



BAB II

TINJAUAN

RUMAH SUSUN DI JOGJAKARTA

2.1. PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN

2.1.1. Permasalahan Perumahan di Perkotaan

Pembangunan perumahan tempat tinggal manusia merupakan komponen penting dalam pembangunan manusia Indonesia seutuhnya. Pembangunan ini menyangkut pembangunan prasarana fisik permukiman dan fasilitas pelayanan umum serta pembinaan fasilitas usaha. Dan yang lebih penting lagi adalah pengembangan manusianya itu sendiri yang merupakan titik sentra dari penggerak pembangunan. Peranan permukiman sangat penting dalam menjadikan penduduk sebagai unsur utama dalam pembangunan secara berkelanjutan¹.

Masalah perumahan dan permukiman di perkotaan disebabkan oleh beberapa alasan, antara lain²:

1. Perkotaan merupakan titik rawan terberat dalam dislokasi sosial, beratnya masalah pencemaran lingkungan yang dihadapi, cepatnya perubahan yang terjadi dalam pola-pola demografis;

¹ Budihardjo, Ir. Eko, *Sejumlah Masalah Permukiman Kota, Alumni, Bandung :1992*, hlm. 113

² *Ibid*, hlm. 24

2. Perkotaan merupakan wilayah permukiman yang sudah terjamah oleh perencana yang terperinci, ditunjang oleh sarana keuangan dan organisasi yang memungkinkan pengembangan inisiatif berlingkup massif di dalamnya, yang tidak terjadi di pedesaan;
3. Perkotaan merupakan daerah konsentrasi penduduk terbesar di kemudian hari, bila dibandingkan dengan daerah pedesaan;
4. Secara sosiologis, perkotaan merupakan sumber pengembangan manusiawi atau sebaliknya, sumber konflik sosial massif yang akan merubah seluruh kehidupan bangsa tergantung ke arah mana pola hubungan antar lapisan masyarakat di dalamnya akan berkembang.

Dilihat dari tingkat pendapatan masyarakat yang memerlukan tempat tinggal kategori keluarga (keluarga dengan golongan pendapatan rendah, menengah dan berpendapatan tinggi)³, golongan keluarga berpendapatan rendah tidak mampu untuk menyediakan dana partisipasi dalam pengadaan perumahan pada saat pengadaan. Bahkan dilihat dari potensi untuk penyediaan dana bagi pengembangan boleh dikatakan minim sekali. Kemampuan penyediaan biaya perumahan hanya semata-mata dari pendapatannya yang rendah⁴.

2.1.1.1. Ciri Kaum Miskin Kota

Sebagian besar kaum miskin kota berasal dari pedesaan yang pindah ke kota-kota besar karena sempitnya kesempatan mencari nafkah di desa. Di kota-kota besar, kaum miskin kota ini membentuk permukiman baik legal ataupun liar berbentuk kampung-kampung. Perubahan esensial terjadi dalam kehidupan kaum miskin ini. Kalau semula adalah petani-petani di desanya, maka sekarang mereka berubah menjadi buruh dan pekerja di kota. Jadi kalau semula mereka hidup dari kegiatan sektor produksi pangan yang vital sifatnya sekarang mereka hidup dari sektor jasa yang umumnya kurang vital dan sama sekali tidak vital⁵.

Tidak sulit untuk menemukan kaum miskin kota di negara-negara berkembang. Mereka tampil sebagai pengemis, tukang semir sepatu, penjual

³ Ibid, hlm. 104

⁴ Ibid, hlm. 107

⁵ Ibid, hlm. 131

makanan jajanan, tukang catut, tukang copet, gelandangan dan sebagainya, yang hadir di pusat-pusat keramaian, seperti stasiun KA, pasar, daerah pertokoan. Mereka tinggal di permukiman kumuh, permukiman liar sepanjang sungai atau jalan KA, atau di kampung-kampung padat di belakang kawasan jalan pertokoan. Kawasan permukiman mereka merupakan sarang pertumbuhan kejahatan, pelacuran, perjudian, kenakalan remaja dan sebagainya. Mereka tidak dapat keluar dari kondisi hidupnya karena budayanya yang oleh Oscar Lewis disebut “budaya kemiskinan”⁶ dalam bukunya *The Children of Sanches* dan *La Vida*. Kebudayaan kemiskinan itu (*culture of poverty*) mempunyai ciri-ciri⁷:

1. Tingkat moralitas yang tinggi dan harapan hidup yang rendah;
2. Tingkat pendidikan yang rendah;
3. Partisipasi yang rendah dalam organisasi-organisasi sosial, seperti organisasi buruh, politik dan lain-lain;
4. Tidak atau jarang ambil bagian dalam perawatan medis dan program kesejahteraan lainnya;
5. Sedikit saja memanfaatkan fasilitas-fasilitas kota, seperti toko-toko, museum atau bank;
6. Upah yang rendah dan keamanan kerja yang rendah;
7. Tingkat keterampilan kerja rendah;
8. Tidak memiliki tabungan atau kredit;
9. Tidak memiliki persediaan makanan dalam rumah untuk esok hari;
10. Kehidupan mereka tanpa kerahasiaan pribadi (*privacy*);
11. Sering terjadi tindak kekerasan, termasuk pemukulan anak-anak;
12. Perkawinan sering berdasarkan konsensus, sehingga sering terjadi perceraian dan pembuangan anak;
13. Keluarga bertumpu pada ibu;
14. Kehidupan keluarga adalah otoriter;
15. Penyerahan diri kepada nasib atau fatalisme;

⁶ Khudori, Darwis, Menuju Kampung Pemerdekaan, Yayasan Pondok Rakyat, Yogyakarta, 2002, hlm. 116- 117

⁷ Memno, S., Alwi, Mustamin, Antropologi Perkotaan, edisi 1, Rajawali Pers, Jakarta, 1992, hlm. 59-61

16. Besarnya *hypermasculiniy complex* di kalangan pria dan *matryr complex* di kalangan kaum wanita.

Sebelum merencanakan pembangunan perumahan untuk suatu golongan, maka yang terpenting adalah mengetahui ciri-ciri dan karakteristik penghuni. Berikut adalah ciri-ciri kaum miskin kota yang dikemukakan oleh Clinard yaitu ⁸:

1. Perilaku menyimpang (*deviant behavior*), seperti kejahatan, kenakalan remaja, pelacuran, kesukaan mabuk, berjudi, minum obat terlarang, sejak lama telah dikait-kaitkan dengan kehidupan di permukiman kumuh;
2. Budaya permukiman kumuh (*culture of the slum*), merupakan sintesa dari budaya kelas bawah dan apa yang disebut Lewis sebagai budaya kemiskinan. Permukiman kumuh yang berbentuk kelompok-kelompok dan berpusat di suatu kawasan yang dengan mudah ditemukan kawan, warung, tempat peminjaman uang, di sana tidak ada kehidupan pribadi yang terpisah (*privacy*), kekacauan dan keributan penduduk jarang redanya, kehidupan yang spontanitas, kekuatan otot sebagai hal yang terpuji, toleransi tinggi terhadap perilaku menyimpang, bersikap apatis terhadap kondisi kehidupannya, adanya kecurigaan terhadap lingkungan luar, ketiadaan kepastian kerja menciptakan ketidakstabilan pola keluarga dan tidak adanya pola menabung;
3. Apatis dan keterasingan sosial (*apathy and social isolation*), penafsiran masyarakat mengenai penampilan fisik dan kesulitan hidup penghuni permukiman kumuh merupakan penjelmaan dari kodrat rendah (*natural inferiority*) yang berakibat pada keterasingan sosial penduduk dari masyarakat luas dan keterlemparan dari lingkaran partisipasi dalam pembangunan masyarakat perkotaan.

Menurut Charence Schubert (1979), sepertiga dari penduduk kota besar di Asia, termasuk Indonesia, termasuk dalam kelompok masyarakat golongan berpenghasilan rendah yang hidup di lingkungan permukiman marginal⁹. Golongan berpenghasilan rendah ini biasanya tinggal di permukiman kumuh

⁸ Khudori, Darwis, Menuju Kampung Pemerdekaan, Yayasan Pondok Rakyat, Yogyakarta, 2002, hlm. 117-119

⁹ Budihardjo, Eko, Percikan Masalah Arsitektur Perumahan Perkotaan, Gajah Mada University Press, Yogyakarta, 1987, hlm.43

sebab sulitnya memperoleh rumah yang layak, sehingga golongan inipun merupakan bagian dari kaum miskin kota.

Pengertian masyarakat berpenghasilan rendah masih sangat kabur. Tinggi-rendahnya penghasilan secara ekonomis harus ditetapkan dulu dan tentunya terdapat pula batas minimum. Batas maksimal diperlukan agar pembangunan perumahan nantinya tidak dihuni oleh orang-orang yang sebetulnya mampu. Batas minimal diperlukan karena orang-orang yang berpenghasilan di bawah batas minimal (misalnya di bawah batas kemiskinan mutlak atau dibawah US \$ 100,- pertahun) tentu saja tidak akan mampu hidup di dalam perumahan yang memerlukan biaya pemeliharaan dan lain-lain¹⁰. Menurut A. Karamoy (1983), masyarakat yang berpenghasilan rendah adalah mereka yang memiliki pendapatan sebesar Rp. 10.000,00 sampai Rp. 30.000,00 perbulan¹¹, namun untuk batasan saat ini berubah. Berdasarkan kelompok kemampuan memiliki rumah, maka dapat dikelompokkan golongan masyarakat berpenghasilan rendah (golongan ekonomi bawah) adalah kelompok berpenghasilan Rp 0,00 sampai Rp. 600.000,00 untuk saat ini¹².

**KELOMPOK KEMAMPUAN MEMILIKI RUMAH
BERDASARKAN TINGKAT PENDAPATAN**

No.	Kelompok Penghasilan	Kemampuan Memiliki Rumah
1.	< Rp.150.000,00	<ol style="list-style-type: none"> 1. Membeli kavling siap bangun ukuran 54, 60, 70 di pinggir kota 2. Membangun rumah secara bertahap 3. Menyewa rumah susun 4. Mengharap perbaikan kampung
2.	Rp.150.000,00 - Rp.300.000,00	<ol style="list-style-type: none"> 1. Membangun rumah secara bertahap 2. Membeli rumah melalui koperasi 3. Membeli rumah tipe 12, 15,18, 21 di pinggir kota
3.	Rp.300.000,00 - Rp.450.000,00	<ol style="list-style-type: none"> 1. Membeli rumah tipe 21 2. Tinggal di rumah susun 3. Membangun rumah secara bertahap
4.	Rp.450.000,00 - Rp.600.000,00	<ol style="list-style-type: none"> 1. Membeli rumah tipe 12 dengan tanah ukuran 27 atau 36 2. Membangun secara bertahap
5.	Rp.600.000,00 - Rp.750.000,00	<ol style="list-style-type: none"> 1. Membangun rumah tipe 36, 45, 54

¹⁰ Budihardjo, Ir. Eko, Sejumlah Masalah Permukiman Kota, Alumni, Bandung, 1992, hlm. 146-147

¹¹ Ibid, hlm. 51

¹² Rumah Susun sebagai Ungkapan Makna Sosial Budaya bagi Golongan Masyarakat Menengah ke Bawah, Tugas Akhir Mahasiswa Teknik Arsitektur Universitas Atma Jaya Yogyakarta, Ferry, 6693/TA, 1999, hlm. 64

6.	Rp.750.000,00 - Rp.900.000,00	2. Membangun rumah secara bertahap dengan ukuran yang lebih besar 1. Tinggal di ruko rumah susun dengan tipe 45, 54, 70
7.	Rp.900.000,00 - Rp.3.000.000,00	2. Membeli rumah tipe 45, 54, 70 3. Membangun rumah sendiri 1. Membeli rumah tipe 54 dan 70 yang dibangun oleh swasta 2. Tinggal di tuko rumah susun 3. Membangun rumah sendiri
8.	> Rp.3.000.000,00	Membangun semua tipe rumah dengan segala ukuran

Sumber : Rumah Susun sebagai Ungkapan Makna Sosial Budaya bagi Golongan Masyarakat Menengah ke Bawah, Tugas Akhir Mahasiswa Teknik Arsitektur Universitas Atma Jaya Yogyakarta, Ferry, 6693/TA, 1999, hlm. 64

Golongan masyarakat berpenghasilan rendah dapat digolongkan menjadi dua yaitu pegawai dan non pegawai. Golongan pegawai terdiri dari pegawai negeri yang lebih mudah untuk mengetahui batas maksimum, biasanya berdasarkan golongan PGPS yakni golongan I dan golongan II. Pegawai swasta sistem penggajiannya lebih teratur. Golongan non pegawai memiliki penghasilan yang bervariasi yang sulit untuk menentukan batas minimum dan maksimumnya. Hak untuk menghuni secara gratis adalah hal yang kurang baik dilihat dari segi psikologi, sebab fasilitas perumahan akan dianggap sebagai sesuatu yang “*take it for granted*” dan akan mengurangi “*sense of belongingness*”, akibatnya penghuni akan kurang bertanggung jawab terhadap pemeliharannya. Hal ini juga diakibatkan adanya tingkat pendidikan yang kurang. Selain itu, dilihat dari aktivitas sehari-hari, golongan pegawai lebih teratur dibandingkan golongan non pegawai. Golongan pegawai lebih mudah terikat oleh peraturan yang ada¹³.

Hal lainnya adalah jumlah besarnya keluarga masyarakat golongan berpenghasilan rendah. Masyarakat berpenghasilan rendah memiliki hubungan keluarga yang sangat erat, menganut “*extended family system*” yang berbeda dengan masyarakat barat yang menganut “*nucleus family system*”. Adanya sistem keluarga besar ditambah dengan semangat gotong royong, keinginan untuk saling membantu menyebabkan tidak dapat dihindarinya penghuni yang berjejal-jejal dalam satu rumah¹⁴.

¹³ Budihardjo, Ir. Eko, Sejumlah Masalah Permukiman Kota, Alumni, Bandung, 1992, hlm. 147

¹⁴ Ibid, hlm. 148

6.	Rp.750.000,00 - Rp.900.000,00	2. Membangun rumah secara bertahap dengan ukuran yang lebih besar 1. Tinggal di ruko rumah susun dengan tipe 45, 54, 70
7.	Rp.900.000,00 - Rp.3.000.000,00	2. Membeli rumah tipe 45, 54, 70 3. Membangun rumah sendiri 1. Membeli rumah tipe 54 dan 70 yang dibangun oleh swasta 2. Tinggal di toko rumah susun 3. Membangun rumah sendiri
8.	> Rp.3.000.000,00	Membangun semua tipe rumah dengan segala ukuran

Tabel 2.1 Tabel Kelompok Kemampuan Memiliki Rumah Berdasarkan Tingkat Pendapatan
Sumber : Rumah Susun sebagai Ungkapan Makna Sosial Budaya bagi Golongan Masyarakat Menengah ke Bawah, Tugas Akhir Mahasiswa Teknik Arsitektur Universitas Atma Jaya Yogyakarta, Ferry, 6693/TA, 1999, hlm. 64

Golongan masyarakat berpenghasilan rendah dapat digolongkan menjadi dua yaitu pegawai dan non pegawai. Golongan pegawai terdiri dari pegawai negeri yang lebih mudah untuk mengetahui batas maksimum, biasanya berdasarkan golongan PGPS yakni golongan I dan golongan II. Pegawai swasta sistem penggajiannya lebih teratur. Golongan non pegawai memiliki penghasilan yang bervariasi yang sulit untuk menentukan batas minimum dan maksimumnya. Hak untuk menghuni secara gratis adalah hal yang kurang baik dilihat dari segi psikologi, sebab fasilitas perumahan akan dianggap sebagai sesuatu yang “*take it for granted*” dan akan mengurangi “*sense of belongingness*”, akibatnya penghuni akan kurang bertanggung jawab terhadap pemeliharannya. Hal ini juga diakibatkan adanya tingkat pendidikan yang kurang. Selain itu, dilihat dari aktivitas sehari-hari, golongan pegawai lebih teratur dibandingkan golongan non pegawai. Golongan pegawai lebih mudah terikat oleh peraturan yang ada¹³.

Hal lainnya adalah jumlah besarnya keluarga masyarakat golongan berpenghasilan rendah. Masyarakat berpenghasilan rendah memiliki hubungan keluarga yang sangat erat, menganut “*extended family system*” yang berbeda dengan masyarakat barat yang menganut “*nucleus family system*”. Adanya sistem keluarga besar ditambah dengan semangat gotong royong, keinginan untuk saling

¹³ Budihardjo, Ir. Eko, Sejumlah Masalah Permukiman Kota, Alumni, Bandung, 1992, hlm. 147

membantu menyebabkan tidak dapat dihindarinya penghuni yang berjejal-jejal dalam satu rumah¹⁴.

Kecenderungan jumlah keluarga yang besar pada tiap rumah, maka diperlukan ruang dengan luas pada tiap rumah. Namun ruangan yang besar tentu tidak ekonomis. Untuk itu perlu dipikirkan adanya ruang serbaguna misalnya ruang makan digabung dengan dapur¹⁵.

Masyarakat berpenghasilan rendah di dalam tempat tinggalnya memiliki “*oudoor personality*”, yaitu ruang yang digunakan untuk melakukan aktivitas di luar rumah, misalnya berbincang-bincang dengan tetangga, bertemu orang lain di pasar dan sebagainya. Kebutuhan akan *oudoor personality* ini diatasi dengan adanya taman-taman umum yang dapat digunakan untuk anak-anak bermain dan orang dewasa melakukan interaksi dengan orang lain. Selain itu adanya fasilitas lain seperti fasilitas komersil yang dapat menunjang aktivitas sehari-hari seperti warung atau pasar, yang mampu merangsang adanya komunikasi interpersonal antara penjual dan pembeli bukannya model supermarket yang melayani diri sendiri¹⁶.

Dalam merancang permukiman, ciri dan karakteristik penghuni, khususnya kaum miskin kota yang memiliki tingkat penghasilan rendah dan kebiasaan-kebiasaannya serta nilai yang mereka anut selama ini perlu mendapat perhatian karena menyangkut pola kepribadian mereka nantinya dalam bermukim¹⁷.

2.1.1.2. Permasalahan Kaum Miskin Kota

Permasalahan perumahan bagi kaum miskin kota, masalah pokoknya bukan pada aspek numeristik dari rumah baik dari rumah yang dibutuhkan maupun rumah yang diadakan semata, melainkan masalah bagaimana potensi dan sistem perumahan kelompok penduduk yang berpenghasilan rendah kota (kaum

¹⁴ Ibid, hlm. 148

¹⁵ Ibid, hlm. 151

¹⁶ Ibid, hlm. 150-151

¹⁷ Ibid, hlm. 54

miskin kota) dapat dikembangkan untuk bisa menanggapi kondisi pengadaan perumahan tersebut ke keadaan yang sudah sangat berubah¹⁸.

Di daerah perkotaan, kemampuan mendapatkan rumah yang layak bagi golongan keluarga berpendapatan rendah baik bagi penduduk asli maupun pendatang, disamping terbatasnya lahan untuk perumahan yang cukup mengakibatkan terjadinya *slums* dan *semi slums* (*slums, squatters, shanty towns, spontaneous settlements, slum of hope, autonomous settlements, Barriadas, Favelas, Baste, Genekondus* atau kampung¹⁹) yang pada gilirannya menimbulkan berbagai problem. Pada hakikatnya masalah perumahan tidak dapat dilepaskan bahkan merupakan bagian integral dari masalah sosial, ekonomi dan kebudayaan bangsa serta permukiman nasional dalam arti luas²⁰.

Sistem perumahan yang berlaku di kebanyakan kampung, pada dasarnya ada 3 yang dominan yaitu Sistem Hunian Milik (SHM), Sistem Hunian Sewa (SHS) dan Sistem Hunian Karya (SHK). Sistem perumahan yang terbesar yaitu SHM merupakan rumah yang dihuni serta dimiliki sendiri oleh penghuninya dan merupakan sistem perumahan yang mempunyai keleluasaan terbesar serta tidak lepas dari berbagai masalah pemilikan lahan sebagian besar status kepemilikan lahan kampung kota mengambang dan belum pasti. SHS merupakan sistem perumahan yang penghuninya bukan merupakan pemilik rumah tersebut yang kebanyakan tidak mempunyai hak luas terhadap rumah yang dihuni dan tanggungjawabnyapun terbatas. SHK merupakan sistem perumahan yang paling terbatas segala kemungkinannya dan jumlahnyaapun relatif kecil²¹.

Fenomena yang menarik yang terjadi di beberapa kota besar di pulau Jawa, kaum miskin kota harus menghadapi problematika yang timbul karena terdesak oleh penduduk asli kota yang memiliki tingkat ekonomi lebih tinggi yang membutuhkan ruang (*space*) untuk membangun rumah-rumah mewah mereka. Kaum miskin kota ini dengan terpaksa menyerahkan tanah-tanah mereka guna memberi kesempatan pada pemerintah setempat untuk mendirikan bangunan

¹⁸ Ibid, hlm. 246

¹⁹ Ibid, hlm. 247

²⁰ Ibid, hlm. 94

²¹ Ibid, hm. 248-249

umum. Kaum miskin yang merupakan penduduk asli ini kemudian mendirikan permukiman-permukiman baru di kampung-kampung yang telah padat penghuninya atau membangun rumah mereka di tempat-tempat yang tidak semestinya. Unsur yang mempertahankan kehidupan merupakan unsur sosial utama yang mewarnai tidak adanya disiplin / tertib membangun di golongan masyarakat golongan miskin kota²².

Potensi dari kaum miskin kota, dilihat dari kajian rumah sebagai proses dengan pengertian *self help housing* dan kaitan *self help housing* dengan *do it yourself housing*. Perumahan sebagai proses adalah mengembangkan rumah yang sesuai dengan kehendak, kemampuan dan peluang yang ada pada setiap saat dan sejalan dengan proses pertumbuhan dan perkembangan biologis, sosial dan ekonomi keluarga yang bersangkutan. Sifat pengembangannya tidak hanya terletak pada perkembangan fisik atau kuantitatif saja, melainkan sifat kualitatif dalam arti yang luas²³.

Masalah perumahan dari sudut hubungan fungsi antara *What it is* dengan *What it does*, maka titik berat permasalahannya ada pada pengertian *participatory housing process* yaitu partisipasi atau perpaduan antara apa yang dapat dan harus dilakukan oleh calon penghuni sendiri dengan apa yang dapat dan harus dilakukan oleh pihak bukan calon penghuni baik pengusaha maupun pemerintah²⁴.

Menurut John F. C. Turner dalam bukunya *Freedom to Build* (1972) dan *Housing by People* (1976), ada 3 aktor pembangunan perumahan yaitu pemerintah (*public sector*), swasta (*privat sector*) dan masyarakat (*popular/community sector*). Dari tabel dibawah, terlihat bahwa sektor swasta kurang banyak terlibat terlibat dalam pembangunan perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dan sangat rendah (kaum miskin kota). Kebijakan Menpora Cosmas Batubara (1987), bahwa untuk membangun 1 rumah mewah, real estate diwajibkan membuat 3 rumah sedang dan 6 rumah tipe kecil. Kebijakan tersebut merupakan

²² Ibid, hlm. 83

²³ Ibid, hlm. 250

²⁴ Ibid, hlm. 251

penjabaran dan pengejawantahan dari delapan jalur pemerataan dan konsep pembangunan berwatak kerakyatan²⁵.

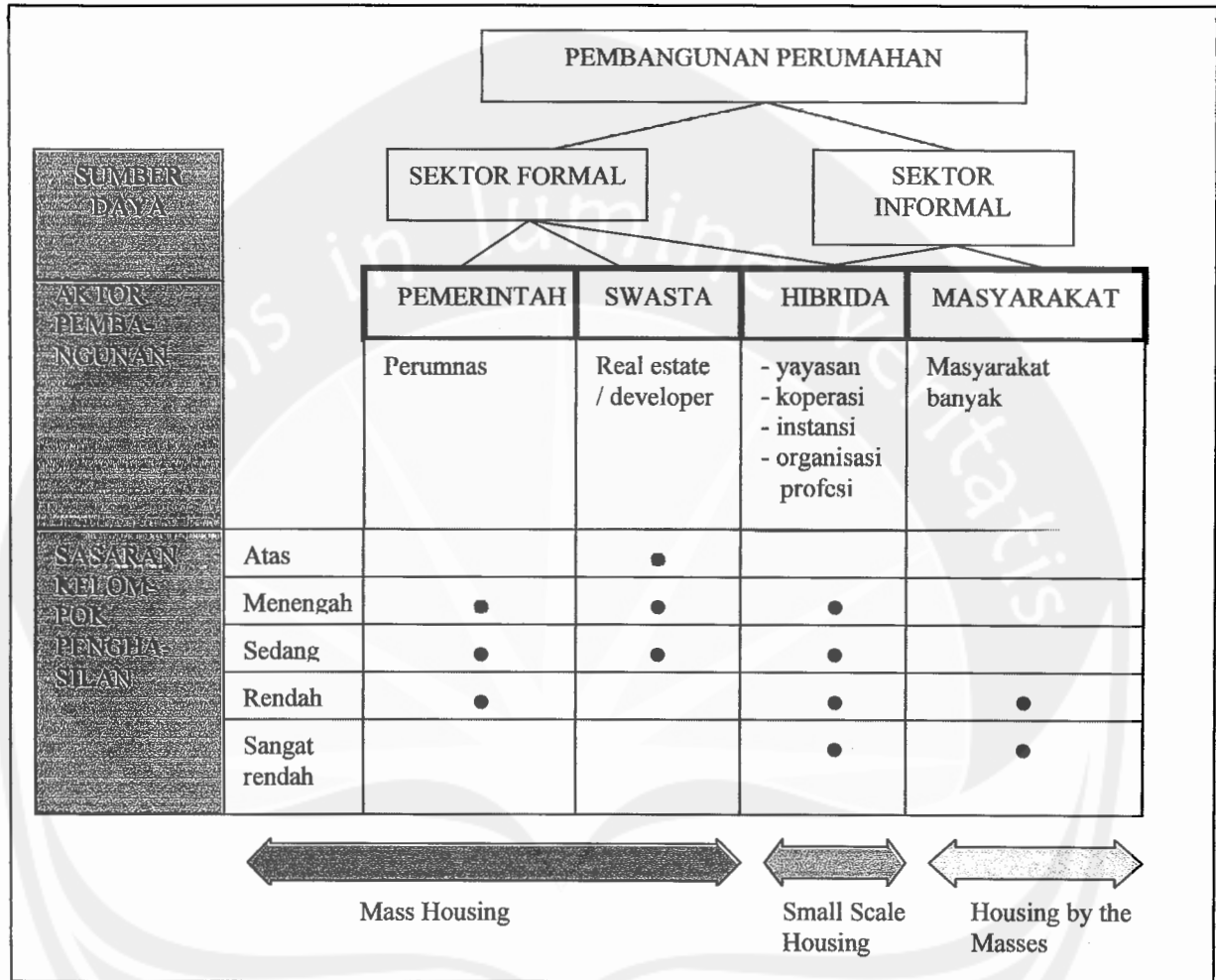


Diagram 2.1. Peranan Aktor Pembangunan Perumahan
Sumber : Budihardjo, Eko, Percikan Masalah Arsitektur Perumahan Perkotaan, Gajah Mada University Press, Yogyakarta, 1987, hlm.45

Drakakis Smith (1978) mengajukan pokok pikiran tentang kait-mengkait antara prioritas / preferensi di bidang perumahan dengan tingkat penghasilan masyarakat di negara berkembang. Menurutnya, masyarakat berpenghasilan rendah menempatkan pemilihan lokasi dekat dengan lapangan kerja sebagai preferensi utama kemudian menyusul kejelasan status pemilikan dan terakhir barulah penyediaan fasilitas sosial dan kenyamanan. Sedangkan kelompok atas,

²⁵ Budihardjo, Eko, Percikan Masalah Arsitektur Perumahan Perkotaan, Gajah Mada University Press, Yogyakarta, 1987, hlm.44

bertolak belakang pada urutan prioritasnya: kenyamanan dan ketersediaan fasilitas sosial menduduki tempat utama kemudian baru status kepemilikan dan terakhir lokasi dekat dengan lapangan kerja. Beda persepsi dan aspirasi masyarakat semacam itu perlu disimak betul agar program yang dirumuskan bisa secara tajam menukik mengenai sasaran²⁶.

Prioritas kebutuhan utama dalam proses membangun rumah tinggal bagi kaum miskin yang berpenghasilan rendah adalah kesempatan untuk mendapatkan rumah yang layak sedangkan identitas dan keamanan jauh dari prioritas mereka. Namun lain halnya dengan golongan atas, mereka cenderung memprioritaskan kondisi keamanan permukiman yang akan mereka tinggali sedangkan identitas dan kesempatan dinomorduakan. Berdasarkan kebutuhan perumahan, golongan rendah tidak mementingkan standar rumah modern dan status kepemilikan tanah melainkan yang mereka prioritaskan adalah kedekatannya dengan tempat kerja. Hal ini terjadi karena, kedekatan dengan tempat kerja akan mengurangi biaya hidup misalnya biaya transportasi menjadi berkurang. Hal ini bertolak belakang dengan golongan atas, mereka merasa yang paling tepat adalah status kepemilikan lahan permukiman. Kedekatan dengan tempat kerja dapat mereka atasi dengan kendaraan yang mereka miliki. Keterangan ini dapat dilihat dalam diagram berikut²⁷:

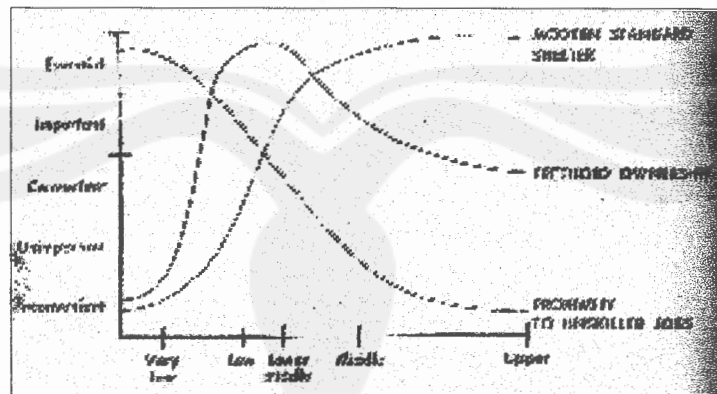


Diagram 2.2. Diagram Keberdekatan Kebutuhan dan Jenis Penduduk

Sumber : Turner, John F. C., Fichter, Robert, *Freedom to Build*, The Macmillan Company, New York, 1972

²⁶ Ibid, hlm. 48-49

²⁷ Turner, John F. C., Fichter, Robert, *Freedom to Build*, The Macmillan Company, New York, 1972

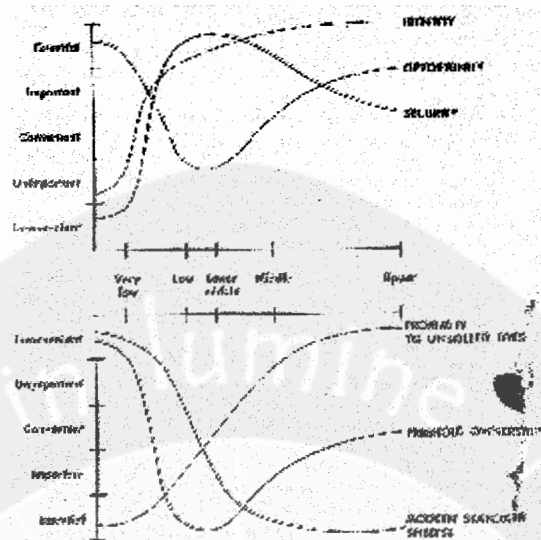


Diagram 2.3. . Diagram Keberdekatan Kebutuhan dan Jenis Penduduk

Sumber : Turner, John F. C., Fichter, Robert, *Freedom to Build*, The Macmillan Company, New York, 1972

Upaya pengadaan papan untuk kaum miskin kota menghadapi kendala mengenai kesulitan memperoleh lahan. Untuk mengatasinya, konsep *nempil* lahan (*land sharing*) dan subsidi silang (*cross subsidy*) kiranya layak diterapkan secara luas dalam berbagai segi. Rumah bagi kaum miskin bukan sekedar tempat bernaung melainkan sekaligus tempat usaha, ajang bersosialisasi dan aneka kegiatan yang sastra gatra (multi fungsi). Keterpaduan aktor pembangunan perumahan merupakan prasyarat keberhasilan program²⁸.

2.1.2. Pengertian Rumah

Rumah adalah suatu bangunan tempat manusia tinggal dan melangsungkan kehidupannya. Rumah merupakan tempat berlangsungnya proses sosialisasi individu terhadap norma dan kebiasaan yang ada dalam suatu masyarakat. Masalah perumahan merupakan masalah yang sangat penting karena setiap individu ingin memiliki rumah yang merupakan kebutuhan dasar²⁹.

Rumah sebagai salah satu produk arsitektur rakyat, merupakan hasil karya perwujudan kesepakatan seluruh masyarakat dan merupakan bagian dari hasil

²⁸ Budihardjo, Eko, *Percikan Masalah Arsitektur Perumahan Perkotaan*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta, 1987, hlm. 53

²⁹ Budihardjo, Ir. Eko, *Sejumlah Masalah Permukiman Kota*, Alumni, Bandung :1992, hlm. 145

aktivitas kehidupan manusia yang menghuninya (Rapport, 1969). Maka dengan melihat rumah sebagai suatu produk arsitektur hunian, akan dapat dijelaskan fenomena sosio-budaya masyarakatnya, karena lingkungan buatan manusia pada dasarnya mempunyai kesamaan pola, struktur serta semacam keteraturan yang sejenis (Tjahjono, 1992). Atau menurut Norberg-Schulz (1985), (sebagai) wujud rumah tinggal akan mengikut sistem kemasyarakatan penghuninya. Jika durenungkan lebih lanjut, tampaknya harus menyadari bahwa manusia selaku pribadi-pelaku selalu dalam fitrahnya sebagai pengubah keadaan³⁰.

Rumah dapat diartikan sebagai sebuah bangunan untuk tempat tinggal bagi anggota keluarga. Tempat tinggal yang pertama sekali dikenal manusia adalah gua atau rumah pohon, tempat tinggal seperti itu dipergunakan bagi manusia yang bercocok tanam, sedangkan rumah tenda biasanya dipergunakan bagi mereka yang hidup dengan cara berburu (Juhana, 2001)³¹. Rumah sebagai sarana pengamanan bagi diri manusia, pemberi ketentraman hidup dan sebagai pusat kehidupan berbudaya. Di dalam rumah dan lingkungannya itu manusia dibentuk dan berkembang sebagai insan yang berkepribadian³².

Rumah merupakan fungsi yang sangat pribadi, sampai-sampai ada yang mengatakan bahwa *"My house is me and I am it, My house is where I like to be and it looks like all my dreams"*. Mangunwijaya menegaskan kenyataan ini melalui pernyataannya bahwa rumah meskipun benda mati tapi tidaklah berarti tidak bejiwa. Rumah yang kita bangun adalah rumah manusia dan merupakan citra bagi dirinya. Citra diri ini selanjutnya tercermin lewat bentuk rumah, tampilan muka bangunan dan pembagian teritori privat dan publik sesuai nilai-nilai yang dianut penghuninya³³.

³⁰ Pangarsa, Galig W., dkk, Studi Pemakaian Ruang Privat pada Ruang Hunian, Journal Teknik, volume VII No. 1, April 2000, hlm. 20

³¹ Setyawati, Dra. E. Yuningtyas, M.Si dan Pudianti, Ir. Anna, M.Sc., Identifikasi Karakteristik Penghuni Kompleks Perumahan Dkaitkan dengan Sub Tipologi Bangunan Rumahnya, Universitas Atma Jaya Yogyakarta, Oktober 2001, hlm. 7

³² Yudohusodo, Ir. Siswono, dkk, Rumah untuk Seluruh Rakyat, Yayasan Padamu Negeri, Jakarta :1991, hlm. 1

³³ Peter, Aspek Desain Hunian Vertikal Sederhana : Alternatif Hunian Kota Masa Depan, Majalah D Arsitektur, edisi Agustus 2000, hlm. 10

2.1.3. Fungsi Rumah

Rumah juga memiliki fungsi lain yaitu adalah : fungsi sosial, fungsi ekonomi dan fungsi politik. Sebagai fungsi sosial, manusia memandang rumah sebagai pemenuhan kehidupan sosial budaya dalam masyarakat. Dalam fungsi ekonomi, rumah merupakan investasi jangka panjang yang akan memperkokoh jaminan penghidupan di masa depan. Sementara itu sebagai fungsi politik, rumah berfungsi sebagai indikator kedudukan atau kekuasaan penghuninya di masyarakat sekitarnya³⁴.

2.1.4. Rumah Layak

Rumah yang layak adalah bangunan rumah yang sekurang-kurangnya memenuhi persyaratan keselamatan bangunan dan kecukupan minimum luas bangunan serta kesehatan penghuninya. Lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur adalah lingkungan yang memenuhi persyaratan penataan ruang, persyaratan penggunaan tanah, pemilikan hak atas tanah, dan kelayakan prasarana serta sarana lingkungannya³⁵.

Untuk mewujudkan rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur, maka pembangunan rumah atau perumahan wajib mengikuti persyaratan teknis, ekologis, dan administratif serta wajib melakukan pemantauan dan pengelolaan lingkungan. Persyaratan teknis berkaitan dengan keselamatan dan kenyamanan bangunan, dan keandalan sarana serta prasarana lingkungannya. Persyaratan ekologis berkaitan dengan keserasian dan keseimbangan, baik antara lingkungan buatan dengan lingkungan alam maupun dengan lingkungan sosial budaya, termasuk nilai-nilai budaya bangsa yang perlu dilestarikan. Persyaratan administratif berkaitan dengan pemberian izin usaha, izin lokasi, dan izin mendirikan bangunan serta pemberian hak atas tanah. Pemantauan lingkungan bertujuan untuk mengetahui dampak negatif yang terjadi selama

³⁴ Setyawati, Dra. E. Yuningtyas, M.Si dan Pudianti, Ir. Anna, M.Sc., Identifikasi Karakteristik Penghuni Kompleks Perumahan Dkaitkan dengan Sub Tipologi Bangunan Rumahnya, Universitas Atma Jaya Yogyakarta, Oktober 2001, hlm. 8

³⁵ Penjelasan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman, pasal 5 ayat 1

pelaksanaan pembangunan rumah atau perumahan, sedangkan pengelolaan lingkungan bertujuan untuk dapat mengambil tindakan koreksi bila terjadi dampak negatif dari pembangunan rumah atau perumahan³⁶.

2.1.5. Ketentuan Rumah Layak

Rumah yang layak (Rumah Sederhana Sehat = Rs Sehat) harus memenuhi ketentuan-ketentuan sebagai berikut³⁷:

1. Kebutuhan minimal masa (penampilan) dan ruang (luar-dalam);

Kebutuhan ruang per orang dihitung berdasarkan aktivitas dasar manusia dalam rumah. Aktivitas seseorang meliputi aktivitas tidur, makan, kerja, duduk, mandi, kakus, cuci dan memasak serta ruang gerak lainnya. Dari hasil kajian, kebutuhan ruang per orang adalah 9 m² dengan perhitungan ketinggian rata-rata langit-langit adalah 2,80 m.

2. Kebutuhan kesehatan dan kenyamanan;

Rumah sebagai tempat tinggal yang memenuhi persyaratan kesehatan dan kenyamanan dipengaruhi oleh 3 aspek yaitu pencahayaan, penghawaan serta suhu udara dan kelembaban dalam ruangan. Aspek-aspek tersebut merupakan dasar atau kaidah perencanaan rumah sehat dan nyaman.

a. Pencahayaan;

Matahari sebagai potensi terbesar yang dapat digunakan sebagai pencahayaan alami pada siang hari. Pencahayaan yang dimaksud adalah penggunaan terang langit, dengan ketentuan sebagai berikut :

- Cuaca dalam keadaan cerah dan tidak berawan,
- Ruang kegiatan mendapatkan cukup banyak cahaya,
- Ruang kegiatan mendapatkan distribusi cahaya secara merata

Kualitas pencahayaan alami siang hari yang masuk ke dalam ruangan ditentukan oleh :

- Kegiatan yang membutuhkan daya penglihatan (mata),

³⁶ Ibid, pasal 7 ayat 1

³⁷ Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Sederhana Sehat, Keputusan Menteri Perumahan dan Prasarana Wilayah Republik Indonesia No. 403/KPTS/M/2002 tanggal 02 Desember 2002, Departemen Perumahan dan Prasarana Wilayah D.I. Yogyakarta, hlm. 5-10

- Lamanya waktu kegiatan yang membutuhkan daya penglihatan (mata),
- Tingkat atau gradasi kekerasan dan kehalusan jenis pekerjaan,
- Lubang cahaya minimum sepersepuluh luas lantai ruangan,
- Sinar matahari langsung dapat masuk ke dalam ruangan minimum 1 (satu) jam setiap hari,
- Cahaya efektif dapat diperoleh dari jam 08.00 sampai dengan jam 16.00

Tabel 2.2. Kebutuhan Pencahayaan Alami Rumah Sederhana Sehat

Jenis Ruang	Fl min. TUU	Fl min. TUS	Keterangan
Keluarga	0,35 d = 0,70	0,16 d = 0,32	Fl = faktor langit
Kerja	0,35 d = 0,70	0,16 d = 0,32	TUU = Titik Ukur Utama
Tidur	0,18 d = 0,36	0,05 d = 0,10	TUS = Titik Ukur Sisi
Dapur	0,20 d = 0,40	0,20 d = 0,40	d = jarak titik ukur terhadap bidang bukaan

Sumber : Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Sederhana Sehat, Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah Republik Indonesia No. 403/KPTS/M/2002 tanggal 02 Desember 2002, Departemen Permukiman dan Prasarana Wilayah D.I. Yogyakarta, hlm.7

Nilai faktor langit tersebut akan sangat ditentukan oleh kedudukan lubang cahaya dan luas lubang cahaya pada bidang atau dinding ruangan. Semakin lebar bidang cahaya (L), maka akan semakin besar nilai faktor langitnya. Tinggi ambang bawah bidang bukaan (jendela) efektif antara 70-80 cm dari permukaan lantai ruangan.

Nilai faktor langit minimum dalam ruangan pada siang hari tanpa penerangan buatan penerangan buatan, akan sangat dipengaruhi oleh :

- Tata letak perabot rumah tangga, seperti lemari, meja tulis atau meja makan,
- Bidang pembatas ruangan seperti partisi, tirai masif

b. Penghawaan;

Udara merupakan kebutuhan pokok manusia untuk bernafas sepanjang hidupnya. Udara akan sangat berpengaruh dalam menentukan kenyamanan pada bangunan rumah. Kenyamanan akan memberikan kesegaran terhadap penghuni dan terciptanya rumah yang sehat, apabila terjadi pengaliran atau

pergantian udara secara kontinyu melalui ruangan-ruangan, serta lubang-lubang pada bidang pembatas dinding atau partisi sebagai ventilasi.

Agar diperoleh kesegaran udara dalam ruangan dengan cara penghawaan alami, maka dapat dilakukan dengan memberikan atau mengadakan penganginan silang (ventilasi silang) dengan ketentuan sebagai berikut :

- Lubang penghawaan minimal 5 % dari luas lantai ruangan;
- Udara yang mengalir masuk sama dengan volume udara yang mengalir keluar ruangan;
- Udara yang masuk tidak berasal dari asap dapur atau bau kamar mandi / WC.

c. Suhu dan kelembaban;

Rumah dinyatakan sehat dan nyaman, apabila suhu udara dan kelembaban udara ruangan sesuai dengan suhu tubuh manusia normal. Suhu udara dan kelembaban ruangan sangat dipengaruhi oleh penghawaan dan pencahayaan. Penghawaan yang kurang atau tidak lancar akan menjadikan ruangan terasa pengap atau sumpek dan akan menimbulkan kelembaban tinggi dalam ruangan. Untuk mengatur suhu udara dan kelembaban normal untuk ruangan dan penghuni dalam melakukan kegiatannya, perlu memperhatikan :

- Keseimbangan penghawaan antara volume udara yang masuk dan keluar,
- Pencahayaan yang cukup pada ruangan dengan perabotan yang tidak bergerak,
- Menghindari perabotan yang menutup sebagian besar luas ruangan.

3. Kebutuhan minimal keamanan dan keselamatan;

Pada dasarnya bagian-bagian struktur pokok untuk bangunan rumah tinggal sederhana adalah : pondasi, dinding (kerangka bangunan), atap serta lantai. Sedangkan bagian-bagian lain seperti langit-langit dan talang merupakan estetika struktur bangunan saja.

2.1.6. Konsepsi Rumah Layak (Rumah Sederhana Sehat)

Rumah Sederhana Sehat yaitu rumah yang dibangun dengan menggunakan bahan bangunan dan konstruksi sederhana akan tetapi masih memenuhi standar kebutuhan minimal dari aspek kesehatan, keamanan dan kenyamanan dengan mempertimbangkan dan memanfaatkan potensi lokal meliputi potensi fisik seperti bahan bangunan, geologis dan iklim setempat serta potensi sosial budaya seperti arsitektur lokal dan cara hidup³⁸.

Sasaran Rumah Sederhana Sehat yaitu bagi kelompok masyarakat yang berpenghasilan rendah. Dalam pelaksanaannya pemenuhan penyediaan Rumah Sederhana Sehat masih menghadapi kendala, berupa rendahnya tingkat kemampuan masyarakat, mengingat harga Rumah Sederhana Sehat masih belum memenuhi keterjangkauan secara menyeluruh. Untuk itu perlu disediakan disain rumah yang pertumbuhannya diarahkan menjadi Rumah Sederhana Sehat. Rumah antara yang dimaksud adalah Rumah Inti Tumbuh (RIT) yaitu rumah yang hanya memenuhi standar kebutuhan minimal rumah dengan kriteria sebagai berikut³⁹:

- a. RIT memiliki ruang paling sederhana yaitu sebuah ruang tertutup dan sebuah ruang terbuka beratap dan fasilitas MCK;
- b. RIT memiliki bentuk atap dengan mengantisipasi adanya perubahan yang bakal dilakukan yaitu dengan memberi atap pada ruang terbuka yang berfungsi sebagai ruang serba guna;
- c. Bentuk generik atap pada RIT selain pelana, dapat berbentuk lain (limasan, kerucut dll) sesuai dengan tuntutan daerah bila itu ada;
- d. Penghawaan dan pencahayaan alami pada RIT menggunakan bukaan yang memungkinkan sirkulasi silang udara dan masuknya sinar matahari.

2.1.7. Tipologi Rumah Layak (Rumah Sederhana Sehat)

Rumah Sederhana adalah tempat kediaman yang layak dihuni dan harganya terjangkau oleh masyarakat berpenghasilan rendah dan sedang. Luas kapling ideal, dalam arti memenuhi kebutuhan luas lahan untuk bangunan

³⁸ Ibid, hlm. 10

³⁹ Ibid, hlm. 11

sederhana sehat baik sebelum maupun setelah dikembangkan. Secara garis besar perhitungan luas kapling ideal yang memenuhi persyaratan kesehatan, keamanan dan kenyamanan bangunan sebagai berikut : kebutuhan ruang minimal menurut perhitungan dengan ukuran standar minimal adalah 9 m² atau standar ambang dengan angka 7,2 m² perorang. Sebagai konsepsi dasar kedua perhitungan bentuk akhir rumah pasca pengembangan. Sehingga dari hasil perhitungan didapat luas bangunan awal (RIT) adalah 21 m² dengan pertimbangan dapat dikembangkan menjadi 36 m² bahkan pada kondisi tertentu dimungkinkan memenuhi standar ruang internasional⁴⁰.

Kendala keterjangkauan masyarakat terhadap Rumah Sederhana Sehat, telah diupayakan menyiasati kondisi tersebut melalui satu rancangan rumah yaitu RIT sebagai rumah cikal bakal Rumah Sederhana Sehat. Rancangan RIT memenuhi tuntutan kebutuhan paling mendasar dari penghuni untuk mengembangkan rumahnya, dalam upaya peningkatan kualitas kenyamanan dan kesehatan penghuni dalam melakukan kegiatan sehari-hari dengan ruang-ruang yang perlu disediakan sekurang-kurangnya terdiri dari ⁴¹;

- 1 ruang tidur yang memenuhi persyaratan keamanan dengan bagian-bagiannya tertutup oleh dinding dan atap serta memiliki ventilasi cukup dan terlindung dari cuaca. Bagian ini merupakan ruang yang utuh sesuai dengan fungsi utamanya;
- 1 ruang serbaguna merupakan ruang kelengkapan rumah yang di dalamnya dilakukan interaksi antara keluarga dan dapat melakukan aktivitas-aktivitas lainnya. Ruang ini terbentuk dari kolom, lantai dan atap, tanpa dinding sehingga merupakan ruang terbuka namun masih memenuhi persyaratan minimal untuk menjalankan fungsi awal dalam sebuah rumah sebelum dikembangkan;
- 1 kamar mandi / kakus / cuci merupakan bagian dari ruang servis yang sangat menentukan apakah rumah tersebut dapat berfungsi atau tidak, khususnya untuk kegiatan mandi, cuci dan kakus.

⁴⁰ Ibid

⁴¹ Ibid, hlm. 13

Ketiga ruangan di atas merupakan ruang-ruang minimal yang harus dipenuhi sebagai standar minimal dalam pemenuhan kebutuhan dasar, selain itu sebagai cikal bakal Rumah Sederhana Sehat.

2.1.8. Pengertian Perumahan dan Permukiman

Lingkungan perumahan adalah sekelompok rumah-rumah dengan prasarana dan prasarana lingkungannya⁴². Setiap perumahan memiliki kebiasaan sendiri yang berlaku bagi warganya. Adanya perpindahan menyebabkan perlunya adaptasi pada lingkungan yang baru, sistem dan nilai sosial yang baru. Kegagalan dalam hal ini menimbulkan masalah.

Lingkungan permukiman merupakan kawasan perumahan dengan luas wilayah dan jumlah penduduk yang tertentu, yang dilengkapi dengan sistem prasarana, sarana lingkungan, dan tempat kerja terbatas dan dengan penataan ruang yang terencana dan teratur sehingga memungkinkan pelayanan dan pengelolaan yang optimal⁴³.

Perumahan dan permukiman tidak dapat dilihat sebagai sarana kebutuhan kehidupan semata-mata, tetapi lebih dari itu merupakan proses bermukim manusia dalam menciptakan ruang kehidupan untuk memasyarakatkan dirinya dan menampakkan jati diri. Permukiman yang dimaksud dalam undang-undang ini mempunyai lingkup tertentu yaitu kawasan yang didominasi oleh lingkungan hunian dengan fungsi utama sebagai tempat tinggal yang dilengkapi dengan prasarana, sarana lingkungan, dan tempat kerja yang memberikan pelayanan dan kesempatan kerja terbatas untuk mendukung perikehidupan dan penghidupan sehingga fungsi permukiman tersebut dapat berdaya guna dan berhasil guna⁴⁴.

⁴² Petunjuk Perencanaan Kawasan Perumahan Kota, Departemen Pekerjaan Umum, Yayasan Badan Penerbit PU, Jakarta, 1987

⁴³ Penjelasan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman, pasal 1 angka 4

⁴⁴ Ibid, pasal 1 ayat 3

2.1.9. Sarana dan Prasarana Perumahan dan Permukiman

Sarana dasar yang utama bagi berfungsinya suatu lingkungan permukiman adalah⁴⁵:

1. Jaringan jalan untuk mobilitas manusia dan angkutan barang, mencegah perambatan kebakaran serta untuk menciptakan ruang dan bangunan yang teratur;
2. Jaringan saluran pembuangan air limbah dan tempat pembuangan sampah untuk kesehatan lingkungan;
3. Jaringan saluran air hujan untuk pematuan (drainase) dan pencegahan banjir setempat. Dalam keadaan tidak terdapat air tanah sebagai sumber air bersih, jaringan air bersih merupakan sarana dasar;

Fasilitas penunjang dimaksud dapat meliputi aspek ekonomi yang antara lain, berupa bangunan perniagaan atau perbelanjaan yang tidak mencemari lingkungan, sedangkan fasilitas penunjang yang meliputi aspek sosial budaya, antara lain berupa bangunan pelayanan umum dan pemerintahan, pendidikan dan kesehatan, peribadatan, rekreasi dan olah raga, pemakaman, dan pertamanan⁴⁶.

Utilitas umum meliputi antara lain jaringan air bersih, jaringan listrik, jaringan telepon, jaringan gas, jaringan transportasi, dan pemadam kebakaran. Utilitas umum membutuhkan pengelolaan secara berkelanjutan dan profesional oleh badan usaha agar dapat memberikan pelayanan yang memadai kepada masyarakat⁴⁷.

Yang dimaksud dengan jaringan primer prasarana lingkungan dalam kawasan siap bangun adalah jaringan utama yang menghubungkan antar kawasan permukiman atau antara kawasan permukiman dan kawasan yang lain. Jaringan sekunder prasarana lingkungan adalah jaringan cabang dari jaringan primer prasarana lingkungan yang melayani kebutuhan di dalam satu-satuan lingkungan permukiman. Dengan adanya jaringan primer dan jaringan sekunder maka dapat

⁴⁵ Ibid, pasal 1 angka 5

⁴⁶ Ibid, pasal 1 angka 6

⁴⁷ Ibid, pasal 1 angka 7

terbentuk suatu sistem jaringan prasarana lingkungan dalam kawasan siap bangun secara hierarkis berjenjang⁴⁸.

2.2. RUMAH SUSUN

2.2.1. Pengertian Rumah Susun

Rumah susun adalah sebagai berikut :

1. Bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam satu lingkungan, terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama tempat hunian yang dilengkapi dengan hunian bersama, benda bersama dan tanah bersama⁴⁹ ;
2. Rumah susun adalah bangunan hunian bertingkat terdiri dari unit-unit rumah yang dapat dimiliki sendiri atau disewa. Selain itu pada rumah susun terdapat pula bagian bersama yang dimiliki secara bersama pula⁵⁰ ;
3. Rumah susun merupakan *multi family housing*, yang secara fisik berbeda dengan rumah di kampung, yang cenderung merupakan *single family housing*⁵¹

2.2.2. Prototipe Rumah Susun

Dalam menetapkan rancangan prototipe rumah susun, pada dasarnya memperhatikan aktivitas penghuni, kebutuhan perlengkapan rumah dan perabot, kesehatan dan kenikmatan. Dari segi kesehatan dan kenikmatan, dipergunakan norma-norma sebagai berikut⁵² :

1. Kebutuhan udara bersih kurang lebih 27m³ per orang,
2. Kebutuhan pergantian udara kurang lebih 0,80 m³ per menit per orang,

⁴⁸ Ibid, pasal 1 angka 8

⁴⁹ Undang-undang No.16 tahun 1985 tentang Rumah Susun, pasal 1 ayat 1

⁵⁰ Audio Visual Slide: Cara Hidup Di Rumah Susun, Menuju Hari Esok yang Lebih Baik, Agustus 1991, JICA / PERUMNAS

⁵¹ Budiharjo, Sf R dan Leksono, Soesilo B., Studi Evaluasi Rancangan Communal Space, Draft Presentasi Seminar Akademik Fakultas Teknik, Universitas Ama Jaya Yogyakarta, 29 Juli 2000, hlm. 1

⁵² Yudohusodo, Ir. Siswono, dkk, Rumah untuk Seluruh Rakyat, Yayasan Padamu Negeri, Jakarta Selatan, 1991, hlm. 215

3. Kebutuhan penerangan buatan minimum 100 V per keluarga,
4. Kebutuhan air bersih kurang lebih 100 liter per hari per orang.

2.2.3. Pola Hunian Rumah Susun

Pola hunian rumah susun ada dua bentuk yaitu :

1. Sistem Sewa

Sistem sewa berkembang di daerah permukiman di sekitar pusat kota, baik itu di perkampungan maupun di daerah lainnya. Biasanya rumah-rumah sewa berkembang di pusat kota yang berdekatan dengan tempat kerja. Rumah susun sederhana dengan sistem sewa adalah merupakan salah satu alternatif penyediaan perumahan bagi masyarakat golongan berpenghasilan rendah. Rumah susun sewa untuk masyarakat berpenghasilan rendah mempunyai beberapa sasaran, ialah ⁵³:

- a. Untuk masyarakat berpenghasilan rendah yang tidak memiliki pekerjaan dan penghasilan tetap, yaitu yang sulit mendapatkan KPR karena persyaratan bank tidak dapat dipenuhi,
- b. Masyarakat yang tinggalnya tidak menetap (sementara) karena pekerjaannya. Walaupun mereka dapat memperoleh KPR, mungkin akan sulit menempati rumahnya kalau mereka harus berpindah tugas lagi,
- c. Masyarakat yang belum mendapat kesempatan memiliki rumah yang dibangun oleh Perum PERUMNAS atau membangun sendiri,
- d. Bagi mereka yang baru berumah tangga dan belum mampu membangun rumah.

Dalam membangun rumah susun sewa, beberapa aspek yang ada kaitannya dengan ekonomi perkotaan perlu dipertimbangkan dalam membangun rumah susun sewa, yaitu ⁵⁴:

- a. Aspek ekonomi;

Dengan adanya rumah susun sewa yang berdekatan dengan tempat kerja, tempat usaha atau tempat berbelanja untuk keperluan sehari-hari dapat

⁵³ Ibid, hlm. 347

⁵⁴ Ibid, hlm. 347-348

membantu menyelesaikan masalah perkotaan, terutama yang menyangkut masalah transportasi dan lalu lintas kota. Perjalanan dari tempat tinggal ke tempat kerja dapat ditanggulangi sendiri. Di samping itu dari segi pengeluaran rumah tangga, dekatnya tempat tinggal ke tempat kerja menekan biaya transportasi.

b. Aspek lingkungan;

Pelayanan lingkungan seperti pedagang keliling, penjaga keamanan lingkungan, pembantu rumah tangga, sopir masih merupakan kebutuhan masyarakat kota pada umumnya. Jadi sesungguhnya pada setiap lingkungan perumahan yang dibangun membutuhkan sejumlah rumah tambahan bagi masyarakat yang mempunyai tingkat ekonomi berbeda. Melalui penerapan subsidi silang masih dimungkinkan membangun sejumlah rumah sewa yang dibiayai oleh lingkungan itu sendiri.

c. Aspek tanah perkotaan;

Rumah susun sewa yang secara minimal dapat memenuhi kebutuhan masyarakat pada saat ini tidak akan lagi memenuhi kebutuhan masyarakat di kemudian hari. Program peremajaan lingkungan dengan membangun kembali perumahan sesuai dengan standar yang dituntut, harus dilaksanakan agar lingkungan perkotaan tetap dapat terjamin kualitasnya. Dengan dikuasainya tanah dimana rumah susun sewa itu dibangun, program peremajaan lingkungan di masa mendatang dengan lebih mudah dapat dilaksanakan.

d. Aspek investasi;

Pembangunan rumah susun sewa untuk masyarakat golongan berpenghasilan rendah secara ekonomis kurang menguntungkan. Besarnya sewa tidak dapat menutup seluruh biaya investasinya. Akan tetapi bila ditinjau dari nilai tanah perkotaan yang selalu meningkat sesuai dengan perkembangan kotanya, maka cadangan tanah yang dikuasai Pemerintah akan selalu meningkat harganya. Dengan nilai tanah tersebut, akan terpenuhi pengembalian sebagian atau seluruh biaya investasi.

e. Aspek keterjangkauan;

Untuk dapat mencapai sasaran yang tepat maka tarif sewa disesuaikan dengan kemampuan masyarakat, atas dasar penghasilan yang nyata dan besarnya pengeluaran rumah dan tanah. Letak keberhasilan pembangunan dan penghunian rumah susun sewa tergantung kepada lokasinya. Oleh karena itu, lokasi rumah susun sewa harus memenuhi beberapa persyaratan, yaitu:

- Berdekatan dengan pusat kegiatan kota dan bersifat strategis, terutama yang berhubungan dengan lapangan kerja,
- Masih berada dalam radius jangkauan pejalan kaki dari jaringan angkutan umum kota,
- Sesuai dengan rencana peruntukan pengembangan tata ruang wilayah kota.

Sewa adalah setiap hak yang timbul dalam nama atau bentuk apapun, bertujuan untuk memperoleh hak penggunaan suatu perumahan dengan membayar harga sewa secara periodik, biasanya perbulan. Jenis sewa terdiri dari:

- a. Sewa biasa adalah penghuni membayar uang sewa kepada pemilik bangunan sesuai dengan perjanjian tanpa terikat batas waktu,
- b. Sewa beli adalah uang sewa berfungsi sebagai angsuran pembelian, bila angsuran sudah memenuhi harga yang ditetapkan, maka bangunan menjadi milik penghuni,
- c. Sewa kontrak adalah penghuni membayar uang sewa secara periodik sesuai dengan persetujuan, apabila masa kontrak berakhir dapat diadakan perjanjian baru.

Rumah susun sewa adalah suatu bangunan yang terdiri dari beberapa unit hunian yang didalamnya terdapat kehidupan bersama, dapat dihuni dengan membayar sewa dalam batas waktu tertentu.

2. Sistem kepemilikan

Sistem kepemilikan lazim diterapkan pada pengadaan rumah di daerah pinggiran kota, baik bagi masyarakat golongan ekonomi menengah maupun

rendah. Pertimbangannya adalah harga tanah di daerah pinggiran kota belum tinggi, sehingga harga rumahnya masih terjangkau oleh golongan yang dituju. Untuk golongan sosial ekonomi yang tinggi biasanya diadakan perumahan di daerah yang strategis dengan harga yang terjangkau bagi golongan tersebut⁵⁵.

Dalam Undang-undang Rumah Susun No.16 tahun 1985, diciptakan dasar hukum atas hak milik satuan rumah susun. Dalam undang-undang tersebut ditetapkan kepastian hukum untuk hak kepemilikan perorangan atas satuan rumah susun yang digunakan secara terpisah, hak bersama atas bagian rumah susun, hak bersama atas benda bersama dan hak bersama atas tanah. Undang-undang ini dengan jelas memberikan kemungkinan pemilikan bagian-bagian dari rumah susun secara perorangan, berdasarkan bukti kepemilikan berupa sertifikat hak milik atas satuan rumah susun.

2.2.4. Sistem Condominium

Sistem condominium yaitu suatu sistem pemilikan perseorangan dan hak bersama. Konsep dasar yang melandasi sistem condominium itu sendiri berpangkal pada teori-teori tentang pemilikan atas suatu benda. Menurut hukum suatu benda / bangunan dapat dimiliki oleh seseorang, dua orang atau bahkan lebih, yang dikenal dengan pemilikan bersama. Dalam pemilikan bersama atas suatu benda / bangunan pada pokoknya dikenal dua bentuk pemilikan, yaitu⁵⁶:

1. Pemilikan bersama yang terikat, dasar utamanya adalah ikatan hukum yang terlebih dahulu ada di antara para pemilik benda bersama. Para pemilik bersama tidak bebas memindahkan haknya kepada orang lain tanpa persetujuan lainnya.
2. Pemilikan bersama yang bebas, para pemilik bersama tidak terdapat ikatan hukum terlebih dahulu, selain daripada hak bersama yang menjadi pemilik dari suatu benda. Di sini ada kehendak untuk bersama-sama menjadi pemilik atas suatu benda, untuk digunakan bersama.

⁵⁵ Ibid, hlm. 348

⁵⁶ Ibid, hlm. 355

Pembangunan rumah susun atau bangunan gedung bertingkat dengan menggunakan sistem condominium, suatu sistem pemilikan bersama yang terdiri atas bagian-bagian yang masing-masing merupakan satuan yang dapat digunakan secara terpisah. Upaya pembangunan rumah susun dengan sistem condominium adalah merupakan pemecahan secara konseptual untuk jangka panjang. Hal ini mengingat terbatasnya tanah yang tersedia terutama di kota-kota besar, karena itu patut dikembangkan pemanfaatan tanah kepunyaan bersama atau penggunaan tanah secara kolektif, untuk mendirikan gedung / perumahan yang dapat dimiliki secara terpisah, dijual, disewakan dan dihipotikan. Upaya tersebut untuk memenuhi kebutuhan dasar manusia yang bersifat perorangan atau sebagai individu, juga ditujukan untuk mewujudkan permukiman yang fungsional bagi kelompok-kelompok manusia dalam suatu wilayah sebagai kesatuan masyarakat, yang dilengkapi dengan prasarana lingkungan dan berbagai fasilitas perkotaan⁵⁷.

2.2.5. Koordinasi Moduler

Salah satu upaya untuk meningkatkan efisiensi pembangunan perumahan adalah melalui kebijakan penerapan koordinasi modul (*Modular Coordination* beserta standarisasi ukuran bahan bangunan, komponen bangunan serta elemen bangunan yang secara nasional dapat menghemat biaya pembangunan dan mnegurangi pemborosan pemakaian bahan bangunan⁵⁸.

Satuan rumah susun modular adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, terbagi dalam bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah vertikal maupun horisontal dan merupakan satuan yang terpisah untuk hunian yang didasarkan sistem koordinasi dimensional produk bahan, komponen dan elemen bangunan dalam modul dasar. Dengan ketentuan sebagai berikut⁵⁹ :

- a. Bentuk : bentuk dasar satuan rumah susun adalah persegi empat;

⁵⁷ Ibid, hlm. 351

⁵⁸ Ibid, hlm. 234

⁵⁹ Spesifikasi Satuan Rumah Susun Modular , SNI : 03-2855-1992

- b. Ukuran : modul dasar $M = 100$ mm, modul disain horisontal 3 m dan vertikal 1 m, ukuran unit minimum 8 x 3 m dan maksimum 20 x 3 m, tinggi minimum dari lantai ke langit-langit 24 m, ukuran ruang berdasarkan ukuran unit, fleksibilitas ruang, penghawaan, pencahayaan, koordinasi modular, matra ruang;
- c. Elemen, komponen dan bahan : dinding, modul vertikal kelipatan 1 m dan modul horisontal 3 m dengan jarak panjang dan lebar dinding diukur dari jarak bersih terbuat dari bahan yang fleksibel untuk keperluan bongkar pasang, lantai, berdasarkan grid kelipatan 3 m dipilih jarak bersih, menggunakan bahan yang tidak lembab dan tidak licin; langit-langit berukuran modular berdasarkan grid 3 m diukur dari jarak bersih, terbuat dari bahan yang tidak lembab, permukaan halus dan dilapisi cat; bukaan berupa jendela pada komponen vertikal dan horisontal untuk kebutuhan penghawaan dan pencahayaan alami minimum 1/10 dari luas lantai dan minimum 1/20 luas lantai dapat dibuka; pintu dengan tinggi ambang atas minimum 20 m;
- d. Kamar mandi/WC : dimensi minimum dapat menampung aktivitas mengikuti standar matra ruang. Perencanaan rumah susun harus memperhatikan faktor-faktor kenyamanan, kesehatan, ekonomis, efisien, keamanan dan disesuaikan dengan perencanaan menyeluruh dari perencanaan lingkungan rumah susun. Ukuran komponen dan elemen harus mengikuti ketentuan dalam SNI-1977-1990-F, SNI-1978-1990-F dan SNI-1963-1990-F.

Perencanaan rumah susun harus memperhatikan faktor-faktor kenyamanan, kesehatan, ekonomis, efisien, keamanan dan disesuaikan dengan perencanaan menyeluruh dari perencanaan lingkungan rumah susun. Ukuran komponen dan elemen harus mengikuti ketentuan dalam SNI-1977-1990-F, SNI-1978-1990-F dan SNI-1963-1990-F. Dengan ketentuan-ketentuan teknis dalam perencanaan yaitu⁶⁰:

- a. Katagori bangunan seperti diuraikan pada SNI-1728-1989-F;
- b. Luasan minimum rumah susun hunian adalah 12 m²;

⁶⁰ Tata Cara Perencanaan Rumah Susun Modular, SNI : 03-2845-1992

- c. Rumah susun hunian hingga panjang bangunan 30 m diharuskan menggunakan dilatasi pada sambungan antar bangunannya;
- d. Alat transportasi vertikal menggunakan tangga bila sampai 5 lantai dan menggunakan lift bila lebih dari lima lantai;
- e. Fungsi bentuk dan bangunan didasarkan pada pengelompokan satuan rumah susun dan penyediaan akses menuju masing-masing satuan rumah susun;
- f. Tampak bangunan memperlihatkan keserasian, keharmonisan antara fungsi dan estetika, serta dapat menarik minat calon penghuni dan menaikkan status sosial.

Penerapan koordinasi modular harus memenuhi ketentuan bahwa⁶¹:

- a. Pengelompokan modul satuan rumah susun dapat menggunakan beberapa cara dalam penentuan ukurannya dan bahan modul fungsi dipertimbangkan pada bahan struktur, dinding pengisi/partisi dan lantai pengisi;
- b. Ukuran sambungan antar komponen dan ukuran penampang komponen dan elemen baik struktural maupun non struktural tidak harus modular;
- c. Dalam beberapa hal diperbolehkan adanya penyela dan tidak harus modular;
- d. Ukuran arah vertikal dan horisontal harus berdasarkan multimodul;
- e. Ukuran-ukuran berguna dari setiap produk komponen bangunan non struktural dan elemen bangunan non struktural harus memungkinkan penggantian komponen atau elemen bangunan dengan jenis yang lain. Jarak antar elemen bangunan struktural atau komponen bangunan struktural harus modular sesuai dengan SNI-1963-1990-F;
- f. Ukuran tinggi tingkat minimum 26 m dan tinggi perubahan tingkat harus berkisar antara 3 m dan 12 m dengan kelipatan 3 m;
- g. Koridor dapat ditempatkan pada tengah dan pinggir massa bangunan dengan lebar minimum 5 x 3 m. Pada bangunan kurang dari atau sama dengan lima lantai dipersyaratkan menggunakan tangga.

Ukuran terpilih arah horizontal memperhatikan multimodul untuk ukuran terpilih horisontal adalah 3 M, 6 M, 12 M, 15 M, 30 M dan 60 M dengan menurunkan deretan ukuran seperti pada tabel, kebutuhan ukuran horisontal yang

⁶¹ Ibid

lebih besar, dapat diperoleh dari multimodul 60 M dengan angka tambahan 120 M. Ukuran terpilih arah vertikal memperhatikan multimodul ukuran terpilih arah vertikal adalah 1 M, deretan ukuran terpilih arah vertikal ditentukan⁶² :

- Tambahan 1 M untuk tinggi sampai dengan 36 M;
- Tambahan 3 M untuk tinggi dari 36 M sampai dengan 48 M;
- Tambahan 6 M untuk tinggi 48 M ke atas

Tabel 2.3. Ukuran Terpilih Arah Horizontal

MULTIMODUL					
3M	6m	12m	15m	30m	60m
3M					
6m	6m				
9m					
12m	12m	12m			
15m			15m		
18m	18m				
21m					
24m	24m	24m			
27m					
30m	30m		30m	30m	
33m					
36m	36m	36m			
39m					
42m	42m				
45m			45m		
48m	48m	46m			
	54m				
	60m	60m		60m	60m
	66m				
	72m	72m			
			75m		
	78m				
	84m	84			
	90m		90m	90m	90m
	96m	96m			
			105m		
		108m			
		120m	120m	120m	120m
			dst	dst	dst

Sumber : Spesifikasi Ukuran Terpilih untuk Bangunan Rumah dan Gedung, SNI : 03-1978-1990

2.2.6. Blok Bangunan dan Unit Hunian

Pembangunan blok bangunan dan unit hunian dilaksanakan untuk menciptakan keamanan dan kenyamanan di setiap unit hunian untuk jangka waktu

⁶² Spesifikasi Ukuran Terpilih untuk Bangunan Rumah dan Gedung, SNI : 03-1978-1990

yang lama dimana elemen-elemen lainnya dapat saling menunjang sesuai kebutuhannya dengan mempertimbangkan kebiasaan hidup, kebudayaan dan lingkungan calon penghuni sebelumnya⁶³.

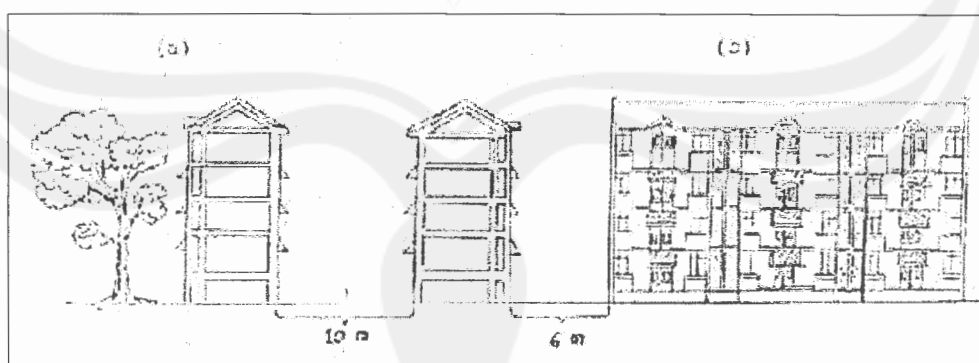
2.2.6.1. Kenyamanan Suatu Hunian

Untuk menciptakan kualitas kenyamanan suatu hunian, di bawah ini tercantum beberapa ketentuan yang harus diperhatikan sebagai berikut⁶⁴:

1. Privasi;

Faktor privasi dipertimbangkan untuk menciptakan kenyamanan yang berasal dari bagian-bagian ruangan yang terbuka yang menghadap ke luar gedung. Suatu ruangan yang menghadap keluar sebaiknya memiliki jendela dengan ukuran ketinggian minimum yang tepat dan besarnya disesuaikan untuk melindungi hal-hal yang bersifat pribadi (*privacy*). Jarak horisontal minimum gedung (yang diperbolehkan) adalah sebagai berikut :

- a. Bagian muka gedung yang saling berhadapan, maka jarak horisontal minimum gedung adalah 10 m.
- b. Bagian muka gedung yang berhadapan dengan bukan bagian muka gedung, maka jarak horisontal minimum gedung adalah 6 m.



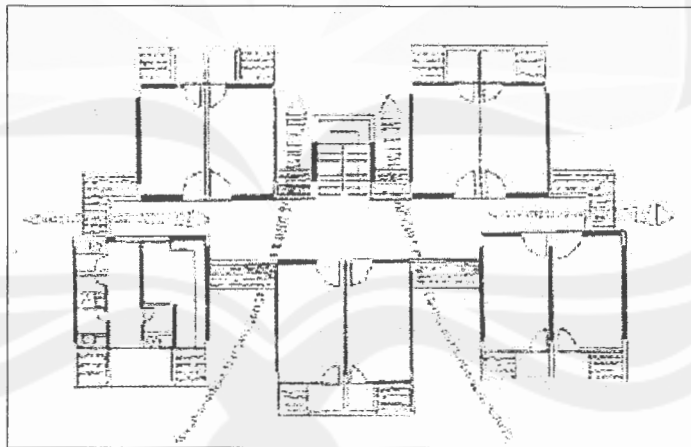
Gambar-2.1 Jarak Antar Gedung yang Menyangkut Hal Perlindungan Privacy
Sumber : Pedoman Perencanaan dan Perancangan Pembangunan Rumah Susun (Draft Ke-III)
JICA secretary/Perum Perumnas, 5 Desember 1997

⁶³ Pedoman Perencanaan dan Perancangan Pembangunan Rumah Susun (Draft Ke-III) JICA secretary/Perum Perumnas, 5 Desember 1997

⁶⁴ Ibid

2. Ventilasi;

Sistem sirkulasi udara yang baik adalah faktor yang paling diharapkan pada pembangunan rumah susun di Indonesia. Penghawaan pada suatu ruangan secara prinsip tidak tergantung pada ruangan yang lainnya dan merupakan penghawaan alami. Lay out Rumah Sangat Sederhana, yaitu sistem penghawaan yang efisien pada daerah dapur dan koridor dapat menimbulkan kenyamanan di ruang bagian dalam suatu hunian rumah susun. Arah dari bagian-bagian terbuka lainnya yang menghadap ke luar gedung sebaiknya mendapat perhatian yaitu dengan memperhitungkan faktor cuaca. Berdasarkan Penyampaian Menteri Pekerjaan Umum Nomor 60/PRT/1992 Mengenai Persyaratan Teknis Pembangunan Rumah Susun, pada penghawaan alami (Pasal 10 ayat 2), penghawaan alami sebagaimana dimaksud adalah harus menggunakan sistem pertukaran udara silang (*Cross ventilation*) dengan ukuran lubang angin sekurang-kurangnya 1 % dari luas lantai ruangan yang bersangkutan.



Gambar-2.2 Contoh dari Sistem Ventilasi di Daerah Koridor

Sumber : Pedoman Perencanaan dan Perancangan Pembangunan Rumah Susun (Draft Ke-III)
JICA secretary/Perum Perumnas, 5 Desember 1997

3. Sinar matahari yang masuk dan pencahayaan;

Tempat umum yang dapat menimbulkan kenyamanan dari keteduhan atau perlindungan dari teriknya matahari sebaiknya dipertimbangkan pada perencanaan pembangunan gedung. Pencahayaan dari sinar matahari sebaiknya diprioritaskan ke ruangan dimana seluruh anggota keluarga

berkumpul untuk bersantai (ruang keluarga). Kebanyakan ahli mengatakan bahwa kenyamanan suatu tempat seperti koridor, tempat bermain, taman, dan sebagainya dipengaruhi oleh keteduhan tempat tersebut yang memungkinkan orang-orang untuk bercengkerama dan berkomunikasi di tempat tersebut. Disarankan bahwa untuk ruang keluarga ini sebaiknya didesain lebih dahulu untuk menciptakan ruangan yang nyaman yaitu ruangan yang dapat memberikan image yang sehat dan cerah. Pencahayaan buatan harus memenuhi persyaratan sebagai berikut⁶⁵:

- Sekurang-kurangnya 50 lux; untuk bekerja,
- Sekurang-kurangnya 20 lux; untuk ruang-ruang lain yang bukan ruang kerja, seperti terusan, tangga dan selasar.

4. Masyarakat penghuni;

Hal yang terpenting dari perencanaan pembangunan rumah susun adalah bagaimana mengaktifkan hubungan antar penghuninya yaitu dengan mempersiapkan tempat yang sesuai dan nyaman sehingga memungkinkan penghuni untuk bercengkerama dan melakukan kegiatan-kegiatan secara bersama-sama.

5. Kebisingan;

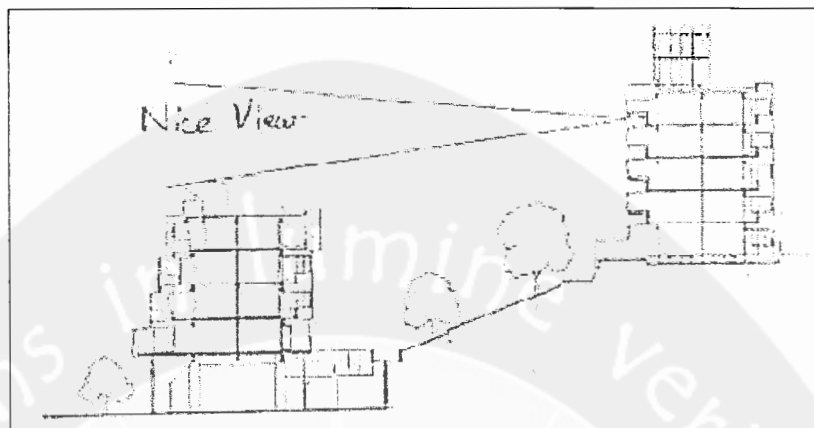
Cara mengantisipasi faktor suara dengan mempertimbangkan keluhan penghuni yang terganggu oleh polusi suara-suara yang berasal dari jalan arteri atau kereta api yang melintas dekat dengan bangunan gedung. Sebaiknya bagian muka gedung tidaklah menghadap ke sumber polusi suara-suara tersebut. Jika memang situasi yang sedemikian rupa tidak dapat dihindarkan, maka pencegahan faktor suara tersebut dapat diatasi dengan penanaman pohon- pohon yang tinggi.

6. Pemandangan;

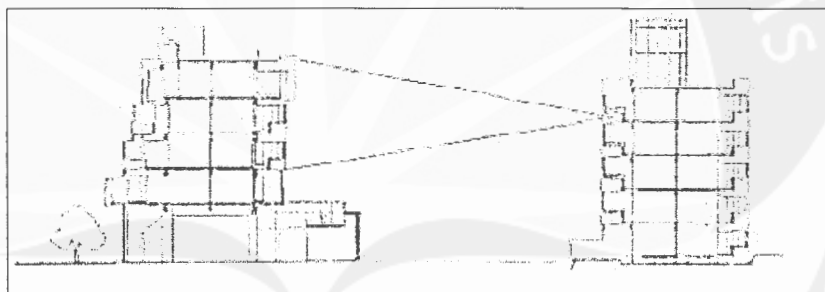
Pemandangan dari luar yang dapat dilihat dari bagian-bagian terbuka dari bangunan (jendela) sebaiknya jangan sampai terhalang. Sebaiknya sedapat

⁶⁵ Penyampaian Menteri Pekerjaan Umum Nomor 60/PRT/1992 mengenai Persyaratan Tekhnis Pembangunan Rumah Susun , Pasal 11 ayat 3

mungkin mengusahakan pemandangan dari luar dapat terlihat melalui jendela atau beranda yang diprioritaskan pada ruang keluarga atau ruang makan.



Gambar2.3 Pemandangan yang bagus yang dapat terlihat (Kondisi lokasi yang baik)
Sumber : Pedoman Perencanaan dan Perancangan Pembangunan Rumah Susun (Draft Ke-III)
JICA secretary/Perum Perumnas, 5 Desember 1997



Gambar2.4 Kebalikan dari Gambar 2.3.
Sumber : Pedoman Perencanaan dan Perancangan Pembangunan Rumah Susun (Draft Ke-III)
JICA secretary/Perum Perumnas, 5 Desember 1997

7. Bau;

Tindakan yang efektif untuk mencegah bau yang ditimbulkan oleh aktivitas sehari-hari yang berkaitan dengan kebiasaan-kebiasaan para penghuni adalah memberikan peringatan tertulis untuk tidak saling mengganggu ketenangan penghuni lain dengan menimbulkan bau yang tidak sedap.

2.2.6.2. Keamanan Hunian

Keamanan hunian dapat tercapai secara optimal dengan memperhatikan hal-hal sebagai berikut⁶⁶:

1. Hierarki jalan;

Jalan masuk yang paling dekat mencapai bangunan gedung pada prinsipnya didesain sampai batas akhir dari semua pembagian jalan untuk alasan keamanan dan untuk lebih mempermudah penghuni mendapatkan posisi rumah yang terletak ditengah-tengah kompleks permukiman. Pembagian jalan yang jelas akan memberikan kesan kualitas yang terbaik dari suatu kota (baik untuk masyarakatnya maupun orang-orang luar yang datang berkunjung).

2. Pencegahan terhadap kemungkinan kejatuhan benda dari atas bangunan;

Orang yang sedang berada di halaman lantai I gedung kemungkinan akan kejatuhan sesuatu dari atas, untuk mencegah hal ini terjadi maka sudut kemiringan pada pemasangan canopy harus tepat.

3. Jalan darurat untuk mobil pemadam kebakaran, ambulance, dsbnya;

Jalan darurat yang dipersiapkan untuk kemungkinan bahaya kebakaran dan bencana alam seperti gempa bumi sebaiknya disiapkan untuk lebih mempermudah masuknya kendaraan pemadam kebakaran dan untuk usaha penyelamatan penghuni dari lokasi bencana. Jalan semacam ini dapat dikombinasikan dengan jalan umum.

4. Pencegahan terhadap kemungkinan perampokan;

Barang-barang berharga yang dimiliki para penghuni atau pribadi, posisi barang-barang tersebut mudah terlihat oleh pemilik melalui jendela-jendela yang terdapat pada unit perumahan. Pencegahan terhadap hal-hal kriminal ini lebih ditekankan lagi pada tempat-tempat seperti tempat parkir, karena barang-barang berharga seperti kendaraan selalu diletakkan di luar hunian.

5. Perencanaan terhadap kemungkinan bencana;

Disarankan disediakan paling sedikit 2 arah yang mudah terlihat dan rute-rute evakuasi yang aman secara horisontal pada block bangunan. Perencana desain

⁶⁶ Pedoman Perencanaan dan Perancangan Pembangunan Rumah Susun (Draft Ke-III) JICA secretary/Perum Perumnas, 5 Desember 1997

disarankan untuk mempersiapkan rute evakuasi yang aman dan efektif ke arah balkon pada unit perumahan apabila terjadi bencana kebakaran. Perencana desain disarankan untuk mempersiapkan rute evakuasi yang aman dan efektif yang menuju ke arah lantai selanjutnya apabila terjadi bencana kebakaran. Lantai darurat didefinisikan sebagai suatu lantai yang menghubungkan bagian dalam gedung dan arah keluar gedung atau tempat yang terbebas dari bencana kebakaran tersebut.

2.2.6.3. Blok Bangunan dan Hunian

Lay-out block bangunan dilengkapi dengan suatu pengujian dan evaluasi yang mendalam sebagai berikut ⁶⁷:

1. Tipe bangunan dan karakteristiknya;
2. Tampak/penampilan suatu unit mempunyai hubungan yang sangat erat dengan tipe block bangunan dan bagian terbuka pada gedung di setiap unitnya. Pada umumnya, sedikitnya jumlah dan panjang pendeknya bagian terbuka pada gedung di setiap unitnya ditentukan oleh kepadatan yang tinggi dan pemandangan suatu block bangunan yang sedikit;
3. Ruang luar gedung serta kelanjutannya yang dibentuk oleh block bangunan, dsbnya. Block bangunan adalah elemen yang paling utama di dalam pembentukan ruang luar bangunan serta rangkaiannya yang dibentuk oleh block bangunan. Perencana sebaiknya berhati-hati di dalam hal struktur dari bagian luar gedung yang dibentuk oleh block-block bangunan dan faktor-faktor lainnya.

Luas lantai sebaiknya direncanakan berdasarkan pada tujuan dan karakteristik ruangan. Pada Penyampaian Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 60/PRT/1994 tentang Persyaratan Teknis Pembangunan Rumah Susun, Pasal 35 ayat 1; bahwa satuan rumah susun harus mempunyai ukuran standar yang dapat dipertanggung-jawabkan sesuai dengan kebutuhan ruang dan ketentuan satuan rumah susun sekurang-kurangnya 18 m persegi dengan lebar muka

⁶⁷ Ibid

sekurang-kurangnya 3 m. Ketinggian minimum langit-langitnya secara prinsip adalah 2,3 m. Berikut adalah standar ruang hunian untuk rumah susun ⁶⁸:

1. Dapur;

Suatu ruangan dapur sebaiknya dirancang menghadap ke arah luar sebagai penghawaannya. Berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 60/PRT/1992 (Persyaratan Tehnis Pembangunan Rumah Susun) Pasal 37 ayat 2; dapur yang berada di luar satuan rumah susun dapat berupa unit tempat untuk memasak yang masing-masing unit harus dapat melayani sekurang-kurangnya untuk satuan rumah susun. Jendela/lubang yang efektif untuk jalannya asap dipasang pada daerah dapur.

2. Kamar mandi dan toilet;

Kamar mandi dan toilet dirancang menghadap ke arah luar untuk keperluan penghawaannya. Berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 60/PRT/1992 (Persyaratan Tehnis Pembangunan Rumah Susun) Pasal 37 ayat (1); Bahwa kamar mandi, kakus yang berada diluarsatuan rumah susun untuk satu unit harus dapat melayani sekurang-kurangnya 2 satuan rumah susun.

3. Beranda/Serambi;

Beranda sebagai mobilitas horisontal terbatas pada rumah susun, untuk itu dipersiapkan ruangan terbuka di dalam unit perumahan dan dipersiapkan tempat yang tepat untuk evakuasi darurat, tempat menjemur pakaian dan penghawaan. Lebar minimum beranda adalah 1,2 m. Beranda memberi keleluasaan sebagai tempat tinggal di rumah susun.

2.2.7. Sarana Lingkungan

Sarana lingkungan adalah kelengkapan lingkungan berupa fasilitas : pendidikan, kesehatan, perbelanjaan dan niaga, pemerintahan dan pelayanan umum, peribadatan, rekreasi dan kebudayaan, olah raga dan lapangan terbuka ⁶⁹.

Untuk perencanaan pembangunan sarana lingkungan dalam suatu permukiman perlu mempertimbangkan beberapa hal, antara lain ⁷⁰:

⁶⁸ Ibid

⁶⁹ Petunjuk Perencanaan Kawasan Perumahan Kota, Departemen Pekerjaan Umum, Yayasan Badan Penerbit PU, Jakarta, 1987, hlm. 4

1. Karakteristik dari lokasi fasilitas umum tersebut,
2. Luas dari lokasi fasilitas umum tersebut,
3. Jarak lokasi fasilitas umum dengan bangunan,
4. Jumlah hunian yang akan dilengkapi oleh fasilitas umum.

Pemilihan lokasi untuk fasilitas umum berdasarkan pertimbangan bahwa tempat itu terhindar dari polusi suara maupun bau serta memiliki fasilitas sistem penghawaan yang baik dan perlindungan dari panasnya matahari.

2.2.7.1. Sarana Olah Raga dan Daerah Terbuka

Sarana olah raga dan daerah terbuka di dalam kawasan rumah susun antara lain adalah⁷¹:

1. Tempat bermain disediakan dalam bentuk kapling kecil dengan jarak sekitar 100 m dari setiap hunian untuk mempermudah anak-anak mencapai tempat tersebut dan menikmatinya secara aman disamping orang tua mudah untuk mengawasi dan menjaga anak-anak yang sedang bermain.
2. Fasilitas umum olah raga dibangun dengan dilengkapi berbagai jenis olah raga seperti: bola basket, sepak bola, badminton dan lain-lain dan mempunyai jarak sekitar 300 m dari setiap hunian.
3. Fasilitas umum penghijauan sebaiknya direncanakan berdasarkan segala tingkatan kehidupan para penghuni di dalam menikmati saat santai, bermain, olah raga dan aktivitas lainnya. Penghijauan sebaiknya dibangun dekat dengan jalan arteri trotoar, daerah pertamanan dan disediakan dengan jarak sekitar 800 m dari setiap hunian.

Penghijauan pada suatu kompleks perumahan pada dasarnya terdiri dari penghijauan di sekitar blok bangunan, fasilitas pejalan kaki, daerah terbuka dan tempat parkir. Penanaman pohon-pohon (penghijauan) di sekitar blok bangunan untuk memberikan perlindungan privasi dan memberikan karakteristik penampilan pada unit perumahan tersebut. Penghijauan di sekitar pedestrian untuk menunjukkan arah dari fasilitas tersebut dan untuk menimbulkan suatu kesan

⁷⁰ Pedoman Perencanaan dan Perancangan Pembangunan Rumah Susun (Draft Ke-III) JICA secretary/Perum Perumnas, 5 Desember 1997

⁷¹ Ibid

pemandangan yang berbeda pada suatu kompleks. Penghijauan pada suatu lapangan terbuka adalah untuk memberikan suatu tempat rekreasi yang terbaik bagi para penghuni kompleks perumahan dan dapat berperan sebagai pusat simbol suatu kompleks perumahan tersebut. Dan penghijauan di sekitar tempat parkir ditanami dengan pohon-pohon rindang. Berdasarkan Pedoman Perencanaan Tata Bangunan, Dinas Tata Kota, Tahun 1980 (Point 5.2, Parkir), bahwa diusahakan untuk menanam pohon untuk tiap 75 m² areal⁷².

Tabel 2.4. Standar Sarana Umum

Fasilitas Umum	Luas (m ²)	Jarak Maximum (m)	Jumlah Unit Rumah per-lokasi
Tempat Bermain	+ 500	100	+ 300
Sarana Olah Raga	+ 2000	300	+ 700
Taman	+ 8000	800	+ 3000

Sumber : Pedoman Perencanaan dan Perancangan Pembangunan Rumah Susun (Draft Ke-III) JICA secretary/Perum Perumnas, 5 Desember 1997 kecuali untuk Jarak maksimumnya diambil dari Pedoman Perencanaan HUDC Jepang.

2.2.7.2. Sarana Perniagaan dan Industri

Sarana perniagaan dan industri merupakan unsur karya dalam perancangan kota. Disamping sebagai fasilitas perbelanjaan dan industri juga merupakan fasilitas kerja bagi kelompok yang lain (sebagai mata pencaharian)⁷³. Berikut macam fasilitas perniagaan dan industri pada rumah susun di Indonesia⁷⁴:

1. Shopping Center direncanakan untuk mempermudah konsumen mencapai tempat tersebut secara mudah dan aman, tidak hanya yang berada di dalam kompleks perumahan tetapi hanya yang berlokasi di luar kompleks. Shopping Center dipersiapkan apabila jumlah unitnya melebihi dari 500 unit. Shopping center yang disediakan di lingkungan kompleks perumahan berada pada posisi 800 m dari setiap bangunan gedung.
2. Toko-toko kecil atau warung untuk kebutuhan sehari-hari direncanakan di setiap kompleks perumahan dan berada 500 m dari setiap bangunan gedung.

⁷² Pedoman Perencanaan dan Perancangan Pembangunan Rumah Susun (Draft Ke-III) JICA secretary/Perum Perumnas, 5 Desember 1997

⁷³ Petunjuk Perencanaan Kawasan Perumahan Kota, Departemen Pekerjaan Umum, Yayasan Badan Penerbit PU, Jakarta, 1987, hlm. 25

⁷⁴ Pedoman Perencanaan dan Perancangan Pembangunan Rumah Susun (Draft Ke-III) JICA secretary/Perum Perumnas, 5 Desember 1997

3. Arus lintas konsumen yang menuju ke tempat perbelanjaan sebaiknya dihubungkan satu sama lain dengan jaringan fasilitas pejalan kaki (pedestrian).

Tabel 2.4. Fasilitas Komersil di Lingkungan Hunian

Type toko	Minimum populasi
Toko kecil/kaki lima	250
Toko kecil lengkap yang menyediakan kebutuhan sehari-hari	1000
Shopping center	< 1000

Sumber : Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 60/PRT/1992 (Mengenai Persyaratan Tehnis Pembangunan Rumah Susun, Pasal 65 Bab.IX)

2.2.7.3. Sarana Pendidikan

Dalam merencanakan sarana pendidikan harus bertitik tolak dari tujuan-tujuan pendidikan yang hendak dicapai. Sarana pendidikan yang berupa ruang belajar harus memungkinkan siswa untuk mengembangkan pengetahuan, keterampilan dan sikap secara optimal. Ruang belajar yang dimaksud menyangkut pendidikan formal. Dengan demikian pengadaan ruang belajar tidak akan lepas hubungannya dengan strategi belajar mengajar berdasarkan kurikulum yang berlaku. Kebutuhan ruang belajar ditentukan berdasarkan kebutuhan untuk memberi kesempatan belajar kepada semua anak usia sekolah. Oleh karena itu, dalam tahap perencanaan perlu diketahui beberapa anak yang memerlukan penampungan dan berapa daya tampung yang tersedia⁷⁵.

Berikut adalah macam fasilitas pendidikan yang ada di permukiman rumah susun⁷⁶:

1. Sekolah Taman Kanak-Kanak dihubungkan dengan fasilitas pejalan kaki (pedestrian). Fasilitas Sekolah Taman Kanak-Kanak secara prinsip ditempatkan pada posisi sekitar 300 m dari setiap bangunan gedung.
2. Sekolah Dasar dihubungkan dengan fasilitas toko alat-alat keperluan sekolah. Fasilitas Sekolah Dasar secara prinsip ditempatkan pada posisi sekitar 500 m dari setiap bangunan gedung.

⁷⁵ Petunjuk Perencanaan Kawasan Perumahan Kota, Departemen Pekerjaan Umum, Yayasan Badan Penerbit PU, Jakarta, 1987, hlm. 17-18

⁷⁶ Pedoman Perencanaan dan Perancangan Pembangunan Rumah Susun (Draft Ke-III) JICA secretary/Perum Perumnas, 5 Desember 1997

3. Sekolah Menengah Pertama dihubungkan dengan fasilitas toko alat-alat keperluan sekolah. Fasilitas Sekolah Menengah Pertama secara prinsip sebaiknya ditempatkan pada posisi sekitar 800 m dari setiap bangunan gedung.

Tabel 2.5. Standarisasi Fasilitas Pendidikan

Fasilitas pendidikan	Jumlah Unit	Area (Ha) untuk fasilitas
Taman Kanak-Kanak(TK)	300	0.1
Sekolah Dasar(SD)	500~700	0.3
Sekolah Menengah Pertama (SMP)	1,000~1,500	0.5
Sekolah Menengah Atas (SMA)	5,000~6,000	0.8

Sumber : Pedoman Perencanaan dan Perancangan Pembangunan Rumah Susun (Draft Ke-III) JICA secretary/Perum Perumnas, 5 Desember 1997

Tabel 2.6. Persyaratan Teknis Rumah Susun Untuk Fasilitas Pendidikan

Fasilitas	Minimum Populasi
Pra-sekolah/TK	1000
SD	1600
SMP	6000
SMA	9600

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 60/PRT/1992 (Mengenai Persyaratan Tehnis Pembangunan Rumah Susun, Pasal 67

2.2.7.4. Sarana Kesehatan

Sarana kesehatan bukan saja penting untuk kesehatan penduduk melainkan berfungsi pula untuk mengendalikan perkembangan/pertumbuhan penduduk. Fasilitas kesehatan antara lain adalah ⁷⁷:

1. Balai pengobatan berfungsi memberikan pelayanan kepada penduduk dalam bidang kesehatan dengan titik berat pada penyembuhan tanpa perawatan, berobat dan pada waktu-waktu tertentu juga ada vaksinasi. Lokasi terletak di tengah-tengah lingkungan, radius pencapaian tidak boleh melebihi 1.000 m. Minimum jumlah penduduk yang mendukung sarana ini adalah 1.000 orang dengan luas lantai yang dibutuhkan adaah 150 m², dengan BC 50 %. Sarana-

⁷⁷ Petunjuk Perencanaan Kawasan Perumahan Kota, Departemen Pekerjaan Umum, Yayasan Badan Penerbit PU, Jakarta, 1987, hlm. 22

sarana lain yang sebaiknya ada dan mendukung sarana ini antara lain adalah tempat parkir, sarana pertokoan dan taman kanak-kanak.

2. Balai Kesejahteraan Ibu dan Anak serta Rumah bersalin berfungsi untuk melayani ibu-ibu sebelum, pada waktu dan sesudah melahirkan serta melayani anak-anak usia sampai 6 tahun. Lokasi berada di tengah-tengah lingkungan keluarga dan diusahakan tidak menyeberang jalan-jalan dengan radius pencapaian maksimum 2.000 m. Minimum penduduk yang mendukung sarana ini adalah 1.000 penduduk. Sarana lain yang mendukung antara lain tempat parkir, balai pengobatan, pertokoan dan taman.
3. Puskesmas dan Balai Pengobatan berfungsi memberikan pelayanan kepada penduduk dalam hal penyembuhan, pencegahan dan pendidikan serta merupakan bagian terkecil dari Departemen Kesehatan untuk memantau seluruh kondisi kesehatan lingkungan. Lokasi berada di pusat lingkungan dekat dengan pelayanan pemerintahan. Minimum penduduk yang mendukung adalah 3.000 penduduk dengan luas tanah yang dibutuhkan 1.200 m². Sarana pelengkap lainnya adalah tempat parkir, pelayanan pemerintah dan sosial, gedung serba guna dan apotik.
4. Tempat praktek dokter merupakan salah satu sarana yang tidak dapat dipisahkan dari area perumahan dan didukung oleh 5.000 penduduk. Lokasi dokter praktek dengan sendirinya harus di tengah-tengah kelompok keluarga. Luas tanah yang dibutuhkan dapat bersatu dengan rumah tinggal.
5. Apotik berfungsi untuk melayani penduduk dalam bidang obat-obatan. Lokasi sebaiknya tersebar di antara kelompok keluarga dan di pusat lingkungan. Minimum penduduk yang mendukung sarana ini 10.000 penduduk dengan luas tanah yang dibutuhkan adalah 350 m².

2.2.7.5. Sarana Peribadatan

Sarana-sarana peribadatan jenis, macam dan besaran sangat tergantung pada kondisi setempat. Dalam merencanakan sarana ini dibutuhkan beberapa pertimbangan, antara lain ⁷⁸:

- a. Struktur penduduk menurut umur dan jenis kelamin,
- b. Jenis agama / kepercayaan yang dianut,
- c. Cara atau pola melaksanakan agama / kepercayaan.

Berikut adalah sarana peribadatan yang ada di kawasan permukiman rumah susun ⁷⁹

1. Langgar dihubungkan dengan fasilitas pejalan kaki dan dibangun setiap 300 unit perumahan.
2. Mesjid dihubungkan dengan fasilitas pejalan kaki dan dibangun setiap 3000 unit perumahan.

2.2.7.6. Sarana Pemerintahan dan Pelayanan Umum

Yang dimaksud dengan sarana pemerintahan dan pelayanan umum adalah kantor-kantor administrasi pemerintahan dan kantor pemerintahan lainnya seperti kantor PLN, PAM, kantor polisi, kantor pos, telepon dan telegram, pemadam kebakaran dan lain-lain yang berhubungan dengan tata pemerintahan ⁸⁰.

Jumlah tempat parkir yang disediakan di unit perumahan sebaiknya disesuaikan dengan jumlah kendaraan yang dimiliki oleh para penghuni, kondisi lokasi seperti daerah perkotaan atau bukan perkotaan, dan gambaran masa depan sehubungan dengan kepemilikan banyaknya kendaraan di lokasi tersebut ⁸¹.

⁷⁸ Ibid, hlm. 34

⁷⁹ Pedoman Perencanaan dan Perancangan Pembangunan Rumah Susun (Draft Ke-III) JICA secretary/Perum Perumnas, 5 Desember 1997

⁸⁰ Petunjuk Perencanaan Kawasan Perumahan Kota, Departemen Pekerjaan Umum, Yayasan Badan Penerbit PU, Jakarta, 1987, hlm. 30

⁸¹ Pedoman Perencanaan dan Perancangan Pembangunan Rumah Susun (Draft Ke-III) JICA secretary/Perum Perumnas, 5 Desember 1997

Tabel 2.7. Standarisasi Tempat Parkir

	Berpenghasilan Menengah Kebawah	Berpenghasilan Menengah Kebawah
Perkotaan	20 %	30 %
Daerah Pinggiran	30 %	50 %
Daerah Bukan Perkotaan	-	-

Sumber : Pedoman Perencanaan dan Perancangan Pembangunan Rumah Susun (Draft Ke-III)
JICA secretary/Perum Perumnas, 5 Desember 1997

Berdasarkan Pedoman Peraturan Tata Bangunan, Dinas Tata Kota, DKI Jakarta, Tahun 1980 (Standar Kebutuhan Parkir untuk bangunan wisma terdiri dari Bangunan Flat/Apartemen) yaitu sebagai berikut :

- Luas lantai 90 m² ke atas bruto : 1 unit/1 mobil;
- Luas lantai 90- 70 m² bruto : 2 unit/1 mobil;
- Luas lantai 70 m² ke bawah bruto : 5 unit/1 mobil.

Beberapa pertimbangan di dalam pemilihan lokasi perparkiran adalah sebagai berikut ⁸²:

1. Lalu-lintas kendaraan dari lokasi perparkiran sebaiknya tidak mengganggu arus lintas para pejalan kaki.
2. Lokasi perparkiran sebaiknya lebih mudah diawasi dari lokasi jendela bangunan perumahan untuk mencegah kemungkinan terjadinya pencurian kendaraan.
3. Jarak maksimum lokasi perparkiran dari setiap unit bangunan perumahan adalah 200 meter.

Tabel 2.8. Jarak Minimum Lokasi Perparkiran Dari Setiap Unit Bangunan Perumahan

Bagian utama muka gedung	Jarak minimum
Bagian muka gedung, kecuali bagian utama muka gedung	20 m 7 m *)
Bukan bagian utama muka gedung	10 m 3 m *)
Bukan bagian muka gedung	5 m

Keterangan : 7 m *) & 3m *) : Adalah jarak lokasi perparkiran dengan unit perumahan yang terpisah oleh pohon-pohon atau semak-semak, tembok, dsbnya.

Sumber : Pedoman Perencanaan dan Perancangan Pembangunan Rumah Susun (Draft Ke-III)
JICA secretary/Perum Perumnas, 5 Desember 1997

⁸² Ibid

Tabel 2.9. Standard Ukuran Tempat Parkir Umum

Tipe tempat parkir	Lebar	Panjang
Tempat parkir yang berselang-seling atau bersebrangan	2.4 m	5.0 m
Tempat parkir yang berjajar	2.3 m	8.0 m

Sumber : Pedoman Perencanaan dan Perancangan Pembangunan Rumah Susun (Draft Ke-III) JICA secretary/Perum Perumnas, 5 Desember 1997

2.2.7.7. Sarana Kebudayaan dan Rekreasi

Sarana kebudayaan dan rekreasi adalah bangunan yang dipergunakan untuk aktivitas-aktivitas kebudayaan dan atau rekreasi seperti gedung-gedung pertemuan, gedung serbaguna, gedung kesenian dan lain-lain. Jenis dan macam sarana ini tergantung pada tata kehidupan penduduk dan struktur sosial penduduk sehingga daa memilih jenis dan macam sarana ini perlu adanya penyesuaian kondisi dan situasi setempat. Balai pertemuan dengan luas 300m² dengan standar 0, 12 m²/penduduk⁸³.

Gedung serbaguna adalah tempat berkumpulnya masyarakat untuk aktivitas-aktivitas yang bersifat ceremonial (upacara), rapat dan sebagainya. Gedung serbaguna ditempatkan sekitar 500 m dari setiap bangunan gedung sedang ruang pertemuan dibangun setiap 300 unit perumahan⁸⁴.

2.2.8. Prasarana (Utilitas Umum)

Prasarana lingkungan adalah jalan, saluran air minum, saluran air limbah, saluran air hujan, pembuangan sampah dan jaringan listrik⁸⁵

Lay-out dari fasilitas pelengkap untuk menjamin kelancaran distribusi suplai air minum, listrik, gas dan sebagainya untuk mempermudah pengaliran air hujan, air limbah dan sampah.

Tabel 2.10. Klasifikasi Fasilitas Pelengkap Suatu Komplek Perumahan

Kategori	Fasilitas Pelengkap
Fasilitas Air Minum	Tangki di dalam tanah, tangki di atas permukaan tanah (Di atas permukaan rumah susun), dsbnya.

⁸³ Petunjuk Perencanaan Kawasan perumahan Kota, Departemen Pekerjaan Umum, Yayasan Badan Penerbit PU, Jakarta, 1987, hlm. 33

⁸⁴ Pedoman Perencanaan dan Perancangan Pembangunan Rumah Susun (Draft Ke-III) JICA secretary/Perum Perumnas, 5 Desember 1997

⁸⁵ Petunjuk Perencanaan Kawasan perumahan Kota, Departemen Pekerjaan Umum, Yayasan Badan Penerbit PU, Jakarta, 1987, hlm. 4

Pembuangan Air Limbah	Peralatan pengolahan air limbah, septik tank konvensional, pond, dsbnya.
Pengendalian Banjir	Waduk pengendalian banjir, dsbnya.
Pembuangan Sampah	Lubang pembuangan sampah, tempat pembuangan debu, dsbnya
Pencegahan Kecelakaan	Tangki dan hydran untuk pencegahan kebakaran
Pipa dan Kabel/kawat	Pipa untuk; drainage, pipa pembuangan air limbah, pipa gas dan pipa air. Kabel/kawat untuk; listrik, telepon, dll
Lain-lain	Ruang pusat listrik/diesel dll.

Tabel 2.10. Klasifikasi Fasilitas Pelengkap Suatu Komplek Perumahan

Sumber : Translation from English to Indonesia was done by the JICA secretary/Perum Perumnas

2.2.8.1. Pemipaan (Plumbing)

Pemasangan pipa untuk air limbah (selokan), drainage, gas, air, dan sebagainya sebaiknya tidak ditempatkan dibawah tanah yang terkena efek dari beban yang berat/beban yang permanen seperti bangunan gedung-gedung, dinding penahan, dsbnya. Pipa untuk drainage dan air limbah sebaiknya secara pengaliran alami dengan ketetapan slope untuk pipa-pipa sesuai dengan metode perhitungan yang berlaku. Kedalaman minimum urugan tanah untuk penempatan pipa sebaiknya 1 m (0,2 m jika sampai ke bagian akhir dari persimpangan pipa). Jaringan bagian akhir persimpangan pipa berarti berada di dalam kapling bangunan itu sendiri.

Pipa untuk drainage air limbah memiliki bak kontrol di setiap putaran aliran air limbah dan sekurang-kurangnya mempunyai interval-interval kira-kira 200 kali dari diameter khususnya untuk pipa yang terpasang dalam jalur yang lurus saja (1 arah, mendatar), hal ini untuk memudahkan segi pemeliharannya. Dalam Penyampaian Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 60/PRT/1992 tentang Persyaratan Tehnis Pembangunan Rumah Susun, Pasal 25 ayat 10; lubang pemeriksa harus ditempatkan pada jarak sekurang-kurangnya 50 m.

Jaringan pipa air minum terdiri dari jaringan pembagi tangki air, rumah pompa, meteran air dan keran air. Disarankan untuk memilih metode suplai air minum yang tepat berdasarkan kondisi suplainya, perawatannya dan daya tahannya untuk jangka waktu yang lama. Pipa air sebaiknya didesain untuk menjamin suplai air ke setiap unit perumahan dengan sistem tekanan air. Jaringan air bersih kota harus masuk terlebih dahulu kedalam tangki penampungan

sebelum disambungkan langsung pada sistem pemompaan⁸⁶. Jaringan air bersih harus sesuai dengan kebutuhan penggunaan sistem perpipaan yang bertekanan air sekurang-kurangnya 0,5 atmosfer pada setiap titik aliran keluar⁸⁷. Tangki penampungan air dengan kapasitas yang tepat dan cukup dalam mensuplai air bersih ke masing-masing lantai, dengan menyesuaikan fluktuasi pola-pola kehidupan sehari-hari, struktur yang tepat untuk perawatannya dan pembersihannya. Struktur dan lokasi dari tangki air didasarkan pada pencegahan kontaminasi pada air dan mudah dicapai orang, kecuali oleh pekerja yang membersihkan tangki tersebut demi mencegah pemakaian tanpa izin dan alasan keamanan tentunya. Untuk tangki di dalam tanah, di permukaan tanah atau sebagian didalam tanah harus dapat memenuhi kebutuhan air sekurang-kurangnya untuk 3 hari⁸⁸. Untuk tangki di atas permukaan tanah atau di atas rumah susun dapat memenuhi kebutuhan air sekurang-kurangnya untuk 6 jam⁸⁹.

Pipa drainage untuk air limbah sebaiknya didesain untuk menjamin kelancaran pengaliran air kotoran dan air bekas serta pembersihannya yang berulang-ulang. Air kotor dibatasi dengan apa yang dinamakan air limbah yang berasal dari toilet. Air bekas juga dibatasi dengan apa yang dinamakan air limbah yang berasal dapur, kamar mandi dan tempat cuci. Saluran pembuangan air limbah tidak boleh ditempatkan langsung di atas tangki air bersih atau di atas lubang pemeriksaan tangki air bersih⁹⁰.

Skala ruangan mesin untuk suplai air minum dibuat berdasarkan kemudahan perawatan mesin. Bahan yang tidak mudah terbakar digunakan untuk pekerjaan finishing, pelapisan pada interior ruangan mesin, ruangan yang terbuka serta pintu yang terbuat dari bahan anti api. Penutup manhole anti air dipasang pada tangki penampungan air untuk memudahkan perawatannya.

⁸⁶ Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 60/PRT/1992 tentang Persyaratan Teknis Pembangunan Rumah Susun, Pasal 23 ayat 3

⁸⁷ Penyampaian Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 60/PRT/1992 tentang Persyaratan Teknis Pembangunan Rumah Susun, Pasal 23 ayat 2

⁸⁸ Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 60/PRT/1992 (Persyaratan Tehnis Pembangunan Rumah Susun) Pasal 23 ayat 4 (a)

⁸⁹ Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 60/PRT/1994 (Persyaratan Tehnis Pembangunan Rumah Susun) Pasal 23 ayat 4 (b)

⁹⁰ Penyampaian Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 60/PRT/1992 tentang persyaratan Teknis Pembangunan Rumah Susun, Pasal 25 ayat 6

Untuk pipa drainage baik untuk air kotor dan air bekas harus sering dibersihkan disetiap tempat dimana pipa vertikalnya bersambung dengan pipa horisontalnya. Pipa ventilasi yang bebas dari air hujan mengalir dengan leluasa harus ditempatkan di atas pipa baik untuk air kotor maupun air bekas. Slope pada pipa horisontal air limbah adalah berfungsi untuk melancarkan aliran air limbah tersebut. Minimum slope untuk pipa air limbah (Horisontal) yang terbuat dari bahan vinyl pada dasarnya adalah 1 %. Pipa drainage untuk air hujan seharusnya didesain untuk menjamin kelancaran aliran air hujan kebawah dengan gravitasi dan perawatannya yang berulang-ulang.

2.2.8.2. Jalan Raya

Jalan raya direncanakan untuk membentuk jaringan hierarki jalan, untuk menjamin kelancaran mobilitas dan kemudahan bagi melintasnya kendaraan. Jalan raya yang terdapat di suatu kompleks perumahan adalah sebagai berikut ⁹¹:

1. Jalan Arteri, areanya sekitar 8 - 12 Ha. Jalan raya utama adalah jalan yang telah disesuaikan dengan arus lintas utama pada kompleks menghubungkan kompleks perumahan ke stasiun kereta dan jalan utama kota, dsbnya. Sebaiknya untuk jalan lingkungan mempunyai ukuran lebar 8 m - 6 m dan kemiringan vertikal maksimum 9 %. Untuk ukuran lebar jalan 8 m adalah khusus untuk lalu-lintas kendaraan-kendaraan berat.
2. Jalan Lingkungan, areanya sekitar 4 - 6 Ha. Jalan lingkungan yaitu antara jalan masuk ke rumah dengan jalan raya utama, cabang jalan yang paling pertama dari jalan raya utama sebagai distribusi lalu-lintas ke area pemukiman. Jalan lingkungan mempunyai ukuran lebar 6 m untuk luas 4 - 6 Ha dan lebar jalan 4,5 m untuk luas 1 - 2 Ha, serta slope vertikal maksimumnya adalah 10 %.
3. Jalan masuk ke rumah, merupakan jalan yang mempunyai fungsi sebagai penghubung antara blok-blok bangunan dan fasilitas-fasilitasnya dan dapat

⁹¹ Pedoman Perencanaan dan Perancangan Pembangunan Rumah Susun (Draft Ke-III) JICA secretary/Perum Perumnas, 5 Desember 1997

menghubungkan antara fasilitas pejalan kaki (pedestrian) dan jalur hijau dengan lebar 4,5 m.

2.2.8.3. Sistem Alarm Kebakaran

Sistem alarm kebakaran sebaiknya dipasang pada bangunan yang memiliki lebih dari 5 lantai. Berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 60/PRT/1992 (Mengenai Persyaratan Tehnis Pembangunan Rumah Susun, Pasal 20 ayat (2)); detektor kebakaran harus disediakan untuk rumah susun lebih dari 5 lantai mulai dari lantai satu. Berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 60/PRT/1992 (Mengenai Persyaratan Tehnis Pembangunan Rumah Susun, Pasal 21 ayat (2)); sprinkler, hidran gedung, pemadam api ringan, hidran halaman harus disediakan untuk rumah susun lebih dari 5 lantai mulai dari lantai satu.

2.2.8.4. Tangga

Lokasi, struktur dan skala dari tangga sebaiknya diseleksi untuk memudahkan evakuasi dan membawa barang-barang perabotan rumah tangga. Tangga harus mempunyai handrail yang aman dan pengaliran air yang baik. Pada Penyampaian Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 60/PRT/1992. tentang Persyaratan Teknis Pembangunan Rumah Susun, Pasal 18 ayat 2, bahwa standar dari suatu tangga adalah sebagai berikut;

- a. Lebar berguna sekurang-kurangnya 120 cm.
- b. Lebar bordes sekurang-kurangnya 120 cm.
- c. Lebar injakan anak tangga sekurang-kurangnya 22,5 cm
- d. Railing (Pagar pengaman) dengan ketinggian sekurang- kurangnya 110 cm
- e. Pembuatan railing yang berbentuk lubang memanjang jarak antara sisi-sisinya tidak boleh lebih dari 10 cm.

Berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 60/PRT/1994 (Mengenai Persyaratan Tehnis Pembangunan Rumah Susun) Pasal 44 ayat (4); Bahwa Ruang tangga untuk rumah susun lebih dari 8 lantai atau lebih dari 40 m harus disediakan pintu tahan api ke arah atap. Pintu pada bagian unit perumahan yang menghadap daerah tangga sebaiknya didesain sedemikian rupa agar tidak

mengganggu kelancaran arus lintas orang-orang yang lewat di tempat tersebut. Bahan-bahan yang tidak mudah terbakar sebaiknya dipergunakan baik dalam pekerjaan finishing dan pelapisan interior dinding dan juga langit-langit pada daerah tangga.

Untuk daerah-daerah yang terbuka pada gedung yang sering dilintasi oleh asap sebaiknya dibangun pada bagian atas pada daerah tangga (untuk block bangunan dengan tipe pemakaian tangga di setiap bagian penghunian). Lantai pada daerah tangga yang sering terkena air hujan dibuat lebih rendah daripada lantai-lantai lainnya dan mempunyai saluran air yang baik yaitu selokan yang dibuat pada daerah tangga. Permukaan pada lantai tangga yang menghadap bagian pintu masuk di setiap unit perumahan sebaiknya lebih rendah kira-kira 30 mm dari bagian pintu masuk.

Tangga dan pintu darurat sebaiknya disediakan sekurang- kurangnya 2 fasilitas disetiap lantai dan terpisah dari ruangan-ruangan yang lainnya pada blok bangunan. Berdasarkan Penyampaian Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 60/PRT/1992 tentang Persyaratan Teknis Pembangunan Rumah Susun, Pasal 19 Ayat 6 sebagai berikut; Bahwa tangga darurat kebakaran diperhitungkan terhadap jumlah penghuni dan kebutuhannya serta mempunyai;

1. Ukuran

- Sekurang-kurangnya lebar 110 cm
- Tinggi injakan anak tangga setinggi-tingginya 17,5 cm.
- Lebar injakan sekurang-kurangnya 22,5 cm.

2. Tidak boleh berbentuk tangga puntir, sesuai dengan ketentuan yang berlaku

3. Pintu darurat sebaiknya yang terbuat dari bahan yang tidak mudah terbakar dalam waktu 1 jam dan dicat dengan warna yang menyolok.

4. Dinding darurat yang dibangun adalah khusus disediakan apabila terjadi bencana kebakaran pada daerah balkon, harus mudah dibobol. Mempunyai ukuran lebar efektif minimum 600 mm, dan ketinggian efektif maksimum 800 mm.

2.2.8.5. Koridor

Koridor dipilih melalui suatu pertimbangan dari arus lintas dan banyaknya orang-orang yang lewat di tempat itu terutama untuk daerah evakuasi dan membawa barang-barang perabotan rumah tangga apabila terjadi bencana. Berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 60/PRT/1992 (Persyaratan Tehnis Mengenai Persyaratan Tehnis Pembangunan Rumah Susun) Pasal 44 ayat (2) dan (3), koridor ukuran lebarnya minimum 180 cm dan untuk balkon ukuran lebarnya minimum 150 cm.

Lantai dengan tinggi permukaan yang berbeda pada daerah koridor sebaiknya dihindari demi keamanan. Lantai dengan tinggi permukaan yang berbeda ini dimana sering terkena air hujan harus lebih rendah dari pintu masuk. Grill pagar dipasang pada bagian bukaan disetiap unit perumahan yang menghadap koridor demi keamanan. Pembukaan efektif untuk penghawaan dibuat pada perancangan jalan masuk koridor. Bagian pembuka pada prinsipnya dibuat dengan interval-interval sekitar 40 m sepanjang koridor dan kedua bagian akhir dari koridor tersebut. Saluran air berupa selokan sebaiknya dibuat pada daerah lantai pada koridor dimana air hujan sering masuk. Bahan yang tidak mudah terbakar sebaiknya dipergunakan baik dalam pekerjaan finishing dan pelapisan interior dinding daerah koridor.

2.2.8.6. Elevator/Lift

Jumlah dan lokasi elevator dipilih berdasarkan pertimbangan jarak dari unit perumahan dan keefektifannya sebagai fasilitas umum. Jarak maksimum antara unit perumahan dan elevator pada prinsipnya adalah 50 m. Berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 60/PRT/1992 (Persyaratan Tehnis Pembangunan Rumah Susun) Pasal 18 ayat 3; bangunan rumah susun lebih dari 5 lantai harus dilengkapi dengan lift atau eskalator.

Ruangan elevator ditempatkan dekat dengan tangga. Ruang elevator yang menghadap arah keluar dihindari dari terkenanya air hujan yang masuk ke bagian jalur Bergeraknya elevator. Shaft elevator tidak ditempatkan menghadap ke dinding-dinding unit perumahan agar terhindar dari suara-suara bising yang

ditimbulkan namun dapat diatasi dengan perhitungan dari getaran mesin elevator yang ditimbulkan atau dibuat suatu ruangan yang tepat diantara sisi-sisi jalur elevator dan perumahan. Ruangan mesin elevator untuk memudahkan keamanan dan perawatan yang berkali-kali harus memiliki pintu dengan lebar minimum bagian dalam 1000 mm dan ketinggian minimum bagian dalam 1800 mm serta memiliki bukaan yang efektif untuk ventilasi udara dan untuk pencahayaan. Pengait elevator dipasang pada bagian ruangan mesinnya. Dinding untuk rute jajaran/shaft elevator terbuat dari bahan anti air dan api yang dipasang pada bagian dalam elevator. Bahan yang tidak mudah terbakar dipergunakan pada pekerjaan finishing dan pelapisan pada interior dinding dan langit-langit ruang elevator.

2.2.8. Jenis Rumah Susun

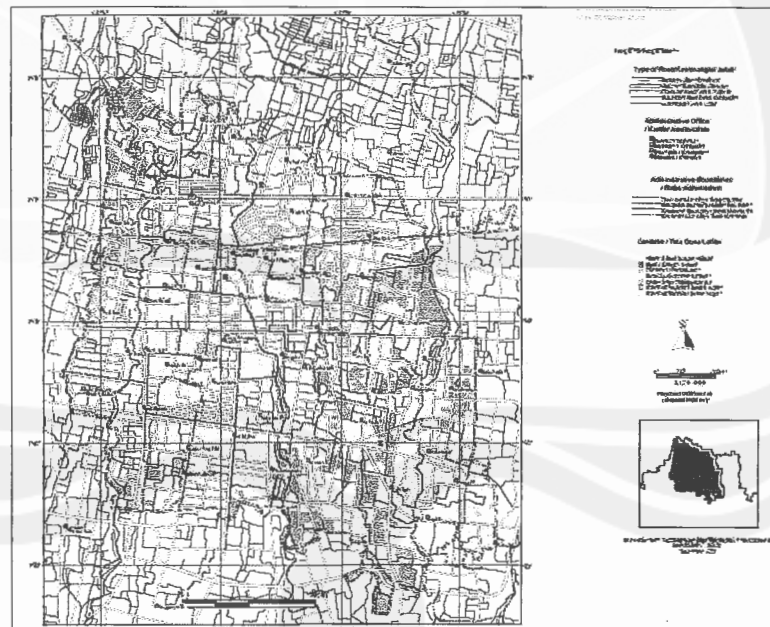
Jenis rumah susun antara lain ⁹²:

1. Berdasarkan ketinggian bangunan
 - a. Low Rise Flat
Ketinggian bangunan sampai dengan 6 lantai
 - b. Medium Rise Flat
Ketinggian bangunan 6 sampai dengan 9 lantai.
 - c. High Rise Flat
Ketinggian bangunan sampai dengan 40 lantai.
2. Berdasarkan pencapaian vertikal
 - a. Elevated Flat
Pencapaian melalui elevator atau lift dengan ketinggian lebih dari 4 lantai.
 - b. Walk-up Flat
Pencapaian melalui tangga, dengan ketinggian tidak lebih dari 4 lantai.
3. Berdasarkan sistem penyusunan lantai.
 - a. Simplex : Unit hunian terdapat dalam satu lantai
 - b. Duplex: Unit hunian terdapat dalam dua lantai.

⁹² <http://adhithana.tripod.com/artikel/pava.txt>

- c. Triplex: Unit hunian terdapat dalam tiga lantai.
4. Berdasarkan bentuk massa
 - a. Bentuk Massa Slab
Massa bangunan memanjang dengan bentuk sirkulasi berupa koridor, biasanya menggunakan lebih dari satu sistem sirkulasi vertikal.
 - b. Bentuk Massa Tower
Massa bangunan memusat dengan bentuk sirkulasi berupa hall atau ruang perantara.
 - c. Bentuk Massa Variant.
Penggabungan antara bentuk slab dan tower

2.3. KAJIAN SITE



Gambar 2.5. Peta Penggunaan Lahan di Kotamadya Jogjakarta
Sumber : YUDP Triple-A, Atlas Kotamadya Yogyakarta, Status : Final Edisi I, Mei 2002, hlm. Geografi-Basemap 2.2

Letak kota Jogjakara $7^{\circ}49'26''$ – $7^{\circ}15'24''$ LS dan $110^{\circ}24'19''$ – $110^{\circ}28'53''$ BT. Kota Jogjakarta yang terletak di daerah dataran lereng aliran Gunung Merapi, memiliki kemiringan lahan yang relatif datar dan berada pada

ketinggian rata-rata 114 M dpa. Terdapat tiga aliran sungai dari arah utara ke selatan yaitu sungai Gajahwong yang mengalir di bagian timur kota, sungai Code di bagian tengah dan sungai Winongo di bagian barat kota. Secara administratif Jogjakarta terdiri dari 14 kecamatan dan 45 kelurahan dengan luas wilayah 32,5 km² atau 1,02 % dari luas wilayah provinsi DIY⁹³. Luas keseluruhan wilayah DIY sekitar 3.185,80 km². Secara geografis, wilayah DIY tersusun atas empat satuan, yaitu Pegunungan Selatan, Gunung api Merapi, dataran rendah antara Pegunungan Selatan dan Pegunungan Kulonprogo, dan Pegunungan Kulonprogo dan dataran rendah selatan⁹⁴.

Jogjakarta dengan topografi relatif datar antara 0 – 2 % dengan curah hujan antara 1700 – 2500 mm/th atau merata 1790 mm/th. Dalam regional DIY, kawasan Jogjakarta merupakan kawasan perkotaan utama yaitu ibukota provinsi dan hampir semua simpul perdagangan dan jasa regional terkumpul⁹⁵.

Laju pertumbuhan penduduk kota Jogjakarta bergeser dari pertumbuhan positif yakni 0,34 pada 1980 – 1990, menjadi pertumbuhan negatif -0,39 pada tahun 1990 - 2000. Kecamatan-kecamatan di pusat kota menunjukkan gejala penurunan jumlah penduduk yang tajam. Kecamatan-kecamatan di Bantul dan Sleman yang berbatasan dengan pingiran kota Jogjakarta justru menunjukkan kenaikan yang signifikan. Hal ini mengindikasikan terdapatnya perpindahan penduduk dari pusat kota ke daerah pinggir kota, implikasi dari perkembangan perumahan baru yang dibangun oleh developer di daerah pinggir kota⁹⁶.

Stok rumah tahun 2002 terdiri dari 78 % (59.692 unit) permanent, 15 % (11.451 unit) semipermanen, 7 % (5.566 unit) temporer. Total rumah sebanyak 76.708 unit berupa rumah dalam perkampungan, sebagian besar hak kepemilikan pribadi. Kepadatan kampung kota 180 jiwa/km²⁹⁷.

⁹³ YUDP Triple-A, Atlas Kota Yogyakarta, Status : Final Edisi I, Mei 2002, hal. 2.1

⁹⁴ <http://www.ukdw.ac.id/yogyakarta/profildiy.html>

⁹⁵ YUDP Triple-A, Agenda Pembangunan Aglomerasi Perkotaan Yogyakarta Kota Yogyakarta, Status : Final Edisi I, Mei 2002, hal. 2.6

⁹⁶ YUDP Triple-A, Atlas Kota Yogyakarta, Status : Final Edisi I, Mei 2002, hlm. 3.11

⁹⁷ YUDP Triple-A, Agenda Pembangunan Aglomerasi Perkotaan Yogyakarta Kota Yogyakarta, Status : Final Edisi I, Mei 2002, hlm. 2.7 -2.8

2.3.1. Kondisi Lingkungan

Urbanisasi masuk terkonsentrasi di Kotamadya Jogjakarta. Para pekerja urban di sektor informal yang datang dari berbagai penjuru DIY dalam radius lebih dari sepuluh kilometer dari pusat kota, sebagian menghuni rumah sewa dalam jangka waktu terbatas. Ada 4 lingkungan permukiman di lingkungan khas budaya seperti lingkungan permukiman cagar budaya, permukiman di kawasan kolonial, permukiman di bantaran sungai Code dan Winongo serta permukiman di kawasan kampung kota⁹⁸.

Berdasarkan data, Kotamadya Jogjakarta memiliki keadaan kampung kota yang tinggi yaitu di atas 180 jiwa/km², dengan rinci 48 lokasi permukiman tidak layak huni sebagian besar berada di tepi sungai Code, Gajah Wong maupun Winongo⁹⁹.

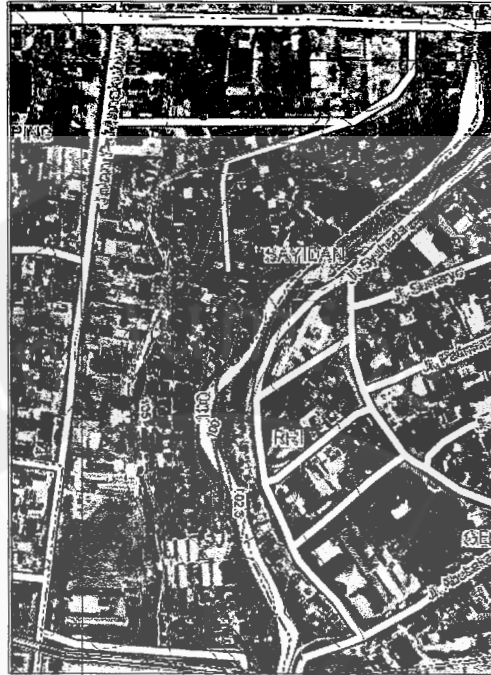
Kriteria pemilihan lokasi untuk Rumah Susun Sederhana Sewa yang merupakan Program Pilot Project Pembangunan Rumah Susun Pemerintah Daerah Kotamadya Jogjakarta adalah sebagai berikut¹⁰⁰:

1. Lokasi site berada di lahan tepi Sungai Code atau Winongko dan bukan merupakan Daerah Aliran Air Sungai atau jalur hijau,
2. Berada di tengah kota Jogjakarta yang dekat dengan lokasi kerja penghuni (dekat stasiun, pusat perbelanjaan dan perdagangan, pasar, dll),
3. Merupakan lahan permukiman padat yang dihuni oleh penduduk dengan tingkat pendapatan rendah (penduduk miskin),
4. Sebagian lahan merupakan lahan/tanah kas desa atau milik pemerintah.

⁹⁸ YUDP Triple-A, Agenda Pembangunan Aglomerasi Perkotaan Yogyakarta Kota Yogyakarta, Status : Final Edisi I, Mei 2002, hlm. 9.2

⁹⁹ Ibid

¹⁰⁰ Ibid

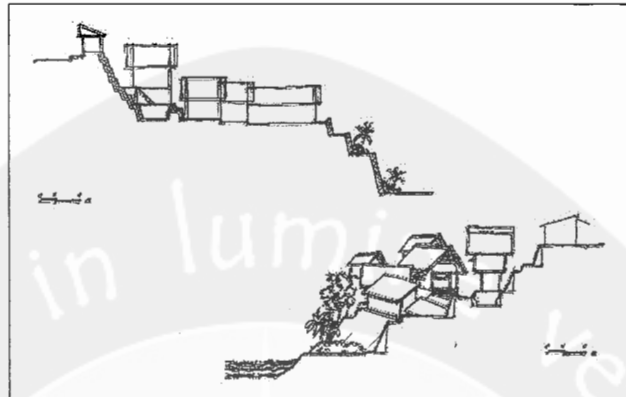


Gambar 2.6. Lokasi site terpilih berada di Kampung Jogoyudan
Sumber : YUDP Triple-A, Atlas Kotamadya Yogyakarta, Status : Final Edisi I, Mei 2002, hlm.
Geografi-Basemap 2.7

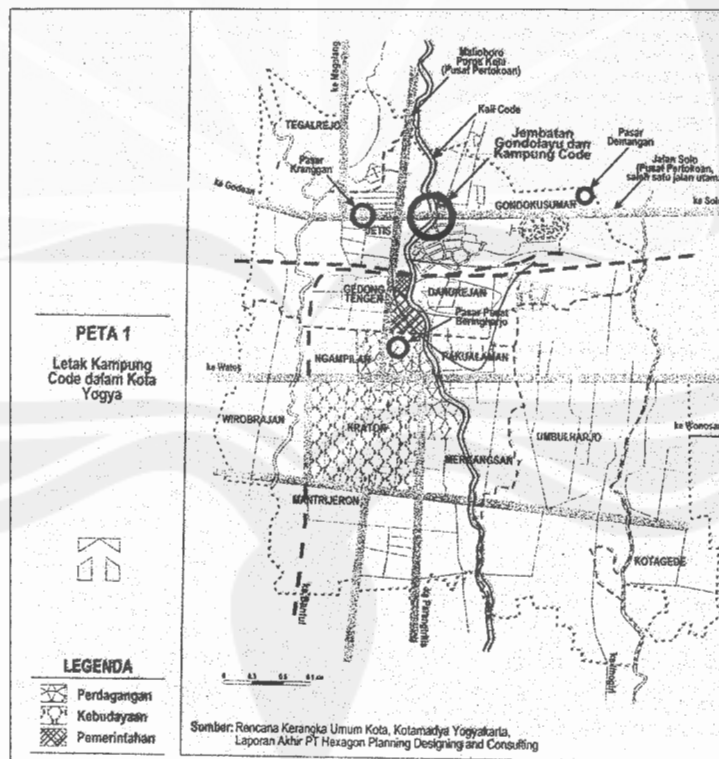
Site yang dipilih adalah kampung Jogoyudan, kelurahan Gowongan, Kecamatan Jetis Kotamadya Jogjakarta dengan luas kampung $\pm 100.000 \text{ m}^2$. Site dipilih karena :

1. Lokasi site berada di lahan tepi Sungai Code (sebelah barat Sungai Code, sebelah selatan Jembatan Gondolayu) dan bukan merupakan Daerah Aliran Air Sungai atau jalur hijau (yang merupakan DAS adalah tepi Sungai Code sebelah timur), karena berada di tepi sungai sehingga kondisi tanah berkontur;
2. Berada di tengah kota Jogjakarta yang dekat dengan lokasi kerja penghuni yaitu dekat stasiun Tugu dan Lempuyangan, pusat perbelanjaan dan perdagangan Jalan Jenderal Sudirman, Mangkubumi, Malioboro dan Diponegoro, dekat pasar Kranggan dan pasar Terban dengan jarak kurang dari 1 Km, dekat dengan terminal kendaraan umum seperti terminal dalam kota Terban,
3. Merupakan lahan permukiman padat yang dihuni oleh penduduk dengan tingkat pendapatan rendah (penduduk miskin) yaitu sebagian besar penduduk

bermatapencaharian di bidang jasa (pemulung, buruh, pramuniaga, dll) dan perdagangan,



Keterangan : (atas) Kampung Jogoyudan dan (hawah) Kampung Ledok Gondolayu
Gambar 2.7. Kondisi Tanah Berkontur di Tepi Sungai Code
Sumber : Artikel Romo Manguwijaya



Gambar 2.8. Letak Kampung Jogoyudan Terhadap Fungsi-Fungsi Kota
Sumber : Khudori, Darwis, Menuju Kampung Pemerdekaan, Yayasan Pondok Rakyat,
Yogyakarta, 2002, hlm.18

4. Sebagian lahan merupakan lahan/tanah kas desa atau milik pemerintah (dilihat dari sejarah kampung Jogoyudan yang sebagian besar merupakan tanah Kraton dan status tanah).

Dari peta buatan Pemerintah Kolonial Belanda, dapat dilihat bahwa pada tahun 1790, dua kelompok permukiman telah muncul di tepi barat sungai Code, kedua-duanya dekat dengan jalan utama kota. Pada tahun 1824, permukiman-permukiman tersebut telah tumbuh, sehingga yang terletak di bawah (hilir/selatan) telah mendekati yang di atas (hulu/utara). Semua permukiman yang sudah terbangun di atas tanah kasultanan ini disahkan pada tahun 50-an¹⁰¹.

Lingkungan kampung Jogoyudan merupakan permukiman kampung di tengah kota yang berada pada posisi strategis karena diapit oleh jalur jalan arteri yaitu Jalan Jendral Sudirman dan Jalan Mangkubumi yang merupakan kawasan perdagangan yang strategis di tengah kota. Posisi ini diperkuat pula karena berada dekat dengan kawasan perdagangan dan wisata budaya Malioboro dan kawasan cagar budaya kampung Code Gondolayu (seberang timur).

Kampung Jogoyudan yang berada di Kecamatan Jetis memiliki iklim tropis dengan suhu maksimal 33° C dan minimum 23° C, tinggi kurang lebih 115 m dari permukaan laut dengan curah hujan antara 1500 – 2500 mm/tahun¹⁰².

2.3.1.1. Topografi

Kampung Jogoyudan berada di sebelah selatan jembatan Jendral Sudirman (jembatan Gondolayu) dan berada di sebelah barat sungai Code Jogjakarta (seberang barat ledok Code Gondolayu, permukiman yang diperbaiki oleh Romo Mangunwijaya) dengan kata lain ini berada di bantaran sungai. Dasar sungai Code tidak dalam (tidak lebih dari 60 cm), pada bagian pinggir dan di beberapa tempat di tengah sungai kedalamannya tidak lebih dari 0,15 meter yang memungkinkannya penduduk sekitar melakukan aktivitas buang air besar, serba arus lambat (dengan kecepatan 1,765 m/detik). Kualitas air sungai sangat buruk karena bercampur

¹⁰¹ Klindarti, Darwis, Menuju Kampung Penceritaan, Yayasan Pondok Rakyat, Yogyakarta, 2002, hlm.105

¹⁰² Kecamatan Jetis dalam Angka Tahun 2002, Badan Pusat Statistik Kota Jogjakarta, Agustus 2002, hlm.1

dengan sampah (padat dan cair) dari kawasan permukiman dan rumah sakit di bagian hulu sungai. Di tengah permukiman terdapat parit saluran air hujan (drainase) terbuka hampir sama dengan parit yang ada di kampung Code Gondolayu. Lebarinya kurang lebih 2 meter dan dalamnya 0,8 meter¹⁰³.

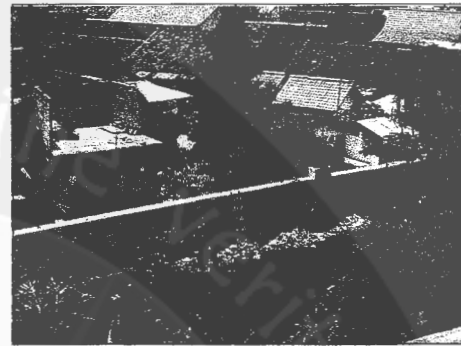
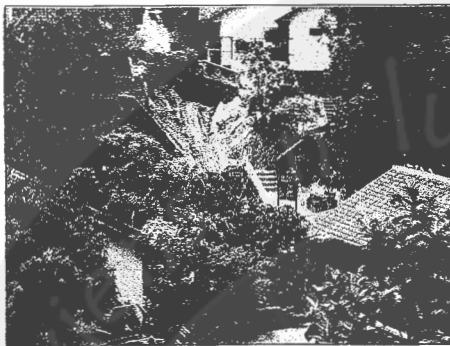


Foto 2.1a. Kondisi Lingkungan Kampung Jogoyudan Jogjakarta



Foto 2.1b. Kondisi Lingkungan Kampung Jogoyudan Jogjakarta

Permukaan kampung Jogoyudan ditandai oleh teras-teras yang ketinggiannya berkisar antara 0,15 m hingga 13,70 m dari permukaan air sungai yang dibatasi dengan talut dengan ketinggian kurang lebih 1,20 m. Pada ketinggian 0,15 m, permukaan tanahnya datar dan memiliki lebih dari 8 meter. Bagian permukaan yang lebar ini digunakan untuk aktivitas komunal seperti tempat bermain anak, berkumpul antar tetangga, dan lain-lain. Permukaan lahan yang lebar, seperti lahan terbuka untuk bermain anak ditumbuhi oleh berbagai vegetasi yang membuat teduh disamping sebagai penahan erosi tanah. Di

¹⁰³ Khudori, Darwis, Menuju Kampung Pemerdekaan, Yayasan Pondok Rakyat, Yogyakarta, 2002, hlm. 30

permukaan lahan bagian utara dari kampung Jogoyudan lebih terjal teras-terasnya dengan lebar yang relatif lebih sempit.

Berikut adalah luas dan kemiringan permukaan tanah yang ada di Kodya Jogjakarta :

Tabel 2.11. Luas Permukaan Tanah Menurut Kemiringan Lahan Di Kodya Jogjakarta

No	Kecamatan	Luas (Ha)				Jumlah (Ha)
		0 - 2 %	2 - 15 %	15 - 40 %	> 40 %	
1	Mantrijeron	241	19	0	-	260
2	Kraton	134	8	-	-	141
3	Mergangsan	206	28	-	-	234
4	Umbulharjo	712	112	6	0	830
5	Kotagede	251	51	6	0	308
6	Gondokusuman	340	66	4	0	410
7	Danurejan	96	13	2	0	111
8	Pakualaman	62	3	-	-	65
9	Gondomanan	50	65	-	-	115
10	Ngampilan	67	15	1	-	83
11	Wirobrajan	153	29	3	0	184
12	Gedongtengen	78	17	2	-	97
13	Jetis	111	55	7	1	173
14	Legalrejo	164	120	0	0	282
Kota Yogyakarta		2.665	600	39	1	3.306

Sumber: Kota Yogyakarta dalam Angka, BPS

Sumber : YUDP Triple-A, Atlas Kotamadya Yogyakarta, Status : Final Edisi I, Mei 2002, hlm. Lingkungan Topografi 3-1

2.3.1.2. Hunian

Hunian di kampung Jogoyudan merupakan permukiman yang padat. Ini dapat dilihat dengan tidak adanya jarak antara hunian dan penataan hunian yang tidak teratur atau berjejal. Jalan setapak antar hunian dibuat dengan sengaja, hanya terjadi dari lahan tersisa di antara bangunan yang ada, naik turun mengikuti topografi. Kadang-kadang jalan sangat sempit dan terhalang oleh jemuran pakaian. Jalan masuk menuju kampung Jogoyudan ini ada 2, yaitu yang berada di utara dari Jalan Jenderal Sudirman merupakan jalan lingkungan dengan lebar kurang lebih 3-4 m sepanjang 80 m, kemudian mengecil menjadi jalan setapak sampai ke selatan jalan Mangkubumi (jalan menuju Malioboro sebelah timur).

Suasana di dalam hunian cukup gelap, karena biasanya tidak ada jendela maupun atap kaca dan karena posisi letak hunian yang sangat berdekatan sehingga cahaya dan udara kurang. Fasilitas MCK dan ruang servis biasanya sangat kurang memenuhi persyaratan kesehatan. Dapur biasanya menyatu dengan ruang hunian dan tidak adanya penghawaan dan pencahayaan yang cukup sehingga ruangan

tersebut menjadi lembab. Sebagian besar penduduk menggunakan kompor minyak yang rawan kebakaran. MCK biasanya merupakan fasilitas bersama (WC umum).

Denah hunian sederhana yaitu empat persegi panjang. Dinding hunian terbuat dari batako dan batu bata plester maupun tidak, namun ada juga sebagian dinding hunian yang berasal dari kayu, bambu dan lain-lain. Atap berasal dari genteng dan seng baik yang berasal dari sisa maupun lama. Lantai biasanya tanah, plesteran semen dan sangat sedikit yang menggunakan tegel dan keramik. Jika dibandingkan, kondisi hunian di kampung Jogoyudan ini lebih baik daripada kampung Code Gondolayu yang berada di seberangnya. Sebagian besar bangunan merupakan bangunan permanen sederhana.

Penggunaan lahan di Kecamatan Jetis untuk perumahan sebesar 105,949 Ha¹⁰⁴. Berikut adalah penggunaan tanah di kecamatan Jetis sebagai acuan¹⁰⁵ :

Tabel 2.12. Luas Wilayah Menurut Jenis Penggunaan Tanah

KELURAHAN	TANAH SAWAH	TANAH KERING	BANGUNAN PERMANEN	LAINNYA	JUMLAH
BUMIJO	-	-	55,00	3,00	58,00
GOWONGAN	-	1,20	41,20	3,60	46,00
COKRODININGRATAN	-	2,10	58,50	5,40	6,66
JUMLAH	-	3,30	154,70	12,00	170,00

Sumber : Kecamatan Jetis dalam Angka 2002, Badan Pusat Statistik Kota Jogjakarta, Agustus 2002, hlm. 3

2.3.1.3. Prasarana Umum

Jaringan prasarana lingkungan umum di kampung Jogoyudan antara lain :

1. Terdapat jaringan air minum namun penduduk yang mempergunakan hanya sebagian kecil saja, hal ini dilihat dari kemampuan atau tingkat pendapatan mereka. Sebagian besar penduduk mempergunakan sumur mata air. Berdasarkan data, sumber air minum yang diperoleh masyarakat di kecamatan Jetis berasal dari ledeng sebanyak 5104 RT, biasanya merupakan golongan

¹⁰⁴ Kota Jogjakarta dalam Angka Tahun 2003, Badan Pusat Statistik Kota Jogjakarta, 2003, hlm. 21

¹⁰⁵ Kecamatan Jetis dalam Angka 2002, Badan Pusat Statistik Kota Jogjakarta, Agustus 2002, hlm.3

menengah ke atas, sumur pompa sebanyak 506 RT, sumur mata air sebanyak 4447 RT dan sungai sebanyak 139 RT.¹⁰⁶

2. Fasilitas WC umum dipergunakan untuk sarana mandi, cuci dan buang air besar. Namun fasilitas ini tidak begitu memadai sementara jumlah hunian yang tidak memiliki WC sendiri hampir setengah penduduk kampung. Tempat buang air besar di kecamatan Jetis terdiri dari kakus sendiri sebanyak 10.105, kakus bersama/kakus umum sebanyak 91 dan biasanya berada di daerah perkampungan¹⁰⁷.
3. Jaringan listrik sudah ada di kampung Jogoyudan ini. Sebagian besar penduduk sudah memanfaatkannya. Jaringan penerangan di sekitar kampung Jogoyudan juga telah tersedia, hal ini dapat dilihat dari jaringan penerangan yang terdapat pada talud, yang menerangi jalan setapak di tepi sungai, namun di tempat-tempat tertentu masih belum ditemukan.
4. Sudah adanya jaringan pembuangan air hujan yaitu dengan adanya parit yang menuju ke Sungai Code.
5. Jaringan jalan masuk ke kampung kurang baik dan tidak dapat dilalui oleh kendaraan roda empat, kendaraan roda dua dapat dilintasi namun sangat sempit hanya dapat dilintasi oleh dua kendaraan roda dua. Hal ini mengganggu pejalan kaki yang sedang melintas sebab aktivitas keduanya berada pada jalur yang sama dan terkadang terdapat benda-benda lain yang membuat sempit jalan yang ada, seperti gerobak, sepeda yang diparkir di depan rumah, jemuran dan barang-barang lainnya yang memakan tempat. Jalan desa sangat pendek, sedangkan jalan yang di aspal sebagian besar merupakan jalan kota (arteri). Berikut adalah kondisi jalan yang ada di Kelurahan Gowongan tahun 2002 :

¹⁰⁶ YUDP Triple-A, Agenda Pembangunan Aglomerasi Perkotaan Yogyakarta Kota Yogyakarta, Status : Final Edisi I, Mei 2002

¹⁰⁷ Ibid

Tabel 2.13. Panjang Jalan Menurut Jenis Permukaan Jalan Pada Setiap Kelurahan Di Kecamatan Jetis Tahun 2002

KELURAHAN	JALAN ASPAL	JALAN DIPERKERAS	JALAN TANAH	JUMLAH
BUMIJO	2,0	-	-	-
GOWONGAN	0,6	-	-	-
COKRODINIRATAN	1,5	-	-	-
JUMLAH 2002	4,1	-	-	-

Sumber : Kecamatan Jetis dalam Angka 2002, Badan Pusat Statistik Kota Jogjakarta, Agustus 2002, hlm.50

Tabel 2.14. Panjang Jalan Menurut Kelas Jalan Pada Setiap Kelurahan Di Kecamatan Jetis Tahun 2002

KELURAHAN	JALAN NEGARA	JALAN PROPINSI	JALAN KOTA	JALAN DESA
BUMIJO	-	-	2,0	-
GOWONGAN	-	-	0,3	0,3
COKRODINIRATAN	-	-	1,5	-
JUMLAH 2002	-	-	3,8	-

Sumber : Kecamatan Jetis dalam Angka 2002, Badan Pusat Statistik Kota Jogjakarta, Agustus 2002, hlm.51

Kampung Jogoyudan yang berada di Kelurahan Gowongan memiliki kedekatan lokasi dengan pasar Kranggan dan fasilitas perdagangan ekonomi lainnya (kawasan Perdagangan dan wisata budaya). Berikut adalah data mengenai sarana-sarana yang ada di Kelurahan Gowongan seperti sarana perekonomian, sarana kesehatan, sarana ibadah, sarana olah raga dan sarana komunikasi tahun 2002 :

Tabel 2.15. Banyaknya Sarana Perekonomian Menurut Kelurahan Di Kecamatan Jetis Tahun 2002

KELURAHAN	PASAR UMUM	TOKO	KIOS	WARUNG	SWALAYAN
BUMIJO	1	32	70	68	1
GOWONGAN	1	35	141	121	-
COKRODINIRATAN	-	65	59	150	-
JUMLAH 2002	2	132	270	339	1

Sumber : Kecamatan Jetis dalam Angka 2002, Badan Pusat Statistik Kota Jogjakarta, Agustus 2002, hlm.5

Tabel 2.16. Banyaknya Sarana Kesehatan dirinci menurut Kelurahan di Kecamatan Jetis Tahun 2002

KELURAHAN	PUSKES MAS	PUSKES MAS PEMBAN TU	POLI KLINIK /RUMAH BERSALIN	PRAK TEK DOKTER	RUMAH SAKIT
BUMIJO	1	1	-	4	-
GOWONGAN	-	-	-	10	-
COKRODININRATAN	-	-	-	14	-
JUMLAH 2002	1	1	-	28	-

Sumber : Kecamatan Jetis dalam Angka 2002, Badan Pusat Statistik Kota Jogjakarta, Agustus 2002, hlm.32

Tabel 2.17. Banyaknya Tempat Ibadah Dirinci Menurut Kelurahan di Kecamatan Jetis Tahun 2002

KELURAHAN	MASJID	LANGGAR	GEREJA	PURA	VIHARA
BUMIJO	10	4	3	-	-
GOWONGAN	8	2	1	-	-
COKRODININRATAN	5	12	1	-	1
JUMLAH 2002	23	18	5	-	1

Sumber : Kecamatan Jetis dalam Angka 2002, Badan Pusat Statistik Kota Jogjakarta, Agustus 2002, hlm.8

Tabel 2.18. Banyaknya Fasilitas Olah Raga Dirinci Menurut Kelurahan di Kecamatan Jetis Tahun 2002

KELURAHAN	SE PAK BO LA	BOLA VOLI	TENIS LAPA NG AN	TE NIS MEJA	BULU TANG KIS	RE NANG	BELA DIRI
BUMIJO	1	6	2	12	11	-	-
GOWONGAN	-	3	-	6	7	2	2
COKRODININRATAN	1	4	1	7	4	3	-
JUMLAH 2002	2	13	3	25	22	3	2

Sumber : Kecamatan Jetis dalam Angka 2002, Badan Pusat Statistik Kota Jogjakarta, Agustus 2002, hlm.48

Tabel 2.19. Banyaknya Pelanggan Telepon Dan Fasilitas Komunikasi Menurut Kelurahan Di Kecamatan Jetis

KELURAHAN	TELPON PRIBADI	TELPON UMUM	WARTEL	KIOSTEL
BUMIJO	179	4	7	12
GOWONGAN	492	119	6	8
COKRODININRATAN	260	8	8	12
JUMLAH 2002	931	131	21	32

Sumber : Kecamatan Jetis dalam Angka 2002, Badan Pusat Statistik Kota Jogjakarta, Agustus 2002, hlm. 55

2.3.2.4. Hubungan dengan Lingkungan Luar

Kampung Jogoyudan merupakan satu-satunya kampung di bantaran sungai di Kelurahan Gowongan. Bagi penduduk di luar kampung Jogoyudan tersebut, kampung ini merupakan kampung yang padat dengan penduduk yang memiliki tingkat pendapatan kurang dari penduduk di luar seperti penduduk di kanan-kiri jalan arteri seperti Jalan Mangkubumi yang bermatapencaharian berdagang dan jasa sebab kampung Jogoyudan ini berada di belakang bangunan-bangunan perdagangan dan jasa yang ada di tepi jalan.

Kampung Jogoyudan merupakan kampung yang berada di tengah kota, dekat dengan kampung Gondolayu. Penduduk kampung Jogoyudan dan Gondolayu merupakan penduduk pendatang yang sudah bermukim cukup lama. Oleh karenanya, mereka menjalin hubungan dalam mencari nafkah seperti mengumpulkan sampah secara bersama-sama dan ditampung di suatu tempat secara bersama-sama.

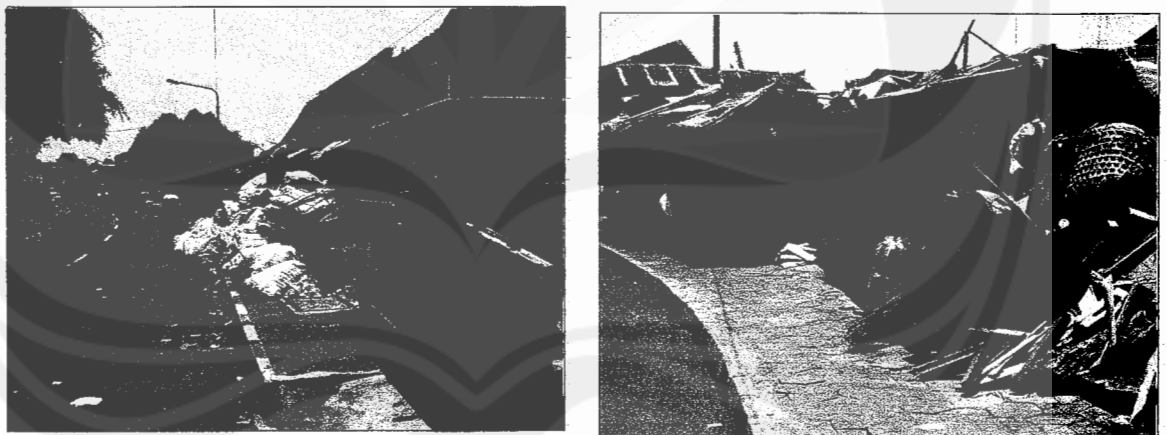


Foto 2.2. Tempat Penampungan Sampah Hasil di Tepi Jalan Nyoman Oka

Letak yang berada di jalur arteri yaitu jalan Jendral Sudirman dan berada di jalur menuju Kawasan Perdagangan Mangkubumi, Diponegoro dan Malioboro membuat kampung ini berarti besar dalam perkembangan kota. Sebagian besar penduduk di kampung Jogoyudan memiliki lokasi mata pencaharian di sana baik sebagai pedagang kaki lima, pengemis, pedagang asongan, buruh, pramuniaga, dan lain-lain. Letaknya yang berada dekat dengan pasar Kranggan merupakan tempat untuk berbelanja kebutuhan sehari-hari penduduk baik harian maupun

mingguan disamping sebagai tempat untuk mengais rejeki. Jadi disimpulkan, kawasan yang ada di sekitar kampung ini memegang peranan penting dalam perekonomian dan aktivitas sehari-hari.

2.3.3. Strukur Sosial Ekonomi

Menurut Guines, para gelandangan yang menetap di pinggir Sungai Code itu meninggalkan desa asal mereka tidak karena ingin meningkatkan pendapatan. Kebanyakan dari mereka datang sebagai pelarian karena tidak tahan lagi hidup di desa. Walaupun kemungkinan sukses di kota tidak didapatkan, namun mereka tidak ingin kembali ke desa. Mereka hidup mengelandang terlebih dahulu dari kota ke kota, tidur di kaki lima, bertahan hidup dengan mencopet atau mencuri, menarik becak, memulung sampah, menjadi pekerja kasar di proyek bangunan dan sebagainya, kemudian barulah mereka menetap di pinggir Sungai Code¹⁰⁸.

2.3.3.1. Komposisi Penduduk

Kebanyakan penduduk kampung Jogoyudan ini berasal dari luar kota Jogjakarta. Mereka datan dari Pacian, Surabaya, Ponorogo, Magelang, Solo, Klaten, Sragen, Wonosari, Purworejo, Kulon Progo, Bantul dan daerah-daerah lain di Pulau Jawa¹⁰⁹.

Jumlah penduduk dan komposisinya di Kelurahan Gowongan dapat dilihat dari tabel berikut :

Tabel 2.20. Luas Jumlah Penduduk Dan Kepadatan Penduduk Menurut Kelurahan Di Kecamatan Jetis Tahun 2002

KELURAHAN	LUAS (Km ²)	JUMLAH PENDUDUK	KEPADATAN PENDUDUK
BUMIJO	0,50	13132	26264
GOWONGAN	0,50	11857	23714
COKRODININGRATAN	0,70	13279	18970
JUMLAH	1,70	38268	22511

Sumber: Kecamatan Jetis dalam Angka 2002, Badan Pusat Statistik Kota Jogjakarta, Agustus 2000, hlm. 16

¹⁰⁸ Khudori, Darwis, Menuju Kampung Pemerdekaan, Yayasan Pondok Rakyat, Yogyakarta, 2002, hlm. 21

¹⁰⁹ Ibid, hlm. 24

Tabel 2.21. Banyaknya Penduduk Menurut Jenis Kelamin Setiap Kelurahan Di Kecamatan Jetis Tahun 2002

KELURAHAN	LAKI-LAKI	PEREMPUAN	JUMLAH
BUMIJO	6869	6240	13132
GOWONGAN	6245	5612	11857
COKRODININGRATAN	7136	6143	13279
JUMLAH	20273	17995	38268

Sumber: Kecamatan Jetis dalam Angka 2002, Badan Pusat Statistik Kota Jogjakarta, Agustus 2000, hlm.17

Tabel 2.22. Banyaknya Pemeluk Agama Dirinci Menurut Kelurahan Di Kecamatan Jetis Tahun 2002

KELURAHAN	ISLAM	PROTESTAN	KATOLIK	HINDU	BUDHA
BUMIJO	10420	579	1992	72	51
GOWONGAN	8163	1248	2266	11	169
COKRODININGRATAN	8073	1624	3470	26	86
JUMLAH	26656	3469	7728	109	306

Sumber: Kecamatan Jetis dalam Angka 2002, Badan Pusat Statistik Kota Jogjakarta, Agustus 2000, hlm. 44

Masyarakat ekonomi bawah masih memegang pada semboyan “banyak anak, banyak rejeki” dan “kumpul ora kumpul asal mangan” semboyan inilah yang menyebabkan jumlah besarnya keluarga masyarakat ekonomi menengah ke bawah. Hal ini erat hubungannya dengan sistem keluarga yang masih dianut di Indonesia yaitu “Extended Family System” yang berbeda dengan sistem di Barat yaitu “Nucleus Family System”. Sistem semangat keluarga besar dengan gotong royong dan toleransi inilah yang menyebabkan tidak dapat dihindari penghuni yang berjejal dalam satu rumah¹¹⁰. Prinsip pola besarnya keluarga seperti ini juga dianut oleh penduduk di kota Jogjakarta.

Tabel 2.23. Rata-Rata Banyaknya Jiwa Setiap Rumah Tangga Menurut Kelurahan Di Kecamatan Jetis Tahun 2002

KELURAHAN	RUMAH TANGGA	PENDUDUK	RATA-RATA JIWA PER RT
BUMIJO	2208	13132	6
GOWONGAN	2170	11857	5
COKRODININGRATAN	2235	13279	6
JUMLAH	6613	38268	6

Sumber: Kecamatan Jetis dalam Angka 2002, Badan Pusat Statistik Kota Jogjakarta, Agustus 2000, hlm. 19

¹¹⁰ Sejumlah Masalah Permukiman Kota, Prof. Ir Eko Budiharjo, MSA

Penduduk yang sebagian besar pendatang, bukan hanya berasal dari Indonesia saja, melainkan ada dari luar negeri. Para wisatawan yang datang dan menetap dikarenakan suatu hal misalnya karena menikah dengan penduduk asli maupun pendatang yang ada dan tinggal menetap untuk berumah tangga, yang melakukan bisnis maupun belajar dan lainnya. Berikut adalah komposisi penduduk berdasarkan status kewarganegaraan :

Tabel 2.24. Banyaknya Penduduk Menurut Kewarganegaraan Setiap Kelurahan Di Kecamatan Jetis Tahun 2002

KELURAHAN	WNI			WNA		
	L	P	JML	L	P	JML
BUMIJO	6853	6206	13059	39	34	73
GOWONGAN	6225	5584	11809	20	28	48
COKRODININGRATAN	7100	6098	13198	36	45	81
JUMLAH	20178	17888	38066	95	107	202

Sumber: Kecamatan Jetis dalam Angka 2002, Badan Pusat Statistik Kota Jogjakarta, Agustus 2000, hlm. 20

2.3.3.2. Mata Pencaharian

Setiap penduduk yang tinggal di kampung Jogoyudan, baik pria maupun wanita sebagian besar bekerja. Sebagian besar penduduk bermatapencaharian di sektor jasa dan perdagangan. Berikut adalah data mengenai mata pencaharian penduduk yang ada di kota Jogjakarta :

Tabel 2.25. Mata Pencaharian Penduduk Di Pinggir Sungai Code Tahun 1984

NO.	MATA PENCAHARIAN	JUMLAH PEKERJA
1.	Pemulung sampah	25
2.	Penerik becak	8
3.	Penjaga keamanan	2
4.	Tukang reparasi sepeda	2
5.	Tukang las	1
6.	Tukang bangunan	1
7.	Kuli	1
8.	Penggali pasir	1
9.	Tukang reparasi radio	1
10.	Pengamen	2
11.	Pembantu rumah tangga	2
12.	Tukang songket	1
13.	Pedagang kecil	1
14.	Pekerja serabutan	33
15.	Anak-anak	39
Jumlah		120

Sumber ; Khudori, Darwis, Menuju Kampung Pemerdekaan, Yayasan Pondok Rakyat, Yogyakarta, 2002, hlm. 26

Berikut adalah jenis mata pencaharian penduduk jogjakarta berdasarkan kebutuhan akan rumah :

Tabel 2.26. Hasil Survey Fak. Ekonomi Ugm 1992 Penduduk Yang Tidak Memiliki Rumah Di DIY

No.	Jenis Mata Pencaharian	Jumlah (KK)
1.	Pedagan kaki lima	53
2.	Pedagang asongan	37
3.	Pemulung	12.
4.	Pedagang makanan	18
5.	Tukang becak	99
6.	Tukang semir sepatu	11
7.	Buruh	69
8.	Tukang parkir	27
9.	Satpam	41
10.	Pedagang pasar	237
11.	Tukang tambal ban	116
12.	Sopir	60
Jumlah		780

Sumber : Rumah Susun Golongan Ekonomi Menengah ke Bawah

Di Kampung Jogoyudan, kelurahan Gowongan Jogakarta sebagian besar penduduknya bekerja di sector jasa dan perdagangan. Mata pencaharian di bidang industri memang sangat kurang, hal ini dapat dilihat pada tabel bahwa industri yang ada di Kelurahan Gowongan adalah industri sedang seperti industri makanan dan minuman, industri pakaian jadi, penerbitan dan furniture¹¹¹.

Tabel 2.27. Banyaknya Industri Besar/Sedang Menuru Kelurahan Di Kecamatan Jetis Tahun 2002

KELURAHAN	JENIS INDUSTRI	
	BESAR	SEDANG
BUMIJO	2	7
GOWONGAN	-	6
COKRODININGRATAN	-	4
JUMLAH	2	17

Sumber: Kecamatan Jetis dalam Angka 2002, Badan Pusat Statistik Kota Jogjakarta, Agustus 2000, hlm. 9

¹¹¹ Jogjakarta dalam Angka Tahun 2003, Badan Pusat Statistik Kota Jogjakarta, hlm. 156

Penduduk yang memiliki kendaraan bermotor roda dua biasanya dipergunakan untuk bekerja seperti menjadi tukang ojek, loper koran dan pedagang keliling. Kendaraan bermotor itu mereka miliki hasil dari kredit maupun dari pekerjaan mereka. Bukan hanya kendaraan roda dua saja, namun kepemilikan becak, andong dan sepeda dapat menjadi sarana mereka dalam bekerja. Berikut jumlah kendaraan yang ada di kelurahan Gowongan :

Tabel 2.28. Banyaknya Kendaraan Bermotor Menurut Kelurahan Di Kecamatan Jetis Tahun 2002

KELURAHAN	SEPEDA MOTOR	KENDARAAN RODA EMPAT
BUMIJO	796	242
GOWONGAN	1732	163
COKRODININGRATAN	274	195
JUMLAH	2802	600

Sumber: Kecamatan Jetis dalam Angka 2002, Badan Pusat Statistik Kota Jogjakarta, Agustus 2000, hlm. 52

Tabel 2.29. Banyaknya Kendaraan Tidak Bermotor Menurut Kelurahan di Kecamatan Jetis Tahun 2002

KELURAHAN	SEPEDA	BECAK	DELMAN /DOKAR	GEROBAK
BUMIJO	805	56	-	-
GOWONGAN	1205	45	-	-
COKRODININGRATAN	1265	25	-	-
JUMLAH	3275	126	-	-

Sumber: Kecamatan Jetis dalam Angka 2002, Badan Pusat Statistik Kota Jogjakarta, Agustus 2000, hlm. 53

Tingkat ekonomi penduduk yang ada dapat dilihat dari mata pencaharian mereka sehari-hari dan jumlah pendapatan yang mereka dapatkan tiap hari atau tiap bulannya. Penghasilan penduduk sebagian tidak tetap tetapi relatif bagus. Dari penghasilan mereka dapat dipergunakan untuk memenuhi kebutuhan pangan sehari-hari namun itupun tidak pasti. Mereka pergi berbelanja kebutuhan sehari-hari jika memiliki penghasilan dengan berbelanja di pasar yang terdekat, namun jika mereka tidak memiliki cukup uang biasanya mereka lebih baik memilih berbelanja di warung atau kios yang dekat dengan tempat tinggal dan mengenal pemiliknya sebab mereka biasanya mengutang apabila belum mendapatkan penghasilan yang dirasa mencukupi. Inilah yang menyebabkan mereka hidup tidak tentu. Berikut adalah profil keluarga miskin kota :

Tabel 2.30. Hasil Pendataan Keluarga Sejahtera Dirinci Menurut Kelurahan Di Kecamatan Jetis Tahun 2002

KELURAHAN	PRA KS	KS I	KS II	KS III	KS III+
BUMIJO	47	1074	368	647	96
GOWONGAN	47	779	135	696	23
COKRODININGRATAN	57	732	583	532	11
JUMLAH	151	2585	1086	1875	130

Sumber: Kecamatan Jetis dalam Angka 2002, Badan Pusat Statistik Kota Jogjakarta, Agustus 2000, hlm. 39

Tabel 2.31. Banyaknya Rumah Tangga Miskin Menurut Kelurahan Di Kecamatan Jetis Tahun 2002

KELURAHAN	RUMAH TANGGA
BUMIJO	581
GOWONGAN	417
COKRODININGRATAN	435
JUMLAH	1433

Sumber: Kecamatan Jetis dalam Angka 2002, Badan Pusat Statistik Kota Jogjakarta, Agustus 2000, hlm. 40

2.3.2.3. Kemasyarakatan

Penduduk Kampung Jogoyudan dapat dikelompokkan menjadi 3, sama seperti di Kampung Ledok Gondolayu Code yaitu kaum awam, kaum elit dan kaum kelana. Kaum awam merupakan bagian yang lemah dari masyarakat pendatang. Kaum elite merupakan bagian kaum yang kuat sedang kaum kelana terdiri atas anak-anak dan remaja yang tidak jelas asal usulnya¹¹².

Struktur kemasyarakatan kampung Jogoyudan menggunakan sistem yang sama seperti kampung-kampung yang lain yaitu berdasarkan Rukun Tangga dan Rukun Warga. Pola kemasyarakatan yang gotong royong tercermin dalam kehidupan sehari-hari seperti adanya sistem ronda malam untuk menjaga keamanan, rembug desa apabila ada sesuatu hal yang akan dibicarakan. Berikut adalah struktur kemasyarakatan yang ada di Kelurahan Gowongan:

¹¹² Khudori, Darwis, Menuju Kampung Pemerdekaan, Yayasan Pondok Rakyat, Yogyakarta, 2002, hlm. 28-29

Tabel 2.32. Banyaknya Perangkat Kelurahan RW dan RT Menurut Kelurahan Di kecamatan Jetis Tahun 2002

KELURAHAN	PERANGKAT KELURAHAN	RW	RT
BUMIJO	8	13	56
GOWONGAN	8	13	51
COKRODININGRATAN	8	11	60
JUMLAH	24	37	167

Sumber: Kecamatan Jetis dalam Angka 2002, Badan Pusat Statistik Kota Jogjakarta, Agustus 2000, hlm. 4

