

## PEMANFAATAN RUANG PUSAT PERBELANJAAN DALAM KAWASAN *GATED COMMUNITY* SEBAGAI RUANG INTERAKSI SOSIAL ANTARA PENDUDUK DALAM DAN LUAR KAWASAN (STUDI KASUS: PLAZA ARAYA, PERUMAHAN PONDOK BLIMBING INDAH - KOTA MALANG)

Coryatul Diana Sari, I Nyoman Suluh Wijaya, Mustika Anggraeni

Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota Fakultas Teknik Universitas Brawijaya  
Jalan Mayjen Haryono 167 Malang 65145 -Telp (0341)567886  
Email: [coryatuldianasari@gmail.com](mailto:coryatuldianasari@gmail.com)

### ABSTRAK

Ruang publik merupakan media terjadinya interaksi sosial. Salah satu ruang publik yang disediakan oleh pengembang perumahan formal perkotaan bertujuan untuk pemenuhan kebutuhan ruang sosial penduduk dalam kawasan. Akan tetapi, ruang publik yang disediakan seringkali belum memiliki pertimbangan akan fungsinya sebagai ruang interaksi antara penduduk dalam kawasan perumahan dan masyarakat di sekitar kawasan perumahan. Salah satu kasus penggunaan ruang publik ini adalah bangunan ruang pusat perbelanjaan Plaza Araya di Perumahan Pondok Blimbing Indah, Kota Malang. Secara praktis, Plaza Araya juga dapat diakses oleh penduduk luar kawasan perumahan sehingga Plaza Araya berpotensi menyediakan ruang untuk interaksi sosial antara kedua penduduk dalam kawasan tersebut. Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi pemanfaatan ruang Plaza Araya sebagai ruang interaksi sosial penduduk dalam kawasan dan luar kawasan Perumahan Pondok Indah Blimbing. Penelitian ini menggunakan analisis *behavioral mapping* atas perilaku pengunjung dan teknik *overlay* antara peta pola aktivitas, peta pola pengelompokan dan peta asal pengunjung. Hasil *behavioral mapping* menunjukkan terjadinya interaksi di antara kedua penduduk dalam kawasan sebesar 20%. Pola aktivitas yang mendominasi di ruang publik adalah aktivitas fisik sebesar 63%. Waktu puncak pemanfaatan ruang pada hari biasa adalah siang dan sore hari sedangkan pada hari libur adalah malam hari. Pola pemanfaatan ruang Plaza Araya sebagai ruang interaksi sosial yang terbentuk adalah linear, menggerombol, mengelompok, dan menyebar. Tingkat pemanfaatan ruang Plaza Araya sebagai ruang interaksi sosial tertinggi adalah blok 5 dengan nilai 0,57.

Kata Kunci: Ruang Publik, Interaksi Sosial, *Behavioral Mapping*, Teknik *Overlay*.

### ABSTRACT

*Public space is where social interaction occurs. Public spaces provided by formal housing developer to fulfill the needs of social interaction between its residents. However, the provided public spaces often yet to have consideration over its function as interaction place between residents in and around the housing area. One of the cases is the Plaza Araya shopping building in Pondok Blimbing Indah Housing, Malang City. Practically, Plaza Araya can also be accessed by non-residents of Pondok Blimbing Indah Housing thus potentially providing place for social interaction between both. This study aims to determine space utilization of Plaza Araya as social interaction place between residents and non-residents of Pondok Blimbing Indah Housing. This study uses Behavioral Analysis Mapping for user behaviour and Overlay Technique of activity pattern map, grouping pattern map, and user origin map. The result of behavioral mapping shows the interaction between the two occupants is 20%. The dominating activity pattern in the public space is physical activity by 63%. The peak time of space utilization on a weekday is at noon and evening, when at night on weekend and holiday. Utilization patterns of Plaza Araya as social interaction place that is formed are linear, gather, group, and spread. Space utilization rate of Plaza Araya as the highest social interaction place is block 5 with the value of 0.57.*

*Keywords: Public Space, Social Interactions, Behavioral Mapping, Overlay Technique*

### PENDAHULUAN

Ruang publik merupakan media terjadinya interaksi sosial. Sesuai dengan pendapat

Darmawan (2003) bahwa salah satu fungsi ruang publik adalah sebagai pusat interaksi masyarakat. Privatisasi ruang publik merupakan salah satu

## KINERJA RUANG PUBLIK PLAZA ARAYA SEBAGAI RUANG INTERAKSI SOSIAL PENDUDUK DALAM KAWASAN PERUMAHAN ARAYA DAN BUKAN PENDUDUK DALAM KAWASAN PERUMAHAN ARAYA

dampak dari tren perkembangan desain kawasan perumahan yang membentuk *gated community* (komunitas berpagar). Menurut Blakely (dalam Asiz, 2008), komunitas berpagar adalah area dengan akses yang dibatasi, yang membuat ruang publik menjadi privat.

