

**EVALUASI PRASARANA DAN SARANA PADA
RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA
COKRODIRJAN YOGYAKARTA**



SKRIPSI

Oleh :

I Wayan Adi Putra

**PROGRAM STUDI DESAIN INTERIOR
JURUSAN DESAIN
FAKULTAS SENI RUPA
INSTITUT SENI INDONESIA YOGYAKARTA
2011**

**EVALUASI PRASARANA DAN SARANA PADA
RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA
COKRODIRJAN YOGYAKARTA**



SKRIPSI

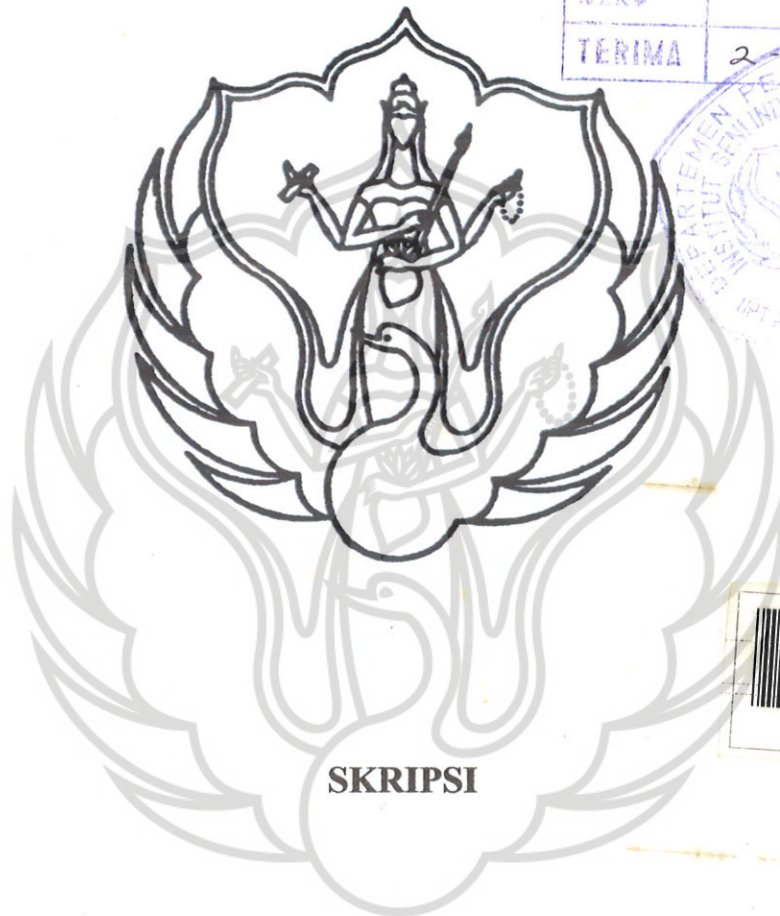
Oleh :

I Wayan Adi Putra

**PROGRAM STUDI DESAIN INTERIOR
JURUSAN DESAIN
FAKULTAS SENI RUPA
INSTITUT SENI INDONESIA YOGYAKARTA
2011**

**EVALUASI PRASARANA DAN SARANA PADA
RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA
COKRODIRJAN YOGYAKARTA**

UPT PERPUSTAKAAN ISI YOGYAKARTA	
INV.	3545/H/S/2011
KLAS	
TERIMA	23/2011
	T.T.D.



SKRIPSI

I Wayan Adi Putra

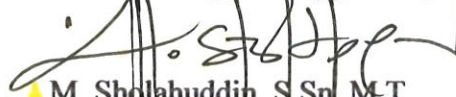
NIM 051 1522 023

**Tugas Akhir ini diajukan kepada Fakultas Seni Rupa
Institut Seni Indonesia Yogyakarta
Sebagai salah satu syarat untuk memperoleh
gelar sarjana S-1 dalam bidang Desain Interior
2011**

Tugas Akhir Skripsi berjudul :

EVALUASI PRASARANA DAN SARANA PADA RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA COKRODIRJAN YOGYAKARTA, diajukan oleh I Wayan Adi Putra, NIM 051 1522 023, Program Studi Desain Interior, Jurusan Desain, Fakultas Seni Rupa, Institut Seni Indonesia Yogyakarta, telah disetujui Tim Pembina Tugas Akhir pada tanggal 12 Februari 2011.

Pembimbing I / Anggota



M. Sholahuddin, S.Sn, M.T
NIP. 19701019 199903 1 001

Pembimbing II / Anggota



Ir. Hartiningsing, M.T
NIP. 19520831 199102 2 001

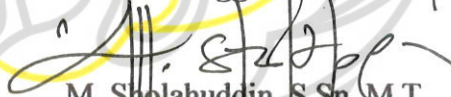
Cognate / Anggota



Drs. A. Hendro Purwoko
NIP. 19540922 198303 1 002

Ketua Program Studi Desain Interior

Ketua / Anggota



M. Sholahuddin, S.Sn, M.T
NIP. 19701019 199903 1 001

Ketua Jurusan Desain



Drs. Lasiman, M.Sn
NIP. 19570513 198803 1 001



Mengutahi
Dekan Fakultas Seni Rupa
Institut Seni Indonesia Yogyakarta,

Dr. M. Agus Burhan, M.Hum
NIP. 19600408 198601 1 001



Dedicated to

To my loving family, my lovely and friends.....

KATA PENGANTAR

Segenap puji dan syukur atas rahmat dan karunia Ida Sang Hyang Widhi Wasa, Tuhan Yang Maha Esa yang membuat segalanya menjadi mungkin hingga terselesaikannya Tugas Akhir Karya Tulis/Skripsi ini.

Penulis menyadari sebagai manusia yang tidak sempurna, tidak luput dari berbagai kekurangan. Tanpa bimbingan dan dorongan dari berbagai pihak, penulis tidak akan mampu untuk melalui berbagai masalah yang ditemui dalam pelaksanaan Tugas Akhir Karya Tulis/Skripsi. Oleh karena itu, ucapan terima kasih penulis tujukan kepada :

1. Bapak M. Sholahuddin, S.Sn, M.T ; selaku ketua Program Studi Desain Interior sekaligus dosen pembimbing TA I, yang telah dengan sabar memberikan bimbingan, masukan, arahan, nasehat, kritikan dan buku-buku yang telah dipinjamkan kepada penulis selama penyusunan tugas akhir ini.
2. Ibu Ir. Hartiningsih, M.T ; selaku dosen pembimbing TA II, yang selalu dengan ramah memberikan bimbingan, masukan, kritikan dan saran-saran yang dapat membangun penulis serta buku-buku yang telah dipinjamkan kepada penulis selama penyusunan tugas akhir ini.
3. Bapak Drs. Ant. Hendro Purwoko ; selaku *cognate* atas masukan dan kritiknya.
4. Bapak Drs. Lasiman, M.Sn ; selaku Ketua Jurusan Desain, Fakultas Seni Rupa, Institut Seni Indonesia Yogyakarta.
5. Bapak/Ibu Dosen Program Studi Desain Interior yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang banyak memberikan informasi, kritikan, saran, masukan, dan buku-buku yang telah dipinjamkan kepada penulis.
6. Semua pihak yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu yang telah memberikan informasi dan membantu hingga terselesaikannya penulisan ini.

