

BAB IV

HASIL DAN ANALISIS PENELITIAN

4.1 Kondisi Aksesibilitas Pada Lingkungan Hunian Vertikal

4.1.1 Rumah Susun

Seperti yang sudah dijelaskan pada kajian teori bahwa penulis akan berfokus kepada pembahasan aspek aksesibilitas dan teritorialitas. Meskipun aspek lainnya dalam CPTED tidak kalah penting, namun ketika aksesibilitas dan teritorialitas dibahas dengan baik, maka aspek lainnya akan mengikuti seiring pembahasan dua fokus utama tersebut. Penulis menyadari bahwa aksesibilitas dan teritorialitas menjadi faktor penting untuk sebuah lingkungan hunian yang dihuni oleh cukup banyak keluarga. Kriminalitas dapat terjadi ketika aksesibilitas dalam suatu wilayah tidak dipikirkan dengan baik. Dalam suatu bangunan, aksesibilitas yang baik adalah yang memiliki visibilitas yang luas dan jalur pencapaian yang lebih pendek. Dengan begitu, pengawasan yang dilakukan oleh orang yang lewat ataupun pengguna bangunan menjadi lebih luas juga. Terlepas dari adanya sistem keamanan dalam suatu bangunan, aksesibilitas yang baik akan menghalangi adanya kriminalitas di hunian vertikal.

Pada studi kasus hunian vertikal yang pertama yaitu Rumah Susun Apron Kemayoran ini terdapat 8 tower, yang setiap towernya terdiri dari 5 lantai, di mana pada lantai dasar merupakan area komersial atau perdagangan dan jasa. Rusun ini terletak di pusat kota yang dikelilingi oleh hunian vertikal lainnya, permukiman, perkantoran, hall, dan beberapa pusat perbelanjaan baik yang tradisional maupun yang modern. Permasalahan pada rusun ini pada awalnya adalah keterbukaannya terhadap lingkungan disekitarnya. Hal ini dimaksudkan bahwa kawasan Rusun Apron Kemayoran ini dapat diakses oleh siapapun mulai dari gerbang utama (Gambar 4.1) sampai 2 pintu lainnya yang seharusnya menjadi pintu keluar (Gambar 4.2 & Gambar 4.3). Tidak hanya area kawasan Apron ini saja yang dapat diakses oleh siapapun, tetapi juga setiap gedungnya dapat diakses oleh siapapun. Karena memang tidak adanya gerbang ataupun pagar, yang mengelilingi kawasan Rusun Apron ini. Permasalahan lainnya adalah terdapat juga pintu – pintu masuk

yang sangat kecil dan hanya sebagai jalan akses orang saja. Pintu – pintu masuk tersebut mayoritas terletak di area – area yang tertutup dan tidak terlihat oleh banyak orang.

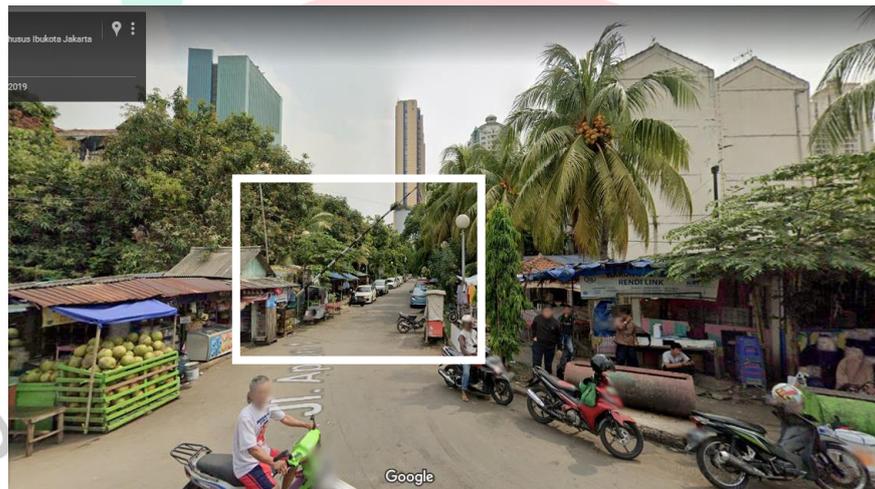
Kondisi tersebut menyebabkan lingkungan Rusun Apron ini dianggap tidak aman, terlebih lagi Rusun Apron ini berada di kawasan yang cukup padat penduduk. Orang – orangnya pun sangat beragam, banyak yang merupakan pendatang dan bukan warga asli rusun atau permukiman sekitar. Banyak juga yang hanya berjualan dan berdagang di Rusun Apron ini, dan semua orang dapat membeli dagangan tersebut. Pada akhirnya kawasan tersebut menjadi sebuah ruang publik yang dapat digunakan dan diakses oleh siapapun. Fasilitas seperti taman bermain dan parkir pun juga menjadi ruang publik. Meskipun dalam bukunya Newman mengatakan bahwa ketika kawasan hunian vertikal tersebut terdapat area yang menjadi pusat kegiatan, itu akan menjadi hal yang baik. Karena dapat menambah adanya pengawasan alami dari orang – orang yang sedang berkegiatan, walaupun orang tersebut adalah orang luar, area ini juga dapat disebut sebagai area filterisasi.

Namun setelah melakukan observasi, menurut penulis desain seperti ini akan menjadi faktor kriminalitas pada hunian vertikal. Karena seperti yang sudah dijelaskan sebelumnya bahwa akses dan teritorial tidak bisa dipisahkan dari aspek CPTED lainnya, yaitu *social life & community*. Kehidupan sosial di Indonesia cukup berbeda dengan kehidupan sosial di Amerika yang merupakan lokasi Newman membuat bukunya. Sehingga beberapa pembahasan yang dibahas oleh Newman belum tentu dapat diterapkan di semua hunian vertikal di dunia. Kembali lagi di mana dan untuk siapa kita mendesain hunian vertikal tersebut.



Gambar 4.1 Pintu Gerbang Utama Rusun Apron Kemayoran. Kondisi gerbang utama Rusun Apron sejak terbangun sampai sebelum adanya parking gate, hanya menggunakan portal dan dapat diakses oleh siapapun.

Sumber : (Google Streetview 2019)



Gambar 4.2 Pintu Gerbang Kedua Rusun Apron Kemayoran. Kondisi gerbang kedua Rusun Apron yang terdapat di bagian belakang area rusun dan selalu terbuka, sebelum adanya parking gate.

Sumber : (Google Streetview 2019)



Gambar 4.3 Pintu Gerbang Ketiga Rusun Apron Kemayoran. Kondisi gerbang ketiga Rusun Apron yang juga terdapat di bagian belakang area rusun dan selalu terbuka, sebelum adanya parking gate.

Sumber : (Google Streetview 2019)

Mulai pada tahun 2021, pintu masuk utama pada Rusun Apron Kemayoran ini diberikan *parking gate* berbayar (khusus pendatang atau orang luar) atau menggunakan kartu (khusus penghuni Rusun Apron Kemayoran) (Gambar 4.4). Kemudian portal pada 2 pintu masuk lainnya ditutup, sehingga sampai saat ini akses masuk dan keluar hanya melalui gerbang utama saja (Gambar 4.5 & Gambar 4.6). Alasan dibuatnya *parking gate* ini pada awalnya hanya karena cukup banyak orang luar yang memarkirkan kendaraan mereka di lingkungan Rusun Apron Kemayoran. Padahal orang – orang tersebut bukanlah warga ataupun pengunjung Rusun Apron, melainkan orang – orang yang parkir untuk berkunjung ke ruko dan mall sekitar, atau sekedar ke bazar yang ada di bagian belakang lingkungan rusun. Namun nyatanya dengan adanya *parking gate* ini, dapat mencegah dan mengatasi permasalahan – permasalahan lain yang ada di Rusun Apron.

