



SEGREGASI PEMANFAATAN RUANG KOMUNAL PADA RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA KS TUBUN BERDASARKAN KARAKTERISTIK PENGHUNI

Fikri Alam¹, Joni Hardi²

Program Studi Magister Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Mercu Buana, Jakarta

Surel: ¹fikri.414m@gmail.com; ²joni.hardi@mercubuana.ac.id

Vitruvian vol 16 no 1 Maret 2026

Diterima: 12 01 2026

Direvisi: 04 02 2026

Disetujui: 06 02 2026

Diterbitkan: 25 03 2026

ABSTRAK

Urbanisasi yang meningkat pesat di Jakarta mendorong pengembangan hunian vertikal sebagai solusi keterbatasan lahan, namun memunculkan tantangan baru terkait keberagaman sosial penghuni yang berpengaruh terhadap interaksi sosial dalam rumah susun. Penelitian ini bertujuan menganalisis segregasi pemanfaatan ruang komunal pada Rumah Susun Sederhana Sewa KS Tubun berdasarkan Karakteristik Penghuni. Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan metode *grounded theory* digunakan melalui proses *open coding*, *axial coding*, dan *selective coding*, disertai konten analisis menggunakan perangkat JMP untuk menguji hubungan karakteristik penghuni dengan jenis kegiatan serta lokasi interaksi. Sebanyak 30 responden dipilih secara *random sampling*, data dikumpulkan melalui wawancara mendalam, dan dokumentasi visual. Dari hasil analisis data terlihat adanya hubungan yang kuat antara tempat berinteraksi sosial dengan karakteristik penghuni. Kelompok dewasa paling aktif memanfaatkan ruang komunal, remaja cenderung memilih ruang semi-terbuka, sementara lansia lebih memilih ruang yang tenang dan dekat dengan hunian. Kelompok mayoritas agama dan etnis memanfaatkan ruang publik secara lebih luas, sedangkan kelompok minoritas lebih selektif dan memilih ruang yang dianggap netral. Tingkat pendidikan turut membedakan preferensi penggunaan ruang formal dan informal. Temuan ini menunjukkan bahwa pemanfaatan ruang komunal masih tersegmentasi dan belum mendukung interaksi yang inklusif. Diperlukan strategi penataan ruang dan pengelolaan berbasis komunitas untuk mendorong interaksi lintas kelompok dan memperkuat kohesi sosial di lingkungan hunian vertikal.

Kata Kunci: ruang komunal; segregasi sosial; hunian vertikal; interaksi sosial.

ABSTRACT

Rapid urbanization in Jakarta has encouraged the development of vertical housing as a solution to land limitations, while simultaneously generating new challenges related to the social diversity of residents that influence social interactions within apartment housing. This study aims to analyze the segregation of communal space utilization in Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) KS Tubun based on residents' characteristics. The research adopts a qualitative approach using grounded theory through the processes of open coding, axial coding, and selective coding, complemented by content analysis using JMP software to examine the relationship between residents' characteristics and both types of activities and locations of social interaction. A total of 30 respondents were selected using random sampling, with data collected through in-depth interviews and visual documentation. The analysis reveals a strong relationship between social interaction locations and residents' characteristics. Adult residents are the most active users of communal spaces, adolescents tend to prefer semi-open spaces, while elderly residents favor quieter spaces located close to their housing units. Majority religious and ethnic groups utilize public spaces more extensively, whereas minority groups tend to be more selective and prefer spaces perceived as neutral. Educational level also differentiates preferences between formal and informal spaces. These findings indicate that the utilization of communal spaces remains segmented and has not yet supported inclusive social interaction. Therefore, spatial arrangement strategies and community-based management are required to encourage cross-group interaction and strengthen social cohesion within vertical housing environments.

Keywords: communal space; social segregation; vertical housing; social interaction.

PENDAHULUAN

Urbanisasi merupakan fenomena global yang ditandai oleh meningkatnya jumlah penduduk yang bermukim di wilayah perkotaan (Dinda Fitria Pida dkk., 2025). Di Indonesia, khususnya di Jakarta, urbanisasi telah mendorong pertumbuhan penduduk yang pesat dan memicu berbagai tantangan dalam pengelolaan kota, terutama dalam penyediaan hunian yang layak dan terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Peningkatan kepadatan penduduk di kawasan perkotaan berdampak pada keterbatasan lahan, meningkatnya harga tanah, serta munculnya berbagai permasalahan sosial dan lingkungan, seperti kawasan permukiman kumuh, kemiskinan, pengangguran, dan melemahnya kualitas kehidupan sosial perkotaan (Jamika dkk., 2023; Permukiman Kecamatan Percut Sei Tuan dkk., 2025).

Keterbatasan lahan di kawasan perkotaan mendorong pembangunan hunian vertikal sebagai solusi alternatif. Rumah susun sederhana sewa (rusunawa) dikembangkan untuk mengoptimalkan pemanfaatan lahan sekaligus menyediakan hunian yang efisien dan terjangkau. Namun, pembangunan rusunawa tidak hanya menghadirkan persoalan fisik bangunan, tetapi juga menciptakan lingkungan hunian dengan tingkat keberagaman sosial yang tinggi. Penghuni rusunawa berasal dari berbagai latar belakang sosial, ekonomi, budaya, usia, dan pola kehidupan, yang memengaruhi cara mereka berinteraksi dan membangun relasi sosial dalam kehidupan sehari-hari.

Dalam lingkungan hunian berpenduduk padat, interaksi sosial menjadi aspek penting dalam menjaga keberlangsungan kehidupan bermasyarakat. Ruang komunal memiliki peranan strategis sebagai wadah interaksi sosial dan pemenuhan kebutuhan sosial penghuni. Pada konteks rumah susun, ruang komunal bahkan dipahami sebagai spektrum ruang interaksi yang menentukan intensitas hubungan sosial antar penghuni (Sucipto, 2021). Wellman & Leighton (1979) menyatakan bahwa ruang komunal merupakan kebutuhan mendasar dalam kehidupan bermasyarakat karena berfungsi sebagai media terbentuknya relasi sosial, solidaritas, dan rasa kebersamaan. Oleh karena itu, keberadaan dan pemanfaatan ruang komunal menjadi elemen penting dalam perancangan dan pengelolaan rumah susun. Hal ini sejalan dengan pandangan

Lang (1987) yang menjelaskan bahwa kualitas lingkungan binaan memengaruhi perilaku sosial penggunanya, sehingga ruang yang dirancang dengan mempertimbangkan kebutuhan sosial akan lebih efektif dalam mendukung interaksi antar penghuni.

