

## STUDI KELAYAKAN FASUM KOMPLEKS KAVLING SIDOMAKMUR BARU, KEC. DAU, KAB. MALANG BERDASARKAN PP NO.14 TAHUN 2016

### Bayu Teguh Ujianto

Dosen Prodi Arsitektur, Fak. Teknik Sipil dan Perencanaan, ITN Malang  
e-mail: [bayu\\_teguh@lecturer.itn.ac.id](mailto:bayu_teguh@lecturer.itn.ac.id)

### Redi Sigit Febrianto

Dosen Prodi Arsitektur, Fak. Teknik Sipil dan Perencanaan, ITN Malang  
e-mail: [redi\\_sigit@lecturer.itn.ac.id](mailto:redi_sigit@lecturer.itn.ac.id)

### Adkha Yuliananda Mabrus

Dosen Prodi Teknik Geodesi, Fak. Teknik Sipil dan Perencanaan, ITN Malang  
e-mail: [adkha.yulianandha.mabrus@lecturer.itn.ac.id](mailto:adkha.yulianandha.mabrus@lecturer.itn.ac.id)

### ABSTRAK

*Fasilitas umum merupakan suatu istilah yang merujuk pada sarana atau prasarana yang digunakan untuk kepentingan bersama. Menurut PP No. 14 Tahun 2016, kelengkapan fasilitas umum di lingkungan permukiman harus memiliki sarana prasarana yang memenuhi standar dalam mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan ekonomi, sosial serta budaya. Selain itu juga wajib memenuhi standar tertentu dalam melengkapi kebutuhan dasar fisik lingkungan permukiman untuk bertempat tinggal yang layak, aman, nyaman, serta sehat. Keberadaan lingkungan Kavling Sidomakmur Baru saat ini dihadapkan pada permasalahan pokok yang ada, yaitu keterbatasan penyediaan fasilitas umum di wilayah tersebut. Dalam mengatasi permasalahan tersebut warga berencana membangun fasilitas umum sesuai dengan peraturan pemerintah yang sudah ada untuk meningkatkan kegunaan tanah menurut rencana tata bangunan dan lingkungan. Fasum yang dibutuhkan warga Kompleks Sidomakmur Baru adalah berupa desain balai warga dan taman bermain yang nantinya akan digunakan sebagai dasar pembangunan fisik fasum tersebut. Fasum tersebut nantinya digunakan sebagai wadah bersosialisasi dan tempat berkumpulnya warga sehingga terwujud kerukunan antar warga. Metode penelitian yang digunakan dalam kegiatan ini adalah melalui observasi lapangan dan advance plan, serta menggunakan strategi participatory action research.*

**Kata kunci: Fasum, Sarana Prasarana, Balai Warga, Taman Bermain.**

### ABSTRACT

*Public facility is a term that refers to facilities or infrastructure that are used for the common interest. According to PP. 14 of 2016, completeness of public facilities in residential areas must have infrastructure that meets standards in supporting the implementation and development of economic,*

*social and cultural life. Apart from that, it is also mandatory to meet certain standards in completing the basic physical needs of the residential environment for proper, safe, comfort and healthy living. The existence of the Sidomakmur Baru Lot area is currently faced with the main problem that exists, namely the limited provision of public facilities in the area To solve this problems, the residents plan to build public facilities in accordance with existing government regulations to increase land use according to the building and environmental planning. The facilities needed by the residents of the Sidomakmur Baru Complex are in the form of a community hall design and a playground, which will be used as the basis for the physical construction of the facility. The public facility will later be used as a forum for socializing and gathering places for residents so that harmony is created between residents. The research method used in this activity is through field observations and advance plans, as well as using a participatory action research strategy.*

**Keywords: Public Facilities, Infrastructure, Community Hall, Playground.**

## 1. PENDAHULUAN

Wilayah lingkungan Kavling Sidomakmur Baru awalnya merupakan area persawahan dan perkebunan warga yang kemudian beralih fungsi secara bertahap membentuk sebuah kompleks kavling komersil. Definisi kompleks kavling berbeda dengan definisi perumahan, dimana pada kompleks kavling fasilitas pengadaan fasilitas umum dibangun secara swadaya oleh warga pemilik kavling. Namun persamaan keduanya yaitu adalah sama-sama membentuk sebuah lingkungan hunian.

