

Evaluasi Rancang Bangun Terkait Pengadaan Fasilitas Sosial pada Rumah Susun Nagrak 1-5, Jakarta Utara

Design Evaluation of Nagrak 1-5 Flats in North Jakarta, Related To Their Public Facilities

Asri Ardiati Sunoto
Universitas Mercu Buana, Jl. Meruya Selatan No. 1
Kembangan, Jakarta Barat 11650
asri.ardiati@mercubuana.ac.id

[Diterima 8/4/2020, Disetujui 28/5/2020, Diterbitkan 30/6/2020]

Abstrak

Untuk mendukung pembangunan perumahan bagi masyarakat golongan ekonomi menengah ke bawah dan penataan kawasan kumuh, Pemerintah Provinsi DKI Jakarta membangun Rumah Susun Nagrak 1-5, yang berlokasi di Jakarta Utara. Dalam penelitian ini diadakan evaluasi rancang bangun terhadap Rumah Susun Nagrak 1-5 tersebut terkait pengadaan fasilitas sosial. Indikator pertama yang digunakan sebagai acuan evaluasi adalah Peraturan DKI Jakarta Nomor 6 Tahun 1999 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah DKI Jakarta (Tabel 6. Standard Kebutuhan Fasum/Fasos). Selain itu indikator kedua yang digunakan adalah kriteria rancangan fasilitas umum dan sosial berdasarkan karakteristik pengguna (Widhianto, 2016). Berdasarkan penelitian ini ditemukan beberapa ketidaksesuaian jenis dan luas dari fasilitas sosial yang ada serta ketidaksesuaian kondisi fasilitas sosial dengan acuan kriteria rancangan yang berdasarkan karakteristik penggunanya. Hal ini disebabkan proses pembangunan rumah susun tersebut *design and build* dimana banyak *stake holders* di luar perencana ikut serta dalam proses perancangan, akibatnya beberapa ketentuan terkait fasilitas sosial dilanggar. Namun berdasarkan proses *design and build* pula ditemukan adanya beberapa jenis fasilitas sosial yang lebih dibutuhkan (di luar standard yang telah ditetapkan) serta beberapa kriteria rancangan fasilitas sosial yang perlu ditinjau ulang untuk diterapkan dalam lingkungan rumah susun.

Kata kunci: Evaluasi rancang bangun, Rumah susun, Fasilitas sosial

Abstract

In order to support slum improvement and resettlement program, DKI Jakarta Province government built Nagrak 1-5 Flats in North Jakarta. The aim of this research is to evaluate the Nagrak 1-5 Flats design related to its public facilities. The indicators are taken from DKI Jakarta Governor Regulation no. 6 year 1999 about Standard of Public Facilities Needs. The other indicators are taken from public facility design criteria based on users characteristic (Widhianto, 2016). The research result is there are some mismatch between public facilities design and the standards. Furthermore, there are also some mismatch between the public facilities condition and design criteria based on users characteristic. Those were happened because the flats developmet contract was design and build. It caused the stake holders (some of them are non architect) participated in design process so that the public facilities rules which are reference for architect are not filled. Nevertheless caused of the design and build process, there were found some new public facilities needed more (besides the determined standard). The other effect was there were found that some of the design criterias of public facilities should be reviewed applying in flats environment.

Keywords: Design evaluation, Flats, Public facilities

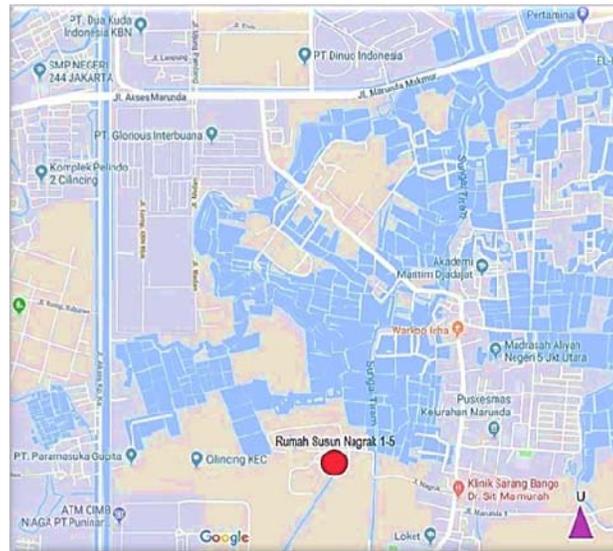
©Jurnal Arsir Universitas Muhammadiyah Palembang
p-ISSN 2580-1155
e-ISSN 2614-403

Pendahuluan

Pembangunan rumah susun dimaksudkan untuk meningkatkan penghidupan, harkat, derajat dan martabat masyarakat berpenghasilan rendah. Seperti dipahami, penduduk di permukiman kumuh yang menjadi target penghuni rusun sebagian terbesar adalah golongan masyarakat berpenghasilan rendah. (Sukmajati, 2013)

Untuk mendukung pelaksanaan pembangunan perumahan bagi masyarakat golongan ekonomi menengah ke bawah dan penataan kawasan kumuh di wilayah Provinsi DKI Jakarta, Pemerintah Provinsi DKI Jakarta melalui Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah membangun Rumah Susun Nagrak Tower 1-5, Jakarta Utara yang berlokasi di Blok Nagrak, Kelurahan Cilincing dan Kelurahan Marunda, Kecamatan Cilincing, Kota Administrasi Jakarta Utara diatas lahan seluas $\pm 88.629 \text{ m}^2$ sesuai SK Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 2333/-1.796.3 tentang Persetujuan Prinsip Penetapan Lokasi untuk Pembangunan Rumah Susun Sewa beserta Fasilitasnya.

Rumah Susun Nagrak Tower 1-5, Jakarta Utara ini terdiri dari 5 Tower dengan tinggi 16 lantai dan jumlah ± 1.275 unit hunian Tipe 36. Pembangunan Rumah Susun Nagrak Tower 1-5, Jakarta Utara ini ditujukan untuk warga DKI Jakarta yang terprogram dan warga yang tidak terprogram atau umum sebagai upaya penataan wilayah serta pemenuhan kebutuhan perumahan warga. Pembangunan Rumah Susun Nagrak Tower 1-5, Jakarta Utara ini dilaksanakan dengan sistem *design and build* menggunakan anggaran yang bersumber dari dana APBD Provinsi DKI Jakarta TA. 2017.



Gambar1. Peta Lokasi Rumah Susun Nagrak 1-5, Jakarta Utara

Program pembangunan Rusunawa dalam memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan menengah kebawah di kota, hasilnya sering tidak memberi dampak kepuasan terhadap penyewa. Beberapa kasus ketidakpuasan tinggal terjadi pada beberapa rusun akibat satu atau beberapa atribut rusun yang tidak dilengkapi atau tidak dipenuhi oleh penanggung jawab atau badan pengelola atau pemerintah. (Setiadi, 2013). Atribut tersebut diantaranya adalah fasilitas sosial. Disamping itu, berdasarkan hasil penelitian Nasution (2004), faktor dominan (dari aspek fisik) yang mempengaruhi penghuni rumah susun untuk betah menetap adalah pengelola lingkungan serta kondisi sarana dan prasarana. Untuk itu fasilitas sosial yang terdiri dari berbagai sarana, menjadi salah satu faktor penting untuk memudahkan proses bermukim di rumah susun.