Penelitian Ibrahim (2020) menegaskan bahwa ruang komunal pada hunian bertingkat berperan penting dalam memfasilitasi interaksi sosial penghuni, di mana desain, aksesibilitas, dan fungsi ruang bersama menentukan intensitas serta kualitas hubungan sosial yang terbentuk di dalam komunitas.

Namun, dalam praktiknya, pemanfaatan ruang komunal tidak selalu berjalan sesuai dengan fungsi yang direncanakan. Di Rumah Susun Sederhana Sewa KS Tubun, Jakarta Barat, ruang komunal yang tersedia di setiap lantai cenderung kurang dimanfaatkan oleh penghuni. Sebaliknya, penghuni lebih memilih menggunakan ruang terbuka di lantai dasar atau koridor sebagai ruang interaksi sosial. Kondisi ini mengindikasikan adanya segregasi dalam pemanfaatan ruang komunal, baik secara spasial maupun sosial, yang berpotensi memengaruhi pola interaksi antar penghuni.

Segregasi pemanfaatan ruang komunal tersebut berimplikasi pada melemahnya interaksi sosial dan kohesi komunitas di lingkungan rumah susun sederhana sewa. Perbedaan latar belakang sosial dan kebiasaan sehari-hari, yang tidak diimbangi dengan ruang komunal yang inklusif dan fungsional, dapat menimbulkan jarak sosial antar kelompok penghuni. Oleh karena itu, penelitian ini fokus pada segregasi pemanfaatan ruang komunal yang terjadi di Rumah Susun Sederhana Sewa KS Tubun.

METODOLOGI

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan metode *grounded theory* yang dikembangkan oleh Glaser & Strauss (1967). Pendekatan ini dipilih karena penelitian berfokus pada upaya memahami proses sosial dan pola interaksi yang terjadi dalam pemanfaatan ruang komunal pada hunian vertikal, khususnya fenomena segregasi yang muncul dalam praktik sehari-hari penghuni.

Grounded theory memungkinkan peneliti untuk membangun pemahaman teoritis secara induktif, yaitu teori yang



muncul dari data empiris lapangan, bukan dari pengujian hipotesis yang telah ditentukan sebelumnya. Glaser & Strauss (1967) menyatakan bahwa *grounded theory* merupakan pendekatan yang dirancang untuk mengembangkan teori secara sistematis melalui proses pengumpulan dan analisis data yang dilakukan secara simultan. Dengan demikian, kerangka konseptual penelitian ini tidak ditetapkan di awal, melainkan berkembang secara bertahap melalui proses komparasi konstan antara data, kategori, dan konsep yang muncul selama penelitian berlangsung.

Pendekatan ini relevan digunakan karena fenomena segregasi pemanfaatan ruang komunal pada rumah susun belum sepenuhnya terjabarkan secara mendalam dalam literatur arsitektur dan perencanaan hunian vertikal. Sejalan dengan itu, W. Creswell (2014) menyatakan bahwa *grounded theory* efektif untuk mempelajari proses, tindakan, dan interaksi sosial yang melibatkan banyak individu dalam suatu konteks tertentu. Oleh karena itu, metode ini dipandang tepat untuk menggali dinamika sosial-spasial yang membentuk pola pemanfaatan ruang komunal di Rusunawa KS Tubun.

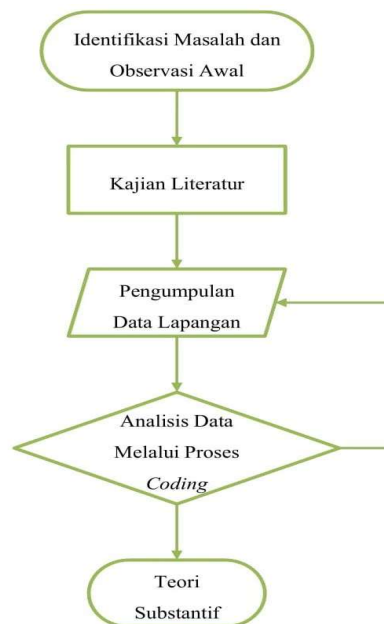
Tahap Penelitian

Penelitian ini mengikuti tahapan utama dalam pendekatan *Grounded Theory* yang berlangsung secara interatif dan simultan, bukan linier. Secara umum, tahapan penelitian meliputi identifikasi masalah dan observasi awal, kajian literatur, pengumpulan data lapangan, analisis data melalui proses *coding* (*open coding*, *axial coding*, dan *selective coding*), serta pembentukan teori substantif.

Proses pengumpulan dan analisis data dilakukan secara bersamaan dan berulang, sebagaimana dijelaskan W. Creswell (2014) bahwa "*data collection proceeds in a zigzag manner, going back and forth between data collection and analysis*". Temuan awal yang muncul dari lapangan akan memandu pengumpulan data selanjutnya, sehingga kategori dan konsep yang terbentuk semakin tajam dan terfokus. Melalui proses komparasi konstan sebagaimana dikemukakan oleh (Glaser & Strauss, 1967), teori substantif dibangun secara bertahap berdasarkan keterkaitan antar kategori yang muncul dari data empiris.

Alur dan tahapan penelitian secara keseluruhan disajikan dalam bentuk diagram untuk memperjelas proses penelitian yang

ditempuh, sebagaimana ditunjukkan pada **Gambar 1**.



Gambar 1. Tahapan Penelitian

Objek Penelitian

Objek penelitian dipilih berdasarkan relevansinya dengan tujuan penelitian, yaitu mengkaji segregasi pemanfaatan ruang komunal pada hunian vertikal. Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) KS Tubun dipilih sebagai lokasi penelitian karena memiliki karakteristik ruang komunal yang relatif lengkap, tersebar di setiap lantai, serta dihuni oleh masyarakat dengan latar belakang karakteristik sosial yang beragam.

Secara administratif dan fisik, Rusunawa KS Tubun beralamat di Jl. Taman Bunga 1 No.8, RT.3/RW.1, Kota Bambu Selatan, Kecamatan Palmerah, Kota Jakarta Barat, DKI Jakarta 11420. Rusunawa ini terdiri dari tiga blok hunian vertikal yaitu Tower A, Tower B, dan Tower C, yang masing-masing memiliki 16 lantai dengan total 522 unit hunian tipe 36. Sistem sirkulasi utama berupa koridor panjang terbuka pada setiap lantai yang menghubungkan unit hunian antar blok. Selain itu, rusunawa ini dilengkapi dengan berbagai fasilitas penunjang aktivitas penghuni, seperti ruang komunal, area terbuka, kios, ruang serbaguna, dan fasilitas pelayanan warga.

