



KAJIAN DESAIN DAN MEKANISME SISTEM PERUMAHAN PUBLIK (DANCHI) DI JEPANG

Lucy Yosita¹, Indah Susanti²

Departemen Pendidikan Teknik Arsitektur, FPTK, Universitas Pendidikan Indonesia

E-mail: ucyyosita@upi.edu, ndahsusani.111188@gmail.com

Informasi Naskah:

Diterima:

02 February 2018

Direvisi:

08 Juni 2018

Disetujui terbit:

18 Juli 2018

Diterbitkan:

Cetak:

31 Juli 2018

Online

30 Juli 2018

Abstract: *Problem of housing in Indonesia is still as a complex problem, with many problems of: land acquisition, backlog 13,8 million of housing need and high price of house. All of that problems is crucial which need the best and faster solution, therefore analysis and problem solving for this is necessary. In this paper will describe about analysis about public housing in Japan (Danchi) to complete the housing literature study in Indonesia to understand many positive aspects from that. From this analysis can be known that Danchi has many positive aspects, there are : (1). The role of government is as main keyword on Danchi Program by subsidy and totality application, (2). The role of government on land acquisition is also as the second factor (the justice on right of the land), (3). The simple layout and design is also significant factor to get the price being affordable, (4). The system of payment is based on affordability of community, different salary can be possible to buy/rent housing (5). The building maintenance is keep on high quality, therefore the age can be longer and the quality can be better.*

Keyword: *Public Housing, Danchi, Backlog of housing needs*

Abstrak: Masalah perumahan di Indonesia masih merupakan masalah yang kompleks, dengan aneka masalah yakni: permasalahan tanah, backlog kebutuhan rumah sebanyak 13,8 juta, dan tingginya harga rumah. Semua masalah ini adalah masalah penting yang masih memerlukan solusi yang terbaik dan paling efisien, maka dari itu analisis dan pemecahan masalah adalah sangat penting. Dalam telaah literatur ini akan menganalisis dan membahas mengenai nilai-nilai positif mengenai perumahan di Jepang (Danchi) untuk melengkapi kajian literatur mengenai perumahan dan permukiman di Indonesia. Dari analisis dapat diketahui bahwa : (1). Prana dan prosedur penanganan pihak pemerintah yang konsisten dan berkeadilan, (2). Penataan lahan, (3). Layout dan desain yang sederhana dan efektif, (4). Sistem pembayaran dan penyewaan sesuai dengan tingkat kemampuan (*level of payment*) dan (5) Pemeliharaan bangunan secara high quality, adalah prasyarat untuk usia dan kualitas bangunan yang lebih baik.

Kata Kunci: Perumahan massal (*public housing*), Danchi dan Kebutuhan perumahan (*housing needs*)

PENDAHULUAN

Pembangunan perumahan di kota-kota besar di Indonesia saat ini sudah berkembang pesat. Masalah harga tanah yang meningkat signifikan, dan juga kebutuhan mengenai jarak yang dekat dengan pusat kota membuat kebutuhan akan perumahan di lokasi yang dekat menjadi kebutuhan yang makin meningkat namun tercatat angka

backlog perumahan yakni kesenjangan antara kebutuhan perumahan dengan pemenuhan kebutuhan perumahan menurut data pada tahun BPS 2017 tercatat masih tinggi yakni sejumlah 13,8 juta rumah. Maka senantiasa diperlukan kajian yang memadai mengenai perumahan vertikal. Perumahan vertikal terdiri dari: rusunami, rusunawa dan apartemen. Masih banyak kekurangan jumlah

apartemen di Indonesia, terutama untuk rusunami dan rusunawa yang dapat sesuai dengan kebutuhan perekonomian masyarakatnya. Perumahan vertikal (*danchi*) di Jepang perlu dipelajari secara teliti, termasuk mengenai sistemnya karena memiliki kekhasan yang menarik sesuai dengan arsitektur Asia dan juga harga yang terjangkau.