Definisi fasilitas umum merujuk pada definisi sarana menurut PP no.14 tahun 2016 adalah fasilitas dalam lingkungan permukiman yang bertujuan untuk mendukung terselenggaranya dan berkembangnya kehidupan ekonomi, sosial, dan budaya. Definisi prasarana yaitu kelengkapan standar fisik lingkungan permukiman yang mengacu pada standar tertentu dalam pemenuhan kelayakan bertempat tinggal yang aman, nyaman, dan sehat (PP.No.14, 2016).

Salah satu contoh prasarana yang dibangun secara swadaya oleh warga Kavling Sidomakmur Baru adalah jalan akses/pencapaian. Kondisi eksisting akses jalan utama pada tanah kavling ini adalah jalan makadam. Seiring berkembangnya waktu dan jumlah penghuni baru, akhirnya diinisiasi kegiatan swadaya untuk merubah jalan makadam tersebut menjadi jalan paving. Melalui proses kerja keras dan gotong royong masyarakat, pada tahun 2016 berhasil terwujud jalan paving sebagai akses utama warga. Hasil pavingisasi tersebut juga turut menunjang warga dari luar lingkungan ini untuk menuju areal perkebunan atau persawahannya. Contoh lain sarana yang dibangun swadana oleh warga Kavling Sidomakmur Baru adalah Pos

Jaga. Secara umum ketersediaan sarana prasarana di wilayah Kavling Sidomakmur Baru dinilai kurang.

Fasilitas umum merupakan kebutuhan pada tiap permukiman, namun pada kenyataannya keberadaan fasum pada lingkungan kompleks kavling sidomakmur baru tidak disediakan oleh pengembang dan hanya berupa lahan kosong yang nantinya diperuntukkan sebagai fasum di kompleks permukiman tersebut. Hal tersebut tentunya tidak sesuai dengan peraturan pemerintah yang sudah dituliskan, untuk menindaklanjuti hal tersebut warga telah sepakat untuk membangun fasilitas umum berupa balai warga dan taman bermain dengan swadaya masyarakat sendiri. Desain balai warga nantinya dapat digunakan sebagai tempat pertemuan rutin warga maupun acara sosial yang dapat digunakan untuk kepentingan bersama. Desain yang arsitektural, fungsional dan menyatu terhadap lingkungan merupakan impian bagi warga kompleks sidomakmur baru. Oleh sebab itu, tujuan dari pembuatan laporan pengabdian masyarakat ini adalah untuk memetakan ketersediaan sarana (studi kelayakan) komplek kavling Sidomakmur Baru.

## **2. TINJAUAN PUSTAKA**

Sarana adalah kelengkapan pendukung dalam lingkungan permukiman dimana bermanfaat dalam memenuhi penyelenggaraan dan pengembangan kegiatan ekonomi, sosial, dan budaya (PP.No.14, 2016).

Prasarana merupakan kelengkapan fisik standar lingkungan permukiman yang memenuhi kebutuhan dasar bertempat tinggal yang layak, aman, nyaman, serta sehat (PP.No.14, 2016).

Utilitas Umum memiliki arti kelengkapan pendukung untuk melayani lingkungan permukiman (PP.No.14, 2016).

Menurut Pusat Pendidikan dan Pelatihan Jalan, Perumahan, Permukiman dan Pengembangan Infrastruktur Wilayah (2016) definisi prasarana perumahan antara lain: a) akses jalan; b) saluran air; c) air minum; d) sanitasi; e) air pembuangan; f) persampahan (BPSDM, 2016).

Menurut Pusat Pendidikan dan Pelatihan Jalan, Perumahan, Permukiman dan Pengembangan Infrastruktur Wilayah (2016) definisi sarana perumahan terdiri dari: a) ekonomi; b) layanan publik dan pemerintahan; c) pembelajaran; d) kesehatan; e) peribadahan; f) wisata dan keolahragaan; g) makam umum; h) ruang terbuka hijau dan taman; dan i) parkir kendaraan (BPSDM, 2016).

Pemberdayaan adalah proses kegiatan menuju kemandirian internal masyarakat dari ketergantungan terhadap pihak eksternal. Apabila masyarakat mampu membangun sifat mandiri, maka akan terjadi perubahan sosial secara otomatis (Afandi, 2020)..