Dampak berubahnya fungsi ruang publik dalam perumahan berdesain komunitas berpagar adalah terhambatnya proses interaksi sosial antara penduduk dalam kawasan di dalam kawasan perumahan dengan masyarakat di sekitar kawasan perumahan. Kondisi ini berpeluang untuk meningkatkan eksklusifitas perumahan perkotaan dan menurunkan tingkat kohesivitas sosial masyarakat. Lebih lanjut, akan menurunkan tingkat kesejahteraan sosial lingkungan perkotaan. Secara khusus, perkembangan perumahan berdesain komunitas berpagar akan mengurangi kebutuhan pemenuhan interaksi sosial antara warga kota yang seharusnya dapat diwadahi.

Salah satu perumahan berdesain komunitas berpagar di Kota Malang adalah Perumahan Pondok Blimbing Indah. Perumahan ini berbatas fisik berupa dinding di sekelilingnya dengan akses masuk berbatas gerbang yang dijaga oleh penjaga di setiap kluster. Hal tersebut sesuai dengan artikel yang pernah dimuat oleh Malang Post (2013) menyatakan bahwa “perkembangan fenomena komunitas berpagar di Malang terjadi dalam skala kecil seperti Perumahan Pondok Blimbing Indah, Perumahan Permata Jingga yang dikhawatirkan akan membuka problematika baru yaitu disintegrasi masyarakat kaya-miskin, dan privatisasi ruang publik”.

Di dalam kawasan perumahan Pondok Blimbing Indah terdapat pusat perbelanjaan berupa mal Plaza Araya. Pusat perbelanjaan ini juga merupakan salah satu ruang publik dalam bentuk bangunan tertutup. Secara bentuk, ruang publik yang terbentuk digolongkan sebagai ruang publik privat. Ruang publik privat di sini adalah ruang publik berupa fasilitas umum yang biasanya dikelola oleh sektor privat dan ada batasan atau aturan yang harus dipatuhi warga, seperti mal, diskotik, restoran dan lain sebagainya (Carmona, et al: 2003).

Bila dikaitkan dengan definisinya sebagai ruang publik, seharusnya Plaza Araya mampu menjadi ruang publik yang berfungsi sebagai ruang interaksi antara penduduk dalam dan luar kawasan

*gated community*. Namun belum diketahui apakah Plaza Araya dalam pemanfaatannya sudah sesuai dengan fungsinya. Berdasarkan latar belakang tersebut maka tujuan penelitian ini adalah mengetahui pemanfaatan ruang pusat perbelanjaan dalam kawasan *gated community* sebagai ruang interaksi sosial antara penduduk dalam kawasan dan luar kawasan.

## METODE PENELITIAN

### A. Populasi dan Sampel

Pemetaan perilaku menggunakan seluruh populasi pengunjung Plaza Araya yang melakukan aktivitas pada ruang publik pada pukul 12.00 WIB - 13.00 WIB, 16.00 WIB - 17.00 WIB dan 19.00 WIB - 20.00 WIB pada satu hari kerja tanggal 30 April 2015 dan pada satu hari libur tanggal 3 Mei 2015.

### B. Metode Analisis

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis deskriptif. Analisis deskriptif menurut Nasir (2003:54) adalah suatu metode dalam meneliti status kelompok manusia, suatu obyek, suatu set kondisi, suatu sistem pemikiran atau suatu peristiwa di masa sekarang. Alat analisis yang digunakan adalah *behavioral mapping dan teknik overlay*.

