

STUDI PENERAPAN REGULASI PENYEDIAAN FASILITAS UMUM DAN FASILITAS SOSIAL DI KLUSTER APARTEMEN GREEN BAY PLUIT

Laura Tri Agustin¹, Nurahma Tresani²

¹ Program Studi Magister Perencanaan Wilayah dan Kota, Universitas Tarumanagara Jakarta
Email: Laura.tri.agustin@gmail.com

² Program Studi Magister Perencanaan Wilayah dan Kota, Universitas Tarumanagara Jakarta
Email: ntresani@gmail.com

Masuk: 18-09-2023, revisi: 02-04-2024, diterima untuk diterbitkan: 16-04-2024

ABSTRAK

Indonesia mengalami perkembangan dan urbanisasi yang sangat cepat. Seiring dengan hal tersebut, maka tahun 90-an pemerintah dan swasta mulai melakukan pengembangan hunian dari kluster perumahan hingga kluster apartemen. Fasilitas umum dan fasilitas sosial merupakan salah satu syarat yang diatur oleh regulasi dan harus dipenuhi oleh pengembang. Namun dalam penerapannya, penyediaan fasilitas umum dan fasilitas sosial mengalami banyak kendala, terutama pada hunian apartemen. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengidentifikasi proses penerapan regulasi fasilitas umum dan fasilitas sosial dan mengidentifikasi akar permasalahan dari kendala yang terjadi dalam penerapan fasilitas umum dan fasilitas sosial pada hunian apartemen di DKI Jakarta. Untuk mewujudkan tujuan tersebut, peneliti melakukan kajian terhadap regulasi yang digunakan dan proses penerapan regulasi tersebut oleh pengembang di DKI Jakarta. Penelitian ini bersifat studi eksploratif dan pendekatan instrumental *case study* dimana peneliti akan memusatkan perhatian pada suatu isu atau teori yang kemudian didukung studi kasus. Instrumen yang digunakan dalam penelitian ini adalah wawancara mendalam, dokumentasi dan observasi lapangan. Adapun studi kasus yang dipilih adalah kluster apartemen dengan kepadatan yang tinggi untuk melihat apakah regulasi yang digunakan sesuai dengan realita di lapangan. Studi kasus yang digunakan adalah kluster apartemen Green Bay di Jakarta Utara dengan jumlah 34.048 jiwa yang terbagi dalam 12 tower apartemen. Hasil penelitian menunjukkan bahwa regulasi yang digunakan hingga saat ini belum mengalami penyesuaian sejak tahun 2015 dan regulasi hunian apartemen masih menggunakan aturan perumahan, sehingga dengan kepadatan yang sangat tinggi maka regulasi tersebut tidak sesuai. Selain itu, hingga saat ini fasilitas umum dan fasilitas sosial dianggap sebagai zona private dari apartemen, sehingga sering kali tidak diserahkan kepada pemerintah.

Kata Kunci: Apartemen; Regulasi; Fasilitas; Umum; Sosial

ABSTRACT

Indonesia is experiencing very rapid development and urbanization. In line with this, in the 90s the government and private sector began to develop housing from housing cluster to apartment clusters. Public facilities and social facilities are one of the requirements regulated by regulations and must be fulfilled by the developer. However, in its implementation, the provision of public facilities and social facilities experiences many obstacles, especially in apartment. The aim of this research is to identify the process of implementing public facilities and social facilities regulations and identify the root causes of the obstacles that occur in implementing public facilities and social facilities in apartment in Jakarta. To realize this goal, researchers conducted a study of the regulations used and the process of implementing these regulations by developers in DKI Jakarta. This research has the character of an exploratory study and an instrumental case study approach where the researcher will focus on an issue or theory which is then supported by the case study. The instruments used in this research has the character of an exploratory study and an instrumental case study approach where the researcher will focus on an issue or theory which is then supported by the case study. The instruments used in this research were in-depth interviews, documentation and observation. The case study is a high density apartment cluster to see whether the regulations used are in line with the reality on the ground. The case study used is the Green Bay Apartment in North Jakarta with a total of 34.048 people divided into 12 apartment towers. The research results show that the regulations used to date have not been adjusted since 2015 and apartment occupancy regulations still use housing regulations, so that with very high density these regulations are not appropriate. Apart from that, until now public facilities and social facilities are considered private zones of apartments, so they are often not handed over to the government.

