

## DAFTAR ISI

### HALAMAN JUDUL

LEMBAR PENGESAHAN .....	i
LEMBAR PERNYATAAN .....	ii
INTISARI .....	iii
ABSTRACT .....	iv
KATA PENGANTAR .....	v
DAFTAR ISI .....	vii
DAFTAR TABEL .....	xiii
DAFTAR GAMBAR .....	xvi

### BAB I PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang .....	1
1.2. Pertanyaan Penelitian .....	5
1.3. Tujuan Penelitian .....	5
1.4. Manfaat Penelitian .....	6
1.5. Keaslian Penelitian .....	7
1.6. Ruang Lingkup Penelitian .....	8
1.7. Substansi Penelitian .....	9
1.8. Kerangka Pikir .....	10
1.9. Sistematika Penelitian .....	11

### BAB II TINJAUAN TEORI

2.1. Evaluasi .....	13
2.1.1. FungsiEvaluasi.....	14
2.1.2. PendekatanEvaluasi .....	16
2.1.3. KriteriaEvaluasi .....	20
2.2. EvaluasiPascaHuni.....	29
2.2.1. Manfaat EPH .....	30
2.2.1.1. Jangka Pendek .....	31



2.2.1.2.	Jangka Menengah .....	31
2.2.1.3.	Jangka Panjang .....	32
2.2.2.	Model Tahapan EPH.....	32
2.2.2.1.	Indikatif EPH .....	32
2.2.2.2.	Investigatif EPH .....	33
2.2.2.3.	Diagnostik EPH .....	33
2.2.3.	AspekEvaluasiPascaHuni .....	34
2.2.3.1.	Aspek Fungsional .....	34
2.2.3.2.	Aspek Teknis .....	35
2.2.3.3.	Aspek Perilaku .....	37
2.3.	Rumah .....	38
2.3.1.	Fungsi Rumah .....	39
2.3.2.	Jenis Rumah.....	40
2.4.	RumahSusun .....	41
2.4.1.	Prinsip Pembangunan Rumah Susun .....	43
2.4.2.	Standard Perencanaan Rumah Susun.....	44
2.4.3.	Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa .....	50
2.5.	Rumah Sehat dan Layak Huni .....	51
2.5.1.	Persyaratan Lokasi Mendirikan Rumah Sehat dan Layak Huni .....	52
2.5.2.	Kriteria Rumah Sehat dan Layak Huni .....	54
2.6.	Rumah Berkelanjutan.....	55
2.7.	MasyarakatBerpenghasilanRendah.....	56
2.8.	Penelitian Terdahulu .....	59
2.7.1.	Evaluasi Pasca Huni Rumah Susun Sewa Di Banda Aceh Terhadap Aspek Arsitektur Bangunan dan Perilaku Penghuni.....	59
2.7.2.	Faktor-faktor Pembentukan Kinerja Spasial Rumah Susun Kaitannya dengan Kepuasan Penghuni .....	59
2.7.3.	Evaluasi Pasca Huni Rumah Susun Sederhana Kota Baru Bandar Kemayoran ditinjau dari Aspek Arsitektur Lingkungan dan Perilaku.....	60
2.7.4.	Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa Di Cengkareng Jakarta Barat .....	61
2.9.	Landasan Teori.....	62



2.9.1. Penentuan Variabel Evaluasi Pasca Huni (EPH) .....	62
2.9.2. Penentuan Indikator Evaluasi Program.....	65

### **BAB III METODOLOGI**

3.1. Pendekatan Penelitian .....	72
3.2. Lokasi Penelitian.....	73
3.3. Variabel Penelitian.....	73
3.3.1. Sirkulasi .....	74
3.3.2. Tingkat Pelayanan Fasilitas Benda Bersama .....	75
3.3.3. Bentuk Hunian .....	75
3.3.4. Lokasi .....	76
3.3.5. Tingkat Pelayanan Listrik .....	77
3.3.6. Keamanan Kebakaran .....	78
3.3.7. Kebisingan .....	78
3.3.8. Persampahan .....	79
3.3.9. Sanitasi .....	80
3.3.10. Penghawaan .....	81
3.3.11. Pencahayaan .....	82
3.3.12. Air Bersih .....	82
3.3.13. Keamanan Pencurian .....	83
3.3.14. Keterjangkauan Harga Sewa .....	83
3.3.15. Privasi .....	84
3.3.16. Kepadatan Hunian .....	85
3.4. Teknik Pengumpulan Data .....	89
3.4.1. Observasi Lapangan.....	90
3.4.2. Wawancara .....	90
3.4.3. Kuisisioner .....	91
3.5. Instrument Penelitian .....	91
3.6. Populasi dan Sampel .....	95
3.6.1. Populasi .....	95
3.6.2. Sampel .....	95