7. Orang tua (Bapak dan Ibu), terima kasih untuk semua yang kalian berikan kepada saya.
8. Adik-adik saya dirumah dan seluruh keluarga besar di Bali, terima kasih atas bantuan dan semangatnya.
9. Nenek yang telah menumbuhkan semangat saya untuk berjuang sampai akhir dan senantiasa memberikan bimbingan moral.
10. Kekasih yang selalu menemani, menghibur, memberikan semangat dan doanya.
11. Pengelola Rusunawa Cokrodirjan ; atas kerjasama dan bantuan yang telah diberikan kepada penulis selama proses penelitian.
12. BAPPEDA Kota Yogyakarta ; atas kerjasama dan bantuan datanya sehingga dapat membantu penulis dalam menyelesaikan tugas akhir ini.
13. Dinas Kimpraswil Kota Yogyakarta ; atas kerjasama dan bantuan datanya sehingga dapat membantu penulis dalam menyelesaikan tugas akhir ini.
14. Teman-teman angkatan 2005 PSDI ISI Yogyakarta dan teman-teman kost (Bang Rora, Dimas, Novi, Aska dan Archi) yang selalu memberi *support*, semangat dan bantuannya, serta teman-teman yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, terima kasih atas semua bantuan, semangat dan informasinya.

Penulis menyadari masih banyak kekurangan dalam penulisan Karya Tulis/Skripsi ini. Oleh karena itu, kritik dan saran yang bersifat membangun sangat diharapkan untuk meningkatkan mutu pendidikan di masa mendatang. Akhir kata semoga apa yang penulis persembahkan ini dapat berguna bagi pihak yang membutuhkan dengan segala kekurangan dan kelebihan skripsi ini.

Yogyakarta, 12 Februari 2011

I Wayan Adi Putra

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	iv
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI.....	vi
DAFTAR TABEL.....	xi
DAFTAR GAMBAR.....	xiii
ABSTRAK.....	xxiii

BAB I. PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG	1
B. RUMUSAN MASALAH.....	7
C. TUJUAN PENELITIAN.....	7
D. MANFAAT PENELITIAN.....	8
E. METODE PENELITIAN.....	9
1. Metode Pendekatan.....	9
2. Populasi dan Sampel.....	10
3. Metode Pengumpulan Data.....	10
4. Metode Analisis Data.....	11

6. Prinsip Dasar Pembangunan Rumah Susun.....	18
7. Dasar Pembangunan Rumah Susun.....	19
8. Kategori Rumah Susun.....	21
C. TINJAUAN TENTANG PRASARANA DAN SARANA.....	24
D. TINJAUAN TENTANG PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA NOMOR 4 TAHUN 1988 TENTANG RUMAH SUSUN.....	26
E. TINJAUAN TENTANG PERATURAN MENTERI PEKERJAAN UMUM NOMOR : 05/PRT/M/2007 TENTANG PEDOMAN TEKNIS PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN SEDERHANA BERTINGKAT TINGGI.....	30
F. TINJAUAN TENTANG DATA LAPORAN BAPPEDA KOTA YOGYAKARTA.....	75
1. Profil Berdasarkan Lingkungan.....	76
2. Profil Berdasarkan Utilitas Bangunan.....	78
3. Profil Berdasarkan Kondisi Fasilitas.....	81
G. TINJAUAN TENTANG SISTEM PLAMBING.....	82
H. TINJAUAN TENTANG PENCEGAHAN KEBAKARAN.....	83
I. TINJAUAN TENTANG TEMPAT SAMPAH.....	85
J. ASUMSI.....	87

BAB III. KEGIATAN LAPANGAN

A. PERSIAPAN PENGUMPULAN DATA.....	88
1. Persiapan Pengumpulan Data.....	88
2. Pelaksanaan Pengumpulan Data.....	89
B. PEROLEHAN DATA.....	90
1. Gambaran Umum Wilayah Studi Rusunawa Kali Code Cokrodirjan.....	92
2. Bantaran Kali Code.....	105
3. Prasarana dan Sarana Rusunawa Cokrodirjan.....	108
a. Jaringan Air bersih.....	108

b.	Jaringan Listrik.....	112
c.	Saluran Air Hujan.....	115
d.	Saluran Air Limbah.....	118
e.	Saluran & Tempat Pembuangan Sampah.....	120
f.	Jaringan Telepon/ Alat Komunikasi.....	122
g.	Alat Transportasi.....	123
h.	Tangga Darurat Kebakaran.....	127
i.	Tempat Jemuran.....	130
j.	Alat Pemadam Kebakaran.....	131
k.	Penangkal Petir.....	133
l.	Sistem Alarm.....	134
m.	Kran Air.....	136
n.	Tempat Parkir.....	138
4.	Data Responden Rusunawa Cokrodirjan.....	139

BAB IV. ANALISIS

A.	ANALISIS JENIS PRASARANA DAN SARANA YANG ADA PADA RUSUNAWA COKRODIRJAN.....	149
B.	ANALISIS KONDISI PRASARANA DAN SARANA YANG ADA PADA RUSUNAWA COKRODIRJAN.....	200

