

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Semakin bertumbuhnya ekonomi dan penduduk di Kota Makassar menjadikan semakin dibutuhkan perumahan yang lebih banyak lagi. Sebelumnya, pertumbuhan penduduk dengan penghasilan menengah ke bawah baik penduduk lokal maupun pendatang dari luar daerah yang mencari peluang kerja atau urbanisasi, memiliki persentase yang lebih tinggi dari pada penduduk dengan penghasilan menengah ke atas, sehingga ketersediaan jenis perumahan dan kenyataan ekonomi (penghasilan) penduduk tidak sejalan dan menyebabkan munculnya rumah-rumah informal di daerah-daerah pinggiran/lahan kosong karena kurangnya ketersediaan rumah formal yang terjangkau. Rumah-rumah informal dibangun secara ilegal sehingga membentuk pemukiman marginal yang sebagian besar tidak layak huni, sebagai contoh pemukiman di pinggiran kanal, di kawasan sepanjang bantaran kanal di Makassar. Di pinggir jalan sungai, di kawasan sepanjang rel kereta api, dan lain-lain.

Berdasarkan data yang diterbitkan oleh Badan Pusat Statistik Sulawesi Selatan jumlah penduduk kota Makassar pada tahun 2024 mencapai 1.474.393 jiwa, bertumbuh pesatny jumlah penduduk di kota Makassar menjadikan kota Makassar membutuhkan lahan yang cukup luas untuk menampung tempat tinggal bagi para penduduknya, Salah satu solusi untuk memanfaatkan lahan permukiman yaitu dengan membangun Rusunawa atau Rumah Susun Sederhana Sewa. Rusunawa adalah jenis perumahan murah yang terdiri dari bangunan bertingkat yang dibagi menjadi bagian-bagian yang terstruktur secara fungsional baik secara horizontal maupun vertikal dan merupakan unit-unit yang masing-masing digunakan secara terpisah. Status kepemilikannya adalah sewa dan kemudian dikelola oleh pemerintah daerah setempat serta dibangun dengan dana APBN atau APBD dengan fungsi utama sebagai hunian murah dan terjangkau. Upaya dilakukan agar sebagian besar rakyat Indonesia dapat menempati rumah yang layak dan terjangkau, termasuk melalui penyelenggaraan rumah susun sewa sederhana (rusunawa).

Beberapa program relokasi yang disosialisasikan oleh pemerintah untuk memperbaiki kualitas rumah informal tersebut akhirnya mengalami kesulitan dalam hal pemindahan warga, karena telah terbentuk rasa kepemilikan atas lahan dan terjadinya suatu komunitas masyarakat yang kuat di daerah tersebut. Diharapkan bahwa kehadiran rumah susun sederhana dan sewa ini dapat memperbaiki taraf kehidupan yang layak dalam hal pemukiman serta dapat memfasilitasi daerah-daerah yang belum terjangkau dan juga dapat menyesuaikan diri dengan karakter daerah penduduk setempat.

Kementerian Perumahan Rakyat mengajak para pengelola universitas untuk membangun perumahan mahasiswa di dalam kampus, dan kini menjadi kewajiban bagi universitas bertaraf internasional untuk menyediakan rumah susun bagi mahasiswa. Universitas Hasanuddin merupakan salah satu universitas yang menerapkan situasi ini. Rusunawa 1 Universitas Hasanuddin terdiri dari 2 gedung, tiap gedung terdiri dari 4 lantai, tiap lantainya terdiri dari 24 kamar, jadi total kamar yang tersedia yaitu 192 kamar. Berdasarkan data yang diberikan oleh Pengelola Rusunawa 1 Universitas Hasanuddin, total penghuni di Rusunawa 1 Universitas Hasanuddin yaitu 80% dari total kapasitas yang tersedia. Dalam kaitan ini, mahasiswa sangat diuntungkan dengan kehadiran Rusunawa Unhas (Kompas, 2010). Rusunawa ini diketahui menyediakan hunian yang dapat disewa dengan fasilitas keamanan, parkir, dan lainnya. Rusunawa ini juga memiliki fasilitas yang lengkap seperti kasur, lemari, dan kamar mandi .

