

## KAJIAN FASILITAS SOSIAL PADA PERUMAHAN KOMERSIAL (Studi Kasus: Perumahan PP di Kota Malang)

### **Redi Sigit Febrianto**

Dosen Prodi Arsitektur, Fak. Teknik Sipil dan Perencanaan, ITN Malang  
e-mail: redi\_sigit@lecturer.itn.ac.id;

### **Gatot Adi Susilo**

Dosen Prodi Arsitektur, Fak. Teknik Sipil dan Perencanaan, ITN Malang  
e-mail: gatotadikusilo@gmail.com

### **Feny Arafah**

Dosen Prodi Teknik Geodesi, Fak. Teknik Sipil dan Perencanaan, ITN Malang  
e-mail: fenyarafah@gmail.com

### **ABSTRAK**

Fasilitas sosial adalah sarana untuk bersosialisasi antar warga dalam sebuah perumahan. Fasilitas sosial dan fasilitas umum di lingkungan permukiman Perumahan PP sudah cukup lengkap. Namun perwujudan diperlukan adanya tambahan berupa balai warga, taman TOGA dan taman bermain anak. Ketiadaan ketiga elemen fasos dianggap sebagai permasalahan sosial internal pasca huni. Metode desain menggunakan desain partisipatori yang berasal dari warga perangkat dan perangkat perumahan PP. Berdasarkan desain partisipatori dan interpretasi desainer, menghasilkan luaran berupa: (1) balai warga yang terintegrasi dengan ruang cctv pos satpam sebagai area sosialisasi warga sekaligus area pemantauan, (2) taman toga yang multifungsi sebagai area rekreatif warga sekaligus area resapan air dan (3) taman bermain anak berfungsi ibu rumah tangga. Desain fasilitas sosial mempunyai multifungsi, terintegrasi dan padat untuk dalam menyikapi kurangnya ketersediaan lahan.

**Kata kunci :** *fasilitas sosial, perumahan PP, desain partisipatori*

### **ABSTRACT**

Social facilities are a means to socialize between residents in a housing. Social facilities and public facilities in the residential neighborhood of PP Settlements are quite complete. However, the embodiment required an addition in the form of a community hall, a TOGA park and a children's playground. The absence of the three elements of social facilities is considered an internal social problem after occupancy. The design method uses a participatory design that comes from residents of PP housing and equipment. Based on the participatory design and the designer's interpretation, the outputs are: (1) a community hall integrated with the security post cctv room as a community socialization area as well as a monitoring area, (2) a

multifunctional toga park as a recreational area for residents as well as a water catchment area and (3) Children's playground functions as a housewife. The design of social facilities is multifunctional, integrated and solid to address the lack of land availability.

**Kata kunci** : *sosial facilities, PP settlements, participatory design*

## 1. PENDAHULUAN

Fasilitas sosial merupakan kebutuhan masyarakat dalam bersialisasi dalam lingkungan permukiman. Namun sayangnya fasilitas sosial umumnya sering terlupakan oleh pihak pengembang perumahan di Indonesia (Putro & Purwaningsih, 2014) dan biasanya terletak diluar kawasan perumahan (Fitria, 2011)

Perumahan PP merupakan salah satu perumahan komersial di Kota Malang. Perumahan komersial merujuk pada definisi rumah yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan sesuai dengan kebutuhan masyarakat (UU.RI-No.1, 2011). Beberapa jenis rumah lain menurut *UU No. 1 Tahun 2011* pasal 29 adalah: rumah umum; rumah swadaya; rumah khusus dan rumah negara.

Perumahan PP belum membentuk RT sendiri, sehingga harus berbagi fasum dan fasos dari permukiman penduduk. Adapun pencapaian menuju perumahan ini tidak terlalu lebar dan berbaur dengan penduduk sekitar yang hendak memarkirkan mobilnya. Berdasarkan observasi lapangan sudah terdapat beberapa fasum dan fasos yang dibangun oleh pihak developer, namun masih belum lengkap.

