

# Konsep Mixed Use pada Kawasan Rumah Susun Kecamatan Mariso Kota Makassar

Nur Adyla S<sup>1)</sup>, Louis Santoso<sup>2)</sup>, Wiwik Wahidah Osman<sup>3)</sup>

<sup>1)</sup> Program Studi Pengembangan Wilayah dan Kota, Jurusan Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Hasanuddin

<sup>2)</sup> Lab. Perencanaan dan Perancangan Infrastruktur, Program Studi Pengembangan Wilayah dan Kota, Jurusan Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Hasanuddin

<sup>3)</sup> Lab. Perencanaan dan Perancangan Lingkungan, Program Studi Pengembangan Wilayah dan Kota, Jurusan Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Hasanuddin

---

## ABSTRACT

Development of a region or city in Indonesia have led to the construction of housing and urban settlements in the sub region, the problems that often happens is that the population is growing, with the increase of population the demand for housing increases, so the solution of these was the construction of housing and settlements in the form of flats. In the city of Makassar, which has a big population have built some flats are located in density residential one point in the Subdistrict Mariso which is a housing project for low-income communities. But the availability of socio-economic infrastructure in the flats of Subdistrict Mariso has not fully meet the needs of residents, giving rise to a far distance, travel time is long and expensive transportation costs incurred residents of flats to reach the facilities and infrastructure. Construction of flats should consider facilities and infrastructure to the need for a means of social and economic activities residents, as it also needs to consider the plan with the concept of mixed land use, which is closer to land residential function by means of economic and social infrastructure at a distance that allows the vehicle to achieve non-ization such as walkable, cycling, and facilitated by access to public and transit systems/TOD, to be reduce the mobility of vehicles, and also reduce transportation costs of residents.

**Keywords: Flats, Facilities and Infrastructure, Mixed Land Use**

---

## PENDAHULUAN

Di kota Makassar yang memiliki jumlah penduduk yang sangat besar yaitu 1,7 juta jiwa mengakibatkan pemerintah Kota Makassar telah membangun beberapa rumah susun yang berada di titik permukiman padat salah satunya di Kecamatan Mariso yang merupakan rumah susun untuk masyarakat berpenghasilan rendah. Karena ketersediaan sarana dan prasarana sosial ekonomi pada rumah susun di Kecamatan Mariso ini belum sepenuhnya memenuhi kebutuhan rumah susun yang diperuntukkan bagi kelas menengah ke bawah maka Penghuni rumah susun memilih memanfaatkan sarana dan prasarana sosial ekonomi disekitar rumah susun sehingga menimbulkan jarak tempuh yang jauh, waktu tempuh yang lama dan biaya transportasi yang mahal yang dikeluarkan penghuni rumah susun. Untuk menjangkau sarana dan prasarana tersebut. Hal ini belum didukung pula dengan adanya sarana

transportasi berupa halte, jalur sepeda dan jalur pedestrian yang ramah bagi Penghuni rumah susun yang ingin berjalan kaki, bersepeda atau menggunakan angkutan umum.

## TINJAUAN PUSTAKA

### Tinjauan Mixed Use Development

Mixed use development adalah suatu fungsi lahan campuran yang menggabungkan beberapa fungsi sarana dan prasarana sosial ekonomi dalam suatu lahan seperti tempat tinggal, kawasan komersial dan perkantoran menjadi satu kesatuan.

Menurut Schwanke et al, 2003;4 dalam Nurani (2008) Kawasan mixed use memiliki beberapa karakteristik yang dijelaskan pada poin-poin berikut ini:

1. Terdapat tiga fungsi bangunan atau lebih yang terdapat dalam kawasan tersebut.

2. Terdapat pengintegrasian secara fisik dan fungsional terhadap fungsi-fungsi yang terdapat didalamnya.
3. Hubungan yang relatif dekat antar suatu bangunan dengan bangunan lainnya dengan hubungan interkoneksi antar bangunan didalamnya.
4. Kehadiran pedestrian sebagai penghubung antar bangunan.

