



DAFTAR ISI

| | |
|--|----------|
| HALAMAN JUDUL | i |
| HALAMAN PENGESAHAN | ii |
| HALAMAN PERNYATAAN | iii |
| HALAMAN PERSEMBAHAN | iv |
| KATA PENGANTAR | v |
| INTISARI | viii |
| ABSTRACT..... | ix |
| DAFTAR ISI..... | x |
| DAFTAR TABEL..... | xiii |
| DAFTAR GAMBAR | xiv |
| BAB I PENDAHULUAN..... | 1 |
| 1.1 Latar Belakang..... | 1 |
| 1.2 Identifikasi Permasalahan..... | 3 |
| 1.3 Tujuan Perencanaan..... | 3 |
| 1.4 Ruang Lingkup Perencanaan | 4 |
| 1.4.1 Lokasi Perencanaan | 4 |
| 1.4.2 Fokus Perencanaan | 5 |
| 1.4.3 Waktu Perencanaan | 5 |
| 1.4.4 Calon Penghuni | 5 |
| 1.5 Perencanaan Terkait | 6 |
| BAB II TINJAUAN PUSTAKA | 8 |
| 2.1 Rumah dan Perumahan | 8 |
| 2.1.1 Definisi | 8 |
| 2.1.2 Rumah Layak Huni | 8 |
| 2.1.3 Permasalahan Perumahan | 10 |
| 2.1.4 Kawasan Permukiman Kumuh | 10 |
| 2.2 Rumah Susun | 11 |
| 2.2.1 Definisi Rumah Susun | 11 |
| 2.2.2 Tujuan Rumah Susun..... | 11 |
| 2.2.3 Sasaran Penghuni Rumah Susun..... | 12 |
| 2.2.4 Jenis-Jenis Rumah Susun..... | 12 |
| 2.3 Kriteria Perencanaan Rumah Susun | 16 |
| 2.3.1 Kriteria Umum..... | 17 |
| 2.3.2 Kriteria Khusus | 17 |
| 2.3.3 Kriteria Pemilihan Lokasi Rumah Susun | 19 |
| 2.3.3.1 Topografi | 19 |
| 2.3.3.2 Lahan | 20 |
| 2.3.3.3 Aksesibilitas | 20 |
| 2.3.3.4 Kepadatan dan Intensitas Bangunan..... | 21 |
| 2.4 Rumah Susun Sebagai Strategi Penataan Permukiman Kumuh | 21 |
| 2.5 Konsep <i>Affordable Housing</i> | 22 |
| 2.5.1 Definisi..... | 22 |
| 2.5.2 Manfaat Konsep <i>Affordable Housing</i> | 23 |
| 2.5.3 <i>Affordable Housing Demand</i> | 24 |
| 2.5.4 <i>Affordable Housing Supply</i> | 26 |



| | |
|--|-----------|
| 2.5.4.1 Perhitungan Biaya Rusunawa..... | 27 |
| 2.6 Konsep <i>Ability to Rent</i> | 30 |
| 2.7 Kawasan Permukiman di Perkotaan | 30 |
| 2.7.1 Kepadatan Penduduk | 30 |
| 2.7.2 Kawasan Tepi Air Sungai | 32 |
| 2.7.2.1 Definisi | 32 |
| 2.7.2.2 Kebijakan Terkait Kawasan Tepi Air Sungai..... | 32 |
| 2.7.3 Tata Guna Lahan..... | 34 |
| 2.7.3.1 Definisi | 34 |
| 2.7.3.2 Keterbatasan Lahan dan Kaitannya dengan Rumah Susun..... | 35 |
| 2.8 Kerangka Konseptual..... | 35 |
| BAB III METODE PERENCANAAN | 37 |
| 3.1 Unit Amatan dan Unit Analisis..... | 37 |
| 3.1.1 Unit Amatan..... | 37 |
| 3.1.2 Unit Analisis | 37 |
| 3.2 Metoda Pengumpulan Data..... | 38 |
| 3.2.1 Metoda Observasi | 38 |
| 3.2.2 Metoda Kuesioner..... | 39 |
| 3.2.3 Pengumpulan Data Sekunder | 39 |
| 3.2.4 Kebutuhan Data Perencanaan | 39 |
| 3.3 Metoda Analisis Data..... | 41 |
| 3.3.1 Biaya Investasi | 41 |
| 3.3.2 Biaya Operasional..... | 42 |
| 3.3.3 Biaya Perawatan | 43 |
| 3.3.4 Biaya Pemeliharaan | 43 |
| 3.4 Tahapan Perencanaan | 43 |
| 3.5 Populasi dan Sampel..... | 44 |
| BAB IV DESKRIPSI WILAYAH PERENCANAAN | 46 |
| 4.1 Deskripsi Wilayah Kota Yogyakarta | 46 |
| 4.2 Gambaran Umum Kawasan Perencanaan..... | 47 |
| 4.2.1 Deskripsi dan Batas Kawasan Perencanaan..... | 47 |
| 4.2.2 Guna Lahan..... | 48 |
| 4.2.3 Topografi | 51 |
| 4.2.4 Ruang Terbuka..... | 52 |
| 4.2.5 Kondisi Fisik Perumahan..... | 53 |
| 4.2.6 Angka Kemiskinan Masyarakat..... | 57 |
| 4.2.7 Kondisi Perekonomian..... | 58 |
| 4.3 Pembangunan Rusunawa sebagai Solusi Permasalahan | 59 |
| 4.3.1 Rumah Susun Eksisting di sekitar Kawasan Perencanaan..... | 59 |
| BAB V ANALISIS..... | 62 |
| 5.1 Analisis Pemilihan Lokasi | 62 |
| 5.2 Analisis Sosial Ekonomi Responden | 63 |
| 5.3 Analisis Atribut Rumah | 65 |
| 5.4 Identifikasi Masalah Kawasan Perencanaan..... | 68 |



