

PROVISION OF FACILITIES ON CLUSTER HOUSING IN PANDANWANGI
VILLAGE, BLIMBING DISTRICT, MALANG CITY

**PENYEDIAAN FASILITAS PADA PERUMAHAN CLUSTER DI KELURAHAN
PANDANWANGI KECAMATAN BLIMBING KOTA MALANG**

Yuvenalis Kanisius Meak¹⁾, Agung Witjaksono²⁾, Ardiyanto M. Gai³⁾
Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota
Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan
Institut Teknologi Nasional Malang
Jl. Bendungan Sigura-gura 2, Malang 65145 Tlp/Fax: (0341) 567154
Email : kanisius.meak@gmail.com

ABSTRACT

Increasing population in a city encourages government and private sector to establish housing businesses by offering various kind and type.increasing demand for housing, Developer in Malang city to build housing with type cluster. Facilities are all things that can facilitate the implementation of a business in the form of objects and money. In this case the facility can be equated with facilities and infrastructure in the housing environment to support the activities of its inhabitants. The study was conducted on 10 cluster housing units scattered in Pandanwangi Village.

This study uses descriptive and comparative descriptive methods. Descriptive method is used to identify the existing availability of cluster housing facilities and a comparative descriptive analysis is used to analyze the needs of facilities and infrastructure facilities in cluster housing.

The results of the analysis show that if all cluster housing is combined, it requires facilities such as; Government facilities and public services require 5 units, educational facilities need 3 units, health facilities need 4 units, religious facilities require 11 units, trade and commercial facilities require 11 units, cultural facilities require 1 unit and facilities for RTH / parks need 11 units. While the analysis of infrastructure facilities needs in the cluster housing shows that the infrastructure facilities in each housing have met the needs, but for housing de Adisucipto Residence, Housing Alam Nirwana Residence, and Sulfat Garden Housing require additional width in drainage infrastructure channels.

Keywords: Cluster Housing, Facility, Facilities, Infrastructur

ABSTRAKSI

Bertambahnya jumlah penduduk pada suatu kota mendorong pihak pemerintah maupun swasta untuk mendirikan usaha perumahan dengan menawarkan berbagai jenis dan tipe. Meningkatnya permintaan akan perumahan ini, Pengembang di Kota Malang membangun perumahan dengan tipe cluster. Fasilitas adalah segala sesuatu yang dapat memperlancar dan memudahkan pelaksanaan suatu usaha dapat berupa benda-benda maupun uang. Dalam hal ini fasilitas dapat disamakan dengan sarana dan prasarana yang ada di dalam lingkungan perumahan cluster. Penelitian dilakukan terhadap 10 unit perumahan cluster yang tersebar di Kelurahan Pandanwangi.

Penelitian ini menggunakan metode deskriptif dan deskriptif komparatif. Metode deskriptif digunakan untuk mengidentifikasi ketersediaan eksisting fasilitas perumahan cluster dan analisis deskriptif komparatif digunakan untuk menganalisis kebutuhan fasilitas sarana dan prasarana pada perumahan cluster.

Hasil analisa menunjukkan apabila seluruh perumahan cluster digabungkan maka membutuhkan sarana diantaranya; sarana pemerintahan dan pelayanan umum membutuhkan 5 unit, sarana pendidikan membutuhkan 3 unit, sarana kesehatan membutuhkan 4 unit, sarana peribadatan membutuhkan 11 unit, sarana perdagangan dan niaga membutuhkan 11 unit, sarana kebudayaan membutuhkan 1 unit dan sarana RTH/ taman membutuhkan 11 unit. Sedangkan analisa kebutuhan fasilitas prasarana di perumahan cluster menunjukkan bahwa fasilitas prasarana di tiap perumahan telah memenuhi kebutuhan, namun untuk perumahan de Adisucipto Residence, Perumahan Alam Nirwana Residence, dan Perumahan Sulfat Garden membutuhkan penambahan lebar pada saluran prasarana drainase.

Kata kunci: Perumahan cluster, Fasilitas, Sarana, Prasarana.

PENDAHULUAN

Latar Belakang

Pertumbuhan penduduk perkotaan yang terus meningkat dari tahun ke tahun telah menimbulkan peningkatan permintaan terhadap kebutuhan akan tempat tinggal atau perumahan di perkotaan. Bertambahnya jumlah penduduk pada suatu kota mendorong pihak pemerintah maupun swasta untuk mendirikan usaha perumahan dengan menawarkan berbagai jenis dan tipe. Berdasarkan Undang-undang No.1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman, pengertian Perumahan adalah kumpulan rumah yang sebagai bagian dari perumahan baik perkotaan maupun pedesaan yang dilengkapi dengan prasarana, sarana dan utilitas umum sebagai upaya pemenuhan rumah yang layak huni.¹

Pembangunan perumahan tidak hanya berfungsi sebagai tempat tinggal, namun juga untuk melayani berbagai kebutuhan manusia, menyediakan lokasi yang menentukan jarak relatif ke berbagai fasilitas, dan memberikan status relatif tertentu pada seseorang Catanese (1988: 391).² Peningkatan jumlah penduduk itu juga meningkatkan kebutuhan akan fasilitas tempat tinggal, yang berarti pula akan meningkatkan kebutuhan akan unit-unit hunian baru. Penyediaan fasilitas perumahan dilaksanakan oleh kedua belah pihak, pemerintah dan swasta (pengembang).³

Menurut SNI 03-1733-2004 tentang tata cara perencanaan lingkungan perumahan diperkotaan, ada beberapa kriteria yang harus diperhatikan diantaranya:

1. Lokasi perumahan
Lokasi perumahan harus sesuai dengan rencana peruntukan lahan yang diatur dalam Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) setempat atau dokumen perencanaan lainnya yang ditetapkan dengan Peraturan Daerah.
2. Prasarana Lingkungan perumahan
Dalam sebuah lingkungan perumahan harus diberikan prasarana untuk memberikan kemudahan bagi para penghuni. Kenyataannya di berbagai tempat terutama pada lingkungan perumahan baru menunjukkan banyak keluhan dari para penghuni yang

menyangkut tidak memadainya prasarana lingkungan. Prasarana yang harus disediakan adalah sebagai berikut Sastra dan Marlina, (2006): Jalan, air minum, air limbah, pembuangan air hujan, pembuangan sampah dan jaringan listrik.

3. Sarana Lingkungan Perumahan
Menurut Sastra dan Marlina (2006) Sarana lingkungan perumahan yang harus disiapkan meliputi kelengkapan lingkungan yang berupa sarana pendidikan, kesehatan, perniagaan, kebudayaan dan rekreasi, peribadatan, olahraga dan ruang terbuka.⁴

Menurut Departemen Permukiman Tata Ruang (Kimtaru : 2004) bahwa kebutuhan akan perumahan pada dasarnya dapat dibagi atas dua hal pokok, yaitu :

1. Kebutuhan rumah berdasarkan trend (kecenderungan) pertumbuhan penduduk secara alamiah.
2. Kebutuhan dan penyediaan rumah berdasarkan atas banyaknya rumah layak huni.

Dari dasar poin pertama diatas sesuai dengan kebutuhan rumah berdasarkan trend banyak pengembangan properti perumahan yang menawarkan perumahan dengan tipe *Cluster*. Seiring dengan gaya hidup atau lifestyle masyarakat modern yang dinamis lebih cenderung membutuhkan rumah dengan berbagai fasilitas seperti sarana olahraga, keamanan, rekreasi di dalam satu kawasan.⁵

Perumahan *Cluster* adalah konsep perumahan tertutup (*Cluster*) yang menggunakan satu akses (*gate*) untuk keluar dan masuk, penerapan satu akses ini memungkinkan semua mobilitas yang terjadi didalam *cluster* tersebut dapat dipantau oleh petugas keamanan. Menurut Kamus Real Estate (2004) Perumahan *Cluster* adalah unit hunian yang dikelompokkan secara bersama-sama dan tertutup dengan memberikan area terbuka sebagai area umum. Area terbuka pada umumnya dialokasikan ke pejalan kaki dan digunakan sebagai fasilitas rekreasi bersama, sehingga tercipta suatu lingkungan yang nyaman dan menarik.⁶

Perkembangannya perumahan tipe *cluster* di Kota Malang terus berkembang seiring

¹ Undang-undang No. 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman.