Gambar 2. Rumah Susun Nagrak 1-5 (Sumber: Laporan Akhir untuk Kegiatan Jasa Konsultansi Manajemen Konstruksi (MK) Pembangunan Rumah Susun Nagrak Tower 1-5, Jakarta Utara)

Tujuan pelaksanaan penelitian adalah untuk mengevaluasi rancang bangun Rumah Susun Nagrak 1-5 dari segi pengadaan fasilitas sosial dikaitkan dengan peraturan yang berlaku serta dalam kaitannya dengan kriteria rancangan berdasarkan karakteristik pengguna. Dengan demikian dapat diketahui terpenuhi atau tidaknya kebutuhan fasilitas sosial di lingkungan Rumah Susun Nagrak 1-5, Jakarta Utara.

Tinjauan Pustaka

Dalam Peraturan Daerah No. 6 Tahun 1999 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah terdapat Standar Kebutuhan Sarana Kota (Fasum/Fasos), standar tersebut mewajibkan perencana untuk mempersiapkan sarana kota di suatu kawasan perumahan dengan acuan (asumsi) jumlah penghuni. Jenis dari fasilitas sosial yang harus dipenuhi didasari oleh jumlah penghuni. Sedangkan luas atau kapasitas dari fasilitas sosial yang harus dipenuhi diperoleh dari perbandingan jumlah penghuni. Jika fasilitas sosial tersebut tidak dipenuhi, penghuni di kawasan tersebut tidak dapat terlayani secara optimal sesuai dengan standar yang sudah ditetapkan oleh Pemerintah DKI Jakarta.

Jumlah penghuni Rumah Susun Nagrak 1-5 sebanyak 5.100 jiwa, sehingga kebutuhan sarana berada di antara garis 3.000 jiwa dan 6.000 jiwa (garis putus-putus merah) pada diagram di bawah ini:

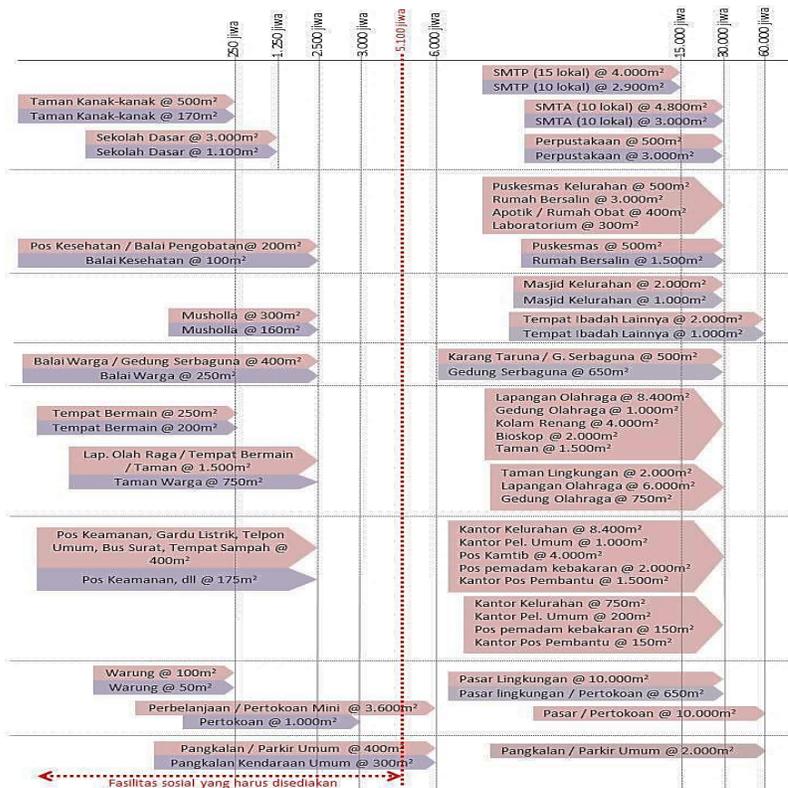


Diagram 1. Standar Kebutuhan Sarana Kota untuk Lingkungan Rumah Susun Nagrak 1-5 yang berpenduduk 5.100 jiwa. (Sumber: Peraturan Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 6 Tahun 1999)

Menurut Bigman (2007) variabel-variabel yang paling penting dari fasilitas sosial adalah kemudahan (dalam pemanfaatannya), kecepatan (pencapaian dan pelayanannya) dan kenyamanan (pemanfaatannya). Namun lanjut Bigman, ada beberapa indikator lain yang perlu diperhatikan untuk menentukan keberadaan fasilitas sosial seperti jarak, waktu tempuh, ongkos perjalanan serta kapasitas dari fasilitas sosial yang disesuaikan dengan jumlah serta kondisi populasi yang dilayani. Hal ini dikaitkan dengan *spatial equity*, dimana fasilitas sosial harus bisa diakses oleh semua orang baik yang kaya maupun yang miskin, tua dan muda, laki-laki dan perempuan, sehat maupun difabel.

Sementara itu menurut Widhianto (2016) kriteria rancangan fasilitas umum dan sosial berdasarkan karakteristik pengguna adalah:

- Pada analisis pengguna dengan kebutuhan khusus didapatkan beberapa solusi diantaranya solusi terhadap sirkulasi, kebutuhan ruang, rambu-rambu dan penanda serta keselamatan dan keamanan.
- Dari analisis keselamatan dan keamanan pengguna terdapat beberapa solusi yaitu terhadap besaran dan pengaturan ruang, sirkulasi bagi pengguna, dan sistem keamanan.
- Sementara itu dari analisis persamaan gender didapatkan solusi terhadap pengaturan ruang dan sistem keamanan bagi pengguna.

Solusi-solusi yang ada dari analisis tersebut memiliki beberapa persamaan. Dengan adanya persamaan solusi-solusi tersebut maka dapat dihasilkan sebuah kriteria yang sesuai untuk menyelesaikan permasalahan yang ada. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada diagram di bawah ini:

