

SKRIPSI
ARAHAN PENINGKATAN KETERSEDIAAN SARANA
PRASARANA DAN UTILITAS UMUM RUMAH SUSUN
SEDERHANA SEWA WAMEO KOTA BAUBAU

Disusun dan diajukan oleh

RIQAH SALSABILA NURTIKA

D101191024



PROGRAM STUDI PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS HASANUDDIN
GOWA
2023

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI**ARAHAN PENINGKATAN KETERSEDIAAN SARANA
PRASARANA DAN UTILITAS UMUM RUMAH SUSUN SEDERHANA
SEWA KOTA BAUBAU**

Disusun dan diajukan oleh

Riqah Salsabila Nurtika
D101191024

Telah dipertahankan di hadapan Panitia Ujian yang dibentuk dalam rangka
Penyelesaian Studi Program Sarjana Program Studi Perencanaan Wilayah dan
Kota

Fakultas Teknik Universitas Hasanuddin
Pada tanggal 13 Oktober 2023
dan dinyatakan telah memenuhi syarat kelulusan

Menyetujui,

Pembimbing Utama,



Dr. Ir. Wiwik Wahidah Osman, ST.,MT
NIP 196810222000032001

Pembimbing Pendamping,



Dr. Ir. Hj. Mimi Arifin, M.Si
NIP 196612181993032001

Ketua Program Studi,



Dr. Eng. Abdul Rachman Rasyid, ST.,M.Si
NIP 197410062008121002

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan dibawah ini ;

Nama : Riqah Salsabila Nurtika
NIM : D101191024
Program Studi : Perencanaan Wilayah dan Kota
Jenjang : S1

Menyatakan dengan ini bahwa karya tulisan saya berjudul

Arahan Peningkatan Ketersediaan Sarana Prasarana dan Utilitas Umum Rumah Susun Sederhana Sewa Kota Baubau

adalah karya tulisan saya sendiri dan bukan merupakan pengambilan alihan tulisan orang lain dan bahwa skripsi yang saya tulis ini benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri.

Semua informasi yang ditulis dalam skripsi yang berasal dari penulis lain telah diberi penghargaan, yakni dengan mengutip sumber dan tahun penerbitannya. Oleh karena itu semua tulisan dalam skripsi ini sepenuhnya menjadi tanggung jawab penulis. Apabila ada pihak manapun yang merasa ada kesamaan judul dan atau hasil temuan dalam skripsi ini, maka penulis siap untuk diklarifikasi dan mempertanggungjawabkan segala resiko.

Segala data dan informasi yang diperoleh selama proses pembuatan skripsi, yang akan dipublikasi oleh Penulis di masa depan harus mendapat persetujuan dari Dosen Pembimbing.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan bahwa sebagian atau keseluruhan isi skripsi ini hasil karya orang lain, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Gowa, 13 Oktober 2023

Yang Menyatakan



Riqah Salsabila Nurtika

ABSTRAK

RIQAH SALSABILA NURTIKA. *Arahan Peningkatan Ketersediaan Sarana Prasarana dan Utilitas Umum Rumah Susun Sederhana Sewa Wameo Kota Baubau* (dibimbing oleh Wiwik Wahidah Osman dan Mimi Arifin)

Salah satu kegiatan utama penyediaan perumahan yang dilakukan oleh pemerintah adalah pembangunan rumah susun sederhana sewa (rusunawa). Dalam upaya pemenuhan kebutuhan perumahan, pemerintah Kota Baubau melakukan pengadaan Rusunawa di Kota Baubau. Rusunawa ini memiliki masalah kondisi sarana, prasarana dan utilitas umum yang kurang memenuhi kebutuhan standar minimal dan terjadi kerusakan fisik bangunan yang kurang terawat. Tujuan penelitian ini adalah: (1) mengidentifikasi karakteristik rumah susun sederhana sewa Wameo; (2) menganalisis tingkat kepuasan penghuni terhadap sarana, prasarana dan utilitas umum di Rumah Susun Sederhana Sewa Wameo; dan (3) menyusun arahan peningkatan pelayanan sarana, prasarana dan utilitas umum rusunawa di Kota Baubau. Penelitian ini dilaksanakan selama (5 bulan) dimulai sejak Januari hingga Mei 2023. Lokasi penelitian ini berada di Kelurahan Wameo, Kecamatan Batupoaro, Kota Baubau. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis deskriptif kualitatif, kuantitatif dan *Importance Performance Analysis* (IPA). Hasil penelitian ini yaitu (1) fisik bangunan Rusunawa tidak terawat namun memiliki sistem ventilasi yang baik. Fasilitas kesehatan, pendidikan, dan peribadatan tersedia dengan baik dan jaringan air limbah, drainase dan air bersih yang belum terawat.; (2) selanjutnya untuk tingkat kepuasan penghuni mendapat skor kepuasan dimana skor 66,71% dimana tingkat kesesuaian total berada dibawah 100% yang artinya para penghuni rusunawa belum puas terhadap kondisi sarana, prasarana dan utilitas umum rusunawa; (3) kemudian rekomendasi peningkatan kualitas Rusunawa Wameo dengan penanganan prioritas utama antara lain melalui perbaikan dan peremajaan fisik bangunan, penyediaan ruang terbuka hijau/taman, memasang penyaring agar sampah tidak mudah masuk ke saluran drainase, dan Pengadaan IPAL pada rusunawa direncanakan untuk daur ulang air limbah domestik agar dapat digunakan kembali.

Kata Kunci: Rusunawa, Sarana, Prasarana, Utilitas, *Importance Performance Analysis*.

ABSTRACT

RIQAH SALSABILA NURTIKA *Directions for Increasing the Availability of Public Infrastructure and Utilities for Simple Rental Flats in Baubau City (Mentoring by Wiwik Wahidah Osman and Mimi Arifin)*

One of the main activities in providing housing carried out by the government is the construction of simple rental flats (rusunawa). In an effort to meet housing needs, the Baubau City government is procuring Rusunawa in Baubau City. This flat has problems with the condition of facilities, infrastructure and public utilities which do not meet minimum standard requirements and there is physical damage to the building which is poorly maintained. The objectives of this research are: (1) to identify the characteristics of Wameo simple rental flats; (2) analyze the level of occupant satisfaction with the facilities, infrastructure and public utilities in Wameo Simple Rental Flats; and (3) develop directions for improving services for flat facilities, infrastructure and public utilities in Baubau City. This research was carried out for (5 months) starting from January to May 2023. The location of this research was in Wameo Village, Batupoaro District, Baubau City. The methods used in this research are qualitative, quantitative descriptive analysis and Importance Performance Analysis (IPA). The results of this research are (1) the physical building of the Rusunawa is not well maintained but has a good ventilation system. Health, education and worship facilities are well available. Public infrastructure such as water, waste and drainage has poor performance; (2) then for the level of occupant satisfaction, the satisfaction score was 66.71%, where the total level of conformity was below 100%, which means that the residents of the flat were not satisfied with the condition of the flat's facilities, infrastructure and public utilities; (3) then recommendations for improving the quality of the Wameo Flats with top priority handling, including physical repairs and rejuvenation of the building, providing green open spaces/parks, installing filters so that waste does not easily enter the drainage channels, and procuring an IPAL in the flats planned for water recycling. domestic waste so that it can be reused.

Keywords: *Flats, tool, infrastructure, utility, Importance Performance Analysis.*

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI	ii
PERNYATAAN KEASLIAN	iii
ABSTRAK	iv
ABSTRACT	v
DAFTAR ISI	vi
DAFTAR GAMBAR	viii
DAFTAR TABEL	xi
DAFTAR SINGKATAN DAN ARTI SIMBOL	xii
DAFTAR LAMPIRAN	xiv
KATA PENGANTAR	xv
UCAPAN TERIMA KASIH	xvi
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Pertanyaan Penelitian.....	3
1.3 Tujuan Penelitian.....	4
1.4 Manfaat Penelitian.....	4
1.5 Ruang Lingkup Penelitian.....	4
1.6 <i>Output</i> Penelitian.....	4
1.7 Sistematika Penulisan.....	5
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	6
2.1 Rumah dan Rumah Susun.....	6
2.1.1 Pengertian dan Fungsi Rumah.....	6
2.1.2 Pengertian Rumah Susun.....	7
2.1.3 Jenis Rumah Susun.....	8
2.1.4 Tujuan Pembangunan Rumah Susun.....	8
2.2 Sarana Prasarana dan Utilitas Umum Rumah Susun.....	9
2.2.1 Jaringan Jalan.....	10
2.2.2 Jaringan Drainas.....	11
2.2.3 Jaringan Air Limbah.....	12
2.2.4 Jaringan Air Bersih.....	12
2.2.5 Jaringan Persampahan.....	14
2.2.6 Jaringan Listrik.....	15
2.2.7 Sarana Pendidikan.....	15
2.2.8 Sarana Kesehatan.....	16
2.2.9 Sarana Peribadatan.....	16
2.2.10 Sarana Perdagangan	16
2.2.11 Sarana Ruang Terbuka Hijau.....	17
2.2.12 Sarana Parkir.....	17
2.2.13 Alat Pemadam Api.....	18
2.3 Masyarakat Berpenghasilan Rendah.....	18
2.4 Kepuasan.....	19
2.5 Sosial dan Ekonomi.....	19

2.6	Penelitian Terdahulu.....	21
2.7	Kerangka Konsep.....	28
BAB III METODE PENELITIAN.....		27
3.1	Jenis Penelitian	29
3.2	Lokasi Penelitian	29
3.3	Populasi dan Sampel	29
3.4	Jenis Data	29
3.5	Metode Pengumpulan Data.....	29
3.6	Metode Pengolahan Data.....	30
3.6.1	Metode Analisis.....	30
3.7	Variabel Penelitian.....	33
3.8	Definisi Operasional.....	36
3.9	Kerangka Pikir Penelitian.....	38
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN.....		39
4.1	Gambaran Umum Kota Baubau.....	39
4.1.1	Kondisi Geografis.....	39
4.1.2	Kondisi Kependudukan.....	41
4.2	Gambaran Umum Kecamatan Batupoaro.....	41
4.2.1	Kondisi Geografis.....	41
4.2.2	Kondisi Kependudukan.....	42
4.3	Gambaran Umum Rusunawa di Kota Baubau.....	42
4.4	Kondisi Fisik Rumah Susun Sederhana Sewa.....	47
4.4.1	Analisis Kondisi Fisik Bangunan.....	47
4.4.2	Analisis Kondisi Sarana dan Prasarana Rusunawa.....	48
4.5	Kondisi Non Fisik Rumah Susun Sederhana Sewa.....	69
4.5.1	Karakteristik Berdasarkan Jenis Kelamin.....	70
4.5.2	Karakteristik Berdasarkan Pendidikan.....	70
4.5.3	Karakteristik Berdasarkan Jumlah Anggota Keluarga.....	71
4.5.4	Karakteristik Berdasarkan Usia.....	72
4.5.5	Karakteristik Berdasarkan Pendapatan.....	73
4.5.6	Karakteristik Berdasarkan Pekerjaan.....	74
4.6	Analisis Tingkat Kepuasan Penghuni Rusunawa.....	75
4.6.1	Jaringan Jalan.....	79
4.6.2	Jaringan Drainase.....	79
4.6.3	Jaringan Sampah.....	80
4.6.4	Sarana Kesehatan.....	80
4.6.5	Sarana Parkir.....	81
4.6.6	Sarana Pendidikan.....	81
4.6.7	Jaringan Air Limbah.....	82
4.6.8	Sarana Peribadatan.....	82
4.6.9	Jaringan Listrik.....	83
4.6.10	Jaringan Air Bersih.....	83
4.6.11	Sarana Ruang Terbuka Hijau.....	84
4.6.12	Hasil Wawancara.....	84
4.6.13	Diagram Kartesius.....	85