#### 1. Behavioral Mapping

*Behavioral mapping* adalah suatu metode yang dilakukan untuk menggambarkan perilaku dalam sebuah peta/denah untuk mengetahui hubungan antara perilaku dengan ruang. *Behavioral mapping* dalam penelitian difokuskan pada *place centered mapping* karena bertujuan untuk mengetahui pemanfaatan ruang dengan mengamati perilaku pengunjung yang dilakukan pada ruang publik sehingga dapat diketahui aktivitas apa saja yang dilakukan dan berasal dari dalam dan luar kawasan *gated community* dalam situasi waktu dan tempat tertentu.

#### 2. Teknik Overlay

Teknik *overlay* merupakan penumpukan dua peta tematik dengan area yang sama dan menghamparkan satu dengan yang lain untuk membentuk *layer* peta yang baru (Handayani, 2005). Secara sederhana, *overlay* adalah teknik menampalkan suatu peta digital pada peta digital

yang lain beserta atribut-atributnya dan menghasilkan peta gabungan keduanya yang memiliki informasi atribut dari kedua peta tersebut. Dalam penelitian ini, teknik *overlay* dilakukan dengan menggunakan aplikasi SIG (Sistem Informasi Grafis) dan dilakukan dua kali proses *overlay* (Gambar 1). Tujuan menggunakan teknik *overlay* adalah untuk mengetahui pola pemanfaatan ruang Plaza Araya.

Araya memiliki luas lahan 12.000 m<sup>2</sup> dan luas bangunan 6.500 m<sup>2</sup>. Plaza Araya terdiri dari 2 lantai area yang dapat disewakan. Batas-batas Plaza Araya adalah sebagai berikut.

- Sebelah Selatan : Persawahan
- Sebelah Utara : Jalan Blimbing Indah
- Sebelah Barat : Jalan Panji Suroso
- Sebelah Timur : Perumahan Kota Araya

Plaza Araya merupakan satu-satunya pusat perbelanjaan yang berlokasi tepat di area perumahan formal yaitu Perumahan Pondok Indah Blimbing dengan hunian yang telah mencapai 4000 kepala keluarga sehingga Plaza Araya memiliki pasar potensial. Plaza Araya menjadi tempat belanja yang strategis karena berada di kawasan yang memiliki aktivitas tinggi karena dekat dengan perkantoran seperti Kantor Pajak Pratama.

Plaza Araya dikelola oleh PT. Plaza Araya Sentra Niaga sebagai anak perusahaan dari Araya Group. Kantor PT. Plaza Araya memiliki skala pelayanan unit kecamatan dimana melayani 120.000 penduduk. Peta Lokasi Plaza Araya dan Kawasan Sekitarnya disajikan pada Gambar 2.

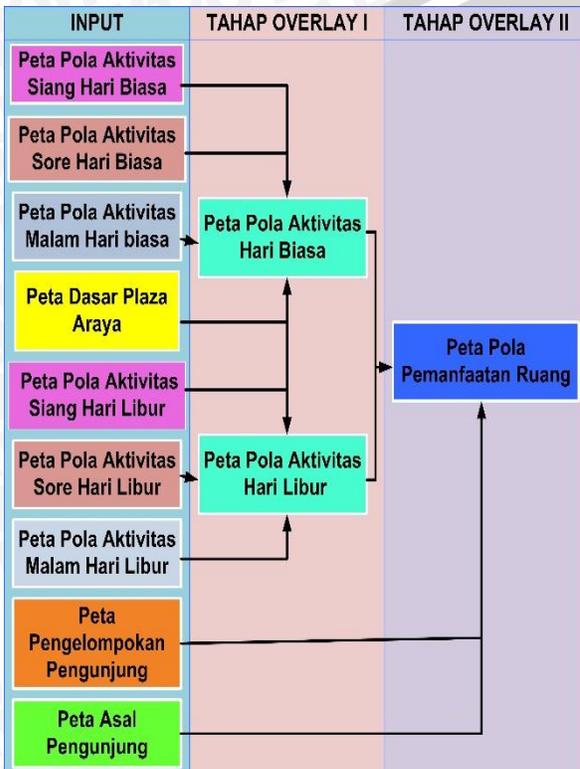
**B. Karakteristik Pengunjung Plaza Araya**

Pengunjung Plaza Araya berdasarkan waktu berkunjung pada hari biasa adalah pada siang hari sebesar 33%, pada sore hari sebesar 33% dan pada malam hari sebesar 34%. Sedangkan pengunjung Plaza Araya berdasarkan waktu berkunjung pada hari libur adalah pada siang hari sebesar 42%, pada sore hari sebesar 24% dan pada malam hari sebesar 34%.