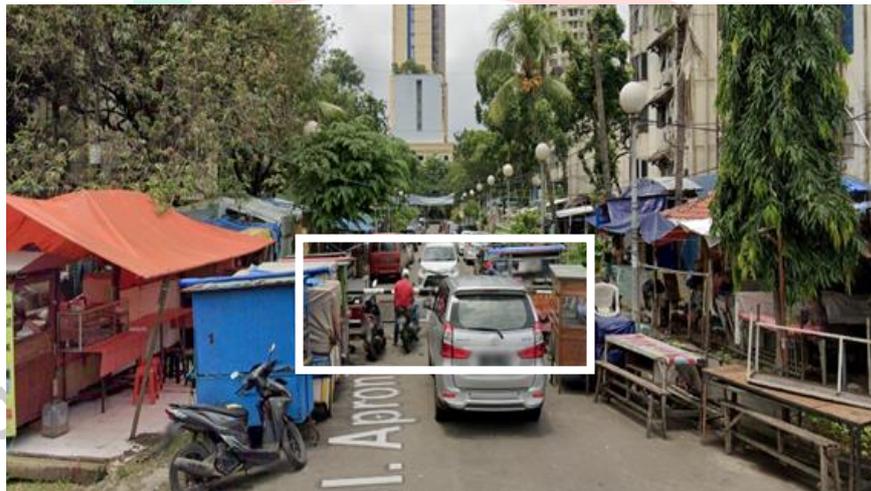
Tidak hanya parkir yang menjadi lebih teratur, tetapi juga lingkungan di rusun ini menjadi lebih teratur. Sebelumnya banyak pedagang kaki lima yang berjualan keliling dan ‘mangkal’ di lingkungan Rusun Apron ini, namun sekarang mereka hanya berhenti sampai di bagian luar gerbang utama. Tempat pembuangan sampah juga menjadi lebih teratur karena sudah hampir tidak ada masyarakat luar yang membuang sampah di TPS Rusun Apron, selain penghuni dan *tenant*. Skema

akses yang berbeda ini sangat mempengaruhi keamanan lingkungan rusun terhadap kriminalitas (Gambar 4.7).



Gambar 4.4 Pintu Masuk Utama Rusun Apron Kemayoran 2022. Kondisi gerbang utama Rusun Apron setelah adanya parking gate di tahun 2021.

Sumber : (Dokumentasi Penulis)

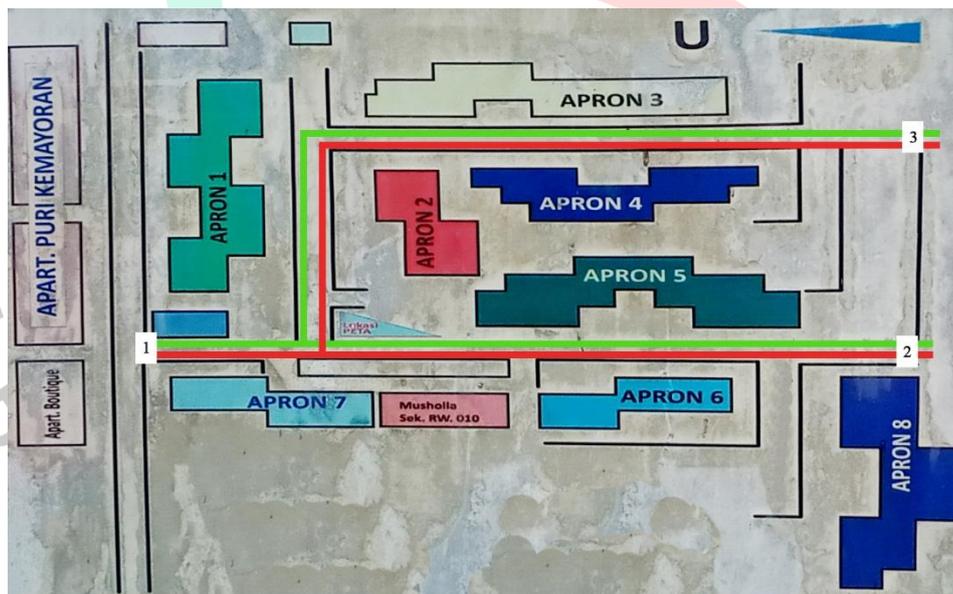


Gambar 4.5 Pintu Gerbang kedua Rusun Apron Kemayoran 2022. Setelah adanya parking gate, akses masuk bagian belakang area rusun dinonaktifkan, sehingga akses masuk dan keluar hanya terdapat di gerbang utama

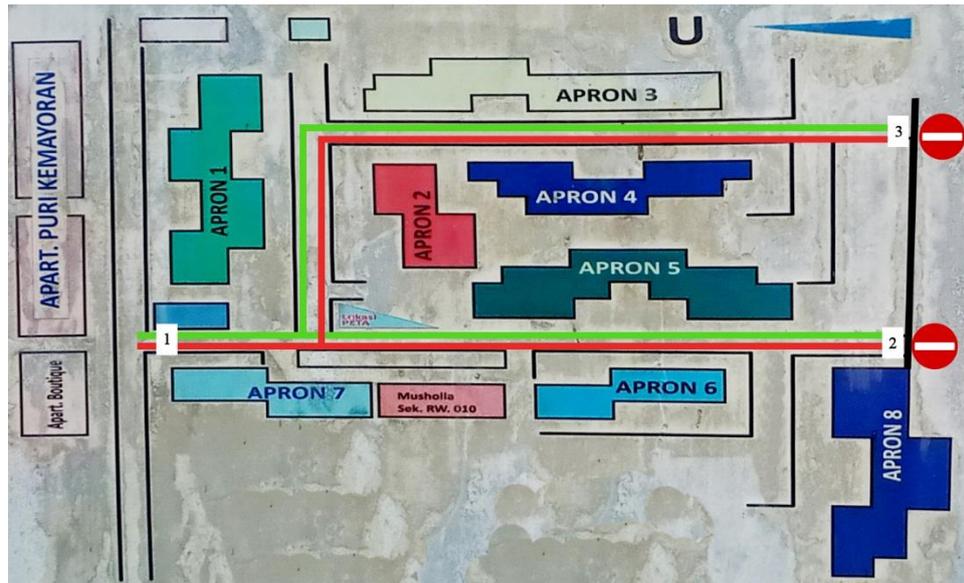
Sumber : (Google Streetview 2022)



Gambar 4.6 Pintu Gerbang Ketiga Rusun Apron Kemayoran 2022. Kondisi portal yang sudah ditutup dan dinonaktifkan.
 Sumber : (Google Streetview 2022)



Gambar 4.7 Skema Aksesibilitas Rusun Apron Sebelum Adanya Pagar dan Pengurangan jalur akses masuk area Rusun Apron
 Sumber : (Dokumentasi Penulis,2022)



Gambar 4.8 Skema Aksesibilitas Rusun Apron Setelah diadakannya parking gate dan ditutupnya 2 pintu masuk belakang
 Sumber : (Dokumentasi Penulis,2022)

Lingkungan di rusun ini tidak memiliki staf keamanan yang bekerja setiap saat, mereka hanya berjaga dan berpatroli ketika malam tiba. Ketika pagi sampai sore hari, penulis tidak menemukan adanya security yang berjaga. Maka dari itu penulis dapat berkata bahwa di rusun ini menggunakan pengawasan alami pada sebagian besar waktu. Pengawasan alami tersebut berasal dari penghuni itu sendiri yang mempunyai kebiasaan untuk duduk – duduk dan mengobrol bersama setiap saat, bahkan malam hari sekalipun.

Akses masuk ke dalam kawasan Rusun Apron ini mungkin memang berubah, dari yang benar – benar terbuka hingga adanya pembatasan. Namun akses masuk ke setiap gedung dan ke setiap lantai hunian tetaplah sama, tidak memiliki batasan literal berupa pagar bahkan pintu. Sehingga siapapun dapat masuk ke gedung manapun dan ke lantai manapun yang mereka inginkan. Meskipun begitu, mereka mengklaim bahwa baik ketika sudah ada pembatasan akses maupun belum, kejadian kriminalitas tidak pernah terjadi di koridor unit ataupun di dalam unit itu sendiri, melainkan hanya terjadi di lantai dasar tempat adanya pertokoan untuk perdagangan dan jasa maupun di parkiran.

Untuk dapat mengenal dan mengetahui lebih jauh lagi bagaimana keadaan lingkungan dan bangunan Rumah Susun Apron Kemayoran ini, selain mencari data berupa apa yang penulis lihat di lapangan, maka penulis berusaha untuk bisa mendapatkan informasi dan data – data melalui pengguna bangunan yang tinggal di rumah susun ini. Dengan mencari informasi melalui warga yang memang tinggal di lingkungan tersebut nantinya akan membantu penulis untuk bisa mendapatkan hasil data dan analisis berdasarkan dengan data observasi dan pengalaman mereka yang sudah tinggal di sana selama bertahun – tahun. Penulis mencari target narasumber yang memang sudah tinggal di sana dalam jangka waktu yang lama. Kemudian penulis juga mencari target narasumber yang beragam dan bervariasi, yang berasal dari latar belakang yang berbeda – beda. Latar belakang yang berbeda tersebut dapat berupa perbedaan usia, jenis kelamin, pekerjaan, dan juga seberapa lama narasumber tersebut tinggal di lingkungan Rumah Susun Apron Kemayoran ini.