4.7	Arahan Peningkatan Ketersediaan Sarana Prasarana dan Utilitas Umum.....	90
4.7.1	Kuadran I Prioritas Utama.....	91
4.7.2	Kuadran II Pertahankan Prestasi.....	93
BAB V	PENUTUP	103
5.1	Kesimpulan	103
5.2	Saran	104
DAFTAR PUSTAKA	105
LAMPIRAN	109
<i>CURRICULUM VITAE</i>	120

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1 Kerangka Konsep	29
Gambar 2 Peta Lokasi Penelitian	31
Gambar 3 Kuadran Importance Performance Analysis	37
Gambar 4 Kerangka Penelitian	43
Gambar 5 Peta Batas Administrasi Kota Baubau	44
Gambar 6 Peta Batas Administrasi Kecamatan Batupoaro.....	48
Gambar 7 Peta Tapak Rusunawa Wameo Kota Baubau	50
Gambar 8 Kondisi rusunawa dari dalam.....	51
Gambar 9 Kondisi rusunawa dari dalam.....	51
Gambar 10 Kondisi Fisik Rusunawa	53
Gambar 11 Jaringan Jalan Rusunawa lingkungan	54
Gambar 12 Peta Jaringan Jalan Rusunawa Wameo	56
Gambar 13 Jaringan Drainase Rusunawa	57
Gambar 14 Jaringan Listrik.....	65
Gambar 15 Sarana Pendidikan	67
Gambar 16 Peta sarana pendidikan	69
Gambar 17 Wadah Sampah Komunal Rusunawa	71
Gambar 18 Peta Jaringan Sampah.....	73
Gambar 19 Sarana Kesehatan	74
Gambar 20 Peta sarana Kesehatan	76
Gambar 21 Sarana Peribadatan Masjid	77
Gambar 22 Peta sarana peribadatan	79
Gambar 23 Peta sarana perdagangan	82
Gambar 24 Sarana Tempat Parkir Rusunawa	84
Gambar 25 Diagram Karakteristik berdasarkan jenis kelamin	85
Gambar 26 Diagram karakteristik berdasarkan tingkat pendidikan.....	86
Gambar 27 Diagram karakteristik berdasarkan usia	88
Gambar 28 Diagram karakteristik berdasarkan jumlah pendapatan	89
Gambar 29 Diagram karakteristik berdasarkan Jenis Pekerjaan.....	90
Gambar 31 Diagram Kartesius Preferensi Penghuni Rusunawa.....	101

Gambar 32 Contoh Drainase	106
Gambar 33. Contoh Taman/Ruang Terbuka Hijau di Rusunawa	107
Gambar 34. Contoh Rumah Susun yang Terawat	108

DAFTAR TABEL

Tabel 1 Standar Radius Pencapaian Sarana Pendidikan Menurut SNI.....	17
Tabel 2 Standar Radius Pencapaian Sarana Kesehatan Menurut SNI	17
Tabel 3 Standar Radius Pencapaian Sarana Peribadatan Menurut SNI.....	18
Tabel 4 Standar Radius Pencapaian Sarana Perdagangan Menurut SNI	19
Tabel 5 Penelitian Terdahulu	25
Tabel 6 Skala Likert	35
Tabel 7 Variabel Penelitian dan Kebutuhan Data	40
Tabel 8 Luas Wilayah Kota Baubau	44
Tabel 9 Kepadatan Penduduk di Kota Baubau	46
Tabel 10 Luas Wilayah Kecamatan Batupoaro.....	47
Tabel 11 Kepadatan Penduduk Kecamatan Batupoaro	49
Tabel 12 Tarif Hunian Rusunawa	50
Tabel 13 Evaluasi Kondisi Prasarana Jalan Rusunawa.....	55
Tabel 14 Evaluasi Kondisi Prasarana Drainase Rusunawa.....	57
Tabel 15 Kondisi Fisik Kualitas Air Bersih (Warna)	58
Tabel 16 Kondisi Fisik Kualitas Air Bersih (Bau).....	59
Tabel 17 Kontinuitas Air Bersih	59
Tabel 18 Evaluasi Kondisi Prasarana Air Bersih Rusunawa	60
Tabel 19 Evaluasi Kondisi Prasarana Air Limbah Rusunawa	64
Tabel 20 Evaluasi radius sarana pendidikan rusunawa.....	67
Tabel 21 Pemilihan Sampah Penghuni Rusunawa.....	70
Tabel 22 Frekuensi Pembuangan Sampah Penghuni Rusunawa.....	71
Tabel 23 Evaluasi Kondisi Prasarana Persampahan Rusunawa.....	72
Tabel 24 Tabel evaluasi sarana kesehatan rusunawa	74
Tabel 25 Tabel evaluasi sarana kesehatan rusunawa	77
Tabel 26 Tabel evaluasi sarana perdagangan dan jasa.....	80
Tabel 27 Tabel evaluasi sarana ruang terbuka hijau/pertamanan	83
Tabel 28 Karakteristik Berdasarkan Jenis Kelamin di Rusunawa Wame.....	85
Tabel 29 Karakteristik penghuni berdasarkan tingkat pendidikan di Rusunawa Wameo	86

Tabel 30 Karakteristik penghuni berdasarkan jumlah anggota keluarga di Rusunawa Wameo	86
Tabel 31 Karakteristik penghuni berdasarkan usia di Rusunawa Wameo.....	87
Tabel 32 Karakteristik penghuni berdasarkan pendapatan penghuni Rusunawa Wameo	89
Tabel 33 Karakteristik Penghuni Berdasarkan Jenis Pekerjaan Penghuni Rusunawa Wameo	90
Tabel 34 Karakteristik Penghuni Berdasarkan Lama Tinggal Penghuni Rusunawa Wameo	90
Tabel 35 Hasil analisis IPA.....	92
Tabel 36 Indikator aksesibilitas rumah susun sewa wameo	94
Tabel 37 Indikator drainase Rusunawa Wameo.....	94
Tabel 38 Indikator sampah rusunawa	95
Tabel 39 Hasil kinerja sarana kesehatan di Rusunawa Wameo.....	95
Tabel 40 Penilaian sarana parkir dan pemerintahan	96
Tabel 41 Indikator sarana pendidikan	97
Tabel 42 Indikator air limbah rusunawa	97
Tabel 43 Indikator Sarana Peribadatan	98
Tabel 44. Indikator Prasarana Listrik.....	98
Tabel 45. Indikator Air Bersih	99
Tabel 46. Indikator Jaringan Telepon	99
Tabel 47. Indikator Sarana Ruang Terbuka Hijau	99
Tabel 48. Variabel Prioritas Utama.....	103
Tabel 49. Variabel Pertahankan Kinerja	103
Tabel 50. Variabel Cenderung Berlebihan.....	104
Tabel 51. Variabel Prioritas Rendah	105

DAFTAR SINGKATAN DAN ARTI SIMBOL

Lambang/Singkatan	Arti dan Keterangan
Rusunawa	Rumah Susun Sederhana Sewa
IPA	<i>Importance Performance Analysis</i>
BPS	Badan Pusat Statistik
SNI	Standar Nasional Indonesia
TK	Taman Kanak-Kanak
SD	Sekolah Dasar
SMP	Sekolah Menengah Pertama
SMA	Sekolah Menengah Atas
RTH	Ruang Terbuka Hijau
MBR	Masyarakat Berpenghasilan Rendah
RTRW	Rencana Tata Ruang Wilayah
FLPP	Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan
KPR	Kredit Pemilikan Rumah
SNI	Standar Nasional Indonesia
UUD	Undang-Undang Dasar
TKI	Tingkat Kesesuaian
Xi	Skor Penilaian Kinerja
Yi	Skor Penilaian Harapan
SHP	<i>Shapefile</i>

KATA PENGANTAR

Ucapan puji syukur kami panjatkan kehadirat Allah SWT, berkat rahmat dan hidayah yang telah dilimpahkan-Nya kepada kita sehingga Proposal Penelitian yang berjudul “Arahan Peningkatan Ketersediaan Sarana Prasarana dan Utilitas Umum Rumah Susun Sewa Wameo Kota Baubau” dapat tersusun guna memenuhi salah satu tugas akhir di Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota. Shalawat serta salam kami curahkan kepada junjungan dan panutan kita bersama sebagai umat muslim Baginda Rasulullah SAW.

Penelitian ini berlokasi di Kelurahan Wameo, Kecamatan Batupoaro, Kota Baubau dimana rumah susun ini dibangun dengan tujuan untuk memenuhi kebutuhan hunian yang layak bagi masyarakat, terutama golongan masyarakat berpenghasilan rendah dan juga untuk kepentingan lainnya yang berguna bagi kehidupan masyarakat.

Penelitian ini dimulai dengan survey lapangan, observasi, dokumentasi, wawancara dan penyebaran kuesioner, kemudian menggunakan analisis deskriptif kualitatif dan kuantitatif, analisis *Importance Performance Analysis* (IPA) serta menentukan arahan menggunakan analisis deskriptif kualitatif.

Skripsi penelitian ini disusun sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan pendidikan Sarjana Teknik pada Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota Fakultas Teknik Universitas Hasanuddin. Penulis menyadari masih banyak kekurangan dan kekeliruan di dalamnya. Oleh karena itu penulis mengharapkan kritik dan saran dari berbagai pihak yang bersifat membangun, agar dapat berkarya yang lebih baik pada masa yang akan datang.

