

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Perkembangan pesat kota-kota besar di Indonesia, khususnya Jakarta, telah mendorong meningkatnya kebutuhan akan hunian yang layak. Keterbatasan lahan, tingginya harga tanah, serta pertumbuhan penduduk yang pesat menjadikan pengembangan hunian vertikal sebagai solusi strategis dalam memenuhi kebutuhan tempat tinggal di kawasan perkotaan¹. Hunian vertikal dinilai mampu menjawab persoalan efisiensi lahan sekaligus mengakomodasi jumlah penduduk yang terus meningkat.

Permasalahan hunian di Jakarta semakin mendesak seiring dengan tingginya *backlog* kebutuhan perumahan. Berdasarkan data Survei Sosial Ekonomi Nasional (Susenas) BPS tahun 2023, *backlog* perumahan di kawasan Jabodetabek mencapai lebih dari 2,9 juta unit, dengan kontribusi terbesar berasal dari DKI Jakarta sekitar 1,38 juta unit. Sementara itu, Pemerintah Provinsi DKI Jakarta telah membangun sebanyak 33.830 unit rusunawa hingga tahun 2024 yang tersebar dalam 156 blok dan 87 tower di lima wilayah kota administrasi².

¹ Adityarini Natalisa, Ina Indah Rahmadani, dan Iskandar, Kajian Ruang pada Hunian Vertikal untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah dengan Pendekatan Aspek Sosial dan Protokol Kesehatan di Jakarta, *Jurnal Teknik Sipil Arsitektur*, Vol. 20, 2021, hlm. 24

² Tabloid Bongkar. 2025. Pemprov DKI Sudah Bangun 33.830 Unit Rusunawa Hingga Tahun 2024. <https://tabloidbongkar.com/pemprov-dki-sudah-bangun-33-830-unit-rusunawa-hingga-tahun-2024/> (Diakses 10 Februari 2026)

Rumah Susun Sederhana Sewa (rusunawa) merupakan salah satu bentuk kebijakan pemerintah dalam penyediaan hunian vertikal bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Rusunawa Rawa Bebek di Jakarta Timur menjadi salah satu contoh implementasi program tersebut, yang dibangun sebagai upaya relokasi warga dari kawasan permukiman kumuh seperti Pasar Ikan dan Bukit Duri. Rusunawa ini dilengkapi dengan berbagai fasilitas umum, seperti taman, lapangan bermain, ruang pertemuan, serta ruang-ruang komunal lainnya yang dapat dimanfaatkan oleh penghuni.

Namun demikian, peralihan dari hunian horizontal ke hunian vertikal tidak hanya membawa perubahan secara fisik, tetapi juga berdampak pada aspek sosial kehidupan penghuni. Perubahan bentuk hunian ini memengaruhi pola interaksi sosial, cara beradaptasi, serta pemanfaatan ruang oleh penghuni dalam kehidupan sehari-hari. Dalam konteks ini, ruang komunal memiliki peran penting sebagai wadah interaksi sosial dan pembentukan komunitas di lingkungan hunian vertikal.

Ruang komunal merupakan ruang bersama yang dimanfaatkan secara kolektif oleh penghuni untuk berbagai aktivitas sosial, baik formal maupun informal. Dalam hunian vertikal, ruang komunal tidak hanya berfungsi sebagai fasilitas fisik, tetapi juga sebagai sarana untuk membangun hubungan sosial, memperkuat solidaritas, serta menciptakan kehidupan komunitas yang harmonis di tengah keterbatasan ruang privat³.

³ Ilman Basthian Sucipto, Spektrum Ruang Komunal sebagai Wadah Interaksi Sosial bagi Penghuni pada Rumah Susun Sederhana Sewa di Jakarta, *Jurnal Lingkungan Binaan Indonesia*, Vol. 10, 2021,

Di Rusunawa Rawa Bebek, ruang komunal mencakup selasar, lorong antarblok, RPTRA (Ruang Publik Terpadu Ramah Anak), aula serbaguna, mushola, serta area terbuka lainnya yang digunakan secara fleksibel oleh penghuni. Pemanfaatan ruang komunal dalam hunian vertikal dapat bervariasi tergantung pada desain area umum, fasilitas, dan aksesibilitas⁴. Desain ruang komunal yang efektif dapat mendorong interaksi sosial yang sehat di antara penghuni rusunawa. Serta optimalisasi ruang komunal menjadi kunci penting dalam menciptakan lingkungan yang ramah dan berkelanjutan bagi para penghuninya⁵. Namun, seringkali ruang-ruang ini tidak dimanfaatkan secara optimal, yang dapat menghambat terciptanya komunitas yang harmonis.

Dalam perspektif sosiologi, ruang komunal seharusnya mampu mendukung keberlangsungan sistem sosial penghuni. Hal ini dapat dianalisis melalui pendekatan AGIL yang dikemukakan oleh Talcott Parsons, yang meliputi fungsi adaptasi (*adaptation*), pencapaian tujuan (*goal attainment*), integrasi (*integration*), dan pemeliharaan pola (*latency*). Melalui pendekatan ini, pemanfaatan ruang komunal dapat dikaji tidak hanya dari aspek fisik, tetapi juga dari sejauh mana ruang tersebut mampu memenuhi fungsi sosial bagi penghuni hunian vertikal.

Penelitian mengenai pemanfaatan ruang komunal dalam hunian vertikal di

hlm. 133

⁴ Annisa Aulia Suwandi, dan Ratna Dewi Nur'aini, Kajian Arsitektur Perilaku pada Bangunan Hunian Vertikal (Studi Kasus: Rumah Susun Penggilingan Tower E, Jakarta Timur), *Jurnal Arsitektur Purwarupa*, Vol. 5, 2021, hlm. 24

⁵ Mekar Sari Suteja, Dewi Ratnaningrum, dan Diah Anggraini, Evaluasi Ruang Publik sebagai Ruang Sosial yang Ramah Anak pada Peremajaan Rusunawa Tambora, *Jurnal Muara Sains, Teknologi, Kedokteran, dan Ilmu Kesehatan*, Vol. 2, 2018, hlm. 487

Indonesia telah banyak dilakukan, namun masih terdapat kesenjangan penelitian yang signifikan, khususnya terkait dengan Rusunawa Rawa Bebek. Sebagai contoh, studi yang dilakukan oleh Widiananda pada tahun 2018, meneliti peranan dan pemanfaatan ruang publik pada permukiman kampung vertikal di Rusun Pekunden, Semarang, dan menemukan bahwa ruang publik dapat membentuk komunitas dinamis serta meningkatkan interaksi sosial antar penghuni dan masyarakat sekitar⁶. Namun, penelitian tersebut tidak mencakup konteks Rusunawa dengan karakteristik sosial ekonomi yang berbeda. Rusunawa ini dihuni oleh berbagai kelompok masyarakat, termasuk keluarga, yang memiliki kebutuhan dan pola interaksi sosial yang berbeda.

Hingga saat ini, penelitian yang secara khusus mengkaji pola pemanfaatan ruang komunal di Rusunawa Rawa Bebek masih terbatas. Padahal, rusunawa ini memiliki beragam fasilitas ruang komunal yang potensial untuk mendukung aktivitas sosial penghuni, seperti ruang serbaguna, mushola, ruang komersial, dan area terbuka. Oleh karena itu, diperlukan penelitian yang lebih mendalam untuk memahami bagaimana ruang-ruang komunal tersebut dimanfaatkan oleh penghuni serta sejauh mana ruang tersebut mampu memenuhi fungsi sosial dalam kehidupan sehari-hari.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, maka penting untuk dilakukan penelitian dengan harapan dapat membantu memberikan kajian pola

⁶ Alif Bagoes Widiananda, Peranan dan Pemanfaatan Ruang Publik Pada Permukiman Kampung Vertikal Rusun Pekunden Kota Semarang, *Jurnal Pembangunan Wilayah dan Kota*, Vol. 14, 2018, hlm. 3

pemanfaatan ruang komunal di Rusunawa dengan judul “Pola Pemanfaatan Ruang Komunal dalam Mendukung Fungsi Sosial Penghuni Hunian Vertikal Perkotaan (Studi Kasus: Warga Penghuni Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) Rawa Bebek, Jakarta Timur)”

1.2 Permasalahan Penelitian

Rusunawa Rawa Bebek, sebagaimana hunian vertikal pada umumnya, menyediakan berbagai ruang komunal yang dirancang sebagai sarana interaksi sosial antar penghuni. Ruang-ruang tersebut diharapkan mampu menjadi wadah bagi penghuni untuk melakukan aktivitas bersama serta membangun kehidupan komunitas yang harmonis. Namun demikian, informasi mengenai pola pemanfaatan ruang komunal di Rusunawa Rawa Bebek masih terbatas.

Di sisi lain, terdapat indikasi bahwa pemanfaatan ruang komunal belum berjalan secara optimal. Hal ini terlihat dari relatif minimnya aktivitas dan interaksi sosial yang berlangsung di ruang-ruang tersebut, serta kondisi fisik beberapa ruang komunal yang kurang terawat dan kurang menarik bagi penghuni. Kondisi ini menunjukkan adanya kesenjangan antara fungsi yang direncanakan dengan pemanfaatan aktual oleh penghuni.

Dalam perspektif fungsional, ruang komunal seharusnya mampu mendukung keberlangsungan sistem sosial penghuni melalui pemenuhan fungsi adaptasi, pencapaian tujuan, integrasi, serta pemeliharaan nilai dan norma sosial sebagaimana dijelaskan dalam teori AGIL oleh Talcott Parsons. Namun, sejauh mana ruang komunal di Rusunawa Rawa Bebek mampu memenuhi fungsi-fungsi tersebut masih belum diketahui secara jelas. Berdasarkan permasalahan

di atas, rumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana konteks sosial dalam pemanfaatan ruang komunal oleh penghuni hunian vertikal perkotaan di Rusunawa Rawa Bebek?
2. Bagaimana pola pemanfaatan ruang komunal oleh penghuni dalam kehidupan sehari-hari di Rusunawa Rawa Bebek?
3. Apa dampak pemanfaatan ruang komunal terhadap fungsi sosial penghuni di Rusunawa Rawa Bebek?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang tersebut, tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Menganalisis konteks sosial dalam pemanfaatan ruang komunal oleh penghuni hunian vertikal perkotaan di Rusunawa Rawa Bebek.
2. Mengidentifikasi dan mendeskripsikan pola pemanfaatan ruang komunal oleh penghuni dalam kehidupan sehari-hari di Rusunawa Rawa Bebek.
3. Menganalisis dampak pemanfaatan ruang komunal terhadap fungsi sosial penghuni di Rusunawa Rawa Bebek.

1.4 Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan tidak hanya memberikan kontribusi secara akademis, tetapi juga memiliki nilai guna secara praktis bagi berbagai pihak yang berkaitan dengan hunian vertikal perkotaan. Adapun manfaat yang diharapkan dari penelitian ini dibagi menjadi dua, yaitu manfaat teoritis dan manfaat praktis, yang dijelaskan sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam pengembangan kajian sosiologi perkotaan, khususnya terkait pemanfaatan ruang komunal dalam hunian vertikal. Selain itu, penelitian ini juga dapat memperkaya penerapan teori AGIL dalam menganalisis fungsi sosial ruang komunal, terutama dalam konteks hunian vertikal perkotaan. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi bagi penelitian selanjutnya yang berkaitan dengan ruang komunal dan kehidupan sosial di lingkungan hunian vertikal.

2. Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan pertimbangan bagi pemerintah atau pengelola rusunawa dalam mengoptimalkan pemanfaatan ruang komunal. Selain itu, penelitian ini juga diharapkan dapat meningkatkan kesadaran dan partisipasi penghuni dalam memanfaatkan serta menjaga ruang komunal. Bagi peneliti selanjutnya, hasil penelitian ini dapat dijadikan sebagai referensi dalam kajian terkait hunian vertikal dan ruang komunal.

1.5 Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual dalam penelitian ini disusun untuk memberikan gambaran sistematis mengenai hubungan antara konsep-konsep utama yang digunakan. Kerangka ini menjadi acuan dalam menjelaskan bagaimana pola pemanfaatan ruang komunal berkaitan dengan fungsi sosial penghuni dalam konteks hunian vertikal perkotaan. Melalui kerangka konseptual ini, peneliti

berupaya mengarahkan fokus analisis agar tetap sesuai dengan tujuan penelitian serta memudahkan dalam menginterpretasikan temuan di lapangan.

1.5.1 Teori Struktural Fungsional Talcott Parsons

Teori Struktural Fungsional merupakan salah satu teori utama dalam sosiologi modern yang dikembangkan oleh Talcott Parsons, seorang sosiolog Amerika yang berupaya menjelaskan bagaimana sistem sosial dapat bertahan dan berfungsi secara stabil di tengah dinamika masyarakat modern⁷. Parsons memandang masyarakat sebagai suatu sistem sosial yang tersusun atas bagian-bagian yang saling berhubungan dan saling bergantung satu sama lain, di mana setiap bagian memiliki fungsi tertentu untuk menjaga keseimbangan dan keberlangsungan sistem secara keseluruhan⁸. Pandangan ini menegaskan bahwa kehidupan sosial manusia tidak berdiri sendiri, melainkan selalu berada dalam jaringan struktur sosial yang diatur oleh nilai, norma, dan peran sosial yang telah disepakati bersama. Oleh karena itu, teori ini memandang masyarakat sebagai organisme sosial yang setiap unsurnya saling melengkapi demi menjaga stabilitas kehidupan bersama⁹.

Sebagai bentuk konkret dari pemikirannya tentang sistem sosial, Parsons memperkenalkan skema AGIL, yaitu kerangka konseptual yang menjelaskan empat fungsi pokok yang harus dipenuhi oleh setiap sistem

⁷ Bernardh Raho, *Teori Sosiologi Modern*, (Yogyakarta: Ledalero, 2021)

⁸ Akhmad Rizqi Turama, Formulasi Teori Fungsionalisme Struktural Talcott Parsons, *EUFONI: Journal of Language, Literary, and Cultural Studies*, Vol. 2, 2020, hlm. 61

⁹ *Ibid*

agar dapat bertahan dan berjalan dengan baik¹⁰. Istilah AGIL merupakan singkatan dari *Adaptation* (A), *Goal Attainment* (G), *Integration* (I), dan *Latency* (L) atau *Pattern Maintenance*. Skema AGIL digunakan untuk menjelaskan bagaimana suatu sistem sosial mampu bertahan melalui kemampuan beradaptasi terhadap lingkungan, mencapai tujuan bersama, menjaga integrasi sosial, serta memelihara nilai dan norma dalam masyarakat¹¹.

Fungsi pertama, *Adaptation* (A), menggambarkan kemampuan sistem sosial untuk menyesuaikan diri dengan kondisi lingkungan dan memanfaatkan sumber daya yang ada demi memenuhi kebutuhan hidupnya¹². Dalam konteks sosial, adaptasi tidak hanya berkaitan dengan aspek material, tetapi juga kemampuan individu maupun kelompok dalam menyesuaikan diri dengan lingkungan sosial yang baru. Dalam konteks hunian vertikal seperti Rusunawa Rawa Bebek, fungsi adaptasi dapat dilihat dari bagaimana penghuni menyesuaikan diri terhadap bentuk kehidupan baru yang berbeda dari lingkungan rumah tapak. Para penghuni harus beradaptasi dengan pola hidup komunal, keterbatasan ruang pribadi, serta aturan dan norma yang mengatur kehidupan di rusun. Ruang komunal menjadi salah satu sarana penting yang memfasilitasi proses adaptasi

¹⁰ George Ritzer, *Teori Sosiologi Modern Edisi Ketujuh*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2014)

¹¹ Atik Kurniawati, Marista Christina Shally K, Rusfadia Saktiyanti Jahja, Afdhal, Sekolah sebagai Sistem Sosial: Imperatif Fungsional dan Kesenjangan Pendidikan di Wilayah Pedesaan Indonesia, *KOMUNITAS: Jurnal Ilmu Sosiologi*, Vol. 8, 2025, hlm. 129

¹² Adistya, Humam Farhan Aziz, Putri Anggraini, Afahlul Nur Faizin, Luhung Achmad Perguna, Integrasi Program Adiwiyata Pada MAN 1 Malang Ditinjau Dalam Perspektif Teori AGIL Oleh Talcott Parsons, *Journal of Edugeography*, Vol. 12, 2024, hlm 28

tersebut, karena melalui interaksi sosial di ruang bersama, warga dapat saling mengenal, menyesuaikan perilaku, dan membangun rasa kebersamaan.

Fungsi kedua, *Goal Attainment* (G), berkaitan dengan kemampuan sistem untuk menetapkan tujuan bersama serta mengatur upaya kolektif dalam mencapainya¹³. Parsons menjelaskan bahwa setiap masyarakat memiliki tujuan sosial tertentu yang diwujudkan melalui tindakan bersama para anggotanya. Dalam konteks hunian vertikal, fungsi ini dapat dilihat dari bagaimana ruang komunal dimanfaatkan sebagai sarana untuk mencapai tujuan bersama penghuni, seperti koordinasi kegiatan, interaksi sosial, dan penguatan komunitas. Contohnya seperti rapat RT, kegiatan sosial, atau kerja bakti bersama. Aktivitas-aktivitas tersebut merupakan bentuk konkret pencapaian tujuan bersama yang bertujuan menciptakan lingkungan hunian yang aman, nyaman, dan harmonis.

Fungsi ketiga, *Integration* (I), menekankan pentingnya koordinasi dan keterpaduan antara berbagai bagian sistem sosial agar tidak terjadi disorganisasi atau konflik. Parsons menilai bahwa integrasi adalah kunci keberlangsungan sistem sosial karena melalui integrasi, masyarakat dapat menciptakan keteraturan dan solidaritas di antara individu. Fungsi integrasi dijalankan melalui nilai, norma, dan mekanisme sosial yang mengatur

¹³ Tengku Hafinda, Zuhilmi, Perubahan Sosial Dalam Perspektif Sosiologi Talcott Parsons, *Journal of Edugeography*, Vol. 5, 2022, hlm 52

perilaku masyarakat¹⁴. Dalam konteks hunian vertikal seperti Rusunawa Rawa Bebek, ruang komunal menjadi wadah penting dalam menciptakan integrasi sosial di antara penghuni yang memiliki latar belakang sosial, ekonomi, dan budaya yang beragam. Di ruang ini, interaksi sosial terjadi melalui percakapan sehari-hari, kegiatan bersama, maupun pertemuan warga yang memperkuat ikatan sosial. Semakin aktif ruang komunal dimanfaatkan, semakin kuat pula proses integrasi sosial yang terjadi antar penghuni.

Fungsi keempat, *Latency* (L) merupakan fungsi yang berkaitan dengan pemeliharaan nilai, norma, dan pola budaya dalam sistem sosial¹⁵. Parsons menegaskan bahwa setiap masyarakat membutuhkan mekanisme yang mampu mempertahankan nilai-nilai sosial dan budaya agar sistem sosial tidak kehilangan arah. Dalam kehidupan hunian vertikal, fungsi *latency* ini tercermin melalui kegiatan sosial yang berlangsung di ruang komunal, seperti adanya aturan penggunaan ruang dan kebiasaan sosial seperti gotong royong dan kumpul warga. Aktivitas-aktivitas ini berfungsi untuk memelihara nilai solidaritas, kebersamaan, dan rasa memiliki di antara penghuni.

Melalui keempat fungsi dalam skema AGIL tersebut, Parsons menegaskan bahwa setiap sistem sosial akan berfungsi secara optimal apabila semua komponennya dapat saling melengkapi. Dengan demikian,

¹⁴ *Ibid*

¹⁵ Adistya, *loc. cit*

skema AGIL dapat digunakan sebagai kerangka analisis untuk memahami bagaimana ruang komunal dalam hunian vertikal berfungsi sebagai bagian dari sistem sosial dalam memenuhi kebutuhan adaptasi, pencapaian tujuan, integrasi sosial, dan pemeliharaan nilai.

1.5.2 Konsep Ruang Komunal dalam Perspektif Sosiologis

Ruang komunal merupakan area yang secara kolektif dimiliki dan dimanfaatkan oleh para penghuni dalam suatu lingkungan permukiman. Dalam konteks hunian vertikal, ruang komunal berperan sebagai pengganti ruang-ruang sosial yang secara alami muncul di lingkungan horizontal, seperti halaman depan, gang kecil, atau taman lingkungan¹⁶. Fungsi ruang ini bukan hanya sebagai tempat beraktivitas secara fisik, tetapi juga sebagai wadah interaksi sosial yang dapat memperkuat relasi antar penghuni dan membentuk rasa kebersamaan dalam kehidupan sehari-hari.

Karakteristik ruang komunal dalam hunian vertikal sangat dipengaruhi oleh desain arsitektural, aksesibilitas, dan manajemen ruang oleh pengelola maupun warga. Ruang komunal bisa berbentuk taman atap (*roof garden*), selasar bersama, area bermain anak, ruang serbaguna, atau bahkan tangga darurat yang digunakan untuk bersosialisasi. Efektivitas ruang komunal sebagai ruang sosial sangat ditentukan oleh kejelasan fungsi, kemudahan akses, serta tingkat partisipasi penghuni dalam penggunaannya.

Dalam masyarakat berpenghasilan rendah yang tinggal di rusunawa,

¹⁶ Ilman, *op.cit*, hlm. 133

ruang komunal memiliki peran strategis dalam mendukung solidaritas sosial dan adaptasi terhadap lingkungan vertikal. Karena keterbatasan ruang privat di unit masing-masing, warga cenderung memanfaatkan ruang komunal sebagai perpanjangan dari ruang domestik mereka, misalnya untuk mencuci, menjemur, memasak, atau sekadar berkumpul. Namun demikian, perbedaan budaya, usia, serta waktu penggunaan kerap menimbulkan gesekan atau konflik kepentingan. Oleh sebab itu, partisipasi penghuni dalam pengelolaan ruang bersama menjadi kunci dalam menjaga fungsi dan keberlangsungan ruang komunal sebagai ruang publik mikro.

Dari sudut pandang sosiologi perkotaan, ruang komunal juga menjadi arena negosiasi identitas dan solidaritas. Ruang komunal merefleksikan dinamika sosial yang berkembang di antara warga, mulai dari pola komunikasi, jaringan informal, hingga praktik kolektif seperti kerja bakti atau kegiatan komunitas. Ruang komunal yang aktif mendukung terciptanya *sense of community* dan meningkatkan kualitas hidup penghuni secara keseluruhan. Dengan kata lain, ruang komunal dalam hunian vertikal bukan sekadar ruang fisik, melainkan cerminan dari kohesi sosial, kontrol sosial, dan identitas kolektif suatu komunitas¹⁷.