Berdasarkan observasi lapangan di salah satu perumahan komersial di Kota Malang sudah dilengkapi beberapa fasum dan fasos. Namun belum memiliki fasilitas sosial (fasos) berupa: balai warga, taman TOGA dan taman bermain anak. Ketiadaan ketiga elemen fasos dianggap sebagai permasalahan sosial internal.

Tulisan ilmiah ini berfungsi untuk Masalah sosial internal terkait dengan kekurangan ruang untuk sosialisasi antar warga baik berupa dalam ruangan (indoor berupa balai warga) maupun luar ruangan (outdoor berupa taman toga dan taman bermain anak). Solusi masalah sosial internal adalah: (1) perancangan balai warga yang terintegrasi dengan pos satpam utama; (2) perancangan taman TOGA dan (3) perancangan taman bermain anak.

## 2. TINJAUAN PUSTAKA

Fasilitas sosial merupakan semua jenis sarana fungsinya untuk kegiatan bersosialisasi (Suprpti, 2014) yang terdiri dari: fasilitas kesehatan (puskesmas, rumah sakit), pendidikan (kampus, sekolah), perbelanjaan dan niaga (pasar, peribadatan, rekreasi/budaya, olahraga dan taman bermain, pemerintah & pelayanan umum serta pemakaman umum.

Berdasarkan pasal 20 PP-KEMENPERA 2008, fasilitas umum (fasum) dan fasilitas sosial (fasos) menempati sebagian lahan non-efektif (PP-KEMENPERA/No.11/2008). Berdasarkan pasal 16 PP-KEMENPERA 2008, apabila lahan efektif bersifat komersial, maka lahan non-efektif digunakan untuk pengadaan PSU (PP-KEMENPERA/No.11/2008). Fasilitas sosial terkait erat dengan aktivitas sosial warga yang ada pada lingkungan perumahan (Putro & Purwaningsih, 2014); dan juga terkait dengan pengembangan kehidupan sosial, budaya dan ekonomi (PP-KEMENPERA/No.2/2009)

### 3. METODE PENELITIAN

Strategi tulisan ilmiah ini menggunakan desain partisipatorik. Desain partisipatorik pada tulisan ilmiah ini melibatkan pengurus dan warga perumahan PP dalam proses desainnya. Metode pengumpulan data menggunakan observasi lapangan, dokumentasi dan pengukuran arsitektural pada sarana dan prasarana eksisting. Metode analisis desain menggunakan analisis induktif, dimana hasil akhir desain adalah berdasarkan urun rembug partisipasi warga

## 4. HASIL DAN PEMBAHASAN

### 4.1. Kondisi Eksisting

Berdasarkan observasi lapangan, Perumahan PP—sebagai perumahan komersial di wilayah kota di Malang—diidentifikasi memiliki tiga permasalahan, yaitu: (a) masalah sosial eksternal; (b) masalah sosial internal; (c) masalah teknis & estetika.

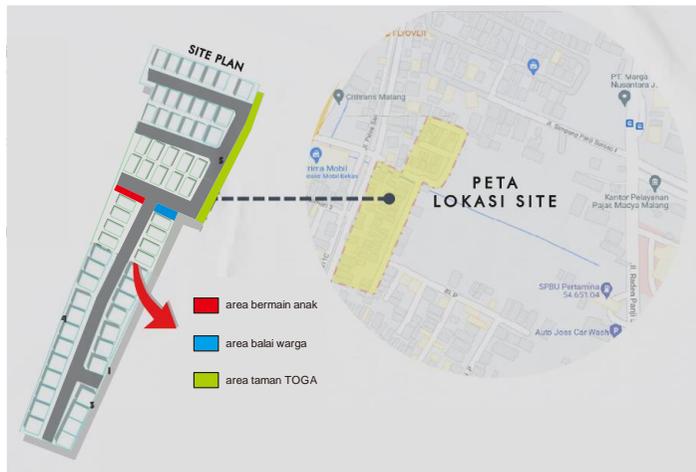
Masalah sosial eksternal terkait dengan kurangnya kontrol terhadap tamu luar dan kurangnya visualitas jarak jauh pada pos satpam depan. Solusi masalah sosial eksternal adalah berupa re-desain pos satpam depan dan re-desain gerbang perumahan. Diharapkan pos satpam-1 (depan) bisa memfilter dan mengontrol tamu luar dengan jarak pandang yang lebih luas dari lantai dua.

