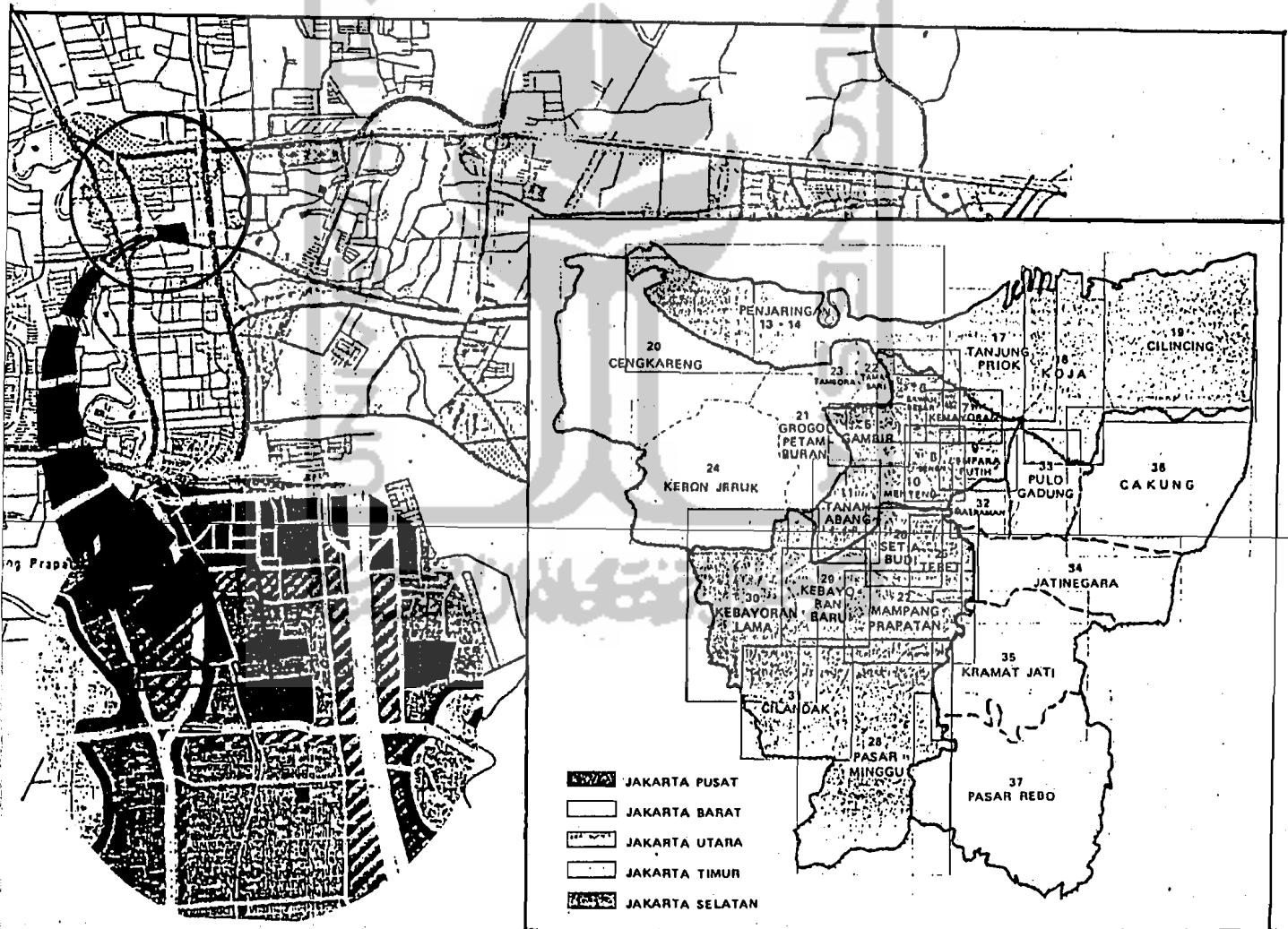


BAB III
DAYA BELI DAN KARAKTERISTIK
GOLONGAN MASYARAKAT MENENGAH
TERHADAP RUANG HUNI

3.1. ANALISA DAERAH PERENCANAAN

3.1.1. Kawasan Pemukiman Rawa Bunga



Gambar 3.1. : Peta Kawasan Kelurahan Rawa Bunga

3.1.2. Skala Kota

Jika dilihat dari kondisi kawasan pemukiman Rawa Bunga pada skala kota untuk daerah perencanaan rumah susun, maka ada beberapa permasalahan yang dapat dipecahkan dari perletakkannya, yang juga akan mempengaruhi kondisi kota yang ada saat ini, al :

* Analisa :

- Merupakan alternatif utama pemecahan perumahan di DKI Jakarta dikawasan Timur.
- Dapat mendukung konsep tata ruang daerah DKI Jakarta yang dikaitkan dengan pengembangan pembangunan daerah perkotaan kearah vertikal didalam meremajakan daerah-daerah yang telah menurun kualitas ruang huninya.
- Dapat memenuhi kebutuhan perumahan yang layak bagi masyarakat terutama golongan masyarakat yang berpenghasilan menengah, dengan menjamin kepastian hukum dalam pemanfaatannya.
- Menghindari perluasan wilayah kota kearah pinggiran dan mengurangi rencana reklamasi dan pelebaran lahan kearah pinggiran kota.
- Mendekatkan jarak antara wisma dan karya.
- Dapat mendukung penataan kota, yang lebih disesuaikan dengan rencana peruntukkan dan rencana kepadatan penduduk.

- Dapat mendukung strategi pembangunan pemukiman berkepadatan tinggi di wilayah DKI Jakarta.

3.1.3. Skala Kawasan

Begitu pula jika dilihat pada skala kawasan, maka dengan hadirnya rumah susun di Kelurahan Rawa Bunga dapat memecahkan beberapa persoalan yang ada saat ini.

* Analisa :

- Dengan membangun rumah susun dapat mengangkat atau memperbaiki kualitas lingkungan masyarakat.
- Meningkatkan optimalisasi penggunaan sumber daya guna tanah di daerah kawasan pemukiman Rawa Bunga.
- Meningkatkan lingkungan pemukiman yang lebih baik dari kondisi semula.
- Memperbaiki tatanan masyarakat di kawasan lingkungan Kelurahan Rawa Bunga.