Dengan demikian, ruang komunal dapat dipahami sebagai bagian dari sistem sosial yang mencerminkan interaksi, integrasi, serta pemeliharaan nilai dan norma sosial penghuni, sebagaimana dapat dianalisis

¹⁷ *Ibid*

melalui pendekatan AGIL dari Talcott Parsons.

1.5.3 Pola Pemanfaatan Ruang Komunal oleh Penghuni

Pemanfaatan ruang komunal merupakan bentuk representasi dari bagaimana penghuni suatu hunian vertikal memanfaatkan ruang bersama dalam keseharian mereka¹⁸. Dalam konteks hunian vertikal, ruang komunal tidak hanya berfungsi sebagai fasilitas fisik, tetapi juga sebagai ruang sosial yang mencerminkan pola interaksi, kebiasaan, serta dinamika kehidupan penghuni.

Pemanfaatan ruang komunal dalam hunian vertikal dapat diklasifikasikan menjadi beberapa bentuk, seperti: (1) ruang aktivitas domestik, misalnya untuk mencuci, memasak bersama, atau menjemur pakaian; (2) ruang sosial informal, seperti tempat berkumpul, bersantai, atau berbincang; (3) ruang aktivitas anak, seperti bermain atau belajar bersama; dan (4) ruang aktivitas komunal formal, seperti pertemuan RT, posyandu, pengajian, dan kegiatan kerja bakti. Pola ini tidak terbentuk secara kaku, melainkan berkembang secara organik dan fleksibel sesuai dengan kebutuhan, kebiasaan, serta kesepakatan kolektif antarwarga.

Pola pemanfaatan ruang komunal dipengaruhi oleh berbagai faktor, baik fisik maupun sosial, seperti desain dan aksesibilitas ruang, kepadatan hunian, serta norma dan nilai yang berkembang di antara penghuni. Selain itu, latar belakang sosial dan budaya penghuni turut membentuk cara ruang

¹⁸ Hendrix Van dan Joni Hardi, Pola Pemanfaatan Ruang Bersama pada Rusunawa Jatinegara Barat, *Jurnal Arsitektur, Bangunan, dan Lingkungan*, Vol. 6, 2017, hlm. 134

komunal dimanfaatkan dalam kehidupan sehari-hari.

Bagi masyarakat dengan latar budaya seperti komunitas Betawi atau urbanisasi dari Jawa Tengah dan Timur, keberadaan ruang bersama dianggap sebagai bagian penting dari kohesi sosial. Mereka cenderung memiliki intensitas interaksi tinggi di ruang bersama, serta partisipasi aktif dalam menjaga dan merawat ruang tersebut. Sebaliknya, penghuni dengan latar individualis atau pendatang baru yang belum mengenal lingkungan cenderung lebih pasif dalam menggunakan dan mengelola ruang komunal¹⁹. Hal ini menunjukkan bahwa pola pemanfaatan ruang tidak hanya dipengaruhi oleh desain ruang itu sendiri, tetapi juga oleh modal sosial dan nilai-nilai budaya yang dibawa oleh para penghuninya.

Dengan demikian, pemanfaatan ruang komunal tidak hanya dipahami sebagai penggunaan ruang secara fisik, tetapi juga sebagai bagian dari praktik sosial yang mencerminkan hubungan antar penghuni. Oleh karena itu, pola pemanfaatan ruang komunal menjadi aspek penting untuk dianalisis dalam kaitannya dengan fungsi sosial dalam hunian vertikal.

1.5.4 Peran Ruang Komunal dalam Pemenuhan Fungsi AGIL

Ruang komunal dalam hunian vertikal memiliki peran penting dalam mendukung keberlangsungan sistem sosial penghuni. Dalam perspektif struktural fungsional, peran tersebut dapat dianalisis melalui kerangka AGIL yang dikemukakan oleh Talcott Parsons, yang meliputi

¹⁹ *Ibid*

fungsi adaptasi, pencapaian tujuan, integrasi, dan pemeliharaan pola.

Keterbatasan ruang privat mendorong penghuni untuk memanfaatkan ruang bersama sebagai tempat beraktivitas, sehingga memunculkan pola perilaku kolektif²⁰. Selain itu, ruang seperti koridor juga mengalami transformasi fungsi menjadi ruang sosial akibat kebutuhan interaksi yang tidak terpenuhi dalam unit hunian. Ruang komunal juga menjadi wadah bagi berbagai kegiatan bersama yang bertujuan memperkuat hubungan sosial antar penghuni²¹. Lebih lanjut, keberadaan ruang bersama turut berperan dalam mempertahankan nilai dan norma sosial yang berkembang dalam lingkungan hunian vertikal.

Dalam fungsi adaptasi (*adaptation*), ruang komunal berperan sebagai sarana bagi penghuni untuk menyesuaikan diri dengan keterbatasan ruang privat dalam hunian vertikal²². Ruang ini dimanfaatkan secara fleksibel untuk berbagai aktivitas sehari-hari, sehingga membantu penghuni beradaptasi dengan lingkungan hunian yang padat.

Pada fungsi pencapaian tujuan (*goal attainment*), ruang komunal berperan dalam memfasilitasi berbagai kegiatan sosial yang menjadi tujuan bersama penghuni, seperti pertemuan warga, kegiatan keagamaan, maupun aktivitas komunitas lainnya. Keberadaan ruang komunal memungkinkan tercapainya tujuan sosial yang tidak dapat dilakukan secara individual di

²⁰ Annisa, *op.cit*, hlm. 24

²¹ Adityarini, *op.cit*, hlm. 32

²² Tengku, *op.cit*, hlm 53

dalam unit hunian²³.

Selanjutnya, dalam fungsi integrasi (*integration*), ruang komunal berfungsi sebagai wadah interaksi sosial yang dapat memperkuat hubungan antar penghuni²⁴. Melalui aktivitas bersama di ruang komunal, tercipta solidaritas, rasa kebersamaan, serta mekanisme sosial yang mendukung terciptanya keharmonisan dalam kehidupan bermasyarakat.

Adapun dalam fungsi pemeliharaan pola (*latency*), ruang komunal berperan dalam mempertahankan nilai, norma, dan kebiasaan sosial yang berkembang di lingkungan hunian vertikal. Aktivitas yang berlangsung secara rutin di ruang komunal, seperti kerja bakti atau kegiatan keagamaan, menjadi sarana dalam menjaga keberlangsungan budaya dan identitas sosial penghuni.

Dengan demikian, ruang komunal tidak hanya berfungsi sebagai fasilitas fisik, tetapi juga sebagai elemen penting dalam sistem sosial yang mendukung pemenuhan fungsi AGIL. Oleh karena itu, analisis terhadap peran ruang komunal dalam pemenuhan fungsi-fungsi tersebut menjadi penting untuk memahami tingkat optimalisasi pemanfaatannya dalam kehidupan penghuni hunian vertikal.

1.5.5 Hubungan Antar Konsep

Teori struktural fungsional Talcott Parsons digunakan sebagai landasan utama dalam penelitian ini untuk melihat masyarakat sebagai suatu

²³ *Ibid*

²⁴ *Ibid*

sistem sosial yang terdiri atas bagian-bagian yang saling berhubungan dan memiliki fungsi tertentu. Melalui skema AGIL (*Adaptation, Goal Attainment, Integration, Latency*), teori ini menjelaskan bahwa setiap sistem sosial harus mampu memenuhi empat fungsi dasar agar dapat bertahan dan berjalan secara seimbang.

Dalam konteks tersebut, ruang komunal dipahami sebagai bagian dari struktur sosial dalam hunian vertikal yang berfungsi sebagai wadah interaksi antar penghuni. Secara sosiologis, ruang komunal tidak hanya dimaknai sebagai ruang fisik bersama, tetapi juga sebagai ruang sosial yang memungkinkan terjadinya hubungan sosial, pertukaran makna, serta pembentukan solidaritas di antara penghuni.

Pemanfaatan ruang komunal oleh penghuni kemudian membentuk pola pemanfaatan ruang yang mencerminkan bagaimana ruang tersebut digunakan dalam kehidupan sehari-hari. Pola ini bersifat dinamis dan dipengaruhi oleh berbagai faktor, seperti kebutuhan penghuni, karakteristik sosial, serta nilai dan norma yang berkembang dalam lingkungan hunian. Dengan demikian, pola pemanfaatan ruang komunal menjadi representasi dari praktik sosial yang berlangsung di dalam ruang tersebut.

Penelitian ini dianalisis melalui kerangka Struktural Fungsional Talcott Parsons dengan skema AGIL. Melalui fungsi *Adaptation* (A) atau adaptasi, ruang komunal membantu penghuni menyesuaikan diri dengan pola hidup baru di lingkungan vertikal yang memiliki keterbatasan ruang pribadi. Sementara melalui *Goal Attainment* (G) atau pencapaian tujuan,

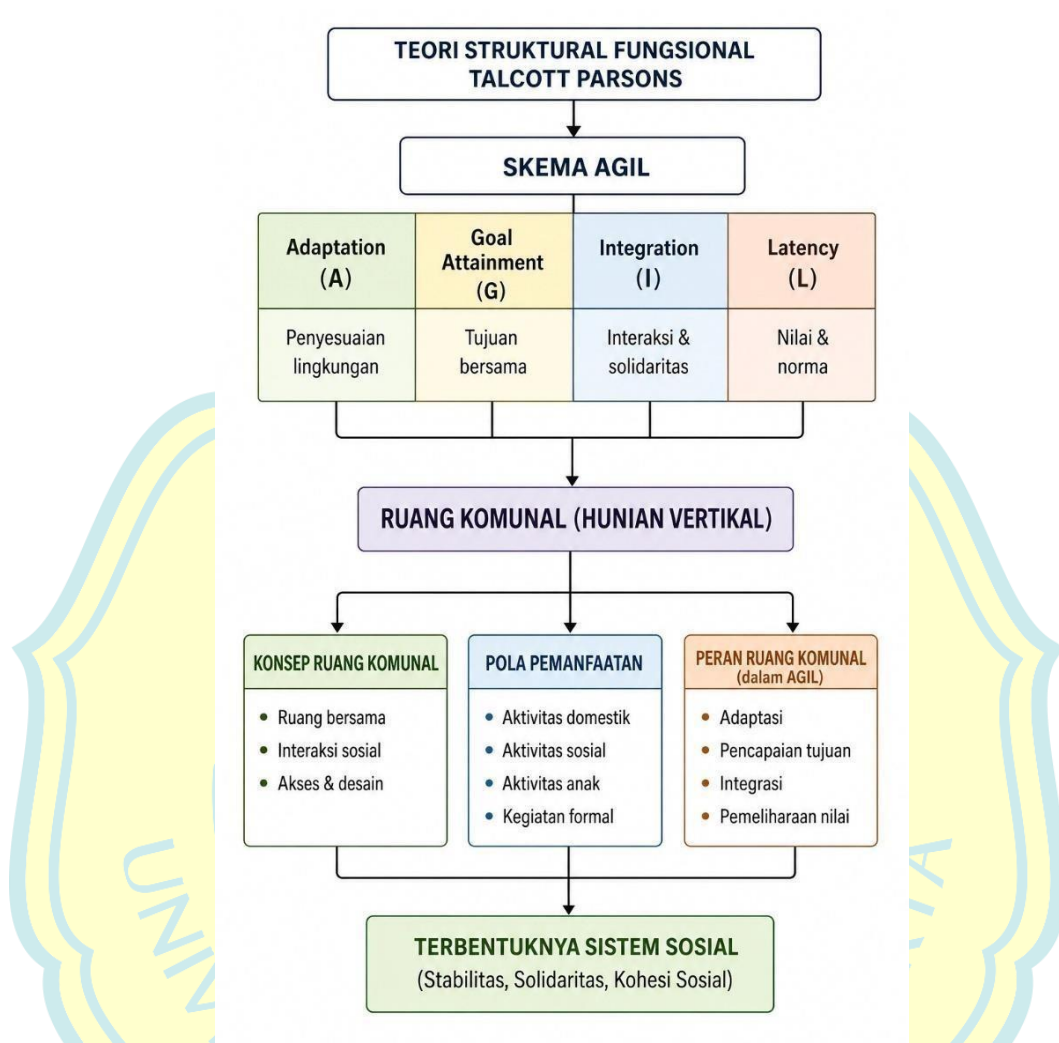
ruang komunal menjadi tempat bagi warga untuk menyepakati tujuan bersama, misalnya melalui rapat, kegiatan sosial, atau koordinasi pemeliharaan lingkungan.