3.7. Analisis Data .....	97
3.7.1. Analisis Distribusi Frekuensi .....	97
3.7.2. Analisis Standart .....	100
3.7.3. Analisis Diskriptif .....	101

## **BAB IV GAMBARAN RUSUNAWA DI KOTA SURAKARTA**

4.1. Gambaran Umum Rusunawa Di Kota Surakarta .....	102
4.1.1. Latar Belakang Pembangunan Rusunawa Di Kota Surakarta.....	102
4.1.2. Tujuan Pembangunan Rusunawa Di Kota Surakarta .....	103
4.1.3. Rusunawa Di Kota Surakarta .....	104
4.1.3.1. Rusunawa Begalon I .....	104
4.1.3.2. Rusunawa Begalon II .....	105
4.1.3.3. Rusunawa Semanggi .....	106
4.1.3.4. Rusunawa Jurug .....	107
4.1.3.5. Rusunawa Kerkov .....	108
4.2. Karakteristik Masyarakat Penghuni Rumah susun Sederhana Sewa di Surakarta .....	109
4.2.1. Jenis Pekerjaan .....	109
4.2.2. Jumlah Pendapatan .....	111
4.2.3. Lama Tinggal Di Rusunawa .....	113
4.2.4. Jumlah Keluarga yang Tinggal Di Rusunawa .....	115
4.2.5. Profil Penghuni di Tiap Rusunawa .....	116
4.3. Pengelolaan Rusunawa Di Kota Surakarta .....	117
4.3.1. Struktur Organisasi .....	118
4.3.2. Pemasaran dan Penghunian .....	121
4.3.3. Sanksi Pelanggaran .....	123
4.3.4. Pendanaan .....	125
4.3.5. Pemeliharaan .....	126

## **BAB V PEMBAHASAN**

5.1. Evaluasi Pasca Huni Rusunawa BerdasarkanTiapAspek .....	128
5.1.1. Evaluasi Aspek Fungsional Pasca Huni .....	128



5.1.1.1.	Evaluasi terhadap Sirkulasi.....	128
5.1.1.2.	Evaluasi Terhadap Kelengkapan Dan Pelayanan Fasilitas Benda Bersama .....	132
5.1.1.3.	Evaluasi Terhadap Kualitas Hunian.....	134
5.1.1.4.	Evaluasi Terhadap Lokasi .....	137
5.1.2.	Evaluasi Teknis Pasca Huni .....	139
5.1.2.1.	Evaluasi Tehadap Pelayanan Listrik.....	139
5.1.2.2.	Evaluasi Terhadap Keselamatan Kebakaran.....	141
5.1.2.3.	Evaluasi Terhadap Tingkat Kebisingan .....	143
5.1.2.4.	Evaluasi Terhadap Sistem Persampahan .....	144
5.1.2.5.	Evaluasi Terhadap Sistem Sanitasi dan Drainase .....	146
5.1.2.6.	Evaluasi Terhadap Penghawaan .....	148
5.1.2.7.	Evaluasi Terhadap Pencahayaan.....	149
5.1.2.8.	Evaluasi Terhadap Air Bersih.....	151
5.1.3.	Evaluasi Aspek Perilaku Pasca Huni .....	153
5.1.3.1.	Evaluasi Terhadap Keamanan dari Pencurian .....	153
5.1.3.2.	Evaluasi Terhadap Keterjangkauan Harga Sewa .....	155
5.1.3.3.	Evaluasi Terhadap Privasi.....	156
5.1.3.4.	Evaluasi Terhadap Kepadatan Hunian.....	158
5.1.4.	Hasil Evaluasi Pasca Huni Rusunawa.....	159
5.2.	Evaluasi Program Pembangunan Rusunawa.....	160
5.2.1.	Tingkat efektivitas program rusunawa .....	160
5.2.1.1	Rusunawa sebagai hunian yang sehat, aman, dan layak huni .....	161
5.2.1.2	Rusunawa sebagai hunian yang terjangkau .....	167
5.2.2.	Tingkat Relevansi Program Rusunawa.....	169
5.2.2.1	Sasaran Penghuni .....	169
5.2.2.1	Lokasi .....	170
5.2.3.	Tingkat keberlanjutan program rusunawa .....	170
5.2.3.1	Lingkungan .....	170
5.2.3.2	Sosial .....	182
5.2.3.3	Ekonomi .....	186



5.2.4. Hasil evaluasi program pembangunan rusunawa.....	187
5.3. Faktor-faktor Pendukung/Penghambat program pembangunan Rusunawa.....	189
5.3.1. Temuan Penelitian .....	190
<b>BAB VI KESIMPULAN</b>	
6.1 Kesimpulan .....	192
6.2 Rekomendasi.....	193
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>xviii</b>
<b>LAMPIRAN</b>	