

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Rumah salah satu hal yang penting bagi manusia, yang memungkinkan pendidikan, keluarga serta membantu meningkatkan kualitas hidup generasi mendatang. Salah satu permasalahan terbesar dalam perkembangan penduduk perkotaan adalah meningkatnya kebutuhan akan perumahan. Permasalahan terbesar yang terjadi di negara berkembang termasuk juga Indonesia merupakan permasalahan kawasan perumahan, spesifiknya di kota besar seperti kota Jambi. Kendalanya adalah terbatasnya jumlah masyarakat perkotaan. Salah satu cara untuk memenuhi kebutuhan perumahan adalah dengan membangun perumahan multi keluarga, terutama di daerah yang pembangunannya baru saja dimulai.

Rumah susun sendiri terbagi menjadi berbagai jenis tergantung kepemilikannya, seperti rusun sewa ataupun punya pribadi. Rusun vertikal merupakan suatu tatanan tempat tinggal dengan beberapa unit tempat tinggal berupa ruangan-ruangan pada setiap lantainya, disusun secara vertikal ke atas. Bahkan di kondominium, ruangan dibagi berdasarkan tata letak lantai (Prasetya et al., 2022).

Pasal 1 UU No. 20 rusun merupakan suatu bangunan bertingkat yang terbagi atas bagian-bagian struktur dan fungsionalnya yang mendatar dan vertikal, dalam lingkungan yang masing-masing satuannya merupakan kesatuan yang dimiliki. Secara khusus, dapat digunakan secara terpisah dalam artian di kawasan pemukiman dengan permainan, tanah serta benda bersama (Alexander Jason, 2022).

Rumah susun yaitu bangunan yang bertingkat serta dibangun didalam lingkungan dan dibagi secara vertikal dan horizontal menjadi bagian-bagian struktural fungsional, tiap-tiap bagian bisa di miliki serta dipakai secara terpisah. Terkhususnya bagi bangunan tempat tinggal yang mempunyai areal bersama-sama, barang, serta tanah sebanding terhadap kebijakan peraturan UU. 2011, Nomor 20 (1). Berdasarkan pasal 75( 1) UU Perumahan, pihak-pihak yang terlibat dalam pembangunan atau investor hanya mempunyai waktu sampai akhir masa transisi untuk mengelola apartemen. Dalam praktiknya, pengembang akan tetap mengelola rusun tersebut hingga masa transisi berakhir (Tarsis, 2023). Rumah susun adalah suatu bangunan bertingkat dengan struktur fungsional vertikal atau horizontal, dibangun dalam lingkungan dan membentuk suatu kesatuan yang bisa dimiliki serta digunakan dengan cara terpisah, termasuk tempat tinggal, melengkapi ruang bersama, benda dan tanah (Runtuwene et al., 2022).

Berdasarkan PERMEN Nomor 14 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Perumahan, khususnya gedung bertingkat yang dibangun dilingkungan yang terdiri dari komponen struktur fungsional vertikal dan horizontal serta adalah unit yang dimiliki dan dipergunakan sendiri-sendiri, untuk bangunan gedung yang berbentuk. Sistem pengelolaan yang menyeimbangkan hidup berdampingan dengan perumahan yang dilengkapi oleh kawasan, benda serta tanah bersama. Pengendalian nasional dibentuk dan dibangun dengan menggunakan sumber daya APBN dan/atau Kementerian Keuangan (Panjaitan, 2019).

Dalam UU Nomor 20 Tahun 2011, istilah rusun, rusun umum, rusun kusus, rusun nasional, rusun komersial mempunyai arti: (Arinda, 2021). rusun adalah suatu Gedung yang bertingkat yang dibangun didalam lingkungan yang komponen