BAB V. PENUTUP

A.	KESIMPULAN.....	220
B.	SARAN.....	231

DAFTAR PUSTAKA.....	233
----------------------------	------------

LAMPIRAN-LAMPIRAN.....	235
-------------------------------	------------

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1.	Profil Penghuni Rusun Berdasarkan Kondisi Lingkungan.....	76
Tabel 2.2.	Profil Penghuni Rusun Berdasarkan Kondisi Sanitasi.....	78
Tabel 2.3.	Profil Penghuni Rusun Berdasarkan Kelengkapan Fasilitas Bangunan.....	81
Tabel 4.1	Kondisi jaringan air bersih pada Rusunawa Cokrodirjan.....	154
Tabel 4.2.	Kondisi jaringan listrik pada Rusunawa Cokrodirjan.....	157
Tabel 4.3.	Pembuangan limbah air bekas pada Rusunawa Cokrodirjan.....	164
Tabel 4.4.	Kondisi persampahan pada Rusunawa Cokrodirjan.....	170
Tabel 4.5.	Kondisi media komunikasi pada Rusunawa Cokrodirjan.....	173
Tabel 4.6.	Analisa kondisi prasarana dan sarana yang ada di Rusunawa Cokrodirjan.....	201
Tabel 4.7.	Tanggapan responden terhadap kondisi jaringan air bersih.....	202
Tabel 4.8.	Tanggapan responden terhadap kondisi jaringan listrik.....	204
Tabel 4.9.	Tanggapan responden terhadap kondisi saluran air hujan.....	205
Tabel 4.10.	Tanggapan responden terhadap kondisi saluran air limbah.....	207
Tabel 4.11.	Tanggapan responden terhadap kondisi saluran & TPS.....	209
Tabel 4.12.	Tanggapan responden terhadap kondisi alat transportasi.....	211
Tabel 4.13.	Tanggapan responden terhadap kondisi tangga darurat kebakaran.....	213
Tabel 4.14.	Tanggapan responden terhadap kondisi alat pemadam kebakaran.....	215
Tabel 4.15.	Tanggapan responden terhadap kondisi sistem alarm.....	217
Tabel 4.16.	Tanggapan responden terhadap kondisi tempat parkir kendaraan.....	218

DAFTAR GAMBAR

Gambar 3.1.	Peta Lokasi Rusunawa di Yogyakarta.....	93
Gambar 3.2.	Peta Lokasi Rusunawa Cokrodirjan.....	94
Gambar 3.3.	Batas Sisi Utara Rusunawa Cokrodirjan.....	96
Gambar 3.4.	Batas Sisi Timur Rusunawa Cokrodirjan.....	96
Gambar 3.5.	Batas Sisi Selatan Rusunawa Cokrodirjan	97
Gambar 3.6.	Batas Sisi Barat Rusunawa Cokrodirjan.....	97
Gambar 3.7.	Rusunawa Cokrodirjan terdiri dari 2 blok bangunan.....	98
Gambar 3.8.	Blok B Rusunawa Cokrodirjan.....	98
Gambar 3.9.	Ruangan rusunawa (bagian belakang) zona dapur dan tempat jemuran.....	99
Gambar 3.10.	Ruangan rusunawa (bagian belakang) zona kamar mandi.....	99
Gambar 3.11.	Ruangan rusunawa (bagian tengah) zona tempat tidur / ruang serba guna.....	99
Gambar 3.12.	Ruangan rusunawa (bagian tengah) zona tempat tidur / ruang serba guna.....	99
Gambar 3.13.	Ruangan rusunawa (bagian belakang) zona dapur dan tempat jemuran.....	100
Gambar 3.14.	Sudut ruangan zona kamar tidur / ruang serba guna.....	100
Gambar 3.15.	Ruangan rusunawa (bagian depan) zona kamar tidur / ruang serba guna.....	101
Gambar 3.16.	View dari luar ruangan rusunawa.....	101
Gambar 3.17.	View teras ruangan rusunawa.....	101
Gambar 3.18.	Batu peresmian Rusunawa Cokrodirjan.....	102
Gambar 3.19.	Denah satu unit hunian Rusunawa Cokrodirjan.....	102
Gambar 3.20.	Tampak depan Rusunawa Cokrodirjan.....	103
Gambar 3.21.	Tampak belakang Rusunawa Cokrodirjan.....	103
Gambar 3.22.	Tampak samping & potongan Rusunawa Cokrodirjan.....	103
Gambar 3.23.	Tampak potongan Rusunawa Cokrodirjan.....	104

Gambar 3.24.	Denah lantai 1 Rusunawa Cokrodirjan.....	104
Gambar 3.25.	Denah lantai 2,3,4 Rusunawa Cokrodirjan.....	104
Gambar 3.26.	Bantaran Kali Code Yogyakarta.....	105
Gambar 3.27.	Bantaran Kali Code yang berbatasan dengan Rusunawa Cokrodirjan.....	106
Gambar 3.28.	Bantaran Kali Code yang berbatasan dengan Rusunawa Cokrodirjan.....	106
Gambar 3.29.	Kandang bebek yang terdapat di bantaran Kali Code.....	107
Gambar 3.30.	Kandang bebek yang terdapat di bantaran Kali Code.....	107
Gambar 3.31.	Meteran air & tempat pengontrolan saluran air.....	108
Gambar 3.32.	Meteran air.....	109
Gambar 3.33.	Meteran air.....	109
Gambar 3.34.	Perpipaan yg terletak dekat dg meteran air	110
Gambar 3.35.	Visual bagian dalam tempat perpipaan.....	110
Gambar 3.36.	Tempat saluran air dilantai teratas.....	111
Gambar 3.37.	Dua buah tangki air yang terdapat pada masing-masing lorong tangga rusunawa.....	111
Gambar 3.38.	Tangga untuk akses menuju tangki air.....	111
Gambar 3.39.	Meteran listrik.....	112
Gambar 3.40.	Meteran listrik yg terdapat pada kantor pengelola rusunawa.....	113
Gambar 3.41.	Meteran induk yg terdapat pada kantor pengelola rusunawa.....	113
Gambar 3.42.	Saluran kabel dari meteran listrik pada kantor pengelola.....	114
Gambar 3.43.	Saluran kabel terletak di bagian belakang gedung.....	114
Gambar 3.44.	Saluran air hujan pada atap.....	115
Gambar 3.45.	Saluran air hujan pada atap.....	116
Gambar 3.46.	Saluran air hujan yang diteruskan kedalam parit resapan.....	116
Gambar 3.47.	Saluran air hujan diteruskan kedalam parit resapan yang mengarah ke saluran utama Kali Code.....	117
Gambar 3.48.	Saluran air hujan diteruskan ke saluran utama Kali Code.....	117