Penulis mendapatkan 6 narasumber yang mempunyai latar belakang yang berbeda – beda namun tetap merupakan pengguna bangunan Rusun Apron Kemayoran. Penghuni di Rusun Apron ini yang sudah pernah tinggal di tempat lain sebelumnya mengatakan bahwa tinggal di Rusun Apron ini lebih aman dan nyaman dari tempat tinggal mereka yang sebelumnya. Memang jika dilihat secara visual Rusun Apron ini tidaklah rapih dan tertata, namun hunian vertikal ini tidak seburuk seperti kelihatannya. Beberapa penyewa yang pernah menyewa di Rusun Apron dan kemudian pindah ke tempat lain, mereka akan memutuskan untuk kembali ke Rusun Apron karena mereka merasa lingkungan di Rusun Apron aman dan nyaman untuk dikatakan sebagai tempat tinggal. Selain karena letaknya yang strategis, kehidupan sosial di Rusun Apron juga dapat dibilang lebih baik dari tempat tinggal mereka yang lain.

Meskipun di lingkungan Rusun Apron ini dapat dibilang cukup sering terjadi pencurian motor, gas, helm, pakaian, dan barang lainnya yang berada di ruang bersama, namun mereka tidak menyalahkan lingkungan mereka, mereka menyebutnya itu adalah kelalaian mereka juga. Bahkan ketika salah satu dari mereka melihat ada kejadian yang mencurigakan, maka mereka akan berusaha menggagalkannya.

“kalau sekarang sudah enak sih cuma satu pintu (masuk). Orang juga gak sembarangan masuk karena ada parking gate, jadi lebih tertata. Yaa meskipun pencurian tetap ada tapi jadi lebih nyaman aja.” [Ibu Ari]

Rusun Apron menjadi lebih nyaman lagi karena terdapat parking gate dan hanya terdapat satu pintu masuk dan keluar, sehingga tidak banyak orang luar yang parkir kendaraannya di lingkungan rusun yang membuat penghuni rusun itu sendiri kesulitan memarkirkan kendaraannya. Dengan adanya parking gate mereka jadi merasa lingkungan rusun ini menjadi lebih terdefinisikan sebagai lingkungan mereka dan bukan terbuka lebar untuk publik. Meskipun dalam hal keamanan, parking gate hanya membantu meminimalisir dan masih terjadi pencurian, tetapi sekarang lebih sedikit. Kenyataannya dengan adanya batasan yang jelas, dapat menambah kenyamanan penghuni meskipun sebenarnya kriminalitas tetap terjadi. Meskipun Newman mengatakan bahwa penggunaan pagar atau gerbang hanya akan menimbulkan persepsi ke para pelaku kriminal bahwa apa yang ada dibalik pagar itu adalah sesuatu yang sangat berharga. Namun dalam beberapa kasus di beberapa tempat, pagar itu akan membuat penghuninya lebih nyaman, sama seperti salah satu tower di Pruitt-Igoe yang memutuskan untuk menggunakan pagar karena kriminalitas terlalu banyak dan menyebabkan ketidaknyamanan penghuni.

4.1.2 Apartemen

Apartemen BB yang berada di Tangerang Selatan ini merupakan tower kedua dari kurang lebih 10 tower yang akan dibangun di salah satu kawasan di Tangerang Selatan. Apartemen BB dibuat dengan desain yang cukup berbeda dari tower pertamanya. Jika tower pertama merupakan area yang sangat tertutup, maka berbanding terbalik dengan Apartemen BB yang area nya sangat terbuka (Gambar 4.9). Selain menggunakan pagar, tower pertama juga hanya memiliki 1 pintu masuk

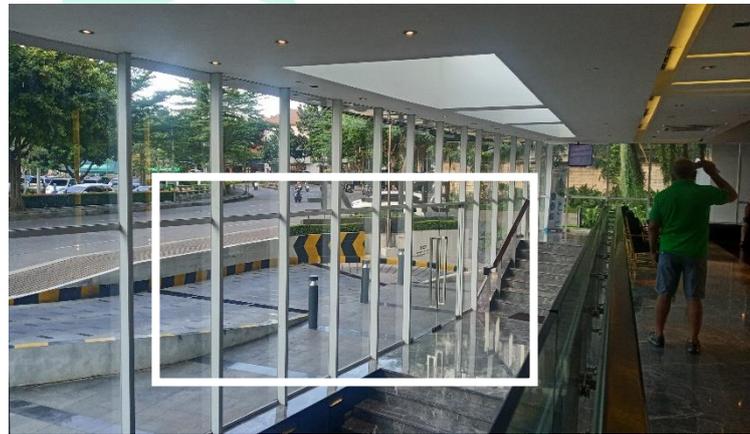
dan keluar. Tanpa pagar dan terdapat cukup banyak pintu masuk. Pintu masuk utama berada tepat di depan jalan utama dan pedestrian dengan penggunaan pintu kaca dan kaca yang sangat besar (Gambar 4.10). Pintu masuk kedua dapat diakses melalui coffee shop yang ada tepat di sebelah pintu masuk utama (Gambar 4.11). Pintu masuk ketiga adalah pintu masuk bagian belakang yang merupakan area parkir dan juga lobby untuk drop off (Gambar 4.12). Pintu masuk keempat berada di bagian dalam area parkir ground floor, bersebelahan dengan lobby drop off (Gambar 4.13). Pintu masuk tersebut juga digunakan untuk penerimaan paket dan barang – barang penghuni unit. Namun pintu tersebut hanya dapat diakses dengan menggunakan *access card*, karena langsung menuju ke area lift penghuni. Pintu masuk kelima adalah pintu masuk melalui basement yang jika dimasuki kendaraan bermotor hanya bisa dimasuki oleh penghuni unit atau pengguna bangunan yang memiliki *access card* untuk parkir, sedangkan untuk orang biasa yang berjalan kaki, dapat masuk melalui pintu mini market yang berada di basement (Gambar 4.14). Pintu masuk terakhir adalah pintu masuk yang baru – baru ini dibuat, yaitu melalui jembatan penyeberangan orang (JPO) yang menghubungkan Apartemen BB dengan *shopping mall* di depannya (Gambar 4.15).



Gambar 4.9 Keadaan Existing Aksesibilitas Apartemen BB
Sumber : (Dokumentasi Penulis,2022)



(a)

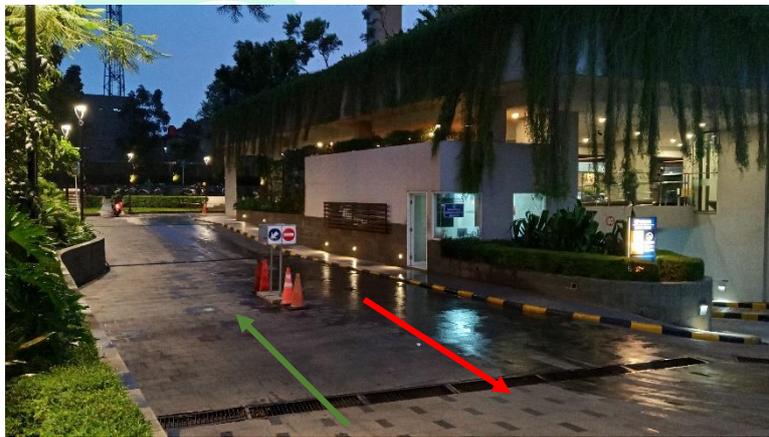


(b)

Gambar 4.10 (a) View Outdoor Pintu Masuk Utama Apartemen BB, (b) View Indoor Pintu Masuk Utama Apartemen BB
Sumber : (Dokumentasi Penulis, 2022)



Gambar 4.11 Pintu Masuk Coffee Shop
Sumber : (Dokumentasi Penulis, 2022)



(a)



(b)



(c)

Gambar 4.12 (a) Akses Masuk Area Parkir Ground Floor, (b) Jalur Masuk Area Parkir Ground Floor, (c) Drop Off Lobby Area Parkir Ground Floor.

Sumber : (Dokumentasi Penulis,2022)



Gambar 4.13 Pintu Masuk Lobby Paket

Sumber : (Dokumentasi Penulis,2022)



(a)



(b)

Gambar 4.14 (a) Pintu Masuk Parkir Basement Apartemen BB, (b) Pintu Masuk Mini Market Basement Apartemen BB

Sumber : (Dokumentasi Penulis, 2022)



Gambar 4.15 Pintu Masuk JPO Penghubung Apartemen BB dengan shopping mall.

