
TRANSFORMASI FUNGSI RUANG SIRKULASI PADA RUMAH SUSUN (STUDI KASUS : RUMAH SUSUN PEKUNDEN KOTA SEMARANG)

Yoka Resto Saputra

Program Studi Magister Arsitektur
Fakultas Arsitektur dan Desain
Universitas Katolik Soegijapranata
yokresap@gmail.com

L.M.F Purwanto

Program Studi Magister Arsitektur
Fakultas Arsitektur dan Desain
Universitas Katolik Soegijapranata
lmf_poerwanto@unika.ac.id

Supriyono

Program Studi Magister Arsitektur
Fakultas Arsitektur dan Desain
Universitas Katolik Soegijapranata
supriyono@unika.ac.id

ABSTRAK

Transformasi fungsi ruang sirkulasi menjadi fungsi lainnya terjadi di Rumah Susun Pekunden Kota Semarang. Ruang sirkulasi kini dimanfaatkan untuk kegiatan seperti meletakkan barang rumah tangga yang tidak terpakai, interaksi sosial maupun membuka lapak dagangan dan lain lain. Metode yang digunakan pada penelitian ini adalah kualitatif dengan cara studi kasus, lalu mengumpulkan data temuan pada lokasi fokus amatan, dan juga proses wawancara dengan pemangku kepentingan pejabat UPTD Rusunawa Kota Semarang. Hal yang dianalisa dalam penelitian ini adalah mengapa terjadi kegiatan yang seharusnya tidak dilakukan namun sekarang dilakukan pada ruang sirkulasi. Hasil yang didapatkan adalah bahwa ruang sirkulasi pada Rumah Susun Pekunden Semarang mengalami alih fungsi pada semua blok dikarenakan tidak adanya ruang komunal di setiap lantai dan penghuni unit hunian rumah susun merasa unit terlalu kecil sehingga tidak mampu menampung barang mereka di dalam unit. Hal ini menyimpulkan bahwa ruang sirkulasi pada fokus amatan telah mengalami pergeseran fungsi.

KATA KUNCI: pekunden, perubahan fungsi, rumah susun, semarang, sirkulasi

The transformation of the circulation space function into other functions occurs in the Pekunden Flats in Semarang City. The circulation space is now used for activities such as placing unused household items, social interactions and opening stalls, and so on. The method used in this research is qualitative using case studies and then collects data findings at the focus of observation and also interviews with stakeholders which are UPTD Rusunawa Semarang. The thing that is analyzed in this study is why there are activities that should not be carried out but are now being carried out in the circulation room. The results obtained are that the circulation space in the Pekunden Flats in Semarang has changed its function in all blocks due to the lack of communal space on each floor and the occupants of the flats feel that the unit is too small so they cannot accommodate their belongings in the unit. This concludes that the circulation space at the focus of observation has experienced a shift in function

KEYWORDS: circulation, flats, function change, pekunden, semarang

PENDAHULUAN

Urbanisasi terjadi cukup pesat di kawasan perkotaan besar di Indonesia mengakibatkan peningkatan pula kebutuhan akan permukiman dan menyebabkan menjamurnya kawasan kumuh di kota besar karena banyaknya keterbatasan. (Todaro, 1998). Pentingnya arti permukiman ini perlu ditangani dan diperhatikan secara mendasar (Yudohusodo, 1991). Salah satu solusi yang disediakan pemerintah adalah dengan pembangunan rusun, karena dinilai efektif mengurangi kepadatan permukiman (Bramley et al., 2010). Sejarah rumah susun awalnya merupakan solusi kurangnya perumahan untuk tenaga kerja yang meningkat dan keterbatasan lahan, sehingga rumah susun yang dibuat secara vertikal dinilai menjadi solusi terbaik (Bahri, 2005). Kawasan urban di Indonesia belakangan terus mengalami transformasi.

