari rumusan masalah dan hasil terdapat area bermain untuk anak yaitu penelitian terdapat pengaruh yang positif dan taman. Pada taman terdapat fasilitas signifikan terhadap penelitian yang berjudul permainan anak seperti ayunan, “STUDI BANDING PENATAAN RUANG perosotan, jungkat jungkit dan juga LUAR PADA RUSUN RAWA BEBEK DAN tempat duduk untuk penghuni dapat RUSUN CIPINANG MUARA”. maka dapat bersantai. Area pada taman juga ditarik kesimpulan bahwa manfaat dan fungsi terawat dan bersih. Aktivitas yang penataan ruang luar dari dua lokasi masih dilakukan yaitu bermain di arena kurang maksimal, karena pada rusun rawa permainan, mengobrol, memberi anak bebek tempat parkir belum memenuhi standar makan, ataupun sekedar duduk saja. tempat parkir kendaraan roda empat bagi para penghuni. Berdasarkan pada data yang telah

3. Lapangan Olahraga dikumpulkan dan pengujian yang telah dilakukan terdapat pengaruh positif dan Pihak pengelola rusun telah signifikan secara parsial dari fasilitas Rusun menyediakan dua lapangan yang Rawa Bebek dan rusun cipinang muara berlokasi di belakang Blok Merpati dan terhadap standar ruang luar pada rusun yaitu berada disamping pintu masuk rusun. rusun rawa bebek dan rusun cipinang muara Ketersediaan lapangan di Hunian telah memenuhi standar yang sesuai pada Rusun Rawa Bebek telah memadai dan tempat parkir, taman, lapangan olahraga dan sesuai dengan standar yang menyatakan tempat ibadah. lingkungan rusun perlu disediakan fasilitas berupa lapangan. Penghuni rusun merasa puas pada Hunian Rusun

Rawa Bebek, karena fasilitas lapangan telah tersedia dan telah memenuhi kebutuhan penghuni yaitu memiliki tempat untuk bermain dan berolahraga yang layak.

---

#### DAFTAR PUSTAKA

Isniar Tiurma Leonora Ritonga, ST., MT., MM.  
(2021). ANALISA PENATAAN RUANG  
(LUAR) DI RUSUNAWA BELAWAN  
TERHADAP KENYAMANAN  
BEROSIALISASI PENGHUNI (STUDI KASUS:  
RUSUNAWA BELAWAN), Jurnal Sains dan  
Teknologi, 15(1), 65-6