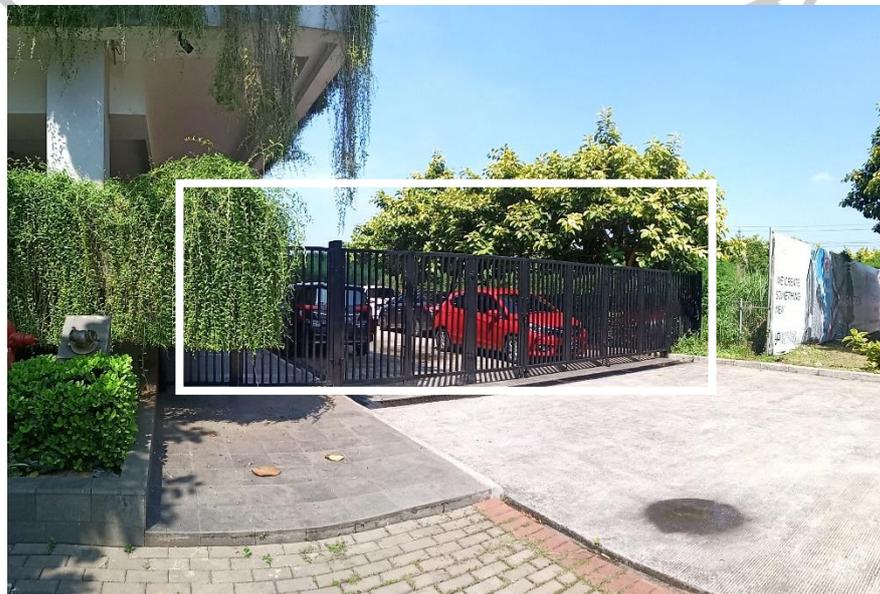
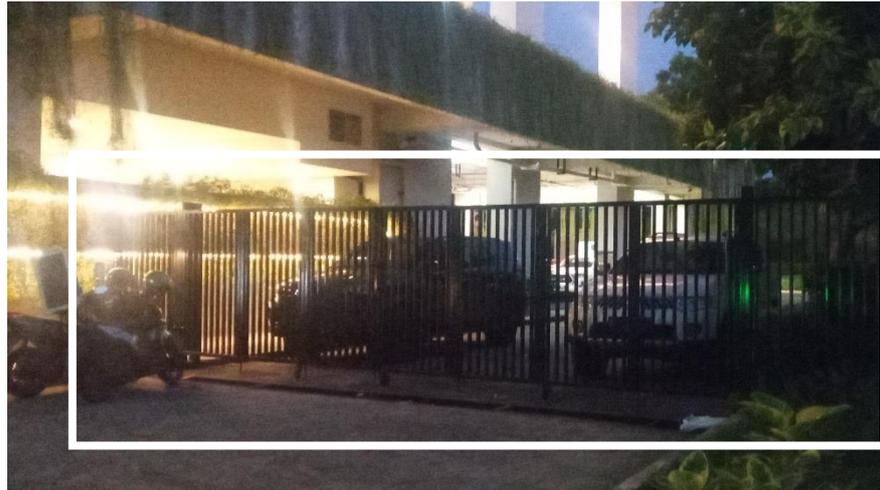
Sumber : (Dokumentasi Penulis,2022)

Apartemen BB memiliki pintu gerbang yang berada di area parkir ground floor (Gambar 4.16). Pintu tersebut diperuntukan sebagai akses untuk pemadam kebakaran. Namun nyatanya, area pintu keluar tersebut merupakan area yang sangat minim terhadap pengawasan. Mempertimbangkan area parkir yang juga masih sangat sedikit yaitu 1:3 di mana perbandingan penghuni unit berjumlah lebih dari 900, dan area parkir yang tersedia hanya 400, maka sering kali banyak mobil yang parkir di area pintu gerbang tersebut. Ketika memasuki masa pandemi COVID-19, pintu masuk utama ditutup dan dialihkan ke pintu lobby drop off. Hal tersebut dilakukan karena ada pembatasan personil keamanan, sehingga pintu masuk yang lebih efektif untuk dibuka adalah bagian lobby drop off. Selain karena dibagian tersebut terdapat area untuk drop off, alasan pintu tersebut menjadi pintu masuk utama saat ini juga untuk memudahkan penghuni yang parkir di area parkir ground floor untuk masuk ke dalam gedung, sehingga penghuni tidak harus memutar ke depan untuk masuk. Namun sampai saat ini pengelola belum mempunyai wacana untuk mengoperasikan kembali pintu masuk utama, karena alasan keamanan. Pola pikir seperti ini menjadi bertolak belakang dengan apa yang dikatakan Newman. Entrance yang dibuat dengan jalur yang panjang dan berbelok – belok akan berpotensi terjadi kriminalitas karena adanya blind spot untuk pelaku bersembunyi.

Seluruh area yang berada di ground floor dan pertokoan yaitu mini market dan coffee shop, dapat diakses oleh siapapun, baik penghuni, pengguna bangunan, maupun masyarakat luar. Namun pada setiap pintu masuk yang digunakan sebagai akses ke dalam bangunan breeze, terdapat setidaknya satu orang penjaga sehingga semua orang yang masuk dapat terfilter dan terdata. Maka dari itu ketika personil keamanan berkurang, maka mereka akan menonaktifkan akses masuk dan keluar yang dapat ditutup tanpa mengganggu akses penghuni maupun pengguna bangunan tersebut.



(a)



(b)

Gambar 4.16 (a) View Dari Dalam Pintu Keluar Apartemen BB yang Telah Ditutup (b) View Dari Luar Pintu Keluar Apartemen BB yang Telah Ditutup.
Sumber : (Dokumentasi Penulis, 2022)

Ketika sudah memasuki area lift, maka hal tersebut menandakan bahwa sudah memasuki area yang lebih private lagi, yaitu hanya penghuni dan pengguna bangunan yang berkepentingan saja yang dapat naik karena harus menggunakan *access card*. Bahkan penghuni pun hanya bisa mengakses lantai unit nya saja, lantai UG yang merupakan area fasilitas, serta lantai *Refugee* yang merupakan lantai yang memang diharuskan ada di gedung bertingkat lebih dari 20 lantai yang berfungsi sebagai titik kumpul ketika terjadi bencana. Selain 3 lantai tersebut, penghuni tidak dapat mengakses lantai lainnya lagi. Hanya pengelola bangunan gedung yang dapat mengakses seluruh lantai dan area yang ada di Apartemen BB ini. Pekerja yang akan melakukan pemeliharaan pun harus didampingi dengan pengelola.

Setelah mendapatkan data – data berupa data observasi secara visual, penulis mencoba untuk dapat mengenal lingkungan Apartemen BB ini lebih dalam lagi dengan cara melakukan wawancara kepada para pekerja yang bekerja di tower Breeze. Narasumber yang terpilih merupakan orang yang menghabiskan waktu di hunian vertikal ini setiap hari, sehingga mereka akan lebih mengenal dan mengetahui apa yang terjadi di lingkungan Apartemen BB setiap harinya. Dengan melakukan wawancara ini nantinya akan memudahkan penulis dalam menganalisis data – data yang sudah didapatkan dengan teori yang ada. Narasumber yang penulis dapatkan yaitu 3 orang security, 1 orang resepsionis, dan 2 orang staf Serah Terima Bangunan (STB). Security mempunyai jadwal bekerja 4/2, di mana 4 hari kerja yang terdiri dari 2 shift pagi dan 2 shift malam, serta 2 hari libur. Sehingga untuk hari mereka bekerja, mereka tidak dapat menentukan karena mereka mengikuti jadwal yang diberikan. Resepsionis bekerja 6 hari dalam seminggu, jam kerja mereka untuk di akhir pekan mulai dari jam 9 pagi hingga jam 5 sore. Sedangkan di hari biasa terdapat 2 shift, shift pertama mulai dari jam 7 pagi hingga jam 4 sore, shift kedua mulai dari jam 1 siang sampai jam 9 malam. Staf Serah Terima Bangunan (STB) bekerja setiap senin – jumat mulai pukul 08:30 WIB sampai 17:30 WIB, mereka mempunyai ruangan tersendiri di bangunan ini mengingat tugas mereka harus melakukan serah terima kepada konsumen.