Transformasi di negara berkembang sering kali terjadi pada hunian yang disediakan pemangku kepentingan, dalam hal ini pemerintah ditujukan untuk Masyarakat berpenghasilan rendah yang selanjutnya disingkat MBR (Avogo et al., 2017). Transformasi yang terjadi tidak hanya berupa fisik namun juga transformasi perilaku penghuninya (Sunarti et al., 2018). Transformasi juga dapat dipicu faktor sosio-ekonomi, tingkat kebutuhan pada rumah dan juga kondisi eksisting hunian (Aduwo et al., 2013).

Permasalahan permukiman kumuh juga terjadi di Kota Semarang pada rentang waktu tahun 1992 di Kelurahan Pekunden muncul permukiman kumuh dan ditangani dengan pembangunan Rumah Susun Pekunden (Diovanni & Sunarti, 2021). Rumah Susun di Pekunden Semarang juga mengalami transformasi yang dulunya diupayakan sebagai solusi pemerintah untuk mengatasi permukiman kumuh di pusat Kota

Semarang, rumah susun ini diresmikan oleh Presiden Ke-2 Republik Indonesia pada tanggal 24 Oktober 1992 di atas tanah milik Negara, namun memang sebelumnya sudah berdiri permukiman yang telah ada sejak puluhan tahun, akibatnya Pemerintah Kota Semarang memberi kompensasi ganti rugi atas dirubuhkannya permukiman tersebut guna pembangunan rumah susun. Kompensasi yang diberikan adalah berupa ganti rugi dan juga satu unit dari rumah susun yang dibangun. Rumah susun ini merupakan yang pertama berdiri di Kota Semarang dan hingga saat ini masih beroperasi (Asryaty, 2012).



Gambar 1. Lokasi Rumah Susun Pekunden Semarang (Sumber: Google Map)

Rumah Susun Pekunden Semarang berlokasi di Jalan Pekunden, Kec. Semarang Tengah, Kota Semarang, Jawa Tengah 50134 ditunjukkan oleh Gambar 1. Rumah susun empat lantai ini terdiri atas 80 unit masing-masing tipe 27, 54 dan 81. Lantai dasar berfungsi sebagai kios, tempat bermain, taman pendidikan dan tempat parkir. Lantai 2 diperuntukkan bagi kompensasi penghuni terdampak penggusuran. Lantai 3 diperuntukkan untuk pengikut rumah/ahli waris orang yang dulunya tinggal di unit sebelumnya, dan lantai 4 disewakan (Putra & Yuantari, 2015).

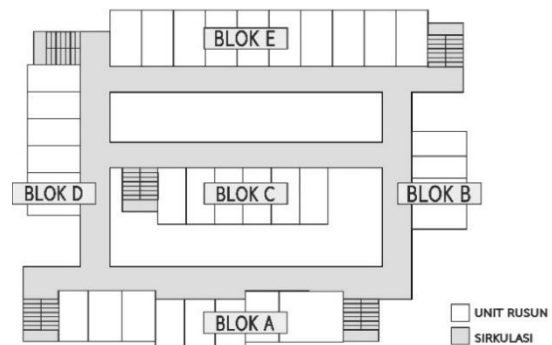


Gambar 2. Situasi Rumah Susun Pekunden Semarang (Sumber: Google Map)

Gambar 2 menunjukkan citra satelit Rumah Susun Pekunden Semarang yang menunjukkan Rumah Susun Pekunden Semarang terdiri dari lima buah blok

bangunan yang saling terpisah dan dihubungkan dengan jalur sirkulasi yang menghubungkan antar masa bangunannya. Di antara masa bangunan blok C dan E terdapat fungsi ruang tambahan yaitu dimanfaatkan untuk keperluan parkir kendaraan bermotor yang tertutup atap.