Tampak fisik bangunan Rusunawa KS Tubun ditampilkan untuk memberikan gambaran visual mengenai karakter hunian vertikal yang menjadi objek penelitian, sebagaimana ditunjukkan pada **Gambar 2**.



Gambar 2. Rumah Susun Sederhana Sewa KS Tubun

Sumber : google.com, 2025

Untuk memperjelas konfigurasi spasial bangunan serta hubungan antar ruang, khususnya posisi unit hunian, koridor, dan ruang komunal, denah Rusunawa KS Tubun disajikan pada **Gambar 3**.



Gambar 3. Denah Rumah Susun Sederhana Sewa KS Tubun

Karakteristik spasial tersebut menjadikan Rusunawa KS Tubun sebagai konteks yang relevan untuk mengamati pola interaksi sosial serta dinamika pemanfaatan ruang komunal dalam kehidupan sehari-hari penghuni.

Sampel Penelitian

Penentuan sampel dalam penelitian ini menggunakan teknik *random sampling*, yaitu pemilihan sampel secara acak dari populasi yang memiliki peluang yang sama untuk dipilih. Teknik ini dipilih agar data yang diperoleh merepresentasikan variasi penghuni tanpa bias terhadap kelompok tertentu. Dalam konteks penelitian kualitatif, *random sampling* dapat digunakan untuk memperoleh *diverse cases* secara netral dari keseluruhan populasi, selama informasi yang diperoleh tetap relevan terhadap fokus kajian.

Menurut W. Creswell (2014), *random sampling* dalam penelitian kualitatif digunakan ketika peneliti ingin memperoleh

beragam perspektif secara merata dari partisipan yang memiliki karakteristik berbeda, dan bukan untuk generalisasi statistik. Ia menyatakan, "*Random sampling helps qualitative researchers identify a diverse range of individuals to explore multiple perspectives*" (W. Creswell, 2014). Selain itu, untuk penelitian *Grounded Theory*, Creswell menegaskan bahwa "*In grounded theory studies, the sample size typically ranges from 20 to 30 individuals so that a theory can be developed*" (W. Creswell, 2014).

Berdasarkan panduan tersebut, penelitian ini merencanakan jumlah sampel antara 20–30 orang yang berasal dari penghuni Rumah Susun Sederhana Sewa KS Tubun dengan variasi lantai hunian, usia, jenis kelamin, latar belakang sosial, dan aktivitas sehari-hari. Jumlah ini akan disesuaikan hingga mencapai *data saturation*, yaitu titik di mana informasi yang diperoleh tidak lagi menghasilkan temuan baru.

Instrumen Penelitian

Dalam penelitian kualitatif, peneliti berperan langsung dalam mengamati kondisi lapangan, mewawancarai partisipan, mencatat data, dan melakukan interpretasi terhadap temuan. Kepekaan dan keterlibatan peneliti menjadi kunci untuk menangkap makna dari fenomena sosial yang diteliti.

Jenis wawancara yang digunakan dalam penelitian ini adalah wawancara semi-terstruktur, yakni wawancara dengan daftar pertanyaan terbuka yang disusun berdasarkan fokus penelitian namun tetap fleksibel agar informan dapat mengembangkan jawabannya. Dalam praktiknya, wawancara ini diawali dengan pertanyaan umum mengenai pola pemanfaatan ruang komunal (what dan where), kemudian diarahkan pada siapa saja yang menggunakan serta alasan di balik pemisahan atau pembatasan ruang tersebut (who dan why), dan diperdalam dengan menanyakan faktor-faktor yang mendorong terjadinya segregasi, hingga akhirnya menggali implikasi segregasi terhadap interaksi sosial dan kohesi komunitas sehingga diperoleh pemahaman yang utuh tentang dinamika pemanfaatan ruang komunal di Rusunawa KS Tubun.

Analisis Data Penelitian

Analisis data dilakukan mengikuti tiga tahap utama *grounded theory*. Tahap pertama adalah *open coding*, yaitu proses



mengidentifikasi kata kunci, konsep awal, dan isu-isu penting melalui pemecahan data ke dalam unit-unit makna yang lebih kecil. Tahap kedua adalah *axial coding*, yakni proses menghubungkan kategori-kategori yang telah terbentuk melalui analisis hubungan sebab-akibat, kondisi kontekstual, serta konsekuensi yang muncul dari interaksi sosial yang diamati. Pada tahap ini, digunakan perangkat lunak JMP untuk melakukan *correspondence analysis* dan *cluster analysis* digunakan untuk memvisualisasikan kecenderungan pengelompokan data hasil wawancara, sehingga memudahkan proses *axial coding* dalam mengidentifikasi keterkaitan antar kategori. Tahap ketiga adalah *selective coding*, yaitu penyusunan kategori inti yang memayungi hubungan antar kategori lainnya untuk membentuk proposisi teoretis. Tahap ini menghasilkan kerangka konseptual yang menjelaskan secara menyeluruh fenomena segregasi pemanfaatan ruang komunal.

Validitas data diperkuat melalui triangulasi sumber dan triangulasi metode. Triangulasi sumber dilakukan dengan membandingkan hasil wawancara dari partisipan dengan latar belakang berbeda untuk memastikan konsistensi informasi. Triangulasi metode dilakukan dengan memeriksa kesesuaian antara hasil observasi, wawancara, dan dokumentasi visual. Pendekatan triangulasi ini digunakan untuk mengurangi bias subjektif peneliti dan memastikan bahwa temuan benar-benar merepresentasikan kondisi empiris yang terjadi di lapangan. Proses analisis dilakukan secara reflektif, kritis, dan berkesinambungan agar teori yang dihasilkan memiliki dasar empiris yang kuat dan valid.