² Annisa Mu'awanah Sukmawati dan Nany Yuliasuti, Jurnal Teknik PWK Volume 3 Nomor 3 Tahun 2014, Efektivitas Pemanfaatan Fasilitas Sosial Di Perumahan Bukit Kencana Jaya Semarang. Hal. 372

³ Joice Jocom, Jurnal Ilmiah Media Engineering Vol.5 No.1 Juni 2015, Analisis Kepuasan Penghuni Perumahan Griya Paniki Indah Manado. Hal. 305.

⁴ Ibid, Hal: 306.

⁵ Tri Adma Adi Nugroho, Jurnal Rekayasa Teknik Sipil Vol. 3 No. 3 2015, Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Masyarakat Dalam Memilih Rumah Tipe Cluster di Kabupaten Gresik. Hal. 12

⁶ Puji Widodo, Tesis: " Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Permintaan Pembangunan Perumahan Tipe Cluster Di Kota Semarang" (Semarang: Universitas Diponegoro, 2012), hal. 8

dengan semakin padatnya Kota Malang karena adanya pendatang dari luar kota. Perkembangan perumahan *cluster* di Kota Malang ternyata menimbulkan dampak positif maupun negatif, yaitu terjadi pelanggaran-pelanggaran terhadap peraturan penyelenggaraan perumahan yang di atur oleh pemerintah. Salah satu contoh pelanggaran penyelenggaraan perumahan *Cluster* yaitu masalah terkait penyediaan fasilitas perumahan yaitu sebagai berikut:

"Perumahan tanpa fasilitas umum (Fasum) dan fasilitas sosial (Fasos) kini menjadi sorotan Pemerintah Kota Malang. Pasca perumahan besar seperti Bulan Terang Utama (BTU) yang diketahui tidak ada masjid sebagai fasos, kini Pemkot Malang tengah membidik perumahan kecil yang hanya memiliki 15-20 rumah. Wakil Wali Kota Malang, Sutiaji, mengatakan, perumahan kecil seperti *Cluster* itu akan didesak agar memberi satu mushola sebagai sarana agar warga bisa melaksanakan salat berjamaah. "Memang di undang-undang tidak ada kewajiban, tapi kami bisa mendorong atau mendesak pengembang untuk menyediakan fasos seperti musola," katanya kepada MVoice, beberapa menit lalu. Menurut dia, penyediaan fasum dan fasos bisa dilihat di site plan sebuah perumahan yang akan dibangun, jika tidak memiliki fasos dan fasum, pemerintah bisa menanggukahkan keluarnya izin. "Site plan sebuah perumahan kita sesuaikan dengan RTRW (Rencana Tata Ruang Wilayah)," tandasnya. Karena itu dalam waktu dekat Sutiaji akan berkomunikasi dengan dinas terkait, agar perumahan kecil atau *Cluster* dan beberapa perumahan lainnya yang tidak memiliki fasos, didesak agar segera memberikannya."⁷

Berdasarkan hasil observasi lapangan di Kelurahan Pandanwangi Kecamatan Blimbing Kota Malang, terdapat 10 unit perumahan dengan tipe *Cluster* yang tersebar di dalam wilayah administratif Kelurahan Pandanwangi. Dalam hasil observasi lapangan ditemukan beberapa masalah terkait ketersediaan fasilitas perumahan yang minim seperti fasilitas peribadatan dan fasilitas perbelanjaan. seperti pada perumahan de Adisucipto Residence, Pandanwangi Green Park dan Nirwana Sulfat

Residence dan beberapa perumahan *cluster* lainnya yang menggunakan fasilitas peribadatan di luar lingkungan perumahan.

Rumusan Masalah

Fasilitas merupakan segala sesuatu yang dapat memudahkan dan memperlancar pelaksanaan suatu usaha dapat berupa benda-benda maupun uang. Dalam hal ini fasilitas dapat disamakan dengan sarana dan prasarana yang ada di dalam lingkungan perumahan untuk menunjang kegiatan penghuninya. Perumahan *cluster* yang luas memungkinkan tersedianya beragam fasilitas yang cukup untuk memberikan pelayanan guna memenuhi kebutuhan penghuninya. Berdasarkan hasil survey di lapangan terdapat beberapa perumahan *cluster* di kelurahan Pandanwangi yang minim fasilitas seperti perumahan de Adisucipto Residence, Pandanwangi Green Park dan Nirwana Sulfat Residence yang tidak mempunyai sarana peribadatan dan beberapa perumahan lainnya juga memiliki masalah yang sama terkait ketersediaan fasilitas perumahan. Oleh karena adanya permasalahan tersebut di atas maka perlu diadakan suatu penelitian tentang "Penyediaan Fasilitas Pada Perumahan *Cluster* di Kelurahan Pandanwangi Kecamatan Blimbing Kota Malang". Untuk menganalisisnya diperlukan beberapa pertanyaan penelitian (research question) yang akan kemudian akan dijawab dalam penelitian ini, yaitu :

1. Bagaimana ketersediaan fasilitas pada perumahan *cluster* di kelurahan Pandanwangi?
2. Bagaimana kebutuhan fasilitas di lingkungan perumahan *cluster* di Kelurahan Pandanwangi?

Tujuan

Tujuan yang ingin dicapai dalam penyusunan penelitian ini adalah untuk mengetahui: "Penyediaan Fasilitas Pada Perumahan *Cluster* di Kelurahan Pandanwangi Kecamatan Blimbing Kota Malang."

Sasaran

Berdasarkan tujuan penelitian diatas maka dalam mencapai tujuan, perlu adanya sasaran sebagai tahapan dalam mewujudkan tujuan tersebut. Sasaran dalam penyusunan penelitian ini adalah :

1. Mengidentifikasi ketersediaan fasilitas pada lingkungan perumahan *cluster* di kelurahan Pandanwangi.
2. Menganalisis kebutuhan fasilitas pada lingkungan perumahan *cluster* di kelurahan Pandanwangi.

⁷ Muchamad Nasrul Hamzah, "Sutiaji: Perumahan Jenis Cluster Harus Ada Fasilitas Sosialnya" diakses dari <http://malangvoice.com/sutiaji-perumahan-jenis-cluster-harus-ada-fasilitas-sosialnya/>, pada tanggal 24 Oktober 2017 pukul 20:05.

Ruang Lingkup

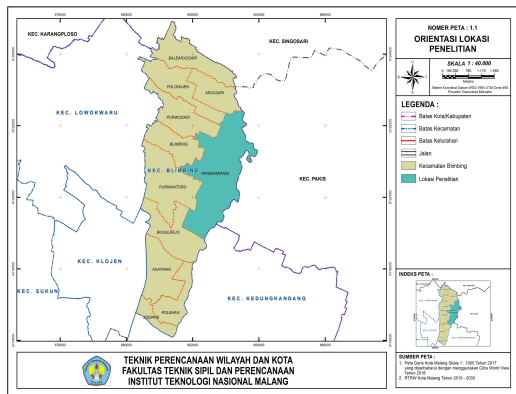
Dalam penelitian ini memiliki dua lingkup penelitian yang akan dibahas yaitu ruang lingkup lokasi dan ruang lingkup materi, yaitu :

Lingkup Lokasi

Kelurahan Pandanwangi merupakan salah satu dari 11 kelurahan di kecamatan Blimbing kota Malang dengan total luas wilayah sebesar 3586 Ha dan secara administratif terbagi menjadi 14 Rukun Warga dengan jumlah Rukun Tetangga sebanyak 139.

Batas Kelurahan Pandanwangi adalah:

- o Sebelah Utara :Kelurahan Arjosari
- o Sebelah Timur :Desa Mangliawan Kabupaten Malang
- o Sebelah Selatan :Kelurahan Bunulrejo
- o SebelahBarat :Kelurahan Blimbing dan Perwodadi.



Gambar. 1 : Peta Administrasi Kelurahan Pandanwangi

Lingkup Materi

1. Mengidentifikasi ketersediaan fasilitas pada lingkungan perumahan *Cluster* di kelurahan Pandanwangi; Mengetahui ketersediaan fasilitas pada lingkungan perumahan *Cluster* di Kelurahan Pandanwangi Kecamatan Blimbing. Fasilitas-fasilitas tersebut meliputi:

- A. Sarana lingkungan perumahan (SNI 03-1733-2004 tentang Tata cara perencanaan lingkungan perumahan di perkotaan) :
 - a. Sarana pemerintah dan layanan umum
 - b. Sarana pendidikan dan pem-belajaran
 - c. Sarana kesehatan
 - d. Sarana peribadatan
 - e. Sarana perdagangan dan niaga
 - f. Sarana kebudayaan dan rekreasi.
 - g. Sarana ruang terbuka, taman dan lapangan olah raga.
- B. Prasarana Lingkungan Perumahan (SNI 03-1733-2004 tentang Tata cara perencanaan lingkungan perumahan di perkotaan) :
 - a. Prasarana jaringan jalan

- b. Prasarana jaringan drainase
- c. Prasarana jaringan air bersih
- d. Prasarana jaringan air limbah
- e. Prasarana jaringan persampahan
- f. Prasarana jaringan listrik.