Masalah sosial internal terkait dengan mengontrol tamu dari luar yang masuk ke dalam perumahan; mengawasi aktivitas penghuni di dalam perumahan dan kekurangan ruang terbuka hijau untuk sosialisasi antar warga. Solusi masalah sosial internal adalah: perancangan pos satpam-2 (tengah) yang terintegrasi dengan balai warga dan ruang CCTV; perancangan taman TOGA dan perancangan taman bermain anak.

Masalah teknis & estetika terkait dengan desain perabot jalan (*street furniture*) di perumahan yang seharusnya didesain secara terintegrasi. Solusi masalah teknis & estetika dapat berupa (6) desain tiang bendera yang terintegrasi dengan tiang lampu sekaligus tong sampah.

Tujuan tulisan ini adalah berusaha memberi solusi terhadap masalah sosial internal, yaitu dengan mendesain bangunan balai warga yang terintegrasi dengan bangunan pos satpam utama yang didalamnya terdapat ruang CCTV. Solusi dari masalah sosial internal lainnya adalah dengan mendesain taman TOGA dan taman bermain anak.

Solusi dari kurangnya ruang sosialisasi antar warga adalah dengan mendesain bangunan balai warga yang terintegrasi dengan pos satpam, mendesain taman TOGA dan mendesain taman bermain anak. Solusi dari pengawasan ekstra untuk penghuni dan tamu luar adalah dengan mendesain bangunan pos satpam utama yang terintegrasi dengan balai warga.

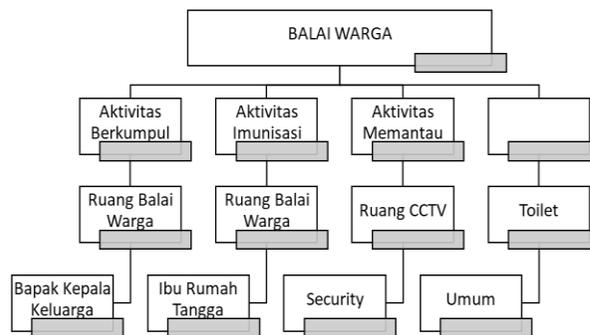


Tata Letak Rencana Fasos Perumahan PP  
Sumber: Penulis (2021)

## 4.2. Solusi Masalah Sosial Internal

### 4.2.1. Balai Warga

Perancangan balai warga yang terintegrasi dengan pos satpam-2 (pos satpam tengah) diharapkan dapat menyelesaikan masalah sosial yang bersifat internal. Masalah sosial internal terkait dengan mengontrol tamu dari luar yang masuk ke dalam perumahan; mengawasi aktivitas penghuni di dalam perumahan dan kekurangan ruang untuk sosialisasi antar warga.



Gambar 1. Diagram aktivitas balai warga  
Sumber: Penulis (2021)

Aktivitas yang akan muncul dengan perwujudan bangunan adalah: (1) aktivitas berkumpul, (2) aktivitas imunisasi dan (3) aktivitas pemantauan. Ketiga aktivitas tersebut adalah aktivitas inti pada bangunan balai warga. Aktivitas berkumpul terkait dengan kebutuhan ruang balai warga dengan subyek bapak kepala rumah tangga dan perangkat pagayuban perumahan PP. Aktivitas imunisasi terkait dengan kebutuhan ruang imunisasi (terintegrasi dengan ruang balai warga) dengan subyek ibu rumah tangga dan petugas kesehatan. Aktivitas pemantauan terkait dengan ruang CCTV terpadu—antara pos satpam 1 (depan) dengan pos satpam 2 (tengah). Ruang toilet disediakan untuk semua pengguna bangunan tersebut dan juga dapat digunakan untuk umum jika dalam keadaan mendesak.