Selanjutnya, fungsi *Integration* (I) atau integrasi, tercermin dalam bagaimana ruang komunal memfasilitasi interaksi yang dapat memperkuat solidaritas, kebersamaan, dan rasa saling memiliki antar penghuni. Di sisi lain, fungsi *Latency* (L) atau pemeliharaan pola muncul melalui aktivitas-aktivitas yang mempertahankan nilai gotong royong, kebiasaan bermasyarakat, dan norma hidup bersama.

Dengan demikian, hubungan antar konsep dalam penelitian ini menunjukkan bahwa teori struktural fungsional Talcott Parsons menjadi dasar dalam menganalisis ruang komunal sebagai bagian dari sistem sosial, yang kemudian dilihat melalui pola pemanfaatannya oleh penghuni. Pola tersebut selanjutnya digunakan untuk memahami sejauh mana ruang komunal mampu memenuhi fungsi adaptasi, pencapaian tujuan, integrasi, dan pemeliharaan pola dalam kehidupan sosial penghuni hunian vertikal.

Berikut ini merupakan skema yang menggambarkan keterkaitan antar konsep yang dikaji dalam penelitian.

Skema 1.1 Hubungan Antar Konsep



(Sumber: Analisis Penulis, 2026)

1.6 Tinjauan Pustaka Sejenis

Bagian ini membahas berbagai penelitian yang relevan dengan topik pemanfaatan ruang komunal pada hunian vertikal di kawasan perkotaan yang berkaitan dengan Rusunawa. Kajian ini dilakukan untuk menelaah pendekatan teoritis dan temuan-temuan penting dari studi sebelumnya mengenai peran ruang bersama dalam membentuk pola interaksi sosial, mendukung aktivitas

sehari-hari penghuni, serta membangun kohesi sosial di lingkungan vertikal. Hasil dari tinjauan ini diharapkan dapat menjadi dasar dalam memperkaya analisis dan perspektif pada studi kasus Rusunawa Rawa Bebek.

Pertama, studi yang dilakukan oleh Ratriana Said Bunawardi dan Burhanuddin Amin dalam jurnal yang berjudul "Preferensi Pemanfaatan Ruang Publik di Rumah Susun Sewa Mariso di Makassar" membahas tentang preferensi penghuni rumah susun Mariso dalam memanfaatkan ruang publik. Metode penelitian yang digunakan adalah deskriptif kualitatif, dengan fokus pada analisis data primer dan sekunder melalui survey pemetaan perilaku penghuni, wawancara, dan dokumentasi.

Permasalahan yang dihadapi dalam studi ini adalah konflik spasial yang muncul akibat aktivitas dan mobilitas penghuni yang menginvasi ruang publik, serta penggunaan ruang yang tidak sesuai dengan desain awalnya. Di antara fasilitas umum yang ada, beberapa di antaranya digunakan secara tidak optimal, sementara beberapa lainnya sangat efisien dan cenderung melebihi fungsinya yang awalnya dimaksudkan untuk dilakukan²⁵. Hal ini menyebabkan penurunan kualitas lingkungan rumah susun sewa dan penurunan fungsi ruang.

Jurnal ini mengidentifikasi karakteristik penghuni berdasarkan pekerjaan, pendapatan, dan pendidikan mereka. Selain itu, juga dibahas aktivitas sehari-hari yang dilakukan penghuni di ruang publik, termasuk preferensi aktivitas dan

²⁵ Burhanuddin Amin dan Ratriana Said Bunawardi, Preferensi Pemanfaatan Ruang Publik di Rumah Susun Sewa Mariso di Makassar, *National Academic Journal of Architecture*, Vol. 6, 2019, hlm. 121

lokasi aktivitas pengguna. Temuan dari jurnal ini mengungkapkan bahwa penghuni rumah susun sewa Mariso yang berpenghasilan rendah cenderung lebih memilih untuk terlibat dalam interaksi sosial secara informal di ruang publik²⁶. Mereka menunjukkan preferensi untuk melakukan kegiatan bersama dengan sesama penghuni di ruang publik, menciptakan suasana kebersamaan dan keakraban di antara mereka.

Selain itu, sebagian kegiatan pribadi tertentu dilakukan oleh penghuni di ruang publik, bukan di dalam unit hunian mereka. Hal ini menunjukkan adanya dinamika sosial yang unik di antara penghuni rumah susun sewa Mariso, di mana ruang publik menjadi tempat penting untuk interaksi sosial dan kegiatan pribadi. Penghuni berpenghasilan rendah memanfaatkan ruang publik sebagai tempat untuk saling berinteraksi, berbagi cerita, dan memperkuat hubungan antar sesama penghuni. Selain itu, kegiatan pribadi yang dilakukan di ruang publik juga mencerminkan adanya kebutuhan akan ruang tambahan atau ruang alternatif di luar unit hunian mereka.

Dalam jurnal tersebut, disebutkan bahwa penghuni rumah susun seringkali memanfaatkan ruang publik untuk kegiatan pribadi dan interaksi sosial informal. Hal ini dapat mengarah pada konflik spasial dan invasi ruang publik, di mana beberapa ruang komunal mungkin ditinggalkan atau tidak dimanfaatkan sesuai dengan fungsi awalnya. Selain itu, jurnal ini juga menyoroti bahwa lingkungan yang tidak memadai dalam ruang komunal,

²⁶ *Ibid*

seperti dinding yang besar, pemandangan terbatas, dan kurangnya fasilitas pendukung, dapat membuat ruang tersebut tidak nyaman untuk dikunjungi.

Kedua, Studi yang dilakukan oleh Alif Bagoes Widiananda membahas peranan dan pemanfaatan ruang publik di permukiman Kampung Vertikal Rusun Pekunden di Kota Semarang. Jurnal ini menggunakan pendekatan positivistik dengan pendekatan deduktif, serta menerapkan teknik pengambilan sampel probability sampling dan non-probability sampling. Rusun Pekunden muncul sebagai fenomena konsep kampung vertikal yang menyediakan hunian di tengah kota yang padat penduduk sebagai solusi wadah bermukim yang baru sebagai pemulihan kota²⁷. Permasalahan yang dibahas meliputi penggunaan ruang publik yang optimal di kompleks rusun Pekunden dan kepadatan permukiman warga di sekitarnya tanpa prasarana lingkungan yang memadai.

Temuan dari jurnal ini mengungkap bahwa ketersediaan ruang publik seperti taman aktif dan lapangan olahraga memiliki dampak positif yang signifikan bagi aktivitas warga di kompleks rusun Pekunden. Keberadaan fasilitas ini tidak hanya memperkaya kehidupan sosial dan budaya penghuninya, tetapi juga memberikan ruang untuk interaksi yang lebih intens antara penghuni dan masyarakat sekitarnya. Komunitas yang terbentuk di kompleks tersebut terlihat sangat dinamis, hal ini terjadi berkat rancangan ruang publik yang dirancang dengan baik untuk memfasilitasi interaksi sosial yang harmonis.

²⁷ Alif, *loc. cit*

Dalam konteks pekerjaan, variasi pekerjaan penghuni rusun Pekunden didominasi oleh pekerjaan sebagai karyawan swasta. Hal ini mencerminkan struktur pekerjaan di lingkungan tersebut dan juga dapat menjadi indikator kondisi ekonomi para penghuni. Tingkat pendapatan yang diperoleh oleh penghuni juga memberikan gambaran yang jelas tentang tingkat kesejahteraan dan stabilitas ekonomi di dalam kompleks rusun tersebut. Dengan demikian, melalui analisis ini, dapat dipahami lebih dalam bagaimana faktor-faktor ekonomi dan sosial berperan dalam membentuk dinamika kehidupan di rusun Pekunden.

Peningkatan kualitas hunian dan kehidupan sosial budaya penghuninya dapat tercapai melalui optimalisasi pemanfaatan ruang publik yang ada. Dengan memperkuat peran ruang publik sebagai tempat interaksi dan kegiatan bersama, dapat diciptakan lingkungan yang inklusif, berdaya, dan berkelanjutan bagi seluruh komunitas yang mendiami kompleks rusun Pekunden dan sekitarnya. Peran ruang komunal sangat penting dalam memperkuat hubungan sosial antarindividu, membangun solidaritas, dan menciptakan rasa kebersamaan dalam suatu komunitas²⁸.

Selain itu, ruang komunal juga dapat menjadi tempat untuk mengadakan acara-acara sosial, pertemuan, diskusi, atau kegiatan lain yang memperkaya kehidupan sosial dan budaya komunitas. Jurnal ini menjelaskan bagaimana

²⁸ *Ibid*

faktor-faktor seperti durasi lama tinggal, usia penghuni, dan jenis kegiatan yang dilakukan dapat mempengaruhi pemanfaatan ruang publik. Selain itu, jurnal ini juga membahas bagaimana ruang publik dapat membentuk komunitas yang dinamis, memberikan keleluasaan bagi penghuni untuk berinteraksi, dan memberikan dampak positif dalam interaksi sosial bermasyarakat.

Ketiga, studi yang dilakukan oleh Ilman Basthian Sucipto dengan judul "Spektrum Ruang Komunal sebagai Wadah Interaksi Sosial bagi Penghuni pada Rumah Susun Sederhana Sewa di Jakarta". Jurnal ini mengidentifikasi konsep desain ruang komunal yang optimal dalam mewadahi interaksi sosial para penghuni rusunawa, dengan mengkaji bagaimana karakteristik sosial budaya penghuni mempengaruhi penggunaan ruang-ruang bersama di lingkungan hunian vertikal. Masalah utama yang diangkat adalah sering terjadinya konflik sosial antar penghuni akibat pemanfaatan ruang publik secara pribadi tanpa adanya tenggang rasa, serta perlunya adaptasi penghuni terhadap lingkungan sosial baru dalam rumah susun, menggantikan pola interaksi tradisional yang biasa mereka lakukan di lingkungan rumah tapak.

Jurnal ini menggunakan metode penelitian deskriptif kualitatif interpretatif, dengan pendekatan observasi langsung, dokumentasi, dan wawancara kepada penghuni di tiga lokasi rusunawa di DKI Jakarta, yakni Rusunawa Jatinegara Kaum, Rusunawa Pengadegan, dan Rusunawa Pulo Gebang. Pengumpulan data dilakukan terhadap tiga tipe ruang komunal yaitu koridor dengan void, sisa ruang lobi lift, dan ruang terbuka yang luas hampir sebesar satu unit hunian.