Makassar, 27 Juli 2023

Riqah Salsabila Nurtika

Situs dan Alamat Kontak:

Riqah Salsabila Nurtika (2023). *Arahan Peningkatan Prasarana Rumah Susun Sewa Wameo Kota Baubau*. Skripsi Program Studi S1 Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota, Universitas Hasanuddin, Makassar

Demi peningkatan kualitas dari skripsi ini, kritik dan saran dapat disampaikan ke penulis melalui alamat email berikut ini: riqahnurtika15@gmail.com

UCAPAN TERIMAKASIH

Dalam penyelesaian skripsi ini tidak lepas dari berbagai ilmu pengetahuan, bimbingan, bantuan, kritik dan saran, motivasi dan dukungan dari berbagai pihak sehingga penulis ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Kedua orang tua Penulis yang tercinta (Bapak Ir. H. Muh. Nurtika) dan (Ibu Hj. Wirdawati Mesra) atas doa, nasihat, dan dukungan yang luar biasa tak terhitung serta kesabaran dan pengertiannya hingga Penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini;
2. Saudara saudari saya, atas doa, motivasi yang sangat berharga dan selalu mendorong penulis untuk tidak menyerah dalam menghadapi masalah.
3. Rektor Universitas Hasanuddin (Bapak Prof. Dr. Ir. Jamaluddin Jompa, M.Sc.) atas nasehat dan bimbingannya selama Penulis menempuh pendidikan;
4. Dekan Fakultas Teknik Universitas Hasanuddin (Bapak Prof. Dr. Eng. Ir. Muhammad Isran Ramli, S.T., M.T.) serta Dekan terdahulu (Bapak Prof. Dr. Ir. A. Muhammad Arsyad Thaha, MT.) jabatan tahun 2018-2022 atas nasihat dan bimbingannya selama Penulis menempuh pendidikan di FTUH;
5. Kepala Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota Universitas Hasanuddin (Bapak Dr. Eng. Abdul Rachman Rasyid, ST., M.Si. IPM) atas ilmu, dan nasehat yang selalu diberikan;
6. Sekretaris Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota Universitas Hasanuddin (Ibu Sri Aliah Ekawati, ST., MT.) atas ilmu, dan nasehat yang selalu diberikan;
7. Dosen Penasehat Akademik, (Bapak Laode Muhammad Asfan Mujahid, ST., MT) atas kasih sayang ilmu, dan nasehat yang selalu diberikan;
8. Dosen Pembimbing utama (Ibu Dr. Ir. Wiwik Wahidah Osman, ST.,MT) atas segala bimbingan, arahan, nasihat, waktu, kepercayaan, serta ilmu yang diberikan kepada Penulis untuk menyelesaikan tugas akhir ini;
9. Dosen Pembimbing Pendamping (Ibu Dr. Ir. Hj. Mimi Arifin, M.Si) atas ilmu, bimbingan, nasihat, waktu dan dukungan, yang selalu diberikan kepada Penulis;

10. Kepala Studio (Ibu Dr.techn. Yashinta K.D. Sutopo, ST. MIP.) atas motivasi, kasih sayang, ilmu, nasehat, dan pengalaman yang selalu diberikan kepada Penulis;
11. Dosen Penguji 1 (Bapak Dr. Eng. Ir. Abdul Rachman Rasyid, ST.,M.Si) atas ilmu, bimbingan, koreksi dan arahan yang telah diberikan semata-mata untuk peningkatan kualitas karya penulis;
12. Dosen Penguji 2 (Ibu Sri Wahyuni, ST.,MT) atas ilmu, bimbingan, koreksi dan arahan yang telah diberikan semata-mata untuk peningkatan kualitas karya penulis;
13. Seluruh Dosen Teknik Perencanaan Wilayah dan Kota serta Staf Administrasi dan Pelayanan PWK Universitas Hasanuddin (Bapak Haerul Muayyar, S.Sos, Bapak Faharuddin, Bapak Sawalli B. dan Ibu Tini) atas kesabaran, kebaikan, dan bantuannya kepada penulis selama menempuh pendidikan;
14. Seluruh rekan-rekan SEKTOR 2019 atas ilmu, pembelajaran, dan pengalaman yang telah kita lewati bersama;
15. Seluruh pihak yang telah membantu hingga terselesaikannya pembuatan Tugas Akhir yang tidak bisa disebutkan satu persatu.

Akhir kata, semoga laporan skripsi penelitian ini dapat memberikan manfaat untuk pembaca, dan masyarakat Indonesia umumnya.

Gowa, 13 Oktober 2023

(Riqah Salsabila Nurtika)

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Perumahan dan pemukiman adalah tempat atau kawasan dimana sekelompok masyarakat hidup dan tinggal bersama, rumah yang dibangun merupakan rumah yang layak huni dan dilengkapi dengan prasarana lingkungan Mangkusuebrotto, (1993). Rumah merupakan salah satu kebutuhan primer bagi manusia selain sandang dan pangan, sehingga pemenuhan kebutuhan akan rumah dijadikan sebagai program prioritas. Penyediaan perumahan dan permukiman telah menjadi agenda pemerintah, dimana tertuang dalam Undang-Undang No 1 tahun 2011 mengatakan bahwa penyelenggaraan pembangunan perumahan dilakukan untuk menjamin terwujudnya rumah layak huni dan terjangkau. Namun faktanya masih banyak masyarakat yang masih belum memiliki rumah terutama dalam penyediaan perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di perkotaan. Salah satu kegiatan utama penyediaan perumahan yang dilakukan oleh pemerintah adalah adanya pembangunan rumah susun sederhana sewa (rusunawa).

Rusunawa merupakan bangunan yang terdiri dari beberapa lantai yang disediakan oleh pemerintah sebagai tempat tinggal, dimana para penghuninya harus membayar harga yang cukup terjangkau setiap bulannya. Pada umumnya harga sewa rusunawa ditentukan oleh letak lantai dan ukuran unitnya. Pengadaan rumah susun menjadi salah satu langkah yang diambil oleh pemerintah sebagai bentuk upaya dalam mengurangi jumlah permukiman kumuh. Tujuan dari pembangunan rusunawa ini adalah untuk memenuhi kebutuhan hunian yang layak bagi masyarakat, terutama golongan masyarakat berpenghasilan rendah dan juga untuk kepentingan lainnya yang berguna bagi kehidupan masyarakat.

Program pemerintah yang bertujuan untuk membangun rusunawa di Indonesia belum diimbangi dengan standar kualitas yang memadai. Kurangnya perhatian dari pemerintah dan penghuni dalam menjaga keberlanjutan dan pemeliharaan hunian menyebabkan rusunawa di Indonesia sering menghadapi masalah yang serupa setelah beberapa tahun beroperasi. Masalah-masalah ini meliputi kurangnya perawatan, kondisi yang kumuh, dan kebersihan yang buruk. Akibatnya, rusunawa

yang pada awalnya dibangun untuk mengatasi permasalahan permukiman kumuh justru akhirnya menjadi bagian dari masalah kumuh di lingkungannya.

Dalam upaya pemenuhan kebutuhan perumahan, pemerintah Kota Baubau melakukan pengadaan rusunawa. Rusunawa ini dibangun pada tahun 2009, terletak di Kelurahan Wameo, Kecamatan Batupoaro, Kota Baubau. Program pembangunan Rusunawa Wameo bertujuan untuk menjadikan kawasan ini bebas dari masalah kekumuhan dan memberikan lingkungan yang memberikan kualitas hidup yang baik bagi para penghuninya, baik dalam aspek fisik maupun non-fisik (Octavionesti, 2017). Namun, saat ini Rusunawa Wameo menghadapi permasalahan yang mengarah pada ketidaksesuaian dengan tujuan awal pembangunannya. Hal ini terlihat dari kondisi sarana, prasarana, dan utilitas umum yang kurang memadai serta kurangnya pemeliharaan pada kondisi fisik bangunan.

Berdasarkan latar belakang di atas, peneliti merasa perlu untuk mengkaji kondisi dan pelayanan sarana, prasarana dan utilitas umum di rusunawa. Metode analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis deskriptif kualitatif dan kuantitatif yaitu *Importance Performance Analysis* (IPA) yang bertujuan untuk menganalisis atau membandingkan antara kinerja pelayanan terhadap tingkat kepuasan dari persepsi penghuni rusunawa. Kinerja pelayanan yang dimaksud dalam penelitian ini adalah kinerja pengelola dalam menyediakan prasarana rusunawa yang dinilai melalui persepsi penghuni Rusunawa Wameo, sesuai dengan indikator atau persyaratan sarana dan prasarana yang tertuang dalam Permen PU Nomor 60/PRT/1992 tentang Persyaratan Teknik Pembangunan Rumah Susun dan Standar Nasional Indonesia (SNI) 03- 7013 2004 tentang Tata Cara Perencanaan Fasilitas Lingkungan Rumah Susun Sederhana.

1.2 Pertanyaan Penelitian

Rumah susun yang dibangun sebagai solusi untuk pemenuhan kebutuhan perumahan dan permukiman layak bagi masyarakat berpenghasilan rendah yang tinggal di Kota Baubau harus memperhatikan kualitas sarana, prasarana dan utilitas umum yang tersedia guna menciptakan lingkungan yang layak, aman, sehat dan nyaman di Rusunawa Wameo. Berdasarkan latar belakang yang telah dipaparkan diatas, maka berikut ini merupakan pertanyaan penelitian yang akan diteliti:

1. Bagaimana karakteristik Rumah Rusun Sederhana Sewa Wameo?
2. Bagaimana tingkat kepuasan penghuni terhadap sarana, prasarana dan utilitas umum di Rumah Susun Sederhana Sewa Wameo?
3. Bagaimana arahan peningkatan sarana dan prasarana hunian Rumah Susun Sederhana Sewa Wameo?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Mengidentifikasi karakteristik Rumah Susun Sederhana Sewa Wameo
2. Menganalisis tingkat kepuasan penghuni terhadap sarana, prasarana dan utilitas umum di Rumah Susun Sederhana Sewa Wameo, dan
3. Menyusun arahan peningkatan ketersediaan sarana dan prasarana Rumah Susun Sederhana Sewa Wameo

1.4 Manfaat Penelitian

1. Bagi penulis, hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi pelajaran dalam mengembangkan ilmu pengetahuan terutama dalam bidang sarana dan prasarana hunian rusunawa.
2. Bagi pemerintah Kota Baubau pengelola Rumah Susun, hasil penelitian ini diharapkan menjadi masukan dalam meningkatkan kualitas ketersediaan sarana, prasarana dan utilitas umum rusunawa di Kota Baubau.
3. Bagi akademis, diharapkan dapat menjadi masukan sebagai sumber informasi, serta memberikan kontribusi dalam menambah wawasan keilmuan kepada civitas akademik dalam bidang Perencanaan Wilayah dan Kota.

1.5 Ruang Lingkup Penelitian

Dalam konteks penelitian, ruang lingkup merujuk pada batasan-batasan yang ditetapkan untuk menentukan apa yang akan diselidiki dalam penelitian tersebut. Ruang lingkup penelitian mencakup dua aspek utama, yaitu:

1.5.1 Ruang Lingkup Wilayah

Wilayah studi penelitian adalah rusunawa yang terdapat di Kota Baubau, yaitu Rusunawa Wameo, Kecamatan Batupoaro, Kelurahan Wameo. Lokasi penelitian mencakup setiap blok yang terdapat pada rusunawa tersebut terkait prasarana air bersih, jalan, persampahan, saluran pembuangan air hujan, dan air limbah.