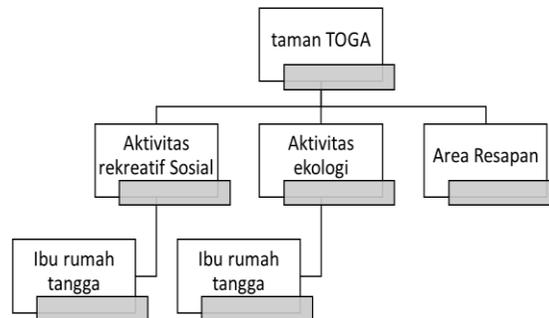


Gambar 2. Alternatif Desain Balai Warga + Pos Satpam Utama  
(Alt 1-kiri) minimalis, (Alt 2-kanan) modern

Alternatif desain 1 berjenis minimalis dengan pertimbangan membuat bentuk yang berbeda dengan desain perumahan agar terlihat lebih jelas fungsi-fungsinya. Alternatif desain 2 berjenis modern dengan pertimbangan membuat bentuk yang selaras dengan desain perumahan yang ada. Sehingga tidak menyebabkan ketimpangan desain.

#### 4.4.2. Taman Toga

Perancangan taman TOGA diharapkan dapat mengatasi masalah sosial internal. Masalah sosial internal terkait dengan kurangnya fasilitas sosialisasi ibu rumah tangga perumahan PP, kurangnya elemen hijau, kurangnya area resapan air hujan. Menyikapi area sisa pada sisi jalan maka dipergunakan untuk menanam tanaman obat keluarga (TOGA).



**Gambar 3. Diagram aktivitas taman TOGA**  
Sumber: Penulis (2021)

Aktivitas yang akan muncul jika taman TOGA terwujud adalah: (1) aktivitas rekreatif sosial, (2) aktivitas rekreatif ekologi dan (3) area resapan air tanah. Dengan adanya area TOGA, ibu rumah tangga memiliki aktivitas tambahan pada sore dan pagi hari. TOGA membantu menyediakan stok segar bumbu dapur (elemen hijau) dan area mengajak anak jalan-jalan (rekreatif sosial) dan mengurangi limpahan air pada saat hujan.



**Gambar 4. Alternatif Desain Taman TOGA**  
(Alt 1-kiri) TOGA + tanaman hias, (Alt 2-kanan) TOGA + tanaman buah

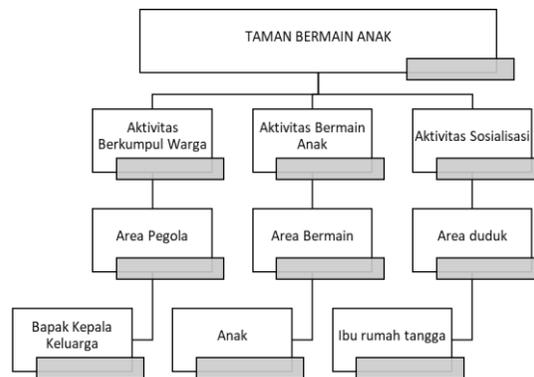
Berdasarkan desain partisipatorik, alternatif desain 1 merupakan gabungan antara TOGA dan tanaman hias yang berbentuk *vertical garden*. Pertimbangannya adalah efisiensi tempat dan visualisasi yang menarik. Menggunakan dua jenis tanaman (TOGA dan tanaman hias) agar tidak menimbulkan kebosanan dan menghibur.

Berdasarkan desain partisipatorik, alternatif desain 2 merupakan gabungan antara TOGA dengan tanaman buah. Pertimbangannya adalah

efisiensi tempat dan visualisasi yang menarik. Menggunakan dua jenis tanaman (TOGA dan tanaman buah) agar menjadi sarana rekreatif sosial namun juga edukatif bagi anak. Salah satu warga perumahan PP berusaha memfasilitasi dengan menyediakan tanaman buah yang sudah tumbuh besar.

### 4.2.3. Taman Bermain Anak

Perancangan taman bermain anak diharapkan dapat mengatasi masalah sosial internal. Masalah sosial internal terkait kurangnya sarana sosialisasi bagi keluarga warga perumahan PP. Subyek yang akan terdapat langsung adalah warga perumahan PP yang sudah berkeluarga.