Keywords: Apartment; Regulation; Facilities; Public; Social

1. PENDAHULUAN

Latar Belakang

Urbanisasi dapat dipahami sebagai suatu proses peningkatan jumlah penduduk perkotaan yang disertai dengan peningkatan konsentrasi penduduk dan aktivitas-aktivitasnya pada kawasan-kawasan perkotaan, sehingga kepadatan dan intensitas kawasan tersebut lebih tinggi daripada kawasan-kawasan lain di sekitarnya (Sato & Yamamoto, 2005). Semakin berkembangnya suatu daerah, maka permintaan akan ruang juga akan bertambah (Subiyanto & Amarrohman, 2019). Hal tersebut kemudian melahirkan kondisi Dimana kota menjadi semakin padat dan harga lahan terus meningkat. Terkait dengan permasalahan ini, maka pemerintah dan swasta mulai mengembangkan rumah vertikal sejak tahun 90-an. Mulanya permasalahan ini merupakan tugas pemerintah tetapi seiring berjalannya waktu maka pemerintah mulai menggandeng swasta untuk membantu menyelesaikan permasalahan tersebut.

Permasalahan yang kerap muncul dalam pemenuhan kebutuhan terhadap pemukiman baik perumahan maupun apartemen adalah terkait kerugian konsumen. Menurut Rifky Tamsir (2012), terdapat 2 (dua) jenis pengaduan akan konsumen perumahan. Pertama, pengaduan konsumen perumahan sebagai akibat telah terjadi pelanggaran hak-hak individual konsumen perumahan, seperti mutu bangunan di bawah standar, ukuran luas dan lain-lain. Kedua, pengaduan konsumen perumahan sebagai akibat pelanggaran hak-hak kolektif konsumen perumahan, seperti tidak dibangunnya fasilitas umum dan fasilitas sosial, sertifikasi, rumah fiktif, banjir, dan soal kebenaran klaim/informasi dalam iklan, brosur, dan pameran perumahan.

Penyediaan fasilitas umum dan fasilitas sosial merupakan sebuah kewajiban bagi pengembang sesuai Pasal 3 Undang-Undang (UU) Nomor 1 Tahun 2011 tentang perumahan dan permukiman. Dijelaskan pada UU tersebut, pengembang wajib menyediakan sarana dan prasarana dalam perumahan. Mereka wajib mengalokasikan lahan untuk pembangunan fasilitas umum dan fasilitas sosial, demi menyokong aktivitas penghuninya. Untuk merealisasikan pengadaan dan pembangunan fasilitas sosial dalam sebuah perumahan, maka setidaknya disisakan lahan sekitar 35% yang digunakan sebagai *open space*, pembangunan fasilitas sosial maupun fasilitas umum (Safitri, 2011). Hingga saat ini, UU tersebut masih berlaku untuk seluruh jenis perumahan dan pemukiman baik rumah tapak (*Landed Housing*) maupun apartemen (*Vertical Housing*).

Fasilitas umum dan fasilitas sosial menjadi salah satu faktor penting untuk memudahkan proses bermukim di apartemen. Beberapa kasus ketidakpuasan dalam berhuni di apartemen disebabkan adanya satu atau beberapa atribut apartemen yang tidak dilengkapi atau tidak dipenuhi oleh penanggung jawab atau badan pengelola atau pemerintah (Setiadi, 2013). Atribut tersebut diantaranya adalah fasilitas umum dan fasilitas sosial. Selain itu, berdasarkan hasil penelitian Nasution (2004), faktor dominan (dari aspek fisik) yang mempengaruhi penghuni apartemen untuk nyaman berhuni adalah pengelola lingkungan serta kondisi sarana dan prasarana.

Namun pada penerapannya, banyak sekali hambatan dalam penyediaan fasilitas umum dan fasilitas sosial. Hambatan yang terjadi antara lain kelengkapan jenis fasilitas, luasan fasilitas, hingga proses penyerahan fasilitas umum dan fasilitas sosial tersebut kepada pihak pemerintah DKI Jakarta. Anggota Komisi A DPRD DKI Jakarta, William Aditya Sarana pada wawancaranya dengan Kompas, mengatakan, penyerahan fasilitas sosial dan fasilitas umum masih jadi pekerjaan rumah besar. Masih banyak yang harus diserahkan atau ditagih agar warga bisa mendapatkan pelayanan pemerintah karena sudah membayar pajak. Selain itu indikator lain yang perlu diperhatikan adalah kriteria rancangan fasilitas umum dan sosial berdasarkan karakteristik pengguna (Widhianto, 2016). Karena pada penyediaannya, karakteristik pengguna

memiliki peranan penting dalam kesesuaian pemanfaatan dan efisiensi fasilitas umum dan fasilitas sosial tersebut.