Konsep mixed use development ini menyebabkan perubahan dari segi sosial dan ekonomi, seperti ukuran keluarga, kepemilikan kendaraan dan pemilihan kendaraan (preferensi moda) sebagai akibat penyatuan dan kedekatan jarak antar lokasi kebutuhan, yang tadinya memerlukan kendaraan pribadi, menjadi lebih memilih berjalan kaki, bersepeda atau menggunakan angkutan umum. Karena pada dasarnya ada hubungan timbal balik antara pola guna lahan dan transportasi, sehingga suatu penataan lahan tertentu bisa mengubah perilaku orang dalam bertransportasi (travel behavior).

### Tinjauan Rumah Susun

Rumah susun adalah bangunan bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bangunan-bangunan yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama. (Pasal 1, BAB 1, Permen.P.U 5 / PRI / 2007)

### Hubungan Kualitas Hidup dengan Kenyamanan Tinggal Penghuni

Indikator untuk menentukan penilaian terhadap kualitas hidup penghuni adalah:

1. *Livability*, terkait dengan aspek sosial yang berupa kenyamanan kondisi kehidupan, baik secara individual maupun kemasyarakatan.
2. *Sustainability*, merupakan konsep yang berhubungan dengan aspek lingkungan dan spasial untuk mendukung keberlanjutan pemenuhan kebutuhan bagi generasi mendatang.

3. *Viability*, terkait dengan aspek ekonomi untuk meningkatkan produktivitas dalam rangka pemenuhan kehidupan.

Kenyamanan sebuah hunian hanya dapat dirasakan oleh penghuni yang tinggal di dalamnya dimana kondisi tempat tinggal itu membuat penghuninya betah atau kerasan untuk tinggal. Menurut Gusman dalam Pamungkas (2010), nyaman tinggal dapat dijabarkan sebagai sebuah hunian yang lokasinya dapat diakses dengan mudah oleh penghuninya menuju tempat kerja, memberikan keselamatan dalam menjalankan aktivitasnya sehari-hari, memberikan jaminan keselamatan para penghuninya dari berbagai penyakit dan dapat membuat penghuninya dimanusiakan sebagai makhluk sosial yang membutuhkan interaksi. Kenyamanan lingkungan fisik hunian berpengaruh terhadap peningkatan kesejahteraan penghuninya sehingga merubah kualitas hidupnya. Kenyamanan dan kesejahteraan penghuni sangat dibutuhkan dalam hunian rumah susun untuk meningkatkan kualitas hidup.

### METODE PENELITIAN

Dalam studi ini analisis yang digunakan pada perencanaan ini adalah analisis rona wilayah merupakan analisis yang digunakan untuk mengidentifikasi karakteristik fisik lingkungan dan non fisik di lokasi perencanaan, analisis photo mapping yaitu analisis yang digunakan untuk mengetahui potensi dan masalah yang terdapat pada rumah susun, metode ini menggunakan sarana foto dan analisis evaluasi.



Gambar 1. Peta Lokasi Perencanaan

**Gambar 1.** Peta Lokasi Perencanaan

Populasi dalam perencanaan ini adalah seluruh penghuni Rumah Susun Sederhana Sewa Mariso yang menjadi sasaran sejumlah 245 Kepala Keluarga, pengumpulan data dilaksanakan melalui teknik sampling, dari seluruh populasi yang ada diambil beberapa sampel yang diharapkan dapat merepresentatifkan populasi sesungguhnya yaitu

71 sampel yang dengan menggunakan penarikan sampel acak sederhana karena populasi dianggap homogen yaitu sama-sama masyarakat berpenghasilan rendah dan tinggal di rumah susun.