Pengunjung Plaza Araya berdasarkan asalnya pada hari biasa didominasi bukan dari Perumahan Pondok Indah Blimbing sebanyak 73% sedangkan dari Perumahan Pondok Indah Blimbing sebesar 27%. Pada hari libur, pengunjung didominasi dari Perumahan Pondok Indah Blimbing sebesar 59% sedangkan bukan dari Perumahan Pondok Indah Blimbing sebesar 41%.

**C. Analisis Pola Pemanfaatan Ruang Publik Plaza Araya Sebagai Ruang Interaksi Antara Penduduk Dalam Dan Luar Kawasan**

Berdasarkan pemetaan perilaku pengunjung pada hari biasa diketahui didominasi oleh aktivitas fisik sebesar 59% sedangkan prosentase aktivitas transisi sebesar 41% (Gambar 3).



**Gambar 1.** Tahapan Overlay Penelitian

Pola pemanfaatan ruang terdiri dari 3 bentuk yaitu pola linier, pola mengelompok, dan pola menggerombol. Pertimbangan dalam menentukan bentuk pola pemanfaatan ruang antara lain jenis aktivitas, lokasi aktivitas dan kondisi eksisting ruang serta pola pengelompokan pengunjung.

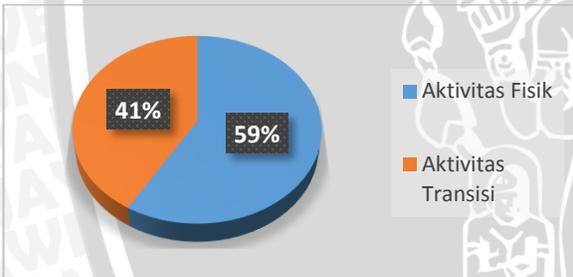
**HASIL DAN PEMBAHASAN**

**A. Gambaran Umum Plaza Araya**

Plaza Araya adalah salah satu pusat perbelanjaan yang menyediakan berbagai kebutuhan baik berupa barang maupun jasa di Kota Malang. Plaza Araya terletak di Jalan Blimbing Indah No. 2. Secara Adiministratif Plaza Araya terletak di Kecamatan Blimbing, Kota Malang. Plaza

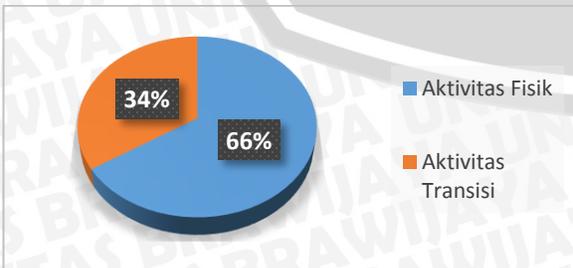


Gambar 2. Peta Lokasi Plaza Araya Dan Kawasan Sekitarnya



Gambar 3. Diagram Pola Aktivitas Pengunjung Plaza Araya pada Hari Biasa

Berdasarkan pemetaan perilaku pengunjung pada hari libur diketahui didominasi oleh aktivitas fisik sebesar 66% sedangkan prosentase aktivitas transisi sebesar 34% (Gambar 4).



Gambar 4. Diagram Pola Aktivitas Pengunjung Plaza Araya pada Hari Libur

Secara keseluruhan dapat disimpulkan bahwa pengunjung memanfaatkan ruang plaza araya sebagai ruang interaksi sosial karena kegiatan yang dilakukan pengunjung didominasi oleh aktivitas fisik sebesar 63%. Aktivitas fisik menunjukkan terjadinya interaksi sosial karena aktivitas ini memenuhi syarat interaksi sosial yaitu terjadi ketika dua orang atau lebih melakukan interaksi. Jenis interaksi sosial yang terbentuk dari aktivitas fisik adalah sebagai berikut:

1. Sesama penduduk dalam kawasan Perumahan Pondok Indah Blimbing sebesar 38% dari keseluruhan aktivitas fisik.
2. Penduduk dalam kawasan Perumahan Pondok Indah Blimbing dan penduduk di luar kawasan Perumahan Pondok Indah Blimbing sebesar 20% dari keseluruhan aktivitas fisik.
3. Sesama penduduk di luar kawasan Perumahan Pondok Indah Blimbing sebesar 42% dari keseluruhan aktivitas fisik.