Penelitian ini mengkaji tentang penyediaan fasilitas umum dan fasilitas sosial pada apartemen dengan merunutkan ulang dari tahap penyusunan regulasi, proses penyediaan dan pengelolaan dari pengembang hingga penyerahan dari pengembang kepada pemerintah DKI Jakarta. Dengan meninjau data dan melakukan wawancara mendalam dengan seluruh perwakilan *stakeholders* diharapkan penelitian ini dapat memetakan penyebab dari masalah terkait penerapan regulasi dalam penyediaan fasilitas umum dan fasilitas sosial pada apartemen di Jakarta.

Menurut Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009, tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, sarana dan Utilitas perumahan dan permukiman, termuat definisi akan sarana, yaitu fasilitas yang dibutuhkan masyarakat dalam lingkungan permukiman yang meliputi fasilitas: kesehatan, pendidikan, perbelanjaan dan niaga, peribadatan, rekreasi/budaya, olahraga dan taman bermain, pemerintahan dan pelayanan umum serta pemakaman umum. Menurut 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.

Oleh karena itu, penelitian ini juga dilengkapi dengan kajian studi kasus dari kluster apartemen dengan kepadatan penghuni yang tinggi. Peneliti memilih kluster apartemen Green Bay Pluit di Jakarta Utara dengan jumlah penghuni 34.048 jiwa yang terbagi dalam 12 tower apartemen. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengidentifikasi proses penerapan regulasi fasilitas umum dan fasilitas sosial dan mengidentifikasi akar dari permasalahan yang terjadi dalam penerapan fasilitas umum dan fasilitas sosial pada hunian apartemen di Jakarta.

Rumusan Masalah

Pada penelitian ini, peneliti akan mengkaji mengapa penerapan regulasi terkait penyediaan fasilitas umum dan fasilitas sosial pada apartemen di Jakarta mengalami banyak kendala mulai dari proses penyusunan regulasi hingga kesesuaian penyediaan dan pengelolaan fasilitas umum dan fasilitas sosial berdasarkan regulasi. Penelitian ini bertujuan untuk melihat proses penerapan regulasi terkait fasilitas umum dan fasilitas sosial di apartemen oleh pengembang dengan menggunakan acuan regulasi yang berlaku.

2. METODE PENELITIAN

Design penelitian

Penelitian ini menggunakan desain penelitian kuantitatif yang bertujuan untuk pengumpulan data lapangan dan mengkaji tentang penerapan regulasi terkait penyediaan fasilitas umum dan fasilitas sosial pada apartemen di DKI Jakarta.

Lokasi penelitian

Penentuan lokasi penelitian dilakukan secara *purposive* (di sengaja) untuk memperoleh data dan informasi mengenai proses penerapan regulasi terkait penyediaan dan penyerahan fasilitas umum dan fasilitas sosial pada apartemen di Jakarta. Adapun lokasi penelitian ditentukan berdasarkan jumlah penghuni sesuai dengan Peraturan Daerah No. 6 Tahun 1999. Adapun peneliti tertarik untuk mencari lokasi penelitian dengan kepadatan yang tinggi yaitu kluster apartemen Green Bay Pluit di Jakarta Utara dengan jumlah total penghuni 34.048 jiwa. Apartemen Green Bay Pluit terbagi menjadi 3 zona apartemen (*Sea View*, *Bay View* dan *Coast View*) dan masing-

masing zona terdiri dari 4 tower apartemen. Pada penelitian ini, penghuni menggabungkan seluruh zona apartemen dalam perhitungan kebutuhan fasilitas umum dan fasilitas sosial.

Informan penelitian

Pemilihan informasi dalam penelitian ini menggunakan metode *purposive*, yang dimana peneliti memilih orang yang dianggap benar-benar memahami tentang fokus penelitian, yaitu:

- A. Bpk. Oswar M. Mungkasa, selaku Deputy Gubernur DKI Jakarta dalam informasi terkait regulasi pemerintah.
- B. Bpk. Amos Amir Dohar, S.T, M.T, selaku Kepala Seksi Prasarana dan Sarana Kota Dinas Cipta Karya, Tata Ruang dan Pertanahan dalam informasi terkait regulasi pemerintah.
- C. Bpk. Juan Panca Wijaya, selaku *General Manager* PT. Fajar Surya Perkasa dalam informasi dari sisi pengembang apartemen.
- D. Bpk. Chandra Gunawan Tampubolon, S.H , selaku *Head of Customer Service* apartemen Green Bay Pluit dalam membantu perizinan survey dan data.