## PEMBAHASAN

### Gambaran Umum

Kecamatan Mariso merupakan salah satu kecamatan di Kota Makassar yang memiliki persentase 1,14 % terhadap luas Kota Makassar yaitu dengan luas 1,82 km<sup>2</sup> dan kepadatan penduduk yang cukup tinggi yaitu 3.697 jiwa/km<sup>2</sup> dengan jumlah penduduk 67.801 jiwa. Adapun batas wilayah Kecamatan Mariso sebagai berikut:

Sebelah Utara : Kecamatan Ujung Pandang  
 Sebelah Timur : Kecamatan Mamajang  
 Sebelah Barat : Selat Makassar  
 Sebelah Selatan : Kecamatan Tamalate



Gambar 2. Tapak Lokasi Perencanaan

### Kondisi Non Fisik

Rumah susun yang terletak di Kelurahan Lette Kecamatan Mariso memiliki jumlah penghuni 869 jiwa yang menempati 246 unit hunian di seluruh tingkatan rumah susun, seharusnya angka tersebut lebih tinggi pada saat peresmian rumah susun, namun banyak hunian yang tidak ditinggali oleh penghuni. Secara keseluruhan tingkat perekonomian Penghuni beragam, mulai dari masyarakat berpenghasilan rendah hingga masyarakat menengah ke bawah, dengan mata pencaharian yang juga beragam, seperti karyawan, buruh harian, Wiraswasta, PNS, Supir, Tukang Becak, pengrajin, Tukang Ojek, TNI, dan Tukang Parkir. Dalam beberapa hal keragaman terlihat berbaur, namun dalam hal etnis tidak hanya Suku Makassar asli yang menempati Rumah Susun Mariso namun terdapat pula pendatang yang berasal dari luar pulau Sulawesi, maka dari hal initerjadi pengelompokan sendiri antara suku yang

satu dan suku yang lainnya, hal ini dapat dilihat bahwa suku yang minoritas biasanya menempati tingkatan yang sama pada rumah susun kadang kurang bergaul dengan tetangga yang mayoritas merupakan satu suku yang sama.

### Kondisi Fisik

Lahan pembangunan rumah susun merupakan hasil dari reklamasi pantai yang dikelilingi oleh dua kanal yang cukup besar dan bermuara ke laut (Gambar 23). Kondisi kanal yang terdapat banyak sampah dan air yang kotor membuktikan bahwa terjadi pencemaran air di sekitar rumah susun yang akan menimbulkan penyakit, pemandangan yang kurang menyenangkan dan menimbulkan bau yang tak sedap sehingga menimbulkan visualisasi kumuh.

Fasilitas yang ada di Rumah Susun Sederhana Sewa Mariso adalah kantor pengelola, masjid yang berada dekat dengan lingkungan rumah susun, tempat parkir, alat transportasi vertikal berupa tangga dan dilengkapi dengan ruang bersama dan terdapat pula tangga darurat kebakaran. Setiap unit hunian dilengkapi dengan teras jemur, kamar mandi/toilet, kamar tidur, ruang tamu, dan dapur.

Ketersediaan sarana pada rumah susun yaitu sarana peribadatan berupa 1 masjid, sarana perdagangan berupa warung makan dan warung campuran, sarana pemerintahan dan pelayanan umum berupa tempat parkir, kantor pengelola, dan pos hansip, dan sarana ruang terbuka hijau berupa lahan kosong. Ketersediaan prasarana pada rumah susun yaitu prasarana air bersih berupa PDAM, prasarana listrik berupa PLN, prasarana drainase berupa drainase tersier, drainase sekunder dan drainase tersier, prasarana jalan, prasarana persampahan, dan prasarana jaringan air limbah. Ketersediaan sarana pada kawasan rumah susun yaitu sarana pendidikan berupa 2 Taman Kanak-Kanak dan 4 Sekolah Dasar, sarana perdagangan berupa pasar lette dan pasar hasil laut, sarana kesehatan berupa 1 Posyandu, 1 Pos Kesehatan Desa, 1 Puskesmas Panambungan dan 1 balai pengobatan warga, sarana ruang terbuka hijau berupa lahan kosong yang belum dimanfaatkan, dan sarana permukiman yang terdapat pada kawasan rumah susun.