Berdasarkan hal tersebut dapat disimpulkan bahwa Plaza Araya telah menjadi wadah interaksi sosial penduduk dalam kawasan Perumahan Pondok Indah Blimbing dan penduduk di luar kawasan Perumahan Pondok Indah Blimbing dan menunjukkan bahwa proses

interaksi sosial masyarakat perumahan berbentuk *gated community* dapat terpenuhi apabila tersedia fasilitas seperti ruang publik.

Dari hasil pemetaan perilaku pada hari biasa dan hari libur selanjutnya digabungkan menjadi satu untuk melihat pola pemanfaatan ruang Plaza Araya yang terbentuk dari aktivitas pengunjung baik penduduk dalam Pondok Indah Blimbing dan penduduk luar Pondok Indah Blimbing. Pola pemanfaatan yang terbentuk di Plaza Araya lantai 1 antara lain:

1. Linear sepanjang koridor. Aktivitas yang membentuk pola pemanfaatan linear pada lantai 1 didominasi dengan aktivitas transisi yaitu berjalan di sepanjang koridor.
2. Menggerombol pada area stand yang menjual *food court* dan pada pameran akik yang berada di atrium Plaza Araya. Pola menggerombol dipengaruhi letak stand yang berada ditengah yang dikelilingi koridor sehingga pengunjung menggerombol pada stan tersebut seperti pada area pameran akik.
3. Mengelompok pada meja yang berada pada restoran atau kafe. Pola mengelompok terdapat pada area yang berfungsi sebagai tempat makan dengan membentuk kelompok-kelompok sesuai letak meja pada area tersebut. Aktivitas yang dilakukan pada pola mengelompok adalah aktivitas fisik berupa makan bersama teman/keluarga dan berbicara bersama teman/keluarga.
4. Menyebarkan pada ruang yang memiliki fungsi perdagangan kebutuhan sehari-hari. Aktivitas yang menyebar adalah aktivitas fisik berupa belanja bersama teman atau keluarga.

Pola pemanfaatan yang terbentuk pada lantai 2 antara lain:

1. Linear sepanjang koridor. Aktivitas yang membentuk pola pemanfaatan linear pada lantai 2 didominasi dengan aktivitas transisi yaitu berjalan di sepanjang koridor.

Coryatul Diana Sari, I Nyoman Suluh Wijaya, Mustika Anggraeni

2. Menggerombol pada area *food court*. Pola menggerombol dipengaruhi letak stand yang berada ditengah yang dikelilingi koridor sehingga pengunjung menggerombol pada stan tersebut seperti pada area *food court*.
3. Mengelompok pada area bermain dan area yang menyediakan meja dan kursi. Pola mengelompok terdapat pada area *food court* yang menyediakan meja dan kursi sebagai tempat makan dengan membentuk kelompok-kelompok sesuai letak meja pada area tersebut dan mengelompok pada area bermain sesuai letak alat permainan. Menyebarkan pada ruang yang memiliki fungsi perdagangan kebutuhan sehari-hari.
4. Menyebarkan pada ruang yang memiliki fungsi perdagangan kebutuhan sehari-hari. Aktivitas yang menyebar adalah aktivitas fisik berupa belanja bersama teman atau keluarga.