Narasumber mengatakan bahwa lingkungan di Apartemen BB ini sudah dapat dibilang lingkungan yang aman dan nyaman untuk dapat dibilang sebagai sebuah hunian vertikal, bahkan sebagai *high – rise building*. Terlepas dari adanya permasalahan kurang baiknya konstruksi bangunan Apartemen BB yang menyebabkan sering terjadinya kebocoran dan permasalahan gedung lainnya, mereka mengatakan lingkungan Apartemen BB sudah nyaman. Fasilitasnya cukup banyak, desainnya pun sudah cukup baik dengan begitu banyak tanaman yang membuat lingkungan tersebut asri dan sejuk. Namun mereka juga tidak dapat mengatakan lingkungan Apartemen BB sangat aman, tetapi mereka mengatakan cukup aman. Karena kriminalitas dapat terjadi di manapun dan kapanpun, mereka sebagai pekerja, pengawas, dan melayani pengguna bangunan juga sudah berusaha semaksimal mungkin untuk mencegah terjadinya kriminalitas. Tetapi kriminalitas bukan sesuatu yang dapat dengan mudah kita hindari. Meskipun tidak sering terjadi, tetapi kasus tersebut tetap ada.

Sejak serah terima pertama sekitar pada tahun 2019, kriminalitas yang dapat dibilang cukup berat yang terjadi di bangunan ini adalah kasus narkoba. Namun hanya terjadi penggerebekan untuk mengambil barang bukti saja, untuk penangkapan pelaku terjadi di luar. Kemudian kriminalitas ringan yang terjadi adalah pencurian. Hal ini pun tidak sering terjadi, namun sekali dua kali ada laporan mengenai kehilangan helm. Kehilangan helm ini tidak terjadi di area parkir penghuni, tetapi di area parkir motor yang berada di lantai GF, yang berada tepat di jalur masuk area parkir Lantai GF. Untuk dapat memarkirkan motor di area tersebut, tidak perlu menggunakan *access card*, karena parkir tersebut diperuntukkan sebagai parkir motor kurir paket maupun driver ojek online. Namun tidak sedikit juga pekerja yang memarkirkan kendaraannya di area itu. Pencurian lainnya juga pernah terjadi pencurian kaca spion mobil, kasus ini hanya terjadi sekali. Pelaku masuk dengan memanjat melalui pagar yang seharusnya menjadi pintu gerbang pemadam kebakaran, namun ditutup. Kriminalitas lain yang dapat dibilang ringan dan lebih privasi adalah permasalahan rumah tangga yang berakhiri keributan, bahkan ada satu kasus yang harus diselesaikan di kantor polisi.

Dengan tidak adanya batasan literal seperti penggunaan pagar pada bangunan Apartemen BB ini, mereka mengatakan sudah cukup banyak orang yang paham bahwa ketika mereka sudah berbelok dan melewati signage bertuliskan Apartemen BB, maka mereka memasuki area yang berbeda yaitu area hunian. Untuk mereka yang memasuki bangunan untuk mengantar paket, ke mini market, atau ingin bersantai di coffee shop, maka mereka juga mengetahui batasan mereka sebagai orang luar hanya sampai di sana. Namun tidak sedikit juga yang belum menyadari perbedaan tersebut, sehingga ada saja orang yang masuk dengan ragu – ragu karena memang benar – benar terbuka.

“Sebenarnya lingkungan apartemen ini aman, yaa meskipun ada lah pencurian satu atau dua. Tapi itu sangat jarang. Nahh tapi kalau tidak ada pagar atau setidaknya parking gate itu bikin gak nyaman aja.” [A.H]

Dapat dikatakan bahwa baik pekerja maupun penghuni bangunan apartemen ini sudah mengetahui dan menyadari bahwa lingkungan hunian ini adalah lingkungan yang aman. Tetapi dengan tidak adanya pagar atau setidaknya parking gate, hal tersebut membuat mereka yang tinggal di dalamnya merasa kurang nyaman. Kemudian juga terdapat pendapat lain mengenai pintu masuk utama pada apartemen ini yang sebenarnya menurut Oscar Newman (1973) penempatan entrance yang berada dibagian depan dengan visibilitas yang luas dan jelas, dapat membantu mengurangi kriminalitas. Karena pengguna jalan dapat membantu menjadi pengawas alami ketika ada kejadian mencurigakan. Namun saat ini, pada apartemen ini ternyata bertolak belakang dengan pendapat Newman.

“Pintu itu (pintu masuk utama) dikunci alasannya karena lebih gak safety. Sebenarnya awalnya karena kita kurang personil security, dan pintu masuk depan itu kan harus benar-benar ada yang jagain. Jadi ketika kita mempertimbangkan segi safety nya, akhirnya kita tutup pintu masuk utama itu. karena meskipun ada security, suatu saat mereka juga ada lengahnya. apalagi kan ini dipinggir jalan, banyak orang yang lalu lalang, banyak orang yang bisa lihat apa yang terjadi di dalam, kalau lagi lengah tiba-tiba ada yang masuk dan di lobby mungkin ada penghuni yang lagi duduk dan gak aware sama barangnya gitu kan bisa jadi kriminalitas lahh.” [P.B, Manajer Operasional Pengelola]

Kemudian konsep lobby utama yang berada tepat di pinggir jalan dengan penggunaan kaca yang cukup besar, ini juga menimbulkan pro dan kontra dari narasumber. Sebagian dari mereka mengatakan bahwa dengan adanya lobby utama di depan itu akan memudahkan mobilitas pengguna bangunan yang akan keluar tanpa harus memutar dari lobby drop off belakang. Kemudian dari sisi marketing juga dapat menarik konsumen untuk membeli unit di sini, atau setidaknya melihatnya. Untuk keamanan pun sebenarnya dapat memudahkan security melihat apa yang sedang terjadi di jalan tersebut, mengamati dan mengawasi jika ada kejadian atau orang yang mencurigakan. Setidaknya, inilah yang dikatakan oleh Newman dalam bukunya.

Namun sebagian dari narasumber termasuk pengelola itu sendiri juga mengatakan bahwa dengan pengguna bangunan yang dapat melihat ke luar, maka orang yang berada di luar pun juga dapat mengamati apa yang terjadi di dalam, membaca situasi dan medan sehingga memberikan celah kepada calon pelaku kriminalitas untuk beraksi. Selain dari sisi kriminalitas, lobby utama ini juga tidak terdapat area drop off, sehingga cukup sulit untuk pengguna bangunan untuk turun dari kendaraan yang mengantar mereka. Terakhir, pada lobby utama juga tidak terdapat pos untuk tim keamanan berjaga maupun membuka dan menutup pintu, yang seharusnya pintu utama tersebut harus ada petugas yang berjaga setiap saat. Semenjak pandemi COVID-19 terjadi, pengelola memutuskan untuk mengunci pintu lobby utama dan memindahkan pintu masuk utama ke lobby drop off belakang. Dengan begitu pengelola dapat mengurangi personil keamanan dan tetap meminimalisir orang yang masuk ke dalam bangunan.

Apartemen BB ini merupakan hunian vertikal dengan skala bangunan yang cukup besar dan luas. Berdasarkan jawaban narasumber, mereka mengatakan bahwa area yang cukup sulit dipantau adalah jalur masuk parkir GF, parkir motor GF dan juga area parkir GF yang dipagar. Area tersebut merupakan area blind spot yang tidak terpantau oleh cctv dan security setiap saat. Apalagi saat di malam hari, di jam – jam tersebut lingkungan Apartemen BB sangatlah sepi.

Maka dari itu security juga bertugas untuk berpatroli ketika malam, mengecek seluruh area dan seluruh lantai yang ada di Apartemen BB. Namun bukan berarti semua security dan pekerja dapat mengakses seluruh lantai di Breeze ini, hanya ketika ada kepentingan saja mereka dapat mengaksesnya. Hanya pengelola yang dapat mengakses seluruh area dan lantai di Apartemen BB kapanpun. Meskipun staf Serah Terima Bangunan dapat mengakses semua lantai dan mereka juga memegang kunci – kunci unit, namun mereka mengatakan bahwa sebisa mungkin setelah melakukan serah terima dan penanganan komplain selesai, maka semua kunci unit diserahkan ke pemilik.