fungsionalnya terbagi secara horizontal dan vertikal, terutama pada kawasan pemukiman yang mempunyai kawasan, benda, serta tanah bersama-sama, terpisahkan. Suatu kesatuan yang dapat dimiliki dan dipergunakan oleh Perumahan rakyat adalah perumahan yang dikembangkan untuk memenuhi keperluan rusun terhadap warga berpendapatan yang rendah. Perumahan nasional adalah perumahan milik negara yang berfungsi menjadi lokasi mereka tinggal, media penghidupan keluarga, serta penunjang pegawai negeri sipil dan pegawai negara dalam melaksanakan tugasnya. Perumahan komersial adalah perumahan yang dimiliki untuk tujuan komersial. Undang-undang tersebut juga mencakup perjanjian. Rumah Susun (selanjutnya disebut sarsan) merupakan rumah susun yang fungsi utamanya sebagai tempat tinggal, mempunyai fasilitas yang berdekatan dengan jalan umum, dan mempunyai fungsi utama yang berdiri sendiri. Tanah masyarakat merupakan tanah yang dimiliki atau disewakan dalam pembangunan dan dipergunakan tidak terbagi-bagi di mana rumah-rumah susun itu berada dan batas-batasnya ditentukan dengan izin mendirikan bangunan. Common area merupakan bagian dalam rumah susun yang dirancang tidak dapat dipisahkan untuk digunakan bersama sebagai satu kesatuan fungsional dengan perumahan.

Harta bersama adalah barang-barang yang bukan merupakan bagian dari satuan tempat tinggal, tetapi merupakan bagian dari milik bersama dan tidak dapat dipisahkan untuk dipakai bersama. Dalam hal rumah susun, yang dimaksud bukan hanya bangunannya saja, tetapi juga pemilik, penghuni, pengurus, dan perkumpulan pemilik rumah susun itu, dan mempunyai arti sebagai berikut. Pemilik merupakan pemilik rumah susun, dan penghuni merupakan seseorang yang mendiami rusun itu, baik dia pemiliknya ataupun bukan. Pemilik merupakan badan hukum yang

bertanggung jawab mengelola rusun. Perkumpulan penghuni serta pemilik rumah susun (PPPSRS) merupakan suatu badan hukum yang anggotanya adalah para penghuni dan pemilik rusun.

Perancangan pembangunan sebuah perumahan tidak terlepas pada pemilihan tempat yang ditentukan terhadap pihak-pihak yang terlibat dalam pengelolaan rumah tersebut. Sesuai dengan Peraturan Menteri PURP mengenai pengelolaan dan pembangunan Perumahan, dalam memilih tempat rusun perlu diperhatikan dalam penataan, kemudahan akses, bebas bencana, penyediaan prasarana umum serta fasilitas umum. pendapat peraturan menteri 21 tahun 2011 Penunjang Pembangunan Perumahan Sewa, lokasi rusun harus memenuhi persyaratan seperti penataan ruang, aksesibilitas, perlindungan sipil, ketersediaan akses, dan penyediaan fasilitas umum. Berdasarkan UU Perumahan No.20 tahun 2011 diatur bahwasannya pemilihan lokasi rumah susun harus memenuhi persyaratan kepatuhan terhadap tataruang, kepadatan bangunan dan penduduk, dan pelayanan sarana prasarana. Dalam menentukan lokasi rumah berdasarkan prosedur perencanaan fasilitas lingkungan perumahan sederhana, topografi, akses fasilitas umum, pencegahan pencemaran, kepadatan bangunan, penghindaran daerah rawan bencana, dan lain-lain harus diperhatikan (Nona Amaliya Rahma, 2020).

Tantangan pembangunan yang dihadapi di wilayah Indonesia menjadi bertambah kuat. tingginya angka kelahiran dan mobilitas penghuni dipengaruhi oleh semakin terbatasnya luas lahan di perkotaan dan meningkatnya nilai tanah. Selain itu, sebagian besar penduduknya berasal dari latar belakang miskin. Pada tingkat ekonomi, sedang terbentuk wilayah metropolitan yang padat di pusat kota, kawasan industri, dan universitas. Pilihan pengembangan yang paling memenuhi

kriteria di atas adalah pengembangan vertikal, dalam hal ini rumah susun. Pembangunan rumah susun tersebut merupakan hal yang wajar terjadi dikota besar, terutamanya di daerah yang menjadi pusat kegiatan perekonomian, seperti kota Jambi. Bahkan di Jambi sendiri, ketersediaan lahan untuk pemukiman nampaknya semakin terbatas. Hal ini disebabkan oleh semakin meningkatnya perkembangan kawasan pemukiman dan perkotaan. Kepuasan pengguna merupakan reaksi pengguna ketika mengevaluasi perbedaan antara tingkat kepentingan yang dialami sebelumnya serta kinerja yang sebenarnya dialami sesudah penggunaan. Kepuasan hidup hanya dapat dirasakan oleh mereka yang hidup dalam lingkungan hidup yang nyaman.

Kepuasan tinggal di rusun tidak dapat diukur secara statistik, karena kepuasan seringkali didasarkan pada pengamatan dan pengalaman mengenai tidak sempurnaan dan kesempurnaan pelayanan perumahan. Solusi permasalahan perumahan seringkali diselesaikan melalui keluhan warga. Kepuasan hidup tercapai bila kualitas rusun memenuhi kebutuhan dan harapan penghuninya, sehingga berdampak positif terhadap peningkatan kualitas hidup. Oleh karena itu, peneliti tertarik untuk menganalisis **pengaruh kualitas bangunan rumah susun, fasilitas, dan lokasi terhadap kepuasan penghuni rumah susun ponpes di wilayah Jambi.**

## **1.2 Rumusan Masalah**

Dari pembahsan latar belakang ada pun rumusan masalah yakni:

1. Bagaimana kualitas bangunan Rumah Susun Ponpes As'ad dan Rumah Susun Ponpes Sa'adatuddaren ?

2. Bagaimana Fasilitas bangunan Rumah Susun Ponpes As'ad dan Rumah Susun Ponpes Sa'adatuddaren.?
3. Bagaimana lokasi bangunan Rumah Susun Ponpes As'ad dan Rumah Susun Ponpes Sa'adatuddaren.?
4. Bagaimana kualitas, fasilitas, dan lokasi Rumah Susun Ponpes As'ad dan Rumah Susun Ponpes Sa'adatuddaren ?

### **1.3 Tujuan Penelitian**

Ada pun tujuan penelitian ini yaitu:

1. Untuk menganalisis pengaruh kualitas bangunan rumah susun terhadap Tingkat kepuasan penghuni Rumah Susun Ponpes As'ad dan Rumah Susun Ponpes Sa'adatuddaren.
2. Untuk menganalisis pengaruh lokasi bangunan terhadap tingkat kepuasan penghuni Rumah Susun Ponpes As'ad dan Rumah Susun Ponpes Sa'adatuddaren.
3. Untuk menganalisis pengaruh lokasi bangunan rumah susun terhadap tingkat kepuasan penghuni Rumah Susun Ponpes Sa'ad dan Rumah Susun Ponpes Sa'adatuddaren.
4. Untuk menganalisis pengaruh kualitas bangunan, fasilitas dan lokasi bangunan rumah susun terhadap tingkat kepuasan penghuni Rumah Susun Ponpes As'ad dan Rumah Susun Ponpes Sa'adatuddaren.

### **1.4 Manfaat Penelitian**

Membantu merumuskan permasalahan yang menyebabkan terjadinya ketidakpuasan penghuni rumah susun dan merumuskan alternatif penyelesaiannya

pada penghuni rumah Susun Ponpes As'ad dan Rumah Susun Ponpes Sa'adatuddaren.

### **1.5 Ruang Lingkup Penelitian**

Pada penelitian ini, supaya lebih terarah dan tidak terlalu luas maka dari itu peneliti hanya membahas mengenai Kualitas Bangunan, fasilitas dan Lokasi Bangunan rumah Susun Terhadap Tingkat Kepuasan Penghuni pada Hunian Rumah Susun Ponpes As'ad dan Rumah Susun Ponpes Sa'adatuddaren.

### **1.6 Susunan dan Struktur Tesis**

#### **BAB 1 PENDAHULUAN**

Bagian pendahuluan berisikan mengenai latar belakang, rumusan masalah, batasan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, ruang lingkup penelitian, susunan serta struktur tesis.

#### **BAB II KAJIAN PUSTAKA**

Bagian kajian pustaka berisikan mengenai teori-teori yang digunakan sehubungan dengan variable penelitian terdahulu, kerangka berfikir serta hipotesis penelitian.

#### **BAB III METODOLOGI PENELITIAN**

Bagian tersebut berisi mengenai desain penelitian yang digunakan, jenis data, populasi, sampel, teknik penarikan sampel, definisi operasional variabel, metode pengumpulan data serta Teknik analisis data.

#### **BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN**

Bagian tersebut berisi tentang hasil penelitian serta pembahasan secara menyeluruh yang didukung teori dan penelitian terdahulu.

#### **BAB V KESIMPULAN DAN SARAN**

Bagian tersebut berisi mengenai kesimpulan dan saran dari hasil penelitian secara sistematis untuk menjawab hipotesis.

