

**TUGAS AKHIR
(SKRIPSI)**

**STUDI PASCA HUNI RSS BERDASARKAN TINJAUAN ASPEK
KEPUASAN PENGHUNI DIKAWASAN
BARAT PERKOTAAN MALANG
STUDI KASUS RSS CITRAMAS RAYA TIDAR**



Disusun Oleh :

TRI BHUANA TUNGGGA DEWI

NIM. 01.24.084

**JURUSAN TEKNIK PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL
MALANG**

2005

TUGAS AKHIR
(SKRIPSI)

STUDI KASUS TENTANG PERENCANAAN
MABAWAH PERENCANAAN
MABAWAH PERENCANAAN
MABAWAH PERENCANAAN

Dibuat oleh :

TRI BRUNA TUNGA DEWI
NIM. 01.24.084

JURUSAN TEKNIK PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL
MALANG

2008

LEMBAR PENGESAHAN

**TUGAS AKHIR
(SKRIPSI)**

**STUDI PASCA HUNI RSS BERDASARKAN TINJAUAN ASPEK KEPUASAN
PENGHUNI DIKAWASAN BARAT PERKOTAAN MALANG**

Studi Kasus RSS Citramas Raya Tidar

Disusun Oleh :

**Nama : Tri Bhuana Tungga Dewi
Nim : 01.24.084**

**Dipertahankan Dihadapan Tim Penguji Ujian Skripsi
Jenjang Strata Satu (S1)**


Di

**Jurusan Teknik Planologi
Program Studi Perencanaan Wilayah Dan Kota
Fakultas Teknik Sipil Dan Perencanaan
Institut Teknologi Nasional Malang**

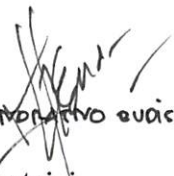
**Dinyatakan Lulus Dan Diterima Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat
Guna Memperoleh Gelar Sarjana Teknik
Pada Hari :**

Anggota penguji :

Penguji I


(Ir. HURONO MUSTASAB)

Penguji II


(EMPLEATNO BUDIC.FT)
menyetujui,


Penguji III


(IKA DAMADANTI.S)

Pembimbing I


(Ir Tjokorda Nirarta Samadhi MSP. PhD)

Pembimbing II


(Arief Setiawan ST.MTP)

Mengetahui,

**Dekan
Fakultas Teknik Sipil Dan Perencanaan
Institut Teknologi Nasional Malang**


(Ir Agustina Nurul Hidayati MTP)

**Ketua Jurusan
Teknik Planologi
FTSP-ITN Malang**


(Agung Witjaksono ST.MTP)

Studi Pasca Huni RSS Berdasarkan Tinjauan Aspek Kepuasan Penghuni Di Kawasan Barat Perkotaan Malang Studi Kasus RSS Citramas Raya Tidar

ABSTRAKSI

Berdasarkan hasil identifikasi yang dilakukan menunjukkan bahwa kondisi pasca huni sangat mempengaruhi tingkat kebutuhan masyarakat terhadap perumahan sedangkan hasil keluaran kondisi pasca huni adalah tingkat kepuasan yang ditunjukkan oleh adanya keluhan-keluhan selama proses huni berlangsung. Bentuk keluhan-keluhan masyarakat inilah yang akan dijadikan dasar dalam penelitian ini.

Data yang dibutuhkan mengenai kegiatan yang dilakukan oleh masyarakat di daerah studi tersebut dilakukan pengumpulan sejumlah informasi dengan penyebaran sejumlah quisioner ke para penghuni Rumah Sangat sederhana di daerah studi. Data yang diperoleh tersebut kemudian dibandingkan antara kondisi awal Rumah Sangat Sederhana dengan kondisi saat sekarang lalu dibandingkan dengan kondisi harapan penghuni. Setelah proses perbandingan itu maka dilakukan juga proses perbandingan antara kondisi Rumah Sangat Sederhana dengan bentuk kebijaksanaan yang ada. Dari masing-masing hal tersebut akan diketahui sejauh mana tingkat pemenuhan kebutuhan perumahan oleh pemerintah sebagai penyelenggara, pihak developer sebagai pelaksana mampu merealisasikan bentuk perumahan yang sesuai dengan keinginan masyarakat dengan kemudahan-kemudahan yang diberikan.

Berdasarkan hasil identifikasi perbandingan diatas maka terdapat enam kondisi penting yang mempengaruhi kondisi ideal Rumah Sangat Sederhana yaitu kondisi fisik bangunan, sosial budaya, sosial ekonomi, fasilitas, utilitas dan aksesibilitas. Namun tidak keseluruhan kondisi yang telah disebutkan diatas dapat terpenuhi, ada pula kondisi yang diinginkan tidak dapat dipenuhi.

Kata-kata Kunci : Pasca Huni, Penghuni, Harapan, Rumah Sangat Sederhana

**Study of Post-Occupying RSS On the Basis of Inhabitant's Satisfaction Aspect in
Western Urban Territory of Malang
A Case Study of RSS Citramas Raya Tidar**

ABSTRACT

Based on identification conducted it was found that the condition of post-occupying gave effect very much on the level of community's needs for housing while the outcomes of this condition was that the level of satisfaction shown by the presence of complaints during the rest of occupation process. It is this form of such complaints that would be the basis of this research.

The data required concerning with the activities done by community within the research site would be collecting a number of information by distributing questionnaire to the inhabitant of Very Modest House in the research site. The data obtained was then compared between prior to the present conditions of the Modest House, and then compared to the one as expected the inhabitants. After this comparison, it was compared between the condition of the Modest House to the prevailing current policy as well. From these comparisons, it would be known the extent of which the government as the stakeholder and developer as the project executor were able to satisfy the needs of housing and to implement the shape of housing compatible with the community's desire with available easiness.

On the basis of identifying those comparison results it was found six major conditions influencing the ideal condition of Very Modest House. They consisted of the physical condition of the building, socio-cultural condition, socio-economic condition, facilities, utilities and accessibility. However, not all of these conditions are satisfied. There was also the desired condition that was unsatisfied.

Key words: Post-occupy, inhabitant, Expectation, Very Modest Houses.

KATA PENGANTAR

Pertama-tama syukur Alhamdulillah kami panjatkan Puja dan Puji kehadirat Allah S.W.T. karena atas limpahan rahmat, hidayah dan Bimbingan-Nyalah kami dapat menyelesaikan Laporan Tugas Akhir dengan judul “ Studi Pasca Huni RSS Berdasarkan Tinjauan Aspek Kepuasan Penghuni Di Kawasan Barat Perkotaan Malang, Studi Kasus RSS Citramas Raya Di Tidar. Dan tidak lupa pula Sholawat serta salam semoga selalu tercurahkan kepada Nabi Muhamad S.A.W.

Tugas akhir disampaikan dengan penyajian yang bersifat ilmiah, laporan ini menuangkan informasi tentang penghuni RSS Citramas Raya yang merasakan adanya kekurangan-kekurangan baik itu kondisi lingkungan RSS maupun luar RSS yang mempengaruhi bentuk serta pola perumahan. Pokok permasalahan adalah berangkat dari kekurangan-kekurangan diatas yang timbul dari adanya proses tinggal dalam RSS, maka dari proses ini akan didapatkan berbagai bentuk elemen yang dapat mengukur sejauh mana kepuasan penghuni terhadap lingkungan perumahan yang telah ada.

Berdasarkan analisa awal maka terdapat 6 (enam) aspek yang dapat mengukur tingkat kepuasan penghuni adalah sebagai berikut :

1. Kondisi fisik bangunan RSS yang membahas kondisi atap, lantai, jendela, dinding, pagar, jumlah ruang dan luas halaman. Kondisi fisik bangunan ini lebih kepada sejauh mana sebuah rumah dapat memperbaharui bangunannya dengan mengusahakan adanya perbaikan-perbaikan ornamen maupun bentuk dalam rumah, sesuai dengan standart serta kemampuan penghuni.
2. Kondisi sosial budaya meliputi etnis, sistem kekerabatan serta bentuk kekerabatan. Hal ini menunjukkan sejauhmana etnis penghuni mempengaruhi bentuk kekerabatan yang tercipta dalam RSS.
3. Kondisi sosial ekonomi meliputi tingkat pendapatan, matapencaharian dan kondisi keamanan. Menunjukkan bahwa tingkat pendapatan, matapencaharian dan kondisi lingkungan mampu mempengaruhi pola permukiman.
4. Kondisi fasilitas meliputi kelengkapan fasilitas, daya tampung serta letak fasilitas. Menunjukkan bahwa kondisi yang diinginkan oleh penghuni apakah telah sesuai dengan kondisi yang ada serta standart yang telah ditentukan.
5. Kondisi utilitas meliputi kelengkapan utilitas dan letak. Menunjukkan sejauhmana kelengkapan yang ada telah sesuai dengan kebutuhan atau sebaliknya.

6. Kondisi aksesibilitas meliputi sirkulasi angkutan, kondisi jalan dan kelengkapan prasarana jalan. Menunjukkan sejauh mana sebuah RSS menyediakan kelengkapan tersebut sesuai dengan kebutuhan serta standart yang telah ada.

Dari 6 aspek diatas akan menunjukkan sejauh mana sebuah RSS mampu menyediakan semua kelengkapannya berdasarkan standart yang telah ditentukan pemerintah berdasarkan kondisi pasca huni, yang juga akan mempertimbangkan kondisi awal RSS ada, sat survey dilakukan dan kondisi yang diharapkan oleh penghuni.

Inilah alasan mengapa penulis memilih untuk mengenalkan kepada para pengambil keputusan tentang laporan tugas akhir ini dengan 6 (enam) aspek diatas, karena 6 (enam) aspek diatas telah mewakili kondisi RSS seutuhnya. Adapun tujuan dari penulisan Laporan Tugas Akhir ini adalah sebagai langkah awal untuk memenuhi syarat dalam mencapai derajat sarjana pada jurusan Teknik Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan, Institut Teknologi Nasional Malang.

Dengan selesainya penyusunan tugas akhir ini penyusun menyadari sepenuhnya bahwa tidak terlepas dari bantuan dan bimbingan serta arahan dari berbagai pihak secara langsung maupun tidak langsung. Untuk itu penyusun berterima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

- Ir. Agung Witjaksono MTP, selaku Ketua Jurusan Teknik Perencanaan Wilayah dan Kota.
- Endratno Budi Santosa, ST selaku Dosen Wali Angkatan 2001 Teknik Perencanaan Wilayah dan Kota.
- Ir. Tjokorda Nirarta S, MSP Phd selaku Dosen Pembimbing I.
- Arief Setiawan, ST,MT selaku Dosen Pembimbing II.
- Teman-teman dan Kakak-kakak tingkat serta semua pihak yang telah membantu penyusunan tugas akhir ini.

Penyusun juga menyadari tugas akhir ini jauh dari sempurna, untuk itu berharap saran dan masukan agar tugas akhir ini dapat bermanfaat bagi kita semua khususnya teman-teman mahasiswa di Jurusan Teknik Perencanaan Wilayah dan Kota.

Malang, Agustus 2005

Penyusun

DAFTAR ISI

	Halaman
Abstraksi	ii
Kata Pengantar	iv
Daftar Isi	vi
Daftar Tabel	xi
Daftar Peta	xiv
Daftar Diagram	xv
Daftar Gambar	xvi
 BAB I PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Perumusan Masalah	4
1.3 Tujuan dan sasaran	5
1.3.1 Tujuan	5
1.3.2 Sasaran	5
1.4 Ruang Lingkup	6
1.4.1 Lingkup Studi	6
1.4.2 Lingkup Materi	10
1.5 Tinjauan Pustaka	12
1.5.1 Konsepsi Perumahan	12
1.5.1.1 Definisi Perumahan	12
1.5.1.2 Pengertian, Tujuan dan Sasaran	13
Pembangunan Perumahan dan Pemukiman	
1.5.1.3 Klasifikasi Perumahan	15
1.5.2 Rumah dan Perumahan	16
1.5.2.1 Lokasi Daerah Perumahan	17
1.5.2.2 Kebijakan Penyediaan Perumahan	18
1.5.2.3 Kebijaksanaan	19
A. Kebijaksanaan Umum	19
B. Kebijaksanaan Mengenai RSS	20
1.5.2.4. Pengertian Sarana dan Prasarana Lingkungan Permukiman	25
1.5.2.5 Faktor-faktor yang Menentukan	26
Kualitas Pemenuhan Kondisi Perumahan	
1.5.2.6 Teori untuk Mengukur Tingkat Kepuasan Konsumen	28
1.5.2.7 Teori Mengetahui Prilaku Konsumen	29
1.6 Landasan Teori	30
1.6.1 Konsep Penelitian	30
1.6.2 Teori tentang Perumahan dan Pemukiman	31
1.6.3. Pengertian Pola Permukiman	32
1.6.4 RSS	32
1.6.5 Parameter Dalam mengukur Tingkat Kepuasan Konsumen	43
1.7 Variabel Pengamatan	44
1.8. Metode Penelitian	45

1.8.1. Tahapan Persiapan	45
1.8.2 Data	45
1.8.2.1. Jenis Data	45
1.8.2.2. Sumber Data	46
1.8.2.3. Teknik Pengumpulan Data	47
1.8.3 Metode Analisa	49
1.8.4 Sampel	50
1.9 Sistematika Pembahasan	50

BAB II GAMBARAN UMUM WILAYAH STUDI

2.1. Karakteristik Kabupaten Malang	54
2.1.1 Tinjauan Kebijakan Pemerintah	54
2.1.2 Arah Kegiatan Wilayah Perencanaan di Kecamatan Dau	55
2.1.3. Lokasi Geografis dan Batas Wilayah Kecamatan Dau	55
2.1.4. Kondisi Fisik Dasar	57
2.1.4.1. Topografi	57
2.1.4.2. Hidrologi	57
2.1.4.3. Klimatologi	57
2.1.5. Kondisi Kependudukan	57
2.1.5.1. Distribusi dan Perkembangan Penduduk	58
2.1.5.2. Kepadatan Penduduk	58
2.1.6. Kondisi Pemanfaatan Ruang	58
2.1.6.1. Penggunaan Tanah	58
2.1.6.2. Kecenderungan Pemanfaatan Ruang	59
2.1.7. Orientasi Wilayah Studi	60
2.1.7.1 Kondisi Kependudukan	60
2.1.7.2 Kondisi Pemanfaatan Ruang	60
2.1.8 Kondisi RSS Citramas Raya	62
2.1.8.1 Kondisi Fisik Bangunan RSS	62
2.1.8.2 Kondisi Fasilitas RSS	64
2.1.8.3 Kondisi Utilitas RSS	74
2.1.8.4 Kondisi Aksesibilitas	75
2.1.8.5 Kondisi Sosial Budaya	78
2.1.8.6 Kondisi Sosial Ekonomi	78
2.2 Kondisi RSS Saat Pertama Kali di Sediakan Oleh Pihak Developer	78
2.2.1 Kondisi Fisik Bangunan RSS	79
2.2.2 Kondisi Sosial Budaya Penghuni	79
2.2.3 Kondisi Sosial Ekonomi Penghuni	80
2.2.4 Kondisi Fasilitas RSS	80
2.2.5 Kondisi Utilitas RSS	80
2.2.6 Kondisi Aksesibilitas RSS	80
2.3 Kondisi Yang di Inginkan oleh Penghuni RSS Setelah Proses Pasca Huni	80
2.3.1 Kondisi Fisik Bangunan RSS	81
2.3.2 Kondisi Fasilitas RSS	83
2.3.3 Kondisi Utilitas RSS	84
2.3.4 Kondisi Lingkungan RSS	85

2.3.5 Kondisi Aksesibilitas RSS	96
2.4 Gambaran Hasil Pengamatan Mengenai	96
Keterkaitan Tiap Aspek Dalam Quisioner	
2.4.1 Hubungan Antara Elemen Letak Fasilitas Terhadap Letak Rumah ...	96
2.4.2 Hubungan Antara Tingkat Pendapatan Dan Faktor Lainnya	99
2.4.3 Hubungan Antara Kondisi Aksesibilitas	103
Dan Faktor Pendukung Lainnya	

BAB III ANALISA FAKTOR-FAKTOR PENENTU KEPUASAN PENGHUNI RSS BERDASARKAN KONDISI PASCA HUNI

3.1. Analisa Faktor-Faktor Penentu Kepuasan Penghuni RSS	105
Berdasarkan Tinjauan Kondisi Awal RSS Dan	
Setelah Proses Pasca Huni Berlangsung	
3.1.1. Analisa Kondisi Fisik Bangunan RSS Pada Awal Pembangunannya ..	105
3.1.2 Analisa Kondisi Fisik Bangunan RSS Saat Ini Tahun 2005	106
3.1.3 Analisa Perbandingan Kondisi Fisik Bangunan RSS Pada Awal	106
Dan RSS Saat Ini Tahun 2005	
3.1.4 Analisa Kondisi Sosial Budaya Penghuni Pada Awal RSS Ada	107
3.1.5 Analisa Kondisi Sosial Budaya Penghuni Saat Ini Tahun 2005	107
3.1.6 Analisa Perbandingan Antara Kondisi Sosial Budaya RSS	115
Pada Awal Dan Kondisi Sosial Budaya RSS Pada Saat Ini Tahun 2005	
3.1.7 Analisa Kondisi Sosial Ekonomi Penghuni Pada Awal	115
3.1.8 Analisa Kondisi Sosial Ekonomi Penghuni Saat Ini Tahun 2005	116
3.1.9 Analisa Perbandingan Antara Kondisi Sosial Ekonomi	116
Penghuni Pada Awal RSS Ada Dan Kondisi Sosial Ekonomi	
Penghuni Saat Ini Tahun 2005	
3.1.10 Analisa Kondisi Fasilitas RSS Pada Awal	124
3.1.11 Analisa Kondisi Fasilitas RSS Saat Ini Tahun 2005	124
3.1.12 Analisa Perbandingan Kondisi Fasilitas RSS Pada Awal	124
Dan Kondisi Fasilitas RSS Saat Ini Tahun 2005	
3.1.13 Analisa Kondisi Utilitas RSS Pada Awal	125
3.1.14 Analisa Kondisi Utilitas RSS Saat Ini Tahun 2005	125
3.1.15 Analisa Perbandingan Kondisi Utilitas RSS Pada	128
Awal Dan Kondisi Utilitas RSS Saat Ini Tahun 2005	
3.1.16 Analisa Kondisi Aksesibilitas Pada Awal	128
3.1.17 Analisa Kondisi Aksesibilitas Saat Ini Tahun 2005	128
3.1.18 Analisa Perbandingan Kondisi Aksesibilitas RSS	129
Pada Awal Dengan Kondisi Aksesibilitas RSS Saat Ini Tahun 2005	
3.2. Analisa Faktor-Faktor Penentu Kepuasan Penghuni RSS	136
Berdasarkan Tinjauan Kondisi Awal RSS Dan Kondisi	
Yang Diinginkan Oleh Penghuni	
3.2.1. Analisa Kondisi Fisik Bangunan RSS Pada Awal Pembangunannya ..	136
3.2.2 Analisa Kondisi Fisik Bangunan Yang	137
Diinginkan Oleh Penghuni RSS	
3.2.3 Analisa Perbandingan Kondisi Fisik Bangunan RSS Pada Awal RSS..	137

	Ada Dan Kondisi Fisik Bangunan RSS Yang Diinginkan Oleh Penghuni	
3.2.4	Analisa Kondisi Sosial Budaya Penghuni RSS Pada Awal RSS Ada ..	138
3.2.5	Analisa Kondisi Sosial Budaya Yang Diinginkan Oleh Penghuni RSS	138
3.2.6	Analisa Perbandingan Kondisi Budaya Pada Awal RSS Ada Dan Kondisi Budaya Yang Diinginkan Oleh Penghuni	150
3.2.7	Analisa Kondisi Sosial Ekonomi Pada Awal RSS Ada	150
3.2.8	Analisa Kondisi Sosial Ekonomi Yang Diinginkan Oleh Penghuni RSS	150
3.2.9	Analisa Perbandingan Kondisi Ekonomi Pada Awal RSS Ada Dan Kondisi Sosial Ekonomi Yang Diinginkan Oleh Penghuni	153
3.2.10	Analisa Kondisi Fasilitas Pada Awal RSS Ada	153
3.2.11	Analisa Kondisi Fasilitas Yang Diinginkan Oleh Penghuni RSS	153
3.2.12	Analisa Perbandingan Kondisi Fasilitas Pada Awal RSS Ada Dan Kondisi Fasilitas Yang Diinginkan Oleh Penghuni RSS	160
3.2.13	Analisa Kondisi Utilitas RSS Pada Awal RSS Ada	160
3.2.14	Analisa Kondisi Utilitas RSS Yang Diinginkan Oleh Penghuni	160
3.2.15	Analisa Perbandingan Kondisi Utilitas Pada Awal RSS Ada Dan Kondisi Utilitas Yang Diinginkan Oleh Penghuni	163
3.2.16	Analisa Kondisi Aksesibilitas Pada Awal RSS Ada	163
3.2.17	Analisa Kondisi Aksesibilitas Yang Diinginkan Oleh Penghuni	163
3.2.18	Analisa Perbandingan Kondisi Aksesibilitas Pada Awal RSS Ada Dan Kondisi Aksesibilitas Yang Diinginkan Oleh Penghuni RSS	164
3.3.	Analisa Faktor-Faktor Penentu Kepuasan Penghuni RSS Berdasarkan Tinjauan Kondisi Pasca Huni	164
3.3.1	Analisa Kondisi Fisik Bangunan Yang Diinginkan Oleh Penghuni RSS	164
3.3.2	Analisa Perbandingan Antara Kondisi Fisik Bangunan RSS Saat Ini Tahun 2005 Dan Kondisi Fisik Bangunan Yang Diinginkan Oleh Penghuni RSS	165
3.3.3	Analisa Kondisi Sosial Budaya Yang Diinginkan Oleh Penghuni RSS	166
3.3.4	Analisa Perbandingan Antara Kondisi Sosial Budaya Penghuni Saat Ini Tahun 2005 Dan Kondisi Sosial Budaya Yang Dinginkan Oleh Penghuni RSS	166
3.3.5	Analisa Kondisi Sosial Ekonomi Yang Diinginkan Oleh Penghuni RSS	182
3.3.6	Analisa Kondisi Sosial Ekonomi Penghuni	182
3.3.7	Analisa Kondisi Fasilitas Yang Diinginkan Oleh Penghuni RSS	191
3.3.8	Analisa Perbandingan Antara Kondisi Fasilitas RSS Saat Ini Tahun 200 Dan Kondisi Fasilitas Yang Diinginkan Oleh Penghuni RSS	191
3.3.9	Analisa Kondisi Utilitas Yang Diinginkan Oleh Penghuni RSS	192
3.3.10	Analisa Perbandingan Kondisi Utilitas	

Ada Saat Ini Tahun 2005 Dan	192
Kondisi Utilitas Yang Diinginkan Oleh Penghuni RSS	
3.3.11 Analisa Kondisi Aksesibilitas Yang Diinginkan Oleh Penghuni RSS	195
3.3.12 Analisa Kondisi Aksesibilitas RSS	195
3.4 Analisa Kondisi Ideal RSS	196
3.4.1 Analisa Perbandingan Kondisi Ideal RSS Berdasarkan Ide Awal RSS	
Ada Dan Kebijakan Yang Berlaku Saat Itu	201
3.4.1.1 Kondisi Fisik Bangunan	201
3.4.1.2 Kondisi Sosial Budaya Penghuni	203
3.4.1.3 Kondisi Sosial Ekonomi Penghuni	204
3.4.1.4 Kondisi Fasilitas RSS	206
3.4.1.5 Kondisi Utilitas RSS	207
3.4.1.6 Kondisi Aksesibilitas RSS	209
3.4.2 Analisa Perbandingan Kondisi Ideal RSS Berdasarkan Harapan Penghuni Dan Kebijakan Pada Tahun Awal RSS Ada.	209
3.4.2.1 Kondisi Fisik Bangunan RSS	211
3.4.2.2 Kondisi Sosial Budaya Penghuni	213
3.4.2.3 Kondisi Sosial Ekonomi Penghuni	214
3.4.2.4 Kondisi Fasilitas RSS	216
3.4.2.5 Kondisi Utilitas RSS	217
3.4.2.6 Kondisi Aksesibilitas RSS	218
3.4.3 Analisa Perbandingan Kondisi Ideal RSS Berdasarkan Harapan Penghuni Dan Kebijakan Pada Tahun Terakhir	220
3.4.3.1 Kondisi Fisik Bangunan RSS	220
3.4.3.2 Kondisi Sosial Budaya Penghuni	224
3.4.3.3 Kondisi Sosial Ekonomi Penghuni	225
3.4.3.4 Kondisi Fasilitas RSS	227
3.4.3.5 Kondisi Utilitas RSS	228
3.4.3.6 Kondisi Aksesibilitas RSS	229

BAB IV KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

4.1. Kesimpulan	232
4.2. Kondisi Ideal Yang Diinginkan Penghuni Yang Terpenuhi	232
4.3. Kondisi Ideal Yang diinginkan Penghuni Yang Tidak Terpenuhi	235
4.4. Rekomendasi	239

DAFTAR TABEL

	Halaman
1.1 Tabel Persyaratan Atas Skim Subsidi Pembangunan Rumah	24
1.2 Tabel Definisi Konsep Penelitian	31
1.3 Tabel Alternatif Pemilihan Tipologi Rumah Sederhana Sehat	33
1.4 Tabel Variabel Pengamatan	52
2.1 Jumlah Fasilitas RSS Citramas Raya Tahun 2005	62
2.2 Tabel Kondisi Fisik Bangunan RSS Tahun 2005	63
2.3 Tabel Kondisi Fisik Bangunan RSS tahun 1993	79
2.4 Tabel Hasil Quisioner Pada Penghuni Terhadap Kondisi Fisik Bangunan RSS	81
2.5 Tabel Hasil Quisioner Pada Penghuni Terhadap Kondisi Fasilitas RSS	84
2.6 Tabel Hasil Quisioner Pada Penghuni Terhadap Kondisi Utilitas RSS	85
2.7 Tabel Hasil Quisioner Pada Penghuni Terhadap Kondisi Aksesibilitas RSS	96
2.8 Hubungan Antara Letak Fasilitas Umum Dan Letak Rumah	97
2.9 Hubungan Antara Letak Fasilitas Peribadatan Dan Letak Rumah	98
2.10 Hubungan Antara Letak Fasilitas Perdagangan dan Jasa Dan Letak Rumah	98
2.11 Hubungan Antara Letak Fasilitas Kesehatan Dan Letak Rumah	99
2.12 Hubungan Antara Bahan Dasar Kusen Dan Tingkat Pendapatan	100
2.13 Hubungan Antara Kondisi Pintu Dan Tingkat Pendapatan	100
2.14 Hubungan Antara Bahan Dasar Dinding Rumah Dan Tingkat Pendapatan	101
2.15 Hubungan Antara Bahan Dasar Lantai Dan Tingkat Pendapatan	101
2.16 Hubungan Antara Tingkat Kekeabatan Dan Tingkat Pendapatan	102
2.17 Hubungan Antara Perubahan Jendela Dan Tingkat Pendapatan	102
2.18 Hubungan Antara Bentuk Prasarana Jalan dan Kepemilikan Kendaraan	103
2.19 Hubungan Antara Kondisi Pagar dan Keamanan Lingkungan	104
2.20 Hubungan Antara Aksesibilitas dan Kepemilikan Kendaraan	104
3.1 Analisa Perbandingan Kondisi Fisik Bangunan RSS Pada Awal Dan RSS Saat Ini Tahun 2005	117
3.2 Analisa Perbandingan Antara Kondisi Sosial Budaya RSS Pada Awal Dan Kondisi Sosial Budaya RSS Pada Saat Ini Tahun 2005 Tahun 2005	120
3.3 Analisa Perbandingan Antara Kondisi Sosial Ekonomi Penghuni Pada Awal RSS Ada Dan Kondisi Sosial Ekonomi Penghuni Saat Ini Tahun 2005 Tahun 2005	126
3.4 Analisa Perbandingan Kondisi Fasilitas RSS Pada Awal Dan Kondisi Fasilitas RSS Saat Ini Tahun 2005 Tahun 2005	130
3.5 Analisa Perbandingan Kondisi Utilitas RSS Pada Awal Dan Kondisi Utilitas RSS ASaat Ini Tahun 2005 Tahun 2005	132
3.6 Analisa Perbandingan Kondisi Aksesibilitas RSS Pada Awal Dengan Kondisi Aksesibilitas RSS Saat Ini Tahun 2005 Tahun 2005	139
3.7 Analisa Perbandingan Kondisi Fisik Bangunan RSS Pada Awal RSS Ada Dan Kondisi Fisik Bangunan RSS Yang Diinginkan Oleh Penghuni	140
3.8 Analisa Perbandingan Kondisi Budaya Pada Awal RSS Ada Dan Kondisi Budaya Yang Diinginkan Oleh Penghuni	151

3.9 Analisa Perbandingan Kondisi Ekonomi Pada Awal RSS Ada Dan Kondisi Sosial Ekonomi Yang Diinginkan Oleh Penghuni	156
3.10 Analisa Perbandingan Kondisi Fasilitas Pada Awal RSS Ada Dan Kondisi Fasilitas Yang Diinginkan Oleh Penghuni RSS	161
3.11 Analisa Perbandingan Kondisi Utilitas Pada Awal RSS Ada Dan Kondisi Utilitas Yang Diinginkan Oleh Penghuni	167
3.12 Analisa Perbandingan Kondisi Aksesibilitas Pada Awal RSS Ada Dan Kondisi Aksesibilitas Yang Diinginkan Oleh Penghuni RSS	169
3.13 Analisa Perbandingan Antara Kondisi Fisik Bangunan RSS Saat Ini Tahun 2005 Dan Kondisi Fisik Bangunan Yang Diinginkan Oleh Penghuni RSS	179
3.14 Analisa Perbandingan Antara Kondisi Sosial Budaya Penghuni Saat Ini Dan Kondisi Sosial Budaya Yang Dinginkan Oleh Penghuni RSS	185
3.15 Analisa Perbandingan Antara Kondisi Sosial Ekonomi Penghuni Saat Ini Dan Kondisi Sosial ekonomi Yang Diinginkan Oleh Penghuni RSS	189
3.16 Analisa Perbandingan Antara Kondisi Fasilitas RSS Saat Ini Tahun 2005 Dan Kondisi Fasilitas Yang Diinginkan Oleh Penghuni RSS	193
3.17 Analisa Perbandingan Kondisi Utilitas Ada Saat Ini Tahun 2005 Dan Kondisi Utilitas Yang Diinginkan Oleh Penghuni RSS	197
3.18 Analisa Perbandingan Antara Kondisi Aksesibilitas RSS Saat Ini Tahun 2005 dan Kondisi Aksesibilitas Yang Diinginkan Oleh Penghuni RSS	199
3.19 Kondisi Fisik Bangunan	202
3.20 Kondisi Yang Dapat Dipenuhi dan Tidak dapat dipenuhi	203
3.21 Kondisi Sosial Budaya Penghuni	204
3.22 Kondisi Sosial Ekonomi Penghuni	205
3.23 Kondisi Fasilitas RSS	206
3.24 Kondisi Yang Dapat Dipenuhi dan Tidak dapat dipenuhi	207
3.25 Kondisi Utilitas RSS	208
3.26 Kondisi Yang Dapat Dipenuhi dan Tidak dapat dipenuhi	209
3.27 Kondisi Aksesibilitas RSS	210
3.28 Kondisi Yang Dapat Dipenuhi dan Tidak dapat dipenuhi	210
3.29 Kondisi Fisik Bangunan RSS	211
3.30 Kondisi Yang Dapat Dipenuhi dan Tidak dapat dipenuhi	213
3.31 Kondisi Sosial Budaya Penghuni	214
3.32 Kondisi Sosial Ekonomi Penghuni	215
3.33 Kondisi Yang Dapat Dipenuhi dan Tidak dapat dipenuhi	216
3.34 Kondisi Fasilitas RSS	216
3.35 Kondisi Yang Dapat Dipenuhi dan Tidak dapat dipenuhi	217
3.36 Kondisi Utilitas RSS	218
3.37 Kondisi Yang Dapat Dipenuhi dan Tidak dapat dipenuhi	219
3.38 Kondisi Aksesibilitas RSS	219
3.39 Kondisi Yang Dapat Dipenuhi dan Tidak dapat dipenuhi	220
340 Kondisi Fisik Bangunan RSS	221
3.41 Kondisi Yang Dapat Dipenuhi dan Tidak dapat dipenuhi	223
3.42 Kondisi Sosial Budaya Penghuni	224
3.43 Kondisi Sosial Ekonomi Penghuni	225
3.44 Kondisi Yang Dapat Dipenuhi dan Tidak dapat dipenuhi	226

3.45 Kondisi Fasilitas RSS227
3.46 Kondisi Yang Dapat Dipenuhi dan Tidak dapat dipenuhi228
3.47 Kondisi Utilitas RSS229
3.48 Kondisi Yang Dapat Dipenuhi dan Tidak dapat dipenuhi230
3.49 Kondisi Aksesibilitas RSS230
3.50 Kondisi Yang Dapat Dipenuhi dan Tidak dapat dipenuhi231
4.1 Tabel Kesimpulan237

DAFTAR PETA

	Halaman
1.1 Peta Batas Administrasi Kecamatan Dau	8
1.2 Peta Lingkup Studi	9
2.1 Peta Lokasi Studi	56
2.2 Peta Orientasi Studi	61
2.3 Peta Kondisi Atap Tahun 2005	65
2.4 Peta Kondisi Jendela Tahun 2005	66
2.5 Peta Kondisi Lantai Tahun 2005	67
2.6 Peta Kondisi Pagar Tahun 2005	68
2.7 Peta Kondisi Dinding Tahun 2005	69
2.8 Peta Kondisi Pintu Tahun 2005	70
2.9 Peta Kondisi Halaman Rumah Tahun 2005	71
2.10 Peta Kondisi Jumlah Ruang yang Ada Tahun 2005	72
2.11 Peta Kondisi Fasilitas Tahun 2005	73
2.12 Peta Kondisi Utilitas Tahun 2005	76
2.13 Peta Kondisi Aksesibilitas Tahun 2005	77
2.14 Peta Kondisi Atap Yang diinginkan Berdasarkan Quisioner	86
2.15 Peta Kondisi Jendela Yang diinginkan Berdasarkan Quisioner	87
2.16 Peta Kondisi Lantai Yang diinginkan Berdasarkan Quisioner	88
2.17 Peta Kondisi Pagar Yang diinginkan Berdasarkan Quisioner	89
2.18 Peta Kondisi Dinding Yang diinginkan Berdasarkan Quisioner	90
2.19 Peta Kondisi Pintu Yang diinginkan Berdasarkan Quisioner	91
2.20 Peta Kondisi Halaman Rumah Yang diinginkan Berdasarkan Quisioner	92
2.21 Peta Kondisi Jumlah Kamar yang Diinginkan Berdasarkan Quisioner	93
3.1 Peta Analisa Kondisi Sosial Budaya RSS Pada Awal dan Saat Ini	122
3.2 Peta Analisa kondisi Sosial Ekonomi RSS Pada Awal dan Saat ini	123
3.3 Peta Analisa Kondisi Sosial Budaya RSS pada Awal dan Harapan	158
3.4 Peta Analisa Kondisi Sosial Ekonomi RSS Pada Awal Dan Harapan	159
3.5 Peta Analisa Kondisi Sosial Budaya RSS Saat Ini dan Harapan	187
3.6 Peta Analisa Kondisi Sosial Ekonomi RSS Saat Ini dan Harapan	188

DAFTAR DIAGRAM

	Halaman
1.1 Kerangka Pemikiran	53

DAFTAR GAMBAR

	Halaman
3.1 Gambar Perbandingan Kondisi Atap RSS Awal Dan Saat Ini	108
3.2 Gambar Perbandingan Kondisi Jendela RSS Awal Dan Saat Ini	109
3.2 Gambar Perbandingan Kondisi Lantai RSS Awal Dan Saat Ini	110
3.4 Gambar Perbandingan Kondisi Pagar RSS Awal Dan Saat Ini	111
3.5 Gambar Perbandingan Kondisi Pintu RSS Awal Dan Saat Ini	112
3.6 Gambar Perbandingan Kondisi Halaman Rumah RSS Awal Dan Saat Ini	113
3.7 Gambar Perbandingan Kondisi Jumlah Ruang RSS Awal Dan Saat Ini	114
3.8 Gambar Perbandingan Kondisi Atap RSS Awal Dan Harapan	143
3.9 Gambar Perbandingan Kondisi Jendela RSS Awal Dan Harapan	144
3.10 Gambar Perbandingan Kondisi Lantai RSS Awal Dan Harapan	145
3.11 Gambar Perbandingan Kondisi Pagar RSS Awal Dan Harapan	146
3.12 Gambar Perbandingan Kondisi Pintu RSS Awal Dan Harapan	147
3.13 Gambar Perbandingan Kondisi Halaman Rumah RSS Awal Dan Harapan	148
3.14 Gambar Perbandingan Kondisi Jumlah Ruang RSS Awal Dan Harapan	149
3.15 Gambar Perbandingan Kondisi Atap RSS Saat Ini Dan Harapan	171
3.16 Gambar Perbandingan Kondisi Jendela RSS Saat Ini Dan Harapan	172
3.17 Gambar Perbandingan Kondisi Lantai RSS Saat Ini Dan Harapan	173
3.18 Gambar Perbandingan Kondisi Pagar RSS Saat Ini Dan Harapan	174
3.19 Gambar Perbandingan Kondisi Pintu RSS Saat Ini Dan Harapan	175
3.20 Gambar Perbandingan Kondisi Halaman Rumah RSS Saat Ini Dan Harapan	176
3.21 Gambar Perbandingan Kondisi Jumlah Ruang RSS Saat Ini Dan Harapan	177

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Kebutuhan rumah dari tahun ketahun semakin meningkat sejalan dengan pertumbuhan penduduk yang sangat pesat, masalah ini semakin kompleks karena peningkatan kebutuhan rumah yang sangat pesat terjadi didaerah Perkotaan, sementara persediaan lahan dikota untuk dapat memenuhi kebutuhan rumah semakin sempit, walaupun ada sesuai dengan hukum ekonomi harga membumbung tinggi sehingga tidak terjangkau oleh masyarakat.

Untuk memenuhi permintaan atau *demand* yang sangat pesat, muncul industri konstruksi perumahan yang disebut developer atau pengembang. Agar masyarakat dapat menjangkau harga rumah yang dijual oleh para pengembang ini berbagai lembaga keuangan atau perbankan menawarkan kredit untuk para calon pembeli dengan jaminan rumah yang akan dibeli tersebut, yang lazim disebut sebagai KPR atau kredit pemilikan rumah, sedangkan untuk masyarakat yang memiliki ekonomi rendah, akan mengusahakan memiliki sebuah RSS atau Rumah Sangat Sederhana.

Meskipun rumah merupakan suatu kebutuhan pokok bagi masyarakat, namun pemakaian terhadap barang ini berlangsung dalam satu kurun waktu yang cukup lama. Kecuali yang bermaksud investasi sebetulnya kebutuhan rumah cukup sekali dalam seumur hidup, sehingga apabila masyarakat kecewa dalam pembelian rumah maka kekecewaan itu akan berlangsung lama karena tidak dapat beralih kepada developer atau pengembang lain, akan sangat berbeda dengan kebutuhan makanan maupun pakaian, yang apabila kecewa terhadap produk yang jelek bisa langsung berganti pilihan pada saat yang sama.

Kondisi-kondisi seperti tersebut diatas menempatkan konsumen perumahan pada posisi yang sangat lemah, disatu sisi konsumen membutuhkan

rumah dalam waktu yang sangat mendesak, sementara itu *supply* sangat sedikit, harga tidak terjangkau. Disisi lain dalam pembelian rumah, konsumen tidak memiliki kesempatan untuk memilih atau berganti pilihan.

DI era Orde Baru, pemerintah melalui Kantor Menteri Perumahan Rakyat (Menpera) waktu itu bisa berbangga karena mampu merealisasikan pembangunan RS/RSS sebanyak 600.000 dalam kurun waktu lima tahun (1992-1997) yang sebagian bangunan perumahannya terdapat dikota malang¹. Ketika itu ada tiga pelaku usaha dalam pembangunan RS/RSS, yaitu dunia swasta (REI), koperasi, dan Perumnas. Dengan tujuan utamanya adalah memenuhi kebutuhan rumah bagi rakyat berpenghasilan rendah. Tidak hanya itu, pemerintah dianggap mampu menyediakan lapangan kerja dalam jumlah besar karena industri perumahan memang banyak melibatkan industri pendukung.

Dengan kondisi diatas maka, permasalahan dalam pembangunan perumahan belum ada tanda-tanda akan berakhir. Kasus demi kasus silih berganti. Soal penjualan rumah fiktif belum selesai, sudah disusul masalah banjir dan seterusnya². Bahkan ada kecendrungan secara kuantitatif bilangan perumahan bermasalah dari tahun ketahun meningkat tajam. Data yang ada di Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia (YLKI) misalnya tahun 1994 Bidang pengaduan YLKI menerima 37 kasus pengaduan konsumen perumahan. Kemudian naik menjadi 114 kasus pengaduan konsumen perumahan pada tahun 1995.

Kawasan Perkotaan Malang atau kawasan hinterland sebagai kawasan yang mendukung kegiatan yang terjadi pada kawasan inti. Ditinjau dari segi kebutuhan akan sarana dan prasarana pendukungnya, maka secara tidak langsung dari segi kebutuhan perumahan bagi masyarakat Kota Malang sangat tinggi sedangkan lahan yang ada hanya dipakai untuk pemenuhan segala bentuk aktifitas masyarakat. Oleh karena itu kawasan hinterland tidak termanfaatkan secara optimal, selain itu kebijaksanaan yang terjadi saat ini di Kota Malang adalah terbaginya sistem pemerintahan yaitu Kota Malang dan Kabupaten Malang hal itu

¹ Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia (YLKI) 2003

² Ibid

menunjukkan bahwa kawasan hinterland akan berdiri sendiri namun tetap memiliki fungsi sebagai kawasan pendukung.

Untuk kondisi RSS di Perkotaan Malang dapat digambarkan bahwa pembangunan perumahan bagi golongan masyarakat berpenghasilan rendah atau rumah sederhana sehat (RS sehat) tidak terlalu booming seperti produk properti komersial lainnya. Kebutuhan terhadap RS sehat tetap tinggi meski daya belinya di Perkotaan Malang terbatas. Spesifikasi RS sehat sebenarnya sama dengan rumah sederhana dan rumah sangat sederhana (RS/RSS) yang digunakan pada zaman pemerintahan orde baru. Lesunya pembangunan RS sehat di Perkotaan Malang lebih dikarenakan belum adanya dukungan riil dari semua unsur dalam pemerintahan.

Melihat kondisi diatas tahun 2004 pemerintah sudah mencanangkan program pembangunan satu juta unit rumah termasuk pembangunan RS sehat di Kota Malang dan Kabupaten Malang, dana untuk subsidi selisih bunga kadang tersendat dalam penyalurannya kepada bank pelaksana, belum lagi kalau bicara tentang besarnya biaya perizinan untuk membangun RS sehat. Seiring dengan diberlakukannya era otonomi daerah. Sebagian pengembang tentu harus realistis kalau mereka tidak mau rugi dalam berusaha. Oleh karena itu, kalau biaya untuk membangun RS sehat sama dengan biaya pengurusan izin pembangunan rumah menengah atas, tentu pengembang akan memilih membangun rumah bagi kalangan "The Have" karena keuntungannya lebih besar. maka sampai saat ini pembangunan RSS yang ada tidak maksimal, padahal kebutuhan akan RSS sangat banyak, sedangkan RSS yang ada saat ini didominasi oleh daerah di kawasan Barat dan Selatan Kota Malang serta sebagian besar terdapat di kawasan Barat Perkotaan Malang.

Dari jenis pengaduan, secara umum ada dua golongan³. Pertama, pengaduan konsumen perumahan sebagai akibat telah terjadinya pelanggaran hak-hak individual konsumen perumahan. Seperti, mutu bangunan dibawah standart, ukuran luas tanah tidak sesuai dll. Kedua, pengaduan konsumen perumahan sebagai akibat pelanggaran hak-hak kolektif konsumen perumahan. Seperti, tidak

³ Ibid., hal.23

dibangunnya fasilitas sosial atau umum, sertifikasi, rumah fiktif, banjir. Dan soal pembenaran informasi dalam iklan, brosur dan pameran perumahan, sekaligus juga menunjukkan belum adanya komitmen dari beberapa developer untuk secara serius melindungi kepentingan konsumen. Hal ini terjadi tidak saja pada beberapa developer, tetapi juga pada Real Estate Indonesia (REI) selaku asosiasi para developer. Serta tidak adanya campur tangan pemerintah dalam pengawasan.

Dari data pengaduan konsumen perumahan diatas, ada beberapa catatan pengaduan konsumen perumahan, sebagai akibat tidak terpenuhinya hak-hak kolektif konsumen perumahan. Hal ini menggambarkan stereotip perilaku konsumen perumahan di Indonesia. Bahwa kesadaran akan hak-haknya sebagai konsumen perumahan muncul ketika dihadapkan pada penderitaan yang dasyat. Kesadaran konsumen perumahan muncul ketika mereka sudah menjadi korban.

Disamping itu, secara individual hal ini menunjukkan standart kepuasan konsumen perumahan masih rendah. Konsumen perumahan juga sangat toleran terhadap berbagai penyimpangan yang sifatnya ringan. Hal itu juga merupakan pelanggaran hak-hak konsumen. Semua bentuk elemen diatas pasti akan sangat mempengaruhi tinggi rendah tingkat kepuasan penghuni tempat tinggal, karena faktor diatas adalah faktor penting dalam menunjang kepuasan konsumen.

Hanya saja tidak semua kebutuhan pasti terpenuhi maka bagi masyarakat yang berpendapatan rendah, faktor diatas tidaklah menjadi tolak ukur yang penting karena mereka tidak memiliki kemampuan yang cukup, dengan begitu kepuasan tidak akan mereka dapatkan.

1.2 Perumusan Masalah

Jumlah penduduk Perkotaan Malang yang semakin meningkat menyebabkan jumlah lahan perumahan semakin sempit, hal ini sangat dirasakan dampaknya oleh masyarakat menengah kebawah karena lahan untuk mereka sudah semakin berkurang, melihat kondisi tersebut maka masyarakat yang berpendapatan menengah kebawah berupaya untuk tinggal ditempat-tempat yang tidak ideal untuk bermukim namun dari segi ekonomi mereka mampu untuk membayar.

Pemerintah sudah mengupayakan adanya RSS sebagai tempat untuk memenuhi kebutuhan masyarakat yang berpendapatan rendah, namun kondisi

yang ada sekarang tidak sesuai dengan kondisi ideal yang diharapkan oleh penghuninya, baik dari segi fisik bangunan maupun non fisik.

Dengan begitu timbul beberapa pertanyaan yang akan dijawab dalam tugas akhir ini yaitu Penentuan kondisi RSS yang diinginkan oleh penghuni di kawasan studi berdasarkan tinjauan kondisi pasca huni.

1.3 Tujuan Dan Sasaran

1.3.1 Tujuan

Adapun tujuan dari Penelitian mengenai studi pasca huni RSS berdasarkan tinjauan aspek kepuasan penghuni di kawasan Barat Perkotaan Malang yaitu mengidentifikasi situasi dan kondisi RSS yang diinginkan oleh penghuni sebelum dan setelah proses huni berlangsung.

1.3.2 Sasaran

Sasaran yang ingin dicapai dalam deskripsi penyusunan tugas akhir Pengidentifikasi Kondisi Ideal RSS di kawasan Barat Perkotaan Malang berdasarkan tinjauan kondisi Pasca Huni meliputi sasaran sebagai berikut :

- A. Identifikasi kondisi RSS saat pertama ada meliputi :
 1. Identifikasi Kondisi Fisik Bangunan RSS di Perkotaan Malang
 2. Identifikasi Kondisi Sosial Masyarakat RSS di Perkotaan Malang
 3. Identifikasi Kondisi Sosial Ekonomi Masyarakat RSS di Perkotaan Malang
 4. Identifikasi Kondisi Fasilitas RSS di Perkotaan Malang
 5. Identifikasi Kondisi Utilitas RSS di Perkotaan Malang
 6. Identifikasi Kondisi Aksesibilitas RSS di Perkotaan Malang
- B. Identifikasi kondisi RSS saat survey dilakukan meliputi :
 1. Identifikasi Kondisi Fisik Bangunan RSS di Perkotaan Malang
 2. Identifikasi Kondisi Sosial Masyarakat RSS di Perkotaan Malang
 3. Identifikasi Kondisi Sosial Ekonomi Masyarakat RSS di Perkotaan Malang
 4. Identifikasi Kondisi Fasilitas RSS di Perkotaan Malang
 5. Identifikasi Kondisi Utilitas RSS di Perkotaan Malang
 6. Identifikasi Kondisi Aksesibilitas RSS di Perkotaan Malang

C. Identifikasi kondisi RSS yang diinginkan oleh penghuni meliputi :

1. Identifikasi Kondisi Fisik Bangunan RSS di Perkotaan Malang
2. Identifikasi Kondisi Sosial Masyarakat RSS di Perkotaan Malang
3. Identifikasi Kondisi Sosial Ekonomi Masyarakat RSS di Perkotaan Malang
4. Identifikasi Kondisi Fasilitas RSS di Perkotaan Malang
5. Identifikasi Kondisi Utilitas RSS di Perkotaan Malang
6. Identifikasi Kondisi Aksesibilitas RSS di Perkotaan Malang

1.4 Ruang Lingkup

Berdasarkan tujuan dan sasaran yang telah dirumuskan di atas maka untuk lebih memfokuskan pembahasan, analisa serta hasil atau keluaran yang diinginkan dari studi ini diperlukan suatu rumusan ruang lingkup. Adapun ruang lingkup tersebut terdiri dari ruang lingkup studi dan ruang lingkup materi studi dalam penyusunan penelitian ini adalah sebagai berikut.

1.4.1 Lingkup Studi

Lokasi untuk penelitian ini adalah Kawasan perumahan RSS Citramas Raya yang berada dalam lingkup perbatasan antara Kota Malang dan Kabupaten Malang tepatnya di Kecamatan Dau. Alasan utama dipilihnya lokasi ini adalah kondisi perumahan ini bersifat mengelompok (aglomerasi) sehingga sangat mudah untuk melakukan proses analisa karena dari berbagai bentuk perumahan yang ada di kawasan hinterland, perumahan ini yang cocok sebagai lokasi penelitian selain itu untuk memudahkan proses penelitian maka lokasi sebaiknya mudah dijangkau.

Maka dari hasil analisa inilah diambil kesimpulan bahwa kawasan Barat Perkotaan Malang, sangat cocok dijadikan sebagai contoh pembangunan RSS yang Ideal, didukung oleh parameter-parameter diatas.

Identifikasi yang dilakukan ini lebih mengarah pada suatu lingkup perumahan yang dikategorikan sebagai kawasan Perumahan sangat sederhana. Ruang lingkup studi ini adalah pada kawasan perumahan yang berada dalam wilayah Kabupaten Malang. Yang memiliki luas wilayah keseluruhan adalah 2034 Ha dan luas wilayah studi adalah 8.668 Ha. Secara geografis wilayah studi ini memiliki batas administratif sebagai berikut :

- Utara : Kecamatan Singosari
- Timur : Kota Malang
- Selatan : Kecamatan Wagir
- Barat : Kota Batu

Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada Peta No 1.1

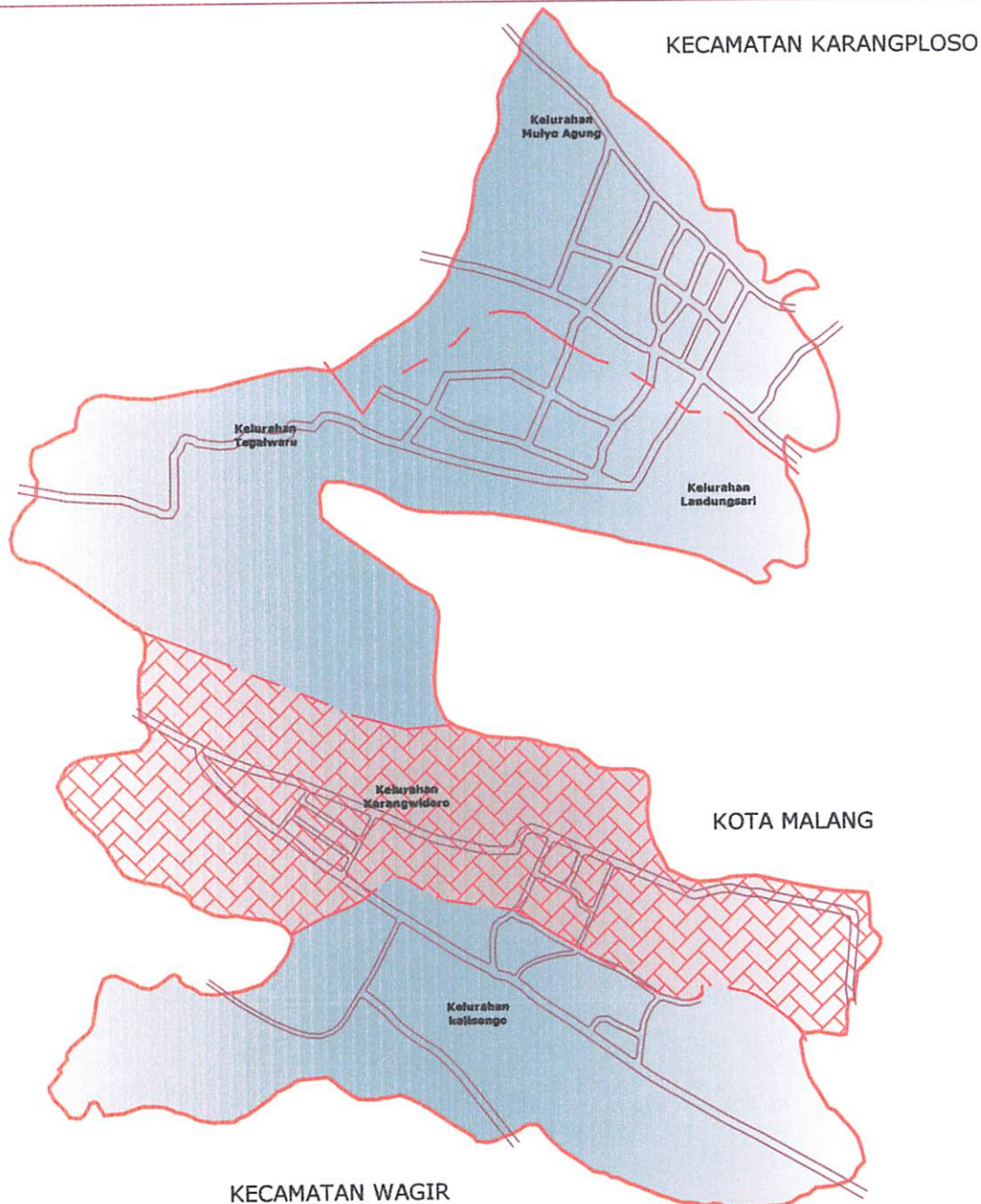
Secara fisik, kawasan RSS ini dapat dikategorikan sebagai kawasan dengan bentuk RSS Yang sudah Lima Tahun berada tepat dikawasan Barat Perkotaan Malang, yang mencukupi kebutuhan Pemenuhan Perumahan di kawasan Barat Perkotaan Malang. Faktor lainnya yang mempengaruhi pemilihan lokasi yaitu adanya kebijakan Pemerintah yang dituangkan dalam Garis Garis Besar Haluan Negara (GBHN) tahun 1993 :

Dimana ditegaskan bahwa pembangunan perumahan dan permukiman perlu lebih ditingkatkan dan diperluas hingga dapat makin merata dan menjangkau hingga ke masyarakat yang berpenghasilan rendah dengan senantiasa memperhatikan Rencana Tata Ruang dan keterkaitan serta keterpaduan dengan lingkungan sekitarnya⁴.

Surat Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 10/KPTS/1994 yang merupakan penjabaran lebih lanjut dari program pembangunan perumahan dan permukiman yang tercantum dalam Keppres No. 17 Tahun 1994 tentang Repelita VI, yang mengandung arahan antara lain tentang pokok-pokok penyelenggaraan pembangunan perumahan dan permukiman di pedesaan dan UU No. 4 Tahun 1992 tentang perumahan dan Permukiman.

Beberapa penjelasan pokok undang-undang diatas yang menjadi pendukung dari pemilihan lokasi adalah pada tahun ditetapkannya menjadi suatu Peraturan atau Undang-undang yang telah diberlakukan. Hal ini berkaitan dengan pembangunan perumahan itu sendiri dimana, pada kurun waktu sebelum Undang-undang itu diberlakukan maka pihak developer bisa membangun perumahan

⁴ Lampiran Surat Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat tentang "Pedoman Umum Penanganan Pembangunan Perumahan Dan Lingkungan Desa Secara Terpadu (P2LDT) REPELITA VI.



KECAMATAN KARANGPLOSO

Kelurahan
Mulyo Agung

Kelurahan
Tegayware

Kelurahan
Landungsari

Kelurahan
Karangwidoro

KOTA MALANG

Kelurahan
kalsongo

KECAMATAN WAGIR

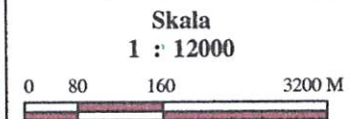
Judul Peta
Batas Administrasi Kecamatan Dau

No. Peta : 1.1

Keterangan :

-  Batas Kecamatan
-  Batas Kelurahan
-  Jalan
-  Lokasi Studi

Insert :



Utara



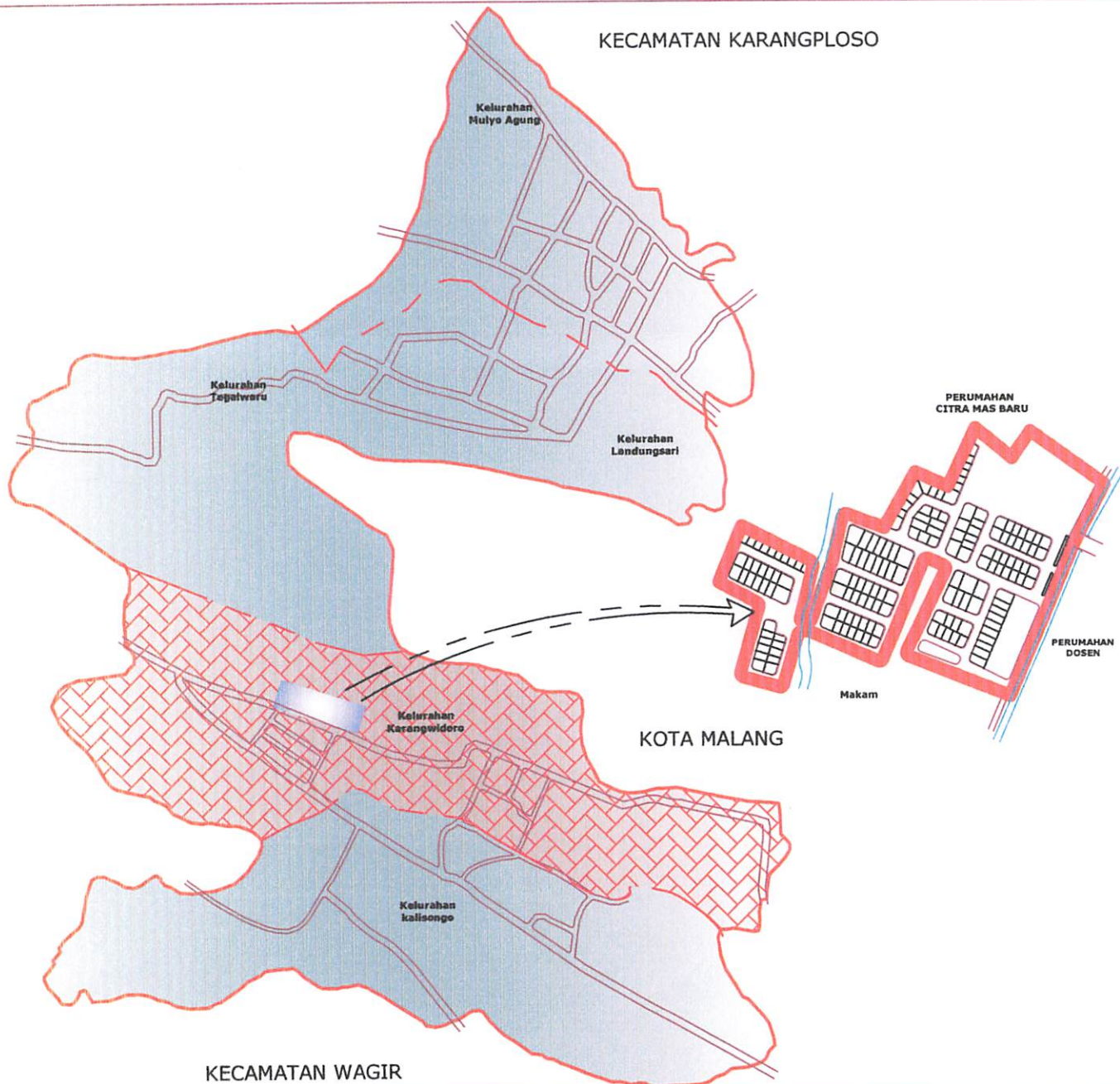
Sumber : Hasil Analisa

STUDI PASCA HUNI RUMAH SANGAT SEDERHANA BERDASARKAN
TINJAUAN ASPEK KEPUASAN PENGHUNI
DI KAWASAN BARAT PERKOTAAN MALANG
Studi Kasus RSS Citramas Raya Tidar



JURUSAN TEKNIK PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL
MALANG
2005

KECAMATAN KARANGPLOSO



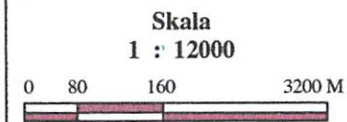
Judul Peta
Lingkup Studi

No. Peta : 1.2

Keterangan :

-  Batas Kecamatan
-  Batas Kelurahan
-  Jalan
-  Lokasi Studi

Insert :



Sumber : Hasil Analisa

STUDI PASCA HUNI RUMAH SANGAT SEDERHANA BERDASARKAN
 TINJAUAN ASPEK KEPUASAN PENGHUNI
 DI KAWASAN BARAT PERKOTAAN MALANG
 Studi Kasus RSS Citramas Raya Tidar



JURUSAN TEKNIK PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
 FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
 INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL
 MALANG
 2005

dengan tidak terikat dengan peraturan atau perundangan yang berlaku dan pada kurun waktu setelah tahun 1994 maka pihak developer harus menggunakan dan menyesuaikan pembangunan perumahan yang dilakukan sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku. Kesimpulan yang dapat ditarik adalah bahwa perumahan yang dibangun sebelum kurun waktu tahun 1994 tersebut merupakan konsep bebas dalam bentuk apapun itu yang masih tidak terikat dengan peraturan atau standard yang telah ditetapkan oleh Pemerintah.

