

Kajian Denah pada Unit Hunian Rumah Susun Milik (Rusunami) di Perumnas Bandar Kemayoran A4 Jakarta Berdasarkan Regulasi Pemerintah

Mochammad Yoerliansah Tangkari¹, Andriyanto Wibisono²

^{1,2} Magister Desain, Fakultas Seni Rupa dan Desain, Institut Teknologi Bandung, Indonesia

Email : yoerli19@gmail.com¹, wibisono@fsrd.itb.ac.id²

Abstrak

Tulisan ini mengkaji denah pada unit hunian rumah susun milik (rusunami) di Perumnas Bandar Kemayoran Tower (RBK) A4 – Jakarta berdasarkan Regulasi Pemerintah. Studi berawal dari melihat fenomena rusun (Danchi) di Jepang yang ditinggalkan para penghuninya karena masalah denah dan interior yang kemudian menjadi masalah perkotaan. Fenomena ini juga beresiko terjadi pada rusunami di Indonesia yang kini kondisi unit huniannya kerap ditemukan kosong tidak berpenghuni atau berpenghuni namun dalam keadaan yang cenderung kumuh. Studi Kajian dilakukan untuk Mengidentifikasi kesesuaian desain denah dan tata letak interior RBK A4 terhadap Regulasi Pemerintah yang berlaku saat ini. Metode penelitian yang akan digunakan yaitu kualitatif. Metode pendekatan penelitian dilakukan dengan observasi denah eksisting unit hunian Rusunami Bandar Kemayoran A4 yang kemudian diperiksa kesesuaiannya dengan Regulasi Pemerintah yang berlaku. Hasil Analisa Kajian kesesuaian unit hunian RBK A4 terhadap regulasi pemerintah menunjukkan bahwa mayoritas ketentuan telah sesuai kecuali pada ketentuan kegiatan dan prabot pada ruang tidur. Artinya terdapat probabilitas denah unit hunian RBK A4 belum sesuai dengan standar minimal kebutuhan ruang bagi Para Penghuninya. Hal ini harus menjadi perhatian dan kajian lanjutan, dikarenakan adanya kegiatan dan prabot yang tidak bisa terakomodir secara ideal di dalam kamar tidur yang hanya berukuran 2,5 m x 2,8 m. Sehingga, penyebab penghuni meninggalkan rusunami karena adanya kebutuhan kegiatan yang tidak terakomodir dapat dimitigasi, Fenomena Danchi Jepang yang ditinggalkan Para Penghuni tidak terjadi di Indonesia.

Kata Kunci: *Denah, Tata Letak Interior, Rusunami, Perumnas.*

Abstract

This paper examines the floor plan of the apartment unit (rusunami) at Perumnas Bandar Kemayoran Tower (RBK) A4 – Jakarta based on Government Regulations. The study started from looking at the phenomenon of flats (Danchi) in Japan that were abandoned by their residents due to floor plans and interior problems which later became urban problems. This phenomenon is also dangerous to occur in rusunami in Indonesia, where the condition of the housing units is often found empty, uninhabited or inhabited, but in a situation that is facing challenges. The study was conducted to maintain the suitability of the floor plan and interior layout of RBK A4 with the current Government Regulations. The research method that will be used is qualitative. The approach method is carried out by observing the existing floor plan of the Rusunami Bandar Kemayoran A4 residential unit which is then checked for compliance with applicable Government Regulations. The results of the analysis of the adjustment of the RBK A4 residential unit to government regulations indicate that the specified provisions are appropriate except for the provisions for activities and furniture in the bedroom. This means that it is possible that the RBK A4 residential unit is not in accordance with the minimum space requirement standards for its occupants. This should be a concern and further study, because there

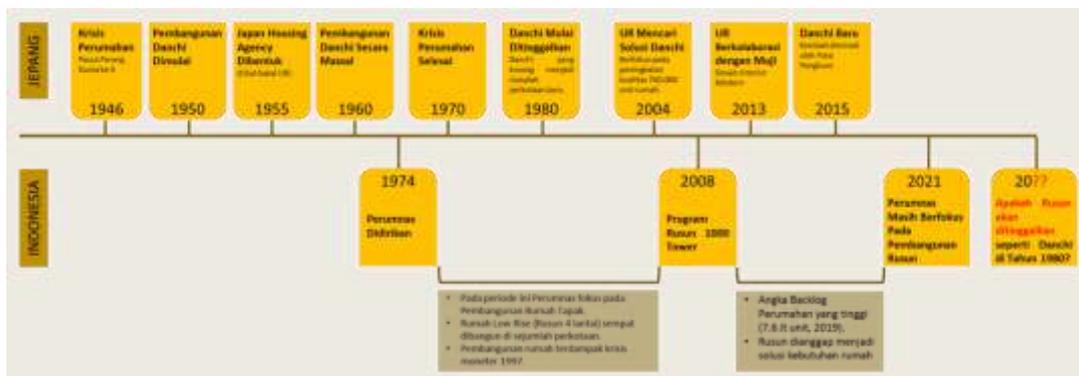
are activities and furniture that cannot be accommodated ideally in a bedroom measuring only 2.5 m x 2.8 m. Thus, residents leave the rusunami because of the need for activities that cannot be accommodated and can be mitigated, the Japanese Danchi phenomenon left by the occupants does not occur in Indonesia.

