

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN PERNYATAAN	iii
HALAMAN MOTTO	iv
PRAKATA	v
DAFTAR ISI	vii
DAFTAR TABEL	ix
DAFTAR GAMBAR	x
DAFTAR LAMPIRAN	xi
INTISARI.....	xii
ABSTRACT	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	6
1.3 Pertanyaan Penelitian	6
1.4 Tujuan Penelitian	6
1.5 Manfaat Penelitian	7
1.6 Sistematika Penulisan	7
BAB II KAJIAN PUSTAKA	9
2.1 Landasan Teori	9
2.1.1 Rumah Susun	9
2.1.2 Tarif Sewa Rumah Susun	10
2.1.3 Penilaian Aset	11
2.1.4 Analisa Biaya dan Manfaat	16
2.1.5 Teori Ketinggian Bangunan	20
2.2 Kajian Terhadap Penelitian Terdahulu	21
2.3 Kerangka Penelitian.....	25
BAB III METODE PENELITIAN.....	26
3.1 Desain Penelitian	26
3.2 Metode Pengumpulan Data	27
3.3 Definisi Operasional	28
3.4 Metode Analisis Data	29
BAB IV ANALISIS	31
4.1 Deskripsi Data	31
4.1.1 Kepuasan Tinggal Penghuni	31
4.1.2 Anggaran Pembangunan Rusunawa Cokrodirjan	34

4.1.3	Laporan Realisasi Anggaran	35
4.1.4	Tarif Sewa Sarusunawa Cokrodirjan	36
4.2	Pembahasan	37
4.2.1	Gambaran Umum Rusunawa Cokrodirjan	37
4.2.1.1	Rusunawa Sebagai Investasi Pemerintah Dalam Penyediaan Infrastruktur	37
4.2.1.2	Karakteristik Sosial Ekonomi Penghuni Rusunawa Cokrodirjan	45
4.2.2	Kualitas Hunian Rusunawa Terkait Kenyamanan Tinggal	47
4.2.2.1	Kualitas Fisik	47
4.2.2.1.1	Prasarana Lingkungan	47
4.2.2.1.2	Ruang Bangunan	54
4.2.2.1.2.1	Ukuran Ruang	54
4.2.2.1.2.2	Selasar	56
4.2.2.1.2.3	Penghawaan/Sirkulasi Udara	57
4.2.2.2	Kualitas Nonfisik	58
4.2.2.2.1	Pengelolaan Rusunawa	59
4.2.2.2.2	Tata Tertib	63
4.2.3	Analisis Tarif Sewa	64
4.2.4	Penilaian Bangunan Rusunawa dengan Pendekatan Biaya	68
4.2.5	Analisa Biaya dan Manfaat Rusunawa Cokrodirjan	70
BAB V SIMPULAN DAN SARAN		78
5.1	Simpulan	78
5.2	Implikasi	80
5.3	Keterbatasan	81
5.4	Saran	82
DAFTAR PUSTAKA		85
LAMPIRAN		88

DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 1.1 Rumah Susun di Daerah Istimewa Yogyakarta	3
Tabel 1.2 Struktur Tarif Sewa Rumah Susun Sederhana	11
Tabel 3.1 Data Penelitian	28
Tabel 4.1 Alasan Ketidakpuasan Tinggal Penghuni	33
Tabel 4.2 Tingkat Pergantian Penghuni	34
Tabel 4.3 Tarif Sewa Rusunawa Cokrodirjan	36
Tabel 4.4 Komponen Perhitungan Tarif Sewa Rumah Susun Sederhana	65
Tabel 4.5 Perkembangan Tarif Sewa Rusunawa Cokrodirjan	66
Tabel 4.6 Pergantian Baru Bangunan Rusunawa Cokrodirjan	69
Tabel 4.7 Harga Penyusutan Bangunan	69
Tabel 4.8 <i>Net Present Value (NPV)</i>	72
Tabel 4.9 <i>Internal Rate of Return (IRR)</i>	74
Tabel 4.10 <i>Payback Period (PP)</i>	75
Tabel 4.11 Kontribusi Variabel Nilai Vertikal Ruang Perkotaan	77
Tabel 4.12 Selisih Tarif	77
Tabel 5.1 Tarif Sewa Optimal Rusunawa Cokrodirjan	79
Tabel 5.2 Usulan Tarif Sewa Rusunawa Cokrodirjan	83

DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 2.1 Model Berdasarkan Teori Ketinggian Bangunan	20
Gambar 2.2 Kerangka Penelitian	25
Gambar 4.1 Kepuasan Tinggal Penghuni	32
Gambar 4.2 Permukiman Kumuh di Sekitar Rusunawa Cokrodirjan	38
Gambar 4.3 Rusunawa Cokrodirjan dan Grha Bina Harapan	42
Gambar 4.4 Citra Satelit Rusunawa Cokrodirjan dan Grha Bina Harapan ...	42
Gambar 4.5 Jumlah Penghuni Rusunawa Cokrodirjan	45
Gambar 4.6 Pekerjaan Penghuni Rusunawa Cokrodirjan	46
Gambar 4.7 Penghasilan Penghuni Rusunawa Cokrodirjan	46
Gambar 4.8 Aksesibilitas Rusunawa Cokrodirjan	48
Gambar 4.9 Distribusi Air Bersih	49
Gambar 4.10 Alur Pembuangan Air Hujan dan Limbah Rumah Tangga	50
Gambar 4.11 Sistem Pemipaan	51
Gambar 4.12 Pelistrikan di Rusunawa Cokrodirjan	52
Gambar 4.13 Tempat Pembuangan Sampah	53
Gambar 4.14 <i>Floor Plan 3D</i> Sarusunawa Cokrodirjan	55
Gambar 4.15 Ruang Hunian Rusunawa Cokrodirjan	55
Gambar 4.16 Ruang Usaha	56
Gambar 4.17 Selasar	57
Gambar 4.18 Ventilasi	58

DAFTAR LAMPIRAN

	Halaman
Lampiran 1 Rusunawa di DIY	87
Lampiran 2 Data Penghuni	88
Lampiran 3 Tingkat Pergantian Penghuni	90
Lampiran 4 Kuisisioner UPT	91
Lampiran 5 Wawancara Penguni	94
Lampiran 6 Dokumentasi Lapangan	95
Lampiran 7 RDTR Kecamatan Danurejan	99
Lampiran 8 <i>Detail Engineering Design</i>	100
Lampiran 9 Rencana anggaran Biaya Bangunan	121
Lampiran 10 Perhitungan Pergantian Baru Bangunan (RCN)	134
Lampiran 11 Perhitungan Penyusutan Bangunan (EBM)	145
Lampiran 12 Obligasi Negara	146
Lampiran 13 Inflasi	146
Lampiran 14 Perhitungan Tingkat Suku Bunga (CAPM)	147
Lampiran 15 Perhitungan Tarif Sewa	148
Lampiran 16 Perhitungan Analisa Biaya Manfaat (DCF dan PP)	149