2. Menganalisis kebutuhan fasilitas pada lingkungan perumahan *cluster* di kelurahan Pandanwangi; Menganalisis kebutuhan fasilitas (Sarana dan Prasarana) pada tiap perumahan *cluster* menggunakan metode deskriptif komparatif dimana membandingkan ketersediaan eksisting fasilitas tiap perumahan *cluster* dengan SNI 03-1733-2004 Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan.

TINJAUAN PUSTAKA

Definisi Perumahan

Berdasarkan SNI 03-1733-2004 tentang Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan, perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan.⁸ Sedangkan dalam Undang-undang No.1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai upaya pemenuhan rumah yang layak huni.⁹ Menurut Suparno Sastra M. dan Endi Marlina (2006), pengertian perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan.¹⁰

Perumahan Cluster

Beberapa tahun ini banyak sekali diperbincangkan mengenai Perumahan *Cluster*, dan tidak dapat dipungkiri sekarang perumahan bergaya *Cluster* ini sangat diminati oleh masyarakat terutama masyarakat di kota-kota besar. Perumahan *Cluster* adalah sejumlah rumah yang berada dalam suatu lingkungan yang dibatasi oleh pagar yang tinggi dengan sistem pengamanan yang baik, misalnya tersedia pos satpam, dan setiap rumah di dalam lingkungannya didesain tanpa pagar. *Cluster* adalah konsep perumahan tertutup (*Cluster*)

⁸ SNI 03-1733-2004 2004 tentang Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan, hal. 6.

⁹ Undang-undang No.1 Tahun 2011, tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, hal.3

¹⁰ Suparno Sastra M. dan Endy Marlina, *Perencanaan dan Pengembangan Perumahan*, Penerbit ANDY, Yogyakarta, 2006, hlm. 29.

yang hanya memiliki satu akses (*gate*) untuk keluar dan masuk. Penerapan satu akses ini memungkinkan semua mobilitas yang terjadi di dalam perumahan *Cluster* tersebut dapat dipantau oleh petugas keamanan.

Konsep perumahan seperti ini dinilai pengembang dan konsumen lebih aman. Terbukti pada saat kerusuhan 1998 terjadi, perumahan dengan sistem *Cluster* nyaris tak tersentuh oleh para perusuh dan penjarah. Inilah yang kemudian membuat perumahan sistem cluster banyak diminati konsumen menengah, karena dinilai lebih memberi rasa aman.¹¹

Menurut Hill dan Tisbury dalam Okterina (2008) perumahan *Cluster* merupakan kelompok unit-unit hunian dengan gaya bangunan atau gaya arsitektur sama dan di dalamnya terdapat suatu ruang komunitas berupa fasilitas umum untuk warga perumahan. Sedangkan menurut Randall dalam Okterina (2008) Perumahan *Cluster* merupakan kelompok rumah dengan bagian kavling yang sama dan pada tengah-tengah kelompok rumah tersebut terdapat ruang terbuka bersama dimana pemilik rumah masing-masing memiliki akses ke semua area yang terbuka.¹²

Menurut Karunaratne dalam Okterina (2008) Perumahan *Cluster* digambarkan sebagai suatu kelompok rumah yang sama, yang ditempatkan di suatu blok dengan pembagian lahan yang sama dan saling berbagi infrastruktur umum. Sedangkan menurut Fredenburg dalam Okterina (2008) Perumahan *Cluster* dikembangkan dengan memusatkan kelompok rumah di dalam area tunggal dengan meninggalkan area terbuka untuk dipakai bersama oleh penghuninya, sehingga komunitas penghuni dapat saling berhubungan.¹³

Dari definisi para ahli mengenai perumahan *cluster* di atas dapat disimpulkan bahwa, perumahan *cluster* merupakan kumpulan rumah-rumah dengan tipe yang sama yang ditempatkan dalam suatu area/ blok dimana di dalamnya terdapat ruang terbuka sebagai fasilitas umum dan penguninya saling berbagi infrastruktur umum.

Menurut Panangian Simanungkalit dalam Okterina (2008), karakter fisik perumahan *Cluster* yang terdapat di Indonesia, antara lain :

1. Lingkungan rumah eksklusif dengan gaya arsitektur sama dan jumlah rumah terbatas.
2. *One gate system*, hanya penghuni yang memiliki akses masuk, tamu dilarang masuk tanpa seijin penghuni, dan dijaga petugas keamanan 24 jam.
3. Rumah-rumah tidak dibatasi oleh pagar dan tembok tinggi, yang mendukung sosialisasi antar penghuni.
4. Terdapat taman lingkungan sebagai *open space*.
5. Penghuni dilarang menanam tanaman tinggi, dialihkan ke tanaman bunga.
6. Kendaraan umum dilarang masuk, sehingga kondisi jalan terkontrol.
7. Pedagang keliling dilarang masuk.
8. *Underground infrastructure system* untuk listrik, telepon, dan PDAM, serta selokan-selokan ditutup.
9. Fasilitas umum di setiap *cluster* (*neighbourhood center*).

Dengan karakter fisik tersebut di atas, maka perumahan *cluster* dapat memberikan keuntungan, antara lain sebagai berikut :

1. Privasi dan keamanan penghuni lebih terjaga dengan adanya *one gate system*.
2. Keselamatan anak-anak lebih tinggi, karena lalu lintas tidak ramai.
3. Polusi suara dapat ditekan.
4. Mendukung program lingkungan dengan adanya taman lingkungan sebagai daerah resapan air.
5. Adanya keseimbangan antara keamanan terpadu dengan kehidupan sosialisasi yang akrab.
6. Perumahan terintegrasi menjadi satu, terdapat tempat kerja, rumah tinggal, dan tempat rekreasi.¹⁴

METODE PENELITIAN

Metode penelitian merupakan suatu cara atau prosedur yang digunakan untuk melakukan penelitian sehingga mampu menjawab rumusan masalah dan tujuan penelitian.

Metode Pengumpulan Data

Metode yang digunakan untuk merumuskan penyediaan fasilitas pada perumahan *cluster* di kelurahan Pandanwangi kecamatan Blimbing kota Malang sesuai dengan tujuan dan sasaran yang dicapai didalam studi ini. Metode pengumpulan data dalam

¹¹ Adi Atmadilaga, "Sekilas Info Rumah Cluster" diakses dari <http://kampuzsipil.blogspot.co.id/2012/10/seputar-mengenai-rumah-cluster.html>, pada tanggal 25 Oktober 2017 pukul 05:55

¹² Alfanita Exacty Okterina, Tesis: " Pengaruh Gaya Hidup Modern Dan Persepsi Penghuni Terhadap Karakter Fisik Perumahan Cluster Di Kota Semarang" (Semarang: Universitas Diponegoro, 2008), hal. 17

¹³ Ibid., hal. 17

¹⁴ Alfanita Exacty Okterina, Tesis: " Pengaruh Gaya Hidup Modern Dan Persepsi Penghuni Terhadap Karakter Fisik Perumahan Cluster Di Kota Semarang" (Semarang: Universitas Diponegoro, 2008), hal. 21-22

penyusunan studi dilakukan dengan cara berikut:

Pengumpulan Data Primer

Di dalam pengumpulan data primer ini bertujuan untuk dapat memahami karakteristik masyarakat dan kondisi langsung dilapangan, dengan demikian maka peneliti menggunakan beberapa tahapan survey yaitu seperti observasi (pengamatan), dokumentasi dan Pemetaan.

Observasi

Observasi atau pengamatan langsung di lapangan untuk mengetahui kondisi, kebutuhan dan pemakaian fasilitas pada perumahan *cluster* di kelurahan Pandanwangi. Hasil observasi ini selain ditulis secara deskriptif juga didokumentasikan dengan kamera foto.

Tahapan selanjutnya dilakukan persiapan-persiapan berupa studi literatur dan perumusan variabel. Adapun hal-hal yang perlu dipersiapkan adalah:

Wawancara

Wawancara merupakan suatu metode dalam mengumpulkan data dengan cara memberikan pertanyaan-pertanyaan mengenai hal-hal yang diperlukan sebagai data penelitian. terbuka dan tertutup. Pertanyaan terbuka berisi pertanyaan yang dapat secara bebas dijawab oleh responden. Dalam penelitian ini peneliti menggunakan metode pengumpulan data menggunakan wawancara terbuka kepada setiap Pengembang (Developer) Perumahan *Cluster* yang ada di kelurahan Pandanwangi untuk mendapatkan informasi terkait fasilitas-fasilitas yang ada di setiap perumahan *Cluster* Kelurahan Pandanwangi dan mendapatkan gambaran tentang perumahan *Cluster*.