Fasilitas yang termasuk memadai dengan harga sewa yang terjangkau sangat erat hubungannya dengan kepuasan penyewa. Kotler dan Keller (2008: 139) menjelaskan bahwa kepuasan merupakan perasaan yang senang dan kecewa seorang yang timbul karena membandingkan kinerja yang dipersepsikan produk (hasil) terhadap ekspektasi mereka. Keterbatasan kemampuan pelayanan rumah susun berbasis sewa dalam memenuhi kebutuhan penghuni akan mempengaruhi kondisi kepuasan tinggal penghuninya. Sehingga penghuni harus melakukan adaptasi terhadap lingkungannya. Hasil adaptasi dari perilaku penghuni tersebut akan membawa dampak terhadap kenyamanan lingkungan tinggal hunian unit hunian maupun dampak yang buruk (Iskandar, 2020)

Berdasarkan latar belakang tersebut, maka penelitian ini bermaksud untuk menganalisis tingkat kepuasan dan harapan penghuni terhadap kualitas sarana dan prasarana di Rusunawa 1 Universitas Hasanuddin. Penelitian ini menggunakan metode analisis *Importance Performance Analysis* (IPA) untuk menilai tingkat kualitas lingkungan di Rusunawa 1 Universitas Hasanuddin.

1.2 Pertanyaan Penelitian

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, pertanyaan dari penelitian ini antara lain:

1. Bagaimana kondisi eksisting sarana dan prasarana di Rusunawa 1 Universitas Hasanuddin?
2. Bagaimana tingkat kepuasan dan harapan penghuni terhadap kualitas sarana dan prasarana di Rusunawa 1 Universitas Hasanuddin?
3. Bagaimana arahan peningkatan kualitas sarana dan prasarana di Rusunawa 1 Universitas Hasanuddin?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan pertanyaan penelitian yang telah diuraikan di atas, adapun rumusan masalah dari penelitian ini antara lain:

1. Mengetahui kondisi eksisting sarana dan prasarana di Rusunawa 1 Universitas Hasanuddin.
2. Menganalisis tingkat kepuasan dan harapan penghuni Rusunawa 1 Universitas Hasanuddin terhadap kualitas sarana dan prasarana.
3. Menyusun arahan peningkatan kualitas sarana dan prasarana di Rusunawa 1 Universitas Hasanuddin.

1.4 Manfaat Penelitian

Manfaat yang dapat diperoleh dari adanya penelitian ini, yaitu:

1. Manfaat Teoritis

Untuk menambah referensi hasil penelitian yang juga dijadikan sebagai rujukan untuk penelitian lanjutan terkait kepuasan penghuni terhadap sarana dan prasarana di Rusunawa.

2. Manfaat Praktis

- a. Sumbangan pemikiran terhadap pemerintah daerah maupun pusat mengenai kualitas sarana dan prasarana di rusunawa.
- b. Untuk memberi masukan-masukan kepada pihak-pihak yang bersangkutan khususnya pengembang agar memberi perhatian yang baik terhadap pembangunan sarana dan prasarana di rusunawa.

1.5 Ruang Lingkup

Lingkup penelitian dalam tulisan ini dibedakan berdasarkan lingkup materi sebagai acuan yang menjadi keluaran atau hasil dalam penelitian ini serta lingkup wilayah penelitian yang menjadi studi kasus penelitian.

1. Lingkup Materi

Ruang lingkup materi merupakan batasan dari substansi maupun materi yang akan dikaji. Fokus penelitian yang dikaji adalah membahas tentang kepuasan penghuni terhadap kualitas sarana dan prasarana di rusunawa. Batasan objek yang diteliti adalah masyarakat yang tinggal di Rusunawa 1 Unhas dan menggunakan sarana dan prasarana rusunawa.

Adapun substansi yang dikaji adalah :

1. Analisis kualitas sarana dan prasarana di Rusunawa 1 Universitas Hasanuddin.
2. Analisis kepuasan penghuni terhadap kualitas sarana dan prasarana i Rusunawa 1 Universitas Hasanuddin.
3. Ruang lingkup wilayah dalam penelitian ini adalah Rusunawa 1 Universitas Hasanuddin.

1.6 Output Penelitian

Adapun *output* yang dihasilkan dari penelitian ini, yaitu:

1. Skripsi dengan judul “Analisis Kepuasan Penghuni Terhadap Sarana & Prasarana di Rusunawa 1 Universitas Hasanuddin” yang memuat 5 (lima) bab bahasan.
2. Jurnal penelitian dengan judul “Analisis Kepuasan Penghuni Terhadap Sarana & Prasarana di Rusunawa 1 Universitas Hasanuddin”.
3. Poster penelitian yang membahas mengenai “Analisis Kepuasan Penghuni Terhadap Sarana & Prasarana di Rusunawa 1 Universitas Hasanuddin”
4. Summary book dengan judul “Analisis Kepuasan Penghuni Terhadap Sarana & Prasarana di Rusunawa 1 Universitas Hasanuddin”.
5. Bahan presentasi dalam bentuk file powerpoint mengenai penelitian “Analisis Kepuasan Penghuni Terhadap Sarana & Prasarana di Rusunawa 1 Universitas Hasanuddin”

1.7 Outcome Penelitian

Dengan adanya penelitian ini diharapkan mampu meningkatkan kualitas sarana dan prasarana Sarana & Prasarana di di Rusunawa 1 Universitas Hasanuddin, Tamalanrea, Makassar.

