

## **POLA PEMANFAATAN FASILITAS UMUM RUMAH SUSUN SEWA PEKUNDEN**

*Utilization Pattern of Public Facilities for Pekunden Rental Flats*

| Received November 27th 2022 | Accepted January 27th 2023 | Available online January 31th 2023 |

| DOI 10.56444/sarga.v17i1.414 | Page 30 - 37 |

**Taufiq Rizza Nuzuluddin<sup>1</sup>, Muhamad Bagus Amrulloh<sup>2\*</sup>**

taufiqrizza@unpand.ac.id; Universitas Pandanaran; Semarang, Indonesia<sup>1</sup>

bagusamrulloh@gmail.com; Universitas 17 Agustus 1945 Semarang; Indonesia<sup>2\*</sup>

### **ABSTRAK**

Rumah Susun Pekunden Kota Semarang merupakan salah satu solusi wadah bermukim dengan konsep hunian vertikal hunian untuk lahan kota yang terbatas. Di dalam Rusunawa Pekunden dilengkapi dengan berbagai fasilitas umum sebagai penunjang aktivitas sosialisasi penghuninya. Pada dasarnya pemanfaatan fasilitas umum pada kompleks Rusunawa Pekunden dapat memberikan keleluasaan penghuni Rusunawa untuk berkomunikasi satu dengan yang lain. Tujuan dari penelitian ini di antaranya yaitu secara subektif untuk memenuhi tugas besar dalam menempuh mata kuliah Metode Penelitian Arsitektur dan secara objektif untuk mengetahui kondisi, aktivitas, fasilitas, permasalahan umum di kompleks rumah susun Pekunden. Metode penelitian ini memiliki beberapa tahap yaitu tahap persiapan, berupa pengamatan terhadap lingkungan di Rusunawa Pekunden. Data pada tahap ini akan dijadikan sebagai bahan pada tahapan analisis, tahap analisis yaitu dihubungkannya antara fasilitas dan peruntukannya, dan tahap kesimpulan yaitu kesimpulan yang akan dijadikan acuan untuk pengelolaan Rusunawa. Hasil penelitian ini yaitu rusunawa Pekunden terdiri atas blok A, B, C, D, E, F, G, H dan I. Pada blok A, B, C, D, E merupakan zona untuk hunian warga rusunawa Pekunden, blok F dan I merupakan zona publik berupa masjid dan Taman Pekunden, zona semi publik adalah zona berupa lapangan olah raga, dan zona privat yaitu zona yang hanya diperuntukkan bagi penghuni rusunawa Pekunden berupa tempat parkir.

Kata kunci: Pola Pemanfaatan, Fasilitas Umum, Rusunawa Pekunden

### **ABSTRACT**

*The Semarang City Pekunden Flat is one of the solutions for housing with the concept of vertical housing for limited urban land. The Pekunden Rusunawa is equipped with various public facilities to support the socialization activities of its residents. Basically, the use of public facilities in the Pekunden Rusunawa complex can give the Rusunawa residents the flexibility to communicate with one another. The objectives of this research include subjectively to fulfill a major task in taking the Architectural Research Methods course and objectively to find out the conditions, activities, facilities, general problems in the Pekunden flats complex. This research method has several stages, namely the preparation stage, in the form of observing the environment in Rusunawa Pekunden. The data at this stage will be used as material at the analysis stage, the analysis stage is the connection between the facilities and their designation, and the conclusion stage is the conclusion that will be used as a reference for the management of Rusunawa. The results of this study are Pekunden flats consisting of blocks A, B, C, D, E, F, G, H and I. Blocks A, B, C, D, E are zones for residential residents of Pekunden flats, blocks F and I is a public zone in the form of a mosque and Pekunden Park, a semi-public zone is a zone in the form of a sports field, and a private zone is a zone that is only intended for residents of Pekunden rusunawa in the form of a parking lot.*

*Keywords: Utilization Pattern, Public Facilities, Pekunden Flats*

## **PENDAHULUAN**

Rumah Susun Pekunden Kota Semarang merupakan salah satu solusi wadah bermukim dengan konsep hunian vertikal hunian untuk lahan kota yang terbatas. Lingkungan di sekitar Rusunawa Pekunden merupakan daerah permukiman padat serta berada di sekitar kawasan perkantoran dan perdagangan jasa. Di dalam Rusunawa Pekunden dilengkapi dengan berbagai fasilitas umum sebagai penunjang aktivitas sosialisasi penghuni Rusunawa Pekunden.

Fasilitas umum Rusunawa Pekunden merupakan wadah interaksi sosial masyarakat penghuni Rusunawa. Oleh karena itu pada dasarnya pemanfaatan fasilitas umum pada kompleks Rusunawa Pekunden dapat memberikan keleluasaan penghuni Rusunawa untuk berkomunikasi satu sama lainnya.