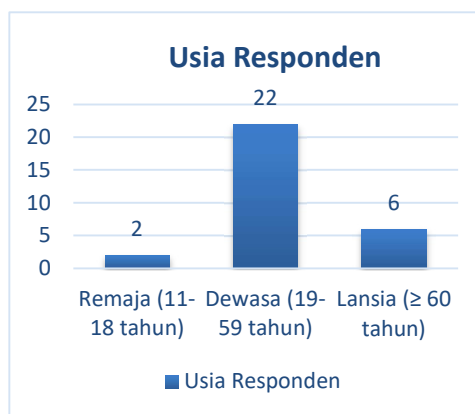
HASIL DAN PEMBAHASAN

Gambaran Umum Informan Penelitian

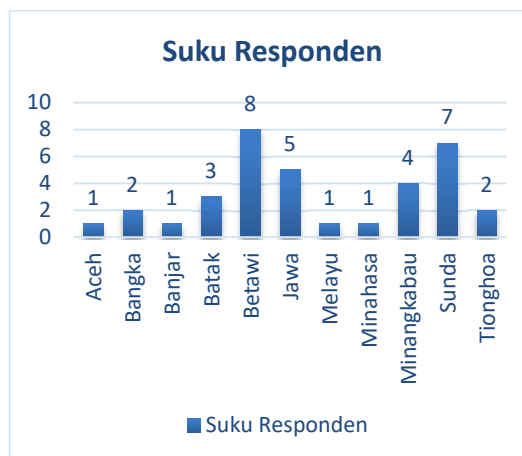
Penelitian ini melibatkan 30 penghuni Rusunawa KS Tubun dengan latar belakang sosial yang beragam, meliputi variasi usia, suku, agama, dan tingkat pendidikan. Keberagaman ini bertujuan untuk memberikan konteks sosial penelitian dan membantu memahami keragaman pengalaman penghuni dalam memanfaatkan ruang komunal pada hunian vertikal.

Distribusi usia informan menunjukkan dominasi kelompok dewasa, disertai keberadaan kelompok remaja dan lansia yang memiliki kebutuhan ruang dan pola interaksi yang berbeda (lihat **Gambar 4**). Dari

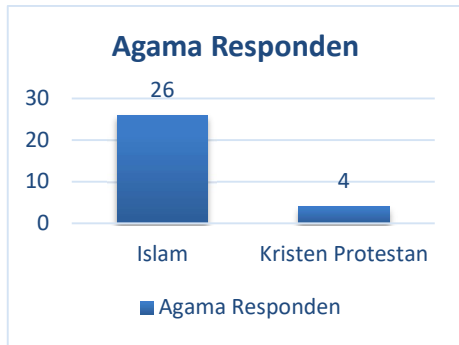
sisinya latar belakang etnis, responden berasal dari berbagai suku dengan proporsi yang relatif beragam, mencerminkan heterogenitas sosial penghuni rusun (lihat **Gambar 5**). Komposisi agama didominasi oleh satu kelompok mayoritas, dengan keberadaan kelompok minoritas yang tetap berpartisipasi dalam kehidupan sosial rusun (lihat **Gambar 6**). Sementara itu, tingkat pendidikan informan bervariasi dari pendidikan dasar hingga perguruan tinggi, yang memberikan gambaran mengenai variasi cara pandang penghuni terhadap ruang dan aktivitas sosial (lihat **Gambar 7**).



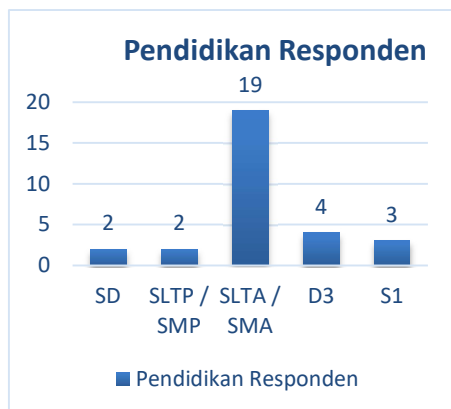
Gambar 4. Profil Responden berdasarkan Usia



Gambar 5. Profil Responden berdasarkan Suku



Gambar 6. Profil Responden berdasarkan Agama



Gambar 7. Profil Responden berdasarkan Pendidikan

Pola Pemanfaatan Ruang Komunal di Rusunawa KS Tubun

Hasil observasi dan wawancara menunjukkan bahwa pemanfaatan ruang komunal di Rusunawa KS Tubun tidak berlangsung secara merata. Meskipun ruang komunal tersedia di setiap lantai hunian, sebagian besar penghuni lebih memilih menggunakan ruang-ruang alternatif seperti koridor, selasar, dan area lantai dasar sebagai tempat berinteraksi sosial. Fenomena serupa juga ditemukan pada studi rumah susun di Makassar dan Jakarta, di mana koridor dan ruang transisi justru lebih aktif dimanfaatkan dibandingkan ruang komunal formal yang dirancang secara khusus (Hendrix & Hardi, 2017)

Kondisi ini terlihat dari kecenderungan penggunaan ruang yang terkonsentrasi pada ruang transisi dan ruang terbuka, sementara ruang komunal lantai cenderung sepi aktivitas. Pola ini menjadi indikasi awal adanya perbedaan antara fungsi ruang yang direncanakan dengan praktik penggunaan ruang di lapangan.

Temuan tersebut diperkuat oleh pernyataan responden berikut:

“Kalau interaksi ya di rumah, sama di kios paling”.

(Responden No 11)

“Kumpul itu biasa di depan rumah temen, kebetulan rumah temen tuh di lantai 09 tower A nomor 01, paling pojok”.

(Responden No 17)

Pola awal ini menjadi dasar untuk mengidentifikasi faktor-faktor sosial yang membentuk segregasi pemanfaatan ruang komunal pada tahap analisis berikutnya.

Faktor-Faktor Pembentuk Segregasi Pemanfaatan Ruang Komunal

Usia dan Preferensi Ruang Interaksi

Perbedaan usia membentuk orientasi aktivitas sosial yang berbeda dalam kehidupan sehari-hari penghuni Rusunawa KS Tubun. Setiap kelompok usia menunjukkan kecenderungan jenis kegiatan tertentu yang kemudian berimplikasi pada pemilihan ruang interaksi sosial. Pola ini menunjukkan bahwa preferensi ruang tidak berdiri sendiri, melainkan berkaitan erat dengan kebutuhan aktivitas dan kondisi sosial masing-masing kelompok usia.

Hasil pengelompokan data menunjukkan bahwa kelompok usia dewasa (19–59 tahun) terhubung dengan berbagai jenis kegiatan sosial yang bersifat rutin dan fungsional, seperti kegiatan berbasis acara, kegiatan informal, kegiatan berbasis anak, serta kegiatan sosial berbasis domestik (lihat **Gambar 8**). Keterkaitan ini mengindikasikan bahwa kelompok dewasa berperan sebagai aktor utama dalam dinamika sosial rusun, dengan tingkat keterlibatan yang tinggi dalam aktivitas keluarga maupun komunitas.