Dokumentasi dan Pemetaan

Dokumentasi merupakan pembuatan dan penyimpanan bukti-bukti (gambar, tulisan, suara, dll) terhadap baik objek maupun peristiwa yang terjadi. Sedangkan pemetaan yaitu pemetaan sebaran perumahan cluster serta fasilitas perumahan cluster di kelurahan Pandanwangi.

Pengumpulan Data Sekunder

Pengumpulan data sekunder dalam penelitian ini merupakan data yang diperoleh dari sumber lain atau data yang diperoleh secara tidak langsung, misalnya dengan menyalin atau mengutip data dalam bentuk yang sudah jadi baik dari buku maupun media lainnya. Data sekunder diperoleh dari referensi dan informasi yang didokumentasikan oleh kantor/ dinas/

instansi terkait, diantaranya berupa gambaran umum lokasi studi.

Metode Analisis Data

Analisis merupakan sebuah proses berkelanjutan dalam penelitian, dengan analisis awal menginformasikan data yang kemudian dikumpulkan. Ketika peneliti sudah selesai dalam mengumpulkan data, maka langkah berikutnya ialah menganalisis data yang telah diperoleh.

Analisis Deskriptif

Metode analisis yang digunakan dalam mengidentifikasi ketersediaan fasilitas pada lingkungan perumahan *cluster* adalah metode deskriptif. Metode deskriptif digunakan untuk mengetahui jenis dan jumlah fasilitas eksisting yang terdapat pada setiap perumahan *cluster* di kelurahan Pandanwangi. Metode analisis yang digunakan dalam mengidentifikasi ketersediaan fasilitas pada lingkungan perumahan *cluster* adalah metode deskriptif. Metode deskriptif digunakan untuk mengetahui jenis dan jumlah fasilitas eksisting yang terdapat pada setiap perumahan *cluster* di kelurahan Pandanwangi dengan cara observasi langsung.

Penelitian deskriptif dengan cara observasi langsung di lapangan terkadang dalam pengumpulan data tidak memperoleh data yang sesuai. Untuk itu diperlukan para observer yang terlatih dalam observasi langsung di lapangan, dan jika perlu membuat *checklist* lebih dahulu tentang objek yang perlu dilihat, sehingga peneliti memperoleh data yang diinginkan secara *objektif* dan *reliable*.

Analisis Deskriptif Komparatif

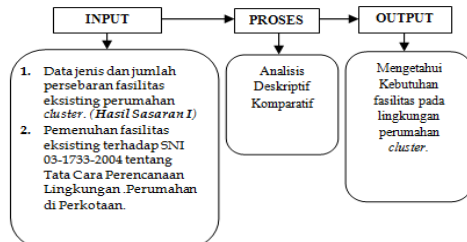
Menurut Nazir (2005: 58) penelitian Komparatif adalah sejenis penelitian deskriptif yang ingin mencari jawaban secara mendasar tentang sebab-akibat, dengan menganalisis faktor-faktor penyebab terjadinya ataupun munculnya suatu fenomena tertentu. Penelitian komparatif adalah jenis penelitian yang digunakan untuk membandingkan antara dua kelompok ataupun lebih dari suatu variabel tertentu.

Sedangkan penelitian Komparatif menurut Sugiyono (2014:54) adalah penelitian yang membandingkan keadaan satu variabel atau lebih pada dua atau lebih sampel yang berbeda, atau dua waktu yang berbeda.

Metode deskriptif komparatif dalam penelitian ini bertujuan untuk mengetahui kebutuhan fasilitas pada tiap tiap lingkungan perumahan cluster di kelurahan Pandanwangi. Dimana membandingkan ketersediaan eksisting fasilitas pada lingkungan perumahan *cluster*

dengan SNI 03-1733-2004 Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan untuk mengetahui kebutuhan fasilitas yang diperlukan untuk setiap perumahan *cluster* di kelurahan Pandanwangi.

Alur penelitian deskriptif komparatif dalam penelitian ini dapat dilihat pada gambar di bawah:



Gambar 2. Alur kerangka kerja Penelitian Deskriptif Komparatif

GAMBARAN UMUM

Gambaran Umum Perumahan *Cluster* Di Kelurahan Pandanwangi

Gambaran Umum perumahan *Cluster* di Kelurahan Pandanwangi meliputi kajian deskriptif terkait kondisi setiap perumahan *Cluster* yang menjadi lokasi penelitian yang tersebar di wilayah Kelurahan Pandanwangi berdasarkan kajian teoritis karakteristik perumahan *cluster* yang meliputi: One gate system, Rumah-rumah tidak dibatasi oleh pagar dan tembok tinggi, penghuni dilarang menanam tanaman tinggi (dialihkan menanam ke tanaman bunga), Pedagang keliling dilarang masuk, *Underground infrastructure* (Listrik, Telepon, PDAM dan selokan tertutup) serta terdapat fasilitas umum di setiap *cluster*. Terdapat 10 perumahan *cluster* di kelurahan Pandanwangi yang menjadi lokasi penelitian yaitu:

Perumahan de Adisucipto Residence

Perumahan de Adisucipto Residence merupakan salah satu tipe perumahan cluster yang ada di kelurahan Pandanwangi yang terletak di Jl. Laskda Adi Sucipto.

a. *One gate system*

Perumahan de Adisucipto residence memiliki karakter perumahan dengan one gate system dimana hanya memiliki 1 pintu akses keluar dan masuk.

b. Dilarang Menanam Tanaman Tinggi

Di perumahan de Adisucipto Residence para penghuni perumahan dilarang menanam tanaman tinggi dan dialihkan ke tanaman bunga.

c. Rumah-Rumah Tidak Dibatasi Pagar dan Tembok

Konsep awal oleh pengembang perumahan de Adisucipto Residence adalah dengan konsep setiap rumah tidak dibatasi dengan tembok dan pagar yang tinggi, akan tetapi beberapa rumah yang telah diberi pagar oleh penghuninya masing-masing dengan alasan kenyamanan anak-anak kecil dan beberapa rumah yang masih mempertahankan konsep rumah cluster yang tidak dibatasi dengan pagar dan tembok yang tinggi.

d. *Underground Infrastruktur*

Pada perumahan de Adisucipto Residence pengembang menyediakan infrastruktur sebagai prasarana dasar yang berupa jaringan air bersih yang dialirkan ke setiap rumah guna memenuhi kebutuhan sehari-hari. Jaringan air bersih di perumahan ini menggunakan PDAM yang disalurkan melalui pipa di dalam tanah ke setiap rumah.

e. Fasilitas Umum

Fasilitas Umum yang disediakan di perumahan de Adisucipto Residence hanya berupa 1 buah Pos Satpam yang ditempatkan di Pintu masuk perumahan untuk menjaga keamanan dan kenyamanan penghuni dan 1 gerobak sampah untuk mengangkut sampah-sampah di setiap tong sampah kecil depan setiap rumah dan diangkut ke tempat Pembuangan Sampah Sementara (TPS).

Perumahan de Cluster Nirwana Pandanwangi

Perumahan de Cluster Nirwana Pandanwangi merupakan salah satu tipe perumahan cluster yang ada di kelurahan Pandanwangi yang terletak di Jl. Laskda Adi Sucipto Gang Makam;

a. *One gate system*

Perumahan de Cluster Nirwana Pandanwangi memiliki karakter perumahan dengan one gate system dimana hanya memiliki 1 pintu akses keluar dan masuk.

b. Dilarang Menanam Tanaman Tinggi

Penghuni di perumahan de Cluster Nirwana Pandanwangi dilarang menanam tanaman tinggi dan dialihkan ke tanaman bunga.

c. Rumah-Rumah Tidak Dibatasi Pagar dan Tembok

Konsep awal oleh pengembang perumahan de Cluster Nirwana Pandanwangi adalah dengan konsep setiap rumah tidak dibatasi dengan tembok dan pagar yang tinggi, akan tetapi beberapa rumah yang telah diberi pagar oleh penghuninya masing-masing dengan alasan kenyamanan anak-anak kecil dan beberapa rumah yang masih mempertahankan konsep rumah *cluster* yang

tidak dibatasi dengan pagar dan tembok yang tinggi.

d. *Underground Infrastruktur*

Pada perumahan de Cluster Nirwana Pandanwangi pengembang menyediakan infrastruktur sebagai prasarana dasar yang dialirkan setiap perumahan guna memenuhi kebutuhan sehari-hari dalam jaringan air PDAM dialirkan lewat pipa di dalam tanah ke setiap rumah.