Jurnal ini menjelaskan bahwa ruang komunal dapat diklasifikasikan

menjadi tiga spektrum intensitas penggunaan. Ruang komunal intensitas tinggi umumnya terbentuk dari aktivitas informal harian berdurasi lebih dari satu jam, terjadi di area seperti koridor, tangga, ruang lobi lift, dan parkir motor²⁹. Ruang-ruang tersebut bersifat spontan dan dekat dengan unit hunian. Ruang komunal intensitas sedang berlokasi di balai warga atau ruang terbuka khusus yang digunakan untuk kegiatan rutin mingguan. Sementara itu, ruang komunal intensitas rendah biasanya berupa ruang formal seperti masjid atau aula, digunakan untuk kegiatan yang lebih jarang seperti pertemuan bulanan atau acara keagamaan.

Jurnal ini menjelaskan bahwa keberhasilan ruang komunal dalam mendukung interaksi sosial sangat dipengaruhi oleh aksesibilitas, jarak dari unit hunian, keterbukaan visual, serta adanya aktivitas katalisator seperti kios atau area makan-minum di sekitar ruang interaksi. Penelitian ini juga menemukan bahwa banyak aktivitas sosial di rusunawa terjadi secara spontan dan inklusif, tanpa perlu ruang formal khusus³⁰.

Keempat, Studi yang dilakukan oleh Julian Bolleter, Paula Hooper, Alex Kleeman, Nicole Edwards, dan Sarah Foster yang berjudul "*A typological study of the provision and use of communal outdoor space in Australian apartment developments*". Dalam jurnal ini, penelitian menggunakan teori-teori terkait urbanisme, keberlanjutan, dan kualitas lingkungan. Penelitian ini menggunakan metode pengembangan tipologi ruang luar bersama dalam kompleks apartemen

²⁹ Ilman, *op. cit*, hlm. 136

³⁰ *Ibid*

di tiga kota besar Australia yaitu Perth, Melbourne, dan Sydney. Metode penelitian melibatkan pemilihan 113 kompleks apartemen yang memenuhi kriteria tertentu, serta survei kepada 975 penghuni apartemen untuk mengumpulkan data tentang penggunaan ruang luar bersama. Beberapa permasalahan yang dibahas dalam jurnal ini termasuk ketidaksesuaian antara tipe ruang luar bersama yang disediakan dan penggunaannya oleh penghuni apartemen.

Jurnal ini mengungkap bahwa beberapa tipologi ruang luar bersama, seperti *Podium Terrace* dan *Rooftop Terrace*, cenderung memiliki akses yang minim terhadap ruang hijau dan seringkali jarang digunakan oleh penghuni. Hal ini menimbulkan pertanyaan tentang efektivitas desain dan pengelolaan ruang luar bersama di kompleks apartemen, serta pentingnya mempertimbangkan kebutuhan penghuni dalam pengembangan tipologi ruang tersebut. Di sisi lain, tipologi ruang luar bersama di lantai dasar, seperti Taman dan *Setback Gardens*, menunjukkan bahwa luas area yang lebih besar yang ditanami dengan pohon-pohon yang signifikan. Hal ini menyoroti potensi ruang luar bersama di tingkat dasar untuk memberikan akses yang lebih baik terhadap ruang hijau bagi penghuni apartemen.

Dengan adanya ruang luar bersama yang luas dan berkebun hijau di lantai dasar, penghuni memiliki kesempatan untuk menikmati lingkungan yang lebih alami dan menyegarkan di tengah kesibukan perkotaan. Perlu ditekankan bahwa pengembangan ruang luar bersama harus memperhatikan aspek keberlanjutan

lingkungan dan kebutuhan penghuni³¹.

Pertimbangan desain yang ramah lingkungan dan mengintegrasikan elemen kehijauan yang berkelanjutan, kompleks apartemen dapat menciptakan lingkungan yang sehat dan nyaman bagi penghuninya. Langkah ini tidak hanya akan meningkatkan kualitas hidup penghuni, tetapi juga memberikan kontribusi positif terhadap kesejahteraan mereka dalam lingkungan perkotaan yang padat seperti kompleks apartemen. Studi ini menyoroti hubungan antara desain ruang komunal yang baik dengan kepuasan penghuni apartemen. Dengan memastikan ruang komunal yang dirancang dengan baik dan dioptimalkan, dapat meningkatkan kepuasan penghuni dan menciptakan lingkungan yang lebih baik untuk interaksi sosial dan kesejahteraan.

Kelima, studi yang dilakukan oleh Safira Maharani Putri, Hanny Wahidin Wiranegara, dan Marselinus Nirwan Luru yang berjudul "Karakteristik Ruang Komunal Terencana untuk Maksimasi Penggunaannya di Rusunami Bendungan Hilir II, Jakarta Pusat". Jurnal ini menggunakan pendekatan kuantitatif dengan metode survei kuesioner kepada 96 keluarga penghuni Rusunami Bendungan Hilir II. Objek yang diteliti meliputi lima jenis ruang komunal terencana, yaitu lapangan bola, ruang serbaguna, RPTRA (Ruang Publik Terpadu Ramah Anak), taman, dan masjid.

Permasalahan utama yang diangkat dalam jurnal ini adalah fenomena ruang

³¹ Julian Bolleter, Paula Hooper, Alex Kleeman, Nicole Edwards, dan Sarah Foster, A typological study of the provision and use of communal outdoor space in Australian apartment developments, *Landscape and Urban Planning*, Vol 246, 2024

komunal yang tidak digunakan secara maksimal. Meskipun ruang-ruang komunal telah disediakan sejak tahap perencanaan, kenyataannya banyak ruang tidak berfungsi optimal dalam membangun ikatan sosial antar penghuni¹⁴. Faktor seperti perubahan fungsi ruang, kurangnya rasa aman, dan masalah privasi menjadi kendala utama dalam pemanfaatan ruang tersebut³².

Jurnal ini menjelaskan bahwa terdapat empat karakteristik penting ruang komunal yang berkontribusi terhadap pemanfaatan optimal, yaitu sebagai wadah kegiatan sosial, mudah dicapai, memberi rasa aman, dan memberi privasi kepada komunitas. Dari lima ruang yang diteliti, ruang serbaguna dan RPTRA adalah yang paling memenuhi keempat karakteristik tersebut secara signifikan (100%). Sedangkan ruang lainnya, seperti taman, lapangan bola, dan masjid, hanya memenuhi sebagian karakteristik. Penelitian ini menekankan bahwa keempat karakteristik tersebut harus menjadi perhatian utama dalam perencanaan ruang komunal di hunian vertikal agar dapat memaksimalkan penggunaannya dan membentuk komunitas sosial yang kuat.

Keenam, dalam disertasi yang berjudul "Eksistensi Warung Kopi sebagai Konsep Ruang Publik di Kota Makassar" yang disusun oleh Haryanto, disertasi ini menggunakan teori Habermas sebagai landasan untuk mengkaji peran warung kopi sebagai ruang publik. Melalui metode penelitian kualitatif historis dengan pendekatan Etnografi - Arkeologi, disertasi ini mengeksplorasi

³² Safira Maharani Putri, Hanny Wahidin Wiranegara, dan Marselinus Nirwan Luru, Karakteristik Ruang Komunal Terencana untuk Maksimasi Penggunaannya di Rusunami Bendungan Hilir II, Jakarta Pusat, *Jurnal Pembangunan Wilayah dan kota*, Vol. 19, 2023, hlm. 519

transformasi konsep ruang publik berdasarkan teori Habermas dalam konteks warung kopi di Kota Makassar.

Permasalahan yang dibahas dalam disertasi ini melibatkan kompleksitas dalam menjadikan warung kopi sebagai ruang komunal yang tidak hanya sekadar tempat untuk mengonsumsi minuman kopi, tetapi juga sebagai pusat interaksi sosial yang memperkuat jaringan komunitas. Dalam konteks ini, penting untuk memahami bagaimana warung kopi mampu menjadi tempat yang memfasilitasi pertemuan antarindividu dari berbagai latar belakang, memungkinkan terjalannya dialog dan diskusi yang konstruktif, serta menciptakan atmosfer inklusif yang memperkuat rasa solidaritas dan kebersamaan di antara pengunjungnya. Dengan demikian, permasalahan tersebut tidak hanya berkaitan dengan fungsi fisik warung kopi sebagai tempat berkumpul, tetapi juga dengan peran sosial dan budaya yang dimainkan oleh warung kopi dalam membangun hubungan antaranggota masyarakat dan memperkaya kehidupan komunal di sekitarnya.

Temuan yang diungkapkan dalam disertasi ini memberikan wawasan mendalam tentang peran penting warung kopi dalam menciptakan ruang komunal yang inklusif dan egaliter. Dengan mengidentifikasi dua belas prinsip percakapan yang berlangsung dalam warung kopi, penelitian ini menyoroti betapa pentingnya keterbukaan, diskusi rasional, serta sikap skeptis dan kritis dalam memperkuat interaksi sosial di ruang publik informal tersebut. Dengan adanya prinsip-prinsip tersebut, warung kopi menjadi lebih dari sekadar tempat untuk menikmati secangkir kopi, melainkan menjadi arena di mana masyarakat

dapat saling berinteraksi, berbagi ide, dan membangun hubungan sosial yang kokoh. Selain sebagai tempat konsumsi kopi, warung kopi juga menjadi tempat di mana masyarakat dapat secara aktif terlibat dalam berbagai diskusi, berbagi pengalaman, dan memperkuat jaringan sosial mereka³³. Dengan demikian, warung kopi menjadi sebuah wadah yang memfasilitasi pertukaran ide, pemikiran, dan emosi di antara individu-individu yang beragam latar belakangnya. Hal ini menunjukkan bahwa warung kopi bukan hanya sekadar tempat fisik, tetapi juga merupakan tempat di mana hubungan sosial yang kuat dan berkelanjutan dapat terjalin, menciptakan ruang komunal yang dinamis dan memperkaya kehidupan sosial masyarakat sekitarnya.

Ketujuh, buku "Sosiologi Perkotaan Sektor Informal, Karakteristik dan Tata Ruang Kota" karya Thriwaty Aarsal. Buku ini terdiri dari beberapa bab, antara lain bab 1 ruang lingkup sosiologi perkotaan, bab 2 pra-karakterisasi kota-kota, bab 3 lokasi dan ukuran kota, bab 4 pola ruang intern kota-kota, bab 5 kawasan tempat kediaman, bab 6 penduduk daerah perkotaan, bab 7 hubungan-hubungan sosial di perkotaan, serta bab 8 pengangguran dan sektor informal di perkotaan. Salah satu bab dari buku ini membahas tentang pola ruang intern kota-kota, termasuk struktur bangunan vertikal dalam kota. Analisis mengenai pola ruang yang teratur dan struktur bangunan yang tipikal dalam kota-kota memiliki relevansi dengan pola pemanfaatan ruang komunal dalam konteks hunian vertikal. Hunian vertikal, seperti apartemen atau gedung perkantoran, seringkali

³³ Haryanto, Eksistensi Warung Kopi sebagai Konsep Ruang Publik di Kota Makassar, Makassar, Universitas Hasanuddin Makassar, 2020

membutuhkan perencanaan ruang komunal yang efisien dan berfungsi sebagai tempat interaksi sosial bagi penghuninya. Pola tata ruang perkotaan juga mencakup aspek sosial dan ekonomi, seperti konsentrasi penduduk, spesialisasi tenaga kerja, dan fungsi ekonomi kota³⁴.