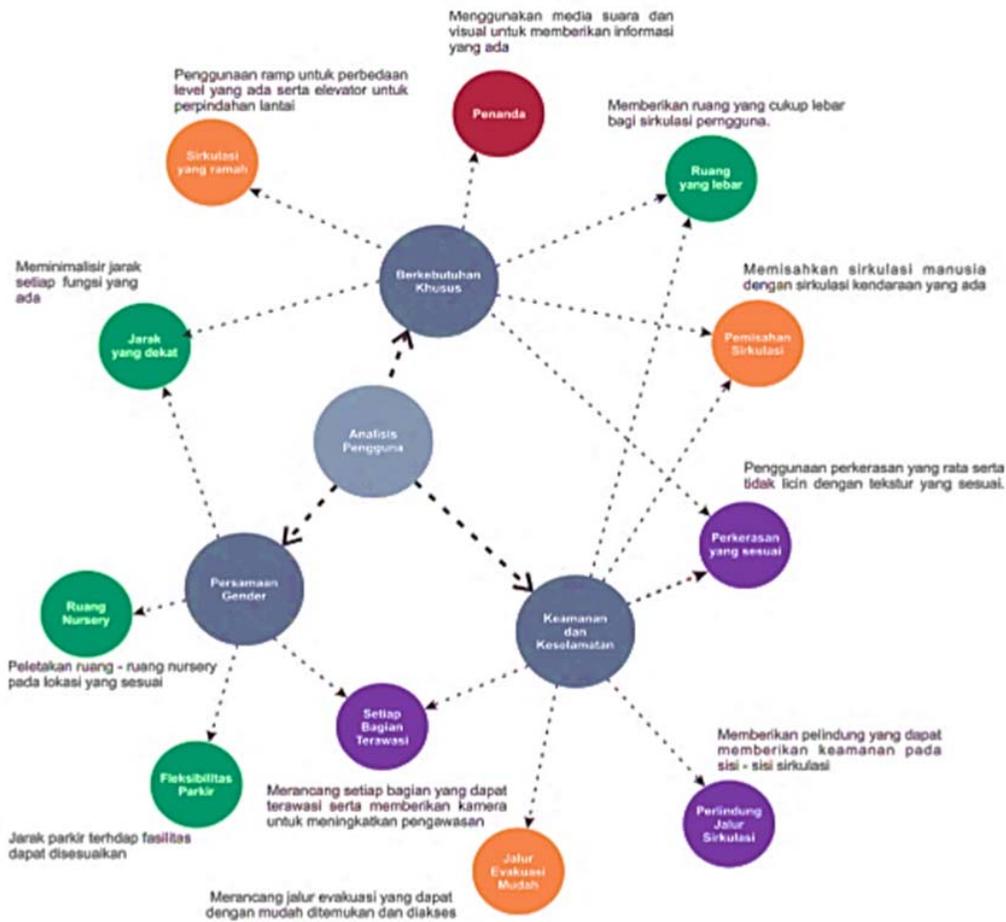


Diagram 2. Analisis Pengguna Fasilitas. (Sumber: Widhianto, 2016)

Metode Penelitian

Lingkup kegiatan yang akan dilakukan pada penelitian ini adalah, meliputi :

- Mengumpulkan data terkait dengan penelitian yang terdiri dari 1) Data primer adalah data yang diperoleh berdasarkan pengamatan di lapangan; 2) Data sekunder adalah data yang didapat dari hasil gambar perencanaan dan pelaksanaan pembangunan Rumah Susun Nagrak 1-5, Cilincing, Jakarta Utara yang diperoleh dari Manajemen Konstruksi PT. Elsada Servo Cons dan Totalindo dan Artefak Arkindo KSO sebagai pelaksana. Selain itu data tentang teori literatur yang terkait dengan permasalahan dalam penelitian berupa regulasi dan standar-standar juga dimanfaatkan sebagai bahan masukan.
- Menentukan indikator yang digunakan berdasarkan Peraturan terkait, untuk menentukan fasilitas sosial yang harus dipenuhi pada lingkungan Rumah Susun Nagrak 1-5, Jakarta Utara.
- Menentukan cara menilai terpenuhi tidaknya fasilitas sosial dari segi keberadaan dan luasannya. Nilai ditetapkan berdasarkan prosentase luas fasilitas sosial di lingkungan Rumah Susun Nagrak 1-5 terhadap keberadaan dan luas fasilitas sosial yang harus dipenuhi berdasarkan Peraturan DKI No. 6 tahun 1999.
- Menentukan parameter kesesuaian terhadap jumlah nilai yang didapat dari hasil pengamatan.
- Parameter ditentukan untuk menentukan keberhasilan pemenuhan Fasilitas Sosial pada Rancang Bangun Rumah Susun Nagrak 1-5, untuk jelasnya dapat di lihat pada tabel di bawah:

Tabel 1. Tabel Parameter kesesuaian (Luas Fasilitas Sosial yang ada terhadap Luas Minimal Standar yang harus dipenuhi)

No	Tingkat pemenuhan fasilitas sosial	Parameter Kesesuaian
1	Sangat terpenuhi	76 – 100 %
2	Terpenuhi	51 – 75 %
3	Kurang Terpenuhi	26 – 50 %
4	Tidak Terpenuhi	0 – 25 %

Tabel 2. Tabel indikator penilaian berdasarkan Kriteria Rancangan berdasarkan Karakteristik Pengguna (Widhianto, 2016)

No	Indikator	Keterangan
1	Jarak yang dekat	Meminimalisir jarak setiap fungsi yang ada agar perempuan, anak-anak dan para difabel mudah mencapainya
2	Sirkulasi yang ramah	Penggunaan ramp untuk perbedaan level yang ada serta elevator untuk perpindahan lantai
3	Penanda	Menggunakan media suara dan visual untuk memberikan informasi yang ada
4	Ruang yang lebar	Memberikan ruang yang cukup lebar bagi sirkulasi pengguna, khusus untuk para difabel biasanya membutuhkan ruang untuk kursi roda bermanuver.
5	Pemisahan sirkulasi	Memisahkan sirkulasi manusia dengan sirkulasi kendaraan yang ada
6	Perkerasan yang sesuai	Penggunaan perkerasan yang rata serta tidak licin dengan tekstur yang sesuai
7	Perlindungan jalur sirkulasi	Memberikan pelindung yang dapat memberikan keamanan pada sisi-sisi sirkulasi
8	Jalur evakuasi mudah	Merancang jalur evakuasi yang dapat dengan mudah ditemukan dan diakses
9	Setiap bagian terawasi	Merancang setiap bagian yang dapat terawasi serta memberikan kamera untuk meningkatkan pengawasan
10	Fleksibilitas parkir	Jarak parkir terhadap fasilitas dapat disesuaikan
11	Ruang Nursery	Perletakan ruang-ruang nursery pada lokasi yang sesuai

- Selain itu juga dilakukan penentuan indikator yang digunakan berdasarkan kriteria rancangan fasilitas umum dan sosial berdasarkan karakteristik pengguna seperti pada tabel di atas;
 - Melakukan evaluasi terhadap rancang bangun Rumah Susun Nagrak 1-5 terkait dengan indikator pengadaan fasilitas sosial yang sudah ada dan parameter yang sudah ditentukan.
 - Membuat kesimpulan berupa hasil Evaluasi Rancang Bangun terhadap Kawasan Rumah Susun Nagrak 1-5 terkait pengadaan Fasilitas Sosial beserta rekomendasinya.
- Untuk lebih jelasnya dapat dilihat dari diagram alur berikut:

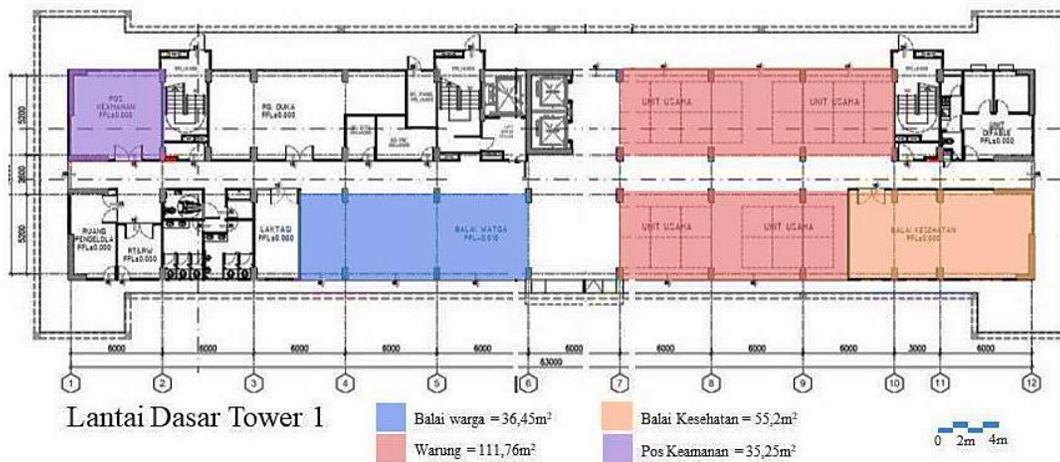


Diagram 3. Diagram alur penelitian

Hasil dan Pembahasan

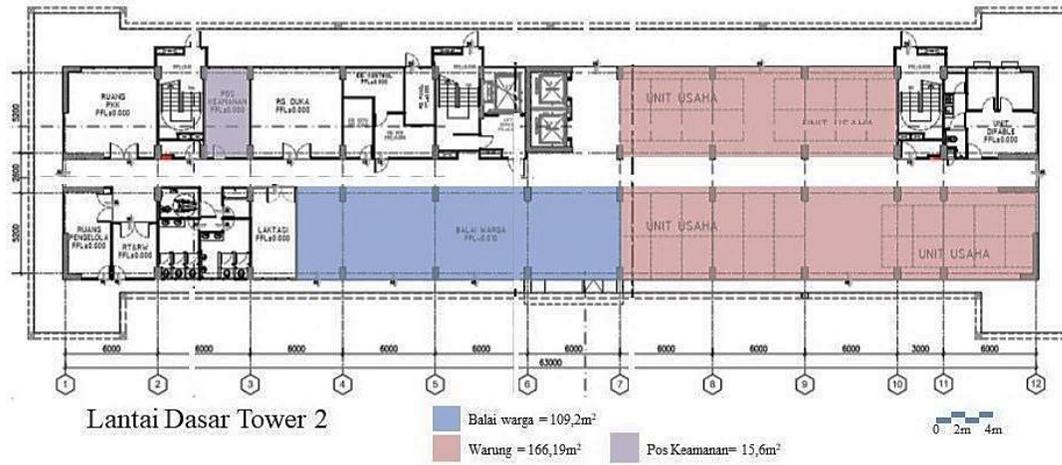
Analisis Berdasarkan Acuan Peraturan Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 6 Tahun 1999

Berdasarkan dokumen gambar DED dari Rumah Susun Nagrak 1-5, Jakarta Utara, diperoleh data fasilitas sosial sesuai dengan gambar-gambar denah dan site plan di bawah:



Gambar 3. Denah Lantai Dasar Tower 1

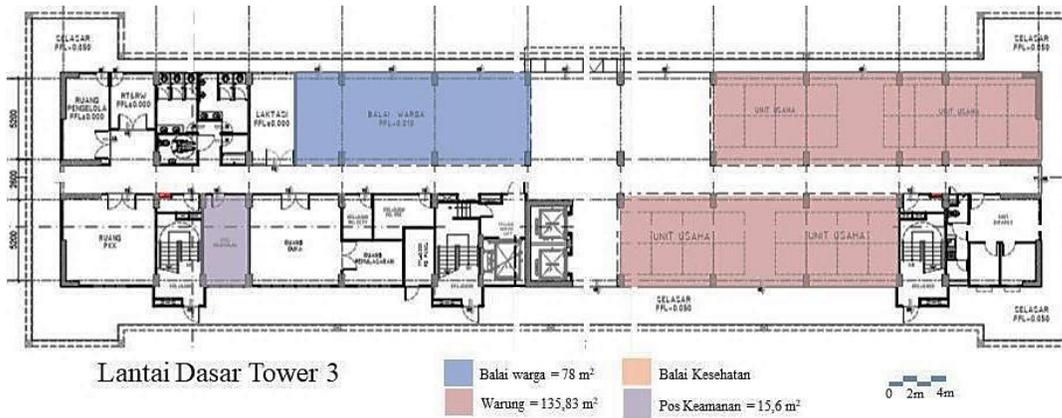
(Sumber: Gambar DED Rumah Susun Nagrak Tower 1-5, Jakarta Utara)



Lantai Dasar Tower 2

Gambar 4. Denah Lantai Dasar Tower 2

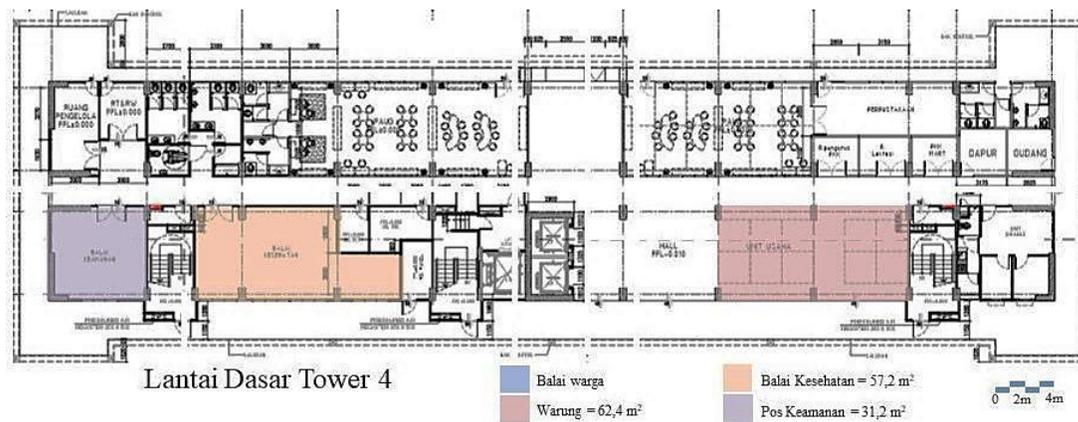
(Sumber: Gambar DED Rumah Susun Nagrak Tower 1-5, Jakarta Utara)