Gambar 3.49.	Saluran air limbah pada daerah jemuran.....	118
Gambar 3.50.	Saluran air limbah pada daerah jemuran.....	118
Gambar 3.51.	Saluran air limbah pada kamar mandi/wc.....	119
Gambar 3.52.	Saluran air limbah yang diteruskan kedalam saluran pembuangan utama Kali Code.....	119
Gambar 3.53.	Perpipaan saluran air limbah.....	119
Gambar 3.54.	Parit resapan dan letak pipa pembuangan saluran air limbah.....	119
Gambar 3.55.	Saluran air limbah diteruskan ke saluran utama Kali Code.....	120
Gambar 3.56.	Parit resapan dan letak pipa pembuangan saluran air limbah.....	120
Gambar 3.57.	Tempat pembuangan sampah yang terdapat pada tiap lantai menuju tempat penampungan.....	121
Gambar 3.58.	Saluran pembuangan sampah menuju tempat penampungan sampah.....	121
Gambar 3.59.	TPS (terbuka).....	122
Gambar 3.60.	Ruang TPS (tertutup).....	122
Gambar 3.61.	Telepon genggam sebagai sarana komunikasi warga Rusunawa Cokrodirjan.....	123
Gambar 3.62.	Jalan setapak sebelah timur.....	124
Gambar 3.63.	Jalan setapak sebelah timur.....	124
Gambar 3.64.	Jalan setapak sebelah barat.....	124
Gambar 3.65.	Jalan setapak pada rusunawa.....	124
Gambar 3.66.	Batas eksternal Rusunawa Cokrodirjan.....	125
Gambar 3.67.	Batas eksternal Rusunawa Cokrodirjan.....	125
Gambar 3.68.	Batas internal Rusunawa Cokrodirjan Jl. Akses arah barat.....	126
Gambar 3.69.	Batas internal Rusunawa Cokrodirjan Jl. Akses arah selatan.....	126
Gambar 3.70.	Lorong tangga rusunawa.....	127

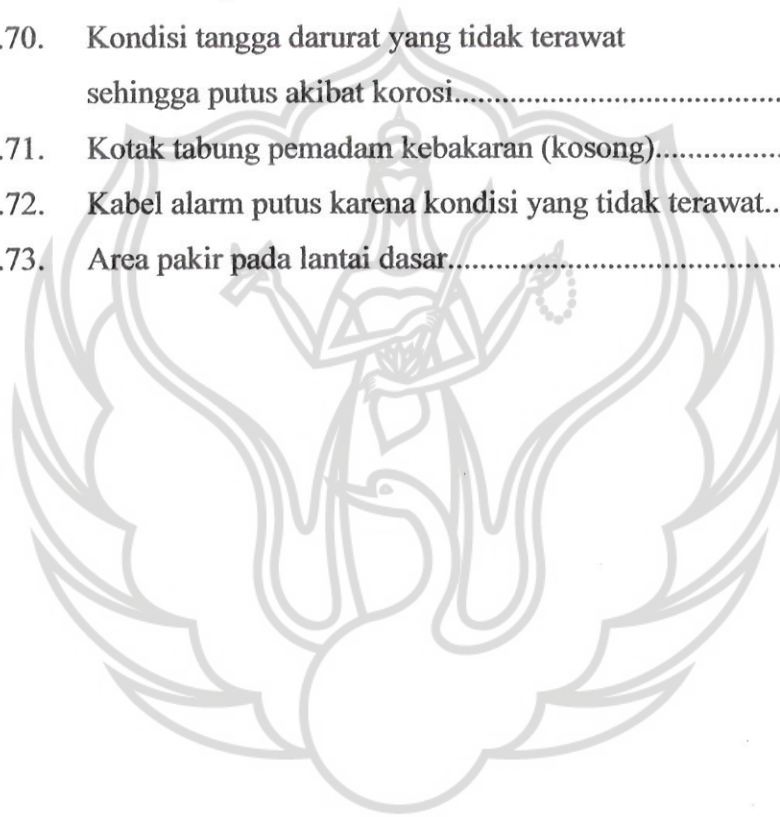
Gambar 3.71.	Tangga pada rusunawa.....	127
Gambar 3.72.	Tangga darurat pada Rusunawa Cokrodirjan.....	128
Gambar 3.73.	Tangga darurat pada sayap bangunan.....	129
Gambar 3.74.	Tangga darurat rusunawa.....	129
Gambar 3.75.	Kondisi tangga darurat yang tidak terawat.....	129
Gambar 3.76.	Zona tempat jemuran yang terletak disamping zona dapur.....	130
Gambar 3.77.	Kondisi tempat jemuran.....	131
Gambar 3.78.	Kondisi tempat jemuran penghuni.....	131
Gambar 3.79.	Alat pemadam kebakaran yang masing-masing terletak di depan tangga rusunawa.....	132
Gambar 3.80.	Kotak tempat tabung pemadam kebakaran.....	132
Gambar 3.81.	Logam penangkal petir dan kabel konduktor yang terletak di sisi bangunan.....	133
Gambar 3.82.	Delapan titik logam penangkal petir pada masing-masing bangunan.....	134
Gambar 3.83.	Kabel konduktor yang dibungkus pipa disalurkan ke tanah.....	134
Gambar 3.84.	Tombol & Sirine kebakaran yang masing-masing terletak di depan tangga Rusunawa Cokrodirjan.....	135
Gambar 3.85.	Alarm kebakaran.....	136
Gambar 3.86.	Tombol alarm.....	136
Gambar 3.87.	Kran air yang terdapat di lantai dasar.....	137
Gambar 3.88.	Kran air di tempat jemuran.....	137
Gambar 3.89.	Kran air di kamar mandi/wc.....	137
Gambar 3.90.	Lantai dasar yang dimanfaatkan sebagai tempat parkir.....	138
Gambar 3.91.	Tempat parkir yang terletak di sayap bangunan.....	138
Gambar 4.1.	Tangki air yang terdapat pada bagian plafon masing-masing lorong tangga rusunawa.....	152
Gambar 4.2.	Meteran air di masing-masing bordes tangga tiap lantai.....	152

Gambar 4.3.	Meteran air.....	152
Gambar 4.4.	Kondisi Kali Code yang dapat mempengaruhi kualitas sumber air bersih.....	155
Gambar 4.5.	Kondisi Kali Code yang keruh.....	155
Gambar 4.6.	Kotak pengontrol arus listrik yang menuju ke masing-masing ruangan Rusunawa Cokrodirjan.....	157
Gambar 4.7.	Meteran listrik yg terdapat pada kantor pengelola rusunawa.....	158
Gambar 4.8.	Saluran kabel dari meteran listrik pada kantor pengelola.....	158
Gambar 4.9.	Saluran kabel terletak di bagian belakang gedung.....	158
Gambar 4.10.	Jaringan perpipaan memberikan visual yang kurang menarik.....	161
Gambar 4.11.	Saluran air hujan diteruskan ke saluran utama Kali Code.....	161
Gambar 4.12.	Saluran air hujan yang diteruskan kedalam parit resapan.....	162
Gambar 4.13.	Saluran air hujan diteruskan kedalam parit resapan yang mengarah ke saluran utama Kali Code.....	162
Gambar 4.14.	WC Keluarga Bapak Santoso yang pernah mengalami kebocoran.....	165
Gambar 4.15.	Saluran air limbah daerah jemuran.....	166
Gambar 4.16.	Saluran air limbah kamar mandi/wc.....	166
Gambar 4.17.	Saluran air limbah yang diteruskan kedalam parit resapan	166
Gambar 4.18.	Saluran air limbah diteruskan ke saluran utama Kali Code.....	167
Gambar 4.19.	Pipa saluran pembuangan air limbah memberikan visual yang kurang menarik.....	167
Gambar 4.20.	Ruang TPS (terbuka).....	169
Gambar 4.21.	Ruang TPS (tertutup).....	169
Gambar 4.22.	Tempat saluran pembuangan sampah yang terdapat pada tiap lantai menuju tempat penampungan.....	169