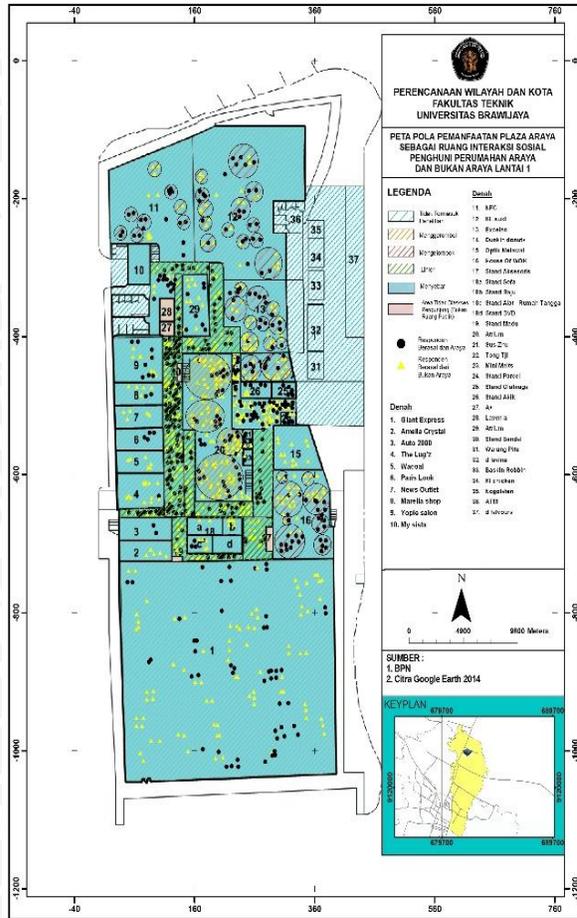
Pola pemanfaatan Plaza Araya berdasarkan jenis aktivitas pada Lantai 1 disajikan dalam Gambar 5 dan Lantai 2 disajikan dalam Gambar 6.

#### **D. Tingkat Pemanfaatan Ruang Plaza Araya Sebagai Ruang Interaksi Antara Penduduk Dalam Dan Luar Kawasan**

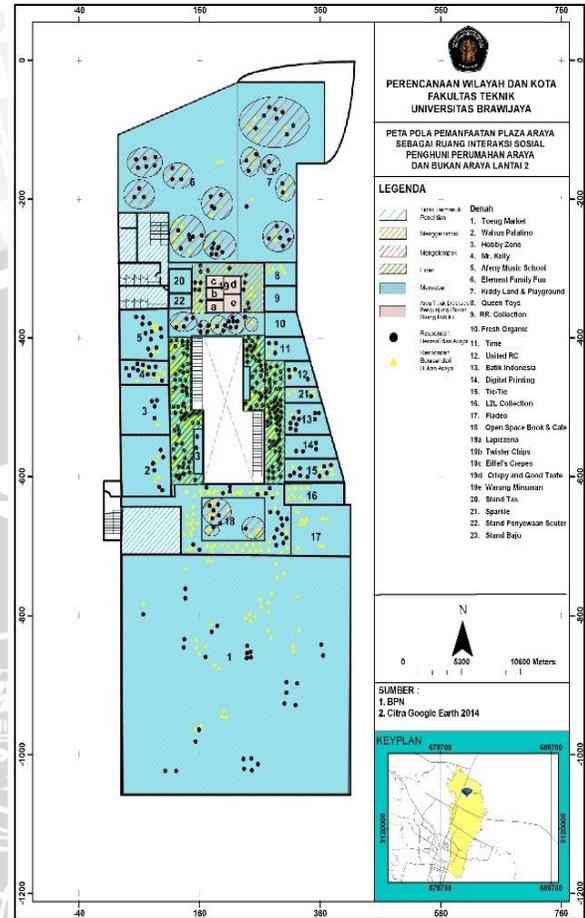
Berdasarkan data hasil pemetaan perilaku pada hari biasa dan hari libur maka dapat ditentukan tingkat pemanfaatan Plaza Araya sebagai ruang interaksi sosial berdasarkan aktivitas fisik pada masing-masing blok. Tingkat pemanfaatan dibagi menjadi 3 kategori yaitu rendah (0,08-0,24), sedang (0,25-0,41) dan tinggi (0,42-0,57).

Perhitungan tingkat pemanfaatan Plaza Araya sebagai ruang interaksi sosial berdasarkan aktivitas fisik pada masing-masing blok dilakukan dengan membagi jumlah aktivitas fisik setiap blok dibagi dengan luas blok tersebut. Berikut merupakan tingkat pemanfaatan Plaza Araya sebagai ruang interaksi sosial berdasarkan aktivitas fisik Plaza Araya (Tabel 1).