Keywords: *Floor Plan, Interior Layout, Rusunami, Housing.*

PENDAHULUAN

Rumah menjadi salah kebutuhan pokok di Indonesia. Namun, hingga saat ini angka backlog perumahan masih sangat tinggi. Menurut data Kementerian PUPR per 8 Maret 2019, jumlah backlog sebanyak 7,6 juta unit (Hutapea, 2019). Angka ini terus meningkat dari tahun ke tahun. Jelas, angka backlog tersebut menggambarkan tingginya jumlah masyarakat yang belum memiliki rumah. Dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan tersebut, Pemerintah Indonesia telah membentuk Lembaga perumahan bernama Perum Perumnas sejak tahun 1974. Dan hingga kini (tahun 2022), Perumnas masih konsisten sebagai BUMN pengembang perumahan satu-satunya yang berfokus terhadap misi memenuhi kebutuhan perumahan di Indonesia. Dalam hal memenuhi kebutuhan perumahan tersebut, Perumnas memproduksi sejumlah ragam produk hunian, baik dalam bentuk rumah tapak maupun rumah susun milik (rusunami).

Kebutuhan perumahan yang tinggi, juga pernah dialami sejumlah negara maju diantaranya adalah Jepang. Tepatnya pada tahun 1946 Pasca Perang Dunia ke-II, Jepang mengalami sejumlah masalah perkotaan termasuk didalamnya krisis perumahan. Terutama di pusat perkotaan seperti Tokyo dan Osaka, angka kebutuhan perumahan sangatlah besar. Keadaan ini membuat, Pemerintah Jepang membuat kompleks rumah susun atau Danchi sebagai solusi pemenuhan kebutuhan perumahan.



Gambar Milestone Rusun sebagai solusi kebutuhan hunian di Jepang dan Indonesia
(Sumber : ringkasan berbagai sumber)

Pada tahun 1950, pembangunan Danchi dimulai dan diproduksi secara massal 10 tahun kemudian. Kehadiran Danchi tampaknya berhasil menjadi solusi dari kebutuhan perumahan di negara Jepang kala itu. Dimana hanya dalam waktu kurang dari 20 tahun, pada tahun 1970 krisis perumahan di negara Jepang selesai. Danchi menjadi simbol dan citra kemajuan perkotaan. Namun siapa disangka, popularitas Danchi menurun seiring berjalannya waktu. Pada tahun 1980, Danchi mulai ditinggalkan oleh para penghuni. Danchi yang kosong menjadi masalah perkotaan baru. Pemerintah Jepang melalui Japan Housing Agency/Urban Renaissance Agency (UR), berusaha mencari solusi agar Danchi kembali diminati sebagai alternatif hunian. Hingga akhirnya pada tahun 2013, UR berkolaborasi dengan Arsitek-arsitek muda dan perusahaan interior bernama Muji. Kolaborasi tersebut berhasil menciptakan “Danchi Baru”. Danchi kembali hadir dengan denah layout baru dan interior modern. Knoroz (2019)

menuliskan, “*But there are signs of hope as young architects and even big companies such as MUJI are starting to propose regeneration scenarios of various scales. With greater media attention, the situation will hopefully change for the better*”.



Gambar 1. Perumnas Rusunami Bandar Kemayoran A4, 2. Danchi di Hitachiota
(Sumber : 1. sikumbang.ppdpp.id, 2. strelkamag.com)



Gambar MUJI×UR Danchi Renovation Project
(Sumber : interactiongreen.com)

Fenomena krisis perumahan dan perjalanan Danchi di Jepang, tampaknya harus menjadi benchmark bagi Indonesia yang hingga kini masih berusaha memenuhi kebutuhan rumahnya dengan cara membangun rumah susun milik (rusunami). Dan dibutuhkan kajian denah dan tata letak interior terhadap unit hunian rusunami. Dimana harus terdapat tindakan atau upaya mitigasi agar rusunami tidak ditinggalkan penghuni seperti yang sempat terjadi di Jepang.