Gambar 5. Diagram aktivitas taman TOGA  
Sumber: Penulis (2021)

Aktivitas yang akan muncul jika taman TOGA terwujud adalah: (1) aktivitas berkumpul warga, (2) aktivitas bermain anak dan (3) aktivitas sosialisasi. Ketiga aktivitas terkait satu sama lainnya yaitu bersosialisasi antara bapak rumah tangga, ibu rumah tangga dan anak warga perumahan PP.



Gambar 6. Alternatif Desain Taman Bermain Anak  
(Alt 1-kiri) tipe pegola, (Alt 2-kanan) tipe permainan aktif

Berdasarkan desain partisipatorik warga perumahan PP, alt desain 1 memiliki fitur pegola dan tempat duduk. Adapun pertimbangannya adalah sebagai penunjang aktivitas sosialisasi dan aktivitas berkumpul warga. Sedangkan alt desain 2 memiliki fitur pegola, tempat duduk dan area bermain anak. Adapun pertimbangannya adalah sebagai area yang terintegrasi antara area berkumpul, area sosialisasi sekaligus area bermain anak.

### **4.3. Peran Pemerintah dan Masyarakat dalam Penyediaan PSU**

PP Kemenpera No.2 tahun 2009 menyebutkan posisi fasilitas sosial dan fasilitas umum merupakan bagian dari sebuah sarana perumahan (PP-KEMENPERA/No.2/2009). Sedangkan definisi PSU merujuk pada sarana, prasarana dan fasilitas umum. Oleh sebab itu membahas mengenai fasilitas sosial, otomatis akan membahas tentang PSU (Prasana-Sarana dan Utilitas umum).

Fasilitas sosial banyak dibahas pada Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dan Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

#### **4.3.1. Peran Pemerintah**

Berdasarkan pasal 2 dan 3 dari PP-KEMENPERA/No.2/2009, pemerintah dapat memberikan bantuan stimulan PSU untuk tiga jenis perumahan dan permukiman yaitu: kawasan permukiman, perumahan formal dan perumahan swadaya (PP-KEMENPERA/No.2/2009). Tidak hanya memberikan bantuan stimulan PSU, namun berdasarkan pasal 4 PP-KEMENPERA/No.2/2009 pemerintah juga memberikan pembinaan pelaksanaan PSU perumahan dan permukiman yang dikoordinasikan dengan Kemenpera beserta pemprov, pemkab atau pemkot. Bantuan prasarana, sarana, dan utilitas umum untuk perumahan umum (PP-KemenPUPR/No.3/2018). Peningkatan kualitas lingkungan perumahan dan penyediaan PSU (BPSDM, 2016). Terkait PSU, Pemerintah provinsi memfasilitasi pengelolaan PSU perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat provinsi, sedangkan pemkab/pemkot melaksanakan pengelolaan PSU perumahan dan kawasan permukiman (UU.RI-No.1, 2011); (PP-No.14, 2016)

#### **4.3.2. Peran Masyarakat**

Peran masyarakat dalam pengawasan, pengendalian dan bantuan stimulan berupa pengawasan atas kegiatan pembangunan bantuan stimulan PSU pada area yang ditinggali. Dalam hal ini masyarakat dapat berperan aktif sebagai pengawas kegiatan pelaksanaan PSU.

Namun berdasarkan bagian kedelapan PP-KEMENPERA/No.2/2009 jika terkait pengawasan dan pengendalian yang meliatkan masyarakat atas kejadian yang tidak diinginkan, harus menyampaikan aduan kepada Kemenpera dan/atau pemda yang menaungi bidang perumahan dan permukiman. Pemda juga dapat melakukan bimtek terhadap pengembang dan masyarakat terkait pengawasan dan pengendalian terhadap pengadaan bantuan PSU pada lingkungan formal. Berdasarkan kriteria bantuan pengadaan PSU dapat dilakukan darurat jika ada kebutuhan mendesak berdasarkan usulan masyarakat dan sudah ada kesiapan lahan untuk pembangunan PSU.