3.1.4. Kawasan Peremajaan

Sesuai dengan prinsip dan konsep dasar peremajaan kawasan kumuh di perkotaan, dalam konteks ini adalah usaha meningkatkan kesejahteraan masyarakat yang menghuni asal, yang sekaligus juga menciptakan iklim kota yang dinamis serta usaha mengurangi kesenjangan sosial struktur masyarakat perkotaan. Untuk mencapai maksud

tersebut tahap-tahap kegiatan peremajaan mengacu pada usaha untuk melibatkan peran serta masyarakat khususnya dan berbagai unsur yang terkait agar program dapat dilaksanakan.

Dalam hal peremajaan di wilayah Kelurahan Rawa Bunga, Unsur masyarakat setempat adalah merupakan bagian integral, sehingga keberhasilan dari program ini dapat diukur sampai sejauh mana partisipasi masyarakat untuk dapat melibatkan diri dalam program peremajaan. Diharapkan dengan dimulainya peremajaan, maka program persiapan sosial yang baik untuk masyarakat dapat berperan aktif dalam pembangunan, masyarakat bersedia untuk tidak pindah kelokasi lain karena mereka menyadari manfaat serta keuntungan adanya program peremajaan.

* Analisa :

Atas dasar pola tersebut maka analisa untuk program peremajaan kawasan di Kelurahan Rawa Bunga mengacu pada satu sistem bahwa ;

- Membangun kawasan baru melalui usaha peremajaan tanpa menggusur, dengan pola pendekatan subsidi silang dengan pihak swasta.
- Menciptakan lingkungan pemukiman yang selaras dengan lingkungan pemukiman yang lebih baik, sesuai dengan rencana tata ruang kota dan kemampu-

an daya dukung.

- Meningkatkan kualitas hidup masyarakat asli, dengan meningkatkan peran serta masyarakat dan faktor pembangunan lainnya, baik Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, maupun *Developer* atau penyandang dana lainnya, sehingga semua pihak dapat saling berinteraksi dan kelak akan memperoleh manfaat atau keuntungan dengan dilaksanakannya program peremajaan kota.
- Perlu ditekankan kepada semua pihak bahwa dengan dilaksanakannya program peremajaan harus ada ikatan saling isi mengisi, guna menunjang program peremajaan. Dengan demikian diperlukan semangat kebersamaan, keterpaduan dan keselarasan baik dari segi tata ruang maupun perangkat manajemen program peremajaan.

3.2. ANALISA PERENCANAAN RUMAH SUSUN

3.2.1. Prosentase Peremajaan

Data yang didapat dari Rencana Bagian wilayah Kota (RBWK) 2005 DKI Jakarta, didapat uraian tentang peremajaan diwilayah Kecamatan Jatinegara, adalah sebagai berikut :¹

-
1. Pemerintah DKI Jakarta. " Rencana Bagian Wilayah Kota 2005 ", Jakarta 1987 (hal;III-1).

- Sebagian Kelurahan Kampung Melayu 5,3 ha.
- Kelurahan Bali Mester 67,37 ha.
- Sebagian Kelurahan Rawa Bunga 24,95 ha.

Jika diprosentasekan tiap-tiap Kelurahan yang merupakan daerah peremajaan secara keseluruhan di wilayah Kecamatan Jatinegara, maka didapat :

- Sebagian Kelurahan Kampung Melayu = 7 %
- Kelurahan Bali Mester = 68 %
- Sebagian Kelurahan Rawa Bunga = 25 %

Oleh karena bidang amatan yang diambil adalah Kelurahan Rawa Bunga, dan jika 24,95 ha pelaksanaan peremajaan dilakakukan menjadi 4 tahap. Maka dalam penulisan ini dibatasi pada tahap pelaksanaan pertama yaitu 25% dari 24,95 ha rencana kawasan peremajaan di wilayah Kelurahan Rawa Bunga, atau :

Jika 100% dari peremajaan di Kelurahan Rawa Bunga adalah 24,95 ha atau 249.500 m², maka 25% nya adalah :

$$249.500 \text{ m}^2 \times 0,25 = 62.375 \text{ m}^2.$$

3.2.2. Jumlah KK Yang Terkena Peremajaan

Jika jumlah KK (kepala keluarga) yang ada di Kelurahan Rawa Bunga saat ini 5.846 KK, dari jumlah penduduk keseluruhan 31.692 jiwa, dan luas wilayah yang terkena peremajaan tahap pertama berdasarkan analisa prosentase peremajaan adalah 62.375 m².

* Analisa :

31.692 jiwa

$\frac{31.692 \text{ jiwa}}{5.843 \text{ KK}} = 5,42 \text{ jiwa atau jika dibulatkan adalah } 5 \text{ jiwa/KK.}$

Dengan perincian bahwa dalam 1 KK : 5 Jiwa, terdiri dari :

- Suami
- Istri
- 3 anak

Jika luas Kelurahan Rawa Bunga adalah = 876.500 m² dan dikurangi 40% fasilitas sosial + fasilitas umum,¹ maka didapat :

$876.500 \text{ m}^2 - 40\%(\text{fasos}+\text{fasum}) \text{ dari } 876.500 \text{ m}^2 \text{ adalah } 525.900 \text{ m}^2.$

Maka rata-rata KK di Kelurahan Rawa Bunga memiliki

luas :
 $\frac{525.900 \text{ m}^2}{5.843 \text{ KK}} = 90 \text{ m}^2/\text{KK}$

Atau dalam 1 jiwa mendapatkan luas :

$\frac{90 \text{ m}^2/\text{KK}}{5 \text{ jiwa/KK}} = 18 \text{ m}^2$

1. Pemerintah DKI Jakarta Dinas Perumahan " Pola Induk pembangunan Perumahan Di DKI Jakarta " Jakarta 1995 (halaman lampiran 2 ; 46).