Gambar 4.23.	Pintu tempat pembuangan sampah yang sering terbuka.....	171
Gambar 4.24.	Telepon genggam sebagai sarana komunikasi warga rusunawa Cokrodirjan.....	173
Gambar 4.25.	Batas internal Rusunawa Cokrodirjan Jl. Akses arah selatan.....	176
Gambar 4.26.	Jalan setapak sebelah barat.....	177
Gambar 4.27.	Jalan setapak sebelah timur.....	177
Gambar 4.28.	Akses horizontal berupa selasar pada bangunan.....	177
Gambar 4.29.	Lorong tangga pada rusunawa.....	178
Gambar 4.30.	Tangga pada rusunawa.....	178
Gambar 4.31.	Empat lorong tangga yang terdapat pada Rusunawa Cokrodirjan.....	178
Gambar 4.32.	Tangga darurat pada Rusunawa Cokrodirjan.....	181
Gambar 4.33.	Tangga darurat pada Rusunawa Cokrodirjan.....	181
Gambar 4.34.	Kondisi salah satu tangga darurat putus akibat korosi karena kondisi yang tidak terawat	182
Gambar 4.35.	Akses pada area tangga darurat tertutup oleh jemuran dan rak-rak perabot penghuni.....	182
Gambar 4.36.	Area servis sebagai tempat jemuran pada Rusunawa Cokrodirjan.....	184
Gambar 4.37.	Jemuran penghuni yang membuat citra kumuh Rusunawa Cokrodirjan.....	185
Gambar 4.38.	Jemuran pakaian penghuni.....	186
Gambar 4.39.	Jemuran pakaian penghuni didepan ruangan (selasar).....	186
Gambar 4.40.	Tempat jemuran yang tidak mampu mengakomodasi kebutuhan akan aktifitas menjemur pakaian dan perabot.....	186
Gambar 4.41.	Alat pemadam kebakaran yang masing-masing terletak di depan tangga rusunawa.....	188
Gambar 4.42.	Kotak tempat tabung pemadam kebakaran.....	188
Gambar 4.43.	Tabung pemadam kebakaran yang diletakkan para ruang pengelola Rusunawa.....	189

Gambar 4.44.	Logam penangkal petir dan kabel konduktor yang terletak di sisi bangunan.....	191
Gambar 4.45.	Delapan titik logam penangkal petir pada masing-masing bangunan.....	191
Gambar 4.46.	Kabel konduktor yang dibungkus pipa disalurkan ke tanah.....	191
Gambar 4.47.	Tombol alarm kebakaran yang terletak di kantor pengelola Rusunawa Cokrodirjan.....	193
Gambar 4.48.	Tombol & Sirine kebakaran yang masing-masing terletak di depan tangga rusunawa Cokrodirjan.....	194
Gambar 4.49.	Kabel alarm putus karena kondisi yang tidak terawat.....	194
Gambar 4.50.	Posisi keran air pada ruangan Rusunawa Cokrodirjan.....	196
Gambar 4.51.	Kran air yang terdapat di lantai dasar.....	197
Gambar 4.52.	Kran air di tempat jemuran.....	197
Gambar 4.53.	Kran air di kamar mandi/wc.....	197
Gambar 4.54.	Tempat parkir yang terletak di sayap bangunan.....	199
Gambar 4.55.	Tempat parkir yang terletak di sayap bangunan.....	199
Gambar 4.56.	Kondisi tempat parkir yang kurang aman pada Rusunawa Cokrodirjan.....	199
Gambar 4.57.	Meteran air.....	201
Gambar 4.58.	Tangki air.....	201
Gambar 4.59.	Perpipaan jaringan air bersih menggunakan pipa PVC.....	202
Gambar 4.60.	Kotak pembagi arus listrik dan meteran listrik.....	204
Gambar 4.61.	Saluran air hujan dialirkan melalui parit resapan dan disalurkan ke Kali Code.....	206
Gambar 4.62.	Saluran air limbah menggunakan pipa PVC.....	207
Gambar 4.63.	Limbah air bekas disalurkan ke saluran utama Kali Code.....	208
Gambar 4.64.	WC Keluarga Bapak Santoso yang pernah mengalami Kebocoran.....	208

Gambar 4.65.	TPS (tempat penampungan sampah).....	209
Gambar 4.66	Saluran pembuangan sampah.....	209
Gambar 4.67.	Saluran sampah yang tidak memiliki lubang sirkulasi udara yang dapat mengeluarkan bau busuk.....	210
Gambar 4.68.	Dua buah lorong tangga pada masing-masing bangunan Rusunawa Cokrodirjan sebagai transportasi vertikal.....	212
Gambar 4.69.	Selasar untuk transportasi/sirkulasi horizontal dalam bangunan.....	212
Gambar 4.70.	Kondisi tangga darurat yang tidak terawat sehingga putus akibat korosi.....	214
Gambar 4.71.	Kotak tabung pemadam kebakaran (kosong).....	215
Gambar 4.72.	Kabel alarm putus karena kondisi yang tidak terawat.....	216
Gambar 4.73.	Area pakir pada lantai dasar.....	218



ABSTRAK

Yogyakarta merupakan propinsi yang kaya akan predikat, diantaranya sebagai kota pelajar dan kota pariwisata. Dengan banyaknya potensi-potensi yang dimiliki oleh Yogyakarta ternyata mampu meningkatkan kepadatan jumlah penduduk di wilayah ini, baik menetap maupun untuk tinggal sementara. Usaha pemerintah untuk mengatasi masalah penyediaan rumah bagi mereka yang tinggal di daerah perkotaan yang berpenduduk padat dan tanah yang sangat terbatas adalah dengan membangun perumahan yang lebih dari satu lantai atau rumah susun. Dalam pembangunan rumah susun terdapat standar dan ketentuan yang harus diikuti agar lingkungan perumahan menjadi lebih baik. Prasarana dan sarana merupakan salah satu hal yang harus disediakan pada suatu lingkungan perumahan. Perhatian yang lebih ditekankan pada aspek ekonomi, menyebabkan seolah-olah dalam proses perancangan, kebutuhan dan keinginan calon penghuni akan prasarana dan sarana menjadi terabaikan. Selama 5 tahun berdirinya Rusunawa Cokrodirjan ini, penulis menganggap perlu adanya evaluasi terhadap pembangunan prasarana dan sarana rusunawa yang telah terbangun. Hal inilah yang menjadi latar belakang dalam penelitian ini.