| | |
|---|-----------|
| 5.4.1 Lahan Semakin Sempit | 68 |
| 5.4.2 Hunian dan Kondisi Lingkungan yang Tidak Sehat | 69 |
| 5.4.3 Ancaman Bencana Banjir | 70 |
| 5.4.4 Sirkulasi Jalan Buruk..... | 72 |
| 5.5 Analisis Pemilihan Bangunan dan Lokasi Pembangunan..... | 73 |
| 5.5.1 Pemilihan Bangunan yang akan di Relokasi | 73 |
| 5.5.2 Pemilihan Lokasi Pembangunan dengan Teknik <i>Overlay</i> dan Skoring | 75 |
| 5.6 Analisis Rumah Susun dengan Status Kepemilikan Sewa | 80 |
| 5.7 Analisis <i>Demand</i> | 80 |
| 5.8 Analisis <i>Supply</i> | 81 |
| 5.8.1 Perhitungan Biaya Sewa Rumah Susun Sederhana | 82 |
| 5.8.1.1 Biaya Investasi | 82 |
| 5.8.1.2 Biaya Operasional | 85 |
| 5.8.1.3 Biaya Perawatan | 85 |
| 5.8.1.4 Biaya Pemeliharaan | 86 |
| 5.8.2 Asumsi Biaya Perawatan dan Pemeliharaan Dihilangkan | 87 |
| 5.8.3 Asumsi Penurunan Kualitas pada Bahan Bangunan | 90 |
| 5.8.3.1 Asumsi Penutup Lantai Menggunakan Ubin..... | 90 |
| 5.8.3.2 Asumsi Penutup Lantai Menggunakan Ubin Tanpa Pengecatan Plester dan Pasangan Kusen Jendela Menggunakan Kayu | 91 |
| BAB VI KONSEP DAN ATURAN PERENCANAAN..... | 94 |
| 6.1 Konsep Perencanaan | 94 |
| 6.1.1 Konsep Keterjangkauan Menyewa | 95 |
| 6.1.2 Konsep <i>Ability to Rent</i> | 95 |
| 6.2 Konsep Pembangunan Rusunawa | 96 |
| 6.2.1 Ketentuan dan Aturan Terkait | 96 |
| 6.2.2 Jenis Rusunawa yang Dikembangkan | 98 |
| BAB VII RENCANA | 99 |
| 7.1 Mekanisme Pembangunan Rusunawa | 99 |
| 7.1.1 Tahapan Pembangunan Rusunawa | 99 |
| 7.1.2 Ukuran Ruang Rusunawa..... | 103 |
| 7.2 Rencana Pengembangan Kawasan..... | 108 |
| 7.3 Fasilitas Pendukung Rusunawa | 112 |
| 7.3.1 Lahan Parkir Penghuni maupun Pengunjung..... | 112 |
| 7.3.2 Taman Resapan..... | 113 |
| 7.3.3 Pengembangan <i>Foodcourt</i> Tepi Sungai..... | 115 |
| 7.3.4 Penghijauan Tepi Sungai | 118 |
| 7.3.5 Rencana Jalur Evakuasi Bencana | 120 |
| Daftar Pustaka..... | 122 |
| Lampiran 1: Lembar Kuesioner | 125 |
| Lampiran 2: Rekapitulasi Biaya Struktur | 128 |
| Lampiran 3: Rekapitulasi Biaya Arsitektur | 137 |