Teknik pengumpulan data

Untuk memperoleh informasi yang sesuai dengan permasalahan yang diteliti akan digunakan:

- a. Data primer
Data primer yaitu data yang diperoleh melalui wawancara mendalam (*indepth interview*) kepada informan kunci melalui teknik *snowball* dan dilengkapi dengan hasil observasi pada studi kasus yang telah ditentukan oleh peneliti.
- b. Data sekunder
Data yang diperoleh melalui studi pustaka yaitu mengambil data dari buku, internet, peraturan perundang-undangan, serta literatur lainnya yang relevan dalam melengkapi data primer penelitian.

Metode analisa data

Analisa data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisa data model Miles and Huberman meliputi, pengumpulan data, reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan (Sugiono, 2013). Secara lebih jelas dapat dilihat sebagai berikut:

- a. Pengumpulan data (*data collection*) dilakukan melalui wawancara, observasi, dan studi dokumentasi.
- b. Reduksi data (*Data Reduction*) untuk merangkum data yang telah dipilah berupa hal-hal pokok dan penting.
- c. Penyajian data (*Data Display*) merupakan hasil dari reduksi data yang disajikan dalam bentuk laporan secara sistematis serta penyajiannya dapat berbentuk grafik, matriks maupun bagian informasi.
- d. Penarikan kesimpulan (*Conclusion Drawing Nerification*) untuk mencari makna data yang dikumpulkan.

Peneliti mengambil kesimpulan terhadap data yang telah direduksi ke dalam laporan secara sistematis dengan cara membandingkan, menghubungkan, dan memilih data yang mengarah kepada pemecahan masalah. Langkah-langkah verifikasi data sebagai berikut: (1) membandingkan antara hasil studi dokumenter dengan hasil informasi dari hasil wawancara ataupun observasi. (2) mengidentifikasi data-data yang terkait dengan fokus penelitian. (3) menarik simpulan serta saran-saran terhadap masalah yang telah diteliti.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