Sehingga luas jumlah dari keseluruhan KK yang terkena peremejaan adalah :

$$\frac{62.375 \text{ m}^2}{90 \text{ m}^2/\text{KK}} = 693,0 \text{ m}^2 \text{ atau } 693 \text{ KK}$$

3.2.3. Modal Masyarakat

Dari beberapa sumber penghuni yang menempati kawasan pemukiman Kelurahan Rawa Bunga, dan salah satunya adalah Bpk Yusuf Besoes, yang juga menjabat komisariss Kelurahan Rawa Bunga mengatakan, bahwa rata-rata harga tanah + bangunan dikawasan Kelurahan Rawa Bunga adalah 100.000.00./m². Sehingga dengan begitu analisa perhitungan modal dasar untuk menempati rumah susun adalah :

* Analisa :

Sehingga jika harga per meter di kawasan Kelurahan Rawa Bunga adalah 100.000,-/M², maka dalam 1 KK, dengan perhitungan dibawah ini mendapatkan uang pengganti dari usaha peremajaan sebesar :

$$90 \text{ m}^2/\text{KK} \times 100.000,00 = 9.000.000,00/\text{KK}$$

3.2.4. Daya Beli Masyarakat Terhadap Luasan Ruang

Dari analisa perhitungan diatas mulai dari, luasan lahan yang dimiliki masyarakat, rata-rata jumlah jiwa dalam satu keluarga, dan modal masyarakat untuk

menghuni rumah susun. Jika dirinci adalah sbb :

- Rata-rata luasan per jiwa = 18,00 m²/jiwa
- Rata-rata jumlah jiwa per KK = 5 jiwa/KK
- Rata-rata luasan per KK = 90 m²/KK
- Modal hasil peremajaan per KK = 9.000.000,00

Dan berdasarkan SK MENPERA No.04 dan 05/KPTS/1995 disebutkan bahwa ketentuan kredit pemilikan rumah berdasarkan tipe rumah, besarnya uang muka, maksimum kredit pemilikan rumah (KPR), suku bunga, jangka waktu maksimum untuk kredit pemilikan rumah (KPR), serta maksimum harga jual. Dapat diuraikan dibawah ini al :

Tipe rumah susun	Suku bunga	Maksimum jangka waktu kredit	Maksimum harga jual (Rp juta)
T.27	17%	20 tahun	14,59
T.36	17%	20 tahun	19,01
T.45	17%	20 tahun	22,11
T.54	17%	20 tahun	26,53

Tabel 3.1. : Tabel KPR Rumah Susun

* Analisa :

Jika modal masyarakat dari hasil peremajaan yang diperoleh yaitu 9.000.000,00, dan tipe yang disajikan adalah T.27, T.36, T.45 dan T.54. Harga masing-masing tipe rumah susun maksimum 14,59 juta (T.27),

19,01 juta (T.36), 22,11 juta (T.45), dan 26,53 (T.54), maka analisa perhitungan harga untuk masing-masing adalah sbb :

- T.27

Harga T.27 = 14.590.000,00.-
Modal masyarakat = 9.000.000,00.-

Sisa = 5.590.000,00.-

- T.36

Harga T.36 = 19.010.000,00.-
Modal masyarakat = 9.000.000,00.-

Sisa = 10.010.000,00.-

- T.45

Harga T.45 = 22.110.000,00.-
Modal masyarakat = 9.000.000,00.-

Sisa = 13.110.000,00.-

- T.54

Harga T.54 = 26.530.000,00.-
Modal Masyarakat = 9.000.000,00.-

Sisa = 17.530.000,00.-

Maka sisa harga untuk masing-masing tipe setelah dikurangi modal dasar masyarakat yaitu :

T.27 = 5.590.000,00.-

T.36 = 10.010.000,00.-

T.45 = 13.110.000,00.-

T.54 = 17.530.000,00.-

Jika cicilan yang diberikan kepada masyarakat mulai dari 5 tahun, 10 tahun, 15 tahun hingga 20 tahun dengan suku bunga 17% , dengan rumus :

$$A = P \times i \frac{(1 + i)^n}{(1 + i)^n - 1}$$

Keterangan :

A = Besar cicilan
P = Harga jual
i = Suku bunga
n = Jangka waktu

* Uraian cicilan yang diberikan :

- 5 tahun = 5 X 12 bulan/tahun = 60 bulan
- 10 tahun = 10 X 12 bulan/tahun = 120 bulan
- 15 tahun = 15 X 12 bulan/tahun = 180 bulan
- 20 tahun = 20 X 12 Bulan/tahun = 240 bulan

* Uraian suku bunga yang diberikan semua adalah sama yaitu : 17%/tahun.

Jadi :

$$\frac{17}{100} = 0,17 \text{ dan } \frac{0,17}{12 \text{ bln/thn}} = 0,014$$

3.2.5. Kesimpulan

a. Daya Beli

Dari analisa daya beli masyarakat yang telah diuraikan pada lampiran, maka dapat dijelaskan berdasarkan jangka waktu kredit terhadap besarnya cicilan perbulannya, adalah sbb :

* Cicilan Type - 27

- 5 tahun = Rp 134.160,-/bulan.
- 10 tahun = Rp 96.148.-/bulan.
- 15 tahun = Rp 83.850.-/bulan.
- 20 tahun = Rp 81.005.-/bulan.

* Cicilan Type - 36

- 5 tahun = Rp 240.240,-/bulan.
- 10 tahun = Rp 172.172,-/bulan.
- 15 tahun = Rp 150.150,-/bulan.
- 20 tahun = Rp 145.145,-/bulan.

* Cicilan Type - 45

- 5 tahun = Rp 314.640.-/bulan.
- 10 tahun = Rp 225.492.-/bulan.
- 15 tahun = Rp 196.650.-/bulan.
- 20 tahun = Rp 190.095.-/bulan.

* Cicilan Type - 54

- 5 tahun = Rp 420.720,-/bulan.
- 10 tahun = Rp 301.516,-/bulan.
- 15 tahun = Rp 262.950,-/bulan.
- 20 tahun = Rp 254.185,-/bulan.