DAFTAR TABEL

| | | |
|------------|---|----|
| Tabel 1.1 | Waktu Pembangunan Rumah Susun | 5 |
| Tabel 2.1 | Kesesuaian Penggunaan Lahan berdasarkan Kemiringan Lereng | 20 |
| Tabel 2.2 | Kepadatan Bangunan Lingkungan Rusunawa | 21 |
| Tabel 2.3 | Manfaat Keterjangkauan Perumahan | 24 |
| Tabel 2.4 | Komponen Perhitungan Tarif Sewa Rusunawa | 28 |
| Tabel 2.5 | Struktur Tarif Sewa Rusunawa Kelurahan..... | 29 |
| Tabel 2.6 | Peraturan tentang Garis Sempadan Sungai | 33 |
| Tabel 3.1 | Atribut Variabel dan Komponen Perencanaan..... | 37 |
| Tabel 3.2 | Kebutuhan Data Perencanaan | 40 |
| Tabel 3.3 | Tahapan Perencanaan..... | 44 |
| Tabel 3.4 | <i>Proportional Random Sampling</i> | 45 |
| Tabel 4.1 | Luas Penggunaan Lahan berdasarkan Status Peruntukan Lahan | 49 |
| Tabel 4.2 | PDRB menurut Lapangan Usaha berdasarkan Harga Konstan..... | 58 |
| Tabel 5.1 | Jumlah dan Kepadatan Penduduk menurut Kecamatan Th. 2014 | 62 |
| Tabel 5.2 | Analisis Sosial Ekonomi Responden | 65 |
| Tabel 5.3 | Karakteristik Atribut Rumah..... | 66 |
| Tabel 5.4 | Tabel Klasifikasi dan Skor Pemilihan Lokasi Pembangunan | 75 |
| Tabel 5.5 | Tabel Pemilihan Lokasi Pembangunan berdasarkan Nilai Skor..... | 75 |
| Tabel 5.6 | Nilai <i>Demand (Ability to Rent)</i> | 81 |
| Tabel 5.7 | Biaya Pra Konstruksi | 83 |
| Tabel 5.8 | Biaya Konstruksi..... | 83 |
| Tabel 5.9 | Biaya Operasional | 85 |
| Tabel 5.10 | Biaya Perawatan..... | 86 |
| Tabel 5.11 | Biaya Pemeliharaan..... | 86 |
| Tabel 5.12 | Biaya Unit Rusunawa Sederhana Sewa per Bulan..... | 88 |
| Tabel 5.13 | Biaya Unit Rusunawa Sederhana Sewa per Bulan Tanpa Biaya Perawatan dan Pemeliharaan | 89 |
| Tabel 5.14 | Asumsi Biaya Pertama | 90 |
| Tabel 5.15 | Asumsi Biaya Kedua..... | 92 |
| Tabel 5.16 | Rekapitulasi Biaya Investasi RAB Rusunawa 4 lantai (1 twin blok) | 93 |