**Tabel 2. Pihak yang Dapat Berpartisipasi dalam Pembangunan PSU**

Swasta/ Masyarakat	Peranan Investasi	Imbal Hasil
PT. PLN/Swasta	Pembiayaan pembangunan jaringan listrik	Hak rekening listrik
PDAM/Swasta	Pembiayaan pembangunan jaringan air minum	Hak rekening air minum
PT. Telkom/ Swasta	Pembiayaan pembangunan jaringan telkom	Hak rekening telkom
Pengembang	Harga material/upah yang murah	Hak sebagai pengembang pembangunan kawasan
Badan pengelola sampah/ air limbah	Harga/ biaya yang murah	Hak lembaga pengelola
Bank	Penjamin pembayaran kredit	Hak eksklusif sebagai bank satu-satunya
Masyarakat	Membeli unit rumah	Hak untuk memperoleh skim pembayaran

Sumber : (PP-Kemenpera/No.34/2006)

## 5. KESIMPULAN

Fasilitas sosial mempunyai fungsi merekatkan aktivitas sosial terhadap antar warga permukiman . Fasilitas sosial (fasos) di lingkungan permukiman Perumahan PP sudah cukup lengkap. Namun terdapat tiga unit bangunan fasos yang belum terbangun dan termasuk dalam kategori penting. Produk desain berdasarkan desain partisipatori dan interpretasi desainer, menghasilkan simpulan berupa: (1) balai warga yang terintegrasi pos ruang cctv satpam utama berfungsi sebagai area sosialisasi bapak rumah tangga dan perangkat perumahan; (2) taman toga berfungsi sebagai area rekreatif dan area resapan air, (3) taman bermain anak berfungsi sebagai area sosialisasi ibu rumah tangga perumahan PP. Fasilitas sosial yang didesain bersifat terintegrasi, *compact* dan efisien.

**DAFTAR PUSTAKA**

- BPSDM. (2016). *Peningkatan Kualitas Lingkungan Perumahan dan Penyediaan PSU*. Badan Pengembangan Sumber Daya Manusia Retrieved from [https://simantu.pu.go.id/epel/edok/29183\\_10.\\_Peningkatan\\_Kualitas\\_Perumahan\\_dan\\_PSU\\_Edited.pdf](https://simantu.pu.go.id/epel/edok/29183_10._Peningkatan_Kualitas_Perumahan_dan_PSU_Edited.pdf)
- Fitria, D. F. (2011). Identifikasi Pola Pemanfaatan Fasilitas Sosial Di Lingkungan Perumahan Terencana. *Jurnal Planesa Volume 2, Nomor 1 Mei 2011*, 2(1), 40-46.
- PP-KEMENPERA/No.2/2009. *Tata Cara Pelaksanaan Bantuan Stimulan Prasarana, Sarana Dan Utilitas Umum Perumahan Dan Permukiman*.
- PP-KEMENPERA/No.11/2008. *Pedoman Keserasian Kawasan Perumahan Dan Permukiman*
- PP-Kemenpera/No.34/2006. *Pedoman Umum Penyelenggaraan Keterpaduan Prasarana, Sarana Dan Utilitas (PSU) Kawasan Perumahan*.
- PP-KemenPUPR/No.3/2018. *Bantuan Prasarana, Sarana, Dan Utilitas Umum Untuk Perumahan Umum*.
- PP-No.14. (2016). *Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman*. Retrieved from <https://peraturan.bpk.go.id/Home/Details/5735/pp-no-14-tahun-2016>
- Putro, J. D., & Purwaningsih, D. L. (2014). Pengaruh Fasilitas Sosial Terhadap Kenyamanan Interaksi Sosial Penghuni Perumahan Di Kelurahan Sungai Jawi Luar Pontianak. *Langkau Betang, Vol. 1/No. 2/2014*, 1(2), 43-53.
- Suprpti, A. (2014). Menuju Harmonisasi Kehidupan: Ruang Padat Manfaat Di Kampung Kauman Semarang. *MODUL*(Vol 14, No 1 (2014): MODUL), 29-38. <http://ejournal.undip.ac.id/index.php/modul/article/view/6548>
- UU.RI-No.1. (2011). *Perumahan dan Kawasan Permukiman*.