METODE

Penelitian diawali dengan penetapan latar belakang masalah, yang kemudian dilanjutkan dengan perumusan masalah seperti yang telah dipaparkan pada bagian Pendahuluan. Selanjutnya, Penelitian ini memiliki Batasan Masalah berdasarkan lingkup Objek Penelitian, sebagai berikut :

1. Unit hunian pada rumah susun milik (Rusunami) di lokasi Perumnas Bandar Kemayoran Jakarta (RBK) Tower A4.
2. Rusunami Bandar Kemayoran A4 dipilih karena :
 - a. Rusunami ini adalah rusun dengan status hak milik bukan rusun sewa (rusunawa).
 - b. Rusunami ini hanya terdiri dari 1 kamar tidur.
 - c. Rusunami ini sudah beroperasi atau dalam kata lain telah dihuni sejak Desember 2016.

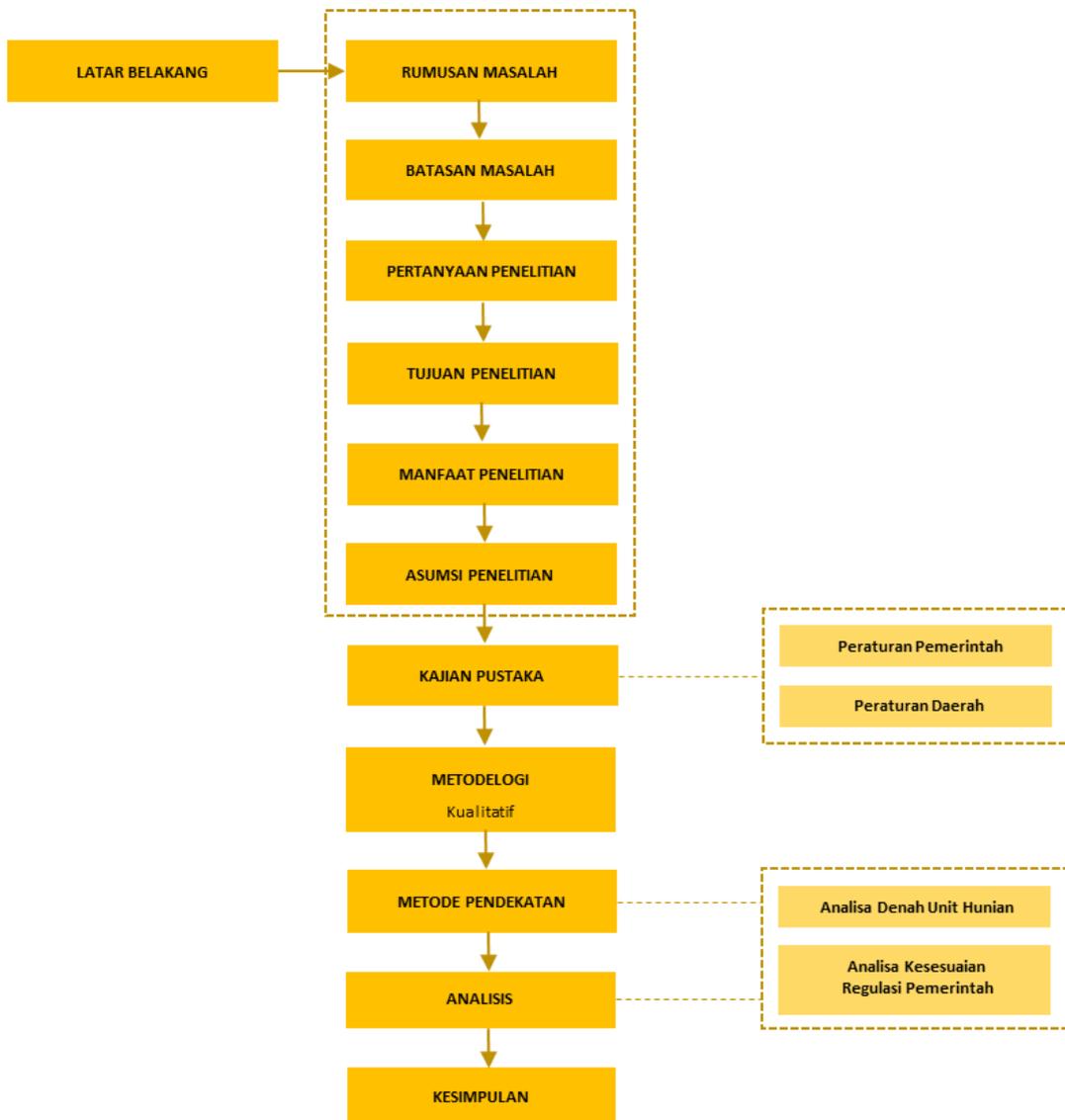
Penelitian ini disusun dengan pertanyaan penelitian sebagai berikut :

- a. Bagaimana kesesuaian desain denah dan tata letak interior unit hunian terhadap Peraturan Pemerintah yang berlaku saat ini?