Jika dikaitkan dengan daya beli dan besarnya cicilan masyarakat berpenghasilan menengah, maka dapat disimpulkan bahwa, 30% terkecil dan 30% terbesar dari penghasilan golongan masyarakat berpenghasilan menengah, yang berkisar 300.000,00 - 750.000,00. adalah sbb :

TYPE	Daya Beli Masyarakat Gol.Menengah Melalui KPR. 30% Dari Penghasilan/bulan			Jangka Waktu KPR Maksimum 20 th				Luasan Ruang Huni Yang Layak 7 - 9 m ² /jiwa 1 KK = 5 Jiwa (Kebutuhan m ² X Σ Jiwa)		
	90.000 Min	157.000 Median	225.000 Maks	5 tahun	10 tahun	15 tahun	20 tahun	7m ² /jiwa	8m ² /jiwa	9m ² /jiwa
T.27	*	*	*	*	*	*	*	-	-	-
T.36	*	*	*	-	*	*	*	*	*	*
T.45	*	*	*	-	*	*	*	*	*	*
T.54	-	-	-	-	-	-	-	*	*	*

* : Point Layak

- : Point Kurang Layak

Tabel 3.2. : Typologi Ruang

Keterangan :

Jika dilihat dari uraian tabel diatas, maka data yang didapat berdasarkan nilai yang diterima masing-masing ruang huni adalah sbb :

- T.27 = 7 Nilai Layak.
- T.36 = 8 Nilai Layak.
- T.45 = 8 Nilai Layak.
- T.54 = 3 Nilai Layak.

Sehingga dapat diartikan bahwa, jika masing-masing ruang huni dikaitkan dengan daya beli masyarakat, 30% dari penghasilannya per bulan, jangka waktu kredit pemilikan rumah dan luasan ruang huni yang layak serta dikaitkan dengan golongan masyarakat berpenghasilan menengah yang memiliki rata-rata jumlah jiwa dalam satu keluarga yaitu 5 jiwa. Maka pilihan penyajian ruang huni yang paling layak adalah dengan menghadirkan T.36 dan T.45, dengan pertimbangan yang telah diuraikan diatas, yaitu dari besarnya nilai kelayakan.

Mengapa tidak diambil luasan yang terbesar yaitu type-54 atau luasan yang terkecil type-27, dengan pertimbangan bahwa type-54 jika dikaitkan dengan daya beli masyarakat golongan menengah di Kelurahan Rawa Bunga, harganya terlalu tinggi. Namun berbeda dengan type-27 yang luasannya terlalu kecil jika

dikaitkan dengan standar ruang huni untuk 5 jiwa dalam satu keluarga. Adapun dari kedua type ruang huni yang akan tersaji berdasarkan prosentase masing-masing type, dapat dilihat dalam tabel di bawah ini :

Jenis *) Pekerjaan	Jenis *) Penghasilan	Jumlah *) (Jiwa)	Rata-rata Penghasilan	Prosentase Rata-rata	Daya Beli Ruang Huni
ABRI PNS Peg.Swasta Pensiunan	Penghasilan Tetap	672	Antara 525.000 - 750.000 (30% -nya) 157.000 - 225.000	63,65 % ≈ 65 %	Type.45 OK !
		2.351			
		15.176			
		1.461			
Jumlah		19.600			
Pedagang Pertukangan Buruh Jasa	Penghasilan Tidak Tetap	10.493	Antara 300.000 - 525.000 (30% -nya) 90.000 - 157.000	36,34 % ≈ 35 %	Type.36 OK !
		72			
		263			
		398			
Jumlah		11.226			
Jumlah Total		30.886		100 %	

*) = Data Statistik Kelurahan Rawa Bunga, November 1995.

Tabel 3.3. : Prosentase Ruang Huni Yang Tersaji

Keterangan ruang yang tersaji adalah sbb :

- 35% unit type - 36 = Terhadap jenis pekerjaan, jenis penghasilan, prosentase rata-rata dan daya beli masyarakat.
- 65% unit type - 45 = Terhadap jenis pekerjaan, jenis penghasilan, prosentase rata-rata dan daya beli masyarakat.

b. Hasil Peremajaan

Dari hasil analisa peremajaan kawasan pemukiman di Kelurahan Rawa Bunga, maka terkumpul data sbb :

- 25% dari peremajaan tahap pertama Kelurahan Rawa Bunga = 693 KK.

- 1 KK memiliki 90 m², atau 1 jiwa memiliki 18 m².

- Dari 693 KK, terdapat 3.465 jiwa. Jika dalam rata-rata satu keluarga terdiri dari 5 jiwa.

- Atau 693 unit hunian rumah susun, yang terbagi menjadi dua type (dua luasan yang berbeda) yaitu type - 36 dan type - 45 yang masing-masing berjumlah 347 unit.

- Prosentase masing - masing unit :

* T.36 = 35% dan

* T.45 = 65%.

- Jika 1 KK mendapatkan type. 36 (± 36 m²) atau type.45 (± 45 m²), maka luas keseluruhan yang di-

butuhkan adalah :

* T.36 m² X 693 unit X 35 % = 8.731,8 m² dan

* T.45 m² X 693 unit X 65 % = 20.270,25 m²

Luas total 29.002,05 m²

- Dan 29.002,05 m² dibagi menjadi 4 lantai, maka tiap lantainya adalah 7.250,51 m².

- Karena BC di Kelurahan Rawa Bunga adalah 60%, maka 7.250,51 m² dianggap *Building coverage*-nya.
- Sehingga keseluruhan kebutuhan untuk pembangunan rumah susun 100% dari hasil peremajaan kota adalah = ± 12.084,18 m².

3.3. ANALISA MANFAAT PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN

Adapun yang terkait didalam program pembangunan rumah susun melalui usaha peremajaan adalah sbb :

3.3.1. Masyarakat

Seperti telah dikemukakan diatas, salah satu prinsip dan konsep dasar peremajaan lingkungan pemukiman hasil peremajaan adalah membangun dengan tidak menggosur. Maka warga setempat yang semula menempati sebidang tanah, sah memiliki ruang huni dan akan memperoleh hak memiliki unit hunian di rumah susun, dengan diperhitungkan secara sebanding (proporsional) sesuai dengan hak-hak dan kewajiban mereka.

3.3.2. PEMDA DKI Jakarta

Pemerintah Daerah akan memperoleh manfaat dalam proyek pembangunan peremajaan ini berupa :

- a. Rencana kota dapat terealisasi
- b. Mengurangi wajah kota dari bentuk kawasan pemukiman yang kumuh.
- c. Meningkatkan wajah kota yang lebih baik dari pemukiman sebelumnya.

3.3.3. Developer

Karena biasanya biaya peremajaan kawasan ditanggung oleh swasta atau *developer*, maka sebagai kompensasi biaya peremajaan yang dikeluarkan oleh *developer* akan ditukar oleh :

- a. Sebidang tanah yang dapat dibangun sebagai bangunan komersil.
- b. Sebidang tanah komersil tersebut dapat dikembangkan secara optimal sesuai dengan ketentuan PEMDA.