DAFTAR GAMBAR

| | | |
|-------------|---|-----|
| Gambar 1.1 | Peta Lokasi Perencanaan | 4 |
| Gambar 2.1 | Simplex..... | 13 |
| Gambar 2.2 | Duplex | 14 |
| Gambar 2.3 | Triplex | 14 |
| Gambar 2.4 | Eksterior Corridor | 15 |
| Gambar 2.5 | Interior Corridor | 15 |
| Gambar 2.6 | Multiple Exterior Access..... | 15 |
| Gambar 2.7 | Multiple Interior Access..... | 16 |
| Gambar 2.8 | Tower | 16 |
| Gambar 2.9 | Kurva Permintaan Penjualan Perumahan..... | 26 |
| Gambar 2.10 | Peraturan Bangunan dan Garis Sempadan Kawasan Tepi Air..... | 34 |
| Gambar 2.11 | Kerangka Konseptual | 36 |
| Gambar 3.1 | Sumbangan Inflasi Kelompok Kota Yogyakarta per Bulan..... | 42 |
| Gambar 3.2 | Rumus Mencari Jumlah Sampel..... | 45 |
| Gambar 4.1 | Peta Administratif Kota Yogyakarta | 46 |
| Gambar 4.2 | Peta Administratif Kawasan Perencanaan..... | 48 |
| Gambar 4.3 | Peta Penggunaan Lahan Kawasan Perencanaan..... | 50 |
| Gambar 4.4 | Peta Ketinggian Permukaan Tanah Kawasan Perencanaan | 51 |
| Gambar 4.5 | Peta Ruang Terbuka Hijau Kawasan Perencanaan | 52 |
| Gambar 4.6 | Peta Jenis Konstruksi Bangunan | 53 |
| Gambar 4.7 | Rumah Tepi Jalan Raya..... | 55 |
| Gambar 4.8 | Rumah Tepi Sungai..... | 55 |
| Gambar 4.9 | Peta Koefisien Dasar Bangunan Kawasan Perencanaan | 56 |
| Gambar 4.10 | Peta Lantai Bangunan Kawasan Perencanaan..... | 57 |
| Gambar 4.11 | Rusunawa Cokrodirjan | 60 |
| Gambar 4.12 | Rusunawa Tegalpanggung | 61 |
| Gambar 5.1 | Titik Kawasan Kumuh di Lokasi Perencanaan | 67 |
| Gambar 5.2 | Bangunan Semi Permanen | 70 |
| Gambar 5.3 | Bangunan $< 7,2 m^2$ /orang..... | 70 |
| Gambar 5.4 | Peta Kawasan Terdampak Banjir | 71 |
| Gambar 5.5 | Kualitas Jalan Buruk | 72 |
| Gambar 5.6 | Sirkulasi Jalan Terhalang | 72 |
| Gambar 5.7 | Peta Sirkulasi Jalan..... | 73 |
| Gambar 5.8 | Peta Sebaran Penghasilan Masyarakat per Bulan | 74 |
| Gambar 5.9 | Peta Kepadatan Bangunan Kawasan Perencanaan..... | 76 |
| Gambar 5.10 | Peta Kelayakan Bangunan Kawasan Perencanaan..... | 77 |
| Gambar 5.11 | Peta Kemiringan Lahan Kawasan Perencanaan | 78 |
| Gambar 5.12 | Peta Pemilihan Lokasi Pembangunan Rusunawa..... | 79 |
| Gambar 5.13 | Dinding Tidak di Plester | 93 |
| Gambar 5.14 | Lantai Ubin..... | 93 |
| Gambar 6.1 | Rencana Pengembangan Kawasan Rusunawa | 97 |
| Gambar 7.1 | Mekanisme Pembangunan Hunian Sementara (A) | 100 |
| Gambar 7.2 | Mekanisme Pembangunan Hunian Sementara (B)..... | 100 |
| Gambar 7.3 | Peta Lahan Hunian Sementara | 101 |
| Gambar 7.4 | Peta Mekanisme Pembangunan Rusunawa | 102 |
| Gambar 7.5 | Denah Unit Hunian..... | 104 |
| Gambar 7.6 | Gambar Tiga Dimensi Lantai Dasar..... | 105 |
| Gambar 7.7 | Gambar Tiga Dimensi Lantai Hunian | 105 |



| | | |
|-------------|---|-----|
| Gambar 7.8 | Denah Lantai Dasar Rusunawa | 106 |
| Gambar 7.9 | Denah Lantai Hunian Rusunawa..... | 107 |
| Gambar 7.10 | Peta Perencanaan Kawasan Permukiman Tepi Sungai Code..... | 109 |
| Gambar 7.11 | Siteplan Perencanaan Rumah Susun Sederhana Sewa..... | 110 |
| Gambar 7.12 | Denah Perencanaan Rumah Susun Sederhana Sewa..... | 111 |
| Gambar 7.13 | Lahan Parkir Sekitar Rusunawa | 112 |
| Gambar 7.14 | Jalur Masuk Kendaraan | 113 |
| Gambar 7.15 | Vegetasi Sekitar Rusunawa | 114 |
| Gambar 7.16 | Taman Resapan di Sebelah Tempat Parkir | 115 |
| Gambar 7.17 | Taman Resapan Tepi Sungai Code | 115 |
| Gambar 7.18 | Area Foodcourt Tepi Sungai Code..... | 116 |
| Gambar 7.19 | Gerobak Angkringan sebagai Konsep Pengembangan (1)..... | 117 |
| Gambar 7.20 | Gerobak Angkringan sebagai Konsep Pengembangan (2)..... | 118 |
| Gambar 7.21 | Taman Penghijauan Tepi Sungai Code | 119 |
| Gambar 7.22 | Peta Rencana Jalur Evakuasi Bencana | 121 |