Perumahan Alam Nirwana Residence

Perumahan Alam Nirwana Residence merupakan salah satu tipe perumahan *cluster* yang ada di Kelurahan Pandanwangi yang terletak di Jl. Simpang Laskda Adi Sucipto, Gang Makam.

a. *One gate system*

Perumahan Alam Nirwana Residence memiliki karakter perumahan dengan one gate system dimana hanya memiliki 1 pintu akses keluar dan masuk.

b. Dilarang Menanam Tanaman Tinggi

Penghuni di perumahan Alam Nirwana Residence dilarang menanam tanaman tinggi yang melewati tinggi bangunan dan dialihkan ke tanaman bunga.

c. Rumah-Rumah Tidak Dibatasi Pagar Dan Tembok

Konsep awal oleh pengembang perumahan Alam Nirwana Pandanwangi adalah dengan konsep setiap rumah tidak dibatasi dengan tembok dan pagar yang tinggi, akan tetapi beberapa rumah yang telah diberi pagar oleh penghuninya masing-masing dengan alasan kenyamanan anak-anak kecil dan beberapa rumah yang masih mempertahankan konsep rumah cluster yang tidak dibatasi dengan pagar dan tembok yang tinggi.

d. *Underground Infrastruktur*

Pada perumahan Alam Nirwana Residence pengembang menyediakan infrastruktur sebagai prasarana dasar yang dialirkan setiap perumahan guna memenuhi kebutuhan sehari-hari dalam jaringan air PDAM dialirkan lewat pipa di dalam tanah ke setiap rumah.

e. Fasilitas Umum

Fasilitas umum yang disediakan di perumahan Alam Nirwana Residence yaitu berupa 1 buah pos satpam yang ditempatkan di pintu masuk perumahan untuk menjaga keamanan dan kenyamanan penghuni dan 1 unit Mushola sebagai sarana peribadatan bagi penghuni perumahan Alam Nirwana Residence. Mushola ini juga terdapat 2 lantai, dimana lantai 1 digunakan sebagai ruang pertemuan penghuni perumahan dan

lantai 2 digunakan sebagai sarana peribadatan agama muslim.

Perumahan Sulfat Garden

Perumahan Sulfat Garden merupakan salah satu tipe perumahan cluster yang ada di Kelurahan Pandanwangi yang terletak di Jl. Simpang Laskda Adi Sucipto.

a. *One gate system*

Perumahan Sulfat Garden memiliki karakter perumahan dengan One gate system dimana hanya memiliki 1 pintu akses keluar dan masuk.

b. Dilarang Menanam Tanaman Tinggi

Penghuni di perumahan Sulfat Garden dilarang menanam tanaman tinggi dan dialihkan ke tanaman bunga.

c. Rumah-Rumah Tidak Dibatasi Pagar dan Tembok

Konsep awal oleh pengembang perumahan Sulfat Garden adalah dengan konsep setiap rumah tidak dibatasi dengan tembok dan pagar yang tinggi, akan tetapi semua rumah yang ada di perumahan ini telah diberi pagar oleh penghuninya masing-masing dengan alasan kenyamanan anak-anak kecil

d. *Underground Infrastruktur*

Pada perumahan Sulfat Garden pengembang menyediakan infrastruktur sebagai prasarana dasar berupa Jaringan air bersih dari PDAM yang disalurkan lewat bawah tanah sedangkan untuk jaringan drainase di perumahan ini adalah drainase tertutup.

e. Fasilitas Umum

Fasilitas Umum yang disediakan di perumahan Sulfat Garden yaitu berupa 1 unit pos satpam yang ditempatkan di pintu masuk perumahan untuk menjaga keamanan dan kenyamanan penghuni dan 1 unit Mushola yang terdapat di dalam perumahan sebagai fasilitas peribadatan bagi penghuni perumahan yang beragama Muslim.

Perumahan Pandanwangi Park

Perumahan Pandanwangi Park merupakan salah satu tipe perumahan *cluster* yang ada di Kelurahan Pandanwangi yang terletak di Jl. Simpang Laskda Adi Sucipto.

a. *One gate system*

Perumahan Pandanwangi Park memiliki karakter perumahan dengan one gate system dimana hanya memiliki 1 pintu akses keluar dan masuk dengan tujuan agar seluruh aktivitas keluar masuk perumahan dapat dipantau petugas Satpam perumahan Pandanwangi park.

b. Dilarang Menanam Tanaman Tinggi

Penghuni di perumahan Pandanwangi Park dilarang menanam tanaman tinggi dan dialihkan ke tanaman bunga.

c. Rumah-Rumah Tidak Dibatasi Pagar dan Tembok

Konsep awal oleh pengembang perumahan Pandanwangi Park adalah dengan konsep setiap rumah tidak dibatasi dengan tembok dan pagar yang tinggi, akan tetapi beberapa rumah yang telah diberi pagar oleh penghuninya masing-masing dengan alasan kenyamanan anak-anak kecil dan beberapa rumah yang masih mempertahankan konsep rumah *cluster* yang tidak dibatasi dengan pagar dan tembok yang tinggi.

d. *Underground Infrastruktur*

Pada perumahan Pandanwangi Green Park pengembang menyediakan infrastruktur sebagai prasarana dasar yang dialirkan setiap perumahan guna memenuhi kebutuhan sehari-hari dalam jaringan air PDAM dialirkan lewat pipa di dalam tanah ke setiap rumah dan jaringan drainase tertutup di ruas jalan perumahan.

e. Fasilitas Umum

Fasilitas Umum yang disediakan di perumahan Pandanwangi Park yaitu berupa 1 unit Pos Satpam yang ditempatkan di pintu masuk perumahan untuk menjaga keamanan dan kenyamanan penghuni dan 1 unit Mushola yang terdapat di dalam perumahan sebagai fasilitas peribadatan bagi penghuni perumahan yang beragama Muslim.

Perumahan Pandanwangi Green Park

Perumahan Pandanwangi Green Park merupakan salah satu tipe perumahan *cluster* yang ada di Kelurahan Pandanwangi yang terletak di Jl. Green Park.

a. *One gate system*

Perumahan Pandanwangi Green Park memiliki karakter perumahan dengan one gate system dimana hanya memiliki 1 pintu akses keluar dan masuk.

b. Dilarang Menanam Tanaman Tinggi

Penghuni di perumahan Pandanwangi Green Park dilarang menanam tanaman tinggi dan dialihkan ke tanaman bunga.

c. Rumah-Rumah Tidak Dibatasi Pagar dan Tembok

Konsep awal oleh pengembang perumahan Pandanwangi Green Park adalah dengan konsep setiap rumah tidak dibatasi dengan tembok dan pagar yang tinggi, akan tetapi beberapa rumah yang telah diberi pagar oleh penghuninya masing-masing dengan alasan kenyamanan anak-anak kecil dan beberapa rumah yang masih mempertahankan konsep rumah *cluster* yang tidak dibatasi dengan

pagar dan tembok yang tinggi. tujuan dari rumah-rumah tidak dibatasi dengan pagar dan tembok yang tinggi ini adalah untuk agar setiap penghuni di perumahan ini dapat berinteraksi dengan sesama tetangga.

d. *Underground Infrastruktur*

Pada perumahan Pandanwangi Green Park pengembang menyediakan infrastruktur sebagai prasarana dasar yang dialirkan setiap perumahan guna memenuhi kebutuhan sehari-hari dalam jaringan air PDAM dialirkan lewat pipa di dalam tanah ke setiap rumah dan jaringan drainase tertutup.

e. Fasilitas Umum

Fasilitas Umum yang disediakan di perumahan Pandanwangi Green Park yaitu berupa 1 unit Pos Satpam yang ditempatkan di pintu masuk perumahan untuk menjaga keamanan dan kenyamanan penghuni dan 1 unit gerobak sampah yang digunakan untuk mengangkut sampah dari tong sampah kecil di depan rumah ke Tempat Pembuangan Sampah Sementara (TPS).