Kecenderungan tersebut tercermin dari pernyataan salah satu responden dewasa yang menyampaikan bahwa:

“Biasanya di bawah kan ada senam juga keluarga itu teman-teman ikut senam gabung”.

(Responden No 7)

Sebaliknya, kelompok remaja (11–18 tahun) menunjukkan orientasi aktivitas yang lebih spesifik dan terfokus, terutama pada kegiatan belajar dan kegiatan olahraga (lihat **Gambar 8**). Aktivitas ini umumnya bersifat spontan, dilakukan bersama teman sebaya, dan tidak terikat pada kegiatan komunitas formal. Pola ini memperlihatkan bahwa interaksi sosial remaja lebih banyak terbentuk melalui aktivitas non-formal yang fleksibel.

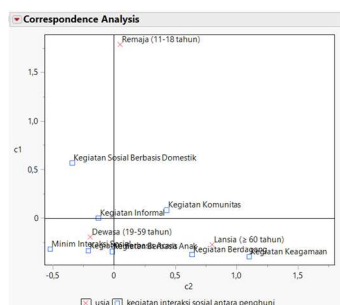


Hal tersebut terlihat dari pengalaman salah satu responden remaja yang menyatakan bahwa:

"Kita pulang magang biasanya tuh ada kumpul, kumpulnya itu biasa di depan rumah temen."

(Responden No 17)

Sementara itu, kelompok lansia (≥ 60 tahun) cenderung terhubung dengan kegiatan keagamaan, kegiatan komunitas, serta kegiatan berdagang (lihat **Gambar 8**). Orientasi aktivitas ini menunjukkan bahwa interaksi sosial lansia lebih berfokus pada aktivitas berbasis nilai, kebermaknaan sosial, serta keterlibatan ekonomi skala kecil yang tetap memungkinkan partisipasi aktif di lingkungan hunian.



Gambar 8. Orientasi Aktivitas

Perbedaan orientasi aktivitas antar kelompok usia tersebut kemudian berimplikasi pada variasi pemilihan lokasi interaksi sosial. Kelompok usia dewasa memanfaatkan berbagai ruang, baik formal maupun informal, seperti unit hunian, aula, kios, lobi lantai 1, lapangan, lift, hingga ruang kesehatan (lihat **Gambar 9**). Hal ini menunjukkan fleksibilitas ruang yang tinggi seiring dengan keragaman aktivitas yang dilakukan oleh kelompok dewasa.

Kelompok remaja lebih sering memanfaatkan ruang semi-terbuka seperti selasar lantai 1, koridor, dan ruang sekretariat (lihat **Gambar 9**). Said & Alfiah (2017) mengemukakan bahwa penggunaan ruang semi publik oleh penghuni merupakan bentuk teritorialitas, di mana ruang transisi diappropriasi menjadi ruang sosial informal. Ruang-ruang tersebut memungkinkan terjadinya interaksi spontan, aktivitas non-formal, serta pertemuan sebaya tanpa aturan penggunaan yang ketat.

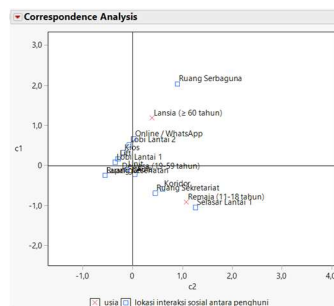
Sementara itu, kelompok lansia cenderung memilih ruang yang lebih tenang dan mudah diakses, seperti lobi lantai 2, ruang serbaguna, serta media komunikasi daring seperti WhatsApp (lihat **Gambar 9**).

Pilihan ini mencerminkan kebutuhan lansia terhadap kenyamanan, rasa aman, dan keterbatasan mobilitas.

Kondisi ini tercermin dari pernyataan salah satu responden lansia yang menyampaikan bahwa:

"Saya sama tetangga sekitar, tetangga doang gitu sama kader-kader aja."

(Responden No 21)



Gambar 9. Implikasi Spasial

Temuan ini menunjukkan bahwa usia membentuk pola interaksi sosial melalui orientasi aktivitas yang berbeda, yang kemudian menghasilkan preferensi pemilihan ruang interaksi yang beragam. Proses ini memperlihatkan bahwa segregasi pemanfaatan ruang komunal tidak terjadi secara langsung, melainkan terbentuk secara bertahap melalui praktik sosial sehari-hari penghuni berdasarkan kebutuhan dan kondisi masing-masing kelompok usia.

Agama dan Selektivitas Aktivitas Sosial

Latar belakang agama membentuk tingkat kenyamanan sosial penghuni dalam berpartisipasi pada aktivitas bersama serta dalam memilih ruang interaksi sosial. Perbedaan ini tidak muncul sebagai pemisahan yang bersifat eksplisit, melainkan tercermin melalui kecenderungan selektivitas aktivitas dan ruang yang digunakan dalam kehidupan sehari-hari penghuni Rusunawa KS Tubun.

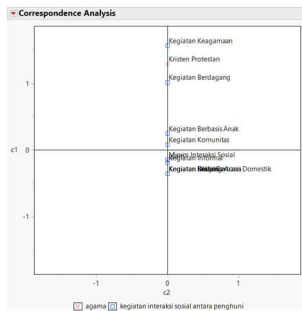
Hasil pengelompokan data menunjukkan bahwa kelompok mayoritas agama terhubung dengan berbagai jenis kegiatan interaksi sosial yang relatif beragam, mulai dari kegiatan informal, kegiatan belajar, kegiatan berbasis acara, kegiatan berbasis anak, kegiatan sosial berbasis domestik, hingga kegiatan olahraga (lihat **Gambar 10**). Keterkaitan ini mengindikasikan bahwa kelompok mayoritas memiliki tingkat keterlibatan sosial yang lebih luas dan cenderung memanfaatkan berbagai

jenis kegiatan yang berlangsung di lingkungan rusun.