Tujuan Penelitian

Dari deskripsi latar belakang pendahuluan di atas maka tujuan penelitian atau pengkajian ini adalah :

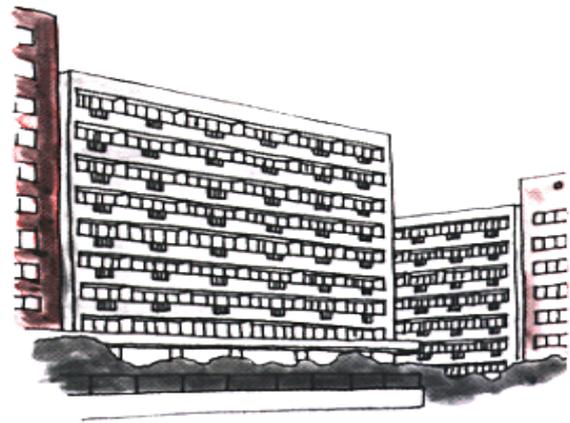
1. Mengetahui dan memahami sejarah penanganan kebutuhan perumahan publik di Jepang yang telah dapat dikatakan lebih berhasil dari Indonesia.
2. Mengetahui dan memahami mekanisme penanganan perumahan publik di Jepang khususnya melalui program perumahan public "Danchi".
3. Mengetahui dan mempelajari keunggulan desain "Danchi" sehingga dapat sesuai dengan kebutuhan perumahan public yang ada di Jepang.
4. Menganalisis kekurangan dan peluang cara penanganan dan solusi desain perumahan publik di Indonesia sehingga permasalahan *backlog* kebutuhan perumahan di Indonesia dapat diatasi.

TINJUAN PUSTAKA

Danchi sebagai salah solusi perumahan publik dalam sejarah perumahan di Jepang

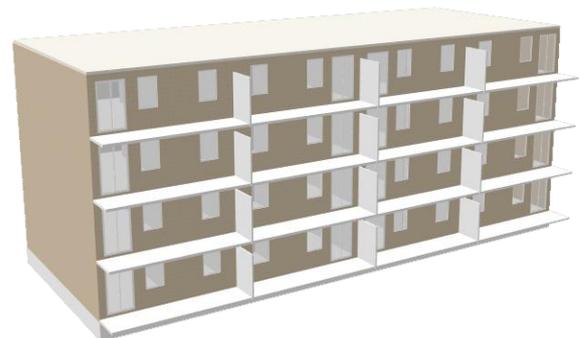
Danchi (komplek perumahan publik) merupakan istilah dalam bahasa Jepang untuk sekelompok besar hunian vertikal dengan gaya dan desain tertentu, yang dibangun untuk perumahan publik. *Danchi* tersebut dibangun atas subsidi pemerintah. Pembangunan *Danchi* di Jepang difungsikan untuk mengimbangi jumlah permintaan perumahan yang dipengaruhi oleh meningkatnya populasi penduduk di Jepang setelah Perang Dunia ke-II.

Kesulitan bahan pangan dan tempat tinggal pada saat itu, membuat pemerintah mendirikan Perumahan Jepang Corp (saat ini *Urban Development Corp*) pada tahun 1955, yang memiliki misi membangun banyak perumahan dengan biaya terjangkau (rumah murah), terutama untuk kelas menengah perkotaan yang berkembang. Sehingga pada saat itu mulai banyaknya pembangunan Rumah Susun atau *Danchi* di daerah perkotaan. Dalam masa sulit tersebut, pembangunan *Danchi* sangat membantu bagi masyarakat.

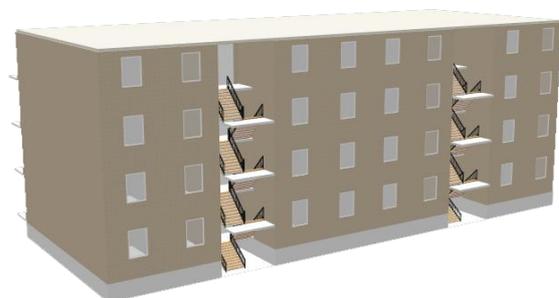


Gambar 1. *Danchi* or Housing Complex
Sumber : Japan National Tourism Organization