Rumusan masalah dalam penelitian ini yaitu : apa sajakah prasarana dan sarana yang terdapat pada Rusunawa Cokrodirjan Yogyakarta dan bagaimanakah kondisi Prasarana dan Sarana yang ada pada Rusunawa Cokrodirjan Yogyakarta yang meliputi, : jaringan air bersih, jaringan listrik, saluran air hujan, saluran air limbah, saluran dan/atau tempat pembuangan sampah, alat transportasi, tangga

darurat kebakaran, alat pemadam kebakaran, sistem alarm dan tempat parkir kendaraan? Dalam penelitian ini menggunakan metode penelitian kualitatif menggunakan metode pendekatan deskriptif dengan pemilihan sampel menggunakan teknik *puspose sampling* serta memakai metode analisis dengan cara kualitatif .

Hasil yang diperoleh secara keseluruhan pada penelitian ini bahwa pada Rusunawa Cokrodirjan prasarana dan sarana yang ada disana adalah jaringan air bersih, jaringan listrik, saluran air hujan, saluran air limbah, saluran & tempat pembuangan sampah, jaringan telepon/alat komunikasi, alat transportasi (tangga, jalan setapak, jalan kendaraan), tangga darurat, tempat jemuran, alat pemadam kebakaran, penangkal petir, sistem alarm, kran air dan tempat parkir kendaraan. Kondisi prasarana dan sarana Rusunawa Cokrodirjan masih dapat dimanfaatkan untuk menunjang kegiatan para penghuni kedepannya walaupun disisi lain ada beberapa sarana yang perlu perawatan sehingga fungsi yang dimiliki oleh prasarana dan sarana yang terdapat pada Rusunawa Cokrodirjan dapat berjalan dengan lancar untuk mendukung aktifitas para penghuni sehari-harinya. Sesuai dengan Peraturan Pemerintah dan landasan teori yang ada menyebutkan bahwa keberadaan prasarana dan sarana Rusunawa Cokrodirjan masih belum memenuhi standar kelengkapan prasarana dan sarana rumah susun.

BAB I

PENDAHULUAN



A. Latar Belakang

Yogyakarta yang merupakan ibu kota DIY berada di bagian tengah Pulau Jawa, termasuk zona tengah bagian selatan dari formasi geologi Jawa Tengah dan Jawa Timur. Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta berbatasan dengan beberapa Kabupaten yang berada di wilayah Propinsi Jawa Tengah. Sebelah utara berbatasan dengan Kabupaten Magelang, sebelah timur berbatasan dengan Kabupaten Klaten dan Kabupaten Wonogiri, sebelah selatan berbatasan dengan Samudera Hindia dan sedangkan disebelah barat berbatasan dengan Kabupaten Purworejo. Yogyakarta merupakan propinsi yang kaya akan predikat, diantaranya sebagai kota pelajar dan kota pariwisata. Berbagai jenis objek wisata terdapat di Yogyakarta, seperti objek wisata pantai, wisata sejarah, wisata budaya, wisata alam, wisata pendidikan dan wisata kuliner. Dengan banyaknya potensi-potensi yang dimiliki oleh Yogyakarta ternyata mampu meningkatkan kepadatan jumlah penduduk di wilayah ini, baik menetap maupun untuk tinggal sementara.

Pertumbuhan penduduk dan arus urbanisasi yang kian meningkat di Yogyakarta menimbulkan banyak permasalahan bagi pemerintah. Permasalahan utamanya adalah kebutuhan akan tempat tinggal/rumah terutama bagi masyarakat menengah ke bawah. Penyediaan pemukiman di kota-kota besar ditambah dengan harga tanah yang tinggi menyebabkan harga rumah pun menjadi mahal dan sulit

dijangkau oleh masyarakat bawah yang berekonomi lemah. Masyarakat bawah yang terdesak akan pemenuhan kebutuhan tempat tinggal ini banyak yang mencari rumah sesuai dengan kemampuan mereka, sehingga mereka mendapatkannya di daerah kumuh dan padat atau di bantaran-bantaran sungai yang sebenarnya secara kualitas tidak layak huni. Fenomena ini hampir terjadi disetiap kota-kota besar di tanah air termasuk di wilayah Yogyakarta. Yogyakarta sebagai salah satu daerah tujuan wisata di Indonesia tidak luput juga dari sindrom daerah kumuh tersebut.

Housing as a verb memiliki arti bahwa rumah tidak hanya dapat dilihat sebagai bentuk fisik bangunan menurut standar tertentu, tetapi merupakan proses interaksi antara rumah yang dapat dilihat dari fungsinya sebagai tempat tinggal, bersosialisasi, bekerja, dan berprestasi. Hal tersebut disampaikan John. F Turner dalam buku *Housing by People*. Dalam Paradigma Turner tersebut ditunjukkan bahwa rumah tidak hanya dilihat dari segi arsitektural / bangunan saja melainkan lebih ke suatu proses dari kehidupan yang selalu bertumbuh sesuai dengan kebutuhan dan keinginan si penghuni. Rumah mencerminkan gaya hidup dan karakter si penghuni.

Rumah merupakan dambaan keluarga, artinya setiap keluarga selalu mengharapkan dapat memiliki rumah, walau dalam kenyataannya tidak semuanya terpenuhi. Rumah sebagai tempat tinggal diharapkan dapat memberikan ketenangan serta kebahagiaan lahir batin pada penghuninya, dimana hal ini dapat dipengaruhi oleh arsitektur dan desain interiornya. Bagi warga dengan tingkat sosial ekonomi rendah, tidak sedikit yang bernasib kurang beruntung dan akhirnya

hanya dapat mendiami rumah di daerah pinggiran maupun di daerah kumuh pusat kota.

Usaha pemerintah untuk mengatasi masalah penyediaan rumah bagi mereka yang tinggal di daerah perkotaan yang berpenduduk padat dan tanah yang sangat terbatas adalah dengan membangun perumahan yang lebih dari satu lantai atau rumah susun (UU RI No. 16 Tahun 1985). Pembangunan Rumah Susun adalah salah satu alternatif jawaban atas tuntutan permasalahan kota besar dengan kepadatan penduduk yang relatif besar, pertumbuhan ekonomi yang cepat serta intensitas pembangunan yang tinggi.