Pada bangunan Rumah Susun Pekunden ditemukan fenomena intervensi fungsi yang tidak seharusnya dilakukan pada ruang sirkulasinya. Intervensi yang dimaksud adalah pada lorong sirkulasi pada Gambar 3 digunakan penghuni untuk meletakkan barang yang tidak terpakai, meletakkan perabot yang seharusnya berada di dalam unit, menjemur pakaian, dan bahkan ada juga yang menjadikan ruang sirkulasi di depan unit mereka untuk berdagang. Hal ini tentu berpengaruh terhadap alur sirkulasi pada bangunan rumah susun ini yang mana seharusnya ruang sirkulasi digunakan sebagai jalan lalu lalang penghuni, namun dengan adanya perubahan fungsi tersebut, area sirkulasi menjadi lebih sempit dari yang seharusnya. Akibatnya kualitas Rumah Susun dinyatakan mengalami situasi kumuh akibat penurunan kualitas secara konsisten (Yudohusodo, 1991). Terkait kekumuhan ini sebenarnya diperlukan sistem pengelolaan yang tepat untuk menjaga kualitas dari Rumah Susun agar tetap layak (Ridlo, 2001).



Gambar 3. Layout Rumah Susun Pekunden Semarang (Sumber: Dokumentasi Penulis, 2022)

Penelitian ini bertujuan untuk melakukan analisa terhadap perubahan ruang sirkulasi yang terjadi pada Rumah Susun Pekunden Semarang serta mengidentifikasi penyebab terjadinya perubahan fungsi pada ruang sirkulasi pada Rumah Susun Pekunden Semarang.

Transformasi dalam arsitektur bisa berupa perubahan dimensi bentuk, pengurangan bagian-bagian tertentu dari bentuk awalnya dan bisa berupa penambahan bentuk (Nayoan & Mandey, 2011). Yang dimaksud sirkulasi adalah ruang di luar perabotan, biasanya dimanfaatkan dalam fungsi lalu lalang (Anugrah & Ardoni, 2013). Disebutkan pada Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun tepatnya pada Pasal 1 angka (1)

menjelaskan bahwa Rumah Susun dideskripsikan sebagai sebuah bangunan yang bertingkat dan juga didirikan pada sebuah wilayah, dibagi menjadi berbagai bagian yang memiliki struktur, fungsi baik secara horizontal dan juga vertikal, dan secara satuan dengan sistem kepemilikan dan difungsikan terutama guna fungsi hunian. Pengertian di atas menyimpulkan bahwa Rumah Susun merupakan bangunan yang bertingkat dan difungsikan untuk fungsi hunian yang kepemilikannya untuk perseorangan dan juga hak bersama (Indonesia & Indonesia, 1985). Lalu yang dimaksud sebagai ruang sirkulasi merupakan sebuah ruang yang memiliki fungsi sebagai penghubung antara berbagai zona pada sebuah kawasan (Rahman et al., 2006).

METODE PENELITIAN

Metode yang diterapkan pada proses penelitian ini berupa metode kualitatif dengan studi kasus dengan cara mengumpulkan data berupa temuan yang ditemukan pada ruang sirkulasi pada fokus amatan yang didapatkan dengan foto-foto lalu melakukan kegiatan wawancara dengan pemangku kepentingan. Dalam hal ini adalah pengelola Rumah Susun di Kota Semarang yaitu UPTD Rumah Susun Semarang dan juga penghuni / pemilik unit Rumah Susun, lalu dilakukan analisa terhadap temuan di lapangan yaitu fenomena terjadinya perubahan fungsi pada Rumah Susun Pekunden Kota Semarang.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Pada bagian ini memaparkan perubahan yang terjadi pada ruang sirkulasi pada Rumah Susun Pekunden Semarang.



Gambar 4. Kondisi Lorong Sirkulasi Blok A
(Sumber: Dokumentasi Penulis, 2022)

Gambar 4 menunjukkan bahwa koridor pada Blok A Rumah Susun Pekunden Semarang justru dimanfaatkan penghuni untuk berdagang sehingga area sirkulasi yang seharusnya dimiliki bersama, terisi oleh barang dagangan. Hal ini tentunya menjadi sebuah pertanyaan di saat lantai dasar Rumah Susun Pekunden Semarang terdapat kios-kios yang dapat dimanfaatkan untuk kegiatan berdagang. Hal tersebut menyebabkan ruang sirkulasi yang seharusnya dapat digunakan untuk berpapasan dua orang menjadi tertutup dengan barang dagangan yang mengakibatkan ruang sirkulasi hanya tersisa 60 cm dan hanya dapat dilalui satu orang sehingga harus bergantian saat ada pergerakan berpapasan dua arah.