Kecenderungan tersebut tercermin dari pernyataan salah satu responden yang menyampaikan bahwa:

“yaa tiap hari, soalnya kan jualan, jadinya pada datang ke kios pada nongkrong” (Responden No 1)

Sebaliknya, kelompok minoritas agama menunjukkan kecenderungan aktivitas yang lebih terbatas dan selektif, dengan keterhubungan yang lebih kuat pada kegiatan tertentu seperti kegiatan keagamaan dan kegiatan berdagang (lihat **Gambar 10**). Pola ini menunjukkan bahwa kelompok minoritas cenderung memilih aktivitas yang memiliki kedekatan nilai atau fungsi tertentu, sehingga interaksi sosial berlangsung dalam lingkup yang lebih terkontrol.



Gambar 10. Orientasi Aktivitas Sosial

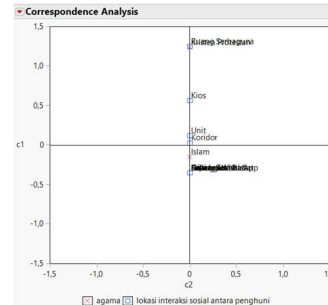
Perbedaan orientasi aktivitas tersebut kemudian berimplikasi pada variasi pemilihan lokasi interaksi sosial. Kelompok mayoritas agama memanfaatkan berbagai ruang publik dan ruang transisi secara lebih luas, seperti koridor, unit hunian, kios, aula, ruang sekretariat, lapangan, lobi pada beberapa lantai, hingga media komunikasi daring (lihat **Gambar 11**). Hal ini menunjukkan fleksibilitas penggunaan ruang serta tingkat kenyamanan yang lebih tinggi dalam berinteraksi di berbagai konteks ruang.

Sementara itu, kelompok minoritas agama cenderung terhubung dengan ruang-ruang tertentu yang bersifat lebih netral dan terkontrol, seperti ruang serbaguna (lihat **Gambar 11**). Pemilihan ruang ini mencerminkan kebutuhan akan rasa aman dan kenyamanan sosial dalam berinteraksi, terutama dalam lingkungan hunian dengan dominasi kelompok mayoritas.

Kecenderungan tersebut diperkuat oleh pernyataan salah satu responden yang mengungkapkan bahwa:

“Paling kalau ketemu say hello aja sama yang tetangga, gak pernah ikutan duduk gitu.”

(Responden No 22)



Gambar 11. Implikasi Sosial

Temuan ini menunjukkan bahwa perbedaan latar belakang agama membentuk pola selektivitas dalam aktivitas dan pemilihan ruang interaksi sosial. Segregasi pemanfaatan ruang yang terbentuk bersifat pasif, di mana pemisahan tidak terjadi melalui pembatasan formal, melainkan melalui pilihan ruang dan aktivitas berdasarkan tingkat kenyamanan sosial penghuni dalam berinteraksi.

Suku dan Orientasi Sosial Berbasis Budaya

Keberagaman latar belakang suku membentuk orientasi sosial yang berbeda dalam pemanfaatan ruang komunal di Rusunawa KS Tubun. Perbedaan ini tercermin melalui kecenderungan jenis kegiatan yang dipilih serta ruang interaksi yang digunakan oleh masing-masing kelompok suku dalam kehidupan sehari-hari penghuni. Orientasi sosial berbasis budaya tersebut tidak bersifat eksklusif, tetapi muncul sebagai pola kedekatan sosial yang terbentuk secara alami.

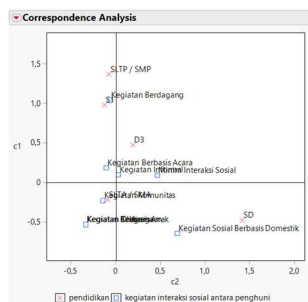
Hasil pengelompokan data menunjukkan bahwa kelompok suku yang secara jumlah lebih dominan, seperti Betawi, Sunda, Jawa, Tionghoa, dan Melayu, terhubung dengan berbagai jenis kegiatan interaksi sosial yang relatif beragam, meliputi kegiatan informal, kegiatan komunitas, kegiatan berbasis acara, kegiatan belajar, kegiatan berbasis anak, serta kegiatan sosial berbasis domestik (lihat **Gambar 12**). Keterkaitan ini mengindikasikan bahwa kelompok suku dominan memiliki keterlibatan sosial yang lebih luas dan cenderung memanfaatkan ruang komunal

Kelompok dengan tingkat pendidikan menengah (SLTA/SMA) menunjukkan orientasi aktivitas sosial yang lebih luas dan fleksibel. Kelompok ini terhubung dengan berbagai jenis kegiatan interaksi sosial, seperti kegiatan informal, kegiatan berbasis acara, kegiatan komunitas, kegiatan berbasis anak, kegiatan belajar, kegiatan keagamaan, hingga kegiatan olahraga (lihat **Gambar 14**). Pola ini menunjukkan bahwa kelompok pendidikan menengah merupakan kelompok dengan keterlibatan sosial yang paling aktif dalam kehidupan sehari-hari rusun.

Kecenderungan tersebut diperkuat oleh pengalaman salah satu responden yang mengungkapkan bahwa:

"kumpulnya itu biasa di depan rumah temen, depan tangga darurat, ada sofa." (Responden No 17)

Sebaliknya, kelompok dengan tingkat pendidikan lebih rendah (SD dan SLTP/SMP) cenderung terhubung dengan kegiatan sosial berbasis domestik (lihat **Gambar 14**). Orientasi ini menunjukkan bahwa interaksi sosial kelompok ini lebih banyak berlangsung dalam lingkup rumah tangga dan aktivitas keseharian yang dekat dengan unit hunian.



Gambar 14. Orientasi Kegiatan Interaksi Sosial

Perbedaan orientasi aktivitas tersebut kemudian berimplikasi pada variasi pemilihan lokasi interaksi sosial antar kelompok pendidikan. Penghuni dengan pendidikan lebih tinggi cenderung memanfaatkan ruang-ruang yang bersifat formal dan terstruktur, seperti aula, lobi lantai 1, kios, lift, dan ruang kesehatan (lihat **Gambar 15**). Pemilihan ruang ini mencerminkan preferensi terhadap lingkungan yang tertata, nyaman, dan memiliki kejelasan fungsi.

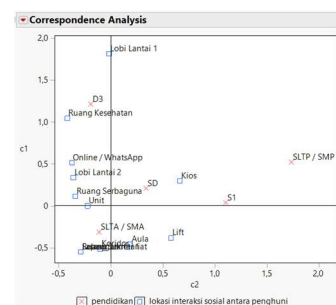
Kelompok pendidikan menengah lebih sering memanfaatkan ruang transisi dan ruang semi-terbuka seperti koridor, selasar lantai 1, lapangan, ruang sekretariat, serta media komunikasi daring seperti WhatsApp

(lihat **Gambar 15**). Ruang-ruang tersebut mendukung interaksi informal dan fleksibel, sesuai dengan karakter aktivitas sosial yang dilakukan kelompok ini.

Sementara itu, kelompok dengan tingkat pendidikan lebih rendah cenderung membatasi interaksi sosial pada ruang privat, terutama unit hunian (lihat **Gambar 15**). Pola ini menunjukkan kecenderungan untuk berinteraksi dalam lingkungan yang paling familiar dan dirasakan aman.

Kecenderungan tersebut tercermin dari pernyataan salah satu responden yang menyatakan bahwa:

"Kalau saya kan enggak. Dirumah aja." (Responden No 20)



Gambar 15. Implikasi Lokasi / Ruang Interaksi

Temuan ini menunjukkan bahwa tingkat pendidikan membentuk persepsi penghuni terhadap kenyamanan dan keteraturan ruang, yang selanjutnya memengaruhi pilihan aktivitas dan lokasi interaksi sosial. Perbedaan tersebut tidak menghasilkan segregasi yang bersifat eksplisit, melainkan membentuk pola pemanfaatan ruang yang tersegmentasi secara pasif melalui preferensi ruang dan aktivitas dalam kehidupan sehari-hari penghuni.

Segregasi Pemanfaatan Ruang Komunal sebagai Proses Sosial-Spasial

Berdasarkan keseluruhan temuan lapangan, segregasi pemanfaatan ruang komunal di Rusunawa KS Tubun dapat dipahami sebagai proses sosial-spasial yang terbentuk secara bertahap melalui praktik keseharian penghuni dalam memilih aktivitas dan ruang interaksi. Segregasi ini tidak muncul sebagai pemisahan yang disengaja atau diatur secara formal, melainkan berkembang melalui akumulasi pilihan ruang yang didasarkan pada usia, latar sosial, persepsi kenyamanan, serta kebiasaan hidup masing-masing kelompok penghuni.



Hasil analisis menunjukkan bahwa setiap faktor sosial usia, agama, suku, dan tingkat Pendidikan membentuk orientasi aktivitas sosial yang berbeda, yang selanjutnya berimplikasi pada pemilihan ruang interaksi tertentu. Kelompok dengan orientasi aktivitas yang luas dan fleksibel cenderung memanfaatkan berbagai ruang publik dan ruang transisi, sementara kelompok dengan orientasi aktivitas yang lebih spesifik atau selektif cenderung memilih ruang yang bersifat lebih netral, terkontrol, atau privat. Proses ini membentuk pola penggunaan ruang yang tersegmentasi secara sosial dan spasial, meskipun berada dalam satu lingkungan hunian yang sama.

Keterkaitan antara faktor sosial dan pola pemanfaatan ruang tersebut terlihat secara konsisten melalui visualisasi pengelompokan data, baik pada hubungan antara karakteristik penghuni dan jenis kegiatan interaksi sosial maupun pada hubungan antara karakteristik penghuni dan lokasi interaksi sosial (lihat **Gambar 8** hingga **Gambar 15**). Visualisasi ini memperlihatkan bahwa ruang-ruang tertentu digunakan secara intensif oleh kelompok tertentu, sementara ruang komunal lainnya cenderung jarang dimanfaatkan atau hanya digunakan secara terbatas.

Temuan ini mengindikasikan bahwa ruang komunal di Rusunawa KS Tubun belum sepenuhnya berfungsi sebagai ruang interaksi yang inklusif bagi seluruh kelompok penghuni. Alih-alih menjadi ruang temu lintas kelompok, ruang komunal lebih sering digunakan secara selektif sesuai dengan preferensi sosial masing-masing penghuni. Kondisi serupa juga diidentifikasi oleh Bunawardi & Amin (2019), yang menemukan bahwa koridor dan ruang transisi justru lebih aktif dimanfaatkan dibandingkan ruang komunal formal yang telah dirancang secara khusus. Dalam konteks ini, segregasi pemanfaatan ruang tidak dapat dipahami semata-mata sebagai kegagalan desain fisik, tetapi sebagai hasil dari interaksi kompleks antara struktur sosial penghuni dan karakter ruang yang tersedia.

Dengan demikian, segregasi pemanfaatan ruang komunal di Rusunawa KS Tubun merupakan fenomena sosial-spasial yang bersifat dinamis dan kontekstual. Proses ini mencerminkan bagaimana ruang digunakan, dimaknai, dan dinegosiasikan oleh penghuni dalam kehidupan sehari-hari, sehingga menghasilkan pola interaksi yang

tersegmentasi tanpa adanya batasan fisik atau aturan pemisahan yang eksplisit.

KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Penelitian ini menyimpulkan bahwa segregasi pemanfaatan ruang komunal di Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) KS Tubun merupakan fenomena sosial-spasial yang terbentuk secara bertahap melalui praktik keseharian penghuni dalam memilih aktivitas dan ruang interaksi. Segregasi tersebut tidak muncul sebagai pemisahan yang disengaja atau diatur secara formal, melainkan berkembang secara pasif melalui akumulasi pilihan ruang yang didasarkan pada orientasi aktivitas, persepsi kenyamanan, dan kebiasaan hidup masing-masing kelompok penghuni.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa usia, agama, suku, dan tingkat pendidikan membentuk orientasi aktivitas sosial yang berbeda, yang selanjutnya berimplikasi pada perbedaan pemilihan ruang interaksi. Kelompok usia dewasa cenderung memiliki keterlibatan sosial yang luas dan fleksibel, sementara remaja dan lansia menunjukkan orientasi aktivitas yang lebih spesifik dan selektif. Perbedaan latar belakang agama dan suku membentuk tingkat kenyamanan sosial yang beragam, sehingga memunculkan kecenderungan penggunaan ruang yang bersifat inklusif bagi kelompok mayoritas dan lebih terkontrol atau netral bagi kelompok minoritas. Tingkat pendidikan turut membentuk persepsi penghuni terhadap keteraturan dan kenyamanan ruang, yang tercermin dalam preferensi terhadap ruang formal, ruang transisi, atau ruang privat.