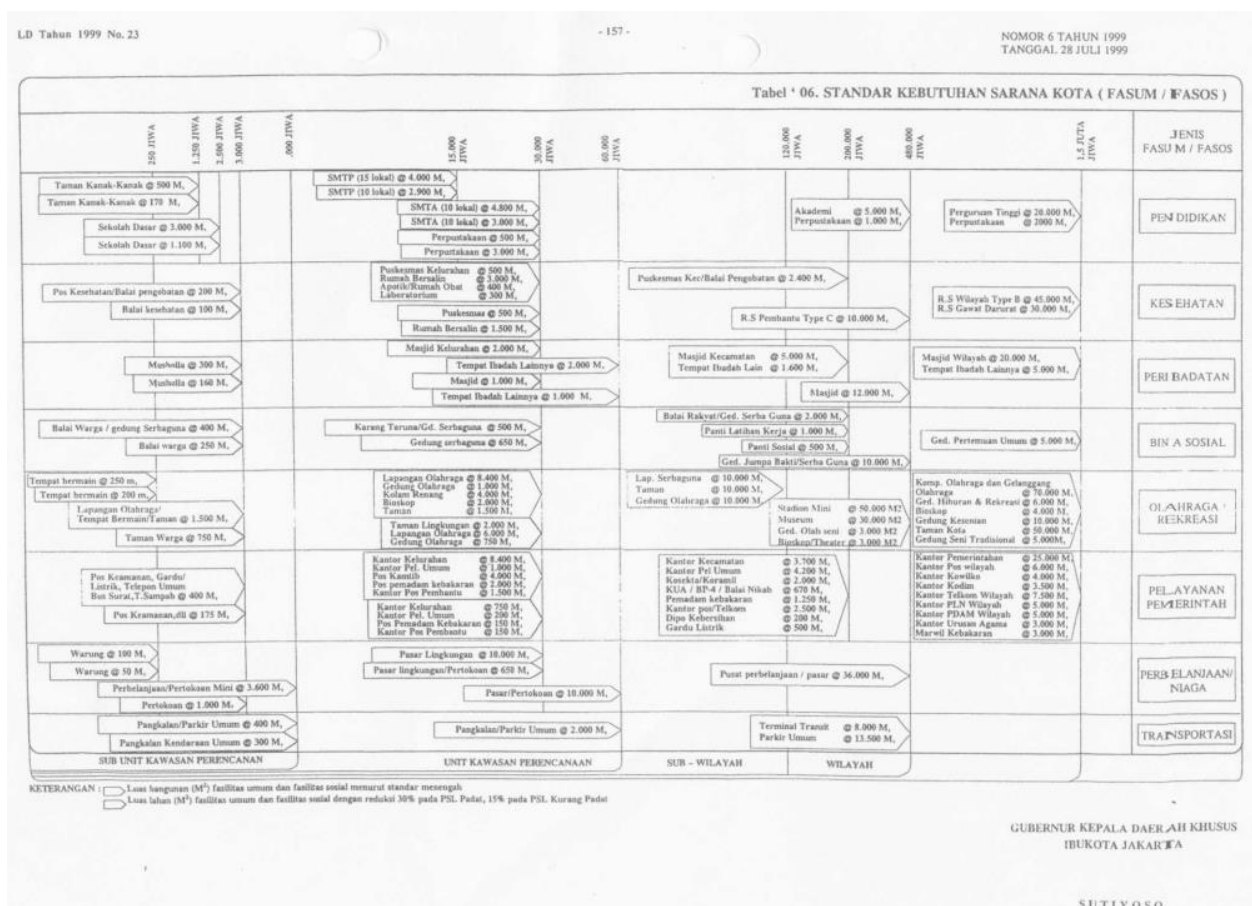
Berdasarkan hasil wawancara dengan informan terkait pembentukan regulasi fasilitas umum dan fasilitas sosial di pemukiman, maka terdapat poin penting bahwa hingga saat ini regulasi yang digunakan terkait aturan penyediaan fasilitas umum dan fasilitas sosial pada pemukiman adalah Peraturan Daerah No. 6 Tahun 1999 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah terdapat Standar Kebutuhan Sarana Kota (Fasum/Fasos) dan Pedoman Teknis Tata Bangunan Untuk Rekomendasi dan Perizinan buku 2 tahun 2015 yang pada mulanya merupakan regulasi untuk mengatur pemukiman tapak (bukan apartemen). Namun pada penerapannya, apartemen juga menggunakan regulasi tersebut sehingga kebutuhan luasan dan kepadatan penghuni menjadi tidak relevan. Adapun dalam Peraturan Daerah tersebut, diatur bahwa luasan fasilitas umum dan fasilitas sosial yang dibutuhkan dihitung berdasarkan jumlah penghuni. Yang artinya, jika peraturan daerah ini digunakan pada apartemen dengan kepadatan yang sangat tinggi, maka akan sangat sulit untuk menyediakan fasilitas sosial sesuai dengan regulasi tersebut.

Tabel 1. Tabel Kebutuhan Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial

Sumber tabel: Pedoman Teknis Tata Bangunan Untuk Rekomendasi dan Perizinan buku 2 Tahun 2015

Jenis Fasilitas	Min. Penduduk Pendukung (P)	L. M2 (Lahan)	L. M2 (Bangunan)	Kapasitas 15m2/ Murid
Pendidikan				
TK	1000	1200	252	
SD	6000	2340	585	
SMP	28000	13154	1577	15m2/murid
SMU	42000	16890	3390	15m2/murid
Kesehatan				
Puskesmas	30000	1650	-	0.1m2/p
Balai Pengobatan	3000	300	-	0.16 m2/p
Klinik bersalin	6000	1200	-	200 m2/1000p
Apotik	10000	250	-	0.35 m2/p
Praktek dokter	3000	500	-	1 dok/3000p
Perbelanjaan/Niaga				
Pusat perbelanjaan	30000	13500	4500	0.45 m2/p
Pertokoan	2500	1250	450	0.5m2/p
Kios	250	100	50	1 m/p
Pemerintah & Ply. Umum				
Kantor pem. Lingkungan	30000	500	-	0.13 m2/p
Kantor polisi	30000	200	-	0.13 m2/p
Kantor pos pembantu	30000	100	-	0.13 m2/p
Pos hansip/gardu jaga + Balai pertemuan	2500	300	-	0.16 m2/p
Peribadatan				
Mesjid	30000	-	-	1.2 m2/jamaah