Dengan tujuan penelitian untuk Mengidentifikasi kesesuaian desain denah dan tata letak interior terhadap Peraturan Pemerintah yang berlaku saat ini. Kemudian, Hasil penelitian ini dapat bermanfaat sebagai dasar pengembangan penelitian selanjutnya, sebagai salah satu usaha memitigasi Rusunami Bandar Kemayoran A4 di Jakarta ditinggalkan oleh para penghuni seperti yang terjadi pada Danchi di Jepang. Penulis berasumsi bahwa desain denah dan tata letak interior pada unit-unit hunian memiliki keterhubungan terhadap keputusan penghuni para penghuni Rusunami Bandar Kemayoran A4 di Jakarta. Sehingga, hal pertama yang harus dipenuhi adalah denah unit hunian eksisting harus dibangun sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan dalam Peraturan Pemerintah, sebagai standar minimal.

Sesuai dengan judul penelitian ini, kajian Pustaka yang digunakan menggunakan peraturan pemerintah seperti peraturan dan/atau keputusan yang dikeluarkan oleh Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. Kemudian peraturan daerah yang dikeluarkan oleh Gubernur Provinsi DKI Jakarta, mengingat Rusunami Bandar Kemayoran A4 berlokasi di wilayah administrasi kota Jakarta Utara. Metode penelitian yang akan digunakan yaitu kualitatif. Metode pendekatan penelitian dilakukan dengan observasi denah eksisting unit hunian Rusunami Bandar Kemayoran A4. Dimana observasi tersebut dilakukan dengan dasar keilmuan Arsitektural, seperti luas ruang, organisasi ruang dan tata letak interior. Kemudian, dikaji berdasarkan peraturan-peraturan pemerintah dan/atau daerah yang terkait dan berlaku saat ini. Lalu, dilakukan Analisa kesesuaian antara denah unit hunian eksisting terhadap peraturan pemerintah yang berlaku. Pada buku yang berjudul *Research Design*, Creswell (2016) menuliskan bahwa prosedur pengumpulan data dalam penelitian kualitatif melibatkan empat jenis strategi dengan kekuatan dan kelemahannya, yaitu observasi kualitatif, wawancara kualitatif, dokumentasi, dan materi audio-visual. Setelah dilakukan analisis kesesuaian antara denah eksisting dari unit hunian Perumnas Rusunami Bandar Kemayoran A4 terhadap regulasi pemerintah yang berlaku saat ini, selanjutnya akan dibuat tabulasi kesesuaian elemen-elemen Arsitektural. Kemudian berikutnya akan menghasilkan rekomendasi dan kesimpulan.

Rangkaian penelitian ini tergambar pada skema kerangka penelitian berikut ini :

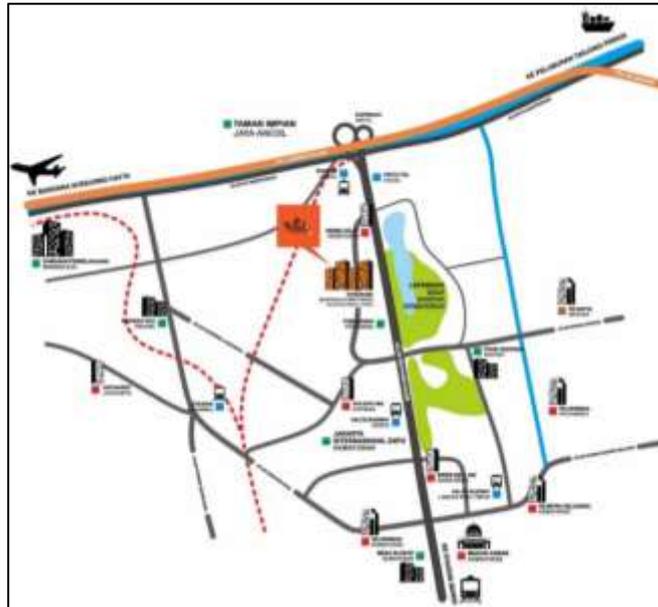


Gambar Skema Kerangka Penelitian

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Observasi Unit Hunian Perumnas Rusunami Bandar Kemayoran Tower A4