Pada Rusunawa Pekunden fasilitas umum merupakan salah satu kebutuhan dan fasilitas umum yang dimaksud dalam penelitian ini adalah fasilitas umum yang digunakan untuk kegiatan sosial. Oleh karena itu terkait uraian diatas maka penelitian ini dimaksudkan untuk melihat pola pemanfaatan fasilitas umum Rusunawa Pekunden dengan mengidentifikasi peruntukannya dari fasilitas umum tersebut.

Fasilitas umum pada Rusunawa Pekunden merupakan sebuah prasarana yang digunakan oleh penghuni Rusunawa khususnya dan masyarakat yang berada disekitar Rusunawa Pekunden pada umumnya. Setiap fasilitas umum berupa bangunan fisik pasti memiliki umur ekonomis, sehingga fasilitas umum untuk tahap periode tertentu akan mengalami penurunan fungsi dan kualitas. Penurunan atau turunya umur ekonomis dari fasilitas umum juga dipengaruhi dari perilaku pengguna atau masyarakat yang menikmati fasilitas umum tersebut.

Tujuan dari penelitian ini di antaranya adalah sebagai berikut.

1. Secara subektif  
Memenuhi tugas besar dalam menempuh mata kuliah Metode Penelitian Arsitektur.
2. Secara objekstif
  - a. Mengetahui kondisi fasilitas umum di kompleks rumah susun Pekunden.
  - b. Mengetahui aktivitas yang berada pada fasilitas umum di rumah susun Pekunden.
  - c. Mengetahui permasalahan yang ada pada fasilitas umum di rumah susun Pekunden.

## **REVIEW LITERATUR**

### **Fasilitas umum**

Pada Pasal 10 huruf I Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 menyebutkan "Tanah untuk kepentingan umum sebagaimana dimaksud dalam pasal 4 ayat (1) undang-undang Nomor 2 tahun 2012 digunakan untuk pembangunan fasilitas sosial, fasilitas umum dan ruang terbuka hijau publik". Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia fasilitas umum mempunyai pengertian fasilitas yang disediakan untuk kepentingan umum.

Menurut Dwithia (2014:16) makna dari fasilitas umum yaitu prasarana dan sarana penunjang atau pelengkap yang berfungsi untuk menyediakan pelayanan kepada masyarakat sesuai dengan kebutuhan dan kualitas kehidupan yang layak.

Dari penjelasan di atas dapat disimpulkan bahwa pengertian fasilitas umum adalah prasarana dan sarana penunjang atau pelengkap untuk melancarkan pelaksanaan fungsi dengan menyediakan pelayanan kepada masyarakat umum.

### Rusunawa

Menurut Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 14/Permen/M/2007 Rusunawa memiliki pengertian bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horisontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing digunakan secara terpisah, status penguasaannya sewa serta dibangun dengan menggunakan dana Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara dan/atau Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah dengan fungsi utamanya sebagai hunian.

### METODE

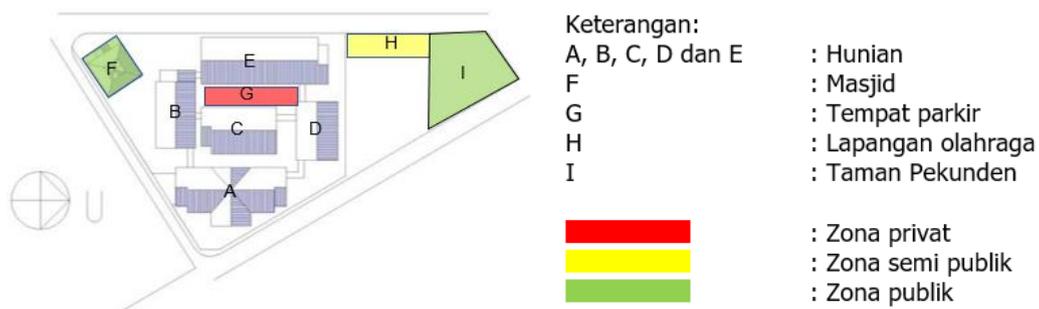
Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode deskriptif dengan pendekatan kualitatif yaitu metode yang menganalisis, menggambarkan dan meringkas dari berbagai situasi data yang telah dikumpulkan berupa hasil wawancara atau pengamatan perihal permasalahan yang terjadi di lapangan.

Pada metode penelitian ini memiliki beberapa tahap sebagai berikut :

- a. Tahap 1 : Persiapan  
 Pada tahap ini dilakukan pengamatan terhadap lingkungan di Rusunawa Pekunden. Data pada tahap ini akan dijadikan sebagai bahan pada tahapan analisis.
- b. Tahap 2 : Analisis  
 Tahap ini dilakukan setelah terkumpulnya data. Pada tahap ini akan dihubungkan antara fasilitas dan peruntukannya.
- c. Tahap 3 : Kesimpulan  
 Pada tahap ini dilakukan setelah melakukan tahapan analisis didapatkan kesimpulan yang akan dijadikan acuan untuk pengelolaan Rusunawa.