Mushola	2500	-	-	1.2 m2/jamaah
Rekreasi dan kebudayaam				
Gd. Bioskop	30000	2000	-	0.13 m2/p
Gd. Serbaguna	120000	24000	-	-
Olah Raga dan Lapangan				
Gelanggang olah raga	30000	9000	-	0.3 m2/p
Taman	250	250	-	1 m2/p
Lapangan olah raga	2500	750	-	0.3 m2/p
Pemakaman umum	2%	-	-	-



Gambar 1. Diagram Standar Kebutuhan Sarana Kota (Fasum/fasos)

Sumber Gambar: Peraturan Daerah No. 6 Tahun 1999 Rencana Tata Ruang Wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta

Kluster apartemen *Green Bay Pluit* terdiri dari 12 tower apartemen yang dibagi menjadi 3 zona yaitu *Coast View* (4 tower), *Bay View* (4 tower) dan *Sea View* (4 tower). *Coast View* dan *Bay View* merupakan apartemen yang memiliki karakteristik sama yaitu terletak diatas bangunan komersial (*Baywalk Mall*), sedangkan *Sea View* merupakan area khusus (privat) yang dikenal sebagai *penthouse* dengan karakteristik lebih khusus dan memiliki harga jual yang lebih tinggi. Kepadatan pada masing-masing zona juga berbeda, berikut adalah data kepadatan penghuni dari masing-masing zona:

Tabel 2. Kepadatan Penghuni Kluster Apartemen Green Bay Pluit
Sumber tabel: Olahan Penulis

Apartemen		Jumlah Unit (unit)	Jumlah Penghuni (jiwa)	Jumlah Unit Total (unit)	Jumlah Penghuni Total (jiwa)
Green Bay	Coast View	3708	14832	8512	34048
	Bay View	2596	10384		
	Sea View	2208	8832		

Menurut hasil wawancara dengan Bpk. Amos Amir Dohar, S.T, M.T, dalam penerapannya regulasi yang digunakan adalah batasan jumlah penghuni 6000 jiwa (mengambil titik tengah dari jumlah penghuni). Dengan regulasi tersebut, maka peneliti akan menjabarkan kebutuhan luasan fasilitas dan dibandingkan dengan hasil data fasilitas di apartemen Green Bay Pluit. Data tersebut kemudian akan dihitung secara persentase untuk memperlihatkan apakah regulasi tersebut dapat dipenuhi oleh pengembang.

Tabel 3. Kebutuhan dan Data Existing Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial di Apartemen Green Bay Pluit berdasarkan Peraturan Daerah No. 6 Tahun 1999 dan Pedoman Teknis Tata Bangunan Untuk Rekomendasi dan Perizinan buku 2 Tahun 2015

Sumber tabel: Olahan Penulis

Jenis Fasilitas	Fasilitas	Regulasi			Hasil survey		
		Luasan (m ²)			Luasan (m ²)		
		<i>Coast View</i>	<i>Bay View</i>	<i>Sea View</i>	<i>Coast View</i>	<i>Bay View</i>	<i>Sea View</i>
Pendidikan	Taman kanak kanak	420	294	250	0	0	0
	Sekolah dasar	2719	1904	1619	0	0	0
Kesehatan	Balai pengobatan	247	173	147	160	20	10.5
Perbelanjaan/niaga	Pertokoan	2472	1731	1472	0	0	0
	Kios	124	87	74	0	0	0
Pemerintahan dan pelayanan umum	Pos hansip	433	303	258	40	40	40
	Balai warga	618	433	368	115	115	600
Peribadatan	Mushola	396	277	236	43	45	26
Rekreasi dan budaya	-						
Olahraga	Taman (bermain)	494	346	294	10	25	75
	Lapangan olahraga	1854	1298	1104	1200	2285	2505
	Total	9777	6846	5822	1568	2530	3256.5
	Persentase				16%	36%	55%

4. KESIMPULAN DAN SARAN

Setiap makalah diakhiri dengan kesimpulan, yang merangkum hasil dari makalah yang ditulis, serta saran sebagai rekomendasi yang dihasilkan dari penelitian.

Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa :

1. Regulasi yang digunakan untuk fasilitas umum dan fasilitas sosial di apartemen (*vertical housing*) merupakan regulasi untuk hunian tapak (*landed housing*) yang dengan kepadatan tinggi menjadi sulit untuk memenuhi regulasi tersebut.
2. Regulasi yang digunakan merupakan regulasi yang dibentuk tahun 1999 dan dirincikan ulang pada tahun 2015, sehingga belum mengalami perbaikan yang disesuaikan dengan perkembangan hunian vertikal saat ini.
3. Terjadi ketidak sesuaian antara regulasi dan hasil pendataan di Apartemen *Green Bay Pluit* Dimana pemenuhan kebutuhan fasilitas umum dan fasilitas sosial hanya terpenuhi 16% di zona *Coast View*, 36% di Zona *Bay View* dan 55% di Zona *Sea View*. Hal ini menunjukkan bahwa regulasi tersebut sulit diwujudkan pada kluster apartemen dengan skala besar dan kepadatan yang tinggi.
4. Pada ketiga zona tidak memiliki fungsi pendidikan. Fungsi pendidikan dipenuhi oleh pihak swasta dengan sistem sewa area kios di area private apartemen. Hal ini tidak dapat dikatakan sebagai fasilitas umum dan fasilitas sosial karena tidak dapat diakses oleh penghuni zona lain dan penduduk lingkungan sekitar.
5. Pada ketiga zona tidak memiliki fungsi perbelanjaan/niaga. Fungsi perbelanjaan/niaga dipenuhi oleh pihak swasta dengan sistem sewa area kios di area privat apartemen. Terlebihnya apartemen ini memang merupakan bagian dari *mix used development* dan memiliki fungsi komersial (*Bay Walk mall*) yang dianggap merupakan bagian dari fasilitas perbelanjaan/niaga.
6. Zona *Sea View* merupakan zona dengan persentase kesesuaian regulasi yang paling tinggi (55%), karena zona tersebut merupakan *penthouse* yang memiliki fasilitas terlengkap. Hanya saja, fasilitas yang disediakan hanya merupakan fasilitas yang memiliki nilai jual tinggi untuk *penthouse* seperti lapangan olahraga dan taman.
7. Sebagian besar fasilitas umum dan fasilitas sosial yang disediakan merupakan fasilitas privat, sehingga penghuni lingkungan sekitar tidak dapat mengakses. Hal ini menjadi penting, karena terkait sifat fasilitas umum dan fasilitas sosial yang bersifat terbuka (publik) dan pada akhirnya akan diserahkan kepada pemerintah.

Saran yang dapat diberikan terkait kesimpulan di atas adalah sebagai berikut:

1. Untuk Pemerintah
 - 1) Perlu membuat suatu regulasi khusus terkait penyediaan fasilitas umum dan fasilitas sosial spesifik untuk kluster apartemen dengan memperhatikan beberapa hal, yaitu:
 - (1) Kelas sosial dari penghuni apartemen.
Apartemen *middle up* dan *middle low* memiliki kebutuh fasilitas umum dan fasilitas sosial yang berbeda. Hal ini perlu dikaji agar dapat membuat regulasi dengan sasaran yang tepat.
 - (2) Luasan yang dibutuhkan untuk kluster apartemen.
Terkait dengan kelas sosial dari apartemen, luasan dari ruang fasilitas umum dan fasilitas sosial juga menjadi penting untuk dikaji. Mengingat penghuni apartemen dan perumahan memiliki karakteristik yang berbeda.
 - (3) Pembagian fasilitas yang publik dan privat yang jelas.
Perlu terjadi pemisahan antara fasilitas umum dan fasilitas sosial yang dibuka publik dan fasilitas yang khusus untuk penghuni (privat).