1.5.2 Ruang Lingkup Substansi

Substansi pembahasan yang dilakukan pada penelitian ini adalah mengidentifikasi kondisi sarana, prasarana dan utilitas umum pada hunian rusunawa dengan mengacu pada SNI 03-7013-2004 tentang Tata Cara Perencanaan Fasilitas Lingkungan Rumah Susun Sederhana dan Permen PU Nomor 60/PRT/1992 tentang Persyaratan Teknik Pembangunan Rumah Susun.

1.6 Output Penelitian

Output penelitian yang dihasilkan adalah sebagai berikut:

1. Skripsi yang berisi 5 bab dengan judul “Arahan Peningkatan Ketersediaan Sarana, Prasarana dan Utilitas Umum Rumah Susun Sewa Wameo Kota Baubau”
2. Jurnal dari skripsi mengenai arahan peningkatan ketersediaan sarana, prasarana dan utilitas umum rumah susun sewa Wameo Kota Baubau;
3. Poster mengenai arahan peningkatan ketersediaan sarana, prasarana dan utilitas umum rumah susun sewa Wameo Kota Baubau;
4. Summary book;
5. Powerpoint (PPT)

1.7 Sistematika Penulisan

Untuk sistematika penyusunan laporan penelitian ini, penulis menjelaskan berdasarkan berdasarkan bab-bab, antara lain:

BAB I Pendahuluan

Bab ini memuat latar belakang, rumusan masalah, pertanyaan penelitian, tujuan penelitian, ruang lingkup penelitian, batasan penelitian, dan sistematika penulisan pada penelitian.

BAB II Tinjauan Pustaka

Bab ini memuat tinjauan teori dan kerangka pikir yakni, yaitu teori-teori dalam bentuk Undang-Undang, Peraturan-peraturan, dan SNI yang berlaku terkait penelitian mengenai Rumah Susun Sewa.

BAB III Metode Penelitian

Bab ini terdiri dari jenis penelitian, pemilihan lokasi penelitian, populasi sampel dan teknik sampling, jenis data, teknik pengumpulan data, teknik analisis data, kebutuhan data, definisi operasional dan kerangka penelitian.

BAB IV Pembahasan

Bab ini menjelaskan kondisi wilayah setempat disertai dengan detail-detail, gambaran umum, menyajikan tinjauan terhadap lokasi penelitian, pada bab ini terdapat penjelasan mengenai karakteristik fisik lingkungan serta analisis kondisi prasarana rusunawa dengan standar terkait.

BAB V Penutup

Bab ini berisi kesimpulan dan saran yang menjawab pertanyaan pada rumusan masalah sehingga tujuan penelitian dapat tercapai.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Rumah dan Rumah Susun

Pada sub bab ini akan dijelaskan hal-hal yang berhubungan dengan rumah susun meliputi pengertian rumah dan fungsi rumah, pengertian dan jenis rumah susun serta tujuan pembangunan rumah susun.

2.1.1 Pengertian dan Fungsi Rumah

Rumah merupakan salah satu kebutuhan pokok bagi manusia selain sandang dan pangan, sehingga pemenuhan kebutuhan akan rumah dijadikan sebagai program prioritas. Menurut Undang-Undang No.11 Tahun 2011 rumah berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian yang layak huni dan sebagai sarana pembinaan keluarga. Pengertian rumah dalam Badudu (1994) adalah bangunan yang berlantai, ber dinding, dan beratap, berpintu dan berjendela, tempat diam orang, bermacam-macam bentuk dan ukurannya serta bahan pembuatnya. Dengan demikian pengertian rumah selain secara fisik berupa bangunan dan bagian kelengkapannya (termasuk prasarana dan sarana lingkungan) juga melekat fungsi sebagai hunian yang dapat menyejahterakan penghuninya. Definisi tersebut juga berhubungan dengan perbedaan empat fungsi rumah lainnya, yaitu:

1. Rumah komersial: rumah yang diselenggarakan demi tujuan keuntungan
2. Rumah swadaya: rumah yang dibangun atas prakarsa dan upaya masyarakat
3. Rumah khusus: rumah Khusus merupakan program Kementerian PUPR yang dibangun untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi komunitas/kelompok masyarakat tertentu, seperti nelayan, permukiman kembali korban bencana/pengungsi, guru, tenaga medis, TNI/Polri dan petugas di daerah perbatasan dan pulau terpencil.
4. Rumah susun: rumah yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang di strukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat disewa secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama

2.1.2 Pengertian Rumah Susun

Rumah susun merupakan terjemahan bahasa Inggris dari kata *flat* yang pengertiannya adalah bangunan rumah bertingkat dengan atap datar yang digunakan sebagai tempat tinggal masyarakat (Abrar, 2019). Menurut Undang-Undang No. 20 Tahun 2011, rumah susun merupakan bangunan bertingkat dimana bangunan ini berada dalam suatu lingkungan yang digunakan sebagai tempat tinggal yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Penyelenggaraan Rumah Susun adalah kegiatan perencanaan, pembangunan, penguasaan dan pemanfaatan, pengelolaan, pemeliharaan dan perawatan, pengendalian, kelembagaan, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat yang dilaksanakan secara sistematis, terpadu, berkelanjutan, dan bertanggung jawab. Pengertian rumah susun secara teoritis dapat disamakan dengan condominium yaitu suatu pemilikan bersama atas gedung-gedung yang bersifat “multiple-occupant” yang masing-masing penghuninya memiliki titel yang menimbulkan pengakuan akan hak yang terpisah dari para penghuni lainnya.

Dengan demikian masing-masing penghuni diakui mempunyai kepentingannya sendiri-sendiri atas ruang yang ditempatinya, yang harus dihormati oleh orang-orang dan pihak-pihak lain. Akan tetapi apabila dikaji lebih jauh, istilah rumah susun selalu digambarkan sebagai rumah bagi masyarakat menengah ke bawah atau berpenghasilan rendah sedangkan istilah condominium ditujukan bagi rumah susun bagi masyarakat kelas menengah ke atas (Rahardjo, 1998). Pembangunan rusunawa harus dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum yang wajib memudahkan para penghuni rusunawa dalam melakukan kegiatan sehari-hari, selain itu juga harus memenuhi standar pelayanan sesuai dengan standar yang berlaku. Berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 06/PRT/M/2007 tentang Persyaratan Teknis Pembangunan Rumah Susun, yaitu:

- a. Rumah susun merupakan bangunan yang berada dalam suatu lingkungan yang digunakan sebagai tempat tinggal yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama;
- b. Rumah susun dibangun untuk diperuntukkan bagi masyarakat berpenghasilan rendah;

- c. Sarana dan Prasarana rumah susun merupakan kelengkapan dasar fisik lingkungan yang berupa jaringan jalan dan utilitas umum;
- d. Utilitas umum merupakan sarana penunjang untuk pelayanan lingkungan berupa jaringan air bersih, saluran pembuangan air hujan, saluran pembuangan air limbah, tempat pembuangan sampah, jaringan pemadam kebakaran, jaringan listrik.

2.1.3 Jenis Rumah Susun

Menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011, jenis rumah susun terbagi menjadi 4, yaitu:

- a. Rumah susun sewa yang biasanya dikelola oleh pemerintah dan diperuntukkan untuk masyarakat yang berpenghasilan rendah.
- b. Rumah susun milik merupakan sebagian dari program pemerintah dan rumah susun ini biasanya di targetkan untuk masyarakat berpenghasilan menengah. Pembeliannya baik dengan sistem kredit, sewa ataupun secara tunai.
- c. Rumah susun khusus merupakan rumah susun yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan khusus seperti korban bencana alam.
- d. Rumah susun negara merupakan rumah susun yang dimiliki oleh negara yang berfungsi sebagai tempat hunian dan diperuntukkan untuk Pegawai Negeri Sipil (PNS), Anggota Tentara Nasional Indonesia (TNI), dan anggota Kepolisian Republik Indonesia (POLRI).
- e. Rumah susun komersial merupakan merupakan rumah susun yang biasa disebut dengan istilah Apartemen dan diperuntukkan untuk masyarakat berpenghasilan kelas menengah ke atas yang bertujuan untuk mendapatkan keuntungan, biasanya penyelenggara rumah susun bersifat swasta.

2.1.4 Tujuan Pembangunan Rumah Susun

Pembangunan rumah susun sederhana bertujuan untuk pemenuhan kebutuhan rumah susun layak huni dan terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan menengah bawah di kawasan perkotaan (Jakstra, 2007). Berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun bahwa tujuan pembangunan rumah susun yaitu:

- a. Meningkatkan efisiensi dan efektivitas penggunaan ruang dan tanah serta merencanakan ruang terbuka hijau di kawasan perkotaan dalam mewujudkan kawasan permukiman yang mempunyai prinsip pembangunan berkelanjutan dan berwawasan lingkungan;
- b. Mewujudkan rumah susun yang layak huni dan terjangkau dengan lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan serta mewujudkan permukiman terpadu yang berfungsi membangun ketahanan ekonomi, sosial, dan budaya;
- c. Menata pertumbuhan kawasan perkotaan yang serasi, seimbang, efisien, dan produktif;
- d. Mengurangi luasan dengan mencegah timbulnya perumahan dan permukiman kumuh;
- e. Memprioritaskan para pemangku kepentingan dibidang pembangunan rumah susun;
- f. Memenuhi kebutuhan perumahan dan permukiman yang layak huni serta kebutuhan sosial dan ekonomi yang dapat meningkatkan kehidupan penghuni dan masyarakat berpenghasilan rendah;
- g. Memberikan kepastian hukum dalam penyediaan, ke penghunian, pengelolaan dan kepemilikan rumah susun; dan
- h. Memenuhi kebutuhan rumah susun yang layak dan terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan rendah dengan lingkungan yang sehat, harmonis, dan berkelanjutan dalam pengelolaan perumahan dan permukiman.

2.2 Sarana, Prasarana dan Utilitas Umum Rumah Susun

Prasarana kawasan merupakan segala sesuatu yang menjadi penunjang utama kelengkapan dasar fisik untuk menjadikan lingkungan berfungsi sebagaimana mestinya. Sedangkan sarana merupakan seluruh hal yang berfungsi sebagai alat untuk meraih suatu tujuan. Dalam Peraturan Pemerintah nomor 12 tahun 2021 menyatakan bahwa Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman, dan nyaman. sedangkan Sarana adalah fasilitas dalam lingkungan hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan

kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi. Serta utilitas umum adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan lingkungan hunian.