Perumnas Rusunami Bandar Kemayoran Tower A4 atau biasa dikenal dengan sebutan Perumnas RBK A4 berlokasi Jl. Rajawali Utara – Jl. Benyamin Sueb, Jakarta. Lokasi ini berdekatan dengan sejumlah titik pusat aktifitas seperti Wisma Atlet Kemayoran di sisi utara, Jakarta Internasional Expo Kemayoran di sisi selatan, Lapangan Golf Bandar Kemayoran di sisi barat. Begitupula dengan lokasi pusat perbelanjaan Mangga Dua dan pusat wisata Taman Impian Jaya Ancol yang dapat diakses menggunakan Gojek dan Busway dengan jarak yang dekat (5 km). Lokasi yang strategis ini, menjadi salah satu misi Perumnas dalam menyediakan hunian layak terjangkau di pusat kota.



Gambar Peta Lokasi Perumnas Rusunami Bandar Kemayoran Tower A4

Sumber : Rusunami Bandar Kemayoran Booklet

Perumnas RBK A4 merupakan gedung tinggi (high rise) yang terdiri dari 20 lantai dengan total hunian sebanyak 284 unit. Gedung ini memiliki peruntukkan utama sebagai hunian, dimana lantai 1 & 2 berisikan fasilitas bersama seperti parkir, masjid, dan area komersial, lantai 3 – 20 bersikan unit hunian. Berikut ini adalah gambar denah lantai tipikal 3-7, 9-15, 17-20 :



Gambar Denah Lantai Tipikal Perumnas Rusunami Bandar Kemayoran Tower A4

Sumber : Rusunami Bandar Kemayoran Booklet

Unit hunian terdiri dari 4 ruangan yang dipisahkan oleh dinding partisi gypsum dan pintu, ruangan tersebut adalah Dapur, Ruang Serbaguna, Kamar Tidur dan Kamar Mandi. Ruang Dapur dapat difungsikan sebagai dapur sekaligus ruang makan. Ruang Serbaguna berfungsi sebagai ruang menonton televisi, bersantai, dan akses menuju jendela yang juga dapat difungsikan sebagai “area jemur”. Lalu kamar tidur, sesuai namanya, ruangan ini memiliki fungsi utama sebagai tempat tidur/beristirahat. Kamar ini cukup besar, karena mampu menampung kasur berukuran queen sehingga dapat digunakan oleh 3 orang yaitu orang tua dan anaknya yang berusia kurang dari 8 tahun. Lalu ruang kamar mandi yang juga kerap difungsikan sebagai area untuk mencuci pakaian. Berikut ini adalah gambaran denah unit hunian yang berukuran luas semi gross 27,65 m² dan luas nett 23,49 m² :



Gambar Denah Unit Hunian dan Spesifikasi Perumnas Rusunami Bandar Kemayoran A4
Sumber : Rusunami Bandar Kemayoran Booklet



Gambar 1. Unit Hunian Non-Furnish dan 2. Unit Hunian Semi -Furnish
Sumber : Rusunami Bandar Kemayoran Booklet

Analisa Denah Pada Unit Hunian Berdasarkan Regulasi Pemerintah

1. Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Nomor 242/KPTS/M/2020 Tentang Batasan Penghasilan Kelompok Sasaran Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Bersubsidi, Besaran Suku Bunga/Margin Pembiayaan Bersubsidi, Lama Masa Subsidi Dan Jangka Waktu Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah, Batasan Harga Jual Rumah Umum Tapak Dan Satuan Rumah Susun Umum, Batasan Luas Tanah Dan Luas Lantai Rumah Umum Tapak, Luas Lantai Satuan Rumah Susun Umum Serta Besaran Subsidi Bantuan Uang Muka Perumahan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat.

Pada bagian C. Batasan Luas Tanah dan Luas Lantai Rumah Umum Tapak serta Luas Lantai Satuan Rumah Susun Umum, terdapat ketentuan luas lantai minimum untuk rusun seperti yang terlihat

pada tabel dibawah ini :

No.	Jenis Rumah	Luas Tanah (M ²)		Luas Lantai Rumah (M ²)	
		Paling Rendah	Paling Tinggi	Paling Rendah	Paling Tinggi
1	Rumah Umum Tapak	60	200	21	36
2	Satuan Rumah Susun Umum	-	-	21	36

Gambar Tabel Luasan Rumah Umum Tapak dan Rumah Susun Umum
(Sumber: Keputusan Menteri PU & PR Nomor 242/KPTS/M/2020)

Berdasarkan tabulasi ketentuan diatas, Rusunami Bandar Kemayoran A4 telah memiliki luasan yang sesuai, dimana unit hunian memiliki luas semi gross 27,65 m² dan luas nett 23,49 m².

- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 22/PRT/M/2018 Tentang Pembangunan Bangunan Gedung Negara

Pada peraturan ini, terdapat ketentuan ketinggian langit-langit hunian seperti yang terlihat pada Tabel 2 Spesifikasi Teknis Bangunan Rumah Negara seperti pada table di dibawah ini :

NO.	URAIAN	KLASIFIKASI		
		Khusus & Tipe A	Tipe B	Tipe C,D, dan E
A	PERSYARATAN TATA BANGUNAN DAN LINGKUNGAN			
	1. Jarak Antar Bangunan	minimal 3 m, untuk bangunan bertingkat dihitung berdasarkan pertimbangan keselamatan, kesehatan, dan kenyamanan.		
	2. Ketinggian Bangunan	1-2 lantai	1-2 lantai	1 lantai
	3. Ketinggian Langit-langit	minimal 2,80 m		

Gambar Tabel Spesifikasi Teknis Bangunan Rumah Negara
(Sumber: Peraturan Menteri PU & PR Nomor 22/PRT/M/2018)

Berdasarkan tabulasi ketentuan diatas, Rusunami Bandar Kemayoran A4 telah memiliki tinggi hunian yang sesuai, dimana unit hunian memiliki 3,0 m².

- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor : 29/PRT/M/2006 Tentang Pedoman Persyaratan Teknis Bangunan Gedung

Peraturan ini mengatur sejumlah ketentuan terkait organisasi ruang dalam unit hunian, yang kemudian Penulis ringkas dalam bentuk tabulasi sehingga dapat terlihat perbandingan antara ketentuan regulasi pemerintah dengan kondisi eksisting unit hunian di lapangan. Berikut ini adalah tabel kesesuaian antara regulasi pemerintah yang berlaku terhadap kondisi eksisting unit hunian Rusunami Bandar Kemayoran A4 :

NO	KETENTUAN	KONDISI EKSTING	KESESUAIAN
1.	Penempatan dinding-dinding penyekat dan lubang-lubangpintu/jendela diusahakan sedapat mungkin simetris terhadap sumbu-sumbu denah bangunan mengantisipasi terjadinya kerusakan akibat gempa.	Organisasi ruang sudah simetris, antara toilet, ruang tamu/bersama, dan kamar tidur.	Sesuai
2.	Bidang-bidang dinding sebaiknya membentuk kotak-kotak tertutup untuk mengantisipasi terjadinya kerusakan akibat gempa.	Organisasi ruang sudah membentuk kotak-kotak tertutup.	Sesuai
3.	Bangunan tempat tinggal sekurang-kurangnya memiliki ruang-ruang fungsi utama yang mawadahi kegiatan pribadi, kegiatan keluarga/bersama dan kegiatan pelayanan.	Unit hunian terdiri dari : ruang bersama, ruang keluarga, kamar tidur dan kamar mandi.	Sesuai
4.	Setiap bangunan gedung harus mempunyai ventilasi alami dan/atau ventilasi mekanik/buatan sesuai dengan fungsinya.	Unit hunian memiliki 2 pasang jendela & ventilasi. 1 pasang terletak di ruang keluarga, dimana 2 daun ventilasi dan 2 daun jendela dapat dibuka-tutup. 1 pasang terletak di kamar tidur, dimana 2 daun ventilasi dapat dibuka-tutup dan 2 daun jendela tidak bisa dibuka tutup.	Sesuai
5.	Bangunan gedung tempat tinggal, bangunan gedung pelayanan kesehatan khususnya ruang perawatan, bangunan gedung pendidikan khususnya ruang kelas, dan bangunan pelayanan umum lainnya harus mempunyai bukaan permanen, kisi-kisi pada pintu dan jendela dan/atau bukaan permanen yang dapat dibuka untuk kepentingan ventilasi alami.	Unit hunian memiliki 2 pasang jendela & ventilasi. 1 pasang terletak di ruang keluarga, dimana 2 daun ventilasi dan 2 daun jendela dapat dibuka-tutup. 1 pasang terletak di kamar tidur, dimana 2 daun ventilasi dapat dibuka-tutup dan 2 daun jendela tidak bisa dibuka tutup.	Sesuai
6.	Setiap bangunan gedung untuk memenuhi persyaratan sistem pencahayaan harus mempunyai pencahayaan alami dan/atau pencahayaan buatan, termasuk pencahayaan darurat sesuai dengan fungsinya.	Unit hunian memiliki 2 pasang jendela & ventilasi, dimana semuanya terbuat dari kaca, sehingga sinar matahari bisa masuk secara alami ke dalam unit hunian.	Sesuai
7.	Bangunan gedung tempat tinggal, pelayanan kesehatan, pendidikan, dan bangunan pelayanan umum harus mempunyai bukaan untuk pencahayaan alami.	Unit hunian memiliki 2 pasang jendela & ventilasi, dimana semuanya terbuat dari kaca, sehingga sinar matahari bisa masuk secara alami ke dalam unit hunian.	Sesuai