Di Indonesia *Danchi* bisa disebut seperti rumah susun/flat. Dalam satu lahan yang luas dibangun 3 atau lebih bangunan bersusun, jumlah minimal 10 lantai. Dalam satu lantai ada beberapa unit tempat tinggal yang dimensinya lebih luas karena diperuntukkan untuk keluarga. *Danchi* merupakan model untuk perumahan yang terjangkau di Jepang (*affordable housing*). Berikut merupakan model *Danchi* :



Gambar 2. Model 3D *Danchi* yang dilengkapi dengan Balkon di Depan
Sumber: Kchoze Urban, 2015



Gambar 3. *Danchi* yang difasilitasi oleh sirkulasi vertikal berupa tangga
Sumber: Kchoze Urban, 2015

Dalam satu unit tempat tinggal memiliki ruang-ruang yang telah ditata dengan baik oleh tim perencana maupun pengembang. Misalnya 1 unit tempat tinggal 2LDK menunjukkan bahwa rumah tersebut terdiri dari dua kamar, ruang tamu, ruang

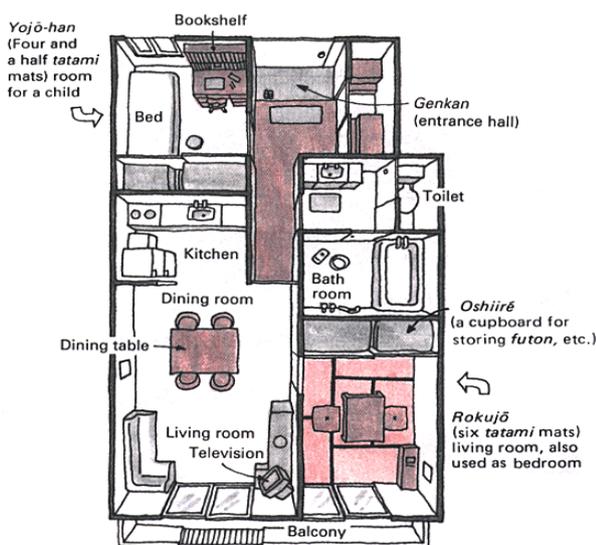
makan dan dapur, dua terakhir biasanya yang digabungkan menjadi satu. Desain *Danchi* pada umumnya diperuntukkan untuk keluarga yang terdiri dari ayah, ibu, dan satu anak.

METODOLOGI PENELITIAN

Kajian penelitian ini menggunakan metoda studi literature dengan melalui telaah terhadap literatur (buku-buku) dan juga telaah literatur secara daring online. Sesuai dengan tujuannya penelitian ini memiliki sasaran mendapatkan kerangka teori untuk memperkaya khasanah pengetahuan mengenai perumahan permukiman terutama mengenai perumahan permukiman di negara maju khususnya di Asia. Kajian literatur ini juga memiliki tahapan penelitian menurut tujuan-tujuan penelitian yang ada sehingga kesimpulan yang didapat diharapkan sesuai dengan permasalahan perumahan di Indonesia yang seringkali memiliki masalah secara garis besar dalam: (1). Pertanahan, (2). Mekanisme Pengadaan, (3). *Layout* dan Desain yang masih belum maksimal menekan harga bagi perumahan masyarakat golongan menengah ke bawah khususnya.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Setelah memahami latar belakang kajian teori sejarah *Danchi* sebagai perumahan publik di Jepang, diperlukan analisis lanjutan guna memahami *Danchi* sesuai dengan tujuan kajian penelitian yang ada. Mengenai desain layout peruntukan atau denah secara umum diketahui bahwa desain denah-denah rumah di Jepang dapat dikatakan efisien atau hemat furniture, hal ini dapat kita lihat sehari-hari dalam film-film yang memiliki tema budaya Jepang. Untuk lebih jelasnya, berikut merupakan gambaran mengenai *layout* 1 unit rumah yang berada di *Danchi*, yaitu :



Gambar. 4 Layout Unit Hunian Pada *Danchi*
Sumber: Japan National Tourism Organization