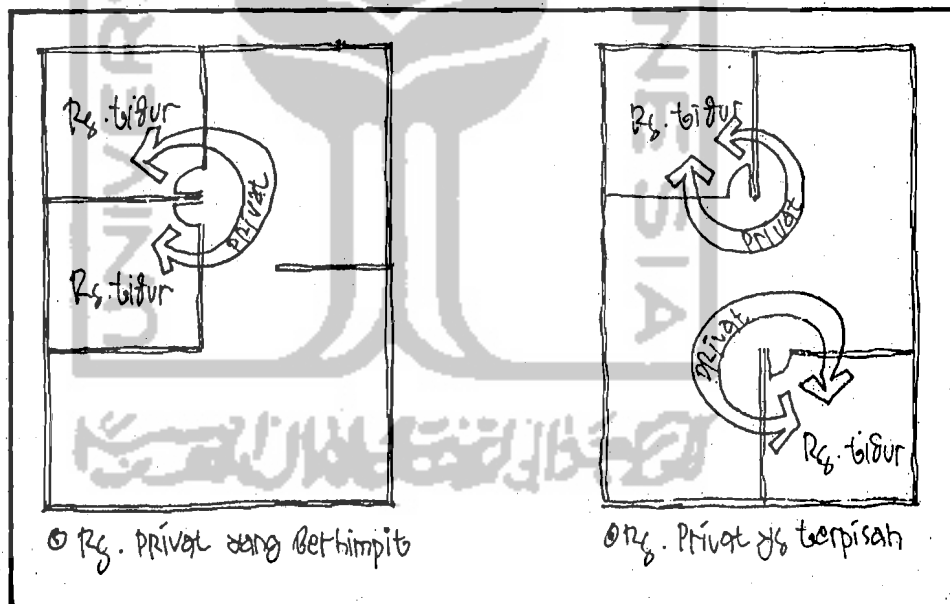
3.4. ANALISA TATA RUANG DAN KARAKTERISTIK PENGHUNI

3.4.1. Ruang Tidur Sebagai Ruang Privacy

Dari amatan yang ada pada golongan masyarakat menengah di Kelurahan Rawa Bunga, menunjukkan bahwa mereka sangat memperhatikan ruang-ruang privat didalam bangunannya, seperti : ruang tidur. Walaupun luasan

yang mereka miliki kurang dari kebutuhannya (seperti ruang tidur anak yang dihuni oleh tiga orang, walaupun dipisah hanya dengan pembatas, namun tetap masih dalam satu ruang privat yaitu ruang tidur anak), sehingga mereka tetap menomer satukan ruang-ruang tersebut kedalam ruang privat secara keseluruhan fungsi.

Sehingga walaupun ruang-ruang lain menggunakan dinding pemisah partisi, untuk ruang tidur tetap mereka pertahankan menggunakan dinding masif sebagai pembatas ruang untuk menghasilkan ruang *privacy*.

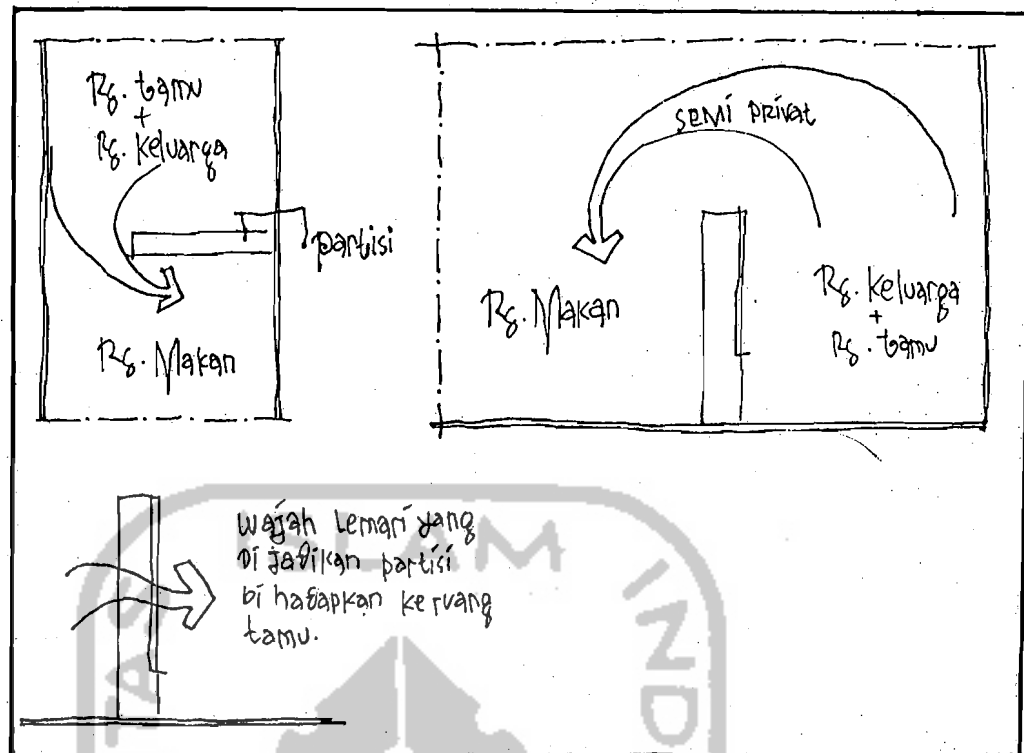


Gambar 3.2. : Ruang Tidur

3.4.2. Ruang Makan Sebagai Ruang Semi Privacy

Biasanya ruang-ruang yang dimiliki oleh golongan menengah di kelurahan Rawa Bunga, selain ruang tidur yang dijadikan sebagai ruang *perivacy*, ada ruang yang disajikan penghuni, sebagai ruang semi privat, seperti ruang makan. Dari amatan ruang makan yang dimiliki oleh golongan menengah, penempatan ruang tersebut biasanya bergabung dengan ruang tengah atau ruang keluarga/ruang tamu. Dan keberadaan ruang makan, walaupun bergabung dengan ruang tamu, namun tetap diusahakan untuk terpisah, guna mendapatkan perbedaan karakter dari kedua fungsi ruang yang ada.