### DATA, DISKUSI, DAN HASIL/TEMUAN

Fasilitas umum yang dimaksudkan dalam Rusunawa pekunden yaitu fasilitas umum yang digunakan sebagai kegiatan sosial, baik oleh warga Rusunawa Pekunden atau warga sekitar Rusunawa Pekunden. Fasilitas umum tersebut dikelompokkan menjadi fasilitas private, semi publik dan publik. Berikut gambar fasilitas yang terdapat dalam rusunawa Pekunden.



**Gambar 1.** Situasi Kawasan Rusun Pekunden  
*Sumber: Analisa Pribadi*

Gambar tersebut memperlihatkan bahwa lokasi rusunawa Pekunden terdiri atas blok A, B, C, D, E, F, G, H dan I. Pada blok A, B, C, D, E merupakan zona untuk hunian warga rusunawa Pekunden, blok F dan I merupakan zona publik. Zona publik berupa masjid dan Taman Pekunden pada gambar tersebut dengan warna hijau.

Zona semi publik yang berwarna kuning adalah zona berupa lapangan olah raga berupa blok H. Lapangan olah raga yang terdapat di rusunawa Pekunden adalah lapangan basket. Zona ini diperuntukkan bagi penghuni rusunawa Pekunden untuk emlakukan kegiatan atau aktivitas fisik. Zona yang berupa lapangan olah raga ini sering digunakan oleh anak-anak hingga remaja untuk bermain olahraga yaitu basket ball, badminton maupun bola voli.

Pada zona privat yaitu blok G adalah zona yang hanya diperuntukkan bagi penghuni rusunawa Pekunden. Zona privat diberi kode warna merah. Zona privat yang berupa tempat parkir yang pada dasarnya merupakan lapangan olahraga yang berubah fungsi sebagai tempat parkir kendaraan roda dua merupakan fasilitas yang diperuntukkan bagi penghuni rusunawa Pekunden untuk mengakomodir kendaraan para penghuninya.

Berikut ini paparan dari gambar tersebut.

#### **a. Tempat Parkir**

Tempat parkir adalah salah satu fasilitas umum yang difungsikan untuk kegiatan sosial pada Rusunawa Pekunden merupakan zona private. Hal tersebut dikarenakan untuk menjaga keamanan dan privasi dari penghuni Rusunawa Pekunden.



**Gambar 2.** Tempat parkir  
*Sumber: Dokumentasi Pribadi*

#### **b. Lapangan olahraga**

Selanjutnya Lapangan olahraga termasuk fasilitas Rusunawa Pekunden dalam katagori zona semi publik. Dikatakan semi publik karena dalam pemanfaatanya atau pernggunaanya tidak hanya melibatkan warga penghuni Rusunawa Pekunden, akan tetapi melibatkan warga sekitar Rusunawa Pekunden.



**Gambar 3.** Lapangan basket  
*Sumber: Dokumentasi Pribadi*

### c. Masjid

Fasilitas umum berikutnya yaitu masjid. Fasilitas masjid tergolong sebagai fasilitas yang dalam kategori fasilitas publik. Hal tersebut dikarenakan pengguna fasilitas ini adalah para penghuni Rusunawa Pekunden, Penduduk sekitar Rusunawa Pekunden dan orang yang berada di luar area tersebut atau orang yang sedang melintas di area tersebut.



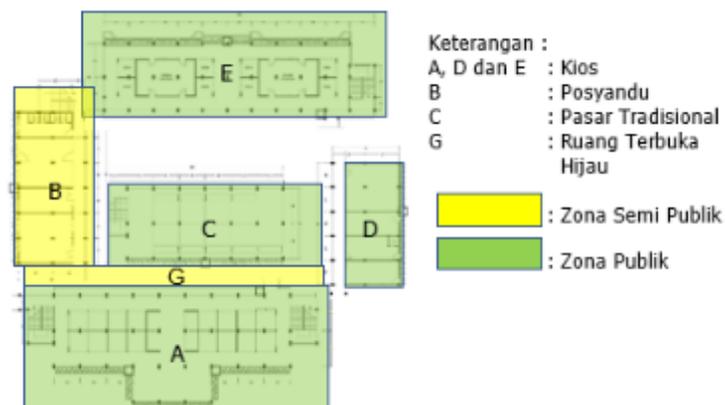
**Gambar 4.** Masjid  
*Sumber: Dokumentasi Pribadi*

### d. Taman Pekunden

Fasilitas umum berikutnya yaitu Taman Pekunden. Fasilitas taman ini merupakan fasilitas yang termasuk dalam kategori fasilitas publik dikarenakan pemanfaatan oleh pengguna fasilitas ini tidak hanya penghuni Rusunawa Pekunden dan Penduduk sekitar Rusunawa Pekunden akan tetapi orang yang berada di luar area tersebut atau orang yang sedang melintas di area tersebut menikmati taman tersebut.