Dari gambar di atas dapat terlihat bahwa denah yang ada mengupayakan desain denah yang efisien yang multifungsi beberapa fungsi denah dalam 1 ruang dan juga dalam 1 ruang tersebut mengupayakan peruntukan furniture yang efektif dan efisien, jumlahnya tidak banyak dan ukurannya pun tidak merupakan furniture yang besar-besar. Untuk lebih jelasnya berikut di bawah ini dapat dilihat penggunaan denah yang efisien, dan fleksibel untuk ruangan umum, kamar dan servis pada desain "*Danchi*"



Gambar 5. Contoh interior apartemen (*daichi*) di Jepang, di mana disesuaikan dengan kebutuhan minimal, memiliki fleksibilitas dan menerapkan pemakaian.
Sumber : Kchoze Urban, 2015

Sementara itu mengenai desain bentuk dapat dilihat pada gambar berikut merupakan *Danchi* yang telah dibangun terletak di Sapporo dan Yokohama Jepang. Dapat dilihat pada desain-desain dibawah ini bahwa desain "*Danchi*" relatif sederhana dan efisien, namun tetap memperhatikan kebutuhan fungsional seperti : estetika desain tampak, fasilitas parkir, atau tempat jemur juga disediakan dan diperhatikan. Hal yang penting pula untuk dicatat adalah pemeliharaan bangunan sangat baik sehingga dapat terlihat bersih, sehat dan juga usia bangunan berumur panjang meski desain terlihat sederhana. Pemeliharaan juga tidak hanya terlihat pada bangunan yang terlihat bersih, rapid an terawat, namun taman-taman dan ruang luar lainnya juga memiliki *building maintenance* yang baik. Hal ini

dapat dilihat pada gambar-gambar berikut di bawah ini.



Gambar 6. *Danchi* di Sapporo dan *Danchi* di Yokohama
Sumber : Kchoze Urban, 2015

Kelebihan kelebihan dalam sistem dan bentuk *Danchi*

Meningkatnya jumlah permintaan masyarakat akan kebutuhan tempat tinggal, maka sejak tahun 1950-1970-an pemerintah membangun banyak *Danchi*. Pembangunan *Danchi* atau Rumah Susun untuk masyarakat di Jepang memiliki kelebihan dengan tempat tinggal lainnya, diantaranya yaitu :

1. **Harganya murah**, harga sewa ataupun pembelian cukup murah apabila dibandingkan dengan harga manssion bekas. Sewa *Danchi* dengan luas rumah :
 - a. 30m² sekitar 30 ribu yen (3 juta rupiah) perbulannya
 - b. 53m² sekitar 60 ribu yen (6 juta rupiah) per bulannya

Rumah-rumah di *Danchi* dapat pula dibeli secara tunai yang harganya tergantung dari umur bangunan, ada tidaknya elevator, serta letak *Danchi* (Tokyo atau di luar Tokyo). Pada umumnya tata letak dalam rumah Jepang biasanya menggunakan istilah seperti:

Tabel 1: Tipe-Tipe *Danchi*

Singkatan	Istilah Tata Letak Dalam Rumah Jepang
1K	One Room
DK	Dining Kitchen
LDK	Living Dining Kitchen

Sumber : Kchoze Urban, 2015

Bila terdapat hunian yang akan disewa atau dijual 2LDK artinya rumah tersebut mempunyai 2 kamar, serta *Living*, *Dining* dan *Kitchen*, semakin banyak jumlah ruangnya, harga pun akan menyesuaikan.

2. Sebagian *Danchi* merupakan bangunan tua tapi masih **bersih dan terawat**, meskipun sudah berumur puluhan tahun, dikarenakan adanya pengurus *Danchi*, dan petugas piket yang ditugaskan oleh para penghuninya.
3. **Lokasinya strategis**, pada umumnya lokasi tidak jauh dari stasiun kereta api, dan dekat jalan besar atau utama. Hal tersebut dikarenakan pemerintah membangun perumahan sesuai dengan perencanaan kota yang telah dirancang.
4. **Keberadaan taman atau tempat bermain anak** dalam area *Danchi* membuat lingkungan sekitar terlihat asri dan nyaman.
5. **Lokasinya dekat pusat perbelanjaan**. Perencanaan pembangunan rumah, yang dihuni oleh banyak orang, mengharuskan pemerintah untuk memikirkan juga pembangunan pusat perbelanjaan, seperti supermarket, dan lain-lain. Terlihat sekarang di sekitaran wilayah *Danchi* banyak berdiri supermarket dan tempat-tempat belanja kebutuhan sehari-hari. (Weedy, 2013).