Lantai Dasar Tower 3

Gambar 5. Denah Lantai Dasar Tower 3

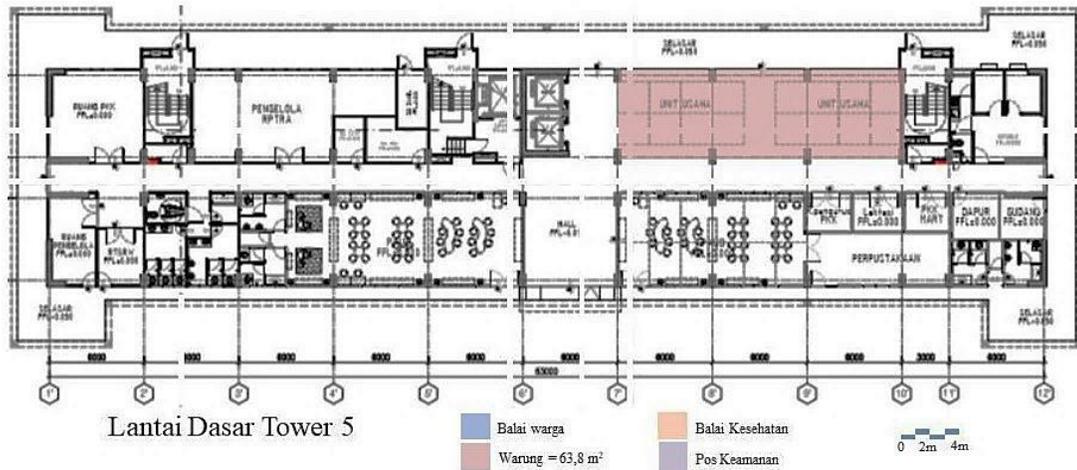
(Sumber: Gambar DED Rumah Susun Nagrak Tower 1-5, Jakarta Utara)



Lantai Dasar Tower 4

Gambar 6. Denah Lantai Dasar Tower 4

(Sumber: Gambar DED Rumah Susun Nagrak Tower 1-5, Jakarta Utara)



Gambar 7. Denah Lantai Dasar Tower 5
(Sumber: Gambar DED Rumah Susun Nagrak Tower 1-5, Jakarta Utara)

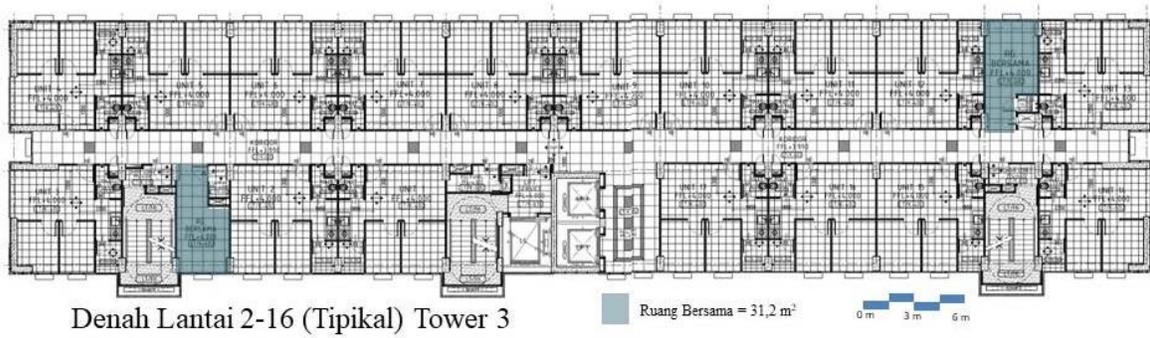
Pada Rumah Susun Nagrak 1-5, di lantai 2-16 (tipikal) pada setiap tower terdapat ruang bersama. Karena fungsinya mirip dengan Balai Warga, sehingga dihitung sebagai bagian dari fasilitas Balai Warga.



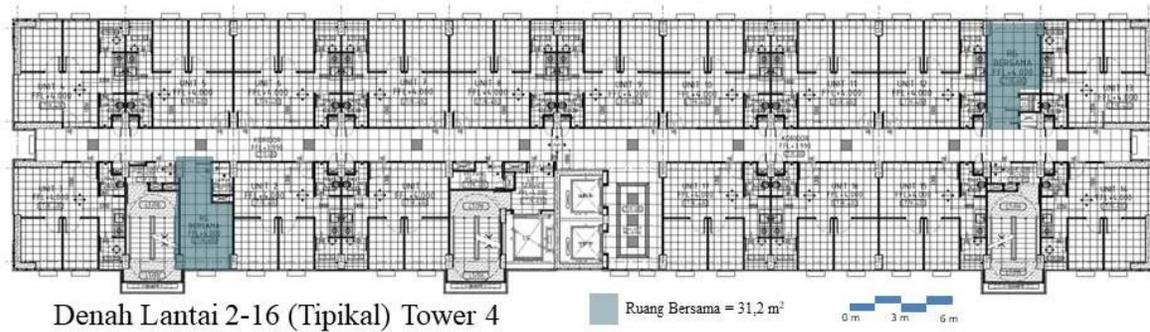
Gambar 8. Denah Lantai 2-16 (Tipikal) Tower 1
(Sumber: Gambar DED Rumah Susun Nagrak Tower 1-5, Jakarta Utara)



Gambar 9. Denah Lantai 2-16 (Tipikal) Tower 2
(Sumber: Gambar DED Rumah Susun Nagrak Tower 1-5, Jakarta Utara)



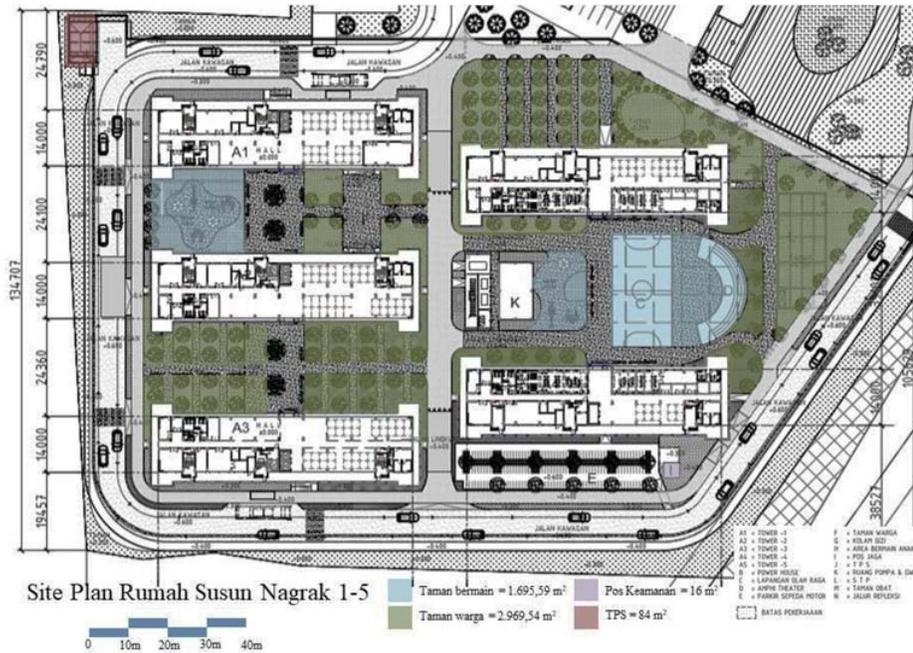
Gambar 10. Denah Lantai 2-16 (Tipikal) Tower 3
(Sumber: Gambar DED Rumah Susun Nagrak Tower 1-5, Jakarta Utara)