Pembangunan rumah susun biasanya banyak diadakan di daerah-daerah kumuh berpenduduk padat di pusat kota, sebagai pengganti hunian kumuh menjadi hunian yang lebih baik, sehat, teratur, dan nyaman. Di Yogyakarta, rumah susun sederhana yang disewakan (Rusunawa) ini merupakan solusi untuk menata pemukiman yang padat dan tidak teratur yang banyak terdapat di tengah kota tersebut. Di antara rusunawa yang sudah dibangun adalah Rusunawa Cokrodirjan Yogyakarta.

Rusunawa Cokrodirjan merupakan Rumah Susun Sederhana Sewa yang terletak di pinggir Kali Code, Kecamatan Danurejan Yogyakarta yang terletak di pusat kota Yogyakarta, dekat dengan pusat keramaian yaitu Malioboro. Daerah sekitar Kali Code tersebut termasuk daerah kumuh padat penduduk yang sebagian besar warganya memiliki ekonomi bawah. Rusunawa Cokrodirjan Yogyakarta terletak menghadap Kali Code yang kotor bahkan terlihat kumuh dengan fasilitas

yang tidak terawat. Rumah susun tersebut rata-rata hanya berukuran 3.5 m x 6.0 m (22,25 m²) dengan jumlah penghuni rata-rata 4 orang.

Menurut Ir Lucida dan Ir Setyo Dharmojo MT, pada koran Kedaulatan Rakyat tanggal 20/02/2009, secara umum dengan mengacu pada UU No 4/1992 tentang Perumahan dan Permukiman, Pasal 27 ayat 2 menyatakan bahwa ; kegiatan yang dilakukan dalam rangka peningkatan kualitas permukiman meliputi upaya melalui perbaikan atau pemugaran, peremajaan serta pengelolaan dan pemeliharaan yang berkelanjutan. Peremajaan itu sendiri diartikan sebagai upaya untuk meningkatkan kualitas melalui kegiatan perombakan dengan perubahan yang mendasar dan penataan yang menyeluruh terhadap kawasan hunian yang tidak layak tersebut. Kriteria lokasi yang ditangani dengan peremajaan lingkungan adalah : a. Kota kota di kawasan andalan; b. Kota-kota yang berfungsi strategis (ibukota propinsi atau kabupaten atau mempunyai fungsi khusus); c. Kota-kota yang sedang melaksanakan program kali bersih, penataan daerah banjir; d. Kota-kota dengan angka lingkungan permukiman kumuhnya sangat tinggi; e. Diprioritaskan bagi kota-kota pusat pengembangan wilayah atau pusat pengembangan lokal; f. Diprioritaskan pada desa yang berada pada pusat-pusat kegiatan strategis, seperti desa nelayan dengan intensitas kegiatan relatif tinggi, pusat permukiman pada kawasan andalan, pusat permukiman pada daerah perbatasan. Cakupan luasan rata-rata untuk penanganan peremajaan yaitu seluas 50 Ha untuk kota metro dan kota besar, 25 ha untuk kota sedang, dan 10 Ha untuk kota kecil atau kawasan permukiman kumuh perdesaan yang berfungsi strategis.

Untuk kasus peremajaan lingkungan di kawasan sekitar Rusunawa kota Yogyakarta baik Rusunawa Cokrodirjan, Asrama Buruh atau Rusunawa Tegal Panggung mempunyai kesamaan dan permasalahan yang sama yaitu: a. Akses atau jalan masuk utama ke Rusunawa belum cukup untuk kendaraan roda 4; b. Perlunya pengamanan lingkungan dari bahaya kebakaran; c. Sarana prasarana lingkungan yang mendukung seperti jalan lingkungan, jalan setapak, saluran air hujan, talud jika dibutuhkan; d. Penanganan limbah, bisa berupa treatment IPAL atau treatment komunal untuk masyarakat sepanjang sungai. Hal yang perlu dipahami lagi dalam penanganan lingkungan permukiman khususnya diwilayah Yogyakarta ditangani secara terpadu antara pemerintah Propinsi DIY dan Kota Yogyakarta.

Dalam pembangunan rumah susun terdapat standar dan ketentuan yang harus diikuti agar lingkungan perumahan menjadi lebih baik. Prasarana dan sarana merupakan salah satu hal yang harus disediakan pada suatu lingkungan perumahan dan harus memenuhi standar dan peraturan untuk membuat kehidupan masyarakat Rusunawa Cokrodirjan menjadi lebih baik. Sebagai tempat bernaung dan berlindung rumah susun yang dilengkapi prasarana dan sarana yang memadai akan sangat berpengaruh terhadap kenyamanan para penghuni Rusunawa Cokrodirjan yang dapat berpengaruh terhadap aktifitas dan kebutuhan penghuni.

Secara ideal lingkungan alam merupakan pendukung dasar dari semua sistem yang ada. Peran prasarana dan sarana sebagai mediator antara sistem ekonomi dan sosial dalam tatanan kehidupan manusia dengan lingkungan alam

menjadi sangat penting. Prasarana dan sarana yang kurang (bahkan tidak) berfungsi akan memberikan dampak yang besar bagi kehidupan manusia. Sebaliknya, prasarana dan sarana yang terlalu berlebihan untuk kepentingan manusia tanpa memperhitungkan kapasitas daya dukung lingkungan akan merusak alam yang pada hakekatnya akan merugikan manusia termasuk makhluk hidup yang lainnya. Berfungsi sebagai suatu sistem pendukung sistem sosial dan ekonomi, maka prasarana dan sarana perlu dipahami dan dimengerti secara jelas terutama bagi penentu kebijakan. Perhatian yang lebih ditekankan pada aspek ekonomi, menyebabkan seolah-olah dalam proses perancangan, kebutuhan dan keinginan calon penghuni akan prasarana dan sarana menjadi terabaikan. Kesulitan dalam penyediaan prasarana dan sarana sudah mulai berlangsung sejak lama. Persoalan-persoalan yang antara lain meliputi : keterbatasan dana dari pemerintah, peningkatan penduduk yang terus berkembang terutama di kota-kota besar, krisis ekonomi di era otonomi, euforia otonomi yang cenderung *kebablasan* dari kabupaten/kota menjadi beberapa penyebab perkembangan prasarana dan sarana kalah cepat dibandingkan dengan dinamika pertumbuhan yang ada. Oleh karena itu, kemudahan dan keserasian hubungan dalam kegiatan sehari-hari bagi penghuni Rumah Susun Sewa (Rusunawa) Cokrodirjan Yogyakarta yang semestinya didukung akan keberadaan prasarana dan sarana yang memadai hanya menjadi angan-angan belaka dan kepuasan dalam kehidupan sehari-hari yang berkualitas pun terabaikan. Selama 5 (lima) tahun berdirinya Rusunawa Cokrodirjan ini, penulis menganggap perlu adanya evaluasi terhadap pembangunan prasarana dan sarana pada Rusunawa Cokrodirjan yang telah

terbangun. Evaluasi ini merupakan bagian dari upaya *monitoring* terhadap program-program yang sudah berjalan. Evaluasi merupakan alat manajemen pasca proyek untuk menilai kinerja proyek yang dilaksanakan, dampak atau hasil yang diperoleh dari adanya proyek tersebut, serta informasi yang terkait untuk optimalisasi kegiatan proyek serupa berikutnya.