Dalam kota-kota terdapat bangunan-bangunan rumah yang terpisah dari tetangganya, dengan pekarangan yang luas, yang merupakan gambaran tentang eksistensi pola ruang yang teratur dalam kota-kota tertentu³⁵. Dalam konteks hunian vertikal, ruang komunal menjadi elemen penting yang memfasilitasi interaksi sosial antar penghuni. Ruang-ruang seperti lobi, ruang serbaguna, taman atap, atau fasilitas umum lainnya menjadi tempat berkumpul, berinteraksi, dan saling berbagi di antara penghuni hunian vertikal. Perencanaan yang baik terhadap ruang komunal ini dapat menciptakan lingkungan yang mendukung kehidupan sosial yang sehat dan harmonis di tengah padatnya lingkungan perkotaan.

Dengan memahami pola ruang intern kota-kota, termasuk distribusi ruang komunal dalam hunian vertikal, dapat diperoleh wawasan yang mendalam mengenai bagaimana masyarakat memanfaatkan ruang bersama dalam lingkungan perkotaan yang padat. Selain itu, pemahaman yang lebih baik terhadap pola pemanfaatan ruang komunal juga dapat membantu dalam merancang lingkungan yang inklusif, ramah lingkungan, dan mempromosikan

³⁴ Thriwaty Arsal, *Sosiologi Perkotaan Sektor Informal, Karakteristik dan Tata Ruang Kota*, Semarang: LPPM Universitas Negeri Semarang, 2023

³⁵ *Ibid*

rasa kebersamaan di antara penghuni hunian vertikal. Dengan demikian, studi tentang pola ruang intern kota-kota tidak hanya relevan dalam konteks fisik, tetapi juga memiliki dampak yang signifikan terhadap dinamika sosial dan interaksi manusia dalam lingkungan perkotaan modern.

Struktur ruang dalam kota-kota memiliki peran penting dalam membentuk pola kehidupan masyarakat perkotaan, termasuk dalam konteks hunian vertikal. Pemahaman yang mendalam mengenai pola ruang intern kota-kota dapat memberikan pandangan yang lebih komprehensif terkait pemanfaatan ruang komunal dalam hunian vertikal. Selain itu, buku ini juga menyoroti pentingnya interaksi sosial dan keberagaman aktivitas dalam ruang komunal sebagai elemen vital dalam membangun komunitas yang inklusif dan berkelanjutan.

Relevansi buku ini dengan pola pemanfaatan ruang komunal adalah buku ini membahas tentang struktur pola ruang yang tipikal dalam kota-kota, meskipun memiliki perbedaan dalam penyebaran bangunan dan fungsi ruang. Hal ini menunjukkan pentingnya merancang ruang komunal yang sesuai dengan karakteristik dan kebutuhan masyarakat setempat, serta menjaga keseimbangan antara berbagai fungsi ruang dalam kota.

Kedelapan, studi yang dilakukan oleh Adityarini Natalisa, Ina Indah Rahmadani, dan Iskandar, yang berjudul "Kajian Ruang pada Hunian Vertikal untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah dengan Pendekatan Aspek Sosial dan Protokol Kesehatan di Jakarta". Jurnal ini dilatarbelakangi oleh semakin meningkatnya kebutuhan hunian di kawasan perkotaan akibat pertumbuhan jumlah penduduk, sementara ketersediaan lahan semakin terbatas. Salah satu

solusi yang diterapkan adalah penyediaan hunian dalam bentuk vertikal, yaitu rumah susun untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Namun, dalam praktiknya, rumah susun di Jakarta menunjukkan berbagai permasalahan, terutama terkait dengan pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan perencanaan ideal serta lemahnya aspek sosial dan kesehatan lingkungan, khususnya selama masa pandemi COVID-19³⁶.

Jurnal ini menggunakan metode deskriptif kualitatif dengan pendekatan studi pustaka dan observasi sekunder. Data diperoleh dari berbagai sumber literatur, regulasi, laporan pembangunan rusun, serta studi kasus kondisi eksisting rumah susun yang ada di Jakarta, khususnya Rumah Susun Cipinang Besar Selatan, Rumah Susun Pesakih, dan Rumah Susun Muara Baru. Fokus penelitian adalah pada bagaimana ruang-ruang komunal di rumah susun difungsikan, seberapa besar kesesuaian antara fungsi ruang dengan kebutuhan sosial penghuni, serta bagaimana penerapan protokol kesehatan di ruang-ruang tersebut.

Masalah utama yang ditemukan adalah minimnya kualitas ruang publik di rumah susun MBR, di mana ruang-ruang bersama seperti koridor, tangga darurat, atau taman tidak dimanfaatkan sesuai fungsi idealnya. Sebaliknya, banyak koridor dan ruang terbuka digunakan untuk menjemur pakaian, menyimpan barang, berdagang, hingga menjadi tempat parkir kendaraan bermotor³⁷. Akibatnya, sirkulasi penghuni menjadi terganggu, ruang interaksi

³⁶ Adityarini, *op. cit*, hlm. 29

³⁷ *Ibid*

sosial berkurang, dan terjadi degradasi estetika serta kenyamanan kawasan hunian vertikal tersebut. Kondisi ini semakin diperparah dengan munculnya pandemi COVID-19, yang menuntut adanya jarak fisik dan fasilitas pendukung kesehatan, sementara rumah susun belum mampu menyediakan ruang terbuka yang memadai untuk mendukung adaptasi kebiasaan baru.

Jurnal ini menjelaskan bahwa ketidaktersediaan ruang komunal yang layak, kurangnya elemen desain yang mempertimbangkan interaksi sosial, serta tidak adanya fasilitas penunjang protokol kesehatan seperti jalur pedestrian yang cukup lebar, wastafel cuci tangan di area publik, maupun ruang terbuka hijau di lingkungan rusun, menyebabkan ketidaknyamanan dan risiko kesehatan bagi penghuni.

Kesembilan, studi yang dilakukan oleh Kunthi Herma, Ana Ramdani, dan Lucy Yosita, yang berjudul “Faktor-Faktor Preferensi Hunian Vertikal untuk Kaum Dewasa Muda: Studi Kasus di Kota Bandung”. Jurnal ini menjelaskan bahwa hunian merupakan kebutuhan dasar manusia sebagaimana dijelaskan oleh Maslow dalam teori hierarki kebutuhan. Di tengah keterbatasan lahan di kawasan perkotaan, hunian vertikal seperti apartemen dan rumah susun menjadi alternatif solusi untuk mengatasi masalah urban sprawl serta meningkatkan efisiensi penggunaan lahan.

Namun, meskipun pembangunan apartemen di kota besar seperti Bandung cukup pesat, sebagian besar masyarakat Indonesia, khususnya kelompok dewasa muda, masih lebih memilih rumah tapak sebagai tempat tinggal. Kondisi ini menunjukkan adanya perbedaan antara ketersediaan hunian vertikal

dan preferensi masyarakat terhadap jenis hunian tersebut. Penelitian ini dilatarbelakangi oleh meningkatnya jumlah penduduk usia produktif di Kota Bandung, perubahan pola hidup masyarakat urban, serta pengaruh pandemi COVID-19 yang diduga memengaruhi cara pandang masyarakat terhadap kualitas tempat tinggal.

Penelitian ini menggunakan pendekatan mixed methods, yaitu menggabungkan metode kualitatif dan kuantitatif dengan teknik pengumpulan data melalui kuesioner, wawancara, dan observasi lapangan. Sebanyak 60 responden berusia 21–44 tahun yang berdomisili di wilayah Bandung Raya dilibatkan dalam survei, sementara analisis data dilakukan menggunakan skala Likert dan uji korelasi Pearson untuk mengidentifikasi hubungan antara faktor-faktor preferensi dengan minat terhadap hunian vertikal. Hasil penelitian menunjukkan bahwa tingkat minat kaum dewasa muda terhadap hunian vertikal di Bandung tergolong cukup tinggi, yaitu mencapai 62%, dengan minat tertinggi pada kelompok usia 21–26 tahun.

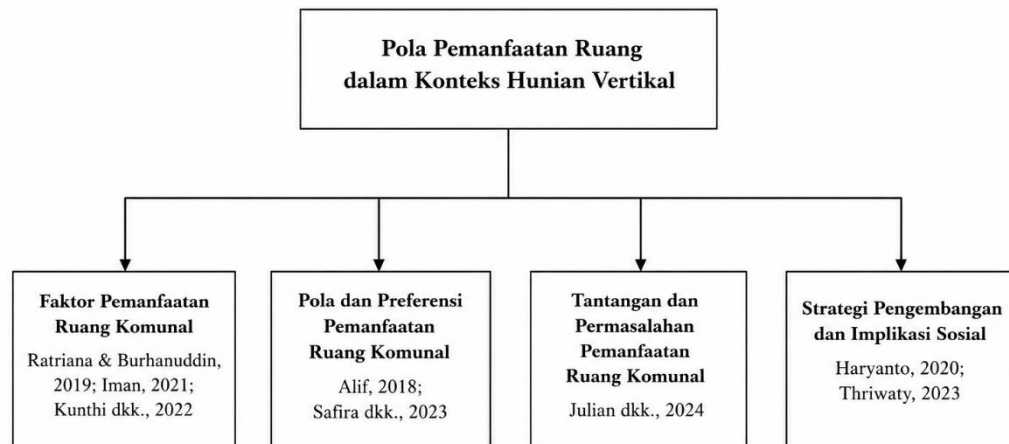
Hasil analisis menunjukkan bahwa faktor yang paling berpengaruh terhadap preferensi kaum dewasa muda adalah desain dan kualitas bangunan dengan indeks pengaruh sebesar 86%, diikuti oleh aksesibilitas sebesar 85% dan faktor ekonomi sebesar 82%³⁸. Dari hasil uji korelasi, faktor ekonomi memiliki hubungan paling kuat terhadap minat memilih hunian vertikal dengan nilai

³⁸ Kunthi Herma Dwidayati, Lucy Yosita, dan Ana Ramdani Sari, Faktor-Faktor Preferensi Hunian Vertikal untuk Kaum Dewasa Muda: Studi Kasus di Kota Bandung, *Jurnal Arsitektur Zonasi*, Vol 5, 2022, hlm. 214

korelasi 0,379 yang termasuk dalam kategori cukup kuat. Sementara itu, factor fasilitas dan sosial budaya memiliki pengaruh yang lebih lemah terhadap keputusan memilih hunian vertikal. Aspek yang dianggap paling penting dalam faktor desain adalah pencahayaan, penghawaan, serta material bangunan yang berkualitas, disusul oleh aspek keamanan dan kebersihan lingkungan. Hasil penelitian ini menegaskan bahwa kaum dewasa muda semakin mempertimbangkan aspek fungsional, kesehatan, dan keberlanjutan lingkungan dalam memilih hunian, terutama setelah pengalaman pandemi yang meningkatkan kesadaran akan pentingnya kualitas ruang hidup.