4.2 Kondisi Teritorialitas Pada Lingkungan Hunian Vertikal

4.2.1. Rumah Susun

Seperti yang sudah dijelaskan pada sub bab sebelumnya, Rusun ini pada awalnya memiliki akses yang sangat terbuka. Namun ketika sudah terdapat pengurangan akses masuk dan penambahan parking gate, penghuni mengatakan lingkungannya menjadi lebih nyaman. Penulis dapat mengatakan bahwa meskipun batasan simbolis pada kedua akses studi kasus sudah dipahami dan disadari semua orang, tetapi ini mempengaruhi pola pikir pengguna bangunan tersebut. Mereka mengklaim bahwa dengan adanya keterbukaan seperti itu, mereka merasa bahwa batasan ini menjadi samar keberadaannya dan pada akhirnya mempengaruhi kenyamanan mereka yang terganggu. Mereka berpikir bahwa mereka harus berbagi ruang dengan orang asing padahal ini adalah lingkungan mereka yang berusaha mereka pelihara. Mereka berpikir bahwa meskipun mereka menyadari batasan tersebut, belum tentu orang luar menyadarinya. Meskipun sebenarnya baik menggunakan batasan literal ataupun simbolis, kriminalitas tetap terjadi. Tetapi kembali lagi, batasan literal dan simbolis dapat menjadi pencegah kriminalitas jika diletakan di tempat dan lingkungan yang tepat dan untuk pengguna bangunan yang tepat.

Pada lantai dasar semua unit terisi untuk area komersial, baik perdagangan maupun jasa. Mulai dari warung makan, warung sembako, *mini market*, *laundry*, *barber shop*, salon sampai penjahit. Area lantai dasar ini selalu ramai setiap saat, meskipun di jam – jam tertentu ada saatnya sepi namun tetap masih terdapat cukup

banyak orang yang berlalu lalang ataupun sekedar duduk – duduk mengobrol. Warga Rusun Apron ini mempunyai kebiasaan untuk saling mengobrol satu sama lain di lantai dasar, biasanya di warung – warung ataupun di taman sambil menjaga anak – anak mereka bermain dan di waktu – waktu yang nyaman untuk duduk dan mengobrol (Gambar 4.17). Terdapat juga wadah untuk para warga rusun berkumpul di waktu – waktu tertentu. Selain taman, terdapat sekretariat RT/RW (Gambar 4.18), balai warga (Gambar 4.19) dan juga mushola yang letaknya berdampingan (Gambar 4.20). Kemudian untuk menuju ke lantai hunian lainnya, setiap gedung Rusun Apron ini mempunyai akses yang terbuka dan dapat diakses dari segala arah, yaitu bagian depan dan samping kanan dan kiri gedung (Gambar 4.21). Orang yang akan memasuki wilayah gedung atau lantai unit hunian tidak harus melewati pintu ataupun pagar, melainkan hanya terdapat perbedaan material lantai saja.



Gambar 4.17 Taman Rusun Apron Kemayoran. Taman ini digunakan untuk berkumpul tidak hanya anak – anak tetapi juga para orang tua. Taman ini juga menjadi pos tambahan untuk pengawasan alami.

Sumber : (Dokumentasi Penulis, 2022)



Gambar 4.18 Sekretariat RT/RW Rusun Apron Kemayoran. Sekretariat ini biasa digunakan ketika terdapat acara RT maupun RW yang melibatkan seluruh penghuni, baik pemilik maupun penyewa. Dengan adanya wadah untuk bersosialisasi, ikatan antar penghuni semakin baik

Sumber : (Dokumentasi Penulis, 2022)



Gambar 4.19 Balai Warga Rusun Apron Kemayoran. Balai warga ini juga menjadi wadah untuk para penghuni berkumpul dan melakukan kegiatan tertentu.

Sumber : (Dokumentasi Penulis, 2022)



Gambar 4.20 Musholla Rusun Apron Kemayoran
Sumber : (Dokumentasi Penulis, 2022)

Faktor sosial tersebut juga yang menjadikan mereka tetap merasa nyaman untuk tinggal di Rusun Apron. Karena budaya duduk – duduk mereka sambil mengobrol tersebut menjadikan lingkungan ini dapat hidup terus setiap saat, mereka mengklaim bahwa di Rusun Apron selalu ramai dan tidak ada jam – jam sepi maupun area – area yang sulit terjangkau untuk dapat dipantau. Hampir di seluruh area rusun di setiap tower dapat dijadikan tempat berkumpul, meskipun saat ini mereka sudah tidak dapat berkumpul dan mengobrol di koridor hunian karena sudah tidak diperbolehkan meletakkan barang pribadi di koridor, seperti kursi.

Meskipun begitu, warga dapat berkumpul di bagian pertokoan dan taman di lantai dasar. Bagian tersebut selalu ramai oleh penghuni, meskipun tidak ramai di siang hari, tapi selalu ada segelintir orang yang duduk – duduk di warung. Taman akan ramai di sore hari oleh anak – anak yang bermain dan juga para orang tua nya yang sedang mengobrol. Jika para penghuni ingin berkumpul untuk melakukan acara rutin seperti arisan dan acara lainnya, maka mereka dapat melakukannya di balai RW atau sekretariat RW, bahkan mereka juga sering kali melakukannya di unit mereka masing – masing secara bergantian. Maka dari itu narasumber mengatakan bahwa mereka cukup mengenal orang – orang yang tinggal di kompleks Rusun Apron ini. Mungkin tidak semua dikenal, namun mereka mengatakan bahwa setidaknya mereka mengetahui orang tersebut beserta unit nya dan cukup familiar untuk mengenali bahwa orang tersebut merupakan warga Rusun Apron. Ikatan

antar warga hunian inilah yang menurut Newman akan membantu dalam membentuk *natural surveillance* pada hunian vertikal.



Gambar 4.21 (a) Akses Masuk Samping Gedung. (b) Akses Masuk Depan Gedung

Sumber : (Dokumentasi Penulis, 2022)

Pada setiap gedung di Rusun Apron ini, jika kita masuk dari akses pintu masuk depan, sirkulasi dipecah menjadi 2. Terdapat tangga menuju ke kanan dan ke kiri. Contohnya adalah jika gedung tersebut merupakan gedung Apron 1, maka jika mengambil tangga yang di bagian kanan kita akan memasuki unit hunian 1D dan jika kita mengambil tangga di bagian kiri maka kita akan memasuki unit hunian 1E (Gambar 4.21 (b)). Sehingga pada satu gedung terdapat 2 sirkulasi yang berbeda dan terpisah, pada setiap lantainya juga hanya terdapat 4 unit hunian yang saling berbagi koridor dan tangga. Koridor pada Rusun Apron ini juga sangat cukup, tidak terlalu besar dan tidak terlalu kecil untuk orang berlalu lalang maupun berpapasan. Mayoritas unit yang ada di rusun menggunakan pintu jaring, sehingga di jam – jam tertentu mereka membuka pintu utama mereka dan hanya menutup pintu jaring nya saja (Gambar 4.22). Hal tersebut menjadikan pengawasan alami pada lantai hunian semakin terbentuk. Saat ini kondisi koridor Rusun Apron jauh lebih baik dari sebelumnya, karena menjadi lebih rapi dan tertata. Sudah tidak ada lagi barang

pribadi penghuni unit yang diletakkan di depan unit, yang merupakan ruang bersama pada sebuah hunian vertikal. Meskipun di beberapa unit masih meletakkan sandal mereka di luar, namun ini dapat dibilang suatu kemajuan yang cukup baik (Gambar 4.22).





Gambar 4.22 Koridor Rusun Apron Kemayoran. Kondisi lantai hunian rusun yang tidak besar dan menyebabkan bentuknya menjadi circular. Penggunaan pola lantai hunian seperti ini, didukung juga dengan penggunaan pintu jaring semakin menambah adanya pengawasan alami dari penghuni.

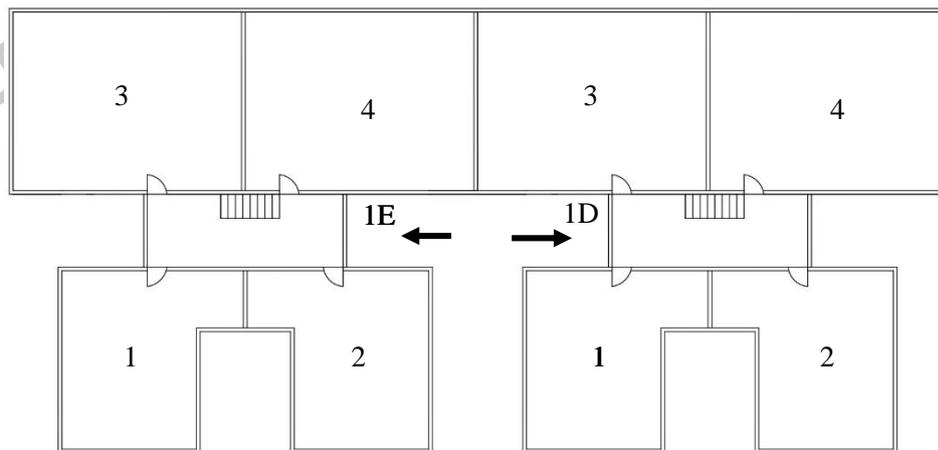
Sumber : (Dokumentasi Penulis, 2022)