Menurut Djamal (2005), taman merupakan area ruang terbuka yang memiliki luasan tertentu, dimana pepohonan, semak, perdu, dan rerumputan

dapat ditanam. Kreasi dari bahan lainnya dapat pula dikombinasikan di dalamnya, agar dapat memberikan fasilitaskegiatan olah raga, bermain, bersantai, dan sejenisnya.

### 3. METODE PENELITIAN

Strategi penelitian untuk abdimas ini menggunakan PAR atau *Participatory Action Research* (Afandi, 2020). PAR dapat didefinisikan sebagai: (1) pemberdayaan yaitu bersifat pendekatan, bukan merupakan solusi masing-masing persoalan yang terjadi pada lingkungan sosial (Mahmudi dalam Afandi, 2020); (2) pendekatan untuk memberikan wawasan dalam mengatasi masalah, pemenuhan standar kebutuhan masyarakat, menghasilkan produk keilmuan (Denzin & Lincoln dalam Afandi, 2020).

Metode pendekatan pemberdayaan yang digunakan untuk mencari solusi permasalahan kegiatan antara lain:

- a) proses diskusi.
- b) observasi data dan analisis.
- c) partisipasi mitra dalam pelaksanaan kegiatan.
- d) evaluasi pelaksanaan program dan keberlanjutan program.

### 4. HASIL DAN PEMBAHASAN

#### 4.1. Ketersediaan Fasum

Kegiatan program pengabdian kepada masyarakat di lingkungan Kavling Sidomakmur Baru ini memiliki sasaran rancangan berupa fasilitas umum yang belum terbangun. Menurut Pusat Pendidikan dan Pelatihan Jalan, Perumahan, Permukiman dan Pengembangan Infrastruktur Wilayah (2016) fasilitas umum didalamnya harus memiliki dari sarana dan prasarana (BPSDM, 2016).

**Tabel 1. Ketersediaan Fasum (Sarana dan Prasarana)**

No	Jenis	Elemen	Eksistensi	Keterangan
1	Prasarana	jalan	Ada	Swadaya warga
2		drainase	Ada	Swadaya warga
3		air minum	Ada	PDAM
4		sanitasi	Ada	Swadaya warga
5		air limbah	Ada	Swadaya warga
6		persampahan	Ada	TPST Desa
7	Sarana	sarana perniagaan/ perbelanjaan	Ada	Perorangan
8		sarana pelayanan	Progres	Pendampingan Abdimas

		umum dan pemerintahan	abdimas	ITN
9		sarana pendidikan	Tidak ada	-
10		sarana kesehatan	Tidak ada	-
11		sarana peribadatan	Tidak ada	-
12		sarana wisata dan olahraga	Tidak ada	-
13		sarana fasilitas pemakaman	Tidak ada	-
14		sarana resapan & ruang terbuka hijau	Progres abdimas	Pendampingan Abdimas ITN
15		sarana parkir	Ada	Tiap Rumah

Sumber: (BPSDM, 2016) (diolah).

Pada laporan abdimas ini usulan perancangan desain fokus pada 3 hal yaitu: (1) sarana keamanan, berupa desain pagar pembatas); (2) sarana layanan publik dan pemerintahan berupa balai warga dan (3) sarana ruang terbuka hijau dan resapan air.

Tabel 2. Usulan Perancangan Fasum (Sarana dan Prasarana)

No	Unsur	Jenis	Ketersediaan	Deskripsi
1	Desain Pagar Pembatas	Sarana keamanan	Belum Tersedia	Desain Perancangan ini dimaksudkan sebagai pembatas kawasan yang dapat digunakan sebagai penanda teritori juga memberikan rasa aman terhadap masyarakat didalamnya khususnya warga kavling Sidomakmur Baru
2	Desain Balai Warga	sarana pelayanan umum dan pemerintahan	Belum Tersedia	Desain perancangan Balai Warga tersebut diharapkan mampu pemererat rasa kekeluarga antar warga jika fasum tersebut digunakan dengan baik dan sesuai fungsinya.
3	Desain Taman Bermain	sarana pertamanan & ruang terbuka hijau	Belum Tersedia	Desain perancang tersebut diharapkan mampu memberikan rasa kesenangan dan kegembiraan terhadap anak – anak yang tinggal di kavling Sidomakmur Baru.