Gambar 5. Kondisi Lorong Sirkulasi Blok A
(Sumber: Dokumentasi Penulis, 2022)

Pada unit lain, blok yang sama ditunjukkan oleh Gambar 5 juga terjadi perubahan fungsi menjadi kios yang menjajakan makanan dan minuman di depan unit rumah susun, tepatnya di area sirkulasi yang berimbas pada berkurangnya lebar area sirkulasi. Padahal di lantai dasar disediakan kios bagi penghuni rusun, namun kendala yang muncul adalah permasalahan biaya sewa yang tidak semua pemilik unit mampu membayarnya, sehingga mereka memilih untuk membuka kios di depan unit mereka.

Pada lorong menuju unit hunian Blok A, banyak terdapat barang-barang yang diletakkan di luar unit. Barang yang menumpuk tentu menyebabkan berkurangnya lebar sirkulasi dari rumah susun. Biasanya barang yang diletakkan di luar unit adalah barang yang jarang digunakan sehingga dibiarkan tergeletak di depan unit karena di dalam unit sudah tidak ada ruang untuk meletakkan barang. Dapat dilihat pada Gambar 6 terdapat tangga kayu, kursi kayu serta barang yang dibungkus dengan karung dengan dimensi yang tidak kecil sehingga memakan banyak ruang sirkulasi sehingga lebar yang tersisa hanya tersisa sekitar 120 cm untuk ruang sirkulasi.



Gambar 6. Kondisi Lorong Sirkulasi Blok A
(Sumber: Dokumentasi Penulis, 2022)

Aktivitas menjemur pakaian nampak dilakukan pada ruang sirkulasi, ditunjukkan oleh Gambar 7 di mana pada Blok B terdapat adanya jemuran pakaian yang memakan setengah dari lebar pada lorong sirkulasi Rumah Susun. Hal ini dikarenakan di dalam unit tidak ada ruang untuk menjemur pakaian karena desain Rumah Susun ini tidak mengakomodir kebutuhan menjemur yang layak.



Gambar 7. Kondisi Lorong Sirkulasi Blok B
(Sumber: Dokumentasi Penulis, 2022)

Pada Blok B juga terdapat barang yang diletakan di luar hunian berupa furnitur berupa tempat tidur yang seharusnya berada di dalam unit ditunjukkan dengan Gambar 8, yang mana tentu mengurangi ruang sirkulasi pada blok ini. Penghuni meletakkan tempat tidur di luar unit untuk beristirahat atau bersantai di depan unit Rumah Susun.



Gambar 8. Kondisi Lorong Sirkulasi Blok B
(Sumber : Dokumentasi Penulis, 2022)

Pada Blok C ditunjukkan oleh Gambar 9 ditemukan perubahan fungsi ruang sirkulasi menjadi dapur. Beberapa peralatan memasak seperti kompor, panci dan lain-lain diletakan di depan unit hunian. Hal ini menjadi fenomena unik dikarenakan di dalam unit hunian Rumah Susun sebenarnya sudah terdapat ruang dapur namun dirasa tidak cukup untuk memenuhi kebutuhan ruang yang dibutuhkan pemilik unit.



Gambar 9. Kondisi Lorong Sirkulasi Blok C
(Sumber: Dokumentasi Penulis, 2022)

Gambar 10 memperlihatkan bahwa selain digunakan untuk meletakkan barang, ruang sirkulasi pada Rumah Susun Pekunden Semarang tepatnya di Blok D juga digunakan untuk kegiatan bersosialisasi bahkan kegiatan ini menutup semua akses sirkulasi sehingga tidak dapat dilalui. Hal ini disebabkan oleh tidak adanya ruang komunal yang khusus digunakan untuk bersosialisasi pada setiap lantai. Sehingga penghuni memanfaatkan ruang sirkulasi untuk bersosialisasi ataupun melakukan kegiatan bersama

seperti meracik bahan masakan maupun hanya bersenda gurau dengan penghuni unit lainnya.