Mekanisme Penyewaan atau Pembelian Rumah Susun (*Danchi*)

Pada umumnya proses pembangunan *Danchi* dinaungi oleh beberapa agency seperti Perumahan Rakyat bernama "*Kodan Jutaku*" dan Perumahan Umum yang dikelola pemerintah Tokyo Metropolitan "*Toei-jutaku*". Di *Kodan-jutaku*, selain sewa bulanan, calon penghuni harus membayar deposit senilai 3 kali dari dasar sewa sebelum pindah. Deposit ini akan dikembalikan sepenuhnya atau sebagian ketika pindah ke tempat lain. Syarat-syarat mendapatkan hak untuk menempati 1 unit *Danchi* adalah dengan mengikuti undian. Saat proses penyewaan atau pembelian anda akan diminta informasi sebagai berikut :

1. Status (sekolah, pekerjaan, keluarga, dll);
2. Pendapatan rutin perbulan (beasiswa, pekerjaan paruh waktu, subsidi perumahan mungkin, dll); dan
3. Lokasi pilihan anda.

Berdasarkan informasi tersebut, pihak agency akan membantu calon penghuni untuk menghasilkan beberapa alternatif. Mereka juga akan memberitahu tanggal dan prosedur undian. Sebagai aturan umum, sewa bulanan yang telah dipilih dikurangi subsidi perumahan (jika ada) dan tidak boleh melebihi 25% dari total penghasilan bulanan. Kemudian calon penghuni harus dapat memberikan bukti untuk pendapatan tersebut.

Sebagai gambaran, misalnya calon penghuni adalah seorang mahasiswa *Monbusho* dengan 180.000 Yen perbulan dari beasiswa, dan memiliki tambahan pendapatan dari pekerjaan paruh waktu sekitar 80.000 Yen perbulan, dan menerima subsidi perumahan 12.000 Yen perbulan (dalam Tokyo dan Kanagawa) atau 9.000 Yen perbulan (di luar Tokyo dan Kanagawa), maka sewa maksimum adalah sebagai berikut :

$(180.000 + 80.000) \times 25\% + 12.000 = 77.000$ Yen
(perbulan (dalam Tokyo dan Kanagawa))

atau

$(180.000 + 80.000) \times 25\% + 9.000 = 73.000$ Yen
(perbulan (di luar Tokyo dan Kanagawa))

Apabila tidak memiliki penghasilan lain selain beasiswa dan subsidi perumahan, maka sewa maksimum akan: 57.000 Yen perbulan (dalam Tokyo dan Kanagawa), atau 53.000 Yen perbulan (di luar Tokyo dan Kanagawa).

Estimasi yang perlu dipertimbangkan adalah sebagai berikut :

1DK - Setagaya-ku, Tokyo-to :150.000 Yen perbulan
1DK - Adachi-ku, Tokyo-to : 55.000 Yen perbulan
1DK - Misato-shi, Saitama-ken : 5.000 Yen perbulan
2DK - Adachi-ku, Tokyo-to : 75.000 Yen perbulan
2DK - Matsudo-shi, Chiba-ken :60.000 Yen perbulan
2DK - Funabashi-shi, Chiba-ken :70.000 Yen perbulan
2DK - Misato-shi, Saitama-ken : 50.000 Yen perbulan

Saat calon penghuni memutuskan untuk mengikuti undian, calon tersebut diwajibkan mengisi formulir aplikasi. Calon penghuni harus membawa kartu keluarga/identitas pendaftaran seluruh anggota keluarga, surat keterangan (dari sekolah), bukti pendapatan dari pengusaha pekerjaan paruh waktu, dan distempel untuk legalitas. Calon penghuni harus terdaftar terlebih dahulu dan membawa buktinya. Semuanya dokumen harus siap pada hari undian, apabila dokumen belum selesai dapat dijadikan alasan untuk membatalkan hak anda jika kebetulan menang undian. Daftar unit rumah yang tersedia di semua lokasi akan ditampilkan di kantor satu hari sebelum undian. Pada saat hari undian tersebut berlangsung anda harus mengisi nomor kupon yang nanti akan diundi. Apabila anda menang, anda selanjutnya harus melengkapi dokumen kontrak dan petunjuk rinci tentang pembayaran, tanggal, dan lainnya yang akan dikirim ke rumah anda dalam waktu satu minggu setelah undian. Anda harus membayar uang deposit dan sewa bulan pertama di bank yang ditunjuk dan pada waktu yang ditetapkan, sebelum menandatangani kontrak di kantor.