**ANALISIS DAN KONSEP PERENCANAAN**

**Karakteristik Sosial dan Ekonomi Masyarakat Penghuni Rumah Susun Kecamatan Mariso Kota Makassar**

Penataan dan pemeliharaan lingkungan memiliki keterkaitan yang sangat erat dengan keberdayaan masyarakat dan menciptakan konsep *mixed use* dalam memperbaiki vitalitas dan kualitas lingkungan khususnya pada rumah susun. Pada lingkungan rumah susun sebagian waktu harian umumnya tidak digunakan untuk memelihara atau melakukan kegiatan terkait dengan penjagaan kualitas lingkungan permukiman, sehingga kegiatan sosial berupa gotong royong menjaga kebersihan lingkungan rumah susun jarang terlihat, padahal tiap hari minggu Pengelola rumah susun telah menghimbau Penghuni rumah susun untuk melakukan kegiatan gotong royong untuk kebersihan lingkungan namun himbauan tersebut jarang dilakukan, kebersihan itu hanya nampak pada sekitar hunian Penghuni.

Secara ekonomi, sebagian besar Penghuni Rumah Susun Mariso memiliki keberdayaan yang cukup tinggi, keberdayaan ini ditopang oleh kekuatan keluarga berupa semangat untuk memperbaiki tingkat ekonomi mereka melalui berbagai usaha, hal ini tercermin dengan aktifitas kehidupan keluarga yaitu kepala keluarga sebagai tulang punggung yang bekerja dari pagi pulang malam, dan isteri yang membantu dengan berjualan.

Hal ini dikarenakan belum adanya kesadaran masyarakat Penghuni rumah susun dalam menjaga kebersihan lingkungan, hal ini dapat dilihat dari kondisi masyarakat penghuni rumah susun seperti diuraikan di atas yang menyebabkan kegiatan sosial kemasyarakatan untuk menjaga atau memperbaiki kualitas lingkungan dan kegiatan gotong royong lainnya kurang berjalan dengan baik.

**Analisis Permasalahan Ketersediaan Sarana pada Kawasan Rumah Susun Mariso**

Pada tabel 1, dapat diketahui bahwa jenis sarana yang belum memenuhi kebutuhan penghuni rumah susun yaitu balai pertemuan, posyandu, taman dan tempat bermain, sehingga perlunya pengadaan sarana tersebut sehingga dapat memenuhi kebutuhan penghuni rumah susun.

**Tabel 1.** Kebutuhan Sarana pada Rumah Susun berdasarkan Jumlah Penduduk

Sarana	Jenis Sarana	Jumlah Penduduk Pendukung (Jiwa)	Jumlah Penghuni Rumah Susun	Kebutuhan Sarana	Ketersediaan Sarana (Eksisting)
Sarana Peme-rintahan & Pelayana n Umum	Balai Pertemuan	2.500	1.440	1	-
	Pos Satpam	2.500	1.440	1	1
	Gardu Listrik	2.500	1.440	1	1
	Parkir umum	2.500	1.440	1	1
Sarana Kesehata n	Posyan du	1.250	1.440	1	-
Sarana Peribadat an	Masjid	2.500	1.440	1	1
Sarana Perniagaan	Toko/wa rung	250	1.440	6	14
Sarana Ruang Terbuka	Taman/ Tempat Main	250	1.440	6	-
	Taman/ Tempat Main	2.500	1.440	6	-

Sumber: Hasil Analisis, 2012

**Persepsi Penghuni Rumah Susun Terhadap Jarak Tempuh, Waktu Tempuh dan Biaya Transportasi**

Persepsi penghuni rumah susun terhadap jarak tempuh dalam memanfaatkan sarana pada sekitar kawasan rumah susun dapat dilihat pada tabel berikut.