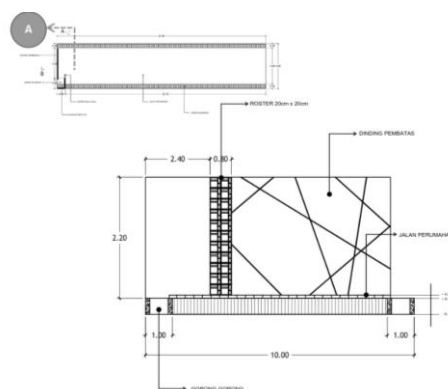
Sumber: Observasi lapangan (2020)

## 4.2. Usulan Desain Fasum 1: Desain Pagar Pembatas

Dinding pembatas adalah bagian dari sarana keamanan selain unit bangunan pos satpam. Dinding pembatas ini memiliki fungsi sebagai pagar antara area kavling Sidomakmur Baru dengan area sekitar yang merupakan area persawahan. Dalam perancangannya, dinding pembatas ini tetap tidak seluruhnya tertutup, dan sebisa mungkin memberikan akses terhadap area persawahan. Akses tersebut di desain semaksimal mungkin tidak terlihat secara nyata, namun memberikan efek *kamuflase* pada pengelihatannya. Maksudnya adalah jika dilihat dari kejauhan seperti dinding tertutup dan tidak ada akses jalan, namun jika dilihat dari dekat akan terlihat jelas terdapat akses pada area persawahan.



Gambar 1. Eksisting Tembok Pembatas



Gambar 2. Pra-Desain Tembok Pembatas

### A) Pendekatan diskusi.

Berdasarkan hasil pendekatan diskusi pagar antara area kavling Sidomakmur Baru tetap **tidak seluruhnya tertutup** dan memberikan akses terhadap area persawahan. Akses tersebut di desain semaksimal mungkin tidak terlihat secara nyata, namun memberikan efek *kamuflase* pada pengelihatannya. Maksudnya adalah jika dilihat dari kejauhan seperti dinding tertutup dan tidak ada akses jalan, namun jika dilihat dari dekat akan terlihat jelas terdapat akses pada area persawahan.

### B) Observasi data dan analisis.

Berdasarkan hasil dari observasi dan analisis diprioritaskan bahwa desain pagar pembatas harus memiliki **aksesibilitas yang baik**. Memberikan akses berarti memberikan kesempatan bekerja kepada para pemilik area persawahan. Jalan menuju area persawahan yang pada awalnya berupa jalan batuan besar saat ini sudah diganti menjadi jalan paving oleh warga kavling Sidomakmur Baru. Hal itu bertujuan untuk meningkatkan rasa

nyaman dan aman saat mengakses jalan tersebut. Itulah beberapa manfaat yang baik jika aksesibilitas mampu tercipta dengan baik juga.

C) Partisipasi mitra dalam pelaksanaan kegiatan.

Partisipasi mitra dalam pelaksanaan kegiatan diwujudkan berupa **masukan dan revisi desain** dari dinding pembatas berdasarkan masukan dari warga kavling dan penduduk sekitar. Adanya aksesibilitas yang baik dan layak, diharapkan mampu **memberikan atmosfer hubungan yang baik** antara warga kavling dengan masyarakat sekitar terutama dengan pemilik sawah.

D) Evaluasi program yang terlaksana dan tindak lanjut kedepannya.

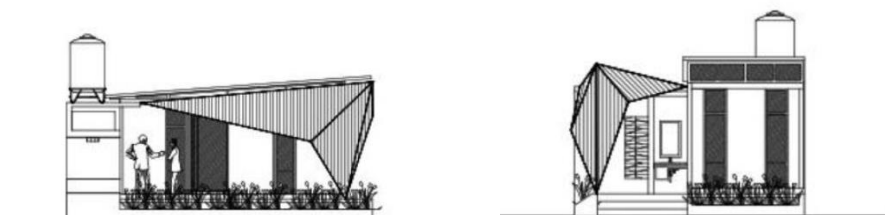
Evaluasi program yang dilaksanakan adalah dengan merancang tembok pembatas agar **tidak monoton dan lebih arsitektural**, dinding batu bata yang terletak pada bagian belakang diberikan motif garis agar membawa kesan segar dan menyenangkan. Material tersebut menggunakan finishing plester semen, sedangkan untuk roster menggunakan finishing coating agar lebih tahan lumut dan cuaca.