Untuk menghasilkan perbedaan dan tingkatan sifat dari kedua ruang, antara ruang makan dengan ruang keluarga atau ruang tamu. Biasanya dilakukan dengan cara membatasi antara kedua ruang tersebut dengan dinding partisi atau dinding "dwi fungsi", yaitu berupa dinding yang dihasilkan dari penempatan lemari pajang sebagai pembatas, yang wajah dari lemari tersebut menghadap keruang keluarga atau ruang tamu. Selain sebagai wadah barang-barang yang memiliki nilai keindahan, juga berfungsi sebagai pembatas ruang yang dapat membedakan tingkatan fungsi ruang, dan membentuk ruang makan menjadi ruang semi publik.

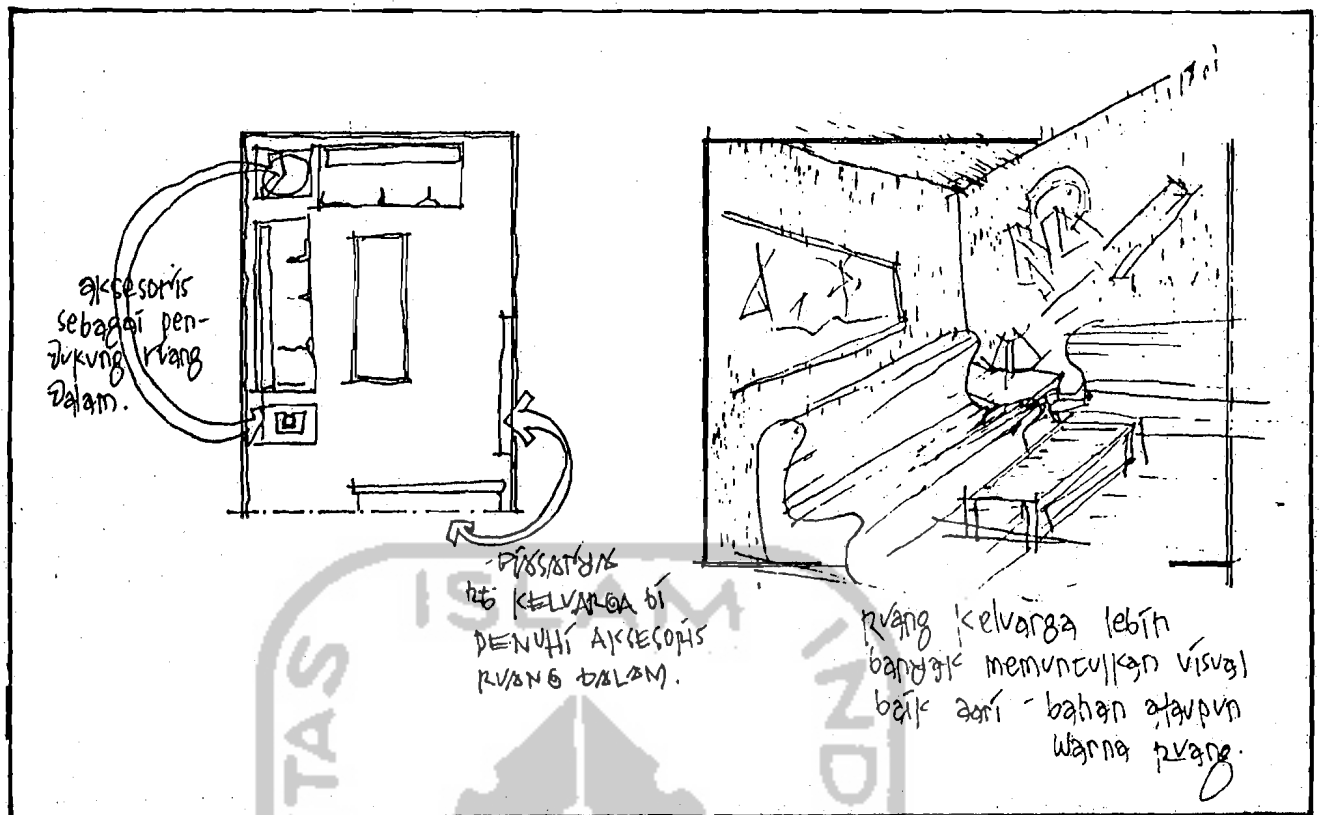


Gambar 3.3. : Ruang Makan

3.4.3. Mengaktualisasikan Diri Melalui Ruang Keluarga atau Ruang Tamu

Aktualisasi diri, menurut Abraham Maslow adalah puncak dari kebutuhan manusia. Sedangkan aktualisasi masyarakat golongan menengah di Kelurahan Rawa Bunga diungkapkan melalui ruang keluarga atau ruang tamu. Dengan cara memberikan sentuhan seni pada dinding, baik berupa lukisan, maupun barang-barang yang dianggap memiliki nilai seni tinggi.

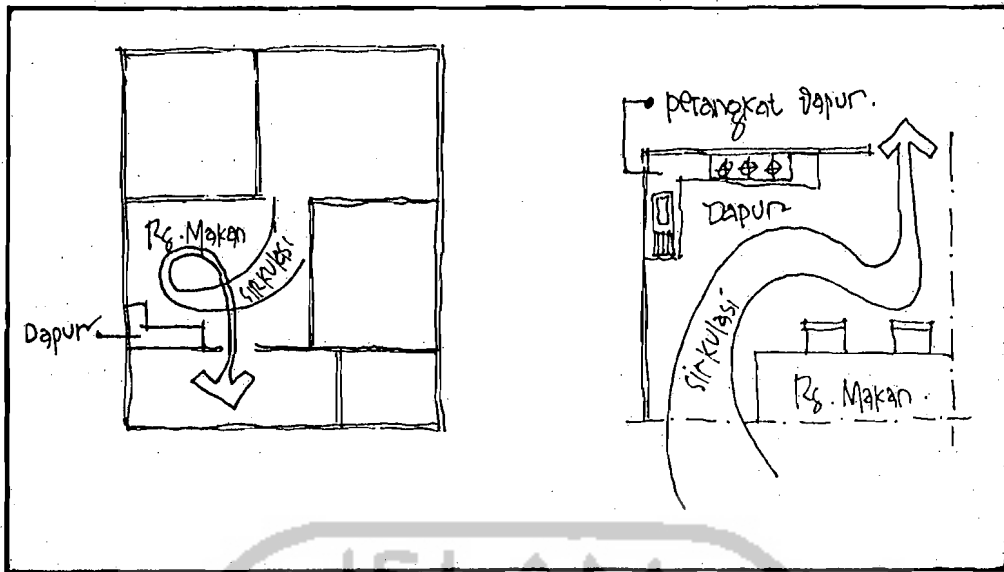
Mengapa ruang keluarga atau ruang tamu yang dijadikan pilihan untuk mengaktualisasikan diri, itu tidak lain karena sebagian dari mereka (golongan menengah di Kelurahan Rawa Bunga) menempatkan ruang keluarga, juga sebagai ruang tamu.