Gambar Tabel Regulasi Terkait Organisasi Ruang
(Sumber: Peraturan Menteri PU Nomor 29/PRT/M/2006)

Terlihat pada tabulasi diatas, dari 7 poin regulasi pemerintah terkait organisasi ruang, Rusunami Bandar Kemayoran A4 telah sesuai memenuhi standar minimal ketentuan.

4. Dinas Penataan dan Pengawasan Bangunan, Pemda Provinsi DKI Jakarta*

Pada bagian standar ruang apartemen terdapat ketentuan ideal yang menginformasikan jenis ruang, pengguna, kegiatan dan prabot yang dapat diakomodir pada ruang tersebut. Namun, kata apartemen sesungguhnya memiliki makna yang berbeda dengan rumah susun sederhana atau rusunami. Berikut ini adalah tabel kesesuaian antara regulasi pemerintah yang berlaku terhadap kondisi eksisting unit hunian Rusunami Bandar Kemayoran A4 :

NO	RUANG	PENGGUNA	KEGIATAN	PRABOT	KONDISI EKSTING	KESESUAIAN
1.	Ruang tidur utama	Orang tua	1. Tidur 2. Berias 3. Kerja 4. Ganti pakaian	1. Tempat tidur 2. Meja sudut 3. Meja rias 4. Kursi rias 5. Lemari 6. Meja kerja 7. Kursi kerja	Ruang Tidur utama pada unit hunian tidak dapat mengakomodir semua kegiatan dan prabot pada ketentuan disamping, mengingat luas kamar tidur hanya 2,5 m x 2,9 m. Namun, pembuatan interior secara full furnish dapat menjadi solusi untuk memenuhi seluruh kegiatan dan prabot tersebut.	Tidak Sesuai

NO	RUANG	PENGGUNA	KEGIATAN	PRABOT	KONDISI EKSTING	KESESUAIAN
2.	Ruang duduk	1. Orang tua 2. Anak 3. Tamu	1. Berbincang 2. Minum 3. Nonton TV	1. Sofa 2. Meja 3. Meja TV 4. TV	Ruang keluarga berukuran 1,9 m x 2,8 m, mampu mengakomodir kegiatan dan prabot pada tabel disamping.	Sesuai
3.	Ruang makan	1. Orang tua 2. Anak	1. Makan 2. Minum	1. Kursi 2. Meja	Ruang makan dan dapur tergabung dalam 1 ruangan, Ruang Bersama. Semua kegiatan dan pabot pada tabel disamping dapat terakomodir, meskipun dalam kondisi yang minimalis. Ruang bersama berukuran 2,5 m x 2,8 m.	Sesuai
4.	Dapur	1. Orang tua 2. Anak 3. Pembantu	1. Masak 2. Cuci piring	1. Tempat cuci 2. Kompor 3. Lemari 4. Kulkas		Sesuai
5.	Kamar mandi	1. Orang tua 2. Anak 3. Tamu	1. Buang air 2. Mandi 3. Gosok gigi 4. Cuci muka	1. Kloset 2. Wastafel 3. Shower	Kamar mandi berukuran 1,9 m x 1,8 m, mampu mengakomodir kegiatan dan prabot pada tabel disamping.	Sesuai

Gambar Tabel Regulasi Terkait Ruang, Pengguna, Kegiatan dan Prabot
(Sumber: Dinas Penataan dan Pengawasan Bangunan, Pemda Provinsi DKI Jakarta*)

Pada tabel diatas terdapat ketidaksesuaian pada ruang tidur utama, luas kamar tidur hanya 2,5 m x 2,9 m, sehingga tidak mampu mengakomodir semua kegiatan dan prabot secara ideal. Namun, pembuatan interior prabot secara full furnish dapat menjadi solusi untuk memenuhi seluruh kegiatan dan prabot tersebut.