**Gambar 5.** Taman Pekunden  
*Sumber: Dokumentasi Pribadi*



**Gambar 6.** Denah lantai dasar Rusun Pekunden  
*Sumber: Analisa Pribadi*

Pada bangunan Rusunawa Pekunden juga dilengkapi fasilitas yang dapat dikategorikan dalam zona publik dan semi publik. Pada gambar di atas memperlihatkan bahwa pada lantai dasar Rusunawa Pekunden terbagi menjadi beberapa zona yaitu zona publik dan semi pub. Untuk zona publik dalam Rusunawa Pekunden terdiri dari Kios dan Pasar Tradisional yang ditandai dengan warna hijau. Sedangkan zona semi publik yang berwarna kuning yaitu posyandu dan ruang terbuka hijau.

Berikut paparan dari gambar tersebut.

#### a. Kios

Kios merupakan fasilitas umum yang bersifat publik. Pelaku aktivitas pada kios terdiri dari penghuni Rusunawa Pekunden, pemilik kios, warga sekitar dan warga diluar kawasan daerah tersebut yang melakukan kegiatan sosial pada kios tersebut.



**Gambar 7.** Kios Blok A  
*Sumber: Dokumentasi Pribadi*



**Gambar 8.** Kios Blok E  
*Sumber: Dokumentasi Pribadi*

#### b. Pasar tradisional

Pasar tradisional yang berada di Rusunawa Pekunden termasuk fasilitas umum yang bersifat publik. Pelaku aktivitas yang ada pada pasar tradisional sama dengan yang ada pada kios, oleh karena itu pasar tradisional dapat dikategorikan sebagai fasilitas umum yang bersifat publik.



**Gambar 9.** Kios Blok C  
*Sumber: Dokumentasi Pribadi*

### c. Posyandu

Posyandu adalah sarana kesehatan yang tersedia pada kawasan Rusunawa Pekunden. Posyandu termasuk dalam katagori fasilitas umum yang bersifat semi publik. Hal itu disebabkan pelaku aktifitas didalam posyandu terdiri dari penghuni Rusunawa Pekunden dan masyarakat sekitar Rusunawa Pekunden.



**Gambar 10.** Posyandu  
*Sumber: Dokumentasi Pribadi*

### d. Ruang terbuka hijau

Rusunawa Pekunden memiliki ruang terbuka hijau didalam kawasan rumah susun. Ruang terbuka tersebut besrsifat semi publik. Hal itu dikarenakan yang menikmati ruang terbuka hijau tersebut terdiri dari penghuni Rusunawa Pekuden dan masarakat sekitar kawasan Rusunawa Pekunden.



**Gambar 11.** Ruang terbuka hijau  
*Sumber: Dokumentasi Pribadi*

## KESIMPULAN

Kesimpulan dari penelitian tentang fasilitas umum pada Rusunawa Pekunden merupakan fasilitas umum yang digunakan atau difungsikan untuk kegiatan sosial dan fasilitas-fasilitas tersebut bersifat private, semi publik dan publik.

Saran dari penelitian ini adalah bagi pembaca, hasil penelitian dapat digunakan sebagai tambahan wawasan berkaitan dengan pola pemanfaatan fasilitas umum rusunawa Pekunden, Semarang dan bagi pemerintah Kota Semarang sebagai tambahan referensi dalam pengambilan kebijakan di amsa akan datang dalam upaya peruntukan fasilitas umum di rusunawa.

## **DAFTAR PUSTAKA**

Dwithia, Zora Febriena., Suhariningsih., Permadi, Irwan. (2014). "Makna "Fasilitas Umum" Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Dalam Mewujudkan Kepastian Hukum Bagi Masyarakat (Analisis Pasal 10 Huruf l Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum)". Jurnal Hukum Universita Brawijaya, <http://hukum.studentjournal.ub.ac.id/index.php/hukum/article/view/717>

Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 14/Permen/M/2007

Thoha, Miftah. 2003. Perilaku Organisasi Konsep Dasar Dan Aplikasi. Jakarta: Rajawali

Undang-undang Nomor : 16 Tahun 1985 Pasal 1 (16/1985).

Undang-undang Nomor 2 tahun 2012

## **UCAPAN TERIMA KASIH**

Ucapan terima kasih penulis sampaikan kepada Pengelola Rumah Susun Pekunden yang telah memberikan data, informasi, serta masukan mengenai penelitian ini dalam proses pembuatan penelitian.