Pada umumnya calon penghuni akan dapat pindah ke rumah baru sekitar dua minggu setelah hari kontrak. Setelah itu anda dapat menempati rumah baru selama yang diinginkan, dan selama mengikuti aturan dengan benar. Penyewaan dan pembelian *Danchi* menggunakan sistem undian sangat banyak terkait dengan "keberuntungan", sehingga sangat sulit untuk mengatakan kesempatan anda untuk sukses, tetapi itu layak untuk dikejar, mungkin beberapa kali, karena kualitas dan nilai ekonomi, demi kehidupan yang menyenangkan dan damai di Jepang. (Widodo Johannes).

KESIMPULAN

Dari uraian di atas, dari kajian mengenai apartemen publik di Jepang (*danchi*) di atas dapat disimpulkan

atau disarankan hal-hal berikut ini untuk pelaksanaan pembangunan apartemen di Indonesia :

1. Perlunya peran pemerintah untuk pengkajian, penyewaan, pembelian dan/ atau perizinan kemungkinan pembangunan perumahan bersubsidi secara masal.
2. *Layout* denah untuk desain apartemen baru terutama untuk menengah ke bawah sebenarnya dapat lebih efisien, misalnya ruang kamar 3 x 3 m² dapat menjadi 2,5 x 3 m², sesuai dengan kebutuhan ruang minimal. Hal ini juga selain didasarkan pada efektifitas perubahan perilaku masyarakat yang makin efisien dan juga dari perkembangan interior yang minimalis dan *furniture* multifungsi. Contoh-contoh layout interior *daichi* di atas dapat dikaji penyesuaiannya pada desain apartemen, terutama untuk desain perumahan vertikal untuk masyarakat menengah ke bawah.
3. Desain fasade *daichi* dapat dipelajari, bagaimana desain yang sederhana tetapi dapat tetap menarik sehingga bisa menekan harga, bentuk yang tidak rumit (fungsional), ruang jemur yang tersembunyi.
4. Diperlukan desain purna pakai terhadap banyak apartemen-apartemen baru yang ada di berbagai kota di Indonesia, untuk mengetahui desain yang dapat dipertahankan dan mana yang perlu diperbaiki.
5. Diperlukan penelitian untuk desain alternatif dengan menurunkan kuesioner ke masyarakat untuk mengetahui preferensi desain dan harga yang dipilih oleh pasar yang ada sesuai dengan minat dan sesuai pula dengan harga yang dapat dijangkau.

DAFTAR PUSTAKA

- Altman, Irwin (1980). "*Culture and Environment*". California: Brooks/Cole Publishing
- Doxiadis, C.A. (1968): "*Ekistics: An Introduction to The Science of Human Settlement*". New York: Oxford University Press.
- Harvey, David. 1973, *Social Justice and the City*, Edward Arnold Publisher Ltd, London, UK.
- Henry, Sannoff (1977); *Method of Architectural Programming*, Dowden Hutchinson Ross Inc., London.
- Karyono, Tri Harso (2010); *Green Architecture, Pengantar Pemahaman Arsitektur Hijau di Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta
- Rapoport, Amos (1977): "*Human Aspects of Urban Form: Towards a Man Environment*

Approach to Urban Form and Design". New York, Oxford University Press.

Rapoport, Amos (1989): "*Dwelling Settlement and Tradition*". London, Prentice Hall Inc.

Soemarwoto, Otto (1997)., *Ekologi, Lingkungan Hidup dan Pembangunan.*, Penerbit Djambatan., Jakarta.

Universitas Pendidikan Indonesia, Bandung, 31 Maret.