Temuan ini memperlihatkan bahwa ruang komunal di Rusunawa KS Tubun belum sepenuhnya berfungsi sebagai ruang temu sosial lintas kelompok. Alih-alih menjadi ruang interaksi yang inklusif, ruang komunal cenderung digunakan secara selektif sesuai dengan preferensi sosial masing-masing penghuni. Dengan demikian, segregasi pemanfaatan ruang komunal tidak dapat dipahami semata-mata sebagai persoalan desain fisik, tetapi sebagai hasil dari interaksi kompleks antara struktur sosial penghuni dan karakter ruang yang tersedia.

Secara konseptual, penelitian ini menegaskan bahwa segregasi pemanfaatan ruang komunal merupakan proses sosial-spasial yang dinamis dan kontekstual, di mana ruang tidak hanya berfungsi sebagai

wadah aktivitas, tetapi juga sebagai medium yang dimaknai, dinegosiasikan, dan dipilih berdasarkan kebutuhan sosial penghuni dalam kehidupan sehari-hari.

Saran/Rekomendasi

Berdasarkan temuan penelitian, optimalisasi fungsi ruang komunal pada hunian vertikal perlu diarahkan tidak hanya pada penyediaan ruang secara fisik, tetapi juga pada **penciptaan ruang yang adaptif terhadap keragaman sosial penghuni**. Perancangan dan penataan ruang komunal disarankan mempertimbangkan fleksibilitas fungsi, kemudahan akses, serta kenyamanan bagi berbagai kelompok usia dan latar sosial agar ruang dapat digunakan secara lebih merata.

Pengelola rusun disarankan untuk mengembangkan **program aktivitas sosial lintas kelompok**, seperti kegiatan bersama yang melibatkan berbagai usia, latar budaya, dan agama, sehingga ruang komunal dapat berfungsi sebagai ruang temu yang mendorong interaksi sosial yang lebih setara. Selain itu, penyediaan ruang-ruang yang bersifat netral dan aman perlu mendapat perhatian khusus untuk mengakomodasi kelompok yang memiliki kecenderungan selektif dalam berinteraksi.

Pendekatan pengelolaan ruang berbasis partisipasi penghuni juga direkomendasikan agar kebutuhan, preferensi, dan persepsi penghuni terhadap ruang komunal dapat teridentifikasi dengan lebih baik dan diakomodasi secara berkelanjutan. Dengan melibatkan penghuni dalam proses pengelolaan, ruang komunal diharapkan tidak hanya menjadi fasilitas fisik, tetapi juga ruang sosial yang memiliki rasa kepemilikan bersama.

Untuk penelitian selanjutnya, disarankan dilakukan kajian lanjutan dengan memperluas variabel sosial, seperti gender, lama tinggal, atau dinamika interaksi antarblok, serta mengkaji peran desain ruang dan pengelolaan hunian dalam membentuk pola interaksi sosial jangka panjang. Pendekatan komparatif antar rusun juga dapat dilakukan untuk memperkaya pemahaman mengenai segregasi pemanfaatan ruang komunal pada konteks hunian vertikal yang berbeda.

DAFTAR PUSTAKA

Bunawardi, R. S., & Amin, B. (2019). PREFERENSI PEMANFAATAN RUANG PUBLIK DI RUMAH SUSUN

SEWA MARISO DI MAKASSAR. *Nature: National Academic Journal of Architecture*, 6(2).

<https://doi.org/10.24252/nature.v6i2a2>

Dinda Fitria Pida, Khadijah Nur Aini, & Cindy Amelia Putri. (2025). Dampak Urbanisasi terhadap Perkembangan Kota di Indonesia: Tinjauan dari Aspek Ekonomi Pembangunan. *WISSEN: Jurnal Ilmu Sosial dan Humaniora*, 3(1), 226–238.

<https://doi.org/10.62383/wissen.v3i1.562>

Glaser, B., & Strauss, A. (1967). The discovery of grounded theory: Strategies for qualitative research New York, Aldine de Gruyter. Dalam *Strategies for Qualitative Research*.

Hendrix, V., & Hardi, J. (2017). POLA PEMANFAATAN RUANG BERSAMA PADA RUSUNAWA JATINEGARA BARAT. *Jurnal Arsitektur, Bangunan & Lingkungan*, 6(3).

Ibrahim, M., & O. I. (2020). Communal spaces and social interaction in high-rise housing: A review of residents' behaviour patterns. *Journal of Housing and the Built Environment*, 35(4).

Jamika, F. I., Monica, F., Fitri, M. M., Syafardi, Z., Barlian, E., Dewata, I., Umar, I., & Syah, N. (2023). *Pemukiman Vertikal Sebagai Upaya Mengatasi Kepadatan Penduduk di Indonesia*.

<http://jkpl.ppj.unp.ac.id/index.php/JKPL/index>

Lang, J. (1987). *Creating architectural theory: The role of the behavioral sciences in environmental design*.

Permukiman Kecamatan Percut Sei Tuan, L. DI, Fransiskus Marbun, S., Yanti Gultom, D., Raihan Attaya, G., Aulia Putri, T., Clawdy Lubis, N., William Iskandar Ps, J. V, Baru, K., Percut Sei Tuan, K., Deli Serdang, K., & Utara, S. (2025). DAMPAK KEPADATAN PENDUDUK TERHADAP KUALITAS LINGKUNGAN PERMUKIMAN DI KECAMATAN PERCUT SEI TUAN. *JMA*, 3(11), 3031–5220.

<https://doi.org/10.62281>

Said, R., & Alfiah, A. (2017). TERITORIALITAS PADA RUANG PUBLIK DAN SEMI PUBLIK DI RUMAH SUSUN (STUDI KASUS: RUMAH SUSUN KECAMATAN MARISO MAKASSAR). *Nature: National Academic Journal of Architecture*, 4(2).

<https://doi.org/10.24252/nature.v4i2a5>



- Sucipto, I. B. (2021). SPEKTRUM RUANG KOMUNAL SEBAGAI WADAH INTERAKSI SOSIAL BAGI PENGHUNI PADA RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA DI JAKARTA. *Jurnal Lingkungan Binaan Indonesia*, 10(3). <https://doi.org/10.32315/jlbi.v10i03.53>
- W. Creswell, J. (2014). Research Design : Qualitative, Quantitative, and mixed methods approaches. Dalam *SAGE Publications* (Vol. 1999, Nomor December).
- Wellman, B., & Leighton, B. (1979). Networks, Neighborhoods, and Communities. *Urban Affairs Quarterly*, 14(3), 363–390. <https://doi.org/10.1177/107808747901400305>