Dalam Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor: 14/PERMEN/M/2007 tentang pengelolaan Rumah Susun Sewa menyatakan bahwa ruang lingkup pengelolaan rusunawa salah satunya yaitu peningkatan kualitas prasarana, sarana dan utilitas umum. Prasarana yang dimaksud terdiri dari jalan, drainase, sistem air limbah, persampahan, dan air bersih. Sarana yang dimaksud yaitu dari sarana pendidikan, kesehatan, peribadatan, perdagangan, parkir, sarana ruang terbuka hijau/pertamanan dan utilitas umum yang dimaksud adalah jaringan listrik, jaringan telepon, dan perlengkapan pemadam kebakaran.

2.2.1 Jaringan Jalan

Jaringan jalan untuk pergerakan aktivitas manusia dan kendaraan harus disediakan dalam kawasan perumahan yang nantinya berfungsi sebagai lalu lintas kendaraan dan orang. jalan perumahan yang baik adalah jalan yang dapat memberikan rasa nyaman dan aman bagi pejalan kaki, pengendara sepeda, pengendara sepeda motor dalam melakukan pergerakan dan aktivitas. selain itu juga, jaringan jalan harus dilengkapi dengan ketersediaan prasarana pendukung jalan, seperti perkerasan jalan, trotoar, drainase dan lain-lain (SNI-03-1733-2004). Dalam kawasan rumah susun harus dilengkapi dengan jalan setapak dan jalan kendaraan yang fungsinya sebagai jalan penghubung antar bangunan ataupun sebagai akses untuk keluar dari lingkungan rumah susun, dan tempat parkir. Dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 60/PRT/1992 tentang Persyaratan Teknis Pembangunan Rumah Susun dijelaskan mengenai prasarana jalan, yakni:

- a. jalan kendaraan terbentuk dari badan jalan yang terdiri dari perkerasan jalan dan bahu jalan, ambang pengaman, trotoar, dan saluran hujan dengan ketentuan berikut:
 1. ukuran badan jalan dengan lebar minimal 3,5 meter dengan ukuran lebar perkerasan jalan minimal 3 meter dan ukuran lebar bahu jalan minimal 0,25 meter.

2. Ambang pengamanan jalan diperhitungkan berdasarkan konstruksi jalan yang diamankan dengan ketentuan yang berlaku.
 3. Lebar trotoar dibuat minimal 90 centimeter terhadap 1 atau 2 sisi bahu jalan atau perkerasan jalan dan dibuat 1 atau 2 di sisi jalan.
 4. Saluran tepi jalan wajib dibuat pada 1 atau 2 sisi jalan berfungsi untuk menampung air yang berasal dari badan jalan yang penampangnya sesuai dengan kebutuhan.
- b. Jalan setapak yang terdiri dari badan jalan dan saluran tepi jalan dengan ketentuan sebagai berikut:
1. Ukuran lebar badan jalan minimal 2 meter dengan ukuran lebar pekerasan jalannya minimal 1,5 meter dan ukuran lebar bahu jalannya minimal 0,25 meter.
 2. Saluran tepi jalan dibuat pada 1 atau 2 di sisi jalan berfungsi untuk menampung air yang lebar penampangnya sesuai dengan ketentuan dan kebutuhan.

2.2.2 Jaringan Drainase

Lingkungan perumahan wajib mempunyai jaringan drainase yang berfungsi untuk mengalirkan air permukaan ke badan penerima air atau ke bangunan resapan buatan yang harus tersedia pada lingkungan perumahan. Drainase yang baik adalah drainase yang dengan cepat dapat mengalirkan air-air limbah agar daerah atau kawasan tersebut tidak terjadi genangan banjir atau sampai terjadi banjir.

Ketentuan perencanaan jaringan drainase pada lingkungan rusunawa telah disebutkan dalam SNI 03-1733-2004 adalah sebagai berikut:

1. Adanya saluran gorong-gorong/ selokan yang terdapat diatas permukaan tanah
2. Badan penerima air terbagi menjadi 2 yaitu badan penerima air alamiah seperti sungai dan danau, dan badan penerima air buatan seperti sumur resapan
3. Pompa yang berfungsi untuk memompa air yang tergenang untuk mencegah terjadinya banjir.

Adapun yang dijelaskan dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 60/PRT/1992 tentang Persyaratan Teknis Pembangunan Rumah Susun mengenai

saluran pembuangan air hujan yaitu pada saluran pembuangan air hujan harus terpisah dengan saluran pembuangan air limbah.

2.2.3 Jaringan Air Limbah

Rusunawa selalu menghasilkan limbah domestik dalam penghuniannya maka dari itu lingkungan rusunawa harus dilengkapi dengan prasarana jaringan air limbah yang menghubungkan air limbah dari rusunawa ke sistem jaringan limbah kota. Jenis elemen perencanaan pada jaringan air limbah terdiri dari septi tank, bidang resapan dan jaringan pemipaan air limbah. Perencanaan sistem pembuangan air limbah di lingkungan perumahan harus sesuai dengan ketentuan perencanaan plambing yang berlaku. Jika pembuatan septi tank tidak ada maka lingkungan perumahan harus dilengkapi dengan dengan sistem pembuangan air limbah lingkungan atau harus disambung pada sistem pembuangan air limbah kota atau dengan cara pengolahan lain. Dan jika tidak memungkinkan untuk membuat bidang resapan air pada tiap kawasan perumahan maka harus dibuat perencanaan bidang resapan bersama yang dapat melayani beberapa rumah (SNI 03-1733-2004). Berdasarkan SNI 2398:2017 tentang Tata Cara Perencanaan Tangki Septic disebutkan bahwa jarak antara unit pengolahan dengan bangunan hunian adalah minimal 1,5 meter dengan periode pengurusan 3 tahun. Saluran pembuangan air limbah di rumah susun menurut Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 60/PRT/1992 tentang Persyaratan Teknis Pembangunan Rumah Susun adalah sebagai berikut :

- a. Saluran pembuangan air limbah yang berasal dari dapur, kamar mandi, cuci yang berada di dalam bangunan harus dilengkapi dengan pipa udara dan bak penampung/bak kontrol yang dihubungkan dengan saluran pembuangan air limbah lingkungan.
- b. Saluran pembuangan air limbah yang berasal dari kakus harus dipisahkan dengan saluran pembuangan air limbah yang berasal dari dapur, kamar mandi, cuci serta dilengkapi dengan pipa udara, bak kontrol dan tangki septik.

- c. Saluran pembuangan air limbah tertutup harus dipergunakan untuk semua jenis saluran pembuangan air limbah yang berada di dalam atau pada bangunan rumah susun.
- d. Saluran pembuangan air limbah tidak boleh ditempatkan langsung di atas tangki air bersih atau di atas lubang pemeriksaan tangki air bersih.
- e. Saluran pembuangan air limbah yang menembus pondasi atau dinding struktur harus dilindungi dengan selubung, busur atau dilengkapi dengan pelindung sejenis yang secara teknis sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- f. Saluran pembuangan air limbah yang berupa pipa tegak atau mendatar hendaknya ditempatkan pada ruangan atau jalur khusus untuk saluran, untuk memudahkan pemeriksaan, pemeliharaan dan perbaikan serta harus dilengkapi dengan saringan sampah.
- g. Saluran pembuangan air limbah untuk melayani lantai terbawah harus berupa pipa/saluran tersendiri kearah saluran pembuangan air limbah lingkungan/tempat penampungan setempat/tangki septik.

2.2.4 Jaringan Air Bersih

Pada umumnya, setiap rumah harus mendapatkan pelayanan air bersih yang memenuhi persyaratan untuk keperluan rumah tangga. Maka dari itu, lingkungan rusunawa perlu dilengkapi dengan jaringan air bersih dari perusahaan air minum atau sumber lain yang dapat mencukupi kebutuhan penghuni rusunawa.

Dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 60/PRT/1992 tentang Persyaratan Teknis Pembangunan Rumah Susun menyatakan bahwa Jaringan air bersih harus memenuhi persyaratan yakni:

- a. Memiliki peralatan berupa tangki air dan pompa hisap atau tekan
- b. Jaringan air bersih terdiri dari jaringan distribusi, tangki penampungan, rumah pompa, meter air dan keran.
- c. Jaringan air bersih terlebih dahulu ditampung di dalam tangki penampungan yang selanjutnya dilanjutkan dengan sistem pemompaan
- d. Keran air minimal terdapat dua titik keran untuk kamar mandi, kakus dan dapur yang letaknya menjadi satu

Berdasarkan Peraturan Menteri Kesehatan Republik Indonesia Nomor 416/MENKES/PER/IX/1990 tentang Persyaratan Kualitas Air Bersih disebutkan bahwa syarat-syarat fisik air bersih adalah jernih, tidak berbau, tidak berasa, tidak berwarna, suhu normal dan tidak keruh.

a. Parameter warna

Kualitas warna air dapat berawal dari adanya ion-ion logam alam (besi dan mangan), humus, plankton, tanaman air, dan bangunan industri (Sudibyo, 1999)

b. Parameter Bau

Parameter bau air yang kurang sedap biasanya menunjukkan adanya pencemaran zat-zat organis, seperti protein. Biasanya bau air disebabkan oleh alga, jamur dan sebagainya (Sudibyo, 1999)

c. Parameter Rasa

Biasanya air dapat berasa pahit, asin dan sebagainya. Adanya rasa tersebut menunjukkan bahwa kualitas air telah terkontaminasi dengan berbagai zat yang dapat membahayakan kesehatan. Maka dari itu persyaratan harus dipenuhi dengan air minum dan air bersih harus tidak berasa (Sudibyo, 1999)

d. Parameter Suhu

Untuk parameter suhu air sendiri sebaiknya suhu air tidak panas, karena suhu yang panas dapat membantu pelarutan zat kimia yang ada dalam saluran/pipa air dan wadah air (Sudibyo, 1999)

e. Parameter Keruh

Jika terjadi kekeruhan itu bertanda terjadi adanya partikel-partikel dari tanah yang kemungkinan adanya kontaminasi logam-logam seperti besi, mangan, dan sebagainya (Fardiaz, 1992)

2.2.5 Jaringan Persampahan

Lingkungan rusunawa harus dilengkapi dengan jaringan persampahan untuk menciptakan lingkungan yang sehat dan nyaman. Berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 60/1992 tentang Persyaratan Teknis Pembangunan Rumah Susun bahwa tempat pembuangan sampah harus memenuhi persyaratan yakni:

- a. Bak sampah harus terbuat dari bahan kedap bau, kedap air dan tidak gampang berkarat;

- b. Gerobak sampah yang terbuat dari bahan yang tidak gampang berkarat dan mudah dipelihara;
- c. Dilengkapi dengan tempat penumpukan sampah sementara dan terletak terpisah dengan rumah susun serta mudah untuk dijangkau oleh truk sampah;
- d. Dilengkapi dengan truk sampah yang bisa menjangkau minimal ke tempat pengumpulan sampah sementara sehingga dapat mengangkut sampah dari tempat pengumpulan sementara ke tempat pembuangan akhir.