Gambar 10. Kondisi Lorong Sirkulasi Blok D
(Sumber: Dokumentasi Penulis, 2022)

Hal ini juga ditunjukkan oleh Gambar 11 di mana pada Blok E penghuni menggelar tikar untuk bersosialisasi maupun mengadakan acara yang menutup akses sirkulasi secara utuh. Hal ini menyebabkan jika ada penghuni yang ingin melintas, maka harus berjalan dengan rute memutar yang lebih jauh karena akses menuju unitnya tertutup. Penyebabnya antara lain adalah tidak tersedianya ruang komunal yang dapat dimanfaatkan pemilik unit di setiap lantai sehingga kegiatan bersosialisasi mereka lakukan di ruang sirkulasi atau tepatnya di depan unit.



Gambar 11. Kondisi Lorong Sirkulasi Blok E
(Sumber: Dokumentasi Penulis, 2022)

Pada bagian sirkulasi tangga Blok E tepatnya pada bagian bordes ditunjukkan oleh Gambar 12, adanya tumpukan barang yang dimiliki oleh penghuni unit Rumah Susun Pekunden Semarang yang dapat menghalangi sirkulasi dua arah. Barang berupa peti

kayu, triplek, dan bongkahan kayu terletak di bagian yang merupakan bagian sirkulasi yang sering terjadi papasan antara penghuni yang akan naik dan akan turun menuju tangga. Dengan adanya penghalang, alur sirkulasi di Rumah Susun Pekunden Semarang tentunya akan terganggu kelancarannya karena harus menunggu salah satu untuk melintas lebih dahulu.



Gambar 12. Kondisi Lorong Sirkulasi Blok E
(Sumber: Dokumentasi Penulis, 2022)



Gambar 13. Kondisi Ruang Sirkulasi Lantai Dasar
(Sumber: Dokumentasi Penulis, 2022)

Pada lantai dasar yang merupakan fungsi kios atau toko terdapat barang-barang yang memblokade alur sirkulasi sehingga menyebabkan sirkulasi menjadi

tertutup secara total ditunjukkan oleh Gambar 13. Sehingga alur sirkulasi pada lantai dasar berubah dengan adanya akses yang tertutup total oleh peti kayu yang tentunya tidak bisa dipindahkan dengan mudah.

Selain itu, pada lantai dasar yang ditunjukkan oleh Gambar 14 juga mengalami perubahan fungsi menjadi tempat parkir, terlihat dengan adanya motor dan becak yang terparkir di area sirkulasi. Padahal pada Rumah Susun Pekunden Semarang sudah terdapat area khusus yang mengakomodasi kebutuhan parkir sehingga seharusnya kebutuhan ruang untuk parkir kendaraan sudah terpenuhi.



Gambar 14. Ruang Sirkulasi Rumah Susun Pekunden Semarang

(Sumber: Dokumentasi Penulis, 2022)

Dari hasil survei pada data di atas terlihat bahwa Rumah Susun Pekunden Semarang ditemukan transformasi fungsi ruang sirkulasi pada semua Blok Rumah Susun. Pada Blok A mayoritas digunakan untuk kegiatan berdagang dan juga menaruh barang di luar unit. Pada Blok B kegiatan menjemur dan menaruh barang di luar unit dominan ditemui dan fenomena dapur di luar unit ditemukan pada Blok C. Untuk Blok D dan E temuan yang didapatkan ialah adanya kegiatan bersosialisasi yang menutup penuh jalur sirkulasi dan juga blokade barang pada jalur sirkulasi tangga, serta kendaraan bermotor yang diparkirkan pada jalur sirkulasi di lantai dasar.

KESIMPULAN

Ruang sirkulasi pada Rumah Susun Pekunden Semarang yang bersifat publik telah mengalami transformasi fungsi menjadi ruang privat karena dimanfaatkan oleh pemilik unit Rumah Susun Pekunden Semarang untuk kegiatan privat yang tidak bisa ditampung di unit masing-masing. Hal ini

tentunya berpengaruh terhadap fungsi sekaligus visual dari ruang sirkulasi Rumah Susun itu sendiri, yang mana fungsi dari ruang sirkulasi mengalami intervensi dari segi fungsi, sehingga berdampak berkurangnya dimensi lebar, dan disertai dengan penurunan kualitas visual dari ruang sirkulasi yang menjadi kumuh akibat tumpukan barang-barang dan aktivitas yang dilakukan di luar unit Rumah Susun.