1.4.2 Lingkup Materi

Penelitian ini mempunyai materi yang luas untuk dapat dijadikan pembahasan dan sebagai rujukan dalam pengolahannya. Untuk itu agar tidak terjadi kesimpangsiuran dalam proses penentuan RSS yang ideal maka dibutuhkan batasan lingkup materi yang akan dibahas guna mencapai tujuan dan sasaran yang ada. Lingkup materi pembahasan yang dilakukan meliputi :

- I. Identifikasi Faktor-faktor yang mempengaruhi kondisi ideal RSS berdasarkan observasi :
 - a. Identifikasi kondisi saat pertama kali RSS ada dan setelah proses huni berlangsung meliputi :
 - Identifikasi Kondisi fisik Bangunan RSS di Kawasan Barat Perkotaan Malang meliputi :
 - Kondisi Atap RSS
 - Kondisi Jendela RSS
 - Kondisi Lantai RSS
 - Kondisi Pintu RSS
 - Kondisi Dinding RSS
 - Kondisi Luas Halaman Rumah
 - Kondisi Jumlah Ruang Rumah
 - Identifikasi Karakteristik sosial budaya Penghuni RSS di kawasan Barat Perkotaan Malang meliputi :
 - Etnis Penghuni
 - Tingkat kekerabatan antar penghuni
 - Jenis kegiatan yang mampu meningkatkan kekerabatan

- Identifikasi Karakteristik Sosial Ekonomi Penghuni RSS di Kawasan Barat Perkotaan Malang meliputi :
 - Jenis matapecaharian
 - Tingkat pendapatan
 - Tingkat keamanan lingkungan
- Identifikasi Kondisi Fasilitas RSS di Kawasan Barat Perkotaan Malang meliputi :
 - Jenis fasilitas
 - Kelengkapan Fasilitas
 - Letak Fasilitas
 - Daya tampung fasilitas
- Identifikasi Kondisi Utilitas RSS di Kawasan Barat Perkotaan Malang meliputi :
 - Jenis utilitas
 - Kelengkapan utilitas
- Identifikasi Kondisi Aksesibilitas RSS di Kawasan Barat Perkotaan Malang meliputi :
 - Kondisi sirkulasi kendaraan
 - Jenis sarana dan prasarana jalan
 - Kondisi Jalan

II. Identifikasi faktor-faktor yang mempengaruhi kondisi ideal RSS berdasarkan persepsi yang diinginkan oleh penghuni :

- Identifikasi Aspirasi Penghuni RSS di Kawasan Barat Perkotaan Malang meliputi :
 - Tanggapan masyarakat tentang kondisi fisik bangunan RSS yang dihuni
 - Tanggapan masyarakat tentang kondisi sosial budaya dan sosial ekonomi penghuni RSS.
 - Tanggapan masyarakat tentang kondisi kelengkapan fasilitas dan utilitas RSS yang dihuni
 - Tanggapan Masyarakat tentang kondisi aksesibilitas RSS yang dihuni

1.5 Tinjauan Pustaka

Landasan teori berisikan kajian teori yang diambil dari literatur-literatur yang dianggap menunjang dan dapat dijadikan sebagai tolak ukur dalam penelitian yang berhubungan dengan RSS. Kajian tersebut antara lain dapat berupa definisi dan konsep penelitian serta teori-teori yang berhubungan dengan permukiman yaitu RSS dan kajian strategi penataan permukiman yang sesuai dengan karakter studi.

1.5.1 Konsepsi Perumahan

Pada sub bab ini dijelaskan mengenai definisi, tujuan dan sasaran pembangunan perumahan yang dewasa ini sudah dilakukan serta penjelasan tentang klasifikasi perumahan Khususnya RSS dan lokasi daerah RSS yang baik.

1.5.1.1 Definisi Perumahan

Menurut buku kamus tata ruang perumahan merupakan kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana lingkungan, dimana penyediaan ada yang dilakukan oleh masyarakat sendiri maupun oleh pihak pengembang (developer).⁵

Menurut Kepmen Perumahan Rakyat No 04/KPTS/BKP4N/1995, pengertian kawasan perumahan dan pemukiman adalah

Wilayah yang ditetapkan dengan fungsi utama sebagai tempat tinggal atau hunian yang dimaksud dengan lingkungan perumahan dan pemukiman adalah kawasan perumahan atau pemukiman yang mempunyai batas-batas serta ukuran yang jelas dengan penataan tanah dan ruang prasarana serta sarana lingkungan yang terstruktur.⁶

Menurut Peraturan Menteri Dalam Negeri No 3 Tahun 1987 tentang penyediaan dan pemberian hak atas tanah untuk keperluan perusahaan pembangunan perumahan, menjelaskan pengertian perumahan adalah sekelompok rumah atau kediaman yang layak huni dengan prasarana lingkungan, utilitas umum, fasilitas sosial.⁷

⁵ Kamus Tata Ruang, Direktorat Jendral Cipta Karya Departemen Pekerjaan Umum dan Ahli Perencanaan Indonesia, Edisi Industri, Hal 83

⁶ Kepmen Perumahan Rakyat No 04/KPTS/BKP4N/1995

⁷ Permendagri No 3 Tahun 1987

Menurut Ir.Siswono Yudohusodo, perumahan merupakan

Suatu proses bermukim, kehadiran manusia dalam menciptakan ruang hidup di lingkungan masyarakat dan alam sekitarnya.. bermukim pada hakekatnya adalah hidup bersama-sama untuk itu fungsi rumah dalam kehidupannya adalah sebagai tempat tinggal dalam suatu lingkungan yang mempunyai sarana dan prasarana yang diperlukan oleh masyarakat untuk memasyarakatkan dirinya. Dilihat dari proses bermukim, rumah merupakan sarana pengamanan bagi diri manusia, pemberi ketentraman hidup dan sebagai pusat kegiatan berbudaya. Di dalam rumah dan lingkungan tersebut manusia dibentuk dan berkembang menjadi manusia yang berkepribadian, dengan demikian dalam skala nasional perumahan memegang peranan yang sangat penting didalam pembentukan watak dan kepribadian bangsa.⁸

Menurut UU No 4 Tahun 1992 tentang perumahan dan permukiman dijelaskan bahwa pengertian dari rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga, sedangkan perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan.⁹

Perumahan mempunyai fungsi dan peranan penting dalam kehidupan manusia. Di dalam masyarakat Indonesia, perumahan merupakan pencerminan dan pengejawantahan dari diri pribadi manusia, baik secara perseorangan maupun dalam suatu kesatuan dan kebersamaan dengan lingkungan alamnya.

1.5.1.2 Pengertian, Tujuan dan Sasaran Pembangunan Perumahan dan

Pemukiman

Pembangunan perumahan dan pemukiman meliputi pembangunan perumahan diatas suatu kawasan permukiman yang ditata dengan perencanaan yang baik sesuai dengan tata ruang dan tata guna tanah, dilengkapi dengan prasarana dan fasilitas lingkungan sehingga merupakan suatu lingkungan

⁸ Siswono Yudohusodo Ir. dkk, Rumah Untuk Seluruh Rakyat, Penerbit Yayasan Padamu Negeri, Jakarta, 1991, hal 1

⁹ UU No 4 Tahun 1992, tentang perumahan dan pemukiman, hal 15

pemukiman yang fungsional bagi kehidupan dan penghidupan masyarakat dalam rangka berbangsa dan bernegara.

Adapun tujuan pembangunan perumahan dan permukiman adalah agar setiap orang dapat menempati perumahan yang sehat, untuk mendukung kelangsungan dan peningkatan kesejahteraan sosialnya. Karena itu sasaran pembangunan perumahan dan permukiman adalah tertata dan tersedianya (mengatur, membangun, memugar, memperbaiki, menempati) perumahan dan permukiman secara merata bagi seluruh lapisan masyarakat, terutama bagi golongan masyarakat yang berpendapatan rendah.¹⁰

Pembangunan perumahan dan pemukiman mempunyai lingkup yang sangat luas, yang meliputi tiga aspek pokok, yaitu perencanaan fisik, teori perumahan dan permukiman, dan penentuan standard:¹¹

1. Perencanaan fisik dimaksudkan untuk penataan kawasan perumahan dan pemukiman sebagai satuan sosial, ekonomi, dan fisik tata ruang dalam fungsinya sebagai wadah kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara.
2. Teori perumahan dan permukiman dimaksudkan untuk mengatur investasi prasarana lingkungan, sarana umum, dan fasilitas sosial yang harus diinvestasikan untuk berfungsinya perumahan dan permukiman berdasarkan konsep pengelolaan sistem yang bersifat terbuka dan partisipatif.
3. Penentuan standard dimaksudkan untuk meningkatkan mutu pelayanan yang mengutamakan asas kelayakan yang terjangkau.

¹⁰ Blaang, C. Djemabut, Perumahan Dan Permukiman sebagai kebutuhan pokok, Penerbit Yayasan Obor Indonesia, Jakarta, 1986. Hal 7

¹¹ Blaang, C. Djemabut, Op cit, Hal 42

1.5.1.3 Klasifikasi Perumahan

Tipe-tipe dan pola perumahan suatu kota yang merupakan bagian dari pola penggunaan tanah kota akan menggambarkan pula struktur masyarakatnya serta sejarah pertumbuhannya. Secara garis besar perumahan dapat dibagi kedalam tiga kelompok :¹²

1. Perumahan yang direncanakan dengan baik dan dibangun dengan baik dan teratur rapi serta memiliki prasarana, utilitas dan fasilitas yang cukup dan baik, yang dapat kita sebut sebagai perumahan teratur.
2. Perumahan yang berkembang tanpa direncanakan terlebih dahulu. Polanya tidak teratur dan prasarana, utilitas dan fasilitasnya tidak mencukupi atau memenuhi syarat baik jumlah maupun kualitasnya, yang dapat kita sebut sebagai perumahan tidak teratur.
3. Perumahan yang tidak sepenuhnya direncanakan dengan baik atau juga disebut sebagai perumahan setengah teratur.

Sedangkan perumahan yang teratur dapat dibagi lagi menjadi beberapa jenis yaitu :

1. Perumahan yang dibangun pada jaman penjajahan Belanda yang diperuntukkan bagi tempat tinggal penduduk bangsa Belanda. Rumahnya besar-besar dengan halaman yang luas, jalanya lebar dan ditanami pohon peneduh, sistem drainase yang bagus dan lancar.
2. Perumahan yang dibangun setelah masa kemerdekaan untuk para pegawai negeri atau pegawai perusahaan-perusahaan besar.
3. Perumahan mewah yang dibangun para pengusaha swasta di kota-kota besar yang dimulai sejak tahun enam puluhan.
4. Perumahan sederhana dengan fasilitas KPR yang disediakan Pemerintah melalui PERUMNAS.
5. Rumah Susun yang dibangun untuk masyarakat berpenghasilan rendah.

¹² Siswono Yudohusodo Loc.cit

1.5.2 Rumah dan Perumahan

Dalam menjelaskan ruang bentuk dan pola rumah, terdapat beberapa faktor yang berperan dalam pengambilan keputusan mengenai bentuk dan pola suatu rumah. Faktor-faktor ini antara lain adalah :kultur, perilaku dan religi.¹³

1. Faktor kultur

Pendekatan *environmental determinism* terhadap rumah menekankan bahwa pola dan bentuk rumah merupakan konsekuensi yang wajar atau respon pragmatis terhadap situasi iklim lingkungan dimana rumah tersebut dibangun. Pandangan ini juga menekankan mengenai dominannya faktor bahan-bahan lokal dalam menentukan bentuk dan pola rumah. Artinya bahwa bentuk rumah tidak lain dipengaruhi oleh bahan-bahan lokal untuk memenuhi form tersebut.

Bentuk rumah tradisional yang sangat bervariasi juga di pandang sebagai konsekuensi wajar dari tersedianya material setempat. Rumah panggung, sebagai misal merupakan respon terhadap situasi tempat yang lembab, untuk mengantisipasi bahaya binatang atau wujud adaptasi terhadap kondisi alamnya dalam arti konsekuensi yang wajar mengenai penggunaan bahan kayu yang tersedia secara lokal.

2. Faktor Religi

Dalam masyarakat tradisional faktor Religi atau kepercayaan merupakan faktor dominan. Seringkali dipandang bahwa rumah atau perumahan merupakan wujud mikro-kosmos dari keseluruhan alam semesta. Setiap elemen yang membentuk rumah, mensimbolkan elemen elemen tertentu dari keseluruhan alam semesta. Dalam konsep ini, sering kali pola rumah dan pemukiman dikategorikan dalam kelompok sakral, semi sakral dan profon

¹³Haryadi & B setiawan, *Arsitektur Lingkungan dan Perilaku*, Depdikbud, 1990 hal 55-58

3. Faktor Perilaku

Faktor Perilaku, terutama dipandang berpengaruh dalam pola rumah dan perumahan. Konsepsi-konsepsi mengenai ruang privat, semi privat dan public, crowding, tekanan lingkungan, stress, dan lain lain berkaitan erat dengan arensment ruang ruang dalam rumah, antar rumah, serta lingkungan perumahan secara keseluruhan.

Keterkaitan antara lingkungan fisik dengan perilaku bersifat dialektik, dalam arti saling mempengaruhi. Keterbatasan fisik dari segi luasan area serta fasilitas umum yang ada menuntut mereka untuk menggunakan berbagai fasilitas secara bersama. Hal ini menyebabkan proses interaksi antar penduduk kampung tinggi, sehingga secara incremental, penduduk melakukan aransemen lingkungan fisik mereka agar dapat mawadahi berbagai kegiatan dan perilaku sosial mereka.

1.5.2.1 Lokasi Daerah Perumahan

Untuk menetapkan lokasi perumahan yang baik perlu diperhatikan hal-hal sebagai berikut :¹⁴

1. Ditinjau dari segi pelaksanaannya:
 - a Mudah mengerjakannya dalam arti tidak banyak pekerjaan cut & fill, pembongkaran tonggak-tonggak kayu dan sebagainya.
 - b Bukan daerah banjir, bukan daerah gempa, bukan daerah angin ribut dan bukan daerah rayap.
 - c Mudah dicapai tanpa hambatan yang berarti
 - d Tanahnya baik sehingga konstruksi bangunan yang ada dapat direncanakan dengan sistem yang semurah mungkin.
 - e Mudah mendapatkan sumber air bersih, listrik, pembuangan air limbah/kotor/hujan/ dan lain-lain.
 - f Mudah mendapatkan tenaga-tanaga pekerja dan lain-lain.

¹⁴ Budiharjo Eko Prof.Ir.Msc., Percikan Masalah Arsitektur Perumahan Kota, UGM Press, Yogyakarta, 1987, Hal 109

2. Dilihat dari segi tata guna tanah:

Tanah yang secara ekonomis telah sukar dikembangkan secara produktif, misal :

- a Bukan daerah persawahan.
- b Bukan daerah kebun-kebun yang baik.
- c Bukan daerah usaha seperti pertokoan, perkantoran, hotel, pabrik/industri.
- d Tidak merusak lingkungan yang telah ada, bahkan kalau dapat memperbaikinya.
- e Sejauh mungkin dipertahankan tanah yang berfungsi sebagai reservoir air tanah, penampung air hujan dan penahan air laut.
- f Dilihat dari segi kesehatan dan kemudahan:
- g Lokasinya sebaiknya jauh dari lokasi pabrik-pabrik yang dapat mendatangkan polusi misalnya debu pabrik, buangan sampah-sampah dan limbah pabrik.
- h Lokasinya sebaiknya tidak terlalu terganggu oleh kebisingan.
- i Lokasinya sebaiknya dipilih yang udaranya masih sehat.

1.5.2.2 Kebijakan Penyediaan Perumahan

Menurut garis-garis besar haluan negara (GBHN) sebenarnya setiap warga Indonesia memiliki hak untuk mendapatkan tempat tinggal yang layak dan rasa aman telah terjamin. Hal ini terdapat dalam undang-undang No 4 tahun 1992 tentang perumahan dan permukiman dalam pasal 5 berbunyi “ setiap warga negara mempunyai hak untuk menempati dan atau menikmati dan atau memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi dan teratur. Ayat 2 berbunyi setiap warga negara berkewajiban dan tanggung jawab untuk berperan serta dalam pembangunan perumahan permukiman.

Dari dasar pasal 5 tersebut jelas sekali terlihat bahwa ada jaminan kepastian hukum bagi masyarakat untuk berhak memiliki kebutuhan rumah di bumi indonesia. Hal tersebut sesuai dengan isu right to housing is human right

memiliki arti bahwa papan atau rumah merupakan elemen esensial dari hak manusia untuk hidup yang dengan demikian harus terus diperjuangkan semaksimal mungkin. Hal ini bahwa pemerintah atau pengusaha harus menghilangkan berbagai ancaman penggusuran yang sering sekali menghantui keberadaan rumah mandiri yang mempresentasikan perjuangan masyarakat untuk mendapatkan haknya.

1.5.2.3 Kebijakan

A. Kebijakan Umum

Dalam rangka pembangunan perumahan dan lingkungan permukiman pada umumnya perlu diambil langkah-langkah kebijakan sebagai berikut :

1. Pembangunan Perumahan rakyat dalam rangka pembangunan sosial-ekonomi nasional diselenggarakan sesuai dengan strategi pengembangan wilayah yang berimbang.
2. Perlu disusun dan dibina sistim yang terarah dan terpadu dalam bidang pembangunan permukiman dalam rangka peningkatan mutu kehidupan rakyat dan terwujudnya lingkungan hidup yang sehat, perkembangan kota dan desa yang tertib efisien dan serasi dalam pengembangan daerah. Dalam hal ini peranan pemerintah daerah perlu lebih ditingkatkan.
3. untuk menaggulangi masalah ketidakseimbangan kemampuan dan kepadatan penduduk di kota dan di desa, antara pulau dengan pulau, dan diatara satu wilayah dengan wilayah lainnya, perlu diambil pendekatan yang integral dan koordinatif.
4. Usaha pengembangan wilayah permukiman baru melalui program transmigrasi perlu terus dilanjutkan, mengingat bahwa mengumpulkan sebagian besar penduduk di pulau jawa akan mengakibatkan daya dukung pulau ini menjadi kritis.
5. Kebijakan pembanguinan perumahan rakyat berkaitan dengan kebijakan-kebijaksanaan dibidang lain seperti kebijakan kependudukan, kebijakan pertanian, kebijakan moneter, dan

- perkreditan sehingga program-program pembangunan perumahan rakyat harus diselaraskan dengan kebijaksanaan-kebijaksanaan tersebut.
6. Sebagai mekanisme didalam penentuan kebijaksanaan program dan pelaksanaan pembangunan peranan sarana-sarana kelembangaab yang telah ada perlu dimantapkan dan ditingkatkan sesuai dengan kebutuhan pembangunan.
 7. Dalam rangka peningkatan pembangunan perumahan rakyat berbagai sistem pengadaan perumahan perlu dimantapkan dan disempurnakan dan untuk itu harus diadakan monitoring dan evaluasi yang intensif dan terus menerus dari berbagai kegiatan.
 8. Perlu adanya peningkatan kerja sama dan koordinasi yang sesuai antara beberapa pihak yang terlibat dalam upaya pembangunan perumahan , baik pemerintah swasta maupun masyarakat mandiri.
 9. Pengikutsertakan sektor usaha swasta dan masyarakat perorangan ditingkatkan dengan membina dan mengarahkan badan-badan pembangunan perumahan swasta, pengimabangan organisasi-organisasi yang tidak mencari keuntungan.
 10. Suatu sistem lembaga pembiayaan yang lebih efektif dan dapat mendorong terhimpunnya modal untuk pembangunan perumahan perlu dikembangkan dan lebih dikembangkan lagi mencakup fdaerah pedesaan sehingga memungkinkan pembangunan perumahan dalam jumlah yang sangat besar dengan harga yang dapat dijangkau oleh rakyat banyak.

B. Kebijakan Mengenai RSS

Dalam pemenuhan kebutuhan RSS bagi masyarakat menengah kebawah maka diperlukan adanya kebijaksanaan yang berlaku saat pembangunan RSS dilaksanakan sebagai berikut :

- A. Perumahan dan permukiman adalah kebutuhan dasar manusia, dalam meningkatkan harkat dan martabatnya. Maka bentuk banguan RSS dan suasana lingkungan serta kekerabatan dalam RSS merupakan faktor penting yang akan sangat memengaruhi.

- B. Masyarakat yang berpenghasilan rendah sebaiknya tinggal dalam lingkungan yang aman, serasi dan teratur. Bentuk keserasian tersebut bisa ditinjau dalam kegiatan-kegiatan yang melibatkan individu atau kelompok masyarakat.
- C. Kondisi bangunan RSS dipengaruhi oleh muatan lokal, budaya setempat maupun budaya penghuni RSS tersebut.
- D. Pembangunan RSS ditujukan bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah dengan subsidi yang di atur dalam kebijaksanaan pemerintah.
- E. Kebijakan mengenai fisik bangunannya
 1. berdasarkan kebijaksanaan pemerintah tentang atap RSS adalah bahan dasar genteng plentong, keramik rakyat, seng gelombang atau asbes gelombang.
 2. Perubahan jendela dan perabot rumah akan mempengaruhi cahaya optimal serta sirkulasi udara sebaiknya tidak berasal dari dapur dan WC
 3. Permukaan lantai harus lebih tinggi 20cm dari permukaan halaman tertinggi dan harus rata, kering, mudah dibersihkan, tidak menimbulkan debu dan dapat diperkeras yaitu dengan tanah dilapisi oleh air semen, tras.
 4. Dinding sebaiknya dari batu bata (tembok)
 5. Luas bangunan maksimal $36m^2$ dan luas lahan maksimal $200m^2$. Jumlah kamar tidur , ruang serba guna, dapur dan WC.
- F. Jalan lingkungan berfungsi sebagai jalan untuk kendaraan roda empat agar dapat masuk sampai tempat pemberhentian kendaraan yang dapat menyatu dengan tempat parkir yang disediakan dilokasi khusus.
- G. Prasarana Lingkungan adalah kelengkapan lingkungan yang meliputi antara lain:
 1. Jalan
 2. Saluran pembuangan air limbah
 3. Saluran pembuangan air hujan
- H. Utilitas umum adalah bangunan-bangunan yang dibutuhkan dalam sistem pelayanan lingkungan yang diselenggarakan oleh instansi pemerintah dan antara lain:

1. Jaringan air bersih
 2. Jaringan listrik
 3. Jaringan gas
 4. Jaringan telepon
 5. Terminal angkutan umum / bus shelter
 6. Kebersihan / pembuangan sampah
 7. Pemadam kebakaran
- I. Fasilitas Sosial adalah fasilitas yang dibutuhkan masyarakat dalam lingkungan pemukiman yang meliputi antara lain:
1. Pendidikan
 2. Kesehatan
 3. Perbelanjaan dan niaga
 4. Pemerintahan dan pelayanan umum
 5. Peribadatan
 6. Rekreasi dan kebudayaan
 7. Olahraga dan lapangan terbuka.
 8. Pemakaman Umum.
- 1. Kelompok Sasaran dan Pilihan Jenis Subsidi Perumahan**
- a. Subsidi perumahan diberikan kepada keluarga/rumah tangga yang **baru pertama kali memiliki rumah** dan termasuk kedalam kelompok sasaran masyarakat berpenghasilan rendah, sebagai berikut:
 - b. Subsidi diberikan kepada kelompok sasaran, baik yang **berpenghasilan tetap** maupun yang **berpenghasilan tidak tetap**, yang memenuhi persyaratan untuk memperoleh fasilitas kredit melalui bank pelaksana atau lembaga pembiayaan lainnya yang bersedia memberikan **kredit bersubsidi**.
 - c. Kredit bersubsidi untuk masing-masing kelompok sasaran sebagaimana dinyatakan pada butir 1.1 dapat berupa salah satu dari: (i) Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi; atau (ii) Kredit Pembangunan/Perbaikan Rumah Swadaya Milik (KPRS) Bersubsidi.

- d. Pilihan skim subsidi yang diberikan lewat **KPR Bersubsidi** dapat berupa salah satu dari: (i) Subsidi Selisih Bunga; atau (ii) Subsidi Uang Muka, dengan besaran nilai subsidi untuk masing-masing kelompok sasaran
- e. 1.5 Pilihan skim subsidi yang diberikan lewat **KPRS Bersubsidi** dapat berupa salah satu dari: (i) Subsidi Selisih Bunga; atau (ii) Subsidi Membangun Rumah, dengan besaran nilai subsidi untuk masing-masing kelompok sasaran

2. Ketentuan Umum Kredit Bersubsidi

- a. **KPR Bersubsidi** diterbitkan oleh bank pelaksana atau lembaga pembiayaan lainnya dalam rangka **memfasilitasi pemilikan atau pembelian rumah sederhana sehat (Rs Sehat /RSH)** oleh masyarakat berpendapatan rendah yang merupakan kelompok sasaran
- b. **KPRS Bersubsidi** diterbitkan oleh bank pelaksana atau lembaga pembiayaan dalam rangka **memfasilitasi pembangunan atau perbaikan rumah sederhana sehat (Rs Sehat / RSH)** secara swadaya oleh masyarakat berpendapatan rendah, baik secara individu maupun berkelompok dalam wadah koperasi, yang merupakan kelompok sasaran
- c. Jenis rumah yang dapat dibeli atau dibangun/diperbaiki oleh masing-masing kelompok sasaran mencakup seluruh pilihan jenis Rs Sehat / RSH, dan sesuai dengan **batas harga rumah yang dapat dibeli melalui KPR Bersubsidi, atau pagu pinjaman melalui KPRS Bersubsidi**

3. Ketentuan Tentang KPR Bersubsidi

- a. KPR Bersubsidi diberikan kepada kelompok sasaran untuk memiliki rumah yang memenuhi batasan harga rumah.
- b. Minimum Uang Muka; (ii) Maksimum KPR; dan (iii) Maksimum Jangka Waktu Kredit (Tenor); dan (iv) Skim Subsidi.

4. Ketentuan Tentang KPRS Bersubsidi

- a. KPRS Bersubsidi diberikan kepada kelompok sasaran, yang memiliki kapling milik bersertifikat, untuk membangun atau memperbaiki rumah secara swadaya yang memenuhi batasan pagu pinjaman perumahan sebagaimana dinyatakan pada butir 2.3, dan memenuhi persyaratan yang

diberlakukan atas : (i) Minimum Uang Muka; (ii) Maksimum Pinjaman; (iii) Maksimum Jangka Waktu Pinjaman (Tenor); dan (iv) Skim Subsidi. KPRS dengan skim subsidi membangun rumah **tidak mensyaratkan adanya uang muka**, melainkan maksimum nilai pinjaman.

- b. Persyaratan atas minimum uang muka, maksimum KPR, maksimum jangka waktu pinjaman (tenor), dan maksimum nilai subsidi sebagaimana disebut pada butir 4.1, adalah sebagai berikut

Tabel 1.1

Persyaratan Atas Skim Subsidi Membangun Rumah

Kelompok Sasaran	Subsidi Membangun Rumah (Rp)		
	Total Pinjaman	Maksimum Subsidi Dari Pemerintah	Maksimum Pinjaman Kelompok Sasaran
(1)	(2)	(3)	(4)=(2)-(3)
I	36.000.000	2.400.000	33.600.000
II	25.000.000	3.000.000	22.000.000
III	14.000.000	3.500.000	10.500.000

Sumber : Kepmen No 5/KPTS/1995

5. Ketentuan Khusus

- a. Kelompok sasaran dengan penghasilan lebih tinggi diperbolehkan memiliki/membeli rumah dengan batas harga lebih rendah, atau membangun/memperbaiki rumah dengan pagu pinjaman lebih rendah sepanjang **tetap menggunakan skim dan nilai subsidi maksimum yang diberlakukan untuk masing-masing kelompok sasaran.**
- b. Mengingat pemenuhan kebutuhan lahan dalam rangka pembangunan Rs Sehat / RSH, khususnya di kota-kota metro dan besar di Jabotabek, Jawa dan Bali terkendala oleh kelangkaan ketersediaan lahan, maka di lokasi-lokasi tersebut pembangunan Rs Sehat / RSH dapat menggunakan kapling dengan ukuran luas minimum 60m² dan lebar minimum 5 meter.

1.5.2.4. Pengertian Sarana dan Prasarana Lingkungan Permukiman

Perumahan adalah kelompok yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana lingkungan yang dimaksudkan agar lingkungan dapat terlihat lebih sehat, aman, teratur serta berfungsi sebagai yang diinginkan. Adapun Prasarana lingkungan adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan permukiman meliputi :

- A. Jaringan jalan. Jalan adalah suatu prasarana perhubungan yang darat dalam bentuk apapun meliputi segala bagian termasuk bangunan pelengkap
- B. Jaringan saluran pembuangan air limbah dan tempat pembuangan sampah untuk kesehatan. Saluran pembuangan air limbah adalah sistem pembuangan yang ditujukan untuk melayani pembuangan sampah untuk kesehatan lingkungan.
- C. Jaringan saluran air bersih atau air tanah sebagai sumber air bersih. Air bersih merupakan air yang memenuhi syarat untuk keperluan rumah tangga.
- D. Jaringan saluran air hujan untuk pematuan (drainase) dan pencegahan banjir.
- E. Jaringan listrik yang merupakan prasarana lingkungan yang berfungsi sebagai penerangan.
- F. Jaringan telepon yang berfungsi sebagai media komunikasi.

Sedangkan sarana lingkungan yang dimaksudkan adalah fasilitas penunjang kebutuhan dasar manusia guna meningkatkan dan mengembangkan aspek sosial ekonomi dan budaya yang antara lain :

- A. Fasilitas kesehatan merupakan tempat yang menyediakan segala kelengkapan kesehatan seperti puskesmas.
- B. Fasilitas pendidikan terdiri dari sekolah TK, SD, SLTP, SMU dan PT
- C. Fasilitas Peribadatan merupakan sarana yang berfungsi untuk mengisi kebutuhan rohani yang sangat perlu didirikan sesuai dengan kebutuhan masyarakat.

- D. Fasilitas perdagangan dan jasa
- E. Fasilitas Perkantoran adalah fasilitas yang melayani setiap unit administrasi pemerintah
- F. Fasilitas Olah Raga dan Rekreasi
- G. Fasilitas umum adalah fasilitas yang melayani kepentingan sosial dan bersifat umum seperti telepon umum, Makam, WC.

1.5.2.5 Faktor-Faktor Yang Menentukan Kualitas Pemenuhan Kondisi Perumahan

Lembaga pembinaan dan perlindungan konsumen mengeluarkan beberapa variabel yang digunakan sebagai tolak ukur dalam meninjau kembali kondisi perumahan yang ada, guna melihat sejauh mana masyarakat merasa puas dengan kondisi permukiman tersebut. Adapun variabel tersebut adalah :

- Fasilitas sosial dan umum
 - Tempat ibadah
 - Jalan
 - Taman
 - Fasilitas olah raga
 - Pusat perbelanjaan
 - Sekolah
 - Fasilitas kesehatan
- Kualitas bangunan
 - Pondasi
 - Atap/genteng
 - Konstruksi bangunan
 - Dinding
 - Kusen, pintu dan jendela
 - Lantai
 - Interior

- Fasilitas Promorsi atau iklan
 - Fasilitas yang dijanjikan
 - Keuntungan lokasi
 - Kemudahan pengajuan kredit
 - Sanitasi lingkungan
- Fasilitas KPR
 - BTN/Papan sejahtera
 - Koperasi
 - Perbankan lainnya
- Lokasi
 - Kawasan industri
 - Zona perumahan

Disamping itu terdapat beberapa kondisi yang bisa dijadikan patokan dalam mengukur kualitas permukiman yaitu :

- Bentuk/ Tipe Rumah
- Muu terjangkau
- Harga rumah
- Cara pembayaran
- Luas tanah
- Lokasi strategis
- PDAM
- PLN
- Telpon
- Kenyamanan lingkungan
- Sarana lehraga
- Sarana bermain
- Interior ruang
- Pengembangan rumah selanjutnya
- Sarana ibadah

1.5.2.6 Teori Untuk Mengukur Tingkat Kepuasan Konsumen

Dibawah ini terdapat beberapa teori yang menunjukkan tingkat kepuasan konsumen antara lain:

- A. Konsep Kepuasan Pelanggan¹⁵ :
 1. Tujuan Perusahaan
 2. Jenis Produk
 3. Nilai produk bagi Pelanggan
 4. Kebutuhan dan keinginan pelanggan
 5. Harapan Pelanggan Terhadap Produk
- B. 4 metode mengukur tingkat kepuasan Konsumen serta mengemukakan beberapa faktor mempengaruhi harapan pelanggan¹⁶ :
 1. Sistem keluhan dan Saran
 - a. Survey kepuasan Pelanggan
 - b. Ghost Shopping
 - c. Lost Customer analysis
 2. Pengalaman Berbelanja dimasa yang akan datang
 3. Opini teman dan kerabat
 4. Informasi dan janji-janji perusahaan
 5. Informasi dan janji-janji pesaing.
- C. faktor penyebab tidak terpenuhinya harapan konsumen yaitu mengemukakan metode mengukur tingkat kepuasan konsumen¹⁷ :
 1. Pelanggan keliru menafsirkan signal (harga dan Lokasi)
 2. Miskomunikasi Rekomendasi dari mulut ke mulut
 3. Pelanggan keliru mengkonsumsi jasa yang diinginkan
 4. Kinerja karyawan perusahaan jasa yang buruk
 5. Miskomunikasi penyediaan jasa oleh pesaing
 6. Tingkat Kualitas Produk
 7. Tingkat Kualitas Pelayanan
 8. Tingkat Emosional
 9. Tingkat Harga
 10. Tingkat Biaya

¹⁵ Tjiptono, Manajemen Jasa, Andi Yogyakarta, 1996 Hal 146-147

¹⁶ Kotler, Manajemen Pemasaran Edisi Milenium, PT Prenhallindo, Jakarta, 2001, Hal 42-43

¹⁷ Muddie, Peter dan Cottam, Manajemen pemasaran dan Jasa, Salemba Empat, 1999, Hal 158-160

D. Fredy rangkuty mengemukakan tentang Metode mengukur tingkat kepuasan Konsumen adalah¹⁸ :

1. Nilai
2. Daya saing
3. Persepsi pelanggan
4. Harga
5. Citra
6. Tahap Pelayanan
7. Momen Pelayanan
8. Tingkat kepentingan Pelanggan

1.5.2.7 Teori Mengetahui Prilaku Konsumen

Dibawah ini terdapat beberapa teori yang membahas mengenai prilaku Konsumen antara lain :

- Faktor yang mempengaruhi Prilaku Konsumen adalah¹⁹ :
 - Gaya Hidup
 - Kepribadian
 - Nilai
 - Budaya dan etnis
 - Pengaruh Pribadi
 - Keluarga dan Rumah tangga
 - Situasi
- Teori Psikoanalisis menyatakan Prilaku Konsumen dipengaruhi oleh²⁰ :
 - Ide
 - Ego
 - Superego

¹⁸ Rangkuty, Measuring Customer Satisfaction, PT Gramedia Pustaka Utama, 2003

¹⁹ Miniard dan Engel, Prilaku Konsumen Edisi ke 6 Jilid I, Binarupa Aksara, 1994

²⁰ Dichter, Prilaku Konsumen edisi ke 6 Jilid I, Binarupa Aksara, 1994, Hal 367

- Teori Sosiopsikologis (teori Horney) menyatakan Prilaku konsumen dipengaruhi oleh²¹ :
 - Patuh
 - Agresif
 - Tidak Memihak
- Teori Faktor Ciri (Teori Villani and Wind) menyatakan prilaku konsumen dipengaruhi oleh²² :
 - Pembelian
 - Pilihan media
 - Inovasi
 - Rasa takut
 - Pengaruh Sosial
 - Pilihan Produk
 - Kepemimpinan Opini
 - Pengambilan Resiko
 - Perubahan sikap

1.6 Landasan Teori

Pada sub bab ini diuraikan tentang beberapa teori ataupun hal-hal yang berhubungan dengan penelitian yaitu Studi Pasca Huni RSS di Kawasan Barat Kota Malang. Teori yang melandasi penelitian ini tidak berdasarkan teori pada umumnya, penelitian ini berdasarkan atas kebijaksanaan yang dikeluarkan pemerintah baik peraturan yang dikeluarkan saat pertama RSS ada dan saat ini.

1.6.1 Konsep Penelitian

Definisi dan konsep penelitian sangat berpengaruh dalam sebuah studi karena merupakan unsur pokok dalam sebuah penelitian. Adapun penelitian ini enekankan pada studi Pasca huni RSS di kawasan Barat Kota Malang.

²¹ Miniard dan Engel, Prilaku Konsumen Edisi ke 6 Jilid I, Binarupa Aksara, 1994, Hal 368

²² Ibid hal 369

Tabel 1.2
Definisi Konsep penelitian

Materi	Definisi
Studi	Pelajaran, penggunaan Waktu dan berpikir untuk memperoleh ilmu pengetahuan.
Pasca Huni	Sesudah didiami atau ditungguai atau berpenduduk
RSS	Rumah tidak bersusun dengan lantai bangunan maksimum 36 m ² dan sekurang-kurangnya memiliki kamar mandi dengan WC dan Ruang serba guna dengan biaya pembangunan per m ² sekitar setengah dari biaya perkembangan per m ² tertinggi untuk rumah sederhana.
Studi Pasca Huni RSS	Proses penelitian yang dilakukan pada RSS setelah RSS tersebut Dihuni.

1.6.2 Teori Tentang Perumahan Dan Pemukiman

Beberapa hal yang terkait dengan definisi tentang perumahan dan permukiman menurut beberapa ahli adalah sebagai berikut :

Peattie (1969) rumah adalah mesin kehidupan dimana didalamnya merupakan tempat bercengkrama dengan keluarga, menjamu sahabat dan mendidik anak.

Suparlan, perumahan bukan hanya mengandung arti sebagai tempat tinggal melainkan merupakan suatu kompleks yang melibatkan berbagai unsur kebudayaan yang mewujudkan bukan hanya kegiatan-kegiatan biologis saja tetapi juga berbagai kegiatan sosial, ekonomi, politik, agama dan sebagainya.

Venor C. Finch Permukiman merupakan sekelompok manusia berdasarkan satuan tempat tinggal atau kediaman yang mencakup fasilitas-fasilitas seperti bangunan rumah, serta jalan yang melayani manusia tersebut.

1.6.3. Pengertian Pola Permukiman

Pola permukiman pada umumnya dan pola permukiman pedesaan pada khususnya, tidak dapat dipisahkan dari lingkungan abiotik maupun lingkungan biotik termasuk sosial budaya masyarakat yang bersangkutan.

Bintarto mencantumkan dua tafsiran mengenai settlement yaitu ;

1. Dalam arti sempit memperhatikan susunan penyebaran bangunan (sekolah, kantor, pasar, rumah)
2. Dalam artian Luas memperhatikan bangunan, jaringan jalan dan pekarangan yang menjadi salah satu sumber penghasilan penduduk.

Beliau lebih cenderung pada pilihan kedua karena permukiman tidak hanya sebagai tempat berteduh dan tidur dalam jangka waktu yang pendek, melainkan merupakan suatu ruang untuk hidup turun temurun, lebih-lebih untuk daerah pedesaan tanah merupakan modal penting bagi kehidupan penduduk.

1.6.4 RSS

Memuat mengenai pengertian Rumah sangat sederhana berdasarkan ketetapan menteri perumahan Rakyat :

“Rumah tidak bersusun dengan lantai bangunan maksimum 36 m² dan sekurang-kurangnya memiliki kamar mandi dengan WC dan Ruang serba guna dengan biaya pembangunan per m² sekitar setengah dari biaya perkembangan per m² tertinggi untuk rumah sederhana “

A. Pedoman Umum RSS

Maksud dari petunjuk teknis ini adalah untuk menjawab pemenuhan kebutuhan perumahan yang layak dan terjangkau akan tetapi memenuhi persyaratan kenyamanan, keamanan dan kesehatan dalam lingkup heterogenitas potensi-potensi daerah, khususnya Potensi bahan bangunan, budaya, serta karakteristik fisik kawasan.

Dalam mewujudkan maksud tersebut maka selain Pedoman Umum Rumah Sederhana Sehat (Rs Sehat) dirumuskan juga empat Pedoman Teknis, meliputi:

- Pedoman Teknis Rumah Sederhana Sehat (Rs Sehat), Rumah Tembok
- Pedoman Teknis Rumah Sederhana Sehat (Rs Sehat), Rumah ½Tembok

- Pedoman Teknis Rumah Sederhana Sehat (Rs Sehat), Rumah Kayu tidak Panggung
- Pedoman Teknis Rumah Sederhana Sehat (Rs Sehat), Rumah Kayu Panggung

Keempat pedoman teknis tersebut digunakan sesuai dengan karakteristik daerah, yang dibagi berdasarkan empat Zonasi Rumah Sederhana Sehat, skala zonasi tersebut merupakan skala makro yang masih harus dirumuskan dalam skala mikro pada tingkat propinsi dan pada tingkat kota/kabupaten. Tujuan dari Pedoman Teknis tersebut adalah tercapainya penyediaan Rumah yang layak dan terjangkau oleh masyarakat berpenghasilan rendah, sangat rendah dan kelompok informal, baik yang dilakukan secara masal maupun melalui swadaya masyarakat. Dasar pemilihan salah satu prototip Rumah Sederhana Sehat tersebut didasarkan pada kajian Mikrozonasi dari bahan bangunan, geologis serta arsitektur, pada tingkat propinsi dan atau kabupaten/kota, dengan merujuk pada zonasi Rumah Sederhana Sehat Nasional, pada tabel 1.3 berikut:

Tabel 1.3

Alternatif Pemilihan Tipologi Rumah Sederhana Sehat

No	Propinsi	Zonasi Bahan dan Kondisi Lahan	Urutan Alternatif Jenis Rumah Yang Diterapkan
1	<ul style="list-style-type: none"> • Bali • NTB • NTT 	Pasangan>Tegakan Tanah Kering Tanah Liat	Tembok (Bata Merah)
2	<ul style="list-style-type: none"> • DKI • Jabar • Jatim • Jateng • Banten • Yogyakarta 	Pasangan>Tegakan Tanah Kering Pasir	Tembok
3	<ul style="list-style-type: none"> • Nanggro Darusalam Aceh • Sumbar • Jambi • Bengkulu • Sumsel • Babel • Lampung Sulses • Sultra 	Pasangan>Tegakan Tanah Kering Pasir	Setengah Tembok Tembok Kayu Panggung Kayu Tidak Panggung

4	Sumut	Pasangan>Tegakan Tanah Kering Pasir	Setengah Tembok Tembok Kayu Punggung Kayu Tidak Punggung
5	<ul style="list-style-type: none"> • Maluku • Maluku Utara 	Pasangan>Tegakan Tanah Kering Pasir	Setengah Tembok Tembok Kayu Punggung Kayu Tidak Punggung
6	<ul style="list-style-type: none"> • Riau • Kalbar • Kalteng • Kalsel • Kaltim • Sulteng • Sulut • Gorontalo 	Pasangan>Tegakan Tanah Kering Pasir	Setengah Tembok Tembok Kayu Punggung Kayu Tidak Punggung
7	Papua	Pasangan>Tegakan Tanah Kering Pasir	Setengah Tembok Tembok Kayu Punggung Kayu Tidak Punggung

Sumber : Kepmen No 5/KPTS/1995

B. Ketentuan RSS

1. Kebutuhan Minimal Masa (penampilan) dan Ruang (luar-dalam)

Kebutuhan ruang per orang dihitung berdasarkan aktivitas dasar manusia di dalam rumah. Aktivitas seseorang tersebut meliputi aktivitas tidur, makan, kerja, duduk, mandi, kakus, cuci dan masak serta ruang gerak lainnya. Dari hasil kajian, kebutuhan ruang per orang adalah 9 m² dengan perhitungan ketinggian rata-rata langit-langit adalah 2.80 m. Rumah sederhana sehat memungkinkan penghuni untuk dapat hidup sehat, dan menjalankan kegiatan hidup sehari-hari secara layak. Kebutuhan minimum ruangan pada rumah sederhana sehat perlu memperhatikan beberapa ketentuan sebagai berikut:

- Kebutuhan luas per jiwa
- Kebutuhan luas per Kepala Keluarga (KK)
- Kebutuhan luas bangunan per kepala Keluarga (KK)
- Kebutuhan luas lahan per unit bangunan

2. Kebutuhan Kesehatan dan Kenyamanan

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

a) Pencahayaan

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

- cuaca dalam keadaan cerah dan tidak berawan.
- ruangan kegiatan mendapatkan cukup banyak cahaya,
- ruang kegiatan mendapatkan distribusi cahaya secara merata.

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

- kegiatan yang membutuhkan daya penglihatan (mata),
- lamanya waktu kegiatan yang membutuhkan daya penglihatan (mata),
- tingkat atau gradasi kekasaran dan kehalusan jenis pekerjaan,
- lubang cahaya minimum sepersepuluh dari luas lantai ruangan,
- sinar matahari langsung dapat masuk ke ruangan minimum 1 (satu) jam setiap hari, cahaya efektif dapat diperoleh dari jam 08.00 sampai dengan jam 16.00.

Nilai faktor langit tersebut akan sangat ditentukan oleh kedudukan lubang cahaya dan luas lubang cahaya pada bidang atau dinding ruangan. Semakin lebar bidang cahaya (L), maka akan semakin besar nilai faktor langitnya. Tinggi ambang bawah bidang bukaan (jendela) efektif antara 70 – 80 cm dari permukaan lantai ruangan. Nilai faktor langit minimum dalam ruangan pada siang hari tanpa bantuan penerangan buatan, akan sangat dipengaruhi oleh:

- tata letak perabotan rumah tangga, seperti lemari, meja tulis atau meja makan,
- bidang pembatas ruangan, seperti partisi, tirai masif.

b) Penghawaan

Udara merupakan kebutuhan pokok manusia untuk bernafas sepanjang hidupnya. Udara akan sangat berpengaruh dalam menentukan kenyamanan pada bangunan rumah. Kenyamanan akan memberikan kesegaran terhadap penghuni dan terciptanya rumah yang sehat, apabila terjadi pengaliran atau pergantian udara secara kontinyu melalui ruangan-ruangan, serta lubang-lubang pada bidang pembatas dinding atau partisi sebagai ventilasi.

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

- 1) Lubang penghawaan minimal 5% (lima persen) dari luas lantai ruangan.
- 2) Udara yang mengalir masuk sama dengan volume udara yang mengalir keluar ruangan.
- 3) Udara yang masuk tidak berasal dari asap dapur atau bau kamar mandi/WC.
- 4) Khususnya untuk penghawaan ruangan dapur dan kamar mandi/WC, yang memerlukan peralatan bantu elektrikal-mekanikal seperti blower atau exhaust fan, harus memenuhi ketentuan sebagai berikut:
 - Lubang penghawaan keluar tidak mengganggu kenyamanan bangunan disekitarnya.
 - Lubang penghawaan keluar tidak mengganggu kenyamanan ruangan kegiatan dalam bangunan seperti: ruangan keluarga, tidur, tamu dan kerja.

c) Suhu udara dan kelembaban

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

Untuk mengatur suhu udara dan kelembaban normal untuk ruangan dan penghuni dalam melakukan kegiatannya, perlu memperhatikan:

- keseimbangan penghawaan antara volume udara yang masuk dan keluar.
- pencahayaan yang cukup pada ruangan dengan perabotan tidak bergerak.
- menghindari perabotan yang menutupi sebagian besar luas lantai ruangan.

3. Kebutuhan Minimal Keamanan dan Keselamatan

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

a. Pondasi

Secara umum sistem pondasi yang memikul beban kurang dari dua ton (beban kecil), yang biasa digunakan untuk rumah sederhana dapat dikelompokkan kedalam tiga sistem pondasi, yaitu: pondasi langsung; pondasi setempat; dan pondasi tidak langsung. Sistem pondasi yang digunakan pada Rumah Inti Tumbuh (RIT) dan pengembangannya dalam hal ini Rumah Sederhana Sehat (Rs Sehat) ini adalah sistem pondasi setempat dari bahan pasangan batu kali atau pasangan beton tanpa tulangan dan sistem pondasi tidak langsung dari bahan kayu ulin atau galam.

b. Dinding

Bahan dinding yang digunakan untuk RIT dan pertumbuhannya adalah conblock, papan, setengah conblock dan setengah papan atau bahan lain seperti bambu tergantung pada potensi bahan yang dominan pada daerah dimana rumah ini akan dibangun. Ukuran conblock yang digunakan harus memenuhi SNI PKKI NI-05 Untuk dinding papan harus dipasang pada kerangka yang kokoh, untuk kerangka dinding digunakan kayu berukuran 5/7 dengan jarak maksimum 100 cm. Kayu yang digunakan baik untuk papan dan balok adalah kayu kelas kuat dan awet II. Apabila untuk kerangka digunakan kayu balok berukuran 5/10 atau yang banyak beredar dipasaran dengan ukuran sepadan. Jarak tiang rangka kurang lebih 150 cm. Papan yang digunakan dengan ketebalan minimal 2 cm setelah diserut dan sambungan dibuat alur lidah atau sambungan lainnya yang menjamin kerapatan. Ring-balok dan kolom dari kayu balok berukuran 5/10 atau yang

banyak beredar dipasaran dengan ukuran sepadan. Hubungan antara kolom dengan ringbalok dilengkapi dengan sekur-sekur dari kayu 5/10 atau yang banyak beredar dipasaran dengan ukuran sepadan. Panjang sekur maksimum 50 cm.

c. Kerangka bangunan

Rangka dinding untuk rumah tembok dibuat dari struktur beton bertulang. Untuk rumah setengah tembok menggunakan setengah rangka dari beton bertulang dan setengah dari rangka kayu. Untuk rumah kayu tidak panggung rangka dinding menggunakan kayu. Untuk sloof disarankan menggunakan beton bertulang. Sedangkan rumah kayu panggung seluruhnya menggunakan kayu, baik untuk rangka bangunan maupun untuk dinding dan pondasinya.

d. Kuda-kuda

Rumah sederhana sehat ini menggunakan atap pelana dengan kuda-kuda kerangka kayu dengan kelas kuat dan awet II berukuran 5/10 atau yang banyak beredar dipasaran dengan ukuran sepadan. Disamping sistem sambungan kuda-kuda tradisional yang selama ini sudah digunakan dan dikembangkan oleh masyarakat setempat. Dalam rangka mempercepat pelaksanaan pemasangan kerangka kuda-kuda disarankan menggunakan sistem kuda-kuda papan paku, yaitu pada setiap titik simpul menggunakan klam dari papan 2/10 dari kayu dengan kelas yang sama dengan rangka kuda-kudanya. Khusus untuk rumah tembok dengan konstruksi pasangan, dapat menggunakan kuda-kuda dengan memanfaatkan ampig tembok yang sekelilingnya dilengkapi dengan ring-balok konstruksi beton bertulang. Kemiringan sudut atap harus mengikuti ketentuan sudut berdasarkan jenis penutup atap yang digunakan, sesuai dengan spesifikasi yang dikeluarkan oleh pabrik atau minimal 200 untuk pertimbangan kenyamanan ruang didalamnya.

C. Konsepsi RSS

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

potensi sosial budaya seperti arsitektur lokal, dan cara hidup. Sasaran penyediaan Rumah Sederhana Sehat yaitu bagi kelompok masyarakat yang berpenghasilan rendah. Dalam pelaksanaannya pemenuhan penyediaan Rumah Sederhana Sehat masih menghadapi kendala, berupa rendahnya tingkat kemampuan masyarakat, mengingat harga Rumah Sederhana Sehat masih belum memenuhi keterjangkauan secara menyeluruh. Untuk itu perlu disediakan disain rumah antara yang pertumbuhannya diarahkan menjadi Rs Sehat. Rumah antara yang dimaksud adalah Rumah Inti Tumbuh (RIT), yaitu rumah yang hanya memenuhi standar kebutuhan

minimal rumah, dengan kriteria sebagai berikut:

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

Dalam proses pengembangan RIT menjadi Rs Sehat memberi peluang peran calon penghuni/penghuni dalam mengekspresikan kebutuhan pengungkapan jati diri. Sehingga akan mengurangi peluang terhadap pembongkaran bagian-bagian bangunan secara besar-besaran.

1. Tipologi Rumah Sederhana Sehat

Rumah Sederhana adalah tempat kediaman yang layak dihuni dan harganya terjangkau oleh masyarakat berpenghasilan rendah dan sedang. Luas kapling ideal, dalam arti memenuhi kebutuhan luas lahan untuk bangunan sederhana sehat baik sebelum maupun setelah dikembangkan. Secara garis besar perhitungan luas bangunan tempat tinggal dan luas kapling ideal yang memenuhi persyaratan kesehatan, keamanan dan kenyamanan bangunan seperti berikut: Kebutuhan ruang minimal menurut perhitungan dengan ukuran Standar Minimal adalah 9 m², atau

standar ambang dengan angka 7,2 m² per orang. Sebagai konsepsi dasar kedua perhitungan tersebut masih digunakan dengan tetap mempertimbangkan bentuk akhir rumah pasca pengembangan. Sehingga dari hasil perhitungan diatas didapat luas bangunan awal (RIT) adalah 21 m² dengan pertimbangan dapat dikembangkan menjadi 36 m² bahkan pada kondisi tertentu dimungkinkan memenuhi standar ruang Internasional.

D. Konsepsi Rumah Inti Tumbuh

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

- 1 ruang tidur yang memeuhi persyaratan keamanan dengan bagian-bagiannya tertutup oleh dinding dan atap serta memiliki pencahayaan yang cukup berdasarkan perhitungan serta ventilasi cukup dan terlindung dari cuaca. Bagian ini merupakan ruang yang utuh sesuai dengan fungsi utamanya.
- 1 ruang serbaguna merupakan ruang kelengkapan rumah dimana didalamnya dilakukan interaksi antara keluarga dan dapat melakukan aktivitas-aktivitas lainnya. Ruang ini terbentuk dari kolom, lantai dan atap, tanpa dinding sehingga merupakan ruang terbuka namun masih memenuhi persyaratan minimal untuk menjalankan fungsi awal dalam sebuah rumah sebelum dikembangkan.
- 1 kamar mandi/kakus/cuci merupakan bagian dari ruang servis yang sangat menentukan apakah rumah tersebut dapat berfungsi atau tidak, khususnya untuk kegiatan mandi cuci dan kakus. Ketiga ruang tersebut diatas merupakan ruang-ruang minimal yang harus dipenuhi sebagai standar minimal dalam pemenuhan kebutuhan dasar, selain itu sebagai cikal bakal rumah sederhana sehat. Konsepsi cikal bakal dalam hal ini diwujudkan

sebagai suatu Rumah Inti yang dapat tumbuh menjadi rumah sempurna yang memenuhi standar kenyamanan, keamanan, serta kesehatan penghuni, sehingga menjadi rumah sederhana sehat.

E. Pola Pertumbuhan Rumah Inti Tumbuh (RIT) menjadi Rumah sederhana Sehat (Rs Sehat)

Konsep rancangan Rumah Inti Tumbuh (RIT) adalah sebagai berikut:

- RIT adalah embrio dari rumah jadi yang diharapkan pertumbuhannya menjadi rumah sehat. Diasumsikan sebagai cikal bakal rumah sehat yang memiliki wujud belum sempurna akan tetapi memiliki komponen sistem yang utuh, namun belum berfungsi 100% serta pada pertumbuhannya akan menjadi suatu rumah yang sempurna dengan fungsi penuh.
- RIT merupakan suatu rancang yang hanya menyediakan wadah untuk kebutuhan ruang-ruang kegiatan paling mendasar. Rumah ini nantinya akan dikembangkan oleh pemiliknya secara bertahap mulai dari RIT-1 menjadi RIT-2, dari RIT-2 menjadi Rs Sehat-1, selanjutnya dari Rs Sehat-1 menjadi Rs Sehat-2. Pengembangan tipe-tipe rumah ini tergantung tuntutan, kebutuhan dan kemampuan pemiliknya.
- Ukuran pembagian ruang dalam rumah tersebut berdasarkan pada satuan ukuran modular dan standar internasional untuk ruang gerak/kegiatan manusia. Sehingga diperoleh ukuran ruang-ruang dalam RIT-1 adalah sebagai berikut:
 - Ruang Tidur : 3,00 m x 3,00 m
 - Serbaguna : 3,00 m x 3,00 m
 - Kamar mandi/kakus/cuci : 1,20 m x 1,50 m
- Dalam proses pengembangan rumahnya dari RIT-1 menjadi RIT-2, Rs -Sehat-1 maupun Rs -Sehat-2, tetap mengikuti ketentuan-ketentuan atau kaidah-kaidah perencanaan rumah sehat dan ukuran modul yang sudah ditetapkan. Dibawah ini dijelaskan studi modul untuk RIT serta pertumbuhannya menjadi Rs Sehat-2, yang didasarkan modul-modul 3 M dengan kombinasi luasan lahan dan bangunan, secara skematis dapat dilihat pada gambaran dibawah ini:

Transformasi perubahan RIT-1 menjadi RIT-2, Rs Sehat-1, Rs Sehat-2 dan analisisnya dapat dilihat pada gambar-2 Transformasi perubahan RIT. Perubahan/transformasi bentuk atap terlihat keberlanjutan bentuk, bukan hanya menguntungkan dari segi pelaksanaan tetapi juga penghematan dari segi bahan bangunan. Pada penambahan ruang juga terlihat sederhana dan mengikuti kaidah perencanaan rumah sehat yaitu adanya penghawaan dan pencahayaan alami serta adanya sirkulasi silang udara.

- Bentuk atap pada RIT sudah mengantisipasi adanya perubahan yang bakal dilakukan yaitu dengan memberi atap pada ruang terbuka yang berfungsi sebagai ruang pelayanan.
- Penghawaan dan pencahayaan alami pada RIT dapat terpenuhi dengan adanya bukaan yang memungkinkan sirkulasi silang udara dan masuknya sinar matahari.

Penambahan ruang pada RIT-1 menjadi RIT-2 tidak mengakibatkan perubahan pada bentuk atap karena bentuk atap pada RIT sudah mengantisipasi perubahan ke tipe ini. Pertumbuhan denah menjadi Rs Sehat – 2 dengan luas bangunan 36 dan luas lahan efektif antara 72 – 200 m² , tetap menjaga kaidah-kaidah rumah sehat, yaitu dengan tetap mempertimbangkan adanya pencahayaan dan penghawaan alami sermaksimal mungkin

F. Lingkungan Perumahan Sederhana Sehat.

Ketentuan tentang persyaratan lingkungan perumahan sederhana sehat sepanjang tidak bertentangan dengan pedoman teknis ini, tetap menggunakan ketentuan yang diatur di dalam Keputusan Menteri PU No.20/KPTS/86 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Perumahan Sederhana Tidak Bersusun dan Peraturan Menteri PU No.54/PRT/1991 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Perumahan Sangat Sederhana.

1.6.5 Parameter Dalam Mengukur Tingkat Kepuasan Konsumen

Parameter yang terdapat dibawah ini adalah faktor-faktor penting yang digunakan untuk menganalisa tingkat kepuasan Konsumen yang diperoleh dari hasil perbandingan beberapa teori-teori tentang kepuasan konsumen yaitu :

- | | | |
|---|--------------------|--|
| a | Tujuan Usaha | Sistim Keluhan dan saran
Survey Kepuasan Pelanggan
Ghost Shopping (Pembeli yang tak nampak)
Lost Customer (kehilangan Konsumen)
Tujuan Usaha
Harga
Citra
Tahap Pelayanan
Momen Pelayanan
Kualitas Pelayanan
Daya saing |
| b | Bentuk Produk | Nilai Produk Bagi pelanggan
Keinginan dan kebutuhan pelangga
Harapan pelanggan terhadap produk
Kualitas Produk
Kulaitas Pelayanan
Nilai
Daya saing
Produk |
| c | Eksternal Konsumen | Opini teman dan Kerabat
Informasi dan janji dari perusahaan
Informasi dan janji pesaing
Budaya dan etnis
Kelas dan status sosial
Situasi
Pengaruh sosial
Pilihan media |
| d | Internal Konsumen | Gaya Hidup
Kepribadian
Nilai
Budaya dan etnis
Kelas dan status sosial
Pengaruh Pribadi
Keluarga dan RT
Situasi
Emosional
Harga
Biaya |

	Id-
	Ego
	Superego
	Patuh
	Agresif
	Tidak memihak
	Pembelian
	Pilihan Media
	Inovasi
	Rasa Takut
	Pengaruh Sosial
	Pilihan Produk
	Kepemimpinan Opini
	Pengambilan resiko
	Perubahan sikap
e	Harapan Masa depan
	Pelanggan Keliru mengkonsumsi jasa yang diinginkan
	Pelanggan keliru menafsirkan signal
	Miskomunikasi rekomendasi mulut ke mulut
	Miskomunikasi penyediaan jasa oleh pesaing
	Harapan pelanggan terhadap produk
	Kondisi ideal yang didapat
	Kondisi minimal yang didapat
	Survey kepuasan pelanggan

1.7 Variabel Pengamatan

Variabel pengamatan hanya dibatasi pada dua hal penting dalam studi ini yaitu hasil observasi peneliti dan hasil sebaran quisioner yang berasal dari persepsi penghuni RSS baik saat pertama kali RSS ada, saat survey dilakukan dan kondisi yang diinginkan oleh penghuni RSS, sedangkan kesimpulan mengenai variabel pengamatan dibatasi pada :

1. Seluruh data fisik bersifat hanya fisik bangunan RSS yang meliputi kondisi atap, lantai, jendela, pintu, dinding, luas halaman dan jumlah ruang.
2. Seluruh data sosial budaya hanya membahas mengenai hal-hal yang mempengaruhi tingkat kebutuhan dan kekerabatan antara penghuni RSS yang satu dengan lainnya, dalam artian lebih kepengaruh sosial penghuni.
3. Seluruh data sosial ekonomi hanya membahas mengenai hal-hal yang mempengaruhi tingkat kebutuhan dan kekerabatan antara penghuni RSS

yang satu dengan yang lainnya, dimana pembandingnya adalah ekonomi penghuni RSS.

4. Seluruh data Fasilitas hanya membahas mengenai daya jangkau penghuni terhadap fasilitas yang ada serta kelengkapan fasilitas RSS.
5. Seluruh data Utilitas hanya membahas mengenai daya jangkau penghuni terhadap fasilitas yang ada serta kelengkapan Utilitas RSS.
6. Seluruh data Aksesibilitas hanya membahas mengenai daya jangkau penghuni terhadap fasilitas yang ada serta kelengkapan Aksesibilitas RSS.

Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel No 1.4 variabel pengamatan dibawah ini

1.8. Metode Penelitian

Metode penelitian ini digunakan untuk dapat mengukur hasil penelitian dan analisa yang didapat secara bertahap melalui metode pendekatan penelitian, metode pengumpulan data (sample dan variabel) dan metode analisis.

1.8.1. Tahapan Persiapan

Tahapan Persiapan meliputi persiapan materi studi yang menentukan Perumusan masalah yang terdapat di wilayah studi sehingga akan menghasilkan out put sesuai dengan apa tujuan awal studi. Tahap persiapan survey meliputi persiapan yang mehyangkut tentang persiapan survey meliputi design survey, cek list, quisioner, litertur-litertur pendukung survey di lapangan.

1.8.2 Data

Untuk mendukung kelancaran kegiatan penelitian ini maka dibutuhkan perincian dari variabel yang berhubungan, jenis data, sumber data dan teknik pengambilan data sehingga langkah-langkah penelitian yang dilakukan akan lebih terstruktur dan efisien.

1.8.2.1. Jenis Data

Jenis data pada penelitian ini dibagi menjadi 2 bagian yaitu :

1. Data Primer

Merupakan data yang diambil dengan melaksanakan survei primer terjun langsung ke lapangan. Metode pengamatannya melalui pengamatan langsung ke

lokasi penelitian tujuannya agar dapat memperkuat analisa yang akan dihasilkan. Data ini biasanya terdiri dari data yang sifatnya deskripsi fisik ataupun bentuk-bentuk data lainnya yang didapatkan dari observasi dan pengamatan yang dilakukan di lapangan.

2. Data Sekunder

Data yang didapatkan dari beberapa sumber yang relevan dalam kegiatan penelitian ini. Data-data tersebut biasanya bersifat data tulisan/laporan yang didapatkan dari wawancara dari masyarakat ataupun dari instansi-instansi terkait yang mendukung kegiatan penelitian ini.

1.8.2.2.Sumber Data

Ada beberapa sumber yang dapat menjadi alternatif dalam proses pencarian data dalam kegiatan penelitian ini, yaitu:

1. Data Primer, dapat dilakukan dengan :
Melakukan survey langsung (observasi) pada daerah penelitian.
2. Data Sekunder, dapat dilakukan dengan :
 - a. Melakukan survey instansional untuk mendapatkan data-data yang dibutuhkan. Dibawah ini adalah beberapa instansi yang terkait dengan kegiatan penelitian :
 - 1) BPN (Badan Pertanahan Nasional) sebagai instansi yang bergerak di bidang pendataan penggunaan tanah atau lahan. Data tersebut berupa peta tata guna lahan.
 - 2) Dinas Kimpraswil sebagai instansi yang berwenang dalam pengawasan dalam pembangunan perumahan dan permukiman. Data tersebut berupa peta penggunaan lahan, penyebaran perumahan dan juga beberapa elemen pendukung penelitian.
 - 3) Bapeda untuk memperoleh data tata guna lahan pada lokasi studi.
 - 4) BPS untuk dapat mengetahui kondisi demografi pada wilayah studi.

- 5) Kantor Desa atau Kelurahan yang menjadi lokasi studi untuk memperoleh data penduduk, ekonomi dan fisik yang berupa kawasan terbangun dan terbangun pada lokasi studi .
 - 6) Developer sebagai pihak pengembang RSS
 - 7) Masyarakat, untuk dapat menggali informasi melalui wawancara yang berhubungan dengan tujuan dari penelitian ini.
- b. Studi literatur yang erat kaitannya dengan masalah, digunakan sebagai landasan teori serta sebagai studi untuk perbandingan dari variabel yang ada.
- 1) Buku laporan hasil penelitian yang erat kaitannya dengan masalah.
 - 2) Situs-situs internet yang ada hubungannya dengan kegiatan penelitian.

1.8.2.3. Teknik Pengumpulan Data

Langkah-langkah yang dapat dilakukan dalam pengumpulan data ini menentukan tingkat validitas data yang diperoleh untuk menunjang proses analisa yang dilakukan pada langkah selanjutnya. Proses pengumpulan data ini diuraikan menjadi beberapa bagian yaitu :

1. Data Primer

Data primer merupakan data yang seharusnya bisa dideskripsikan dengan baik sehingga dalam proses selanjutnya akan mendapatkan hasil yang dimaksud, oleh karena itu langkah efektif yang dapat dilakukan untuk memperoleh data primer ini adalah sebagai berikut :

- a. Menulis daftar kebutuhan data yang berkaitan dengan objek lapangan untuk kemudian dilakukan observasi pada objek terkait secara mendalam sehingga didapatkan data yang akurat.
- b. Mengumpulkan data-data dari sumber wawancara sebagai bahan penguat hasil dari observasi dilapangan. Untuk itu diperlukan pendekatan dan memberikan pemahaman kepada masyarakat dari bentuk penelitian yang dilakukan tersebut.

- c. Mengumpulkan data-data dari hasil Quisioner yang dilakukan pada Masyarakat atau penghuni RSS yang akan disesuaikan dengan jumlah populasi penghuni RSS.
- d. Mengkorelasikan kedua hal tersebut diatas untuk mendapatkan suatu data yang tingkat validitasnya dapat dipertanggungjawabkan sehingga diharapkan data tersebut dapat mendukung proses penelitian yang dilakukan.

2. Data Sekunder

Teknik pengumpulan data sekunder ini bisa dikatakan agak sedikit sulit karena kita harus benar-benar memahami jenis dan sumber data yang akan dicari. Teknik yang dapat dilakukan dalam pengumpulan data ini adalah :

- a. Menstrukturalikan jenis, bentuk dan alternatif dari kemungkinan tempat dari data tersebut dalam bentuk tabel untuk memudahkan proses pengumpulan data.
- b. Mencari data pada instansi utama sebagai sumber data tersebut. Jika ternyata data tersebut tidak ditemukan maka dengan segera kita harus mencari data tersebut pada instansi lainnya sebagaimana telah disebutkan pada tabel terlampir.
- c. Melakukan pendekatan kepada instansi terkait untuk kemudahan kita dalam proses pencarian data.
- d. Khusus pada sumber laporan hasil penelitian yang menyerupai penelitian ini kita harus bisa menelaah lebih lanjut sehingga apa yang kita ambil dari laporan tersebut tidak menjadikan tolak ukur akan tetapi menjadi suatu pembandingan untuk berjalannya kegiatan penelitian.
- e. Sedangkan pada sumber situs internet hendaknya kita tidak lupa mencantumkan alamat situs tersebut karena suatu waktu bisa saja terjadi Connection Problem atau proses Update / Upload File yang bisa menyebabkan data yang kita butuhkan hilang. Hal ini untuk menghindari berkurangnya tingkat validitas data yang diperoleh karena data ini bersifat abstrak/maya. Tingkat kerusakan data dari sumber ini lebih besar jika dibandingkan dengan sumber lainnya, oleh karena itu ketelitian, kecermatan kita dalam mendapatkan dan mengolah data dari sumber ini harus lebih diperhatikan.

1.8.3 Metode Analisa

- Pada tahap pertama akan membahas tinjauan teoritis yang terdiri dari teori dasar perumahan, prinsip pembangunan perumahan dan sistem pembangunan perumahan yang meliputi dinamika kebijaksanaan pembangunan perumahan dan program pembangunan rumah sangat sederhana
- Tahap kedua adalah penelaahan gambaran atau menggunakan metode deskriptif yaitu menggambarkan kondisi eksisting fisik lingkungan perumahan khususnya mengenai kondisi fisik bangunan, kondisi fasilitas, kondisi utilitas dan kualitas fisik bangunan serta menggunakan metode analisa komparasi yaitu membandingkan kondisi RSS pada saat RSS tersebut baru dibangun oleh pemerintah dan kondisi saat survey dilakukan. Beberapa yang dianalisa adalah sebagai berikut :
 - Pengelolaan pemerintah pada saat awal dan eksisting
 - Kebijakan yang pernah ada
 - Kondisi bangunan
 - Kondisi lingkungan
 - Ketersediaan sarana dan prasarana
 - Tingkat pendapatan masyarakat RSS
 - Kebiasaan masyarakat RSS
- Tahap ketiga adalah melakukan analisa dengan metode analisa komparatif yaitu membandingkan kondisi saat RSS pertama dibangun dengan kondisi yang diinginkan oleh penghuni berdasarkan persepsi masyarakat.
- Tahap keempat adalah peninjauan persepsi responden mengenai kondisi fisik bangunan, kondisi fasilitas, kondisi utilitas dan kondisi aksesibilitas. Persepsi itu diperoleh dari hasil pengolahan data kuisioner yang disebarkan pada penghuni perumahan RSS di wilayah studi yang terdiri atas data kondisi RSS saat pertama ada, data kondisi RSS saat survey dilakukan dan data kondisi RSS yang diharapkan.

- Selanjutnya akan ditinjau keterkaitan antara 3 kondisi diatas lalu dibandingkan dengan kondisi kebijaksanaan yang ada pada saat RSS pertama ada dan kebijaksanaan yang dikeluarkan saat ini, apakah kondisi yang ada telah memenuhi standar ideal RSS berdasarkan ketentuan yang dikeluarkan oleh pemerintah.
- Tahap terakhir adalah merupakan hasil studi. Dari hasil studi ini kemudian dibuat usulan pertimbangan untuk rencana pembangunan RSS dimasa yang akan datang, serta rekomendasi bagi Pemerintah dan developer swasta sebagai pihak yang menyediakan perumahan RSS.

1.8.4 Sampel

Untuk mendapatkan gambaran keinginan penghuni terhadap kondisi perumahan mereka, maka dalam penelitian ini menggunakan sample quisioner yang menjelaskan tentang pengambilan sample pada masyarakat yang berupa penyebaran quisioner. Dalam Pengambilan sampel menggunakan metode sensus karena di lokasi studi RSS Citramas Raya memiliki jumlah KK (kepala keluarga) yang menghuni tipe rumah yang dikategorikan RSS adalah 43 kepala keluarga dengan jumlah bangunan RSS sebanyak 43 unit dalam lingkup satu RT yaitu RT 02, maka jumlah quisioner yang disebar sebanyak 43 quisioner, yang diharapkan dapat memenuhi kriteria dalam proses analisa.

1.9 Sistematika Pembahasan

Secara keseluruhan pembahasan studi ini terdiri dari 4 (empat) bab. Secara ringkas uraian tiap babnya akan diuraikan sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Menguraikan tentang latar belakang pemilihan studi, perumusan masalah, tujuan dan sasaran, ruang lingkup materi dan studi, landasan teori, metode penelitian, dan sistematika pembahasan.

BAB II TINJAUAN UMUM KARAKTERISTIK WILAYAH STUDI

Memberikan gambaran lokasi tempat RSS yang ada dikawasan Barat kota Malang tepatnya di Tidar. Juga menjelaskan kondisi eksisting wilayah studi ditinjau dari berbagai aspek, mulai dari aspek fisik dasar, aspek fisik bangunan, aspek sosial, budaya

sampai pada harapan penghuni RSS terhadap kondisi permukiman saat ini dan saat pertama kali mereka tinggal.

BAB III ANALISA FAKTOR-FAKTOR PENENTU STANDARISASI RSS IDEAL.

Bab ini berisikan tentang analisa perubahan kondisi fisik bangunan dan non fisik RSS saat pertama kali ada sampai sekarang dimana kondisi RSS sekarang setelah banyak dilakukan perubahan, serta menganalisa kondisi ideal RSS yang diinginkan oleh penghuni RSS tersebut.

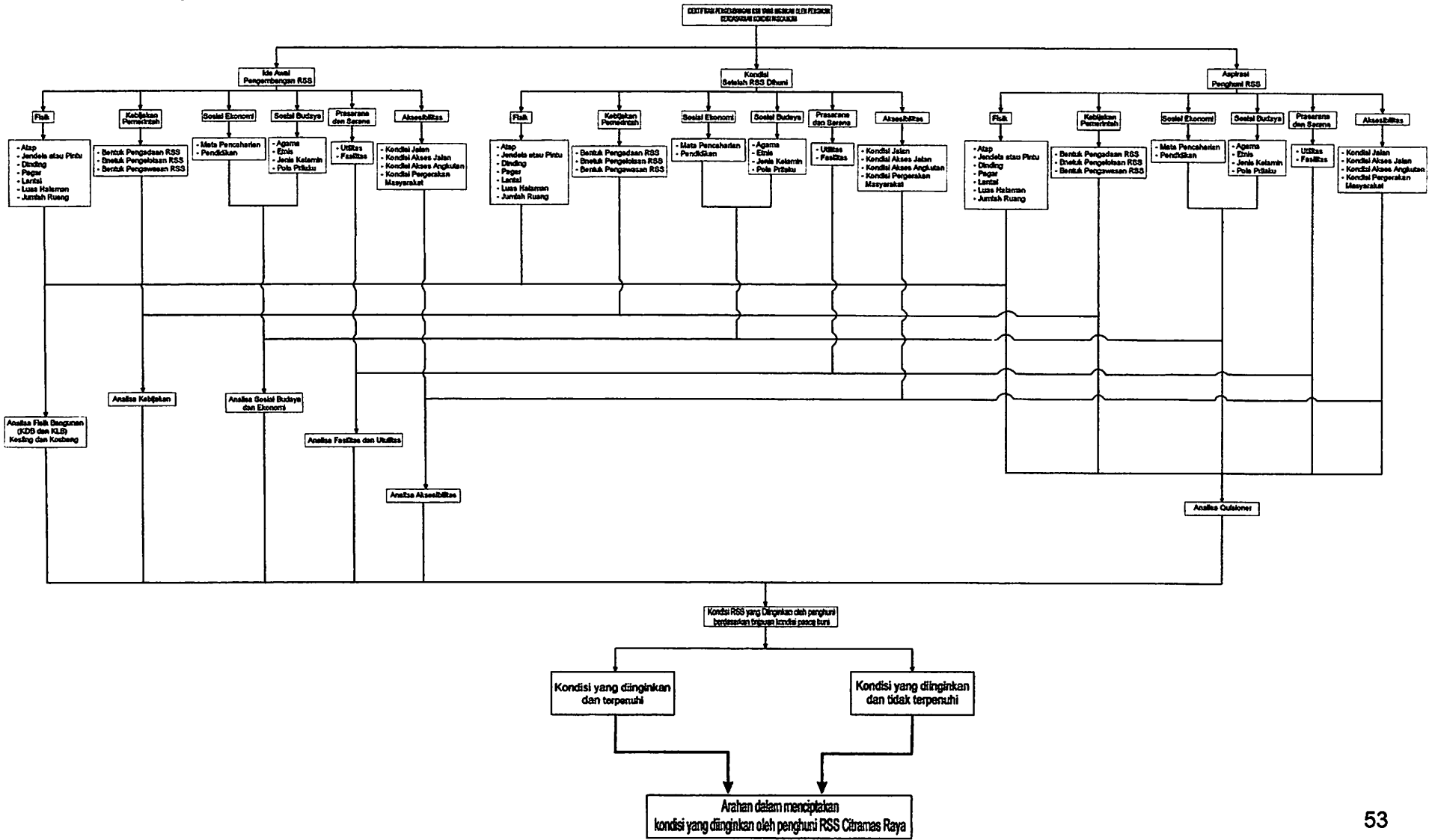
BAB IV KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

Bab ini menguraikan tentang kesimpulan dan rekomendasi dari hasil analisa kuantitatif dan kualitatif yang dijadikan pedoman atau acuan dalam menentukan sebuah rancangan pembangunan RSS yang ditinjau dari kondisi ideal yang mereka inginkan.

Tabel 1.4
Variabel Pengamatan

No	Sasaran	Variabel amatan	Pendetailan Variabel
1	Identifikasi pembangunan RSS sebagai Ide awal dari pemerintah	Fisik	Kondisi Atap
			Kondisi Jendela
			Kondisi Pintu
			Kondisi Lantai
			Kondisi Dinding
		Sosial Budaya	Luas Halaman
			Jumlah Ruang
			Etnis
			Kekerabatan
			Jenis Kegiatan kekerabatan
		Sosial Ekonomi	Tingkat pendapatan
			Jenis Mata Pencapaian
			Tingkat Keamanan
			Tingkat Pendidikan
			Fasilitas
		Daya Tampung	
		Letak Fasilitas	
		Utilitas	Air Bersih
			Listrik
			Telpon
Drainase			
Aksesibilitas	Sirkulasi kendaraan		
	Kondisi Jalan		
	Kelengkapan Moda angkutan		
2	Identifikasi kondisi RSS setelah Proses Huni Berlangsung	Fisik	Kondisi Atap
			Kondisi Jendela
			Kondisi Pintu
			Kondisi Lantai
			Kondisi Dinding
		Sosial Budaya	Luas Halaman
			Jumlah Ruang
			Etnis
			Kekerabatan
			Jenis Kegiatan kekerabatan
		Sosial Ekonomi	Tingkat pendapatan
			Jenis Mata Pencapaian
			Tingkat Keamanan
			Tingkat Pendidikan
			Fasilitas
		Daya Tampung	
		Letak Fasilitas	
		Utilitas	Air Bersih
			Listrik
			Telpon
Drainase			
Aksesibilitas	Sirkulasi kendaraan		
	Kondisi Jalan		
	Kelengkapan Moda angkutan		
3	Identifikasi Kondisi RSS Yang diinginkan Oleh penghuni RSS	Fisik	Kondisi Atap
			Kondisi Jendela
			Kondisi Pintu
			Kondisi Lantai
			Kondisi Dinding
		Sosial Budaya	Luas Halaman
			Jumlah Ruang
			Etnis
			Kekerabatan
			Jenis Kegiatan kekerabatan
		Sosial Ekonomi	Tingkat pendapatan
			Jenis Mata Pencapaian
			Tingkat Keamanan
			Tingkat Pendidikan
			Fasilitas
		Daya Tampung	
		Letak Fasilitas	
		Utilitas	Air Bersih
			Listrik
			Telpon
Drainase			
Aksesibilitas	Sirkulasi kendaraan		
	Kondisi Jalan		
	Kelengkapan Moda angkutan		

Kerangka Pikir
 Studi Pasca Huni Rumah Sangat Sederhana Berdasarkan Tinjauan Ikepuasan Penghuni
 Di Kawasan Barat Perkotaan Malang



BAB II

KARAKTERISTIK WILAYAH STUDI

2.1. Karakteristik Kabupaten Malang

Dibawah ini akan dijelaskan beberapa tinjauan umum dari Kabupaten Malang, diantaranya yaitu mengenai kebijakan Pemerintah, kondisi fisik, demografi, utilitas, fasilitas.

2.1.1 Tinjauan Kebijaksanaan Pemerintah

Secara umum rencana pemanfaatan lahan pada Wilayah Kabupaten Malang dapat dibagi dalam 2 kelompok yakni kawasan Budidaya dan Kawasan non Budidaya. Secara fungsional maka kawasan tersebut dapat dibagi dalam 3 kelompok, yakni kawasan Pedesaan, Kawasan Perkotaan, dan Kawasan Tertentu.

1. Kawasan Permukiman Perdesaan

Kawasan permukiman perdesaan adalah kawasan diluar kawasan yang ditetapkan sebagai kawasan perkotaan (dalam hal ini Ibu Kota Kecamatan), dan kawasan ini ada pada setiap kecamatan (kecuali kota Batu sebab seluruh wilayah administrasinya telah didefinisikan sebagai kawasan perkotaan). Pada kawasan ini peningkatan kegiatannya diarahkan untuk permukiman dengan fasilitas penunjangnya dan terdapat kawasan pertanian untuk kegiatan produktif. Pada kawasan permukiman perdesaan ini, maka pengalihan fungsi untuk kegiatan pertanian kekawasan terbangun diijinkan, tetapi harus menghindari penggunaan lahan yang subur terutama pada kawasan sawah kelas I dan kelas II, serta kawasan perkebunan.

2. Kawasan Permukiman Perkotaan

Kawasan permukiman perkotaan dengan ciri kegiatan utamanya non pertanian, berfungsi sebagai pusat pelayanan sosial-ekonomi bagi wilayah sekitarnya. Kawasan permukiman perkotaan adalah wilayah yang telah ditetapkan sebagai Ibukota Kecamatan dan Kota Batu, sesuai dengan

peraturan daerah No 15 tahun 1998 tentang penetapan batas wilayah Kota dilingkungan Kabupaten Malang.

3. Kawasan Tertentu

Kawasan ini merupakan kawasan yang memerlukan perencanaan tersendiri dan tidak dapat diklasifikasikan sebagai kawasan perkotaan atau perdesaan, sifat kegiatannya sangat khusus dan memerlukan jenis perencanaan yang spesifik. Termasuk pada kawasan ini antara lain : lapangan terbang Abdul Rachman Saleh dan sekitarnya, sekitar kawasan militer, sekitar gudang amunisi dan kawasan wisata.

2.1.2 Arahan Kegiatan Wilayah Perencanaan di Kecamatan Dau

Berdasarkan Kondisi pada wilayah perencanaan yang berbatasan baik di Kota maupun Kabupaten Malang, serta peninjauan terhadap prospek perkembangan wilayahnya, maka arahan kegiatan yang disarankan pada desa-desa yang di Kecamatan Dau adalah Perumahan, Perdagangan dan Jasa dan Fasilitas Umum, Transportasi serta Rekreasi. Beberapa wilayah subur dan tingkat perkembangannya masih rendah diarahkan untuk tetap sebagai kawasan pertanian.

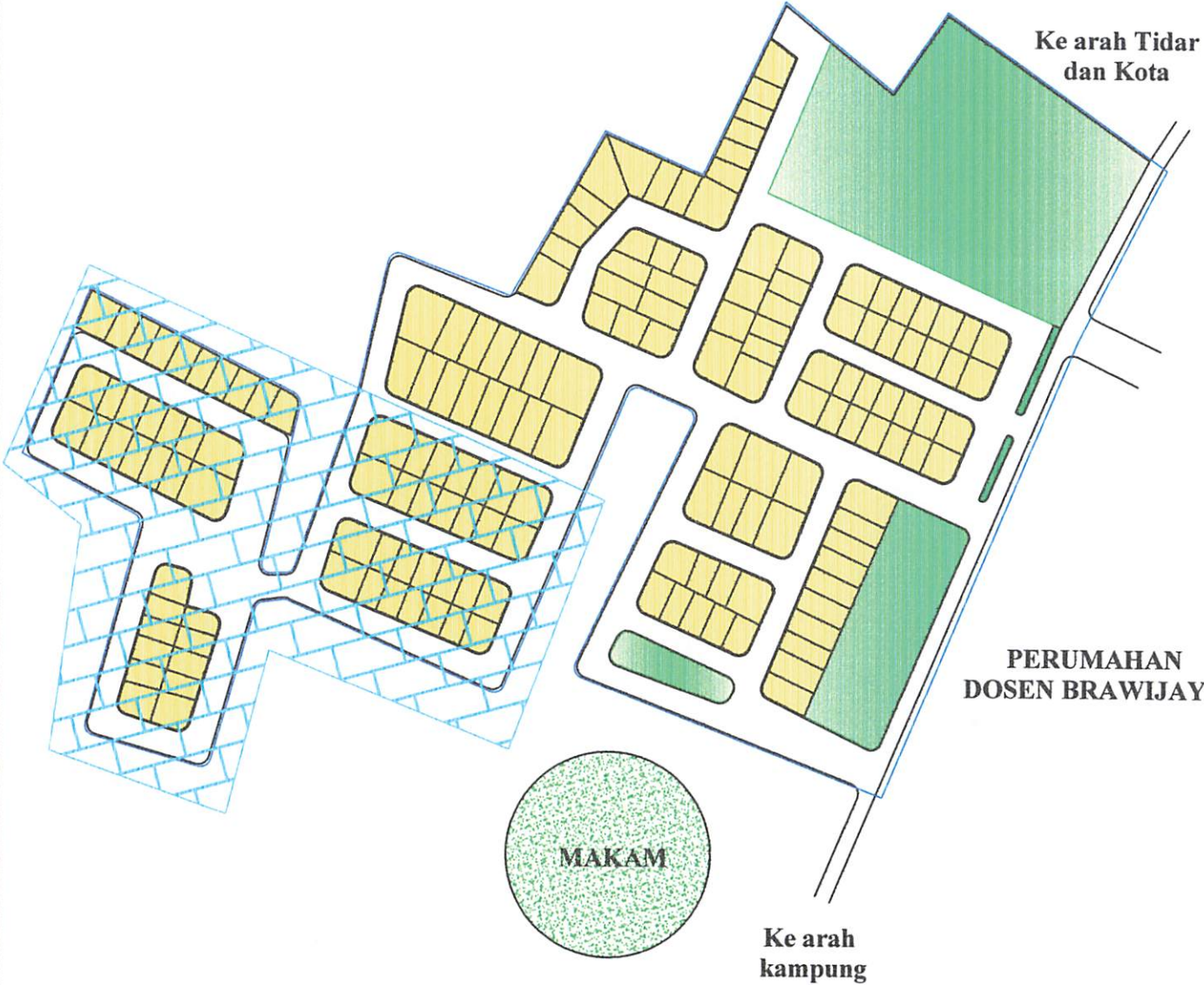
2.1.3. Lokasi Geografis dan Batas Wilayah Kecamatan Dau

Kecamatan Dau terletak didaerah perbatasan yang memisahkan antara Kabupaten Malang dengan Kota Batu dimana sebagian wilayahnya masuk kedalam Kota Batu. Yang memiliki 5 Kelurahan antara lain Kelurahan Mulyoagung, Kelurahan Landungsari, Kelurahan Tegalweru, Kelurahan Karangwidora, Kelurahan Kalisongo. Yang memiliki batas administrasi sebagai berikut :

- Utara : Kecamatan Singosari
- Timur : Kota Malang
- Selatan : Kecamatan Wagir
- Barat : Kota Batu

Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada peta No 2.1

**PERUMAHAN
CITRAMAS RAYA BARU**

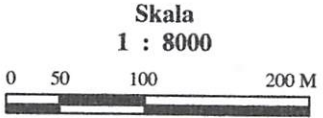
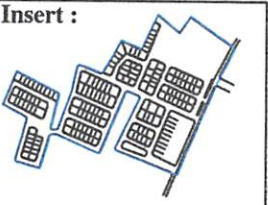


**Judul Peta
Lokasi Studi**

No. Peta : 2.1

Keterangan :

-  Batas Lokasi Studi
-  Jalan
-  Sungai
-  Makam
-  Lokasi Survey



Sumber : Hasil Survey

STUDI PASCA HUNI RUMAH SANGAT SEDERHANA BERDASARKAN
TINJAUAN ASPEK KEPUASAN PENGHUNI
DI KAWASAN BARAT PERKOTAAN MALANG
Studi Kasus RSS Citramas Raya Tidar


JURUSAN TEKNIK PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL
MALANG
2005

2.1.4. Kondisi Fisik Dasar

Pada sub bab ini akan dijelaskan mengenai kondisi fisik dasar Kecamatan Dau yaitu keadaan Topografi, Hidrologi, dan Klimatologi.

2.1.4.1. Topografi

Keadaan topografi di Kecamatan Dau secara menyeluruh dibagi menjadi 3 bagian yaitu : 0-2 %, 3-15 % dan 16-40%. Sedangkan kondisi topografi di Kecamatan Dau didominasi oleh tingkat kelerengan 3-15 %. Hal ini dikarenakan Kecamatan Dau dilalui oleh beberapa aliran sungai dan saluran irigasi.

2.1.4.2. Hidrologi

Pada Kecamatan Dau sungai yang melintasi wilayah ini adalah sungai kering dalam artian sungai yang ada airnya pada waktu musim hujan saja (curah), selain itu wilayah Kecamatan juga dilewati oleh Sungai Brantas.

2.1.4.3. Klimatologi

Jenis iklim di Perkotaan Malang merupakan iklim tropis sebagaimana halnya dengan daerah lainnya di Jawa Timur. Suhu udara rata-rata tahunan berkisar pada 24,4° C, sedangkan pada bulan Desember-Mei pada siang hari berkisar antara (20-25)° C, bulan Juni-Agustus antara (20-28)° C, dan pada bulan September –Nopember antara (24-28)° C. Curah hujan tahun rata-rata mencapai 2.279 mm dengan rata-rata terendah terjadi pada bulan Agustus dan tertinggi pada bulan Januari dengan kelembaban udara rata-rata 72%.

2.1.5. Kondisi Kependudukan

Kondisi kependudukan ini menguraikan bagian dari deskripsi masalah penduduk yang meliputi distribusi dan perkembangan penduduk dan kepadatan penduduk.

2.1.5.1. Distribusi dan Perkembangan Penduduk

Pada tahun 1990 jumlah penduduk dikawasan perbatasan Kota-kabupaten Malang sebesar 125.454 jiwa. Dalam kurun waktu 1990-1993 penambahan jumlah penduduk dikawasan perbatasan Kota-Kabupaten Malang mengalami

peningkatan sebesar 12.993 jiwa, sehingga pada tahun 1993 jumlah penduduk menjadi 138.447 jiwa.

Lebih lanjut distribusi penduduk tidak terdistribusi dengan merata. Pada tahun 1993 jumlah terbanyak ada pada Desa banjarrarum Kecamatan Singosari yakni ada 8.678 jiwa, sedangkan Kecamatan Dau Desa Tegalwaru berjumlah 2.679 jiwa.

2.1.5.2. Kepadatan Penduduk

Kepadatan penduduk dikawasan sepanjang perbatasan Kota-Kabupaten Malang sangat bervariasi. Secara keseluruhan rata-rata kepadatannya adalah 14 jiwa/Ha. Pada tahun 1991 kepadatan penduduk tertinggi ada pada Desa Mulyoagung Kecamatan Dau yakni sebesar 34 jiwa/ha sedangkan Desa Tegalwaru Kecamatan Dau tingkat kepadatan terendah yakni 8 jiwa/Ha.

2.1.6. Kondisi Pemanfaatan Ruang

Kondisi pemanfaatan ruang ini menguraikan tentang kondisi pemanfaatan ruang dan kecenderungan pemanfaatan ruang yang berkembang.

2.1.6.1. Penggunaan Tanah

Penggunaan lahan faktual di wilayah perencanaan dapat dibedakan menjadi : Perumahan dan Pekarangan, Sawah, Perkebunan Rakyat, Pertanian Tanah Kering, Hutan Negara, Empang, Tanah Tandus, Kuburan, Jalan Desa, Sawah Tadah Hujan.

1. Perumahan

Kawasan perumahan berkembang secara linear mengikuti pola jaringan jalan yang ada, terutama yang berada di Desa Karangwidoro yang berada di bagian atas Kecamatan Dau antara lain Perumahan Bukit Cemara Tidar, Perumahan Mutiara Mas, Perumahan Citramas Raya, Perumahan Vila Tidar Estat. Dengan luas lahannya adalah 45,000 Ha, diKelurahan Kalisongo penggunaan tanah untuk perumahan adalah 22,000 Ha, Kelurahan Landungsari 39,500 Ha, Mulyoagung 85,104 Ha.

2. Sawah

Selain digunakan sebagai kawasan perumahan Kecamatan Dau tetap memanfaatkan lahannya sebagai lahan yang produktif yang digunakan untuk pertanian dengan luas di Kelurahan Kalisongo 36,000 Ha, Kelurahan Landungsari 83.000 Ha sedangkan lahan yang dimanfaatkan sebagai empang 24,000 Ha, Kelurahan Mulyoagung 106.000 Ha, Kelurahan Tegalweru 54.000 Ha, sedangkan Kelurahan Karangwidoro 56.000 Ha yang sebagian lahannya digunakan sebagai kawasan perumahan.

3. Ruang Terbuka Hijau dan Makam

Di wilayah Kecamatan Dau ini terdapat ruang terbuka hijau berupa taman, Lapangan olah raga berupa lapangan sepak bola, serta lapangan non permanen (lapangan bola) di hampir seluruh Kelurahan yang ada di Kecamatan Dau. Makam umum yang terdapat di seluruh Kelurahan yang ada di Kecamatan Dau. Luas penggunaan tanah untuk ruang terbuka hijau dan makam adalah 12.500 Ha.

2.1.6.2. Kecenderungan Pemanfaatan Ruang

Meliputi kecenderungan pemanfaatan tanah di wilayah perencanaan oleh pihak Swasta, Masyarakat.

1. Swasta

Perkembangan penggunaan tanah di Kecamatan Dau yang di usahakan oleh pihak swasta menunjukkan adanya kecenderungan. Pertama adalah kecenderungan pemanfaatan tanah untuk perumahan. Pemanfaatan tanah untuk Perumahan terlihat lebih pesat dibanding penggunaan lahan lainnya. Hampir semua tanah kosong yang dibangun dalam kurun waktu sepuluh tahun terakhir adalah untuk Perumahan yang lokasinya menyebar di Kecamatan Dau terutama Kelurahan Karangwidoro dan Kelurahan Landungsari.

2. Masyarakat

Pemanfaatan tanah oleh masyarakat dilakukan oleh anggota masyarakat dan komunitas masyarakat. Ada dua kecenderungan yang diidentifikasi, yaitu untuk perumahan dan fasilitas kelembagaan masyarakat. Pemanfaatan tanah untuk

perumahan hampir seluruhnya oleh anggota masyarakat. Perkembangannya cenderung mengikuti jaringan jalan yang ada.

Sedangkan pemanfaatan tanah untuk keperluan komunitas masyarakat seperti kantor RT, RW, pos keamanan dan sejenisnya proporsinya relatif kecil disamping itu lokasinya bercampur dengan penggunaan perumahan, perdagangan dan jasa.

2.1.7. Orientasi Wilayah Studi

Berdasarkan hasil penelaahan literatur, justifikasi variabel dengan membandingkan kondisi semua perumahan yang ada di Kabupaten Malang maka perumahan yang dijadikan wilayah studi adalah Perumahan Citramas Raya yang lokasinya berada di wilayah Kelurahan Karangwidoro, Kecamatan Dau. Memiliki kondisi kelerengan adalah 3-15% yang memiliki struktur tanah bergelombang, Perumahan ini dilewati oleh sungai dan hanya dilewati oleh beberapa anak sungai yang digunakan sebagai sistim drainase. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada peta No 2.2

2.1.7.1 Kondisi Kependudukan

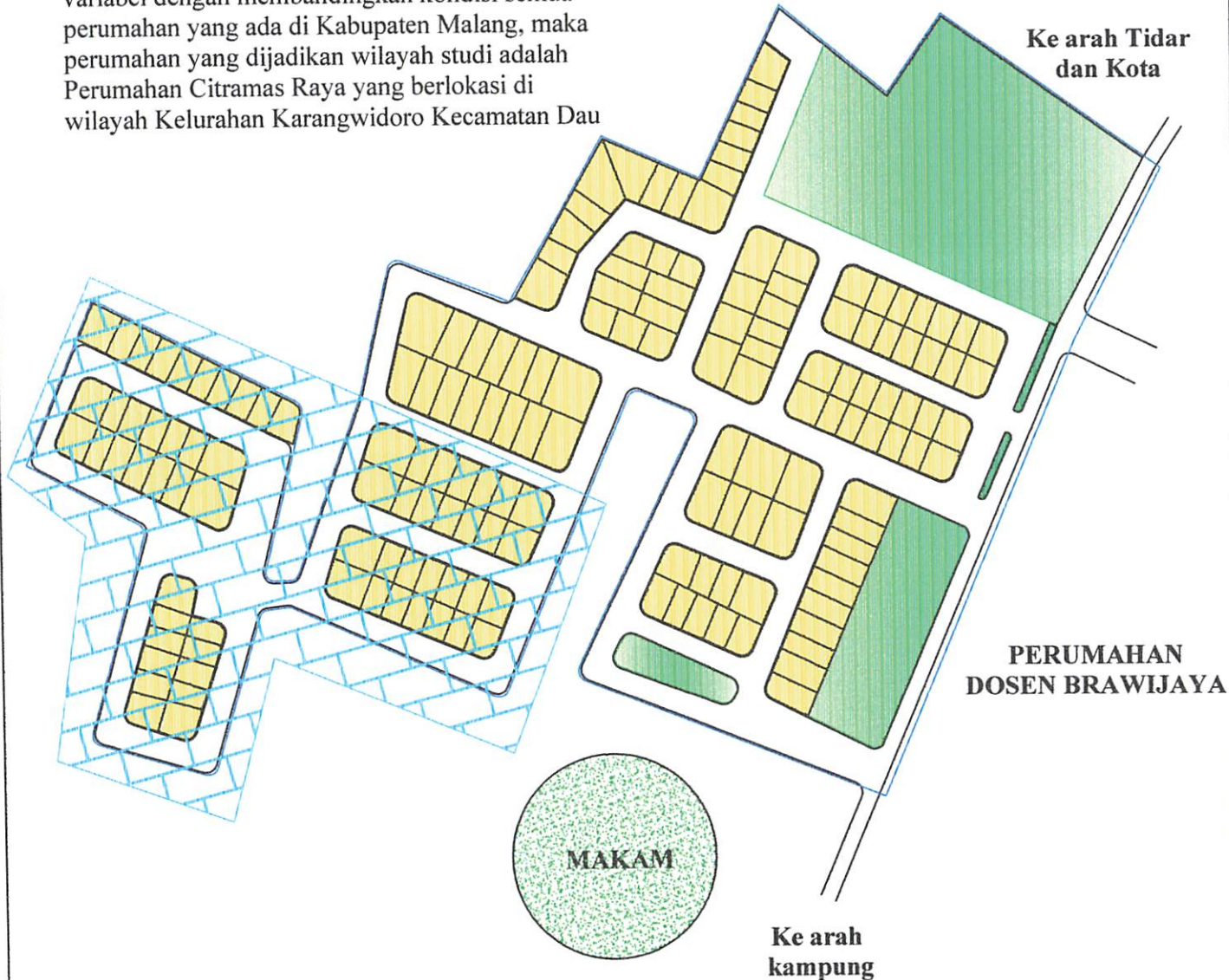
Untuk kawasan perumahan wilayah studi terdapat 45 kk dengan jumlah RW yang termasuk wilayah studi sebanyak satu RW yaitu RW 3. Jumlah penduduk pada wilayah studi sebesar 255 jiwa. Penduduk wilayah survei merupakan penduduk yang rata-rata menempati perumahan sejak tahun 1993. Banyak diantaranya berasal dari luar Jawa yang datang hanya untuk bekerja, namun beberapa bermatapencarian sebagai Pensiunan TNI POLRI, serta beberapa Pensiunan Guru. Dari 45 KK yang menghuni, 2 KK tidak menetap melainkan hanya mengontrak saja.

2.1.7.2 Kondisi Pemanfaatan Ruang

Pada bab ini akan diuraikan tentang pemanfaatan ruang di wilayah studi berdasarkan hasil pengamatan yang dilakukan di lapangan. Penggunaan Tanah di wilayah studi ini banyak digunakan sebagai rumah karena memang fungsi utamanya adalah perumahan. Penggunaan lahan di wilayah studi ini terbagi atas perumahan yang terdiri atas 185 kavling perumahan, 1 fasilitas pendidikan yang

Berdasarkan hasil penelaahan literatur, jastifikasi variabel dengan membandingkan kondisi semua perumahan yang ada di Kabupaten Malang, maka perumahan yang dijadikan wilayah studi adalah Perumahan Citramas Raya yang berlokasi di wilayah Kelurahan Karangwidoro Kecamatan Dau

PERUMAHAN CITRAMAS RAYA BARU



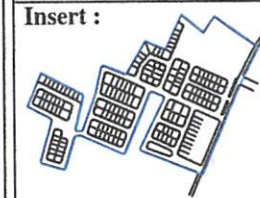
Judul Peta
Orientasi Studi

No. Peta : 2.2

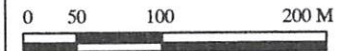
Keterangan :

-  Batas Lokasi Studi
-  Jalan
-  Sungai
-  Makam
-  Lokasi Survey

Insert :



Skala
1 : 5000



Utara



Sumber : Hasil Survey

STUDI PASCA HUNI RUMAH SANGAT SEDERHANA BERDASARKAN
TINJAUAN ASPEK KEPUASAN PENGHUNI
DI KAWASAN BARAT PERKOTAAN MALANG
Studi Kasus RSS Citramas Raya Tidar



JURUSAN TEKNIK PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL
MALANG
2005

terdiri dari sekolah dasar, 2 fasilitas peribadatan yaitu Mesjid dan Gereja, 2 fasilitas umum berupa kantor dan pos kamling, sisanya adalah untuk fasilitas perdagangan dan jasa yang terbagi atas 4 toko. Luas keseluruhan wilayah perumahan ini adalah 8.668 Ha yang terbagi menjadi beberapa jenis penggunaan lahan. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel No 2.1 dibawah ini

Tabel 2.1
Jumlah Fasilitas
RSS Citramas Raya Tahun 2004

No	Jenis Fasilitas	Jumlah (Unit)	Luas (Ha)
1	Perumahan	185	2.03
2	Fasilitas Umum	2	0.028
3	Fasilitas Peribadatan	2	0.039
4	Fasilitas Pendidikan	1	0.1
5	Fasilitas Perdagangan dan Jasa	4	0.063
Jumlah		217	2.103

Sumber: Hasil Survey

2.1.8 Kondisi RSS Citramas Raya

Proses identifikasi sebuah perumahan RSS perlu adanya identifikasi awal dari fisik bangunan perumahan itu sendiri, kemudian fasilitas apa saja yang mendukung, kondisi Utilitas, kondisi Aksesibilitas dan kondisi Lingkungan.

2.1.8.1 Kondisi Fisik Bangunan RSS

Kondisi eksisting bangunan perumahan Citramas Raya terdiri dari luas bangunan, jumlah kamar, kondisi lantai, kondisi atap, kondisi dinding rumah, kondisi pintu dan kondisi jendela. Dengan luas bangunan 36 m² memiliki jumlah kamar tidur, ruang tamu serta satu kamar mandi dengan tipe rumah adalah tipe 21. Kondisi bangunan menggunakan lantai keramik, atap genteng, tembok batu bata finishing plester cat, plafon melafin, kosen pintu dan jendela melafin. Jarak antara rumah tidak ada, jarak antara bangunan dengan pagar satu setengah meter. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada peta No 2.3-2.10 dan Tabel No 2.2

Tabel 2.2
Jenis Fisik Bangunan RSS
Berdasarkan Kondisi Saat Survey Dilakukan

Tinjauan	Hasil Jawaban	Jumlah Rumah	Persentase
Kondisi Atap	Genteng	43 Rumah	100 %
Kondisi Jendela	Kondisi Jendela 4 buah dengan design dan ornamen biasa	28 Rumah	65.11%
	Jumlah Jendela ditambah serta telah menggunakan kayu dengan kualitas baik.	15 Rumah	34.88%
Kondisi Lantai	Semen	8 Rumah	18.60%
	Keramik	35 Rumah	81.39%
Kondisi Pagar	Kayu	12 Rumah	27.90%
	Kawat Biasa	18 Rumah	41.86%
	Kawat dan Besi tahan lama	13 Rumah	30.23%
Kondisi Dinding	Tembok	43 Rumah	100 %
Kondisi Pintu	Kondisi Pintu 4 buah dengan design dan ornamen biasa	26 Rumah	60.46%
	Jumlah Pintu ditambah serta telah menggunakan kayu dengan kualitas baik.	17 Rumah	39.53%
Kondisi Halaman Rumah	Lebar 1.5 meter	30 Rumah	69.76%
	Lebar 2.5 meter dengan mengurangi teras	13 Rumah	30.23%
Jumlah kamar yang ada	1 kamar tidur, ruang tamu, kamar mandi	11 Rumah	25.58%
	1 kamar tidur, ruang tamu, kamar mandi dan dapur	19 Rumah	44.18%
	2 kamar tidur, ruang tamu dan kamar mandi.	13 Rumah	30.23%

Sumber : Hasil Survey

2.1.8.2 Kondisi Fasilitas RSS

Sebagai perumahan sudah seharusnya memiliki fasilitas penunjang kehidupan penghuni di dalamnya, begitu juga dengan perumahan ini. Untuk itu akan di jelaskan mengenai kondisi fasilitas yang ada di wilayah studi. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada No 2.11

1. Pendidikan

Fasilitas pendidikan yang berada pada lingkup RSS hanya terdapat satu jenis yaitu Sekolah Dasar (SD). Sekolah Dasar terletak diluar kompleks perumahan namun masih bisa dijangkau oleh penghuni RSS.

2. Kesehatan

Untuk fasilitas kesehatan yang ada di perumahan ini hanya ada satu buah yaitu tempat praktek Dokter yang terletak di dalam kompleks RSS. Minimnya fasilitas kesehatan yang ada di perumahan ini karena kecenderungan masyarakat lebih besar untuk keluar komplek perumahan menuju ke Rumah Sakit, Praktek Dokter Bersama, ataupun juga Laboratorium yang berjarak \pm 1 km.

3. Peribadatan

Kawasan perumahan ini memiliki 1 buah gereja dan 2 buah mesjid sebagai tempat ibadah. Yang bisa menampung penghuninya, letak fasilitas peribadatan ini berada diluar kawasan perumahan namun masih melayani warga perumahan tersebut.

4. Perdagangan dan Jasa

Fasilitas perdagangan dan jasa yang berada di dalam perumahan RSS ini berupa toko. Untuk toko berjumlah 4 buah yang sudah tersebar di seluruh area RSS. Dimana semua Toko yang ada menggunakan lahan depan rumah mereka yang masih bisa digunakan untuk usaha namun ada beberapa yang menggunakan Ruang Tamu mereka sebagai tempat yang ideal untuk usaha.

5. Ruang Terbuka Hijau dan Makam

Perencanaan ruang terbuka hijau pada RSS ini sudah masih kurang baik, terbukti dengan adanya lahan di depan masing-masing belum dimanfaatkan untuk membuat taman. Selain itu tidak adanya pulau-pulau jalan yang ditanami pepohonan yang berfungsi sebagai filtrasi udara dan estetika serta masih adanya

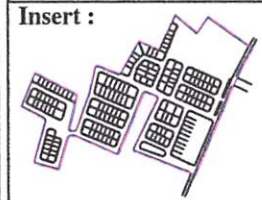
Judul Peta
Kondisi Atap Saat Sekarang

No. Peta : 2.3

Keterangan :

-  Batas Lokasi Studi
-  Jalan
-  Sungai

Insert :



Skala
1 : 8000

0 80 160 3200 M

Utara



Sumber : Hasil Survey

STUDI PASCA HUNI RUMAH SANGAT SEDERHANA BERDASARKAN
TENJAUAN ASPEK KEPUASAN PENGHUNI
DI KAWASAN BARAT PERKOTAAN MALANG
Studi Kasus RSS Citramas Raya Tidar



JURUSAN TEKNIK PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL
MALANG
2005

**PERUMAHAN
CITRA MAS BARU**

Ke Arah Tidar
Dan Kota

PERUMAHAN
DOSEN

Ke Arah
Perkampungan

Makam

Dari aspek fisik bangunan yang ditinjau dari kondisi atap, 100% penghuni menggunakan atap genteng. Yang memotifasi adalah hawa udara dan tidak menimbulkan suara yang mengganggu.



Kondisi atap saat sekarang

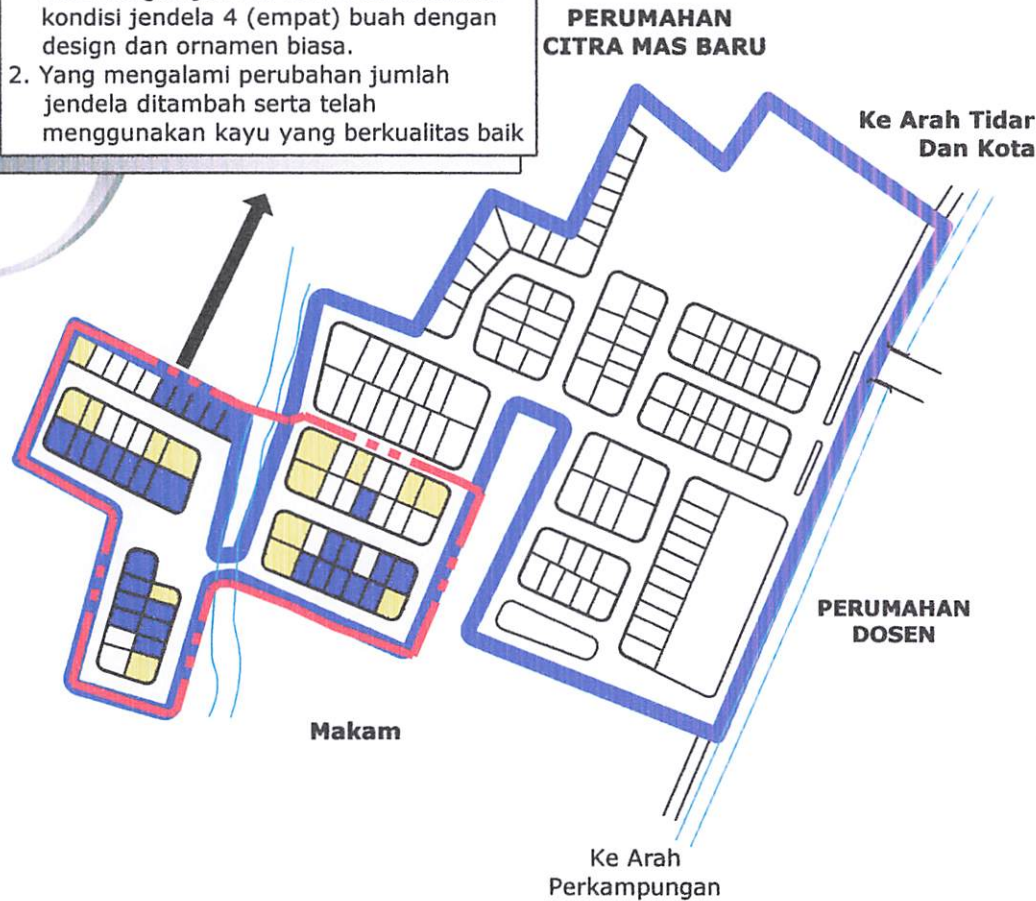


Kondisi jendela yang mengalami perubahan



Kondisi jendela yang tidak mengalami perubahan

1. Untuk kondisi jendela, 65,11% rumah atau dengan jumlah 28 rumah memiliki kondisi jendela 4 (empat) buah dengan design dan ornamen biasa.
2. Yang mengalami perubahan jumlah jendela ditambah serta telah menggunakan kayu yang berkualitas baik



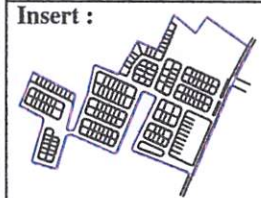
Judul Peta
Kondisi Jendela Saat Sekarang

No. Peta : 2.4

Keterangan :

- Batas Lokasi Studi
- Jalan
- Sungai
- Yang Mengalami Perubahan
- Tidak Mengalami Perubahan

Insert :



Skala
1 : 8000

0 80 160 3200 M



Utara



Sumber : Hasil Survey

STUDI PASCA HUNI RUMAH SANGAT SEDERHANA BERDASARKAN
TINJAUAN ASPEK KEPUASAN PENGHUNI
DI KAWASAN BARAT PERKOTAAN MALANG
Studi Kasus RSS Citramas Raya Tidar



JURUSAN TEKNIK PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL
MALANG
2005

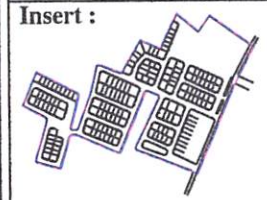
Judul Peta
Kondisi Lantai Tahun 2005

No. Peta : 2.5

Keterangan :

-  Batas Lokasi Studi
-  Jalan
-  Sungai

Insert :



Skala
1 : 8000

0 80 160 3200 M

Utara



Sumber : Hasil Survey

STUDI PASCA HUNI RUMAH SANGAT SEDERHANA BERDASARKAN
TINJAUAN ASPEK KEPUASAN PENGHUNI
DI KAWASAN BARAT PERKOTAAN MALANG
Studi Kasus RSS Citramas Raya Tidar



JURUSAN TEKNIK PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL
MALANG
2005

PERUMAHAN
CITRA MAS BARU

Ke Arah Tidar
Dan Kota

PERUMAHAN
DOSEN

Makam

Ke Arah
Perkampungan



Kondisi lantai keramik

1. 81,39% Penghuni RSS Citramas Raya yang menggunakan bahan dari keramik.
2. Sedangkan 18,60% masih menggunakan lantai dari semen.



Kondisi lantai semen

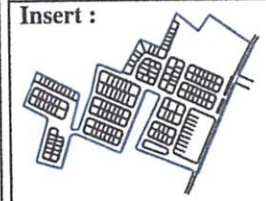
Judul Peta
Kondisi Pagar Tahun 2005

No. Peta : 2.6

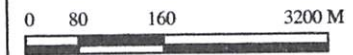
Keterangan :

-  Batas Lokasi Studi
-  Jalan
-  Sungai

Insert :



Skala
1 : 8000



Utara



Sumber : Hasil Survey

STUDI PASCA HUNI RUMAH SANGAT SEDERHANA BERDASARKAN
TINJAUAN ASPEK KEPUASAN PENGHUNI
DI KAWASAN BARAT PERKOTAAN MALANG
Studi Kasus RSS Citramas Raya Tidar



JURUSAN TEKNIK PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL
MALANG
2005



**Pagar dari kawat
anti karat**

**Pagar dari
bambu**

**Pagar dari
kawat**

**PERUMAHAN
CITRA MAS BARU**

**Ke Arah Tidar
Dan Kota**

**PERUMAHAN
DOSEN**

Makam

**Ke Arah
Perkampungan**

- 1.27,9% rumah masih menggunakan pagar dengan bahan dasar bambu.
- 2. 41,86% rumah menggunakan pagar dengan bahan dasar kawat
- 3.30,23% rumah menggunakan kawat besi anti karat dengan motif-motif yang berbeda.



Kondisi tembok batu bata dengan finishing cat



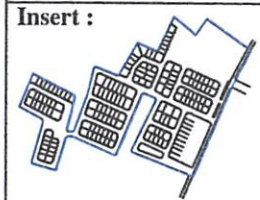
Judul Peta
Kondisi Tembok Bangunan Tahun 2005

No. Peta : 2.7

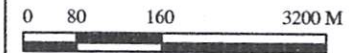
Keterangan :

-  Batas Lokasi Studi
-  Jalan
-  Sungai

Insert :



Skala
1 : 8000



Utara



Sumber : Hasil Survey

STUDI PASCA HUNI RUMAH SANGAT SEDERHANA BERDASARKAN
TINJAUAN ASPEK KEPUASAN PENGHUNI
DI KAWASAN BARAT PERKOTAAN MALANG
Studi Kasus RSS Citramas Raya Tidar



JURUSAN TEKNIK PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL
MALANG
2005

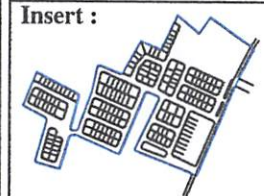
Judul Peta
Kondisi Pintu Tahun 2005

No. Peta : 2.8

Keterangan :

-  Batas Lokasi Studi
-  Jalan
-  Sungai

Insert :



Skala
1 : 8000

0 80 160 3200 M



Utara



Sumber : Hasil Survey

STUDI PASCA HUNI RUMAH SANGAT SEDERHANA BERDASARKAN
TINJAUAN ASPEK KEPUASAN PENGHUNI
DI KAWASAN BARAT PERKOTAAN MALANG
Studi Kasus RSS Citramas Raya Tidar



JURUSAN TEKNIK PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL
MALANG
2005

PERUMAHAN
CITRA MAS BARU

Ke Arah Tidar
Dan Kota

PERUMAHAN
DOSEN

Makam

Ke Arah
Perkampungan



Kondisi pintu 4(empat) buah dengan
design dan ornament biasa.

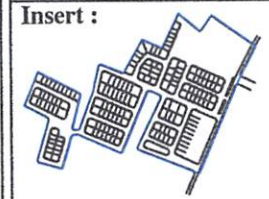
Judul Peta
Kondisi Halaman Tahun 2005

No. Peta : 2.9

Keterangan :

-  Batas Lokasi Studi
-  Jalan
-  Sungai

Insert :



Skala
1 : 8000

0 80 160 3200 M



Utara



Sumber : Hasil Survey

STUDI PASCA HUNI RUMAH SANGAT SEDERHANA BERDASARKAN
TINJAUAN ASPEK KEPUASAN PENGHUNI
DI KAWASAN BARAT PERKOTAAN MALANG
Studi Kasus RSS Citramas Raya Tidar



JURUSAN TEKNIK PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL
MALANG
2005

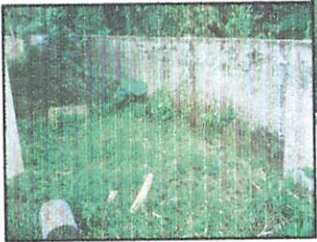
**PERUMAHAN
CITRA MAS BARU**

Ke Arah Tidar
Dan Kota

**PERUMAHAN
DOSEN**

Makam

Ke Arah
Perkampungan



Kondisi halaman dengan lebar 1,5 m

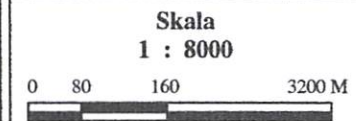
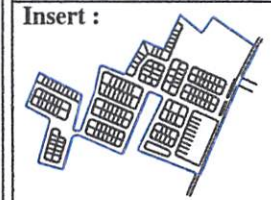
Judul Peta
Kondisi Jmlah ruang Tahun 2005

No. Peta : 2.10

Keterangan :

-  Batas Lokasi Studi
-  Jalan
-  Sungai

Insert :

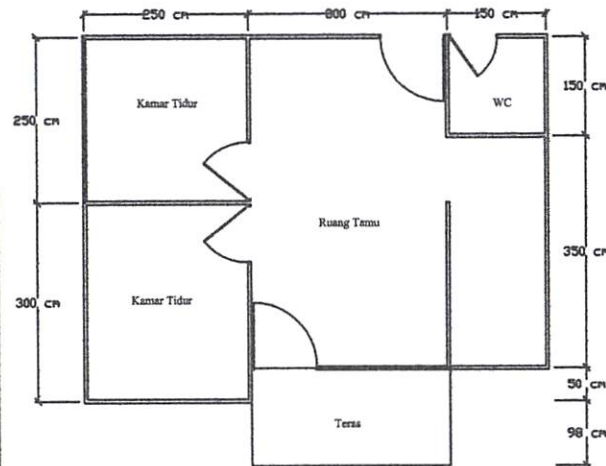


Sumber : Hasil Survey

STUDI PASCA HUNI RUMAH SANGAT SEDERHANA BERDASARKAN
TINJAUAN ASPEK KEPUASAN PENGHUNI
DI KAWASAN BARAT PERKOTAAN MALANG
Studi Kasus RSS Citramas Raya Tidar



JURUSAN TEKNIK PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL
MALANG
2005



**PERUMAHAN
CITRA MAS BARU**

Ke Arah Tidar
Dan Kota

**PERUMAHAN
DOSEN**

Makam

Ke Arah
Perkampungan

1. 11 rumah dengan jumlah ruang 1 kamar tidur, ruang tamu dan kamar mandi
2. 19 rumah dengan jumlah ruang 1 kamar tidur, ruang tamu, kamar mandi dan dapur
3. 13 rumah dengan jumlah ruang 2 kamar tidur, ruang tamu, dan kamar mandi



**PERUMAHAN
CITRA MAS BARU**

Kawasan perumahan ini memiliki 1 buah gereja dan 2 buah mesjid sebagai tempat ibadah. Yang bisa menampung penghuninya, letak fasilitas peribadatan ini berada diluar kawasan perumahan namun masih melayani warga perumahan tersebut.



Arak Tidar dan Kota



**PERUMAHAN
DOSEN
BRAWIJAYA**

Untuk fasilitas kesehatan yang ada di perumahan ini hanya ada satu buah yaitu tempat praktek Dokter yang terletak di dalam kompleks RSS. Minimnya fasilitas kesehatan yang ada di perumahan ini karena kecenderungan masyarakat lebih besar untuk keluar kompleks perumahan menuju ke Rumah Sakit, Praktek Dokter Bersama, ataupun juga Laboratorium yang berjarak ± 1 km.



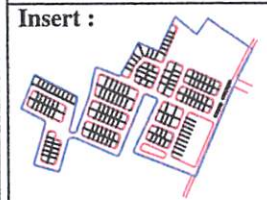
**Judul Peta
Kondisi Eksisting Fasilitas RSS**

No. Peta : 2.11

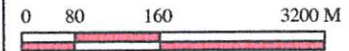
Keterangan :

-  Batas Lokasi Studi
-  Jalan
-  Sungai
-  Jalan Kereta Api
-  Fasilitas Kesehatan (Praktek Dokter)
-  Makam

Insert :



**Skala
1 : 8000**



Utara



Sumber : Hasil Survey

STUDI PASCA HUNI RUMAH SANGAT SEDERHANA BERDASARKAN
TINJAUAN ASPEK KEPUASAN PENGHUNI
DI KAWASAN BARAT PERKOTAAN MALANG
Studi Kasus RSS Citramas Raya Tidar



JURUSAN TEKNIK PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL
MALANG
2005

beberapa lahan kosong yang tidak terurus dan ditumbuhi oleh berbagai macam tanaman liar. Untuk makam, tidak termasuk didalam areal RSS tetapi lokasi makam tersebut masih bisa dijangkau oleh penghuni. Jalan yang menuju ke makam itu juga sangat lancar sehingga penghuni tidak akan merasa kesulitan.

2.1.8.3 Utilitas Perumahan

Pada bab ini akan dijelaskan mengenai kondisi utilitas yang ada di RSS sebagai prasarana penunjang.

1. Air Bersih

Untuk kebutuhan air bersih masyarakat menggantungkan diri dari air bersih yang berasal dari tandon air yang diletakkan tepat didepan perumahan dengan kapasitas sebanyak 10400 liter. Pada awal pembangunan pihak developer menyediakan pompa air untuk kebutuhan air bersih, akan tetapi seiring dengan berkembangnya waktu hanya beberapa saja yang masih memanfaatkannya. Disamping itu karena RSS ini terletak di dataran tinggi maka kesulitan akan air masih sangat dirasakan oleh seluruh penghuni RSS.

2. Jaringan Listrik

Penyediaan jaringan listrik dilakukan oleh pihak PLN dengan kapasitas rata-rata per-rumah sebesar 900 watt. Di dalam RSS ini dilewati saluran tegangan menengah pada jalan perumahan yang strategis dan dihubungkan dengan saluran tegangan rendah yang melewati setiap ruas jalan pada perumahan. Sedikitnya jarak sempadan jalan mengakibatkan tiang listrik bisa berada tepat didepan rumah sehingga terlalu beresiko jika terjadi suatu kesalahan pada listrik. Dengan jumlah tiang listrik sebanyak 5 tiang yang tersebar keseluruh bagian RSS.

3. Jaringan Telepon

Kebutuhan masyarakat kota yang semakin tinggi menjadikan sarana komunikasi menjadi sangat penting sekali. Karena RSS ini berlokasi di Dataran tinggi dan jauh dari Pusat Kota sehingga sangat sulit dalam pencapaian untuk pemasangan jaringan telepon. Hampir semua rumah yang ada di RSS ini memiliki jaringan telepon. Pada beberapa ruas jalan jaringan kabel telepon ini mengikuti alur dari jaringan listrik untuk menghemat tiang jaringan. Pada kondisi umum di lapangan sebenarnya posisi tiang telepon dan tiang listrik bersebrangan akan

tetapi di dalam perumahan ini justru sebaliknya, hal ini dikarenakan kondisi perumahan yang padat sehingga tidak memungkinkan untuk memasang terlalu banyak tiang karena akan memakan banyak tempat sebagai konsekuensinya. Jumlah tiang Telpon adalah 3 tiang yang tersebar hampir diseluruh wilayah RSS.

4. Saluran Drainase

Saluran pembuangan mutlak ada bagi setiap lingkungan rumah penduduk di kota. RSS ini kebanyakan sudah menggunakan sistem drainase tertutup untuk pembuangan air limbah maupun air hujan. Semua ruas jalan sudah memiliki saluran drainase dengan lebar rata-rata 75 cm dengan kedalaman 1 m. Namun saluran yang tepat berada di jalan masuk RSS menggunakan saluran tertutup, akibat dari hal ini maka air hujan atau pun genangan yang ada di jalan tidak bisa menuju ke drainase.

5. Pengelolaan Sampah

Dalam pengelolaan sampah pada RSS ini mengikuti pola pengelolaan kota secara menyeluruh. Penanganan sampah dilakukan oleh pemerintah akan tetapi didalam lingkup RSS dikelola secara swadaya masyarakat. Setiap rumah memiliki bak sampah yang terbuat dari karet dengan diameter dan kedalaman 1 meter. Rotasi pengangkutan sampah setiap hari dilakukan dan kemudian dikumpulkan di lokasi TPS yang berada tidak jauh dari lokasi perumahan. Untuk Lebih Jelasnya dapat dilihat pada peta no 2.12

2.1.8. 4 Kondisi Aksesibilitas

Pada wilayah studi yang terletak di Dataran tinggi kabupaten malang serta jauh dari pusat kota memiliki sistem transportasi yang baik, yang didukung oleh tersedianya angkutan yang melewati jalan besar di luar RSS yaitu TSG serta beberapa tukang ojek, kondisi jalan yang baik dan jarak pencapaian kepada fasilitas yang tidak terlalu jauh. Pola jalan yang ada di wilayah studi merupakan campuran dari pola grid dan bercabang. Perumahan ini memiliki akses yang baik untuk keluar lingkungannya namun perumahan ini tidak memiliki jalan utama disamping itu perumahan ini identik dengan pola jalan kembar, yaitu setiap blok perumahan memiliki panjang serta lebar yang sama. Ini dapat dilihat dari jarak

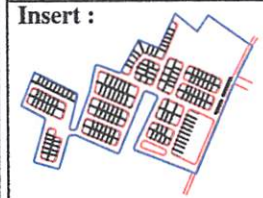
Judul Peta
Kondisi Utilitas Eksisting

No. Peta : 2.12

Keterangan :

-  Batas Lokasi Studi
-  Jalan
-  Sungai
-  Jaringan Drainase
-  Jaringan Listrik
-  Jaringan Telepon
-  Jaringan Air Bersih
-  Sampah

Insert :



Skala
1 : 8000

0 80 160 3200 M



Utara



Sumber : Hasil Survey

STUDI PASCA HUNI RUMAH SANGAT SEDERHANA BERDASARKAN
TINJAUAN ASPEK KEPUASAN PENGHUNI
DI KAWASAN BARAT PERKOTAAN MALANG
Studi Kasus RSS Citramas Raya Tidar



JURUSAN TEKNIK PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL
MALANG
2005

Saluran pembuangan mutlak ada bagi setiap lingkungan rumah penduduk di kota. RSS ini kebanyakan sudah menggunakan sistem drainase tertutup untuk pembuangan air limbah maupun air hujan. Semua ruas jalan sudah memiliki saluran drainase dengan lebar rata-rata 75 cm dengan kedalaman 1 m.



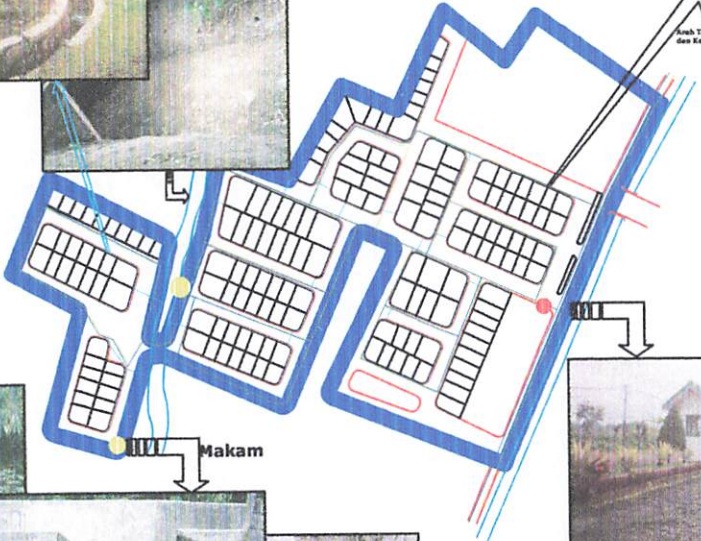
Penyediaan jaringan listrik dilakukan oleh pihak PLN dengan kapasitas rata-rata per-rumah sebesar 900 watt. Di dalam RSS ini dilewati saluran tegangan menengah pada jalan perumahan yang strategis dan dihubungkan dengan saluran tegangan rendah yang melewati setiap ruas jalan pada perumahan. Sedikitnya jarak sempadan jalan mengakibatkan tiang listrik bisa berada tepat di depan rumah sehingga terlalu beresiko jika terjadi suatu kesalahan pada listrik.



**PERUMAHAN
CITRA MAS BARU**



**PERUMAHAN
DOSEN
BRAWIJAYA**



Makam



Untuk kebutuhan air bersih masyarakat menggantungkan diri dari air bersih yang berasal dari tandon air yang diletakkan tepat di depan perumahan dengan kapasitas sebanyak 10400 liter. Pada awal pembangunan pihak developer menyediakan pompa air untuk kebutuhan air bersih, akan tetapi seiring dengan berkembangnya waktu hanya beberapa saja yang masih memanfaatkannya.



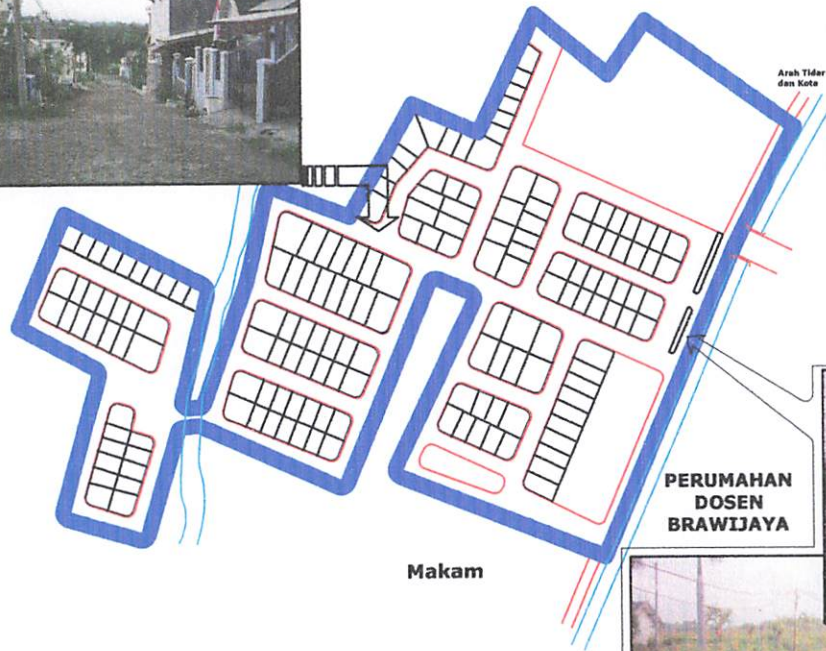
Sarana dan prasarana jalan yang kurang baik misalnya perkerasan jalan pada area kompleks masih aspal buruk, kurangnya rambu-rambu lalu lintas yang mendukung adanya RSS serta masih kurangnya prasarana jalan. Untuk sirkulasi moda transportasi yang ada di perumahan ini tidak dipisahkan antara kendaraan dan pejalan kaki (*pedestrian*) serta minimnya moda angkutan yang ada.



PERUMAHAN
CITRA MAS BARU



Angkutan yang melewati jalan besar di luar RSS yaitu TSG serta beberapa tukang ojek, kondisi jalan yang baik dan jarak pencapaian kepada fasilitas yang tidak terlalu jauh. Pola jalan yang ada di wilayah studi merupakan campuran dari pola grid dan bercabang.



PERUMAHAN
DOSEN
BRAWIJAYA



Kondisi jalan utama yang mejadi sarana akses penghuni RSS Citramas Raya ke arah Tidar dan pusat kota.



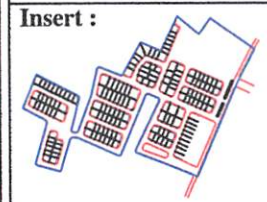
Judul Peta
Kondisi Aksesibilitas Eksisting

No. Peta : 2.13

Keterangan :

-  Batas Lokasi Studi
-  Jalan
-  Sungai

Insert :



Skala
1 : 8000

0 80 160 3200 M



Utara



Sumber : Hasil Survey

STUDI PASCA HUNI RUMAH SANGAT SEDERHANA BERDASARKAN
TINJAUAN ASPEK KEPUASAN PENGHUNI
DI KAWASAN BARAT PERKOTAAN MALANG
Studi Kasus RSS Citramas Raya Tidar



JURUSAN TEKNIK PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL
MALANG
2005

pencapaian ke fasilitas, namun dukungan sarana dan prasarana jalan yang kurang baik misalnya perkerasan jalan pada area kompleks masih aspal buruk, kurangnya rambu-rambu lalu lintas yang mendukung adanya RSS serta masih kurangnya prasarana jalan. Untuk sirkulasi moda transportasi yang ada di perumahan ini tidak dipisahkan antara kendaraan dan pejalan kaki (*pedestrian*) serta minimnya moda angkutan yang ada. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada peta no 2.13

2.1.8.5 Kondisi Sosial Budaya

Penghuni RSS Citramas Raya didominasi oleh masyarakat yang berasal dari pulau Jawa, yang sengaja mencari lokasi permukiman yang nyaman dan tenang. Hubungan kekerabatan antara penghuni RSS cukup baik kondisi ini didukung oleh adanya beberapa kegiatan RT yang diadakan dan sampai sekarang masih rutin dilakukan misalnya pertemuan setiap 1 bulan sekali baik dilakukan oleh bapak-bapak maupun ibu-ibu, dengan tujuan yaitu memecahkan masalah yang ada terjadi di RSS tersebut. Selain itu adanya kegiatan kerja bakti dalam menyambut hari besar nasional maupun acara-acara khusus lainnya.

2.1.8.6 Kondisi Sosial Ekonomi

Penghuni RSS Citramas Raya didominasi oleh masyarakat yang bermatapencaharian sebagai Pegawai Negri, sebagian Wiraswasta, dan Pensiunan TNI POLRI. Perbedaan status, jabatan, pendapatan tidak melahirkan kesenjangan antar warga sehingga tidak pernah terjadi perkelahian besar-besaran di RSS. Selain itu karena tidak adanya gaya hidup yang mencolok antar warga.

2.2 Kondisi RSS Saat Pertama Kali di Sediakan Oleh Pihak Developer

Kondisi ini menggambarkan sejauh mana pihak developer membuat sebuah perumahan dengan mempertimbangkan berbagai aspek yaitu fisik bangunan, sosial budaya, sosial ekonomi, fasilitas, utilitas, dan aksesibilitas, dimana aspek tersebut sangat dibutuhkan oleh penghuni dalam menentukan kepuasan mereka dalam melanjutkan proses huni.

2.2.1 Kondisi Fisik Bangunan RSS

Kondisi fisik bangunan RSS pada saat awal developer menyediakan perumahan ini meliputi kondisi atap, kondisi jendela, kondisi lantai, pagar, kondisi pintu, tembok, halaman rumah dan jumlah ruang. Untuk kondisi atap dengan bahan dasar genteng, kondisi jendela baik dengan jumlah 4 serta menggunakan design biasa, bahan dasar lantai semen serta memiliki jenis yang sama setiap kamar, bahan dasar pagar dari kayu dengan kondisi tidak permanen, kondisi pintu baik dengan jumlah 4 serta menggunakan design biasa, halaman rumah dengan lebar 1.5 meter, jumlah kamar tidur 1, kamar tamu serta kamar mandi. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel No 2.3 dibawah ini :

Tabel 2.3
Hasil Observasi
Terhadap Kondisi Fisik Bangunan RSS

Tinjauan	Kondisi Awal RSS
Kondisi Atap	Dari genteng tanah liat
Kondisi Jendela	4 buah dengan ornamen biasa dan bahan dasar kayu dengan kualitas rendah
Kondisi Lantai	Semen cor dengan jenis dan warna sama tiap kamar
Kondisi Pagar	Dari kayu dengan kondisi tidak permanen
Kondisi Dinding	Batako dengan kondisi buruk, plester tanpa cat
Kondisi Pintu	4 buah dengan ornamen biasa dan bahan dasar kayu dengan kualitas rendah
Kondisi Halaman Rumah	Lebar 1.5 meter
Jumlah kamar yang diinginkan	1 kamar tidur, 1 kamar tamu dan 1 kamar mandi

Sumber : Hasil Observasi

2.2.2 Kondisi Sosial Budaya Penghuni

Jumlah penghuni RSS pada saat pertama kali ada sangat sedikit hanya 5 keluarga yang semuanya berasal dari pulau jawa yaitu malang dan jawa tengah, penambahan jumlah penghuni dipengaruhi oleh adanya kebutuhan penduduk malang dalam pemenuhan kebutuhan perumahan. Keekerabatan antar penghuni tercipta ketika jumlah kepala keluarga yang ada semakin banyak. Bentuk keekerabatan pada tahun pertama tidak terorganisasi dengan baik, namun tingkat keekerabatan saat itu sudah cukup baik, salah satu contoh keekerabatan yang adalah diadakannya arisan ibu-ibu setiap 1 bulan sekali, namun kondisi itu tidak bertahan lama.

2.2.3 Kondisi Sosial Ekonomi Penghuni

Dengan kondisi jumlah penduduk yang semakin lama semakin meningkat menunjukkan bahwa keberagaman baik dari etnis maupun mata pencaharian penduduk yang bervariasi, pada saat awal RSS ada mata pencaharian penduduk didominasi oleh Pensiunan TNI POLRI, Seles dan Wiraswasta. Sebagian besar penghuni RSS memiliki rata-rata pendapatan tiap bulannya Rp 1.000.000.

2.2.4 Kondisi Fasilitas RSS

Kelengkapan fasilitas pada saat pertama kali RSS ada menunjukkan bahwa fasilitas yang ada tidak memadai baik ditinjau dari segi kelengkapannya maupun sistem didalamnya. Jenis fasilitas yang ada antara lain adalah fasilitas peribadatan yang berada diluar perumahan, fasilitas perdagangan berupa warung dan toko. Rata-rata daya tampung fasilitas saat itu melayani warga perumahan maupun warga luar perumahan.

2.2.5 Kondisi Utilitas RSS

Kondisi utilitas saat pertama kali RSS ada menggunakan penerangan yang berasal dari PLN, kondisi air bersih disediakan dari sumber air Tandon yang berbahan dasar Plastik dengan kapasitas 10400 liter, manajemen sampah tidak terorganisasi dengan baik serta tidak tersedianya bak sampah tiap rumah.

2.2.6 Kondisi Aksesibilitas RSS

Kondisi aksesibilitas saat pertama kali RSS ada menunjukkan bahwa moda transportasi yang disediakan oleh pemerintah adalah berupa angkutan kota yang berjenis TSG, dengan sirkulasi menuju kepusat kota sangat terjangkau yang melewati jalur utama perumahan namun tidak masuk kedalam RSS, kondisi jalan dalam perumahan menggunakan perkerasan aspal dengan kondisi buruk sedangkan kondisi jalan di jalur utama menggunakan aspal dengan kondisi baik.

2.3 Kondisi Yang di Inginkan oleh Penghuni RSS Setelah Proses Pasca Huni

Kondisi ini menggambarkan keinginan serta kepuasan penghuni RSS setelah proses Pasca Huni berlangsung yang menggambarkan kondisi fisik bangunan RSS, Kondisi Kelengkapan Fasilitas RSS, Kelengkapan Utilitas RSS, Kondisi Sosial Budaya penghuni serta kondisi Sosial Ekonomi penghuni yang

akan dijadikan sebagai bentuk perbandingan antara kondisi eksisting, harapan penghuni serta standart ideal yang ada.

2.3.1 Kondisi Fisik Bangunan RSS

Kondisi fisik bangunan yang ada di RSS Citramas Raya tidak sepenuhnya dapat memuaskan seluruh keinginan penghuninya, namun setidaknya kondisi fisik bangunan dapat mendukung serta meningkatkan kenyamanan bagi setiap penghuni RSS Citramas Raya, hal ini menunjukkan bahwa sebagian besar penghuni RSS menginginkan perubahan pada kondisi atap. Penghuni memilih atap dari genteng karena 2 alasan yaitu ketika hujan turun penghuni tidak akan merasa terganggu dengan bunyi yang disebabkan oleh atap yang apabila terbuat dari seng dan dengan beratap genteng maka apabila siang hari hawa dalam rumah terasa tidak panas. Sedangkan untuk kondisi jendela penghuni menginginkan perumahan pada ornamennya yang dianggap sangat tidak menarik. Karena perumahan yang ada tidak memiliki daya seni terhadap kondisi dinding, pintu, lantai maupun pagar rumah mereka, hasil analisa quisioner menunjukkan bahwa persentase terbesar penghuni menginginkan perubahan pada kondisi atap, lantai, dinding dan pagar. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel No 2.4 Dan Peta No 2.14-2.21 dibawah ini

Tabel 2.4
Hasil Quisioner Kepada Penghuni
Terhadap Kondisi Fisik Bangunan RSS

Tinjauan	Hasil Jawaban	Motivasi Jawaban	Persentase Jawaban
Kondisi Atap	Genteng	Dipengaruhi oleh hawa udara dan tidak menimbulkan suara yang mengganggu.	100 %
Kondisi Jendela	Menginginkan desainnya dirubah	Bahan dasar yang ada telah memenuhi standar kualitas bahan dasar untuk pembuatan jendela	60.5 %
	Menginginkan bahan dasarnya diganti.	Bahan dasar tetap menggunakan kayu, tetapi jenis	18.6 %

		kualitas kayu yang diinginkan lebih baik.	
	Menginginkan adanya penambahan jumlah jendela	Sirkulasi udara dan pencahayaan dalam rumah masih kurang.	20.9 %
Kondisi Lantai	Memilih bahan dasar keramik	Karena tren bahan dasar lantai adalah keramik.	88.4 %
	Memilih bahan dasar dari kayu	Penghuni menginginkan motif atau design lantai berbahan dasar kayu.	11,6 %
Kondisi Pagar	Dari besi	Pagar dari besi memiliki kualitas yang baik.	67.4 %
	Dari Kayu	Pagar kayu digunakan karena kemampuan finansial penghuni terbatas.	25.6 %
	Dari semen biasa	Pagar yang berbahan dasar semen digunakan karena keinginan penghuni untuk motif bahan dasarnya dari semen.	7.0 %
Kondisi Dinding	Dari semen	Standart dinding bangunan yang baik adalah dari semen.	69.8 %
	Dari kayu	Dinding dari kayu karena keterbatasan biaya.	16.3 %
	Dari Batako	Dinding dari batako karena untuk meringankan biaya.	14.0 %
Kondisi Pintu	Merubah designnya	Bahan dasar yang ada telah memenuhi standar kualitas bahan dasar untuk pembuatan	62.8 %

	Penambahan jumlah	Pintu Sirkulasi udara dan pencahayaan dalam rumah masih kurang, serta akses keluar masuk rumah.	23.3 %
	Bahan Dasar	Bahan dasar tetap menggunakan kayu, tetapi jenis kualitas kayu yang diinginkan lebih baik.	14.0 %
Kondisi Halaman Rumah	Menginginkan tambahan luas halaman.	Dapat digunakan sebagai tempat bermain anak karena fasilitas taman bermain anak tidak tersedia dalam RSS.	53.5 %
Jumlah kamar yang diinginkan	Kamar tidur Ruang keluarga Ruang Tamu	Semua ruang dalam rumah disesuaikan dengan jumlah kebutuhan penghuni.	66.8 % 23.3 % 10.0 %

Sumber : Hasil rekapan Quisioner

2.3.2 Kondisi Fasilitas RSS

Kondisi kelengkapan fasilitas maupun daya jangkau atas fasilitas yang ada di dalam RSS banyak dipengaruhi oleh berbagai segi antara lain letak unit RSS dalam kawasan, kebutuhan penghuni terhadap fasilitas tersebut maupun pertimbangan lain. Penghuni RSS menginginkan adanya penambahan pada semua fasilitas karena berdasarkan kondisi eksisting yang ada bahwa RSS ini hanya memiliki 2 jenis fasilitas umum dan fasilitas peribadatan itu menunjukkan bahwa kawasan perumahan ini memiliki kekurangan dalam segi pemenuhan fasilitasnya. Maka 58.1 % penghuni RSS menilai bahwa seluruh fasilitas yang ada sangat tidak mencukupi kebutuhan mereka terutama fasilitas peribadatan dan fasilitas perdagangan dan jasa berupa pasar tradisional. Penghuni merasa dengan adanya

pasar tradisional maka penghuni tidak akan merasa kesulitan dalam menjangkau sampai ke pusat kota, selain itu karena harga lebih murah dan akan memudahkan dalam proses tawar-menawar. Sedangkan untuk letak dari tiap fasilitas penghuni menginginkan bahwa fasilitas kesehatan diletakkan di depan jalur utama yaitu jalan utama depan kompleks RSS guna memudahkan semua penghuni menjangkaunya sedangkan fasilitas peribadatan diletakkan di tengah kawasan RSS agar masyarakat dapat mendengar suara adzan serta memudahkan penghuni mengaktifkan kegiatan di mesjid tersebut. Untuk daya tampung fasilitas semua dapat digunakan baik oleh penghuni RSS maupun luar kawasan RSS. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel No 2.4 di bawah ini.

2.3.3 Kondisi Utilitas RSS

Kondisi utilitas yang ada di RSS Citramas Raya secara garis besar sudah lengkap hanya ada beberapa kekurangan yang dianggap sebagian warga adalah faktor utama yaitu kebutuhan akan air karena letak perumahan ini berada di dataran tinggi maka daya jangkauan air sangat sulit, selain itu saat ini menggunakan tandon air yang selama ini dirasakan oleh penghuni belum mencukupi kebutuhan seluruh penghuni. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel No 2.5 di bawah ini

Tabel 2.4
Hasil Kuisioner Kepada Masyarakat
Terhadap Kondisi Fasilitas RSS

Tinjauan	Hasil Jawaban	Persentase jawaban
Jenis Fasilitas	Fasilitas Umum seperti Balai pertemuan, telepon umum	46.5 %
	Semua fasilitas harus ditambah terutama fasilitas perdagangan dan jasa, 100 % penghuni menginginkan adanya pasar tradisional.	27.9 %
	Fasilitas kesehatan seperti Posyandu, puskesmas dan dokter Praktek	18.6 %
	Fasilitas peribadatan seperti Musholla	4.7 %
Daya Tampung Fasilitas	Daya tampung fasilitas melayani penghuni RSS dan masyarakat luar RSS.	79.1 %

Letak setiap Fasilitas	Fasilitas umum berupa pos kamling disetiap koridor jalan, serta 44.2 % penghuni menginginkan manajemen pos kamling harus ada pembagian tugas malam 3 hari sekali.	46.5 %
	Menginginkan didepan jalur utama perumahan berupa posyandu, puskesmas.	48.8 %
	Meninginkan ditengah perumahan yaitu Mushola.	67.4 %

Sumber : Hasil rekapitan Quisioner

Tabel 2.5
Hasil Quisioner Kepada Masyarakat Terhadap Kondisi Utilitas RSS

Tinjauan	Hasil Jawaban	Presentase Jawaban
Air	Menginginkan tambahan air dari PDAM	100 %
	Merasa masalah yang paling berat adalah masalah kekurangan air	93.2 %
Sampah	Menginginkan adanya Petugas sampah serta tiap rumah dilengkapi sebuah bak sampah dengan kapasitas bak sampah besar	53.5 %
Manajemen Sampah	Menginginkan adanya bak sampah tiap rumah	39.5 %
	Menginginkan ada satu tempat yang dijadikan TPS	32.6 %

Sumber : Hasil rekapitan Quisioner

2.3.4 Kondisi Lingkungan RSS

Kondisi lingkungan dalam RSS terbentuk dari adanya keberagaman etnis penghuni, pola perilaku penghuni, tingkat kekerabatan penghuni berdasarkan hasil analisa quisioner 93.2 % merasa tidak terganggu dengan adanya keberagamman 2 hal diatas. Masalah keamanan 70.5 % merasa bahwa keamanan pada RSS ini masih sangat kurang karena tidak adanya sistim keamanan yang terorganisasi dengan baik, sedangkan masalah kekerabatan 84.1 % menginginkan adanya

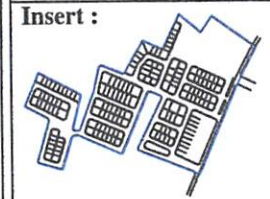
Judul Peta
Kondisi Atap Yang diinginkan

No. Peta : 2.14

Keterangan :

-  Batas Lokasi Studi
-  Jalan
-  Sungai

Insert :



Skala
1 : 8000

0 80 160 3200 M

Utara



Sumber : Hasil Survey

STUDI PASCA HUNI RUMAH SANGAT SEDERHANA BERDASARKAN
TINJAUAN ASPEK KEPUASAN PENGHUNI
DI KAWASAN BARAT PERKOTAAN MALANG
Studi Kasus RSS Citramas Raya Tidar



JURUSAN TEKNIK PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL
MALANG
2005

**PERUMAHAN
CITRA MAS BARU**

Ke Arah Tidar
Dan Kota

PERUMAHAN
DOSEN

Ke Arah
Perkampungan

Makam

Dari aspek fisik bangunan yang ditinjau dari kondisi atap, 100% penghuni menggunakan atap genteng. Yang memotifasi adalah hawa udara dan tidak menimbulkan suara yang mengganggu.



Kondisi atap saat sekarang

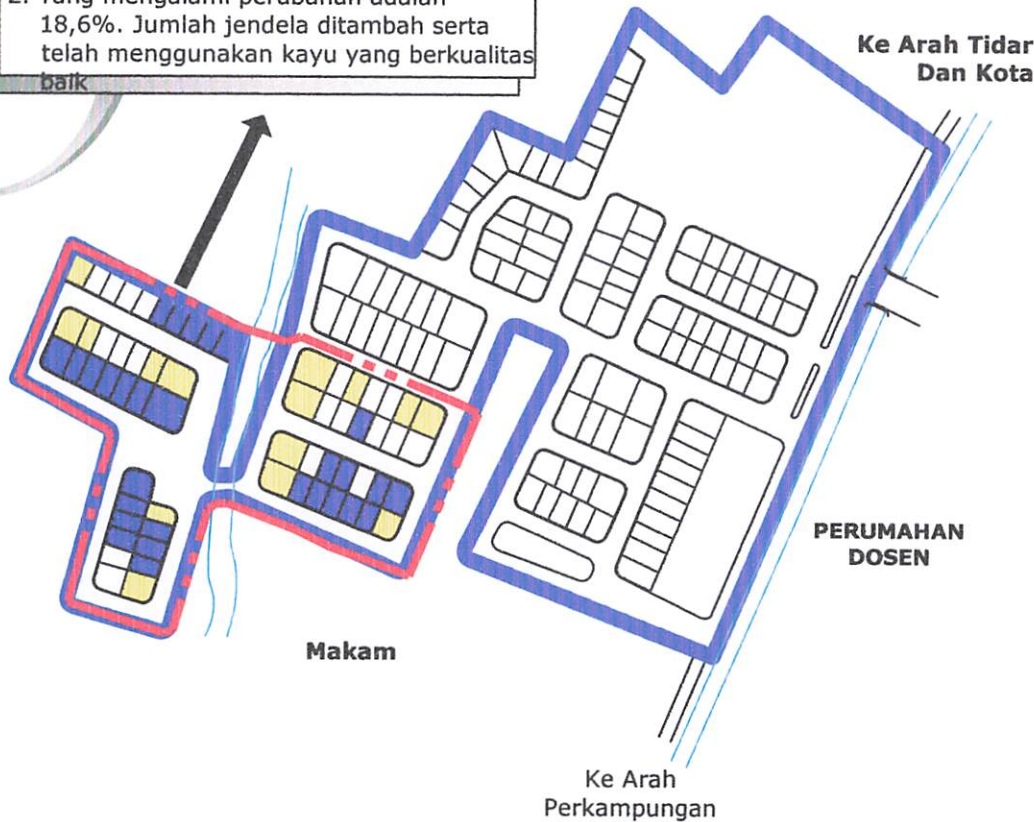


Kondisi jendela yang mengalami perubahan



Kondisi jendela yang tidak mengalami perubahan

1. Untuk kondisi jendela, 60,11% rumah atau dengan jumlah 28 rumah memiliki kondisi jendela 4 (empat) buah dengan design dan ornamen biasa.
2. Yang mengalami perubahan adalah 18,6%. Jumlah jendela ditambah serta telah menggunakan kayu yang berkualitas baik



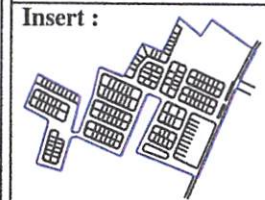
Judul Peta
Kondisi Jendela Yang Diinginkan

No. Peta : 2.15

Keterangan :

- Batas Lokasi Studi
- Jalan
- Sungai
- Yang Mengalami Perubahan
- Tidak Mengalami Perubahan

Insert :



Skala
1 : 8000

0 80 160 3200 M

Utara



Sumber : Hasil Survey

STUDI PASCA HUNI RUMAH SANGAT SEDERHANA BERDASARKAN
TINJAUAN ASPEK KEPUASAN PENGHUNI
DI KAWASAN BARAT PERKOTAAN MALANG
Studi Kasus RSS Citramas Raya Tidar



JURUSAN TEKNIK PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULATAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL
MALANG
2005

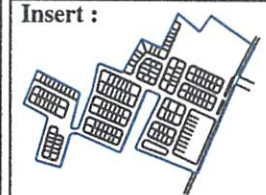
Judul Peta
Kondisi Pagar Berdasarkan Hasil Quisioner

No. Peta : 2.17

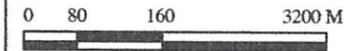
Keterangan :

-  Batas Lokasi Studi
-  Jalan
-  Sungai
-  Pagar Kayu
-  Pagar Besi
-  Pagar Dari Semen Biasa

Insert :



Skala
 1 : 8000



Utara



Sumber : Hasil Survey

STUDI PASCA HUNI RUMAH SANGAT SEDERHANA BERDASARKAN
 TINJAUAN ASPEK KEPUASAN PENGHUNI
 DI KAWASAN BARAT PERKOTAAN MALANG
 Studi Kasus RSS Citramas Raya Tidar



JURUSAN TEKNIK PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
 FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
 INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL
 MALANG
 2005

**PERUMAHAN
 CITRA MAS BARU**

Ke Arah Tidar
 Dan Kota

PERUMAHAN
 DOSEN

Ke Arah
 Perkampungan

Makam

1. Dari besi memiliki kualitas yang baik (67,4%)
2. Dari kayu tetap dipertahankan karena kemampuan finansial penghuni terbatas (25,6%)
3. Dari semen biasa karena tahan lama (7%)



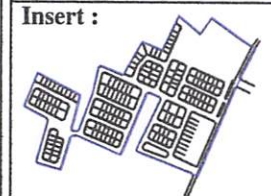
Judul Peta
Kondisi Tembok Bangunan Yang
Diinginkan

No. Peta : 2.18

Keterangan :

-  Batas Lokasi Studi
-  Jalan
-  Sungai

Insert :



Skala
 1 : 8000

0 80 160 3200 M

Utara



Sumber : Hasil Survey

STUDI PASCA HUNI RUMAH SANGAT SEDERHANA BERDASARKAN
 TINJAUAN ASPEK KEPUASAN PENGHUNI
 DI KAWASAN BARAT PERKOTAAN MALANG
 Studi Kasus RSS Citramas Raya Tidar



JURUSAN TEKNIK PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
 FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
 INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL
 MALANG
 2005

PERUMAHAN
CITRA MAS BARU

Ke Arah Tidar
 Dan Kota

PERUMAHAN
 DOSEN

Ke Arah
 Perkampungan

Makam



1. Bahan dasar dinding dari semen dengan dengan alasan standart dinding bangunan yang baik adalah semen (69,80%)
2. Dari kayu dengan alasan, disebabkan oleh keterbatasan biaya.(16,3%)
3. Dari batako dengan alasan keterbatasan biaya (14,00%)

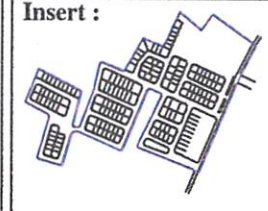
Judul Peta
Kondisi Pintu Yang Diinginkan

No. Peta : 2.19

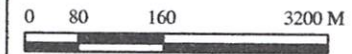
Keterangan :

-  Batas Lokasi Studi
-  Jalan
-  Sungai

Insert :



Skala
 1 : 8000



Utara



Sumber : Hasil Survey

STUDI PASCA HUNI RUMAH SANGAT SEDERHANA BERDASARKAN
 TINJAUAN ASPEK KEPUASAN PENGHUNI
 DI KAWASAN BARAT PERKOTAAN MALANG
 Studi Kasus RSS Citramas Raya Tidar



JURUSAN TEKNIK PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
 FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
 INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL
 MALANG
 2005

**PERUMAHAN
 CITRA MAS BARU**

Ke Arah Tidar
 Dan Kota

PERUMAHAN
 DOSEN

Ke Arah
 Perkampungan

Makam

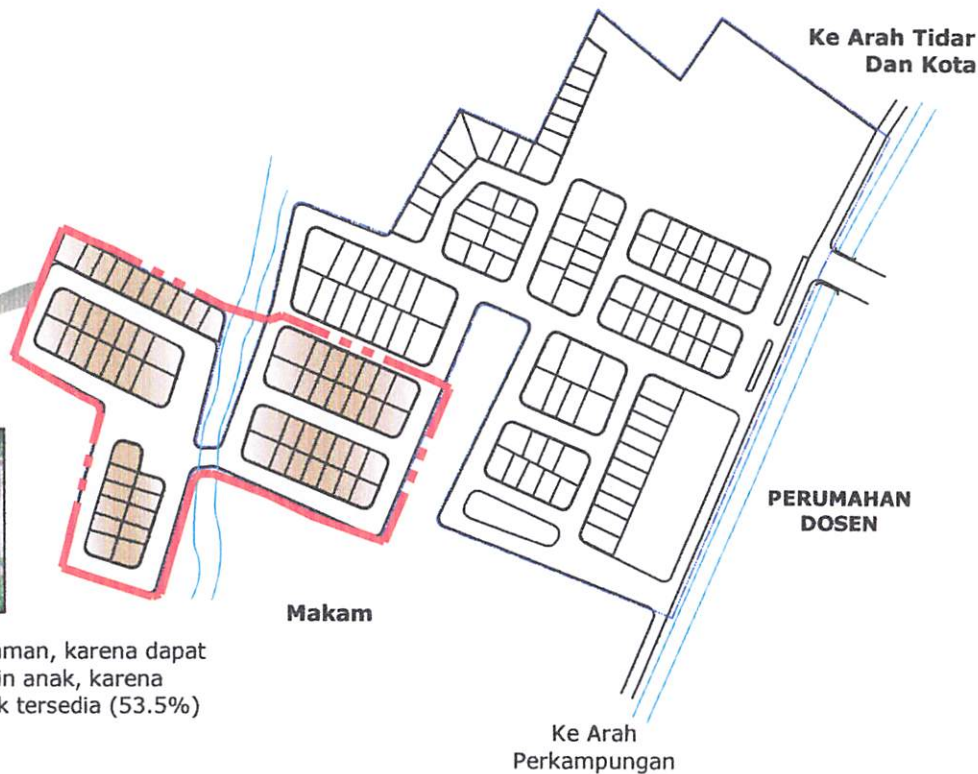


1. Merubah Designnya karena bahan dasar yang ada telah memenuhi kualitas bahan dasar pembuatan pintu. (62.8%)
2. Penambahan jumlah karena sirkulasi udara dan pencahayaan dalam rumah masih kurang. (23.3%)
3. Bahan dasar diganti dengan kualitas yang lebih baik sehingga dapat lebih tahan lama. (14.0%)



Menginginkan tambahan luas halaman, karena dapat digunakan sebagai tempat bermain anak, karena fasilitas taman bermain anak tidak tersedia (53.5%)

**PERUMAHAN
CITRA MAS BARU**



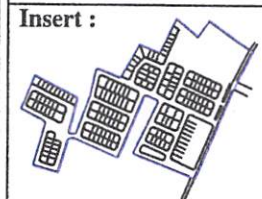
**Judul Peta
Kondisi Halaman Yang Diinginkan**

No. Peta : 2.20

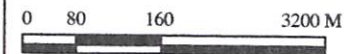
Keterangan :

-  Batas Lokasi Studi
-  Jalan
-  Sungai

Insert :



Skala
1 : 8000



Utara



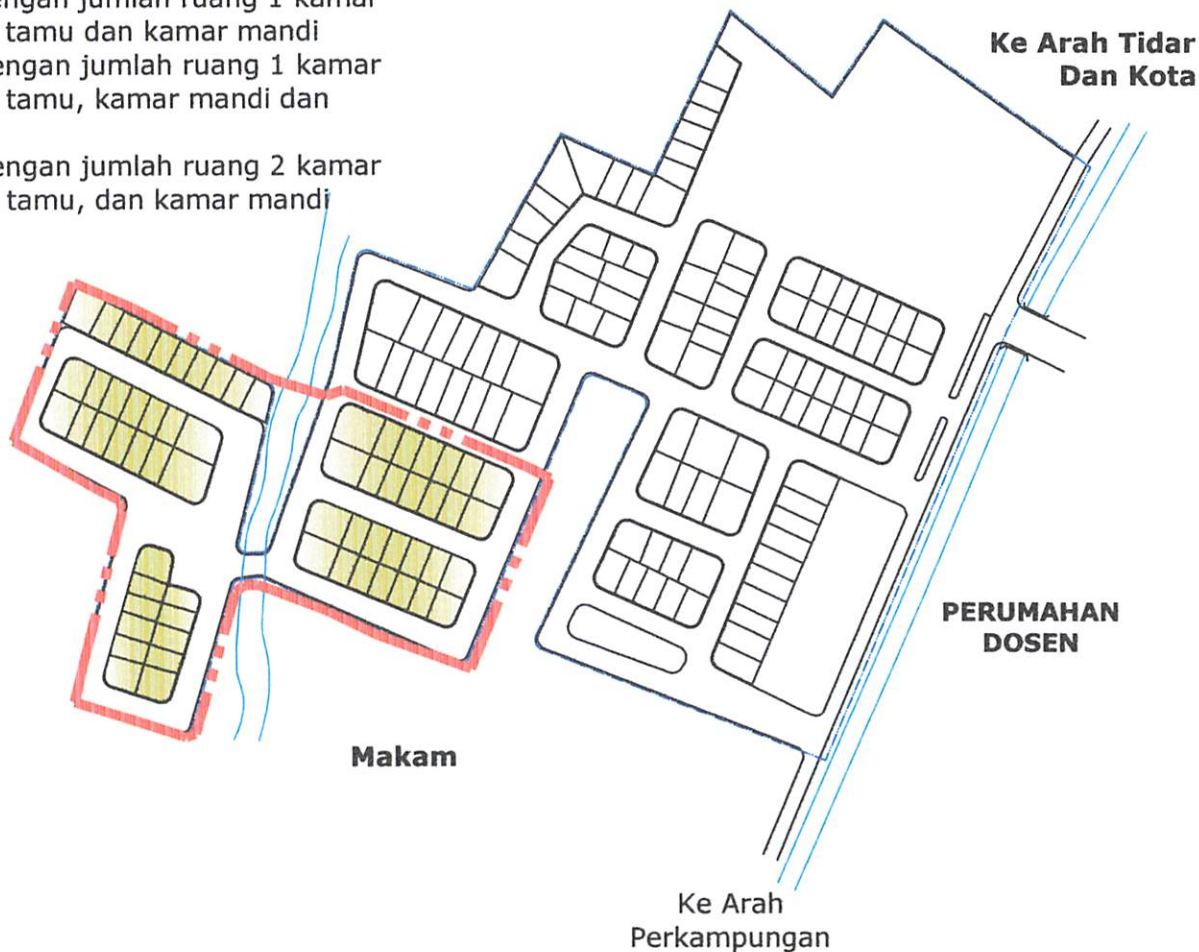
Sumber : Hasil Survey

STUDI PASCA HUNI RUMAH SANGAT SEDERHANA BERDASARKAN
TINJAUAN ASPEK KEPUASAN PENGHUNI
DI KAWASAN BARAT PERKOTAAN MALANG
Studi Kasus RSS Citramas Raya Tidar



JURUSAN TEKNIK PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL
MALANG
2005

1. 11 rumah dengan jumlah ruang 1 kamar tidur, ruang tamu dan kamar mandi
2. 19 rumah dengan jumlah ruang 1 kamar tidur, ruang tamu, kamar mandi dan dapur
3. 13 rumah dengan jumlah ruang 2 kamar tidur, ruang tamu, dan kamar mandi



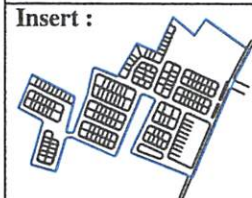
Judul Peta
Kondisi Jmlah ruang Yang Diinginkan

No. Peta : 2.21

Keterangan :

-  Batas Lokasi Studi
-  Jalan
-  Sungai

Insert :



Skala
1 : 8000

0 80 160 3200 M

Utara

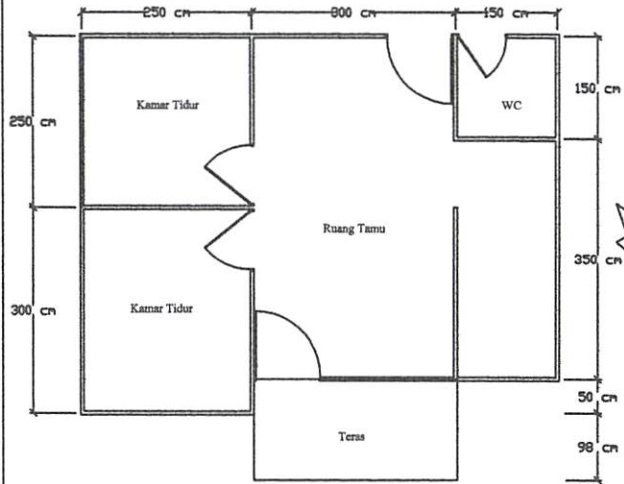


Sumber : Hasil Survey

STUDI PASCA HUNI RUMAH SANGAT SEDERHANA BERDASARKAN
TINJAUAN ASPEK KEPUASAN PENGHUNI
DI KAWASAN BARAT PERKOTAAN MALANG
Studi Kasus RSS Citramas Raya Tidar



JURUSAN TEKNIK PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL
MALANG
2005



Denah Rumah yang diinginkan



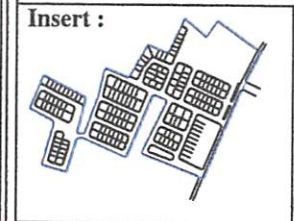
Judul Peta
Kondisi Jumlah ruang Yang Diinginkan

No. Peta : 2.22

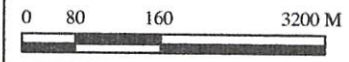
Keterangan :

- Batas Lokasi Studi
- Jalan
- Sungai

Insert :



Skala
1 : 8000



Sumber : Hasil Survey

STUDI PASCA HUNI RUMAH SANGAT SEDERHANA BERDASARKAN
TINJAUAN ASPEK KEPUSAN PENGHUNI
DI KAWASAN BARAT PERKOTAAN MALANG
Studi Kasus RSS Citramas Raya Tidar



JURUSAN TEKNIK PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL
MALANG
2005

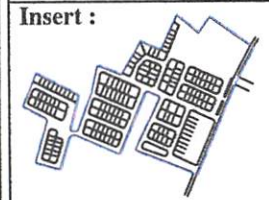
Judul Peta
Kondisi Jumlah ruang Yang Diinginkan

No. Peta : 2.23

Keterangan :

-  Batas Lokasi Studi
-  Jalan
-  Sungai

Insert :



Skala
1 : 8000

0 80 160 3200 M



Utara

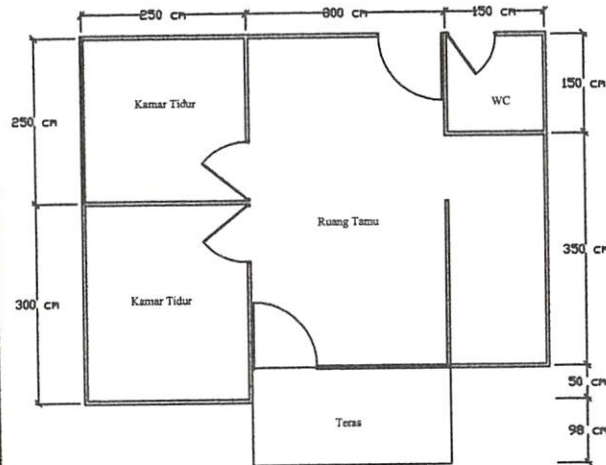


Sumber : Hasil Survey

STUDI PASCA HUNI RUMAH SANGAT SEDERHANA BERDASARKAN
TINJAUAN ASPEK KEPUASAN PENGHUNI
DI KAWASAN BARAT PERKOTAAN MALANG
Studi Kasus RSS Citramas Raya Tidar



JURUSAN TEKNIK PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL
MALANG
2005



PERUMAHAN
CITRA MAS BARU

Ke Arah Tidar
Dan Kota

PERUMAHAN
DOSEN

Makam

Ke Arah
Perkampungan



1. 11 rumah dengan jumlah ruang 1 kamar tidur, ruang tamu dan kamar mandi
2. 19 rumah dengan jumlah ruang 1 kamar tidur, ruang tamu, kamar mandi dan dapur
3. 13 rumah dengan jumlah ruang 2 kamar tidur, ruang tamu, dan kamar mandi

pertemuan warga tiap akhir pekan, karena komunikasi antar warga sedikit berkurang hal itu disebabkan karena masing-masing penghuni bekerja tiap hari.

2.3.5 Kondisi Aksesibilitas RSS

Kondisi aksesibilitas di RSS ini menunjukkan bahwa daya jangkau angkutan umum dari maupun ke fasilitas yang dibutuhkan penghuni 97.0 % menjawab sangat terjangkau, hanya saja perlu adanya penambahan serta perbaikan dalam hal sarana maupun prasarana jalan baik misalnya berupa halte, terminal, menambah jumlah angkutan kota serta perbaikan perkerasan jalan. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel No 2.6 dibawah ini.

Tabel 2.6
Hasil Quisioner Kepada Masyarakat
Terhadap Kondisi Aksesibilitas RSS

Tinjauan	Hasil Jawaban	Presentase Jawaban
Moda Angkutan	Menginginkan adanya tukang ojek	76.7 %
Sirkulasi Angkutan	Menginginkan angkutan umum dapat masuk kedalam kawasan perumahan	58.1 %
Kondisi Jalan Perumahan	Menginginkan adanya perbaikan menggunakan aspal baik.	76.7 %
	Menginginkan menggunakan Paving blok	20.9 %

Sumber : Hasil rekapan Quisioner

2.4 Gambaran Hasil Pengamatan Mengenai Keterkaitan Tiap Aspek Dalam Quisioner

Gambaran ini menggunakan metode tabulasi silang dengan hasil akhir adalah bentuk keterkaitan antara 2 faktor yang dibandingkan serta dicari letak keterkaitannya berdasarkan hasil quisioner yang disebar, yang memuat berbagai keterkaitan sebagai berikut :

2.4.1 Hubungan Antara Elemen Letak Fasilitas Terhadap Letak Rumah

Hubungan keterkaitan berbagai fasilitas terhadap letak rumah menunjukkan bahwa letak rumah sangat mempengaruhi letak fasilitas yang akan direncanakan karena sebagian besar penduduk menginginkan fasilitas terletak didekat

rumahnya masing-masing. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada uraian dibawah ini.

1. Berdasarkan analisa menggunakan tabulasi silang antara variabel letak fasilitas umum dan letak rumah didapatkan bahwa 75 % warga yang memiliki rumah dipinggir menginginkan adanya pembangunan pos kamling yang diletakkan disetiap koridor jalan, dengan alasan agar setiap koridor jalan mendapatkan keamann yang sama, hal ini dapat digunakan sebagai kondisi ideal berdasarkan hasil analisa quisioner. Dalam meletakkan fasilitas umum berupa pos kamling disetiap koridor jalan. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel No 2.7 dibawah ini

Tabel 2.7

Hubungan Letak Fasilitas Umum dan Letak Rumah

No	Letak Fasilitas	Letak Rumah		
		Rumah ditengah	Rumah dipinggir	Didepan jalur Utama
1	Ditiap koridor jalan terdapat 2 unit Poskamling	8 (50%)	6 (75%)	6 (54.54%)
2	Ditengah kawasan perumahan	5 (31.25%)	2 (25%)	5 (45.45%)
3	dll	3 (18.75%)	-	-
	Total Presentase	16 (100%)	8 (100%)	11(100%)

Sumber : hasil tabulasi silang

2. Berdasarkan analisa menggunakan tabulasi silang antara variabel letak fasilitas peribadatan dan letak rumah didapatkan bahwa 83.33 % warga yang memiliki rumah ditengah menginginkan adanya pembangunan fasilitas peribadatan yang diletakkan ditengah kawasan perumahan, dengan alasan karena ini adalah fasilitas untuk beribadah maka sebaiknya diletakkan ditengah kawasan perumahan sehingga dapat dijangkau oleh warga dari arah manapun. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel No 2.8 dibawah ini

Tabel 2.8

Hubungan Letak Fasilitas Peribadatan dan Letak Rumah

No	Letak Fasilitas	Letak Rumah		
		Rumah ditengah	Rumah dipinggir	Didepan jalur Utama
1	Ditengah kawasan perumahan	20 (83.33%)	9 (60%)	-
2	Didepan kawasan perumahan	2 (8.33%)	3 (20%)	2 (100%)
3	Diletakan tepat dijalur utama	2 (8.33%)	3 (20%)	-
	Total Presentase	24 (100%)	8 (100%)	2 (100%)

Sumber : hasil tabulasi silang

3. Berdasarkan analisa menggunakan tabulasi silang antara variabel letak fasilitas perdagangan dan jasa berupa wartel, toko didapatkan bahwa 62.5% warga yang memiliki rumah didepan jalur utama menginginkan adanya pembangunan fasilitas perdagangan dan jasa yang diletakkan didepan kawasan perumahan, dengan alasan karena ini adalah fasilitas perdagangan jasa sebaiknya dapat dijangkau juga oleh orang luar perumahan sehingga fasilitas ini tidak hanya melayani kepentingan warga perumahan saja melainkan warga luar pun bisa menggunakan fasilitas ini. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel No 2.9 dibawah ini

Tabel 2.9

Hubungan Letak Fasilitas Perdagangan dan Jasa dan Letak Rumah

No	Letak Fasilitas	Letak Rumah		
		Rumah ditengah	Rumah dipinggir	Didepan jalur Utama
1	Ditengah kawasan perumahan	7 (29.16%)	3 (30%)	1 (12.5%)
2	Didepan kawasan perumahan	14 (58.33%)	5 (50%)	5 (62.5%)
3	Diletakan tepat dijalur utama	3 (12.5%)	2 (20%)	2 (25%)
	Total Presentase	24 (100%)	10 (100%)	8 (100%)

Sumber : hasil tabulasi silang

4. Berdasarkan analisa menggunakan tabulasi silang antara variabel letak fasilitas kesehatan didapatkan bahwa 75% warga yang memiliki rumah tengah kawasan perumahan menginginkan adanya pembangunan fasilitas kesehatan yang diletakkan ditengah kawasan perumahan dan 68.6% warga yang ada dijalur utama menginginkan fasilitas kesehatan diletakkan, dengan alasan karena ini adalah fasilitas kesehatan sebaiknya dapat dijangkau oleh seluruh warga perumahan dan luar perumahan sehingga dapat melayani seluruh warga baik perumahnmaupun luar perumahan. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel No 2.10 dibawah ini

Tabel 2.10

Hubungan Antara Letak Fasilitas Kesehatan Dan Letak Rumah

No	Letak fasilitas	Letak Rumah		
		Rumah ditengah	Rumah dipinggir	Didepan jalaur utama
1	Ditengah kawasan perumahan	9 (75%)	1 (12.5%)	2 (9%)
2	Didepan kawasan perumahan	3 (24.7%)	2 (25%)	5 (22.7%)
3	Dijalur utama perumahan	1 (8.3%)	5 (62.5%)	15 (68.6%)
	Jumlah	12	8	22
	Presentase	(100%)	(100%)	(100%)

Sumber : Hasil tabulasi silang

2.4.2 Hubungan Antara Tingkat Pendapatan Dan Faktor Lainnya

Hubungan ini menunjukkan bentuk keterkaitan antara tingkat pendapatan dengan bahan dasar, kosen pintu, dinding rumah, pintu dan lantai. Keterkaitan antara tingkat pendapatan dan elemen diatas menunjukkan bahwa tingkat pendapatan sangat mempengaruhi kemampuan penghuni dalam memenuhi kriteria fisik bangunan yang diinginkan oleh penghuni. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada uraian dibawah ini :

1. Berdasarkan hasil analisa tabulasi silang didapatkan bahwa perubahan pada bahan dasar kesen pintu sangat mempengaruhi kondisi pendapatan, sebagian besar warga menginginkan adanya perubahn yang istimewa namun kondisi keuangan tidak mencukupi, maka sebagian besar warga yang memiliki pendapatan < Rp 500.000 menginginkan kosen yang berbahan dasar kayu dengan design biasa. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel No 2.11 dibawah ini

Tabel 2.11
Hubungan Bahan Dasar Kosen Dan Tingkat Pendapatan

No	Bahan dasar	Tingkat Pendapatan		
		< Rp 500.000	Rp 500.000-Rp 1.000.000	> Rp 1.000.000
1	Dari kayu dengan design biasa	19 (67.85%)	-	-
2	Dari kayu dengan design istimewa	9 (32.14%)	2 (33.33%)	8 (100%)
3	Biasa saja	-	4 (66.66%)	-
	Total Presentase	28 (100%)	6 (100%)	8 (100%)

Sumber : Hasil tabulasi silang

2. Berdasarkan hasil analisa tabulasi silang didapatkan bahwa perubahan pada kondisi pintu sangat mempengaruhi kondisi pendapatan, sebagian besar warga menginginkan adanya perubahan pada designnya, maka sebagian besar warga baik yang memiliki pendapatan rata-rata maupun diatas rat-rata menginginkan adanya perubahan pada design kondisi pintu. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel No 2.12 dibawah ini

Tabel 2.12
Hubungan Kondisi Pintu Dan Tingkat Pendapatan

No	Bahan dasar	Tingkat Pendapatan		
		< Rp 500.000	Rp 500.000-Rp 1.000.000	> Rp 1.000.000
1	Penambahan jumlah	4 (23.52%)	4 (16.66%)	2(100%)
2	Bahan dasar	3 (17.64%)	3 (12.5%)	-
3	Ornamennya	10 (58.28%)	17 (70.83%)	-
	Total Presentase	17 (100%)	24(100%)	2(100%)

Sumber : Hasil tabulasi silang

3. Berdasarkan hasil analisa tabulasi silang didapatkan bahwa perubahan pada bahan dasar dinding rumah sangat mempengaruhi kondisi pendapatan, sebagian besar warga menginginkan adanya perubahan bahan dasar dinding rumah dari semen, baik itu yang berpendapatan rata-rata maupun diatas rata-rata. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel No 2.13 dibawah ini

Tabel 2.13

Hubungan Bahan Dasar Dinding Rumah Dan Tingkat Pendapatan

No	Bahan dasar	Tingkat Pendapatan		
		< Rp 500.000	Rp 500.000-Rp 1.000.000	> Rp 1.000.000
1	Semen	20 (60.60%)	7 (100%)	3 (100%)
2	Kayu	7 (21.21%)	-	-
3	Batako	6 (18.18%)	-	-
	Total Presentase	33 (100%)	7 (100%)	3 (100%)

Sumber : Hasil tabulasi silang

4. Berdasarkan hasil analisa tabulasi silang didapatkan bahwa perubahan pada bahan dasar lantai sangat mempengaruhi kondisi pendapatan, sebagian besar warga menginginkan adanya perubahan yang istimewa namun kondisi keuangan tidak mencukupi, maka sebagian besar warga yang memiliki pendapatan rata-rata maupun diatas rata-rata menginginkan lantai berbahan dasar keramik dengan perbedaan jenis tiap kamarnya. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel No 2.14 dibawah ini

Tabel 2.14

Hubungan Bahan Dasar Lantai Dan Tingkat Pendapatan

No	Bahan dasar	Tingkat Pendapatan		
		< Rp 500.000	Rp 500.000-Rp 1.000.000	> Rp 1.000.000
1	Keramik	28 (90.32%)	8 (80%)	2(100%)
2	Kayu	3 (9.67%)	2 (20%)	-
	Total Presentase	31 (100%)	10 (100%)	2(100%)

Sumber : hasil tabulasi silang

5. Berdasarkan analisa menggunakan tabulasi silang didapatkan bahwa tingkat kekerabatan dipengaruhi oleh tingkat pendapatan karena sebagian besar penghuni RSS memiliki pendapatan yang beragam sehingga sedikit menimbulkan disparitas antara sesama penghuni karena penghuni RSS yang berpendapatan rendah sedikit merasa sungkan untuk bergabung dengan penghuni lainnya. Namun secara garis besar tingkat kekerabatan yang ada sudah sangat baik. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel No 2.15 dibawah ini

Tabel 2.15

Hubungan Tingkat Kekerabatan Dan Tingkat Pendapatan

No	Tingkat Kekerabatan	Tingkat Pendapatan		
		< Rp 500.000	Rp 500.000-Rp 1.000.000	> Rp 1.000.000
1	Adanya acara satu kali seminggu	30 (85.71%)	7 (87.5%)	-
2	Adanya arisan warga	5 (14.88%)	1 (12.5%)	-
3	Tidak ada acara	-	-	-
	Jumlah Presentase	35 (100%)	8 (100%)	-

Sumber : Hasil tabulasi silang

6. Berdasarkan hasil analisa tabulasi silang didapatkan bahwa perubahan pada kondisi jendela sangat mempengaruhi kondisi pendapatan, 71.4% warga yang berpendapatan Rp 500.000- Rp 1.000.000 menginginkan adanya perubahan pada desainnya, maka sebagian besar warga baik yang memiliki pendapatan rata-rata maupun diatas rata-rata menginginkan adanya perubahan pada design kondisi pintu. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel No 2.16 dibawah ini

Tabel 2.16

Hubungan Perubahan Jendela Dan Tingkat Pendapatan

No	Perubahan Jendela	Tingkat Pendapatan		
		< Rp 500.000	Rp 500.000-Rp 1.000.000	> Rp 1.000.000
1	Penambahan Jumlah	8 (38%)	1 (7.1%)	-
2	Bahan dasar	3 (14.2%)	3 (21.4%)	-

3	Ornamennya	10 (47.6%)	10 (71.4%)	6 (100%)
	Jumlah Presentase	21 (100%)	14 (100%)	6 100%

Sumber : Hasil tabulasi silang

2.4.3 Hubungan Antara Kondisi Aksesibilitas Dan Faktor Pendukung Lainnya

Hubungan keterkaitan antara kondisi aksesibilitas dengan faktor-faktor lain nya seperti kepemilikan kendaraan, ini menunjukkan bahwa terdapat keterkaitan yang khusus dimana kondisi kelancaraan aksesibilitas sangat dipengaruhi oleh bentuk faktor-faktor diatas. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada uraian dibawah ini :

1. Berdasarkan hasil analisa tabulasi silang didapatkan bahwa bentuk prasarana jalan yang mereka butuhkan dihubungkan dengan kondisi kepemilikan kendaraan didapatkan bahwa kebutuhan akan halte angkutan karena dengan adanya halte angkutan maka sebagian besar warga yang tidak memiliki kendaraan dapat lebih mudah serta menunggu kendaraan di halte angkutan yang ada. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel No 2.17 dibawah ini

Tabel 2.17

Hubungan Bentuk Prasarana Jalan Dan Kepemilikan Kendaraan

No	Bentuk prasarana jalan	Kepemilikan kendaraan	
		Ada kendaraan	Tidak ada kendaraan
1	Halte angkutan	-	29 (74.35%)
2	Pangkalan ojek	2 (50%)	2 (5.1%)
3	Terminal kecil	2 (50%)	8 (20.51%)
	Total Presentase	4 (100%)	39 (100%)

Sumber : Hasil tabulasi silang

2. Berdasarkan hasil analisa tabulasi silang didapatkan bahwa kondisi kewanaman lingkungan sangat dipengaruhi oleh kondisi pagar rumah karena 66.66 % warga menginginkan adanya perubahan kondisi pagar yang terbuat dari besi, guna meningkatkan keamanan rumah setiap penghuni. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel No 2.18 dibawah ini

Tabel 2.18
Hubungan Kondisi Pagar Dan Keamanan Lingkungan

No	Keamanan lingkungan	Kondisi Pagar		
		Ada pagar dari besi	Ada pagar non besi	Tidak ada pagar
1	Baik	8 (66.66%)	4 (36.36%)	-
2	Sedang	4 (33.33%)	7 (63.63%)	20 (100%)
3	Buruk	-	-	-
	Jumlah Presentase	12 (100%)	11 (100%)	20 (100%)

Sumber : Hasil tabulasi silang

3. Berdasarkan hasil analisa tabulasi silang didapatkan bahwa kondisi aksesibilitas menuju kepusat kota sangat terjangkau baik itu pemenuhan moda angkutan, sirkulasi jalan. Maka 100% warga menyatakan bahwa akses ke kota sangat terjangkau baik yang memiliki kendaraan maupun tidak. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel No 2.19 dibawah ini

Tabel 2.19
Hubungan Antara Aksesibilitas Kekota Dan Kepemilikan Kendaraan

No	Aksesibilitas	Kepemilikan kendaraan	
		Ada Kendaraan	Tidak ada kendaraan
1	Terjangkau	14 (100%)	20 (68.96%)
2	Tidak terjangkau	-	9 (31.04%)
	Jumlah Presentase	14 (100%)	29 (100%)

Sumber : Hasil tabulasi silang

BAB III

ANALISA FAKTOR-FAKTOR PENENTU KEPUASAN PENGHUNI RSS BERDASARKAN KONDISI PASCA HUNI

3.1. Analisa Faktor-Faktor Penentu Kepuasan Penghuni RSS Berdasarkan Tinjauan Kondisi Awal RSS Dan Setelah Proses Pasca Huni Berlangsung

Analisa ini mendeskripsikan perbandingan antara kondisi RSS pertama kali ada dan kondisi setelah proses huni berlangsung. Yang telah didapatkan dari hasil sebaran Quisioner dan wawancara. Sehingga akan menghasilkan kesesuaian bentuk serta model RSS yang ideal. Yang akan dijadikan sebagai variabel penentu kondisi ideal sebuah RSS. Untuk lebih memudahkan dalam penyajian analisa ini, maka digunakan sarana tabel untuk membandingkan kesesuaian antar variabel.

Untuk analisa kondisi RSS Citra Mas Raya terbagi menjadi 6 sasaran yaitu analisa kondisi Fisik Bangunan RSS, analisa kondisi Sosial Budaya penghuni, analisa kondisi Sosial Ekonomi penghuni, analisa kondisi Fasilitas RSS, analisa kondisi Utilitas RSS, analisa kondisi Aksesibilitas RSS.

3.1.1. Analisa Kondisi Fisik Bangunan RSS Pada Awal Pembangunannya

Analisa kondisi fisik bangunan pada awal pembangunan RSS terdiri dari kondisi atap, kondisi jendela, bahan dasar lantai, bahan dasar pagar, kondisi pintu, halaman rumah dan jumlah ruang. Dari 7 aspek diatas berdasarkan hasil analisa menunjukkan bahwa sebagian besar warga memilih RSS ini sebagai tempat tinggal karena melihat bangunan RSS ini lebih baik dari RSS lainnya, dari segi fisik bangunannya misalnya kondisi atap yang telah menggunakan genteng dengan bahan dasar tanah liat yang jauh lebih murah dan tidak menimbulkan hawa panas dalam rumah, kondisi jendela yang sudah menggunakan kaca walaupun masih menggunakan kayu dengan kualitas dibawah standart dan tidak bertahan lama, untuk kondisi lantai menggunakan semen tiap kamar kondisi sama, untuk kondisi lantai menunjukkan bahwa hawa dingin didataran tinggi tidak dapat dinetralisir oleh bahan dasar lantai dari semen, bahan dasar pagar dari kayu

dengan kondisi tidak permanen sehingga mengakibatkan tiap tahun perlu adanya perenovasian pagar karena akibat terkena hujan dan kelembaban udara akan mempercepat pelapukan kayu, sedangkan luas halaman dan jumlah kamar dapat disesuaikan karena yang tinggal pada saat itu sebagian besar adalah pensiunan TNI POLRI sehingga jumlah anggota keluarga tidak lebih dari 3 orang jadi dirasa sangat mencukupi.

3.1.2 Analisa Kondisi Fisik Bangunan Eksisting RSS Pada Tahun 2005

Analisa kondisi RSS Eksisting Tahun 2005 menunjukkan bahwa terdapat banyak perubahan dari kondisi awal RSS ada dan setelah proses huni berlangsung, namun perubahan yang dilakukan oleh penghuni tidak terlampau jauh dari RSS aslinya karena keterbatasan dana. Adapun kondisi fisik bangunan yang mengalami perubahan adalah bahan dasar lantai menjadi keramik. Perubahan bahan dasar ini tidak berlaku bagi semua kamar karena alasan keterbatasan dana, 32 rumah merenovasi teras rumah dengan cara mengurangi luas teras dan menambah luas halaman rumah. Jumlah ruang dalam rumah mengalami perubahan dengan mengurangi luas kamar tamu yang digunakan sebagai dapur atau ruang lainnya sesuai dengan kebutuhan.

3.1.3 Analisa Perbandingan Kondisi Fisik Bangunan RSS Pada Awal Dan Kondisi Eksisting RSS Pada Tahun 2005

Analisa perbandingan kondisi fisik bangunan RSS pada awal dan Kondisi Eksisting RSS Tahun 2005 menghasilkan bentuk kesesuaian yang dapat menjadi perbedaan kedua faktor tersebut. Untuk melihat perbedaan kondisi tersebut, maka kesesuaian yang didapatkan dari hasil analisa perbandingan antara kedua kondisi tersebut sebaiknya dibandingkan dengan kebijaksanaan yang dikeluarkan oleh pemerintah mengenai pemenuhan RSS ditinjau dari aspek fisik menunjukkan bahwa terjadi perbedaan antara kondisi pada awal RSS ada serta kondisi Eksisting RSS Tahun 2005. Perubahan yang terjadi yaitu kondisi lantai rumah dimana pada awalnya hanya lantai semen dengan kondisi yang sama tiap kamarnya, namun setelah proses huni berlangsung maka bahan dasar lantai berubah menjadi lantai keramik dengan jenis yang sama tiap kamarnya termasuk kamar mandi, perubahan

itu terjadi karena penghuni merasa tidak nyaman dengan kondisi lantai yang terbuat dari semen. Jumlah kamar mengalami perubahan saat pertama RSS ada, jumlah kamar tidur 1, ruang tamu satu serta kamar mandi perubahan rata-rata terjadi pada ruang tamu, banyak rumah yang menghilangkan ruang tamu dengan membongkar kamar tidur sehingga dapat dimanfaatkan sebagai dapur, karena tanpa dapur kegiatan rumah tangga tidak bisa dilaksanakan. Kondisi halaman rumah diperlebar dengan cara mengurangi teras rumah sehingga halaman rumah kelihatan lebih luas. Sedangkan kondisi fisik lainnya tidak mengalami perubahan. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada gambar No 3.1-3.7 dan tabel 3.1 di bawah ini.

3.1.4 Analisa Kondisi Sosial Budaya Penghuni Pada Awal RSS Ada

Analisa kondisi sosial budaya penghuni pada awal RSS ada tidak nampak jelas, hanya saja jumlah penghuni didominasi oleh penduduk yang berasal dari Pulau Jawa terutama Malang sendiri karena pada saat itu masyarakat menginginkan tempat tinggal yang memiliki harga rendah dengan kualitas baik, melihat kondisi RSS yang jauh dari pusat kota dan memiliki harga rendah maka sebagian warga Malang menginginkan perumahan ini berubah status peruntukannya dari perumahan untuk TNI POLRI menjadi perumahan bagi masyarakat umum. Untuk kondisi kekerabatan disesuaikan dengan jumlah warga, karena pada awal RSS ada jumlah penduduk kurang lebih 20 KK sehingga bentuk serta kegiatan warga tidak terorganisir dengan baik karena keterbatasan penduduk.

3.1.5 Analisa Kondisi Sosial Budaya Penghuni Eksisting RSS Pada Tahun

2005

Analisa kondisi sosial budaya penghuni Eksisting Tahun 2005 mengalami perubahan terutama jumlah penghuni RSS tiap tahun mengalami peningkatan, terutama penghuni yang berasal dari luar Pulau Jawa seperti Jakarta, Bali dan Manado. Informasi mengenai perumahan ini didapatkan dari beberapa kerabat serta teman dekat. Tingkat kekerabatan antar warga mengalami peningkatan dengan diadakannya arisan ibu-ibu tiap 1 bulan sekali dibentuknya arisan ini dengan alasan bahwa dengan adanya kegiatan ini maka salah satu permasalahan dalam RSS ini dapat terpecahkan.



Kondisi atap RSS awal adalah genteng



Kondisi atap RSS sekarang adalah tetap genteng

Tidak mengalami perubahan atap tetap genteng, karena sebagian besar warga tidak menginginkan perubahan pada atap yang berbahan dasar genteng, karena warga merasa bahan dasar genteng yang paling bagus dan awet serta murah.

Gambar 1

Perbandingan Kondisi Atap RSS Awal Dan Pada Tahun 2005

STUDI PASCA HUNI RUMAH SANGAT SEDERHANA
BERDASARKAN TINJAUAN ASPEK KEPUASAN PENGHUNI
DI KAWASAN BARAT PERKOTAAN MALANG
Studi Kasus RSS Citramas Raya Tidar



JURUSAN TEKNIK PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL
MALANG
2005



Kondisi Jendela berjumlah 4 dengan ornamen biasa.



Kondisi Jendela tetap berjumlah 4 dengan ornamen biasa.

Tidak mengalami perubahan baik jumlah maupun designnya. Sebagian besar penghuni tidak memiliki kemampuan untuk merubah ornamen jendela yang mereka miliki saat survey dilakukan.

Menurut kebijakan perubahan jendela dan perabot rumah akan mempengaruhi cahaya optimal serta sirkulasi udara sebaiknya tidak berasal dari dapur dan WC.

Dari hasil perbandingan tersebut didapatkan kesesuaian bahwa jumlah serta ornamen jendela tidak perlu adanya perubahan, karena kondisi yang ada telah memenuhi.

Gambar 3.2

**Perbandingan Kondisi Jendela RSS
Awal Dan Pada Tahun 2005**

STUDI PASCA HUNI RUMAH SANGAT SEDERHANA
BERDASARKAN TINJAUAN ASPEK KEPUASAN PENGHUNI
DI KAWASAN BARAT PERKOTAAN MALANG
Studi Kasus RSS Citramas Raya Tidar



JURUSAN TEKNIK PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL
MALANG
2005

Untuk kondisi awal lantai berbahan dasar semen



Sedangkan pada kondisi sekarang lantai berbahan keramik dan untuk setiap ruang dalam rumah ada perbedaan corak



Mengalami perubahan pada bahan dasar. Penghuni mengganti bahan dasar lantai keramik dengan alasan cuaca yang dingin sehingga mereka menginginkan suhu yang hangat.

Gambar 3.3

Perbandingan Kondisi Lantai RSS Awal Dan Pada Tahun 2005

STUDI PASCA HUNI RUMAH SANGAT SEDERHANA
BERDASARKAN TINJAUAN ASPEK KEPUASAN PENGHUNI
DI KAWASAN BARAT PERKOTAAN MALANG
Studi Kasus RSS Citramas Raya Tidar



JURUSAN TEKNIK PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL
MALANG
2005

Kondisi pagar awal yaitu dari kayu dan bambu dengan waktu pemakaian tidak permanen



Sedangkan pada kondisi saat sekarang pagar terbuat dari besi kawat yang tidak tahan lama

Gambar 3.4

**Perbandingan Kondisi Pagar RSS Awal
Dan Pada Tahun 2005**

STUDI PASCA HUNI RUMAH SANGAT SEDERHANA
BERDASARKAN TINJAUAN ASPEK KEPUASAN PENGHUNI
DI KAWASAN BARAT PERKOTAAN MALANG
Studi Kasus RSS Citramas Raya Tidar



JURUSAN TEKNIK PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL
MALANG
2005

Kondisi Awal :



Kondisi pintu tetap 4 dengan bentuk ornamen biasa

Kondisi Pada Sekarang :



Kondisi pitu tetap berjumlah 4 dengan bentuk ornamen biasa

Gambar 3.5

Perbandingan Kondisi Pintu RSS Awal Dan Pada Tahun 2005

STUDI PASCA HUNI RUMAH SANGAT SEDERHANA
BERDASARKAN TINJAUAN ASPEK KEPUASAN PENGHUNI
DI KAWASAN BARAT PERKOTAAN MALANG
Studi Kasus RSS Citramas Raya Tidar



JURUSAN TEKNIK PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL
MALANG
2005

Kondisi Awal :

Pada kondisi awal halaman rumah disediakan dengan lebar 1,5 meter



Kondisi Pada Tahun 2005 :

Sedangkan pada kondisi sekarang terjadi perubahan, penghuni mengurangi lebar teras untuk memperluas halaman rumah



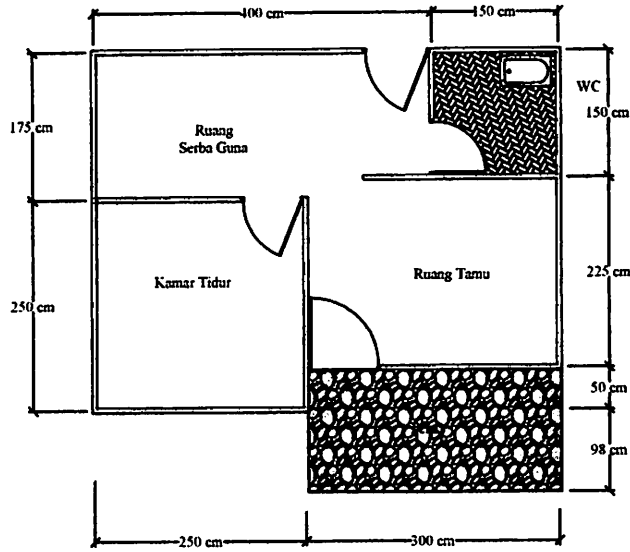
Gambar 3.6

**Perbandingan Kondisi Halaman RSS
Awal Dan Pada Tahun 2005**

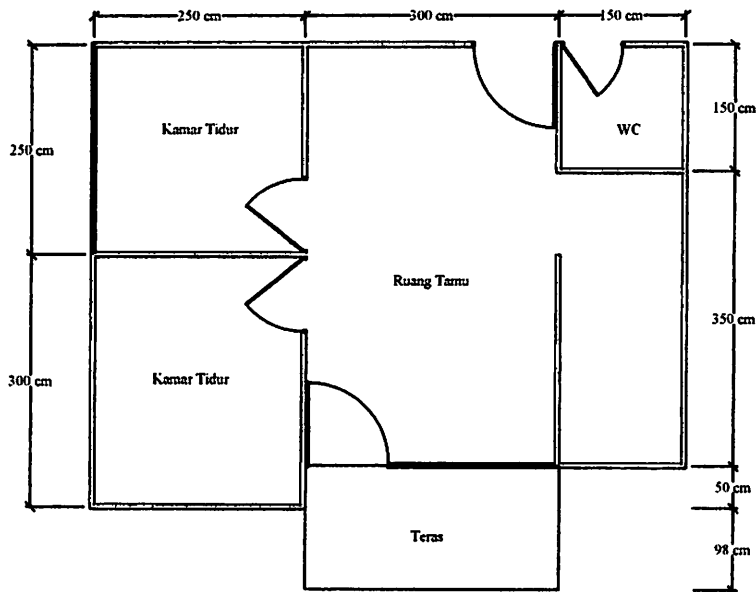
STUDI PASCA HUNI RUMAH SANGAT SEDERHANA
BERDASARKAN TINJAUAN ASPEK KEPUASAN PENGHUNI
DI KAWASAN BARAT PERKOTAAN MALANG
Studi Kasus RSS Citramas Raya Tidar



JURUSAN TEKNIK PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL
MALANG
2005



Kondisi Awal



Kondisi Sekarang

Gambar3.7

**Perbandingan Kondisi Jumlah ruang
RSS Awal Dan Pada Tahun 2005**

STUDI PASCA HUNI RUMAH SANGAT SEDERHANA
BERDASARKAN TINJAUAN ASPEK KEPUASAN PENGHUNI
DI KAWASAN BARAT PERKOTAAN MALANG
Studi Kasus RSS Citramas Raya Tidar



JURUSAN TEKNIK PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL
MALANG
2005

3.1.6 Analisa Perbandingan Antara Kondisi Sosial Budaya RSS Pada Awal Dan Kondisi Sosial Budaya Eksisting RSS Tahun 2005

Berdasarkan hasil observasi dan hasil perbandingan antara kondisi sosial budaya pada awal RSS ada dan kondisi sosial budaya Eksisting RSS Tahun 2005, kemudian dibandingkan dengan kebijaksanaan yang dikeluarkan oleh pemerintah yaitu Perumahan dan permukiman adalah kebutuhan dasar manusia, dalam meningkatkan harkat dan martabatnya. Bentuk bangunan RSS dan suasana lingkungan serta kekerabatan dalam RSS merupakan faktor penting yang akan sangat memengaruhi. Masyarakat yang berpenghasilan rendah sebaiknya tinggal dalam lingkungan yang aman, serasi dan teratur, bentuk keserasian tersebut bisa ditinjau dalam kegiatan-kegiatan yang melibatkan individu atau kelompok masyarakat. Kondisi bangunan RSS dipengaruhi oleh muatan lokal, budaya setempat maupun budaya penghuni RSS tersebut.

Kondisi sosial budaya penghuni tidak menunjukkan banyak perubahan sedangkan yang mengalami perubahan yaitu jumlah penduduk yang berasal dari luar Pulau Jawa tiap tahun bertambah, tingkat kekerabatan antar penghuni tercipta setelah jumlah penduduk bertambah dimana penghuni mulai merasa membutuhkan adanya perkumpulan yang bisa meningkatkan kekerabatan, salah satu kegiatannya adalah arisan ibu-ibu yang diadakan 1 kali sebulan, pada saat awal RSS ada jumlah penduduk yang berasal dari Pulau Jawa sangat mendominasi, sedangkan penduduk dari luar Pulau Jawa masih sangat sedikit. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat peta No 3.1 dan pada tabel 3.2 berikut ini.

3.1.7 Analisa Kondisi Sosial Ekonomi Penghuni Pada Awal

Analisa kondisi sosial ekonomi penghuni pada awal RSS ada dari segi matapencaharian didominasi oleh pensiunan TNI POLRI karena RSS Citramas Raya memang diperuntukan bagi pensiunan TNI POLRI oleh pemerintah bekerjasama dengan pihak developer pada tahun 1993. Dengan jumlah mata pencaharian rata-rata penghuni tiap bulannya adalah Rp 1.000.000. Saat itu tingkat kekerabatan antar penghuni tetap terjalin dengan baik karena jenis serta total pendapatan tiap bulan rata-rata sama, sehingga tidak menimbulkan kesenjangan antar penghuni RSS. Untuk kondisi keamanan saat itu cukup baik karena tidak terjadi gangguan selama 5 tahun terakhir, dikarenakan oleh faktor sistim jaga malam yang baik.

3.1.8 Analisa Kondisi Sosial Ekonomi Penghuni Eksisting RSS Pada Tahun 2005

Analisa kondisi sosial ekonomi penghuni Eksisting RSS Tahun 2005 tidak mengalami perubahan yang cukup banyak, hanya saja jenis matapecaharian warga pada tahun 2005 mengalami peningkatan antara lain Sales, Wiraswasta dan Pegawai Negri, ini dikarenakan warga yang menjadi pensiunan TNI POLRI berpindah tempat tinggal atau menjual tanah mereka karena faktor umur penghuni, selain itu karena jumlah RSS bertambah, serta status kepemilikan RSS Citramas Raya tidak diperuntukan lagi bagi pensiunan TNI POLRI sejak tahun 1996. Untuk tingkat pendapatan menjadi beragam namun kekerabatan tetap terjalin, kondisi keamanan cukup baik karena sistim jaga malam dan fasilitas poskamling telah ada.

3.1.9 Analisa Perbandingan Antara Kondisi Sosial Ekonomi Penghuni Pada Awal RSS Ada Dan Kondisi Sosial Ekonomi Penghuni Eksisting RSS Tahun 2005

Berdasarkan hasil observasi maka perubahan yang terjadi untuk kondisi sosial ekonomi penghuni pada awal serta Kondisi Eksisting RSS Tahun 2005. Setelah dibandingkan dengan kebijaksanaan pemerintah mengenai kondisi sosial ekonomi adalah pembangunan RSS ditujukan bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah dengan subsidi yang di atur dalam kebijaksanaan pemerintah, masyarakat yang berpenghasilan rendah sebaiknya tinggal dalam lingkungan yang aman serasi dan teratur. Bentuk keserasian tersebut bisa ditunjukkan dalam kegiatan-kegiatan yang melibatkan individu atau kelompok masyarakat.

Maka didapatkan bentuk kesesuaiannya yaitu mata pecaharian penghuni sebagian besar adalah pensiunan TNI POLRI, dan beberapa adalah Seles serta Wiraswasta. Namun setelah proses huni berlangsung keberagaman jenis matapecaharian mereka semakain bertambah yaitu Pegawai Negri. Sedangkan rata-rata pendapatan penghuni secara garis besar lebih kurang Rp 1.000.000 tiap bulannya. Keamanan warga tidak mengalami gangguan dalam 2 tahun terakhir ini maka kondisi keamana RSS cukup baik. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat peta No 3.2 dan pada tabel 3.3 berikut ini.

Tabel 3.1
Analisa Kondisi Fisik Bangunan RSS Citramas Raya
Pada Saat Awal RSS Ada Dan Kondisi Eksisting Tahun 2005

No	Kondisi awal RSS ada	Kondisi Eksisting Tahun 2005	Kesesuaian Perbandingan Antara Kondisi Fisik Bangunan RSS Pada Awal Dan Kondisi Eksisting Tahun 2005	Kebijaksanaan yang ada	Kesesuaian Perbandingan Kondisi Fisik dan Kebijakan Pemerintah
1	Kondisi Atap genteng	Kondisi atap tetap genteng	Tidak mengalami perubahan atap tetap genteng, karena sebagian besar warga tidak menginginkan perubahan pada atap yang berbahan dasar genteng, karena warga merasa bahan dasar genteng yang paling bagus dan awet serta murah.	berdasarkan kebijakan pemerintah tentang atap RSS adalah berbahan dasar genteng dari tanah liat.	Dari hasil perbandingan ketiga faktor tersebut bentuk kesesuaian yang ada adalah genteng yang berbahan dasar tanah liat atau genteng, karena dengan bahan dasar genteng suhu udara yang ada dapat ternetralisir dengan baik serta tidak banyak menghabiskan biaya.
2	Kondisi Jendela tetap berjumlah 4 dengan ornamen biasa.	Kondisi Jendela tetap berjumlah 4 dengan ornamen biasa.	Tidak mengalami perubahan baik jumlah maupun desainnya. Sebagian besar penghuni tidak memiliki kemampuan untuk merubah ornamen jendela yang mereka miliki	Perubahan jendela dan perabot rumah akan mempengaruhi cahaya optimal serta sirkulasi udara sebaiknya tidak berasal dari dapur dan WC	Dari hasil perbandingan tersebut didapatkan kesesuaian bahwa jumlah serta ornamen jendela tidak perlu adanya perubahan, karena kondisi yang ada telah memenuhi.

No	Kondisi awal RSS ada	Kondisi Eksisting Tahun 2005	Kesesuaian Perbandingan Antara Kondisi Fisik Bangunan RSS Pada Awal Dan Kondisi Eksisting Tahun 2005	Kebijaksanaan yang ada	Kesesuaian Perbandingan Kondisi Fisik dan Kebijakan Pemerintah
3	Bahan dasar lantai dari semen, tiap kamar sama.	Bahan dasar lantai keramik, tiap kamar sama.	Mengalami perubahan dari bahan dasar. Penghuni mengganti bahan dasar lantai dengan alasan cuaca yang dingin. sehingga bahan dasar keramik yang mereka pilih.	-	Terjadi perubahan pada jenis serta warna lantai, untuk kondisi lantai tidak memiliki standart khusus.
5	Kondisi pintu tetap berjumlah 4 dengan ornamen biasa.	Kondisi pintu tetap berjumlah 4 dengan ornamen biasa.	Tidak mengalami perubahan namun apabila jumlah kamar direnovasi maka jumlah pintu berkurang, karena penghuni 100 % merubah kamar tidur menjadi dapur, sehingga rumah lebih lebar.	Dinding sebaiknya dari batu bata dipleser lalu tahap finishing dicat.	Kondisi yang ada telah sesuai dengan standart yang ada sehingga kondisi yang disediakan oleh pihak developer sesuai dengan bentuk kebijakan yang ada.
6	Halaman rumah memiliki panjang dari teras rumah 1.5 meter.	32 rumah merenovasi halaman rumah dengan cara mengurangi lebar teras rumah sehingga halaman rumah terasa lebih lebar.	Adanya perubahan halaman rumah sehingga terasa lebih luas. Dikarenakan kebutuhan akan tempat bermain anak-anak mereka dan dapat dijadikan tempat menjemur pakaian.	Berdasarkan standart RSS Luas bangunan 36m ² , luas lahan 72m ² , maka selisih dari luas lahan dan luas bangunan digunakan sebagai halaman, dengan luas halaman depan 1.5 m ² dan luas halaman samping 4.5 m ² .	Kondisi halaman rumah disesuaikan dengan kebutuhan ruang namun tetap mempertahankan luas lahan yang ada.

7	Jumlah kamar tidur 1, kamar tamu serta kamar mandi.	Jumlah kamar tidur dikurangi dengan mengambil sebagian luasan kamar tamu sehingga dapat dijadikan dapur.	Mengalami perubahan ketika penghuni merasa perlu adanya dapur. Berbeda dengan beberapa rumah yang mengurangi jumlah kamar tidur dan menambahkan lebar ruang tamu. Penambahan ruang dalam rumah tergantung kebutuhan penghuninya.	Jumlah ruangan dalam rumah adalah ruang serba guna, kamar tidur masing-masing 1 unit dan MCK serta dilihat kebutuhan perjiwa dalam rumah	Jumlah ruang dalam rumah disesuaikan dengan luas lahan yang ada atau dengan memanfaatkan ruang serba guna, yang Bisa digunakan sebagai dapur, ruang keluarga dll sesuai dengan kebutuhan
---	---	--	--	--	--

Sumber : Hasil Analisa

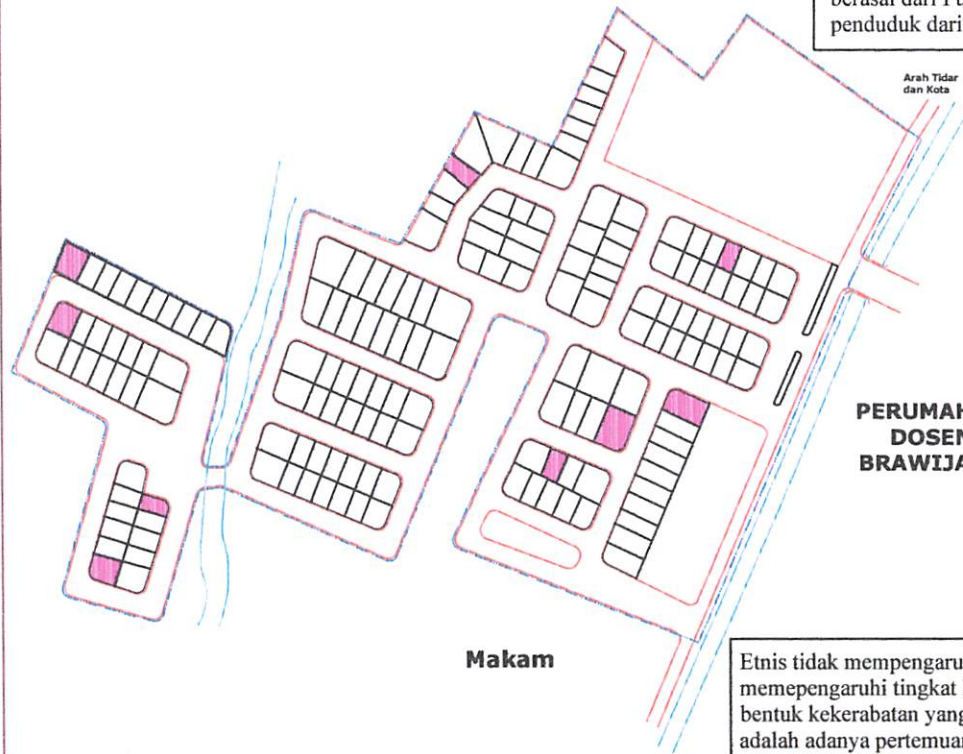
Tabel 3.2
Analisa Kondisi Sosial Budaya Pada Awal RSS
Citramas Raya Ada Dan Kondisi Eksisting Tahun 2005

No	Kondisi awal RSS ada	Kondisi eksisting Tahun 2005	Kesesuaian Perbandingan Antara Kondisi Sosial Budaya RSS Pada Awal Dan Kondisi Eksisting Tahun 2005	Kebijakan pemerintah	Kesesuaian Perbandingan Kondisi Sosial Budaya dan Kebijakan Pemerintah
1	Pada tahun pertama jumlah penduduk didominasi oleh penduduk yang berasal dari Pulau Jawa terutama Malang sendiri dan beberapa berasal dari Jawa Tengah.	Etnis yang tinggal di RSS Citramas Raya sebagian besar berasal dari Pulau Jawa, serta beberapa berasal dari luar Pulau Jawa terutama (Jakarta, Bali, Manado), kondisi etnis tidak mempengaruhi pola perumahan, karena semua etnis tergabung jadi satu dan tidak terjadi pemisahan lokasi rumah.	Etnis yang mendominasi berasal dari Pulau Jawa. Ini dipengaruhi oleh kebutuhan penduduk Pulau Jawa akan sebuah permukiman yang terjangkau. Semakin bertambah jumlah penghuni akan mempengaruhi tingkat kekerabatan antar warga karena dengan bertambahnya jumlah penghuni maka akan semakin mempererat tingkat kekerabatan. Pertemuan antar warga sangat mempengaruhi tingkat kekerabatan	<ul style="list-style-type: none"> • Perumahan dan permukiman adalah kebutuhan dasar manusia, dalam meningkatkan harkat dan martabatnya. Maka bentuk bangunan RSS dan suasana lingkungan serta kekerabatan dalam RSS merupakan faktor penting yang akan sangat mempengaruhi. • Masyarakat yang berpenghasilan rendah sebaiknya tinggal dalam lingkungan yang aman serasi dan teratur. Bentuk keserasian 	Etnis yang berbeda tidak dapat dengan mudah mempengaruhi pola serta bentuk perumahan, hanya saja jika perbedaan itu diperlukan oleh penghuni maka alternatif yang ada yaitu dengan melakukan pemisahan tiap bentuk perbedaan. Kondisi dilokasi studi tidak menampakkan adanya perbedaan, yang ditimbulkan
2	Kekerabatan yang terjadi saat itu dibina setelah jumlah penghuni RSS bertambah, namun sebelumnya kekerabatan yang terjadi tidak ada.	Kondisi tingkat kekerabatan masyarakat cukup baik karena hubungan antara penghuni satu dengan lainnya terbina sejak pertama kali tinggal, disamping itu kekerabatan terbina oleh rasa saling membutuhkan, hanya saja permasalahan timbul dari perumahan yang ada diatas, kesenjangan antar penghuni sangat nampak.			

3	Bentuk kekerabatan yang ada adalah tiap 1 bulan sekali diadakan arisan ibu-ibu.	Bentuk kekerabatan yang selama ini dilakukan adalah arisan ibu-ibu yang sudah 1 tahun tidak terlaksana lagi, dikarenakan kesibukan untuk bekerja. Melalui sarana inilah ibu-ibu dapat mengetahui masalah-masalah dalam RSS tersebut.	antar warga. Sehingga dibutuhkan sarana yang bisa dijadikan sebagai wadah tempat berkumpul warga, guna meningkatkan kekerabatan antar warga.	tersebut bisa ditinjau dalam kegiatan-kegiatan yang melibatkan individu atau kelompok masyarakat. • Kondisi bangunan RSS dipengaruhi oleh muatan lokal, budaya setempat maupun budaya penghuni RSS tersebut.	oleh adanya perbedaan etnis. Sehingga yang perlu dilakukan adalah meningkatkan kegiatan-kegiatan penghuni guna mewujudkan kekerabatan antar penghuni RSS.
---	---	--	--	---	---

Sumber : Hasil analisa

**PERUMAHAN
CITRA MAS BARU**



Jumlah penduduk yang berasal dari luar Pulau Jawa tiap tahun bertambah, tingkat kekerabatan antar penghuni tercipta setelah jumlah penduduk bertambah dimana penghuni mulai merasa membutuhkan adanya perkumpulan yang bisa meningkatkan kekerabatan. Pada saat awal RSS ada jumlah penduduk yang berasal dari Pulau Jawa sangat mendominasi, sedangkan penduduk dari luar Pulau Jawa masih sangat sedikit

**PERUMAHAN
DOSEN
BRAWIJAYA**

Etnis tidak mempengaruhi pola perumahan, etnis juga tidak mempengaruhi tingkat kekerabatan antar penghuni serta bentuk kekerabatan yang diinginkan sebagian besar warga adalah adanya pertemuan warga setiap akhir pekan, kerja bakti satu akli seminggu dan perayaan hari-hari besar. Kesimpulan dari perbandingan dua hal tersebut diatas yaitu terjadinya kesesuaian diantar keduanya terhadap penyesuaian terhadap bentuk-bentuk kekerabatan yang harus ada dalam perumahan.

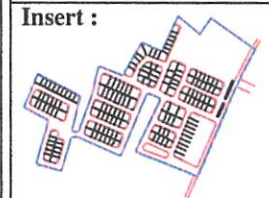
**Judul Peta
Analisa Kondisi Sosial Budaya RSS Pada
Awal Dan Tahun 2005**

No. Peta : 3.1

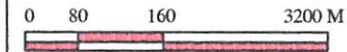
Keterangan :

- Batas Lokasi Studi
- Jalan
- Sungai
- Penduduk Asli Pulau Jawa
- Penduduk Dari Luar Pulau Jawa

Insert :



Skala
1 : 8000



Utara



Sumber : Hasil Analisa

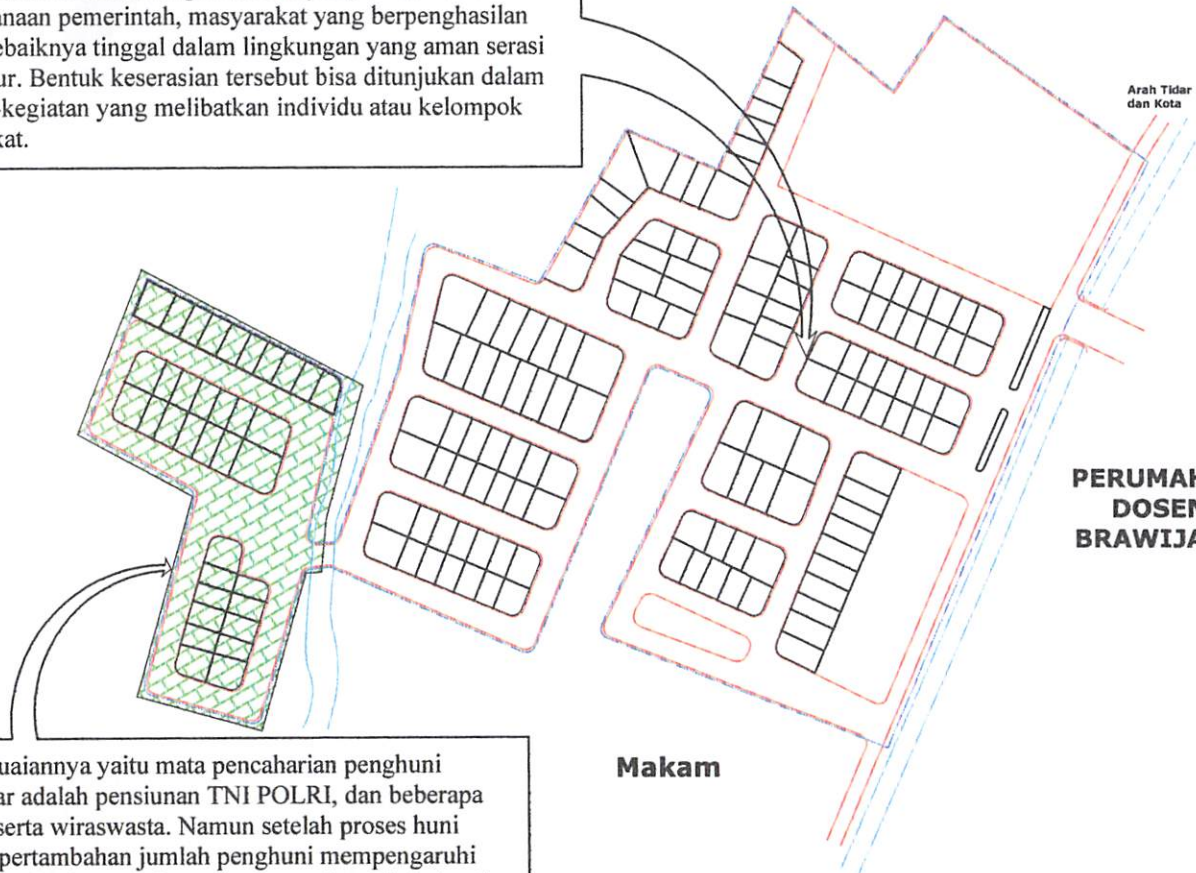
STUDI PASCA HUNI RUMAH SANGAT SEDERHANA BERDASARKAN
TINJAUAN ASPEK KEPUASAN PENGHUNI
DI KAWASAN BARAT PERKOTAAN MALANG
Studi Kasus RSS Citramas Raya Tidar



JURUSAN TEKNIK PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL
MALANG
2005

pembangunan RSS ditujukan bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah dengan subsidi yang di atur dalam kebijaksanaan pemerintah, masyarakat yang berpenghasilan rendah sebaiknya tinggal dalam lingkungan yang aman serasi dan teratur. Bentuk keserasian tersebut bisa ditunjukkan dalam kegiatan-kegiatan yang melibatkan individu atau kelompok masyarakat.

PERUMAHAN CITRA MAS BARU



Arah Tidar dan Kota

PERUMAHAN DOSEN BRAWIJAYA

Makam

bentuk kesesuaiannya yaitu mata pencaharian penghuni sebagian besar adalah pensiunan TNI POLRI, dan beberapa adalah seles serta wiraswasta. Namun setelah proses huni berlangsung pertambahan jumlah penghuni mempengaruhi jenis mata pencaharian mereka yaitu pegawai negeri. Sedangkan mata pencaharian penghuni secara garis besar lebih kurang Rp 1.000.000 tiap bulannya.

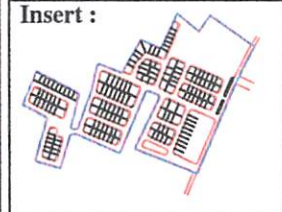
Judul Peta
Analisa Kondisi Sosial Ekonomi RSS Pada
Awal Dan Tahun 2005

No. Peta : 3.2

Keterangan :

- Batas Lokasi Studi
- Jalan
- Sungai
- Di Huni Oleh Non Pensiunan ABRI
- Di Dominasi Oleh Pensiunan ABRI

Insert :



Skala
1 : 8000



Sumber : Hasil Analisa

STUDI PASCA HUNI RUMAH SANGAT SEDERHANA BERDASARKAN
TINJAUAN ASPEK KEPUASAN PENGHUNI
DI KAWASAN BARAT PERKOTAAN MALANG
Studi Kasus RSS Citramas Raya Tidar


JURUSAN TEKNIK PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL
MALANG
2005

3.1.10 Analisa Kondisi Fasilitas RSS Pada Awal

Kondisi fasilitas pada awal RSS ada dapat dikategorikan tidak lengkap karena melihat jumlah serta jenis fasilitas yang sangat sedikit antara lain fasilitas peribadatan diluar RSS, fasilitas perdagangan dan jasa didalam dan luar RSS, dengan daya tampung bagi seluruh warga RSS dan luar RSS. Ini menunjukkan bahwa kebutuhan warga akan fasilitas lainnya tidak terpenuhi pada awal RSS ada. Pihak developer hanya menyediakan dana untuk fasilitas peribadatan dan fasilitas umum sebesar 10 % tiap harga rumah, minimnya dana yang ada menyebabkan penghuni RSS terpaksa keluar dari RSS untuk menjalankan ibadah maupun memenuhi kebutuhan mereka.

3.1.11 Analisa Kondisi Fasilitas Eksisting RSS Tahun 2005

Analisa kondisi fasilitas RSS Eksisting Tahun 2005 tetap tidak mengalami perubahan karena fasilitas yang ditambah hanya fasilitas pendidikan berupa 1 unit SD yang tetap berada di luar RSS serta penambahan jumlah fasilitas perdagangan dan jasa berupa warung dan toko. Ini menunjukkan bahwa pihak developer tidak merealisasikan pembangunan fasilitas peribadatan berupa mesjid dalam RSS sementara warga sangat membutuhkan keberadaan fasilitas tersebut. Untuk merealisasikan hal itu pembangunan baru akan dilaksanakan tahun 2005.

3.1.12 Analisa Perbandingan Kondisi Fasilitas RSS Pada Awal Dan Kondisi Fasilitas Eksisting RSS Tahun 2005

Berdasarkan hasil observasi maka didapatkan bahwa perbandingan kondisi fasilitas pada awal dan kondisi fasilitas Eksisting RSS Tahun 2005 serta perbandingan kondisi fasilitas berdasarkan kebijaksanaan yang telah dikeluarkan oleh pemerintah antara lain adalah pendidikan, kesehatan, perbelanjaan dan niaga, pemerintahan dan pelayanan umum, Peribadatan, rekreasi dan kebudayaan, olahraga dan lapangan terbuka dan pemakaman umum.

Menunjukkan bahwa dari segi kelengkapan fasilitas, daya tampung dan letak fasilitas mengalami sedikit perubahan yaitu pada saat awal RSS ada kelengkapan fasilitas hanya didominasi oleh warung, ruko, sarana ibadah dan sarana pendidikan.

Sedangkan kondisi eksisting terdapat penambahan dari jenis fasilitas yang ada yaitu adanya wartel, warung dan beberapa penambahan pada poskamling. Daya tampung dan letak fasilitas tidak terjadi perubahan pada saat awal maupun kondisi Eksisting RSS Tahun 2005. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel 3.4 berikut ini.

3.1.13 Analisa Kondisi Utilitas RSS Pada Awal

Analisa kondisi utilitas pada awal RSS ada menunjukkan bahwa kondisi jaringan listrik, jaringan telpon dan sistim drainase telah ada. Namun untuk manajemen serta sarana kebersihan seperti bak sampah tidak disediakan sehingga masyarakat membuang sampah disungai yang terletak dalam RSS, menyebabkan sungai menjadi kotor dan tidak berfungsi dengan baik, kondisi ini yang menyebabkan seringnya terjadi banjir. Untuk kondisi air bersih tersedia tandon air yang menampung air guna mencukupi kebutuhan air bersih warga namun jumlah kapasitas air tersebut tidak memenuhi seluruh kebutuhan warga sehingga pada akhir pekan sering terjadi kekurangan air.

3.1.14 Analisa Kondisi Utilitas Eksisting RSS Tahun 2005

Untuk analisa kondisi utilitas Eksisting RSS Tahun 2005 tidak nampak perubahan. Hanya saja kondisi manajemen sampah telah tersistim dengan baik yaitu tersedianya bak smpah tiap rumah, ini menunjukkan bahwa kesadaran warga akan kebersihan sudah ada, sedangkan jenis utilitas lainnya masih seperti kondisi awal saat RSS pertama ada.

Tabel 3.3
Analisa Kondisi Sosial Ekonomi Pada Awal RSS Citramas Raya Ada
Dan Kondisi Eksisting RSS Tahun 2005

No	Kondisi awal RSS ada	Kondisi eksisting Tahun 2005	Kesesuaian Perbandingan Kondisi Sosial Ekonomi Awal RSS ada dan Kondisi Eksisting Pada Tahun 2005	Kebijakan pemerintah	Kesesuaian Perbandingan Kondisi Sosial Ekonomi Dan Kebijakan Pemerintah
1	Mata pencaharian warga RSS ini didominasi oleh pensiunan TNI POLRI. Seles dan wiraswasta, dimana tingkat pendidikan meraka rata-rata adalah tamatan SMU dan Sarjana muda.	Mata pencaharian warga RSS ini didominasi oleh Pegawai Negri, pensiunan TNI POLRI. Seles dan wiraswasta, dimana tingkat pendidikan meraka rata-rata adalah tamatan SMU dan Sarjana muda.	Tidak mengalami perubahan yang cukup banyak. Karena peruntukan RSS ini awalnya bagi pensiunan TNI POLRI.	<ul style="list-style-type: none"> • Pembangunan RSS ditujukan bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah dengan subsidi yang di atur dalam kebijakan pemerintah. • Masyarakat yang berpenghasilan rendah sebaiknya tinggal dalam lingkungan yang aman serasi dan teratur. Bentuk keserasian tersebut bisa ditunjukkan dalam kegiatan-kegiatan yang 	Mata pencaharian dan tingkat pendapatan yang berbeda tidak dapat dengan mudah mempengaruhi pola serta bentuk perumahan, hanya saja jika perbedaan itu diperlukan oleh penghuni maka alternatif yang ada yaitu dengan melakukan pemisahan tiap bentuk perbedaan. Kondisi dilokasi studi tidak menampakkan adanya perbedaan, yang ditimbulkan oleh adanya perbedaan etnis. Sehingga yang perlu
2	Sebagian besar penghuni RSS memiliki pendapatan kurang lebih Rp 1.000.000 setiap bulan.	Sebagian besar penghuni RSS memiliki pendapatan kurang lebih Rp 1.000.000 setiap bulan.	Tidak mengalami perubahan yang cukup banyak. Karena sebagian besar penghuni adalah pensiunan TNI POLRI maka		

			jumlah pendapatan mereka rata-rata sama.	melibatkan individu atau kelompok masyarakat.	dilakukan adalah menjalin kekerabatan serta menjaga keamanan lingkungan RSS.
3	Kondisi keamanan perumahan cukup baik yaitu selama lima tahun terakhir tidak pernah terjadi kemalingan.	Kondisi keamanan perumahan cukup baik yaitu selama lima tahun terakhir tidak pernah terjadi kemalingan.	Tidak mengalami perubahan yang cukup banyak, karena keamanan sudah cukup baik.		

Sumber : Hasil Analisa

3.1.15 Analisa Perbandingan Kondisi Utilitas RSS Pada Awal Dan Kondisi Utilitas Eksisting RSS Tahun 2005

Berdasarkan hasil observasi maka kondisi utilitas pada awal RSS ada serta perbandingan dengan kebijaksanaan yang telah dikeluarkan oleh pemerintah menunjukkan bahwa hasil perbandingannya didapatkan kesesuaian antara ketiga faktor diatas yaitu jaringan listrik menggunakan PLN, air bersih ditampung dengan menggunakan tandon air yang berbahan dasar plastik, sedangkan manajemen sampah saat itu tidak tersistem dengan baik, namun penghuni cenderung membuang sampah pada sungai yang berada ditengah RSS, dan tidak adanya manajemen yang baik mengenai sistem pembuangan sampahnya. Kondisi eksisting RSS Tahun 2005 jaringan listrik tetap menggunakan PLN, air bersih menggunakan tandon dengan bahan dasar plastik, manajemen sampah sudah ada sistem pembuangan yang jelas dimana terdapat bak sampah tiap rumah. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel 3.5 dibawah ini.

3.1.16 Analisa Kondisi Aksesibilitas Pada Awal

Analisa kondisi aksesibilitas pada awal RSS ada menunjukkan bahwa jenis moda angkutan yang ada hanya terdapat satu jenis saja sehingga masyarakat merasa tidak mencukupi kebutuhan akses warga menuju pusat kota, sirkulasi angkutan diperumahan dapat dikategorikan lancar namun sirkulasi tersebut tidak sampai masuk kedalam wilayah RSS sehingga daya jangkau warga sangat sulit. Kondisi jalan dalam perumahan masih sangat standart yaitu aspal dengan kondisi buruk. Padahal pihak developer telah merencanakan pemeliharaan terhadap kondisi jalan dalam RSS.

3.1.17 Analisa Kondisi Aksesibilitas Kondisi Eksisting RSS Tahun 2005

Analisa kondisi aksesibilitas pada Kondisi Eksisting RSS Tahun 2005 hampir semuanya tidak terjadi perubahan yang berarti, tetap sama seperti kondisi aksesibilitas saat awal RSS ada. Hanya saja 10 % untuk pembangunan fasilitas umum seperti jalan masih tidak terrealisasikan sampai tahun 2005. ini menunjukkan bahwa

kesalahan tidak terletak pada pemerintah yang memberikan kebijaksanaan mengenai RSS namun kesalahan terletak pada pihak developer yang tidak merealisasikan program yang telah ditentukan oleh pemerintah.

3.1.18 Analisa Perbandingan Kondisi Aksesibilitas RSS Pada Awal Dengan Kondisi Aksesibilitas RSS Kondisi Eksisting RSS Tahun 2005

Berdasarkan kondisi aksesibilitas yang terdapat di RSS pada saat RSS pertama kali ada serta perbandingan antara keduanya dengan kebijaksanaan yang telah dikeluarkan oleh pemerintah yang telah ditentukan adalah jalan dalam permukiman sebaiknya untuk kendaraan roda empat dan kendaraan yang diperlukan untuk keadaan darurat serta jalan untuk kendaraan pengangkut yang ditarik atau didorong pejalan kaki, mempunyai daerah manfaat jalan 6 meter dan lebar perkerasan jalan 3 meter, menggunakan bahan konstruksi segala jenis batuan, kerikil, atau pasir sehingga dapat menahan beban. Serta memiliki bahu jalan dengan lebar penampang 40.00 cm yang dapat digunakan sebagai letak tiang listrik, maupun jaringan utilitas dan prasarana yang lainnya.

Maka didapatkan hasil kesesuaiannya yaitu adanya moda transportasi tetap seperti Kondisi Eksisting RSS Tahun 2005 yaitu moda transportasi angkutan TSG. Sirkulasi angkutan bergerak menuju kepusat kota karena sebagian besar penghuni RSS bekerja dipusat kota Malang. Kondisi perkerasan jalan perumahan menggunakan aspal dengan kondisi buruk sedangkan kondisi diluar perumahan menggunakan aspal dengan kondisi baik. Kondisi eksisting menunjukkan bahwa moda angkutan tetap, kondisi sirkulasi tetap dan kondisi perkerasan jalan tetap. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel 3.6 dibawah ini.

Tabel 3.4
Analisa Kondisi Fasilitas Pada Awal RSS Citramas Raya Ada
Dan Kondisi Eksisting RSS Tahun 2005

No	Kondisi awal RSS ada	Kondisi eksisting Pada Tahun 2005	Kesesuaian Perbandingan Kondisi Fasilitas Pada Awal RSS ada dan Eksisting Tahun 2005	Kebijakan pemerintah	Kesesuaian Perbandingan Kondisi Fasilitas dan Kebijakan Pemerintah
1	Fasilitas yang ada hanya fasilitas peribadatan berupa mesjid, gereja. Fasilitas perdagangan dan jasa berupa warung dan toko	Kelengkapan fasilitas RSS sangat kurang, sedangkan yang ada Kondisi Eksisting RSS Tahun 2005 adalah fasilitas peribadatan, fasilitas pendidikan dan fasilitas perdagangan dan jasa.	Tidak ada perubahan yang mencolok hanya saja ada beberapa fasilitas yang ditambah yaitu warung dan toko. Yang terletak dalam RSS.	Tidak ada ketentuan khusus tentang peruntukan fasilitas untuk RSS namun berdasarkan peraturan menteri dalam negeri tentang penyerahan prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial perumahan kepada pemerintah daerah. Menunjukkan bahwa :	Terdapat kekurangan dari segi kelengkapan fasilitas RSS ini ditunjukkan dengan keterbatasan fasilitas dilokasi studi maka diperlukan adanya penambahan fasilitas seperti fasilitas kesehatan, perdagangan dan jasa, perkantoran, rekreasi dan fasilitas umum. Untuk daya tampung serta tingkat pelayanannya dapat memenuhi kebutuhan penghuni RSS dan luar RSS.
2	Daya tampung fasilitas melayani seluruh warga RSS maupun luar RSS	Daya tampung fasilitas yang ada Pada Eksisting RSS Tahun 2005 yaitu digunakan oleh penghuni RSS maupu kawasan luar RSS yaitu masyarakat desa karang widoro.	Daya tampung tidak mengalami perubahan.	Fasilitas Sosial adalah fasilitas yang dibutuhkan masyarakat dalam lingkungan pemukiman yang meliputi antara lain:	
3	Letak fasilitas seperti warung hanya ada di dalam	Letak fasilitas Eksisting RSS Tahun 2005 untuk fasilitas perdagangan dan	Letak fasilitas RSS tidak mengalami perubahan.	<ul style="list-style-type: none"> • Pendidikan; • Kesehatan; • Perbelanjaan dan niaga; 	

	perumahan, sedangkan peribadatan dan pendidikan berada diluar RSS.	jasa terdapat didalam kawasan RSS, fasilitas peribadatan dan pendidikan terletak diluar kawasan RSS namun masih dalam daerah pelayanan RSS.		<ul style="list-style-type: none"> • Pemerintahan dan pelayanan umum; • Peribadatan; • Rekreasi dan kebudayaan; • Olahraga dan lapangan terbuka. • Pemakaman Umum. 	
--	--	---	--	---	--

Sumber : Hasil Analisa

Tabel 3.5
Analisa Kondisi Utilitas Pada Awal RSS Citramas Raya Ada
Dan Kondisi Eksisting RSS Pada Tahun 2005

No	Kondisi awal RSS ada	Kondisi eksisting Pada Tahun 2005	Kesesuaian Perbandingan Kondisi Utilitas Pada Awal RSS ada dan Kondisi Eksisting Tahun 2005	Kebijakan pemerintah	Kesesuaian Perbandingan Kondisi Utilitas dan Kebijakan Pemerintah
1	Kondisi listrik menggunakan PLN	Kondisi listrik menggunakan PLN	Tidak ada perubahan.	Tidak ada ketentuan khusus tentang peruntukan utilitas untuk RSS namun berdasarkan peraturan menteri dalam negeri tentang penyerahan prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial perumahan kepada pemerintah daerah. Menunjukkan bahwa utilitas adalah bangunan-bangunan yang dibutuhkan dalam sistem pelayanan lingkungan yang diselenggarakan oleh instansi pemerintah dan	Berdasarkan hasil perbandingan yang ada, menunjukkan bahwa pemenuhan kebutuhan utilitas RSS sudah mencukupi, hanya saja perlu adanya manajemen sampah atau sistim pembuangan sampah yang baik.
2	Kondisi air bersih menggunakan Tandon air berbahan dasar tandon dari semen	Kondisi air bersih menggunakan Tandon air berbahan dasar tandon dari plastik	Tidak ada perubahan.		
3	Manajemen sampah tidak ada serta tidak adanya bak sampah tiap rumah.	Manajemen sampah tidak ada, dan adanya bak pembuangan sampah tiap rumah.	Terdapat perubahan dengan tersedianya bak sampah tiap rumah.		

				<p>antara lain:</p> <ul style="list-style-type: none">• Jaringan air bersih;• Jaringan listrik;• Jaringan gas;• Jaringan telepon;• Kebersihan / pembuangan sampah.• Pemadam kebakaran	
--	--	--	--	--	--

Sumber : Hasil Analisa

3.2. Analisa Faktor-Faktor Penentu Kepuasan Penghuni RSS Berdasarkan Tinjauan Kondisi Awal RSS Dan Kondisi Yang Diinginkan Oleh Penghuni

Analisa ini mendeskripsikan perbandingan antara kondisi RSS pertama kali ada dan kondisi yang diinginkan oleh penghuni. Yang telah didapatkan dari hasil sebaran Quisioner dan wawancara. Sehingga akan menghasilkan kesesuaian bentuk dan model RSS ideal serta perbandingan antara kesesuaian yang ada dengan bentuk kebijaksanaan pemerintah mengenai RSS ideal yang telah ada, yang akan dijadikan sebagai variabel yang menentukan kondisi ideal sebuah RSS. Untuk lebih memudahkan dalam penyajian analisa ini, maka digunakan sarana tabel untuk membandingkan kesesuaian antar variabel.

Untuk analisa Kondisi RSS Citra Mas Raya terbagi menjadi 6 sasaran yaitu analisa kondisi fisik bangunan RSS, analisa kondisi sosial budaya penghuni, analisa kondisi sosial ekonomi penghuni, analisa kondisi Fasilitas RSS, analisa kondisi Utilitas RSS, analisa kondisi Aksesibilitas RSS.

3.2.1. Analisa Kondisi Fisik Bangunan RSS Pada Awal Pembangunannya

Analisa kondisi fisik bangunan pada awal pembangunan RSS terdiri dari kondisi atap, kondisi jendela, bahan dasar lantai, bahan dasar pagar, kondisi pintu, halaman rumah dan jumlah ruang. Dari segi fisik bangunannya misalnya kondisi atap yang telah menggunakan genteng dengan bahan dasar tanah liat, kondisi jendela yang sudah menggunakan kaca walaupun masih menggunakan kayu dengan kualitas dibawah rendah dan tidak bertahan lama, untuk kondisi lantai menggunakan semen tiap kamar kondisi sama, bahan dasar pagar dari kayu dengan kondisi tidak permanen sehingga mengakibatkan tiap tahun perlu adanya perenovasian pagar karena akibat terkena hujan dan kelembaban udara akan mempercepat pelapukan kayu, sedangkan luas halaman dan jumlah kamar dapat disesuaikan karena yang tinggal pada saat itu sebagian besar adalah pensiunan TNI POLRI sehingga jumlah anggota keluarga tidak lebih dari 3 orang jadi dirasa sangat mencukupi.

3.2.2 Analisa Kondisi Fisik Bangunan Yang Diinginkan Oleh Penghuni RSS

Analisa kondisi fisik bangunan yang diinginkan oleh penghuni adalah kondisi atap rumah yang berbahan dasar genteng dari tanah liat sehingga dapat bertahan lama, perubahan pada kondisi jendela baik ornamennya maupun jumlahnya karena kondisi bahan dasar jendela dan pintu sangat mudah rusak serta memiliki ornamen yang kurang bagus sehingga mengurangi keindahan rumah, untuk sirkulasi udara dirasa kurang karena cahaya yang masuk sangat sedikit dimana tidak seimbang dengan kelembaban udara dalam rumah, untuk bahan dasar lantai penghuni menginginkan adanya perbedaan jenis lantai tiap kamar sehingga dapat dibedakan fungsi tiap ruang, bahan dasar pagar penghuni menginginkan adanya perubahan menjadi pagar besi sehingga tahan lama dan tidak mudah rusak. Dinding rumah sebaiknya diplester finishing dicat dengan lem dinding tidak mudah terkelupas, untuk penambahan luas halaman dan jumlah kamar penghuni menginginkan adanya penambahan namun dengan catatan tidak melebihi luas lahan yang telah ditentukan oleh pihak developer. Penambahan jumlah ruang disesuaikan dengan kebutuhan dengan cara memanfaatkan ruang serba guna sehingga dapat dijadikan dapur, ruang keluarga dan kamar tidur.

3.2.3 Analisa Perbandingan Kondisi Fisik Bangunan RSS Pada Awal RSS Ada Dan Kondisi Fisik Bangunan RSS Yang Diinginkan Oleh Penghuni

Berdasarkan analisa perbandingan kondisi fisik bangunan RSS pada awal RSS ada dan kondisi fisik bangunan RSS yang diinginkan oleh penghuni terdiri atas kondisi atap, jendela, dinding, lantai, pagar, pintu, halaman rumah dan jumlah ruang. Untuk kondisi atap tidak mengalami perubahan karena kondisi yang ada telah sesuai dengan keinginan penghuni yaitu atap dari genteng, kondisi jendela dan pintu sebagian besar penghuni menginginkan adanya perubahan dengan penambahan jumlah serta ornamen jendela dan pintu agar sirkulasi udara serta pencahayaan dapat lebih baik, untuk kondisi dinding penghuni mengharapkan kondisi dinding yang diplester dengan finishing dicat agar dari segi estetika dapat lebih nampak, untuk kondisi lantai penghuni menginginkan adanya perbedaan tiap kamar. Kondisi pagar

penghuni menginginkan dari besi yang dapat lebih tahan lama dan tidak menghabiskan biaya, untuk kondisi halaman rumah penghuni menginginkan adanya penambahan yang akan digunakan sebagai halaman bermain dan untuk kondisi penambahan jumlah ruang dalam rumah disesuaikan dengan kebutuhan anggota keluarga. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada gambar No 3.8-3.14 dan pada tabel 3.7 dibawah ini.

3.2.4 Analisa Kondisi Sosial Budaya Penghuni RSS Pada Awal RSS Ada

Analisa kondisi sosial budaya penghuni pada awal RSS ada tidak nampak jelas hanya saja jumlah penghuni didominasi oleh penduduk yang berasal dari Pulau Jawa terutama Malang sendiri karena pada saat itu masyarakat menginginkan tempat tinggal yang memiliki harga rendah dengan kualitas cukup baik, melihat kondisi RSS yang jauh dari Pusat Kota dan memiliki harga terjangkau maka sebagian kecil warga Malang menginginkan RSS ini memiliki status peruntukan sebagai perumahan untuk pensiunan TNI POLRI. Untuk kondisi kekerabatan disesuaikan dengan jumlah warga, karena pada awal RSS ada jumlah warga kurang lebih 20 KK sehingga bentuk serta kegiatan warga tidak ada yang terlaksana dengan baik karena saat itu penghuni RSS masih sedikit.

3.2.5 Analisa Kondisi Sosial Budaya Yang Diinginkan Oleh Penghuni RSS

Analisa kondisi sosial budaya yang diinginkan oleh penghuni adalah tidak adanya perbedaan pola perumahan dalam RSS yang didasarkan oleh etnis dan budaya penghuni, serta adanya kegiatan-kegiatan yang bisa diadakan untuk meningkatkan kekerabatan antar penghuni misalnya adanya pertemuan 1 bulan sekali atau kegiatan kerja bakti setiap akhir pekan. Semua ini diharapkan dapat meningkatkan kekerabatan dan menghilangkan kesenjangan antar warga.

Tabel 3.6
Analisa Kondisi Aksesibilitas Pada Awal RSS Citramas Raya Ada
Dan Kondisi Eksisting Pada Tahun 2005

No	Kondisi awal RSS ada	Kondisi Eksisting Pada Tahun 2005	Kesesuaian Perbandingan Kondisi Aksesibilitas Pada Awal RSS dan Kondisi Eksisting Pada Tahun 2005	Kebijaksanaan pemerintah	Kesesuaian Perbandingan Kondisi Aksesibilitas dan Kebijakan Pemerintah
1	Jenis moda angkutan kota (TSG)	Jenis moda angkutan kota (TSG)	Tidak ada perubahan mengenai moda angkutan.	Tidak ada ketentuan khusus tentang peruntukan utilitas untuk RSS namun berdasarkan peraturan menteri dalam negeri tentang penyerahan prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial perumahan kepada pemerintah daerah. Prasarana Lingkungan adalah kelengkapan lingkungan yang meliputi antara lain: Jalan, Saluran pembuangan air limbah, Saluran pembuangan air hujan.	Perbandingan antara ketiga kondisi yang ada telah sesuai, karena hampir semua kondisi telah dipenuhi oleh pihak developer hanya saja perlu adanya perbaikan dari segi perkerasan jalan dalam RSS.
2	sirkulasi angkutan diperumahan menuju kepusat kota lancar dan tidak masuk kedalam lokasi perumahan.	sirkulasi angkutan diperumahan menuju kepusat kota lancar dan tidak masuk kedalam lokasi perumahan.	Tidak ada perubahan dalam sirkulasi angkutan.		
3	Kondisi perkerasan jalan dalam permukiman menggunakan perkerasan aspal dengan kondisi buruk, sedangkan pada jalur utama perumahan yaitu menggunakan aspal dengan kondisi baik.	Kondisi perkerasan jalan dalam permukiman menggunakan perkerasan aspal dengan kondisi buruk, sedangkan pada jalur utama perumahan yaitu menggunakan aspal dengan kondisi baik.	Tidak ada perubahan perkerasan jalan dalam maupun luar perumahan.		

Sumber : Hasil Analisa

Tabel 3.7
Analisa Kondisi Fisik Bangunan RSS Citramas Raya
Pada Saat Awal RSS Ada Dan Kondisi Yang Diinginkan Oleh Penghuni RSS

No	Kondisi awal RSS ada	Kondisi harapan penghuni	Kesesuaian Perbandingan Kondisi Fisik Bangunan Pada Awal dan Harapan Penghuni	Kebijakan Pemerintah	Kesesuaian Perbandingan Kondisi Fisik Bangunan dan Kebijakan Pemerintah
1	Kondisi Atap genteng	Kondisi atap rumah yang diharapkan oleh penghuni setelah proses pasca huni berlangsung adalah genteng yang menggunakan bahan tanah liat.	Tidak mengalami perubahan atap tetap genteng, karena sebagian besar warga tidak menginginkan perubahan pada atap yang berbahan dasar genteng, karena warga merasa bahan dasar genteng yang paling bagus dan awet serta murah.	berdasarkan kebijakan pemerintah tentang atap RSS adalah berbahan dasar genteng dari tanah liat.	Dari hasil perbandingan ketiga faktor tersebut bentuk kesesuaian yang ada adalah genteng yang berbahan dasar tanah liat atau genteng, karena dengan bahan dasar genteng suhu udara yang ada dapat ternetralisir dengan baik serta tidak banyak menghabiskan biaya.
2	Kondisi Jendela tetap berjumlah 4 dengan ornamen biasa.	Penghuni mengharapkan perubahan dengan ornamen jendelanya, serta beberapa menginginkan adanya penambahan pada jumlah jendela karena sirkulasi udara dirasakan kurang mencukupi.		Perubahan jendela dan perabot rumah akan mempengaruhi cahaya optimal serta sirkulasi udara sebaiknya tidak berasal dari dapur dan WC	Dari hasil perbandingan tersebut didapatkan kesesuaian bahwa jumlah serta ornamen jendela tidak perlu adanya perubahan, karena kondisi yang ada telah memenuhi.

No	Kondisi awal RSS ada	Kondisi harapan penghuni	Kesesuaian Perbandingan Kondisi Fisik Bangunan Pada Awal dan Harapan Penghuni	Kebijakan Pemerintah	Kesesuaian Perbandingan Kondisi Fisik Bangunan dan Kebijakan Pemerintah
3	Bahan dasar lantai dari semen, tiap kamar sama.	Bahan lantai yang diharapkan adalah dari keramik dengan perbedaan di tiap ruangan dalam rumah.	Mengalami perubahan dari bahan dasar. Penghuni mengganti bahan dasar lantai dengan alasan cuaca yang dingin menyebabkan mereka menginginkan cuaca yang hangat sehingga bahan dasar keramik yang mereka pilih.		Terjadi perubahan pada jenis serta warna lantai, untuk kondisi lantai tidak memiliki standart khusus.
5	Kondisi pintu tetap berjumlah 4 dengan ornamen biasa.	Dinding yang diinginkan oleh penghuni adalah batu bata dipleser lalu dicat.	Tidak mengalami perubahan namun apabila jumlah kamar direnovasi maka jumlah pintu berkurang, karena penghuni 100 % merubah kamar tidur menjadi dapur, sehingga rumah lebih lebar.	Dinding sebaiknya dari batu bata dipleser lalu tahap finishing dicat.	Kondisi yang ada telah sesuai dengan standart yang ada sehingga kondisi yang disediakan oleh pihak developer sesuai dengan bentuk kebijakan yang ada.
6	Halaman rumah memiliki panjang dari teras rumah 1.5 meter.	Menginginkan adanya penambahan luasan halaman serta adanya keanekaragaman vegetasi.	Adanya perubahan halaman rumah sehingga terasa lebih luas. Dikarenakan kebutuhan akan tempat bermain anak-anak mereka dan dapat dijadikan tempat menjemur pakaian.	Berdasarkan standart RSS Luas bangunan 36m ² , luas lahan 72m ² , maka selisih dari luas lahan dan luas bangunan digunakan sebagai halaman, dengan luas halaman depan 1.5 m ² dan luas halaman samping 4.5 m ² .	Kondisi halaman rumah disesuaikan dengan kebutuhan ruang namun tetap mempertahankan luas lahan yang ada.

7	Jumlah kamar tidur 1, kamar tamu serta kamar mandi.	Peghuni menginginkan adanya penambahan jumlah ruangan, baik itu ruang tamu serta ruang keluarga.	Mengalami perubahan ketika peghuni merasa perlu adanya dapur. Berbeda dengan beberapa rumah yang mengurangi jumlah kamar tidur dan menambahkan lebar ruang tamu. Penambahan ruang dalam rumah tergantung kebutuhan peghuninya.	Jumlah ruangan dalam rumah adalah ruang serba guna, kamar tidur masing-masing 1 unit dan MCK serta dilihat kebutuhan perjiwa dalam rumah	Jumlah ruang dalam rumah disesuaikan dengan luas lahan yang ada atau dengan memanfaatkan ruang serba guna, yang Bisa digunakan sebagai dapur, ruang keluarga dll sesuai dengan kebutuhan.
---	---	--	--	--	---

Sumber : Hasil Analisa

Kondisi Awal :

Pada kondisi awal atap bangunan
adalah atap genteng

*Kondisi Harapan :*

Kondisi atap yang diharapkan oleh penghuni
setelah proses pasca huni berlangsung adalah
atap genteng yang terbuat dari tanah liat



Gambar 3.8

**Perbandingan Kondisi Atap RSS Awal
Dan Harapan**

STUDI PASCA HUNI RUMAH SANGAT SEDERHANA
BERDASARKAN TINJAUAN ASPEK KEPUASAN PENGHUNI
DI KAWASAN BARAT PERKOTAAN MALANG
Studi Kasus RSS Citramas Raya Tidar

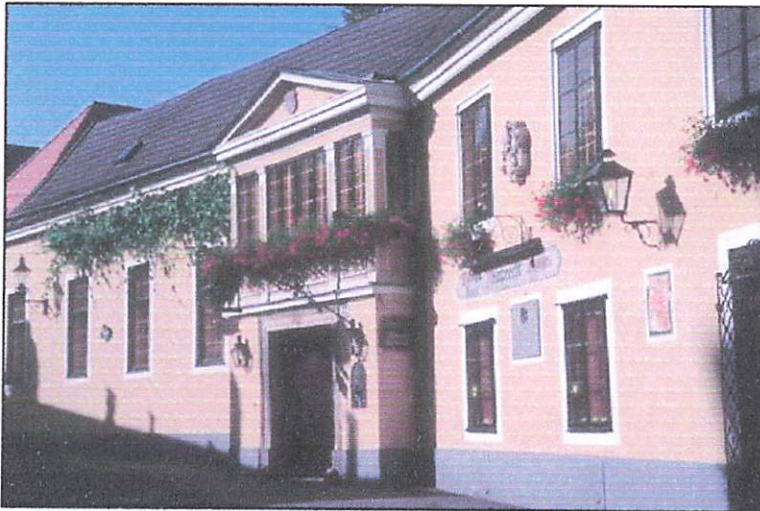


JURUSAN TEKNIK PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL
MALANG

2005

Kondisi Awal :

Kondisi jendela tetap berjumlah 4, dengan ornamen biasa

*Kondisi Harapan :*

Penghuni mengharapkan perubahan terhadap ornamen jendelanya, serta beberapa mengharapkan ada penambahan untuk jumlah jendela karena sirkulasi udara dirasakan kurang mencukupi

Gambar3.9

**Perbandingan Kondisi Jendela RSS
Awal Dan Harapan**

STUDI PASCA HUNI RUMAH SANGAT SEDERHANA
BERDASARKAN TINJAUAN ASPEK KEPUASAN PENGHUNI
DI KAWASAN BARAT PERKOTAAN MALANG
Studi Kasus RSS Citramas Raya Tidar



JURUSAN TEKNIK PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL
MALANG
2005

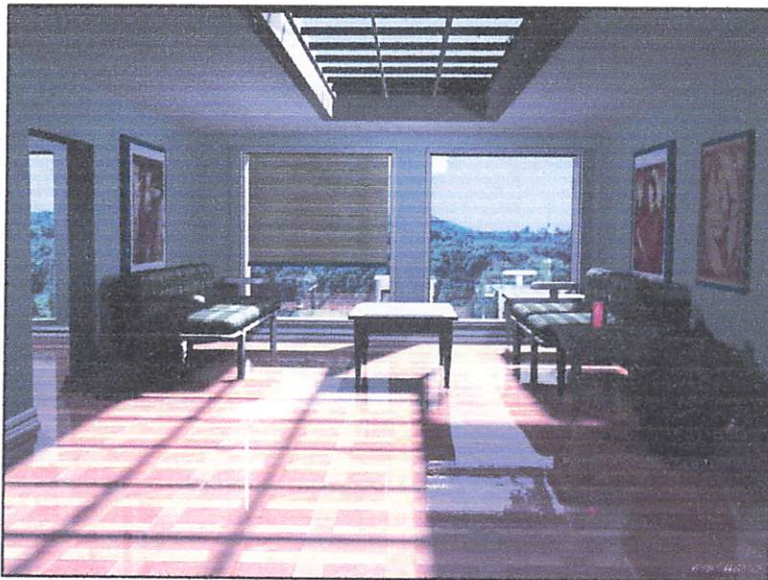
Kondisi Awal :

Kondisi lantai berbahan semen, tiap kamar sama



Kondisi Harapan :

Bahan lantai yang diinginkan adalah keramik dengan perbedaan tiap ruang di dalam rumah



Gambar 3.10

Perbandingan Kondisi Lantai RSS Awal Dan Harapan

STUDI PASCA HUNI RUMAH SANGAT SEDERHANA
BERDASARKAN TINJAUAN ASPEK KEPUASAN PENGHUNI
DI KAWASAN BARAT PERKOTAAN MALANG
Studi Kasus RSS Citramas Raya Tidar



JURUSAN TEKNIK PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL
MALANG
2005

Kondisi Awal :

bahan dasar pagar rumah dari kayu dengan kondisi tidak permanen

*Kondisi Harapan :*

Bahan pagar yang diharapkan adalah dari besi anti karat, sedangkan untuk model relatif beraneka ragam dan untuk tinggi pagar disesuaikan dengan tinggi bangunan dan lebar kavling



Gambar 3.11

Perbandingan Kondisi Pagar RSS Awal Dan Harapan

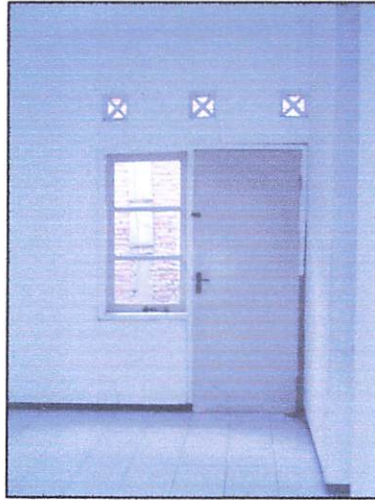
STUDI PASCA HUNI RUMAH SANGAT SEDERHANA
BERDASARKAN TINJAUAN ASPEK KEPUASAN PENGHUNI
DI KAWASAN BARAT PERKOTAAN MALANG
Studi Kasus RSS Citramas Raya Tidar



JURUSAN TEKNIK PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL
MALANG
2005

Kondisi Awal :

Kondisi pintu berjumlah 4 dengan ornamen biasa



Kondisi Harapan :

Pintu terbuat kayu, sedangkan modelnya relatif beraneka ragam, ukuran pintu disesuaikan dengan ukuran dan jumlah ruang rumah



Gambar 3.12

**Perbandingan Kondisi Pintu RSS Awal
Dan Harapan**

STUDI PASCA HUNI RUMAH SANGAT SEDERHANA
BERDASARKAN TINJAUAN ASPEK KEPUASAN PENGHUNI
DI KAWASAN BARAT PERKOTAAN MALANG
Studi Kasus RSS Citramas Raya Tidar



JURUSAN TEKNIK PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL
MALANG
2005

Kondisi Awal :

Kondisi halaman rumah memiliki lebar
1,5 meter dari teras

*Kondisi Harapan :*

Menginginkan penambahan luas halaman serta adanya
keaneka ragam jenis vegetasi



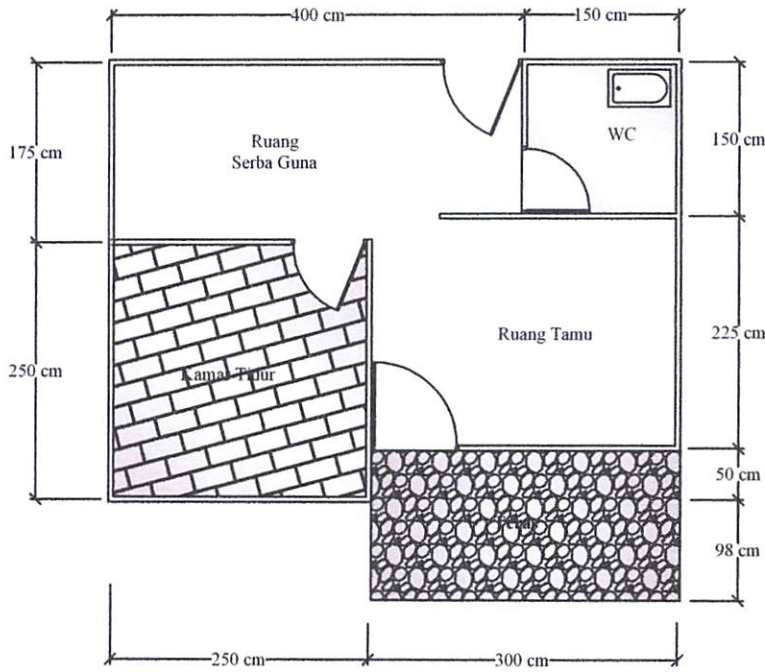
Gambar 3.13

**Perbandingan Kondisi Halaman Rumah
RSS Awal Dan Harapan**

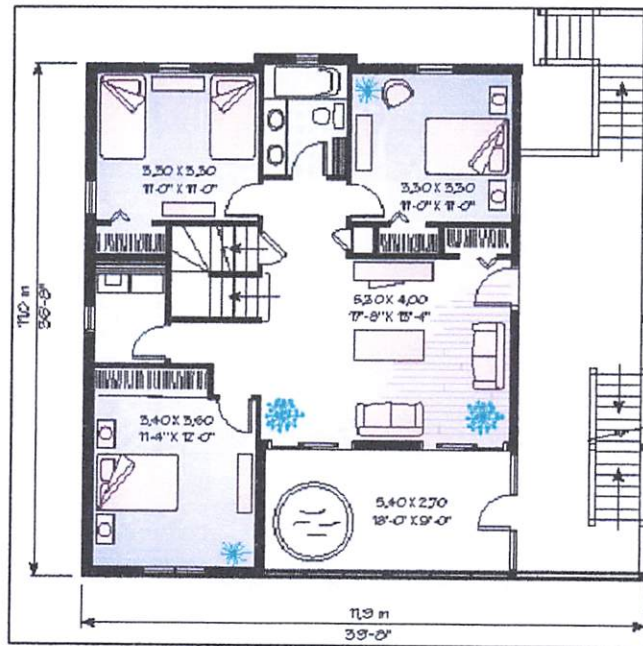
STUDI PASCA HUNI RUMAH SANGAT SEDERHANA
BERDASARKAN TINJAUAN ASPEK KEPUASAN PENGHUNI
DI KAWASAN BARAT PERKOTAAN MALANG
Studi Kasus RSS Citramas Raya Tidar



JURUSAN TEKNIK PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL
MALANG
2005



Kondisi Awal



Kondisi Harapan

Sedangkan untuk kondisi yang diharapkan penghuni menginginkan adanya penambahan jumlah ruangan, baik itu ruang tamu serta ruang keluarga.

Gambar 3.14

Perbandingan Kondisi Jumlah ruang RSS Awal Dan Harapan

STUDI PASCA HUNI RUMAH SANGAT SEDERHANA BERDASARKAN TINJAUAN ASPEK KEPUASAN PENGHUNI DI KAWASAN BARAT PERKOTAAN MALANG Studi Kasus RSS Citramas Raya Tidar



JURUSAN TEKNIK PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL
MALANG
2005

3.2.6 Analisa Perbandingan Kondisi Budaya Pada Awal RSS Ada Dan Kondisi Budaya Yang Diinginkan Oleh Penghuni

Berdasarkan analisa perbandingan yang dilakukan antara lain elemen sosial budaya yaitu etnis, tingkat kekerabatan dan jenis kegiatan. Untuk etnis tidak mengalami penambahan yang berarti, sehingga perbedaan etnis tidak mempengaruhi kondisi kekerabatan. Untuk jenis kegiatan yang mampu meningkatkan kekerabatan dapat dilakukan dengan memperbanyak pertemuan dengan warga baik tiap minggu maupun tiap bulan. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat peta No 3.3 dan pada tabel 3.8 dibawah ini.

3.2.7 Analisa Kondisi Sosial Ekonomi Pada Awal RSS Ada

Analisa kondisi sosial ekonomi penghuni pada awal RSS ada dari segi matapencarian didominasi oleh pensiunan TNI POLRI karena RSS ini memang diperuntukan bagi pensiunan TNI POLRI oleh pemerintah bekerjasama dengan pihak developer pada tahun 1993, dengan jumlah pendapatan tiap bulannya adalah Rp 1.000.000. Saat itu tingkat kekerabatan antar penghuni tetap terjalin karena jenis mata pencaharian serta total pendapatan tiap bulan rata-rata sama sehingga tidak menimbulkan kesenjangan antar penghuni RSS. Untuk kondisi keamanan saat itu cukup baik karena tidak terjadi gangguan selama 5 tahun terakhir, dikarenakan oleh faktor sistim jaga malam yang baik.

3.2.8 Analisa Kondisi Sosial Ekonomi Yang Diinginkan Oleh Penghuni RSS

Analisa kondisi sosial ekonomi yang diinginkan oleh penghuni menunjukkan bahwa penghuni menginginkan tidak adanya perubahan pola RSS yang didasarkan dari kondisi matapencarian dan tingkat pendapatan warga. Karena semakin beragam jenis matapencarian serta tingkat pendapatan, maka semakin erat hubungan kekerabatan antar warga sehingga kesenjangan tidak perlu terjadi. Yang sebaiknya perlu diperhatikan adalah kondisi keamanan lingkungan yang seharusnya memiliki manajemen serta sistim keamanan yang baik sehingga lingkungan dapat terlihat lebih aman.

Tabel 3.8
Analisa Kondisi Sosial Budaya Pada Awal RSS
Citramas Raya Ada Dan Yang Diinginkan Oleh Penghuni RSS

No	Kondisi awal RSS ada	Kondisi Yang diinginkan oleh penghuni	Kesesuaian Perbandingan Kondisi Sosial Budaya Pada Awal dan Harapan Penghuni	Kebijakan pemerintah	Kesesuaian Perbandingan Kondisi Sosial Budaya dan Kebijakan Pemerintah
1	Pada tahun pertama jumlah penduduk didominasi oleh penduduk yang berasal dari Jawa terutama Malang sendiri dan beberapa berasal dari Jawa Tengah.	Pola perumahan apabila ditinjau dari etnis penghuni tidak terdapat masalah besar, maka tetap dipertahankan.	Etnis yang mendominasi berasal dari Pulau Jawa. Ini dipengaruhi oleh kebutuhan penduduk Jawa akan sebuah permukiman yang terjangkau.	<ul style="list-style-type: none"> • Perumahan dan permukiman adalah kebutuhan dasar manusia, dalam meningkatkan harkat dan martabatnya. Maka bentuk bangunan RSS dan suasana lingkungan serta kekerabatan dalam RSS merupakan faktor penting yang akan sangat mempengaruhi. 	Etnis yang berbeda tidak dapat dengan mudah mempengaruhi pola serta bentuk perumahan, hanya saja jika perbedaan itu diperlukan oleh penghuni maka alternatif yang ada yaitu dengan melakukan pemisahan tiap bentuk perbedaan. Kondisi dilokasi studi tidak menampilkan adanya perbedaan, yang ditimbulkan oleh adanya perbedaan etnis. Sehingga yang perlu dilakukan adalah meningkatkan kegiatan-kegiatan penghuni guna mewujudkan kekerabatan
2	Kekerabatan yang terjadi saat itu dibina setelah jumlah penghuni RSS bertambah, namun sebelumnya kekerabatan yang terjadi tidak ada.	Tingkat kekerabatan jangan terbina hanya dilingkup kecil RT ini saja melainkan harus, sampai keluar area perumahan.	Semakin bertambah jumlah penghuni akan mempengaruhi tingkat kekerabatan antar warga karena dengan bertambahnya jumlah penghuni maka akan semakin mempererat tingkat kekerabatan.	<ul style="list-style-type: none"> • Masyarakat yang berpenghasilan rendah sebaiknya tinggal dalam lingkungan yang aman serasi dan teratur. Bentuk keserasian tersebut bisa ditinjau 	

3	Bentuk kekerabatan yang ada adalah tiap 1 bulan sekali diadakan arisa ibu-ibu.	Adanya pertemuan warga satu kali seminggu pada saat akhir pekan, kerja bakti setiap 1 bulan sekali dan perayaan hari besar nasional misalnya 17 agustus.	Pertemuan antar warga sangat mempengaruhi tingkat kekerabatan antar warga. Sehingga dibutuhkan sarana yang bisa dijadikan sebagai wadah tempat berkumpul warga, guna meningkatkan kekerabatan antar warga.	dalam kegiatan-kegiatan yang melibatkan individu atau kelompok masyarakat. • Kondisi bangunan RSS dipengaruhi oleh muatan lokal, budaya setempat maupun budaya penghuni RSS tersebut.	antar penguuni RSS.
---	--	--	--	--	---------------------

Sumber : Hasil analisa

3.2.9 Analisa Perbandingan Kondisi Ekonomi Pada Awal RSS Ada Dan Kondisi Sosial Ekonomi Yang Diinginkan Oleh Penghuni

Berdasarkan analisa perbandingan kondisi sosial ekonomi yaitu matapencarian, tingkat pendapatan dan tingkat keamanan. Untuk kondisi matapencarian dan tingkat pendapatan tidak mempengaruhi pola serta bentuk permukiman, sehingga warga tidak menginginkan adanya perbedaan tersebut. Untuk kondisi keamanan diperlukan adanya sistim jaga malam yang baik serta adanya pengelolaan pos kamling yang jauh lebih baik. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat peta No 3.4 dan pada tabel 3.9 dibawah ini.

3.2.10 Analisa Kondisi Fasilitas Pada Awal RSS Ada

Kondisi fasilitas pada awal RSS ada dapat dikategorikan tidak lengkap karena melihat jumlah serta jenis fasilitas yang sangat sedikit antara lain fasilitas peribadatan diluar RSS, fasilitas perdagangan dan jasa didalam dan luar RSS, dengan daya tampung bagi seluruh warga RSS dan luar RSS. Ini menunjukkan bahwa kebutuhan warga akan fasilitas lainnya tidak terpenuhi pada awal RSS ada karena pihak developer hanya menyediakan dana untuk fasilitas peribadatan dan fasilitas umum sebesar 10 % tiap harga rumah, minimnya dana yang ada menyebabkan penghuni RSS terpaksa keluar dari RSS untuk menjalankan ibadah maupun memenuhi kebutuhan mereka.

3.2.11 Analisa Kondisi Fasilitas Yang Diinginkan Oleh Penghuni RSS

Analisa kondisi fasilitas yang diinginkan oleh penghuni adalah fasilitas umum berupa balai pertemuan yang digunakan untuk melakukan pertemuan warga tiap akhir minggu guna meningkatkan kekerabatan antar warga fasilitas ini diharapkan diletakkan ditengah kawasan RSS. Fasilitas perdagangan dan jasa berupa pasar tradisional sangat diinginkan oleh penghuni karena daya jangkau ke pasar sangat jauh dan apabila pasar tradisional maka harga akan lebih murah dan diharapkan diletakkan ditengah kawasan RSS. Untuk fasilitas kesehatan berupa puskesmas diletakkan depan jalur utama sehingga dapat melayani warga dalam RSS maupun luar RSS dengan harapan puskesmas lebih murah dan mampu melayani warga dalam jumlah banyak. Untuk fasilitas keamanan berupa poskamling diinginkan tiap koridor jalan ada sehingga warga dapat terpantau seluruhnya.

Tabel 3.9
Analisa Kondisi Sosial Ekonomi RSS Citramas Raya
Berdasarkan Kondisi Pada Awal RSS Dan Kondisi Yang Diinginkan Oleh Penghuni

No	Kondisi awal RSS ada	Kondisi Yang diinginkan oleh penghuni	Kesesuaian Perbandingan Kondisi Sosial Ekonomi Pada Awal dan Harapan Penghuni	Kebijakan pemerintah	Kesesuaian Perbandingan Kondisi Sosial Ekonomi dan Kebijakan Pemerintah
1	Mata pencaharian warga RSS ini didominasi oleh pensiunan TNI POLRI. Seles dan wiraswasta, dimana tingkat pendidikan meraka rata-rata adalah tamatan SMU dan Sarjana muda.	Kondisi ini tidak mempengaruhi pola perumahan maka biarkan apa adanya.	Pola perumahan tidak perlu dirubah, atas dasar perbedaan mata pencaharian, hanya saja kesenjangan pasti ada namun diusahakan setiap warga sebaiknya saling menjaga kekerabatan sesama penghuni.	<ul style="list-style-type: none"> • Pembangunan RSS ditujukan bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah dengan subsidi yang di atur dalam kebijakan pemerintah. • Masyarakat yang berpenghasilan rendah sebaiknya tinggal dalam lingkungan yang aman serasi dan teratur. Bentuk keserasian tersebut bisa ditunjukkan dalam kegiatan-kegiatan yang melibatkan individu atau kelompok masyarakat. 	Mata pencaharian dan tingkat pendapatan yang berbeda tidak dapat dengan mudah mempengaruhi pola serta bentuk perumahan, hanya saja jika perbedaan itu diperlukan oleh penghuni maka alternatif yang ada yaitu dengan melakukan pemisahan tiap bentuk perbedaan. Kondisi dilokasi studi tidak menampakan adanya perbedaan, yang ditimbulkan oleh adanya perbedaan etnis. Sehingga yang perlu dilakukan adalah menjalin kekerabatan
2	Sebagian besar penghuni RSS memiliki pendapatan kurang lebih Rp 1.000.000 setiap bulan.	Kondisi ini tidak mempengaruhi pola perumahan maka biarkan apa adanya.	Pola perumahan tidak perlu dirubah, atas dasar perbedaan pendapatan, hanya saja kesenjangan pasti ada namun diusahakan setiap warga sebaiknya saling menjaga kekerabatan sesama penghuni.		

3	Kondisi keamanan perumahan cukup baik yaitu selama lima tahun terakhir tidak pernah terjadi kemalingan.	Penghuni merasa perlu adanya penambahan penjaga malam, terutama oleh warga RSS sendiri, baik itu dalam bentuk penambahan poskamling maupun manajemen pengaturan pos kamling.	Tingkat keamanan RSS akan menentukan tingkat kenyamanan RSS maka sejauh mana mengoptimalkan kondisi keamanan yang baik seperti mengkoordinasi sistim jaga malam, sehingga setiap warga mendapatkan tugas yang sama.		serta menjaga keamanan lingkungan RSS.
---	---	--	---	--	--

Sumber : Hasil Analisa

etnis tidak mengalami penambahan yang berarti, sehingga perbedaan etnis tidak mempengaruhi kondisi kekerabatan. Untuk jenis kegiatan yang mampu meningkatkan kekerabatan dapat dilakukan dengan memperbanyak pertemuan dengan warga baik tiap minggu maupun tiap bulan.

**PERUMAHAN
CITRA MAS BARU**



Makam

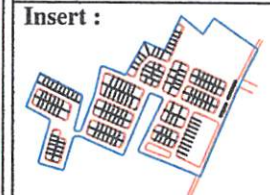
Judul Peta
Analisa Kondisi Sosial Budaya RSS Pada
Awal Dan Harapan

No. Peta : 3.3

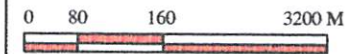
Keterangan :

- Batas Lokasi Studi
- Jalan
- Sungai
- Di Huni Oleh Non Pensionan ABRI
- Di Dominasi Oleh Pensionan ABRI
- Rumah Ketua RT dan Balai Pertemuan RT

Insert :



Skala
1 : 8000



Utara



Sumber : Hasil Analisa

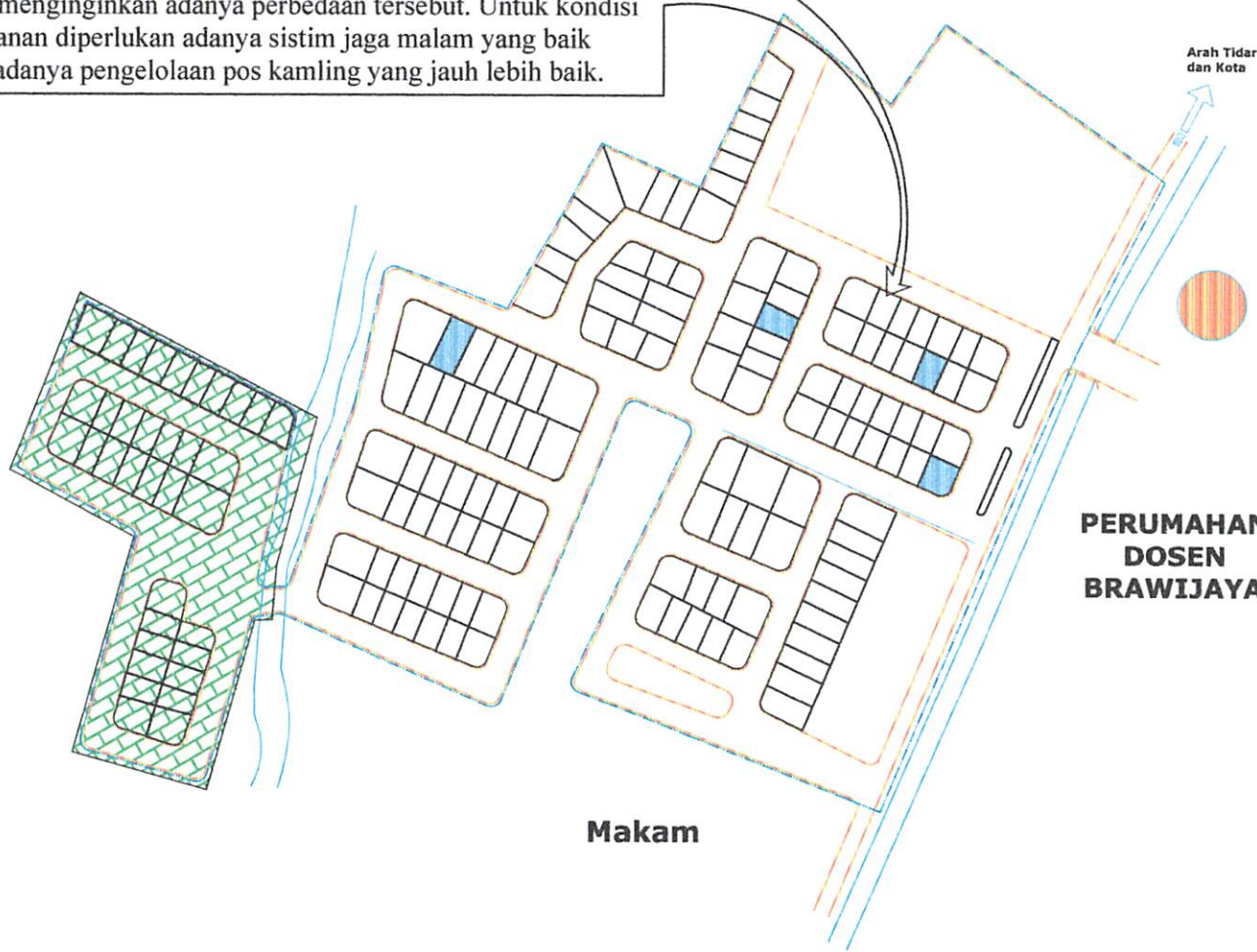
STUDI PASCA HUNI RUMAH SANGAT SEDERHANA BERDASARKAN
TINJAUAN ASPEK KEPUASAN PENGHUNI
DI KAWASAN BARAT PERKOTAAN MALANG
Studi Kasus RSS Citramas Raya Tidar



JURUSAN TEKNIK PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL
MALANG
2005

Berdasarkan analisa perbandingan sosial ekonomi yaitu matapencarian, tingkat pendapatan dan tingkat keamanan. Untuk kondisi matapencarian dan tingkat pendapatan tidak mempengaruhi pola serta bentuk permukiman, sehingga warga tidak menginginkan adanya perbedaan tersebut. Untuk kondisi keamanan diperlukan adanya sistim jaga malam yang baik serta adanya pengelolaan pos kamling yang jauh lebih baik.

PERUMAHAN CITRA MAS BARU



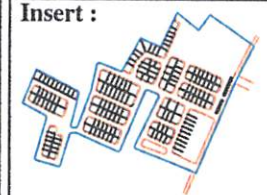
Judul Peta
Analisa Kondisi Sosial Ekonomi RSS Pada
Awal Dan Harapan

No. Peta : 3.4

Keterangan :

- Batas Lokasi Studi
- Jalan
- Sungai
- Perdagangan dan Warung Di RSS
- Perdagangan Di Luar RSS

Insert :



Skala
1 : 8000

0 80 160 3200 M



Utara



Sumber : Hasil Analisa

STUDI PASCA HUNI RUMAH SANGAT SEDERHANA BERDASARKAN
TINJAUAN ASPEK KEPUASAN PENGHUNI
DI KAWASAN BARAT PERKOTAAN MALANG
Studi Kasus RSS Citramas Raya Tidar



JURUSAN TEKNIK PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL
MALANG
2005

3.2.12 Analisa Perbandingan Kondisi Fasilitas Pada Awal RSS Ada Dan Kondisi Fasilitas Yang Diinginkan Oleh Penghuni RSS

Berdasarkan hasil analisa kondisi fasilitas yaitu kelengkapan fasilitas, daya tampung fasilitas dan letak fasilitas. Untuk kondisi kelengkapan fasilitas dirasakan masih sangat kurang seperti fasilitas perdagangan dan jasa berupa pasar tradisional, fasilitas kesehatan, fasilitas peribadatan dan fasilitas umum. Untuk daya tampung diinginkan adanya penambahan kapasitas sehingga warga RSS maupun luar RSS dapat menggunakan fasilitas tersebut, untuk letak fasilitas sebagian besar warga menginginkan letak fasilitas berada ditengah kawasan RSS serta di depan jalur utama RSS. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel 3.10 dibawah ini.

3.2.13 Analisa Kondisi Utilitas RSS Pada Awal RSS Ada

Analisa kondisi utilitas pada awal RSS ada menunjukkan bahwa kondisi jaringan listrik dan jaringan telpon telah ada dan sistim drainase. Namun untuk manajemen serta sarana kebersihan seperti bak sampah tidak ada sehingga masyarakat membuang sampah mereka disungai yang terletak dalam RSS, yang akhirnya menyebabkan sungai menjadi kotor dan tidak berfungsi dengan baik, kondisi ini yang menyebabkan sering terjadi banjir, warga bingung apakah bak sampah disediakan oleh pihak developer atau warga sendiri hal ini menyebabkan warga menunggu pihak developer menyediakan bak sampah. Untuk kondisi air bersih tersedia tandon air yang menampung air guna mencukupi kebutuhan air bersih warga namun jumlah kapasitas air tersebut tidak memenuhi seluruh kebutuhan warga sehingga pada akhir pekan sering terjadi kekurangan air.

3.2.14 Analisa Kondisi Utilitas RSS Yang Diinginkan Oleh Penghuni

Analisa kondisi utilitas yang diinginkan oleh penghuni RSS berdasarkan kekurangan serta masalah yang terjadi dalam lingkungan RSS yaitu pemenuhan kebutuhan air bersih. Masalah ini belum dapat teratasi sampai Kondisi Eksisting RSS Tahun 2005 karena jaringan PDAM tidak mampu menjangkau dataran tinggi Tidar selain itu kapasitas air tandon tidak mencukupi kebutuhan penghuni RSS maka sebaiknya diperlukan adanya penambahan jaringan air bersih yang mampu mencukupi kebutuhan penghuni RSS seluruhnya. Peningkatan pelayanan sampah dan manajemen sampah yang baik karena manajemen sampah yang baik adalah yang mampu membersihkan sampah dalam RSS baik sampah perorangan maupun sampah RSS.

Tabel 3.10
Analisa Kondisi Fasilitas RSS Citramas Raya
Berdasarkan Kondisi Pada Awal RSS Ada Dan Kondisi Fasilitas Yang Diinginkan Oleh Penghuni

No	Kondisi awal RSS ada	Kondisi Yang diinginkan oleh penghuni	Kesesuaian Perbandingan Kondisi Fasilitas Pada Awal dan Harapan Penghuni	Kebijaksanaan pemerintah	Kesesuaian Perbandingan Kondisi Fasilitas dan Kebijakan Pemerintah
1	Fasilitas yang ada hanya fasilitas peribadatan berupa mesjid, gereja. Fasilitas perdagangan dan jasa berupa warung dan toko	Fasilitas Umum seperti Balai pertemuan, telpon umum, Semua fasilitas harus ditambah terutama fasilitas perdagangan dan jasa, 100 % penghuni menginginkan adanya pasar tradisional., Fasilitas kesehatan seperti Posyandu, puskesmas dan dokter Praktek, dan Fasilitas peribadatan seperti Musholla	Semua fasilitas harus ada karena aktivitas perumahan sangat kompleks sehingga sebaiknya sebuah unit perumahan memiliki fasilitas yang lengkap dan mudah dijangkau.	Berdasarkan peraturan menteri dalam negeri tentang penyerahan prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial kepada pemerintah daerah. Menunjukkan bahwa : Fasilitas Sosial adalah fasilitas yang dibutuhkan masyarakat dalam lingkungan pemukiman yang meliputi antara lain:	Fasilitas yang disediakan oleh developer dirasakan masih kurang terutama fasilitas perdagangan dan jasa, fasilitas peribadatan, fasilitas kesehatan dengan daya tampung mampu melayani kebutuhan penghuni RSS dan warga luar RSS. Sedangkan berdasarkan standart yang ada sebaiknya semua jenis fasilitas ada. Untuk letak fasilitas diletakkan di depan jalur utama serta ditengah RSS guna menjangkau penghuni RSS dan warga luar RSS.
2	Daya tampung fasilitas melayani seluruh warga RSS maupun luar RSS	Kondisi yang diharapkan oleh penghuni RSS sama seperti kondisi Kondisi Eksisting RSS Tahun 2005 hanya saja kapasitas serta daya tampung fasilitas seperti fasilitas peribadatan sebaiknya ditambah.	Semua fasilitas untuk kawasan RSS sebaiknya melayani warga RSS dan masyarakat sekitar RSS.	<ul style="list-style-type: none"> • Pendidikan • Kesehatan • Perbelanjaan dan niaga • Pemerintahan dan pelayanan umum • Peribadatan • Rekreasi dan kebudayaan • Olahraga dan lapangan terbuka. • Pemakaman Umum. 	

3	<p>Letak fasilitas seperti warung hanya ada di dalam perumahan, sedangkan peribadatan dan pendidikan berada diluar RSS.</p>	<p>Fasilitas umum berupa pos kamling disetiap koridor jalan, serta 44.2 % penghuni menginginkan manajemen pos kamling harus ada pembagian tugas malam 3 hari sekali, Menginginkan didepan jalur utama perumahan berupa posyandu, puskesmas, Meninginkan ditengah perumahan yaitu Mushola</p>	<p>Untuk masyarakat yang rumahnya terletak didepan koridor jalan utma RSS sebagian besar menginginkan semua fasilitas berada dijalur utama berbeda dengan masyarakat yang ada di dalam kawasan RSS menginginkan semua fasilitas berada didalam kawasan RSS, maka kesesuaiannya adalah untuk fasilitas yang melibatkan banyak orang baik itu warga RSS maupun masyarakat sekitar maka diletakkan dijalur utama RSS seperti fasilitas peribadatan, fasilitas kesehatan dan fasilitas perdagangan dan jasa berupa pasar tradisional, sedangkan untuk fasilitas hiburan seperti lapangan bermain, taman (RTH) sebaiknya diletakkan dalam kawasan RSS.</p>		
---	---	--	---	--	--

Sumber : Hasil Analisa

3.2.15 Analisa Perbandingan Kondisi Utilitas Pada Awal RSS Ada Dan Kondisi

Utilitas Yang Diinginkan Oleh Penghuni

Berdasarkan analisa kondisi utilitas yang terdiri dari air bersih dan manajemen sampah. Maka didapatkan hasilnya adalah sebagai berikut dilakukan penambahan jaringan air bersih yang berasal dari PDAM sehingga kebutuhan warga akan air bersih dapat tercukupi, untuk kondisi manajemen sampah diharapkan dapat menyediakan bak sampah tiap rumah serta diperlukan adanya sistim pembuangan yang jelas dengan cara menyediakan TPS dalam RSS atau luar RSS. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel 3.11 dibawah ini.

3.2.16 Analisa Kondisi Aksesibilitas Pada Awal RSS Ada

Analisa kondisi aksesibilitas pada awal RSS ada menunjukkan bahwa jenis moda angkutan yang ada hanya terdapat satu jenis, sehingga kebutuhan akses penghuni menuju pusat kota dirasa sangat kurang, sirkulasi angkutan diperumahan dapat dikategorikan lancar namun sirkulasi tersebut tidak masuk dalam wilayah RSS sehingga daya jangkau warga sangat sulit, kondisi jalan dalam RSS menggunakan aspal dengan kondisi buruk. Sedangkan pihak developer telah merencanakan penyediaan 10 % dari harga rumah digunakan untuk kebutuhan perbaikan perkerasan jalan dalam RSS.

3.2.17 Analisa Kondisi Aksesibilitas Yang Diinginkan Oleh Penghuni

Analisa kondisi aksesibilitas yang diinginkan oleh penghuni RSS menunjukkan bahwa penghuni menginginkan adanya penambahan moda angkutan berupa tukang ojek dan angkutan umum, walaupun yang ada sangat memenuhi namun dirasa masih sangat kurang oleh penghuni terutama menuju ke pusat kota da tempat kerja, sedangkan sirkulasi angkutan diharapkan dapat masuk kedalam permukiman sehingga bagi penghuni yang membawa beban berat dapat langsung menurunkan barangnya tepat depan rumah mereka, perkerasan jalan dalam RSS diperlukan adanya perbaikan kondisi aspal yang ada rusak sehingga tidak menghambat akses masuk maupun keluar RSS secara bertahap namun selesai.

3.2.18 Analisa Perbandingan Kondisi Aksesibilitas Pada Awal RSS Ada Dan Kondisi Aksesibilitas Yang Diinginkan Oleh Penghuni RSS

Berdasarkan analisa kondisi aksesibilitas yang terdiri dari jenis moda angkutan, sirkulasi angkutan dan kondisi jalan maka untuk kondisi jenis moda angkutan diharapkan adanya penambahan berupa ojek dan angkutan umum sehingga dapat mencukupi kebutuhan penghuni akan moda transportasi, untuk kondisi sirkulasi angkutan diharapkan dapat melewati jalur dalam RSS sehingga baik penghuni dalam RSS maupun luar RSS dapat terpenuhi dan untuk kondisi jalan dalam RSS sebaiknya dilakukan perbaikan tiap kerusakan terjadi sehingga akses keluar maupun masuk RSS menjadi lancar. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel 3.12 dibawah ini.

3.3. Analisa Faktor-Faktor Penentu Kepuasan Penghuni RSS Berdasarkan Tinjauan Kondisi Pasca Huni

Analisa ini mendeskripsikan tentang bentuk kepuasan yang diinginkan oleh penghuni dalam menentukan model rencana RSS berdasarkan persepsi masyarakat yang telah didapatkan dari hasil sebaran Quisioner dengan teori yang diambil dari literatur dan juga digunakan sebagai acuan dalam penentuan variabel penelitian yang telah dilakukan pada bab sebelumnya. Analisa ini digunakan untuk membandingkan kondisi ideal yang diinginkan oleh penghuni RSS setelah proses pasca huni berlangsung dengan teori serta literatur yang ada sehingga akan menghasilkan kesesuaian bentuk serta model RSS yang ideal yang akan dijadikan sebagai variabel yang menentukan kondisi ideal sebuah RSS. Untuk lebih memudahkan dalam penyajian analisa ini, maka digunakan sarana tabel untuk membandingkan kesesuaian antar variabel.

3.3.1 Analisa Kondisi Fisik Bangunan Yang Diinginkan Oleh Penghuni RSS

Analisa kondisi fisik bangunan yang diinginkan oleh penghuni adalah kondisi atap rumah yang berbahan dasar genteng dari tanah liat yang diharapkan oleh penghuni dapat bertahan lama dan mampu mengurangi hawa dingin dataran tinggi Tidar, perubahan pada kondisi jendela baik ornamennya maupun jumlahnya karena

kondisi bahan dasar jendela dan pintu sangat mudah rusak serta memiliki ornamen yang kurang bagus sehingga mengurangi keindahan rumah, untuk sirkulasi udara dirasa kurang karena cahaya yang masuk sangat sedikit dimana tidak seimbang dengan kelembaban udara dalam rumah, untuk bahan dasar lantai penghuni menginginkan adanya perbedaan jenis lantai tiap kamar sehingga dapat dibedakan tiap kamarnya, bahan dasar pagar penghuni menginginkan adanya perubahan menjadi pagar besi sehingga tahan lama dan tidak mudah rusak serta tahan panas dan hujan, dinding rumah sebaiknya diplester finishing dicat dengan lem dinding tidak mudah terkelupas, untuk penambahan luas halaman dan jumlah kamar penghuni menginginkan adanya penambahan, dengan kondisi tidak melebihi luas lahan yang telah ditentukan oleh pihak developer. Penambahan jumlah ruang disesuaikan dengan kebutuhan tiap penghuninya dengan cara memanfaatkan ruang serba guna sehingga dapat dijadikan dapur, ruang keluarga dan kamar tidur.

3.3.2 Analisa Perbandingan Antara Kondisi Fisik Bangunan Eksisting RSS

Tahun 2005 Dan Kondisi Fisik Bangunan Yang Diinginkan Oleh Penghuni RSS

Analisa ini membandingkan antara kondisi fisik bangunan eksisting dengan kondisi fisik bangunan yang diinginkan oleh penghuni RSS yang akan menghasilkan kesesuaian. Ada beberapa faktor yang digunakan antara lain : Kondisi atap, Kondisi jendela, Kondisi lantai, Kondisi pagar, Kondisi pintu, Halaman rumah dan Jumlah kamar.

Hasil yang didapatkan dari observasi langsung pada penghuni dan RSS tersebut didapatkan bahwa bahan dasar atap yang ada adalah genteng, bahan dasar jendela adalah kayu dengan jumlah jendela 4 buah, bahan dasar lantai adalah keramik dengan tidak ada perbedaan tiap kamarnya, bahan dasar pagar adalah semen cor dengan ornamennya terbuat dari kayu, bahan dasar pintu dari kayu dengan jumlah 4 buah, kondisi halaman rumah dengan lebar 1.5 meter sangat tidak mencukupi kebutuhan penghuni, dengan jumlah kamar 1 ruang tamu, 1 kamar tidur, 1 kamar mandi dan 1 dapur. Hal ini juga sama seperti yang diungkapkan oleh penghuni terhadap kondisi

yang diharapkan yaitu bahan dasar genteng yang diinginkan adalah dari genteng karena penghuni beranggapan akan tahan lama, jumlah jendela perlu adanya penambahan karena yang ada tidak mencukupi kebutuhan sirkulasi udara, bahan dasar lantai keramik dengan perbedaan jenis tiap kamarnya, pagar yang diinginkan dari besi karena selain murah akan tahan lebih lama, halaman rumah diperlebar lagi sehingga dapat digunakan untuk menjemur pakaian dan tempat bermain anak, sedangkan jumlah kamar yang diinginkan adalah disesuaikan dengan jumlah anggota keluarga. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat gambar No 3.22-3.29 dan pada tabel 3.13 dibawah ini.

3.3.3 Analisa Kondisi Sosial Budaya Yang Diinginkan Oleh Penghuni RSS

Analisa kondisi sosial budaya yang diinginkan oleh penghuni adalah tidak adanya perbedaan pola perumahan dalam RSS yang didasarkan oleh etnis dan budaya penghuni, serta adanya kegiatan-kegiatan yang bisa diadakan untuk meningkatkan kekerabatan antar penghuni misalnya adanya pertemuan 1 bulan sekali atau kegiatan kerja bakti setiap akhir pekan. Semua ini diharapkan dapat meningkatkan kekerabatan dan menghilangkan kesenjangan antar warga karena selama ini warga tidak merasa terganggu dengan Kondisi Eksisting RSS Tahun 2005.

3.3.4 Analisa Perbandingan Antara Kondisi Sosial Budaya Penghuni Eksisting RSS Tahun 2005 Dan Kondisi Sosial Budaya Yang Dinginkan Oleh Penghuni RSS

Analisa ini membandingkan antara kondisi sosial budaya penghuni dan kondisi sosial budaya yang diinginkan oleh penghuni setelah melakukan proses pasca huni dimana pada akhirnya akan menghasilkan bentuk kesesuaian yang dijadikan sebagai faktor penentu keinginan penghuni terhadap kondisi rumah. Beberapa faktor yang digunakan antara lain :

1. Sejauhmana sebuah etnis mampu mempengaruhi pola perumahan dalam RSS tersebut
2. Sejauhmana Tingkat kekerabatan penghuni dengan penghuni lainnya
3. Bentuk serta peran serta masyarakat dalam membina hubungan baik sesama penghuni RSS.

Tabel 3.11

Analisa Kondisi Utilitas RSS Citramas Raya

Berdasarkan Kondisi Pasca Huni Dan Harapan Pada Awal RSS Ada Dan Yang Diinginkan Oleh Penghuni

No	Kondisi awal RSS ada	Kondisi Yang diinginkan oleh penghuni	Kesesuaian Perbandingan Kondisi Utilitas Pada Awal dan Harapan Penghuni	Kebijaksanaan Pemerintah	Kesesuaian Perbandingan Kondisi Fasilitas dan Kebijakan Pemerintah
1	Kondisi listrik menggunakan PLN	Kondisi jaringan listrik yang menggunakan PLN sudah dirasakan sangat mencukupi.	Perlunya penyediaan air bersih bagi warga karena apabila dibandingkan antara jumlah warga dengan jumlah kapasitas air dalam tandon tidak mencukupi kebutuhan seluruh warga maka perlu adanya penyediaan tambahan air dari PDAM.	Tidak ada ketentuan khusus tentang peruntukan utilitas untuk RSS namun berdasarkan peraturan menteri dalam negeri tentang penyerahan prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial perumahan kepada pemerintah daerah. Menunjukkan bahwa utilitas adalah bangunan-bangunan yang dibutuhkan dalam sistem pelayanan lingkungan yang diselenggarakan oleh instansi pemerintah dan antara lain:	Berdasarkan hasil perbandingan yang ada, menunjukkan bahwa pemenuhan kebutuhan utilitas RSS sudah mencukupi, hanya saja perlu adanya manajemen sampah atau sistim pembuangan sampah yang baik
2	Kondisi air bersih menggunakan Tandon air berbahan dasar tandon dari semen	Kondisi air yang seperti ini tidak mencukupi kebutuhan seluruh warga RSS, maka semua penghuni menginginkan adanya penambahan air bersih dari PDAM.		<ul style="list-style-type: none"> • Jaringan air bersih; 	

	<p>Manajemen sampah tidak ada serta tidak adanya bak sampah tiap rumah.</p>	<p>Adanya manajemen sampah yang baik dimana ada bak sampah serta adanya petugas sampah yang mengambil sampah tiap hari atau bisa juga disediakan TPS sehingga warga RSS dapat membuang sampahnya sendiri.</p>	<p>Manajemen sampah sebaiknya menggunakan petugas sampah serta disediakan TPS.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Jaringan listrik; • Jaringan gas; • Jaringan telepon; • Terminal angkutan umum / bus shelter; • Kebersihan / pembuangan sampah; • Pemadam kebakaran 	<p>serta adanya penyediaan penambahan air bersih berupa jaringan air dari PDAM.</p>
--	---	---	--	--	---

Sumber : Hasil Analisa

Tabel 3.12
Analisa Kondisi Aksesibilitas RSS Citramas Raya
Berdasarkan Kondisi Pada Awal RSS Ada Kondisi Yang Diinginkan Oleh Penghuni RSS

No	Kondisi awal RSS ada	Kondisi Yang diinginkan oleh penghuni	Kesesuaian Perbandingan Kondisi Aksesibilitas Pada Awal dan Harapan Penghuni	Kebijakan pemerintah	Kesesuaian Perbandingan Kondisi Aksesibilitas dan Kebijakan Pemerintah
1	Jenis moda angkutan kota (TSG)	Adanya penambahan moda angkutan berupa tukang ojek dan angkutan.	Penambahan jumlah moda angkutan berarti penambahan sarana transportasi seperti terminal dan halte.	Tidak ada ketentuan khusus tentang peruntukan utilitas untuk RSS namun berdasarkan peraturan menteri dalam negeri tentang penyerahan prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial perumahan kepada pemerintah daerah. Prasarana Lingkungan adalah kelengkapan lingkungan yang meliputi antara lain: Jalan, Saluran pembuangan air limbah, Saluran pembuangan air	Perbandingan antara ketiga kondisi yang ada telah sesuai, karena hampir semua kondisi telah dipenuhi oleh pihak developer hanya saja perlu adanya perbaikan dari segi perkerasan jalan dalam RSS. Dan penambahan moda angkutan berupa tukang ojek dan angkutan umum serta sirkulasi angkutan yang dapat melewati jalur utama dan masuk kedalam RSS.
2	sirkulasi angkutan perumahan menuju kepusat kota lancar dan tidak masuk kedalam lokasi perumahan.	Sirkulasi angkutan melawati jalur utama dan masuk kedalam RSS	Jika angkutan masuk kedalam perumahan sebaiknya mempertimbangkan kondisi lebar jalan dalam perumahan, kondisi lingkungan perumahan sehingga nantinya tidak menimbulkan bahaya baik pada angkutan maupun penghuni RSS tersebut.	Tidak ada ketentuan khusus tentang peruntukan utilitas untuk RSS namun berdasarkan peraturan menteri dalam negeri tentang penyerahan prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial perumahan kepada pemerintah daerah. Prasarana Lingkungan adalah kelengkapan lingkungan yang meliputi antara lain: Jalan, Saluran pembuangan air limbah, Saluran pembuangan air	Perbandingan antara ketiga kondisi yang ada telah sesuai, karena hampir semua kondisi telah dipenuhi oleh pihak developer hanya saja perlu adanya perbaikan dari segi perkerasan jalan dalam RSS. Dan penambahan moda angkutan berupa tukang ojek dan angkutan umum serta sirkulasi angkutan yang dapat melewati jalur utama dan masuk kedalam RSS.

3	Kondisi perkerasan jalan dalam permukiman menggunakan perkerasan aspal dengan kondisi buruk, sedangkan pada jalur utama perumahan yaitu menggunakan aspal dengan kondisi baik.	Perkerasan jalan dalam RSS menggunakan aspal dengan kondisi baik	Perbaikan perkerasan jalan sebaiknya diperhatikan karena perkerasan jalan menentukan kelancaran dalam berkendara.	hujan.	
---	--	--	---	--------	--

Sumber:HasilAnalisa

Kondisi Sekarang :

Bahan atap bangunan di perumahan Citramas Raya menggunakan Genteng yang dibuat dari tanah liat. Yang sudah digunakan selama 5 tahun.



Kondisi Harapan :

Kondisi atap rumah yang diharapkan oleh penghuni setelah proses pasca huni berlangsung adalah genteng yang menggunakan bahan tanah liat.



Gambar 3.15

**Perbandingan Kondisi Atap RSS
eksisting Dan Harapan**

STUDI PASCA HUNI RUMAH SANGAT SEDERHANA
BERDASARKAN TINJAUAN ASPEK KEPUASAN PENGHUNI
DI KAWASAN BARAT PERKOTAAN MALANG
Studi Kasus RSS Citramas Raya Tidar



JURUSAN TEKNIK PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL
MALANG
2005

Kondisi jendela pada tahun 2005



Kondisi Jendela Harapan



Gambar 3.16

Perbandingan Kondisi Jendela RSS eksisting Dan Harapan

STUDI PASCA HUNI RUMAH SANGAT SEDERHANA
BERDASARKAN TINJAUAN ASPEK KEPUASAN PENGHUNI
DI KAWASAN BARAT PERKOTAAN MALANG
Studi Kasus RSS Citramas Raya Tidar



JURUSAN TEKNIK PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL
MALANG
2005

Kondisi Sekarang :

Bahan lantai rumah adalah semen cor dan tidak ada perbedaan antara lantai setiap kamar, baik itu kamar mandi, ruang tamu, kamar tidur, dapur dan teras.



Kondisi Harapan :

Bahan lantai yang diharapkan adalah dari keramik dengan perbedaan di tiap ruangan dalam rumah.



Gambar 3.17

**Perbandingan Kondisi Lantai RSS
eksisting Dan Harapan**

STUDI PASCA HUNI RUMAH SANGAT SEDERHANA
BERDASARKAN TINJAUAN ASPEK KEPUASAN PENGHUNI
DI KAWASAN BARAT PERKOTAAN MALANG
Studi Kasus RSS Citramas Raya Tidar



JURUSAN TEKNIK PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL
MALANG
2005

Kondisi Sekarang :

Pagar terbuat dari kawat beton dengan pondasi pagar dari beton. Sedangkan kondisi pagar kurang baik karena umur pagar yang sudah 5 tahun.



Kondisi Harapan :

Bahan pagar dari besi yang tahan karat, sedangkan untuk model pagar relatif beraneka ragam. Tinggi pagar ideal dengan tinggi rumah dan luas kavling.



Gambar 3.18

**Perbandingan Kondisi Pagar RSS
eksisting Dan Harapan**

STUDI PASCA HUNI RUMAH SANGAT SEDERHANA
BERDASARKAN TINJAUAN ASPEK KEPUASAN PENGHUNI
DI KAWASAN BARAT PERKOTAAN MALANG
Studi Kasus RSS Citramas Raya Tidar



JURUSAN TEKNIK PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL
MALANG
2005

Kondisi Sekarang :

Kondisi pintu tetap berjumlah 4 dengan ornamen biasa.



Kondisi Harapan :



Kondisi pintu yang diinginkan adalah pintu dengan kualitas yang baik, sedangkan untuk model relatif beraneka ragam

Gambar 3.19

**Perbandingan Kondisi Pintu RSS
eksisting Dan Harapan**

STUDI PASCA HUNI RUMAH SANGAT SEDERHANA
BERDASARKAN TINJAUAN ASPEK KEPUASAN PENGHUNI
DI KAWASAN BARAT PERKOTAAN MALANG
Studi Kasus RSS Citramas Raya Tidar



JURUSAN TEKNIK PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL
MALANG
2005

Kondisi Sekarang :
 Halaman rumah memiliki panjang dari teras rumah
 1.5 meter



Kondisi Harapan :



Menginginkan adanya penambahan luasan halaman
 serta adanya keanekaragaman vegetasi.

Gambar 3.20

**Perbandingan Kondisi Halaman RSS
 eksisting Dan Harapan**

STUDI PASCA HUNI RUMAH SANGAT SEDERHANA
 BERDASARKAN TINJAUAN ASPEK KEPUASAN PENGHUNI
 DI KAWASAN BARAT PERKOTAAN MALANG
 Studi Kasus RSS Citramas Raya Tidar



JURUSAN TEKNIK PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
 FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
 INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL
 MALANG
 2005

Tabel 3.13
Analisa Kondisi Fisik Bangunan RSS Citramas Raya
Berdasarkan Kondisi Eksisting Tahun 2005 Dan Harapan

No	Kondisi eksisting	Kondisi harapan penghuni	Kesesuaian Perbandingan Kondisi Fisik Bangunan Eksisting dan Harapan Penghuni	Kebijakan Pemerintah	Kesesuaian Perbandingan Kondisi Fisik Bangunan dan Kebijakan Pemerintah
1	Bahan atap bangunan di perumahan Citramas Raya menggunakan Genteng yang dibuat dari tanah liat. Yang sudah digunakan selama 5 tahun.	Kondisi atap rumah yang diharapkan oleh penghuni setelah proses pasca huni berlangsung adalah genteng yang menggunakan bahan tanah liat.	Bahan atap rumah dengan menggunakan genteng tanah liat dapat menciptakan suasana ruangan yang sejuk, maka atap rumah yang ideal adalah terbuat dari genteng berbahan tanah liat.	berdasarkan kebijakan pemerintah tentang atap RSS adalah berbahan dasar genteng dari tanah liat.	Dari hasil perbandingan ketiga faktor tersebut bentuk kesesuaian yang ada adalah genteng yang berbahan dasar tanah liat atau genteng, karena dengan bahan dasar genteng suhu udara yang ada dapat ternetralisir dengan baik serta tidak banyak menghabiskan biaya.
2	Kondisi jendela ornamen biasa, dengan jumlah jendela sebanyak 4 buah yaitu jendela ruang tamu, kamar depan serta jendela belakang.	Penghuni mengharapkan perubahan dengan ornamen jendelanya, serta beberapa menginginkan adanya penambahan pada jumlah jendela karena sirkulasi udara dirasakan kurang	Model jendela tetap menggunakan ornamen biasa, penambahan jumlah tidak perlu dilakukan karena jumlah ruangan dalam rumah tidak ada penambahan.	Perubahan jendela dan perabot rumah akan mempengaruhi cahaya optimal serta sirkulasi udara sebaiknya tidak berasal dari dapur dan WC	Dari hasil perbandingan tersebut didapatkan kesesuaian bahwa jumlah serta ornamen jendela tidak perlu adanya perubahan, karena kondisi yang ada telah memenuhi.

No	Kondisi awal RSS ada	Kondisi Yang diinginkan oleh penghuni	Kesesuaian Perbandingan Kondisi Fasilitas Eksisting dan Harapan Penghuni	Kebijakan pemerintah	Kesesuaian Perbandingan Kondisi Fisik Bangunan dan Kebijakan Pemerintah
3	Bahan lantai rumah adalah semen cor dan tidak ada perbedaan antara lantai setiap kamar, baik itu kamar mandi, ruang tamu, kamar tidur, dapur dan teras.	Bahan lantai yang diharapkan adalah dari keramik dengan perbedaan di tiap ruangan dalam rumah.	Lantai rumah berbahan keramik hanya tidak ada perbedaan untuk tiap ruangan dalam rumah, baik itu ukuran maupun warna bahan yang digunakan.		Terjadi perubahan pada jenis serta warna lantai, untuk kondisi lantai tidak memiliki standart khusus.
4	Pagar terbuat dari kawat beton dengan pondasi pagar dari beton. Sedangkan kondisi pagar kurang baik karena umur pagar yang sudah 5 tahun.	Bahan pagar dari besi yang tahan karat, sedangkan untuk model pagar relatif beraneka ragam. Tinggi pagar ideal dengan tinggi rumah dan luas kavling.	Bahan pagar dari besi yang anti karat dengan pondasi beton. Ukuran tinggi maupun model disesuaikan dengan luas kavling, tinggi rumah dan model design rumah tersebut.		Terjadi perubahan pada kondisi pagar rumah dengan alasan agar nampak lebih baik dan tahan lama maka bahan dasar pagar diganti. Tidak ada standart khusus mengenai bahan dasar lantai.
5	Bahan dasar dinding adalah batu bata diplester	Dinding yang diinginkan oleh penghuni adalah batu bata diplester lalu dicat.	Sebaiknya rumah memiliki dinding dari batu bata diplester lalu dicat.	Dinding sebaiknya dari batu bata diplester lalu tahap finishing dicat.	Kondisi yang ada telah sesuai dengan standart, sehingga kondisi yang disediakan oleh pihak developer sesuai dengan bentuk kebijaksanaan.

No	Kondisi awal RSS ada	Kondisi Yang diinginkan oleh penghuni	Kesesuaian Perbandingan Kondisi Fasilitas Eksisting dan Harapan Penghuni	Kebijaksanaan pemerintah	Kesesuaian Perbandingan Kondisi Fisik Bangunan dan Kebijakan Pemerintah
6	Halaman rumah berjarak 1.5 meter, dengan jenis vegetasinya tidak nampak.	Menginginkan adanya penambahan luasan halaman serta adanya keanekaragaman vegetasi.	Jumlah halaman yang sempit dapat didesign sehingga kelihatan lebih luas tanpa harus memperluas halaman rumah.	Berdasarkan standart RSS Luas bangunan 36m ² , luas lahan 72m ² , maka selisih dari luas lahan dan luas bangunan digunakan sebagai halaman, dengan luas halaman depan 1.5 m ² dan luas halaman samping 4.5 m ² .	Kondisi halaman rumah disesuaikan dengan kebutuhan ruang namun tetap mempertahankan luas lahan yang ada.
7	Jumlah kamar sebanyak 1 ruang tamu, 1 ruang tidur, 1 kamar mandi, dan 1 dapur.	Penghuni menginginkan adanya penambahan jumlah ruangan, baik itu ruang tamu serta ruang keluarga.	Penambahan jumlah ruangan tergantung kebutuhan, namun sebaiknya penambahan jumlah ruangan disesuaikan dengan penambahan jumlah anggota keluarga.	Jumlah ruangan dalam rumah adalah ruang serba guna, kamar tidur masing-masing 1 unit dan MCK serta dilihat kebutuhan perjiwa dalam rumah	Jumlah ruang dalam rumah disesuaikan dengan luas lahan yang ada atau dengan memanfaatkan ruang serba guna, yang Bisa digunakan sebagai dapur, ruang keluarga dll sesuai dengan kebutuhan

Sumber: hasil analisa

Hasil yang didapatkan dari observasi langsung pada penghuni dan RSS tersebut didapatkan bahwa etnis yang menempati RSS tersebut yaitu etnis Jawa dan luar Jawa tidak mempengaruhi pola perumahan serta tidak terjadi pemisahan unit perumahan yang dipengaruhi oleh perbedaan etnis, kondisi kekerabatan antar penghuni cukup baik karena hal itu terbina sejak mereka pertama kali tinggal dalam lingkungan RSS tersebut, jenis kegiatan yang terwujud Kondisi Eksisting RSS Tahun 2005 yaitu arisan ibu-ibu yang dilaksanakan 1 kali sebulan. Hal ini juga sama seperti yang diungkapkan oleh penghuni terhadap kondisi yang diharapkan yaitu etnis tidak mempengaruhi pola perumahan, etnis juga tidak mempengaruhi tingkat kekerabatan antar penghuni serta bentuk kekerabatan yang diinginkan sebagian besar warga adalah adanya pertemuan warga setiap akhir pekan, kerja bakti satu kali seminggu dan perayaan hari-hari besar. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada peta No 3.5 dan tabel No 3.14 dibawah ini.

3.3.5 Analisa Kondisi Sosial Ekonomi Yang Diinginkan Oleh Penghuni RSS

Analisa kondisi sosial ekonomi yang diinginkan oleh penghuni menunjukkan bahwa penghuni menginginkan tidak adanya perubahan pola RSS yang didasarkan dari kondisi mata pencaharian dan tingkat pendapatan warga. Kondisi yang ada saat ini adalah semakin beragam jenis mata pencaharian serta tingkat pendapatan maka semakin erat hubungan kekerabatan antar warga dan kesenjangan tidak perlu terjadi. Yang sebaiknya perlu diperhatikan adalah kondisi keamanan lingkungan yang sebaiknya memiliki manajemen serta sistem keamanan yang baik.

3.3.6 Analisa Kondisi Sosial Ekonomi Penghuni

Analisa ini membandingkan kondisi eksisting dan kondisi harapan penghuni terhadap aspek sosial ekonomi antara lain :

1. Mata pencaharian sebagian besar warga
2. Tingkat pendapatan warga mempengaruhi pola permukiman
3. Kondisi keamanan perumahan

Hasil yang didapatkan dari observasi langsung kepada penghuni serta RSS tersebut didapatkan bahwa mata pencaharian penghuni tidak mempengaruhi tingkat kekerabatan baik itu berdasarkan status dan jumlah pendapatan, kondisi keamanan dirasa baik karena dalam 5 tahun terakhir tidak ada warga yang kemalingan. Hal ini juga sama seperti yang diungkapkan oleh penghuni terhadap kondisi yang diharapkan yaitu tingkat pendapatan status tidak mempengaruhi kondisi kekerabatan dalam perumahan. Keamanan penghuni menginginkan adanya pengorganisasian dalam sistim jaga malam sehingga semua warga mendapatkan giliran untuk jaga malam. Kesimpulan dari perbandingan dua hal tersebut diatas yaitu terjadinya kesesuaian diantar keduanya. Penyesuaian terhadap bentuk-bentuk kekerabatan yang harus ada dalam perumahan tidak dipengaruhi oleh matapencaharian dan pendapatan penghuni, sedangkan untuk kondisi keamanan diperlukan sistim jaga malam yang terorganisir dengan baik. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada peta No 3.6 dan tabel 3.15 dibawah ini.

Tabel 3.14
Analisa Kondisi Sosial Budaya RSS Citramas Raya
Berdasarkan Kondisi Eksisting Tahun 2005 Dan Harapan

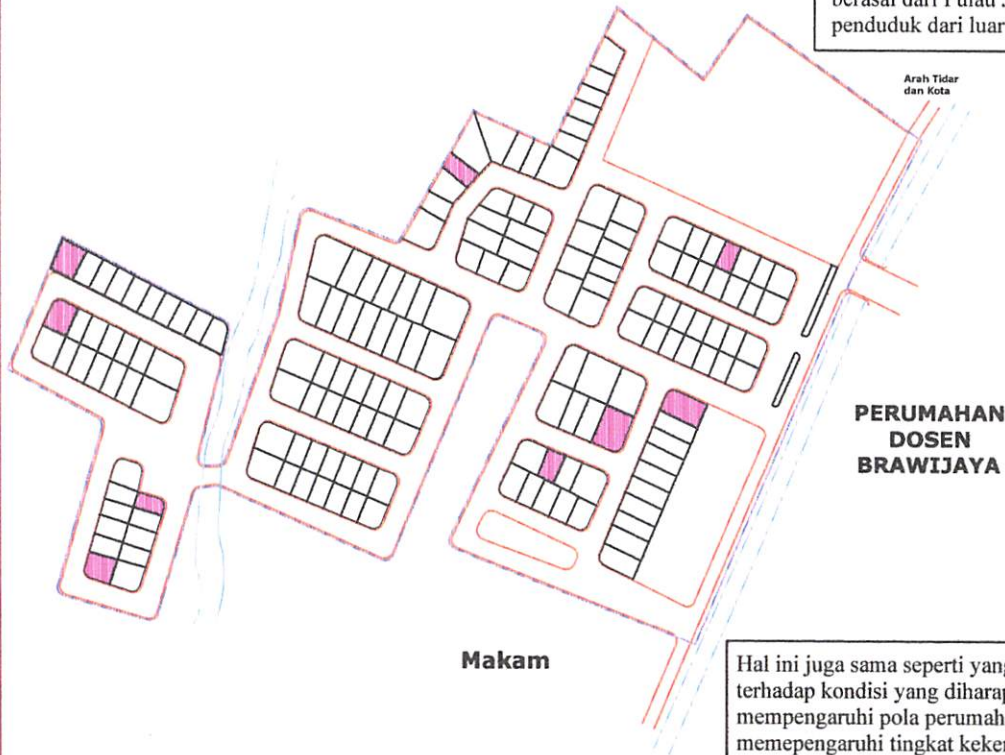
No	Kondisi eksisting	Kondisi Yang diinginkan oleh penghuni	Kesesuaian Perbandingan Kondisi Sosial Budaya Eksisting dan Harapan Penghuni	Kebijakan Pemerintah	Kesesuaian Perbandingan Kondisi Sosial Budaya dan Kebijakan Pemerintah
1	Etnis yang tinggal di RSS Citramas Raya sebagian besar berasal dari Pulau Jawa, serta beberapa berasal dari luar Pulau Jawa terutama (Jakarta, Bali, Manado dan Jawa Tengah), kondisi etnis tidak mempengaruhi pola perumahan, karena semua etnis tergabung jadi satu dan tidak terjadi pemisahan lokasi rumah.	Pola perumahan apabila ditinjau dari etnis penghuni tidak terdapat masalah besar, maka tetap dipertahankan.	Perbedaan etnis dan agama tidak mempengaruhi bentuk serta pola perumahan, karena kondisi ini sudah baik.	<ul style="list-style-type: none"> • Perumahan dan permukiman adalah kebutuhan dasar manusia, dalam meningkatkan harkat dan martabatnya. Maka bentuk bangunan RSS dan suasana lingkungan serta kekerabatan dalam RSS merupakan faktor penting yang akan sangat mempengaruhi. 	Etnis yang berbeda tidak dapat dengan mudah mempengaruhi pola serta bentuk perumahan, hanya saja jika perbedaan itu diperlukan oleh penghuni maka alternatif yang ada yaitu dengan melakukan pemisahan tiap bentuk perbedaan.
2	Kondisi tingkat kekerabatan masyarakat cukup baik karena hubungan antara penghuni satu dengan lainnya terbina sejak pertama kali tinggal, disamping itu kekerabatan terbina oleh rasa saling	Tingkat kekerabatan jangan terbina hanya dilingkup kecil RT ini saja melainkan harus, sampai keluar area perumahan.	Tingkat kekerabatan sebaiknya diawali dari lingkup RT dahulu, namun apabila dirasakan belum cukup dapat memperluas kekerabatan dengan kawasan perumahan	<ul style="list-style-type: none"> • Masyarakat yang berpenghasilan rendah sebaiknya tinggal dalam lingkungan yang aman serasi dan teratur. Bentuk 	Kondisi dilokasi studi tidak menampakkan adanya perbedaan, yang ditimbulkan oleh adanya perbedaan etnis. Sehingga yang perlu

	dari perumahan yang ada diatas, kesenjangan antar penghuni sangat nampak.		perkampungan sekitar perumahan.	keserasian tersebut bisa ditinjukan dalam kegiatan-kegiatan yang melibatkan individu atau kelompok masyarakat. • Kondisi bangunan RSS dipengaruhi oleh muatan lokal, budaya setempat maupun budaya penghuni RSS tersebut.	dilakukan adalah meningkatkan kegiatan-kegiatan penghuni guna mewujudkan kekerabatan antar penguuni RSS.
3	Bentuk kekerabatan yang selama ini dilakukan adalah arisan ibu-ibu yang sudah 1 tahun tidak terlaksana lagi, dikarenakan kesibukan untuk bekerja. Melalui sarana inilah ibu-ibu dapat mengetahui masalah-masalah dalam RSS tersebut.	Adanya pertemuan warga satu kali seminggu pada saat akhir pekan, kerja bakti setiap 1 bulan sekali dan perayaan hari besar nasional misalnya 17 agustus.	Sebaiknya diadakan pertemuan warga setiap minggu sekali dengan harapan semua warga hadir dan dapat menyelesaikan permasalahan perumahan dengan musyawarah, selain itu dapat meningkatkan kekerabatan antar sesama penghuni RSS.		

Sumber : Hasil analisa

**PERUMAHAN
CITRA MAS BARU**

Jumlah penduduk yang berasal dari luar Pulau Jawa tiap tahun bertambah, tingkat kekerabatan antar penghuni tercipta setelah jumlah penduduk bertambah dimana penghuni mulai merasa membutuhkan adanya perkumpulan yang bisa meningkatkan kekerabatan. Pada saat awal RSS ada jumlah penduduk yang berasal dari Pulau Jawa sangat mendominasi, sedangkan penduduk dari luar Pulau Jawa masih sangat sedikit




**PERUMAHAN
DOSEN
BRAWIJAYA**

Hal ini juga sama seperti yang diungkapkan oleh penghuni terhadap kondisi yang diharapkan yaitu etnis tidak mempengaruhi pola perumahan, etnis juga tidak mempengaruhi tingkat kekerabatan antar penghuni serta bentuk kekerabatan yang diinginkan sebagian besar warga adalah adanya pertemuan warga setiap akhir pekan, kerja bakti satu akli seminggu dan perayaan hari-hari besar. Kesimpulan dari perbandingan dua hal tersebut diatas yaitu terjadinya kesesuaian diantar keduanya terhadap penyesuaian terhadap bentuk-bentuk kekerabatan yang harus ada dalam perumahan.

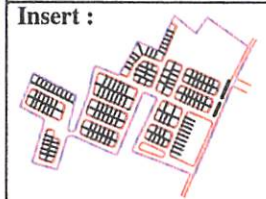
**Judul Peta
Analisa Kondisi Sosial Budaya RSS
Tahun 2005 Dan Harapan**

No. Peta : 3.5

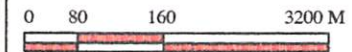
Keterangan :

-  Batas Lokasi Studi
-  Jalan
-  Sungai
-  Penduduk Asli Pulau Jawa
-  Penduduk Dari Luar Pulau Jawa

Insert :



**Skala
1 : 8000**



Utara



Sumber : Hasil Analisa

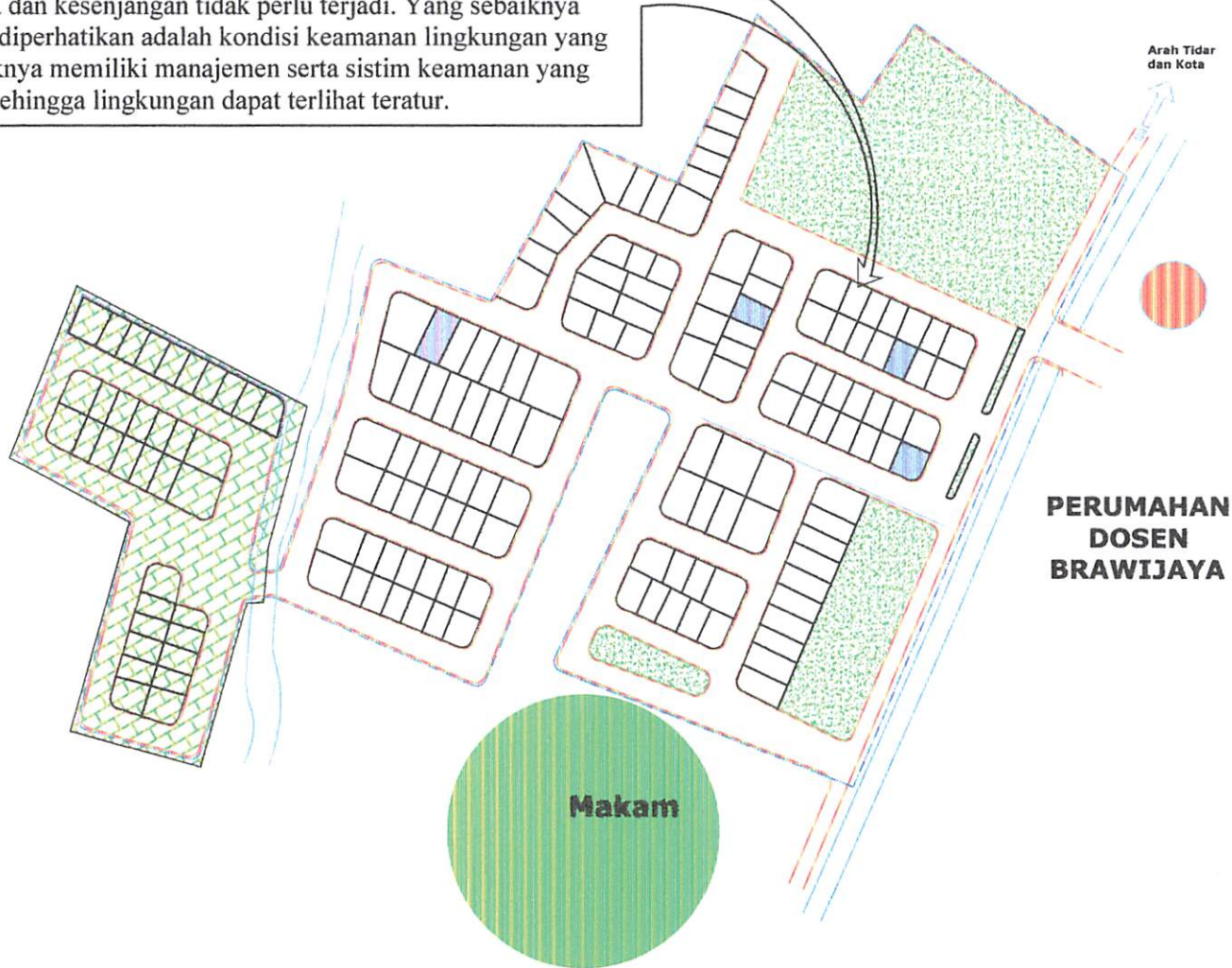
STUDI PASCA HUNI RUMAH SANGAT SEDERHANA BERDASARKAN
TINJAUAN ASPEK KEPUASAN PENGHUNI
DI KAWASAN BARAT PERKOTAAN MALANG
Studi Kasus RSS Citramas Raya Tidar



JURUSAN TEKNIK PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL
MALANG
2005

Analisa kondisi sosial ekonomi yang diinginkan oleh penghuni menunjukkan bahwa penghuni menginginkan tidak adanya perubahan pola RSS yang didasarkan dari kondisi matapencaharian dan tingkat pendapatan warga karena semakin beragam jenis matapencaharian serta tingkat pendapatan maka semakin erat hubungan kekerabatan anatar warga dan kesenjangan tidak perlu terjadi. Yang sebaiknya perlu diperhatikan adalah kondisi keamanan lingkungan yang sebaiknya memiliki manajemen serta sistim keamanan yang baik sehingga lingkungan dapat terlihat teratur.

PERUMAHAN CITRA MAS BARU



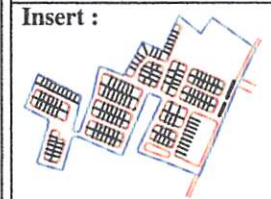
Judul Peta
Analisa Kondisi Sosial Ekonomi
Tahun 2005 Dan Harapan

No. Peta : 3.6

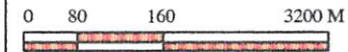
Keterangan :

- Batas Lokasi Studi
- Jalan
- Sungai
- Perdagangan dan Warung Di RSS
- Penghuninya Pensiunan ABRI
- Perdagangan di Perum Dosen UNIBRAW

Insert :



Skala
1 : 8000



Utara



Sumber : Hasil Analisa

STUDI PASCA HUNI RUMAH SANGAT SEDERHANA BERDASARKAN
TINJAUAN ASPEK KEPUASAN PENGHUNI
DI KAWASAN BARAT PERKOTAAN MALANG
Studi Kasus RSS Citramas Raya Tidar



JURUSAN TEKNIK PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL
MALANG
2005

Tabel 3.15
Analisa Kondisi Sosial Ekonomi RSS Citramas Raya
Berdasarkan Kondisi Eksisting Tahun 2005 Dan Harapan

No	Kondisi eksisting	Kondisi Yang diinginkan oleh penghuni	Kesesuaian Perbandingan Kondisi Sosial Budaya Eksisting dan Harapan Penghuni	Kebijakan pemerintah	Kesesuaian Perbandingan Kondisi Sosial Budaya dan Kebijakan Pemerintah
1	Mata pencaharian warga RSS ini didominasi oleh pegawai negeri, pensiunan TNI POLRI. Seles dan wiraswasta, dimana tingkat pendidikan mereka rata-rata adalah tamatan SMU dan Sarjana muda.	Kondisi ini tidak mempengaruhi pola perumahan maka biarkan apa adanya.	Pola perumahan tidak perlu dirubah, atas dasar perbedaan mata pencaharian, hanya saja kesenjangan pasti ada namun diusahakan setiap warga sebaiknya saling menjaga kekerabatan sesama penghuni.	<ul style="list-style-type: none"> • Pembangunan RSS ditujukan bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah dengan subsidi yang di atur dalam kebijakan pemerintah. • Masyarakat yang berpenghasilan rendah sebaiknya tinggal dalam lingkungan yang aman serasi dan teratur. Bentuk keserasian tersebut bisa ditunjukkan dalam kegiatan-kegiatan yang melibatkan individu atau kelompok masyarakat. 	Mata pencaharian dan tingkat pendapatan yang berbeda tidak dapat dengan mudah mempengaruhi pola serta bentuk perumahan, hanya saja jika perbedaan itu diperlukan oleh penghuni maka alternatif yang ada yaitu dengan melakukan pemisahan tiap bentuk perbedaan. Kondisi dilokasi studi tidak menampakan adanya perbedaan, yang ditimbulkan oleh adanya perbedaan etnis. Sehingga yang perlu dilakukan adalah menjalin kekerabatan serta menjaga keamanan lingkungan RSS.
2	Sebagian besar penghuni RSS memiliki pendapatan kurang lebih Rp 1.000.000 setiap bulan.	Kondisi ini tidak mempengaruhi pola perumahan maka biarkan apa adanya.	Pola perumahan tidak perlu dirubah, atas dasar perbedaan pendapatan, hanya saja kesenjangan pasti ada namun diusahakan setiap warga sebaiknya saling menjaga kekerabatan sesama penghuni.		

No	Kondisi eksisting	Kondisi Yang diinginkan oleh penghuni	Kesesuaian Perbandingan Kondisi Sosial Ekonomi Eksisting dan Harapan Penghuni	Kebijakan pemerintah	Kesesuaian Perbandingan Kondisi Sosial Ekonomi dan Kebijakan Pemerintah
3	Kondisi keamanan perumahan cukup baik yaitu selama lima tahun terakhir tidak pernah terjadi kemalingan.	Penghuni merasa perlu adanya penambahan penjaga malam, terutama oleh warga RSS sendiri, baik itu dalam bentuk penambahan poskamling maupun manajemen pengaturan pos kamling.	Tingkat keamanan RSS akan menentukan tingkat kenyamanan RSS maka sejauh mana mengoptimalkan kondisi keamanan yang baik seperti mengkoordinasi sistim jaga malam, sehingga setiap warga mendapatkan tugas yang sama.		

Sumber : Hasil Analisa

3.3.7 Analisa Kondisi Fasilitas Yang Diinginkan Oleh Penghuni RSS

Analisa kondisi fasilitas yang diinginkan oleh penghuni adalah fasilitas umum berupa balai pertemuan yang digunakan untuk melakukan pertemuan warga tiap akhir pekan guna meningkatkan kekerabatan antar warga fasilitas ini diharapkan diletakkan ditengah kawasan RSS, fasilitas perdagangan dan jasa berupa pasar tradisional sangat diinginkan oleh penghuni karena daya jangkau ke pasar sangat jauh serta apabila pasar tradisional harga akan lebih murah dan diharapkan diletakkan ditengah kawasan RSS, untuk fasilitas kesehatan berupa puskesmas diletakkan depan jalur utama agar dapat melayani warga dalam RSS maupun luar RSS dengan harapan puskesmas lebih murah dan mampu melayani warga dalam jumlah banyak. Untuk fasilitas keamanan berupa poskamling diinginkan tiap koridor jalan ada sehingga warga dapat terpantau seluruhnya.

3.3.8 Analisa Perbandingan Antara Kondisi Fasilitas RSS Kondisi Eksisting RSS Tahun 2005 Dan Kondisi Fasilitas Yang Diinginkan Oleh Penghuni RSS

Analisa ini membandingkan kondisi eksisting RSS dan kondisi yang diharapkan oleh penghuni setelah proses pasca huni berlangsung terhadap aspek fasilitas antara lain :

1. Kelengkapan fasilitas
2. Daya tampung fasilitas
3. Letak fasilitas

Hasil yang didapatkan dari observasi terhadap penghuni dan RSS tersebut didapatkan bahwa Kondisi Eksisting RSS Tahun 2005 fasilitas yang ada yaitu fasilitas pendidikan, fasilitas peribadatan dan fasilitas perdagangan dan jasa, daya tampungnya untuk warga RSS dan masyarakat sekitar RSS, dan untuk letak fasilitasnya berada diluar kawasan RSS. Hal ini berbeda seperti yang diungkapkan oleh penghuni terhadap kondisi yang diharapkan yaitu kelengkapan fasilitas perlu ditambah terutama fasilitas peribadatan berupa musholla, fasilitas perdagangan dan jasa berupa pasar tradisional, serta fasilitas hiburan seperti taman bermain. Daya tampung setiap fasilitas sebaiknya melayani RSS dan warga sekitar RSS dan letak fasilitas umum berupa pos kamling disetiap koridor jalan, serta 44.2 % penghuni menginginkan manajemen pos kamling harus ada pembagian tugas malam 3 hari sekali, menginginkan didepan jalur utama perumahan berupa posyandu, puskesmas, menginginkan ditengah perumahan yaitu musholla. Kesimpulan dari perbandingan

dua hal tersebut diatas yaitu untuk kondisi kelengkapan fasilitasnya diharapkan adanya penambahan, daya tampung disesuaikan dengan jenis fasilitas serta letak fasilitas sebagai contoh apabila fasilitas diletakkan dijalur utama maka daya tampung fasilitas akan akan melayani warga RSS serta warga sekitar. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel 3.16 dibawah ini.

3.3.9 Analisa Kondisi Utilitas Yang Diinginkan Oleh Penghuni RSS

Analisa kondisi utilitas yang diinginkan oleh penghuni RSS berdasarkan kekurangan serta masalah yang terjadi dalam lingkungan RSS yaitu pemenuhan kebutuhan air bersih, masalah ini belum dapat teratasi sampai Kondisi Eksisting RSS Tahun 2005 karena jaringan PDAM tidak mampu menjangkau dataran tinggi Tidar selain itu kapasitas air tandon tidak mencukupi kebutuhan penghuni RSS maka sebaiknya diperlukan adanya penambahan jaringan air bersih yang mampu mencukupi kebutuhan penghuni RSS seluruhnya. Serta peningkatan pelayanan sampah dan manajemen sampah yang baik karena manajemen sampah yang baik adalah yang mampu membersihkan sampah dalam RSS baik sampah perorangan maupun sampah RSS.

3.3.10 Analisa Perbandingan Kondisi Utilitas Ada Kondisi Eksisting RSS Tahun 2005 Dan Kondisi Utilitas Yang Diinginkan Oleh Penghuni RSS

Analisa kondisi utilitas ini adalah membandingkan kondisi utilitas eksisting dengan kondisi utilitas yang diinginkan oleh penghuni terhadap aspek utilitas antara lain :

1. Kondisi pemenuhan air bersih
2. Kondisi sampah
3. Manajemen sampah

Tabel 3.16
Analisa Kondisi Fasilitas RSS Citramas Raya
Berdasarkan Kondisi Pasca Huni Dan Harapan

No	Kondisi eksisting	Kondisi Yang diinginkan oleh penghuni	Kesesuaian Perbandingan Kondisi Fasilitas Eksisting dan Harapan Penghuni	Kebijakan pemerintah	Kesesuaian Perbandingan Kondisi Fasilitas dan Kebijakan Pemerintah
1	Kelengkapan fasilitas RSS sangat kurang, sedangkan yang ada Kondisi Eksisting RSS Tahun 2005 adalah fasilitas peribadatan, fasilitas pendidikan dan fasilitas perdagangan dan jasa.	Fasilitas Umum seperti Balai pertemuan, telpon umum, Semua fasilitas harus ditambah terutama fasilitas perdagangan dan jasa, 100 % penghuni menginginkan adanya pasar tradisional., Fasilitas kesehatan seperti Posyandu, puskesmas dan dokter Praktek, dan Fasilitas peribadatan seperti Musholla	Semua fasilitas harus ada karena aktivitas perumahan sangat kompleks sehingga sebaiknya sebuah unit perumahan memiliki fasilitas yang lengkap dan mudah dijangkau.	Tidak ada ketentuan khusus tentang peruntukan fasilitas untuk RSS namun berdasarkan peraturan menteri dalam negeri tentang penyerahan prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial perumahan kepada pemerintah daerah. Menunjukkan bahwa : Fasilitas Sosial adalah fasilitas yang dibutuhkan masyarakat dalam lingkungan pemukiman yang meliputi antara lain:	Fasilitas yang disediakan oleh developer dirasakan masih kurang terutama fasilitas perdagangan dan jasa, fasilitas peribadatan, fasilitas kesehatan dengan daya tampung mampu melayani kebutuhan penghuni RSS dan warga luar RSS. Sedangkan berdasarkan standart yang ada sebaiknya semua jenis fasilitas ada. Untuk letak fasilitas diletakkan didepan jalur utama serta ditengah RSS guna menjangkau penghuni RSS dan warga luar RSS.
2	Daya tampung fasilitas yang ada Kondisi Eksisting RSS Tahun 2005 yaitu digunakan oleh penghuni RSS maupu kawasan luar RSS yaitu masyarakat desa karang widoro.	Kondisi yang diharapkan oleh penghuni RSS sama seperti kondisi Kondisi Eksisting RSS Tahun 2005 hanya saja kapasitas serta daya tampung fasilitas seperti fasilitas peribadatan sebaiknya ditambah.	Semua fasilitas untuk kawasan RSS sebaiknya melayani warga RSS dan masyarakat sekitar RSS.	<ul style="list-style-type: none"> • Pendidikan • Kesehatan • Perbelanjaan dan niaga • Pemerintahan dan pelayanan umum • Peribadatan • Rekreasi dan kebudayaan 	

				<ul style="list-style-type: none"> • Olahraga dan lapangan terbuka. • Pemakaman Umum. 	
3	<p>Letak fasilitas Kondisi Eksisting RSS Tahun 2005 untuk fasilitas perdagangan dan jasa terdapat didalam kawasan RSS, fasilitas peribadatan dan pendidikan terletak diluar kawasan RSS namun masih dalam daerah pelayanan RSS.</p>	<p>Fasilitas umum berupa pos kamling disetiap koridor jalan, serta 44.2 % penghuni menginginkan manajemen pos kamling harus ada pembagian tugas malam 3 hari sekali, Menginginkan didepan jalur utama perumahan berupa posyandu, puskesmas, Meninginkan ditengah perumahan yaitu Mushola</p>	<p>Untuk masyarakat yang rumahnya terletak didepan koridor jalan utama RSS sebagian besar menginginkan semua fasilitas berada dijalur utama berbeda dengan masyarakat yang ada di dalam kawasan RSS menginginkan semua fasilitas berada didalam kawasan RSS, maka kesesuaiannya adalah untuk fasilitas yang melibatkan banyak orang baik itu warga RSS maupun masyarakat sekitar maka diletakkan dijalur utama RSS seperti fasilitas peribadatan, fasilitas kesehatan dan fasilitas perdagangan dan jasa berupa pasar tradisional, sedangkan untuk fasilitas hiburan seperti lapangan bermain, taman (RTH) sebaiknya diletakkan dalam kawasan RSS.</p>		

Sumber : Hasil Analisa

Hasil yang didapatkan dari observasi terhadap penghuni dan RSS tersebut didapatkan bahwa Kondisi Eksisting RSS Tahun 2005 kondisi utilitas cukup baik hanya saja pemenuhan air bersih masih sangat kurang karena yang terjadi Kondisi Eksisting RSS Tahun 2005 adalah air bersih berasal dari tandon air yang disediakan didepan kompleks RSS sehingga kebutuhan untuk seluruh warga RSS dirasa tidak mencukupi, sedangkan sistim pembuangan sampah yang ada hanya tersedianya bak pembuangan sampah sehingga warga bingung dan membuang sampah dijembatan yang berada ditengah RSS. Hal ini sama seperti yang diungkapkan oleh penghuni terhadap kondisi yang diharapkan yaitu adanya tambahan air dari PDAM karena air yang ada tidak mencukupi, adanya manajemen sampah yang baik. Kesimpulan dari perbandingan dua hal tersebut diatas yaitu untuk kondisi utilitasnya diperlukan adanya penambahan sistim air bersih dari PDAM, serta sistim manajemen sampah sebaiknya seperti penentuan tempat pembuangan sampah sementara sehingga waraga RSS tidak membuang sampah dijembatan dalam RSS. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel 3.17 dibawah ini.

3.3.11 Analisa Kondisi Aksesibilitas Yang Diinginkan Oleh Penghuni RSS

Analisa kondisi aksesibilitas yang diinginkan oleh penghuni RSS menunjukkan bahwa penghuni menginginkan adanya penambahan moda angkutan berupa tukang ojek dan angkutan umum, walaupun yang ada sangat memenuhi namun dirasa masih sangat kurang oleh penghuni terutama menuju ke pusat kota da tempat kerja, sedangkan sirkulasi angkutan diharapkan dapat masuk kedalam permukiman sehingga bagi penghuni yang membawa beban berat dapat langsung menurunkan barangnya tepat depan rumah mereka, perkerasan jalan dalam RSS penghuni menginginkan adanya perbaikan setiap kali kondisi aspal yang ada rusak sehingga tidak menghambat akses masuk maupun keluar RSS.

3.3.12 Analisa Kondisi Aksesibilitas RSS

Analisa kondisi aksesibilitas RSS adalah membandingkan kondisi aksesibilitas eksisting dengan kondisi aksesibilitas yang diharapkan oleh penghuni RSS yang melibatkan aspek antara lain :

1. Moda angkutan
2. Sirkulasi angkutan
3. Perkerasan jalan perumahan

Hasil yang didapatkan dari observasi terhadap penghuni dan RSS tersebut didapatkan bahwa Kondisi Eksisting RSS Tahun 2005 kondisi aksesibilitas cukup baik dimana moda angkutan yang ada hanya terdapat satu jenis angkutan saja yaitu TSG melewati jalur utama perumahan, sirkulasi yang ada menuju maupun kembali ke perumahan sangat lancar, sedangkan perkerasan jalan dalam perumahan menggunakan aspal dengan kondisi buruk. Hal ini sama seperti yang diungkapkan oleh penghuni terhadap kondisi yang diharapkan yaitu adanya penambahan moda angkutan berupa tukang ojek maupun angkutan lainnya yang tidak hanya melewati jalur utama perumahan, serta adanya perbaikan perkerasan jalan berupa aspal dengan kondisi baik. Kesimpulan dari analisa kedua hal diatas adalah perlunya penambahan moda angkutan, serta perbaikan perkerasan jalan dalam perumahan menggunakan aspal dengan kondisi baik. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel 3.18 dibawah ini.

3.4 Analisa Kondisi Ideal RSS

Dalam analisa ini menggunakan analisa comparasi yaitu membandingkan kondisi ideal RSS berdasarkan keinginan penghuni dan kebijaksanaan pemerintah dalam peruntukan perumahan khusus RSS. Dengan adanya perbandingan diatas diharapkan adanya kondisi yang dapat dipenuhi oleh developer sebagai pengembang RSS sehingga benar-benar mampu memenuhi keinginan maupun harapan penghuni serta sesuai dengan kebijaksanaan pemerintah yang sudah ada.

Tabel 3.17
Analisa Kondisi Utilitas RSS Citramas Raya
Berdasarkan Kondisi Pasca Huni Dan Harapan

No	Kondisi Eksisting	Kondisi Yang Diinginkan Oleh Penghuni	Kesesuaian Perbandingan Kondisi Utilitas Eksisting Dan Harapan Penghuni	Kebijaksanaan Pemerintah	Kesesuaian Perbandingan Kondisi Utilitas Dan Kebijakan Pemerintah
1	Pemenuhan kebutuhan air Kondisi Eksisting RSS Tahun 2005 berasal dari tandon yang disediakan oleh pihak developer perumahan.	Kondisi air yang seperti ini tidak mencukupi kebutuhan seluruh warga RSS, maka semua penghuni menginginkan adanya penambahan air bersih dari PDAM.	Perlunya penyediaan air bersih bagi warga karena apabila dibandingkan antara jumlah warga dengan jumlah kapasitas air dalam tandon tidak mencukupi kebutuhan seluruh warga maka perlu adanya penyediaan tambahan air dari PDAM.	Berdasarkan peraturan menteri dalam negeri tentang penyerahan prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial perumahan kepada pemerintah daerah. Menunjukkan bahwa utilitas adalah bangunan-bangunan yang dibutuhkan dalam sistem pelayanan lingkungan yang diselenggarakan oleh instansi pemerintah dan antara lain:	Berdasarkan hasil perbandingan yang ada, menunjukkan bahwa pemenuhan kebutuhan utilitas RSS sudah mencukupi, hanya saja perlu adanya manajemen sampah atau sistim pembuangan sampah yang baik serta adanya penyediaan penambahan air bersih berupa jaringan air dari PDAM.
2	Jumlah bak sampah tiap rumah disediakan satu unit bak sampah, dengan kapasitas sedang, pembaunagannya dijembatan yang berada ditengan RSS.	Adanya manajemen sampah yang baik dimana ada bak sampah serta adanya petugas sampah yang mengambil sampah tiap hari atau bisa juga disediakan TPS sehingga warga RSS dapat membuang sampahnya sendiri.	Manajemen sampah sebaiknya menggunakan petugas sampah serta disediakan TPS.	<ul style="list-style-type: none"> • Jaringan air bersih • Jaringan listrik • Jaringan gas • Jaringan telepon • Terminal angkutan umum / bus shelter • Kebersihan / pembuangan sampah • Pemadam kebakaran 	

Sumber : Hasil Analisa

Tabel 3.18

**Analisa Kondisi Aksesibilitas RSS Citamas Raya
Berdasarkan Kondisi Pasca Huni Dan Harapan**

No	Kondisi eksisting	Kondisi Yang diinginkan oleh penghuni	Kesesuaian Perbandingan Kondisi Aksesibilitas Eksisting dan Harapan Penghuni	Kebijakan pemerintah	Kesesuaian Perbandingan Kondisi Aksesibilitas dan Kebijakan Pemerintah
1	Moda angkutan yang ada Kondisi Eksisting RSS Tahun 2005 adalah hanya tersedia 1 jenis angkutan saja yaitu TSG	Adanya penambahan moda angkutan berupa tukang ojek dan angkutan.	Penambahan jumlah moda angkutan berarti penambahan sarana transportasi seperti terminal dan halte.	Tidak ada ketentuan khusus tentang peruntukan utilitas untuk RSS namun berdasarkan peraturan menteri dalam negeri tentang penyerahan prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial perumahan kepada pemerintah daerah.	Perbandingan antara ketiga kondisi yang ada telah sesuai, karena hampir semua kondisi telah dipenuhi oleh pihak developer hanya saja perlu adanya perbaikan dari segi perkerasan jalan dalam RSS. Dan penambahan moda angkutan berupa tukang ojek dan angkutan umum serta sirkulasi angkutan yang dapat melewati jalur utama dan masuk kedalam RSS.
2	Sirkulasi angkutan hanya melewati jalur utama perumahan	Sirkulasi angkutan melawati jalur utama dan masuk kedalam RSS	Jika angkutan masuk kedalam perumahan sebaiknya mempertimbangkan kondisi lebar jalan dalam perumahan, kondisi lingkungan perumahan sehingga nantinya tidak menimbulkan bahaya baik pada angkutan maupun penghuni RSS tersebut.	Prasarana Lingkungan adalah kelengkapan lingkungan yang meliputi antara lain: Jalan, Saluran pembuangan air limbah, Saluran pembuangan air hujan.	

3	Perkerasan jalan dalam RSS menggunakan aspal dengan kondisi buruk.	Perkerasan jalan dalam RSS menggunakan aspal dengan kondisi baik	Perbaiki perkerasan jalan sebaiknya diperhatikan karena perkerasan jalan menentukan kelancaran dalam berkendara.		
---	--	--	--	--	--

Sumber : Hasil Analisa

3.4.1 Analisa Perbandingan Kondisi Ideal RSS Berdasarkan Ide Awal RSS Ada Dan Kebijakan Yang Berlaku Saat Itu

Menggambarkan kondisi awal saat RSS pertama kali dibangun dengan kebijakan yang pertama ada pada saat RSS dibangun yaitu Peraturan Menteri Pekerjaan umum no 54/PRT/1991. Kondisi yang dibandingkan terdiri dari kondisi fisik bangunan, sosial budaya, sosial ekonomi, fasilitas, utilitas dan aksesibilitas. Dari hasil perbandingan diatas diharapkan akan adanya saran untuk pihak developer bahwa pembangunan sebuah RSS perlu memepertimbangkan keinginan penghuni dan aturan pembangunan RSS yang tertuang sebagai kebijakan pemerintah. Namun tidak menutup kemungkinan bahwa sebuah pembangunan perlu memperhitungkan hal-hal lain seperti subsidi pemerintah dan tingkat pendapatan penghuni.

3.4.1.1 Kondisi Fisik Bangunan

Berdasarkan hasil analisa antara kondisi saat RSS pertama kali dibangun dengan kebijakan yang ada saat itu menunjukkan bahwa secara garis besar semua yang disediakan oleh developer berdasarkan aspek fisik bangunan sudah memenuhi standart yang ada dan tidak jauh dari ketentuan pemerintah. Adapun kondisi fisik bangunannya yaitu kondisi atap genteng berdasarkan kebijakan dan kondisi yang ada ialah genteng juga, untuk kondisi jendela dan pintu disesuaikan dengan cahaya yang masuk dalam ruang, dan sejauhmana manusia yang ada didalamnya merasa nyaman dengan sirkulasi udaranya yang sejauh ini sudah memenuhi standart dan kebutuhan ruang, untuk bahan dasar lantai bentuk kebijakan dan kondisi yang ada sama yaitu semen, untuk kondisi pagar tidak terdapat aturan yang jelas namun kondisi yang ada adalah bahan dasar pagar adalah kayu dengan kondisi tidak permanen, untuk kondisi dinding antara kebijakan dan kondisi yang ada yaitu menggunakan bahan dasar batu bata (tembok), halaman rumah berdasarkan KDB dan KLB menunjukkan bahwa banyak halaman kosong yang dapat dimanfaatkan sebagai tambahan kamar atau memperluas halaman. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel 3.19 dan 3.20 dibawah ini.

Tabel 3.19

**Analisa Perbandingan Antara Kondisi Fisik Bangunan Pada Awal RSS
Citramas Raya Ada Dan Kebijakan Pemerintah Mengenai RSS**

No	Kondisi awal RSS ada	Kebijakan Pemerintah
1	Kondisi Atap genteng	Berdasarkan kebijakan pemerintah tentang atap RSS adalah bahan dasar genteng plentong, keramik rakyat, seng gelombang atau asbes gelombang.
2	Kondisi Jendela tetap berjumlah 4 dengan ornamen biasa.	Perubahan jendela dan perabot rumah akan mempengaruhi cahaya optimal serta sirkulasi udara sebaiknya tidak berasal dari dapur dan WC
3	Bahan dasar lantai dari semen, tiap kamar sama.	Permukaan lantai harus lebih tinggi 20cm dari permukaan halaman tertinggi dan harus rata, kering, mudah dibersihkan, tidak menimbulkan debu dan dapat diperkeras yaitu dengan tanah dilapisi oleh air semen, tras.
4	Bahan dasar pagar rumah dari kayu dengan kondisi tidak permanen.	-
5	Dinding dari batu bata diplester tanpa dicat.	Dinding sebaiknya dari batu bata (tembok)
6	Kondisi pintu tetap berjumlah 4 dengan ornamen biasa.	-
7	Halaman rumah memiliki panjang dari teras rumah 1.5 meter.	Luas bangunan maksimal 36m ² dan luas lahan maksimal 200m ² .
8	Jumlah kamar tidur 1, kamar tamu serta kamar mandi.	Jumlah kamar tidur , ruang serba guna, dapur dan WC.

Sumber : Hasil Analisa

Tabel 3.20

Kondisi Fisik Bangunan Yang Dipenuhi Dan Tidak Dipenuhi

No	Kondisi yang diinginkan oleh penghuni yang terpenuhi	Kondisi yang diinginkan oleh penghuni yang tidak terpenuhi
1	Kondisi atap dari genteng	Kondisi pagar dari besi
2	Kondisi jendela	Estetika rumah
3	Kondisi dinding dari batu bata diplester	
4	Jumlah kamar	
5	Luasan halaman dan jenis vegetasi didalamnya	
6	Kondisi lantai	

Sumber : Hasil analisa

3.4.1.2 Kondisi Sosial Budaya Penghuni

Berdasarkan hasil analisa menunjukkan bahwa kondisi sosial budaya secara garis besar tidak mengalami perubahan antara kondisi awal RSS ada dan bentuk kebijaksanaan pemerintah pada saat pertama kali RSS dibangun. maka hasil perbandingannya secara garis besar tidak mengalami perubahan, untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel 3.21 dibawah ini.

Karena kebutuhan dasar manusia adalah perumahan dan setiap manusia wajib meningkatkan harkat dan martabatnya maka sebaiknya setiap penghuni dalam perumahan memiliki rasa saling membutuhkan satu dan lainnya guna menciptakan kondisi yang dapat mendorong pembangunan manusia itu sendiri maupun pembangunan perumahan umumnya. Berdasarkan bentuk perbandingan diatas menunjukkan bahwa aspek sosial budaya penghuni secara garis besar sudah memenuhi standart kondisi sosial budaya yang diatur oleh pemerintah antara lain perbedaan etnis dalam perumahan sangat mempengaruhi kondisi kekerabatan yang merupakan faktor penting dalam meningkatkan harkat dan martabat penghuni RSS. Dilokasi studi tidak ditemukan kendala yang berarti dalam peningkatan kekerabatan masyarakatnya karena kekerabatan yang ada sudah

sangat tinggi, sedangkan wujud kekerabatan yang ada belum menunjukkan adanya sistim yang jelas misalnya pertemuan penghuni tiap 1 bulan sekali padahal kebijaksanaan pemerintah menginginkan adanya kegiatan-kegiatan yang melibatkan kelompok masyarakat salah satu contohnya adalah pertemuan warga tiap satu bulan atau kegiatan lain yang berfungsi untuk menciptakan keserasian, keteraturan dan keamanan. Hal diatas dikarenakan lingkungan yang ada pada saat itu didominasi oleh pensiunan TNI POLRI maka pola pikir penghuni hampir semuanya sama, sehingga ini akan semakin mempermudah kekerabatan antar penghuni RSS.

Tabel 3.21

Analisa Perbandingan Antara Kondisi Sosial Budaya Pada Awal RSS Citramas Raya Ada Dan Kebijakan Pemerintah Tentang RSS

No	Kondisi awal RSS ada	Kebijakan pemerintah
1	Pada tahun pertama jumlah penduduk didominasi oleh penduduk yang berasal dari Pulau Jawa terutama Malang sendiri dan beberapa berasal dari Jawa Tengah.	<ul style="list-style-type: none"> • Perumahan dan permukiman adalah kebutuhan dasar manusia, dalam meningkatkan harkat dan martabatnya. Maka bentuk bangunan RSS dan suasana lingkungan serta kekerabatan dalam RSS merupakan faktor penting yang akan sangat memengaruhi.
2	Kekerabatan yang terjadi saat itu dibina setelah jumlah penghuni RSS bertambah, namun sebelumnya kekerabatan yang terjadi tidak ada.	<ul style="list-style-type: none"> • Masyarakat yang berpenghasilan rendah sebaiknya tinggal dalam lingkungan yang aman, serasi dan teratur. Bentuk keserasian tersebut bisa ditinjau dalam kegiatan-kegiatan yang melibatkan individu atau kelompok masyarakat.
3	Bentuk kekerabatan yang ada adalah tiap 1 bulan sekali diadakan arisan ibu-ibu.	<ul style="list-style-type: none"> • Kondisi bangunan RSS dipengaruhi oleh muatan lokal, budaya setempat maupun budaya penghuni RSS tersebut.

Sumber : Hasil analisa

3.4.1.3 Kondisi Sosial Ekonomi Penghuni

Kondisi sosial ekonomi yang ada pada awal RSS dan kebijakan pemerintah pada saat itu menunjukkan bahwa secara garis besar semua warga adalah masyarakat yang berpenghasilan rendah yang pada saat itu adalah RSS yang diperuntukan bagi pensiunan TNI POLRI dimana sistim pembayaran langsung diambil dari uang pensiun penghuni, sehingga perumahan ini memang diperuntukan untuk itu. Begitu juga dengan tingkat pendapatan masyarakatnya ini menunjukkan bahwa rata-rata pendapatan penghuni adalah < Rp 1.000.000/

bulannya. Dan kondisi ini tidak mempengaruhi kesenjangan antara penghuni karena kondisi ekonomi penghuni bersifat homogen. Kondisi keamanan pada saat itu dapat dikatakan cukup baik dimana tidak terjadinya kemalingan serta terdapatnya sistem jaga malam, hal ini menunjukkan bahwa RSS pada saat itu telah melakukan kegiatan-kegiatan yang melibatkan seluruh penghuni baik yang bersifat individu maupun kelompok salah satunya adalah sistem jaga malam dengan pola bergilir ini menunjukkan bahwa kegiatan RSS telah sesuai dengan kebijaksanaan yang ada pada saat itu. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel 3.22 dibawah ini.

Tabel 3.22

Analisa Perbandingan Antara Kondisi Sosial Ekonomi Pada Awal RSS Citramas Raya Ada Dan Kebijakan Pemerintah Tentang RSS

No	Kondisi awal RSS ada	Kebijakan pemerintah
1	Mata pencaharian warga RSS ini didominasi oleh pensiunan TNI POLRI. Seles dan wiraswasta, dimana tingkat pendidikan mereka rata-rata adalah tamatan SMU dan Sarjana muda.	<ul style="list-style-type: none"> • Pembangunan RSS ditujukan bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah dengan subsidi yang di atur dalam kebijaksanaan pemerintah. • Masyarakat yang berpenghasilan rendah sebaiknya tinggal dalam lingkungan yang aman serasi dan teratur. Bentuk keserasian tersebut bisa ditunjukkan dalam kegiatan-kegiatan yang melibatkan individu atau kelompok masyarakat.
2	Sebagian besar penghuni RSS memiliki pendapatan kurang lebih Rp 1.000.000 setiap bulan.	
3	Kondisi keamanan perumahan cukup baik yaitu selama lima tahun terakhir tidak pernah terjadi kemalingan.	

Sumber : Hasil analisa

3.4.1.4 Kondisi Fasilitas RSS

Perbandingan kondisi fasilitas pada awal RSS ada dan kebijaksanaan pemerintah menunjukkan bahwa dalam skala kelengkapan fasilitas RSS dan perumahan berbeda maka kebijaksanaan yang dipakai adalah kebijaksanaan untuk perumahan sebagai titik tolak awal dalam melihat kelengkapan fasilitas RSS. Menunjukkan bahwa kondisi kelengkapan RSS pada awal RSS ada sudah tidak memenuhi kebutuhan penghuni karena semua fasilitas yang sebaiknya tersedia dalam sebuah lingkungan RSS tidak direalisasikan oleh pihak developer sejak RSS pertama ada, maka selama ini penghuni sebagian besar menggunakan fasilitas yang ada diluar RSS yang masih bisa dijangkau misalnya fasilitas peribadatan dan fasilitas perdagangan dan jasa. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel 3.23 dan 3.24 dibawah ini.

Tabel 3.23

**Analisa Perbandingan Kondisi Fasilitas Pada Awal RSS Citramas Raya
Ada Dan Kebijaksanaan Pemerintah Tentang RSS**

No	Kondisi pada awal RSS ada	Kebijaksanaan pemerintah
1	Fasilitas yang ada hanya fasilitas peribadatan berupa mesjid, gereja. Fasilitas perdagangan dan jasa berupa warung dan toko	Tidak ada ketentuan khusus tentang peruntukan fasilitas untuk RSS namun berdasarkan peraturan menteri dalam negeri tentang penyerahan prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial perumahan kepada pemerintah daerah. Menunjukkan bahwa : Fasilitas Sosial adalah fasilitas yang dibutuhkan masyarakat dalam lingkungan pemukiman yang meliputi antara lain: <ol style="list-style-type: none"> 1. Pendidikan; 2. Kesehatan; 3. Perbelanjaan dan niaga; 4. Pemerintahan dan pelayanan umum; 5. Peribadatan; 6. Rekreasi dan kebudayaan; 7. Olahraga dan lapangan terbuka. 8. Pemakaman Umum.
2	Daya tampung fasilitas melayani seluruh warga RSS maupun luar RSS	
3	Letak fasilitas seperti warung hanya ada di dalam perumahan, sedangkan peribadatan dan pendidikan berada diluar RSS.	

Sumber : Hasil analisa

Tabel 3.24

Kondisi Yang Dapat Dipenuhi dan Yang Tidak Dipenuhi

No	Kondisi yang diinginkan oleh penghuni yang terpenuhi	Kondisi yang diinginkan oleh penghuni yang tidak terpenuhi
1	Fasilitas peribadatan diluar RSS	Fasilitas kesehatan berupa puskesmas, dokter praktek
2	Fasilitas perdagangan dan jasa dalam RSS	Fasilitas perdagangan dan jasa berupa pasar taradisional.
3	-	Fasilitas umum berupa balai pertemuan warga.

3.4.1.5 Kondisi Utilitas RSS

Berdasarkan hasil analisa antara kondisi awal RSS ada dan kebijaksanaan yang ada pada saat itu menunjukkan bahwa kelengkapan utilitas yang isediakan oleh pihak developer dengan aturan yang terdapat dalam kebijaksanaan secara garis besar sudah sangat lengkap. Antara lain adalah listrik dimana telah tersedia jaringan tiap rumah, kondisi air bersih yang menggunakan tandon air telah melebihi standart yang ditentukan oleh pemerintah yaitu menggunakan sumur umu, untuk manajemen sampah tidak terorganisasi dengan baik dan pihak developer tidak menyediakan bak sampah tiap rumah padahal kebijaksanaan yang ada mengharuskan tersedianya tempat sampah tiap rumah, sedangkan kondisi drainase sudah memenuhi standart. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel 3.25 dan 3.26 dibawah ini.

Tabel 3.25
Analisa Kondisi Utilitas Pada Awal RSS Citramas Raya Ada Dan
Kebijaksanaan Pemerintah Tentang RSS

No	Kondisi pada awal RSS ada	Kebijaksanaan pemerintah
1	Kondisi listrik menggunakan PLN sambungan listrik melayani tiap rumah ke rumah	Jaringan listrik disediakan sampai masuk dalam lingkungan dan sambungan rumah dapat diberikan pada setiap rumah atau setiap kelompok rumah.
2	Kondisi air bersih menggunakan Tandon air berbahan dasar tandon dari semen	Air bersih pada tahap awal harus disediakan sekurang-kuarannya sumur untuk umum atau dengan kran umum, sebelum ada sambungan kerumah-rumah.
3	Manajemen sampah tidak ada serta tidak adanya bak sampah tiap rumah.	Tempat sampah sebaiknya tersedia setiap rumah tangga atau setiap kelompok rumah.
4	Saluran drainase memiliki kedalaman 50 cm.	Saluran pembuangan air hujan sebaiknya memiliki syarat teknis yaitu Lebar atas 30cm, lebar bawah 20cm, tinggi 30cm, yang diletakkan sepanjang jalan atau tepi sisi jalan.

Sumber : Hasil analisa

Tabel 3.26

Kondisi Yang Dapat Dipenuhi Dan Yang Tidak Dapat Dipenuhi

No	Kondisi yang diinginkan oleh penghuni yang terpenuhi	Kondisi yang diinginkan oleh penghuni yang tidak terpenuhi
1	Air bersih dari tandon air	Tambahan air dari PDAM
2	Listrik	
3	telpon	
4	Drainase yang baik	

Sumber : Hasil analisa

3.4.1.6 Kondisi Aksesibilitas RSS

Berdasarkan hasil analisa antara kondisi awal RSS ada dan bentuk kebijakan pemerintah pada saat itu menunjukkan bahwa untuk jenis moda angkutan yang melewati perumahan tidak terpenuhi oleh pihak developer namun kondisi jalan telah terpenuhi berdasarkan standart yaitu dapat dilewati oleh kendaraan roda empat serta memiliki sisa jalan yang dapat digunakan sebagai tempat tiang listrik serta bentuk prasarana lainnya, untuk sirkulasi angkutan tidak ada aturan khusus hanya saja sebaiknya sirkulasi antara perumahan dan pusat kota sebaiknya lancar dan tidak mudah terganggu, sedangkan untuk kondisi jalan dan perkerasannya telah melampaui standart yang ada yaitu menggunakan aspal dengan kondisi buruk namun pada saat itu pemerintah hanya menganjurkan menggunakan bahan dasar kerikil, beberapa jenis batuan dan pasir. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel 3.27 dan 3.28 dibawah ini.

3.4.2 Analisa Perbandingan Kondisi Ideal RSS Berdasarkan Harapan Penghuni Dan Kebijakan Pada Tahun Awal RSS Ada

Dalam analisa ini menggunakan analisa komparasi yaitu membandingkan kondisi RSS berdasarkan keinginan penghuni dan kebijakan pemerintah dalam peruntukan perumahan khusus RSS. Dengan adanya perbandingan diatas diharapkan adanya kondisi yang dapat dipenuhi oleh developer sebagai penegmbangan RSS sehingga benar-benar mampu memenuhi keinginan maupun harapan penghuni, serta sesuai dengan kebijakan yang ada.