Ukuran bak sampah komunal harus berkapasitas 500L dengan cakupan layanan 40 KK yang terbuat dari bahan kedap bau, kedap air, dan tidak mudah berkarat (SNI 19-2454-2002 Tentang Tata Cara Teknik Operasional Pengelolaan Sampah Perkotaan). Adapun elemen-elemen perencanaan yang harus disiapkan pada lingkungan rusunawa yaitu sarana pelengkap berupa tong sampah, gerobak sampah, bak sampah kecil, bak sampah besar. Sistem pengelolaan persampahan harus dilakukan dengan memulai sumber sampah hingga proses akhir pembuangan sampah. Berikut teknik pengelolaan persampahan meliputi elemen-elemen fungsi yakni:

- a. Penanganan dan pengolahan di sumber sampah;
- b. Pengumpulan dari sumber sampah;
- c. Tempat penampungan sementara;
- d. Pengalihan sampah dari TPS ke alat angkut;
- e. Pengangkutan;
- f. Pengolahan dan transformasi;
- g. Pembuangan akhir.

Berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia No.18 tahun 2008 disebutkan bahwa pengelolaan sampah rumah tangga dan sejenis sampah rumah tangga terdiri atas pengurangan dan penanganan sampah. Adapun kegiatan yang dilakukan dalam upaya penanganan sampah seperti yang disebutkan pada pasal 22 ayat 1 yakni:

- a. Pemilahan sampah dilakukan dengan mengelompokkan sampah berdasarkan jenis, jumlah, dan sifat sampah;

- b. Pengumpulan sampah dengan cara pengambilan dan pemindahan sampah dari sumber sampah ke tempat pembuangan akhir;
- c. Pengangkutan sampah dari tempat penampungan sementara ke tempat pemrosesan akhir;
- d. Pemrosesan akhir sampah yaitu dengan cara meresidu hasil pengolahan sebelumnya ke lingkungan secara aman.

2.2.6 Jaringan Listrik

Jaringan listrik merupakan salah satu prasarana dasar untuk mendukung perkembangan wilayah. Ketersediaan dan kapasitas jaringan listrik menjadi salah satu faktor bagi penduduk untuk memilih lokasi tempat tinggal. Berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 60/1992 tentang Persyaratan Teknis Pembangunan Rumah Susun Jaringan listrik harus dilengkapi gardu listrik, tiang listrik dan kelengkapan lainnya yang ditempatkan di tempat yang aman dan mudah

2.2.7 Sarana Pendidikan

Fasilitas pendidikan yang perlu disediakan adalah jenjang pra-sekolah dan Taman Kanak-kanak (PAUD dan TK), sehingga warga rumah susun tidak perlu jauh-jauh untuk menyekolahkan anak balita mereka. Bagi rumah susun dengan kapasitas penghuni yang besar dan dengan jumlah anak usia sekolah yang banyak, fasilitas pendidikan perlu disediakan lebih lengkap dan disesuaikan dengan kebutuhan. Berdasarkan SNI-03-1733-2004 tentang Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan dijelaskan mengenai sarana pendidikan yaitu untuk jenis sarana pendidikan Taman Kanak-Kanak radius pencapaiannya dengan jarak tempuh maksimal 500m. Untuk jenis sarana pendidikan Sekolah Dasar radius pencapaiannya dengan jarak tempuh maksimal 1.000m. Untuk jenis sarana pendidikan Sekolah Menengah Atas radius pencapaiannya dengan jarak maksimal 1.000m dan untuk jenis sarana pendidikan Sekolah Menengah Atas radius pencapaiannya dengan jarak maksimal 3.000m. Standar radius pelayanan fasilitas pendidikan dan jumlah penduduk pendukungnya menurut SNI dapat dilihat pada Tabel 1 di bawah ini.

Tabel 1 Standar Radius Pencapaian Sarana Pendidikan Menurut SNI

NO	Jenis Sarana	Jumlah Penduduk Pendukung (jiwa)	Radius Pencapaian
1	Taman Kanak-Kanak	1.250	500 m ²
2	Sekolah Dasar	1.600	1.000 m ²
3	Sekolah Lanjutan Tingkat Pertama (SLTP)	4.800	1.000 m ²
4	Sekolah Menengah Umum (SMU)	4.800	3.000 m ²
5	Taman Bacaan	2.500	1.000 m ²

Sumber: SNI 03-1733-2004

Pada Tabel 1 di atas dapat dilihat bahwa sarana pendidikan TK dibutuhkan dalam lingkungan yang memiliki 1.250 jiwa penduduk dengan radius keterjangkauan 500 m². Lalu sekolah dasar dibutuhkan dalam lingkungan yang memiliki 1.600 jiwa penduduk dengan radius keterjangkauan 1.000 m². Kemudian SLTP dan SMU dibutuhkan dalam lingkungan yang memiliki 4.800 jiwa penduduk dengan radius keterjangkauan 1.000 m² untuk SLTP dan 3.000 m² untuk SMU.

2.2.8 Sarana Kesehatan

Sarana kesehatan berfungsi memberikan pelayanan kesehatan kesehatan kepada masyarakat, memiliki peran yang sangat strategis dalam mempercepat peningkatan derajat kesehatan masyarakat sekaligus untuk mengendalikan pertumbuhan penduduk. Fasilitas kesehatan yang perlu disediakan adalah fasilitas kesehatan tingkat dasar seperti klinik atau Puskesmas. Untuk sarana kesehatan radius pencapaiannya dengan jarak tempuh maksimal 1.500m.

Standar radius pelayanan fasilitas kesehatan dan jumlah penduduk pendukungnya menurut SNI dapat dilihat pada Tabel 2 di bawah ini.

Tabel 2 Standar Radius Pencapaian Sarana Kesehatan Menurut SNI

NO	Jenis Sarana	Jumlah Penduduk Pendukung (jiwa)	Radius Pencapaian
1	Posyandu	1.250	500 m ²
2	Balai Pengobatan Warga	2.500	1.000 m ²
3	BKIA/Klinik Bersalin	30.000	4.000 m ²
4	Puskesmas Pembantu dan Balai Pengobatan Lingkungan	30.000	1.500 m ²
5	Puskesmas dan Balai Pengobatan	120.000	3.000 m ²
6	Tempat Praktek Dokter	5.000	1.500 m ²
7	Apotek/Rumah Obat	30.000	1.500 m ²

Sumber: SNI 03-1733-2004

Pada Tabel 2 di atas dapat dilihat bahwa sarana kesehatan posyandu dibutuhkan dalam lingkungan yang memiliki 1.250 jiwa penduduk dengan radius keterjangkauan 500 m². Lalu puskesmas dibutuhkan dalam lingkungan yang memiliki 120.000 jiwa penduduk dengan radius keterjangkauan 3.000 m². Kemudian apotek dibutuhkan dalam lingkungan yang memiliki 30.000 jiwa penduduk dengan radius keterjangkauan 1.500 m².

2.2.9 Sarana Peribadatan

Sarana peribadatan merupakan sarana kehidupan untuk mengisi kebutuhan rohani yang perlu disediakan di lingkungan perumahan yang direncanakan selain sesuai peraturan yang ditetapkan, juga sesuai dengan keputusan masyarakat yang bersangkutan. Oleh karena berbagai macam agama dan kepercayaan yang dianut oleh masyarakat penghuni yang bersangkutan, maka kepastian tentang jenis dan jumlah fasilitas peribadatan yang akan dibangun baru dapat dipastikan setelah lingkungan perumahan dihuni selama beberapa waktu. Penyediaan fasilitas peribadatan disesuaikan dengan struktur penduduk berdasarkan agama yang dianutnya. Berdasarkan SNI-03-1733-2004 tentang Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan yaitu untuk jenis sarana peribadatan Mushollah radius pencapaiannya dengan jarak tempuh maksimal 100m berada di tengah kelompok tetangga. Dapat merupakan bagian dari bangunan sarana lain dan untuk jenis sarana peribadatan Masjid radius pencapaiannya dengan jarak maksimal 1.000m.

Standar radius pelayanan fasilitas peribadatan dan jumlah penduduk pendukungnya menurut SNI dapat dilihat pada Tabel 3 di bawah ini.

Tabel 3 Standar Radius Pencapaian Sarana Kesehatan Menurut SNI

NO	Jenis Sarana	Jumlah Penduduk Pendukung (jiwa)	Radius Pencapaian
1	Musholla / langgar	250	100 m ²
2	Masjid Warga	2.500	1.000 m ²
3	Masjid Lingkungan (Kelurahan)	2.500	
4	Masjid Kecamatan	2.500	
5	Sarana Ibadah Agama Lain	Tergantung sistem kekerabatan/ hirarki lembaga	

Sumber: SNI 03-1733-2004

Pada Tabel 3 di atas dapat dilihat bahwa sarana peribadatan musholla dibutuhkan dalam lingkungan yang memiliki 250 jiwa penduduk dengan radius keterjangkauan 100 m². Lalu masjid lingkungan (kelurahan) dibutuhkan dalam lingkungan yang memiliki 30.000 jiwa penduduk. Kemudian masjid kecamatan dibutuhkan dalam lingkungan yang memiliki 120.000 jiwa penduduk.

2.2.10 Sarana Perdagangan dan Jasa

Menurut skala pelayanan, penggolongan jenis sarana perdagangan dan niaga yaitu:

1. toko/warung (skala pelayanan unit RT \approx 250 penduduk), yang menjual barang-barang kebutuhan sehari-hari;
2. pertokoan (skala pelayanan 6.000 penduduk), yang menjual barang-barang kebutuhan sehari-hari yang lebih lengkap dan pelayanan jasa seperti wartel, fotocopy, dan sebagainya;
3. pusat pertokoan dan atau pasar lingkungan (skala pelayanan unit kelurahan \approx 30.000 penduduk), yang menjual keperluan sehari-hari termasuk sayur, daging, ikan, buah-buahan, beras, tepung, bahan-bahan pakaian, pakaian, barang-barang kelontong, alat-alat pendidikan, alat-alat rumah tangga, serta pelayanan jasa seperti warnet, wartel dan sebagainya;
4. pusat perbelanjaan dan niaga (skala pelayanan unit kecamatan \approx 120.000 penduduk), yang selain menjual kebutuhan sehari-hari, pakaian, barang kelontong, elektronik, juga untuk pelayanan jasa perbengkelan, reparasi, unit-unit produksi yang tidak menimbulkan polusi, tempat hiburan serta kegiatan niaga lainnya seperti kantor-kantor, bank, industri kecil dan lain-lain.

Standar radius pelayanan fasilitas perdagangan dan jasa dan jumlah penduduk pendukungnya menurut SNI dapat dilihat pada Tabel 4 di bawah ini.