Gambar 11. Denah Lantai 2-16 (Tipikal) Tower 4
(Sumber: Gambar DED Rumah Susun Nagrak Tower 1-5, Jakarta Utara)



Gambar 12. Denah Lantai 2-16 (Tipikal) Tower 5
(Sumber: Gambar DED Rumah Susun Nagrak Tower 1-5, Jakarta Utara)



Gambar 13. Site Plan Rumah Susun Nagrak 1-5
(Sumber: Gambar DED Rumah Susun Nagrak Tower 1-5, Jakarta Utara)

Berdasarkan pengamatan dan perhitungan, diperoleh kesimpulan bahwa ada beberapa fasilitas sosial yang memenuhi standar yang telah ditetapkan dan ada juga yang tidak. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada keterangan di bawah:

Luas Fasilitas Sosial yang disediakan di Rumah Susun Nagrak 1-5:

Balai Kesehatan	: $55,2m^2 + 57,2m^2 = 112,4m^2$
Balai Warga (dan Ruang Bersama):	: $36,45m^2 + 109,2m^2 + 78m^2 + 57,2m^2 + (5 \times 31,2m^2) = 436,85 m^2$
Tempat Bermain	: $1.695,59m^2$
Taman Warga	: $2.969,54m^2$
Pos Keamanan	: $35,25m^2 + 15,6m^2 + 15,6m^2 + 31,2m^2 + 16m^2 = 113,65m^2$
Tempat Pembuangan Sampah	: $84m^2$
Warung	: $111,76m^2 + 166,19m^2 + 135,83m^2 + 62,4m^2 + 63,8m^2 = 539,98m^2$

Tabel 3. Tabel Hasil Pengamatan Fasilitas Sosial di Rumah Susun Nagrak 1-5, Jakarta Utara

No	Jenis Sarana	Jumlah penghuni:		5100 jiwa		Prosentase (%)
		Standar Jumlah Penghuni (jiwa)	Satuan Luas Minimum (m ²)	Luas Kebutuhan sarana (m ²)	Luas Sarana yang disediakan (m ²)	
PENDIDIKAN						
1	TK	1.250	170	693,60	tidak ada	0
2	SD	2.500	1.100	2.244,00	tidak ada	0
KESEHATAN						
1	Balai Kesehatan	3.000	100	170,00	112,40	66,12
PERIBADATAN						
1	Musholla	3.000	160	272,00	tidak ada	0
BINA SOSIAL						
1	Balai Warga	3.000	250	425,00	436,85	102,79
OLAH RAGA / REKREASI						
1	Tempat bermain	250	200	4.080,00	1.695,59	41,56
2	Taman warga	3.000	750	1.275,00	2.969,54	232,91
PELAYANAN PEMERINTAH						
1	Pos Keamanan, Gardu / Listrik, Telfon Umum, Tempat Sampah	3.000	175	297,50	197,65	66,44
PERBELANJAAN / NIAGA						
1	Warung	250	50	1.020,00	539,98	52,94
2	Pertokoan	3.000	1.000	1.700,00	tidak ada	0

Analisis Berdasarkan Kriteria Rancangan Berdasarkan Karakteristik Pengguna

Untuk evaluasi terhadap fasilitas sosial berdasarkan kriteria rancangan berdasarkan karakteristik pengguna adalah sebagai berikut:



Gambar 14. Fasilitas sosial berada di lantai dasar
(Sumber: Gambar DED Rumah Susun Nagrak Tower 1-5, Jakarta Utara)



Sudah terpasang penanda



Sudah terpasang penanda



Belum terpasang penanda

Gambar 15, 16 dan 17. Penanda evakuasi di koridor lantai dasar Rumah Susun Nagrak 1-5



Speaker di koridor



Fire Dome speaker tangga darurat



terminal box alarm

Gambar 18, 19 dan 20. Fasilitas audio untuk kepentingan evakuasi di Rumah Susun Nagrak 1-5

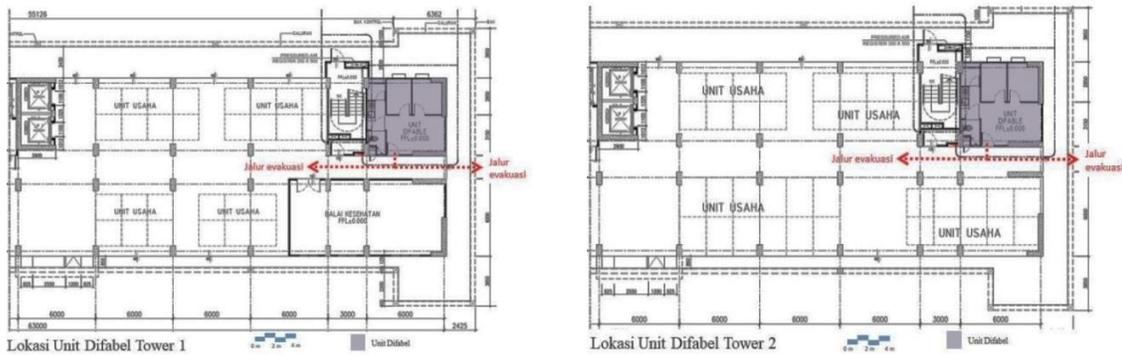


Tidak ada pelindung di sisi-sisi jalur sirkulasi manusia

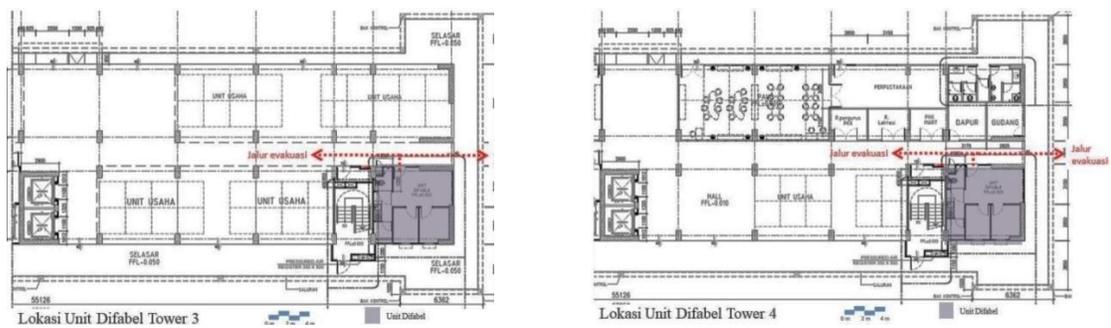
Jalur sirkulasi menuju fasilitas sosial dari luar

Penempatan ramp untuk memudahkan difabel bermobilisasi

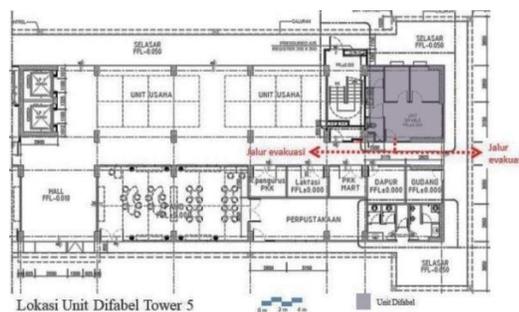
Gambar 21 dan 22 dan 23. Kondisi jalur sirkulasi di Rumah Susun Nagrak 1-5