“Ruang privasi nya sudah cukup sih di sini. Meskipun sebenarnya ruang privasi kita yaa hanya unit kita aja. Tapi karena emang kadang sama tetangga depan atau samping yang udah kenal yaa udah biasa kalo ngelewatin batas (privasi). Kan kebanyakan disini pake pintu jaring, ketika ada orang yang lewat juga tetap aja saling sapa. Atau tetangga depan samping lagi ngapain di koridor yaa kita nimbrung aja.” [Ibu Kayla]

Ketika kehidupan sosial sudah terbentuk di sebuah hunian vertikal, maka kepedulian pun akan terbentuk. Dengan skala bangunan yang kecil akan lebih memudahkan kepedulian tersebut terbentuk. Seperti penggunaan pintu jaring yang sebenarnya membantu adanya pengawasan alami dari setiap unit. Koridor di rusun ini pun hanya memfasilitasi 4 unit dan dapat dibilang sangat sedikit (Gambar 4.23), ini menambah terbentuknya pengawasan alami. Karena ketika mereka sudah saling mengenal dan melihat ada orang yang belum pernah mereka lihat berada di unit tetangganya, maka timbul rasa ingin tahu yang sebenarnya mengarah ke pengawasan. Sama seperti contoh yang diberikan Newman dalam bukunya. Asrama mahasiswa yang lama memiliki konsep yang sama dengan Rusun Apron dan asrama

mahasiswa yang baru memiliki konsep yang sama dengan Apartemen BB. Namun mahasiswa nya mengklaim bahwa mereka lebih menyukai asrama mereka yang lama, karena di asrama yang lama mereka dapat memiliki ikatan yang kuat antar mahasiswa dalam satu lantai. Di saat mereka harus berbagi koridor dengan puluhan kamar, mereka merasa kesulitan untuk bisa memiliki ikatan dalam satu lantai karena terlalu banyak orang dan terlalu luas area yang harus diawasi. Skala bangunan ini juga mempengaruhi bagaimana antar unit memiliki kepedulian yang kuat (Gambar 4.23).

Seperti yang disebutkan diatas bahwa rusun memiliki skala yang lebih kecil dan tidak terlalu kedap suara. Ketika penulis melakukan observasi, terdapat salah satu unit yang diketahui sedang melakukan kekerasan dalam rumah tangga. Kemudian unit diatasnya yang merasa terganggu langsung berteriak ke unit tersebut untuk berhenti dan seketika unit yang melakukan kekerasan dalam rumah tangga tersebut langsung berhenti. Ini mungkin akan menjadi pro dan kontra disaat kita memiliki hunian yang tidak terlalu baik dalam menyaring kebisingan. Namun tetap saja, ketika skala bangunan lebih kecil dan dalam satu koridor hanya menampung sedikit unit, maka pengawasan yang dilakukan secara natural akan lebih kecil dan lebih intense.



Gambar 4.23 Gambar Denah Tipikal Rusun Apron. Pembagian akses dalam satu bangunan, sehingga satu tangga dan satu koridor melayani unit yang lebih sedikit
Sumber : (Dokumentasi Penulis, 2022

4.2.2. Apartemen

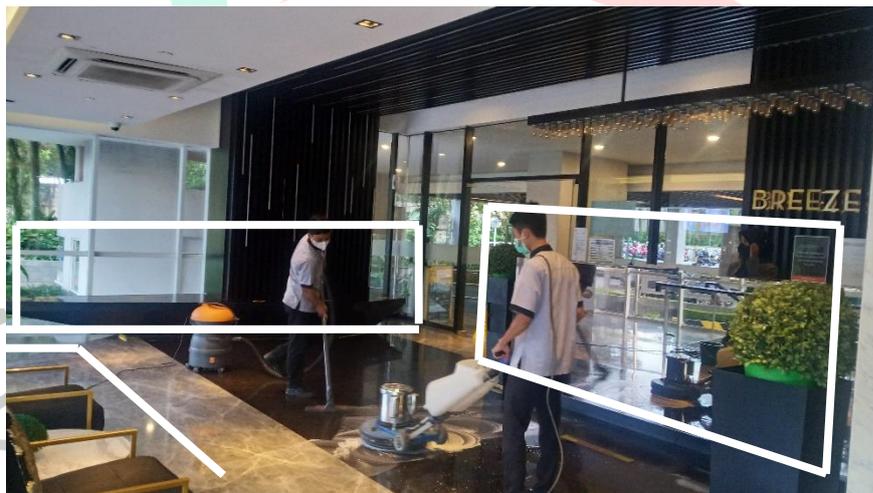
Apartemen BB memang tidak mempunyai batasan yang benar – benar dapat mendefinisikan bahwa Apartemen BB merupakan area private. Berbeda dengan tower pertama yang memang sangat tertutup dan jarang sekali dimasuki oleh orang luar. Hal tersebut disebabkan karena tower pertama tidak terdapat area yang dapat dimasuki orang luar tanpa *access card*, bahkan mini market nya sekalipun yang jika ingin mengaksesnya harus menggunakan *access card*. Apartemen BB mempunyai konsep yang berbeda, Apartemen BB memilih untuk membuat tower kedua ini memiliki konsep yang lebih terbuka dan membaur dengan lingkungan sekitarnya.

Meskipun Apartemen BB tidak memiliki batasan literal seperti penggunaan pagar, namun penerapan batasan simbolis berupa perubahan dari jalan beton ke andesit sudah cukup untuk masyarakat mengetahui dan menyadari bahwa itu adalah area yang berbeda (Gambar 4.24). Sehingga ketika orang – orang sudah menginjakkan kaki di area yang bermaterial andesit tersebut, maka mereka sudah memasuki area yang berbeda, area yang sedikit lebih private atau dapat dibilang semi – public. Sehingga terdapat area publik dalam Apartemen BB yang memang dapat digunakan oleh siapapun tanpa perlu menggunakan *access card*, yaitu *coffee shop*, mini market, *lobby*, *playground* dan *smoking area* (Gambar 4.25). Playground terdapat di dua area, playground yang dapat diakses oleh siapapun terdapat di ground floor dan playground yang hanya dapat diakses oleh penghuni terdapat di upper ground.



Gambar 4.24 Keadaan Existing Batasan Area Apartemen BB Dengan Jalan Raya.
Garis panah hijau menunjukan jalur masuk lobby drop off dan area parkir GF.
Garis panah biru menunjukan jalur masuk parkir basement dan mini market,
untuk kendaraan hanya bisa dilewati dengan access card.

Sumber : (Dokumentasi Penulis,2022)



(a)



(b)



(c)

Gambar 4.25 (a) Lobby, (b) Playground Lantai GF, (c) Smoking Area.
 Sumber : (Dokumentasi Penulis, 2022)

Ketika melakukan observasi, penulis melihat area – area publik di bangunan Apartemen BB ini yang selalu ramai adalah bagian lobby, lobby paket, dan smoking area. Area lobby sering sekali ramai dengan tamu dan customer, karena di bagian lobby selain ada security dan resepsionis, terdapat juga sales marketing untuk penjualan unit – unit di apartemen ini. Sehingga tidak menutup kemungkinan terdapat customer yang datang. Untuk lobby paket selalu ramai oleh kurir – kurir paket yang mengantarkan paket, baik paket besar maupun paket kecil dan makanan. Smoking area selalu ramai di jam berapa pun dan pengguna ruang ini pun juga bervariasi, mulai dari driver ojek online, kurir paket, bahkan penghuni unit

apartemen itu sendiri. Untuk coffee shop hanya di jam – jam tertentu saja, jika di weekday akan ramai mulai dari siang hari yang akan diramaikan oleh orang – orang perkantoran, dan juga sore dan malam hari yang lebih diramaikan oleh masyarakat umum dan lebih bervariasi untuk berkumpul.

Lantai UG menjadi area bersama yang berisi fasilitas – fasilitas penunjang yang dapat digunakan oleh penghuni. Diantaranya terdapat kolam renang, playground, gym dan ruang serbaguna. Area ini selalu ramai setiap hari namun untuk hari biasa hanya ramai di sore hari saja, sedangkan untuk akhir pekan ataupun hari libur biasanya ramai di pagi dan sore hari. Ruang serbaguna pada bangunan ini dipakai untuk acara – acara tertentu yang diadakan oleh para penghuni unit, baik yang rutin maupun yang tidak. Berbeda dengan tower pertama, Apartemen BB ini sudah memiliki Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (P3SRS) tidak resmi di tahun ke-2 hunian vertikal ini beroperasi, sedangkan tower pertama baru – baru ini membentuk P3SRS. Bahkan mereka membuat P3SRS ini lebih dahulu sebelum dibuat oleh pengelola bangunan gedung Apartemen BB. Para penghuni dan pemilik unit Apartemen BB ini menyebut P3SRS sebagai Paguyuban, sehingga dengan begitu mereka merasa lebih terangkul dan lebih dekat satu sama lain.