- (4) Dispensasi dapat dibuat secara tertulis dan terperinci.
Dispensasi regulasi hanya dapat diberikan pada kasus tertentu, seperti lahan yang terlalu kecil, berdekatan dengan fasilitas yang sama (disertai dengan batasan jarak maksimal) dan sebagainya. Dispensasi dengan memperbaiki fasilitas yang ada di lingkungan harus disertai dengan pembuktian kondisi fasilitas dan rekomendasi dari penanggung jawab fasilitas tersebut. Sedangkan dispensasi dengan membuat fasilitas di tempat lain harus disertai dengan syarat lokasi pengganti dan dilakukan pengawasan.
 - 2) Pembentukan tim pengawasan yang berperan aktif dalam kesesuaian penerapan hingga penyerahan fasilitas umum dan fasilitas sosial.
 - 3) Komunikasi dengan pihak pengembang dan penghuni.
 - 4) Rutin melakukan *update* regulasi sesuai dengan perkembangan Pembangunan yang terjadi di lapangan.
2. Untuk Pengembang Properti
 - 1) Melakukan koordinasi dan komunikasi yang baik dengan pemerintah
Aspirasi dari pengembang dan pengelola menjadi penting dalam pembuatan suatu regulasi karena pengembangan memiliki keterkaitan langsung dengan lapangan dan penghuni. Keterlibatan pengembang dalam pembuatan regulasi terkait fasilitas umum dan fasilitas sosial diharapkan dapat membangun rasa keterlibatan dari pengembang. Selain itu, keterlibatan pengembang dalam penyusunan regulasi diharapkan dapat menjadi solusi dari masalah kebutuhan penyediaan fasilitas umum dan fasilitas sosial untuk kluster apartemen.
 - 2) Tertib dan konsisten dengan regulasi yang telah dibuat
Dengan hadirnya regulasi terperinci untuk fasilitas umum dan fasilitas sosial untuk kluster apartemen diharapkan pengembang dapat mengikuti segala aturan yang ada untuk kebaikan bersama baik pemerintah, pengembang maupun penghuni. Dengan regulasi yang baik dan penerapan yang tertib maka diharapkan kota Jakarta akan menjadi lebih baik.
 3. Untuk Akademisi
Permasalahan terkait penyediaan dan penyerahan fasilitas umum dan fasilitas sosial ini perlu untuk terus dikaji karena Jakarta terus mengalami perubahan yang sangat cepat. Masih terdapat banyak hal yang perlu distudi untuk menjadi satu rangkaian yang penuh sebagai rekomendasi regulasi fasilitas umum dan fasilitas sosial pada kluster apartemen. Segala tuntutan studi yang dilakukan oleh akademisi diharapkan akan sangat membantu sebagai masukan bagi pemerintah untuk mendorong perbaikan regulasi di Jakarta dan membangun Jakarta untuk menjadi lebih baik kedepannya.

Ucapan Terima Kasih (Acknowledgement)

Penelitian hendak menyampaikan terima kasih dengan tulus akan semua bantuan kepada:

1. Bpk. Oswar M. Mungkasa, selaku Deputy Gubernur DKI Jakarta dalam informasi terkait regulasi pemerintah.
2. Bpk. Amos Amir Dohar, S.T, M.T, selaku Kepala Seksi Prasarana dan Sarana Kota Dinas Cipta Karya, Tata Ruang dan Pertanahan dalam informasi terkait regulasi pemerintah.
3. Bpk. Juan Panca Wijaya, selaku *General Manager* PT. Fajar Surya Perkasa dalam informasi dari sisi pengembang apartemen.

4. Bpk. Chandra Gunawan Tampubolon, S.H , selaku *Head of Customer Service* apartemen Green Bay Pluit dalam membantu perizinan survey dan data.

REFERENSI

- 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 No. 6 Tahun 1999 Rencana Tata Ruang Wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009, tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, sarana dan Utilitas perumahan dan permukiman
- Pedoman Teknis Tata Bangunan Untuk Rekomendasi dan Perizinan buku 2 Tahun 2015
- Safitri, Indah Z. (2011). Perencanaan Fasos dan Fasum Perumahan Taman Sentosa Tahap II Kecamatan Ngeplak Kabupaten Boyolali. Digilib.uns.ac.id. No hal: 9.
- Sato, Y dan Yamamoto, K. (2005). Population concentration, urbanization and demographic transition. *Journal of Urban Economics*. 58: 45-61. DOI: 10.1016/j.jue.2005.01.004
- 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>
- Subiyanto, S., & Amarrohman, F. (2019). *Analysis of Changes Settlement and Fair Market Land Prices to Predict Physical Development Area Using Cellular Automata Markov Model and SIG in East Ungaran Distric*. IOP Conference Series: Earth and Environmental Science.
- SNI 03-1733-2004 Tata cara perencanaan lingkungan perumahan di perkotaan
- Tamsir, Rifky. (2012). Tinjauan Yuridis Terhadap Fasilitas Sosial (Fasos) dan Fasilitas Umum (Fasum) pada Perumahan dan Kawasan Pemukiman Kota Makassar. Universitas Hasanuddin. Makassar. No hal: 4-5.
- Widhianto, Muhammad Adib. (2016). Kriteria Rancangan Fasilitas Umum berdasarkan Karakteristik Pengguna. Prosiding Temu Ilmiah IPLBI 2016