Adapun saran diberikan untuk penelitian selanjutnya agar meneliti tentang bagaimana sebenarnya preferensi dari penghuni Rumah Susun terhadap unit yang mereka tinggali, sehingga dapat mengetahui kebutuhan ruang yang sebaiknya disediakan dalam program ruang pembangunan Rumah Susun yang akan dilakukan pada masa mendatang. Hal ini bermanfaat untuk keberlangsungan Rumah Susun di masa depan agar penghuni merasa nyaman dan juga tidak menimbulkan kesan kumuh karena banyaknya barang yang diletakan di luar unit hunian.

DAFTAR PUSTAKA

- Aduwo, E. B., Ibem, E. O., & Opoko, A. P. (2013). Residents' transformation of dwelling units in public housing estates in Lagos, Nigeria: Implications for policy and practice. *International Journal of Education and Research*, 1(4), 5–20.
- Anugrah, D., & Ardoni, A. (2013). Penataan Ruangan di Perpustakaan Umum Kota Solok. *Ilmu Informasi Perpustakaan Dan Kearsipan*, 1(2), 1–8.
- Asryaty, A. (2012). *Perlindungan Hukum Terhadap Kepemilikan Hak Atas Satuan Rumah Susun Di Pekunden Kota Semarang*. Diponegoro University.
- Avogo, F. A., Wedam, E. A., & Opoku, S. M. (2017). Housing transformation and livelihood outcomes in Accra, Ghana. *Cities*, 68, 92–103.
- Bahri, S. (2005). Rumah susun sebagai bentuk budaya bermukim masyarakat modern. *Jurnal Sistem Teknik Industri*, 6(3), 97–102.
- Bramley, G., Pawson, H., White, M., Watkins, D., & Pleave, N. (2010). *Estimating housing needs*.
- Diovanni, A. P., & Sunarti, S. (2021). Transformasi Perumahan pada Kawasan Rumah Susun Pekunden di Kota Semarang. *Teknik PWK (Perencanaan Wilayah Kota)*, 10(2), 76–90.
- Indonesia, P. R., & Indonesia, P. R. (1985). Undang Undang No. 16 Tahun 1985 Tentang: Rumah Susun. *Sekretariat Negara. Jakarta*.
- Nayoan, S. J., & Mandey, J. C. (2011). Transformasi sebagai strategi desain. *Media Matrasain*, 8(2).
- Putra, A. M., & Yuantari, M. G. C. (2015). Kesiapsiagaan Tanggap Darurat Terhadap Ancaman Kebakaran Pada Anak Usia 10-15 Tahun di Rumah Susun

- Pekunden Kota Semarang. *VISIQUES: Jurnal Kesehatan Masyarakat*, 14(1).
- Rahman, H., Sastrawan, A., & Soesanti, S. (2006). Pola Penataan Zona Massa Dan Ruang Terbuka Pada Perumahan Waterfront (Studi Kasus: Perumahan Pantai Indah Kapuk). *DIMENSI (Journal of Architecture and Built Environment)*, 34(2), 115–121.
- Ridlo, M. A. (2001). Kemiskinan di Perkotaan. *Unissula Press, Cetakan Pe.*
- Sunarti, Rahdriawan, M., Dewi, A. P., & Widiarta, J. R. (2018). Hierarchy model of Tambak Lorok slum area transformation to support marine tourism kampung. *IOP Conference Series: Earth and Environmental Science*, 202(1), 12061.
- Todaro, M. P. (1998). Differential Urbanization: Integrating Spatial Models. *Population and Development Review*, 24(3), 647.
- Yudohusodo, S. (1991). *Rumah untuk seluruh Rakyat*. INKOPPOL, Unit Percetakan Bharakerta.