Perumahan Nirwana Sulfat Residence

Perumahan Nirwana Sulfat Residence merupakan salah satu tipe perumahan *cluster* yang ada di Kelurahan Pandanwangi yang terletak di Jl. Simpang Sulfat Utara.

a. *One gate system*

Perumahan Nirwana Sulfat Residence memiliki karakter perumahan dengan One gate system dimana hanya memiliki 1 pintu sebagai akses keluar dan masuk.

b. Dilarang Menanam Tanaman Tinggi

Penghuni di perumahan Nirwana Sulfat Residence dilarang menanam tanaman tinggi dan dialihkan ke tanaman bunga.

c. Rumah-Rumah Tidak Dibatasi Pagar dan Tembok

Konsep awal oleh pengembang perumahan Nirwana Sulfat Residence adalah dengan konsep setiap rumah tidak dibatasi dengan tembok dan pagar yang tinggi, akan tetapi semua rumah di perumahan ini telah diberi pagar oleh penghuninya masing-masing dengan alasan kenyamanan dan keamanan anak-anak kecil.

d. *Underground Infrastruktur*

Pada perumahan Nirwana Sulfat Residence pengembang menyediakan infrastruktur sebagai prasarana dasar yang dialirkan setiap perumahan guna memenuhi kebutuhan sehari-hari dalam jaringan air PDAM dialirkan lewat pipa di dalam tanah ke setiap rumah dan jaringan drainase tertutup.

- e. Fasilitas Umum
Fasilitas Umum yang disediakan di perumahan Nirwana Sulfat Residence yaitu berupa 1 unit Pos Satpam yang ditempatkan di pintu masuk perumahan untuk menjaga keamanan dan kenyamanan penghuni dan 1 unit gerobak sampah yang digunakan untuk mengangkut sampah dari tong sampah kecil di depan rumah ke Tempat Pembuangan Sampah Sementara (TPS). Di perumahan ini terdapat juga taman kecil yang ada di dalam perumahan berupa taman bunga dan 1 unit gazebo di dalamnya

Perumahan Sulfat de Castello

Perumahan Sulfat de Castello merupakan salah satu tipe perumahan *cluster* yang ada di kelurahan Pandanwangi yang terletak di Jl. Simpang Sulfat Selatan, dengan jumlah kavling rumah sebanyak 13 kavling rumah.

- a. *One gate system*
Perumahan Sulfat de Castello memiliki karakter perumahan dengan One gate system dimana hanya memiliki 1 pintu sebagai akses keluar dan masuk dengan tujuan keamanan dan aktifitas keluar dan masuk di perumahan ini dapat dipantau petugas satpam.
- b. Dilarang Menanam Tanaman Tinggi
Penghuni di perumahan Sulfat de Castello dilarang menanam tanaman tinggi dan dialihkan ke tanaman bunga .
- c. Rumah-Rumah Tidak Dibatasi Pagar dan Tembok
Konsep awal oleh pengembang perumahan Sulfat de Castello adalah dengan konsep setiap rumah tidak dibatasi dengan tembok dan pagar yang tinggi, akan tetapi beberapa rumah di perumahan ini telah diberi pagar oleh penghuninya masing-masing dengan alasan kenyamanan dan keamanan anak-anak kecil.
- d. *Underground Infrastruktur*
Pada perumahan Sulfat de Castello pengembang menyediakan infrastruktur sebagai prasarana dasar yang dialirkan setiap perumahan guna memenuhi kebutuhan sehari-hari dalam jaringan air PDAM dialirkan lewat pipa di dalam tanah ke setiap rumah dan jaringan drainase tertutup.
- e. Fasilitas Umum
Fasilitas Umum yang disediakan di perumahan Sulfat de Castello yaitu hanya berupa 1 unit Pos Satpam yang ditempatkan di pintu masuk perumahan untuk menjaga keamanan dan kenyamanan penghuni dan aktifitas keluar dan masuk di perumahan ini dapat dipantau petugas satpam.

Perumahan Sulfat Green Land

Perumahan Sulfat Green Land merupakan salah satu tipe perumahan *cluster* yang ada di kelurahan Pandanwangi yang terletak di Jl. Simpang Sulfat Selatan, dengan jumlah kavling rumah sebanyak 19 kavling. *One gate system*

Perumahan Sulfat Green Land memiliki karakter perumahan dengan One gate system dimana hanya memiliki 1 pintu sebagai akses keluar dan masuk dengan tujuan keamanan dan aktifitas keluar dan masuk dapat dipantau petugas satpam.

- a. Dilarang Menanam Tanaman Tinggi
Penghuni di perumahan Sulfat Green Land dilarang menanam tanaman tinggi yang melebihi tinggi bangunan dan dialihkan ke tanaman bunga.
- b. Rumah-Rumah Tidak Dibatasi Pagar dan Tembok
Konsep awal oleh pengembang perumahan Sulfat Green Land adalah dengan konsep setiap rumah tidak dibatasi dengan tembok dan pagar yang tinggi, akan tetapi semua rumah di perumahan ini telah diberi pagar oleh penghuninya masing-masing dengan alasan kenyamanan dan keamanan anak-anak kecil.
- c. *Underground Infrastruktur*
Pada perumahan Sulfat Green land pengembang menyediakan infrastruktur sebagai prasarana dasar yang dialirkan setiap perumahan guna memenuhi kebutuhan sehari-hari dalam bentuk jaringan air PDAM dialirkan lewat pipa di dalam tanah ke setiap rumah dan jaringan drainase tertutup.
- d. Fasilitas Umum
Fasilitas Umum yang disediakan di perumahan Sulfat de Castello yaitu hanya berupa 1 unit Pos Satpam yang ditempatkan di pintu masuk perumahan untuk menjaga keamanan dan kenyamanan penghuni dan aktifitas keluar dan masuk di perumahan ini dapat dipantau petugas satpam.

Perumahan Sulfat Rivera Residence

Perumahan Sulfat Rivera Residence merupakan salah satu tipe perumahan *cluster* yang ada di kelurahan Pandanwangi yang terletak di Jl. Sulfat Rivera Residence.

- a. *One gate system*
Perumahan Sulfat Rivera Residence memiliki karakter perumahan dengan One gate system dimana hanya memiliki 1 pintu sebagai akses keluar dan masuk dengan tujuan keamanan dan aktifitas keluar dan masuk dapat dipantau petugas satpam.
- b. Dilarang Menanam Tanaman Tinggi

Penghuni di perumahan Sulfat Rivera residence dilarang menanam tanaman tinggi yang melebihi tinggi bangunan dan dialihkan ke tanaman bunga.

- c. Rumah-Rumah Tidak Dibatasi Pagar dan Tembok.

Konsep awal oleh pengembang perumahan Sulfat Rivera Residence adalah dengan konsep setiap rumah tidak dibatasi dengan tembok dan pagar yang tinggi, sehingga penghuni perumahan dapat dengan mudah saling berinteraksi.

- d. *Underground Infrastruktur*

Pada perumahan Sulfat Rivera Residence pengembang menyediakan infrastruktur sebagai prasarana dasar yang dialirkan setiap perumahan guna memenuhi kebutuhan sehari-hari dalam bentuk jaringan air sumur bor yang dialirkan lewat pipa di dalam tanah ke setiap rumah dan jaringan drainase tertutup.

- e. Fasilitas Umum

Fasilitas Umum yang disediakan di perumahan Sulfat Rivera Residence yaitu berupa 1 unit Pos Satpam yang ditempatkan di pintu masuk perumahan, 1 unit Mushola, 1 taman bermain dan 1 unit gerobak sampah.

ANALISA

Analisa Kebutuhan fasilitas Pada Perumahan Cluster di Kelurahan Pandanwangi

Analisa kebutuhan fasilitas ini adalah untuk mengetahui fasilitas apa saja yang paling dibutuhkan di lingkungan perumahan *cluster*. Penelitian deskriptif komparatif dalam penelitian ini bertujuan untuk mengetahui kebutuhan fasilitas pada setiap lingkungan perumahan *cluster* di Kelurahan Pandanwangi. Dimana mem-bandingkan ketersediaan eksisting atas hasil sasaran I terkait Identifikasi ketersediaan fasilitas lingkungan perumahan *cluster* dengan peraturan terkait yaitu SNI 03-1733-2004 Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan untuk mengetahui kebutuhan fasilitas yang diperlukan untuk penghuni perumahan *cluster* di Kelurahan Pandanwangi.