Gambar 24 dan 25. Unit difabel di lantai dasar Tower 1 dan Tower 2 di Rumah Susun Nagrak 1-5 (Sumber: Gambar DED Rumah Susun Nagrak Tower 1-5, Jakarta Utara)



Gambar 26 dan 27. Unit difabel di lantai dasar Tower 3 dan Tower 4 di Rumah Susun Nagrak 1-5 (Sumber: Gambar DED Rumah Susun Nagrak Tower 1-5, Jakarta Utara)



Gambar 28. Unit difabel di lantai dasar Tower 5 di Rumah Susun Nagrak 1-5 (Sumber: Gambar DED Rumah Susun Nagrak Tower 1-5, Jakarta Utara)

Berdasarkan gambar-gambar di atas dapat disimpulkan bahwa indikator jarak fasilitas sosial yang dekat sudah terpenuhi mengingat semua fasilitas sosial berada di lantai dasar dan dapat dicapai melalui lift dari unit hunian sehingga mudah diakses bagi para perempuan, lansia, anak-anak serta difabel. Selain itu sirkulasi yang ramah juga terpenuhi mengingat setiap tower dilengkapi dengan ramp bagi para difabel serta penempatan unit difabel di lantai dasar memungkinkan mereka untuk dievakuasi lebih mudah. Indikator penanda juga cukup memenuhi jika dilihat dari penempatan speaker, penanda di sepanjang koridor rumah susun sehingga memudahkan proses evakuasi. Indikator ruang yang lebar juga bisa dilihat dari minimal lebar koridor adalah 1,8m yang memungkinkan pengguna kursi roda untuk bermanuver di koridor tersebut (lihat gambar-gambar di bawah).

Permasalahan terdapat pada indikator perlindungan jalur sirkulasi manusia dan lokasi parkir yang jauh dari fasilitas sosial. Jika fasilitas sosial tersebut hanya ditujukan untuk penghuni, indikator tersebut tidak menjadi suatu keharusan, mengingat penghuni berada di lantai atas sehingga bisa mengakses fasilitas sosial dengan relatif lebih aman. Berdasarkan gambar-gambar tersebut, dapat disimpulkan bahwa ada beberapa indikator dari Kriteria Perancangan Fasilitas Sosial Berdasarkan Karakteristik Pengguna yang sudah dipenuhi di Rumah Susun Nagrak 1-5, namun ada juga yang belum dipenuhi.

Simpulan

Simpulan dari Evaluasi Peraturan Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 6 Tahun 1999 yang berdasarkan parameter pada Tabel 2 sebelumnya, didapat hasil tingkat pemenuhan fasilitas sosial sesuai dengan tabel di bawah. Dapat disimpulkan bahwa fasilitas sosial yang memenuhi standar peraturan adalah: Balai kesehatan, Balai Warga, Taman warga, Warung serta Fasilitas gabungan Pos Keamanan, Gardu Listrik dan Tempat sampah. Sedangkan fasilitas sosial yang belum ada adalah TK, SD, Musholla, Tempat Bermain dan Pertokoan. Sebaliknya ada beberapa fasilitas sosial yang disediakan di Kawasan Rumah Susun Nagrak 1-5 ini walaupun belum dibutuhkan berdasarkan standar yang berlaku, yaitu: Ruang Duka dan Pemulasaran, Ruang Laktasi, Ruang RT/RW, Ruang PKK, PAUD, Ruang Pengelola RPTRA dan Perpustakaan.

Tabel 5. Tabel Pemenuhan Standar dari Fasilitas Sosial di Rumah Susun Nagrak 1-5 berdasarkan parameter pada Tabel 2.

No	Jenis Sarana	Tingkat Pemenuhan Fasilitas Sosial
PENDIDIKAN		
1	TK	Tidak Terpenuhi
2	SD	Tidak Terpenuhi
KESEHATAN		
1	Balai Kesehatan	Terpenuhi
PERIBADATAN		
1	Musholla	Tidak Terpenuhi
BINA SOSIAL		
1	Balai Warga	Sangat Terpenuhi
OLAH RAGA / REKREASI		
1	Tempat bermain	Kurang Terpenuhi
2	Taman warga	Sangat Terpenuhi
PELAYANAN PEMERINTAH		
1	Pos Keamanan, Gardu / Listrik, Telfon Umum, Tempat Sampah	Terpenuhi
PERBELANJAAN / NIAGA		
1	Warung	Terpenuhi
2	Pertokoan	Tidak Terpenuhi

Ruang Duka dan Pemulasaran menurut pemberi tugas (Dinas Perumahan DKI Jakarta) dibutuhkan mengingat pengalaman mereka saat mengelola rumah susun, ada penghuni yang meninggal dunia

dan Pengelola Rumah Susun tersebut tidak bisa mengurus jenazah karena keterbatasan ruang. Sedangkan Ruang Laktasi, dan PAUD dibutuhkan karena pada umumnya penghuni rumah susun adalah pasangan muda yang masih mempunyai anak kecil sehingga ruang tersebut sangat dibutuhkan. Sedangkan Ruang RT/RW dan Ruang PKK dibutuhkan untuk memudahkan koordinasi antara pengelola Rumah Susun dengan pihak RT/RW dan kegiatan PKK.

Sedangkan simpulan dari Evaluasi berdasarkan kriteria rancangan berdasarkan karakteristik pengguna yang berdasarkan segmen analisis sebelum ini dapat disimpulkan bahwa ada indikator dari kriteria perancangan tersebut yang dipenuhi, ada pula yang tidak. Indikator yang terpenuhi adalah jarak fasilitas sosial yang dekat dengan penggunanya, sirkulasi yang ramah, ruang yang lebar, pemisahan sirkulasi, perkerasan yang sesuai, jalur evakuasi mudah, setiap bagian terawasi serta ruang *nursery* yang mudah dicapai. Sedangkan indikator cukup terpenuhi adalah penanda. Ada beberapa bagian dari selasar yang belum dipasang penanda jalur evakuasi namun karena fasilitas sosial seluruhnya berada di lantai dasar yang tidak dibatasi dinding sehingga walaupun tanpa penanda para penghuni bisa dengan mudah menyelamatkan diri. Selanjutnya indikator yang tidak terpenuhi adalah perlindungan jalur sirkulasi dan fleksibilitas parkir. Kedua indikator tersebut nampaknya perlu ditinjau ulang dalam kaitannya dengan lokasi fasilitas sosial tersebut berada. Karena fasilitas sosial tersebut ada di lantai dasar rumah susun dan ditujukan untuk para penghuninya, sehingga jalur sirkulasi utama adalah dari unit hunian menuju ke lantai dasar dimana tersedia lift. Oleh karena itu kriteria rancangan fasilitas sosial tentang pentingnya perlindungan jalur sirkulasi dan fleksibilitas parkir menjadi perlu untuk dipertimbangkan kembali.

