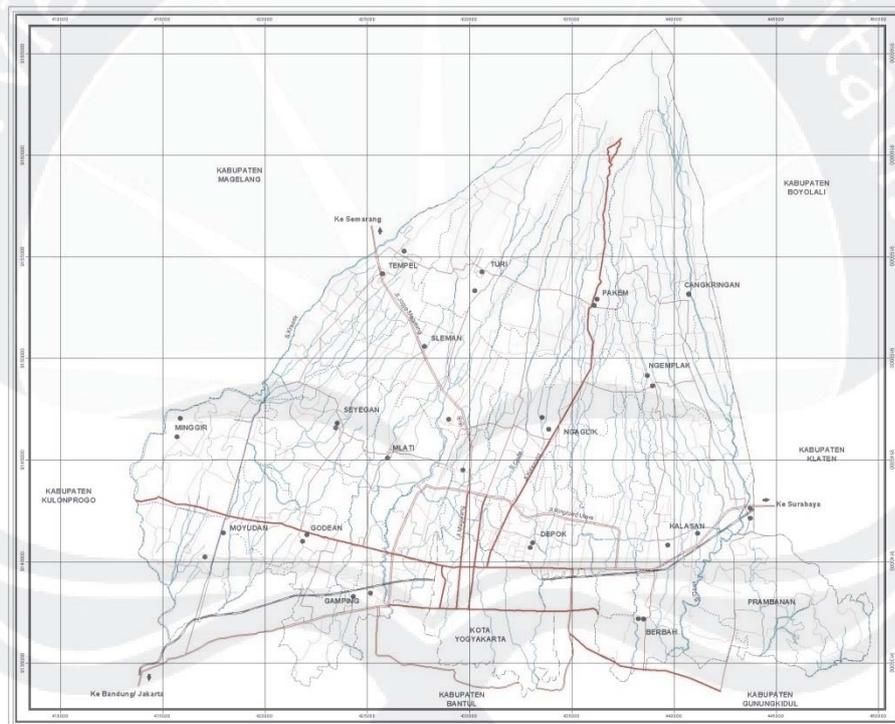


BAB III TINJAUAN UMUM KABUPATEN SLEMAN DAN TINJAUAN LOKASI

3.1. TINJAUAN UMUM KABUPATEN SLEMAN

Secara Geografis Kabupaten Sleman terletak diantara $110^{\circ} 33' 00''$ dan $110^{\circ} 13' 00''$ Bujur Timur, $7^{\circ} 34' 51''$ dan $7^{\circ} 47' 30''$ Lintang Selatan. Wilayah Kabupaten Sleman sebelah utara berbatasan dengan Kabupaten Boyolali, Propinsi Jawa Tengah, sebelah timur berbatasan dengan Kabupaten Klaten, Propinsi Jawa Tengah, sebelah barat berbatasan dengan Kabupaten Kulon Progo, Propinsi DIY dan Kabupaten Magelang, Propinsi Jawa Tengah dan sebelah selatan berbatasan dengan Kota Yogyakarta, Kabupaten Bantul dan Kabupaten Gunung Kidul, Propinsi D.I.Yogyakarta¹.



Gambar 3. 1 Peta Wilayah Kabupaten Sleman

Sumber : Base Map DIY

3.1.1. Luas Wilayah

Kabupaten Sleman memiliki luas sebesar 57.482 hektar atau 574,82 km² atau sekitar 18% dari luas Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta yang luasnya 3.185,80 km². Jarak terjauh utara – selatan wilayah Kabupaten Sleman 32 km, sedangkan jarak terjauh timur barat 35 km. Dalam

¹ <http://www.slemankab.go.id/>

perspektif mata burung, wilayah Kabupaten Sleman berbentuk segitiga dengan alas di sisi selatan dan puncak di sisi utara.

Secara administratif, Kabupaten Sleman terdiri atas 17 wilayah kecamatan, 86 desa, dan 1.212 Padukuhan. Kecamatan dengan wilayah paling luas adalah Cangkringan (4.799 ha) dan yang paling kecil adalah Berbah (2.299 ha). Kecamatan dengan pedukuhan terbanyak adalah Tempel (8 desa), sedangkan Kecamatan dengan desa paling sedikit adalah Depok (3 desa).

3.1.2. Batas Wilayah

Secara geografis, wilayah Kabupaten Sleman berada antara $110^{\circ} 33'00''$ dan $110^{\circ} 13' 00''$ Bujur Timur serta $7^{\circ} 34' 51''$ dan $7^{\circ} 47' 03''$ Lintang Selatan.

- Batas Utara : Kabupaten Magelang, Kabupaten Boyolali, Provinsi Jawa Tengah.
- Batas Timur : Kabupaten Klaten Provinsi Jawa Tengah.
- Batas Barat : Kabupaten Kulon Progo Daerah Istimewa Yogyakarta.
- Batas Selatan : Kota Yogyakarta, Kabupaten Bantul dan Kabupaten Gunung Kidul Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta.

3.1.3. Karakteristik Wilayah

Berdasarkan karakteristik sumber daya, wilayah Kabupaten Sleman terbagi menjadi 4 kawasan, yaitu:

1. Kawasan lereng Gunung Merapi, yang dimulai dari jalan yang menghubungkan Kota Tempel, Turi, Pakem, dan Cangkringan sampai dengan Puncak Gunung Merapi. Wilayah ini kaya akan sumber daya air dan potensi pariwisata yang berorientasi pada aktivitas gunung Merapi dan ekosistemnya.
2. Kawasan Timur yang meliputi Kecamatan Prambanan, Kalasan, Berbah. Wilayah ini merupakan tempat peninggalan purbakala (candi) sehingga dijadikan sebagai pusat wisata budaya. Kawasan ini merupakan daerah lahan kering serta sumber bahan batu putih.
3. Kawasan Tengah, yaitu wilayah aglomerasi Perkotaan Yogyakarta yang meliputi kecamatan Mlati, Sleman, Ngaglik, Ngemplak, Depok, dan Gamping. Wilayah ini cepat berkembang juga merupakan pusat pendidikan, industri, perdagangan, dan jasa.
2. Kawasan Barat meliputi Kecamatan Godean, Minggir, Seyegan, dan Moyudan, merupakan daerah pertanian lahan basah dan penghasil bahan baku kegiatan industri kerajinan tangan.

Berdasarkan pusat-pusat pertumbuhan, wilayah Kabupaten Sleman merupakan wilayah hulu kota Yogyakarta dan dapat dibedakan menjadi :

- a. Wilayah aglomerasi perkotaan Yogyakarta, yang meliputi Kecamatan Depok, Gamping, serta bagian wilayah Kecamatan Ngaglik, Ngemplak, Kalasan, Berbah, Sleman, dan Mlati.
- b. Wilayah sub-urban, meliputi kota Kecamatan Godean, Sleman, dan Ngaglik, yang terletak cukup jauh dari kota Yogyakarta dan berkembang menjadi tujuan kegiatan masyarakat di wilayah kecamatan sekitarnya, sehingga menjadi pusat pertumbuhan.
- c. Wilayah fungsi khusus atau wilayah penyangga (buffer zone) meliputi Kecamatan Tempel, Turi, Pakem, dan Cangkringan yang merupakan pusat pertumbuhan bagi wilayah sekitarnya.

3.1.4. Kondisi Geografis Wilayah Kabupaten Sleman

a. Topografi

Kabupaten Sleman dibagian selatan keadaan tanahnya relative datar. Makin ke utara keadaan tanah makin miring hingga mendekati lereng Merapi yang terjal. Kabupaten Sleman memiliki sekitar 100 sumber mata air dan hampir setengah luas wilayahnya merupakan tanah pertanian yang subur dengan didukung irigasi teknis di bagian barat dan selatan.

b. Iklim

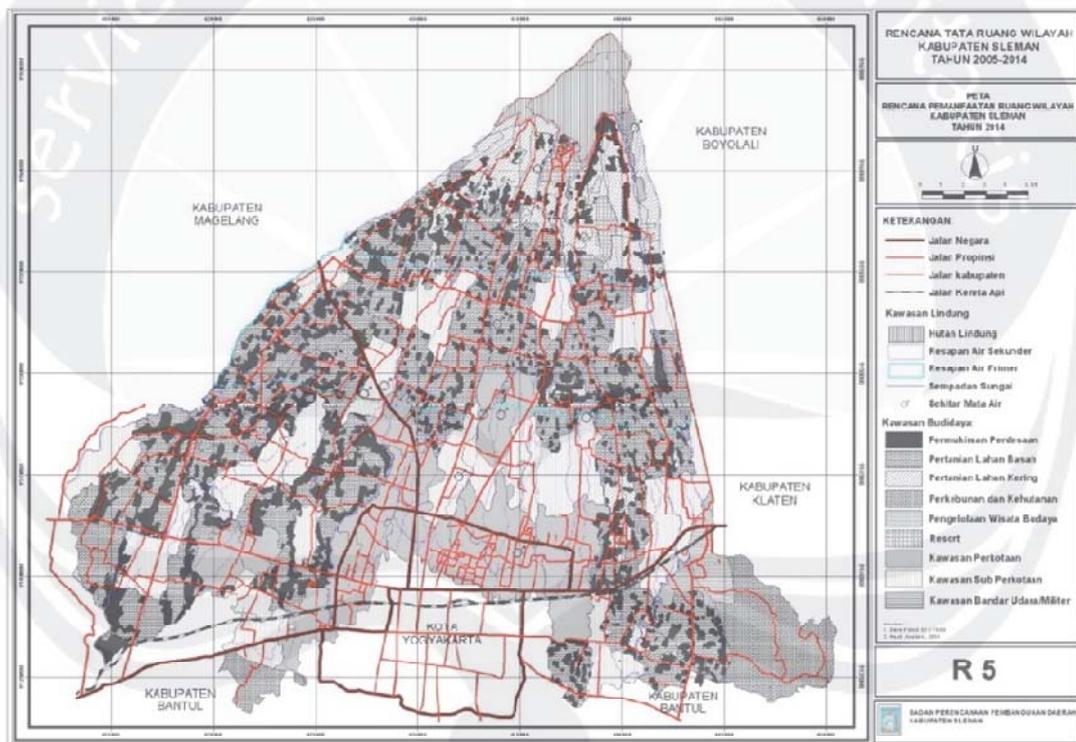
Kondisi iklim di sebagian besar wilayah Kabupaten Sleman termasuk tropis basah, hari hujan terbanyak dalam satu bulan 25 hari. Curah hujan rata-rata tertinggi 34,62 mm/hari pada tahun 2009. Kecepatan angin maksimum 6,00 knots dan minimum 3,00 knots, rata-rata kelembaban nisbi udara tertinggi 97,0% dan terendah 28,0%. Temperatur udara tertinggi 32°C dan terendah 24°C. Kondisi iklim di wilayah Kabupaten Sleman umumnya cocok untuk pengembangan sektor pertanian. Adapun perkembangan Klimatologi selama kurun waktu 5 tahun terakhir dapat dilihat pada tabel Kondisi iklim berikut ini:

Tabel 3. 1 Kondisi Iklim tahun 2005-2009

Iklim	Rata-Rata									
	2005		2006		2007		2008		2009	
	Min	Mak	Min	Mak	Min	Mak	Min	Mak	Min	Mak
Suhu udara (°C)	25	27	20,7	34,7	25,5	27,5	23	30	24	32
Kelembaban Udara (%)	37	80	30	97	73	86	73	86	28	97
Kecepatan Angin (Knot)	1	15	0	29	3	6	3	6	3	6
Curah Hujan (mm)	22	44,5	0	13	0	32,8	25	76,24	0	34,62

sumber : www.slemankab.go.id/.../BAB_II_Gambaran Umum Kabupaten Sleman (21/3/2014)

3.2. Kebijakan Tata Guna Lahan



Gambar 3. 2 Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sleman Tahun 2005-2014.

Sumber : Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kab. Sleman (2004)

Berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sleman tahun 2011-2031, pada pasal 88 huruf b dinyatakan bahwa diperbolehkan pengembangan kampus di dalam KPY sesuai dengan rencana rinci tata ruang. Kawasan Perkotaan Yogyakarta (KPY) adalah kawasan perkotaan yang menyatu meliputi sebagian wilayah Kabupaten Sleman, Kota Yogyakarta, dan sebagian wilayah Kabupaten Bantul.

Adapun kawasan perkotaan Kabupaten yang berada di dalam KPY, meliputi : Kecamatan Godean, Kecamatan Gamping, Kecamatan Mlati, Kecamatan Depok, Kecamatan Ngemplak dan Kecamatan Ngaglik. Pusat Kegiatan Nasional (PKN) adalah kawasan perkotaan yang berfungsi untuk melayani kegiatan skala internasional. Ketentuan umum peraturan zonasi PKN yaitu diperbolehkan pengembangan pusat pemerintahan, fasilitas pendidikan tinggi, kesehatan, olahraga dan rekreasi, usaha perdagangan dan jasa, perumahan, industri kecil dan rumah tangga, fasilitas pendukung pariwisata, dan pasar tradisional. Pada pasal 7 ayat 2, PKN berupa kawasan perkotaan kabupaten yang berada di dalam KPY meliputi :

- a. Kawasan perkotaan Kecamatan Gamping meliputi :
 1. Desa Ambarketawang
 2. Desa Banyuraden
 3. Desa Nogotirto
 4. Desa Trihanggo
- b. Kawasan perkotaan Kecamatan Godean berada di Desa Sidoarum.
- c. Kawasan perkotaan Kecamatan Mlati meliputi:
 1. Desa Sendangadi
 2. Desa Sinduadi
- d. Kawasan perkotaan Kecamatan Depok meliputi:
 1. Desa Caturtunggal
 2. Desa Maguwoharjo
 3. Desa Condongcatur
- e. Kawasan perkotaan Kecamatan Ngemplak berada di desa Wedomartani
- f. Kawasan perkotaan Kecamatan Ngaglik meliputi:
 1. Desa Sariharjo
 2. Desa Sinduharjo
 3. Desa Minomartani

3.3. TINJAUAN LOKASI RUSUNAWA

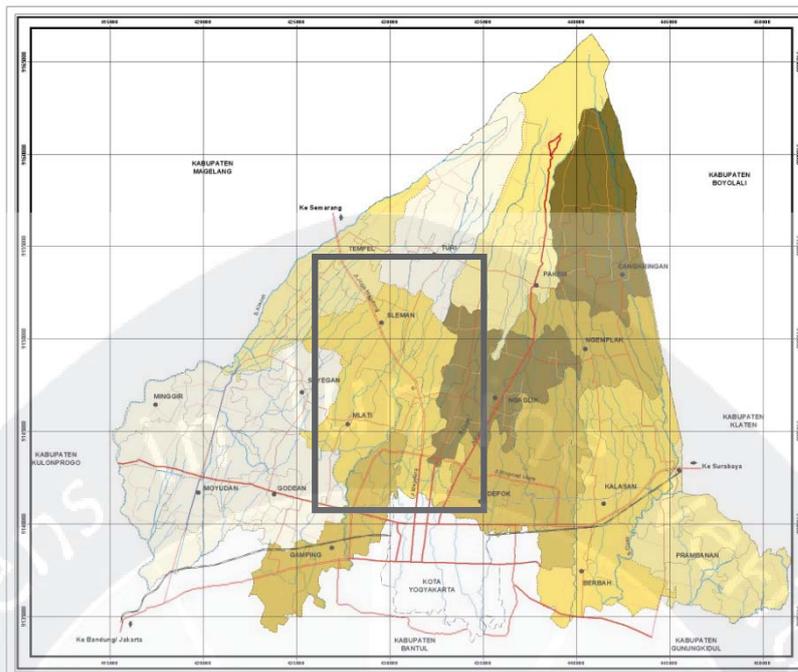
3.3.1. Kriteria Pemilihan Lokasi

Lokasi yang baik untuk kawasan rusunawa harus sesuai dengan rencana peruntukan lahan yang diatur dalam Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) setempat atau dokumen perencanaan lainnya yang ditetapkan dengan Peraturan Daerah setempat, dengan memperhatikan hal-hal berikut :

- a. keamanan : lokasi tersebut bukan merupakan kawasan lindung (catchment area), olahan pertanian, hutan produksi, daerah buangan limbah pabrik, daerah bebas bangunan pada area Bandara, daerah dibawah jaringan listrik tegangan tinggi;
- b. kesehatan : lokasi tersebut bukan daerah yang mempunyai pencemaran udara di atas ambang batas. pencemaran air permukaan dan air tanah dalam;
- c. kenyamanan : mudah dicapai, mudah berkomunikasi (intemal/eksternal, langsung atau tidak langsung), mudah berkegiatan (tersedia prasarana dan sarana lingkungan);
- d. keindahan / keserasian / keteraturan: cukup penghijauan, mempertahankan karakteristik topografi dan lingkungan yang ada, misalnya tidak meratakan bukit, mengurug seluruh rawa atau danau / setu / sungai / kali;
- e. fleksibilitas : mempertimbangkan kemungkinan pertumbuhan fisik / pemekaran lingkungan dikaitkan dengan kondisi fisik lingkungan dan keterpaduan prasarana; keterjangkauan jarak : mempertimbangkan jarak pencapaian ideal kemampuan orang berjalan kaki sebagai pengguna lingkungan terhadap penempatan sarana dan prasarana-utilitas lingkungan;
- f. lingkungan berjati diri mempertimbangkan keterkaitan dengan karakter sosial budaya masyarakat setempat, terutama aspek kontekstual terhadap lingkungan tradisional/lokal setempat.

3.3.2. Kawasan Rencana Pembangunan Rusunawa

Untuk site perencanaan rumah susun berada di Kecamatan Mlati. Kecamatan Mlati adalah kecamatan yang memiliki dua karakteristik, karakteristik perkotaan dan perdesaan, dimana kota Mlati bergerak dibidang perdagangan dan jasa yang tumbuh. Hal ini karena Mlati memiliki letak yang strategis dan mendapatkan imbas pertumbuhan kota Yogyakarta secara langsung. Selain itu jalan arteri Yogyakarta – Magelang yang merupakan pintu masuk ke Kota Yogyakarta, memberikan aksesibilitas yang tinggi bagi daerah – daerah sekitarnya. Perdagangan dan jasa banyak berada di Desa Sendangadi dann Sinduadi, karena adanya aksesibilitas yang tinggi dari Jalan Magelang dimana posisinya merupakan jalan provinsi yang menghubungkan Yogyakarta dengan kota – kota lain di jawa tengah. Desa Sumberadi, Tlogoadi, dan Tirtoadi merupakan daerah yang memiliki karakteristik rural yang sekarang mulai memiliki karakteristik urban, terutama di Desa Tlogoadi yang merupakan ibu kota kecamatan. Daerah ini tumbuh pesat lebih cepat dari pada desa - desa yang lainnya di Mlati bagian barat.



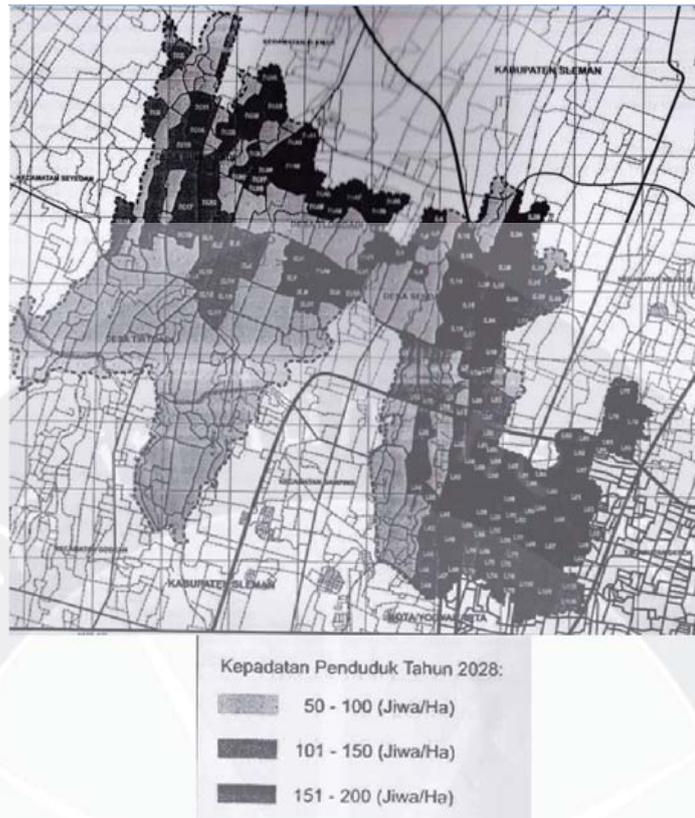
Gambar 3. 3 Peta Letak Kecamatan Mlati

Sumber: RTRW kab. Sleman 2005 – 2014

Berdasarkan Peta Sistem Kota-Kota Kabupaten Sleman Tahun 2008 pada Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sleman tahun 2008 – 2018, Hirarki Kota Mlati termasuk hirarki dua dengan kepadatan penduduk mencapai 24.000 jiwa pada tahun 2008 dengan kebutuhan rumah sebesar 14.977 – 17421 unit pada tahun 2008.

3.3.3. Kondisi Kependudukan Kawasan Sinduadi

Kepadatan penduduk berdasarkan RDT Kecamatan Mlati 2008, kepadatan rendah diupayakan pada daerah yang merupakan lahan konservasi pertanian (Desa Tirtoadi, Sumberadi, dan sebagian Tlogoadi). Hal ini dilakukan karena pada daerah konservasi tersebut merupakan daerah resapan air yang merupakan sector basis perekonomian bagi Kecamatan Mlati dan menyerap tenaga kerja yang banyak. Kepadatan rendah juga diupayakan pada daerah yang memiliki unsure historis, tradisi serta religious untuk dapat mempertahankan morfologi kawasan khas. Banyaknya aktivitas dapat berpengaruh secara signifikan terhadap jumlah penduduk. Meskipun demikian, penambahan penduduk fitahan untuk mendorong pertumbuhan yang tidak dapat diakomodasi. Selain kedua hal tersebut, kepadatan rendah juga di dorong untuk daerah – daerah yang dtengarai rawan bencana.



Gambar 3. 4 Peta Kepadatan Penduduk Kecamatan Mlati

Sumber: RDTP Mlati 2008

3.3.4. Arahana Tata Ruang Kecamatan Mlati

Strategi pengembangan tata ruang di Kecamatan meliputi manajemen perkotaan pada Desa Sinduadi dan Sendangadi yang meliputi pertumbuhan pasar, investasi serta investasi minimum dan manajemen perdesaan pada Desa Sumberadi, Tirtoadi, dan Desa Tlogoadi. Distribusi kembali pertumbuhan Kecamatan Mlati dengan scenario strategi meliputi pengendalian pertumbuhan di pusat kota dan kawasan perkotaan serta pengadaan daerah penyangga di Kecamatan Mlati untuk memasok komoditi yang di perlukan Kecamatan Mlati.

Dalam perkembangannya Kecamatan Mlati terletak pada kasawasan tumbuh cepat yang dipengaruhi oleh lokasinya yang berdekatan dengan Kota Yogyakarta, dilewati oleh Jalan Magelang yang memiliki aksesibilitas yang tinggi serta ringroad utara yang memiliki mobilitas tinggi. Hal ini akan mempengaruhi peningkatan jumlah penduduk dan diikuti oleh peningkatan intensitas kegiatan yang membutuhkan sarana dan prasarana. Pengembangan sarana prasarana lebih difokuskan pada daerah rural sehingga daerah urban dapat berkurang kepadatannya dan menekan gap antar rural dan urban.

Pola ruang yang direncanakan untuk permukiman adalah linier dan cenderung membentuk kelompok dengan pola grid atau setengah lingkaran, perdagangan dan jasa yang memiliki skala regional, tetap berada di lokasi yang strategis dipinggir jalan dengan pola linier, sedangkan perdagangan yang memiliki skala layanan lokal dan lingkungan, polanya cenderung menyebar dan mengikuti pertumbuhan permukiman dan fasilitas kependudukan.

3.3.5. Arahan Permukiman Kecamatan Mlati

Permukiman akan direncanakan dengan konsep percampuran antara kepadatan tinggi, kepadatan sedang, dan kepadatan rendah yang sesuai dengan kebijaksanaan perumahan / permukiman dan penyebaran fasilitasnya. Kebijakan perumahan/permukiman tersebut yaitu membangun perumahan dengan bagian tipe rumah, dengan perbandingan 10% untuk perumahan besar, 30% untuk perumahan menengah, 60% untuk perumahan kecil. Konsep kepadatan bangunan yang digunakan menggunakan konsep memusat (konsentrik) dimana pusat kepadatan berada di pusat. Untuk Desa Tlogoadi permukiman dengan kepadatan sedang, diarahkan pada Desa Sumberadi dan Desa Tlogoadi.

3.3.6. Rencana Distribusi Penduduk

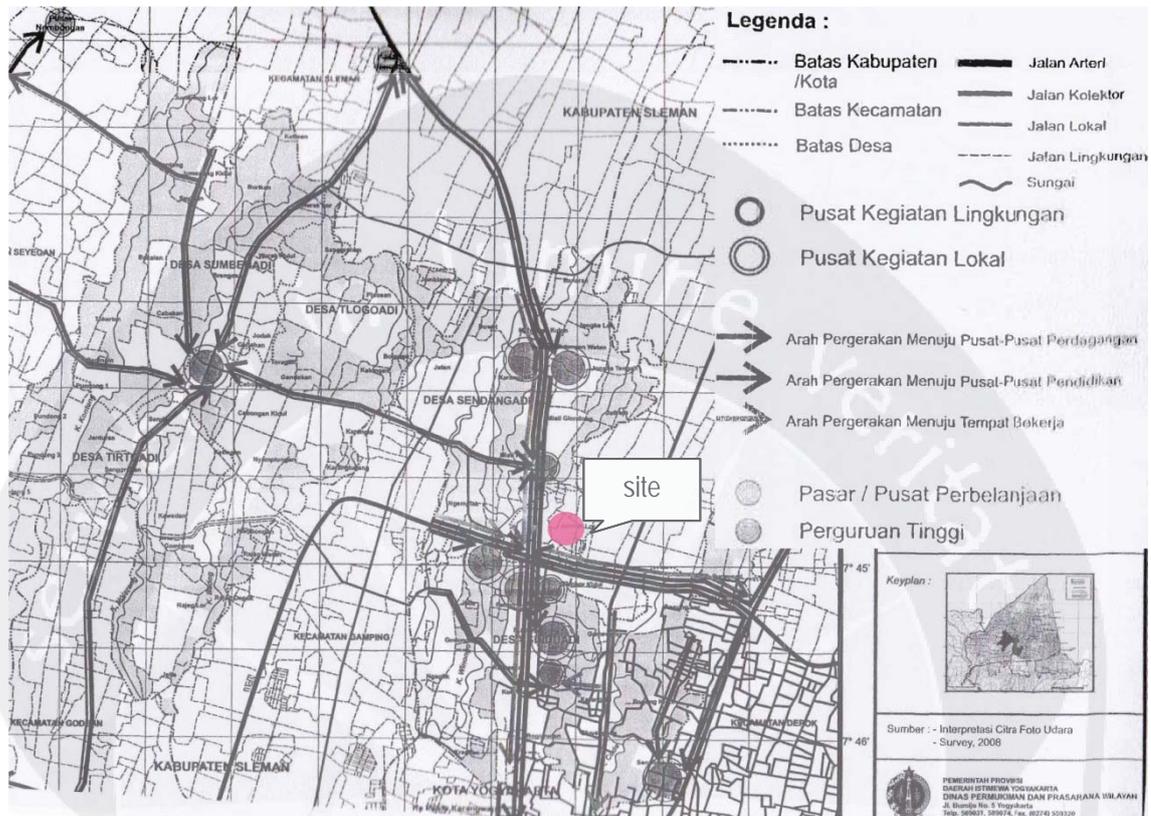
Jumlah penduduk Mlati pada tahun 2008 berdasarkan analisa yang telah dilakukan adalah sekitar 91.289 jiwa dengan persebaran yang tidak merata di masing – masing desa. Rencana distribusi penduduk tetap mempertahankan persebaran yang sudah ada, sedangkan untuk jumlah penduduk tambahan disebar sesuai perbandingan jumlah eksisting masing – masing blok peruntukan. Dengan anggapan sebuah rumah akan dihuni 4 jiwa, maka dibutuhkan sekitar 22.822 unit rumah.

3.4. LOKASI UNTUK PENDIRIAN RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA

3.4.1. Lokasi Terpilih

Dalam perencanaan rumah susun lokasi (site) berada di Jombor Kulon Sinduadi Mlati Sleman dengan pertimbangan Penyusunan Rencana Detail Tata Ruang Aglomerasi Perkotaan (RDTP) Yogyakarta Kecamatan Mlati Kabupaten Sleman. Pada tujuan pengembangan kawasan fungsional Kecamatan Mlati direncanakan dibagi dalam 5 (lima) Bagian Wilayah Kecamatan (BWK), site termaksud BWK I yang merupakan pintu masuk ke Kota Yogyakarta yang berbatasan secara langsung, pemanfaatan ruang didominasi oleh permukiman dengan kepadatan sedang (101 – 150

jiwa/ha) hingga tinggi (151 – 200 jiwa/ha), perdagangan dan jasa yang memiliki skala layanan regional, pendidikan, dan industri kecil dan menengah².

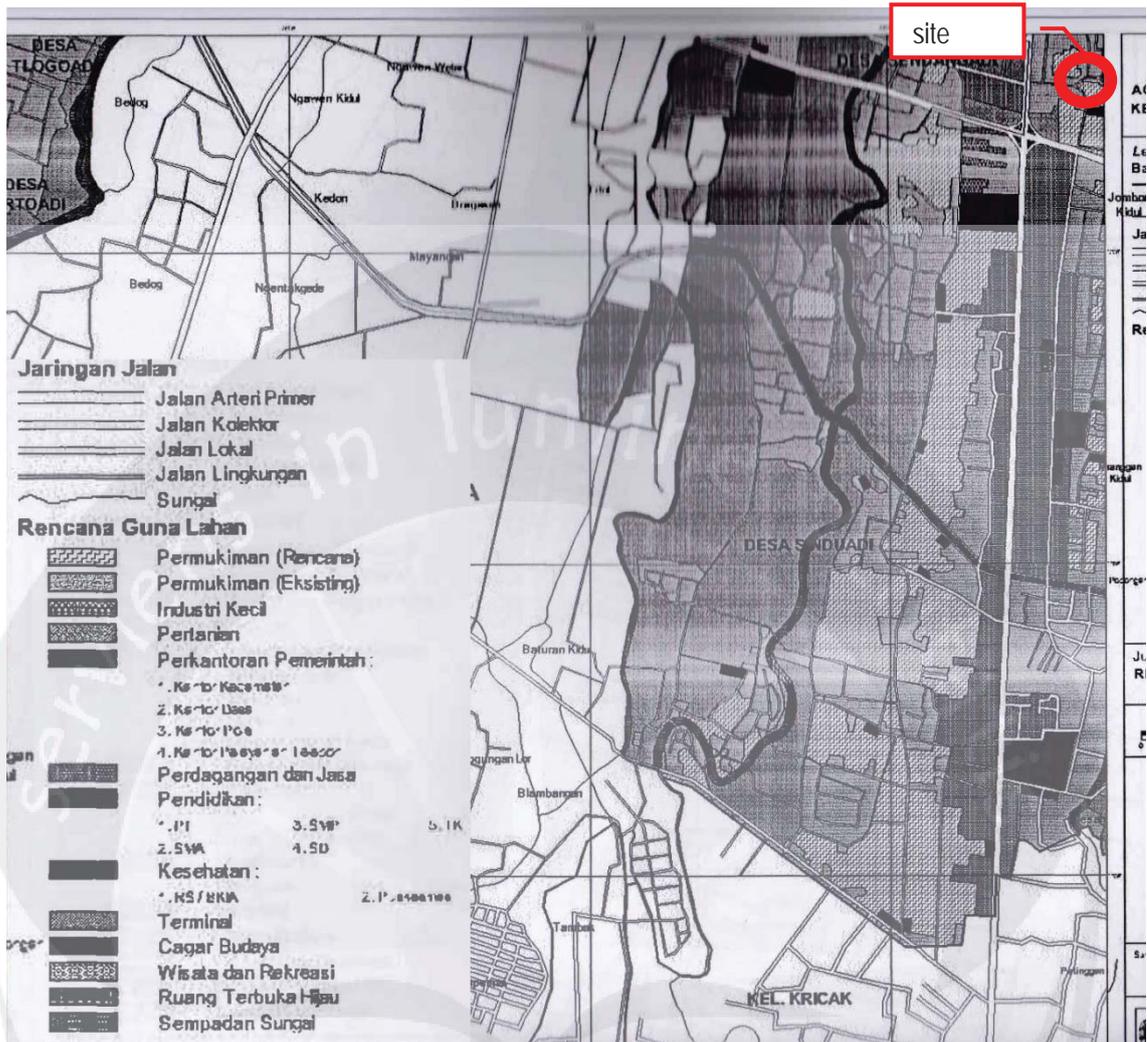


Gambar 3. 5 Peta Rencana Struktur Kegiatan Pelayanan Kawasan

Sumber: RDTP Mlati 2008

Berdasarkan Rencana Detail Tata Ruang Aglomerasi Perkotaan Kecamatan Mlati, Jombor Kulon merupakan kawasan permukiman eksisting dan kawasan rencana permukiman. Kawasan rencana permukiman saat ini berwujud kebun tebu (disewa Madukismo), tanah kebun, dan tanah lapang. Pada umumnya Desa Sinduadi memiliki permasalahan antara lain adalah banyaknya hunian seperti tempat kost yang tidak memiliki izin, system drainase yang kurang baik karena lebar saluran tidak sesuai dengan debit air yang masuk dan banyaknya sampah yang masuk ke saluran, pengangguran usia produktif serta pengelolaan sampah yang belum terorganisir.

² RDTP Kecamatan Mlati Sleman Yogyakarta 2008



Gambar 3. 6 Letak Rencana Site Rusun

Sumber: RDTP Mlati 2008

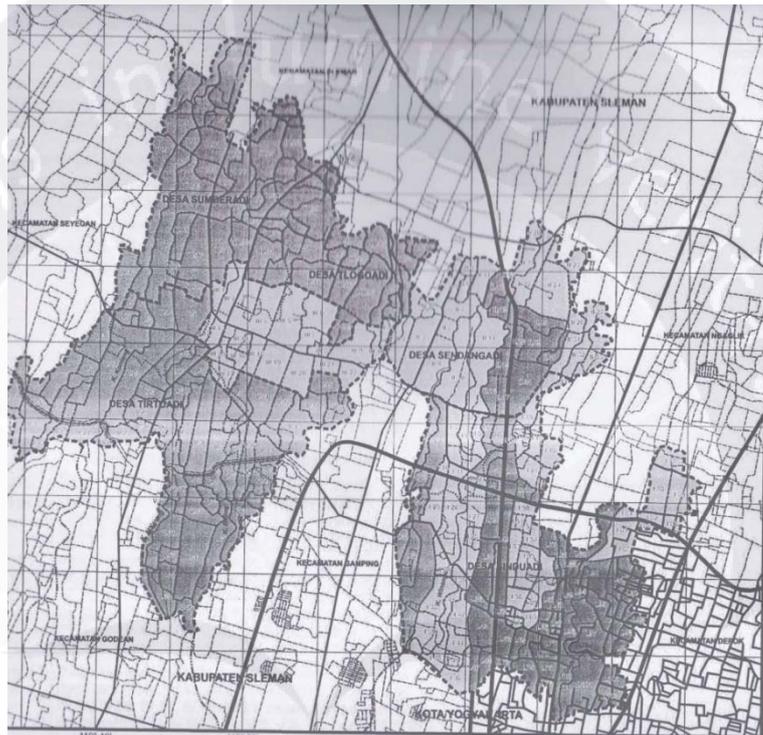
3.5. PEDOMAN PELAKSANAAN PEMBANGUNAN DAN PENGENDALIAN

3.5.1 Rencana Kepadatan Bangunan (KDB) dan Ketinggian Bangunan (KLB)

Kota dengan kepadatan bangunan yang tinggi dapat menyebabkan menurunnya kualitas lingkungan, beberapa kasus sangat merugikan lingkungan sendiri seperti permasalahan aksesibilitas yang terbatas untuk kendaraan bermotor (seperti mobil pemadam kebakaran), permasalahan sirkulasi udara, pengembangan infrastruktur untuk penunjang pergerakan dan sarana kesehatan susah diimplementasikan dilapangan. Di sisi lain peningkatan jumlah penduduk mengakibatkan kebutuhan lahan semakin meningkat sehingga kepadatan bangunan menjadi semakin tinggi setiap tahunnya.

Salah satu instrumen untuk mengatur kepadatan bangunan adalah mengatur kepadatan bangunan tersebut dengan koefisien dasar bangunan. Standar yang digunakan di dalam pengaturan blok untuk kepadatan bangunan adalah³:

- Blok peruntukan dengan KDB tinggi maksimal 80%
- Blok peruntukan dengan KDB menengah maksimal 60%
- Blok peruntukan dengan KDB rendah maksimal 40%
- Blok peruntukan dengan KDB sangat rendah maksimal 20%



Gambar 3. 7 Kepadatan Bangunan

Sumber: RDTP Mlati 2008

Berdasarkan peta tersebut Jombor merupakan kawasan dengan kepadatan tinggi sehingga KDB dan arahan kepadatan bangunan di Mlati yang digunakan adalah KDB maksimal 80%.

Rencana Ketinggian Bangunan (KLB) Mlati adalah sebagai berikut⁴:

- BWK I dengan koefisien ketinggian 2 – 3
- BWK II dengan koefisien ketinggian 1 – 2
- BWK III dengan koefisien ketinggian 1 – 2
- BWK IV dengan koefisien ketinggian 1
- BWK V dengan koefisien ketinggian 1

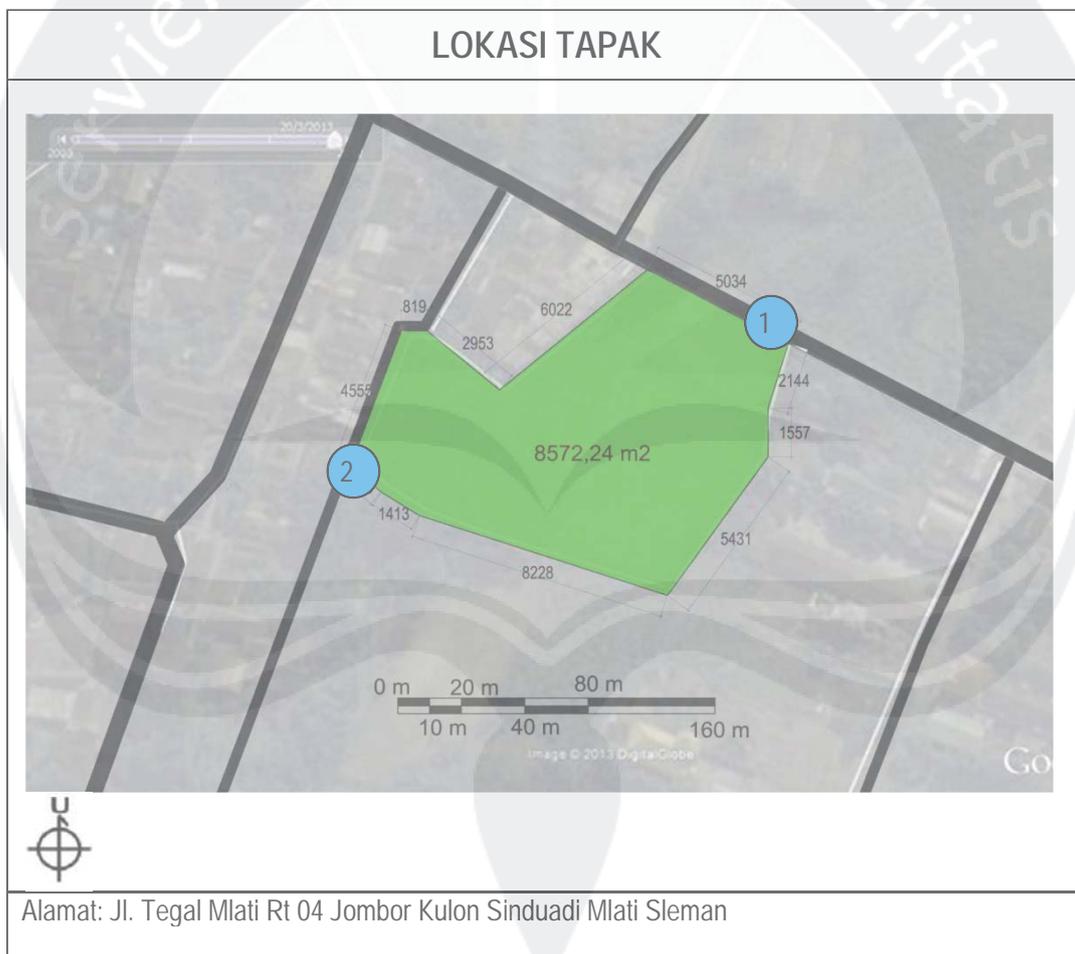
³ ibid

⁴ ibid

KLB pada kawasan Mlati dalam perencanaan permukiman yang bercampur dengan kegiatan jasa diarahkan dengan KLB dengan koefisien 2.

3.5.2 Garis Sepadan Muka bangunan dan antar Bangunan

Garis sepadan bangunan didasarkan pada rencana penggunaan pengembangan dan rencana struktur jalan. Sedangkan penentuan garis sepadan muka bangunan pada masing – masing ruas jalan disesuaikan dengan ruang/daerah pengawasan jalan yang diukur dari as jalan. Untuk Jl. Tegal Mlati termasuk dalam jalan lokal primer dengan lebar kurang lebih 5 meter sehingga lebar jalan sepadan tidak kurang 10 m diukur dari as jalan. Sedangkan untuk garis sepadan antar bangunan 5 – 8 meter dukur dari batas lahan.



Gambar 3. 8 Foto Udara Site

Sumber: Google earth, 2013



Gambar 3. 9 No 1 Kondisi Jalan Tegal Mlati

Sumber: Dokumentasi Pribadi, 2013



Gambar 3. 10 No 2 Kondisi Jalan lokal sekunder

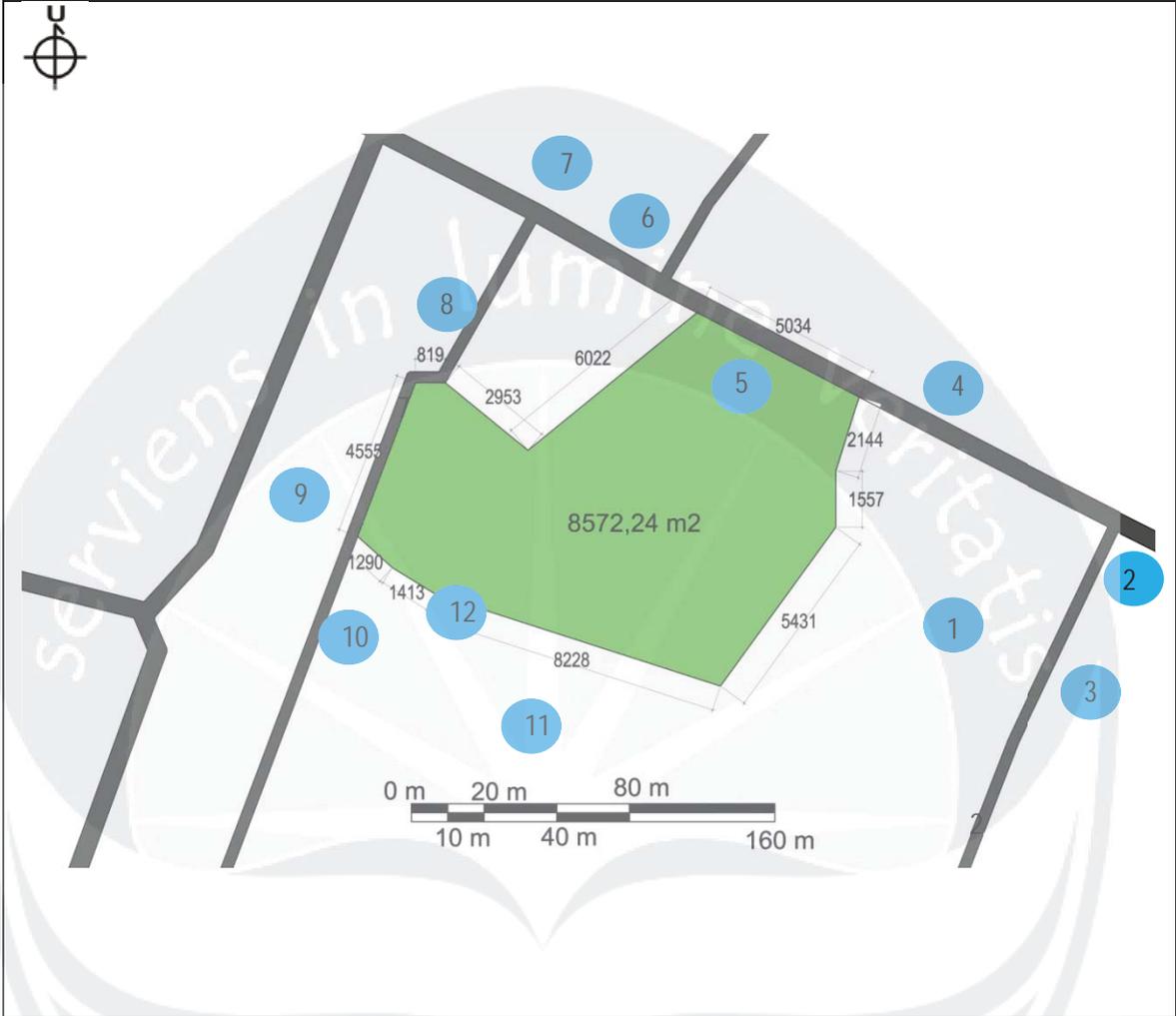
Sumber: Dokumentasi Pribadi, 2013

3.6. KONDISI SITE

Letak site berada di Padukuhan Jombor Kulon Jalan Tegal Mlati dengan batas – batas sebagai berikut:

- Batas Utara : Jl. Tegal Mlati lebar kurang lebih 5 meter
- Batas Timur : SD N Bakalan dan Perumahan Jombor Lor
- Batas Selatan : Perkebunan Tebu
- Batas barat : Gg. Telasik lebar 3 meter

SITE DAN BATAS - BATASNYA



Gambar 3. 11 Kondisi Site

Sumber: Dokumentasi Pribadi, 2013

Tabel 3. 2 Foto – Foto Lingkungan Site

 <p>Gambar 3. 12 No 1 SD Bakalan</p>	 <p>Gambar 3. 13 No 3 Balai Tripuro Winahyu dan PAUD</p>	 <p>Gambar 3. 14 No 2 Pemukiman Penduduk</p>
 <p>Gambar 3. 15 No 4 Kebun Tebu</p>	 <p>Gambar 3. 16 No 5 Foto Site dari Arah Utara</p>	 <p>Gambar 3. 17 No 6 Makam</p>
 <p>Gambar 3. 18 No 7 Bengkel Mobil</p>	 <p>Gambar 3. 19 No 8 Gg Telasik</p>	 <p>Gambar 3. 20 No 9 Mushola, PAUD, Posyandu</p>
 <p>Gambar 3. 21 No 10 Kondisi Jalan samping site</p>	 <p>Gambar 3. 22 No 11 Kondisi Site bagian Selatan</p>	 <p>Gambar 3. 23 No 12 Kondisi Site Sebelah Timur</p>

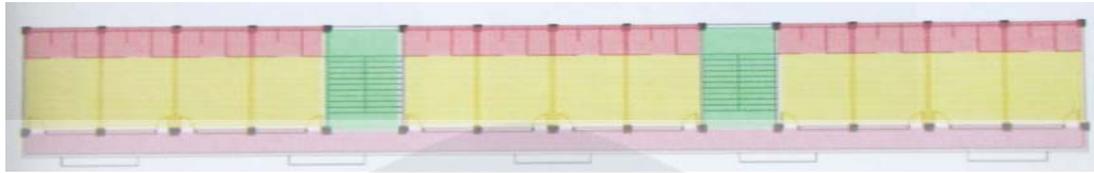
Sumber: Dokumentasi Pribadi, 2013

3.7. STUDI KASUS RUMAH SUSUN

3.7.1 Rumah Susun Cokrodiningratan (Tegal Panggung)

Lokasi : Cokrodirjan, Yogyakarta
 Jumlah Lantai : 4 lantai
 Jumlah Blok : 2 Blok
 Jumlah Unit : 72 Unit (1 blok 36 hunian)

Luas Perunit : 21 m²



-  area hunian
-  area sirkulasi
-  horisontal
-  area sirkulasi
-  vertikal

Gambar 3. 24 Denah Rumah Susun Cokrodirjan lantai 2,3,4

Sumber: UPT DIY, 2013

Rumah susun ini bertipe koridor tunggal. Tipe koridor ini memungkinkan akses view keluar yang lebih luas serta memanfaatkan cahaya alami dan penghawaan alami lebih maksimal. Interaksi social antarwarga terjadi dikoridor. namun karena bentuk denah yang memanjang serta tidak tersedianya ruang berkumpul di setiap lantai hunian yang memadai maka interaksi ini kerap terjadi adalah interaksi antar penghuni yang letak bloknya berdekatan.

Penggunaan lantai dasar berfungsi sebagai fasilitas umum dan social, tempat parkir, balai warga, kantor pengelola. Sedangkan lantai 2 hingga 4 difungsikan sebagai unit hunian.



Gambar 3. 25 Selasar Rusun Cokrodirjan

Sumber: data pribadi



Gambar 3. 26 Selasar Rusun Cokrodirjan

Sumber: data pribadi



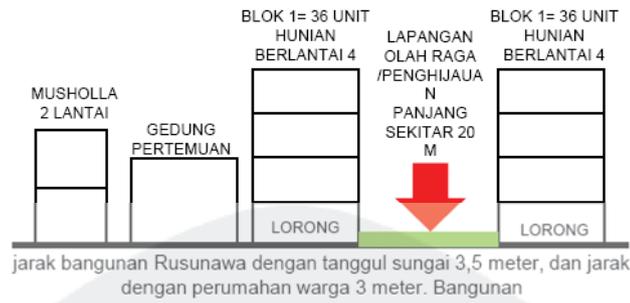
Gambar 3. 27 Selasar Rusun Cokrodirjan

Sumber: data pribadi

A. Pemanfaatan Ruang

Kolong rusunawa tidak digunakan untuk hunian karena akan menimbulkan kecemburuan dengan penghuni lainnya dan ditengarai akan melakukan ekspansi ke tanah disekitarnya, misalnya untuk parkir kendaraan, membuat kandang, dsb. Lantai 1 atau kolong rusunawa digunakan untuk fasilitas sosial supaya tidak ada kemungkinan masyarakat berebut 'tanah sisa'. Penggunaan kolong rusunawa adalah :

- a. Ruang Serba guna
- b. Mechanical Electrical Equipment,
- c. Ruang keamanan,
- d. Ruang RT/RW,
- e. Warung-warung maupun toko/koperasi,
- f. Tempat bermain anak,
- g. Taman Kanak-kanak
- h. Parkir sepeda motor tidak hanya digunakan untuk penghuni rumah susun saja, dan
- i. MCK Umum di kolong rusunawa dapat diletakkan sedekat mungkin dengan Gedung Serba Guna/Olah Raga agar dapat saling mendukung keberadaannya.



Gambar 3. 28 Potongan Vertikal bangunan

Sumber: Data Pribadi, 2013

- Pemanfaatan Unit Kamar



Gambar 3. 29 Kondisi unit kamar

Sumber: Data Pribadi, 2013

- Fungsi Ruang Hunian untuk Aktivitas Usaha

- Fungsi hunian ini bisa sebagai tempat untuk istirahat, membina keluarga dan tempat berlindung bagi penghuninya sehingga rasa nyaman harus bisa dicapai agar tujuan hunian ini bisa terwujud.
- Perkembangan hunian di Rusunawa Cokrodirjan, rumah tidak hanya digunakan untuk tempat tinggal, tetapi ada sebagian penghuni yang menggunakan ruang tinggal sebagai tempat bekerja, misalnya usaha kerajinan, menjahit dan berdagang.

- Selasar

- Selasar yang berukuran lebar 120 cm tersebut dibatasi dengan railing atau pagar dengan ketinggian 85 cm.

- Namun kenyataan di lapangan, karena penggunaan bersama tersebut fungsi selasar digunakan oleh penghuni sebagai ruang berkumpul dan bersosialisasi yang sekaligus sebagai ruang tamu. Ruang bermain anak-anak yang seharusnya disediakan di lantai dasar, karena jauhnya dari pengawasan orang tua, akhirnya anak-anak pun menggunakan selasar sebagai arena bermain dan tempat berinteraksi dengan teman sebayanya.
- Selasar juga dimanfaatkan sebagai area jemur para penghuni rumah susun.



Gambar 3. 30 Kondisi Selasar yang dimanfaatkan oleh anak - anak bermain karena pengawasan orang tua dan area penjemuran yang memnggangu sirkulasi

Sumber: Data Pribadi, 2013

B. Permasalahan

Permasalahan yang terjadi pada Rusunawa Cokro secara umum terbagi menjadi 2 bagian. Permasalahan berdasarkan sisi fisik dan non fisik. Kedua kondisi itu mempengaruhi kepuasan para penghuni rusun.

1. Faktor fisik :

- Disebabkan oleh sisi pelayanan prasarana rusunawa
- Desain ruang / bangunan
- Kelengkapan rusunawa
- Fasilitas lingkungan

2. Faktor non-fisik :

- Permasalahan pengelolaan rusunawa
- Interaksi sosial antar penghuni
- Aturan / tata tertib
- Hak kepastian tinggal

3.7.1 Rumah Susun Mranggen



Gambar 3. 31 Tampak Selasar

sumber: rusunawa.slemankab.go.id

RUSUNAWA ini berlokasi di Mranggen, Sinduadi, Mlati, Sleman, Yogyakarta 96 unit yang terdiri dari blok A dan blok B. 22 Fasilitas pendukung antara lain: lobi, mushola, taman dalam, dan ruang tenis meja. Terletak di pinggiran kota Yogyakarta. Pengelola yang mengelola 4 RUSUNAWA di Sleman dibawah UPT RUSUNAWA terdiri dari beberapa bagian antara lain: tata usaha, bendahara, pengurus barang, koordinator keamanan, administrasi, koordinator mekanikal elektrik, pemasaran, dan koordinator taman dan sarana prasarana.

Terdapat dua blok dengan lima lantai, Dengan tipe hunian tipe 21. Fasilitas tempat jemuran yang ada terletak pada bagian balkon, karena tempat jemuran terkena sinar matahari hanya saat sore para penghuni memanfaatkan juga ralling pada selasar untuk menjemur pada pagi hari.



Gambar 3. 32 Tempat jemuran tiap unit

sumber: rusunawa.slemankab.go.id

Fasilitas tempat parkir yang sudah tersedia, sehingga tidak memakai ruang kosong yang ada karena belum terbangun pengembangannya. Jarak antar massa sudah cukup sehingga mendapatkan cahaya matahari dan ventilasi silang. Ruang dalam tetap bersifat terbuka (kecuali area service/kamar mandi), pada umumnya pemisahan ruang tidur dilakukan dengan pemisah perabot. Hal ini dikarenakan kecilnya unit hunian yang ada. Tidak tersedianya sarana ruang umum bersama menyebabkan ruang umum seperti area tangga dan koridor dimanfaatkan sebagai tempat bermain anak. Pada area taman sudah disediakan area bermain anak dan lapangan namun penghuni enggan turun dengan alasan capek.

Sedangkan pada aspek ekonomi penghuninya, secara umum tingkat pendapatan penghuni yang umumnya golongan ekonomi lemah dengan pekerjaan wiraswasta pada sector informal, dengan penghasilan rata-rata UMR atau di bawahnya. Maka untuk memenuhi kebutuhannya, mereka seringkali melakukan usaha kecil-kecilan dengan berjualan, membuka warung dan lainnya dengan memanfaatkan unit hunian yang ada.

Tabel 3. 3 Rician biaya sewa 2013

Lantai Hunian / Ruang Usaha	Harga Sewa / Tarif Retribusi	Keterangan
Lantai V	Rp. 161.000,- / bulan	
Lantai IV	Rp. 176.000,- / bulan	
Lantai III	Rp. 201.000,- / bulan	
Lantai II	Rp. 236.000,- / bulan	
Lantai I	Rp. 161.000,- / bulan	Khusus Defabel)
Ruang Usaha Tipe 24 lantai 1	Rp. 310.000,- / bulan	

sumber: rusunawa.slemankab.go.id