Tabel 3.27
Analisa Perbandingan Kondisi Aksesibilitas Pada Awal RSS Citramas
Raya Ada Dan Kebijakan Pemerintah Tentang RSS

No	Kondisi pada awal RSS ada	Kebijakan Pemerintah
1	Jenis moda angkutan kota (TSG)	Jalan dalam permukiman sebaiknya untuk kendaraan roda empat dan kendaraan yang diperlukan untuk keadaan darurat serta jalan untuk kendaraan pengangkut yang ditarik atau didorong pejalan kaki.
2	sirkulasi angkutan diperumahan menuju kepusat kota lancar dan tidak masuk kedalam lokasi perumahan.	
3	Kondisi perkerasan jalan dalam permukiman menggunakan perkerasan aspal dengan kondisi buruk dengan lebar jalan 4 meter, sedangkan pada jalur utama perumahan yaitu menggunakan aspal dengan kondisi baik dan memiliki lebar 7 meter.	Mempunyai daerah manfaat jalan 6 meter dan lebar perkerasan jalan 3 meter, menggunakan bahan konstruksi segala jenis batuan, kerikil, atau pasir sehingga dapat menahan beban. Serta memiliki bahu jalan dengan lebar penampang 40.00cm yang dapat digunakan sebagai letak tiang listrik, maupun jaringan utilitas dan prasarana yang lainnya.

Sumber : hasil analisa

Tabel 3.28
Kondisi Yang Dapat Dipenuhi Dan Tidak Dapat Dipenuhi

No	Kondisi yang diinginkan oleh penghuni yang terpenuhi	Kondisi yang diinginkan oleh penghuni yang tidak terpenuhi
1	Sirkulasi transportasi lancar	Terminal angkutan tidak ada
2	Moda angkutan terpenuhi	Kondisi jalan menggunakan aspal buruk

Sumber : Hasil analisa

3.4.2.1 Kondisi Fisik Bangunan RSS

Gambaran kondisi perbandingan antara harapan penghuni RSS dan kebijaksanaan pemerintah tentang kondisi RSS yang ideal dimana setiap kebijaksanaan yang ada diharapkan memenuhi harapan penghuni RSS. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel 3.29 dibawah ini.

Tabel 3.29

Analisa Perbandingan Antara Kondisi Fisik Bangunan Yang Diinginkan Penghuni RSS Dan Kebijaksanaan Pemerintah Mengenai RSS

No	Kondisi harapan Penghuni	Kebijaksanaan Pemerintah
1	Kondisi atap rumah yang diharapkan oleh penghuni setelah proses pasca huni berlangsung adalah genteng yang menggunakan bahan tanah liat.	berdasarkan kebijaksanaan pemerintah tentang atap RSS adalah berbahan dasar genteng dari tanah liat.
2	Penghuni mengharapkan perubahan dengan ornamen jendelanya, serta beberapa menginginkan adanya penambahan pada jumlah jendela karena sirkulasi udara dirasakan kurang mencukupi.	Perubahan jendela dan perabot rumah akan mempengaruhi cahaya optimal serta sirkulasi udara sebaiknya tidak berasal dari dapur dan WC
3	Bahan lantai yang diharapkan adalah dari keramik dengan pembedaan ditiap ruangan dalam rumah	
4	Bahan pagar dari besi yang tahan karat, sedangkan untuk model pagar relatif beraneka ragam. Tinggi pagar ideal dengan tinggi rumah dan luas kavling.	
5	Dinding yang diinginkan oleh penghuni adalah batu bata diplester lalu dicat.	Dinding sebaiknya dari batu bata diplester lalu tahap finishing dicat.
6	Penghuni mengharapkan perubahan dengan ornamen pintunya.	

No	Kondisi harapan Penghuni	Kebijaksanaan Pemerintah
7	Menginginkan adanya penambahan luasan halaman serta adanya keanekaragaman vegetasi.	Berdasarkan standart RSS Luas bangunan 36m ² , luas lahan 72m ² , maka selisih dari luas lahan dan luas bangunan digunakan sebagai halaman, dengan luas halaman depan 1.5 m ² dan luas halaman samping 4.5 m ² .
8	Penghuni menginginkan adanya penambahan jumlah ruangan, baik itu ruang tamu serta ruang keluarga.	Jumlah ruangan dalam rumah adalah ruang serba guna, kamar tidur masing-masing 1 unit dan MCK serta dilihat kebutuhan perjiwa dalam rumah

Sumber : Hasil Analisa

Berdasarkan analisa perbandingan kondisi diatas didapatkan bahwa kondisi yang dihadirkan oleh pihak developer dengan total harga yang disuguhkan adalah 30 juta/unit rumah pada tahun 1993 diperuntukan bagi pensiunan TNI POLRI menunjukkan bahwa keinginan penghuni tidak seimbang dengan kondisi yang disediakan oleh pihak developer serta kurangnya pertimbangan pihak developer terhadap kebijaksanaan pemerintah tentang peruntukan RSS. Antara lain kondisi yang dipenuhi oleh developer adalah kondisi atap berupa genteng dari tanah liat, perubahn pada ornamen serta jumlah jendela disesuaikan dengan jumlah kamar serta kebutuhan akan pencahayaan dan sirkulasi udara, bahan dasar lantai tidak ada pedoman yang jelas namun penghuni menginginkan lantai yang berbahan dasar keramik dengan perbedaan tiap kamarnya, bahan dasar pagar juga tidak terdapat aturan yang jelas dengan bentuk kebijaksanaan yang ada namun harapan penghuni adalah pagar dengan bahan dasar besi yang tahan karat, kondisi dinding rumah sama antara yang diinginkan oleh penghuni dan bentuk kebijaksanaan yang ada yaitu dinding dari batu bata dan diplester lalu dicat, untuk kondisi pintu penambahan ornamen dan jumlah disesuaikan dengan jumlah kamar, untuk luas halaman standart yang ada menunjukkan bahwa luas lahan adalah 72m² dan luas bangunan 36m² ini menunjukkan bahwa halaman rumah bisa ditambah dengan cara merubah bentuk design bangunan rumah misalnya dengan merubah letak depan rumah atau mengurangi luas teras rumah, untuk penambahan jumlah ruangan dalam rumah denagn memepertimbangkan kebutuahn akan sebuah ruang dalam rumah dengan memanfaatkan ruang yang ada secara maksimal misalnya memenfaatkan runag serba guna digunakan sebagai kamar tidur, ruang keluarga, atau dapur. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel 3.30 dibawah ini

Tabel 3.30
Kondisi Fisik Bangunan Yang Dapat Dipenuhi Dan Tidak Terpenuhi

No	Kondisi yang diinginkan oleh penghuni yang terpenuhi	Kondisi yang diinginkan oleh penghuni yang tidak terpenuhi
1	Kondisi atap dari genteng	Kondisi lantai keramik berbeda tiap kamar.
2	Kondisi jendela	Kondisi pagar dari besi
3	Kondisi dinding dari batu bata diplester	-
4	Jumlah kamar	Estetika rumah
5	Luasan halaman dan jenis vegetasi didalamnya	-

Sumber : Hasil analisa

Berdasarkan analisa diatas menunjukkan bahwa pihak developer secara garis besar sudah dapat memenuhi keinginan penghuni dari segi aspek fisik bangunan namun dibebberapa elemen terdapat kekurangan sehingga penghuni merasa tidak nyaman dengan bentuk design RSS tersebut. Salah satu cara yang harus dilakukan oleh pihak developer yaitu memberikan sentuhan estetika atau segi keindahan bangunan sehingga penghuni akan merasa jauh lebih nyaman.

3.4.2.2 Kondisi Sosial Budaya Penghuni

Berdasarkan perbandingan antara kondisi sosial budaya yang diinginkan oleh penghuni dan bentuk kebijaksanaan pemerintah dalam peruntukan RSS maka hasil perbandingannya secara garis besar tidak mengalami perubahan, untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel 3.31 dibawah ini.

Berdasarkan bentuk perbandingan diatas menunjukkan bahwa aspek sosial budaya penghuni secara garis besar sudah memenuhi standart kondisi sosial budaya yang diatur oleh pemerintah antara lain perbedaan etnis dalam perumahan sangat mempengaruhi kondisi kekerabatan yang merupakan faktor penting dalam meningkatkan harkat dan martabat penghuni RSS. Dilokasi studi tidak ditemukan kendala yang berarti dalam peningkatan kekerabatan masyarakatnya karena kekerabatan yang ada sudah sangat tinggi, sedangkan wujud kekerabatan yang ada belum menunjukkan adanya sistim yang jelas misalnya pertemuan penghuni tiap 1 bulan sekali padahal kebijaksanaan pemerintah menginginkan adanya kegiatan-kegiatan yang melibatkan kelompok masyarakat salah satu contohnya adalah pertemuan warga tiap satu bulan atau kegiatan lain yang berfungsi untuk menciptakan keserasian, keteraturan dan keamanan.

Tabel 3.31
Analisa Perbandingan Antara Kondisi Sosial Budaya Yang
Diharapkan Penghuni RSS Citramas Raya Dan Kebijakan Pemerintah
Tentang RSS

No	Kondisi yang diharapkan penghuni	Kebijakan pemerintah
1	Pola perumahan apabila ditinjau dari etnis penghuni tidak terdapat masalah besar, maka tetap dipertahankan.	<ul style="list-style-type: none"> • Perumahan dan permukiman adalah kebutuhan dasar manusia, dalam meningkatkan harkat dan martabatnya. Maka bentuk bangunan RSS dan suasana lingkungan serta kekerabatan dalam RSS merupakan faktor penting yang akan sangat memengaruhi.
2	Tingkat kekerabatan jangan terbina hanya dilingkup kecil RT ini saja melainkan harus, sampai keluar area perumahan.	<ul style="list-style-type: none"> • Masyarakat yang berpenghasilan rendah sebaiknya tinggal dalam lingkungan yang aman serasi dan teratur. Bentuk keserasian tersebut bisa ditunjukan dalam kegiatan-kegiatan yang melibatkan individu atau kelompok masyarakat.
3	Adanya pertemuan warga satu kali seminggu pada saat akhir pekan, kerja bakti setiap 1 bulan sekali dan perayaan hari besar nasional misalnya 17 agustus.	<ul style="list-style-type: none"> • Kondisi bangunan RSS dipengaruhi oleh muatan lokal, budaya setempat maupun budaya penghuni RSS tersebut.

Sumber : Hasil analisa

3.4.2.3 Kondisi Sosial Ekonomi Penghuni

Kondisi sosial ekonomi yang diharapkan oleh penghuni dan kebijakan pemerintah menunjukkan bahwa secara garis besar semua warga adalah masyarakat yang berpenghasilan rendah maka perumahan ini memang diperuntukan untuk itu. Namun penerapan kebutuhan itu tidak semuanya terpenuhi, berdasarkan analisa menunjukkan bahwa tingkat pendapatan yang berbeda akan mempengaruhi pola permukiman ini ditunjukan dari hasil tabulasi silang hampir semua elemen terkait dengan tingkat pendapatan maka sebaiknya RSS memang diperuntukan bagi masyarakat yang berpenghasilan menengah kebawah. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel 3.32 dibawah ini.

Berdasarkan hasil perbandingan diatas menunjukkan bahwa RSS memang ditujukan bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah maka kebijaksanaan ini sebaiknya ditaati oleh pihak developer sehingga benar-benar tepat sasaran, apabila jumlah penghasilan mereka sama maka kesenjangan tidak akan terjadi dan tidak dibutuhkan adanya perbedaan pola perumahan yang dipengaruhi oleh tingkat pendapatan. Hal ini ditunjukkan oleh kondisi dilokasi survey yaitu tingkat pendapatan tidak mempengaruhi pola permukiman dan penghuni merasa nyaman dengan kondisi yang ada. Untuk memenuhi kebutuhan penghuni dalam mewujudkan lingkungan yang aman, serasi dan teratur maka dibutuhkan adanya pembanguann pos kamling serta sistim jaga malam yang jelas yang melibatkan individu dan kelompok masyarakat sehingga keamanan dalam RSS dapat tercipta dengan baik. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel 3.33 dibawah ini.

Tabel 3.32

**Analisa Perbandingan Antara Kondisi Sosial Ekonomi Yang
Diharapkan Oleh Penghuni RSS Citramas Raya Dan Kebijakan
Pemerintah Tentang RSS**

No	Kondisi yang diharapkan penghuni	Kebijakan pemerintah
1	Kondisi tingkat pendapatan tidak mempengaruhi pola perumahan maka biarkan apa adanya.	a. Pembangunan RSS ditujukan bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah dengan subsidi yang di atur dalam kebijaksanaan pemerintah. b. Masyarakat yang berpenghasilan rendah sebaiknya tinggal dalam lingkungan yang aman serasi dan teratur. Bentuk keserasian tersebut bisa ditunjukkan dalam kegiatan-kegiatan yang melibatkan individu atau kelompok masyarakat.
2	Kondisi tingkat pendapatan tidak mempengaruhi pola perumahan maka biarkan apa adanya.	
3	Penghuni merasa perlu adanya penambahan penjaga malam, terutama oleh warga RSS sendiri, baik itu dalam bentuk penambahan poskamling maupun manajemen pengaturan pos kamling.	

Sumber : Hasil analisa

Tabel 3.33

Kondisi Yang Dapat Dipenuhi Dan Tidak Terpenuhi

No	Kondisi yang diinginkan oleh penghuni yang terpenuhi	Kondisi yang diinginkan oleh penghuni yang tidak terpenuhi
1	Perumahan yang sesuai antara harga dan kualitasnya.	Peruntukan perumahan bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah masih kurang.
2	Karena bangunan dibuat satu jenis (homogen) maka pola permukiman tidak dibuat berbeda berdasarkan pendapatan penghuninya	Adanya kesenjangan yang timbul karena peruntukan rumah yang tidak sesuai.
3	Pembangunan pos kamling tiap koridor jalan dalam RSS	

Sumber : Hasil analisa

3.4.2.4 Kondisi Fasilitas RSS

Perbandingan kondisi fasilitas yang diinginkan oleh penghuni RSS dan kebijaksanaan pemerintah menunjukkan bahwa dalam skala kelengkapan fasilitas RSS dan perumahan berbeda maka kebijaksanaan yang dipakai adalah kebijaksanaan untuk perumahan sebagai titik tolak awal dalam melihat kelengkapan fasilitas RSS. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel 3.34 dibawah ini.

Tabel 3.34

Analisa Perbandingan Kondisi Fasilitas Yang Diinginkan Oleh Penghuni RSS Citramas Raya Dan Kebijaksanaan Pemerintah Tentang RSS

No	Kondisi yang diharapkan penghuni	Kebijaksanaan pemerintah
1	Fasilitas Umum seperti Balai pertemuan, telpon umum, Semua fasilitas harus ditambah terutama fasilitas perdagangan dan jasa, 100 % penghuni menginginkan adanya pasar tradisional., Fasilitas kesehatan seperti Posyandu, puskesmas dan dokter Praktek, dan Fasilitas peribadatan seperti Musholla	Tidak ada ketentuan khusus tentang peruntukan fasilitas untuk RSS namun berdasarkan peraturan menteri dalam negeri tentang penyerahan prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial perumahan kepada pemerintah daerah. Menunjukkan bahwa : Fasilitas Sosial adalah fasilitas yang dibutuhkan masyarakat dalam lingkungan pemukiman yang meliputi antara lain:
2	Kondisi yang diharapkan oleh penghuni RSS sama seperti kondisi Kondisi Eksisting RSS Tahun 2005 hanya saja kapasitas serta daya tampung fasilitas seperti fasilitas	1. Pendidikan; 2. Kesehatan;

	peribadatan sebaiknya ditambah.	3. Perbelanjaan dan niaga; 4. Pemerintahan dan pelayanan umum; 5. Peribadatan; 6. Rekreasi dan kebudayaan; 7. Olahraga dan lapangan terbuka. 8. Pemakaman Umum.
3	Fasilitas umum berupa pos kamling disetiap koridor jalan, serta 44.2 % penghuni menginginkan manajemen pos kamling harus ada pembagian tugas malam 3 hari sekali, Menginginkan didepan jalur utama perumahan berupa posyandu, puskesmas, Menginginkan ditengah perumahan yaitu Mushola	

Sumber : Hasil analisa

Dari hasil perbandingan diatas menunjukkan bahwa hampir semua fasilitas sebaiknya disediakan dalam sebuah unit perumahan, namun berdasarkan hasil analisa quisioner menunjukkan bahwa penghuni menginginkan beberapa fasilitas penting saja seperti peribadatan, fasilitas umum, fasilitas kesehatan dan fasilitas perdagangan dan jasa, yang melayani warga RSS dan warga luar RSS. Namun pihak developer hanya mampu menyediakan fasilitas berupa fasilitas perdagangan dan jasa dan fasilitas peribadatan yang lokasinya masih diluar RSS. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel 3.35 dibawah ini.

Tabel 3.35

Kondisi Yang Dapat Dipenuhi Dan Kondisi Yang Tidak Dapat Dipenuhi

No	Kondisi yang diinginkan oleh penghuni yang terpenuhi	Kondisi yang diinginkan oleh penghuni yang tidak terpenuhi
1	Fasilitas peribadatan diluar RSS	Fasilitas kesehatan berupa puskesmas, dokter praktek
2	Fasilitas perdagangan dan jasa dalam RSS	Fasilitas perdagangan dan jasa berupa pasar taradisional.
3	-	Fasilitas umum berupa balai pertemuan warga.

Sumber : Hasil analisa

3.4.2.5 Kondisi Utilitas RSS

Berdasarkan analisa yang digunakan dalam RSS menunjukkan bahwa kebutuhan tingkat pemenuhan akan sarana utilitas masih sangat kurang ini ditunjukkan dengan adanya keluhan masyarakat terhadap kondisi air bersih yang masih dianggap kurang maka secara tidak langsung kondisi utilitas sangat buruk. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel 3.36 dibawah ini.

Dari hasil analisa diatas maka didapat kondisi yang dapat dipenuhi oleh RSS dan yang tidak dapat dipenuhi oleh RSS yaitu pemenuhan air bersih, sedangkan kondisi yang telah adalah listrik, saluran drainase, telpon, air dari bak penampungan. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel 3.37 dibawah ini.

Tabel 3.36

**Analisa Kondisi Utilitas Yang Diinginkan Oleh Penghuni RSS Citramas
Raya Dan Kebijakan Pemerintah Tentang RSS**

No	Kondisi yang diharapkan penghuni	Kebijakan pemerintah
1	Kondisi air yang menggunakan tandon tidak mencukupi kebutuhan seluruh warga RSS, maka semua penghuni menginginkan adanya penambahan air bersih dari PDAM.	Air bersih pada tahap awal harus disediakan sekurang-kuarannya sumur untuk umum atau dengan kran umum, sebelum ada sambungan kerumah-rumah.
2	Adanya manajemen sampah yang baik dimana ada bak sampah serta adanya petugas sampah yang mengambil sampah tiap hari atau bisa juga disediakan TPS sehingga warga RSS dapat membuang sampahnya sendiri.	Tempat sampah sebaiknya tersedia setiap rumah tangga atau setiap kelompok rumah.

Sumber : Hasil analisa

Dari hasil analisa diatas menunjukkan bahwa keluhan terberat penghuni mengenai pemenuhan air namun pihak RSS tidak dapat memenuhi masalah terbesar itu, karena masalah biaya.

3.4.2.6 Kondisi Aksesibilitas RSS

Kondisi perbandingan yang diinginkan oleh penghuni dan kebijakan pemerintah menunjukkan bahwa kondisi aksesibilitas RSS telah memenuhi standart hanya saja seperti kondisi jalan, terminal angkutan belum dapat dipenuhi oleh RSS naumn untuk kondisi sirkulasi dan moda angkutan telah memenuhi kebutuhan penghuni. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel 3.38 dibawah ini

Tabel 3.37
Kondisi Yang Dapat Dipenuhi Dan Kondisi Yang Tidak Dapat Dipenuhi

No	Kondisi yang diinginkan oleh penghuni yang terpenuhi	Kondisi yang diinginkan oleh penghuni yang tidak terpenuhi
1	Air bersih dari tandon air	Tambahan air dari PDAM
2	Listrik	
3	telpon	
4	Drainase yang baik	

Sumber : Hasil analisa

Tabel 3.38
Analisa Perbandingan Kondisi Aksesibilitas Yang Diinginkan Oleh Penghuni RSS Citramas Raya Dan Kebijakan Pemerintah Tentang RSS

No	Kondisi yang diharapkan penghuni	Kebijakan Pemerintah
1	Adanya penambahan moda angkutan berupa tukang ojek dan angkutan.	Jalan dalam permukiman sebaiknya untuk kendaraan roda empat dan kendaraan yang diperlukan untuk keadaan darurat serta jalan untuk kendaraan pengangkut yang ditarik atau didorong pejalan kaki.
2	Sirkulasi angkutan melawati jalur utama dan masuk kedalam RSS	-
3	Perkerasan jalan dalam RSS menggunakan aspal dengan kondisi baik	Mempunyai daerah manfaat jalan 6 meter dan lebar perkerasan jalan 3 meter, menggunakan bahan konstruksi segala jenis batuan, kerikil, atau pasir sehingga dapat menahan beban. Serta memiliki bahu jalan dengan lebar penampang 40.00cm yang dapat digunakan sebagai letak tiang listrik, maupun jaringan utilitas dan prasarana yang lainnya.

Sumber : hasil analisa

Untuk lebih jelasnya dapat dilihat kondisi yang dapat dipenuhi oleh pihak developer dan yang tidak dapat dipenuhi oleh pihak developer pada tabel 3.39 dibawah ini.

Tabel 3.39

Kondisi Yang Dapat Dipenuhi Dan Tidak Dapat Dipenuhi

No	Kondisi yang diinginkan oleh penghuni yang terpenuhi	Kondisi yang diinginkan oleh penghuni yang tidak terpenuhi
1	Sirkulasi transportasi lancar	Terminal angkutan tidak ada
2	Moda angkutan terpenuhi	Kondisi jalan menggunakan aspal buruk

Sumber : Hasil analisa

3.4.3 Analisa Perbandingan Kondisi Ideal RSS Berdasarkan Harapan Penghuni Dan Kebijakan Pada Tahun Terakhir

Dalam analisa ini menggunakan analisa komparasi yaitu membandingkan kondisi RSS berdasarkan keinginan penghuni dan kebijakan pemerintah dalam peruntukan perumahan khusus RSS. Dengan adanya perbandingan diatas diharapkan adanya kondisi yang dapat dipenuhi oleh developer sebagai penegmbangan RSS sehingga benar-benar mampu memenuhi keinginan maupun harapan penghuni, serta sesuai dengan kebijakan yang ada.

3.4.3.1 Kondisi Fisik Bangunan RSS

Gambaran kondisi perbandingan antara harapan penghuni RSS dan kebijakan pemerintah tetang kondisi RSS yang ideal dimana setiap kebijakan yang ada diharapkan memenuhi harapan penghuni RSS. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel 3.40 dibawah ini.

Tabel 3.40
Analisa Perbandingan Antara Kondisi Fisik Bangunan Yang
Diinginkan Penghuni RSS Citramas Raya Dan Kebijakan Pemerintah
Mengenai RSS

No	Kondisi harapan Penghuni	Kebijakan Pemerintah
1	Kondisi atap rumah yang diharapkan oleh penghuni setelah proses pasca huni berlangsung adalah genteng yang menggunakan bahan tanah liat.	berdasarkan kebijakan pemerintah tentang atap RSS adalah berbahan dasar genteng dari tanah liat.
2	Penghuni mengharapkan perubahan dengan ornamen jendelanya, serta beberapa menginginkan adanya penambahan pada jumlah jendela karena sirkulasi udara dirasakan kurang mencukupi.	Perubahan jendela dan perabot rumah akan mempengaruhi cahaya optimal serta sirkulasi udara sebaiknya tidak berasal dari dapur dan WC
3	Bahan lantai yang diharapkan adalah dari keramik dengan pembedaan ditiap ruangan dalam rumah	-

No	Kondisi harapan Penghuni	Kebijaksanaan Pemerintah
4	Bahan pagar dari besi yang tahan karat, sedangkan untuk model pagar relatif beraneka ragam. Tinggi pagar ideal dengan tinggi rumah dan luas kavling.	-
5	Dinding yang diinginkan oleh penghuni adalah batu bata diplester lalu dicat.	Dinding sebaiknya dari batu bata diplester lalu tahap finishing dicat.
6	Penghuni mengharapkan perubahan dengan ornamen pintunya.	-
7	Menginginkan adanya penambahan luasan halaman serta adanya keanekaragaman vegetasi.	Berdasarkan standart RSS Luas bangunan 36m ² , luas lahan 72m ² , maka selisih dari luas lahan dan luas bangunan digunakan sebagai halaman, dengan luas halaman depan 1.5 m ² dan luas halaman samping 4.5 m ² .
8	Penghuni menginginkan adanya penambahan jumlah ruangan, baik itu ruang tamu serta ruang keluarga.	Jumlah ruangan dalam rumah adalah ruang serba guna, kamar tidur masing-masing 1 unit dan MCK serta dilihat kebutuhan perjiwa dalam rumah

Sumber : Hasil Analisa

Berdasarkan analisa perbandingan kondisi diatas didapatkan bahwa kondisi yang dihadirkan oleh pihak developer dengan total harga yang disuguhkan adalah 30 juta/unit rumah pada tahun 1993 diperuntukan bagi pensiunan TNI POLRI menunjukkan bahwa keinginan penghuni tidak seimbang dengan kondisi yang disediakan oleh pihak developer serta kurangnya pertimbangan pihak developer terhadap kebijaksanaan pemerintah tentang peruntukan RSS. Antara lain kondisi yang dipenuhi oleh developer adalah kondisi atap berupa genteng dari tanah liat, perubahn pada ornamen serta jumlah jendela disesuaikan dengan

jumlah kamar serta kebutuhan akan pencahayaan dan sirkulasi udara, bahan dasar lantai tidak ada pedoman yang jelas namun penghuni menginginkan lantai yang berbahan dasar keramik dengan perbedaan tiap kamarnya, bahan dasar pagar juga tidak terdapat aturan yang jelas dengan bentuk kebijaksanaan yang ada namun harapan penghuni adalah pagar dengan bahan dasar besi yang tahan karat, kondisi dinding rumah sama antara yang diinginkan oleh penghuni dan bentuk kebijaksanaan yang ada yaitu dinding dari batu bata dan diplester lalu dicat, untuk kondisi pintu penambahan ornamen dan jumlah disesuaikan dengan jumlah kamar, untuk luas halaman standart yang ada menunjukkan bahwa luas lahan adalah 72m^2 dan luas bangunan 36m^2 ini menunjukkan bahwa halaman rumah bisa ditambah dengan cara merubah bentuk design bangunan rumah misalnya dengan merubah letak depan rumah atau mengurangi luas teras rumah, untuk penambahan jumlah ruangan dalam rumah dengan mempertimbangkan kebutuhan akan sebuah ruang dalam rumah dengan memanfaatkan ruang yang ada secara maksimal misalnya memanfaatkan ruang serba guna digunakan sebagai kamar tidur, ruang keluarga, atau dapur. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel 3.41 dibawah ini.

Tabel 3.41

Kondisi Fisik Bangunan Yang Dipenuhi Dan Tidak Terpenuhi

No	Kondisi yang diinginkan oleh penghuni yang terpenuhi	Kondisi yang diinginkan oleh penghuni yang tidak terpenuhi
1	Kondisi atap dari genteng	Kondisi lantai keramik berbeda tiap kamar.
2	Kondisi jendela	Kondisi pagar dari besi
3	Kondisi dinding dari batu bata diplester	-
4	Jumlah kamar	Estetika rumah
5	Luasan halaman dan jenis vegetasi didalamnya	-

Sumber : Hasil analisa

Berdasarkan analisa diatas menunjukkan bahwa pihak developer secara garis besar sudah dapat memenuhi keinginan penghuni dari segi aspek fisik bangunan namun dibeberapa elemen terdapat kekurangan sehingga penghuni merasa tidak nyaman dengan bentuk design RSS tersebut. Salah satu cara yang harus dilakukan oleh pihak developer yaitu memberikan sentuhan estetika atau segi keindahan bangunan sehingga penghuni akan merasa jauh lebih nyaman.

3.4.3.2 Kondisi Sosial Budaya Penghuni

Berdasarkan perbandingan antara kondisi sosial budaya yang diinginkan oleh penghuni dan bentuk kebijaksanaan pemerintah dalam peruntukan RSS maka hasil perbandingannya secara garis besar tidak mengalami perubahan, untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel Tabel 3.42 dibawah ini.

Tabel 3.42

**Analisa Perbandingan Antara Kondisi Sosial Budaya Yang
Diharapkan Penghuni RSS Citramas Raya Dan Kebijaksanaan Pemerintah
Tentang RSS**

No	Kondisi yang diharapkan penghuni	Kebijaksanaan pemerintah
1	Pola perumahan apabila ditinjau dari etnis penghuni tidak terdapat masalah besar, maka tetap dipertahankan.	<ul style="list-style-type: none"> • Perumahan dan permukiman adalah kebutuhan dasar manusia, dalam meningkatkan harkat dan martabatnya. Maka bentuk bangunan RSS dan suasana lingkungan serta kekerabatan dalam RSS merupakan faktor penting yang akan sangat memengaruhi. • Masyarakat yang berpenghasilan rendah sebaiknya tinggal dalam lingkungan yang aman serasi dan teratur. Bentuk keserasian tersebut bisa ditinjukan dalam kegiatan-kegiatan yang melibatkan individu atau kelompok masyarakat. • Kondisi bangunan RSS dipengaruhi oleh muatan lokal, budaya setempat maupun budaya penghuni RSS tersebut.
2	Tingkat kekerabatan jangan terbina hanya dilingkup kecil RT ini saja melainkan harus, sampai keluar area perumahan.	
3	Adanya pertemuan warga satu kali seminggu pada saat akhir pekan, kerja bakti setiap 1 bulan sekali dan perayaan hari besar nasional misalnya 17 agustus.	

Sumber : Hasil analisa

Berdasarkan bentuk perbandingan diatas menunjukkan bahwa aspek sosial budaya penghuni secara garis besar sudah memenuhi standart kondisi sosial budaya yang diatur oleh pemerintah antara lain perbedaan etnis dalam perumahan sangat mempengaruhi kondisi kekerabatan yang merupakan faktor penting dalam meningkatkan harkat dan martabat penghuni RSS. Dilokasi studi tidak ditemukan kendala yang berarti dalam peningkatan kekerabatan masyarakatnya karena kekerabatan yang ada sudah sangat tinggi, sedangkan wujud kekerabatan yang ada belum menunjukkan adanya sistim yang jelas misalnya pertemuan penghuni tiap 1 bulan sekali padahal kebijaksanaan pemerintah menginginkan adanya kegiatan-kegiatan yang melibatkan kelompok masyarakat salah satu contohnya adalah pertemuan warga tiap satu bulan atau kegiatan lain yang berfungsi untuk menciptakan keserasian, keteraturan dan keamanan.

3.4.3.3 Kondisi Sosial Ekonomi Penghuni

Kondisi sosial ekonomi yang diharapkan oleh penghuni dan kebijaksanaan pemerintah menunjukkan bahwa secara garis besar semua warga adalah masyarakat yang berpenghasilan rendah maka perumahan ini memang diperuntukan untuk itu. Namun penerapan kebutuhan itu tidak semuanya terpenuhi, berdasarkan analisa menunjukkan bahwa tingkat pendapatan yang berbeda akan mempengaruhi pola permukiman ini ditunjukkan dari hasil tabulasi silang hampir semua elemen terkait dengan tingkat pendapatan maka sebaiknya RSS memang diperuntukan bagi masyarakat yang berpenghasilan menengah kebawah. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel 3.43 dibawah ini.

Tabel 3.43:
Analisa Perbandingan Antara Kondisi Sosial Ekonomi Yang Diharapkan Oleh Penghuni RSS Citramas Raya Dan Kebijakan Pemerintah Tentang RSS

No	Kondisi yang diharapkan penghuni	Kebijakan pemerintah
1	Kondisi tingkat pendapatan tidak mempengaruhi pola perumahan maka biarkan apa adanya.	a. Pembangunan RSS ditujukan bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah dengan subsidi yang di atur dalam kebijaksanaan pemerintah.
2	Kondisi tingkat pendapatan tidak mempengaruhi pola perumahan maka biarkan apa adanya.	b. Masyarakat yang berpenghasilan rendah sebaiknya tinggal dalam
3	Penghuni merasa perlu adanya penambahan	

penjaga malam, terutama oleh warga RSS sendiri, baik itu dalam bentuk penambahan poskamling maupun manajemen pengaturan pos kamling.	lingkungan yang aman serasi dan teratur. Bentuk keserasian tersebut bisa ditunjukkan dalam kegiatan-kegiatan yang melibatkan individu atau kelompok masyarakat.
--	---

Sumber : Hasil analisa

Berdasarkan hasil perbandingan diatas menunjukkan bahwa RSS memang ditujukan bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah maka kebijaksanaan ini sebaiknya ditaati oleh pihak developer sehingga benar-benar tepat sasaran, apabila jumlah penghasilan mereka sama maka kesenjangan tidak akan terjadi dan tidak dibutuhkan adanya perbedaan pola perumahan yang dipengaruhi oleh tingkat pendapatan. Hal ini ditunjukkan oleh kondisi dilokasi survey yaitu tingkat pendapatan tidak mempengaruhi pola permukiman dan penghuni merasa nyaman dengan kondisi yang ada. Untuk memenuhi kebutuhan penghuni dalam mewujudkan lingkungan yang aman, serasi dan teratur maka dibutuhkan adanya pembanguann pos kamling serta sistim jaga malam yang jelas yang melibatkan individu dan kelompok masyarakat sehingga keamanan dalam RSS dapat tercipta dengan baik. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel 3.4.4 dibawah ini.

Tabel 3.44

Kondisi Sosial Ekonomi Yang Dapat Dipenuhi Dan Tidak Terpenuhi

No	Kondisi yang diinginkan oleh penghuni yang terpenuhi	Kondisi yang diinginkan penghuni yang tidak terpenuhi
1	Perumahan yang sesuai antara harga dan kualitasnya.	Peruntukan perumahan bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah masih kurang.
2	Karena bangunan dibuat satu jenis (homogen) maka pola permukiman tidak dibuat berbeda berdasarkan pendapatan penghuninya	Adanya kesenjangan yang timbul karena peruntukan rumah yang tidak sesuai.
3	Pembangunan pos kamling tiap koridor jalan dalam RSS	

Sumber : Hasil analisa

3.4.3.4 Kondisi Fasilitas RSS

Perbandingan kondisi fasilitas yang diinginkan oleh penghuni RSS dan kebijaksanaan pemerintah menunjukkan bahwa dalam skala kelengkapan fasilitas RSS dan perumahan berbeda maka kebijaksanaan yang dipakai adalah kebijaksanaan untuk perumahan sebagai titik tolak awal dalam melihat kelengkapan fasilitas RSS. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel 3.45 dibawah ini.

Tabel 3.45
Analisa Perbandingan Kondisi Fasilitas Yang Diinginkan Oleh Penghuni RSS Citramas Raya Dan Kebijakan Pemerintah Tentang RSS

No	Kondisi yang diharapkan penghuni	Kebijaksanaan pemerintah
1	Fasilitas Umum seperti Balai pertemuan, telpon umum, Semua fasilitas harus ditambah terutama fasilitas perdagangan dan jasa, 100 % penghuni menginginkan adanya pasar tradisional., Fasilitas kesehatan seperti Posyandu, puskesmas dan dokter Praktek, dan Fasilitas peribadatan seperti Musholla	Tidak ada ketentuan khusus tentang peruntukan fasilitas untuk RSS namun berdasarkan peraturan menteri dalam negeri tentang penyerahan prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial perumahan kepada pemerintah daerah. Menunjukkan bahwa : Fasilitas Sosial adalah fasilitas yang dibutuhkan masyarakat dalam lingkungan pemukiman yang meliputi antara lain:
2	Kondisi yang diharapkan oleh penghuni RSS sama seperti kondisi Kondisi Eksisting RSS Tahun 2005 hanya saja kapasitas serta daya tampung fasilitas seperti fasilitas peribadatan sebaiknya ditambah.	<ul style="list-style-type: none"> • Pendidikan • Kesehatan • Perbelanjaan dan niaga • Pemerintahan dan pelayanan umum
3	Fasilitas umum berupa pos kamling disetiap koridor jalan, serta 44.2 % penghuni menginginkan manajemen pos kamling harus ada pembagian tugas malam 3 hari sekali, Menginginkan didepan jalur utama perumahan berupa posyandu, puskesmas, Meninginkan ditengah perumahan yaitu Mushola	<ul style="list-style-type: none"> • Peribadatan • Rekreasi dan kebudayaan • Olahraga dan lapangan terbuka. • Pemakaman Umum.

Sumber : Hasil analisa

Dari hasil perbandingan diatas menunjukkan bahwa hampir semua fasilitas sebaiknya disediakan dalam sebuah unit perumahan, namun berdasarkan hasil analisa quisioner menunjukkan bahwa penghuni menginginkan beberapa fasilitas penting saja seperti peribadatan, fasilitas umu, fasilitas kesehatan dan fasilitas perdagangan dan jasa yang melayani warga RSS dan warga luar RSS. Namun pihak developer hanya mampu menyediakan fasilitas berupa fasilitas perdagangan dan jasa dan fasilitas peribadatan yang lokasinya masih diluar RSS. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel 3.46 dibawah ini.

Tabel 3.46

Kondisi Yang Dapat Dipenuhi Dan Kondisi Yang Tidak Dapat Dipenuhi

No	Kondisi yang diinginkan oleh penghuni yang terpenuhi	Kondisi yang diinginkan oleh penghuni yang tidak terpenuhi
1	Fasilitas peribadatan diluar RSS	Fasilitas kesehatan berupa puskesmas, dokter praktek
2	Fasilitas perdagangan dan jasa dalam RSS	Fasilitas perdagangan dan jasa berupa pasar taradisional.
3	-	Fasilitas umum berupa balai pertemuan warga.

Sumber : Hasil analisa

3.4.3.5 Kondisi Utilitas RSS

Berdasarkan analisa yang digunakan dalam RSS menunjukkan bahwa kebutuhan tingkat pemenuhan akan sarana utilitas masih sangat kurang ini ditunjukkan dengan adanya keluhan masyarakat terhadap kondisi air bersih yang masih dianggap kurang maka secara tidak langsung kondisi utilitas sangat buruk. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel 3.47 dibawah ini.

Dari hasil analisa diatas maka didapat kondisi yang dapat dipenuhi oleh RSS dan yang tidak dapat dipenuhi oleh RSS yaitu pemenuhan air bersih, sedangkan kondisi yang telah adalah listrik, saluran drainase, telpon, air dari bak penampungan. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel 3.48 dibawah ini.

Dari hasil analisa diatas menunjukkan bahwa keluhan terbesar penghuni mengenai pemenuhan air namun pihak RSS tidak dapat memenuhi masalah terbesar itu, karena masalah biaya.

3.4.3.6 Kondisi Aksesibilitas RSS

Kondisi perbandingan yang diinginkan oleh penghuni dan kebijaksanaan pemerintah menunjukkan bahwa kondisi aksesibilitas RSS telah memenuhi standart hanya saja seperti kondisi jalan, terminal angkutan belum dapat dipenuhi oleh RSS namun untuk kondisi sirkulasi dan moda angkutan telah memenuhi kebutuhan penghuni. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel 3.49 dan 3.50 dibawah ini.

Tabel 3.47

**Analisa Kondisi Utilitas Yang Diinginkan Oleh Penghuni RSS Citramas
Raya Dan Kebijakan Pemerintah Tentang RSS**

No	Kondisi yang diharapkan penghuni	Kebijakan pemerintah
1	Kondisi air yang menggunakan tandon tidak mencukupi kebutuhan seluruh warga RSS, maka semua penghuni menginginkan adanya penambahan air bersih dari PDAM.	Tidak ada ketentuan khusus tentang peruntukan utilitas untuk RSS namun berdasarkan peraturan menteri dalam negeri tentang penyerahan prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial perumahan kepada pemerintah daerah. Menunjukan bahwa utilitas adalah bangunan-bangunan yang dibutuhkan dalam sistem pelayanan lingkungan yang diselenggarakan oleh instansi pemerintah dan antara lain: <ul style="list-style-type: none"> • Jaringan air bersih; • Jaringan listrik; • Jaringan gas; • Jaringan telepon; • Terminal angkutan umum / bus shelter; • Kebersihan / pembuangan sampah; • Pemadam kebakaran
2	Adanya manajemen sampah yang baik dimana ada bak sampah serta adanya petugas sampah yang mengambil sampah tiap hari atau bisa juga disediakan TPS sehingga warga RSS dapat membuang sampahnya sendiri.	

Sumber : Hasil analisa

Tabel 3.48

Kondisi Yang Dapat Dipenuhi Dan Kondisi Yang Tidak Dapat Dipenuhi

No	Kondisi yang diinginkan oleh penghuni yang tidak terpenuhi	Kondisi yang diinginkan oleh penghuni yang tidak terpenuhi
1	Air bersih dari tandon air	Tambahan air dari PDAM
2	Listrik	-
3	telpon	-
4	Drainase yang baik	-

Sumber : Hasil analisa

Tabel 3.49

Analisa Perbandingan Kondisi Aksesibilitas Yang Diinginkan Oleh Penghuni RSS Citramas Raya Dan Kebijakan Pemerintah Tentang RSS

No	Kondisi yang diharapkan penghuni	Kebijakan pemerintah
1	Adanya penambahan moda angkutan berupa tukang ojek dan angkutan.	Tidak ada ketentuan khusus tentang peruntukan utilitas untuk RSS namun berdasarkan peraturan menteri dalam negeri tentang penyerahan prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial perumahan kepada pemerintah daerah. Prasarana Lingkungan adalah kelengkapan lingkungan yang meliputi antara lain: Jalan, Saluran pembuangan air limbah, Saluran pembuangan air hujan.
2	Sirkulasi angkutan melawati jalur utama dan masuk kedalam RSS	
3	Perkerasan jalan dalam RSS menggunakan aspal dengan kondisi baik	

Sumber : hasil analisa

Untuk lebih jelasnya dapat dilihat kondisi yang dapat dipenuhi oleh pihak developer dan yang tidak dapat dipenuhi oleh pihak developer pada tabel 3.50 dibawah ini.

Tabel 3.50

Kondisi Yang Dapat Dipenuhi Dan Tidak Dapat Dipenuhi

No	Kondisi yang diinginkan oleh penghuni yang terpenuhi	Kondisi yang diinginkan oleh penghuni yang tidak terpenuhi
1	Sirkulasi transportasi lancar	Terminal angkutan tidak ada
2	Moda angkutan terpenuhi	Kondisi jalan menggunakan aspal buruk

Sumber : Hasil analisa

BAB IV

KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

4.1. Kesimpulan

Kesimpulan yang dapat diambil dari analisa diatas bahwa kondisi yang diharapkan oleh penghuni setelah mengalami proses tinggal di RSS Citramas Raya sangat menentukan kondisi ideal yang seharusnya disediakan oleh pihak developer serta kebijaksanaan yang dikeluarkan oleh pemerintah. Berdasarkan hasil analisa kondisi fisik bangunan, sosial budaya, sosial ekonomi, fasilitas, utilitas dan aksesibilitas maka dari tiga kondisi perbandingan situasi RSS yaitu kondisi awal RSS ada dan kondisi saat survey dilakukan, kondisi awal RSS ada dan kondisi yang diinginkan oleh penghuni RSS, kondisi saat survey dilakukan dan kondisi yang diinginkan oleh penghuni RSS. Menunjukkan terjadinya perubahan yang sangat besar, perubahan yang ada didominasi oleh perubahan dari segi perbaikan kondisi fisik bangunan, kelengkapan fasilitas dan penambahan jaringan air bersih. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel No 4.1 dibawah ini

Namun tidak semua yang diinginkan oleh penghuni dapat dipenuhi oleh pihak developer sehingga harapan penghuni atas kondisi ideal RSS dapat dibagi 2 yaitu kondisi ideal RSS yang diinginkan oleh penghuni dan terpenuhi serta kondisi ideal yang tidak dapat dipenuhi.

4.2 Kondisi Ideal Yang Diinginkan Penghuni Dan Yang Terpenuhi

Kondisi ideal yang diinginkan penghuni dan terpenuhi disesuaikan dengan bentuk serta keinginan penghuni RSS dengan mempertimbangkan isi kebijaksanaan pemerintah tentang standart pembangunan RSS ideal maka dapat dibagi menjadi 5 aspek yaitu fisik bangunan, sosial budaya penghuni, sosial ekonomi penghuni, fasilitas, utilitas dan aksesibilitas. Dari masing-masing aspek ini memiliki bagian yang sangat menentukan kondisi ideal adalah sebagai berikut :

1. Kondisi fisik bangunan RSS

- Kondisi atap

Kondisi atap yang diinginkan oleh penghuni adalah berbahan dasar genteng karena dengan bahan dasar tanah liat maka hawa dingin dan panas akibat lokasi perumahan yang berada didataran tinggi dapat dikurangi. Kondisi ini sesuai dengan kondisi yang ditentukan oleh pihak pemerintah dalam kebijaksanaan yang menentukan kondisi ideal RSS, maka kondisi atap genteng berbahan dasar tanah liat dapat dipenuhi oleh pihak developer.

- Kondisi jendela

Kondisi jendela yang diinginkan oleh penghuni adalah penambahan jumlah dan ukuran serta ornamen jendela, karena dengan jumlah serta ukuran ditambah maka sirkulasi udara dalam rumah akan semakin sehat, sedangkan mengenai ornamen jendela disesuaikan dengan selera serta keinginan penghuni. Untuk penambahan jumlah serta ukuran disesuaikan dengan jumlah kamar jika penambahan jumlah jendela dilakukan maka diperlukan adanya penambahan jumlah ruangan, sedangkan penambahan ruangan disesuaikan dengan jumlah kebutuhan keluarga. Kondisi yang diinginkan oleh penghuni dapat dipenuhi oleh pihak developer karena jumlah jendela yang ada saat ini telah memenuhi aturan serta standart rumah sehat.

- Kondisi Dinding

Kondisi dinding yang diinginkan oleh penghuni adalah dinding yang diplester serta finishing di cat, dengan alasan untuk mengurangi debu dalam rumah, serta menambah nilai estetika rumah. Kondisi ini telah dipenuhi oleh pihak developer namun untuk cat masih diserahkan pada penghuni. Kondisi ini telah sesuai dengan standart yang ditentukan oleh pemerintah.

- Jumlah Kamar

Jumlah kamar yang diinginkan oleh penghuni disesuaikan dengan jumlah kebutuhan anggota keluarga dengan mempertimbangkan kondisi luas lahan, kondisi ini dapat dipenuhi oleh pihak RSS dengan menyisahkan lahan kosong sehingga sewaktu-waktu dapat digunakan oleh penghuni serta adanya ruang serba guna yang dapat dijadikan ruang apa saja sesuai dengan keinginan penghuni.

- Luas halaman dan jenis vegetasi

Luas lahan yang diinginkan penghuni adalah lahan kosong yang dapat dijadikan sebagai halaman bermain anak, serta jenis vegetasi yang beranekaragam. Kondisi ini dapat dipenuhi oleh pihak developer dengan menyisahkan lahan kosong yang dapat digunakan pada bagian depan maupun samping rumah, namun masih dalam lingkup halaman rumah.

2. Untuk kondisi sosial budaya penghuni dan sosial ekonomi penghuni tidak dapat ditentukan oleh pihak developer namun segala bentuk kekerabatan yang terjalin baik adalah kekerabatan yang dapat membuat penghuni RSS merasa nyaman, teratur, dan aman dengan kondisi RSS. Serta kondisi itu hanya tercipta ketika hubungan antar sesama penghuni terjalin baik, dimana tidak dipengaruhi oleh tingkat pendapatan, jenis matapecaharian dan asal-usul budaya.
3. Untuk kondisi fasilitas yang diharapkan oleh penghuni adalah fasilitas yang dapat melayani seluruh warga dalam RSS maupun luar RSS, baik itu fasilitas peribadatan, kesehatan, pendidikan, perdagangan dan jasa. Namun fasilitas yang dapat disediakan oleh pihak developer adalah fasilitas peribadatan dalam RSS dan fasilitas perdagangan dan jasa karena untuk memenuhi semua fasilitas yang diharapkan penghuni akan menghabiskan banyak biaya. Sehingga pihak developer memanfaatkan fasilitas yang ada diluar RSS yang masih melayani warga RSS tersebut.

4. Untuk kondisi utilitas yang diharapkan oleh penghuni hampir sebagian besar telah dipenuhi oleh pihak developer, hanya saja untuk air bersih masih diusahakan oleh pihak developer untuk memasukan jaringan pipa PDAM, karena kendala utamanya adalah RSS ini terletak didaerah dataran tinggi.
5. Untuk kondisi aksesibilitas yang diinginkan oleh penghuni telah terpenuhi baik moda angkutan maupun sirkulasi angkutan yang lancar. Dengan tersedianya moda angkutan yang memadai dan jalan bebas hambatan serta terjangkau dengan pusat kota malang.

4.3 Kondisi Ideal Yang Diinginkan Penghuni Yang Tidak Terpenuhi

Kondisi ideal yang tidak terpenuhi disesuaikan dengan bentuk serta keinginan penghuni RSS dengan mempertimbangkan isi kebijaksanaan pemerintah tentang standart pembangunan RSS ideal maka dapat dibagi menjadi 5 aspek yaitu fisik bangunan, sosial budaya penghuni, sosial ekonomi penghuni, fasilitas, utilitas dan aksesibilitas. Dari masing-masing aspek ini memiliki bagian yang sangat menentukan kondisi ideal adalah sebagai berikut :

1. Kondisi fisik bangunan RSS

- **Kondisi lantai**

Kondisi lantai yang diinginkan oleh penghuni adalah dari keramik yang berbeda tiap kamar baik warna maupun jenisnya karena dengan lantai keramik maka rasa dingin akibat lokasi perumahan didataran tinggi dapat dikurangi serta ketika panas. Kondisi ini tidak sesuai dengan kondisi yang ditentukan oleh pihak pemerintah dalam kebijaksanaan yang menentukan kondisi ideal RSS, adalah lantai yang berbahan dasar semen biasa, kondisi inilah yang dipenuhi oleh pihak developer.

- **Kondisi pagar**

Kondisi dinding yang diinginkan oleh penghuni adalah dari besi, dengan alasan tahan lama, serta menambah nilai estetika rumah. Kondisi ini tidak dapat dipenuhi oleh pihak developer, namun dalam aturan pemerintah tidak terdapat kejelasan mengenai standart lantai ideal bagi RSS. Ini menunjukkan bahwa pihak developer yang menentukan ideal sebuah RSS berdasarkan kondisinya.

2. Untuk kondisi sosial budaya penghuni dan sosial ekonomi penghuni tidak dapat ditentukan oleh pihak developer namun segala bentuk kekerabatan yang terjalin baik adalah kekerabatan yang dapat membuat penghuni RSS merasa nyaman, teratur, dan aman dengan kondisi RSS. Serta kondisi itu hanya tercipta ketika hubungan antar sesama penghuni terjalin baik, dimana tidak dipengaruhi oleh tingkat pendapatan, jenis matapencaharian dan asal-usul budaya.
3. Untuk kondisi fasilitas yang diharapkan oleh penghuni adalah fasilitas yang dapat melayani seluruh warga dalam RSS maupun luar RSS, baik itu fasilitas peribadatan, kesehatan, pendidikan, perdagangan dan jasa. Namun tidak semua fasilitas dapat dipenuhi oleh pihak developer antara lain fasilitas kesehatan, pendidikan dan fasilitas umum. Ini menunjukkan bahwa pihak developer tidak mengikuti aturan yang dikeluarkan oleh pemerintah.
4. Untuk kondisi utilitas yang diharapkan oleh penghuni hampir sebagian besar telah dipenuhi oleh pihak developer, hanya saja untuk air bersih masih diusahakan oleh pihak developer untuk memasukan jaringan pipa PDAM, karena kendala utamanya adalah RSS ini terletak didaerah dataran tinggi.
5. Untuk kondisi aksesibilitas yang diinginkan oleh penghuni telah terpenuhi baik moda angkutan maupun sirkulasi angkutan yang lancar. Sedangkan untuk sarana dan prasarana jalan masih sangat minim, padahal pihak developer telah menentukan bahwa 10% harga rumah digunakan untuk memenuhi kebutuhan perbaikan jalan dan pemenuhan kebutuhan fasilitas umum.

Tabel 4.1
Kesimpulan

	Kondisi Awal RSS ada dan Kondisi Saat Survey Dilakukan	Kondisi Awal RSS ada dan Kondisi Yang diinginkan oleh Penghuni RSS	Kondisi Saat Survey Dilakukan dan Kondisi Yang diinginkan oleh Penghuni RSS
Kondisi Fisik Bangunan RSS	Tidak mengalami banyak perubahan, hal itu disebabkan karena kondisi ekonomi penghuni RSS tidak mencukupi untuk melakukan banyak perubahan pada fisik bangunan rumah.	Kondisi rumah saat itu diperuntukan bagi pensiunan TNI polri sehingga luas bangunan serta ornamennya telah ditentukan oleh pemerintah.	Perbandingan antara kondisi yang ada serta harapan penghuni tidak jauh berbeda karena sebagian besar penghuni menginginkan adanya penambahan ruang.
Kondisi Sosial Budaya Penghuni RSS	Penambahan jumlah warga dan perbedaan etnis dalam RSS mempengaruhi setiap bentuk kegiatan yang dilakukan untuk meningkatkan kekerabatan sesama penghuni RSS	Penambahan jumlah warga dan perbedaan etnis dalam RSS mempengaruhi setiap bentuk kegiatan yang dilakukan untuk meningkatkan kekerabatan sesama penghuni RSS	Penambahan jumlah warga dan perbedaan etnis dalam RSS mempengaruhi setiap bentuk kegiatan yang dilakukan untuk meningkatkan kekerabatan sesama penghuni RSS
Kondisi Sosial Ekonomi RSS	Perbedaan jenis matapecaharian dan tingkat pendapatan tidak mempengaruhi pola permukiman sehingga kondisi sosial ekonomi tidak mengalami banyak perubahan.	Perbedaan jenis matapecaharian dan tingkat pendapatan tidak mempengaruhi pola permukiman sehingga kondisi sosial ekonomi tidak mengalami banyak perubahan.	Perbedaan jenis matapecaharian dan tingkat pendapatan tidak mempengaruhi pola permukiman sehingga kondisi sosial ekonomi tidak mengalami banyak perubahan.

	Kondisi Awal RSS ada dan Kondisi Saat Survey Dilakukan	Kondisi Awal RSS ada dan Kondisi Yang diinginkan oleh Penghuni RSS	Kondisi Saat Survey Dilakukan dan Kondisi Yang diinginkan oleh Penghuni RSS
Kondisi Fasilitas RSS	Untuk jumlah unit fasilitas tidak mengalami penambahan, baik daya tampung maupun jumlah serta letak fasilitas.	Penambahan jumlah fasilitas dirasakan pada awal RSS ada sangat kurang terutama fasilitas peribadatan, kesehatan, perdagangan dan jasa dan umum.	Penambahan jumlah fasilitas diinginkan adanya pasar tradisional, musholla dan poskamling. Dengan daya tampung seluruh warga RSS dan luar RSS. Serta letak nya disesuaikan dengan bentuk fasilitasnya.
Kondisi Utilitas RSS	Untuk kelengkapan utilitas tidak mengalami perubahan namun keluhan penghuni adalah kelangkaan air bersih.	Untuk kelengkapan utilitas tidak mengalami perubahan namun keluhan penghuni adalah kelangkaan air bersih. Sehingga harapan penghuni adalah menyediakan saluran air bersih dari PDAM	Untuk kelengkapan utilitas tidak mengalami perubahan namun keluhan penghuni adalah kelangkaan air bersih. Sehingga harapan penghuni adalah menyediakan saluran air bersih dari PDAM.
Kondisi Aksesibilitas RSS	Kondisi jenis moda dan sirkulasi tetap, hanya saja diperlukan adanya perbaikan kondisi jalan.	Kondisi jenis moda dan sirkulasi tetap, hanya saja diperlukan adanya perbaikan kondisi jalan dan penambahan prasarna jalan serta sirkulasi angkutan umum sebaiknya masuk kedalam RSS.	Kondisi jenis moda dan sirkulasi tetap, hanya saja diperlukan adanya perbaikan kondisi jalan dan penambahan prasarna jalan serta sirkulasi angkutan umum sebaiknya masuk kedalam RSS.

4.4 Rekomendasi

Dari sejumlah kesimpulan yang telah diuraikan dan berkaitan dengan harapan penghuni terhadap kondisi ideal RSS yang diinginkan penghuni yang terpenuhi dan yang tidak terpenuhi. Maka untuk kondisi yang tidak terpenuhi maka dapat direkomendasikan sebagai berikut :

1. Kepuasan penghuni terhadap kondisi RSS tidak dapat dianalisa dari setiap penghuni yang ada, namun kondisi ideal yang diinginkan oleh penghuni dapat dilihat dari kondisi yang diciptakan oleh developer RSS dari segi Fisik Bangunan yang berbahan dasar dengan kualitas baik, tahan lama dan memiliki nilai estetika sedangkan untuk kondisi sosial budaya dan sosial ekonomi adalah kondisi yang mampu menciptakan lingkungan yang serasi, aman dan teratur.
2. Diperlukan adanya kerjasama yang baik antara pemerintah dan developer, dimana sebaiknya pihak developer benar-benar menciptakan kondisi RSS sesuai dengan kebijaksanaan yang telah ditentukan oleh Pemerintah dimulai dari kondisi Fisik bangunan, sosial budaya, sosial ekonomi, fasilitas, utilitas dan aksesibilitas dan Pihak Pemerintah mampu menjadi pengawas dalam proses pelaksanaan pembangunan RSS.
3. Melihat kebutuhan penghuni terhadap bentuk fasilitas-fasilitas tambahan sebaiknya terdapat pembangunan fasilitas seperti fasilitas kesehatan berupa puskesmas, fasilitas perdagangan dan jasa berupa pasar tradisional dan fasilitas peribadatan. Yang semuanya diletakkan dalam lingkup RSS namun melayani warga RSS dan luar RSS. Bentuk dan jenis fasilitas yang ada disesuaikan dengan kapasitas pelayanan dan daya tampung penghuni RSS.
4. Penghuni RSS sebaiknya memelihara kondisi RSS yang telah ada. Baik itu dari segi fisik bangunan, sosial budaya, sosial ekonomi, kondisi fasilitas, kondisi utilitas dan kondisi aksesibilitas. Agar dapat menghasilkan bentuk kehidupan yang serasi, teratur dan aman.

Laporan penelitian ini masih jauh dari kesempurnaan, untuk itu diperlukan langkah kedepan bagi perbaikan perencanaan RSS yang sesuai dengan bentuk kepuasan penghuni RSS. Untuk lebih menghasilkan suatu identifikasi yang lebih baik dari penelitian ini perlu diadakan kajian lebih lanjut mengenai :

1. Identifikasi bagian lain dari bentuk kepuasan penghuni RSS yang mungkin tidak ada didalam penelitian ini untuk kemudian dikaji lebih lanjut.
2. Diperlukan adanya suatu studi tentang perbedaan bentuk kepuasan penghuni yang ada sehingga pada akhirnya dapat diketahui elemen-elemen yang saling mendukung dan bertolak belakang bagi kelanjutan penelitian ini.
3. Penggunaan metode penelitian selain deskripsi komparasi lebih mendapatkan hasil yang maksimal dalam penggalian data dan analisa yang dilakukan.
4. Penggalian teori-teori lebih dalam yang ada kaitannya dengan rencana pembangunan RSS ideal berdasarkan tinjauan kepuasan penghuni.
5. Pada akhirnya diharapkan bahwa perencanaan RSS ideal berdasarkan tinjauan kepuasan penghuni dapat memenuhi keinginan seluruh penghuni RSS terhadap aspek yang ada. Hal ini tidak menutup kemungkinan untuk dikembangkan dengan mengidentifikasi RSS lainnya, yang memiliki potensi serta masalah yang berbeda.

DAFTAR PUSTAKA

- Bacaan yang digunakan sebagai rujukan dalam penelitian adalah sebagai berikut :
- Blaang ; Djemabut C, 1986, *Perumahan dan permukiman sebagai kebutuhan Pokok*, Yayasan Obor Indonesia, Jakarta
- Budiharjo, Eko. 1987, *Percikan Masalah Arsitektur Perumahan Kota*, UGM Press, Yogyakarta
- Cottam ; Muddie ; Peter, 1999, *Manajemen Pemasaran dan Jasa*, Salemba Empat.
- Dichter, 1994, *Prilaku Konsumen edisi Ke 6 Jilid I*, Binarupa Aksara.
- Haryadi ; Setiawan B, 1990, *Arsitektur Lingkungan dan Prilaku*, DeksiBud, Jakarta
- Kotler, 2001, *Manajemen Pemasaran Edisi Milenium*, PT Prenhalindo, Jakarta
- Lupiyoadi, 1999, *Manajemen Pemasaran dan Jasa*, Salemba Empat, Jakarta
- Engel ; Miniard , 1994, *Prilaku Konsumen Edisi ke 6 Jilid I*, Binarupa Aksara, Jakarta
- Rangkuti, 2003, *Measuring Customer Stisfication*, PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta
- Yudhohusodo, Siswono Dkk, 1991, *Rumah untuk seluruh rakyat*, Yayasan Pada Mu Negeri, Jakarta
- Tjiptono,1996, *Manajemen Jasa*, Andi Yogyakarta, Yogyakarta
- Lampiran Surat Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat, *Pedoman Umum Penanganan Pembangunan Perumahan dan Lingkungan Desa Secara Terpadu Repelita IV*
- Direktorat Jendral Cipta Karya Departemen Pekerjaan Umum dan Ikatan Ahli Perencanaan Indonesia. 1997 Edisi Industri, *Kamus Tata Ruang*
- Keputusan Menteri Perumahan Rakyat No 04/KPTS/BKP4N/1995
- Pemerintah Dalam Negri No 3 tahun 1987
- Sekretariat Negara RI, “Undang-undang no 4 tahun 1994 Tentang Perumahan Dan Permukiman” Badan Kependudukan Nasional, “ Buku Laporan Kependudukan Tahun 2002”