Tabel 4 Standar Radius Pencapaian Sarana Kesehatan Menurut SNI

No	Jenis Sarana	Jumlah Penduduk Pendukung (jiwa)	Radius Pencapaian
1	Toko / Warung	250	300 m ²
2	Pertokoan	6.000	2.000 m ²
3	Pusat Pertokoan + Pasar Lingkungan	30.000	

No	Jenis Sarana	Jumlah Penduduk Pendukung (jiwa)	Radius Pencapaian
4	Pusat Perbelanjaan dan Niaga (toko + pasar + bank + kantor)	120.000	

Sumber: SNI 03-1733-2004

Pada Tabel 4 di atas dapat dilihat bahwa sarana kesehatan toko/warung dibutuhkan dalam lingkungan yang memiliki 250 jiwa penduduk dengan radius keterjangkauan 300 m². Lalu pertokoan dibutuhkan dalam lingkungan yang memiliki 6.000 jiwa penduduk dengan radius keterjangkauan 2.000 m². Kemudian pasar lingkungan dibutuhkan dalam lingkungan yang memiliki 30.000 jiwa penduduk.

2.2.11 Sarana Ruang Terbuka Hijau/ Pertamanan

Ruang terbuka merupakan komponen berwawasan lingkungan, yang mempunyai arti sebagai suatu lansekap, hardscape, taman atau ruang rekreasi dalam lingkup urban. Peran dan fungsi Ruang Terbuka Hijau (RTH) ditetapkan dalam Instruksi Mendagri no. 4 tahun 1988, yang menyatakan "Ruang terbuka hijau yang populasinya didominasi oleh penghijauan baik secara alamiah atau budidaya tanaman, dalam pemanfaatan dan fungsinya adalah sebagai areal berlangsungnya fungsi ekologis dan penyangga kehidupan wilayah perkotaan. Lapangan terbuka dapat berupa taman sebagai penghijauan, tempat bermain anak-anak dan/atau berupa lapangan olah raga yang mempunyai standar kebutuhan dengan luas tanah sekurang-kurangnya 20% (dua puluh persen) dari luas tanah lingkungan rumah susun (Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 60/PRT/1992).

Taman dan area bermain anak merupakan ruang publik bagi anak yang diharapkan dapat mendukung tumbuh kembang anak, baik perkembangan fisik, perkembangan sosial, perkembangan kognitif, dan perkembangan emosional (Utami, 2016). Kemampuan spasial anak dipengaruhi oleh kesempatan mengeksplorasi lingkungan fisik (biofisik) dan sosialnya (non fisik) yang biasanya kurang tersedia di lingkungan kawasan rumah susun, orang tua anak yang tinggal di rumah susun sederhana masih ada yang mengeluhkan kurangnya tempat sebagai sarana untuk anak bermain (Deliyanto, 2013).

2.2.12 Sarana Parkir

Tempat parkir adalah sarana dasar untuk pelayanan penyimpanan kendaraan yang dapat berupa bangunan khusus atau ruang terbuka. Dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 60/PRT/1992 tentang Persyaratan Teknis Pembangunan Rumah Susun dijelaskan mengenai sarana parkir, yakni:

1. Jarak antara tempat parkir dengan pintu bangunan rumah susun terdekat, tidak lebih dari 300 (tiga ratus) meter.
2. Tempat parkir pada pertemuan antara pejalan kaki dan jalan kendaraan harus diberi ruang penghantar yang memberikan kondisi aman bagi pejalan kaki terhadap lalu lintas kendaraan.
3. Luas perkerasan tempat parkir harus sesuai dengan kebutuhan dan sekurang-kurangnya dengan perbandingan setiap jumlah 5 (lima) kepala keluarga disediakan tempat parkir untuk 1 (satu) mobil, yang dibangun sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

2.3 Masyarakat Berpenghasilan Rendah

Berdasarkan Undang-Undang No.1 Tahun 2011 telah dijelaskan bahwa Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) merupakan masyarakat yang memiliki keterbatasan untuk membeli rumah sehingga perlu mendapat perhatian dan dukungan dari pemerintah untuk mendapatkan rumah atau tempat tinggal. Manakala kita bicara tentang perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah, potret yang terbayang dan muncul di benak kepala biasanya adalah perumahan yang padat, kacau balau tidak teratur, kotor, merusak atau menodai citra kota. Menurut Sumarwanto (2014) potret masyarakat berpenghasilan rendah ini tercermin dari kondisi sosial ekonomi dalam kehidupannya dan ditunjukkan dengan kondisi perumahan masyarakat diberbagai wilayah. Baik di pedesaan maupun di perkotaan masih dalam kondisi yang tidak layak. Di pedesaan banyak dijumpai rumah penduduk berdinding kayu, beratap daun dan berlantai tanah. Ketidaklayakan rumah mereka juga terlihat dari kondisi prasarana, sarana dan utilitas yang masih belum memadai bagi keberlangsungan hidup mereka. 3 Segmen MBR berdasarkan kepemilikan rumah yakni:

1. MBR yang sudah mempunyai tanah atau rumah tetapi belum mampu untuk mendirikan atau membangun rumahnya
2. MBR yang mempunyai rumah tapi kemampuan untuk mengangsur kredit pemilikan rumah masih rendah
3. MBR yang sama sekali belum mampu untuk membeli rumah

Untuk MBR yang belum mempunyai rumah, pemerintah telah mengatasi hal tersebut dengan memogramkan rusunawa dan pembangunan Rumah Swadaya teruntuk MBR yang mempunyai tanah atau rumah. Untuk MBR yang mampu untuk membeli rumah namun masih kesulitan untuk mengangsur Kredit Pemilikan Rumah (KPR), pemerintah memberikan subsidi dalam bentuk Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP). Masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh Rumah.

2.4 Tingkat Kepuasan

Kata “kepuasan” atau “*satisfaction*” berasal dari Bahasa Latin “*satis*” yang berarti cukup baik, memadai dan “*facio*” yang berarti melakukan atau membuat. Secara sederhana kepuasan diartikan sebagai “upaya pemenuhan sesuatu” atau “membuat sesuatu memadai” (Tjiptono, 2011). Tingkat kepuasan adalah perasaan senang atau kecewa seseorang yang timbul karena membandingkan kinerja yang dipersepsikan produk (atau hasil) terhadap ekspektasi mereka. Jika kinerja gagal memenuhi ekspektasi, pelanggan tidak akan puas. Jika kinerja sesuai dengan ekspektasi, pelanggan akan puas. Jika kinerja melebihi ekspektasi, pelanggan akan sangat puas atau senang (Kotler, 2009). Pelanggan dapat mengalami 3 keadaan kepuasan:

- a Tidak Puas, artinya nilai kinerja dibawah nilai harapan pelanggan
- b Puas, artinya nilai kinerja sesuai dengan apa yang diharapkan pelanggan.
- c Sangat Puas, nilai kinerja melebihi apa yang diharapkan dari pelanggan. Harapan pelanggan bisa dibentuk dari pengalaman, cerita orang lain, janji pemasar/pelayanan, serta janji atau informasi kompetitor. Semakin rendah harga pemasaran dengan fasilitas memenuhi maka konsumen akan semakin puas dengan pelayanan dan sebaliknya semakin tinggi harga pemasaran dan fasilitas minim maka konsumen akan semakin tidak puas.

2.5 Sosial dan Ekonomi Masyarakat

Sosial adalah segala sesuatu yang berhubungan dengan masyarakat, sedangkan ekonomi yaitu ilmu yang mempelajari tentang perilaku manusia, termasuk kegiatan yang berkaitan dengan produksi, distribusi, dan konsumsi. Sosial ekonomi berarti segala sesuatu hal yang berkaitan dengan tindakan masyarakat untuk memenuhi kebutuhannya. Keadaan dan kondisi sosial ekonomi setiap orang memiliki tingkatan yang berbeda yaitu kondisi sosial ekonomi rendah, sedang, dan tinggi.

Dengan demikian, dalam penelitian ini dapat disimpulkan kondisi sosial ekonomi merupakan suatu perilaku masyarakat sosial dalam kehidupan sehari-hari yang dipengaruhi oleh keadaan ekonomi, seperti pekerjaan, pendapatan, tingkat pendidikan, lingkungan pergaulan dan lain sebagainya.

2.5.1 Faktor Sosial dan Ekonomi

Faktor yang menjadi penentu sosial dan ekonomi terkait kondisi RTH Privat yang masyarakat miliki, diantaranya adalah kondisi sosial menurut Sunarti (2003) dan Slamet (1994) terdiri dari:

- a. Umur, mempengaruhi pola pikir dan cara berpikir seseorang
- b. Jenis kelamin, mempengaruhi dikarenakan hal ini berhubungan dengan stigma masyarakat terhadap jenis kelamin tertentu.
- c. Jumlah tanggungan keluarga, mempengaruhi masyarakat karena hal ini berhubungan dengan penghasilan dan waktu untuk memperoleh penghasilan yang cukup untuk menanggung beban tersebut.
- d. Tingkat pendidikan, mempengaruhi masyarakat karena hal ini berhubungan dengan pengetahuan masyarakat.
- e. Lama tinggal, mempengaruhi masyarakat karena hal ini berhubungan dengan perasaan memiliki terhadap lingkungannya.

Kondisi ekonomi menurut Sunarti (2003) dan Slamet (1994) terdiri dari:

- a. Jenis pekerjaan, mempengaruhi masyarakat karena hal ini berhubungan dengan waktu, tenaga dan pikiran yang dihabiskan untuk menjalankan pekerjaannya.
- b. Jumlah penghasilan, mempengaruhi masyarakat karena hal ini berhubungan dengan waktu yang dihabiskan untuk memenuhi kebutuhan hidupnya.

Berdasarkan dari faktor yang mempengaruhi keadaan sosial dan ekonomi masyarakat dalam menentukan arahan peningkatan prasarana rumah susun sewa Wameo Kota Baubau akan disesuaikan dengan kondisi sosial dan ekonomi masyarakat dimana kondisi sosial dan ekonomi masyarakat ini akan digunakan untuk mengetahui sasaran pertama yaitu mengidentifikasi kondisi prasarana rumah susun sewa Wameo.

2.6 Penelitian Terdahulu

Penelitian ini merupakan kajian dari beberapa penelitian terdahulu yang terkait dengan sarana dan prasarana rusunawa maupun permukiman yang diuraikan dalam Tabel 5 berikut ini:

Tabel 5 Penelitian Terdahulu

No	Penulis dan Tahun	Judul Penelitian	Tujuan Penelitian	Metode Penelitian	Persamaan	Perbedaan Penelitian	Hasil Penelitian	Jenis dan Instituit
1	Lulu Dian Anggraini (2020)	Analisis Persepsi Konsumen Menggunakan Metode <i>Importance Performance Analysis</i> dan <i>Satisfaction Index</i>	Tujuan penelitian ini adalah mengetahui tingkat kepentingan setiap atribut berdasarkan metode <i>Importance Performance Analysis (IPA)</i> dan mengetahui tingkat kepuasan konsumen berdasarkan metode <i>Customer Satisfaction Index (CSI)</i> .	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Importance Performance Analysis (IPA)</i> • <i>Customer Satisfaction Index (CSI)</i> 	<ul style="list-style-type: none"> • Mengkaji tingkat kepuasan dengan metode <i>Importance Performance Analysis (IPA)</i> 	Perbedaan pada penelitian yaitu lokasi, metode dan variabel yang akan diteliti.	Hasil penelitian yaitu kualitas kinerja Ria Djenaka Coffee & Resto belum memenuhi kebutuhan dan keinginan pelanggan. atribut yang masuk ke dalam kuadran I pada diagram kartesius, yaitu: atribut penyajian makanan, atribut keramahan, kesopanan dan perhatian pramusaji, atribut kesigapan pramusaji, atribut kemudahan dalam pembayaran dan atribut kecepatan penyajian. Atribut – atribut yang terletak pada kuadran I kemudian dilakukan perbaikan melalui <i>Customer Satisfaction Index (CSI)</i> dan <i>Importance Performance Analysis (IPA)</i> .	Jurnal Teknologi Industri, Vol. 4 No. 2, 2020, 74-81, Pertanian, Universitas Brawijaya

No	Penulis dan Tahun	Judul Penelitian	Tujuan Penelitian	Metode Penelitian	Persamaan	Perbedaan Penelitian	Hasil Penelitian	Jenis dan Instituit
2	Arif Budiman (2021)	Analysis tingkat kepuasan penghuni terhadap ketersediaan prasarana,sarana dan utilitas dirumah susun sederhana sewa panjang kota pekallongan	Menganalisis tingkat kepuasan penghuni terhadap ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas yang ada di Rumah Susun Sederhana Sewa Panjang Kota Pekalongan.	• <i>Importance Performance Analysis (IPA)</i>	• Mengkaji rumah susun dan tingkat kepuasan dengan metode <i>Importance Performance Analysis (IPA)</i>	Perbedaan pada penelitian yaitu lokasi penelitian	Hasil penelitian ini yaitu menunjukkan bahwa pada perawatan dan perbaikan yang dilakukan pengelola perlu di tingkatkan, namun hal tersebut perlu adanya dukungan dari Dinas Perumahan dan Permukiman baik segi materil maupun non materil. Mayoritas penilaian dari penghuni rusunawa menempati kuadran 1 dan 2 pada hasil akhir analisis IPA. Hal tersebut sebanding dengan kondisi eksisting yang ada di lapangan.	Laporan Tugas Akhir, Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Semarang, 2021
3	Dewi Eka Aprillia Kusuma (2021)	Analisis Sarana Prasarana dan Arahan Pengelolaannya di Rumah Susun Sederhana Sewa Tipar Cakung Jakarta Timur	mengevaluasi kecukupan jumlah sarana atau fasilitas yang tersedia di Rusunawa Tipar Cakung; menganalisis tingkat kepuasan penghuni dan prioritas perbaikan kinerja	• <i>Customer Satisfaction Index (CSI)</i> • <i>Importance Performance Analysis (IPA)</i>	Variabel penelitian,mengkaji rumah susun dan tingkat kepuasan dengan metode <i>Importance Performance Analysis (IPA)</i>	Perbedaan pada penelitian yaitu lokasi dan metode yang digunakan	Berupa Arahan penyediaan, perbaikan dan pengelolaan sarana prasarana dan utilitas di Rusunawa Tipar Cakung	Skripsi, Ilmu perencanaan Pembangunan Wilayah dan Perdesaan Fakultas Ekonomi dan Manajemen Institut

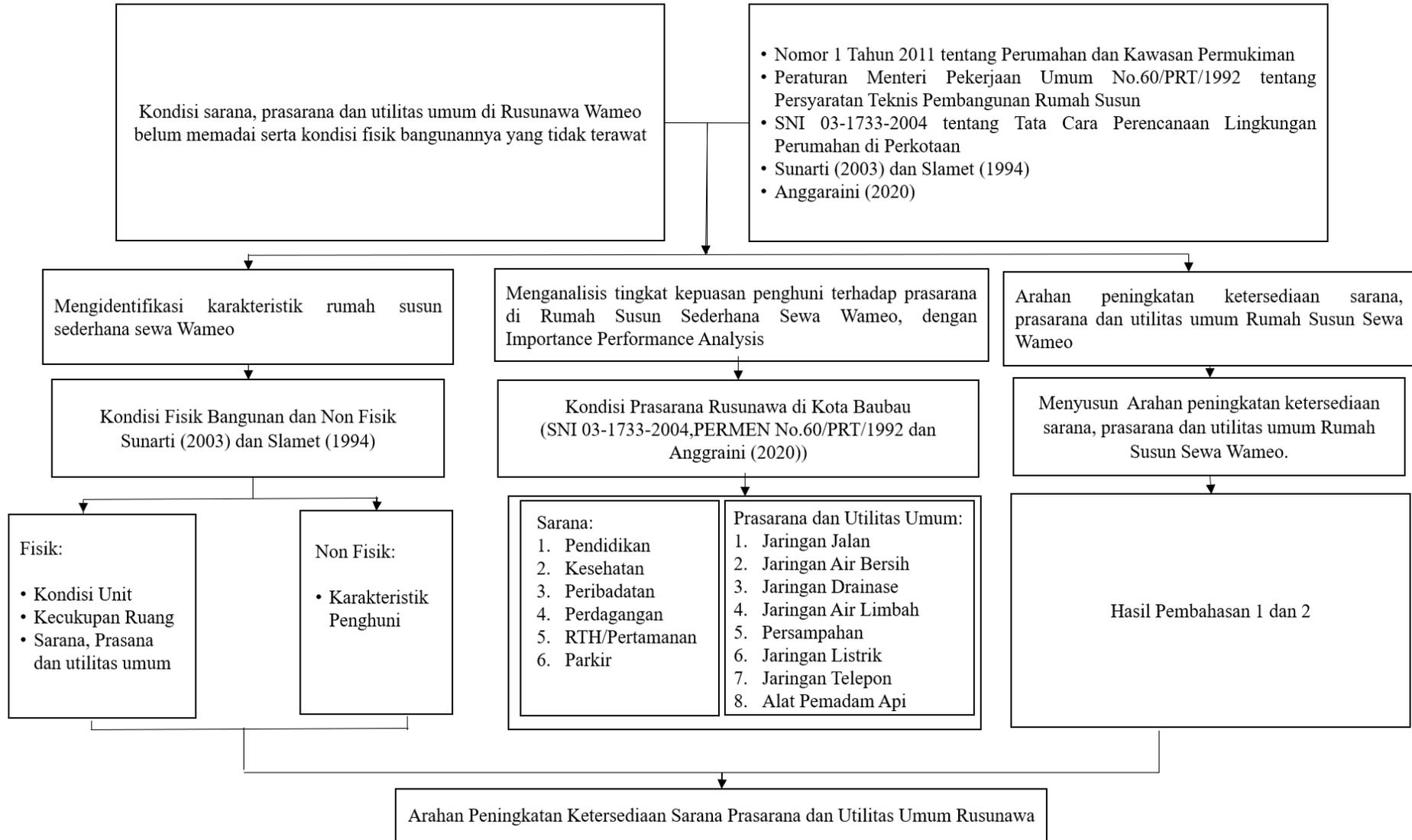
No	Penulis dan Tahun	Judul Penelitian	Tujuan Penelitian	Metode Penelitian	Persamaan	Perbedaan Penelitian	Hasil Penelitian	Jenis dan Instiuit
			sarana prasarana dan manajemen pengelolaan yang diterapkan; dan menyusun arahan penyediaan, perbaikan dan pengelolaan sarana prasarana dan utilitas di Rusunawa Tipar Cakung.					Pertanian Bogor.
4	Dian Novi Triyatni (2019)	Evaluasi Ketersediaan Sarana Prasarana dan Utilitas Permukiman Dirumah Susun Bandarharjo Kota Semarang	Mengevaluasi, mengetahui ketercukupan sarana prasarana dan utilitas dan mengetahui peran Rumah Susun Bandarharjo dalam mengatasi permasalahan permukiman kumuh (slum) di Kelurahan Bandarharjo.	• Analisis mix method, menggabungkan analisis kualitatif dan kuantitatif	Mengkaji tentang sarana, prasarana dan utilitas umum di rumah susun sederhana sewa	Perbedaan pada penelitian yaitu lokasi dan metode yang digunakan	Hasil Penelitian menunjukkan dari 15 sarana prasarana dan utilitas berdasarkan standar, baru memiliki 10. Kesepuluh sarana prasarana dan utilitas yang ada, yang kualitasnya buruk adalah jaringan drainase karena tersumbat oleh sampah, sedangkan yang belum maksimal dalam mencukupi kebutuhan adalah sarana peribadatan dan jaringan jalan.	Skripsi Geografi dan Kota, Fakultas Ilmu Sosial, Universitas Negeri Semarang (2019)

No	Penulis dan Tahun	Judul Penelitian	Tujuan Penelitian	Metode Penelitian	Persamaan	Perbedaan Penelitian	Hasil Penelitian	Jenis dan Instituit
							Peran rumah susun Bandarharjo dalam mengatasi permasalahan permukiman kumuh di Kelurahan Bandarharjo belum nampak.	
5	Tretnis Sihombing (2016)	Analisis Kualitas Layanan Terhadap Tingkat Kepuasan Penghuni Rusunawa Jatinegara Barat	Untuk mengetahui apakah pelayanan pengelola Rusunawa Barat sudah memenuhi kepuasan Penghuninya dan mengetahui faktor apa saja yang memenuhi kepuasan Penghuni terhadap pelayanan pengelola Rusunawa dalam mengatasi permasalahan permukiman kumuh	• <i>Importance Performance Analysis (IPA)</i>	Mengkaji rumah susun dan tingkat kepuasan dengan metode <i>Importance Performance Analysis (IPA)</i>	Perbedaan pada penelitian yaitu lokasi penelitian	Hasil penelitian menunjukkan ada pengaruh yang signifikan antara kualitas pelayanan terhadap kepuasan Penghuni Rusunawa dan atributnya dipetakan hingga paling Cartesian diagram tersebut berada pada kuadran II yang berarti menunjukkan kualitas pelayanan rusunawa yang diteliti lumayan bagus.	Jurnal of Fundamental Management, Vol. 1 No. 1 2016, Universitas Kristen Indonesia

Sumber: Lulu Dian Angraini,2020, Arif Budiman,2021, Dewi Eka Aprillia Kusuma,2021, Dian Novi Triyatni 2019, Tretnis Sihombing,2016

2.7 Kerangka Konsep

Berikut ini merupakan kerangka konsep penelitian yang diuraikan dalam Gambar 1:



Gambar 1 Kerangka Konsep