Gambar 3.4. : Ruang Keluarga atau Ruang Tamu

3.4.4. Dapur

Didalam penempatan dapur, berdasarkan amatan yang ada pada golongan menengah di Kelurahan rawa Bunga, biasanya dapur ditempatkan cukup berdekatan dengan ruang makan. Dan area penempatannya, tidak digunakan penuh sebagai ruang dapur, namun lebih dijadikan sebagai area transisi. Yang dimaksud ruang transisi disini adalah sekitar area ruang dapur, tidak sepenuhnya dijadikan area service yang dibatasi oleh dinding masif atau dinding partisi. Justru lebih ditekankan pada bentuk dan efisiensi ruang, sehingga penempatan perangkat dapur menempel pada dinding, dan sebagian sisa area dijadikan sirkulasi, dari ruang makan menuju ke kamar mandi atau wc, atau sebaliknya.

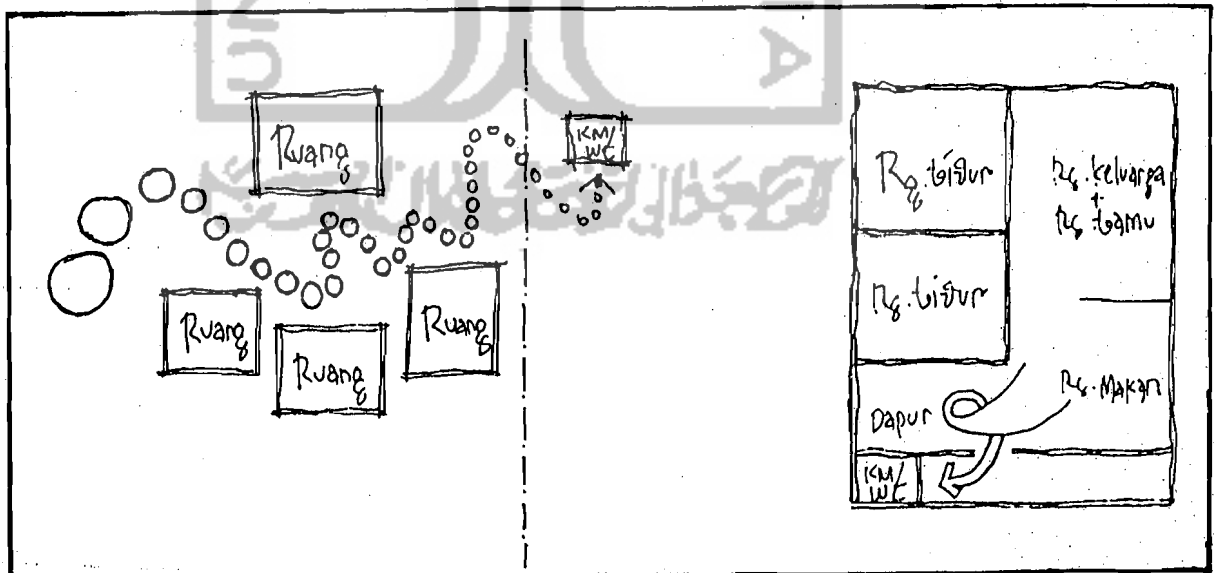


Gambar 3.5. : Dapur



3.4.5. Kamar Mandi/WC

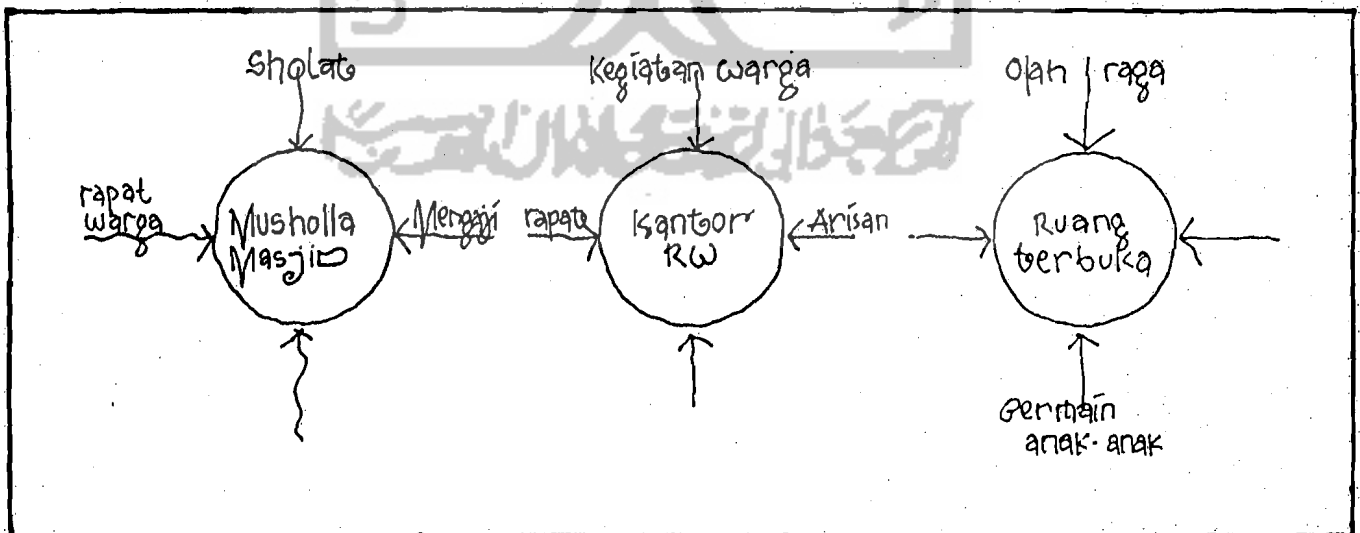
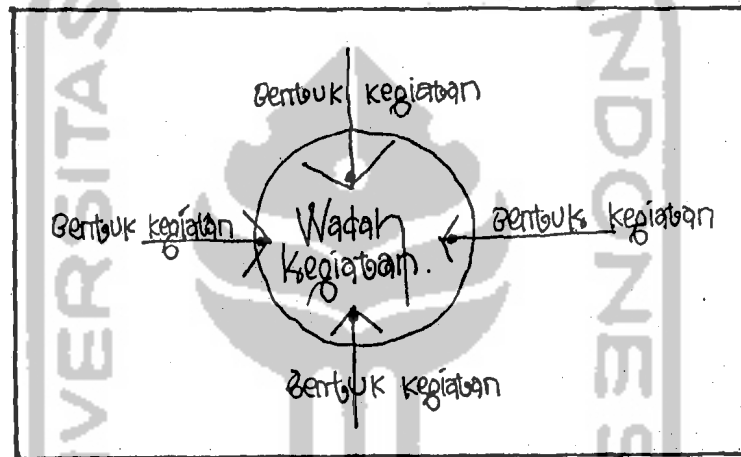
Sebagian besar dari golongan menengah di Kelurahan Rawa Bunga, beranggapan bahwa keberadaan kamar mandi dan wc adalah suatu bentuk ruang yang kotor, sehingga didalam perletakkannyapun, selalu harus berada dibelakang ruang hunian mereka.