**Tabel 2** Persepsi Penghuni Rumah Susun Terhadap Jarak Tempuh

Sarana	Persepsi Jarak Tempuh			Total
	Dekat	Cukup Jauh	Jauh	
Sarana Perdagangan	5	20	46	71
Sarana Pendidikan	23	6	23	52
Sarana Kesehatan	29	23	17	69
Total	57	49	86	192

Sumber: Hasil Kuesioner, 2012

Dari tabel diatas dapat diketahui bahwa 86 Responden mengatakan jarak tempuh jauh dalam memanfaatkan sarana pada sekitar kawasan rumah susun hal ini dikarenakan sarana perdagangan sudah tidak bisa dimanfaatkan dengan berjalan kaki, sarana kesehatan dan

sarana pendidikan dikatakan jauh karena tidak adanya jalur pedestrian yang ramah pejalan kaki.

Persepsi penghuni rumah susun terhadap waktu tempuh dalam memanfaatkan sarana pada sekitar kawasan rumah susun dapat dilihat pada tabel berikut.

**Tabel 3** Persepsi Penghuni Rumah Susun Terhadap Waktu Tempuh

Sarana	Persepsi Waktu Tempuh (menit)				Total
	≤5	>5 - ≤15	> 15 - ≤25	>25	
Sarana Perdagangan	14	17	36	4	71
Sarana Pendidikan	5	43	4	-	52
Sarana Kesehatan	-	51	18	-	69
Total	19	111	58	4	192

Sumber: Hasil Kuesioner, 2012

Dari tabel diatas dapat diketahui bahwa 111 Responden mengatakan waktu tempuh yang dikeluarkan >5 - ≤15 menit dalam memanfaatkan sarana pada sekitar kawasan rumah susun hal ini dikarenakan sarana pada kawasan rumah susun telah tersedia pada kawasan rumah susun, namun 58 Responden yang mengeluarkan waktu >15 - ≤25 menit untuk memanfaatkan sarana di luar kawasan rumah susun, sehingga perlunya pengadaan sarana yang dapat dijangkau dalam waktu 5 – 15 menit.

Persepsi penghuni rumah susun terhadap waktu tempuh dalam memanfaatkan sarana pada sekitar kawasan rumah susun dapat dilihat pada tabel berikut.

**Tabel 4.** Persepsi Penghuni Rumah Susun Terhadap Biaya Transportasi

Sarana	Persepsi Biaya Transportasi (Rp)				Total
	Tak Ada	1.000- ≤10.000	>10.000 - ≤20.000	≥50.000	
Sarana Perdagangan	36	24	10	1	71
Sarana Pendidikan	47	5	-	-	52
Sarana Kesehatan	26	43	-	-	69
Total	109	74	10	1	192

Sumber: Hasil Kuesioner, 2012

Dari tabel diatas dapat diketahui bahwa 81 Responden mengeluarkan biaya transportasi untuk menjangkau sarana pada kawasan rumah susun hal ini tentu saja dapat memberatkan masyarakat penghuni rumah susun yang merupakan masyarakat berpenghasilan rendah, seharusnya ketersediaan sarana dekat dengan hunian sehingga tidak adanya biaya transportasi yang dikeluarkan penghuni rumah susun, dan dapat mengurangi ketergantungan penggunaan kendaraan yang secara tidak langsung dapat mengurangi arus lalu lintas, polusi dan lingkungan terjaga.

### Analisis Permasalahan Ketersediaan Prasarana pada Kawasan Rumah Susun Mariso

Permasalahan ketersediaan prasarana pada kawasan rumah susun yaitu:

#### 1. Prasarana Jalan

Prasarana jalan tidak terdapat drainase pada bahu jalan untuk mengaliri air hujan pada badan jalan, dan tidak terdapat jalur hijau dan jalur pedestrian bagi pejalan kaki.