Jurnal ini relevan untuk dikaitkan dengan penelitian tentang pemanfaatan ruang komunal pada hunian vertikal, karena faktor-faktor preferensi tersebut secara tidak langsung memengaruhi bagaimana penghuni berinteraksi dan berkomunikasi di lingkungan tempat tinggal mereka. Kualitas desain bangunan dan tata ruang, misalnya, memiliki peran penting dalam menciptakan ruang komunal yang fungsional dan mendukung kegiatan sosial. Hunian vertikal yang dirancang dengan memperhatikan aspek aksesibilitas, kenyamanan, serta keamanan akan lebih memungkinkan terjadinya interaksi sosial antarwarga di ruang komunal.

Skema 1.2 Tinjauan Pustaka Sejenis



(Sumber: Analisis Penulis, 2025)

Beberapa penelitian terdahulu yang relevan dengan topik penelitian ini disajikan pada Tabel 1.1 berikut, mencakup judul, penulis, jenis tinjauan pustaka, jenis penelitian, serta persamaan dan perbedaannya dengan penelitian ini.

Tabel 1.1 Tinjauan Pustaka Sejenis

No.	Judul	Penulis	Jenis Tinjauan Pustaka	Jenis Penelitian	Persamaan	Perbedaan
1.	Preferensi Pemanfaatan Ruang Publik di Rumah Susun Sewa Mariso di Makassar	Ratriana Said Bunawardi, Burhanuddin Amin	National Academic Journal of Architecture. Vol. 6, No. 2 (2019)	Deskriptif kualitatif	Membahas pemanfaatan ruang komunal sebagai wadah interaksi sosial antar penghuni hunian vertikal	Preferensi aktivitas penghuni dalam menggunakan ruang publik, serta permasalahan konflik spasial yang muncul akibat penyalahgunaan fungsi ruang
2.	Peranan dan Pemanfaatan Ruang Publik pada Permukiman Kampung	Alif Bagoes Widiananda	Jurnal Pembangunan Wilayah dan Kota. Vol. 14,	Pendekatan positivistik dengan pendekatan deduktif	Pentingnya ruang publik sebagai sarana membangun interaksi	Pendekatan positivistik dengan metode deduktif, serta fokus utama pada kontribusi

No.	Judul	Penulis	Jenis Tinjauan Pustaka	Jenis Penelitian	Persamaan	Perbedaan
	Vertikal Rusun Pekunden Kota Semarang		No. 1 (2018)		sosial di lingkungan hunian vertikal	ruang publik dalam pembentukan komunitas sosial yang dinamis di Rusun Pekunden.
3.	Spektrum Ruang Komunal sebagai Wadah Interaksi Sosial bagi Penghuni pada Rumah Susun Sederhana Sewa di Jakarta	Ilman Basthian Sucipto	Jurnal Lingkungan Binaan Indonesia. Vol. 10, No. 3 (2021)	Deskriptif kualitatif	Membahas pola pemanfaatan ruang komunal sebagai langsung, dokumentasi, dan wawancara	Mengklasifikasi ruang komunal berdasarkan spektrum intensitas penggunaan (tinggi, sedang, dan rendah), serta menekankan pada sifat aktivitas penghuni yang bersifat informal dan spontan
4.	<i>A typological study of the provision and use of communal outdoor space in Australian apartment developments</i>	Julian Bolleter, Paula Hooper, Alex Kleeman, Nicole Edwards, Sarah Foster	<i>Landscape and Urban Planning</i> . Vol 246 (2024)	Metode pengembangan tipologi ruang luar bersama	Menyoroti pentingnya desain ruang komunal terhadap aktivitas sosial penghuni	Konteks geografis penelitian, yakni di Australia, serta pendekatannya yang fokus pada pengembangan tipologi ruang luar bersama dan kesesuaian antara desain ruang dengan kebutuhan aktual penghuni apartemen

No.	Judul	Penulis	Jenis Tinjauan Pustaka	Jenis Penelitian	Persamaan	Perbedaan
5.	Karakteristik Ruang Komunal Terencana untuk Maksimasi Penggunaan nya di Rusunami Bendungan Hilir II, Jakarta Pusat	Safira Maharani Putri, Hanny Wahidin Wiranegara, Marselinus Nirwan Luru	Jurnal Pembangunan Wilayah dan Kota. Vol. 19, No. 4 (2023)	Kuantitatif dengan metode survei kuesioner	Upaya mengoptimalkan penggunaan ruang komunal untuk meningkatkan kualitas interaksi sosial penghuni	Pendekatan kuantitatif dengan metode survei kuesioner
6.	Eksistensi Warung Kopi sebagai Konsep Ruang Publik di Kota Makassar	Haryanto	Disertasi	Kualitatif historis dengan pendekatan Etnografi - Arkeologi	Membahas pentingnya ruang publik sebagai arena interaksi sosial	Objek kajian, warung kopi sebagai bentuk ruang publik informal, serta penggunaan pendekatan historis dengan teori Habermas
7.	Sosiologi Perkotaan Sektor Informal Karakteristik dan Tata Ruang Kota	Thriwaty Aرسال	Buku	<i>Library Research</i>	Membahas hubungan antara ruang perkotaan dan aktivitas sosial masyarakat	Kajian teoritis berbasis studi kepustakaan (<i>library research</i>)
8.	Kajian Ruang pada Hunian Vertikal untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah dengan Pendekatan Aspek Sosial dan Protokol Kesehatan	Adityarini Natalisa, Ina Indah Rahmadani, Iskandar	Jurnal Sipil Teknik Arsitektur. Vol. 20 No. 1 (2021)	Deskriptif kualitatif dengan pendekatan studi pustaka dan observasi sekunder	Membahas pentingnya ruang komunal di hunian vertikal sebagai sarana interaksi sosial dan peningkatan kualitas hidup penghuni	Fokus penelitian yang mengaitkan pemanfaatan ruang komunal dengan masyarakat berpenghasilan rendah (MBR)

No.	Judul	Penulis	Jenis Tinjauan Pustaka	Jenis Penelitian	Persamaan	Perbedaan
	Kerja					
9.	Faktor Faktor Preferensi Hunian Vertikal untuk Kaum Dewasa Muda: Studi Kasus di Kota Bandung	Kunthi Herma Dwidayanti, Ana Ramdani Sari, Lucy Yosita	Jurnal Arsitektur Zonasi. Vol. 5 No. 1 (2022)	<i>Mixed methods</i> (kualitatif & kuantitatif)	Membahas hunian vertikal dalam konteks kehidupan masyarakat perkotaan dan menyoroti aspek sosial penghuni	Meneliti faktor-faktor yang memengaruhi preferensi memilih hunian vertikal (apartemen) pada kelompok dewasa muda di Bandung.

(Sumber: Analisis Penulis, 2026)

Dalam berbagai literatur yang telah ditelaah mengenai pola pemanfaatan ruang komunal dalam konteks hunian vertikal, ditemukan banyak kesamaan dan perbedaan dalam karakteristik penggunaan ruang tersebut. Salah satu aspek yang paling menonjol adalah fungsi ruang komunal sebagai sarana penting untuk membangun interaksi sosial antar penghuni. Sebagian besar penelitian menunjukkan bahwa ruang bersama di hunian vertikal tidak hanya menjadi tempat beraktivitas fisik, tetapi juga berperan dalam mempererat hubungan sosial dan membangun rasa kebersamaan di antara komunitas penghuni.

Meskipun demikian, perbedaan muncul dalam hal bagaimana ruang tersebut dirancang, dikelola, dan dimanfaatkan. Beberapa penelitian menunjukkan bahwa ruang komunal yang dirancang secara optimal, dengan memperhatikan kebutuhan aktivitas sosial, mampu meningkatkan frekuensi interaksi penghuni dan menciptakan lingkungan hunian yang lebih nyaman dan harmonis. Sebaliknya, terdapat pula studi yang menemukan bahwa ruang

komunal seringkali disalahgunakan untuk keperluan pribadi, seperti parkir kendaraan, berjualan, atau aktivitas domestik lainnya, yang pada akhirnya mengurangi fungsi sosial dari ruang tersebut.

Selain itu, perbedaan latar belakang sosial dan budaya penghuni juga mempengaruhi pola penggunaan ruang komunal. Ada lingkungan hunian vertikal yang berhasil memanfaatkan ruang komunal sebagai area berkumpul, bermain anak, atau area rekreasi ringan, sementara di tempat lain, ruang bersama cenderung kosong, kurang dimanfaatkan, atau bahkan berubah fungsi karena minimnya pengawasan dan perencanaan. Faktor kesehatan juga menjadi perhatian dalam beberapa literatur, terutama setelah munculnya pandemi, di mana desain ruang komunal harus mempertimbangkan aspek protokol kesehatan dan jarak sosial untuk mendukung aktivitas penghuni dengan aman.

Secara umum, dari berbagai literatur tersebut dapat disimpulkan bahwa keberhasilan pemanfaatan ruang komunal dalam hunian vertikal bergantung pada tiga aspek utama, yaitu desain ruang yang mendukung interaksi sosial, pengelolaan ruang yang konsisten dengan fungsi publiknya, serta adaptasi ruang terhadap kebutuhan sosial dan kondisi lingkungan yang terus berubah. Dengan demikian, pengembangan ruang komunal yang efektif di hunian vertikal menjadi salah satu faktor kunci dalam menciptakan lingkungan tempat tinggal yang sehat, inklusif, dan berkelanjutan.

1.7 Metodologi Penelitian

Metodologi penelitian disusun sebagai pedoman dalam proses pelaksanaan penelitian agar berjalan secara sistematis dan terarah. Pembahasan ini

mencakup pendekatan penelitian, lokasi dan waktu penelitian, subjek penelitian, teknik pengumpulan data, serta teknik analisis data yang digunakan untuk menjawab rumusan masalah yang telah ditetapkan.

1.7.1 Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan metode studi kasus. Pendekatan kualitatif dipilih karena penelitian ini bertujuan untuk memahami secara mendalam bagaimana pola pemanfaatan ruang komunal terbentuk dan dijalankan oleh penghuni Rumah Susun Sewa Sederhana (Rusunawa) Rawa Bebek, Jakarta Timur, dalam konteks hunian vertikal perkotaan. Pendekatan ini memungkinkan peneliti untuk mengeksplorasi pengalaman, persepsi, serta interaksi sosial yang terjadi di antara penghuni dalam menggunakan ruang komunal sebagai bagian dari kehidupan sehari-hari mereka.

Metode studi kasus digunakan karena penelitian ini difokuskan pada satu lokasi spesifik, yaitu Rusunawa Rawa Bebek, sebagai representasi dari hunian vertikal berbiaya rendah di wilayah perkotaan. Melalui metode ini, peneliti dapat menggali secara mendalam dinamika penggunaan ruang komunal, fungsi sosial yang terbentuk, serta faktor-faktor yang mempengaruhi perilaku penghuni dalam memanfaatkan ruang bersama. Studi kasus ini memberikan pemahaman kontekstual yang kaya mengenai bagaimana ruang komunal dimaknai, digunakan, dan diadaptasi dalam lingkungan hunian vertikal yang padat serta beragam secara sosial dan ekonomi.

1.7.2 Subjek Penelitian

Subjek dalam penelitian ini adalah para penghuni Rusunawa Rawa Bebek yang secara aktif memanfaatkan ruang komunal dalam kehidupan sehari-hari. Peneliti memilih informan dengan latar belakang yang beragam, mulai dari ibu rumah tangga, pelaku usaha kecil, dan remaja, guna memperoleh gambaran menyeluruh mengenai dinamika sosial yang berlangsung di ruang-ruang bersama rusun.