Analisa Kebutuhan Fasilitas Sarana Pada Perumahan Cluster Di Kelurahan Pandanwangi

Analisa kebutuhan fasilitas pada perumahan *cluster* ini mengacu pada SNI 03-1733-2004 Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan dengan di dasarkan

pada jumlah penduduk pendukung di perumahan dengan Rumus:

$$\text{Kebutuhan Sarana} : \frac{\text{Jumlah Penghuni (Jiwa)}}{\text{Standar Penduduk Pendukung (Jiwa)}}$$

Berdasarkan hasil analisa kebutuhan fasilitas sarana pada setiap *cluster* di Kelurahan Pandanwangi maka di setiap perumahan membutuhkan penyediaan fasilitas (sarana), yaitu dapat dilihat pada tabel berikut:

Tabel 1. Kebutuhan fasilitas sarana Pada setiap perumahan cluster di kelurahan pandanwangi

N o	Perumahan Cluster	Hasil Analisa Kebutuhan Fasilitas Sarana
1	De Adisucipto Residence	Mebutuhkan 3 jenis sarana yaitu: 1 unit mushola, 1 unit warung/kios dan 1 unit taman/ tempat bermain
2	De Cluster Nirwana Pandanwangi	Mebutuhkan 1 jenis sarana perdagangan berupa warung/kios : 1 unit
3	Alam Nirwana Residence	Mebutuhkan 1 jenis sarana berupa warung/kios : 1 unit dan 1 unit taman bermain.
4	Sulfat Garden	Mebutuhkan 1 jenis sarana perdagangan/ perbelanjaan berupa warung/kios : 1 unit
5	Pandanwangi Park	Mebutuhkan 1 jenis sarana perdagangan/ perbelanjaan berupa warung/kios dan 1 unit taman/tempat bermain
6	Pandanwangi Green Park	Mebutuhkan 3 jenis sarana berupa 1 unit mushola, 1 unit warung/kios dan 1 unit taman/tempat bermain
7	Nirwana Sulfat Residence	Mebutuhkan 1 jenis sarana perbelanjaan berupa warung/kios.
8	Sulfat de Castello	Perumahan ini tidak membutuhkan penambahan Fasilitas sarana.
9	Sulfat Green land	Perumahan ini tidak membutuhkan penambahan sarana.
10	Sulfat Rivera Residence	Mebutuhkan 1 jenis sarana berupa 1 unit sarana perbelanjaan berupa warung/kios.

Sumber : Hasil Analisa 2018

Berdasarkan hasil analisa pada setiap perumahan cluster dapat disimpulkan bahwa hampir semua perumahan *cluster* di Kelurahan Pandanwangi membutuhkan penyediaan fasilitas sarana berdasarkan standar kebutuhan sesuai SNI 03-1733-2004 Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan, namun untuk perumahan Sulfat de Castello dan Perumahan Sulfat Green Land tidak membutuhkan penyediaan fasilitas sarana.

Tabel 2. Analisis Kebutuhan Fasilitas Sarana Pada Seluruh Perumahan Cluster di Kelurahan Pandanwangi

No	Jenis Sarana	Ketersediaan		Jumlah Penghuni 10 cluster	Kebutuhan Sarana (Unit)
		Ada	Tidak Ada		
1	Pemerintah dan Pelayanan Umum	-	√	2510 Jiwa	5 unit
2	Pendidikan	-	√		3 unit
3	Kesehatan	-	√		4 unit
4	Peribadatan	-	√		11 unit
5	Perdagangan dan Niaga	-	√		11 unit
6	Kebudayaan dan Rekreasi	-	√		1 Unit
7	RTH/Taman & Olah-raga	-	√		11 unit

Sumber : Hasil Analisis 2018

Berdasarkan data tabel diatas maka apabila seluruh perumahan cluster digabungkan maka, membutuhkan kebutuhan sarana diantaranya; untuk sarana pemerintahan dan pelayanan umum membutuhkan 5 unit, sarana pendidikan membutuhkan 3 unit, sarana kesehatan membutuhkan 4 unit, sarana peribadatan membutuhkan 11 unit, sarana perdagangan dan niaga membutuhkan 11 unit, sarana kebudayaan membutuhkan 1 unit, sarana RTH/taman membutuhkan 11 unit.

PENUTUP

Kesimpulan

Berdasarkan hasil identifikasi ketersediaan fasilitas pada setiap perumahan cluster dan analisa kebutuhan fasilitas pada perumahan cluster di Kelurahan Pandanwangi Kecamatan Blimbing Kota Malang, maka kesimpulan yang didapatkan adalah sebagai berikut:

Identifikasi Ketersediaan Fasilitas Perumahan Cluster di Kelurahan Pandawangi.

Perumahan De Adisucipto Residence

Berdasarkan hasil identifikasi ketersediaan fasilitas (sarana dan prasarana) pada perumahan de Adisucipto Residence di kelurahan Pandanwangi, untuk ketersediaan sarana perumahan ditemukan 1 komponen sarana perumahan yaitu sarana fasilitas umum berupa pos satpam, sedangkan untuk fasilitas prasarana di temukan 6 komponen prasarana yaitu jaringan jalan, air minum, persampahan dan drainase.

Perumahan de Cluster Nirwana Pandanwangi

Berdasarkan hasil identifikasi ketersediaan fasilitas (sarana dan prasarana) pada perumahan de Cluster Nirwanan

Pandanwangi di kelurahan Pandanwangi, untuk ketersediaan sarana perumahan ditemukan 3 komponen sarana perumahan yaitu sarana fasilitas umum dan fasilitas sosial berupa pos satpam, gazebo dan sarana peribadatan, sedangkan untuk fasilitas prasarana di temukan 6 komponen prasarana yaitu jaringan jalan, air minum, persampahan dan drainase.

Perumahan Alam Nirwana Residence

Berdasarkan hasil identifikasi ketersediaan fasilitas (sarana dan prasarana) pada perumahan Alam Nirwana Residence di kelurahan Pandanwangi, untuk ketersediaan sarana perumahan ditemukan 4 komponen sarana perumahan yaitu sarana fasilitas umum berupa pos satpam, gazebo, peribadatan dan olahraga sedangkan untuk fasilitas prasarana di temukan 6 komponen prasarana yaitu jaringan jalan, drainase, air minum, listrik, persampahan dan telepon.

Perumahan Sulfat Garden

Berdasarkan hasil identifikasi ketersediaan fasilitas (sarana dan prasarana) pada perumahan Sulfat Garden di kelurahan Pandanwangi, untuk ketersediaan sarana perumahan ditemukan 2 komponen sarana perumahan yaitu sarana fasilitas umum berupa pos satpam dan sarana peribadatan, sedangkan untuk fasilitas prasarana di temukan 5 komponen prasarana yaitu jaringan jalan, drainase, air bersih, persampahan dan telepon.

Perumahan Pandanwangi Park

Berdasarkan hasil identifikasi ketersediaan fasilitas (sarana dan prasarana) pada perumahan Pandanwangi Park di kelurahan Pandanwangi, untuk ketersediaan sarana perumahan ditemukan 2 komponen sarana perumahan yaitu sarana fasilitas umum berupa pos satpam dan sarana peribadatan, sedangkan untuk fasilitas prasarana di temukan 5 komponen prasarana yaitu jaringan jalan, drainase, air bersih, persampahan dan telepon.

Perumahan Pandanwangi Green Park

Berdasarkan hasil identifikasi ketersediaan fasilitas (sarana dan prasarana) pada perumahan Pandanwangi green Park di kelurahan Pandanwangi, untuk ketersediaan sarana perumahan ditemukan 1 komponen sarana perumahan yaitu sarana fasilitas umum berupa pos satpam, sedangkan untuk fasilitas prasarana di temukan 5 komponen prasarana yaitu jaringan jalan, drainase, air bersih, persampahan dan listrik.

Perumahan Nirwana Sulfat Residence

Berdasarkan hasil identifikasi ketersediaan fasilitas (sarana dan prasarana) pada perumahan Nirwana Sulfat Residence di kelurahan Pandanwangi, untuk ketersediaan sarana perumahan ditemukan 3 komponen sarana perumahan yaitu sarana fasilitas umum berupa pos satpam, taman RTH dan gazebo sedangkan untuk fasilitas prasarana di temukan 6 komponen prasarana yaitu jaringan jalan, drainase, air bersih, persampahan, telepon dan listrik.

Perumahan Sulfat de Castello

Berdasarkan hasil identifikasi ketersediaan fasilitas (sarana dan prasarana) pada perumahan sulfat de Castello di kelurahan Pandanwangi, untuk ketersediaan sarana perumahan ditemukan 1 komponen sarana perumahan yaitu sarana fasilitas umum berupa pos satpam, sedangkan untuk fasilitas prasarana di temukan 5 komponen prasarana yaitu jaringan jalan, drainase, air bersih, persampahan, dan listrik.