Tabel 6. Tabel Pemenuhan Kriteria Rancangan berdasarkan Karakteristik Pengguna Fasilitas Sosial di Rumah Susun Nagrak 1-5, Jakarta Utara

No	Indikator	Kondisi Fasilitas Sosial di Rusun Nagrak 1-5	Nilai
1	Jarak yang dekat	Pada Kompleks Rusun Nagrak 1-5, semua fasilitas sosial berada pada lantai dasar di mana setiap tower dilengkapi dengan 3 lift sehingga memudahkan pencapaian bagi anak-anak, perempuan dan terutama para difabel karena kamar khusus difabel ditempatkan di lantai dasar	Memenuhi
2	Sirkulasi yang ramah	Setiap lantai dasar tower ada ramp untuk menuju ke lobby lantai dasar. Selain itu setiap tower dilengkapi oleh 2 lift penumpang dan 1 lift kebakaran sehingga memudahkan bagi para difabel untuk mengaksesnya.	Memenuhi
3	Penanda	Setiap tower dilengkapi dengan fasilitas audio untuk kepentingan evakuasi, namun penanda untuk evakuasi belum terpasang lebih banyak.	Cukup memenuhi
4	Ruang yang lebar	Luas ruang di unit khusus difabel di lantai dasar cukup untuk kursi roda bermanuver selain itu lebar koridor terkecil adalah 1,8m sehingga memungkinkan untuk kursi roda melewatinya.	Memenuhi
5	Pemisahan sirkulasi	Pada Kompleks Rumah Susun Nagrak 1-5 ini, sirkulasi manusia dibedakan dengan sirkulasi kendaraan.	Memenuhi
6	Perkerasan yang sesuai	Perkerasan di area Rusun Nagrak 1-5 cukup rata. Di area lobby dan selasar ada beberapa aksent untuk pola lantai yang lebih kasar permukaannya.	Memenuhi
7	Perlindungan jalur sirkulasi	Tidak ada pelindung di sisi-sisi sirkulasi.	Tidak memenuhi
9	Setiap bagian terawasi	Setiap fasilitas sosial berada di lantai dasar, yang merupakan area paling ramai dari rumah susun ini. Sehingga fasilitas-fasilitas tersebut terawasi.	Memenuhi
10	Fleksibilitas parkir	Parkir mobil dan motor dikumpulkan di suatu tempat yang dicapai dari titik terjauh sekitar 78m.	Tidak memenuhi
11	Ruang Nursery	Di setiap tower di lantai dasar terdapat r. laktasi yang berlokasi dekat dengan R. PKK sehingga pencapaiannya lebih mudah.	Memenuhi

Nampaknya Peraturan Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 6 Tahun 1999 terkait Fasilitas Sosial serta Kriteria Rancangan Berdasarkan Karakteristik Pengguna perlu ditinjau ulang. Standar tersebut lebih tepat untuk digunakan oleh para pengembang *landed house*. Sementara dalam hal pengadaannya di lingkungan rumah susun tidak bisa disamakan. Untuk itu para *stake holder* yang terkait dengan penyediaan rumah susun (pengelola, arsitek, pemerintah, penghuni, Lembaga Swadaya Masyarakat yang kegiatannya terkait dengan rumah susun) perlu duduk bersama memberi masukan bagi pemerintah setempat untuk bisa menyusun standar fasilitas sosial khusus untuk lingkungan rumah susun yang jauh lebih relevan sesuai kebutuhan penghuni dan pengelolanya. Sehingga kegiatan bermukim di rumah susun bisa berlangsung dengan aman dan nyaman.

Daftar Pustaka

- Elsadai Servo Cons (2018) Laporan Akhir untuk Kegiatan Jasa Konsultansi Manajemen Konstruksi (MK) Pembangunan Rumah Susun Nagrak Tower 1-5, Jakarta Utara.
- Bigman, David & Fofack, Hippolyte, (Eds.). (2000) *Geographical Targeting for Poverty Alleviation: Methodology and Applications*. Washington, D. C.: The International Bank for Reconstruction and Development/The World Bank
- Elvin, George.(2007). *Integrated Practice in Architecture: Mastering Design-Built, Fast-Track, and Building Information Modeling*. New Jersey: John Wiley & Sons
- Hasyim S., Rezza, Rochadi, Doddy & Saleh, Rosmawita. (2016). Implementasi Fasilitas Sosial Rumah Susun (Studi Kasus: Peremajaan Permukiman Kumuh di RT. 01 RW. 03, Jembatan Besi, Tambora, Jakarta Barat). *Jurnal Menara Jurusan Teknik Sipil FT.UNJ* Volume XI - No.1 - Januari 2016, ISSN: 1907-4360: hlm 93-111
- Lee, So Young & Kim, Jun Ha (2014) Effects of Servicescape on Perceived Service Quality, Satisfaction and Behavioral Outcomes in Public Service Facilities. *Journal of Asian Architecture and Building Engineering/January 2014/131*
- Mohit, Mohammad Abdul & Azim, Mohamed. (2012). Assessment of Residential Satisfaction with Public Housing in Hulhumale', *Maldives. ASEAN Conference on Environment-Behaviour Studies, Bangkok, Thailand, 16-18 July 2012*
- Nasution, Riza Ananta. (2004). *Faktor-faktor yang Mempengaruhi Penghuni Baru untuk Memilih Tinggal di Rumah Susun Klender, Jakarta Timur*. Tesis Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro, diunduh tanggal 6 Desember 2019 dari <http://eprints.undip.ac.id/12046/>
- Peraturan Daerah Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 6 Tahun 1999 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta
- PT. Artefak Arkindo, Totalindo. *Desain Pra Rencana Rumah Susun Nagrak Blok 1-5, Kel Cilincing dan Marunda*. Jakarta: Juli 2017
- Setiadi, Hari A. (2014). Persepsi Tingkat Kepuasan Penghuni terhadap Atribut Rumah Susun Sewa Kemayoran. *Jurnal Sosek Pekerjaan Umum*, Vol. 6 No.1, April 2014, diunduh tanggal 6 Desember 2019 dari <http://jurnalsosekpu.pu.go.id/index.php/sosekpu/article/view/19/pdf>
- Sukmajati, Hardi, Joni & Muladi, Edy. (2013). Kajian Sistem Pengelolaan Bangunan Rumah Susun Sederhana. *Jurnal Permukiman*, Vol 8 no. 1 April 2013, hal 13-23, Print ISSN: 1907-4352, diunduh tanggal 6 Desember 2019 dari <http://jurnalpermukiman.pu.go.id/index.php/JP/article/view/94>
- Totalindo dan Artefak Arkindo KSO, Gambar DED Rumah Susun Nagrak Tower 1s/d 5. Jakarta: Januari 2018
- Widhianto, Muhammad Adib. (2016). Kriteria Rancangan Fasilitas Umum berdasarkan Karakteristik Pengguna, Prosiding Temu Ilmiah IPLBI 2016