Selain penghuni, penelitian ini juga melibatkan tokoh-tokoh kunci di lingkungan rusun, seperti pengurus dasa wisma dan ketua RT. Mereka dipilih untuk memberikan informasi mengenai kebijakan penggunaan ruang komunal, pengelolaan fasilitas, serta tantangan dan peraturan yang berlaku. Serta terdapat pula 2 informan tambahan yang berfungsi sebagai informan triangulasi yang bekerja sebagai satpam di Rusunawa Rawa Bebek.

Dengan melibatkan subjek dari berbagai kelompok usia, jenis pekerjaan, dan tingkat keterlibatan sosial, penelitian ini diharapkan dapat menangkap secara holistik bagaimana ruang komunal berperan sebagai media komunikasi, interaksi sosial, pembentukan solidaritas, serta mempertahankan fungsi sosialnya di lingkungan hunian vertikal terutama Rusunawa. Pendekatan ini juga membuka ruang bagi analisis tentang perbedaan kebutuhan dan cara pemanfaatan ruang antarwarga, yang dipengaruhi oleh latar belakang sosial maupun pengalaman tinggal di Rusunawa.

Tabel 1.2 Daftar Informan

No	Inisial Informan	Jenis Informan	Usia	Lama Tinggal di Rusun	Pekerjaan
1	DN	Informan Utama	43 Tahun	8 Tahun	Ibu Rumah Tangga
2	DL	Informan Utama	48 Tahun	9 Tahun	Pedagang
3	SN	Informan Utama	65 Tahun	8 Tahun	Ibu Rumah Tangga
4	RZ	Informan Utama	34 Tahun	9 Tahun	Pedagang
5	EV	Informan Utama	25 Tahun	8 Tahun	Ketua Karang Taruna
6	EN	Informan Utama	59 Tahun	9 Tahun	Dasawisma Blok Cendrawasih
7	LN	Informan Utama	34 Tahun	9 Tahun	Ketua RT Blok Merak
8	SF	Informan Triangulasi	44 Tahun	Bertugas sejak 2018	Satpam Rusunawa
9	BG	Informan Triangulasi	30 Tahun	Bertugas sejak 2021	Satpam Rusunawa

(Sumber: Analisis Penulis, 2026)

1.7.3 Lokasi dan Waktu Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan di Rumah Susun Sewa Sederhana (Rusunawa) Rawa Bebek yang berlokasi di Jalan Inspeksi Banjir Kanal Timur (BKT), RT.14/RW.017, Kelurahan Pulo Gebang, Kecamatan Cakung, Kota Administrasi Jakarta Timur, Provinsi DKI Jakarta. Selain

melakukan observasi langsung di lingkungan rusun, penelitian juga mencakup area komunal di sekitar bangunan seperti taman, pelataran bersama, koridor, dan fasilitas umum lainnya yang menjadi bagian integral dari kehidupan penghuni.

Pemilihan lokasi ini didasarkan pada pertimbangan bahwa Rusunawa Rawa Bebek merupakan salah satu contoh representatif hunian vertikal sederhana di kawasan perkotaan Jakarta yang dihuni oleh masyarakat dengan latar belakang sosial ekonomi beragam. Lokasi ini memberikan peluang untuk mengkaji lebih dalam bagaimana penghuni memanfaatkan ruang-ruang komunal dalam kehidupan sehari-hari mereka, baik dari aspek fungsional, sosial, maupun kultural.

Penelitian ini berlangsung dari bulan Februari hingga Oktober 2025, yang memberikan waktu cukup bagi peneliti untuk memahami dinamika interaksi, aktivitas harian, serta pola pemanfaatan ruang komunal oleh para penghuni dalam konteks hunian vertikal di kawasan perkotaan Jakarta Timur.

1.7.4 Peran Peneliti

Dalam penelitian ini, peran peneliti sangat penting sejak tahap perencanaan hingga pelaksanaan studi di lapangan. Peneliti secara aktif terlibat dalam proses pengumpulan data, baik melalui observasi langsung di lokasi, wawancara dengan penghuni, maupun dokumentasi aktivitas yang berlangsung di ruang-ruang komunal Rumah Susun Sewa Sederhana (Rusunawa) Rawa Bebek. Analisis terhadap data yang

diperoleh dilakukan secara mendalam untuk memahami bagaimana ruang-ruang komunal dimanfaatkan oleh penghuni dalam kehidupan sehari-hari.

Peneliti merupakan warga asli Jakarta yang sejak kecil telah terbiasa dengan dinamika kehidupan urban yang padat, kompleks, dan penuh interaksi sosial antarwarga. Sebagai mahasiswa pendidikan sosiologi, peneliti memiliki ketertarikan khusus terhadap fenomena sosial yang terjadi di lingkungan perkotaan, termasuk dalam konteks kehidupan bersama di hunian vertikal seperti rumah susun. Latar belakang akademik ini memberikan dasar teoritis dan sudut pandang kritis dalam memahami pola interaksi sosial, solidaritas, konflik, serta bentuk adaptasi masyarakat dalam berbagi ruang bersama.

Kedekatan peneliti dengan konteks lokasi serta pemahaman terhadap karakteristik masyarakat urban di Jakarta Timur memungkinkan peneliti untuk menjalin interaksi yang cukup dekat dengan informan dan penghuni rusun. Hal ini menjadi keunggulan dalam menggali data kualitatif yang mendalam terkait kebiasaan, pola interaksi, dan cara penghuni memanfaatkan ruang-ruang komunal yang tersedia.

1.7.5 Teknik Pengumpulan Data

Peneliti menggunakan beberapa teknik pengumpulan data, di antaranya adalah dengan melakukan observasi, wawancara, dan dokumentasi.

1.7.5.1 Observasi

Observasi adalah cara untuk mengamati dan mencermati fenomena dengan menggunakan panca indra guna memperoleh informasi secara langsung dari lapangan. Dalam penelitian ini, peneliti melakukan pengamatan terhadap ruang-ruang komunal yang terdapat di Rusunawa Rawa Bebek untuk melihat bagaimana ruang tersebut digunakan oleh penghuni dalam kehidupan sehari-hari. Selama proses observasi, peneliti mencatat aktivitas yang berlangsung, interaksi antar pengguna ruang, serta pola-pola penggunaan ruang yang muncul secara alami sesuai konteks sosial dan fisik yang ada. Observasi ini penting untuk menangkap perilaku pengguna ruang yang mungkin tidak terungkap dalam wawancara.

1.7.5.2 Wawancara

Wawancara merupakan teknik pengumpulan data yang dilakukan melalui tanya jawab secara langsung antara peneliti dan informan untuk menggali informasi yang lebih mendalam. Dalam penelitian ini, wawancara dilakukan terhadap penghuni Rusunawa serta pihak pengelola untuk mengetahui persepsi mereka mengenai fungsi, kenyamanan, dan hambatan dalam pemanfaatan ruang komunal. Wawancara dilakukan secara semi-terstruktur berdasarkan pedoman pertanyaan yang telah disusun sebelumnya, namun tetap terbuka terhadap eksplorasi topik yang

relevan. Teknik ini juga digunakan sebagai pelengkap dari hasil observasi guna memperoleh pemahaman yang lebih menyeluruh dan kontekstual.

1.7.5.3 Dokumentasi dan Studi Kepustakaan

Dokumentasi adalah metode pengumpulan data dengan menggunakan berbagai bentuk catatan tertulis, visual, maupun digital yang berkaitan dengan objek penelitian. Dokumentasi mencakup pengambilan foto di lapangan yang merekam aktivitas pengguna, kondisi fisik ruang komunal. Sumber-sumber literatur yang digunakan meliputi buku, jurnal ilmiah, regulasi, serta hasil penelitian sebelumnya yang relevan dengan topik ruang komunal dan hunian vertikal. Kombinasi antara dokumentasi dan studi pustaka berperan penting dalam memperkaya konteks serta memperkuat validitas data yang diperoleh dari observasi dan wawancara.

1.7.6 Teknik Analisis Data

Dalam penelitian ini, analisis data dilakukan dengan mengikuti langkah-langkah yang dikembangkan oleh Miles dan Huberman (1992), yaitu meliputi proses mereduksi data, menyajikan data, menarik kesimpulan, dan melakukan verifikasi. Reduksi data dilakukan dengan mencatat hasil wawancara dan dokumentasi dalam catatan lapangan, lalu dianalisis menggunakan teknik *axial coding*. Data yang telah dikelompokkan kemudian disusun secara naratif untuk menunjukkan alur

kejadian, diperkuat dengan visualisasi seperti tabel dan skema, serta diinterpretasikan menggunakan teori yang sesuai. Proses verifikasi dilakukan melalui triangulasi sumber dan metode, serta dibandingkan dengan literatur lain, hingga diperoleh data yang dianggap memadai dan tidak lagi menghasilkan informasi baru.

1.7.7 Triangulasi Data

Triangulasi merupakan teknik yang digunakan untuk menguji keabsahan data dalam penelitian, dengan tujuan untuk meningkatkan validitas dan kepercayaan terhadap hasil yang diperoleh. Triangulasi data dilakukan dengan membandingkan informasi dari berbagai sumber guna memastikan konsistensi dan akurasi data.

Dalam penelitian ini, peneliti menerapkan triangulasi sumber data dengan melibatkan berbagai pihak yang memiliki perspektif berbeda terkait pemanfaatan ruang komunal di Rusunawa Rawa Bebek. Selain mewawancarai penghuni rusun dari berbagai latar belakang (ibu rumah tangga, pelaku usaha kecil, remaja), peneliti juga melakukan wawancara dengan pengurus dasa wisma serta Ketua RT.

Pelibatan pihak-pihak tersebut bertujuan untuk memperkaya sudut pandang serta memverifikasi informasi yang disampaikan oleh informan kunci. Misalnya, ketika seorang penghuni menyampaikan adanya keterbatasan kegiatan di ruang komunal, peneliti mengonfirmasi hal tersebut kepada pengurus RT dan pengelola untuk memastikan kebenaran informasi dan memahami kebijakan atau kendala yang ada.

Dengan triangulasi ini, peneliti dapat memperoleh gambaran yang lebih komprehensif dan mendalam tentang dinamika sosial serta pola penggunaan ruang bersama di lingkungan hunian vertikal.

1.7.8 Sistematika Penulisan

Sistematika penelitian berfungsi untuk menggambarkan alur berpikir dalam penyusunan skripsi, sehingga pembaca dapat dengan mudah memahami isi dan struktur kajian ini. Skripsi ini disusun ke dalam lima bab utama sebagai berikut:

BAB I, pada bab ini akan disajikan pendahuluan yang mencakup uraian tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, tinjauan Pustaka sejenis, kerangka konseptual, metode yang digunakan dalam penelitian, serta penjelasan sistematika penulisan.

BAB II, pada bab ini peneliti akan menjabarkan aspek sosial terkait Rusunawa Rawa Bebek yang terletak di Jakarta Timur dan profil dari subjek penelitian.

BAB III, pada bab ini peneliti akan memaparkan hasil temuan dari lapangan berdasarkan wawancara, observasi, dan dokumentasi. Pemaparan difokuskan pada aktivitas warga Rusunawa Rawa Bebek dalam memanfaatkan ruang komunal.

BAB IV, pada bab ini mendeskripsikan hasil analisis penelitian berdasarkan hasil temuan yang dikaitkan dengan konsep atau teori yang berkaitan.

BAB V, pada bab ini berisi kesimpulan dari penelitian yang telah dilakukan serta saran-saran yang ditujukan untuk berbagai pihak terkait maupun untuk penelitian selanjutnya.