KINERJA RUANG PUBLIK PLAZA ARAYA SEBAGAI RUANG INTERAKSI SOSIAL PENDUDUK DALAM KAWASAN PERUMAHAN ARAYA DAN BUKAN PENDUDUK DALAM KAWASAN PERUMAHAN ARAYA



Gambar 5. Pola Pemanfaatan Ruang Publik Plaza Araya Sebagai Ruang Interaksi Antara Penduduk Dalam Dan Luar Kawasan Pada Lantai 1



Gambar 6. Pola Pemanfaatan Ruang Publik Plaza Araya Sebagai Ruang Interaksi Antara Penduduk Dalam Dan Luar Kawasan Pada Lantai 2

Tabel 1. Tingkat Pemanfaatan Ruang Plaza Araya sebagai Ruang Interaksi Penduduk Dalam Kawasan Perumahan Pondok Indah Blimbing dan Penduduk di Luar Kawasan Perumahan Pondok Indah Blimbing

Blok	Luas (a)	Aktivitas Fisik (b)	Nilai Tingkat Pemanfaatan (c) = (b)/(a)	Tingkat Pemanfaatan
1	1517	123	0,08	rendah
2	435	119	0,27	sedang
3	1020	135	0,13	rendah
4	283	116	0,41	sedang
5	167	95	0,57	tinggi
6	309	100	0,32	sedang
7	1054	129	0,12	rendah
8	180	85	0,47	tinggi
9	1653	133	0,08	rendah
Total	6618	1035	0,16	rendah

Berdasarkan analisis tingkat pemanfaatan ruang dapat diketahui bahwa tingkat pemanfaatan Plaza Araya sebagai ruang interaksi sosial berdasarkan aktivitas fisik tertinggi yaitu berada

pada blok 5 dengan nilai 0,57 dan blok 8 dengan nilai 0,47. Nilai terendah dalam tingkat pemanfaatan ruang sebagai ruang interaksi sosial sebesar 0,08 yaitu blok 1 dan blok 7.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil pemetaan perilaku, pemanfaatan Plaza Araya sebagai ruang interaksi sosial penduduk dalam dan luar kawasan Perumahan Pondok Indah Blimbing adalah sebagai berikut:

1. Aktivitas pengunjung didominasi oleh aktivitas fisik sebesar 63%.
2. Waktu puncak pemanfaatan pada hari biasa adalah pada siang dan sore hari dan pada hari libur adalah pada malam hari.
3. Jenis interaksi sosial yang terbentuk dari aktivitas fisik adalah sebagai berikut.

- a. Sesama penduduk dalam kawasan Perumahan Pondok Indah Blimbing sebesar 38% dari keseluruhan aktivitas fisik.
  - b. Penduduk dalam kawasan Perumahan Pondok Indah Blimbing dan penduduk di luar kawasan Perumahan Pondok Indah Blimbing sebesar 20% dari keseluruhan aktivitas fisik.
  - c. Sesama penduduk di luar kawasan Perumahan Pondok Indah Blimbing sebesar 42% dari keseluruhan aktivitas fisik.
5. Pola pemanfaatan ruang Plaza Araya sebagai ruang interaksi sosial yang terbentuk adalah linier, menggerombol, mengelompok, dan menyebar.
  6. Tingkat pemanfaatan ruang plaza Araya sebagai ruang interaksi sosial tertinggi adalah blok 5 dengan nilai 0,57.

Berdasarkan hal tersebut dapat disimpulkan bahwa Plaza Araya telah menjadi wadah interaksi sosial penduduk dalam kawasan Perumahan Pondok Indah Blimbing dan penduduk di luar kawasan Perumahan Pondok Indah Blimbing dan menunjukkan bahwa proses interaksi sosial masyarakat perumahan berbentuk *gated*

*community* dapat terpenuhi apabila tersedia fasilitas seperti ruang publik.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Azis, Rangi Faridha, 2008, *Fenomena Gated Community di Perkotaan*, Skripsi, Jakarta: Universitas Indonesia
- Carmona, Heath, Oc Tanner, Tiesdell, 2003, *Public places, urban spaces* Architectural Press,
- Darmawan, Edy, 2003, *Teori dan Kajian Ruang Publik Kota*, Semarang: BP
- Handayani, Dewi U,N, 2005, *Pemanfaatan analisis Spasial untuk Pengolahan Data Spasial Sistem Informasi Geografi*, Jurnal Teknik Informasi Dinamik Volume x n0 2 mei 2005 : 108-116 Semarang: Universitas Stikubank
- Malang Post, 2013, *Komunitas Berpagar dan Segregasi Sosial*, <http://malang-post.com/arsip-berita/64285-komunitas-berpagar-dan-segregasi-sosial> (diakses 15 Maret 2015)
- Nasir, M. (2003). *Metode Penelitian*. Jakarta: Ghalia Indonesia