#### 2. Prasarana drainase

Prasarana drainase yang terdapat pada kawasan rumah susun memiliki kondisi yang memprihatinkan dengan drainase yang memiliki banyak sampah tergenang, air kotor yang mengalir dan tidak mengalir.

#### 3. Prasarana Persampahan

Prasarana persampahan pada kawasan rumah susun memiliki penumpukan sampah dan tidak dikelola dengan baik, sehingga banyak sampah yang berserakan pada kawasan rumah susun.

#### 4. Prasarana air bersih

Prasarana air bersih yang tidak mengalir tiap saat sehingga tidak memenuhi kebutuhan air bersih masyarakat penghuni rumah susun.

### KESIMPULAN

Beberapa strategi dalam perencanaan konsep mixed use kawasan rumah susun yaitu:

1. Memanfaatkan ruang terbuka pada rumah susun sebagai ruang terbuka hijau publik sebagai taman, taman bermain dan lapangan yang memberikan fungsi sebagai ekologi, estetika dan interaksi sosial.

2. Menyediakan jalur pedestrian dan jalur sepeda yang ramah transportasi dan ramah masyarakat penghuni rumah susun untuk memanfaatkan sarana pada kawasan rumah susun.
3. Pengadaan sarana perdagangan pada lantai dasar rumah susun sehingga masyarakat sekitar rumah susun juga dapat memanfaatkan sarana perdagangan tersebut.
4. Pengadaan ruang pertemuan sebagai ruang penyuluhan dan pertemuan bagi masyarakat penghuni rumah susun.
5. Perbaiki pos satpam untuk menjaga keamanan penghuni rumah susun.
6. Menyediakan biopori dan drainase yang mengalir langsung masuk ke tanah sehingga air kotor dapat langsung masuk ke dalam tanah dan mengurangi debit air kotor yang mengalir pada drainase.
7. Menyediakan sumber air bersih berupa air kran yang bisa langsung diminum pada tiap unit hunian.
8. Mengadakan penyuluhan bagi masyarakat penghuni rumah susun akan pentingnya menjaga kebersihan lingkungan, cara pengelolaan sampah dan akan pentingnya menjaga kebersihan sanitasi.
9. Pelatihan terhadap masyarakat penghuni rumah susun tentang keterampilan dan pengetahuan lainnya sehingga dapat meningkatkan perekonomian masyarakat penghuni rumah susun.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Departemen Pekerjaan Umum Direktorat Jenderal Penataan Ruang, 2007. *Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 05/PRT/M/2007 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Susun Sederhana Bertingkat Tinggi*. Jakarta.
- Faizah. 2008. *Pengelolaan Sampah Rumah Tangga Berbasis Masyarakat*. Tesis. Program Studi Ilmu Lingkungan Universitas Diponegoro. Semarang.
- Haryadi, Didi. 2009. *Pendekatan Mixed Use Dalam Perencanaan – Perancangan Rusunami Di Kawasan Perkotaan*. Diakses 18 Maret 2010, dari didiharyadi.wordpress.com/2009/01/30/pendekatan-mixed-use.
- Standar Nasional Indonesia 03-1733-2004 tentang Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan Di Perkotaan.
- Taufan, Ibnu. 2011. *Rumah Susun Cinta Kasih*. Diakses 15 Maret 2012, <http://ibnutaufan.blogspot.com/2011/01/rumah-susun-cintakasih.html>
- Undang-undang No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun. Jakarta.
- Wayan, Citra. 2012. *Penerapan Konsep TOD*. Diakses 25 Maret 2012, <http://citra-wayan.blogspot.com/2012/03/penerapan-konsep-tod-transit-oriented.html>
- Wunas, Shirley. 2011. *Kota Humanis*. Brillian Internasional: Surabaya