SIMPULAN

Perumnas Rusunami Bandar Kemayoran A4 dibangun setelah melalui proses perencanaan dan serangkaian proses perizinan seperti penerbitan rekomendasi tata ruang, KRK, ragam Rekomendasi Teknis, TABG Arsitektur, TABG Struktur, TABG MEP, yang semua ini menjadi syarat-syarat penerbitan IMB. Semua step perizinan tersebut merupakan syarat-syarat yang harus dipenuhi sebagai dasar penerbitan IMB. Artinya Rusunami ini dibangun sesuai dengan regulasi Pemerintah yang berlaku (2013). Namun, Regulasi Pemerintah selalu melakukan pembaharuan/update, sehingga mungkin saja unit hunian saat ini sudah tidak sesuai dengan Regulasi Pemerintah yang berlaku (saat ini - Agustus 2022). Regulasi Pemerintah dibuat tentu melalui ragam studi dan pertimbangan dengan standar minimal, interval atau maksimal terkait fungsi, kenyamanan dan keamanan. Rusunami Bandar Kemayoran A4 merupakan rusun dengan tipe hunian 1 kamar tidur (one bed room) yang terdiri dari 4 ruangan yang dipisahkan oleh dinding partisi gypsum dan pintu, ruangan tersebut adalah Ruang Serbaguna, Dapur, Kamar Tidur dan Kamar Mandi. Unit hunian berukuran luas semi gross 27,65 m² dan luas nett 23,49 m². Sebagai rusun untuk masyarakat berpenghasilan rendah (MBR), rusun ini cukup ideal, terutama untuk golongan keluarga kecil/muda dimana anggota keluarga hanya terdiri dari 1 orang (single), 2 orang (suami-istri) atau 3 orang (suami-istri-anak dibawah 8 tahun). Pada bagian Analisa Kajian kesesuaian unit hunian terhadap regulasi pemerintah, mayoritas ketentuan telah sesuai kecuali pada ketentuan kegiatan dan prabot pada ruang tidur. Hal ini harus menjadi perhatian dan kajian lanjutan, dikarenakan adanya kegiatan dan prabot yang tidak bisa terakomodir secara ideal di dalam kamar tidur yang hanya berukuran 2,5 m x 2,9 m. Sehingga, penyebab penghuni meninggalkan rusunami karena adanya kebutuhan kegiatan yang tidak terakomodir dapat dimitigasi, Fenomena Danchi Jepang yang ditinggalkan Para Penghuni tidak terjadi di Indonesia.

DAFTAR PUSTAKA

- Daftar Pustaka dari Buku & Jurnal :
- Creswell, J. W. (2016): Research Design, Pustaka pelajar, Yogyakarta.
- Rusunami Bandar Kemayoran Booklet, Proyek Kemayoran, Perum Perumnas
- Daftar Pustaka dari Situs Internet (web site) :

Muji X Ur: How To Fixes-Up Old-Fashioned Urban Apartments Beautifully, data diperoleh melalui situs internet: <https://www.interactiongreen.com/muji-x-ur/>, diunduh pada tanggal 10 Juli 2020, Pkl. 14.21.

Per 8 Maret 2019, "Backlog" Rumah 7,6 Juta Unit, data diperoleh melalui situs internet: <https://properti.kompas.com/read/2019/03/11/104252821/per-8-maret-2019-backlog-rumah-76-juta-unit?page=all>, diunduh pada tanggal 12 Juli 2020, Pkl. 13.29.

Rusunami Bandar Kemayoran, data diperoleh melalui situs internet: <https://sikumbang.ppdpp.id/lokasi-perumahan/TJP0510012020R001>, diunduh pada tanggal 14 Desember 2021, Pkl. 16.36.

The Rise And Fall Of Danchi, Japan's Largest Social Housing Experiment, data diperoleh melalui situs internet: <https://strelkamag.com/en/article/the-rise-and-fall-of-danchi-japan-s-largest-social-housingexperiment>, diunduh pada tanggal 10 Juli 2020, Pkl. 10.47.

Peraturan Pemerintah :

Booklet Digital Dinas Penataan dan Pengawasan Bangunan, Pemda Provinsi DKI Jakarta*

Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Nomor 242/KPTS/M/2020 Tentang Batasan Penghasilan Kelompok Sasaran Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Bersubsidi, Besaran Suku Bunga/Margin Pembiayaan Bersubsidi, Lama Masa Subsidi Dan Jangka Waktu Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah, Batasan Harga Jual Rumah Umum Tapak Dan Satuan Rumah Susun Umum, Batasan Luas Tanah Dan Luas Lantai Rumah Umum Tapak, Luas Lantai Satuan Rumah Susun Umum Serta Besaran Subsidi Bantuan Uang Muka Perumahan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat, 24 Maret 2020.

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor : 29/PRT/M/2006 Tentang Pedoman Persyaratan Teknis Bangunan Gedung, 1 Desember 2006.

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 22/PRT/M/2018 Tentang Pembangunan Bangunan Gedung Negara, 14 September 2018.