Faktor kenyamanan di Apartemen BB ini yang narasumber sebut salah satunya adalah karena faktor penghuni – penghuni unit yang lebih aktif dan komunikatif, jika mereka bandingkan dengan tower pertama. Para penghuni maupun pemilik unit membuat sebuah grup yang mereka sebut sebagai Paguyuban. Cukup banyak acara atau kegiatan yang mereka adakan baik yang rutin maupun hanya sesekali, contohnya seperti yang baru – baru ini dilakukan adalah pembagian takjil yang diadakan setiap bulan Ramadan. Kemudian juga terdapat perkumpulan penghuni yang mempunyai hobi yang sama, yaitu yoga, angklung, dan sepeda. Mereka rutin melakukannya di akhir pekan. Kegiatan lainnya yang mereka lakukan secara tidak rutin dan hanya sesekali adalah seperti charity dan juga jalan – jalan bersama.

Sehingga di area mana pun di Apartemen BB ini, narasumber cukup sering melihat interaksi antar penghuni maupun pekerja di Breeze ini. Narasumber mengatakan bahwa yang cukup sulit adalah mengenali penghuni yang datang dan pergi, seperti penyewa – penyewa yang baru dan hanya menyewa sebentar. Tetapi meskipun tidak mengenalnya, mereka cukup mengetahuinya untuk dapat membedakan mana yang memang tinggal di Breeze dan mana yang orang luar.

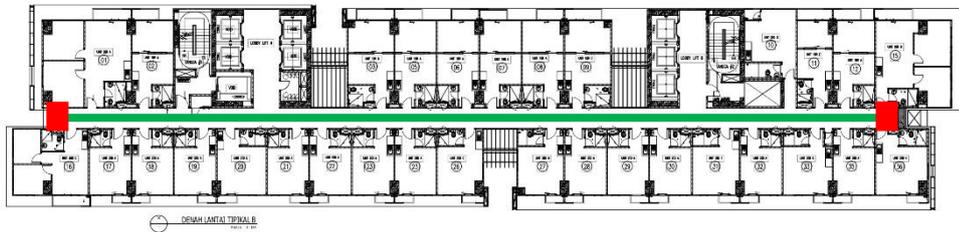
Namun meskipun kehidupan sosial di apartemen ini telah terbentuk, bukan berarti mereka juga dapat mencampuri urusan penghuni lainnya jika sudah berada di dalam unit. Mereka sudah sangat memahami batasan mereka dan terkadang dengan mengetahui batasan mereka itu juga menjadi kelengahan dalam pencegahan kriminalitas. Sehingga Pengelola berpendapat bahwa:

“[...] Meskipun sebenarnya gak menutup kemungkinan bahwa pelaku kriminalnya adalah penghuni itu sendiri yang punya akses, sehingga tidak melalui screening. Tapi yaa kalau ada kriminalitas di lantai hunian itu mungkin yaa mereka mereka yang berbuat kejahatan untuk dirinya sendiri dan tidak bisa kita pantau juga, contohnya mungkin pemakai. [...]” [PB, Manajer Operasional Pengelola]

Sehingga seberapa ketatnya keamanan yang mereka buat di bagian lantai dasar dengan menggunakan cukup banyak filter dan screening, tidak menutup kemungkinan tetap terjadi kriminalitas di lantai hunian. Perlu kita sadari bahwa sangat memungkinkan dalam hunian vertikal yang dihuni oleh 903 penghuni dengan latar belakang yang berbeda, pelaku kriminal nya adalah penghuni di apartemen itu sendiri. Dia tidak harus melewati screening, dia mempunyai access card, dan dia dikenal oleh lingkungannya.

Setelah melakukan observasi, penulis menyadari bahwa kedua studi kasus ini memiliki pola ruang yang berbeda pada lantai huniannya, meskipun konsepnya sama – sama *double – loaded*. Pada setiap lantai hunian rusun di setiap towernya, memiliki koridor yang memfasilitasi 4 unit hunian. Sedangkan pada Apartemen BB memiliki koridor yang memfasilitasi 32 unit. Meskipun kedua studi kasus dapat dikatakan bahwa keduanya memiliki komunitas aktif dan kehidupan sosial yang baik bahkan mengenal satu sama lain. Tetapi dengan *double – loaded* koridor yang digunakan untuk 32 unit dengan panjang sebesar kurang lebih 82 meter ini akan

menyulitkan adanya pengawasan secara alami. Meskipun koridor ini hanya lurus, tetapi jarak pandangnya terlalu panjang dan tertutup dengan cahaya yang berasal dari bukaan di kedua sisi koridor (Gambar 4.26). Sehingga meskipun terdapat beberapa orang yang melewati koridor yang sama, namun memiliki jarak yang cukup jauh, maka itu tidak dapat dikatakan sebagai pengawasan alami. Karena kita bahkan tidak dapat mengidentifikasi wajah orang tersebut jika jaraknya terlalu jauh (Gambar 4.27). Berbeda dengan rusun yang meskipun terdapat belokan untuk ke tangga, tetapi jarak dan skala ruangnya jauh lebih kecil dibandingkan di Apartemen BB.



Gambar 4.26 Denah Tipikal Lantai Hunian Apartemen BB.

Sumber : (Pengelola, 2022)



Gambar 4.27 Kondisi eksisting koridor Apartemen BB.

Sumber : (Pengelola, 2022)

Ketika melakukan observasi, penulis juga mendapatkan fakta bahwa setiap ruangan unit di apartemen ini cukup baik dalam menyaring kebisingan. Penulis tidak dapat mendengar suara apapun yang berasal dari koridor maupun unit di sebelahnya. Suara yang akan terdengar hanya jika unit disampingnya mengetuk

dengan cukup keras, sisanya tidak akan terdengar apapun selain suara dari jalan raya yang ada di bawah.

Seperti yang sudah disebutkan pada sub bab rumah susun, mungkin hal ini menjadi pro dan kontra. Tetapi penulis menyadari bahwa meskipun kedua studi kasus memiliki kehidupan sosial yang baik, mempunyai aksesibilitas yang terfilter dengan baik, mempunyai teritorialitas yang sudah sangat terdefiniskan dengan baik, jika skalanya terlalu besar, semua faktor yang seharusnya menjadi pencegah adanya kriminalitas tidak akan berfungsi dengan baik juga.

Jika pada rusun meskipun tidak memiliki filter akses yang kuat sehingga memungkinkan orang asing naik ke lantai hunian dan penghuni bangunan lainnya tidak dapat melihat apa yang terjadi namun mereka dapat mendengar apa yang terjadi. Berbeda dengan Apartemen BB yang meskipun memiliki filter akses yang cukup kuat, dengan komunitas yang juga cukup kuat, tetapi kriminalitas tetap dapat masuk ke lantai hunian. Karena penghuni lainnya tidak dapat melihat dengan baik apa yang terjadi di koridor dan tidak dapat mendengar apa yang terjadi di sekitar unit mereka. Tetapi apartemen ini juga mempunyai tata tertib, jika mendapati kejadian aneh, mengganggu ataupun orang yang mencurigakan, mereka tidak boleh bertindak. Mereka harus melapor kepada pihak pengelola (Gambar 4.27).

4. Orang Yang Mencurigakan

Jika penghuni melihat orang yang mencurigakan, harap segera melaporkan kepada Petugas Keamanan atau Badan Pengelola yang sedang bertugas.

5. Tamu

- a. Setiap tamu yang datang dan akan menginap lebih dari 1 x 24 jam, maka tamu tersebut harus dilaporkan kepada Badan Pengelola/Receptionist.
- b. Petugas Keamanan berhak sewaktu-waktu menanyakan identitas tamu yang datang atau seseorang yang tidak dikenal yang berada di lingkungan Satuan Rumah Susun BPR – Tower B dengan alasan penjagaan keamanan.
- c. Pengelola tidak bertanggung jawab apabila pemilik meminjamkan *access card* atau kunci unitnya kepada pihak lain.

Gambar 4.28 Dokumentasi Tata Tertib Keamanan Apartemen Untuk Penghuni
Sumber : (Buku Tata Tertib Pengelola. 2022)