B. Rumusan Masalah

Penelitian ini akan dilaksanakan pada Rusunawa Kali Code di Cokrodirjan Yogyakarta, yang dibatasi dalam hal prasarana dan sarana pada rumah susun tersebut. Permasalahan yang akan diangkat dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Apa sajakah Prasarana dan Sarana yang terdapat pada Rusunawa Cokrodirjan Yogyakarta?
2. Bagaimanakah kondisi Prasarana dan Sarana yang ada pada Rusunawa Cokrodirjan Yogyakarta yang meliputi : jaringan air bersih, jaringan listrik, saluran air hujan, saluran air limbah, saluran dan/atau tempat pembuangan sampah, alat transportasi, tangga darurat kebakaran, alat pemadam kebakaran, sistem alarm dan tempat parkir kendaraan?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan perumusan masalah yang diangkat, penelitian ini bertujuan untuk :

1. Mengetahui Prasarana dan Sarana apa sajakah yang terdapat pada Rusunawa Cokrodirjan Yogyakarta.
2. Mengetahui bagaimanakah kondisi Prasarana dan Sarana yang ada pada Rusunawa Cokrodirjan Yogyakarta menurut standar yang telah ditetapkan sesuai dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun, Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 05/PRT/M/2007 Tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Susun Sederhana Bertingkat Tinggi, dan landasan teori tentang prasarana dan sarana yang meliputi : jaringan air bersih, jaringan listrik, saluran air hujan, saluran air limbah, saluran dan/atau tempat pembuangan sampah, alat transportasi, tangga darurat kebakaran, alat pemadam kebakaran, sistem alarm dan tempat parkir kendaraan.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat bagi Institusi
 - a. Penelitian merupakan salah satu kegiatan Tri Dharma Perguruan Tinggi yang terdiri dari kegiatan Pendidikan, Penelitian dan Pengabdian kepada Masyarakat.
 - b. Hasil penelitian berupa pengungkapan kualitas prasarana dan sarana pada sebuah rusun yang dapat berpengaruh terhadap kualitas hidup dari penghuninya, yang dapat diungkap dengan kegiatan penelitian ini, sehingga bagi masyarakat akademik untuk terus membudayakan

penelitian sebagai salah satu cara masyarakat akademik untuk mengungkap suatu permasalahan dalam bidang pendidikan.

2. Manfaat bagi penulis

- a. Memperluas cakrawala pengetahuan mahasiswa tentang pentingnya kualitas prasarana dan sarana pada sebuah rusun yang dapat berpengaruh terhadap kualitas hidup dari penghuniya.
- b. Menambah wawasan mahasiswa tentang standarisasi dari prasarana dan sarana yang semestinya terdapat dalam sebuah rusun.

3. Manfaat bagi Objek Penelitian

- a. Hasil penelitian dapat dimanfaatkan untuk mengukur kualitas prasarana dan sarana pada Rusun Cokrodirjan yang dapat berpengaruh terhadap kualitas hidup dari penghuninya.
- b. Hasil penelitian dapat digunakan sebagai dasar memperbaiki kualitas prasarana dan sarana pada Rusun Cokrodirjan.

E. Metode Penelitian

1. Metode Pendekatan

Penelitian ini menggunakan pendekatan deskriptif yang dimaksudkan untuk mengumpulkan informasi mengenai suatu variabel atau tema, gejala atau keadaan yang ada yaitu keadaan atau gejala menurut apa adanya pada saat penelitian dilakukan. (Arikunto, 1993 ; 309). Data yang terkumpul disusun secara sistematis untuk menggambarkan secara lengkap dan jelas mengenai

kondisi prasarana dan sarana yang terdapat pada Rumah Susun Sewa (Rusunawa) Cokrodirjan Yogyakarta yang dapat berpengaruh terhadap kualitas penghuninya.

2. Populasi Dan Sampel

Metode pengambilan sampel yang digunakan dalam penelitian ini adalah teknik *purposive sampling* atau sampel bertujuan, dimana tingkat representatif sampel merupakan lebih didasarkan pada sumber data yang benar-benar mampu mengungkapkan dan menjawab masalah penelitian. (Arikunto, 1983 : 98)

Sampel dalam penelitian ini adalah prasarana dan sarana pada Rusun Sewa Cokrodirjan yang berpengaruh terhadap kualitas penghuni Rusun Sewa Cokrodirjan dan kualitas dari prasarana dan sarana tersebut ditinjau dari standar yang ada.

3. Metode Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data pada penelitian ini dapat diperoleh dengan cara:

a. Wawancara

Merupakan kegiatan tanya jawab antara peneliti dan informan dengan tujuan untuk melengkapi data penting yang tidak terlihat pada saat pengamatan. Wawancara ini dilakukan untuk memperoleh data tentang tanggapan dari penghuni rusun yang berkaitan dengan kegiatannya sehari-hari.

b. Observasi

Dengan cara mengamati langsung obyek penelitian. Obyek yang diamati adalah Prasarana dan Sarana Rusun Sewa Cokrodirjan Yogyakarta.

c. Dokumentasi

Pengumpulan data dengan menggunakan alat rekam berupa kamera digital dan pencatatan manual ataupun gambaran manual dengan alat tulis ataupun alat gambar.

d. Studi pustaka

Cara ini dilakukan dengan mempelajari catatan-catatan tertulis yang berkaitan dengan obyek penelitian, baik dalam mendukung pengumpulan data maupun pembahasan fakta.

4. Metode Analisis Data

Metode analisis kualitatif dilakukan setelah data-data penelitian terkumpul dengan tujuan untuk menganalisis data-data kualitatif dianalisis dengan metode kualitatif. Setelah data terkumpul ini, maka proses analisis data dimulai dengan menelaah seluruh data yang ada dari berbagai sumber, yaitu dari hasil pengamatan di lapangan, arsip, dokumen, foto, hasil wawancara dan sebagainya dengan cara menyempitkan dan membatasi penemuan-penemuan hingga menjadi suatu data yang teratur, serta tersusun dan lebih berarti, kemudian hasil dari data-data tersebut diinterpretasikan oleh peneliti sesuai dengan perumusan masalah.