#### 4.3. Usulan Desain Fasum 2: Desain Balai Warga

Balai warga adalah bagian dari sarana pelayanan umum dan pemerintahan. Balai warga pada kavling ini, dimaksudkan sebagai tempat berkumpulnya warga sehingga tercipta kerukunan dan ikatan tali persaudaraan sebagai wadah berdiskusi dan bertukar pendapat serta berbagai acara informal bagi warga. Luasan yang akan di desain sebesar 54 m<sup>2</sup>. Lokasi balai warga ini, berada di area utara kavling sebelah utara atau dalam *Site Plan* berada di lokasi C.



Gambar 3. Eksisting Tapak Balai Warga



Gambar 4. Pra-desain Balai Warga



#### A) Pendekatan diskusi.

Berdasarkan hasil pendekatan diskusi balai warga pada kavling ini, dimaksudkan untuk: (1) tempat **berkumpulnya warga**, (2) tercipta **kerukunan dan ikatan tali persaudaraan**, (3) sebagai **wadah berdiskusi** dan bertukar pendapat serta berbagai acara informal bagi warga.

#### B) Observasi data dan analisis.

Hasil observasi dan analisis memprioritaskan aksesibilitas yaitu tingkat **kemudahan menuju lokasi balai warga** dapat dijangkau dari lokasi lainnya baik melalui sistem transportasi maupun bagi pejalan kaki. Akses menuju balai warga kavling Sidomakmur Baru juga dapat di akses melalui jalan pintas dari arah permukiman warga kampung sebelah.

#### C) Partisipasi mitra dalam pelaksanaan kegiatan.

Partisipasi mitra dalam pelaksanaan kegiatan diwujudkan berupa **masukan dan revisi desain** dari dinding pembatas berdasarkan masukan dari warga kavling. Partisipasi mitra menginginkan Akses menuju balai warga kavling Sidomakmur Baru juga dapat di akses melalui jalan pintas dari arah permukiman warga kampung sebelah. Sehingga balai warga dapat diakses dari warga kavling juga warga kampung sebelah. Seinggadiharapkan mampu **memberikan atmosfir hubungan yang baik** antara warga kavling dengan masyarakat sekitar

#### D) Evaluasi program yang terlaksana dan tindak lanjut kedepannya.

Evaluasi program yang terlaksana diprioritaskan **harga ekonomis, tahan lama dan bahan dapat dipergunakan ulang**. Oleh sebab itu rangka atap pada desain Balai Warga ini menggunakan rangka atap galvalum. Mengingat biaya yang digunakan untuk pembangunan menggunakan dana swadaya warga sendiri, maka pemilihan rangka ini dinilai lebih murah biayanya jika dibandingkan dengan rangka kayu. Selain murah, rangka galvalume ini juga memberikan efisensi waktu saat pemasangan. Bila dibandingkan dengan rangka kayu, rangka galvalume memiliki keuntungan anti rayap dan anti karat, serta material ini tergolong material yang ramah lingkungan karena jika nantinya akan dibongkar, galvalum ini masih dapat digunakan untuk konstruksi bangunan lagi.