Perumahan Sulfat Green Land

Berdasarkan hasil identifikasi ketersediaan fasilitas (sarana dan prasarana) pada perumahan Sulfat Green Land di kelurahan Pandanwangi, untuk ketersediaan sarana perumahan ditemukan 1 komponen sarana perumahan yaitu sarana fasilitas umum berupa pos satpam, sedangkan untuk fasilitas prasarana di temukan 5 komponen prasarana yaitu jaringan jalan, drainase, air bersih, persampahan, dan listrik.

Perumahan Sulfat Rivera Residence

Berdasarkan hasil identifikasi ketersediaan fasilitas (sarana dan prasarana) pada perumahan Sulfat Rivera Residence di kelurahan Pandanwangi, untuk ketersediaan sarana perumahan ditemukan 4 komponen sarana perumahan yaitu sarana fasilitas umum berupa pos satpam, gazebo, taman bermain dan sarana peribadatan sedangkan untuk fasilitas prasarana di temukan 6 komponen prasarana yaitu jaringan jalan, drainase, air bersih, persampahan, dan listrik.

Analisa Kebutuhan Fasilitas Sarana Pada Perumahan Cluster

Analisa kebutuhan Fasilitas sarana pada Perumahan *Cluster* merupakan analisa untuk mengetahui kebutuhan sarana di tiap perumahan, berikut kesimpulan dari analisa kebutuhan sarana tiap perumahan.

Perumahan de Adisucipto Residence

Berdasarkan hasil analisis kebutuhan sarana pada perumahan *cluster* berdasarkan standar kebutuhan sesuai SNI 03-1733-2004 Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan, perumahan ini membutuhkan 3 jenis sarana perumahan dengan masing-masing 1 unit yaitu: 1 unit Mushola, 1 unit Warung/kios dan 1 unit Taman/ Tempat bermain.

Perumahan de Cluster Nirwana Pandanwangi

Berdasarkan hasil analisis kebutuhan sarana pada perumahan cluster berdasarkan standar kebutuhan sesuai SNI 03-1733-2004 Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan, perumahan ini membutuhkan 1 jenis sarana perdagangan berupa warung/kios : 1 unit.

Perumahan Alam Nirwana Pandanwangi

Berdasarkan hasil analisis kebutuhan sarana pada perumahan cluster berdasarkan standar kebutuhan sesuai SNI 03-1733-2004 Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan, perumahan ini membutuhkan 1 jenis sarana perdagangan berupa warung/kios : 1 unit.

Perumahan Sulfat Garden

Berdasarkan hasil analisis kebutuhan sarana pada perumahan cluster berdasarkan standar kebutuhan sesuai SNI 03-1733-2004 Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan, perumahan ini membutuhkan 1 jenis sarana perdagangan/ perbelanjaan berupa warung/kios : 1 unit.

Perumahan Pandan wangi Park

Berdasarkan hasil analisis kebutuhan sarana pada perumahan cluster berdasarkan standar kebutuhan sesuai SNI 03-1733-2004 Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan, perumahan ini membutuhkan 1 jenis sarana perdagangan/ perbelanjaan berupa warung/kios dan 1 unit taman/tempat bermain.

Perumahan Pandanwangi Green Park

Berdasarkan hasil analisis kebutuhan sarana pada perumahan *cluster* berdasarkan standar kebutuhan sesuai SNI 03-1733-2004 Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan, perumahan ini membutuhkan 3 jenis sarana berupa 1 unit Mushola, 1 unit Warung/kios dan 1 unit Taman/tempat bermain.

Perumahan Nirwana Sulfat Residence

Berdasarkan hasil analisis kebutuhan sarana pada perumahan cluster berdasarkan standar kebutuhan sesuai SNI 03-1733-2004 Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan, perumahan ini membutuhkan 2 jenis sarana berupa 1 unit Mushola dan 1 unit sarana perbelanjaan berupa warung/kios.

Perumahan Rivera Residence

Berdasarkan hasil analisis kebutuhan sarana pada perumahan cluster berdasarkan standar kebutuhan sesuai SNI 03-1733-2004 Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan, perumahan ini membutuhkan 1 jenis sarana berupa 1 unit sarana perbelanjaan berupa warung/kios.

Perumahan Sulfat de Castello

Berdasarkan hasil analisis kebutuhan sarana pada perumahan cluster berdasarkan standar kebutuhan sesuai SNI 03-1733-2004 Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan, perumahan ini tidak membutuhkan penambahan sarana.

Perumahan Green Land

Berdasarkan hasil analisis kebutuhan sarana pada perumahan cluster berdasarkan standar kebutuhan sesuai SNI 03-1733-2004 Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan, perumahan ini tidak membutuhkan penambahan sarana.

Analisis Kebutuhan Fasilitas Sarana Pada Seluruh Perumahan Cluster di Kelurahan Pandanwangi.

Berdasarkan hasil analisis terhadap seluruh Perumahan *cluster* di Kelurahan Pandanwangi maka apabila seluruh perumahan *cluster* digabungkan maka, membutuhkan kebutuhan sarana diantaranya; untuk sarana pemerintahan dan pelayanan umum membutuhkan 5 unit, sarana pendidikan membutuhkan 3 unit, sarana kesehatan membutuhkan 4 unit, sarana peribadatan membutuhkan 11 unit, sarana perdagangan dan niaga membutuhkan 11 unit, sarana kebudayaan membutuhkan 1 unit dan sarana RTH/taman membutuhkan 11 unit.

Analisis Kebutuhan Fasilitas Prasarana Pada Seluruh Perumahan Cluster Di Kelurahan Pandanwangi.

Berdasarkan hasil analisa kebutuhan fasilitas prasarana di setiap perumahan *cluster* maka dapat ditarik kesimpulan secara keseluruhan bahwa fasilitas prasarana di tiap

perumahan telah memenuhi kebutuhan, namun untuk perumahan de Adisucipto Residence, Perumahan Alam Nirwana Residence, dan Perumahan Sulfat Garden membutuhkan penambahan lebar pada saluran prasarana drainase.

Rekomendasi

Rekomendasi menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) adalah saran yang menganjurkan, saran yang bersifat membenarkan atau mengijinkan. Rekomendasi ditujukan untuk studi lanjutan maupun studi terkait penelitian tentang perumahan *cluster*. Untuk penelitian selanjutnya, jika ingin mengambil penelitian terkait perumahan *cluster* antara lain yaitu sebagai berikut :

1. Penyediaan fasilitas pada perumahan *cluster* berdasarkan kebutuhan penghuni.
2. Pengaruh perumahan *cluster* terhadap masyarakat sekitar.
3. Pengaruh Ketersediaan fasilitas perumahan *cluster* terhadap kenyamanan penghuni

DAFTAR PUSTAKA

- Alfanita Exacty Okterina, Tesis: " *Pengaruh Gaya Hidup Modern Dan Persepsi Penghuni Terhadap Karakter Fisik Perumahan Cluster Di Kota Semarang*" (Semarang: Universitas Diponegoro, 2008), hal. 21-22
- Annisa Mu'awanah Sukmawati dan Nany Yuliasuti, Jurnal Teknik PWK Volume 3 Nomor 3 Tahun 2014, *Efektivitas Pemanfaatan Fasilitas Sosial Di Perumahan Bukit Kencana Jaya Semarang*. Hal. 372
- Joice Jocom , Jurnal Ilmiah Media Engineering Vol.5 No.1 Juni 2015, *Analisis Kepuasan Penghuni Perumahan Griya Paniki Indah Manado*. Hal. 305.
- Muchamad Nasrul Hamzah, " *Sutiaji: Perumahan Jenis Cluster Harus Ada Fasilitas Sosialnya*" diakses dari <http://malangvoice.com/sutiaji-perumahan-jenis-cluster-harus-ada-fasilitas-sosialnya/>, pada tanggal 24 Oktober 2017 pukul 20:05.
- Puji Widodo, Tesis: " *Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Permintaan Pembangunan Perumahan Tipe Cluster Di Kota Semarang*" (Semarang: Universitas Diponegoro, 2012), hal. 8

SNI 03-1733-2004 2004 tentang Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan, hal. 6

Suparno Sastra M. dan Endy Marlina, *Perencanaan dan Pengembangan Perumahan*, Penerbit ANDY, Yogyakarta, 2006, hlm. 29.

Tri Adma Adi Nugroho, Jurnal Rekayasa Teknik Sipil Vol. 3 No. 3 2015, *Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Masyarakat Dalam Memilih Rumah Tipe Cluster di Kabupaten Gresik*. Hal. 12

Undang-undang No. 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman.