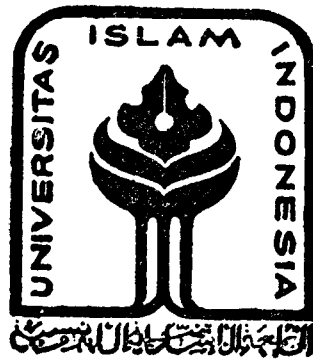


PERMUKIMAN UNTUK GOLONGAN MASYARAKAT BERPENGHASILAN RENDAH

Dengan Tinjauan Khusus Terhadap Perilaku Meruang
Masyarakat Setempat
(Studi Kasus Permukiman Di Kawasan Kali Code)

LANDASAN KONSEPSUAL PERANCANGAN

TUGAS AKHIR



O l e h :

Sugeng Sutrisno

88 340 030

880051011201120028

**JURUSAN TEKNIK ARSITEKTUR
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
YOGYAKARTA
1 9 9 5**

PERMUKIMAN UNTUK GOLONGAN MASYARAKAT BERPENGHASILAN RENDAH

**Dengan Tinjauan Khusus Terhadap Perilaku Meruang
Masyarakat Setempat
(Studi Kasus Permukiman Di Kawasan Kali Code)**

LANDASAN KONSEPSUAL PERANCANGAN

**Tugas Akhir Diajukan Kepada
Jurusan Teknik Arsitektur
Fakultas Teknik Sipil Dan Perancangan
Universitas Islam Indonesia
Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Mencapai
Gelar Sarjana Teknik Arsitektur**

O l e h :

Sugeng Sutrisno

88 340 030

880051011201120028

**JURUSAN TEKNIK ARSITEKTUR
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
YOGYAKARTA**

1 9 9 5

PERMUKIMAN UNTUK GOLONGAN MASYARAKAT BERPENGHASILAN RENDAH

Dengan Tinjauan Khusus Terhadap Perilaku Meruang
Masyarakat Setempat
(Studi Kasus Permukiman Di Kawasan Kali Code)

LANDASAN KONSEPSUAL PERANCANGAN

TUGAS AKHIR

O l e h :

Sugeng Sutrisno

88 340 030

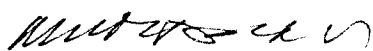
880051011201120028

Yogyakarta,

1995

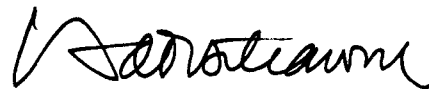
Menyetujui

Pembimbing Utama



Ir. Amir Adenan

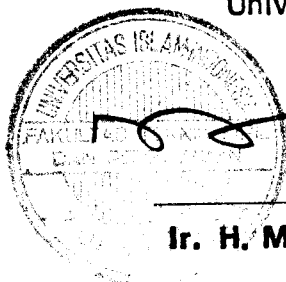
Pembimbing Pembantu



Ir. Hadi Setiawan

Jurusan Teknik Arsitektur
Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan
Universitas Islam Indonesia

Ketua



Ir. H. Munichy B. Edrees M. Arch.

- "Sesungguhnya Kami telah memberikan kepadamu ni'mat yang banyak. Maka dirikanlah shalat karena Tuhanmu : dan berkorbanlah. Sesungguhnya orang-orang yang membenci kamu dialah yang terputus". (Q.S. Al Kautsar ayat 1, 2 dan 3).

- "Setiap orang mempunyai arah tujuan. Maka berlombalombalah dalam kebaikan. Dimanapun kamu berada, Allah akan mengumpulkan kamu sekalian. Sungguh, Allah Maha Kuasa atas segalanya" (Q.S. Al Baqarah ayat 148).

Khusus untuk yang selalu kusayang dan menyayangiku: Istri tersayang Yusti Astuti, Bapak, Ibu, mas Sugeng Rianto, mbak Sutarmi, dik Sri Sumarni, dik Sugeng Riadi, dik Sri Sulastri dan dik Sugeng Santoso serta keluarga.

KATA PENGANTAR

Segala puji syukur kepada Allah swt yang telah melimpahkan rahmat dan hidayat-Nya, sehingga thesis tugas akhir ini dapat terselesaikan pada waktunya.

Berawal dari rasa tertarik saya terhadap masalah-masalah perumahan dan permukiman yang sampai saat ini masih banyak menuntut masukan pemikiran dan usulan bagi usaha pemecahannya, muncullah beberapa gagasan guna penyusunan thesis ini. Penelurusan kembali terhadap masalah dan berbagai pemikiran mengenai perumahan dan permukiman, menganalisa, merenungkan kembali, merupakan langkah-langkah yang kemudian harus saya lakukan. Tidak terkecuali dialog-dialog dengan dosen-dosen pembimbing yang dengan sabar memberi petunjuk, adalah suatu proses panjang yang meskipun melelahkan tetapi bukan tanpa akhir. Dengan demikian thesis saya yang berjudul "Permukiman Untuk Golongan Masyarakat Berpenghasilan Rendah", dengan tinjauan khusus terhadap perilaku meruang masyarakat setempat, terlahirlah sebagai buah perjuangan yang bagi saya pribadi, merupakan langkah penting bagi proses selanjutnya.

Pekerjaan apapun kiranya tidak mungkin merupakan peracikan pribadi semata-mata. Dengan begitu seyogyanya saya menghaturkan terima kasih yang paling dalam, terutama kepada bapak-bapak dosen pembimbing:

1. Ir. Amir Adnan, selaku dosen pembimbing utama.
2. Ir. Hadi Setiawan, selaku dosen pembimbing.
3. Ir. Ilya Fajar M., selaku dosen pembimbing.
4. Ir. H. Munichy B.E. MArch., selaku ketua jurusan
Arsitektur FTSP - UII.
5. Rekan-rekan dan semua pihak yang tidak kecil
bantuan dan jasanya bagi terselesainya thesis
ini.

Pada akhirnya, dengan keterbatasan-keterbatasan dalam penyusunan thesis ini, dirasakan masih perlu penyempurnaan di sana-sini. Akhir kata, saya mengharapkan, semoga perencanaan dan perancangan ini dapat bermanfaat bagi pihak-pihak yang berkepentingan, sebagaimana mestinya.

Yogyakarta,

1995

Penyusun



ABSTRAKSI

Hakekat pembangunan nasional adalah pembangunan manusia Indonesia seutuhnya dan pembangunan seluruh masyarakat Indonesia berdasarkan Pancasila dan Undang-undang Dasar 1945. Hal ini berarti bahwa pembangunan itu tidak hanya mengejar kemajuan lahiriah atau kepuasan batiniah saja, melainkan juga mengejar keselarasan, keserasian dan keseimbangan antara keduanya. Salah satu segi dari pembangunan nasional adalah mengusahakan agar seluruh rakyat Indonesia menempati rumah yang layak di lingkungan yang sehat. Masalah perumahan di Indonesia pada saat ini antara lain ditandai oleh keadaan tempat tinggal serta lingkungan yang pada umumnya jauh dari syarat-syarat kehidupan keluarga yang layak. Karena itu dalam setiap Tahapan Pelita perhatian pemerintah terhadap pembangunan di bidang ini akan langsung menyentuh kebutuhan sebagian besar rakyat Indonesia, yang pada umumnya tergolong masyarakat yang berpenghasilan rendah.

Indonesia yang merupakan negara berkembang dengan pertambahan penduduk yang cukup tinggi, bahkan sesuai data statistik pada tahun 2000 nanti jumlah penduduk Indonesia akan mencapai lebih dari 200 juta manusia. Dari sekian ratus juta manusia itu, setengahnya lebih berdomisili di pulau Jawa dan Bali. Dan berdasarkan data yang ada, terlihat bahwa laju pertumbuhan penduduk perkotaan yang berpenduduk lebih dari 100.000 jiwa rata-rata sebesar 4,26%. Dari prosentase tersebut para pendatang memberi andil yang cukup besar, dimana akibat dari keterbatasan kemampuan sebagian dari mereka terpaksa menghuni kawasan-kawasan kumuh.

Meningkatnya kepadatan kota sebagai akibat pertambahan jumlah penduduk baik melalui tingkat kelahiran maupun laju urbanisasi telah memacu pertumbuhan permukiman yang pada akhirnya memacu pertumbuhan kota dengan berbagai fasilitasnya yang harus disediakan.

Kebijaksanaan Pemda DIY di bidang perumahan/permukiman antara lain menyebutkan:

" Pengembangan perumahan dan permukiman perlu diarahkan secara terpadu antara lain menyangkut aspek kelestarian lingkungan, kesehatan, perhubungan, pendidikan dan fasilitas lingkungan. Di samping itu perlu mempertimbangkan pembatasan penggunaan lahan yang produktif maupun dikaitkan dengan kemungkinan mendirikan bangunan yang menghemat lahan serta pengendaliannya sesuai dengan guna tanah...."

Sejalan dengan kebijaksanaan Pemda DIY di bidang perumahan dan permukiman, maka tulisan ini mencoba membahas perbaikan lingkungan hidup pada permukiman di Yogyakarta, khususnya permukiman di kawasan kali Code. Permukiman Code mencakup masalah pelestarian bentaran sungai dan masalah tuntutan kebutuhan masyarakat berpenghasilan

rendah untuk tinggal di dekat pusat keramaian kota, dalam arti dekat dengan sumber-sumber penghasilan.

Dasar pertimbangan mengambil kawasan kali Code antara lain:

- Permukiman ini berada di pusat kota dan telah berkembang menjadi permukiman kumuh (slum).
- Permukiman ini sangat mendesak untuk segera ditanggulangi karena menyangkut perbaikan lingkungan kritis.
- Khususnya yang berada dalam kawasan Malioboro telah dilakukan penelitian oleh Dept. PU dan Fakultas Teknik UGM, serta instansi swasta dan negeri lainnya.

Berdasarkan masalah-masalah tersebut di atas, maka dirumuskan suatu hipotesa, yaitu perencanaan terhadap permukiman Code adalah dengan peremajaan lingkungan. Yakni pengadaan bangunan yang menghemat penggunaan lahan dalam bentuk rumah bersusun, sehingga masyarakat yang berada pada lahan kritis tidak perlu dipindahkan ke lokasi lain.

Pembahasan masalah ini diawali dengan mengungkapkan latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan sasaran, batasan pembahasan, metode pembahasan dan sistematika pembahasan, kemudian pembahasan selanjutnya yaitu memberi gambaran tentang program pembangunan perumahan dan permukiman baik dalam lingkup nasional maupun regional, tentang rumah bersusun, yaitu yang mengungkapkan tentang apa dan mengapa rumah bersusun dibutuhkan, juga kemungkinan-kemungkinan pewartannya. Pada bagian lain meninjau tentang dimana rumah bersusun tersebut akan ditetapkan dan siapa penakainya, yang pembahasannya dikaitkan terhadap apa dan bagaimana kondisi saat ini, serta bagaimana kemungkinan pewartan selanjutnya. Demikian pula mengenai perilaku meruang masyarakat setempat serta faktor-faktor perancangan lainnya dan gagasan yang kemudian dirumuskan sebagai konsep perencanaan dan perancangan.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN SUB JUDUL.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	iv
KATA PENGANTAR.....	v
ABSTRAKSI.....	vii
DAFTAR ISI.....	ix
BAB I. PENDAHULUAN.....	1
1.1. Latar Belakang Masalah.....	1
1.2. Permasalahan Permukiman.....	4
1.2.1. Di Kotamadya Yogyakarta pada Umumnya.....	4
1.2.2. Di Kawasan Kali Code.....	7
1.3. Rumusan Permasalahan.....	9
1.4. Tujuan dan Sasaran.....	9
1.5. Pembatasan Pembahasan.....	10
1.6. Metode Pembahasan.....	10
1.7. Sistematika Pembahasan.....	11
BAB II. PEMBANGUNAN PERMUKIMAN DI PERKOTAAN.....	13
2.1. Permukiman dan Perkembangan Masya- rakat di Perkotaan.....	13
2.2. Kesenjangan Pertumbuhan Permukiman di Kota.....	15
2.3. Permukiman Kumuh Di Kota.....	16
2.3.1. Fenomena Permukiman Kumuh.....	16

2.3.2. Permukiman Kumuh.....	20
2.3.3. Pertumbuhan Permukiman Kumuh Di Kota.....	29
2.3.4. Faktor Penyebab Permukiman Kumuh	31
2.4. Kebijakanaksanaan Pembangunan Permukiman Kumuh.....	32
2.5. Penanganan Terpadu Permukiman Kumuh	34
2.5.1. Fisik.....	34
2.5.2. Non Fisik.....	35
2.6. Kebijakanaksanaan dan Program Pembangunan Perkotaan.....	36
2.6.1. Kebijakanaksanaan Pembangunan Perko- taan.....	36
2.6.2. Program Pembangunan Perkotaan....	40
2.7. Kebijakanaksanaan dan Program Pembangun- an Perumahan dan Permukiman di Kota	45
2.7.1. Kebijakanaksanaan Pembangunan Perumah- an Permukiman di Kota.....	45
2.7.2. Program Pembangunan Perumahan dan Permukiman di Kota.....	46
2.8. Kebijakanaksanaan dan Program Pembangun- an Perumahan dan Permukiman di Kota- madya Daerah Tingkat II Yogyakarta.	48
2.8.1. Kebijakanaksanaan Pembangunan Perumah- an dan Permukiman di Kotamadya Da- erah Tingkat II Yogyakarta.....	48

2.8.2. Program Pembangunan Perumahan dan Permukiman di Kotamadya Daerah Tingkat II Yogyakarta.....	52
2.8.3. Kesimpulan Program Pemerintah tentang Perumahan dan Permukiman....	56
2.9. Pengertian Perumahan dan Permukiman	58
BAB III. TINJAUAN KONDISI PERMUKIMAN CODE.....	60
3.1. Riwayat Permukiman Code.....	60
3.2. Pola Permukiman.....	63
3.3. Lokasi Penelitian.....	64
3.4. Tinjauan Beberapa Aspek.....	70
3.4.1. Aspek Sosial - Politik.....	70
3.4.2. Aspek Struktur Masyarakat.....	72
3.4.3. Aspek Ekonomi.....	73
3.5. Kualitas dan Prospek Perkembangan..	74
3.5.1. Kualitas Masyarakatnya.....	74
3.5.2. Prospek Perkembangan Masyarakat..	75
3.6. Tahap-tahap Perkembangan Masyarakat	76
3.7. Perilaku Meruang Masyarakat Setempat	79
3.7.1. Tingkatan Perilaku Meruang.....	79
3.7.2. Tingkatan Private dan Public Ruang	83
3.8. Elemen-elemen Pembatas dan Pengikat Lingkungan.....	84
3.9. Persepsi Penghuni terhadap Lingkungan.....	86
3.10 Tinjauan Amatan di Kawasan.....	87

BAB	IV. ANALISA PERMASALAHAN.....	103
	4.1. Dasar-dasar Pemikiran.....	103
	4.2. Kebutuhan Rumah Bersusun.....	106
	4.3. Pengertian Rumah Bersusun.....	107
	4.4. Macam Rumah Bersusun.....	108
	4.5. Analisa Perumahan di Rumah Bersusun	110
	4.5.1. Macam Pewadahan.....	110
	4.5.2. Perilaku Meruang Di Rumah Bersusun	111
	4.6. Analisa Pewadahan Perilaku Meruang.	116
	4.6.1. Perilaku Meruang Individu.....	116
	4.6.2. Perilaku Meruang Keluarga.....	118
	4.6.3. Perilaku Meruang Ketetanggaan....	122
	4.6.4. Tingkat Kegiatan Harian.....	126
	4.7. Analisa Sistem Perumahan.....	127
	4.7.1. Pengertian.....	127
	4.7.2. Kebutuhan Ruang dan Tata Hubungan	127
	4.7.3. Organisasi Ruang.....	126
	4.7.4. Besaran Ruang.....	130
	4.7.5. Tara Ruang Makro.....	136
	4.7.6. Persyaratan Ruang.....	137
BAB	V. PENDEKATAN KONSEP DASAR PERENCANAAN DAN	
	RANCANGAN.....	150
	5.1. Pendekatan Konsep Dasar Perencanaan	150
	5.1.1. Persyaratan Lokasi.....	150
	5.1.2. Persyaratan Site.....	151
	5.2. Pendekatan Konsep Dasar Perancangan	151
	5.2.1. Pendekatan Program Perumahan.....	151
	5.2.2. Zoning Ruang.....	154
	5.2.3. Pola Tata Ruang Makro.....	155

5.3. Sistem Pengkondisian Ruang.....	156
5.3.1. Pengertian.....	156
5.3.2. Penerangan Ruang.....	156
5.3.3. Penghawaan Ruang.....	156
5.3.4. Pengendalian Akustik Ruang.....	157
5.4. Penampilan Bangunan.....	158
5.4.1. Bentuk Massa.....	158
5.4.2. Gubahan Massa.....	159
5.5. Sistem Struktur dan Konstruksi.....	159
5.5.1. Pengertian Dasar.....	159
5.5.2. Sistem Struktur Bangunan.....	160
5.5.3. Penyangga dan Penutup Atap.....	160
5.5.4. Pondasi.....	161
5.5.5. Atap dan Langit-langit.....	161
5.5.6. Konstruksi Dinding.....	162
5.6. Modul.....	162
BAB VI. KONSEP PERENCANAAN DAN PERANCANGAN.....	163
6.1. Konsep Perencanaan.....	163
6.1.1. Tata Ruang Makro.....	163
6.1.2. Tata Ruang Mikro.....	169
6.2. Konsep Perancangan.....	173
6.2.1. Sistem Perumahan.....	173
6.2.2. Sistem Pengkondisian Ruang.....	184
6.2.3. Penampilan Bangunan.....	185
6.2.4. Sistem Struktur dan Konstruksi...	185
6.3. Modul.....	186

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Kebutuhan dasar hidup manusia antara lain adalah sandang (pakaian), pangan (makanan), dan papan (rumah). Setelah lebih dari duapuluh tahun dilaksanakannya pembangunan yang berencana, kebutuhan sandang dan pangan masyarakat sebagian besar telah terpenuhi. Meskipun masih ada kekurangan, tetapi boleh dikata hampir semua anggota masyarakat tidak lagi mengalami kelangkaan sandang dan pangan. Berbeda dengan pemenuhan kebutuhan papan (perumahan), bagi rakyat masih jauh dari mencukupi.

Pertumbuhan penduduk yang sangat pesat mengakibatkan jumlah rumah yang ada jauh tertinggal. Perkembangan kota yang tak terkendali menimbulkan permukiman-permukiman liar dan buruk. Di satu pihak, kebutuhan akan rumah makin meningkat, karena jumlah penduduk yang terus bertambah, di lain pihak, di kota-kota juga terjadi konsentrasi penduduk yang padat pada permukiman-permukiman yang dihuni masyarakat berpenghasilan rendah, sehingga menimbulkan permukiman yang kurang layak huni.

Sejalan dengan pertumbuhan penduduk khususnya di perkotaan baik melalui tingkat kelahiran maupun urbanisasi yang makin pesat, dan berdasarkan data yang ada terlihat bahwa laju pertumbuhan penduduk perkotaan

yang berpenduduk lebih dari 100.000 jiwa, rata-rata sebesar 4,26%. Dari prosentase tersebut, para pendatang memberi andil yang cukup besar, di mana akibat keterbatasan kemampuannya sebagian dari mereka terpaksa menghuni kawasan kumuh.

Hakekat pembangunan nasional adalah pembangunan manusia Indonesia seutuhnya dan pembangunan seluruh masyarakat Indonesia berdasarkan Pancasila dan Undang-undang Dasar 1945. Hal ini berarti bahwa pembangunan itu tidak hanya mengejar kemajuan lahiriah atau kepuasan batiniah saja, melainkan juga mengejar keselarasan, keserasian, dan keseimbangan antara keduanya.¹⁾

Salah satu segi pembangunan nasional adalah mengusahakan agar seluruh rakyat Indonesia menempati rumah yang layak di lingkungan yang sehat. Masalah permukiman di Indonesia pada saat ini antara lain ditandai oleh keadaan tempat tinggal dan lingkungan yang pada umumnya jauh dari syarat-syarat kehidupan keluarga yang layak. Karena itu setiap tahapan PELITA perhatian pemerintah terhadap pembangunan di bidang ini akan langsung menyentuh kebutuhan sebagian masyarakat Indonesia, yang pada umumnya tergolong masyarakat berpengha-

1) Pokok-pokok Kebijakan Perumahan dan Permukiman, Cosmas Batubaran Jakarta.

silan rendah.²⁾

Masalah tersebut sudah menjadi ciri umum yang dihadapi semua kota di Indonesia dan juga di semua kota di negara-negara yang sedang berkembang. Makin besar kotanya makin berat pula permasalahan permukiman masyarakat berpenghasilan rendah ini. Sudah jelas bahwa masyarakat berpenghasilan rendah di kota, kondisi perumahannya berada jauh dari syarat-syarat kehidupan keluarga yang layak. Sehingga golongan ini perlu mendapat perhatian yang khusus dan pengentasan secepatnya. Sementara apabila dibiarkan akan menjadi fenomena kota bercitra semrawut. Dan permukiman seperti ini akan terus bertambah dari tahun ke tahun.

Program pemerintah dalam menangani masalah perumahan dan permukiman kumuh di perkotaan dilakukan secara terpadu dan disesuaikan dengan kepadatan penduduk dan kondisi bangunan, prasarana dan sarana lingkungan serta utilitasnya dan kesesuaian lokasi dengan rencana tata ruang. Adapun program pemerintah dalam penanganan terpadu masalah perumahan dan permukiman adalah sebagai berikut:

- a. Kampung Improvement Programme (KIP)
- b. Peremajaan Lingkungan Permukiman (PLP)
- c. Penyuluhan di bidang Teknis (PBT)
- d. Penciptaan Iklim Usaha (PIU)

2)Ibid.

1.2. Permasalahan Permukiman

1.2.1. Di Kotamadya Yogyakarta Pada Umumnya

Predikat yang disandang kota Yogyakarta antara lain adalah sebagai kota budaya, pendidikan dan kota pariwisata. Dasar penilaian tersebut tentunya tidak lepas dari sejarah perkembangan kota Yogyakarta yang bermula sebagai kota kerajaan yaitu kerajaan Mataram. Peninggalan sejarah serta pengaruhnya merupakan ciri kekhasan kota Yogyakarta. Namun dari waktu ke waktu seiring dengan perubahan jaman, ciri-ciri tersebutpun mengalami perubahan yang dikarenakan mendesaknya tuntutan akan kebutuhan tempat tinggal, kemampuan yang rendah dan aspirasi individu yang didasarkan atas perilaku masyarakat di dalam pusat kota, sehingga gejala yang timbul umumnya adalah timbulnya kawasan permukiman kumuh yang terbesar di berbagai bagian kota di Yogyakarta, menyusul terjadi peledakan pertumbuhan penduduk, baik melalui tingkat kelahiran maupun lajunya urbanisasi yang tidak terkendali.

Masyarakat berpenghasilan rendah lebih senang tinggal di pusat kota. Sebab dengan tinggal di pusat kota berarti dekat dengan lapangan pekerjaan sesuai dengan mata pencahariannya. Sedangkan berkembangnya pinggiran kota menjadi permukiman baru adalah akibat bertambah sunpeknya kota, sehingga lahan ini ditempati oleh mereka

golongan menengah ke atas, dengan dasar pertimbangan lahan permukiman yang lebih nyaman.

Perkembangan kota Yogyakarta perlu diarahkan dan diperhitungkan sedini mungkin. Dalam hal ini, kebijaksanaan PEMDA DIY di bidang perumahan dan permukiman antara lain menyebutkan;

"Pengembangan perumahan dan permukiman perlu diarahkan secara terpadu antara lain menyangkut aspek kelestarian lingkungan, kesehatan, perhubungan, pendidikan dan fasilitas lingkungan. Di samping itu perlu mempertimbangkan pembatasan penggunaan lahan yang produktif maupun dikaitkan dengan kemungkinan mendirikan bangunan yang menghemat lahan serta pengendaliannya sesuai dengan guna tanah..."³⁾

Untuk mencapai tujuan tersebut, sebagai penjabarannya antara lain tertulis sebagai berikut;

"Pembangunan perumahan dan permukiman secara langsung akan menunjang pembangunan daerah dan nasional terutama dalam meningkatkan kesejahteraan dan kesehatan masyarakat yang diserasikan dengan usaha perbaikan dan pelestarian lingkungan hidup. Di samping itu pembangunan perumahan dan permukiman akan menunjang sektor-sektor lainnya seperti sektor industri, pariwisata, perhubungan, pendidikan, kesehatan, pembangunan daerah dan ketenagakerjaan. Di samping itu berkaitan dengan kebijaksanaan kependudukan, pertanahan, keuangan, perkreditan, penelitian dan teknologi. Juga diharapkan akan menunjang dan menantapkan serta mengembangkan citra Yogyakarta sebagai salah satu pusat pendidikan, pusat kebudayaan, daerah tujuan wisata utama dan ..."4)

3)BAPPEDA DIY, Kebijakan PEMDA DIY di bidang Perumahan.

4)Ibid.

Sejalan dengan kebijaksanaan PEMDA DIY di bidang perumahan dan permukiman, ada beberapa kasus tentang masalah lingkungan hidup pada permukiman kurang layak di Yogyakarta, antara lain:

1. Perumahan di lingkungan Tamansari dan di Kawasan Samirono - Rahayu

Permukiman ini memiliki permasalahan tentang penataan kota yang dikaitkan dengan masalah citra Yogyakarta sebagai kota budaya, pendidikan dan kota pariwisata. Permasalahan penataan kota di sini adalah berbaurnya kesenjangan antara permukiman yang sudah tertata dengan lingkungan kurang layak.

2. Permukiman Kali Code dan Kali Winongo

Pada kawasan ini memiliki masalah tuntutan kebutuhan perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah untuk tetap tinggal di pusat kota. Masalah lainnya adalah masalah lingkungan kritis yang kaitannya dengan pelestarian bentangan sungai/das.

Dari kedua kelompok permukiman tersebut terdapat perbedaan yang khas antara lain:

- Untuk permukiman kali Winongo dan Code kondisi terletak di pusaat kota, sehingga mendorong pertumbuhan ekonomi bagi masyarakat setempat maupun pendatang untuk mencari pekerjaan yang umumnya di bidang informal, dan pertumbuhan permukiman umumnya adalah permukiman kurang layak, sedangkan permukiman Samirono dan Tamansari

kondisi lingkungannya berbaur antara masyarakat mampu dengan yang tidak mampu, sehingga terlihat kesenjangan permukiman antara keduanya.

- Permukiman kali Code dan Winongo berada pada daerah bentaran sungai/das dan permukaan tanah yang tidak rata serta padat perumahan, sedangkan permukiman Samirono - Rahayu dan Tamansari kondisi geografis agak rata dan tidak dilalui oleh daerah das.

Pembahasan selanjutnya hanya diarahkan pada kasus di kawasan Kali Code dengan tinjauan khusus terhadap perilaku meruang masyarakat setempat.

1.2.2. Di Kawasan Kali Code

- Secara geografis lembah Code merupakan tempat permukiman yang dekat dengan lapangan kerja di pusat kota, antara lain: pusat pemerintahan, kegiatan ekonomi, yakni: Pasar Bringhardjo, di pusat pertokoan Jl. Malioboro dan Jl. Mangkubumi, hotel, penginapan dan stasiun Tugu.
- Keadaan ini mengakibatkan lapangan kerja bagi mereka antara lain sebagai pegawai, pedagang keliling, pedagang di pasar, buruh srabutan, pelayan hotel, tukang parkir, kuli gendongan, pengumpul barang bekas.
- Dalam hal lahan kritis adalah suatu masalah yang penting dan mendesak untuk segera ditanggulangi. Masalah ini sesuai dengan peraturan menteri pekerjaan

umum nomor 83/PRT/1993, dalam BAB II tentang garis sempadan pada pasal 3 sampai dengan 12, khususnya bagian ketiga (kriteria) pasal 6 ayat 1b berbunyi:

"Garis sempadan sungai bertanggung di dalam kawasan perkotaan, ditetapkan sekurang-kurangnya 3 (tiga) meter di sebelah luar sepanjang kaki tanggul".

Melihat kenyataan di kawasan untuk daerah aliran sungai, memang dalam masa penggarapan pembuatan tanggul. Namun permukiman masih tetap berada di tepian tanggul. Berdasarkan peraturan, permukiman tersebut melanggar peraturan. Dengan demikian nantinya akan terjadi pergusuran permukiman di lahan kritis tersebut dan mengembalikannya sebagai bagian daerah aliran sungai. Maka tuntutan perbaikan terhadap lahan kritis dapat teratasi.

- Masalah berikutnya adalah bagaimana penyelesaian terhadap masyarakat yang tergusur, apakah cukup dengan menindahkan mereka ke suatu area penampungan di pinggir atau di luar kota tanpa memperhitungkan kondisi dan kebutuhan masyarakatnya. Sebagai dasar pijakan sesuai dengan kebijaksanaan PEMDA DIY di bidang perumahan dan permukiman, Rendana Induk Kotamadya Yogyakarta tahun 1985 - 2005 tentang perencanaan lingkungan permukiman (PLP) di mana hal ini diperkuat dengan diterbitkan instruksi Presiden nomor 5 tahun 1990 tentang

peremajaan permukiman kumuh yang berada di atas tanah negara.

1.3. Rumusan Permasalahan

Berdasarkan permasalahan di atas, maka dapatlah dirumuskan permasalahannya sebagai berikut

- Bagaimana meningkatkan kualitas lingkungan permukiman, sehingga terjamin masa depannya, di mana penerapan permukiman diarahkan pada peremajaan lingkungan permukiman dalam bentuk rumah bersusun yang didasari oleh pemanfaatan lahan, serta pertimbangan pendapatan masyarakat.
- Bagaimana menata ruang yang akan diwadahi yang didasari oleh perilaku meruang masyarakat setempat ke dalam bentuk rumah bersusun.
- Bagaimana memenuhi kebutuhan akan wadah tempat tinggal bagi masyarakat setempat maupun pendatang ke dalam permukiman rumah bersusun sebagai antisipasi terhadap berkembangnya lagi permukiman tidak layak huni/liar di sekitar kawasan.

1.4. Tujuan dan Sasaran

Tujuan : Untuk mendapatkan suatu landasan konseptual perancangan permukiman rumah bersusun untuk golongan masyarakat berpenghasilan rendah di kawasan permukiman kali Code.



Sasaran : Untuk mendapatkan suatu konsep dasar perancangan permukiman rumah bersusun untuk masyarakat berpenghasilan rendah di kawasan permukiman kali Code Yogyakarta dengan tinjauan khusus terhadap perilaku meruang masyarakat setempat.

1.5. Pembatasan Pembahasan

Pembahasan diarahkan kepada perencanaan dan perancangan fisik arsitektural. Sedangkan aspek non arsitektural baik menyangkut aspek sosial, ekonomi dan budaya dimungkinkan sejauh menunjang perancangan fisik.

1.6. Metode Pembahasan

Metode pembahasan yang akan dilakukan dalam penulisan ini adalah:

- Mengumpulkan data primer (melalui masyarakat)
- Mengumpulkan data skunder (melalui instansi-instansi terkait)
- Studi banding terhadap kasus-kasus serupa pada suatu majalah atau buku-buku yang menyangkut masalah permukiman rumah bersusun.
- Pengamatan langsung ke lokasi dengan melihat segala permasalahan yang ada antara lain menyangkut aspek fisik (rumah, jalan, utilitas, dan lain-lain) dan non fisik (sosial, politik, ekonomi, dan budaya)

- Menganalisa sistem pewadahan rumah bersusun dengan mempertimbangkan kemungkinan-kemungkinan pewadahan aktifitas di rumah bersusun.
- Merumuskan perencanaan dan perancangan rumah bersusun untuk golongan masyarakat berpenghasilan rendah di kawasan permukiman kali Code Yogyakarta.

1.7. Sistematika Pembahasan

- Bagian pertama mengungkapkan pendahuluan, latar belakang masalah baik secara umum maupun khusus kawasan, rumusan permasalahan, tujuan dan sasaran, batasan pembahasan dan sistematika pembahasan.
- Bagian kedua memberi gambaran tinjauan lebih jauh tentang permasalahan perumahan dan permukiman di perkotaan sebagai akibat pertambahan penduduk yang pesat, kemudian membahas kesenjangan pertumbuhan permukiman di kota dan masalah pemukiman kumuh di kota, masalah fenomena permukiman kumuh maupun pertumbuhannya serta faktor penyebabnya dan usaha atau kebijaksanaan pemerintah untuk mengantisipasi permukiman tersebut serta teori tentang permukiman.
- Bagian ketiga tinjauan kondisi permukiman di Code, pembahasan diarahkan kepada aspek sosial, politik, ekonomi serta struktur masyarakat, kualitas dan prospek perkembangan permukiman di Code saat ini, serta bagaimana pewadahan selanjutnya, mengenai faktor

penentu dan pewadahan perilaku meruang masyarakatnya pembahasannya lebih dipertajam.

- Bagian keempat merupakan eksplorasi gagasan/ide sesuai dengan tinjauan permasalahan pada bagian sebelumnya, di mana penerapan permukiman di kali Code adalah rumah bersusun. Pembahasan ini ditekankan terhadap perilaku meruang masyarakat setempat, serta kesimpulan.
- Bagian kelima adalah pendekatan konsep dasar perencanaan dan perancangan.
- Bagian keenam adalah transformasi dari pendekatan konsep dasar perencanaan dan perancangan ke konsep perencanaan dan perancangan.

BAB II

PEMBANGUNAN PERMUKINAN DI PERKOTAAN

2.1. Permukiman dan Perkembangan Masyarakat Di Perkotaan

Jumlah penduduk perkotaan di Indonesia telah meningkat dari 32,8 juta pada tahun 1980 menjadi 55,9 juta pada tahun 1990 dan pada akhir REPELITA V mencapai 64,4 juta jiwa, berarti dalam dasawarsa 1980 - 1990 pertumbuhan penduduk perkotaan telah meningkat dengan laju rata-rata 5,5% per tahun.

Demikian pula halnya dengan kotamadya Yogyakarta, tidak luput dalam menghadapi masalah pertumbuhan penduduk. Pada tahun 1930 penduduknya mencapai 136.649, tahun 1961 meningkat menjadi 312.698, tahun 1971 menjadi 314.629, tahun 1980 menjadi 398.727 dan pada tahun 1993 menjadi 448.756 jiwa dengan kepadatan rata-rata 13.808 jiwa per kilometer (lihat tabel perkembangan dan kepadatan penduduk pada beberapa kota dan tabel kepadatan penduduk di wilayah kotamadya Yogyakarta keadaan tahun 1992).

Perkembangan pembangunan di Indonesia mengalami pertumbuhan pesat. Dan pertumbuhan penduduk di perkotaan akibat urbanisasi sudah merupakan hal yang dianggap umum dan lumrah. Jumlah tersebut bertambah terus dan pada suatu saat situasi kota akan makin ruwet dengan segala masalahnya, sehingga keadaan fisik kota akan selalu berubah.

Pada umumnya profil fisik dan lingkungan sosial permukiman di wilayah perkotaan mengalami evolusi.

Tabel kota-kota strategis dalam PJPT II khususnya Repelita VI dan Khusus kota metropolitan¹⁾

Kota Strategis	Jumlah Penduduk			Pertumbuhan Penduduk	
	Akhir Repelita V 1993/94 (jiwa)	Akhir Repelita VI 1998/99 (jiwa)	Akhir PJPT II 2018/2019 (%)	1980-1990 (%)	Repelita VI 1993/94-1998/99 (%)
1. Ujungpandang	15.524.000	20.000.0000	33.000.000	5,80	5,20
2. Surabaya	5.967.000	4.967.0000	9.882.000	4,80	4,60
3. Bandung	3.791.000	4.657.0000	9.724.000	4,60	4,20
4. Medan	2.557.000	3.141.0000	5.146.000	4,80	4,20
5. Semarang	1.401.000	1.608.0000	2.534.000	2,80	2,80
6. Yogyakarta	1.310.000	1.460.0000	1.646.000	7,80	2,20
7. Palembang	1.287.000	1.529.0000	2.708.000	3,90	3,50
8. Malang	1.254.000	1.563.0000	2.904.000	5,00	4,50
9. Tegal	1.191.000	1.520.0000	2.615.000	6,80	5,00
10. Ujungpandang	1.164.000	1.423.0000	2.698.000	4,10	4,10
11. Surakarta	1.091.000	1.302.0000	2.239.000	3,90	3,60

Tabel perkembangan dan kepadatan penduduk pada beberapa kota²⁾

Kota	Luas Kota (km ²)	Jumlah Penduduk			Kepadatan tahun 1990 (jiwa/km ²)
		1971	1980	1990	
Jakarta	500	4.579.380	6.508.449	8.254.035	13.989
Surabaya	274	1.556.255	2.027.913	2.473.272	9.026
Bandung	160	1.200.380	1.462.637	2.056.915	12.856
Semarang	373,67	646.590	1.026.671	1.249.230	3.343
Yogyakarta	32,56	314.629	398.727	439.528	13.524

1) Rencana Pembangunan Lima tahun ke enam 1994/1995 - 1988/1999.

2) Majalah SOLID, Edisi I, Tahun XVII, 1993.

Proses evolusi dimulai dari permukiman di pusat kota (kawasan urban), menjalar ke kawasan sub-urban dan rural.

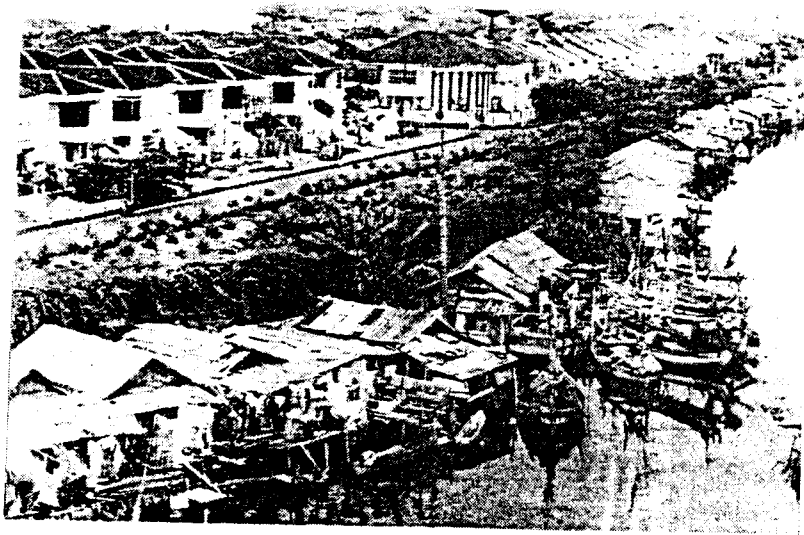
Kawasan permukiman di pusat kota, yang juga merupakan pusat kegiatan sosial, perdagangan dan lain-lain, biasanya menjadi sasaran kaum pendatang dari desa. Kawasan ini bertambah sarat bebannya dan pada akhirnya profil permukiman itu makin bertambah buruk.

Untuk mengatasinya pemerintah melakukan kebijaksanaan pembenahan kota. Tetapi pembangunan kota sendiri akan meningkatkan daya tarik kota terhadap faktor-faktor pendorong pertumbuhan ekonomi, seperti modal dan tenaga potensial dari kota-kota atau daerah lain. Dan hal ini menyebabkan intensitas dan akumulasi kegiatan sosial ekonomi yang makin besar, dan sekaligus memperluas daerah pengaruhnya. Kenaikan intensitas kegiatan yang tidak seimbang dengan penyediaan prasarana dan sarana dapat mengakibatkan turunnya daya dukung kota.

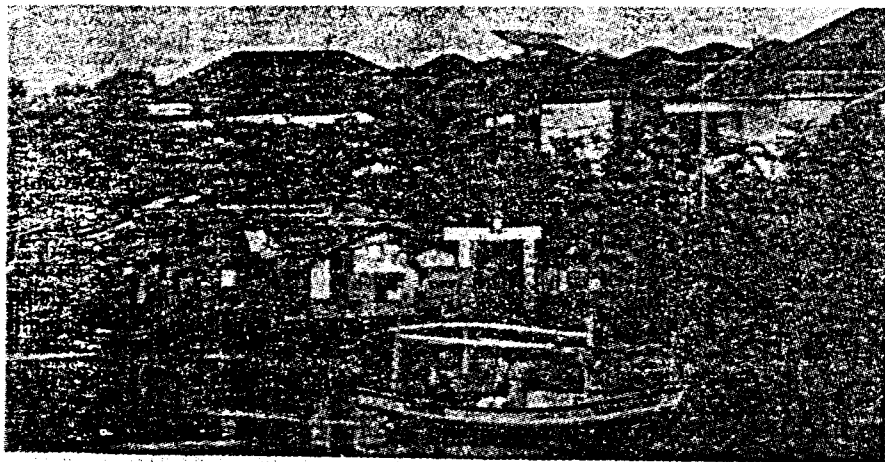
2.2. Kesenjangan Pertumbuhan Permukiman Di Kota

Pembenahan suatu kota biasanya menyangkut juga faktor geografis, demografis dan sosial budaya suatu wilayah. Gunnar Myrdal menjelaskan gejala ini sebagai proses backward effect dan spread effect.³⁾ Backward effect adalah suatu proses, jika suatu kota sedang

³⁾Penjelasan terinci dapat dilihat pada, Gunnar MYRDAL, Rich Land and Poor, (New York: Harper & Brothers Publisher, 1957).



Kedua gambar ini menggambarkan terjadinya paradoksial dalam suatu kota yaitu jurang antara miskin dan kaya artinya adanya kekumuhan dan yang sudah tertata.



(Sumber : Majalah SOLID, Edisi I, Tahun XVII 1993

tumbuh, maka akan menarik modal dan tenaga kerja dari kota-kota di wilayah sekitarnya, sehingga akan menyebabkan akumulasi pertumbuhan ekonomi kota yang bersangkutan. Hal ini dimungkinkan ketersediaan fasilitas dan pasar yang lebih baik. Sedangkan spread effect adalah sebuah proses, di mana pertumbuhan kota mendorong pertumbuhan wilayah di sekitarnya, karena adanya kenaikan permintaan kota.

Kedua proses ini sebenarnya adalah aliran modal dan tenaga terampil di kota, maka inovasi dan investasi di sektor produksi di sekitar kota tersebut cenderung menurun, sehingga proses pertama akan lebih besar dari proses kedua. Kedua gejala itu mengikuti proses cumulative causation effect, yaitu proses polarisasi yang menyebabkan kota berkembang dan wilayah pengaruhnya tersedot secara komulatif.

Tetapi, menurut Albert Hirschman, proses polarisasi tersebut tidak infinite, tidak tak terbatas, dan dapat diperkecil dengan menaikkan daya tarik daerah-daerah lain. Hal ini dapat dilakukan dengan memperbaiki prasarana dan sarana daerah, supaya menjadi kondusif untuk berusaha dan berinvestasi, serta nyaman didiami, sehingga akhirnya dapat meningkatkan pertumbuhan ekonominya. Upaya tersebut akan dapat mengurangi tekanan terhadap penduduk kota, dan sekaligus pemeratakan kesempatan kerja.

Pada dasarnya, kegiatan sosial, politik dan ekonomi mempunyai hirarki spasial. Jika suatu kota tumbuh terlalu besar dibandingkan dengan kota-kota lain di sekitarnya, maka suatu kesatuan wilayah ekonomi dapat didominasi oleh hanya satu kota. Hal ini akan mengakibatkan adanya daerah yang terlalu padat, sehingga menghasilkan external cost, seperti poluasi atau kemacetan lalu lintas disamping adanya daerah-daerah yang mengalami penurunan kegiatan ekonomi. Tentu saja, hal ini tidak menguntungkan bagi perkembangan keseluruhan wilayah.

Proses backward effect, spread effect dan cumulative causation effect tidak hanya berlaku antar kota, tetapi juga intern kota. Proses-proses tersebut terjadi karena interaksi antara bagian kota. Pusat kota, umumnya, mempunyai fasilitas berlebih dibandingkan bagian kota lain, sehingga terjadi pertumbuhan yang tidak bersama-sama yang pada gilirannya menimbulkan kesenjangan diantara bagian-bagian kota. Bagian kota yang menjadi simpul perkembangan, karena adanya aktivitas tertentu yang dominan dan penting, juga cenderung berkembang meninggalkan daerah sekitarnya.

2.3. Permukiman Kumuh Di Kota

2.3.1. Fenomena Permukiman Kumuh

Suharko (1993) mengajukan bahwa secara teoretis terdapat dua penjelasan tentang fenomena permukiman kumuh ialah:

- a. Teori marginalitas yang pada dasarnya menyatakan bahwa permukiman kumuh tumbuh sebagai akibat ketidakmampuan para migran pedesaan beradaptasi di kota sehingga terisolasi secara sosial, ekonomi maupun sosial.
- b. Teori struktural, yang menyatakan bahwa permukiman kumuh tumbuh akibat ketidakmampuan kota menyediakan kesempatan kerja dan infra struktur kota kepada para migran.

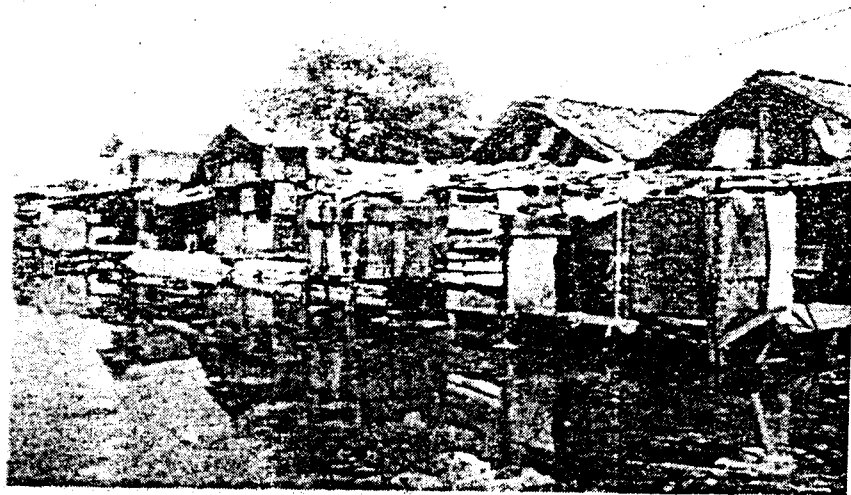
Dari kedua teori tersebut, kawasan Kali Code termasuk dalam teori keduanya, hal ini didasari oleh kenyataan bahwa masyarakat setempat juga merupakan daerah pertumbuhan masyarakat urbanit. Banyak hal atau kesamaan diketahui dengan kedua teori tersebut melalui beberapa karakter, antara lain:

- a. Populasi yang heterogen : pekerjaan, pendidikan, asal daerah, status sosial, pendapatan, namun sebagian besar adalah berpendapatan rendah dan berstatus migran.
- b. Kegiatan masyarakat didominasi oleh kegiatan sektor ekonomi informal dalam usaha untuk menaikkan pendapatan.
- c. Kekurangan infra struktur lingkungan.
- d. Pola fisik kampung yang organik.
- e. Kehidupan transisi antara urban dan rural.
- f. Dalam hal housing supply, kampung memenuhi berdasarkan harga yang murah, prosedur yang sederhana dan menawarkan pilihan yang beraneka ragam.
- g. Dibentuk atas dasar self - built.

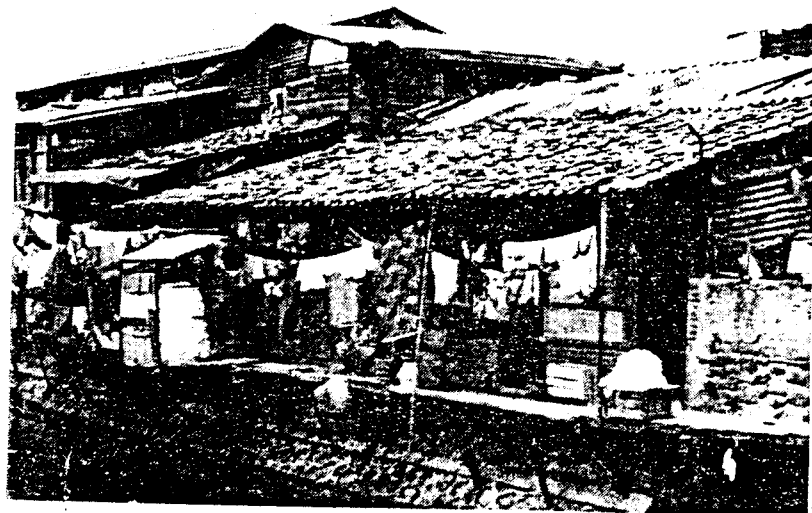
2.3.2. Permukiman Kumuh

Seperti halnya negara-negara yang sedang berkembang lain, Indonesia juga menghadapi masalah yang mendesak mengenai penataan lingkungan kota. Arus urbanisasi yang kurang terkendali membuat kota-kota besar, seperti Jakarta, Surabaya, Bandung, dan Yogyakarta, mengalami perkembangan yang tak terarah, sehingga menimbulkan kesenjangan diantara masyarakat kota, yang pada gilirannya kemudian menumbuhkan permukiman-permukiman yang secara fisik kurang memenuhi syarat, yang sering juga disebut kampung-kampung kumuh atau slums.

Kita lihat salah satu sudut ibu kota, Jakarta. Di kelurahan Jembatan Besi, Jakarta Barat, pada siang hari masyarakat lebih suka nongkrong di pinggir gang, menghindari udara panas dan sumpek di dalam rumah. Mereka ngobrol atau bermain di bawah jemuran pakaian yang centang prenang di sepanjang gang. Suasana semakin meriah dengan lalu lalangnya gerobak dorong, tukang bakso, atau siome. Rumah-rumah setengah berderet-deret, berhadapan, menggapit jalan beton selebar 1,5 meter. Selokan kecil di sisi jalan beton itu tampak kewalahan menampung segala macam barang buangan, plastik, karton, potongan kayu, daun pisang dan bungkus rokok. Air got macet, hitam berkilat-kilat dan baunya menyengat. Luas lantai rumah mereka yang menempati pemukiman padat dan kumuh seperti di beberapa RT di Jembatan Besi itu, rata-rata 46,6 meter persegi. Padahal, jumlah anggota keluarga per KK sangat besar, 6,48 orang.



Kedua gambar ini menggambarkan terjadinya permukiman kumuh pada pinggiran kali sebagai akibat tidak seimbang-nya pertumbuhan.



(Sumber : Majalah SOLID, Edisi I, Tahun XVII 1993)

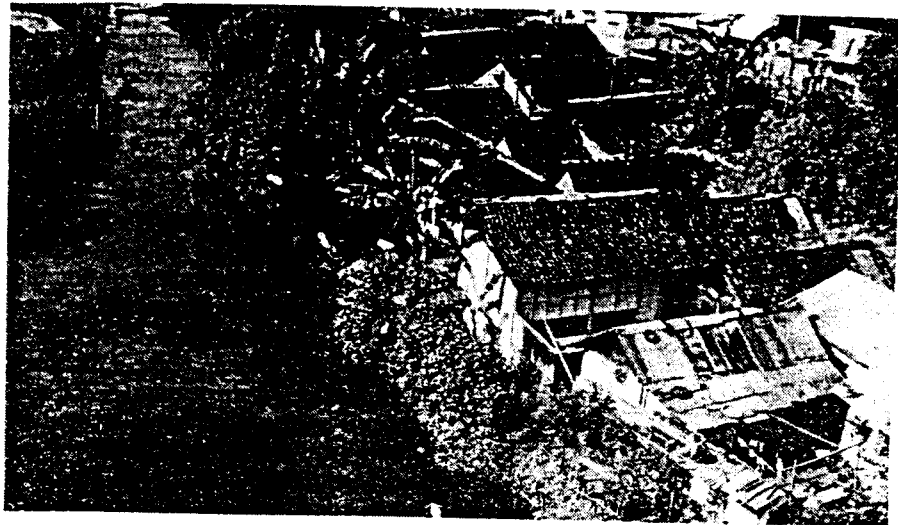
Di Bandung, kondisi serupa banyak dijumpai di kantong-kantong permukiman kumuh dan miskin yang padat. Kondisinya pun hampir sama, gang-gang sempit dan berliku, rumah triplek dan gedek yang kebanyakan hanya ditempel begitu saja, berhimpit-himpit. WC adalah barang langka. Bahkan, karena padatnya kota Bandung, ada yang menyebutkan kota terpadat di dunia. Di kotamadya Bandung di kelurahan Cicadas, yang kini dibagi dalam 15 RW, menurut data kelurahan, tercatat 15.813 jiwa menepati areal 52 ha. Artinya, 304 jiwa per hektar. Ini melebihi kepadatan penduduk normal menurut BUDP (Bandung Urban Development Project), yakni 80 - 100 jiwa per hektar.

Lain lagi Yogyakarta, kepadatan penduduknya yang nomor dua setelah Jakarta, kantong-kantong permukiman kumuh dan padat ada yang berada di tepian kali. Sebut saja kali Code, Ledok Winongo kemudian kampung Klitran, Prawirodirjan, Gowongan dan sebagainya. Di Kecamatan Danurejan, misalnya, kepadatan penduduknya bahkan mencapai 25.876 jiwa per kilometer persegi. Tanah yang mereka tempati adalah milik negara dan berada pada daerah aliran sungai (DAS) yang apabila banjir dapat mengancam keselamatan mereka.

Perbaikan terhadap permukiman-permukiman itu merupakan program yang dilaksanakan oleh pemerintah baik melalui APBD, proyek pemerintah pusat maupun melalui usaha-usaha seperti kegiatan Manunggal Karya Bakti ABRI yang



Permukiman di kawasan Code juga tidak luput dari kekumuhannya. Pada gambar keduanya telah terlihat perkembangan yang sudah menjalar ke tepian sungai, namun



saat ini telah dilaksanakan program pembangunan talud di pinggiran sungai.

(Sumber : Majalah SOLID, Edisi I, Tahun XVII 1993)

bekerja sama dengan Bangdes maupun PU Kotanadya Dati II Yogyakarta yang proyeknya hingga saat ini masih berjalan. Selain kondisi pertumbuhan penduduk yang padat, kondisi lainnya seperti fisik yang saling berdesak-desakkan, dan pola permukiman yang tidak terarah serta kondisi-kondisi lingkungan yang kurang menguntungkan seperti masalah aspek kesehatan rumah misalnya sirkulasi udara di dalam rumah tidak lancar, kurangnya pencahayaan sinar matahari serta udara yang kurang nyaman/bau karena kondisi rumah terlalu dekat dengan kali/pinggir akibat ketidakpedulian masyarakat untuk tidak membuang sampah di sepanjang kali.

Gejala yang timbul pada suatu areal permukiman kumuh di kota umumnya sama, terutama masalah kepadatan penduduk dan kondisi fisik, maupun aspek-aspek yang lain. Namun demikian dari kesamaan itu tentu ada hal yang berbeda, contohnya permukiman kumuh di Yogyakarta khususnya di Kawasan Kali Code yaitu adanya toleransi tetap tinggal, namun perumahan yang terkena proyek pemerintah seperti dalam pembuatan tanggul tetap digusur dan diganti serta tetap tinggal di kawasan, yang jadi masalah adalah bagaimana memenuhi tuntutan masyarakat terhadap tempat tinggal, sementara lahan di kawasan sudah padat perumahan dan bagaimana pulaantisipasi terhadap para migran untuk tetap tinggal di kota.

Memang sulit untuk mendefinisikan secara tepat, Nels Anderson mencoba mengidentifikasi permukiman kumuh

melalui ciri-ciri yang terlihat.⁴⁾ Ada beberapa karakter yang dapat dideskripsikannya. Permukiman kumuh umumnya berlokasi di pusat kota, yang status kepemilikan tanahnya tidak jelas. Perumahannya berkwalitas rendah, atau masuk dalam katagori substandar, yaitu bangunan rumah yang terbuat dari material 'tradisional', seperti bambu, kayu, alang-alang atau bahan lain yang bisa dikategorikan mudah rusak. Pertumbuhannya tidak terencana, sehingga penampilan fisiknyapun (bangunan, halaman dan jalannya) tidak teratur. Selain itu, juga tidak ditunjang dengan fasilitas pelayanan kota (air minum, MCK, listrik, sampah atau sistem pembuangan kotoran) yang memadai. Biasanya, permukiman-permukiman kumuh dihuni oleh penduduk yang berpenghasilan rendah atau memproduksi subsistem. Dan karena sebagian besar penduduknya/penghuninya merupakan urban dari pedesaan, maka tata kehidupan yang berlaku adalah pola perilaku tradisional - rural yang mengutamakan hubungan personal intim dan gotong royong. Dengan penduduk yang berjubel dan kondisi kesehatan lingkungan serta sanitasi yang berkwalitas rendah, tentu permukiman kumuh mudah dilanda penyakit. Akhirnya, semua 'kemiskinan' itu menyebabkan kampung-kampung kumuh secara sosial

4) Nels Anderson, "Characteristics of slums", dalam *Demography* dan Pillai (ed.), *Slum and Urbanization*, (Bombay: Popular Prakashan, 1970), hal. 45 - 47.

terisolir dari permukiman lapisan masyarakat yang lebih tinggi.

Boleh jadi identifikasi Anderson cukup representatif. Tetapi barangkali hanya terbatas pada pengertian fisik permukiman kumuh saja. Karena memang pada dasarnya permukiman mempunyai tiga unsur pendukung fisik, yaitu suprastruktur, infrastruktur dan services (pelayanan). Suprastruktur adalah berbagai komponen fisik tempat manusia berlindung. Komponen-komponen itu, terutama rumah berfungsi sebagai wadah berkembangnya unit sosial terkecil (keluarga) dalam kehidupan sehari-hari. Infrastruktur merupakan sarana pendukung yang menyangkut aktifitas sosial manusia, seperti sirkulasi, komunikasi. Infrastruktur dalam permukiman mempunyai peran penting untuk menunjang interaksi diantara masyarakat penghuninya. Sedangkan kelengkapan pelayanan (services) adalah segala hal yang diperlukan untuk meningkatkan kualitas manusia penghuninya, seperti fasilitas kesehatan, rekreasi dan olah raga.

Tentu saja, aspek fisik permukiman memang perlu diperhatikan, karena merupakan kerangka luar (external skeleton) bagi perkembangan suatu komunitas. Tetapi bisa jadi aspek-aspek sosial permukiman tidak kalah perlunya untuk dikelola dengan baik, dan barangkali lebih penting untuk ditangani dari aspek fisiknya. Karena aktivitas manusia tidak dapat begitu saja berlangsung tanpa dilan-

dasi norma dan nilai-nilai. Ini berarti, seharusnya permukiman dipahami dalam konteks yang lebih luas, dengan segala kompleksitas dan totalitasnya. Dengan demikian, permukiman tidak cukup diinterpretasikan dalam bentuk fisiknya semata (sebagai tempat tinggal kelompok-kelompok manusia dengan segala aktivitasnya), tetapi juga harus dimanifestasikan sebagai "ruang hidup" yang akan mendukung proses-proses kemanusiaan yang berlangsung di dalamnya.

Jika disepakati pengertiannya secara komprehensif, maka penilaian mengenai suatu permukiman, betatapun buruk atau kumuhnya, bukan didasarkan pada kondisi fisiknya yang kurang memenuhi syarat, tetapi lebih kepada eksistensi proses-proses kehidupan yang berlangsung di dalamnya. Dengan demikian, kalau suatu permukiman mampu menampung dan mewadahi segala aktivitas sosial yang berlangsung di dalamnya, tanpa penghuninya kehilangan harkat dan hakekatnya sebagai manusia, maka berarti permukiman tersebut bisa dikatakan memenuhi syarat, karena itu, layak huni.

Pemahaman komprehensif yang lebih mendasarkan pada masalah "gejala" dan "proses" menghasilkan dua pendekatan penanganan permukiman kumuh, yang mempunyai asumsi dan penjelasan yang berbeda, serta implikasi kebijaksanaan yang berlainan pula. Dengan terinci, Janice Perlman

mengemukakan deskripsi masing-masing tesis tersebut.⁵⁾

Pendekatan keterbatasan memandang gejala permukiman kumuh dan miskin sebagai hasil proses urbanisasi, yang ternyata tidak berhasil mengintegrasikan para pendatang dengan kehidupan masyarakat kota. Hal ini pada dasarnya disebabkan para pendatang itu mempunyai gaya hidup yang berbeda, atau malah bertentangan, dengan gaya hidup kota. Di kota, mereka tetap mempertahankan budaya parokial pedesaan dan mengalami proses pemiskinan. Mereka selain mengalami disorganisasi internal, seperti adanya rasa keterasingan dan merosotnya kohesi kelompok, juga mengalami isolasi internal, yaitu tidak terintegrasi ke dalam kehidupan kota secara penuh, karena sedikit atau nyaris tidak memanfaatkan fungsi kelenbagaan, dinas dan pelayanan kota. Sehingga secara ekonomis, para pendatang itu merupakan parasit, karena lebih banyak menyerap dari pada menunjang sumber-sumber daya kota.

Sedang pendekatan ketergantungan, yang bersifat struktural, lebih melihat fenomena permukiman kumuh sebagai hasil proses penetrasi model-model kapitalisme kota pada masyarakat pedesaan. Penetrasi ini dapat menimbulkan kegoncangan, karena secara struktural masyarakat pedesaan sangat berbeda dengan masyarakat kota. Berbeda

5) Janice E. Perlman, The Myth of Marginality: Urban Poverty and Politics in Rio de Janeiro, (Berkeley: University of California Press, 1976), hal. 131.

dengan pendekatan keterbatasan, tesis ketergantungan berdasar pada asumsi bahwa penghuni permukiman kumuh memang berhasil mengintegrasikan diri dengan kehidupan masyarakat kota. Tetapi justru karena integrasi tersebut, mereka mengalami "ketergantungan" pada golongan penduduk yang (lebih tinggi) lain, karena ketidak berdayaan memperoleh akses terhadap sumber-sumber daya kota. Pendekatan ini beranggapan, seperti yang dikemukakan Perlman, bahwa para pendatang tinggal di permukiman kumuh, bukan karena keterbatasan atau kemelaratan mereka, tetapi karena dengan sengaja dimarginalkan oleh sistem-sistem sosial yang berlaku.

Kedua pendekatan tersebut di atas masing-masing memang mempunyai implementasi yang berbeda, dalam pelaksanaannya. Penanganan perbaikan kampung di beberapa negara, yang berdasarkan pada pilihan masing-masing pendekatan, menghasilkan kebijaksanaan program yang berbeda pula.

2.3.3. Pertumbuhan Permukiman Kumuh Di Kota

Kepindahan penduduk keperkotaan yang dilakukan tanpa persiapan yang memadai serta dibekali dengan kemampuan ekonomi rata-rata rendah, menyebabkan mereka harus melakukan hal-hal yang tidak wajar dalam memenuhi kebutuhannya, termasuk dalam memenuhi kebutuhan akan perumahan.

Berdasarkan data yang ada, terlihat bahwa laju pertumbuhan penduduk perkotaan yang berpenduduk lebih dari 100.000 jiwa rata-rata sebesar 4,26% per tahun. Dari prosentase tersebut, pendatang memberikan andil yang cukup besar, dimana akibat dari keterbatasan kemampuannya sebagian dari mereka terpaksa menghuni kawasan-kawasan kumuh.

Dari catatan terakhir, lingkungan kumuh dengan penduduk di atas 500.000 jiwa/ha pada kota-kota yang berpenduduk lebih dari 1.000.000 jiwa di pulau Jawa adalah sebagai berikut:

Kota	Luas Wilayah	Jumlah Penduduk
1. Jakarta	4.481,6 ha	2.377.000 jiwa
2. Bandung	402,5 ha	205.465 jiwa
3. Semarang	2.244 ha	438.688 jiwa
4. Surabaya	2.196 ha	900.870 jiwa
5. Yogyakarta	750,93ha	49.895 jiwa

Sedangkan hasil investasi sementara lingkungan permukiman kumuh di wilayah perkotaan di seluruh tanah air adalah seperti tertulis pada tabel data sekunder sementara sampai dengan tahun 1993 (tabel di bawah ini).

Tabel inventarisasi sementara lingkungan permukiman kumuh di wilayah perkotaan.

Propinsi	Luas Wilayah (ha)	Jumlah Kepala Keluarga (KK)
1. Sumatra Utara	2.942,35	32.758
2. Jambi	2.837,20	19.286
3. Sumatra Barat	28,50	17.692
4. Sumatra Selatan	199,30	38.025
5. Bengkulu	-	18.701
6. DKI Jakarta	4.481,60	475.404
7. Jawa Barat	461,73	44.810
8. Jawa Tengah	3.266,33	69.642
9. D.I. Yogyakarta	750,93	9.979
10. Jawa Timur	99,82	48.988
11. Bali	66,48	3.578
12. Kalimantan Tengah	56,00	2.293
13. Kalimantan Selatan	1.013,27	19.481
14. Kalimantan Timur	98,50	4.776
15. Sulawesi Selatan	58.963,06	10.126
16. Sulawesi Tenggara	416,00	4.273
17. Sulawesi Tengah	14,90	2.440
18. Sulawesi Utara	1,99	104
19. Maluku	662,37	6.211
Total	76.360,33	828.567

Sumber : data sekunder dari instansi terkait

2.3.4. Faktor Penyebab Permukiman Kumuh

Dari pengalaman yang ada, masalah pengawasan pembangunan kota yang masih lemah, merupakan salah satu faktor yang menggali penyebab terjadinya kawasan kumuh, di samping kurangnya pemahaman masyarakat tentang adanya Rencana Umum Tata Ruang (RUTR) serta Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) dan Rencana Bagian Wilayah Kota (RBWK) yang telah disusun. Sehingga dengan demikian upaya yang harus dilakukan diantaranya adalah memperketat pengawasan atas ketentuan yang telah diberlakukan serta memberikan pene-

rangan kepada masyarakat luas tentang peraturan yang ada.⁶⁾

2.4. Kebijakan Pelaksanaan Pembangunan Permukiman Kumuh

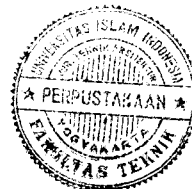
Pada dasarnya upaya untuk melakukan pembenahan kawasan kumuh telah mulai dilaksanakan oleh pemerintah dalam bentuk proyek sejak tahun 1974 melalui program peningkatan kampung (Kampung Improvement Program (KIP)) yang pelaksanaannya dilakukan oleh direktorat jenderal cipta karya, Departemen Pekerjaan Umum dengan dukungan dana yang berasal dari bantuan bank dunia. Walaupun sebenarnya upaya tersebut telah dirintis melalui swadaya masyarakat sejak tahun enam puluhan. Baru pada Pelita III pemerintah menyediakan dana yang berasal dari APBN.

Sampai dengan saat ini seluruh kota besar dan sedang di tanah air kita telah tersentuh oleh program tersebut, walaupun bukan sepenuhnya menyelesaikan permasalahan, karena pada dasarnya program tersebut hanya sebagai percontohan yang sekaligus untuk menstimulir masyarakat agar tergugah dan dapat melaksanakannya secara swadaya dengan mencontoh apa yang telah dilaksanakan oleh pemerintah di kawasan sekitarnya.

6) Ir. Akbar Tanjung, Antisipasi Permukiman Kumuh sebagai Dampak Perkembangan Kota, Yogyakarta, 21 September 1994.

Hingga saat ini pemerintah terus memberikan perhatian yang besar terhadap setiap upaya untuk memperbaiki serta membenahi kondisi sosial yang buruk ini dalam rangka meningkatkan harkat, derajat, serta martabat masyarakat, baik melalui penyuluhan maupun upaya-upaya lain. Dalam pelaksanaannya harus dilakukan langkah-langkah yang terorganisir dengan mengikutsertakan berbagai pihak. Untuk itu Bapak Presiden telah memberikan perhatian yang sangat besar terhadap masalah ini dengan diterbitkannya Instruksi Presiden no. 5 tahun 1990 tentang peremajaan permukiman kumuh yang berada di atas tanah negara, yang menginstruksikan kepada para menteri terkait agar melaksanakan peremajaan permukiman kumuh di daerah perkotaan terutama yang berada di tanah negara di seluruh Indonesia.

Diantara langkah-langkah yang telah dilakukan adalah koordinasi antara kantor menteri negara perumahan rakyat bersama dengan departemen sosial yang telah mengadakan kerja sama dengan Pemda/para walikota untuk merintis merealisasikan tugas-tugas penataan permukiman kumuh di kota-kota besar diantaranya, Jakarta, Bandung, Semarang, Surabaya, Banjarnasin, Bandar Lampung, Ujung Pandang, Padang, Manado, dan dalam waktu dekat Medan serta kota-kota besar lainnya lagi.



Kebijaksanaan itu sedikit banyak berhasil mengubah wajah lingkungan kampung di pusat kota, yang semula lusuh dan kumuh menjadi tertib, teratur dan rapi. Selain itu ada upaya untuk memperbaiki dan membangun kota, dengan mengubah bentuk kawasan perkampungan menjadi kawasan permukiman yang lebih tertib dan terencana baik, melalui pembangunan model-model real estate, kompleks rumah bersusun, tanah kapling, dan lain-lain.

2.5. Penanganan Terpadu Permukiman Kumuh

2.5.1. Fisik

Penanganan terpadu permukiman dan perumahan kumuh disesuaikan dengan kepadatan penduduk dan kondisi bangunan, prasarana dan sarana lingkungan serta utilitasnya dan kesesuaian lokasi dengan rencana tata ruang dalam bentuk penanganan sebagai berikut:

1. Perbaikan dan pemugaran

Perumahan dan permukiman kumuh yang lokasinya sesuai dengan rencana tata ruang, dengan tingkat kepadatan penduduk dan bangunan yang tidak sangat tinggi, sehingga masih dimungkinkan pembenahan, perluasan, serta perbaikan bangunan, prasarana, dan sarana lingkungan maupun utilitas umum, penanganannya dilakukan dengan perbaikan dan pemugaran.

2. Peremajaan

Perumahan dan permukiman yang lokasinya sesuai dengan rencana tata ruang akan tetapi dengan tingkat kepadatan penduduk dan bangunan yang sangat tinggi, sehingga tidak dimungkinkan penambahan, perluasan dan perbaikan bangunan, prasarana dan sarana lingkungan serta utilitas umum penanganannya dilakukan dengan peremajaan.

3. Relokasi

Perumahan dan permukiman kumuh yang lokasinya tidak sesuai dengan Rencana tata ruang, penanganannya dilakukan dengan relokasi ke lokasi perumahan dan permukiman lain yang telah dipersiapkan sesuai dengan peraturannya, dan dengan memperhatikan kesinambungan kesempatan kerja dan peningkatan pendapatan masyarakat penghuni.

2.5.2. Non Fisik

Untuk perumahan dan permukiman kumuh yang akan ditangani Pemerintah Daerah tingkat II menyusun program penanganan perumahan dan permukiman kumuh secara terpadu meliputi 3 (tiga) aspek pembinaan yaitu:

1. Bina Usaha

Bertujuan menumbuhkan dan meningkatkan kesadaran masyarakat akan upaya meningkatkan kualitas hidupnya secara mandiri berdasarkan sumber daya yang ada,

khususnya dalam rangka pembangunan perumahan dan lingkungan yang sehat dan teratur.

2. Bina Lingkungan

Bertujuan menumbuhkan dan meningkatkan perumahan layak dalam lingkungan yang sehat dan teratur dalam kawasan permukiman sebagai kebutuhan dasar manusia serta memenuhinya untuk memperoleh kehidupan yang lebih sejahtera.

3. Bina usaha

Bertujuan menumbuhkan dan meningkatkan ekonomi dan teknis untuk mengusahakan kebutuhannya dengan meningkatkan sumber daya yang ada dan mendukung pembangunan berwawasan lingkungan termasuk pembangunan perumahan dan permukiman.

2.6. Kebijakan dan Program Pembangunan Perkotaan

2.6.1. Kebijakan Pembangunan Perkotaan

Untuk mewujudkan amanat GBHN 1993 bahwa pembangunan perkotaan ditingkatkan dan diselenggarakan secara berencana dan terpadu dengan memperhatikan rencana umum tata ruang, pertumbuhan penduduk, lingkungan permukiman, lingkungan usaha dan lingkungan kerja, serta kegiatan ekonomi dan kegiatan sosial lainnya agar terwujud pengelolaan perkotaan yang efisien dan tercipta lingkungan yang sehat rapi, aman, dan nyaman. Perhatian khusus perlu diberikan pada peningkatan sarana dan prasarana umum yang layak. Keserasian hubungan masyarakat perkotaan dan

pedesaan serta antar masyarakat kota terus diupayakan agar terwujud keserasian kehidupan masyarakat dalam segala aspek kehidupan.

Adapun kebijaksanaan pembangunan perkotaan dalam Repelita VI meliputi:

a. Mengembangkan dan Memantapkan Sistem Perkotaan

Pengembangan sistem perkotaan diarahkan untuk memantapkan fungsi kota dan keterkaitannya secara fungsional dan spasial agar dapat berfungsi optimal dalam penyediaan pelayanan sosial-ekonomi dalam kota dan untuk kawasan di sekitarnya.

b. Meningkatkan Kemampuan dan Produktivitas Kota

Peningkatan kemampuan dan produktivitas kota diselenggarakan guna menjamin pelaksanaan fungsinya sebagai pusat kegiatan ekonomi secara lebih efektif dan efisien, dan sekaligus meningkatkan daya dukung perkotaan dalam menghadapi arus urbanisasi yang makin besar.

c. Meningkatkan Kemampuan Sumber Daya Manusia

Kebijaksanaan Peningkatan kemampuan sumber daya manusia diarahkan untuk menciptakan kondisi masyarakat perkotaan yang sejahtera dan sekaligus mengurangi penduduk miskin di perkotaan, menyiapkan masyarakat kota agar mampu berperan aktif dalam menyelenggarakan pembangunan perkotaan, serta menyediakan tenaga kerja terampil yang mampu memasuki pasar kerja di perkotaan.

d. Memantapkan Kelembagaan dan Kemampuan Keuangan Perkotaan

Pembangunan perkotaan dilaksanakan berlandaskan asas desentralisasi dan pengembangan otonomi daerah. Penyerahan urusan dan tanggung jawab pengelolaan pembangunan perkotaan dilakukan dengan memperjelas tugas tiap-tiap tingkat pemerintahan, yaitu pemerintah pusat, pemerintah daerah tingkat I dan pemerintah daerah tingkat II, disertai dengan penyempurnaan struktur pemerintahan kota, peningkatan kemampuan aparatnya, juga diikuti dengan peningkatan kemampuan keuangan pemerintah kota.

e. Melembagakan Pengelolaan Pembangunan yang Terencana dan Terpadu

Pembangunan perkotaan dilakukan secara terencana dan terpadu dengan memperhatikan asas keterbukaan dalam pengambilan keputusan sesuai dengan hak dan tanggung jawab pemerintah dan masyarakat. Pembangunan perkotaan dilakukan melalui dua jalur serempak yaitu pendekatan secara terpadu antar sektor dan pendekatan sektoral. Pelaksanaan pembangunan perkotaan dimulai dengan penyusunan rencana investasi atau program pembangunan perkotaan jangka menengah, yang merupakan penjabaran dari rencana tata ruang kota, dan menggambarkan perkiraan kebutuhan akan prasarana kota, baik kebutuhan dasar maupun kebutuhan pengembangan ekonomi kota dan wilayah belakangnya.

f. Memantapkan Perangkat Peraturan Pendukung Pembangunan Perkotaan

Meningkatnya peranan perkotaan dalam ruang wilayah nasional menuntut pelaksanaan pembangunan yang tanggap terhadap peningkatan dan perkembangan kebutuhan masyarakat perkotaan. Untuk itu, peraturan yang berkaitan dengan pengelolaan pembangunan perkotaan dilengkapi dan dimantapkan sesuai dengan kondisi dan tipologi daerahnya guna memperlancar pelaksanaan pembangunan, meratakan hasil-hasilnya, dan mengendalikan dampak negatif pembangunan.

g. Meningkatkan Kualitas Lingkungan Fisik dan Sosial Ekonomi Perkotaan

Pembangunan perkotaan diselenggarakan untuk mewujudkan lingkungan fisik dan sosial ekonomi perkotaan yang berkualitas dan terpelihara serta mampu mendukung pembangunan yang berkelanjutan. Dalam rangka mewujudkan kondisi tersebut, ditempuh kebijaksanaan menetapkan dan menerapkan baku mutu lingkungan, menetapkan dan memasyarakatkan peraturan pengendalian pencemaran lingkungan di daerah perkotaan, dan menumbuhkan kesadaran masyarakat untuk memelihara lingkungannya; melembagakan pembangunan perkotaan yang mengacu pada rencana tata ruang kota yang berkualitas dan operasional; mengendalikan peruntukan tanah yang sesuai dengan daya dukung lingkungan melalui tertib administrasi pertanahan; serta memantapkan keamanan

dan kesejahteraan lingkungan di perkotaan melalui penanganan kesenjangan dan konflik sosial serta kriminalitas.

2.6.2. Program Pembangunan Pertokoan

Untuk melaksanakan kebijaksanaan tersebut dikembangkan program pembangunan perkotaan dalam Repelita VI sebagai berikut:

a. Program Pemantapan Fungsi Kota

Program ini meliputi:

1. Pengidentifikasian dan pemantapan sistem kota-kota nasional yang dijabarkan dari tata ruang nasional.
2. Penataan kota untuk kota besar dan padat yang mempunyai fungsi menunjang kegiatan ekonomi nasional/wilayah (industri, pertanian, dsb.).
3. Penataan kota menengah ataupun kota lainnya sekitar pusat kawasan cepat berkembang untuk berfungsi sebagai kota penyangga, serta
4. Pemenuhan kebutuhan dasar masyarakat kota bagi kota-kota di luar kawasan cepat berkembang disesuaikan dengan potensi dan permasalahan daerah setempat.

b. Program Pembangunan Prasarana dan Sarana Kota

Program ini meliputi:

1. Peningkatan penyediaan jaringan listrik dan telekomunikasi, terutama untuk kawasan khusus, seperti kawasan industri dan kawasan cepar berkembang.

2. Pengembangan prasarana dan sarana transportasi kota yang ditujukan untuk meningkatkan tingkat pelayanan kota dalam hal penyediaan aksesibilitas di dalam kota, kelancaran, keamanan dan kenyamanan pemakai jalan di dalam kota dengan tarif terjangkau.
 3. Peningkatan pelayanan air bersih kepada masyarakat kota dan kawasan industri.
 4. Pembangunan prasarana penyehatan lingkungan permukiman, seperti jaringan pemutusan, pengolahan limbah, dan persampahan, serta
 5. Pengembangan dan perbaikan fasilitas perumahan termasuk pengembangan kawasan perumahan berskala besar dan pembangunan kota baru.
- c. Program Pengembangan Ekonomi Perkotaan
- Program ini meliputi:
1. Pemantapan ketersediaan fasilitas pasar, sentra produksi dan fasilitas perdagangan lainnya termasuk kemudahan prosedur dan perizinan bagi kegiatan usaha masyarakat di perkotaan.
 2. Pemantapan lembaga perekonomian sekaligus peningkatan kemudahan pencapaian fasilitas keuangan guna menunjang kegiatan usaha masyarakat.
 3. Pembinaan pengusaha skala menengah, kecil, dan tradisional termasuk koperasi disertai dengan pemantapan pola hubungan perdagangan yang saling menunjang, dan

4. Perluasan kesempatan kerja terutama bagi tenaga kerja setempat.

d. Program Pendidikan, Pelatihan dan Penyuluhan

Program ini meliputi:

1. Pendidikan formal kejuruan dan ketrampilan bagi aparat pemerintah kota dalam pengelolaan pembangunan dan keuangan perkotaan.
2. Pelatihan peningkatan kemampuan aparat pemerintahan kota sesuai dengan pengembangan jabatan dan kebutuhan pemerintah yang bersangkutan, dan
3. Penyuluhan yang terencana dalam meningkatkan ke-disiplinan serta mengembangkan kehidupan perkotaan yang lebih tertib dan sadar hukum.

e. Program Peningkatan Peran serta Masyarakat

Program ini meliputi:

1. Peningkatan keterampilan dan pengetahuan masyarakat berpenghasilan rendah sehingga dapat memasuki pasar tenaga kerja dan atau berwiraswasta.
2. Penyuluhan yang efektif dalam mengerahkan partisipasi masyarakat, dan
3. Pengembangan sistem kelenbagaan yang memberikan iklim keterbukaan di dalam pembangunan perkotaan.

f. Program Pemantapan Keuangan Perkotaan

Program ini meliputi:

1. Penyempurnaan dan perbaikan sistem bantuan kepada pemerintah kota berdasarkan kebutuhan pembangunan

di perkotaan dan potensi sumber dana lokal serta kemampuannya untuk meminjam.

2. Peningkatan pendapatan kota untuk kepentingan pembangunan perkotaan.
3. Penyempurnaan dan penyederhanaan mekanisme pinjaman untuk pembiayaan pembangunan, dan
4. Mobilisasi tabungan masyarakat setempat dan dunia usaha.

g. Program Kelembagaan Pemerintah Kota

Program ini meliputi:

1. Penyempurnaan fungsi dan struktur kelembagaan pemerintah, serta pemantapan tugas dan tanggung jawab aparat pemerintah daerah dalam pengelolaan pembangunan perkotaan.
2. Peningkatan kemampuan aparat pemerintah daerah dalam pembangunan perkotaan yang dikaitkan dengan peningkatan kemampuan pengelolaan/manajemen perkotaan, penjenjangan karier dan pengembangan struktur organisasi pemerintah daerah.
3. Penyiapan kelembagaan bagi terselenggaranya kerjasama dengan masyarakat dan dunia usaha.
4. Pemantapan kerja sama dan koordinasi antar tingkatan pemerintahan untuk menangani pembangunan kawasan di kota-kota metropolitan, di kota besar yang mencakup beberapa wilayah administratif, dan di kawasan permukiman baru.

5. Pemantapan sistem informasi kota guna mendukung efektivitas dan efisiensi perencanaan pembangunan perkotaan.

h. Program Penataan Ruang, Pertanahan, dan Lingkungan Perkotaan

Program ini meliputi:

1. Penyusunan dan pengendalian pemanfaatan rencana tata ruang kota.
2. Peningkatan/pengembangan pengelolaan administrasi pertanahan, pemantapan tertib administrasi, tertib hukum, tertib penggunaan serta tertib pemeliharaan tanah di wilayah perkotaan, terutama bagi kepentingan pembangunan perkotaan.
3. "*Peremajaan kawasan kumuh dan penanganan kawasan kritis*".
4. "*Pembinaan sektor informal dan pengusaha kecil untuk membuka kesempatan lapangan pekerjaan dalam upaya pengentasan masyarakat dari kemiskinan di perkotaan.*"
5. Peningkatan konservasi kawasan budaya dan bernilai historis serta penyediaan fasilitas sosial budaya guna memelihara kelestarian budaya daerah dan meningkatkan pariwisata nasional, dan
6. Pemantapan luasan ruang terbuka hijau.

2.7. Kebijakan dan Program Pembangunan Perumahan dan Permukiman Di Kota

2.7.1. Kebijakan Pembangunan Perumahan dan Permukiman

Langkah-langkah kebijakan dalam pembangunan perumahan dan permukiman di kota adalah sebagai berikut:

- a. Pembangunan perumahan, permukiman dan peningkatan mutu lingkungan di daerah perkotaan diselenggarakan oleh pemerintah atau dengan bantuan dan fasilitas pemerintah melalui Perumnas dan BTN diharapkan telah dapat menjangkau semua ibu kota propinsi dan kota-kota lainnya yang berkembang pesat. Sarana utama pembangunan perumahan dan permukiman adalah masyarakat yang berpenghasilan rendah dan sedang, yang merupakan sebagian besar dari masyarakat keseluruhannya.
- b. Pembangunan perumahan dan permukiman rakyat di daerah perkotaan ditujukan pada berbagai golongan pendapatan, namun mengutamakan masyarakat berpenghasilan rendah dan tidak tetap dengan mengikutsertakan sebanyak mungkin sektor swasta dan masyarakat perseorangan.
- c. Pembangunan perumahan dan permukiman di daerah perkotaan dititikberatkan pada perbaikan dan pengadaan rumah untuk mengimbangi pertumbuhan penduduk, optimasi penggunaan tanah-tanah potensial serta menampung mobilitas penduduk/tenaga kerja yang potensial.
- d. Pengembangan perumahan dan permukiman rakyat di daerah perkotaan dapat dilakukan setempat dan dapat pula di tempat baru.

- a. Pembangunan setempat untuk mengatasi masalah kepadatan yang tinggi, antara lain dengan memperkenalkan perumahan bertingkat, serta menyempurnakan prasarana pendukung lingkungannya.
- b. Pembangunan di tempat baru diarahkan untuk mewujudkan masyarakat berkembang dan sejauh mungkin dilaksanakan dalam skala besar.

2.7.2. Program Pembangunan Perumahan dan Permukiman Di Kota

Kegiatan utama dalam program perumahan rakyat dan permukiman di daerah perkotaan antara lain meliputi: pembangunan perumahan sederhana baik oleh perum Perumnas, perusahaan pembangunan perumahan swasta melalui KPR-BTN maupun oleh PT. Papan Sejahtera, serta pembangunan oleh perusahaan pembangunan perumahan swasta yang tergabung dalam Real Estate Indonesia (REI). Selain itu juga diusahakan pembangunan oleh swadaya masyarakat, usaha perbaikan kampung, dan berbagai usaha pembinaan guna menunjang pembangunan perumahan rakyat. Jenis perumahan kota yang dibangun adalah rumah sub inti, rumah tinggi, rumah sederhana dan rumah susun.

Penyediaan perumahan kota melalui KPR-BTN baik yang dibangun oleh Perum Perumnas maupun oleh perusahaan pembangunan perumahan non Perum Perumnas dimaksudkan untuk membantu masyarakat yang tergolong kurang mampu.

Disamping program tersebut di atas ada beberapa program pemerintah di bidang permukiman kota, antara lain:

1. Kampung Improvement Programme (KIP)

Hingga saat ini KIP masih diartikan sebagai usaha perbaikan fasilitas infra struktur lingkungan permukiman misalnya perbaikan jalan, saluran air hujan, pembangunan fasilitas persampahan maupun penyediaan air bersih.

2. Peremajaan Lingkungan Permukiman (PLP)

Biasanya dilaksanakan pada lingkungan permukiman yang sangat kumuh dan berada di pusat kota. Lahan yang dipakai untuk permukiman tersebut mempunyai nilai ekonomi yang tinggi sehingga kawasan tersebut lebih bermanfaat untuk digunakan sebagai fungsi yang lain, misalnya untuk kawasan perbelanjaan dan perkantoran. Penduduk yang menghuni kawasan tersebut dapat ditawarkan untuk tetap tinggal di permukiman tersebut dengan suatu sistem tertentu misalnya rumah susun dan rumah sewa.

3. Penyuluhan di bidang teknis (PBT)

Biasanya dilaksanakan di permukiman yang memiliki potensi sumber daya walaupun belum tergarap, sementara itu penduduk permukiman tersebut belum memiliki pengetahuan teknis yang cukup.

4. Penciptaan Iklim Usaha (PIU)

Inti dari konsep ini adalah membina permukiman kita melalui pembentukan iklim usaha untuk menaikkan pendapatan penduduk. Dengan meningkatnya pendapatan penduduk per kapita, maka lingkungan permukiman mereka dapat diperbaiki dengan sendirinya.

2.8. Kebijakan dan Program Pembangunan Perumahan dan Permukiman di Kotanadya Daerah Tingkat II Yogyakarta

2.8.1. Kebijakan Pembangunan Perumahan dan Permukiman di Kotanadya Daerah Tingkat II Yogyakarta

Langkah-langkah yang diambil dalam pembangunan perumahan dan permukiman dapat diuraikan sebagai berikut:

- a. Pembangunan dan penugaran perumahan beserta lingkungannya pada dasarnya adalah menjadi tanggung jawab dari masyarakat itu sendiri, oleh karena itu perlu ditumbuhkan kemampuan swadaya masyarakat untuk memugar rumahnya sendiri ataupun membangun baru dengan melalui kemampuannya sendiri, melalui lembaga-lembaga perkreditan (lewat bank), koperasi, arisan dan lain sebagainya sehingga secara ideal pembangunan tempat tinggal yang masuk klasifikasi rendah (darurat) pada tahun 1988 yaitu sebanyak 26% atau 18.438 buah dapat ditingkatkan menjadi bangunan dengan klasifikasi semi permanen, atau bahkan menjadi permanen. Demikian pula kekurangan selama tahun-tahun Repelita V yaitu sebanyak 23.604 buah dapat dipenuhi.

Namun dengan kondisi dan situasi saat sekarang dalam Repelita V ini diharapkan dapat tertangani 50% sehingga bangunan yang diklasifikasikan darurat ada sebanyak 9.219 buah dapat ditingkatkan menjadi bangunan permanen. Sedangkan bangunan baru dengan klasifikasi permanen dapat disediakan sebanyak 11.802 buah. Sisanya akan diprogramkan dalam Pelita berikutnya.

Dalam rangka pelaksanaan pembangunan tersebut sangat diharapkan partisipasi serta peranan usaha swasta dan masyarakat dalam hal perumusan kebijaksanaan dan penyusunan pembangunan perumahan dan permukiman, demikian pula dalam hal pemeliharaan serta peningkatan mutu perumahan yang telah ada agar jumlah rumah yang layak dihuni semakin bertambah. Di samping itu pengembangan penugaran perumahan maupun pengembangan baru, diusahakan keterpaduannya dengan usaha peningkatan kondisi ekonomi golongan masyarakat berpenghasilan rendah melalui bina usaha, peningkatan pengetahuan dan kesehatan melalui bina manusia serta peningkatan kondisi fisik lingkungan melalui bina fisik lingkungan.

- b. Dalam rangka meningkatkan kesejahteraan masyarakat, akan diusahakan agar masyarakat yang bertempat tinggal di daerah yang dalam Rencana Induk Kota dinyatakan sebagai daerah (zoning) perumahan dapat merasakan lingkungan hidup yang sehat. Lebih aman, lebih tertib dan lebih nyaman.

Guna mencapai maksud tersebut diusahakan untuk meningkatkan sarana lingkungan permukiman baik yang bersifat fisik seperti perumahan, air bersih dan penyehatan lingkungan maupun sarana non fisik seperti pengaturan tata ruang penggunaan tanah, peraturan tata bangunan, pedoman-pedoman pembangunan, pembinaan, penyuluhan dan latihan ketrampilan serta bentuk-bentuk lain yang dapat menuju kesejahteraan hidup bersama, melalui program Perbaikan Kampung Terpadu yang berintikan usaha Tri Bina yaitu bina manusia, bina fisik lingkungan dan bina usaha yang pelaksanaannya secara lintas sektoral. Peningkatan penyediaan sarana fisik tersebut harus dapat terjangkau oleh rakyat banyak, terutama golongan masyarakat berpenghasilan rendah. Begitu pula penyediaan sarana non fisik harus dapat menjangkau seluruh lapisan masyarakat. Dalam penyampaian sarana permukiman diusahakan agar lebih lancar dan dengan harga yang tidak memberatkan bagi masyarakat.

- c. Penyediaan air bersih akan diusahakan dengan lebih memanfaatkan kapasitas air bersih yang sudah ditingkatkan dalam Pelita IV dengan lebih memantapkan fungsi Perusahaan Daerah Air Minum Tirta Mirta. Demikian pula perlu adanya sistem tarif air bersih yang mencerminkan keadilan dan menjamin terjangkaunya pelayanan air bersih bagi masyarakat berpenghasilan rendah, dengan tetap mengindahkan operasi dan pemeliharaan serta

pengembangannya demi kelangsungan pelayanan penyediaan air bersih bagi masyarakat.

- d. Dalam rangka memantapkan dan mengembangkan Yogyakarta sebagai kota budaya, maka usaha pelestarian lingkungan budaya yang merupakan salah satu kebudayaan nasional, pelestarian, penggunaan dan pengembangan arsitektur tradisional daerah yang akan lebih ditingkatkan. Sehubungan dengan itu pembangunan perumahan akan diarahkan untuk menggunakan dan mengembangkan arsitektur yang bercorak tradisional daerah. Di samping itu usaha-usaha seperti pembinaan dan penyuluhan, penertiban, peraturan, pengarahan pembangunan bangunan umum dan perlindungan bangunan pada kawasan budaya akan terus ditingkatkan.
- e. Dalam hal penanggulangan sampah yang merupakan masalah yang cukup menonjol di daerah tingkat II Yogyakarta, pengelolaan yang telah dilakukan dalam Pelita IV perlu diusahakan sistem pembuangan sampah yang lebih terpadu dengan mengikutsertakan berbagai instansi dan lembaga baik dari daerah tingkat satu serta tidak ketinggalan dari unsur masyarakat dan perguruan tinggi. Demikian pula pembangunan saluran dan perbaikan sistem pembuangan air kotor dan pematusan (drainage) akan terus ditingkatkan dan diperluas jangkauannya. Untuk itu perlu peningkatan kesadaran serta tanggung jawab dari semua pihak termasuk masyarakat.

- f. Dalam rangka pendayagunaan fasilitas dan tanah yang semakin sulit pengadaannya, pada daerah permukiman yang kepadatannya melebihi daya dukung lingkungan dan kondisi perumahannya yang tidak teratur sehingga menimbulkan kerawanan terhadap keamanan, keindahan, ketentraman dan kesehatan, akan diusahakan pembangunan perumahan bertingkat. Untuk itu kesadaran dan tanggung jawab masyarakat perlu dibina sehingga pula hidup berkumpul di rumah bertingkat dapat mendukung pola-pola perumahan baru tersebut.
- g. Dalam rangka menunjang predikat kota sebagai kota pendidikan kepada pelajar/mahasiswa yang datang dari luar daerah kiranya tidak perlu disediakan tempat tinggal secara khusus yang merupakan permukiman/perkampungan mahasiswa tersendiri, tetapi perlu dikembangkan sistem pemondokan atau asrama di lingkungan masyarakat yang didirikan oleh masyarakat di sekitar kampus dengan tetap memperhatikan dan meningkatkan penyediaan berbagai sarana dan prasarana.

2.8.2. Program Pembangunan Perumahan dan Permukiman di Kotanadya Daerah Tingkat II Yogyakarta

Program dan sasaran pembangunan perumahan dan permukiman dalam Repelita V adalah sebagai berikut:

- a. Program perumahan rakyat

1. Peningkatan mutu perumahan yang tidak memenuhi syarat baik dari segi konstruksi maupun kesehatan dengan menumbuhkan kemampuan swadaya masyarakat untuk memugar rumahnya sendiri. Usaha ini dipadukan dengan usaha peningkatan kondisi sosial ekonomi masyarakat golongan berpenghasilan rendah yang akan dilaksanakan secara lebih terpadu dan terkoordinir sebagai kegiatan antar instansi. Di samping itu perlu didorong dan dirangsang tumbuhnya lembaga perkreditan dan berkoperasi untuk berpartisipasi dalam pelaksanaan pemugaran perumahan maupun pembangunan rumah tinggal baru. hal ini dimaksudkan agar rumah yang layak dihuni makin bertambah demikian juga penyediaan rumah sebagai kekurangan pada tahun 1988 dan selama Repelita V dapat segera dipenuhi, minimal 50%nya.

Program pemugaran/peningkatan bangunan tempat tinggal dari klasifikasi darurat menjadi permanen ada sebanyak 9.219 buah dalam Repelita V atau sekitar 2000 buah tiap tahun anggaran dengan tahun pertama dianggarkan sekitar 1.219 buah atau sekitar 2.360 buah setiap tahun anggaran selama lima tahun.

2. Perbaiki lingkungan perumahan/permukiman atau yang lebih dikenal dengan "perbaikan kampung" dilaksanakan dengan mengkonsolidasikan berbagai program/proyek sektoral maupun daerah yang berlokasi di kampung-kampung, dengan demikian secara keseluruhan

diharapkan akan tercapai hasil yang maksimal. Berdasarkan kondisi dan karakter wilayah, perbaikan lingkungan permukiman di Kotamadya Yogyakarta dibagi atas 3 wilayah yang masing-masing disebut dengan:

a. Parameter I

Mencakup kampung-kampung yang berada di daerah "Preservasi Antik". Perbaikan lingkungan di wilayah Parameter I ini dipadukan dengan usaha membudidayakan dan melestarikan potensi budaya setempat sebagai penunjang objek pariwisata, antara lain kawasan kraton, pakualam, Kotagede.

b. Parameter II

Mencakup kampung-kampung di pusat/di tengah kota yang kondisi fisik lingkungannya kurang sehat/jelek. Perbaikan lingkungan di wilayah Parameter II ini ditekankan kepada usaha peningkatan kesehatan dan penambahan fasilitas lingkungan serta meningkatkan mutu kehidupan dan penghidupan khususnya bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah, antara lain ledok sungai Code, sungai Winongo.

c. Parameter III

Mencakup kampung-kampung di pinggiran kota yang kepadatan penduduk serta kepadatan perumahannya relative masih rendah dan merupakan daerah tranmisi dari rural ke urban. Sesuai dengan

kondisinya, kebijaksanaan pendekatannya dititikberatkan pada pengarahan dan pengendalian pertumbuhan daerah tersebut ke arah tata ruang dan tata letak bangunan yang teratur. Pada daerah Parameter III ini program dan proyek fisik yang akan dilaksanakan adalah melengkapi infrastruktur/prasarana yang dibutuhkan seperti pembuatan jalan baru, saluran air hujan, saluran air kotor, program kelistrikan, air bersih dan lain-lain. Antara lain Kecamatan Tegalrejo, Mantrijeron, Mergangsan, Umbulharjo.

3. Penyuluhan pembangunan perumahan rakyat yang ditujukan untuk lebih meningkatkan peranan, partisipasi serta swadaya masyarakat dalam mengelola dan menjaga kelestarian lingkungan hidupnya.
4. Perintisan peremajaan kota yang dalam Repelita ini akan dilaksanakan dalam rangka penataan kembali penggunaan tanah berkaitan dengan kegiatan penerbitan dan pengaturan pembangunan pada lingkungan permukiman yang padat serta berkaitan dengan kebijaksanaan pembangunan rumah bersusun, terutama di Ledok sungai Code, sungai Winongo.
5. Menunjang usaha swasta maupun lembaga perkreditan yang ingin membangun rumah murah dengan memberikan fasilitas dan kemudahan.

- b. Program penyediaan air bersih
 - 1. Memperluas jaringan distribusi pelayanan dalam rangka pemenuhan kebutuhan air bersih bagi masyarakat.
 - 2. Meningkatkan/menentapkan fungsi perusahaan Daerah Air Minum Tirtamarta.
- c. Program penyehatan lingkungan permukiman
 - 1. Peningkatan kesehatan lingkungan dengan pengawasan hygiene, makanan, minuman, sanitasi tempat-tempat umum, sanitasi perumahan dan sanitasi lingkungan permukiman serta pengamanan penggunaan peptisida. Penyehatan lingkungan melalui pembangunan saluran air hujan, pengembangan sistem pembuangan air kotor/sanitasi dan peningkatan sistem pembuangan sampah yang pelaksanaannya dipadukan dalam rangkaian perbaikan lingkungan perumahan/permukiman.
 - 2. Penyusunan peraturan bangunan yang mengatur pengamatan bangunan dan lingkungan terhadap bahaya kebakaran, kesehatan dan pencemaran lingkungan.

2.8.3. Kesimpulan Program Pemerintah Tentang Perumahan dan Permukiman

Program pemerintah tentang perumahan dan permukiman diarahkan dengan program terpadu, yang dilaksanakan secara fisik dan non fisik. Secara fisik meliputi: perbaikan dan pemugaran, peremajaan, dan relokasi, sedangkan

secara non fisik meliputi aspek-aspek pemukiman yaitu, bina usaha, bina sosial dan bina lingkungan.

Berdasarkan permasalahan yang ada di kawasan Code (ledok), baik secara fisik maupun non fisik, dapat disimpulkan bahwa kawasan kali Code perlu penanganan terpadu secara fisik yaitu dengan langkah peremajaan kota. Hal ini diperkuat dengan program pemerintah Kotamadya Tingkat II Yogyakarta dalam Repelita V, yang berbunyi:

"perintisan peremajaan kota yang dalam Repelita ini akan dilaksanakan dalam rangka penataan kembali penggunaan tanah berkaitan dengan kegiatan penertiban dan pengaturan bangunan pada permukiman yang padat serta berkaitan dengan kebijaksanaan pembangunan rumah bersusun, terutama di ledok sungai Code"

Sedangkan penanganan terpadu dalam bidang non fisik perlu pembinaan keseluruhan yaitu bina usaha, bina lingkungan dan bina sosial. Dengan dasar pembinaan ini sudah jelas apabila diarahkan secara terpadu, maka kesejahteraan maupun batiniah akan terpenuhi.

Alternatif yang dipilih untuk kawasan Code ini, sudah didasarkan pada segi positif dan segi negatif dari program pembangunan perumahan dan permukiman di atas.

Segi positif:

- Mensejahterakan masyarakat dalam usaha memenuhi tempat tinggal.
- Meningkatkan perekonomian masyarakat dalam usahanya.
- Penataan lingkungan perumahan dan permukiman jadi terarah dan terarah.

Segi negatif:

- Kesulitan penanganan masyarakat yang heterogen, sehingga ada sebagian kecil masyarakat yang merasa dipaksa.

2.9. Pengertian Perumahan dan Permukiman

C.A. Doxiadis, ketua dewan redaksi majalah Ekistics merumuskan konsep permukiman sebagai berikut:

"Permukiman adalah penataan kawasan yang dibuat oleh manusia untuk kepentingannya. Permukiman merupakan hasil kegiatan manusia dan tujuannya adalah untuk bertahan hidup sebagai manusia, agar dapat hidup secara lebih mudah dan lebih baik (terutama pada masa kanak-kanak), memberi rasa bahagia dan rasa aman (sebagaimana disyaratkan oleh Aristoteles); dan mengandung kesempatan untuk pembangunan manusia seutuhnya".⁷⁾

Sedangkan Granville merumuskan permukiman sebagai berikut:

"Permukiman adalah suatu kawasan yang ditata secara fungsional sebagai satuan sosial, ekonomi, dan fisik tata ruang, dilengkapi dengan prasarana lingkungan, sarana umum, dan fasilitas sosial sebagai satu kesatuan yang utuh dengan membudidayakan sumber-sumber daya dan dana, mengelola lingkungan yang ada untuk mendukung kelangsungan dan peningkatan mutu kehidupan manusia, memberi rasa aman, tentram, nikmat, nyaman dan sejahtera, dalam keselarasan, keserasian dan keseimbangan agar fungsi sebagai wadah yang dapat melayani kehidupan pribadi, keluarga, masyarakat, bangsa dan negara".⁸⁾

7)C.A. Doxiadis, The Journal of Eksistic, Volume 38. No. 229 Desember '74, "Action for a better scientific approach to the subject of Human Sttlements".

8)Granville H. Sewel, Environmental Quality Management, Prentice-Hall, Inc., Englewood cliff New Jersey, hal.1.

Berdasarkan definisi di atas dapat disimpulkan bahwa permukiman adalah penataan kawasan yang dibuat oleh manusia secara fungsional sebagai kesatuan sosial, ekonomi, fisik tata ruang lengkap dengan prasarana lingkungan dan fasilitas lingkungan untuk bertahan hidup lebih baik dan mudah serta memberi rasa aman, dan bahagia dalam rangka mengembangkan diri pribadi, keluarga, masyarakat, berbangsa dan berngera.



BAB III
TINJAUAN KONDISI PERMUKIMAN
C O D E

3.1. Riwayat Permukiman Code

Pada tahun 1765 dan 1790 perkembangan permukiman pada pedukuhan di sepanjang kali Code belum bergeser ke tepi sungai, dan terlihat tegalan masih luas terhampar, dibanding luas penduduk yang ada. Hingga tahun 1824 pertumbuhan pedukuhan bertambah besar dan mulai bergeser ke tepi sungai. Pada peta terlihat dari jembatan Sayidan ke arah utara di pinggir barat sungati Code telah tumbuh menjadi pedukuhan. Sedangkan dari jembatan Sayidan ke Selatan masih berupa tegalan. Perlu dicatat bahwa di sebelah Timur sungai Code pada periode tersebut berdiri keraton Pakualaman tahun 1813, yang merupakan awal pertumbuhan permukiman di sebelah Timur sungai.

Pergeseran permukiman ke arah tepi sungai Code, dan tidak ke tempat-tempat lain di kota Yogyakarta, mengingat sejak berdirinya kota Yogyakarta hingga sekarang ini, daerah lembag Code relatif dekat dengan pusat-pusat kegiatan dan fasilitas perkotaan. Keadaan ini mendorong penduduk untuk memilih bertempat tinggal di lembah Code. Selain dekat dengan pusat kegiatan, penambahan penduduk ikut berpengaruh pula.

Pertumbuhan penduduk di daerah perkotaan dan terutama arus pelajar yang tak henti-hentinya mengalir dari

seluruh Jawa Tengah ke Yogyakarta, selama tahun-tahun menjalankan pemerintahannya di daerah perkotaan. Terlebih-lebih pada saat Yogyakarta menjadi Ibu Kota Republik Indonesia tahun 1948. Masuknya sekonyong-konyong sekitar 50.000 orang tokoh-tokoh politik, personil militer dan pegawai pemerintahan, mengharuskan dibentuknya pemerintahan khusus yang terpisah dari pedesaan. Pemisahan ini terutama diinginkan oleh pemerintah pusat. Karenas elama jaman Belanda dan Jepang, Kabupaten Sleman dan kota Yogyakarta yang sekarang, merupakan sebuah kabupaten yang tidak bersifat otonom yang dikepalai oleh bupati yang berkedudukan di kota Yogyakarta (Selo Sumarjan, 1981: 70 - 71).¹⁾

Keadaan ini jelas merupakan beban kota yang semakin berat dalam memenuhi kebutuhan warganya, khususnya tempat tinggal di perumahan. Adanya rencana Putuhena tahun 1947 menambah luas kota Yogyakarta. Ditunjang oleh pertumbuhan penduduk yang pada 1950 - 1960 mencapai angka cukup tinggi, yakni 4,5% per tahun dan 2,7% adalah migran. Walau pertumbuhan penduduk 1961 - 1971 dan 1971 - 1980 menurun dibandingkan tahun 1950 - 1960, namun tetap menimbulkan masalah perumahan yang makin menjadi tantangan yang berat untuk dipecahkan. Apalagi kecenderungan

1)Selo Sumarjan, 1981, Perubahan Sosial di Yogyakarta, Yogyakarta; Gadjah Mada University Press.

penduduk memilih bertempat tinggal di dekat pusat-pusat kegiatan, meski daerah tersebut sudah padat.

Hingga tahun 1970-an, tampak bahwa permukiman yang terletak di sepanjang lembah Code telah padat dengan merasa terutama di tempat-tempat yang relatif datar, hanya saja pada tebing-tebing curam belum bisa didirikan bangunan. Namun akhir-akhir ini setelah banjir pada tahun 80-an permukiman di tebing-tebing yang curam tumbuh pesat. Di daerah penelitian yang mencakup jembatan Kewek hingga batas kota sebelah Selatan Yogyakarta terdapat permukiman yang padat penduduk hingga di tepi sungai. Kampung Ledok Macanan dan Gemblakan terletak di Barat sungai Code antara jembatan Kewek dan jembatan Jambu, merupakan daerah yang padat perumahan, merupakan daerah yang kondisi tanahnya sebagian datar dan sebagiannya berundak-undak. Menurut Patrika Guines (1977), Empat puluh tahun yang lalu rumah-rumah di kampung-kampung tepi sungai, semuanya berdinding bambu dan masih jarang, sehingga daerah tersebut merupakan tempat rekreasi orang-orang Belanda dari sebrang sungai. Namun dalam sepuluh tahun belakangan ini di daerah tepi sungai pada tanah milik negara, banyak dibangun rumah bambu dan akhir-akhir ini didirikan rumah tembok.²⁾

2)Guines Patrick, 1977, Keluarga Penggali Pasir Di Yogyakarta, Prisma, 6 (5), 71 - 80.

Di seberang kampung Jogoyudan terdapat kerumunan tempat tinggal di tempat agak bawah pada tebing curam (di bawah masjid Suhada) yang termasuk RT 116 RK Kota Baru. Sedang agak ke Utara dekat jembatan Sudirman terdapat pemukiman yang mirip pemukiman di bawah Masjid Suhada, namun kelihatan agak teratur.

Mulai jembatan Sudirman ke arah utara, di sebelah Barat sungai terdapat kampung Cokrokusuman di Jetisharjo. Sedang ke Timur sungai terdapat Kampung Terban. Kampung Cokrokusuman berada pada tempat datar ditandai rumah-rumah berdekatan antara satu rumah dengan rumah yang lain. Kampung Jetisharjo berada di tebing yang agak terjal, dengan keadaan rumah agak jarang. Sedang kampung Terban berada di tebing yang agak terjal di bagian Utara, namun ada juga bagian kampung tersebut yang dekat Jembatan Sudirman, terdapat sekelompok rumah berada di tanah agak datar dengan pondasi rumah yang rata-rata tinggi lebih satu meter.

3.2. Pola Permukiman

Perkembangan permukiman di Lembah Code ke arah memanjang dengan pola linier di samping kanan dan kiri sungai. Konsentrasi permukiman dikelokan sungai bagian dalam lebih cepat perkembangannya dibanding perkembangan permukiman di kelokan luar. Pada kelokan luar merupakan

daerah "wedi kengser", lerengnya relatif curam, yang amat berbahaya untuk tempat tinggal.

3.3. Lokasi Penelitian

Mengingat luasnya wilayah permukiman di kawasan kali code, maka untuk membatasi wilayah penelitian di ambil wilayah kecamatan Danurejan, Kelurahan Suryatmajan yang meliputi kawasan Kali Code antara lain:

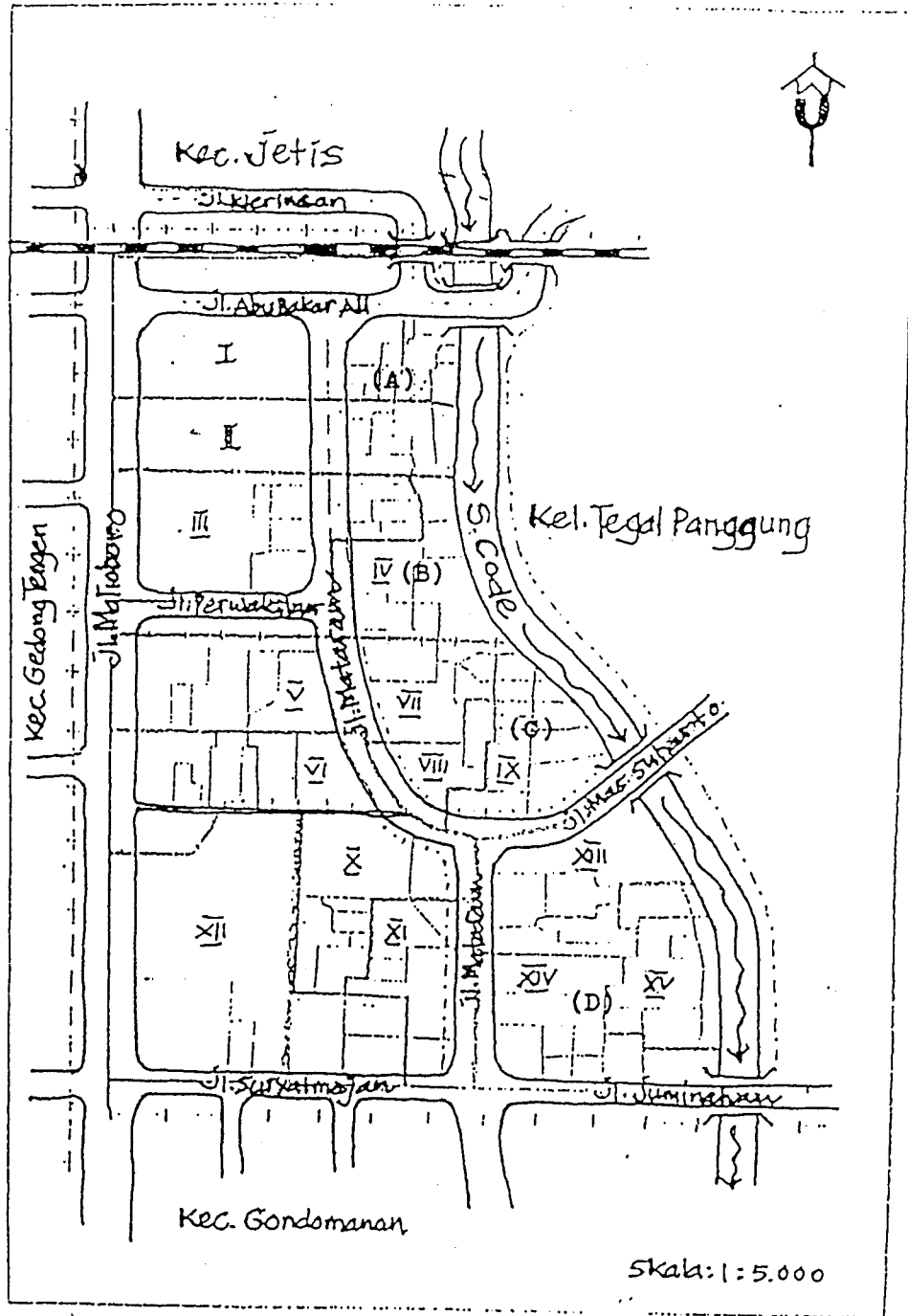
- a. RK Ledok Macanan
- b. RK Gemblakan Atas
- c. RK Gemblakan Bawah
- d. RK Cokrodirjan

Dasar pertimbangan pemilihan lokasi tersebut adalah:

- a. Kepadatan penduduk yang melebihi kepadatan kodya Yogyakarta.
- b. Pola permukiman dan kondisi fisik permukiman.
- c. Aspek-aspek sosial-politik, ekonomi serta struktur masyarakatnya.
- d. Kualitas dan prospek perkembangan wilayah dan masyarakatnya.
- e. Perilaku-perilaku masyarakat setempat terhadap lingkungannya.

Peta Kel. Suryatmaja

KECAMATAN DANUREJAN, KODYA. YOGYAKARTA



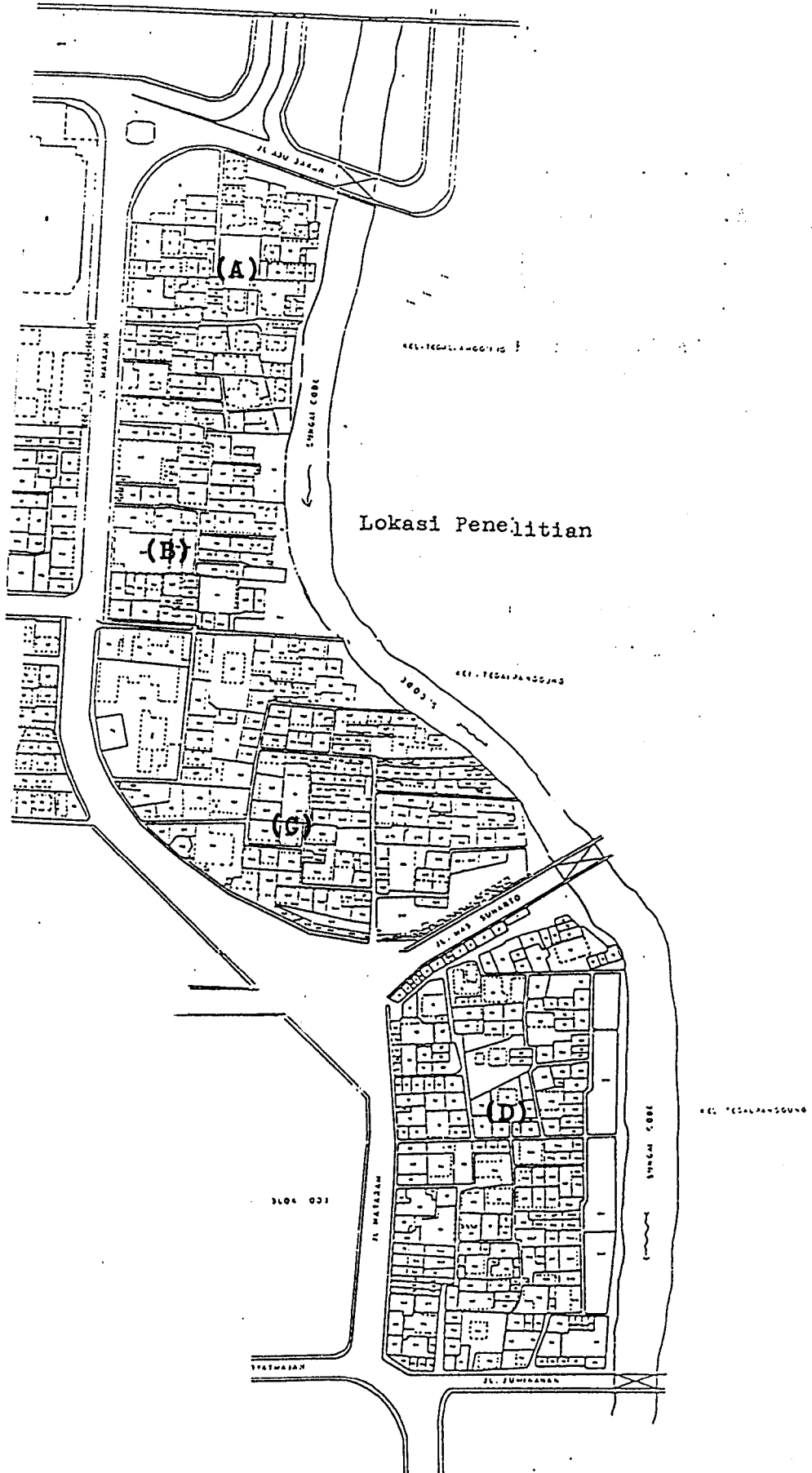
Skala: 1:5.000

LEGENDA:

- : Batu Encanmanan.
- : Batu Kalurahan.
- : Batu RW
- : Jalan Raya.
- : Bangsal
- : Jambatan.

Keterangan :

- (A) = RK Ledok Meçanan
- (B) = RK Gemblakan Atas
- (C) = RK Gemblakan Bawah
- (D) = RK Cokrodirjan



Sebagai gambaran umum diangkat satu contoh penduduk di Kelurahan Suryatnajan, antara lain:

a. Jumlah penduduk tiap RW Tahun 1994

No.	Nama RW	Penduduk		Jumlah
		Pria	Wanita	
1	01	208	204	412
2	02	205	198	403
3	03	210	202	412
4	04	214	207	421
5	05	218	208	426
6	06	207	202	409
7	07	211	198	409
8	08	207	205	412
9	09	216	210	426
10	10	203	214	417
11	11	207	212	419
12	12	210	210	420
13	13	218	208	426
14	14	220	213	433
15	15	223	219	442
Jumlah		3177	3110	6287

b. Perkembangan penduduk desa selama 10 tahun terakhir :

No.	Tahun	Penduduk		Jumlah
		Pria	Wanita	
1	1985	2956	3186	6142
2	1986	2925	3188	6113
3	1987	3057	3165	6222
4	1988	3049	3168	6217
5	1989	3015	3175	6190
6	1990	2989	3230	6219
7	1991	2975	3225	6200
8	1992	3160	3118	6278
9	1993	3152	3115	6267
10	1984	3177	3110	6287

Pertambahan

selama 10 tahun	25	-5	20
-----------------	----	----	----

c. Kepadatan penduduk desa : 20.280 Jiwa/km²

d. Perincian penduduk berdasarkan kelompok umur tahun 1994

No.	Kelompok Umur	Pria	Wanita	Jumlah
1.	0 - 5 tahun	124	241	365
2.	6 - 12 tahun	300	216	516
3.	13 - 25 tahun	394	230	724
4.	26 - 55 tahun	174	220	374
5.	Lebih 55 tahun	99	176	275

d. Perincian penduduk berdasarkan Mata Pencaharian

No. Jenis mata pencaharian utama	Jumlah (orang)
1. Petani	-
2. Nelayan	-
3. Petani ikan	-
4. Peternak	-
5. Pegawai negeri sipil	205
6. ABRI	2
7. Pedagang/wiraswasta	589
8. Pengusaha industri	-
9. Lainnya : Pertukangan	32
Pensiunan	167
Jasa	26

e. Perkembangan Penduduk

1. Angka kelahiran rata-rata per tahun = 84 jiwa/th
2. Angka kematian rata-rata per tahun = 49 jiwa/th
3. Perpindahan penduduk ke luar desa = 164 jiwa/th
4. Perpindahan penduduk masuk desa = 162 jiwa/th
5. (Selama 5 tahun terakhir/1990-1994).

f. Pendidikan penduduk dewasa (13 tahun ke atas)

No.	Pendidikan	Jumlah/orang
1.	Lulusan Universitas/PT	135
2.	Akademi	89
3.	Pernah kuliah	45
4.	Lulusan SMTA	1636
5.	Pernah sekolah di SMTA	40
6.	Lulusan SMTP	1639
7.	Pernah sekolah di SMTP	35
8.	Lulusan SD	1789
9.	Pernah sekolah di SD	165
10.	Tidak mengalami pendidikan formal	-

3.4. Tinjauan Beberapa Aspek

3.4.1. Aspek Sosial Politik

Proses perencanaan kawasan permukiman di Kali Code sudah dipikirkan sejak lama dan makin menuntut perhatian berbagai pihak. Dan terbukti dengan adanya proyek kegiatan Manunggal Karya Bakti ABRI saat ini yang bekerja sama dengan PU dan BANGDES dalam menangani masalah-masalah yang ada di kawasan tersebut, antara lain masalah permukiman dan proyek talud yang perencanaannya dimulai dari tahun 1991/1992 hingga tahun anggaran 1994/1995 masih berjalan. Hal ini dilakukan dengan dasar pertim-

bangun sering terjadinya banjir yang merugikan baik material maupun spiritual.

Dari rencana pengembangannya maupun undang-undang yang berlaku tentang garis-garis sempadan sungai, jelas rencana kawasan berorientasi mutlak kepada penghijauan yang berarti terjadi penggusuran besar-besaran. Dengan penghijauan berarti memperindah kota Yogyakarta, tetapi hal itu tidak akan menghilangkan kemiskinan yang ada di kota, dan akan selalu mendampingi kemewahan. Jadi kemiskinan adalah sesuatu yang tak terelakkan kehadirannya.

Kegoncangan sosial, politik dan keamanan pada suatu masyarakat, biasanya disebabkan oleh kemiskinan. Keadaan ini bisa dirasakan secara psikologis, misalnya timbul rasa permusuhan karena saling mencurigai, kecemburuan sosial dan lain-lain. Faktor utama terbentuknya kemiskinan adalah karena sistem ekonomi yang berlaku dalam masyarakat mengalami resesi akibat krisis sumber daya atau proses produksi konsumsi kebutuhan hidup yang tidak berjalan dengan baik, namun selain aspek ekonomi sistem budaya masyarakat juga mempengaruhi terjadinya kemiskinan, dimana setiap orang mempunyai kesanggupan yang berbeda-beda untuk mendapatkan kebutuhannya. Sehingga antara sesama warga masyarakat terdapat ketidaksamaan kedudukan sosialnya.

3.4.2. Aspek Ekonomi

Ada tiga unsur yang berpengaruh dari sistem ekonomi, antara lain:

1. Jenis-jenis lapangan pekerjaan

- a. Bergantung pada hasil alam, misalnya: perikanan, pertanian, perkebunan.
- b. Bergantung pada sektor jasa, misalnya: biro konsultan, biro bantuan hukum dan lainnya.

Secara umum masyarakat berpenghasilan rendah di perkotaan berdiri di sektor informal, di mana lapangan pekerjaan ini tidak banyak menuntut keahlian. Hal ini dapat dilihat pada pekerjaan sebagian masyarakat di kawasan kali Code, antara lain:

- sebagai pengumpul barang-barang bekas
- tukang becak
- penjaja makanan
- dan lain-lainnya

2. Hasil Matapencaharian

Pemenuhan kebutuhan hidup manusia sangat berpengaruh terhadap hasil matapencahariannya. Dan secara umum penghasilan per kapita masyarakat Code berada di bawah menengah atau termasuk golongan masyarakat berpenghasilan rendah. Hal ini dapat dilihat dari ketidakmampuan mereka dalam memenuhi kebutuhan dasar, terutama kebutuhan papan (tempat tinggal). Fungsi rumah juga dimanfaatkan sebagai tempat usaha kecil-kecilan

seperti warung/dagangan atau transitnya usaha-usaha penjaja makanan. Keterbatasan tempat pewadahan aktifitas sehari-hari juga menjadi masalah dalam tempat tinggal, misalnya: ruang-ruang pribadi dan ruang-ruang bersama. Pada masyarakat ini tidak mempunyai bidang/batas yang nyata, sehingga terjadi pembauran fungsi.

3. Upaya Dalam Mencapai Hasil Maksimal

Prinsip ekonomi ialah berusaha dengan cara pengeluaran minimal mungkin untuk mencapai hasil/keuntungan yang maksimal. Adapun unsur yang menentukan dalam mencapai tujuan atau usaha tersebut, antara lain:

- besar kecilnya usaha
- cara-cara pelaksanaan/manajemen
- modal/pembiayaan
- koordinasi, dan lain-lainnya

3.4.3. Aspek Struktur Masyarakat

Dari pembahasan di muka telah jelas bahwa kemiskinan itu terjadi sebagai akibat dari interaksi antara berbagai aspek yang ada dalam kehidupan manusia. Golongan ini juga dikarenakan struktur sosial masyarakatnya tidak memanfaatkan dengan baik segenap potensi yang ada, baik tenaga kerja, teknologi, maupun bahan mentah. Bukan hanya individu semata yang mengalami kemiskinan, namun meliputi segenap struktur masyarakat.

Adapun golongan masyarakat yang mengalami kemiskinan struktural tersebut diantaranya adalah kaum buruh yang tidak terpelajar, pengusaha tanpa modal dan fasilitas yang memadai dan para pedagang yang bergerak di bidang informal. Keadaan ini diharapkan bisa meningkatkan kehidupan para anggotanya secara menyeluruh, namun yang dapat dikatakan berhasil hanya bersifat individu.

Keberadaan kemiskinan di kota sebenarnya berasal dari kemiskinan di desa, dengan cara memperbaiki diri dengan mencari kesempatan kerja di kota. Dengan kata lain mencoba untuk bergerak maju, tetapi malah sebaliknya, harus menghadapi berbagai kendala.

3.5. Kualitas Dan Prospek Perembangannya

3.5.1. Kualitas Masyarakatnya

a. Penghasilan yang tidak tetap

Tidak memiliki ketrampilan dan modal yang memadai, sehingga dengan demikian mempersulit produktivitas kerja.

b. Tidak mempunyai kemungkinan untuk memperoleh asset produksi dengan kemampuan sendiri.

Hal ini disebabkan karena pada umumnya mereka tidak mempunyai yang ditentukan oleh kredit perbankan.

c. Pada umumnya berpendidikan rendah, tidak tamat Sekolah Dasar.

Mencari nafkah merupakan hal yang pokok sepanjang waktu, sehingga untuk belajar tidak ada waktu yang

tersisa. Hal ini terjadi tidak hanya pada kalangan orang tua, namun sebagian anak-anak mereka juga terlibat dalam lingkungan pencari nafkah.

3.5.2. Prospek Perkembangan Masyarakat

Bantuan pihak luar memang suatu harapan bagi mereka dalam mencapai keadaan yang lebih baik, dalam arti meningkatkan taraf hidup masyarakat setempat. Yang jelas, ketidakmampuan mereka untuk memiliki rumah yang lebih baik dari pada harapan semula, sudah merupakan kegagalan mereka dalam usaha memperbaiki kehidupan, apabila dalam jangka waktu yang lama, mereka tetap tinggal di permukiman kali Code.

Merombak kemiskinan bukanlah tindakan seketika, dengan memberikan tempat penampungan yang lebih baik, tetapi yang lebih penting dari itu adalah memberi kesempatan untuk mengembangkan diri.

Adapun kesempatan kerja untuk mengembangkan diri terhadap permasalahan tersebut adalah dengan cara:

a. Kemungkinan bertransmigrasi

Memperbaiki tingkat kehidupan melalui usaha transmigrasi adalah suatu pemecahan yang positif, namun sebelum melangkah ke tujuan tersebut, perlu kiranya menilik kebelakang, kehidupan masyarakat miskin di kota, yaitu masalah pola kehidupannya. Apabila tidak, maka pada kehidupan mereka kembali lagi ke pola agraris, yang sementara ini mereka telah mendarah daging

dengan pola kehidupan kota, jelas merupakan usaha yang berat, apabila harus memulai dari awal, walaupun di tempat baru sudah disediakan perumahan dan pertanian. Untuk itu hal yang bijaksana adalah bahwa program transmigrasi lebih tepat ditujukan pada masyarakat yang belum berurbanisasi.

b. Berikan "pancing" yang tepat

Suatu usaha yang kurang mendidik apabila masyarakat miskin di kota digusur pemukimannya, kemudian diberi ganti rugi, diberi area penampungan di luar kota, ataupun ditransmigrasikan. Karena masyarakat seperti-nya hanya disuapi tanpa diajarkan bagaimana mendapatkan. Ada suatu istilah yang tepat yaitu "pancing", maksudnya, mengapa tidak diberikan umpan dan pancing agar mendapatkan ikan sendiri. Masyarakat pedesaan yang ditransmigrasikan dapat dianggap "kail", sedangkan bagi masyarakat miskin di kota, yang umumnya bergerak di bidang informal tentunya diberi kesempatan berusaha yang lebih luas dan harus dilindungi, diarahkan melalui pembinaan yang intensif. Dengan demikian peningkatan peran masyarakat miskin di dalam kehidupan kota dapat terpenuhi.

3.6. Tahap-tahap Perkembangan Masyarakat

Perjalanan waktu membuat masyarakat mengalami perubahan perilaku dari pola-pola lama ke pola-pola yang baru dan perubahan/pergeseran nilai-nilai baik nilai-

nilai sosial maupun budaya merupakan hal yang tak dapat dihindari. Yang diharapkan perubahan ini tidak memudarkan pola lama ke pola baru, dalam arti bentuk/pola lama masih dipegang kuat ke dalam kondisi dan kebutuhan masa kini dengan potensi yang tidak berubah juga, misalnya penggunaan struktur beton pada bangunan tradisional (joglo dan beberapa bangunan daerah lainnya). Namun kenyataannya dari kedua perubahan tersebut sangat jarang sekali terjadi perubahan yang menyeluruh sampai ke akar-akarnya.

Tahapan-tahapan perubahan/pergeseran dan perkembangan masyarakat, secara garis besar dapat diklasifikasikan sebagai berikut:

1. Masyarakat Sederhana, karakteristiknya:

a. Persaudaraan dan kebersamaan masih kuat;

Tercermin di dalam keluarga maupun masyarakat setempat masing-masing serta keduanya.

b. Organisasi sosial;

Berdasarkan adat istiadat yang terbentuk menurut tradisi.

c. Hukum;

Hukum yang berlaku tidak tertulis dan hanya diketahui dan dimengerti oleh orang dewasa dan sifatnya tidak begitu kompleks.

d. Community;

Rumah didiami dan dimiliki secara bersama-sama oleh keluarga besar.

e. Fungsi dan Peranan Orang Tua;

Sangat kuat dan sebagai panutan di dalam kehidupan keluarga dan masyarakatnya.

2. Masyarakat Transisi, karakteristiknya:

a. Interaksi intern keluarga tetap kuat, namun hubungan di dalam masyarakat setempat mulai kendor dan menunjukkan gejala yang mendasar terhadap perhitungan ekonomis.

b. Adat istiadat masih dihormati, tetapi sikap masyarakat mulai terbuka untuk pengaruh luar.

c. Hukum tertulis, mulai mendampingi hukum tak tertulis.

d. Rumah didiami oleh keluarga kecil dan keluarga dekat.

e. Fungsi dan peranan orang tua, masih kuat namun hanya terbatas dalam konteks kehidupan keluarga saja.

3. Masyarakat Maju/Modern, karakteristiknya:

a. Hubungan antar sesama cenderung individualistis.

b. Hubungan dengan masyarakat lainnya; keterbukaan dalam suasana saling pengaruh mempengaruhi.

c. Hukum yang berlaku; hukum tertulis dan sangat komplek.

d. Perubahan sosial dan budaya sangat cepat akibat perkembangan teknologi dan pengaruh media massa.

e. Rumah didiami dan dimiliki oleh keluarga-keluarga kecil dan hubungan orang tua dengan anak yang sudah

dewasa tidak terlalu dekat.

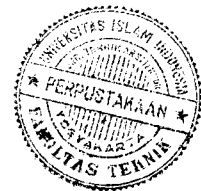
- f. Kepercayaan yang kuat kepada manfaat ilmu pengetahuan dan teknologi sebagai sarana untuk senantiasa meningkatkan kesejahteraan masyarakat.

Dari kriteria tersebut di atas, dapat disimpulkan, bahwa kawasan kali Code termasuk dalam tahapan masyarakat transisi. Sedangkan untuk mencapai tahapan masyarakat modern/maju masih cukup jauh dan masih cenderung merupakan masyarakat sederhana, hal ini dapat dilihat terutama didalam hubungan sosialnya yaitu antar masyarakat satu dengan masyarakat lainnya masih sangat kuat. Dan ini juga tercermin sesuai dengan ideologi bangsa Indonesia yang tertuang di dalam butir Pancasila yaitu sila ketiga: "Persatuan Indonesia", merupakan contoh yang patut dipertahankan dan dikembangkan, sifat individual perlu dihindari, dan untuk menuju ke masyarakat modern/maju perlu ditanamkan kesadaran berfikir yang efektif dalam arti tepat guna dan efisien dalam arti berdaya guna yang kesemuanya itu diungkapkan didalam tata ruang tempat tinggal.

3.7. Perilaku Meruang Masyarakat Setempat

3.7.1. Tingkatan Perilaku Meruang

J. Douglas Portesus dalam "Environment and Behavior, Planning and Everyday Urban Life" di daerah penelitian membagi tingkatan perilaku meruang sebagai berikut:



1. Perilaku meruang individu/lingkar pribadi

Tidak setiap anggota keluarga mempunyai kerahasiaan pribadi atau individu privacy. Hal ini tercermin dalam aktifitas-aktifitas yang sangat individual seperti ganti baju, tidur, hubungan suami istri, yang dilakukan tidak di dalam kamar khusus/pribadi. Dengan kondisi demikian, maka berlaku individual space privacy, yang didasarkan pada waktu-waktu tertentu.

2. Perilaku meruang keluarga/lingkar keluarga

Sebagian besar perilaku meruang keluarga hampir diketahui tetangganya, seperti makan, memasak, mencuci, belajar, memarahi/mendidik anak, cekcok keluarga dan lain-lain. Hal ini terjadi karena batas perilaku keluarga yang sangat terbuka. Selain itu, banyak terjadi kebersamaan atau pencampuran antara kegiatan keluarga yang satu dengan yang lain (lihat 3).

3. Perilaku meruang tetangga/lingkar tetangga

Ada tiga tingkat hubungan ketetanggaan, antara lain:

a. Tingkat pertama

Pada tingkat ini terjadi hubungan tetangga yang terbentuk oleh proses kebersamaan aktivitas dan pemanfaatan ruang-ruang keluarga atau terjadi tingkat overlapping ruang-ruang keluarga seperti saling mengetahui jenis masakan yang dimasak sehari-hari, pemakaian tempat dalam mencuci pakaian maupun pemakaian tempat jemuran pakaian secara bersamaan. Dan dapat dikatakan pada tingkat ini,

setiap warga hanya bertatap muka antara warga dalam satuan ini. Mengenai besaran dan pola unit, biasanya terdiri atas 2 - 6 kk/unit rumah, yakni rumah pada sisi depan, belakang, samping kiri dan kanan. Biasanya 2 - 3 rumah pada sisi depan dapat masuk dalam kelompoknya dan sebaian enper-enper. Besaran keterbukaan daerah semi privacy untuk setiap rumah adalah \pm 5 - 6 kk di sekitarnya.

b. Tingkat kedua

Hubungan ketetanggaan terbatas sampai mengenal nama, pekerjaan dan keluarganya serta pernah saling berkunjung. Adapun faktor-faktor pembentuknya antara lain:

- Kebersamaan ini menyebabkan tingkat tatap muka harian terjadi, sehingga bagi mereka yang memanfaatkan MCK secara bersamaan, tentu mengenal cukup intim.
- Pola pergerakan warga, terjadi pada deret-deret rumah yang dilaluinya setiap hari, sehingga antara warga saling mengetahui dan mengenal secara akrab.
- Elemen fisik lainnya, terutama perbedaan ketinggian trap lapis lahan. Ketiganya di luar aspek-aspek non fisik lainnya, seperti lama tinggal, status sosial, ekonomi dan sebagainya, membentuk pola ketetanggaan tingkat kedua dengan besaran/

range sekitar 20 - 30 kk, dan radius terjauh \pm 80 meter.

Jadi dapat disimpulkan bahwa secara prinsip sebagian besar keluarga sebetulnya menghendaki terpenuhinya family teritorry space yang lebih luas, adapun hambatannya adalah keterbatasan fisik seperti jarak rumah terlalu dekat, setiap sisi rumah langsung berhubungan dengan jalan dan tidak mempunyai halaman, dalam keadaan ini ruang lingkup/batas family space sebetulnya hanya terjadi pada kamar-kamar tidur.

c. Tingkat ketiga

Hubungan ketetanggan pada tingkat ini hanya terbatas pada mengenal nama, tidak mengetahui keadaan keluarga dan rumah masing-masing. Tidak lagi faktor fisik yang membentuknya melainkan institusi RK, yang menyebabkan tatap muka berkala (mingguan). Besaran ketetanggaan pada tingkat ini mencapai \pm 50 KK dan sebagian, tergantung lama tinggal dan faktor lain mencapai \pm 100 KK.

4. Tingkat kegiatan harian

- Daerah kerja, radius daerah kerja berjarak sekitar 2 KM.
- Daerah belanja harian beradius \pm 500 m, sedang untuk belanja berkala (di pasar Bringhardjo) beradius \pm 0,6 - 1,5 km.
- Daerah pendidikan untuk SD beradius \pm 600 m.

3.7.2. Tingkatan Private dan Public Ruang

Tingkatan privacy dan public ruang dapat disimpulkan karena berdasarkan perilaku meruang masyarakat tersebut di atas, dan terbagi menjadi 4 tingkatan antara lain:

1. Privat

Ruang-ruang privacy sebagian besar hanya pada kamar-kamar tidur. Persepsi mengenai privat terbatas pada jenis aktivitas seperti tidur, hubungan suami istri, berganti pakaian, sedangkan ruang-ruang dalam lainnya tidak mempunyai nilai privacy karena terlalu terbuka seperti adanya pandangan, suara dan bau.

2. Semi Privat

Ruang-ruang semi privat meliputi bagian dalam rumah, di luar kamar tidur. Dan jenis kegiatannya seperti makan, belajar, ngobrol dengan anggota keluarga.

3. Semi Umum

Ruang-ruang yang tidak termasuk dalam semi privat dan privat digolongkan dalam semi umum, seperti gang, emper dan open space. Di sini, para pemakai saling mengetahui dan mengenal daerah/ruangannya.

4. Umum

Ruang publik adalah ruang di mana pemakaiannya tidak saling mengenal dan peduli.

Apabila mengacu pada pengertian itu, maka tidak terdapat batas umum di seluruh daerah penelitian, karena di

setiap ruang biasanya warga akan "perduli" terhadap setiap orang yang datang.

3.8. Elemen-elemen Pembatas dan Pengikat Lingkungan

Daerah penelitian yang secara keseluruhan merupakan lingkungan hunian yang kompak, dalam arti mempunyai kepekaan hubungan antar penghuninya dari aspek fisik, disebabkan oleh dua faktor, yaitu antara lain:

1. Faktor pembatas

Maksudnya adalah sebagai unsur pembatas atau pemisah lingkungan yang bersangkutan dengan lingkungan luar. Komponen-komponennya antara lain:

a. Ketinggian

Secara fisik, yang membatasi dan menyatukan daerah penelitian adalah adanya perbedaan ketinggian daerah penelitian dengan daerah sekitarnya. Terlebih dengan adanya sebutan "ledok", yang menyiratkan satu zone tersendiri. Pola jalan yang bertrap-trap, apabila ditinjau dari persoalan transportasi, tidak memungkinkan warga mengendarai sepeda motor tanpa menuntunnya. Keadaan ini menyebabkan pemisahan daerah penelitian dengan jalur sirkulasi lingkungan bermotor.

b. "Barrier" toko

Pada sepanjang sisi Barat daerah penelitian yang berorientasi pada pelayanan berskala kota (Jl.

Mataram) menjadi pemisah yang mampu 'berier' dari aktivitas berskala kota yang terjadi sepanjang Jl. Mataram

c. Sungai Code

Sungai Code pada sisi timur juga merupakan pembatas yang menjadikan daerah penelitian merupakan kantong hunian yang terpisah dengan lingkungan sekitarnya.

2. Faktor pengikat

Elemen-elemen dalam lingkungan yang menjadi pengikat 'kekompakan' lingkungan, meliputi komponen-komponen:

a. RK (Rukun Kampung)

Elemen ini merupakan faktor utama pengikat warga dengan besaran ikatan \pm 100 KK atau radius \pm 100 meter dengan tingkat ketetanggaan, saling mengenal nama dan frekuensi hubungan mingguan.

b. MCK (Mandi Cuci Kakus)

Secara fungsional, elemen ini merupakan pengikat warga, dengan besaran ikatan \pm 20 - 30 KK atau radius 40 - 50 meter.

c. Sumur

Seperti halnya MCK, secara fungsional sumur merupakan pengikat hubungan antar warga, dengan besaran ikatan 15 KK atau radius 30 meter.

d. Gardu ronda

Karena fungsinya, elemen ini menjadi pengikat warga dan menyebabkan frekwensi bertatap muka mingguan

antar warganya bertambah.

e. Lapangan Badminton

Elemen ini mengikat warga secara fungsional dengan radius ikatan \pm 100 meter.

f. Mushola

Mengikat warga karena fungsinya dan besaran ikatannya \pm 40 KK dengan radius \pm 100 meter.

g. Warung-warung

Elemen ini termasuk yang terbesar di daerah penelitian dan besaran ikatannya tergantung pada ragam barang yang dijual, tetapi secara umum \pm 10-30 KK.

3.9. Persepsi Penghuni terhadap Lingkungan

- Dalam skala pemenuhan fungsi baik sebagai pelindung cuaca, tempat mendidik keluarga dan masyarakat, secara umum persepsi penghuni terhadap lingkungannya cukup positif.
- Adanya gang-gang dan emper/tritis, menyebabkan adanya kontradiksi kepentingan. Di satu pihak dianggap sebagai unsur yang mengurangi kebebasan keluarga dan di pihak lain dianggap sebagai tempat yang nyaman untuk ngobrol dan bersantai antar tetangga.
- Faktor institusi (RK) lebih diutamakan sebagai landasan persepsi terhadap pusat lingkungan dari pada fungsi dan aspek visual.

- Besaran pengenalan lingkungan juga lebih didasarkan atas faktor-faktor institusi baru fungsi dan aspek visual.
- Hal yang berpengaruh adalah tuntutan-tuntutan terhadap fungsi dari pada norma-norma tradisi (kasus terhadap rumah dan bentuk atap).

3.10. Tinjauan Amatan di Kawasan

a. Jumlah Anggota Keluarga

Dari hasil survey yang diperoleh di kawasan bahwa jumlah anggota keluarga satu (1) kepala keluarga beraneka macam, antara lain dapat disebutkan:

- Satu kepala keluarga terdiri dari:

Orang tua : 2 orang (ayah dan ibu)

Anak : 1 orang (bayi/remaja/dewasa)

- Satu kepala keluarga terdiri dari:

Orang tua : 2 orang (ayah dan ibu)

Anak : 2 orang (remaja dan dewasa)

- Satu kepala keluarga terdiri dari:

Orang tua : 2 orang (ayah dan ibu)

Anak : 3 orang atau lebih misalnya
4,5,6,7 (balita, remaja,
dewasa, yang sudah berkeluarga
dengan anak satu/balita).

- b. Mata pencaharian/pekerjaan masing-masing kepala keluarga.

Mengenai mata pencaharian/pekerjaan setiap kepala keluarga juga beraneka macam, ada yang bekerja di pemerintahan (pegawai negeri) maupun non pemerintahan (swasta, buruh, jualan, dan lain-lain), yang disebutkan terakhir ini merupakan mayoritas mata pencaharian/pekerjaan bagi masyarakat setempat.

- c. Aktifitas individu masing-masing keluarga selama 24 jam. Mengenai aktifitas individu masing-masing keluarga selama 24 jam ini juga berbeda-beda, hal ini tergantung dari pekerjaan masing-masing individu keluarga, misalnya: adanya pegawai pemerintahan tentu berbeda dengan yang beraktivitas di non pemerintahan/swasta. Untuk itu kiranya dapat dijelaskan masing-masing aktivitasnya, antara lain:

1. Ayah

Pegawai Negeri, aktivitas:

5.00 - 7.30 (bangun pagi dan persiapan ke kantor)

8.00 - 15.30 (kerja di kantor)

16.00 - 18.00 (istirahat pribadi)

18.00 - 22.00 (istirahat bersama keluarga)

22.00 - 5.00 (istirahat tidur)

Wiraswasta (pedagang kaki lima), aktivitas:

5.00 - 9.00 (persiapan jualan dan kegiatan lain)

9.00 - 21.00 (jualan)

22.00 - 5.00 (istirahat tidur)

Tukang becak, aktivitas: Tidak tentu, kadang-kadang sampai tengah malam dan mulai kerja juga tidak tentu mulai ada yang jam 7.00 dan jam 8.00 sampai siang untuk istirahat keluarga kemudian mulai lagi hingga tengah malam jam 21.00 / 22.00.

2. Ibu

Ibu rumah tangga, aktivitas:

5.00 - 7.00 (persiapan masak untuk keluarga/pagi)

7.30 - 10.00 (ngasuh anak, cuci pakaian, dll).

10.00 - 11.30 (persiapan masak siang)

12.00 - 13.00 (istirahat dan sekalian makan siang bersama keluarga)

13.30 - 18.00 (istirahat dan persiapan makan malam serta membersihkan rumah)

18.00 - 22.00 (makan malam dan berkumpul bersama keluarga)

22.00 - 05.00 (istirahat tidur)

Wiraswasta (jualan di pasar), aktivitas:

05.00 - 11.00/16.00 (jualan di pasar)

11.00 - 14.00 (istirahat dan sekalian masak untuk makan siang bersama keluarga)

14.30 - 16.00 (ngasuh anak/cuci pakaian serta membersihkan rumah/nyapu, dll).

18.00 - 22.00 (istirahat, makan malam, berkumpul bersama keluarga)

22.00 - 05.00 (istirahat tidur)

Jualan di rumah, aktivitas:

06.00 - 21.00 (menjaga warung sekalian diselingi kegiatan lainnya seperti makan, belanja keperluan sehari-hari, istirahat, nyuci, masak, dll).

21.00 - 05.00 (istirahat tidur)

Buruh cuci pakaian, aktivitas:

Untuk buruh cuci pakaian kegiatan tidak tentu karena tergantung pesanan pakaian kotor.

3. Anak-anak

Anak sekolah, aktivitasnya:

05.00 - 06.30 (persiapan ke sekolah, mandi, makan)

06.30 - 07.00 (berangkat sekolah)

07.30 - 13.00 (kegiatan belajar di sekolah)

13.30 - 15.30 (istirahat, makan siang)

16.00 - 18.00 (bantu orang tua)

19.00 - 21.00 (belajar dan santai bersama keluarga)

22.00 - 05.00 (istirahat tidur)

d. Aktivitas ketetanggan

Aktivitas ketetanggaaan di kawasan juga beraneka macam baik kegiatan yang dilakukan oleh bapak-bapak, ibu dan anak-anak, adapun kegiatan yang dilakukan antara lain:

1. Arisan bapak/ibu maupun anak-anak dewasa (sekolah).
2. Kegiatan ibu-ibu PKK.
3. Rapat-rapat antar RW/RT.

4. Penjagaan/pos ronda.
 5. Ngobrol santai, baik orang tua, anak-anak, remaja.
 6. Kegiatan olah raga, misalnya bermain badminton, volly, dan lain-lain.
 7. Cuci pakaian bersama-sama di sumur umum.
 8. Antrian mandi di kamar mandi umum bersama-sama.
 9. Sholat bersama di masjid.
 10. Gotong royong.
 11. Bermain ke tetangga baik orang tua maupun anak-anak.
 12. Dan lain-lain kegiatan.
- e. Pola ruang wilayah amatan

Berdasarkan hasil amatan di kawasan bahwa keadaan pola ruang wilayah dapat dijelaskan sebagai berikut:

1. Permukiman yang sangat padat dengan tata letak bangunan yang tidak terarah dan tidak teratur sehingga kondisi lingkungan tampak kumuh.

(lihat gambar)



2. Permukiman dengan arah memanjang akibat adanya bentaran sungai, sehingga terbentuk pola yang linier.



3. Kondisi lahan yang relatif miring/bergelombang.



4. Pola ruang bermain/olah raga anak-anak atau remaja.



5. Pola ruang antar ketetanggaan, seperti ngobrol santai di pinggiran jalan setapak.



6. Pola ruang di rumah, antara lain:

a. Memasak di emper atau memasak di dalam rumah.



b. Tidur yang peduli (terwadahi) dan yang tidak peduli (di luar rumah/samping rumah)



7. Pola rusng di lingkungan:

- a. Menggunakan KM/WC dan Sumur umum untuk kegiatan kesehari-harian.



- b. Berbelanja di warung untuk kebutuhan sehari-hari dan aktivitas pemuda/remaja untuk selalu memanfaatkan gardu ronda untuk menjaga keamanan.



- c. Akibat kebiasaan untuk membuang kotoran di kali yang merupakan hal yang kurang baik begitu juga akibat keterbatasan tempat menjemur pakaian juga di tempat yang bukan semestinya.



f. Pola Massa Wilayah

Mengenai pola massa wilayah dapat dilihat pada gambar dan penjelasan berikut ini, antara lain:

1. Pola massa yang tidak beraturan, maksudnya orientasi/arah bangunan ada yang menghadap ke kali dan arah lainnya.



2. Massa bangunan ada yang lebih dari satu lantai walaupun di sekitarnya masih banyak yang rumah dengan satu lantai atau rumah biasa.



3. Massa bangunan yang berkondisi gedek maupun semi permanen merupakan dominan di kawasan.



BAB IV
ANALISA PERMASALAHAN

4.1. Dasar-dasar Pemikiran

Berdasarkan uraian pada bab-bab sebelumnya, maka dalam upaya meningkatkan kesejahteraan masyarakat untuk pemenuhan kebutuhan dasar hidup yaitu tempat tinggal adalah hal yang mendesak sekali untuk diatasi, khususnya bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Mengingat kondisi lingkungan kawasan yang berada di daerah benaran sungai dan merupakan daerah larangan untuk mendirikan bangunan, kecuali bangunan yang telah memenuhi ketentuan radius yang telah ditetapkan. Hal lain adalah keberadaan permukiman yang sewaktu-waktu terancam dengan adanya banjir serta kondisi lingkungan yang tidak teratur/kumuh, dan kurang layak huni, sehingga di dalam penanganannya perlu kebijaksanaan yang sebaik-baiknya untuk pengentasan permukiman tersebut.

Berdasarkan program pemerintah Daerah Istimewa Yogyakarta, bahwa kawasan kali Code perlu adanya peremajaan lingkungan. Hal ini didasari oleh:

1. Kondisi lingkungan yang kumuh/kurang layak huni.
2. Kepadatan penduduk yang cukup tinggi.
3. Daerah ledok merupakan daerah rawan banjir.
4. Keterbatasan lahan, sehingga perlu pemanfaatan lahan semaksimal mungkin.

Peremajaan lingkungan ini merupakan langkah awal agar tidak terjadi perkembangan yang tidak terarah lagi. Mengingat masyarakat setempat yang umumnya merupakan golongan berpenghasilan rendah, kiranya perlu adanya prioritas di dalam peremajaan lingkungan. Bagi mereka yang tergusur (berada di daerah rawan banjir) diprioritaskan untuk tetap tinggal di lokasi. Hal ini mengingat kehidupan masyarakat yang sudah melekat/berakar di kawasan. Dan juga yang tidak kalah pentingnya adalah menyangkut mata pencaharian atau pekerjaan masyarakat setempat yang umumnya bekerja di sektor informasi.

Dengan peremajaan lingkungan di kawasan, maka kondisi lingkungan perumahan yang tergusur tentu perlu pengganti perumahan baru. Dengan keterbatasan lahan di kawasan berarti tidak lepas dari pemanfaatan lahan semaksimal mungkin, yaitu dengan alternatif adanya rumah bersusun sesuai dengan program pemerintah Daerah Istimewa Yogyakarta dengan kondisi lingkungan tersebut di atas.

Mengingat karakter kawasan kali Code begitu kuat baik ciri bangunan maupun masyarakatnya, maka di dalam perencanaan dan perancangan harus tidak lepas untuk suatu proses kelanjutannya. Hal ini dimaksud agar di dalam pewadahan bentuk ruang yang baru tidak begitu berubah total walaupun kondisi bangunan nantinya menjadi bersusun yang sebelumnya hanya satu tingkat/rumah biasa. Mengenai faktor masyarakatnya yang menyangkut masalah perilaku

baik individu keluarga, ketetanggaan maupun lingkungannya harus disesuaikan, karena hal ini sebagai faktor utama dalam pembentukan pepadahan ruang yang baru. Begitu juga faktor bangunan harus bercirikan khas dengan kondisi lingkungan setempat.

Mengenai perencanaan dan perancangan kondisi perumahan juga perlu disesuaikan dengan kondisi yang ada saat ini. Hal ini dimaksud untuk memberi keadilan di dalam pepadahan pada bangunan yang baru. Misalnya pada bangunan daerah terdusur ada yang sudah terwadahi pemenuhannya (ruang-ruang hunian), maka pada bangunan di rumah bersusun perlu diterapkan atau disesuaikan kondisi sebelumnya. Begitu juga kondisi bangunan yang wadahnya tidak terpenuhi (ruang-ruang hunian minim sekali), maka hal ini juga disesuaikan, namun di dalam pengembangan ruang huniannya perlu dimanfaatkan seefisien mungkin agar pemenuhannya dapat teratasi, dan yang terpenting bagaimana konsepsi rumah tinggal itu sendiri. Konsepsi rumah tinggal meliputi ruang-ruang hunian yang pokok, antara lain ruang tidur, ruang tamu, ruang keluarga dan service.

Hal lain yang sangat mendukung di lingkungan perumahan yaitu perlu adanya prasarana dan sarana lingkungan seperti tempat bermain/olah raga, balai pertemuan, masjid/mushola, jalan setapak/kendaraan kesemuanya ini perlu perencanaan dan perancangan yang matang, sehingga

keteraturan ruang baik bangunan, jalan dan lingkungan tercipta serasi dan tertata secara terarah. Di mana hal ini sesuai dengan semboyan Yogyakarta berhati nyaman.

4.2. Kebutuhan Rumah Bersusun

Kebutuhan akan rumah bersusun dapat ditinjau dari beberapa aspek, antara lain:

1. Aspek Planologi

Pemekaran kota semakin cepat sejalan dengan bertambahnya kebutuhan tanah untuk perumahan atau permukiman. Pembangunan perumahan untuk menghemat lahan merupakan cara untuk menghindari terjadinya perkembangan kota secara tidak terkencali. Dalam penerapannya dikaitkan juga dengan peremajaan lingkungan perumahan kota. Sehubungan dengan peremajaan lingkungan perumahan ini akan berdampak ganda, diantaranya:

- a. Tidak dipindahkannya masyarakat setempat ke lokasi lain.
- b. Akan menghemat prasarana kota dalam jangka panjang.

2. Aspek penghematan tanah

a. Faktor kependudukan

Angka kelahiran lebih besar dari angka kematian dan akibat adanya urbanisasi mengakibatkan penduduk kota semakin bertambah.

b. Faktor ekonomi

Meningkatnya harga tanah di pusat kota, di mana

harga tanah melampaui biaya konstruksi per m², disebabkan bertambahnya penduduk kota dan meningkatnya kebutuhan lahan untuk perumahan.

4.3. Pengertian Rumah Bersusun

Rumah bersusun adalah rumah bertingkat dan berderet yang terdiri dari unit-unit hunian rumah tinggal yang masing-masing unit menempati salah satu lantai pada bangunan tersebut. Pada setiap lantai terdiri dari beberapa unit dan hubungan antara lantai dengan lantai lainnya pada umumnya dengan tangga yang merupakan milik bersama. Jadi pengertian rumah bersusun selalu dikaitkan dengan adanya ruang bersama (kolektif) dan ruang individu (unit-unit hunian) yang pembagian ruang-ruang tersebut harus nampak dengan jelas sehingga tanggung jawab bagi pemeliharannya juga jelas.

Fungsi dari bangunan rumah susun adalah untuk digunakan menampung beberapa keluarga (multi family) sebagai wadah kegiatan huniannya. Dengan adanya multi family dalam satu bangunan hunian, maka permasalahan yang paling mendasar pada rumah bersusun adalah bagaimana meningkatkan fleksibilitas dan kenyamanan (comfort) dalam keterbatasan ruang, sehingga memenuhi semua kebutuhan multi family tersebut.

4.4. Macam Rumah Bersusun

Perbedaan permukiman dalam bentuk rumah bersusun dapat ditinjau dari beberapa aspek. Aspek-aspek tersebut, merupakan penentu rencana bentuk pewadahan rumah bersusun. Sehingga perlu diidentifikasi terlebih dahulu. Perbedaan itu dapat ditinjau dari beberapa aspek, yaitu:

1. Aspek teknologi

a. Menggunakan teknologi in konvensional

Merupakan penerapan teknologi pabrikasi, di mana bahan konstruksi telah siap dipasang atau sekedar perakitan di tempat.

b. Menggunakan teknologi konvensional

Merupakan penerapan teknologi yang umum dipakai. Dalam penerapannya ada yang memerlukan keahlian khusus, dan yang dapat disederhanakan.

2. Aspek Pemilikan

a. Milik pribadi

dapat dengan cara pembelian tunai atau kredit.

b. Sementara

Merupakan milik instansi tertentu yang dipinjamkan untuk jangka waktu tertentu atau dapat dilakukan dengan sistem sewa.

3. Aspek Kualitas

a. Rumah bersusun murah

Alat penghubung vertikal menggunakan tangga, sangat ditentukan oleh pertimbangan ekonomis, pewadahan

aktifitas seminimal mungkin.

b. Rumah bersusun menengah

Pewadahnya harus memenuhi persyaratan tertentu, dengan dasar pertimbangan tuntutan teknis dan strategis.

c. Rumah bersusun mewah

Aktivitas dapat terwadahi secara maksimal dan menuntut perlengkapan secara maksimal pula (Lift, AC, dll).

Adapun penerapan rumah bersusun di kawasan kali Code berdasarkan kondisi masyarakat setempat dan ditinjau dari beberapa aspek seperti di atas adalah sebagai berikut:

1. Aspek teknologi

Teknologi konvensional diterapkan dalam pelaksanaan rumah bersusun berkualitas sedang dan murah. Penyerapan tenaga kerja dari masyarakat setempat diharapkan dari penggunaan teknologi konvensional ini, terutama dalam pengadaan komponen konstruksi sederhana.

2. Aspek pemilikan

Pemilikan rumah bersusun di kawasan kali Code merupakan upaya pemenuhan tuntutan tata ruang kehidupan kota yang dikompromikan terhadap kebutuhan masyarakat setempat, tetapi diharapkan agar mereka tidak menetap selamanya di sana, sehingga sistem pemilikan terhadap rumah bersusun ini adalah bersifat sementara (sewa).

3. Aspek kualitas

Rumah bersusun dengan kualitas sedang dan murah, yaitu untuk masyarakat golongan menengah - bawah yang diterapkan dari aspek kualitas ini.

4.5. Analisa Peruangan Di Rumah Bersusun

Pewadahan rumah bersusun vertikal berbeda dengan perumahan horizontal. Pewadahan rumah bersusun vertikal dimaksudkan untuk penghematan penggunaan tanah. Hal ini akan merupakan penataan yang sekaligus mengurangi kepadatan bangunan/building coverage, bila merupakan upaya peremajaan kota.

Kemungkinan-kemungkinan pewadahan kehidupan di rumah bersusun akan dibahas dalam analisis di bawah ini.

4.5.1. Macam Pewadahan

Macam pewadahan di rumah bersusun dapat dibagi menjadi beberapa kemungkinan, antara lain:

1. Rumah bersusun 2 lantai

Menggunakan teknologi konstruksi sederhana di dalam pengadaan rumah bersusun ini. Maksudnya dapat digunakan bahan murah dan sederhana serta teknis pengerjaannya juga sudah dikenal oleh masyarakat.

2. Rumah bersusun lebih dari 2 lantai

Khusus untuk struktur utama yang dituntut memiliki kekuatan terhadap gaya horizontal dan vertikal dan

memerlukan teknologi fabrikasi. Dalam hal ini penggunaan tanah semakin dikurangi di dalam pewartahannya.

3. Rumah bersusun lebih dari 4 lantai

Kriteria rumah bersusun lebih dari 4 lantai adalah merupakan kemungkinan saja. Mengenai penerapannya ke dalam rumah bersusun lebih dari 4 lantai di kawasan penelitian belum memungkinkan hal ini didasari oleh faktor psikologis, budaya dan yang lebih mendasar adalah faktor ekonomi yang mana harus menggunakan transportasi mekanik (lift) sehingga termasuk kategori mewah. Kelayakan sarana sirkulasi vertikal dengan menggunakan tangga hanya pada ketinggian bangunan 4 lantai, bila ketinggian dari "peil" jalan terhadap lantai tertinggi yang dicapai 4 lantai dimungkinkan menggunakan tangga pada bangunan lebih dari 4 lantai.

4.5.2. Perilaku Meruang di Rumah Bersusun

A. Aspek Biologis

Secara biologis, manusia berkembang dari masa kanak-kanak, tumbuh dewasa, dan berkeluarga kemudian berketurunan. Pewartahan pada setiap fase perkembangan akan berbeda dengan pewartahan anak-anak. Misalnya aktivitas tidur, untuk aktivitas ini tentu bagi anak-anak, pemuda dan pemuda serta suami istri. Khusus untuk anak-anak tidak memerlukan privacy, sehingga untuk anak pria maupun wanitanya bisa dicampur. Se-

dangkan untuk pemuda, pemudi, dan suami istri menuntut adanya privacy.

Secara biologis, kemungkinan pengembangan pewadahan aktivitas dikelompokkan sebagai berikut:

1. Pengelompokan Fungsi Hunian

Secara arif bijaksana, nenek moyang bangsa Indonesia telah menyadari keterbatasan dalam pewadahan aktivitas yang terus berkembang sejalan dengan pertumbuhan manusia. Hal ini dapat dilihat dari rumah-rumah tradisional di nusantara. Menghadapi kendala ini mereka mengatasinya dengan mengelompokkan fungsi hunian.

2. Pengembangan Vertikal

Pengembangan ini diartikan sebagai pendayagunaan ruang secara vertikal bukan sebagai pengembangan besaran wadah secara vertikal. Hal ini dimungkinkan bila ketinggian ruangnya cukup memadai. Misalnya wadah untuk aktivitas tidur ditinggikan dan bawahnya dipakai/difungsikan sebagai ruang duduk.

3. Pengembangan Horizontal

Pengembangan ini juga diartikan sebagai pendayagunaan ruang dengan menerapkan tata ruang yang fleksibel, sehingga besaran ruang horizontal pada rumah bersusun setiap unitnya adalah tetap seperti besaran vertikal.

B. Aspek Estetis

Pewadahan rumah bersusun dan pewadahan horizontal, akan tampak perbedaannya dalam aspek ini. Rumah susun akan lebih menonjol (expose) penampilannya dari pada pewadahan horizontal. Bagian-bagian yang jelek (semrawut) akan mudah terlihat pada perumahan vertikal. Misalnya adanya jemuran pakaian yang bergantung di setiap unit rumah, hal ini disebabkan oleh pola peruangan yang ada, bukan dimaksudkan sebagai "pameran", sehingga perlu ditinjau kemungkinan lainnya. Adapun kemungkinan-kemungkinan yang akan ditinjau adalah:

1. Memberi penghalang pandangan

Setiap unit memiliki ruang jemur sendiri.

2. Pemusatan jemuran

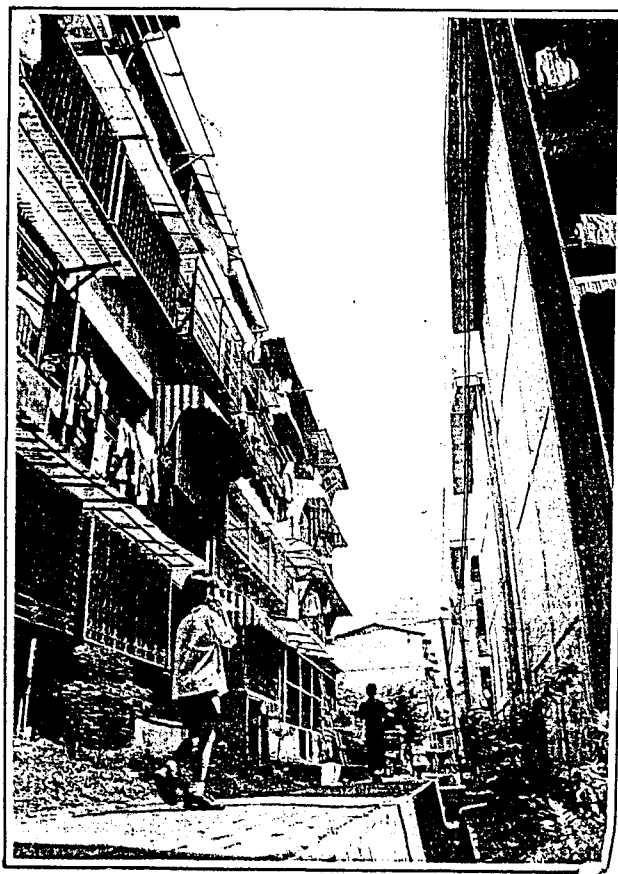
Pemusatan jemuran dimaksudkan untuk mengurangi pandangan kesemrawutan yang ditimbulkan oleh jemuran yang tersebar di setiap unit rumah pada setiap lantainya. Pemusatan jemuran ini masih terlihat dari pandangan sekitarnya, dan yang terpenting sebaiknya jemuran harus terkena sinar matahari secara langsung.

3. Pengaturan tata bangunan

Bagian yang kotor atau bagian yang tidak sedap dipandang, biasanya diletakkan di bagian belakang,



Bagian-bagian yang jelek (semrawut) akan mudah terlihat pada perumahan vertikal. Misalnya adanya jemuran pakaian yang bergantung di setiap unit rumah, hal ini disebabkan oleh pola peruangan yang ada, bukan dimaksudkan sebagai "pameran", sehingga perlu ditinjau kembali.



maka menempatkan jemuran di bagian belakang di setiap unit rumah kiranya perlu penataan yang teratur.

C. Aspek Kultural - Sosiologis

Hal-hal yang telah biasa (terbudaya) mereka lakukan khususnya menyangkut hubungan intraksi manusia (sosiologis) yang dimaksud dari aspek ini, misalnya kebiasaan ngobrol santai bagi kelompok remaja dan dewasa serta orang tua, begitu juga aktivitas bermain anak-anak, dapat diwadahi sebagai berikut:

1. Di Fasilitas Lingkungan

Kemungkinan terjadinya intraksi dengan lingkup yang lebih luas dapat terjadi bila ada fasilitas taman, tempat olah raga, balai pertemuan dan lainnya. Terlalu sedikitnya intensitas interaksi, sementara warga yang dijumpai terlalu banyak, maka kontak sosial pada fasilitas lingkungan tidak begitu berpengaruh kedekatan hubungan antara sesama warga. Hanya terhadap orang-orang yang memiliki kesamaan orientasi yang memungkinkan terjadinya hubungan secara lebih akrab.

2. Di Gang (Corridor)

Lebar gang pada rumah bersusun biasanya hanya cukup untuk sirkulasi, sehingga aktivitas interaksi hanya dapat dilakukan sebatas tegur sapa saja, karena akan mengganggu sirkulasi penghuni lain, bila dilanjutkan hanya dengan berbincang santai.

3. Di Hall Tangga

Pewadahan ini lebih banyak dimanfaatkan oleh anak-

anak dan keluarga yang terdekat.

4.6. Analisa Pewadahan Perilaku Meruang

Analisis ini mencoba membahas beberapa pemikiran pewadahan yang mungkin diterapkan di dalam keterbatasan perilaku meruang yang ada, dan hal ini didasari dari hasil observasi di kawasan.

Adapun pewadahan perilaku meruang yang dibahas antara lain:

4.6.1. Perilaku Meruang Individu

A. Tidur

Tidak setiap anggota keluarga memiliki ruang tidur pribadi. Hal ini dapat disebutkan antara lain:

1. Hanya 39,5% terwadahi dalam ruang tidur
2. 40,33% beralasan terpaksa
3. dan 20,17% tidak peduli

Terbatasnya ruang yang ada menyebabkan keadaan ini. Sehingga ruang bersifat multi fungsi.



Ada 3 kemungkinan penggunaan ruang multi fungsi, yakni:

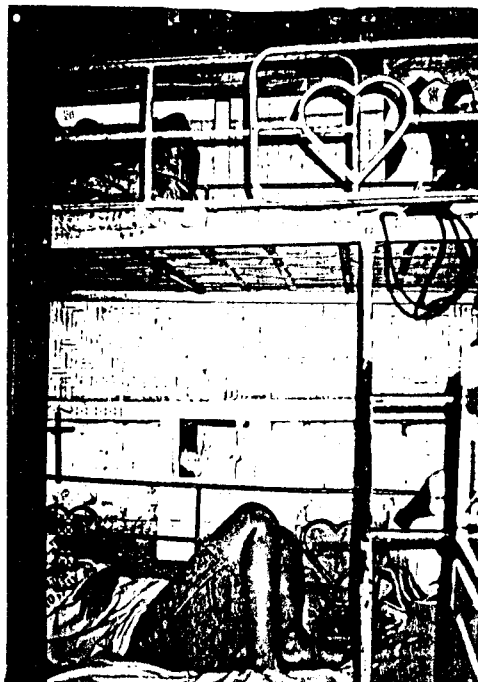
1. Peruangan Horizontal

Pembatas yang dipakai adalah pembatas yang mudah dibuka dan ditutup. Pembatas dibuka untuk memperluas ruang kegiatan lainnya, bila aktivitas tidur tidak berlangsung.



2. Peruangan Vertikal

Wadah aktivitas tidur diangkat dari aktivitas lainnya.



3. Peruangan Temporer

Ruang dimanfaatkan secara bergantian berdasarkan pada waktu penggunaan. Ruang yang pada malam hari digunakan sebagai ruang tidur, pada siang hari digunakan sebagai ruang duduk.

B. Berganti Pakaian

Aktivitas ini membutuhkan ruang yang tertutup, khususnya bagi usia remaja ke atas. Penggunaan ruang ini relatif singkat dan hanya membutuhkan lahan $1m^2$. Dapat dilakukan dengan tiga cara pewadahan aktivitas ini, yaitu:

1. Pemanfaatan ruang tidur sebagai ruang berganti pakaian.
2. Menyediakan ruang sementara, berupa pembatas yang mudah dibuka dan ditutup.
3. Menyedian ruang khusus (permanen).

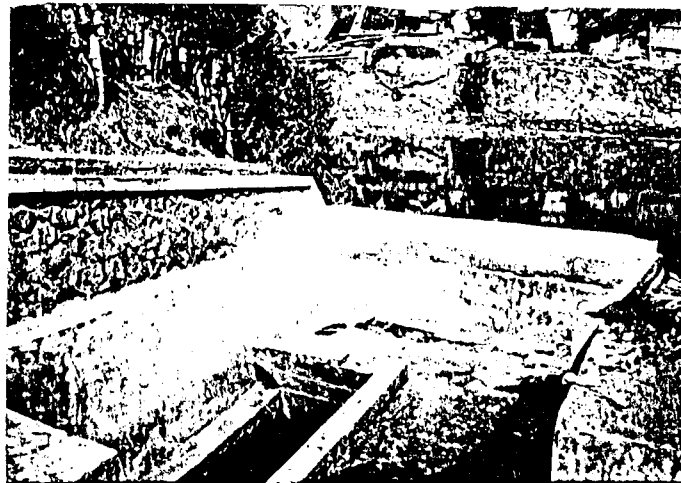
4.6.2. Perilaku Meruang Keluarga

A. Cuci Pakaian, Kamar Mandi dan WC

Fasilitas sumur digunakan 42,03% warga untuk aktivitas ini. Selebihnya memanfaatkan fasilitas mbelik (mata air di tepi sungai) 20,97%, sedangkan mencuci pakaian di rumah masing-masing 37%.



Fasilitas Sumur Umum



Fasilitas Mbelik (mata air di tepi sungai)

Ada tiga alternatif pewadahan aktivitas ini, yaitu:

1. Pemanfaatan ruang mandi keluarga

Karena keterbatasan pengadaan ruang, maka di setiap unit ruang disediakan fasilitas ruang mandi yang juga untuk ruang cuci.

2. Pewadahan untuk cuci bersama.
3. Setiap keluarga memiliki ruang cuci.

Pewadahan ini dimungkinkan bila di setiap unit rumah memiliki sumber air bersih sendiri.

B. Memasak

Mereka yang tidak memiliki dapur, sebagian besar menginginkan memilikinya. Seperti terlihat dalam data ini, hanya 57,52% yang memiliki dapur khusus, yang lainnya memasak di dalam rumah 28,32% dengan alasan terpaksa dan diemper dengan alasan terpaksa 14,16%.



Berdasarkan pada keterbatasan ruang tersebut, maka dapat dimungkinkan tiga pewardahannya, yaitu:

1. Pemanfaatan Emper

Penduduknya 14,16% memanfaatkan emper untuk aktivitas memasak.

2. Pewadahan dapur untuk dua keluarga

Meskipun aktivitas memasak dapat dipisahkan dari aktivitas lain, akan tetapi bila ruangnya bersama-sama maka akan saling mengganggu antara dua keluarga tersebut.

3. Menyatukan dapur dengan ruang makan

Bau-bau yang menusuk atau asap yang ditimbulkan dari aktivitas ini, akan mengganggu aktivitas lain, karena pewadahan aktivitas masak tidak terisolasi.

C. Makan

Hanya 56,94% untuk aktivitas ini menggunakan ruang makan. Yang terpaksa makan di ruang lain 28,71% dan 14,35% tidak tentu.



Ada tiga kemungkinan pewadahan aktivitas ini berdasarkan pada keterbatasan ruang, yakni:

1. Menyatukan dengan dapur

Fasilitas ini dapat digunakan untuk persiapan memasak, sebelum dimanfaatkan sebagai aktivitas makan.

2. Memberikan ruang tersendiri

Ruang ini memiliki wadah dan fasilitas furniture yang dimaksudkan untuk aktivitas ini, meskipun bersifat terbuka dan dapat disatukan dengan ruang lainnya (ruang tamu/ruang keluarga).

3. Memanfaatkan ruang duduk

Berdasarkan pada pemanfaatan ruang pada waktu kegiatan yang berbeda, dan dalam kondisi yang minimal, ruang duduk penerima tamu/ruang keluarga dapat difungsikan sebagai ruang makan.

4.6.3. Perilaku Meruang Ketetanggaan

Ada tiga tingkatan perilaku hubungan ketetanggaan ini, yaitu:

A. Tingkat Pertama

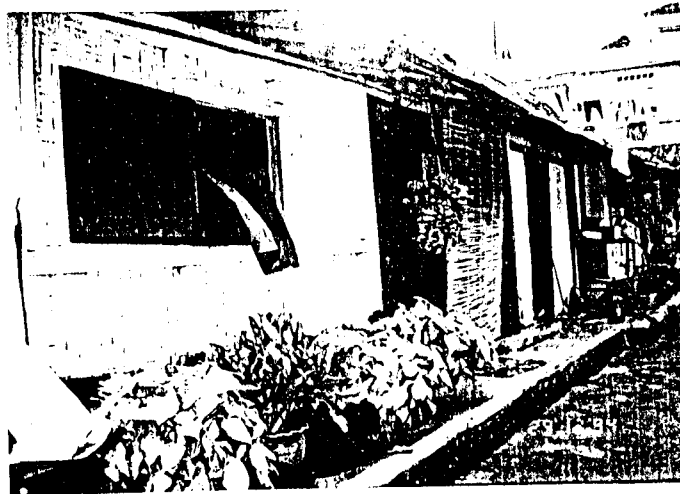
Kedekatan unit-unit rumah dengan beberapa bagian penggunaan ruang secara bersama menjadi dasar hubungan ketetanggaan tingkat ini.

Dapat dibedakan menjadi tiga hubungan pola meruangnya, yaitu:

1. Hubungan Sejajar Satu Sisi

Ruas jalan yang menghubungkan satu deret unit rumah, membentuk pola ketetanggaan dalam

hubungan ini.



2. Hubungan Sejajar Dua Sisi



3. Hubungan Silang

Memiliki "acces" berbeda dalam menggunakan ruang-ruang bersama dalam hubungan ketetanggaan ini.

B. Tingkat Kedua

Aktivitas hunian yang memanfaatkan fasilitas umum membentuk hubungan tingkat ini. Interaksi harian ini memungkinkan saling mengenal nama dan keadaan keluarga, yang perilaku meruangnya terwadahi dalam bentuk:

1. Ruang sirkulasi serba guna.
2. Pewadahan fasilitas pelayanan umum

Interaksi dilakukan bersamaan sambil melakukan aktivitas yang sama.



C. Tingkat Ketiga

Institusi yang memungkinkan tatap muka secara berkala menjadi pembentuk hubungan ini, bukan lagi fisik. Pewadahan yang mendukung hubungan ketetanggaan ini dapat dilakukan dengan pengaduan fasilitas bali RK/ Serba Guna, pos siskamling dan lainnya.



4.6.4. Tingkat Kegiatan Harian

Tingkat kegiatan harian di luar rumah, seperti bekerja, ke sekolah, ke pasar yang berjarak antara 500 m - 2 km, dilakukan dengan berjalan kaki. Hal ini merupakan perilaku meruang ekonomis (tanpa biaya transportasi).



4.7. Analisa Sistem Peruangan

Pembahasan ini merupakan penerapan peruangan rumah bersusun yang paling sesuai dengan permukiman di kawasan Kali Code, berdasarkan analisis kehidupan di rumah bersusun dan analisis ini dapat ditentukan pola tata ruang dan program peruangannya.

4.7.1. Pengertian

A. Pola Tata Ruang

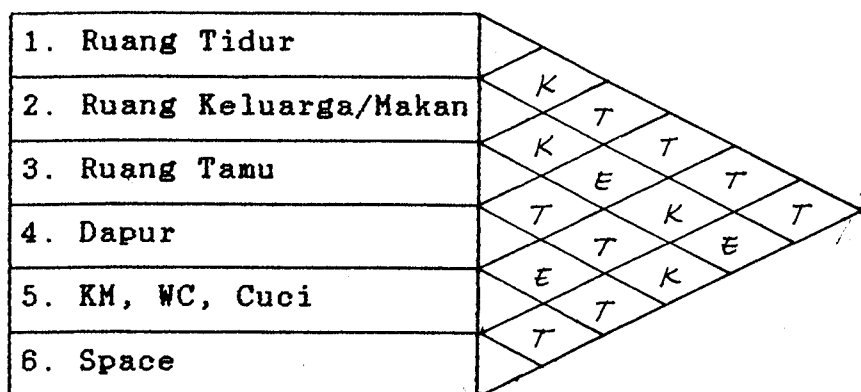
Bentuk hubungan berbagai jenis ruang yang diorganisasikan untuk pewadahan kegiatan yang ada.

B. Program Peruangan

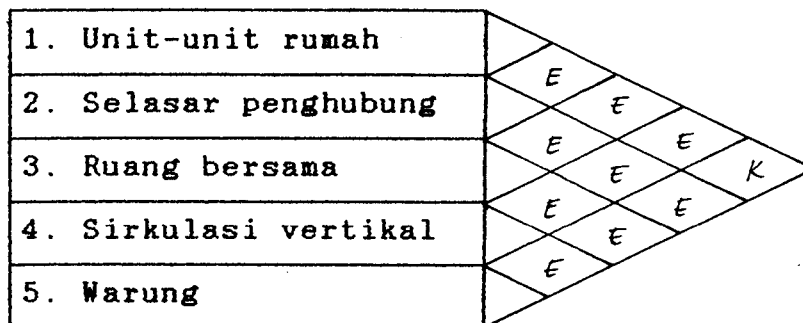
Dimaksudkan sebagai upaya untuk menunjukkan ruang-ruang yang diperlukan dan kebutuhan luasannya.

4.7.2. Kebutuhan Ruang dan Tata Hubungannya

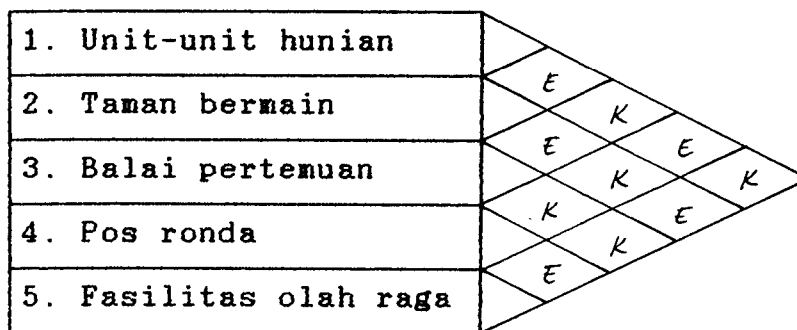
A. Kebutuhan ruang setiap unit hunian



B. Kebutuhan ruang unit hunian/blok



C. Kebutuhan ruang lingkungan



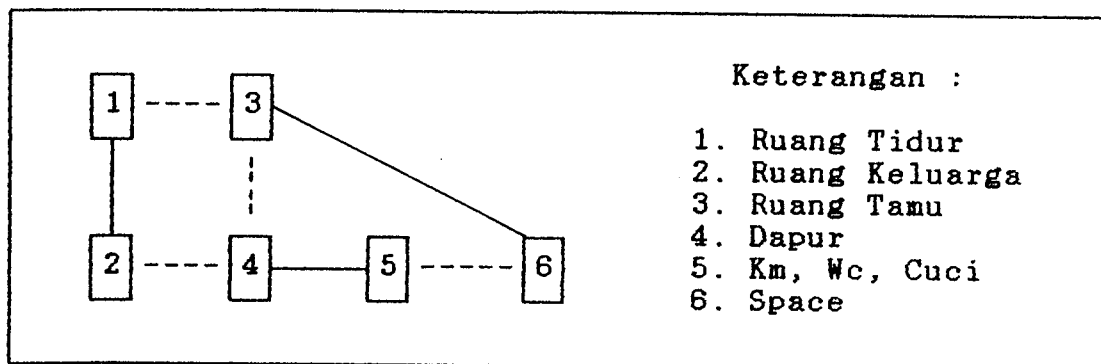
Keterangan tingkat hubungan : K : Kurang Erat

E : Erat, Hubungan Langsung

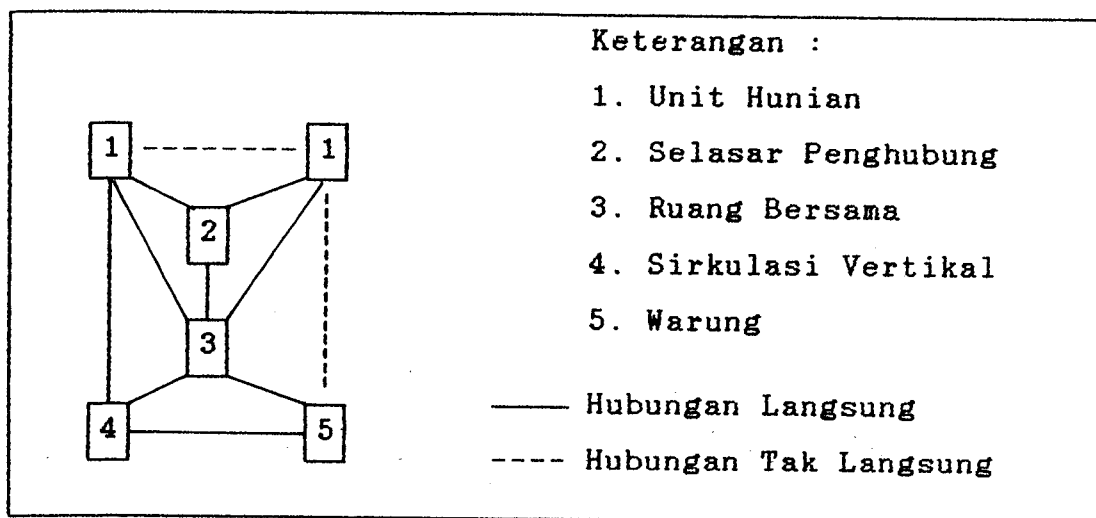
T : Tidak Erat

4.7.3. Organisasi Ruang

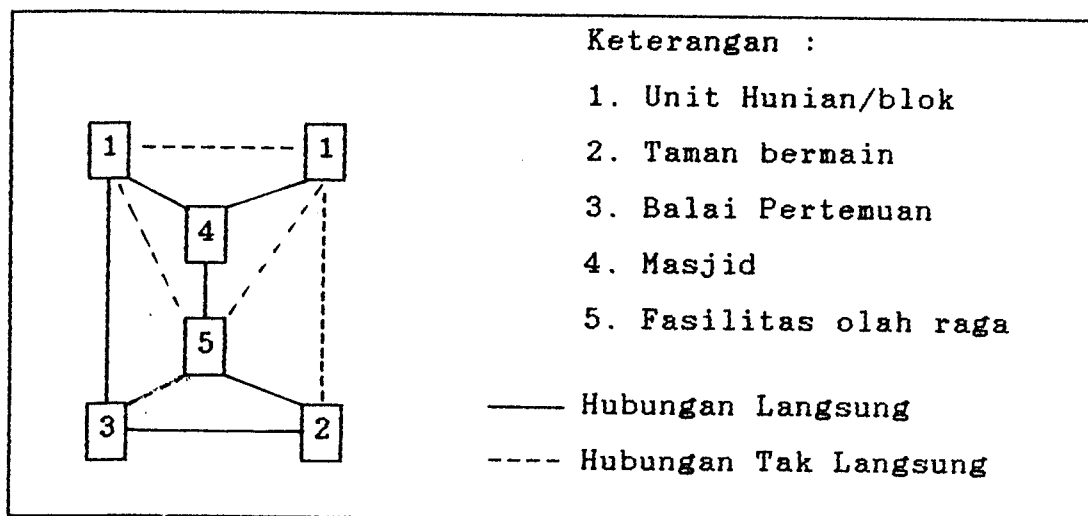
Organisasi ruang berdasarkan jenis ruang dan tata hubungan ruang dapat ditentukan sebagai berikut:



B. Unit Hunian/Blok



C. Ruang-ruang Lingkungan



4.7.4. Besaran Ruang

Penentuan besaran ruang di sini bertitik tolak pada kondisi setempat. Berdasarkan hasil observasi maupun pendataan yang ada di kawasan, mengenai keadaan permukiman adalah sangat padat/tidak teratur dan kondisi permukiman umumnya kurang layak.

Besaran unit masing-masing rumah yang ada di kawasan juga beraneka macam mulai dari keadaan luas rumah yang kurang dari 24m^2 sampai dengan luas rumah 72m^2 . Dan yang paling menarik di kawasan tidak hanya penduduk asli saja yang berdiam di kawasan namun pendatang yang menetap sementara namun rutinitas mereka tetap berjalan karena matapencaharian mereka di bidang informal. Umumnya bagi pendatang atau istilahnya "boro" tinggal satu kamar untuk bersama-sama. Sedangkan fasilitas pendukung di tiap-tiap unit rumah juga ada misalnya ada kamar tidur suami istri, kamar tamu, ruang makan, dapur, KM/WC, dll. Dari fasilitas pendukung yang ada tidak setiap unit rumah memiliki atau memadai fasilitas pendukung tersebut.

Sebagai gambaran dapat diambil satu contoh kawasan permukiman di kawasan kali Code khususnya di Kelurahan Suryatmajan tepatnya di Cokrodirjan yaitu mengenai keadaan luas rumah dan keadaan rumah penduduk menurut tata ruangnya.

Keadaan luas rumah:

1. Kurang dari 24m^2
2. 25m^2 - 30m^2

3. 31m^2 - 42 m^2
4. 43m^2 - 48 m^2
5. 49m^2 - 56 m^2
6. 57m^2 - 64 m^2
7. 65m^2 - 72 m^2
8. 72m^2 -

Keadaan rumah penduduk menurut tata ruang:

1. Kamar tamu
2. Kamar makan
3. Kamar tidur suami istri
4. Kamar tidur anak-anak
5. Kamar belajar
6. KM/WC
7. Gudang
8. Dapur

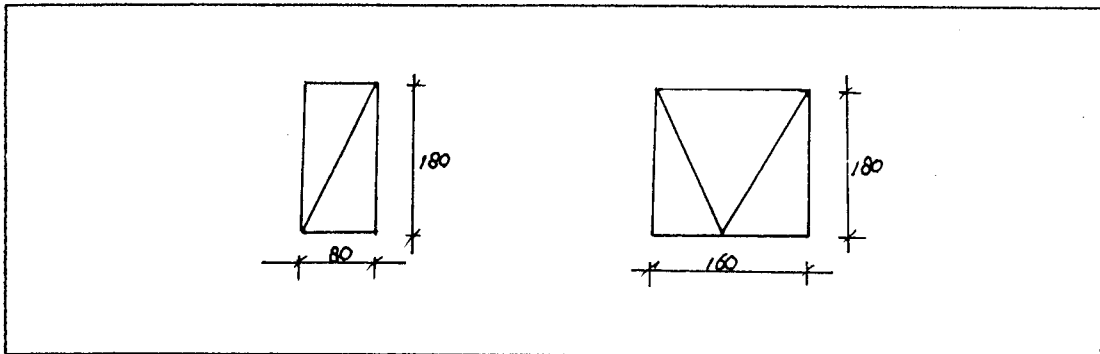
Dari tata ruang ini, keadaan luas rumah yang ada masing-masing unit rumah kurang mengefisienkan ruang yang ada sebagai contoh bukan berarti luas rumah yang besar memadai semua fasilitas pendukung yang ada, bahkan luasan rumah yang kecil cukup sebagai unit yang layak. Dari keadaan ini kiranya untuk menerapkan pemukiman yang mengarah pada keadaan yang layak dengan mengefisiensikan dan meminimalkan kebutuhan ruang, maka perlu standarisasi kebutuhan ruang-ruang yang akan diterapkan, khususnya di dalam pewardahannya di rumah bersusun. Adapun besaran ruang yang ditentukan pada unit rumah adalah sebagai berikut:

A. Ruang-ruang Unit Rumah

Adapun ruang-ruang unit rumah yang terpenting adalah:

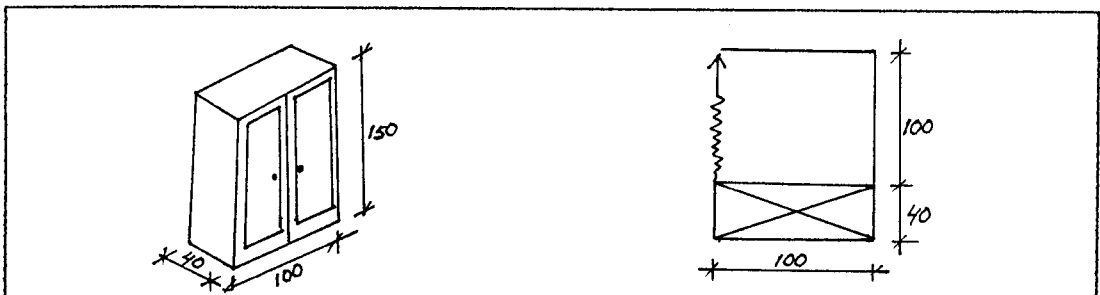
1. Ruang Tidur

Fasilitas : tempat tidur



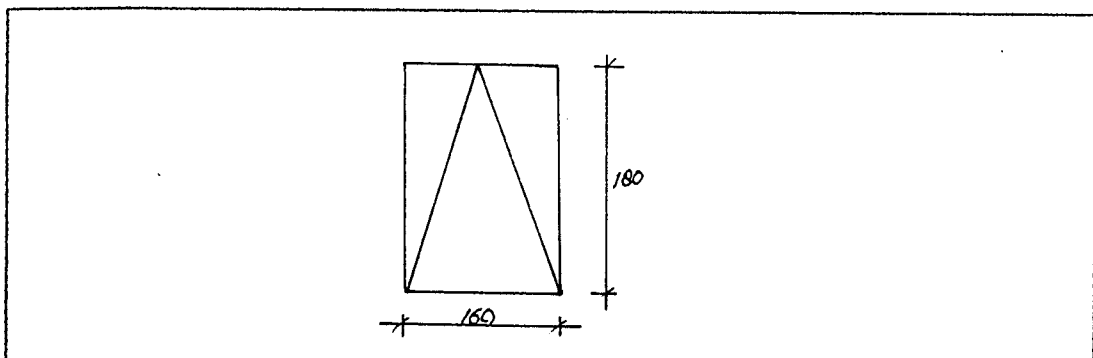
2. Ruang Ganti Pakaian

Fasilitas : lemari pakaian, ruang rias



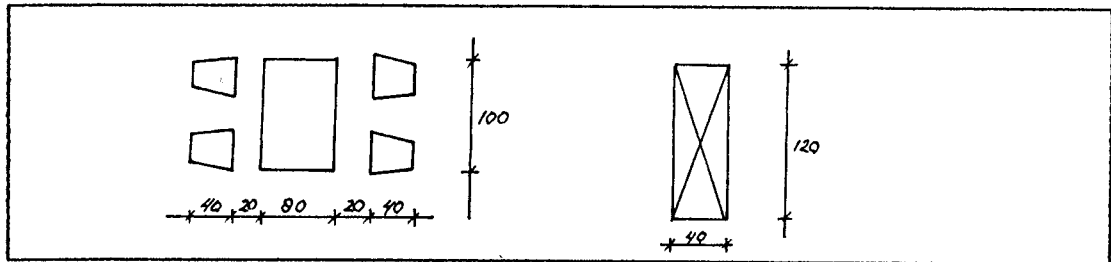
3. Ruang Hubungan "intim"

Fasilitas : Double bed



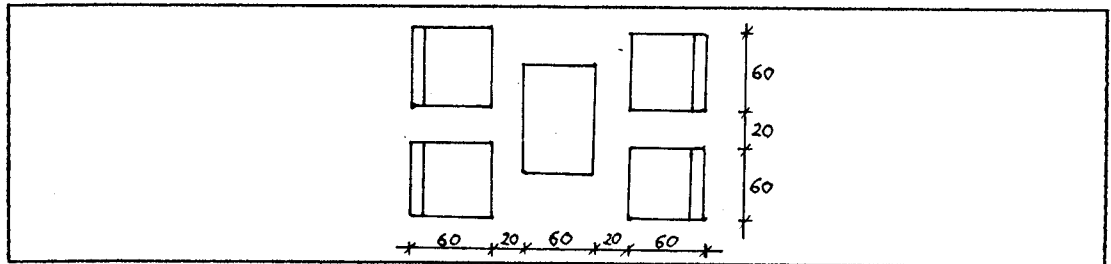
4. Ruang Makan

Fasilitas : meja, kursi, dan lenari



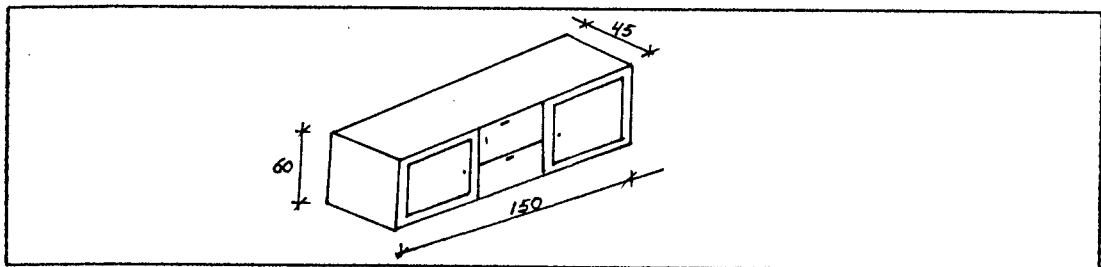
5. Ruang Duduk

Fasilitas : meja dan kursi



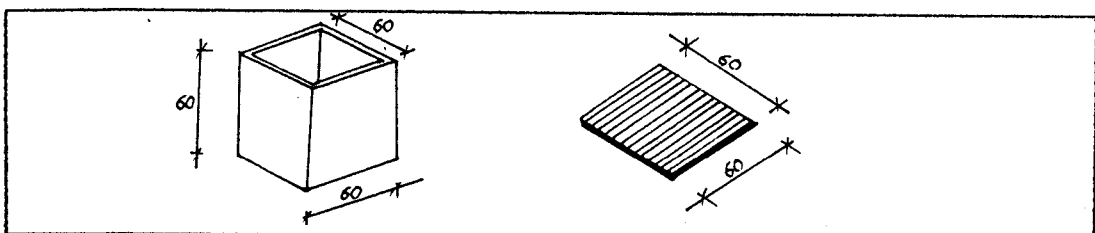
6. Dapur

Fasilitas : meja persiapan dan ruang peralatan



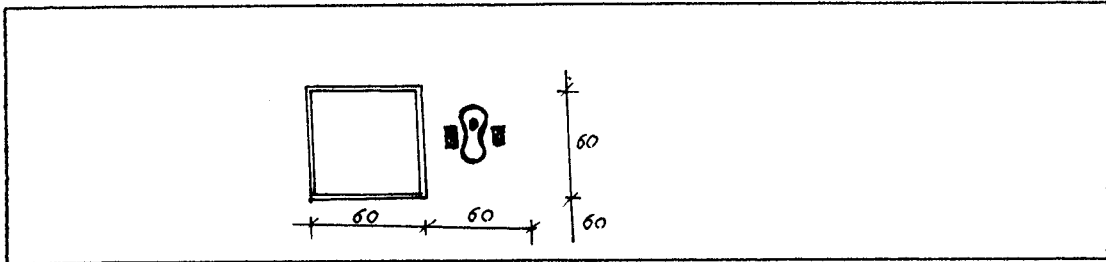
7. Ruang Cuci

Fasilitas : bak air dan tempat bilas



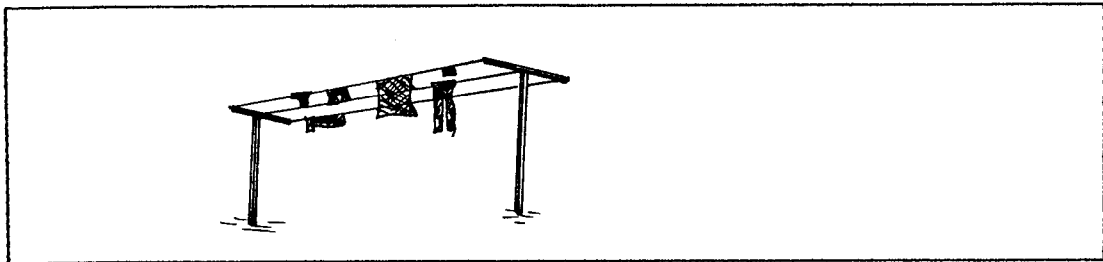
8. Lavatory (KM/WC)

Fasilitas : bak mandi dan kloset duduk/jongkok



9. Ruang Jemuran

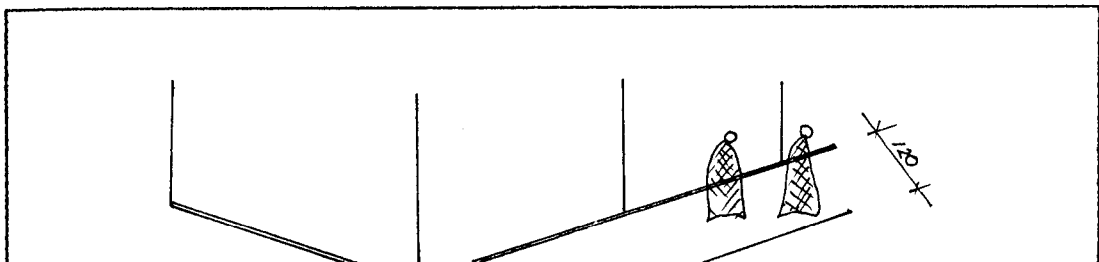
Fasilitas : perlengkapan jemuran



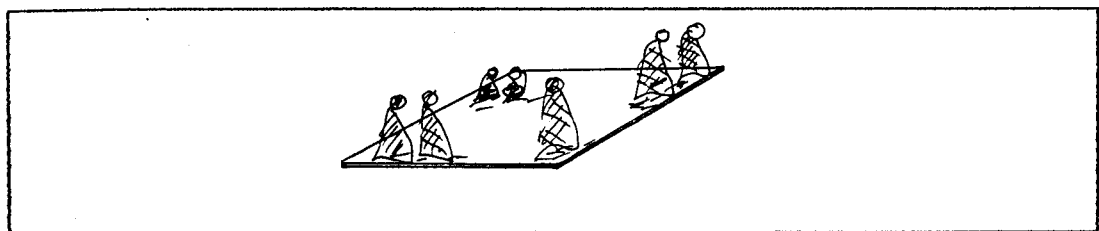
B. Ruang-ruang Unit Hunian/Blok

Adapun ruang-ruangnya meliputi:

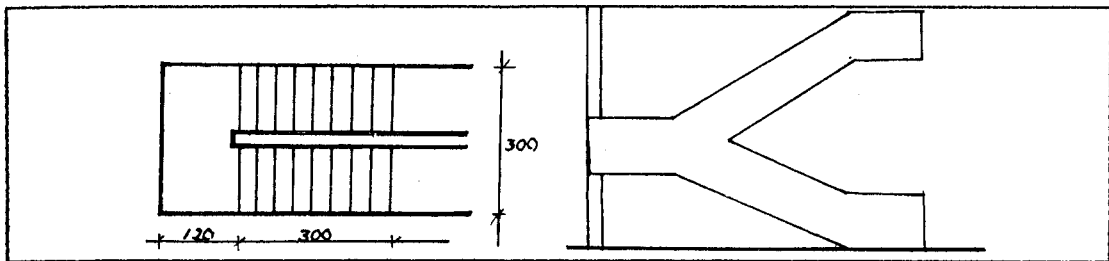
1. Selasar penghubung



2. Ruang bersama



3. Sirkulasi Vertikal



C. Ruang-Ruang Lingkungan

Adapun ruang-ruang lingkungan yang dapat dimanfaatkan selain yang ada di lingkungan hunian meliputi:

1. Taman Bermain

Dengan bergesernya permukiman dari tepian sungai dan sesuai dengan undang-undang tentang garis sempadan sungai serta berdasarkan Rencana Umum Tata Ruang Kota (RTUTRK) yaitu sebagai kawasan penghijauan, maka dengan demikian daerah tepian sungai code dapat dimanfaatkan nantinya sebagai pemusatan rekreasi dan bermain. Tetapi untuk pewadahan aktivitas bermain diantara daerah blok-blok bangunan dapat disediakan disekitar pedestrian, misalnya dengan fasilitas adanya kursi taman.

2. Balai Pertemuan

Merupakan wadah aktivitas masyarakat, misalnya untuk pertemuan warga dalam acara rapat, kegiatan lainnya.

3. Masjid/Mushola

Merupakan wadah aktivitas kaum muslim dan muslimah di dalam menunaikan ibadah sholat dan aktivitas

Islami.

4. Fasilitas Olah Raga (misalnya: Lap. Badminton/Volly).

4.7.5. Tata Ruang Makro

A. Lokasi

1. Rencana Tata Ruang

Tata ruang permukiman di kawasan kali Code harus diupayakan untuk memenuhi tuntutan fungsi primer kehidupan kota yang menghendaki keindahan dan kesegaran lingkungan, serta tuntutan fungsi skunder dari kehidupan masyarakat setempat yang sangat membutuhkan untuk tempat tinggal di permukiman tersebut, yaitu dengan peremajaan permukiman yang sebagian lokasinya dimanfaatkan sebagai jalur hijau (Rencana Umum Tata Ruang Kota). Lokasi untuk penghijauan adalah di sepanjang tepi sungai Code, dengan ketentuan bahwa jalur hijau harus bebas dari bangunan, dan lokasi perumahan yang telah terpotong untuk penghijauan, maka daya dukung lahannya ditingkatkan dengan bentuk rumah bersusun yang menampung rumah-rumah di lokasi yang tergeser.

2. Tata Ruang Bangunan

Lokasi untuk permukiman/perumahan (tidak termasuk jalur hijau) memiliki Building Coverage maksimal 60%.

B. Site

Peruntukan peruangan fasilitas lingkungan dan site untuk rumah bersusun membedakan lokasi untuk perumahan. Hal ini dimaksud membedakan peruntukannya adalah bahwa peruangan fasilitas lingkungan dapat digunakan oleh semua masyarakat sedangkan untuk rumah bersusun dikhususkan masyarakat setempat (penghuni).

4.7.6. Persyaratan Ruang

A. Ruang-ruang Unit Hunian

Sesuai dengan konsepsi rumah tinggal, maka persyaratan ruang yang dibutuhkan untuk unit hunian adalah:

1. Ruang tidur orang tua
2. Ruang tidur anak
3. Ruang keluarga
4. Ruang tamu
5. Dapur/ruang makan
6. KM, WC, Cuci
7. Space

B. Ruang-ruang Unit Hunian/Blok

1. Unit-unit Rumah

Untuk mengurangi variasi unit rumah yang akan direncanakan, perlu disederhanakan menjadi beberapa tipe. Faktor kapasitas penghuni yang akan diwadahi dan dikaitkan dengan kondisi rumah yang ada saat ini, serta sosial ekonomi masyarakat setempat menjadi dasar penentu tipe rumah.

Berdasarkan analisis terhadap masyarakat setempat, mereka yang merupakan masyarakat transisi yang masih cenderung kepada bentuk masyarakat sederhana dan tingkat ekonomi mereka umumnya golongan menengah ke bawah serta kondisi rumah yang ada sebagian merupakan ruang fleksibel, maka tipe rumah yang akan diterapkan di dalam perencanaan dan perancangannya adalah:

a. Tipe Kecil

Merupakan tipe hunian dengan standarisasi luas per unit 27 m^2 .

b. Tipe Sedang

Merupakan tipe hunian dengan standarisasi luas per unit 36 m^2 .

c. Tipe Besar

Merupakan tipe hunian dengan standarisasi luas per unit 45 m^2 .

2. Selasar Penghubung

Penempatan selasar sebagai penghubung antara unit-unit rumah sebagai wadah sirkulasi harus mempertimbangkan rumah/unit huniannya, yaitu:

a. Harus mendapat pencahayaan yang cukup

b. Dapat mewadahi sirkulasi dua orang.

3. Ruang Bersama

Untuk memberi kesempatan saling berinteraksi antar tetangga pada rumah bersusun, perlu disediakan wadah perilaku meruang ketetanggaan diantara

tetangga yang berdekatan, sehingga disetiap lantai sedikitnya ada sebuah ruang bersama.

4. Sirkulasi Vertikal

Selain tangga utama harus disediakan pula tangga darurat yang berfungsi juga sebagai penghubung antara lantai, dan tangga darurat maupun tangga utama ini juga harus diletakkan pada tempat yang strategis.

5. Warung

Agar mempermudah pemenuhan tambahan kebutuhan sehari-hari, maka pada setiap kelompok hunian perlu disediakan warung kecil.

C. Tata Ruang Lingkungan

Tata ruang lingkungan ini meliputi:

1. Unit Hunian/Blok

Pengelompokkan beberapa unit hunian pada setiap lantai dimungkinkan dari penggabungan dua tipe hunian yang berbeda, asalkan perbedaan tersebut masih memiliki kesamaan.

Beberapa pertimbangan sebagai dasar pola pengelompokan unit hunian, antara lain:

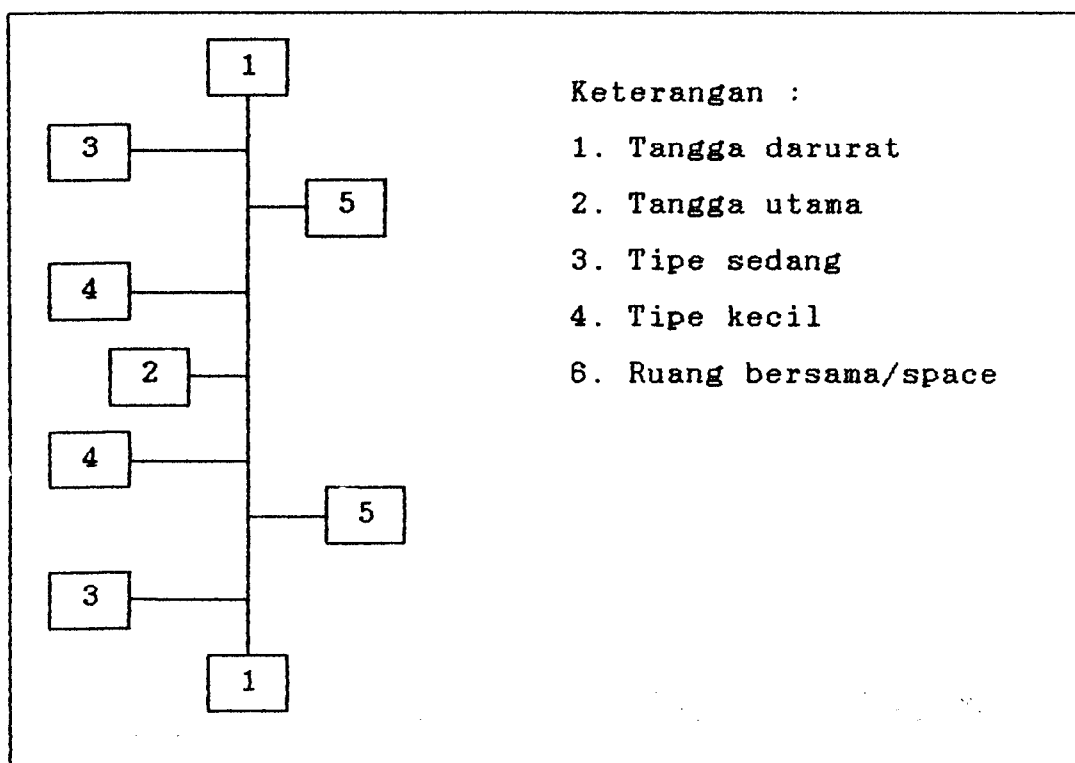
a. Faktor Sosio-Kultural

Kecenderungan kerenggangan hubungan antara orang tua dan anak khususnya anak yang sudah dewasa harus dihindari dan harus mempertahankan hubungan erat antara orang tua dan anak. Karena hubungan kekeluargaan ini yang diutamakan dalam

faktor ini. Sehingga agar orang tua masih mudah berhubungan ataupun memantau perilaku mereka. Pola tata ruang pada bangunannya berdasarkan beberapa faktor pertimbangan di atas, ditentukan sebagai berikut:

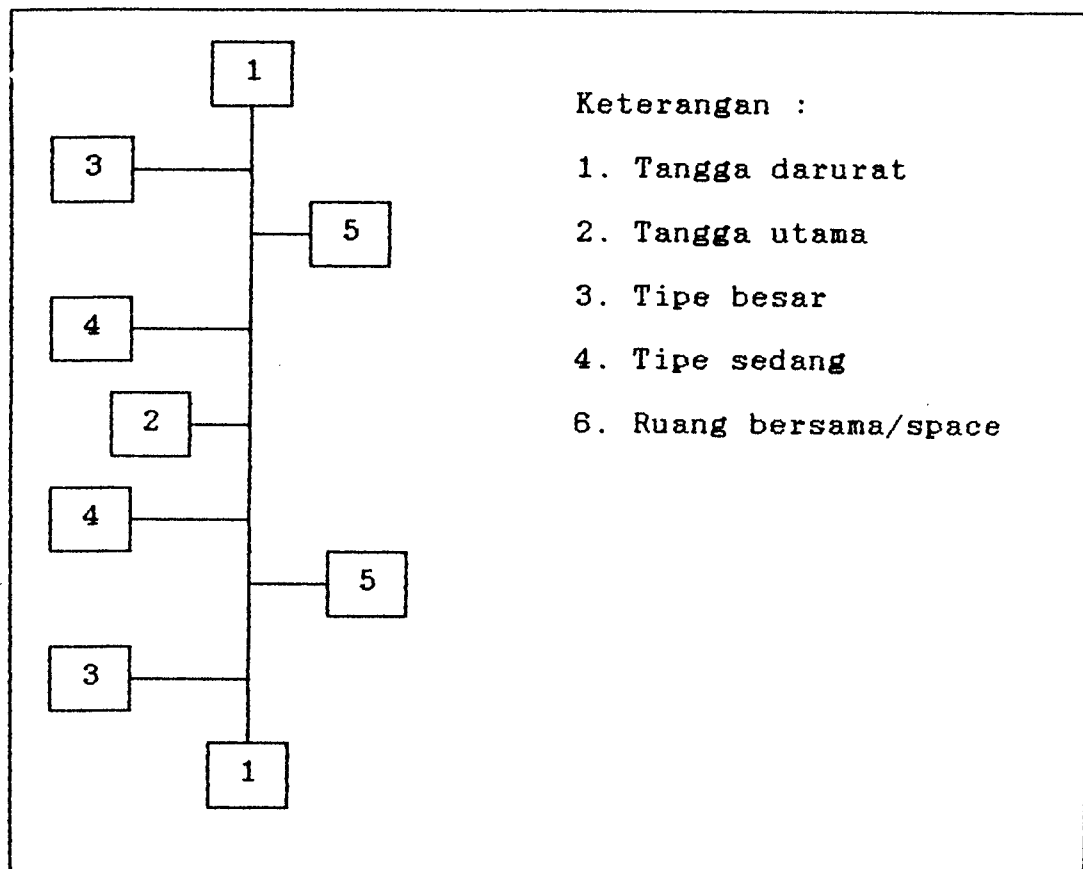
- Pola Ruang Unit Hunian I

Merupakan pengelompokan unit rumah tipe kecil, dan unit tipe sedang.



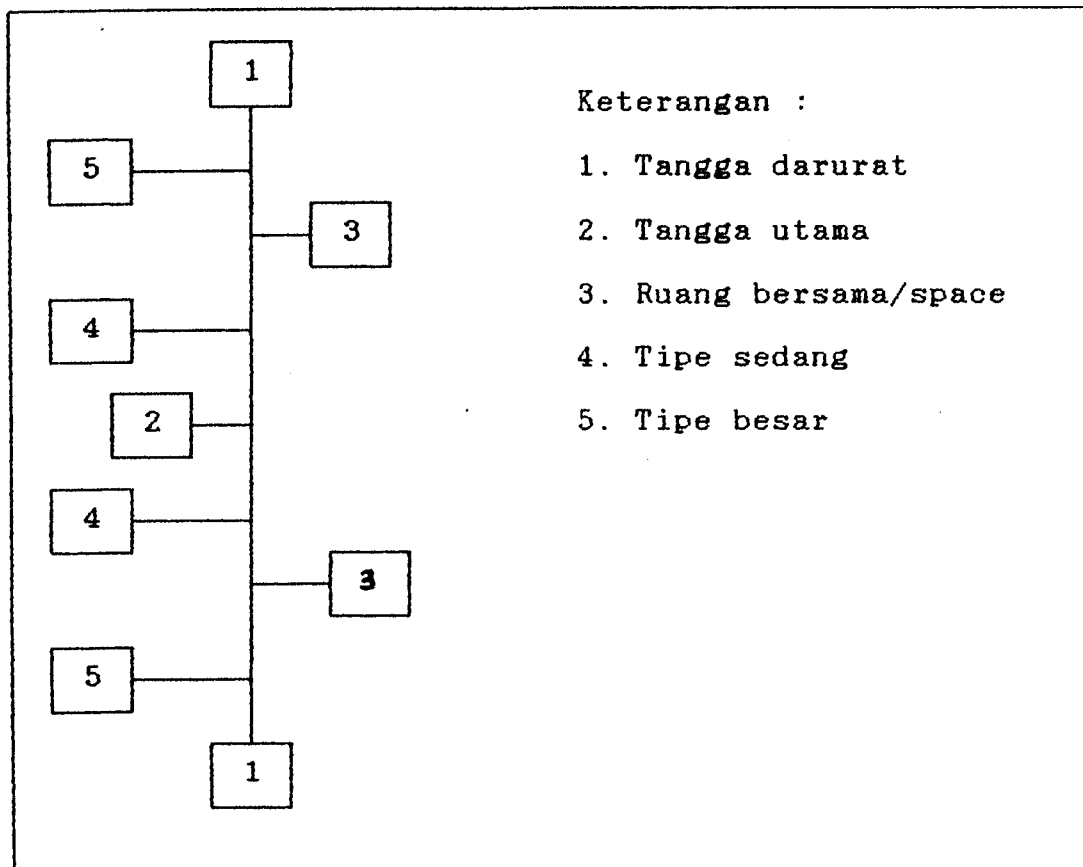
- Pola Ruang Unit Hunian II

Pengelompokan ini yang merupakan pengelompokan unit rumah tipe sedang dan tipe besar, sebaiknya merupakan selang-seling antara tipe sedang dan tipe besar.



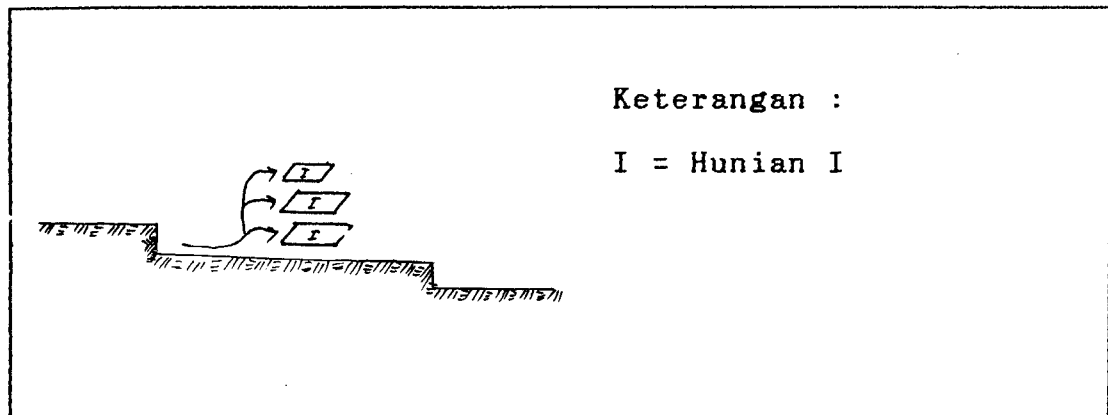
- Pola Ruang Unit Hunian III

Unit hunian III merupakan pengelompokan antara sesama unit rumah tipe. Hal ini didasarkan pada pertimbangan faktor sosial-psikologis, yaitu adanya kecenderungan individu yang lebih senang mengelompokkan dalam kebersamaan.



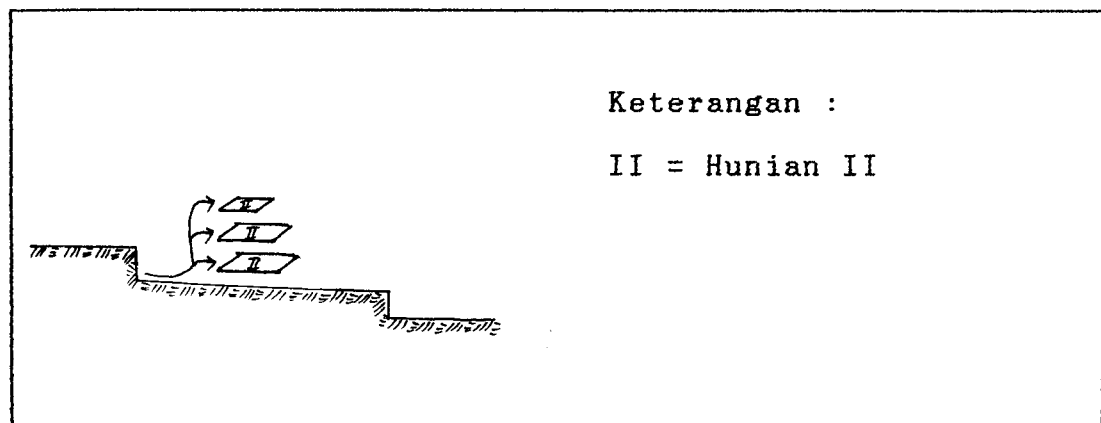
- Tata Ruang Blok tipe Melati

Jumlah lantai maksimal 3 lantai, karena sirkulasi vertikalnya memakai tangga, tetapi bila kemiringan tanahnya dimungkinkan pemanfaatannya untuk penambahan lantai maka jumlah lantai bisa lebih dari 4 lantai. Tipe hunian ini merupakan pengelompokan beberapa unit hunian I.



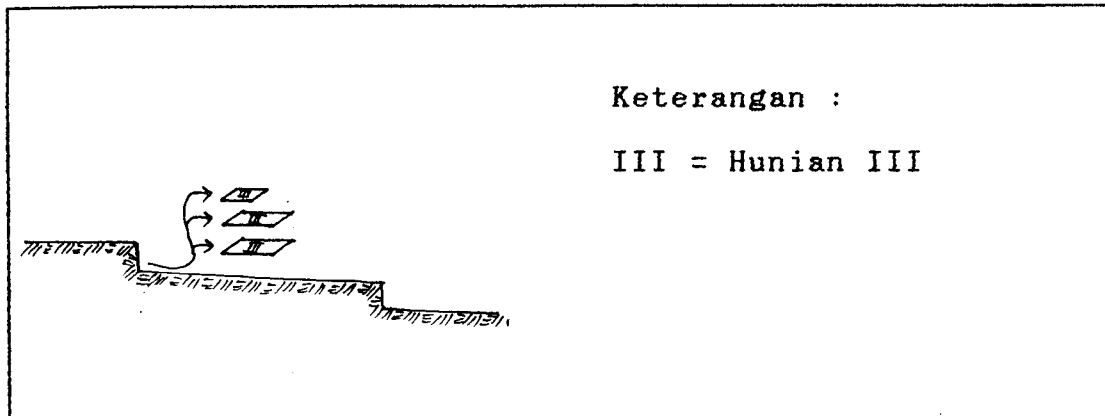
- Pola Ruang Blok Tipe Mawar

Dengan ketentuan jumlah lantai sebagaimana unit blok tipe melati, pola ini merupakan pencampuran antara tipe sedang dengan tipe besar dari pola ruang unit hunian II.



- Pola Ruang Blok Tipe Anggrek

Merupakan pengelompokan khusus untuk unit rumah tipe besar, sedang dan kecil dari pola ruang unit hunian III.



Pola tata massa juga harus ditentukan dari pengelompokan unit hunian/blok di atas, yaitu menyangkut:

- Bentuk Massa

Bentuk massanya adalah memanjang dengan pertimbangan faktor sistem pembebanan, sehingga bangunan merupakan bentuk memanjang dari lantai yang lebih luas di bagian bawah.

- Pola Tata Massa

Faktor-faktor yang harus dipertimbangkan dalam pola tata massa ini selain bentuk massa, yakni:

a. Kontur tanah

Penampilan tata massa dan karakter bangunan harus disesuaikan dengan kontur yang ada.

b. Pandangan dari dan terhadap bangunan

Bangunan, untuk pandangan dari bangunan harus diupayakan agar setiap unit-unit rumah dapat menikmati orientasi yang cukup baik. Dan harus diupayakan untuk memperkecil bagian yang kurang

sedap dipandang, baik dilihat dari pandangan terhadap bangunan.

c. Sinar matahari

Penempatan jemuran dan pencahayaan alami pada ruang-ruang sangat ditentukan oleh arah rotasi matahari.

d. Gangguan kebisingan

Pola tata massa atau elemen pendukungnya harus dapat mengurangi kebisingan yang ditimbulkan oleh keramaian lalu lintas.

e. Sirkulasi

Dalam menentukan perletakan bangunan harus mempertimbangkan pola pencapaian kepada bangunan tersebut.

f. Zoning site

Terutama faktor kebisingan dan sirkulasi yang akan menentukan zoning, lalu perletakan bangunan tertentu akan menyesuaikan terhadap zoning tersebut.

b. Faktor Sosial-Psikologis

Perbedaan besaran unit rumah tinggal secara ekstrim sangat terasa sekali dalam faktor ini, terlihat pada perurangan antara unit tipe kecil, sedang dan besar sangat menyolok. Misalnya pada ruang tidur yang lebih banyak dan besaran yang berbeda juga besaran pada ruang-ruang yang lainnya.

c. Faktor Sistem Pembebanan

Pola ruang antara lantai bangunan ditentukan, untuk lantai dengan luas yang lebih besar di lantai-lantai bawah. Hal ini merupakan pertimbangan sistem pembebanan dalam bangunan.

2. Taman Bermain

Lahan terbuka di sepanjang kali Code, yang dimanfaatkan untuk penghijauan dan pertamanan dalam upaya perbaikan lahan kritis, akan menggeser sejumlah bangunan yang ada. Untuk pengawasan dan pemeliharaan lahan, menjadi tanggung jawab rumah susun. Hal ini untuk menghindari penyalahgunaan pihak yang tidak bertanggung jawab, dan untuk mengurangi kepadatan bangunan, maka pemukiman di kawasan kali Code perlu ditata.

3. Masjid

Untuk pengembangan aktivitas di hari raya, sebaiknya masjid ditempatkan dekat dengan ruang terbuka.

4. Balai Pertemuan

Fasilitas balai pertemuan harus disediakan dan direncanakan sebagai ruang serbaguna yang memungkinkan pengembangan kegiatan perilaku umat Islam.

5. Fasilitas Olah Raga

Fasilitas olah raga yang berupa lapangan volly dan badminton ditempatkan dekat dengan balai pertemuan.

4.8. Kesimpulan

1. Kebutuhan tempat tinggal bagi masyarakat berpenghasilan rendah di kota merupakan suatu kebutuhan yang mendesak. Dengan keterbatasan kemampuannya, baik material dan spiritual untuk mengembangkan tempat tinggal dalam arti sekedar menciptakan permukiman layak huni sudah tidak mampu. Hal ini menjamur ke segala penjuru pusat kota dan menciptakan permukiman kumuh, sehingga keberadaan permukiman mereka merupakan kesenjangan yang tidak dapat dielakkan. Untuk mengantisipasi permasalahan permukiman ini, berdasarkan beberapa program-program pemerintah tentang perumahan dan permukiman bagi golongan masyarakat berpenghasilan rendah, yang salah satunya adalah melalui peremajaan lingkungan dengan bentuk rumah bersusun, dengan dasar pemikiran kepadatan bangunan yang cukup tinggi, permukiman yang kurang layak huni, keterbatasan lahan di kota dan kawasan yang merupakan daerah rawan banjir dapat merugikan material dan spiritual. Untuk itu perlu ketegasan dan penanganan secepat mungkin dengan langkah yang arif dan bijaksana.
2. Macam rumah bersusun
Beberapa aspek (pemilikan, kualitas, teknologi) harus dipertimbangkan dalam perencanaan rumah bersusun, sehingga pada perancangan fisiknya akan

mengacu kepada macam rumah bersusun yang direncanakan.

3. Kebutuhan rumah bersusun

Bahwa kehadiran rumah bersusun merupakan upaya penghematan penggunaan tanah dan tuntutan planologi.

4. Peruangan di rumah bersusun

Berdasarkan pertimbangan kualitas, teknologi, dan tuntutan penghematan tanah, maka peruangannya dibedakan sebagai berikut:

A. Rumah bersusun 2 lantai

Untuk rumah bersusun ini dapat direncanakan dengan teknologi sederhana.

B. Rumah bersusun lebih dari 2 lantai

Untuk rumah bersusun ini lebih menuntut pengerjaan dengan teknologi yang seksama, terutama untuk struktur utama.

C. Rumah bersusun lebih dari 4 lantai

Untuk rumah bersusun ini dituntut perlengkapan penghubung vertikal secara mekanik, kecuali untuk penambahan lantai ke bawah elevasi dengan ketentuan pencapaian dari 'peil' terhadap lantai teratas adalah 4 lantai.

5. Pewadahan perilaku meruang

Perilaku meruang dalam kehidupan di rumah bersusun dapat ditinjau dari beberapa aspek, diantaranya:

A. Aspek biologis

Aspek ini menyangkut pewadahan pertumbuhan dan perkembangan aktivitas, yang peruangannya dapat dilakukan dengan pengelompokan fungsi hunian, atau dengan peruangan vertikal, atau dengan peruangan horizontal.

B. Aspek estetis

Menyangkut perilaku yang berpengaruh terhadap penampilan bangunan. Dalam hal ini terutama pada perilaku menjemur pakaian. Untuk itu pewadahan yang dilakukan dengan memberi penghalang pandangan, atau dengan pengaturan tata ruang antar bangunan.

C. Aspek sosiologis

Merupakan perilaku dalam berinteraksi antar sesama penghuni, yang aktivitasnya dapat dilakukan pada ruang sirkulasi vertikal dan horizontal, atau pada fasilitas lingkungan.

BAB V
PENDEKATAN KONSEP DASAR
PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

5.1. Pendekatan Konsep Dasar Perencanaan

5.1.1. Persyaratan Lokasi

- Banyaknya bangunan dengan kondisi jelek
- Sedikitnya bangunan dengan kondisi sedang
- Sedikitnya bangunan dengan kondisi baik
- Memiliki lahan yang sering terkena banjir

Ini merupakan kriteria penentu pemilihan lokasi yang perlu diprioritaskan di kawasan kali Code, karena tidak seluruhnya permukiman Code merupakan bangunan yang 'jelek'. Bahkan sebagian dari kawasan ini merupakan pertokoan dengan kondisi yang sangat baik. Dalam memberi penilaian terhadap alternatif lokasi, maka setiap kriteria diberi bobot tertentu, yaitu:

- Diberi nilai 7 (tujuh) untuk kriteria utama, untuk kondisi bangunan jelek dan lahan terkena banjir.
- Diberi nilai 5 (lima) untuk kriteria penunjang, untuk jumlah kondisi bangunan sedang dan baik.

5.1.2. Persyaratan Site

Kriteria untuk menentukan site rumah bersuasn, setelah mendapatkan lokasi yang diprioritaskan, yaitu dengan kriteria:

- Seperti kriteria penentu lokasi
- Memiliki besaran yang cukup untuk rumah bersusun dengan sebagian untuk penghijauan.

5.2. Pendekatan Konsep Dasar Perancangan

5.2.1. Pendekatan Program Perumahan

A. Kebutuhan dan besaran ruang unit hunian

Ruang	Tipe		
	27m ² (T.Kecil)	36m ² (T.Sedang)	45m ² (T.Besar)
1. Ruang tidur orang tua	6,75 m ²	9 m ²	9 m ²
2. Ruang tidur anak	6 m ²	6,75 m ²	-7,5 m ² -4,5 m ²
3. KM, WC, Cuci	2,25 m ²	2,25 m ²	2,25 m ²
4. Dapur dan Ruang Makan	5,625m ²	5,625m ²	5,625m ²
5. Ruang Tamu	-	6,75 m ²	6,75 m ²
6. Ruang Keluarga	6,375m ²	5,625m ²	9,375m ²

B. Ruang-Ruang Unit Hunian

1. Unit Hunian I

a. Lantai 1

- 2 unit rumah tipe sedang = 2 x 36 m² = 72 m²
- 2 unit rumah tipe kecil = 2 x 27 m² = 54 m²
- Tangga utama = 6 m x 3 m = 18 m²
- Tangga darurat = 1,2m x 1,2 m = 1,44 m²
- Space = = 45 m²

Luas total = 208,8 m²

b. Lantai 2

- 4 unit rumah tipe kecil	= 4	x 27	m ²	= 108	m ²
- Tangga utama	= 4,5m	x 3	m	= 13,5	m ²
- Space	=			= 45	m ²
Luas total				= 166,5	m ²

c. Lantai 3

- 2 unit rumah tipe kecil	= 2	x 27	m ²	= 54	m ²
- Tangga utama	= 4,5m	x 3	m	= 13,5	m ²
- Space	=			= 22,5	m ²
Luas total				= 90	m ²

2. Unit Hunian II

a. Lantai 1

- 2 unit rumah tipe besar	= 2	x 45	m ²	= 90	m ²
- 2 unit rumah tipe sedang	= 2	x 36	m ²	= 72	m ²
- Tangga utama	= 6 m	x 3	m	= 18	m ²
- Tangga darurat	= 1,2m	x 1,2 m		= 1,44	m ²
- Space	=			= 45	m ²
Luas total				= 226,44	m ²

b. Lantai 2

- 4 unit rumah tipe sedang	= 4	x 36	m ²	= 144	m ²
- Tangga utama	= 6 m	x 3	m	= 18	m ²
- Space	=			= 45	m ²
Luas total				= 207	m ²

c. Lantai 3

- 2 unit rumah tipe sedang	= 2	x 36	m ²	= 72	m ²
- Tangga utama	= 6 m	x 3	m	= 18	m ²
- Space	=			= 22,5	m ²
Luas total				= 112,5	m ²

3. Unit Hunian III

a. Lantai 1

- 2 unit rumah tipe besar	= 2	x 45	m ²	= 90	m ²
- 2 unit rumah tipe sedang	= 2	x 36	m ²	= 72	m ²
- Tangga utama	= 6 m x 3 m			= 18	m ²
- Tangga darurat	= 1,2m x 1,2 m			= 1,44	m ²
- Space	=			= 45	m ²
Luas total				<hr/>	= 226,44 m ²

b. Lantai 2

- 2 unit rumah tipe sedang	= 2	x 36	m ²	= 72	m ²
- 2 unit rumah tipe kecil	= 2	x 27	m ²	= 54	m ²
- Tangga utama	= 4,5m x 3 m			= 13,5	m ²
- Space	=			= 45	m ²
Luas total				<hr/>	= 184,5 m ²

c. Lantai 3

- 2 unit rumah tipe kecil	= 2	x 27	m ²	= 54	m ²
- Tangga utama	= 4,5m x 3 m			= 13,5	m ²
- Space	=			= 22,5	m ²
Luas total				<hr/>	= 90 m ²

C. Ruang-ruang lingkungan

1. Unit hunian/blok

Besaran ruang unit ini didasarkan pada luasan lantai yang langsung berhubungan dengan tanah (ground floor), dan dibedakan menjadi:

a. Unit blok tipe melati

Merupakan pengelompokan unit hunian I, dengan lantai dasar adalah unit hunian I, ditambah satu unit warung, yaitu:

- luas unit hunian I	=	208,8	m ²
- warung : 3M x 3M	=	9	m ²
Luas total	=	217,8	m ²

b. Unit blok tipe mawar

Merupakan pengelompokan unit hunian II, dengan lantai dasar adalah unit hunian II dan satu unit warung, yaitu:

- luas unit hunian II	=	226,44	m ²
- warung : 3M x 3M	=	9	m ²
Luas total	=	235,44	m ²

c. Unit blok tipe anggrek

Merupakan pengelompokan unit hunian III, dengan unit tipe besar, sedang dan kecil, yaitu:

- luas unit hunian III	=	226,44	m ²
- warung : 3M x 3M	=	9	m ²
Luas total	=	235,44	m ²

5.2.2. Zoning Ruang

Berdasarkan kebutuhan ruang dan program peruangan, maka wadah/ruang aktivitas tersebut dibedakan atas tata pendaerahan pengelompokan ruang, yaitu:

A. Perumahan unit hunian

Termasuk dalam perumahan ini adalah ruang-ruang unit hunian, ruang bersama dan ruang sirkulasi.

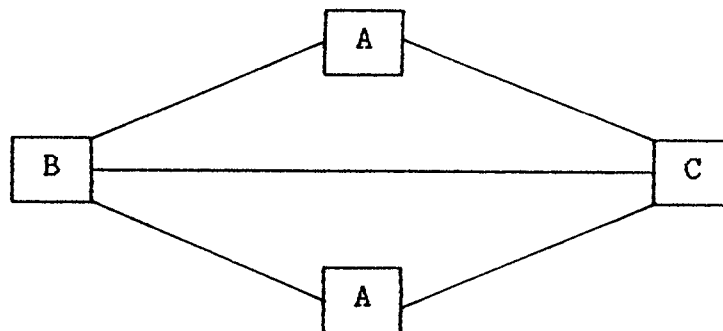
B. Perumahan pelayanan lingkungan

Termasuk dalam perumahan ini adalah balai pertemuan, masjid, dan fasilitas olah raga.

C. Kawasan penghijauan

Termasuk dalam perumahan ini adalah area penghijauan yang dimulai dari tepi sungai Code, dengan pemanfaatan sebagai ruang rekreasi.

5.2.3. Pola Tata Ruang Makro



Keterangan :

A = Perumahan unit hunian

B = Perumahan pelayanan lingkungan

C = Kawasan penghijauan



5.3. Sistem Pengkondisian Ruang

5.3.1. Pengertian

Sistem peruangan yang terdiri dari ruang terbuka dan ruang tertutup atau sebagian terbuka, tentunya masing-masing memperoleh kondisi ruang yang berbeda. Kondisi ruang yang dimaksud adalah dikaitkan dengan penerangan ruang, penghawaan dan pengendalian akustik ruang.

5.3.2. Penerangan Ruang

Didasarkan pada sumber penerangan, maka penerangan dapat dibedakan menjadi:

a. Penerangan buatan

Penerangan ini dibedakan atas penerangan terpusat dan penerangan umum. Ruang-ruang tertutup yang pengendalian kondisinya sesuai dengan keinginan dan tuntutan ruang, memakai penerangan ini.

b. Penerangan alami

Sinar matahari merupakan sumber penerangan ini, yang bersifat memancarkan radiasi dan dalam penerapannya perlu pengendalian.

5.3.3. Penghawaan Ruang

Faktor suhu dan bau yang dipengaruhi oleh bukaan ruang dalam pemasukan sinar matahari dan angin, merupakan faktor yang menyangkut penghawaan ruang.

5.3.4. Pengendalian Akustik Ruang

Pengendalian gangguan suara, baik ke dalam maupun ke luar ruangan adalah yang dimaksudkan di sini. Dan ini dapat dilakukan dengan penyaringan pencemaran yang terjadi.

a. Pencemaran dari luar

Prinsip gangguan ini adalah masuknya gelombang suara. Biasanya gangguan ini berasal dari noise yang ditimbulkan oleh kendaraan bermotor di jalan raya. Penyaringan buatan dengan peruangan kedap suara dan dengan penyaringan alami yang berupa penghalang pohon-pohonan, merupakan cara pengendaliannya. Untuk ruang yang memiliki kekedapan tinggi, diperlukan penyelesaian yang memperkecil perambatan suara. Dan apabila ruangnya tertutup, maka gelombang suara akan tertahan, tetapi masih dimungkinkan menembus melalui perambatan suara.

b. Pencemaran dari dalam

Untuk perumahan, gangguan suara dari dalam rumah terhadap ruang luar dapat tidak berpengaruh, tetapi untuk perumahan yang padat dan berhimpitan perlu penanganan khusus. Maka pada rumah bersusun ditanggulangi dengan dinding dan lantai kedap suara, khususnya di bidang yang merupakan pembatas dengan unit lain.

5.4. Penampilan Bangunan

5.4.1. Bentuk Massa

A. Komposisi Ruang

a. Faktor besaran unit rumah

Pewadahan besaran unit rumah yang bervariasi di rumah bersusun disederhanakan menjadi tiga tipe (besar, sedang dan kecil).

b. Faktor pengelompokan unit rumah

Pengelompokan unit rumah agar dapat memberi rasa kebersamaan, maka disetiap lantai terdiri dari tipa-tipe yang sama. Dan untuk antar lantai dapat dikomposisikan dari dua kelompok tipe, dengan perbedaan yang tidak menyolok.

c. Faktor orientasi bangunan

Penampilan bangunan terhadap lingkungan akan menonjol dalam pengelompokan unit hunian dalam satu blok bangunan yang tersusun secara vertikal, sehingga harus dipertimbangkan efek pandangan dari dan terhadap bangunan.

B. Penampilan Massa

Berdasarkan faktor-faktor penentu komposisi ruang, didapatkan penampilan bentuk bangunan yang memanjang, dengan komposisi lantai untuk unit hunian yang lebih besar diletakkan di lantai bagian bawah.

5.4.2. Gubahan Massa

Faktor penentu gubahan massa adalah:

A. Kondisi Site

1. Faktor Fisik

Pada faktor fisik ini terutama sekali adalah kontur tanah dan orientasi terhadap lingkungan.

2. Faktor Non Fisik

Faktor non fisik yang paling menentukan adalah arah rotasi matahari.

B. Zoning site

Berdasarkan kondisi site yang ada, kemudian ditentukan pendaerahan site.

5.5. Sistem Struktur dan Konstruksi

5.5.1. Pengertian dasar

A. Struktur bangunan

Adalah hubungan bagian-bagian yang tersusun dalam satu kesatuan dengan saling berketergantungan untuk memperoleh keselamatan bangunan, keselamatan lingkungan serta keselamatan umum.

B. Keselamatan bangunan

Menyangkut aspek keamanan bangunan yang dituntut mempunyai umur yang dapat mencapai umur ekonomis, dengan memperhatikan pada kekuatan, keawetan dan keamanan lingkungan sekitarnya.

C. Keselamatan lingkungan

Menyangkut pelestarian terhadap keseimbangan ekologi dan sumber daya alam yang ada di sekitarnya, sehingga kehadiran bangunan tersebut tidak menimbulkan gangguan dan pencemaran pada lingkungan sekitarnya.

D. Keselamatan umum

Menyangkut keselamatan terhadap penghuni, dengan memberi keamanan terhadap pengaruh keruntuhan, tidak mudah menimbulkan kecelakaan pada pemakai bangunan, dan tidak memberi pengaruh menakutkan/kengerian bila mendekati atau berada di dalam bangunan. Berarti penampilan komponen bangunan harus diperhatikan.

5.5.2. Sistem Struktur Bangunan

Dari alternatif yang mungkin dari sistem struktur yang ada yaitu sistem rangka dan dinding pemikul dipilih dengan kriteria utama nilai keselamatan lingkungan dan nilai ekonomis bahan.

5.5.3. Penyangga dan Penutup Atap

Efektivitas penggunaan bahan pada penyangga dan penutup atap, dipengaruhi oleh besaran ruangnya. Panjang genteng, jarak antar kolom (trape) harus selaras dengan ukuran pasaran yang ada. Di samping itu kemiringan atap juga banyak berpengaruh di dalam masalah ini, karena usaha untuk meminimalkan kemiringan atap, sejauh memenuhi

persyaratan yang diizinkan, menjadi pertimbangan pula di dalam mendapatkan bangunan ekonomis.

5.5.4. Pondasi

Kemungkinan menggunakan pondasi yang tepat di kawasan yang merupakan daerah aliran sungai dan tanah yang konturnya agak miring adalah pondasi tiang pancang, pondasi titik (poet plat) dan pondasi menerus. Dengan dasar pemilihan penyaluran gayanya terhadap sistem dan nilai stabilitas struktur menjadi penentu pemilihannya.

5.5.5. Atap dan Langit-langit

A. Penyelesaian penutup atap (listplank dan bubungan).

Penutup atap memerlukan papan tepi (listplank) dan bubungan.

B. Konsol

Selain sebagai penahan tritisan atap pada lantai bawah konsol juga dimaksudkan sebagai asesoris menambah nilai estetis arsitektural. Mengingat kecilnya luasan bidang maka beban yang terjadi juga kecil, sehingga pemakaian bahan dapat diperkecil pula.

C. Kerangka/Penggantung Plafon

Pada lantai bawah, pemasangan plafon tidak ada masalah karena langit-langit langsung digantungkan pada rangka lantai (balok induk/anak). Sedangkan pada lantai atas membutuhkan konstruksi khusus dan dipakai sistem papan

paku agar ada ruang "sela" (antara) langit-langit dan penutup atap.

D. Langit-langit Unit Teratas

Tolak ukur environmental untuk memilih material langit-langit adalah kecilnya kemampuan jenis menghimpun kalor juga tidak lepas dari pertimbangan ekonomis dan nilai-nilai estetis.

5.5.6. Konstruksi Dinding

Pewadahan ini dibagi menjadi tiga bagian yaitu:

- A. Bagian Pertama : dinding yang tidak memerlukan penyelesaian khusus.
- B. Bagian Kedua : Yang memerlukan penyelesaian khusus: misalnya pada dinding dapur dan KM/WC.
- C. Bagian Ketiga : Pintu dan jendela.

5.6. Modul

Berdasarkan dimensi fasilitas dan besaran ruang sebagaimana telah ditentukan di muka, maka modul yang dipakai adalah kelipatan 0,30 sehingga untuk modul strukturnya dapat dipakai 3 M atau 3,6 M.

BAB VI

KONSEP PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

6.1. Konsep Perencanaan

6.1.1. Tata Ruang Makro

A. Konsep pola Ruang

Pada perancangan ini, pepadahan rumah bersusun yang dimaksudkan untuk menghemat lahan, dikaitkan pula terhadap tuntutan pemeliharaan lahan-lahan kritis. Hal ini untuk mengurangi kepadatan bangunan dan pemanfaatan area penghijauan untuk lahan-lahan kritis (sering terkena banjir).

B. Konsep massa bangunan

Pepadahan rumah bersusun berdasarkan konsep pada ruang seperti di atas, diarahkan agar mampu mewadahi unit hunian sebanyak mungkin dalam keterbatasan yang ada. Sehingga penghematan penggunaan lahan menjadi bahan pertimbangan utama dari konsep massa bangunan, selain juga mempertimbangkan tingkat kehidupan penghuni yang akan diwadahi.

C. Konsep lokasi dan site

Luasnya area pemukiman yang ada, sehingga dalam pelaksanaan penataannya dibutuhkan pentahapan. Untuk itu diperlukan pemilihan lokasi dan site.

1. Pemilihan lokasi

Alternatif lokasi Kecamatan Danurejan, Kelurahan Suryatmajan yang meliputi :

- alternatif I (RK Ledok Macanan)
- alternatif II (RK Gemblakan Atas)
- alternatif III (RK Gemblakan Bawah)
- alternatif IV (RK Cokrodirjan)

Kriteria penentunya :

- banyaknya bangunan dengan kondisi jelek
(penentu utama, bobot penilaiannya 7)
- memiliki lahan yang sering terkena banjir
(penentu utama, bobot penilaiannya 7)
- sedikitnya bangunan dengan kondisi sedang
(penentu penunjang, bobot penilaiannya 5)
- sedikitnya bangunan dengan kondisi baik
(penentu penunjang, bobot penilaiannya 5)

2. Pemilihan site

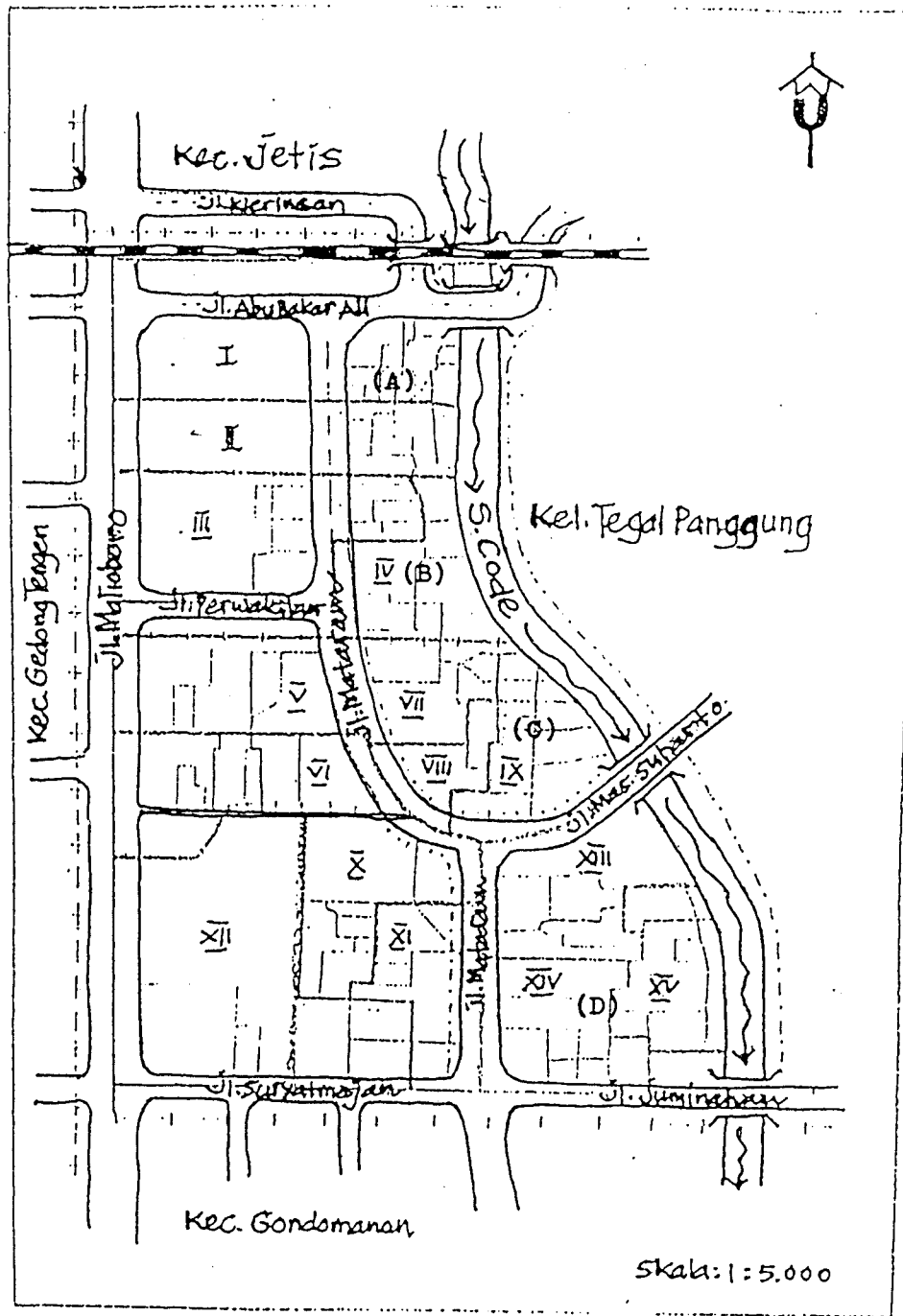
Kriteria penentunya :

- seperti kriteria pemilihan lokasi, dan
- memiliki besaran (panjang dan lebar) yang mencukupi untuk rumah bersusun dengan sebagian lahan yang telah terpotong untuk penghijauan.

Masing-masing kriteria penentu lokasi dan site tersebut diberi nilai 1 sampai 10. Pemilihan alternatifnya berdasarkan nilai keseluruhan tertinggi dari penjumlahan nilai masing-masing kriteria setelah dikalikan bobot penilaiannya. (untuk kriteria banyaknya bangunan jelek, semakin banyak bangunan tersebut, maka nilainya semakin tinggi).

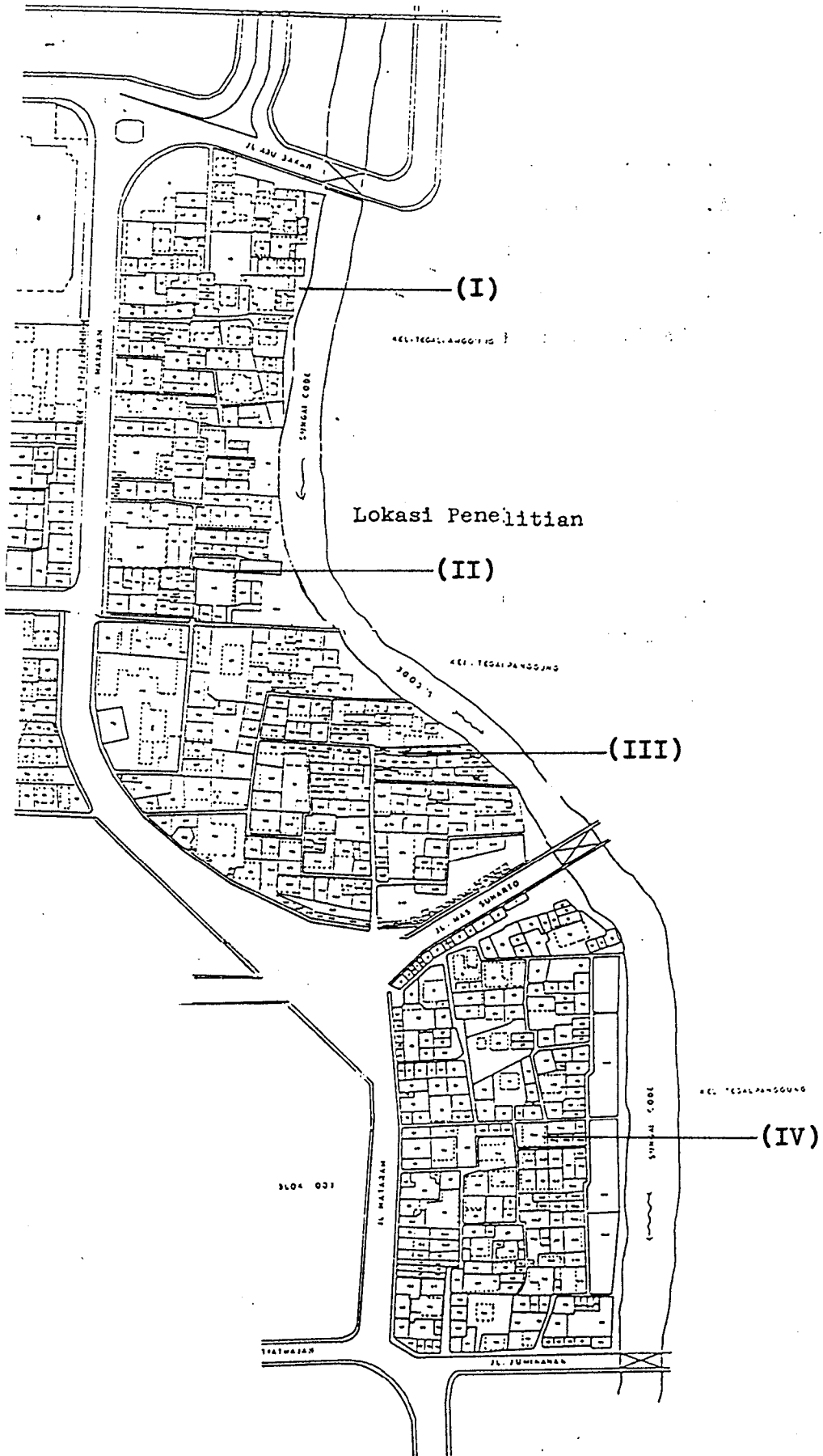
Peta Kel. Suryatmaja

KECAMATAN DANUREJAN, KODYA. YOGYAKARTA



- LEGENDA:**
- : Batas Kecamatan.
 - : Batas Kelurahan.
 - : Batas RW
 - : Jalan Raya.
 - ~~~~~ : Sungai
 - |--- : Jembatan.

- Keterangan :**
- (A) = RK Ledok Mçanan
 - (B) = RK Gemblakan Atas
 - (C) = RK Gemblakan Bawah
 - (D) = RK Cokrodirjan



Keadaan Perumahan Penduduk Menurut Jenis Dindingnya

No.	Jenis Dinding	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	XIII	XIV	XV	Jumlah
1.	Tembok	32	37	32	27	37	45	52	30	30	33	28	51	45	45	36	
2.	Setengah tembok	3	8	9	5	4	11	8	19	10	6	2	8	26	4	8	
3.	Papan/Triplek	2	4	1	-	2	-	5	2	2	1	4	-	-	6	6	
4.	Bambu/Gedek	8	4	4	2	3	5	2	12	10	23	17	4	11	1	14	
5.	Bataco	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
6.	Seng	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	1	-	-	
	Jumlah	45	53	46	34	46	62	67	63	52	63	51	63	83	56	64	

Daftar Rawan Banjir di Kawasan Kali Code
 Kelurahan Suryatmajan (Ledok Tukangan, Gemblakan atas,
 Gemblakan bawah dan Cokrodirjan)

No.	RW	RT	Jumlah Kepala Keluarga	Jumlah Jiwa
1.	01	03	18	74
2.	02	06	10	42
3.	04	11	05	14
4.	07	19	34	156
		21	27	122
5.	08	24	35	157
6.	09	26	25	107
		27	28	115
7.	13	38	41	199
		39	33	150
8.	14	42	31	104
9.	15	43	28	104
		44	33	133
		45	29	138
	9	14	377	1615

Perhitungan :

1. Alternatif I (RK Ledok Macanan = RW 1 dan RW 2)
 - a. Bangunan berkondisi baik 80,61 %
 - b. Bangunan berkondisi sedang 11,22 %
 - c. Bangunan berkondisi jelek 18,37 %
 - d. Sebagian lahan terkena banjir 28,57 % (28 KK)
2. Alternatif II (RK Gemblakan atas = RW 3 dan RW 4)
 - a. Bangunan berkondisi baik 73,75 %
 - b. Bangunan berkondisi sedang 17,50 %
 - c. Bangunan berkondisi jelek 8,75 %
 - d. Sebagian lahan terkena banjir 75,00 % (66 KK)
3. Alternatif III (RK Gemblakan bawah = RW 7, RW 8 dan RW 9)
 - a. Bangunan berkondisi baik 61,64 %
 - b. Bangunan berkondisi sedang 20,33 %
 - c. Bangunan berkondisi jelek 18,13 %
 - d. Sebagian lahan terkena banjir 48,35 % (88 KK)
4. Alternatif IV (RK Cokrodirjan = RW 13, RW 14 dan RW 15)
 - a. Bangunan berkondisi baik 62,07 %
 - b. Bangunan berkondisi sedang 18,72 %
 - c. Bangunan berkondisi jelek 19,21 %
 - d. Sebagian lahan terkena banjir 96,06 % (195 KK)

Alternatif	I	II	III	IV
Kriteria				
a. Bangunan berkondisi baik	5 8	5 7	5 6	5 6
b. Bangunan berkondisi sedang	5 1	5 2	5 2	5 2
c. Bangunan berkondisi jelek	7 2	7 1	7 2	7 2
d. Sebagian lahan terkena banjir	7 3	7 7	7 5	7 9
	80	101	89	110
Jadi lokasi terpilih adalah Alternatif IV (110)				

6.1.2. Tata Ruang Mikro

A. Konsep Hunian

1. Batasan unit rumah

a. Tipe Besar

Memiliki ruang servis pribadi dengan kapasitas 5 orang dan memiliki 3 kamar tidur, ruang tamu, ruang keluarga.

b. Tipe sedang

Memiliki ruang servis pribadi, berkapasitas 3-4 ruang dan memiliki 2 ruang tidur, ruang tamu, ruang keluarga.

c. Tipe kecil

Memiliki ruang servis pribadi, dengan kapasitas 2-3 orang dan memiliki 1 ruang tidur dan ruang keluarga.

2. Rencana tata ruang unit hunian

Beberapa pertimbangan untuk mengelompokkan unit rumah dapat membentuk suatu pola ruang unit hunian, yaitu :

a. Faktor sosial-psikologis

Diutamakan untuk mengikat kebersamaan dan kecenderungan berinteraksi di dalam kelompok.

b. Faktor sosial - kultural

Pada pewadahan rumah bersusun, kerenggangan hubungan antara orang tua dan anak harus dihindari dan harus tetap mempertahankan keeratan hubungan anak dan orang tua juga masyarakat (melalui pewadahan yang memungkinkan terjadinya interaksi).

c. Faktor sistem pembebanan

Faktor ini menyangkut besaran pembebanan pada setiap lantainya yang perlu dipertimbangkan pada pengelompokkan hunian dari satu unit hunian.

Pola ruang yang ditentukan berdasarkan beberapa pertimbangan di atas, yaitu :

1. Pola ruang unit hunian

- Unit hunian I

Unit rumah tipe kecil dan tipe sedang dikelompokkan dalam unit ini.

- Unit hunian II

Tipe sedang dan besar dalam komposisi bersebelang seling dikelompokkan di sini

- Unit hunian III

Tipe besar, sedang dan kecil dikombinasikan dalam kelompok hunian ini.

2. Pola ruang unit blok

- Unit blok tipe melati

Merupakan pengelompokan unit hunian I ditambah warung di lantai bawah dikelompokkan di sini.

- Unit blok tipe mawar

Merupakan pengelompokan unit hunian II ditambah warung di lantai dikelompokkan disini.

- Unit blok tipe anggrek

Merupakan pengelompokan khusus unit tipe besar, sedang dan kecil ditambah warung di lantai bawah dikelompokkan disini.

B. Konsep massa

1. Bentuk massa

Bentuk massa yang ditentukan berdasarkan pertimbangan pola pengelompokan unit hunian dan sistem pembebanan adalah memanjang dengan lantai yang lebih luas di bagian bawah.

2. Tata gubahan massa

Pola tata massa ditentukan berdasarkan pada beberapa hal, yaitu :

- a. Pandangan dari dan terhadap bangunan

Penentuan tata letak bangunan dipengaruhi oleh faktor ini. Pandangan dari lingkungan terhadap

bangunan-bangunan yang merusak keindahan akan diupayakan saling menutupi dan pada bagian lain diupayakan untuk mendapatkan view yang cukup baik.

b. Sinar Matahari

Bangunan yang membutuhkan sinar matahari secara langsung tidak ditutupi oleh bagian bangunan yang lain.

c. Gangguan kebisingan

Tata letak bangunan dan penyediaan ruang serta elemen pereda merupakan cara penanggulangannya.

d. Sirkulasi

Tata letak bangunan harus mempermudah sirkulasi pencapaian kepada bangunan.

e. Zoning

Zoning untuk fasilitas lingkungan harus memiliki kemudahan pencapaian dan untuk daerah yang terlalu ramai sebaiknya menggunakan tanaman yang berfungsi sebagai peredam.

f. Kontur tanah

Tata massa dan penampilannya harus sesuai dengan kontur tanah.

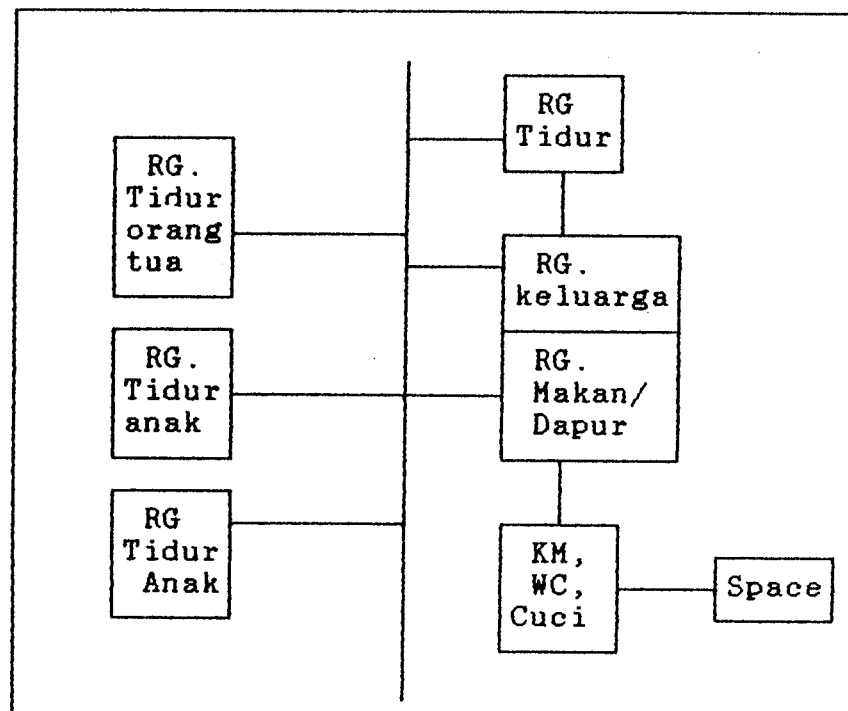
6.2. Konsep Perancangan

6.2.1. Sistem Peruangan

A. Peruangan unit rumah

1. Tipe besar

a. Pola tata ruang



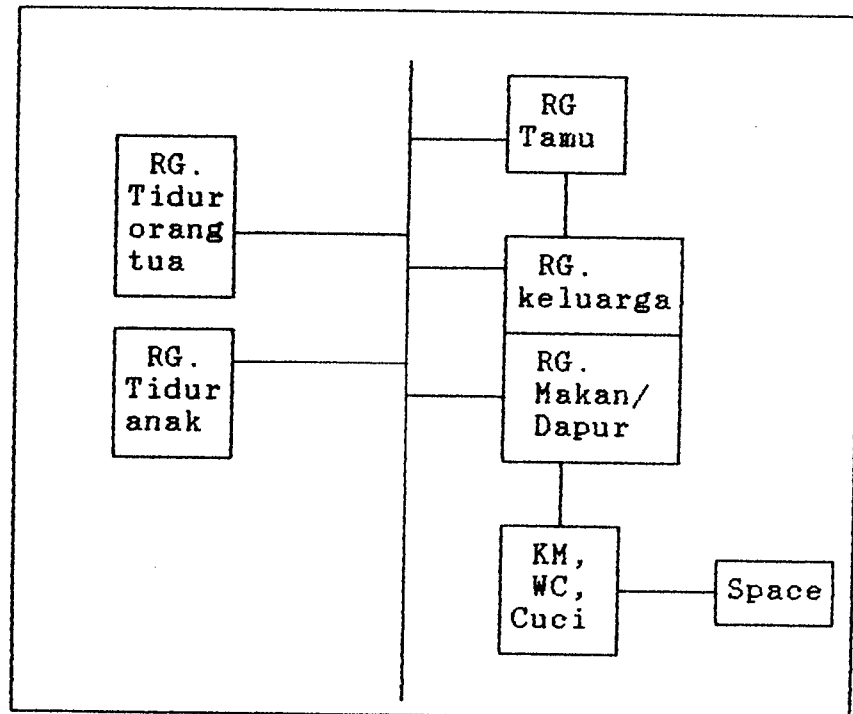
b. Program peruangan

- Ruang tidur orang tua : $3\text{m} \times 3\text{m} = 9 \text{ m}^2$
- Ruang tidur anak : $3\text{m} \times 2,50\text{m} = 7,5 \text{ m}^2$
 $2\text{m} \times 2,25\text{m} = 4,5 \text{ m}^2$
- KM, WC, Cuci : $1,5\text{m} \times 1,5\text{m} = 2,25 \text{ m}^2$
- Dapur dan ruang makan : $2,5\text{m} \times 2,25\text{m} = 5,625 \text{ m}^2$
- Ruang keluarga : $3 \text{ m} \times 2,25\text{m} = 6,75 \text{ m}^2$
- Luas total : $44,625 \text{ m}^2$.

Dengan modul kelipatan 3, maka luasan ini dibulatkan menjadi 45 m^2 .

2. Tipe sedang

a. Pola tata ruang

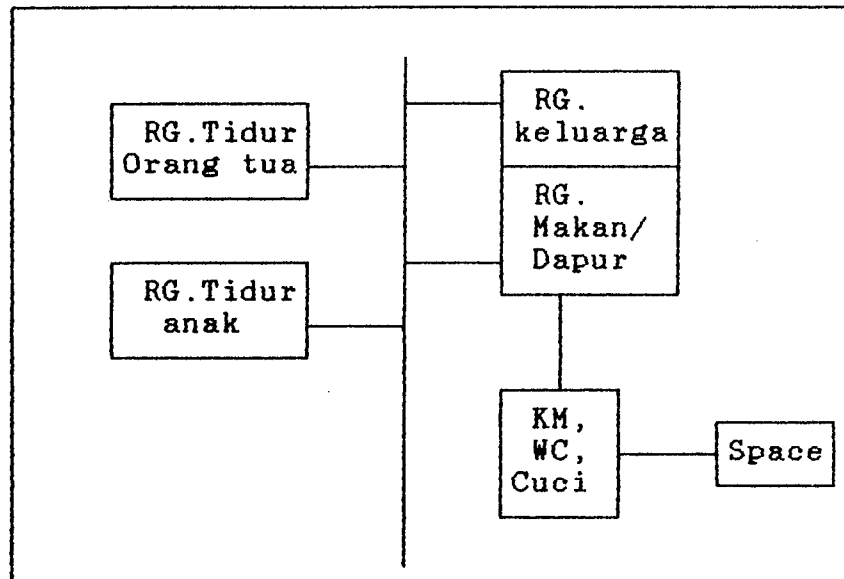


b. Program peruangan

- Ruang tidur orang tua : $3\text{m} \times 3\text{m} = 9 \text{ m}^2$
- Ruang tidur anak : $3\text{m} \times 2,25\text{m} = 6,75 \text{ m}^2$
- KM, WC, Cuci : $1,5\text{m} \times 1,5\text{m} = 2,25 \text{ m}^2$
- Dapur dan ruang makan : $2,5\text{m} \times 2,5\text{m} = 5,625 \text{ m}^2$
- Ruang keluarga : $2,5 \text{ m} \times 2,5\text{m} = 5,625\text{m}^2$
- Ruang tamu : $3 \text{ m} \times 2,25\text{m} = 6,75 \text{ m}^2$
- Luas total : 36 m^2 .

3. Tipe kecil

a. Pola tata ruang



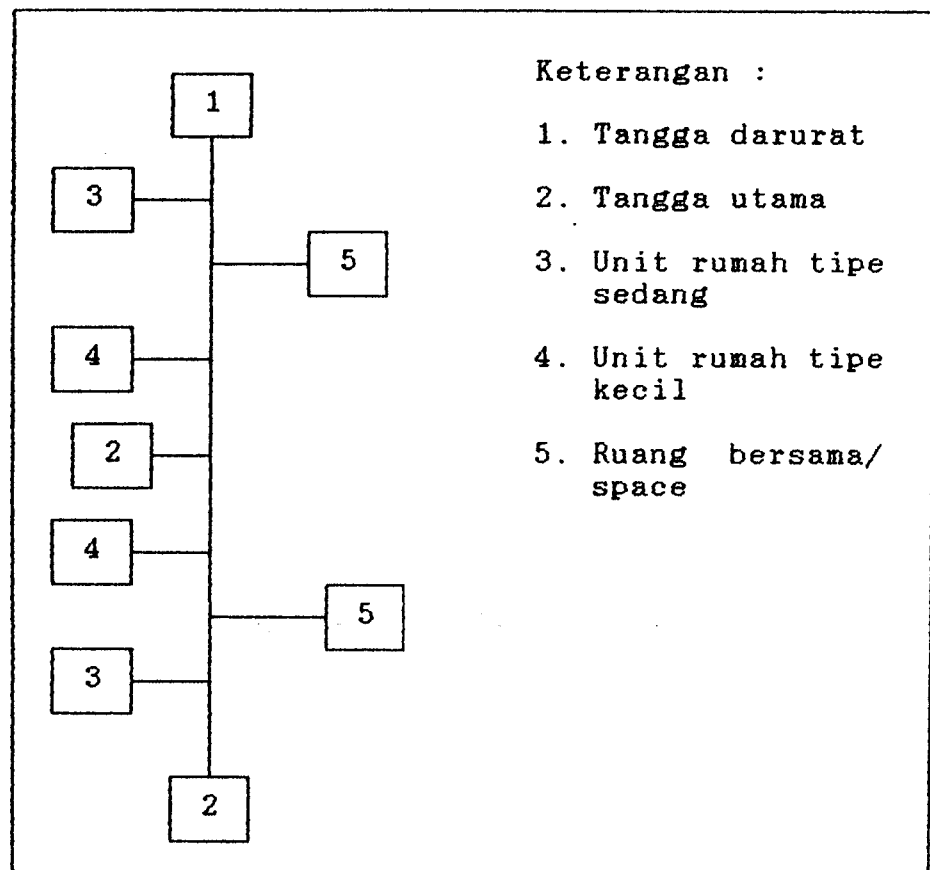
b. Program peruangan

- Ruang tidur orang tua : $2,25 \text{ m} \times 3 \text{ m} = 6,75 \text{ m}^2$
- Ruang tidur anak : $2 \text{ m} \times 3 \text{ m} = 6 \text{ m}^2$
- KM, WC, Cuci : $1,5 \text{ m} \times 1,5 \text{ m} = 2,25 \text{ m}^2$
- Dapur dan ruang makan : $2,25 \text{ m} \times 2,5 \text{ m} = 5,625 \text{ m}^2$
- Ruang keluarga : $2,5 \text{ m} \times 2,55 \text{ m} = 6,375 \text{ m}^2$
- Luas total : 27 m^2 .

B. Perumahan Unit Hunian

1. Unit Hunian I

a. Pola tata ruang



b. Program perumahan

1. Lantai 1

- 2 unit rumah tipe sedang	= 2	x 36	m ²	= 72	m ²
- 2 unit rumah tipe kecil	= 2	x 27	m ²	= 54	m ²
- Tangga utama	= 6	m x 3	m	= 18	m ²
- Tangga darurat	= 1,2m	x 1,2	m	= 1,44	m ²
- Space				= 45	m ²

Luas total	= 208,8	m ²
------------	---------	----------------

2. Lantai 2

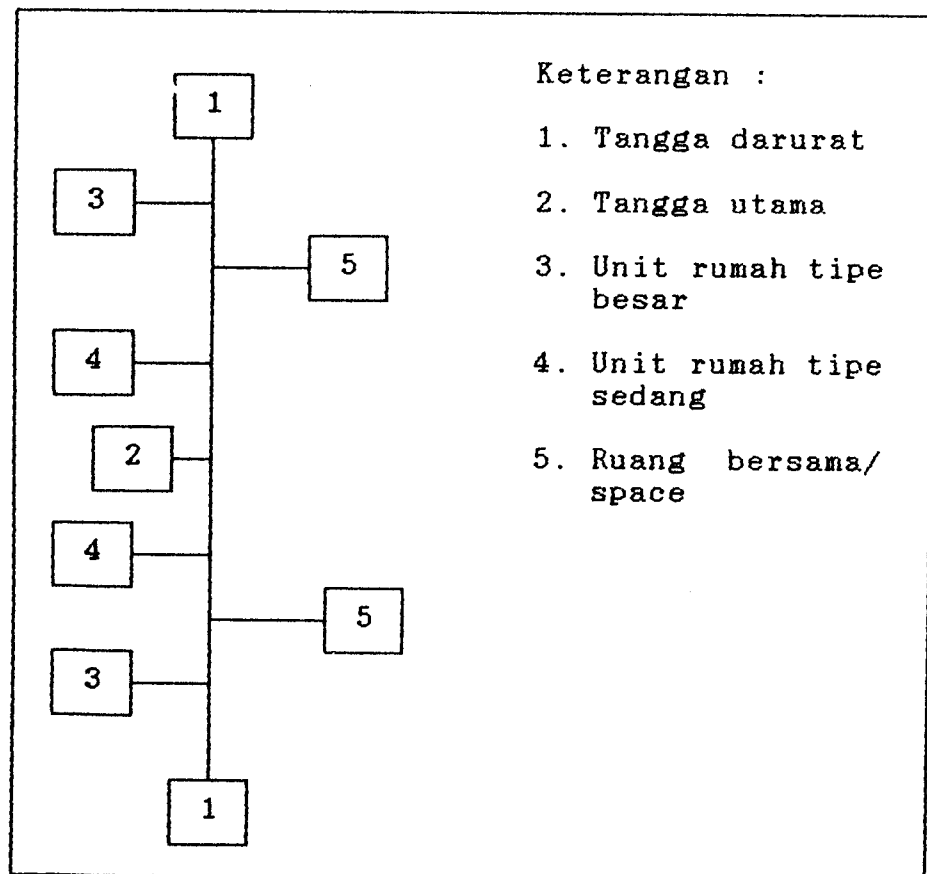
- 4 unit rumah tipe sedang	= 4	x 27	m ²	= 108	m ²
- Tangga utama	= 4,5m x 3	m	= 13,5	m ²	
- Space			= 45	m ²	
Luas total				<hr/> = 166,8 m ²	

3. Lantai 3

- 2 unit rumah tipe sedang	= 2	x 27	m ²	= 54	m ²
- Tangga utama	= 4,5m x 3	m	= 13,5	m ²	
- Space			= 22,5	m ²	
Luas total				<hr/> = 90 m ²	

2. Unit Hunian II

a. Pola tata ruang



b. Program perancangan

1. Lantai 1

- 2 unit rumah tipe besar	= 2	x 45	m ²	= 90	m ²
- 2 unit rumah tipe sedang	= 2	x 36	m ²	= 72	m ²
- Tangga utama	= 6 m x 3 m			= 18	m ²
- Tangga darurat	= 1,2m x 1,2 m			= 1,44	m ²
- Space				= 45	m ²
				<hr/>	
Luas total				= 226,44	m ²

2. Lantai 2

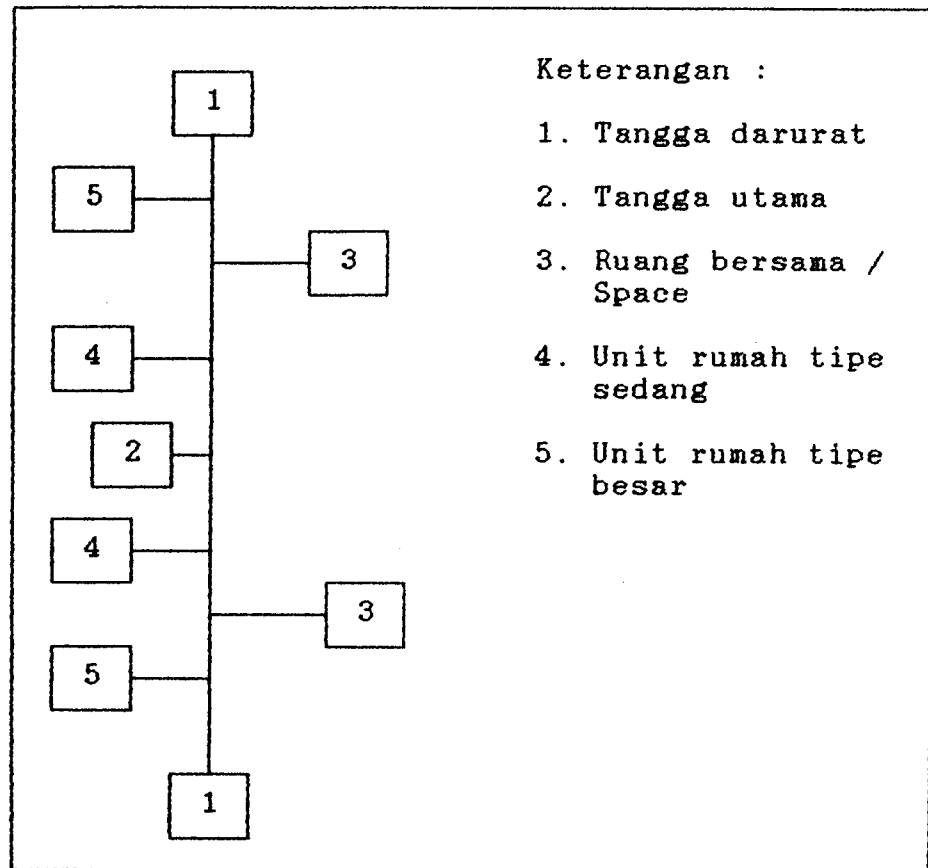
- 4 unit rumah tipe sedang	= 4	x 36	m ²	= 108	m ²
- Tangga utama	= 6 m x 3 m			= 18	m ²
- Space				= 45	m ²
				<hr/>	
Luas total				= 207	m ²

3. Lantai 3

- 2 unit rumah tipe sedang	= 2	x 36	m ²	= 72	m ²
- Tangga utama	= 6 m x 3 m			= 18	m ²
- Space				= 22,5	m ²
				<hr/>	
Luas total				= 112,5	m ²

3. Unit Hunian III

a. Pola tata ruang



b. Program perancangan

1. Lantai 1

$$- 2 \text{ unit rumah tipe besar} = 2 \times 45 \text{ m}^2 = 90 \text{ m}^2$$

$$- 2 \text{ unit rumah tipe sedang} = 2 \times 36 \text{ m}^2 = 72 \text{ m}^2$$

$$- \text{Tangga utama} = 6 \text{ m} \times 3 \text{ m} = 18 \text{ m}^2$$

$$- \text{Tangga darurat} = 1,2 \text{ m} \times 1,2 \text{ m} = 1,44 \text{ m}^2$$

$$- \text{Space} = 45 \text{ m}^2$$

Luas total

$$= 226,44 \text{ m}^2$$

2. Lantai 2

- 2 unit rumah tipe sedang	= 2	x 36	m ²	= 72	m ²
- 2 unit rumah tipe kecil	= 2	x 27	m ²	= 54	m ²
- Tangga utama	= 4,5m	x 3	m	= 13,5	m ²
- Space				= 45	m ²
Luas total				<hr/>	
				= 184,5	m ²

3. Lantai 3

- 2 unit rumah tipe kecil	= 2	x 27	m ²	= 54	m ²
- Tangga utama	= 4,5m	x 3	m	= 13,5	m ²
- Space				= 22,5	m ²
Luas total				<hr/>	
				= 90	m ²

C. Ruang-ruang lingkungan

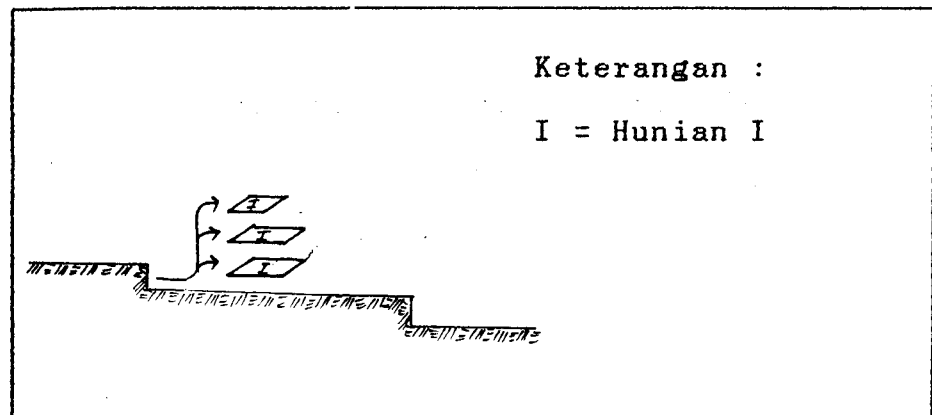
1. Unit hunian/blok

Besaran ruang untuk unit-unit ini adalah berdasarkan luasan lantai yang langsung berhubungan dengan tanah (ground floor), yaitu dibedakan menjadi :

a. Unit blok tipe melati

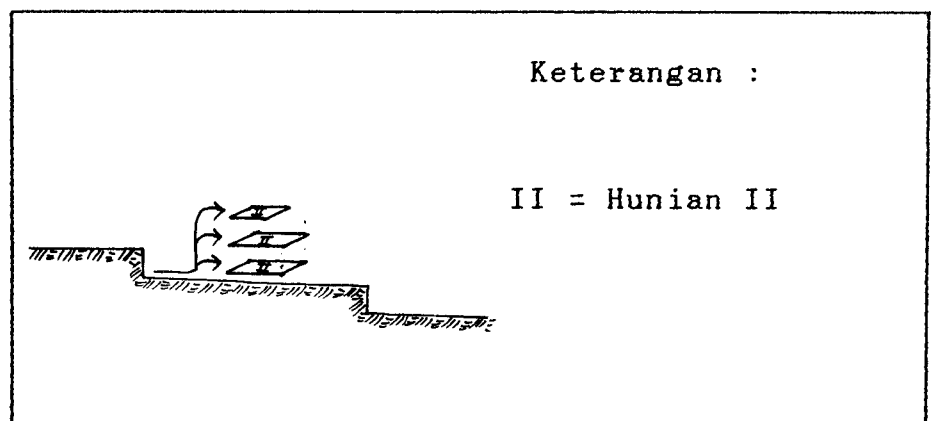
Merupakan pengelompokan unit hunian I, dengan lantai dasar adalah unit hunian I dan ditambah satu unit warung, yaitu :

- luas unit hunian I	= 208,8	m ²
- warung 3m x 3m	= 9	m ²
	<hr/>	
	217,8	m ²



b. Pola ruang blok tipe mawar

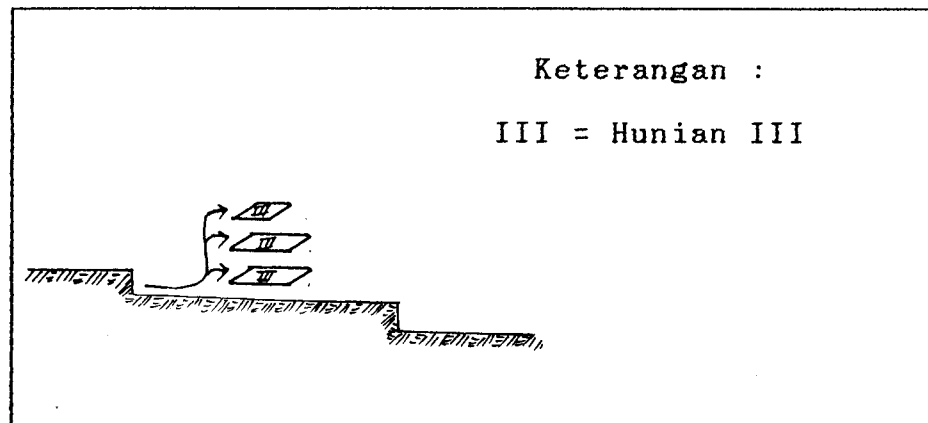
Merupakan percampuran antara tipe sedang dan tipe besar dari pola ruang unit hunian II dengan ketentuan jumlah lantai sebagaimana unit blok tipe melati.



$$\begin{array}{r}
 - \text{luas unit hunian II} = 226,44 \text{ m}^2 \\
 - \text{warung : } 3\text{m} \times 3\text{m} = 9 \text{ m}^2 \\
 \hline
 235,44 \text{ m}^2
 \end{array}$$

c. Pola ruang blok tipe anggrek

Merupakan pengelompokan unit hunian III terdiri dari rumah tipe besar, sedang dan kecil.



$$\begin{array}{r}
 - \text{ luas unit hunian III} = 226,44 \text{ m}^2 \\
 - \text{ warung : } 3\text{m} \times 3\text{m} = 9 \text{ m}^2 \\
 \hline
 235,44 \text{ m}^2
 \end{array}$$

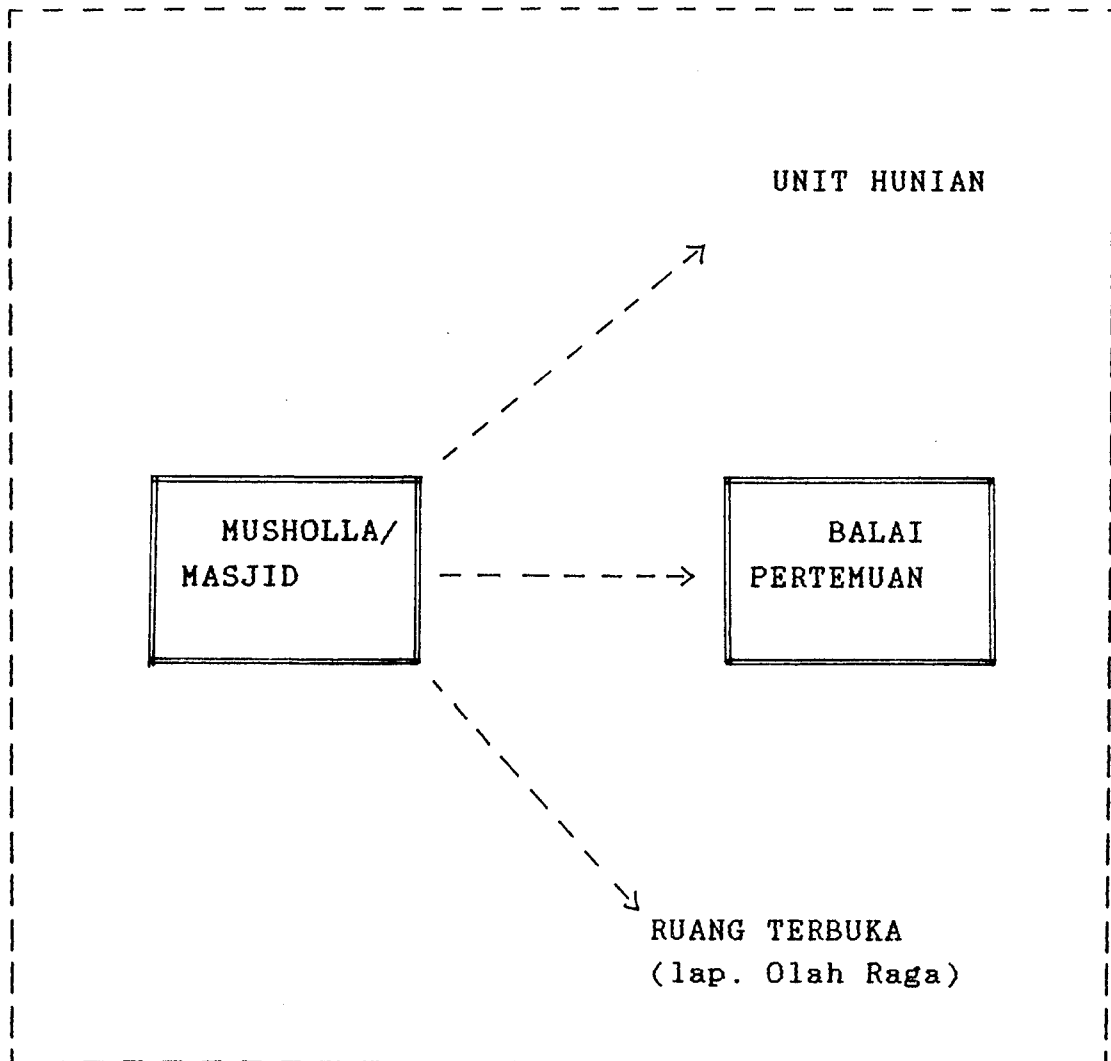
2. Balai Pertemuan

Sebagai wadah pertemuan antar warga dalam kegiatan-kegiatan yang bersifat urusan kampung, misal adanya rapat RW/RT, dan lain-lain.

Wadah ini berukuran 9 meter kali 9 meter, jadi luas lahan Balai Pertemuan 81 meter persegi.

3. Masjid/Musholla

Merupakan wadah bagi kaum muslim dan muslimah dalam kegiatan agamais misalnya sholat lima waktu, pengajian, dan kegiatan agama lainnya. Wadah ini berukuran 9 meter kali 9 meter, jadi luas lahan Masjid/musholla adalah 81 meter persegi.



Skematis Peruangan

Konstruksi sistem papan paku dipakai untuk kerangka ini.

4. Penyelesaian terhadap bidang lantai di atasnya yang berupa pelapisan dengan cat/kapur yang bermotif hiasan dipakai untuk langit-langit bawah, sedangkan untuk unit teratas langit-langit dipakai bahan triplek.

E. Konstruksi Dinding

1. Dinding pembatas ruang

Bahan dari susuk bambu dipakai untuk dinding yang hanya sebagai pembatas ruang.

2. Dinding penyelesaian khusus

Dinding dilapisi spesies yang cukup memberi perlindungan terhadap perlindungan api dan air.

3. Pintu dan jendela

Konstruksi papan paku dipakai untuk pintu dan jendela, sedangkan bahan sasak bambu dipakai untuk daun pintu.

F. Konstruksi Lantai

1. Lantai terbawah

Bahan campuran semen/plester 1 pc : 5 ps dipakai untuk penyelesaian lantai terbawah.

2. Lantai atas

Bahan beton yang mampu memberi isolasi untuk lantai atas.

6.2.2. Sistem Pengkondisian Ruang

A. Penerangan Ruang

Penerangan ruangnya sebanyak mungkin dengan penerangan alami dan merencanakan sistem penerangan buatan untuk malam hari.

B. Penghawaan ruang

Bukaan ruang harus dapat berfungsi sebagai ventilasi untuk menghindari terjadinya kelembaban dengan pertimbangan sirkulasi udara di dalam ruang. Dan

bukaan ruang-ruangnya juga harus menghindari masuknya sinar matahari langsung secara berlebihan, agar suhu ruang pada unit hunian tidak mudah berubah akibat cuaca.

C. Pengendalian akustik ruang

Bahan yang cukup meredam dipakai untuk kemungkinan kebocoran suara dari dalam ruang, sedangkan suara dari luar/lingkungan dikurangi dengan penghyalang pohon-pohonan.

6.2.3. Penampilan Bangunan

A. Bentuk massa

Komposisi ruang dengan pertimbangan faktor besaran unit, pengelompokan unit dan orientasi, menentukan penampilan bentuk massa.

B. Gubahan massa

Kondisi site dan Zoning site merupakan faktor penentu gubahan/tata massa.

6.2.4. Sistem Struktur dan Konstruksi

A. Sistem struktur

Sistem struktur yang dipilih berdasarkan pada pertimbangan nilai ekonomis (dalam jangka panjang) dan faktor keselamatan lingkungan adalah sistem struktur rangka dengan bahan beton/komposit.

B. Penyangga dan penutup atap

1. Penutup atap

Seng gelombang dipilih sebagai bahan penutup atap.



2. Penyangga atap

Kuda-kuda balok majemuk (papan paku) dan gordingnya dipilih balok tunggal 6/12 untuk penyangga atap.

C. Pondasi

Pondasi titik (foet plat) dipakai berdasarkan pada sistem struktur rangka.

D. Atap dan langit-langit

1. Penyelesaian penutup atap

Pemasangan papan tepi (lisplank) sebagai bagian dari estetika bangunan harus dipasang dengan perhitungan nilai estetis. Sedangkan hubungan merupakan bagian dari konstruksi atap yang mutlak diperhitungkan dalam pelaksanaannya.

2. Konsol

Tidak memerlukan teknis pelaksanaan yang rumit dalam pemakaian konsol.

3. Kerangka/penggantung plafond.

6.3. Modul

Untuk modul struktur dipakai modul 3 M sesuai dengan besaran ruang-ruangnya.

DAFTAR PUSTAKA

- Batubara, Cosmas, "KEBIJAKSANAAN DAN STRATEGI PEMBANGUNAN PERUMAHAN RAKYAT", 1985.
- Blok Plan Kecamatan Gondomanan, Danurejan, Pakualaman.
- Budi Hardjo, Eko, Ir., Msc., "SEJUMLAH MASALAH PERMUKIMAN KOTA", Alumni, Bandung, 1984.
- Budi Hardjo, Eko, Ir., Msc., "ARSITEKTUR DAN KOTA DI INDONESIA", Alumni, Bandung, 1984.
- Data Monografi Kelurahan Suryatmajan, Kelurahan Tegal Panggung, Kelurahan Ngupasan, dan Kelurahan Purwokinanti.
- D. K. Ching, Francis, "ARSITEKTUR : BENTUK, RUANG DAN SUSUNANNYA", Erlangga, Jakarta, 1985.
- Gelar Arsitektur '95 dan Seminar Nasional dengan Topik "ANTISIPASI PERMUKIMAN KUMUH SEBAGAI DAMPAK PERKEMBANGAN KOTA", Yogyakarta, 21 September 1994.
- Hasil Penelitian Juta Sarup pada Kawasan Permukiman "MARGINAL", Kampung Gemblakan Tepi Sungai Code Yogyakarta, 1986.
- Kegiatan Manunggal Karya Bakti ABRI, Kota Madya Dati II Yogyakarta, Tahun 1991 - 1994, Kerja sama ABRI, PU dan BANGDES.
- "KOTAMADYA YOGYAKARTA DALAM ANGKA 1992", Kantor Statistik Kodya Yogyakarta, Desember 1993.
- Majalah SOLID, Edisi I, Tahun XVII, 1993.
- Media Teknik Edisi No. 3 Tahun XII, Desember 1990.
- Neofert, Ernst, "DATA ARSITEKTUR:", Erlangga, Jakarta, 1989.
- Penggunaan tanah Kecamatan Gondomanan, Danurejan, dan Pakualaman Kotamadya Dati II Yogyakarta.
- Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Yogyakarta No. 5 Tahun 1991, Tentang "RENCANA DETAIL TATA RUANG KOTA KOTAMADYA DAERAH TINGKAT II YOGYAKARTA TAHUN 1990 - 2010".

- Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Yogyakarta,
"RENCANA INDUK KOTA 1985 - 2005"
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum, Nomor 63/PRT/1993,
Tentang "GARIS SEPADAN SUNGAI, DAERAH MANFAAT
SUNGAI, DAERAH PENGUASAAN SUNGAI DAN BEKAS SUNGAI".
- Rencana Pembangunan Lima Tahun ke Enam 1994/1995 - 1998/
1999 Buku IV, Republik Indonesia.
- Rencana Pembangunan Lima Tahun ke Lima 1989/1990 - 1993/
1994 Pemerintah Kotamadya Dati II Yogyakarta.
- Sujono, "KONSTRUKSI PAPAN KAYU", Ditjen Perumahan, Dinas
PU, Jakarta, 1976.
- Sardjono, "MENUJU TINGGAL LANDAS PEMBANGUNAN NASIONAL DI
BIDANG PERUMAHAN RAKYAT".
- Smithes, Kenneth, "PRINSIP-PRINSIP PEMBANGUNAN DALAM
ARSITEKTUR", Intermatra, Bandung, 1987.
- T. White, Edward, "BUKU SUMBER KONSEP SEBUAH KOSA KATA
BENTUK = BENTUK ARSITEKTURAL", Intermatra, Bandung,
1990.
- Van Peorsen, "STRATEGI KEBUDAYAAN", Kanisius, Jakarta,
1976.

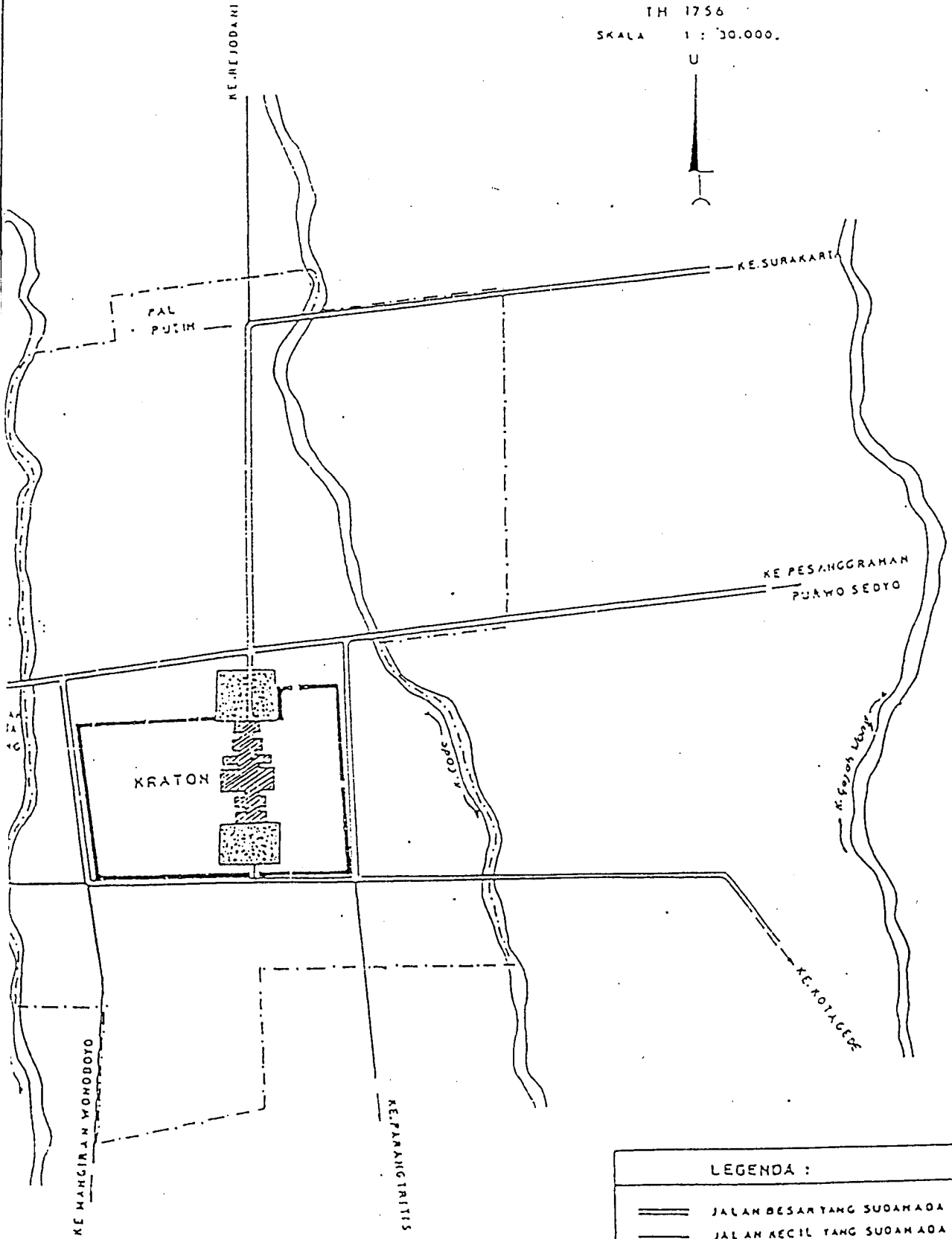
LAMPIRAN

KOTA YOGYAKARTA




TH 1756

SKALA 1 : 30.000.

U

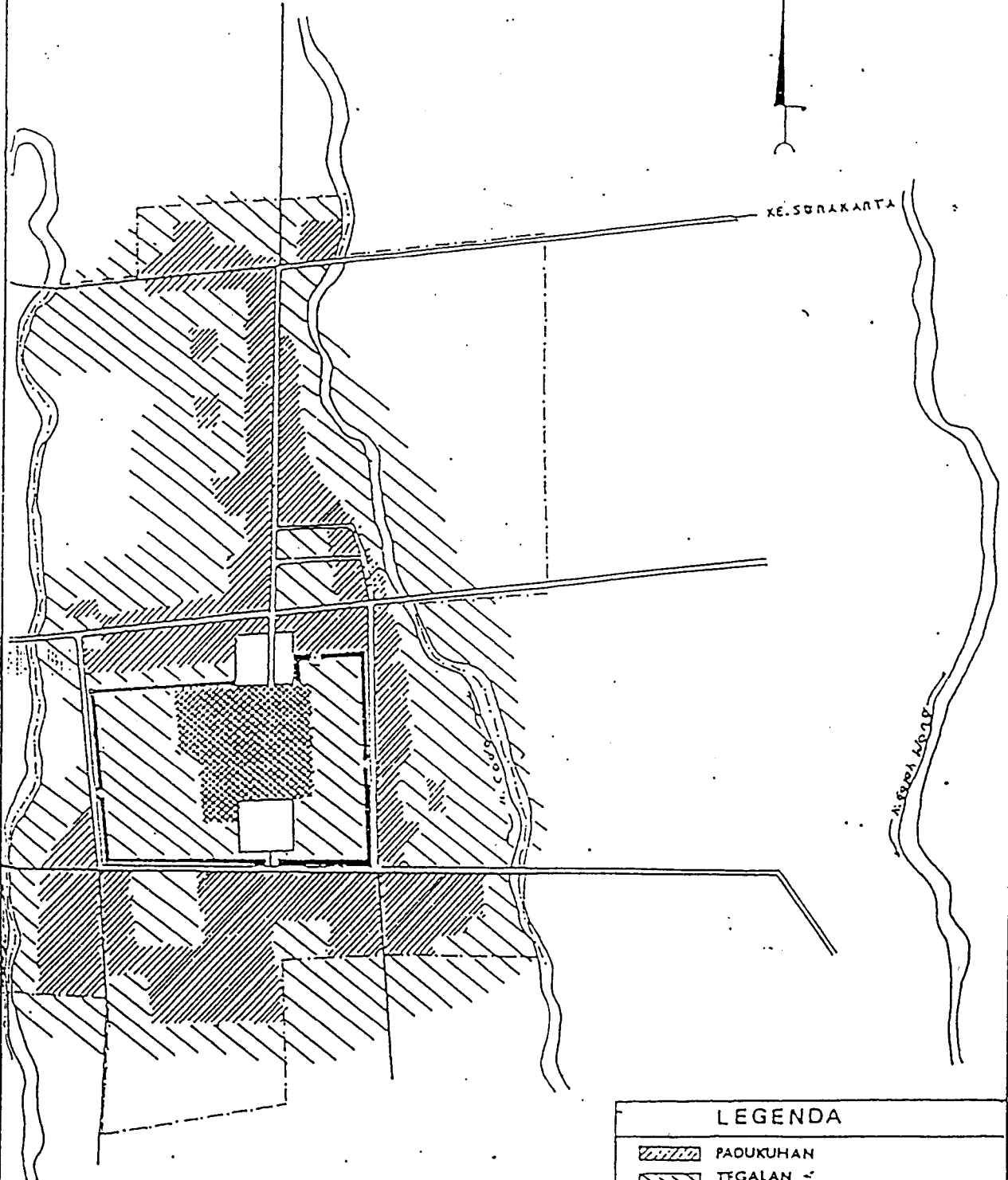


LEGENDA :








-  JALAN BESARYANG SUDAMADA
-  JALAN KECIL YANG SUDAMADA
-  BATAS KOTA

KOTA YOGYAKARTA

TH 1765
SKALA 1:30.000



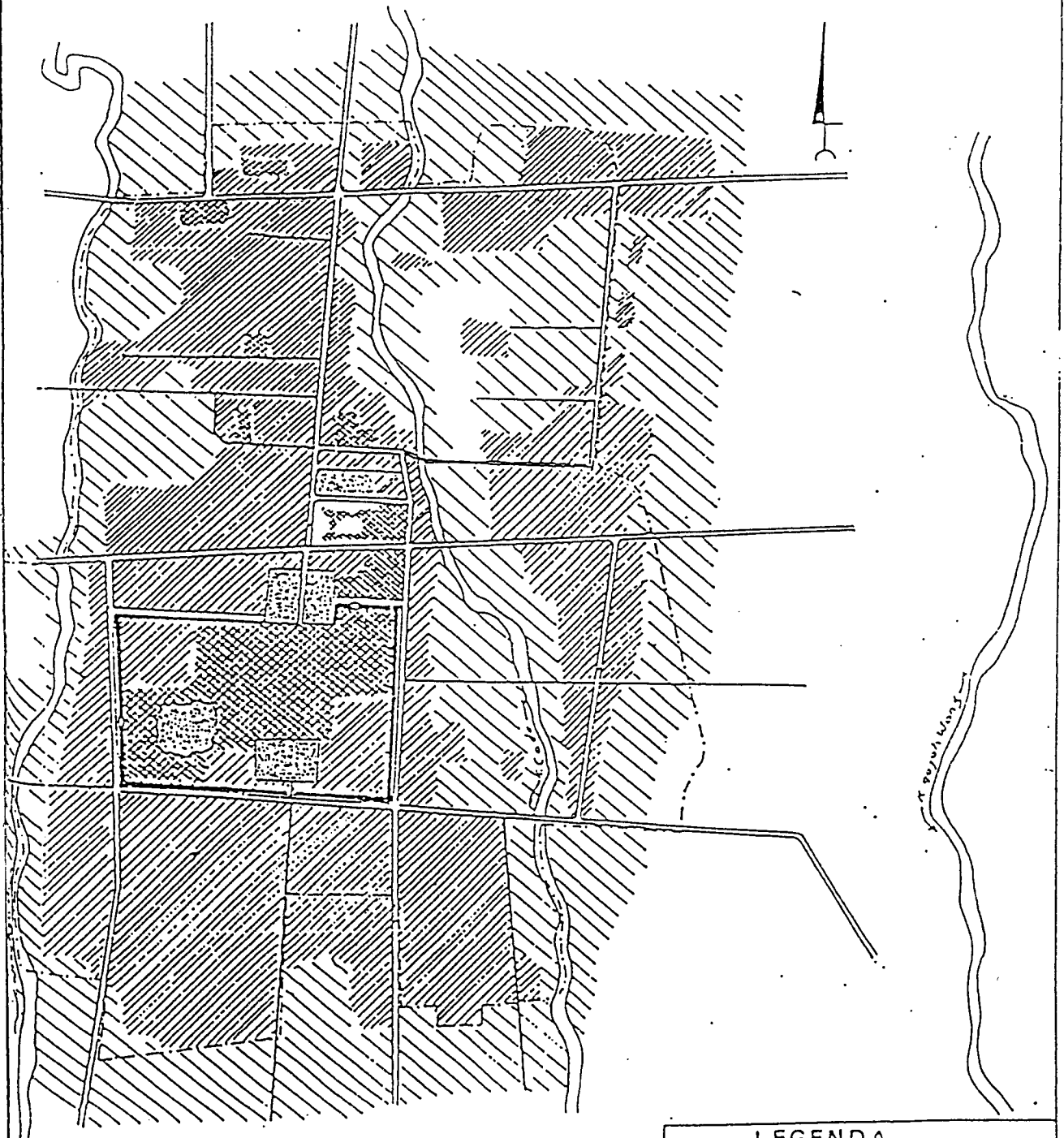
LEGENDA

-  PADUKUHAN
-  TEGALAN
-  PERKAMPUNGAN
-  JALAN BESAR YANG SUDAH ADA
-  JALAN KECIL YANG SUDAH ADA
-  BATAS KOTA
-  BENTENG








MEMBER LABORATORIUM BACIAN
N°70 ARSITEKTUR PT.UGM

KOTA YOGYAKARTA

T.H 1790
SKALA 1 : 30.000



LEGENDA

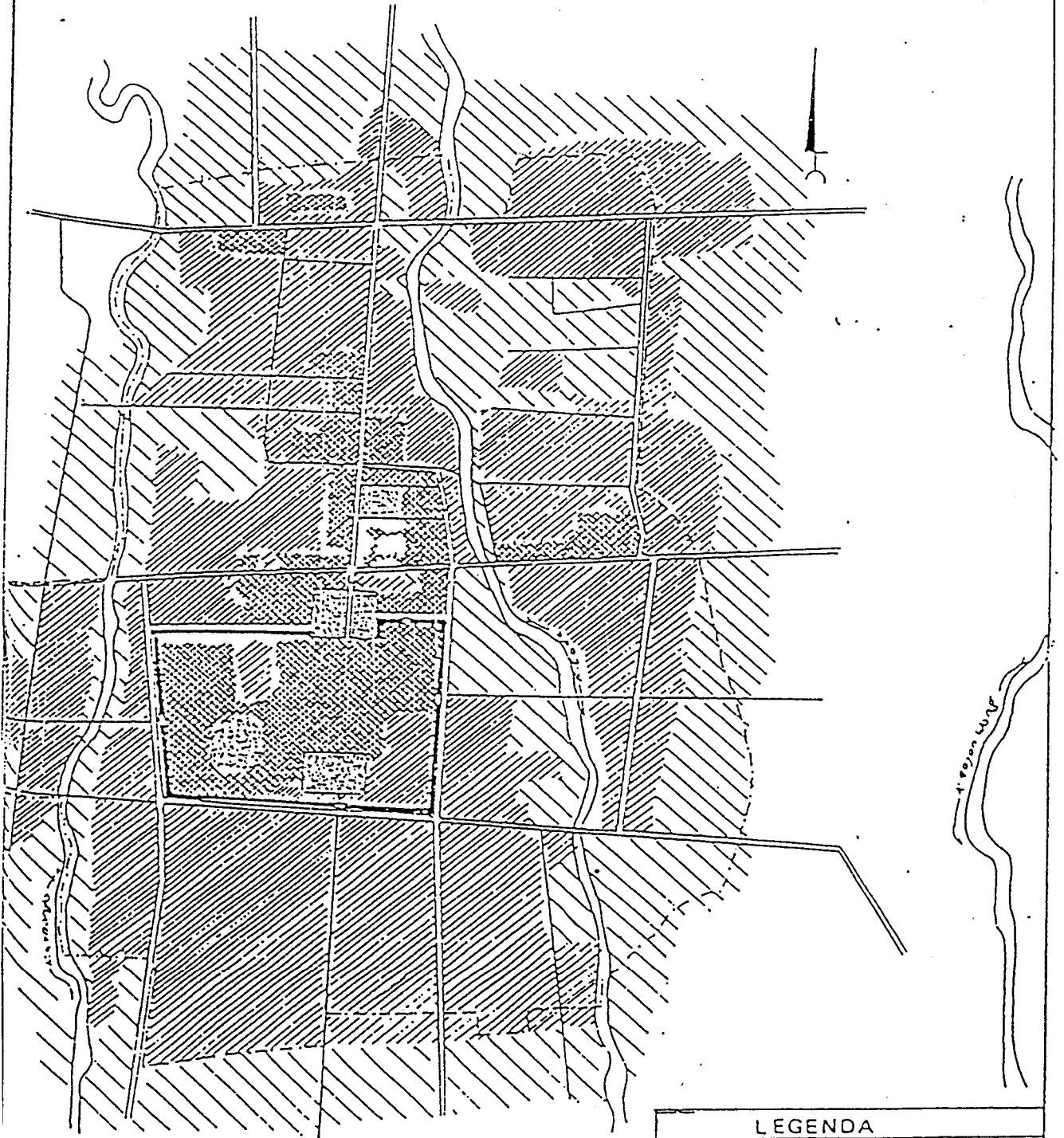
-  PADUKHAN
-  TEGALAN
-  PERKAMPUNGAN
-  JALAN BESAR YANG SUDAH ADA
-  JALAN KECIL YANG SUDAH ADA
-  BATAS KOTA
-  BENTENG

SUMBER LABORATORIUM BACIAN
JAN 70 ARSITEKTUR PT. UGM








KOTA YOGYAKARTA

TH 1824

SKALA 1 : 30.000



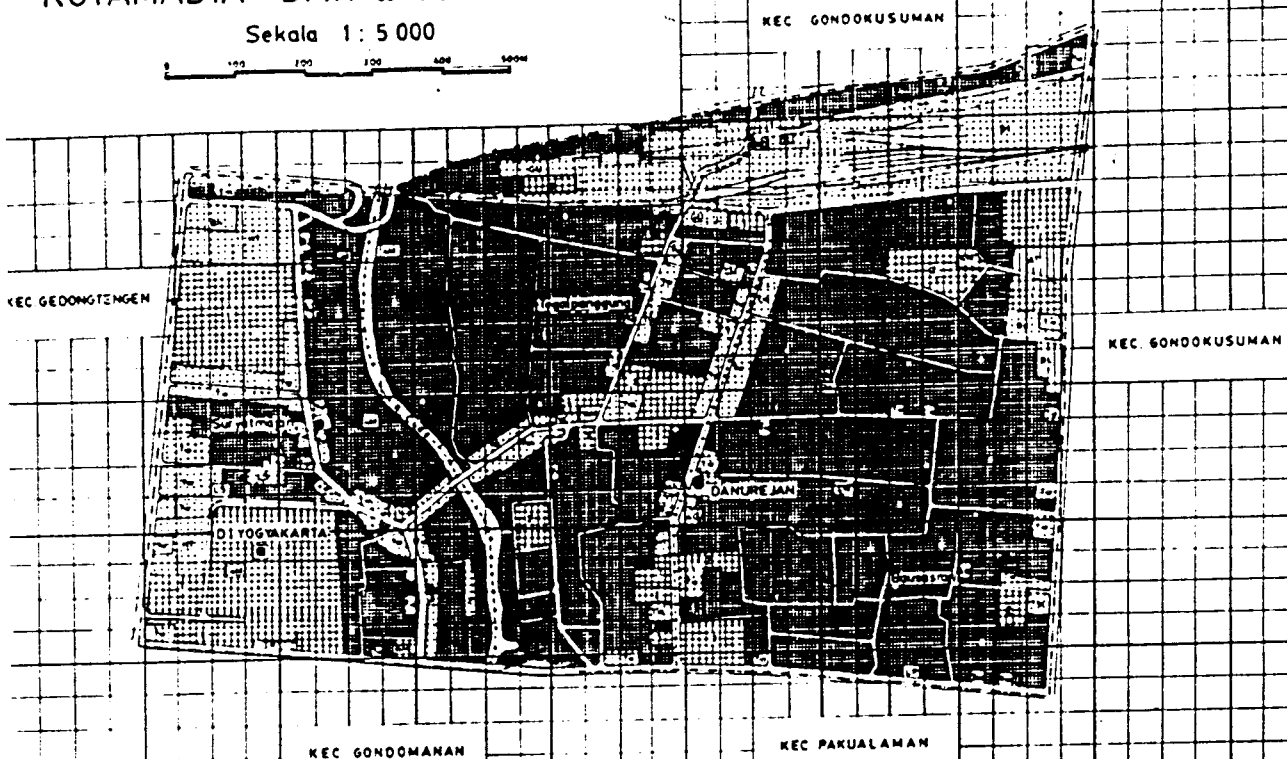
LEGENDA

-  PADUKHAN
-  TEGALAN
-  PERKAMPUNGAN
-  JALAN BESAR YANG SUDAH ADA
-  JALAN KECIL YANG SUDAH ADA
-  BATAS KOTA
-  BENTENG

SUMBER LABORATORIUM BAGIAN
JAN'70 ARSITEKTUR PT.UGM

②
PENGGUNAAN TANAH
KEC. DANUREJAN
KOTAMADYA DATI II YOGYAKARTA

Sekala 1 : 5 000



- PERUMAHAN 1. Kawasan perumahan Tipe B dan Tipe C
- INDUSTRI 1. Kawasan Industri Tipe A dan Tipe B
- PERUSAHAAN 1. Kawasan Industri Tipe C dan Tipe D
- JASA 1. Kawasan Jasa Tipe A dan Tipe B
- TANAH KOSONG 1. Kawasan Tanah Kosong
- BATAS a. Kecamatan
b. Kelurahan
- KANTOR a. Gubernur
b. Kecamatan
c. Kelurahan
- JALAN a. Aspal/beton
b. Batu
c. Rel KA
- Sungai

LULUS PENGGUNAAN TANAH DI KECAMATAN DANUREJAN KOTAMADYA DATI II YOGYAKARTA BERDASARKAN PERUMAHAN (HA)

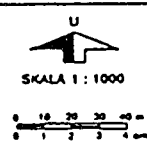
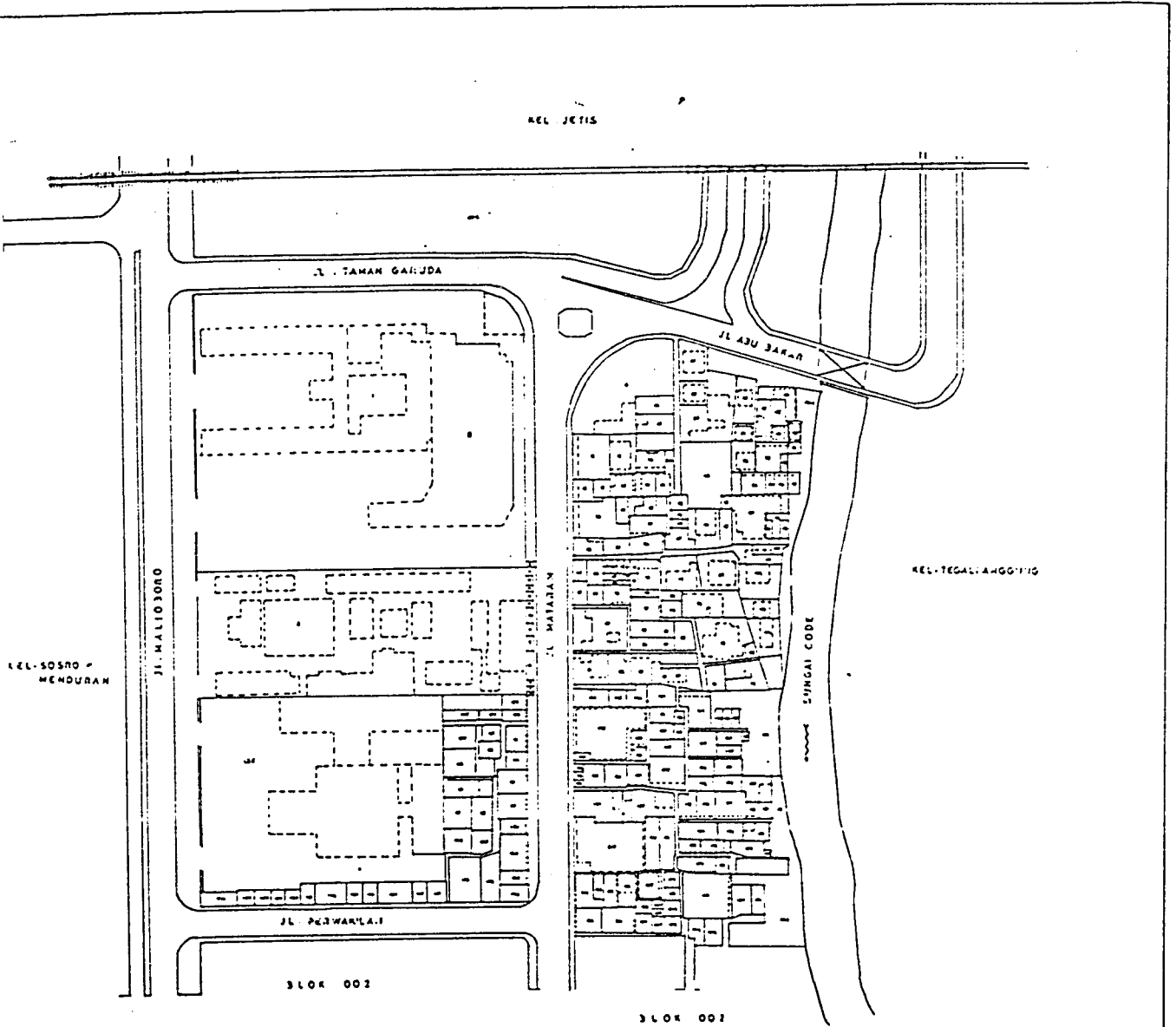
NO. PERUMAHAN	JENIS PENGGUNAAN TANAH					JUMLAH
	1	2	3	4	5	
1. PERUMAHAN	12,000	0,00	0,00	—	0,00	12,000
2. PERUSAHAAN	10,000	0,00	0,11	—	0,22	10,33
3. JASA	10,000	0,22	10,00	0,00	—	20,22
J U M L A H	32,000	0,22	10,11	0,00	0,22	42,55

KEF: 1. PERUMAHAN
 2. INDUSTRI
 3. PERUSAHAAN
 4. JASA
 5. TANAH KOSONG
 6. LAIN-LAIN

SUMBER DATA: KANTOR PERTANAHAN KOTAMADYA YOGYAKARTA 1991

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39			
24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39																										

CLOT U.



LEGENDA:

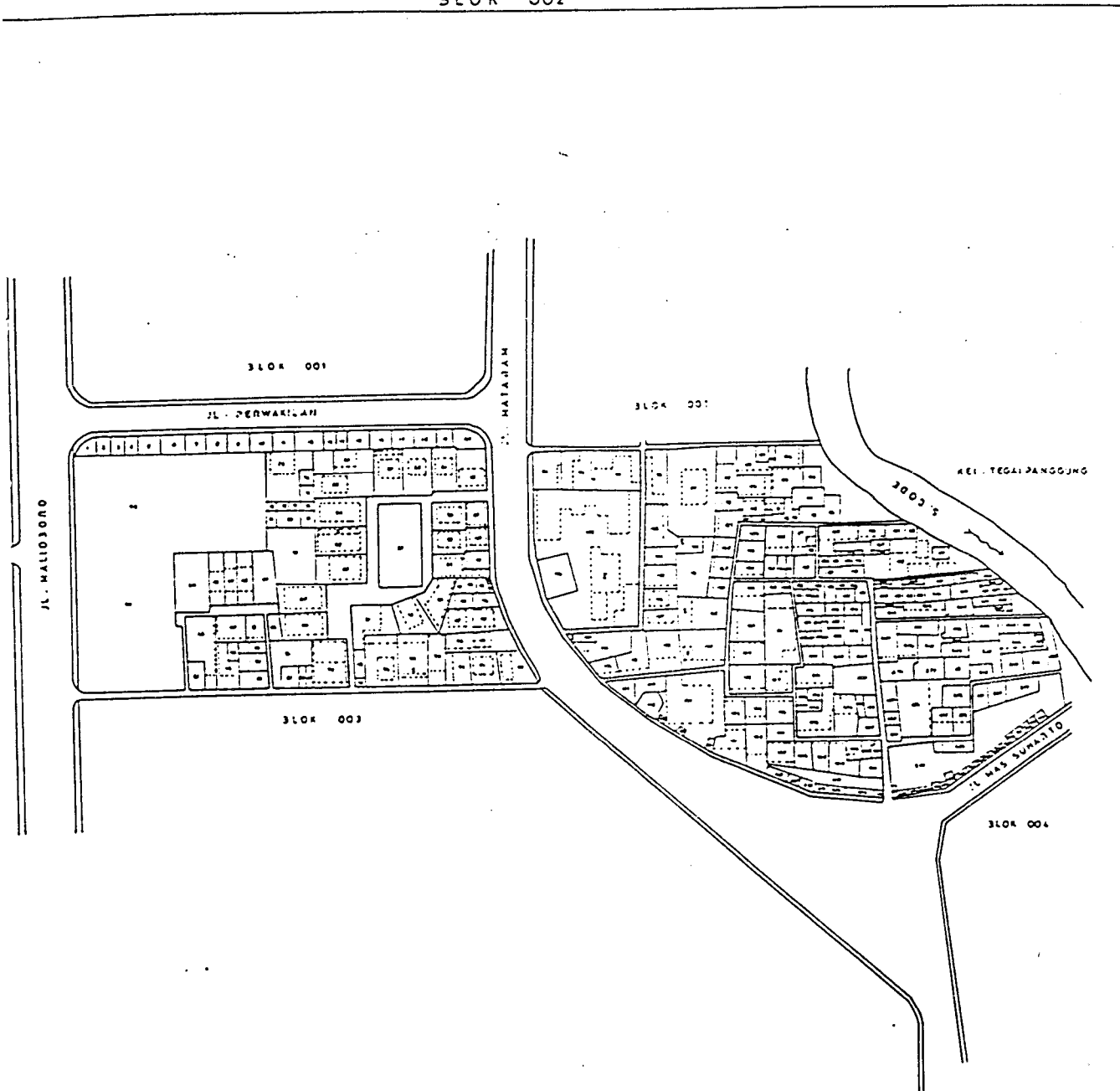
--- (dashed)	BATAS BID O P
— (solid)	BANGUNAN
— (thick solid)	NO P
— (double solid)	SALURAN
— (thin solid)	JML LANTAI
— (dotted)	JALAN

BATAS BID O P

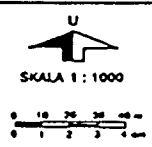
--- (dashed)	BANGUNAN
— (solid)	NO P
— (thick solid)	SALURAN
— (double solid)	JML LANTAI
— (dotted)	JALAN

	DEP. KEUANGAN R.I
	DIRJEN PAJAK
	KP PBB : YOGYAKARTA
	KAB/KOOTA
	YOGYAKARTA
KECAMATAN	DANUREJAN
DESAKEL	SURYATMAJAH
KODE WILAYAH	
NOMOR BLOK	001
JML LEMBAR	01

BLOK 002



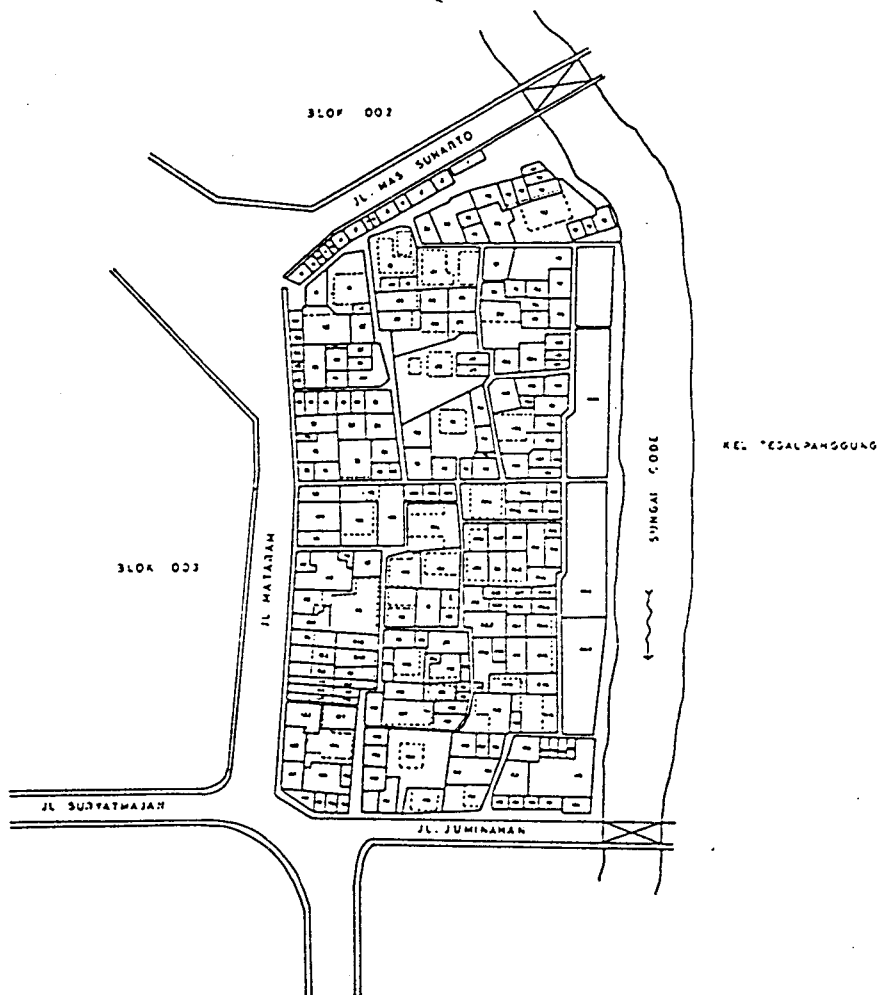
PENDATAAN	1993 (SISMIOP)
LEMBAR	WANTUDIHARTO
PEMERIKSA	()
PESETUJUAN	A.N. KEPALA KP PBB
	()



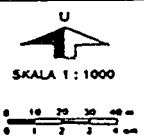
LEGENDA:	BATAS BID O P
--- (dashed line)	BANGUNAN
- - - - (long dashed line)	NOP
--- (short dashed line)	SALURAN
--- (dash-dot line)	JAL. LANTAI
--- (solid line)	JALAN

	DEP. KEUANGAN RI	
	DITJEN PAJAK	
	KP. PBB : YOGYAKARTA	
	KAB/KODYA	YOGYAKARTA
	KECAMATAN	
	DESA/KEL	SUKATIRTA
KODE WILAYAH		
NOMOR BLOK	002	
JML. LEMBAR	01	

1134 04



NO. DATAAN	1483 (SISMIOP)
NAMA	WAM/JOHARTO
RIKSA	()
TUJUAN	A.N. KEPALA KP.PBB
	()



LEGENDA:	BATAS BID O.P.
--- BANGUNAN	--- BANGUNAN
--- HOP	--- HOP
--- SALURAN	--- SALURAN
--- JALAN	--- JALAN

	DEP. KEUANGAN RI	
	DITJEN PAJAK	
	KP. PBB : YOGYAKARTA	
	KAB/KOTA	YOGYAKARTA
	KECAMATAN	DAHURAJAH
	DESAYEL	SURATMAJAH
KODE WILAYAH		
NOMOR BLOK	004	
JML LEMBAR	01	

Keadaan Perumahan Penduduk Menurut Jenis Dindingnya

NO	Jenis Dinding	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	XIII	XIV	XV	Jumlah
1.	Tembok	42	37	32	27	37	45	52	30	30	33	28	51	45	45	36	
2.	Setengah Tembok	3	8	9	5	4	11	8	19	10	6	2	8	26	4	8	
3.	Papan/Triplek	2	4	1	-	2	-	5	2	2	1	4	-	-	6	6	
4.	Bambu/Gedek	8	4	4	2	3	5	2	12	10	23	17	4	11	1	14	
5.	Bataco	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
6.	Seng	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	1	-	-	
	Jumlah	45	53	46	34	46	62	67	63	52	63	51	63	83	56	64	

Keadaan Rumah Penduduk Menurut Atap

NO	Jenis Atap	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	XIII	XIV	XV	Jumlah
1.	Genteng	42	48	46	33	44	59	67	63	51	63	51	62	80	56	64	
2.	Seng	2	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	3	-	-	
3.	Sirap	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
4.	Asbes	1	5	-	1	1	2	-	-	1	-	-	-	-	-	-	
5.	Beton	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	
	Jumlah	45	53	46	34	46	62	67	63	52	63	51	63	83	56	64	

NO	Jenis Lantai	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	XIII	XIV	XV	Jumlah
1.	Lantai Tanah	-	6	2	1	2	2	-	6	8	6	-	-	4	-	11	
2.	Plesteran	27	27	28	24	21	14	48	50	32	40	28	19	71	45	39	
3.	Tegel	16	14	16	9	21	42	13	7	11	17	20	43	8	11	13	
4.	Tegel Traso	-	5	-	-	2	2	6	-	1	-	3	1	-	-	1	
5.	Porselin	2	1	-	-	-	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
6.	Bata Merah	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Jumlah	45	53	46	34	46	62	67	63	52	63	51	63	83	56	64	

Keadaan Rumah Yang Mempunyai Jendela dan Genteng Kaca

NO	Penggunaan	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	XIII	XIV	XV	Jumlah
1.	Tanpa Jendela	1	5	-	1	3	9	2	6	4	1	7	-	-	8	3	
2.	Dengan Jendela	44	48	46	33	43	53	65	57	48	62	44	63	83	48	61	
3.	Tanpa Genteng Kaca	5	11	2	-	-	3	-	6	5	-	10	21	-	-	2	
4.	Dengan Gt. Kaca	40	42	44	34	46	59	67	63	47	63	41	42	83	56	62	

NO	Type Rumah	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	XIII	XIV	XV	Jumlah
1.	Kampung	43	48	39	30	26	31	52	58	44	63	37	43	75	56	63	
2.	Limasan	-	1	4	3	1	14	11	3	5	-	12	2	8	-	-	
3.	Mesjid/Atap Tumpang	1	4	-	-	-	1	1	-	-	-	1	-	-	-	1	
4.	Loji	1	-	3	-	19	16	3	2	3	-	1	16	-	-	-	
5.	Panggung	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
6.	Joglo	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	
7.	Panggung Pe	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	
	Jumlah	45	53	46	34	46	62	67	63	52	63	51	63	83	56	64	

Keadaan Rumah Penduduk Menurut Tata Ruang Dihitung Dari Jumlah Kepala Keluarga

NO	Tata Ruang	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	XIII	XIV	XV	Jumlah
1.	Kamar Tamu	40	41	37	29	42	52	56	54	42	54	49	60	64	40	48	
2.	Kamar Makan	20	26	17	22	38	45	31	29	16	21	41	57	41	40	32	
3.	Kamar Tidur Suami/ist.	31	20	23	20	43	51	55	49	37	54	33	61	31	30	22	
4.	Km. Tidur Anak-Anak	31	14	11	20	35	35	25	25	19	48	37	51	51	15	15	
5.	Kamar Belajar	16	4	7	15	35	40	18	24	12	15	12	31	14	7	4	
6.	W. C.	28	19	26	30	38	33	28	38	22	44	47	59	9	29	9	
7.	Gudang	4	-	-	5	5	10	-	-	-	-	9	13	-	-	-	
8.	Dapur	43	35	25	30	46	37	54	47	38	54	44	59	43	30	43	
9.	Kamar Mandi	31	19	29	30	38	32	30	48	24	47	47	59	23	46	23	

NO	Status Penghuni	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	XIII	XIV	XV	Jumlah
1.	Milik Sendiri	17	25	39	24	23	37	38	25	23	35	20	23	41	35	29	
2.	Menyewa	11	19	5	5	13	19	7	40	22	20	21	24	28	16	24	
3.	Menumpang/Ngindung	11	5	-	4	4	-	19	8	6	8	-	14	12	4	9.	
4.	Menempati Tanpa Sewa	6	3	1	1	4	5	1	-	1	-	3	2	2	1	2	
5.	Rumah Dinas	-	1	1	-	-	-	1	-	-	-	1	-	-	-	-	
6.	Lain-Lain	-	-	-	-	2	1	1	-	-	-	-	6	-	-	-	
	Jumlah	45	53	46	34	46	62	67	63	52	63	51	63	83	56	64	

Kedadaan Luas Rumah

NO	Luas Rumah	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	XIII	XIV	XV	Jumlah
1.	Kurang Dari 24 M ²	8	14	-	-	2	3	6	8	2	14	7	-	4	24	8	
2.	25 M ²	3	4	4	-	4	8	8	12	6	2	8	2	9	-	9	
3.	31 M ²	3	6	5	3	3	8	6	7	7	16	-	-	15	9	8	
4.	43 M ²	4	5	12	2	4	10	8	6	4	2	6	-	8	-	5	
5.	49 M ²	7	8	5	2	2	9	8	6	8	3	2	6	8	-	9	
6.	57 M ²	-	4	6	1	-	7	9	7	3	7	2	4	18	2	6	
7.	65 M ²	3	-	8	3	4	7	4	4	4	5	5	5	8	2	3	
8.	72 M ²	17	12	6	23	27	10	18	13	18	14	21	46	13	19	16	
	Jumlah	45	53	46	34	46	62	67	63	52	63	51	63	83	56	64	

Penggunaan Penerangan

NO	Macam Alat Penerang	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	XIII	XIV	XV	Jumlah
1.	Lampu Petromax	-	2	1	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.	Lampu Tempel	2	7	-	1	1	1	1	4	1	-	-	-	-	-	-	4
3.	Lampu Sentir	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.	Generator	-	-	-	-	-	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.	Listrik	42	44	45	33	45	59	65	59	51	63	51	63	83	56	60	

Keadaan Rumah Menurut Umur

NO	Umur Rumah	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	XIII	XIV	XV	Jumlah
1.	Kurang Dari 5 Tahun	2	3	1	1	4	8	5	-	-	2	5	-	2	5	1	
2.	6 - 10 Tahun	6	2	1	1	1	11	8	-	5	2	-	5	6	4	13	
3.	11 - 15 Tahun	6	5	13	-	1	11	3	65	4	-	2	2	7	2	12	
4.	16 - 20 Tahun	12	6	6	4	17	9	8	15	4	7	5	2	10	5	8	
5.	21 - 24 Tahun	-	4	4	2	1	13	8	8	8	8	3	5	23	6	12	
6.	25 - Tahun	19	33	21	26	22	10	35	35	31	44	36	49	35	34	18	

Penyandang Permasalahan Sosial

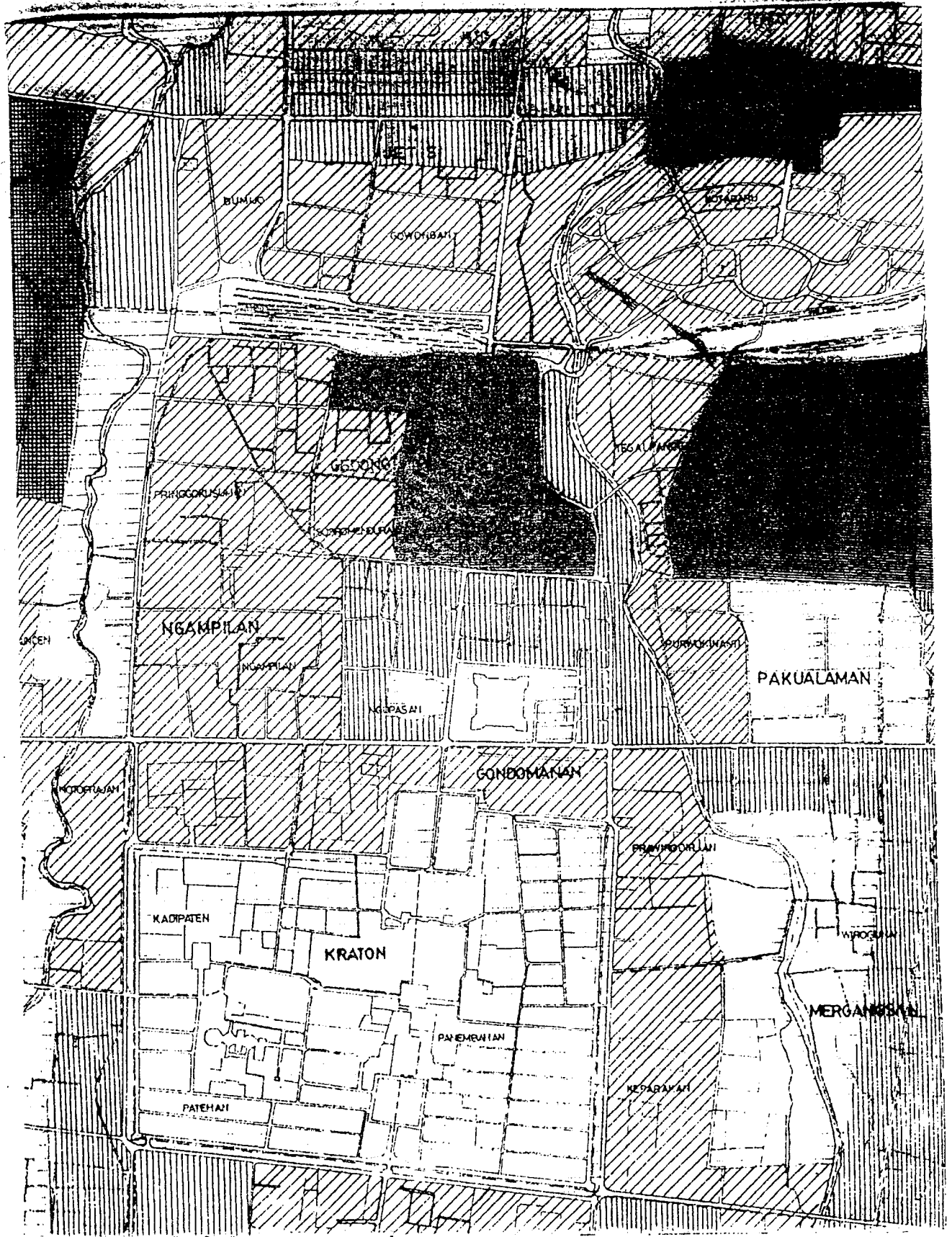
NO	Jenis	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	XIII	XIV	XV	Jumlah
1.	Wantunas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.	Anak Dropout/PTS	13	14	8	12	9	15	16	13	13	15	11	9	16	13	16	16
3.	Anak Yatim Platu	3	1	-	-	2	-	7	8	1	-	-	-	-	-	-	-
4.	Lanjut Usia Terlantar	-	-	-	-	-	-	2	-	2	-	-	-	2	1	2	2
5.	Akibat Bencana Alam	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Penyandang Cacat

NO	Jenis Kecacatan	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	XIII	XIV	XV	Jumlah
1.	Cacat Netra	-	-	-	-	-	-	1	1	1	-	-	-	-	-	-	3
2.	Cacat Tubuh	4	-	1	1	1	-	1	1	-	-	1	-	3	1	3	3
3.	Cacat Mental	-	1	3	-	-	-	1	-	2	-	1	1	3	-	-	-
4.	Tn.Rungu Wicara/Bs.Tl.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-
5.	Sakit Ingatan	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-
6.	P. Penyakit Kronis	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	1	-	-	-

Keadaan Keluarga Miskin

NO	Keadaan Keluarga	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	XIII	XIV	XV	Jumlah
1.	Kesrakat	-	5	-	-	-	-	-	-	1	1	-	-	-	-	-	4
2.	Miskin Sekali	-	4	-	-	-	-	-	-	3	6	-	-	-	13	21	21
3.	Miskin	-	3	20	4	1	3	13	14	38	3	-	-	57	26	24	24
4.	Jumlah Anggota Keluarga	-	-	91	15	2	-	23	23	45	18	-	-	-	-	-	-



PEMERINTAH KOTAMADYA DAERAH TINGGAT II JOGHJAKARTH
 RENCANA ALOK KOTA 1985-2009

PETA RENCANA KETIDINGSIHAN BANGUNAN

NOTASI =



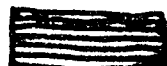
1 LANTAI



2 LANTAI



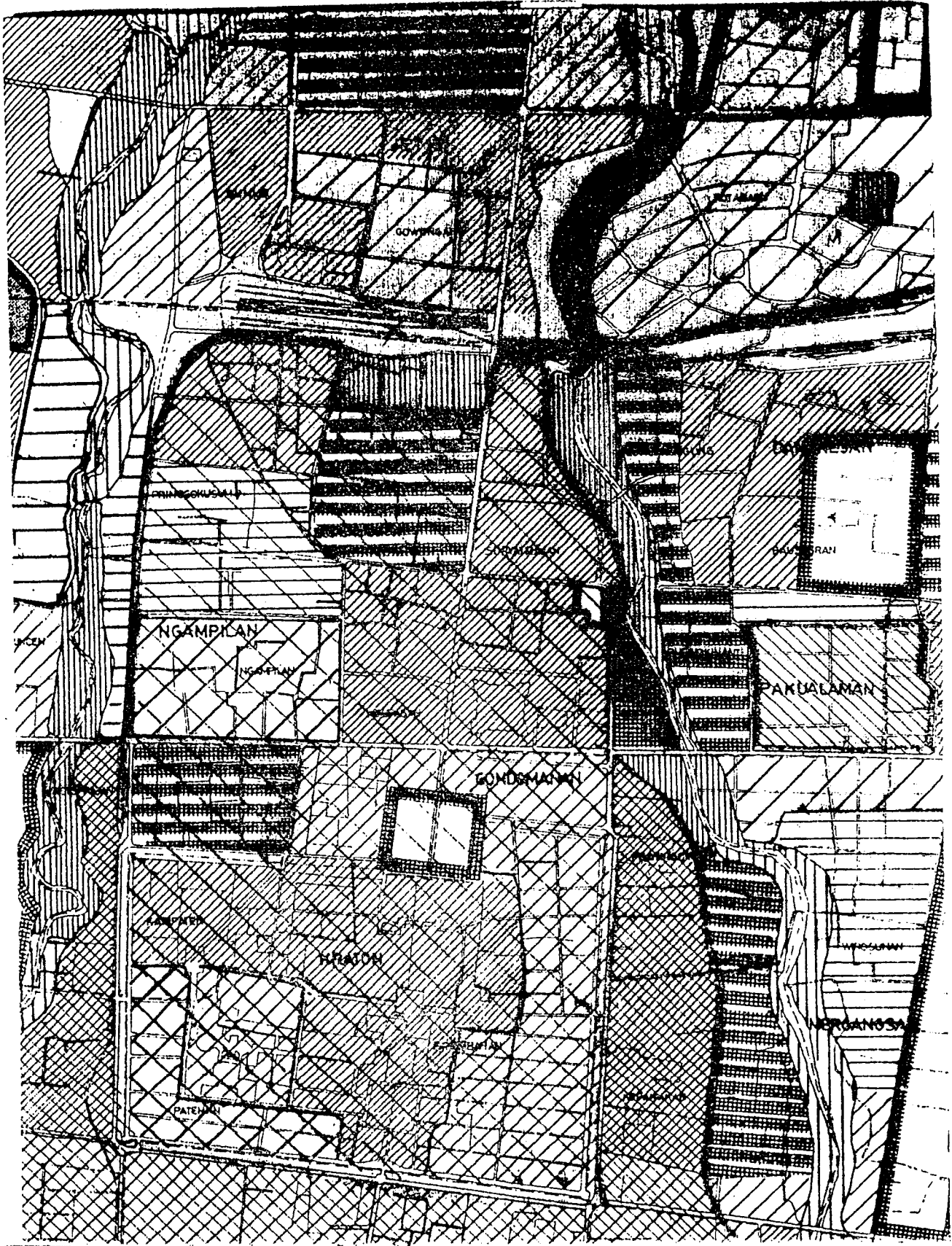
3 LANTAI



4 LANTAI





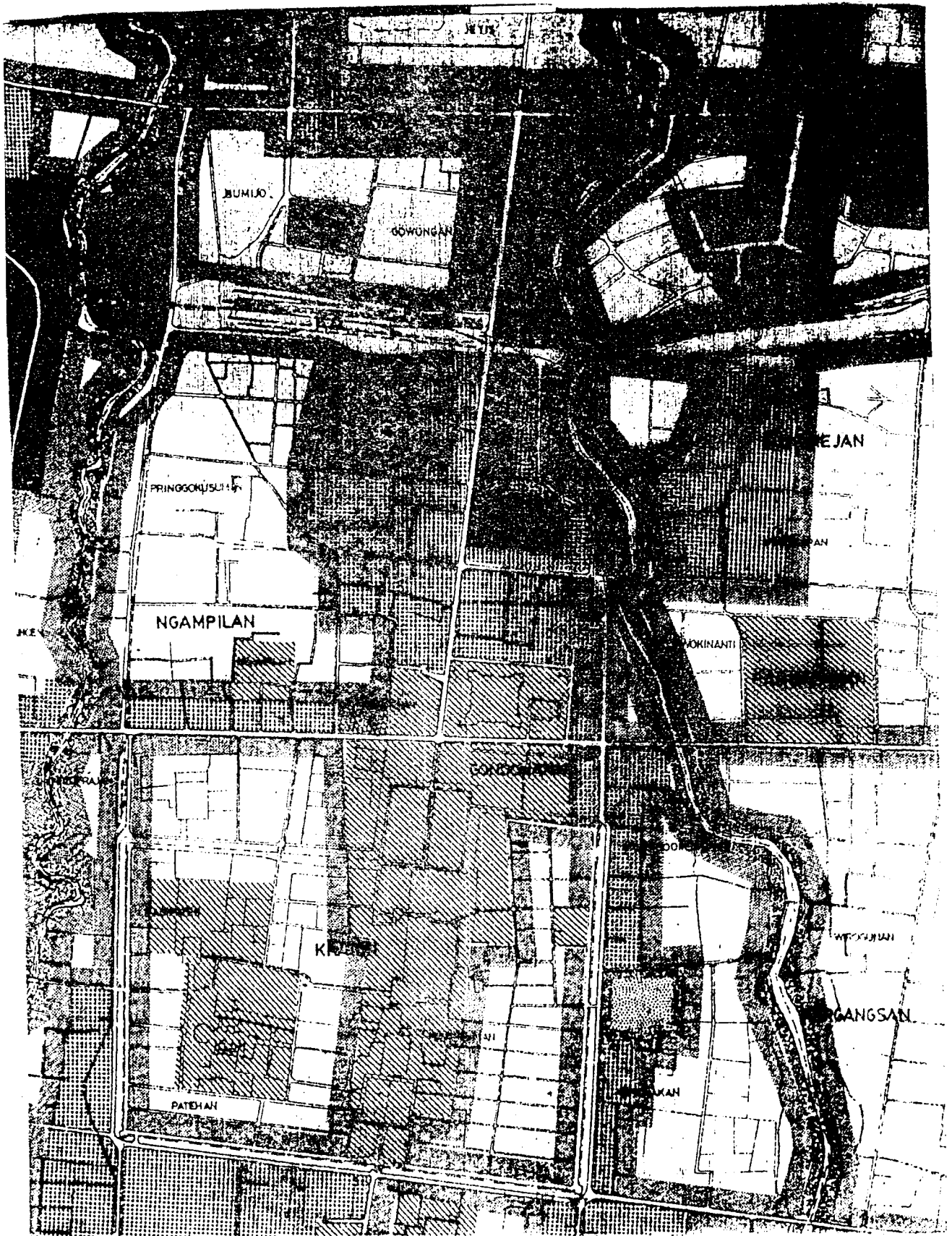
5 S.0 8 LANTAI



PEMERINTAH KOTA KAWA DAERAH TINGKAT II JOYOKARTO
RENOVA INDIK KOTA 1985 - 2005

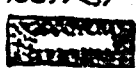





PETA : RENOVA PENTAWAPAN PELAKSANAAN
©NOTASI :

 PERUMAHAN
 PERUMAHAN

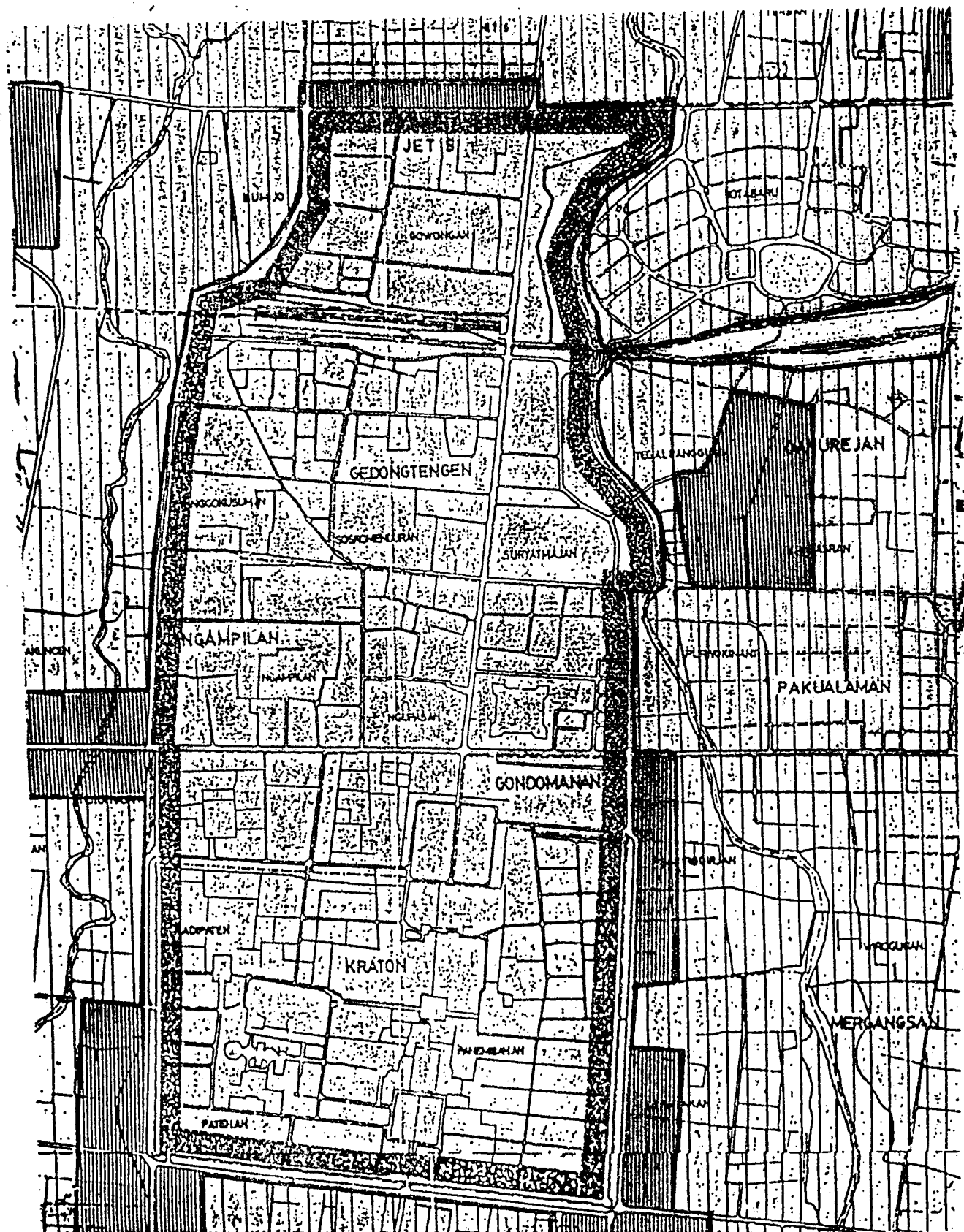



PERENCANAAN KOTAMADYA DAERAH TINGKAT II YOGYAKARTA
 RENCANA INDRUK KOTA 1985-2005

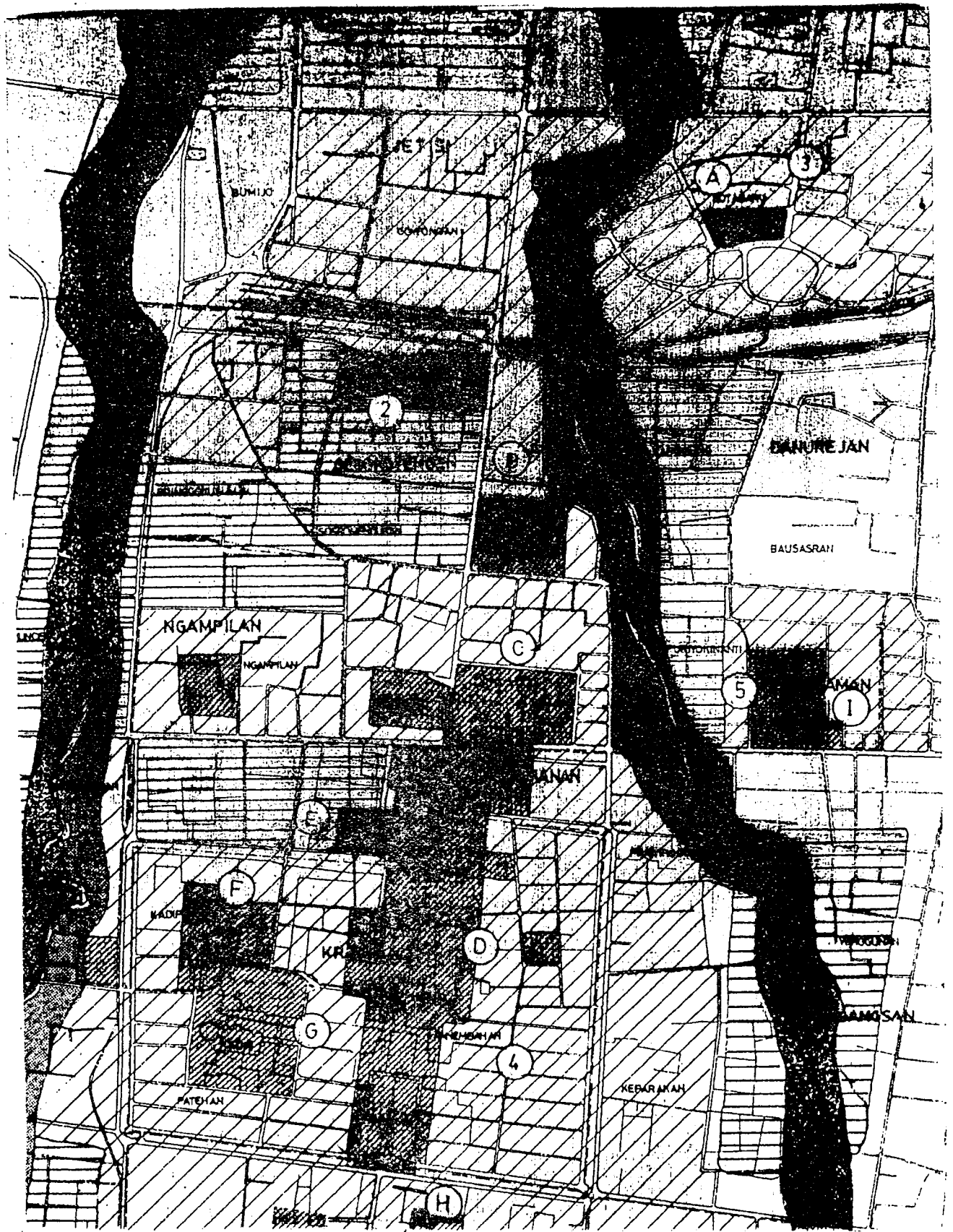
LEGA • RENCANA PERUMAHAN, FASILITAS LAMAAN
 NOTASI •

	PERUMAHAN		PERKANTORAN		GREEN BELT
	PERINDUSTRIAN		PERDAGANGAN		BUAYA

PENYERIKTAN KOTA MAJYA DAERAH TANGGUT II YOGYAKARTA
 RENCANA INDIR KOTA 1985-2005
 PETA : RENCANA KEPADATAN BANGUNAN








© NOTASI =

 BCR < 60%
 BCR < 60%
 KAWASAN MALIGORO + KRATON



PEMERINTAH KOTAMadya DASAR TINGKAT I YOGYAKARTA
 RENCANA RUDUK KOTA 1985-2005
 ETA - RENCANA PERUBAHAN LINGKUNGAN KOTA

NOTASI :

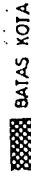
	KONSERVASI		PRESERVASI		PERBAIKAN
			PEREMAJIAN		PERUBAHAN LINGK.

YUG YAKAKIA

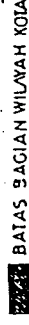
JUDUL PETA

RENCANA PENANGANAN LINGKUNGAN
DAN PENTAHAPAN PEMBANGUNAN

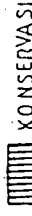
LEGENDA



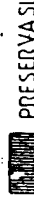
BATAS KOTA



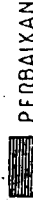
BATAS BAGIAN WILAYAH KOTA



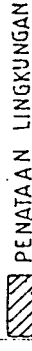
KONSERVASI



PRESERVASI



PERBAIKAN

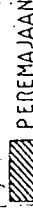


PENATAAN LINGKUNGAN



1, 2, 3, 4

PENTAHAPAN



PEREMAJAAN

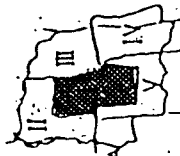
1 TH. 1991 - 1995

2 TH. 1996 - 2000

3 TH. 2001 - 2005

4 TH. 2006 - 2010

sumber:



DIGAMBAR

DIPERIKSA

DIKETAHUI

DISETUJUI

KODE

R-15

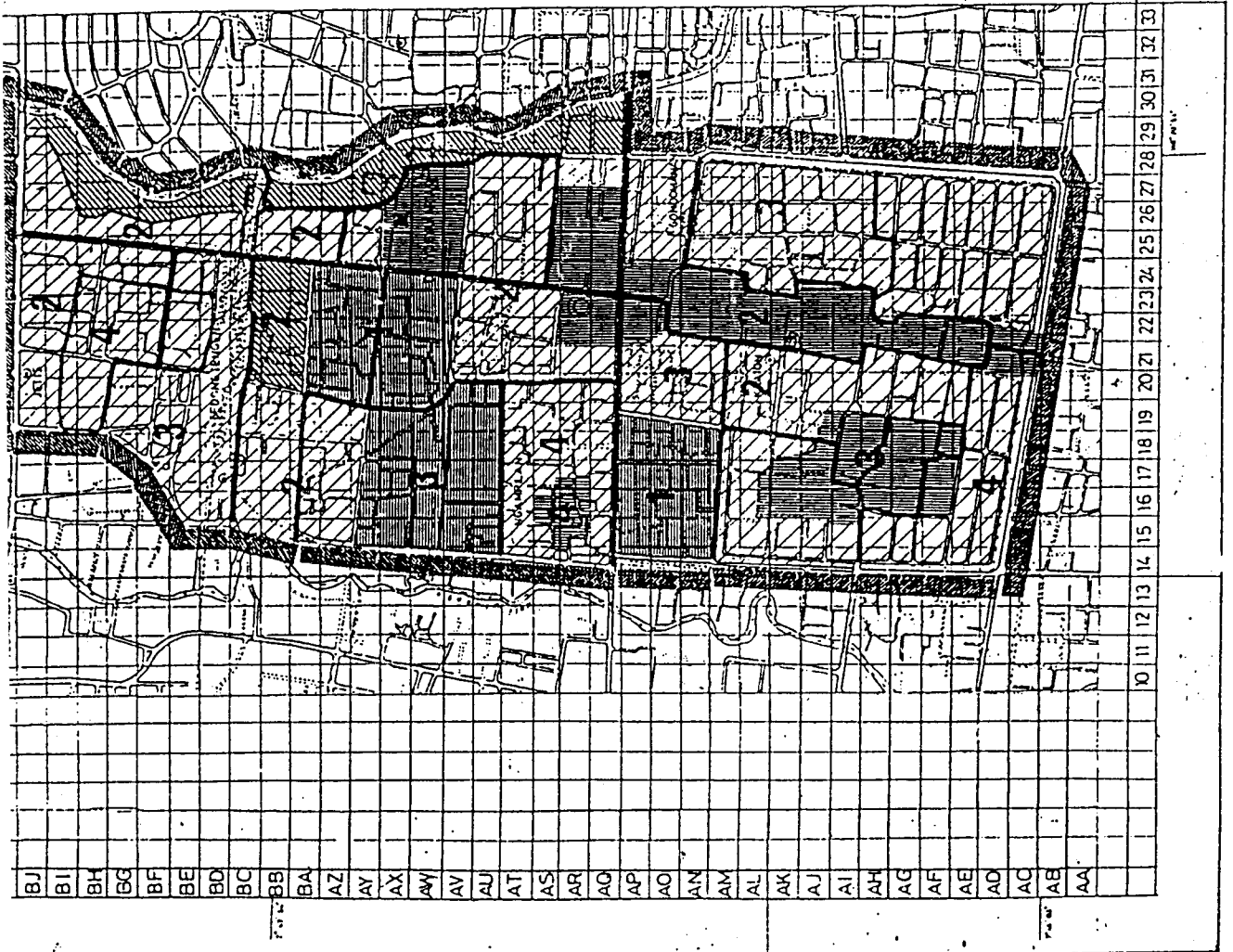


0 300

UTERA



PEMERINTAH
KOTAMADYA DATI II
YOGYAKARTA



YOGYAKARTA

JUDUL PETA

RENCANA KEPADATAN/KETINGGIAN BANGUNAN

LEGENDA

BATAS KOTA

BATAS BAGIAN WILAYAH KOTA



BATAS BLOK

LEBIH KECIL DARI 40 %

40 % - 50 %

51 % - 60 %

61 % - 70 %

71 % - 80 %

KETINGGIAN BANGUNAN MAKSIMUM(M')

KOEFISIEN LANTAI BANGUNAN (FAR)



sumber:

DIGAMBAR

DIPERIKSA

DIKETAHUI

DISETUJUI

KODE



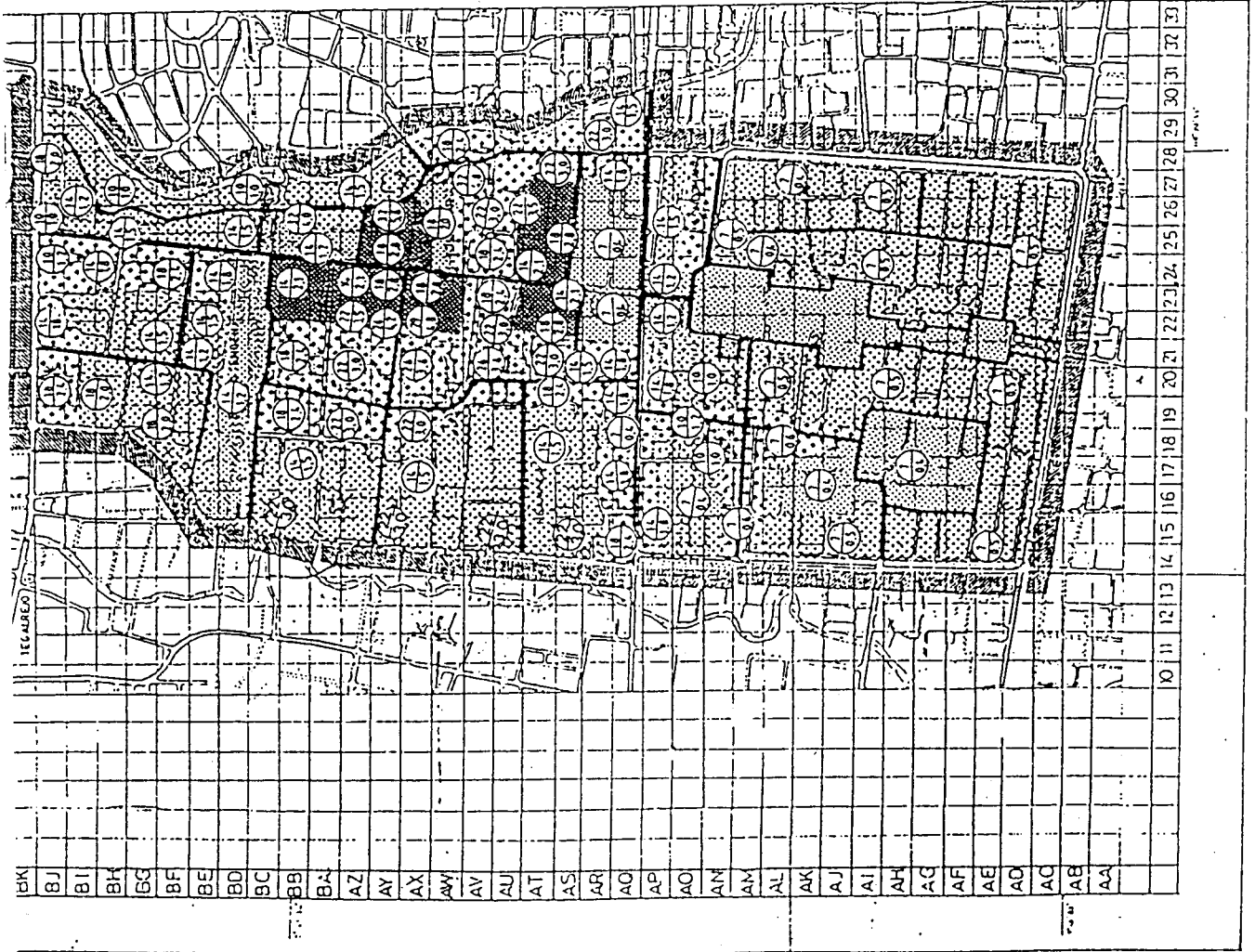
R-13

0 300

Utlara



PEMERINTAH
KOTAMADYA DATI II
YOGYAKARTA





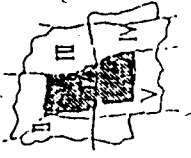
YOGYAKARTA











JUDUL PETA

RENCANA PEMANFAATAN RUANG

LEGENDA

-  BATAS KOTA
-  BATAS BAGIAN WILAYAH KOTA



-  BATAS BLOK
-  INDUSTRI
-  PERDAGANGAN
-  REKREASI/OLAH RAGA
-  PERKANTORAN
-  KESEHATAN
-  PENDIDIKAN
-  PERUMAHAN
-  BUDAYA
-  DAERAH HIJAU

Sumber:

- DIGAMBAR
- DIPERIKSA
- DIKETAHUI
- DISETUJUI



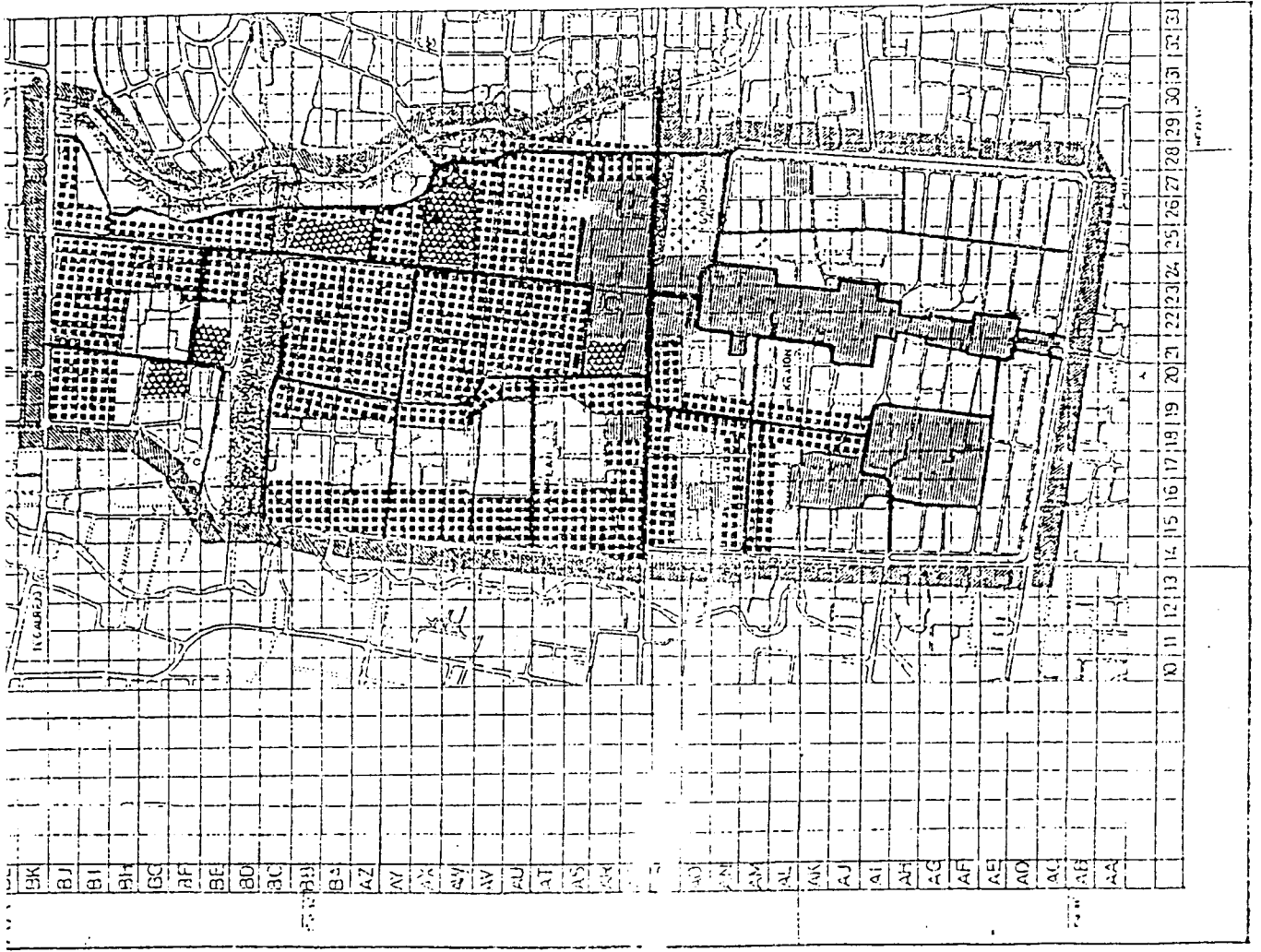
KODE

R-2

0 100



PEMERINTAH
KOTAMADYA DATI II
YOGYAKARTA





YOGYAKARTA

JUDUL PETA

RENCANA PENGEM. PENDUDUK


LEGENDA


 BATAS KOTA


 BATAS BAGIAN WILAYAH KOTA





 BATAS BLOK


 TERMINAL


 0 — 100 JAWA/HA


 101 — 150


 151 — 200

 201 — 250

 251 — 300

 301 — 350

 351 — 400

 401 — 450

sumber:

DIGAMBAR

DIPERIKSA

DIKETAHUI

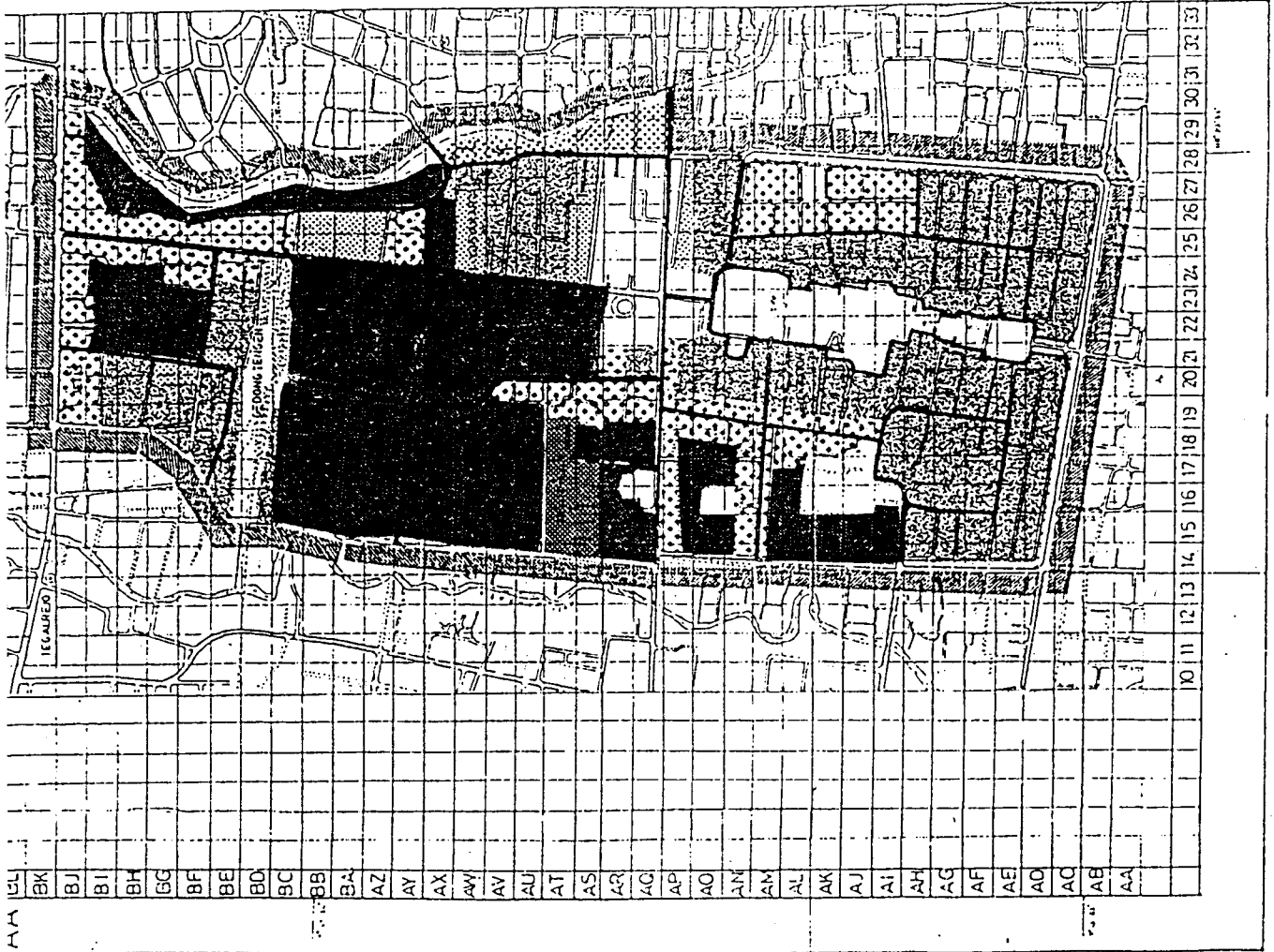
DISETUJUI

KODE

R-1



0 100



PEMERINTAH
KOTAMADYA YATI II
YOGYAKARTA




LAINA KUANG KUIA YOGYAKARTA

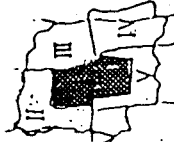
JUDUL PETA


DAERAH GENANGAN


LEGENDA


 BATAS KOTA


 BATAS BAGIAN WILAYAH KOTA





 KADANG2 TERGENANG TIDAK JADI MASALAH


 KADANG2 TERGENANG AGAK JADI MASALAH


 GENANGAN JADI MASALAH

 SALURAN AIR TERBUKA LANCAR

 SALURAN AIR TERBUKA TERSUMBAT

 SALURAN AIR TERTUTUP LANCAR

 SALURAN TERTUTUP TERSUMBAT

 PIPA SELOKAN

sumber:

DIGAMBAR

DIPERIKSA

DIKETAHUI

DISETUJUI

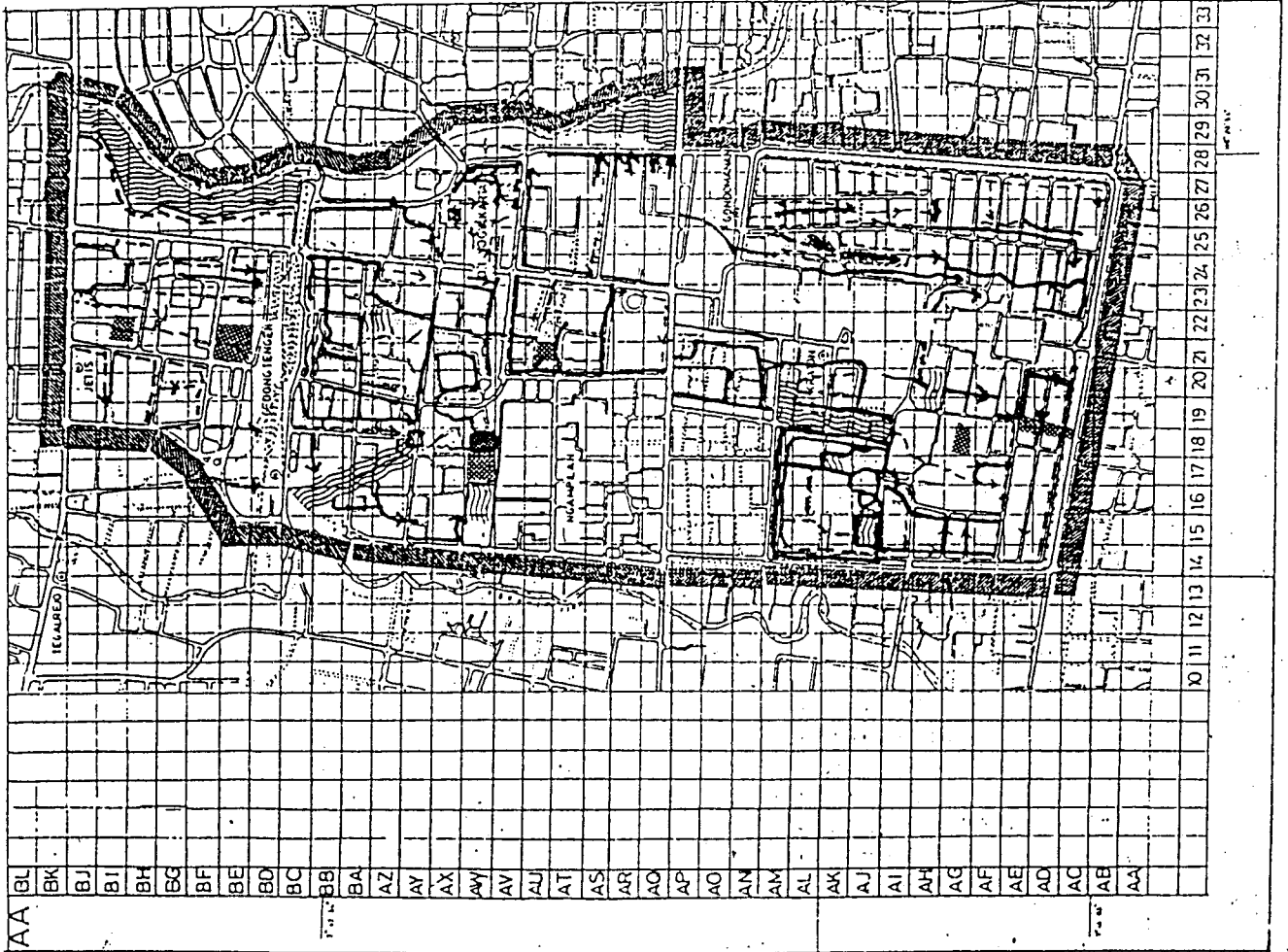


KODE

D-7

0 300

utara



PEMERINTAH
KOTAMADYA DATI II
YOGYAKARTA

TATA RUANG KOIJA YOGYAKARTA

JUDUL PETA :
DATA KEPADATAN PENDUDUK
RATA-RATA/ KELURAHAN



LEGENDA
 BATAS KOTA
 BATAS BAGIAN WILAYAH KOTA

BATAS BLOK
 LUAS
 JML. PENDUDUK
 KEPADATAN RATA 2

sumber:

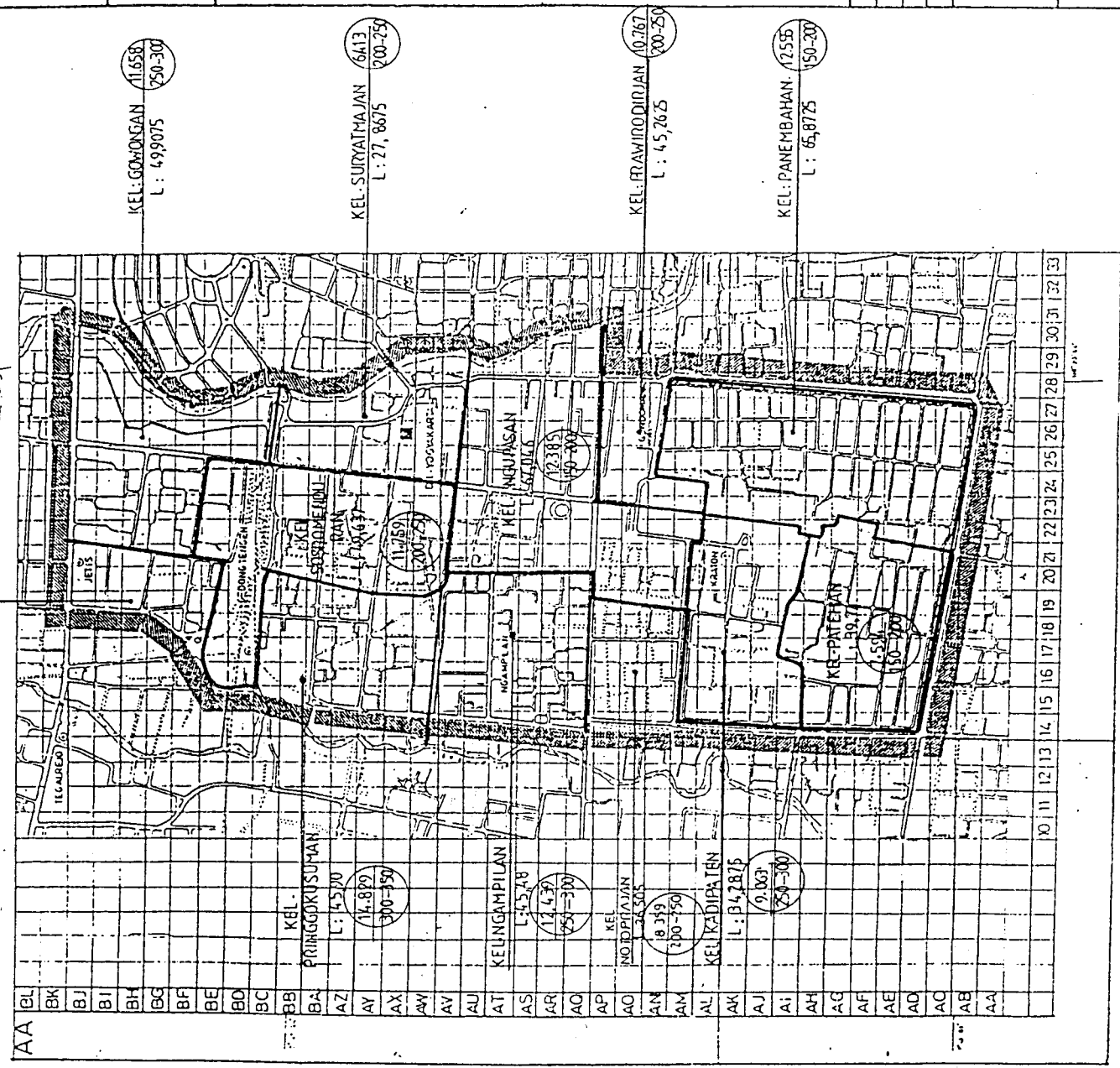
DIGAMBAR
 DIPERIKSA
 DIKETAHUI
 DISETUJUI

KODE
 D-1

0 100 200



PEMERINTAH
KUTAMADYA UATII II
YOGYAKARTA



1