Gambar 3.6. : Kamar Mandi/WC

3.4.6. Wadah Kegiatan Sebagai Pusat Kegiatan Warga

Yang dimaksud dengan wadah kegiatan sebagai pusat kegiatan warga adalah dimana seluruh kegiatan warga golongan masyarakat menengah di Kelurahan Rawa Bunga terpusat pada suatu wadah, didalam melakukan seluruh kegiatan bersama.

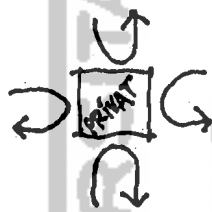


Gambar 3.7. : Wadah Kegiatan

3.5. KESIMPULAN

Didalam mengamati bentuk hunian pada masyarakat golongan menengah di Kelurahan Rawa Bunga adalah dengan melihat seberapa jauh perilaku penghuni dapat mempengaruhi bentuk fisik ruang huniannya, sehingga dapat disimpulkan bahwa, ada beberapa ruang huni yang secara fungsi dibedakan berdasarkan tingkatan sifat ruang itu sendiri, seperti :

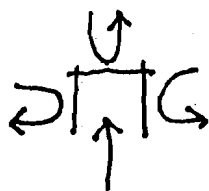
* Ruang Tidur



Golongan menengah di Kelurahan Rawa Bunga menganggap bahwa ruang tidur adalah ruang yang memiliki sifat *privacy* tinggi, sehingga pembatasnya pun mereka perjelas.

Misal, antara ruang keluarga/ruang tamu dan ruang makan, terpisah dengan jelas menggunakan dinding masif terhadap ruang tidur. Walaupun pada ruang tidur anak, terdapat dinding partisi sebagai pemisah dari jumlah anak yang 3 orang. Namun secara keseluruhan ruang yang ada, tetap dibedakan tingkat dan sifat dari ruangnya.

* Ruang Makan Sebagai Ruang Semi Privat



Biasanya untuk kegiatan di ruang makan bagi masyarakat golongan menengah di Kelurahan Rawa Bunga, mereka menganggap bahwa kegiatan tersebut harus tersembunyi

dari penglihatan orang, baik dari luar maupun ruang

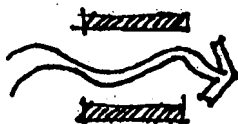
tamu. Sehingga untuk mendapatkan ruang yang dianggap semi privat, dilakukan pembatas oleh dinding partisi atau dinding " dwi fungsi " yaitu berupa lemari pajang yang wajahnya menghadap keruang tamu ataupun keruang keluarga.

- * Mengkatualisasikan diri melalui Ruang Keluarga atau Ruang Tamu.



Oleh karena aktualisasi diri merupakan kebutuhan utama dari manusia, sehingga wajar jika mereka mengaktualisasikannya kedalam bentuk ruang. Seperti yang terjadi pada masyarakat golongan menengah di Kelurahan Rawa Bunga yang mengaktualisasikan diri melalui ruang keluarga atau ruang tamu. Karena sebagian besar dari mereka hanya memiliki 1 ruang, untuk ruang keluarga dan ruang tamu, sehingga cukup jelas bagaimana mereka meng "expose" ruang tersebut menjadi ruang yang lebih indah dibandingkan dengan ruang-ruang lainnya

- * Dapur



Karena masyarakat golongan menengah di Kelurahan Rawa Bunga, beranggapan tentang bentuk dan efisiensi ruang dapur. Sehingga ruang dapur tidak lagi penuh dipergunakan sebagai area service, namun lebih ditekankan

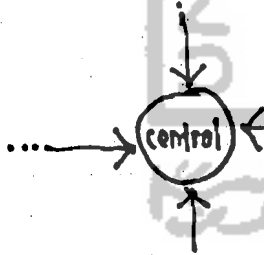
pada ruang transisi tanpa pembatas yang jelas melalui dinding masif, sehingga perangkat dapur hanya menempel pada dinding sisi ruang dan sisa ruang dipergunakan untuk sirkulasi dari ruang-ruang yang didalam ruang huni, menuju ke kamar mandi atau sebaliknya.

* Kamar Mandi/WC



Dengan beranggapan bahwa kondisi ruang kamar mandi adalah ruang yang kotor, sehingga masyarakat golongan menengah di Kelurahan Rawa Bunga didalam penempatannya selalu berada di belakang rumah.

* Wadah kegiatan Sebagai Pusat Kegiatan Warga



Biasanya masyarakat golongan menengah di Kelurahan Rawa Bunga selalu melakukan kegiatannya secara terpusat, baik yang dilakukan oleh orang tua maupun oleh anak-anaknya. Untuk ruang terbuka, sebagai sarana olah raga dan bermain anak-anak warga di- Kelurahan Rawa Bunga memanfaatkan komplek pendidikan Rawa Bunga ataupun lahan PEMDA. Dan untuk kegiatan lain yang bersifat format dilakukan di kantor RW ataupun di serambi Masjid.