### 4.4. Usulan Desain Fasum 3: Desain Taman Bermain

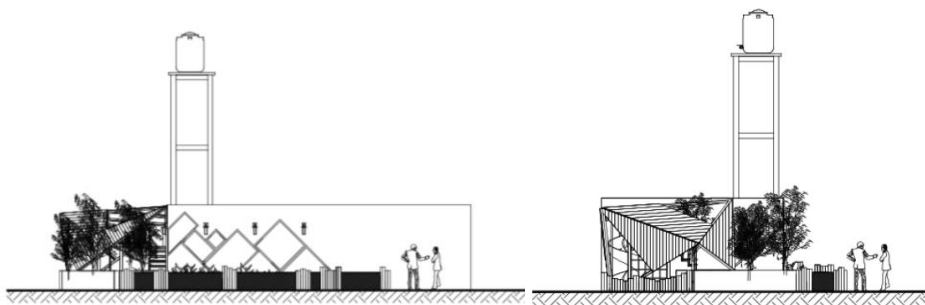
Bermain merupakan aktivitas yang menyenangkan bagi seseorang, khususnya pada anak-anak. Bermain dapat meningkatkan proses tumbuh kembang anak, hal tersebut dikuatkan oleh beberapa para ahli. Salah satunya adalah Suyanto (2005), menurutnya fungsi dari kegiatan bermain untuk anak-anak adalah untuk menumbuh kembangkan kemampuan sosial, kemampuan kognitif, kemampuan motorik, kemampuan afektif, dan kemampuan bahasa. Pentingnya aktivitas bermain ini, ternyata mendorong warga kavling untuk membangun area bermain sebagai penunjang fasum yang sudah ada. Lokasi site perancangan Taman Bermain pada kavling



Sidomakmur Baru ini, berada di area D yaitu sisi sebelah selatan kavling dengan luasan sebesar 9.20 m x 16,80 m.



Gambar 5. Eksisting Tapak Taman Bermain



Gambar 6. Pra-desain Taman Bermain

A) Pendekatan diskusi.

Berdasarkan pendekatan diskusi Taman Bermain dalam pra-desain ini, **dapat dicapai melalui 3 arah** yaitu masuk dari arah TPST maupun arah Selatan dan Timur. Site Taman Bermain ini berada di area D (Area Belakang Kavling). Lokasi tersebut berbatasan dengan wilayah TPST Mulyoagung yang memang letaknya bersebelahan dengan kavling Sidomakmur Baru. Taman Bermain ini, dapat dilalui dengan kendaraan bermotor ataupun dengan jalan kaki.

B) Observasi data dan analisis.

Titik site ini menurut hasil pengamatan, memang sering digunakan sebagai **titik kumpul bagi anak-anak bermain** baik siang maupun sore hari, bahkan malam hari.

C) Pendekatan partisipasi .

Berdasarkan pendekatan partisipasi diputuskan bahwa Taman Bermain ini, dapat dilalui dengan kendaraan bermotor ataupun dengan jalan kaki.

D) Evaluasi program yang terlaksana dan tindak lanjut kedepannya.

Evaluasi program yang telah dilaksanakan adalah mendapatkan **bentuk yang arsitektural dengan biaya terbatas**, maka dalam desain Taman

Bermain dan Berkumpul ini menggunakan material spandek pada bentukan atamnya dengan rangka galvalum. Sama hal-nya dengan penggunaan material pada Balai Warga yang telah dijelaskan pada rancangan sebelumnya.

## KESIMPULAN

Ketersediaan sarana dan prasarana dilingkungan Kavling Sidomakmur Baru yang mengacu pada PP No.14 Tahun 2016, menurut kajian dan pengamatan dilapangan dinilai kurang memenuhi poin–poin yang sudah ditetapkan. Oleh karena itu, kegiatan pendampingan perancangan fasilitas umum ini, dirasa sangat dibutuhkan dilapangan dan dapat dilaksanakan secara berkelanjutan di tahun-tahun kedepannya guna membantu warga dalam pemenuhan standar kebutuhan sarana dan prasarana dalam suatu lingkungan permukiman.

## DAFTAR PUSTAKA

- Afandi, A. (2020). *Participatory Action Research (PAR) Metodologi Alternatif Riset dan Pengabdian Kepada Masyarakat Transformatif*. Paper presented at the Workshop Pengabdian Berbasis Riset LP2M UIN Maulana Malik Ibrahim, Malang.
- 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)
- PP.No.14. (2016). *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman*. Retrieved from <https://peraturan.bpk.go.id/Home/Details/5735/pp-no-14-tahun-2016>
- Ujjianto, B.T. (2020). *Implementasi Desain Fasilitas Umum Dari Hasil Analisa Tapak Pada Lingkungan Komplek Sidomakmur Baru*. Pawon: *Jurnal Arsitektur*. Vol.4, No.01
- Djamal, I.Z. (2005). *Tantangan Lingkungan dan Lansekap Hutan Kota*. PT Bumi Aksara, Jakarta.