1.8 Sistemika Penulisan

Adapun sistematika penulisan pada penelitian ini adalah :

BAB I PENDAHULUAN, bab ini mencakup latar belakang, rumusan masalah, tujuan, ruang lingkup, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA, bab ini mencakup landasan-landasan teori yang akan digunakan sebagai acuan dalam penyusunan laporan penelitian.

BAB III METODOLOGI PENELITIAN, bab ini mencangkup lokasi dan waktu penelitian, jenis penelitian, jenis data, teknik pengumpulan data, teknik analisis, dan kerangka penelitian.

BAB IV PEMBAHASAN, bab ini berisi tentang kondisi eksisting wilayah Rusunawa 1 Universitas Hasanuddin, yang meliputi data-data sebagai pendukung

dan bab ini menjelaskan analisis kualitas sarana dan prasarana di Rusunawa 1 Universitas Hasanuddin, Tamalanrea, Makassar.

BAB V PENUTUP, pada bab ini berisi kesimpulan dari hasil analisis yang telah diolah serta rekomendasi yang diberikan perihal analisis kualitas sarana dan prasarana di Rusunawa 1 Universitas Hasanuddin, Tamalanrea, Makassar.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Rumah Susun

Rusun atau Rumah Susun adalah model yang cocok dengan filosofi dasar untuk meningkatkan martabat masyarakat berpenghasilan rendah dengan penyediaan fasilitas perumahan yang aman (dari resiko kebakaran dan berbagai tindak kejahatan) dan nyaman (sehat dan layak huni, termasuk kualitas konstruksi yang memadai). Pengembangan Rusun juga sejalan dengan konsep pembangunan vertikal yang lebih hemat dalam penggunaan lahan kota yang sangat terbatas. Namun, pengembangan Rusun perlu lebih ditingkatkan dengan memperkuat kriteria produktif (mampu mendukung aspek-aspek pengembangan ekonomi lokal, termasuk kedekatan dengan pusat-pusat kegiatan perkotaan yang memberikan peluang penyerapan tenaga kerja informal dan juga kedekatan dengan berbagai fasilitas sosial-ekonomi seperti sekolah, puskesmas, pasar, dan lain-lain, serta kriteria berkelanjutan (tidak menimbulkan dampak lingkungan dan masalah sosial yang baru).

Pemerintah harus secara progresif dan sistematis menyebarkan konsep “rumah sewa” atau apartemen, terutama menyasar masyarakat miskin. Upaya ini bertujuan untuk memberikan pemahaman yang utuh tentang konsep “sewa” sebagaimana telah berhasil diterapkan di berbagai negara di dunia. Upaya tersebut pada akhirnya bertujuan untuk merubah budaya dan persepsi masyarakat Indonesia pada umumnya, dimana “memiliki rumah” bukanlah suatu keharusan (Hasil Pusat Analisis Kajian Strategis Kementerian Pekerjaan Umum). GBHN (Garis Besar Haluan Negara) juga menekankan pentingnya mewujudkan dan memperluas ketersediaan perumahan yang layak dan perumahan untuk semua sehingga dapat diakses oleh semua, terutama mereka yang berpenghasilan rendah. Selain itu, tentunya perumahan juga dapat mengarah pada terbukanya ruang kota dan dalam hal ini juga pada revitalisasi kota, sehingga kawasan kumuh semakin mengecil dan semakin bersih setiap harinya. Pemerintah menjelaskan peremajaan kota melalui Inpres No. 5 Tahun 1990, tentang pembaharuan permukiman kumuh di atas tanah pemerintah. Akibat arahan presiden tersebut, dikeluarkan surat edaran pada tanggal

7 Januari 1993 dengan nomor:04/SE/M/1/1993 menghimbau kepada seluruh Gubernur/Kepala Daerah Tingkat I dan Kepala/Walikota Daerah Tingkat II untuk melaksanakan Pedoman Umum Penataan Permukiman Kumuh dan Permukiman Terpadu yang meliputi renovasi dan pembangunan penutupan perumahan.

Konsep pembangunan hunian terdiri dari bangunan bertingkat bersama dimana unit hunian dari bangunan tersebut dapat dimiliki secara terpisah dan dibangun baik secara horizontal maupun vertikal. Jenis konstruksi perumahan ini memenuhi kebutuhan masyarakat. Dasar hukum pembangunan rumah adalah UU Perumahan No. 16 Tahun 1985, yang menjadi dasar hukum pembangunan rumah tinggal di Indonesia, dan tiga keputusan menteri. Urusan Dalam Negeri yaitu Keputusan Menteri Dalam Negeri No. 14 Tahun 1975 tentang pendaftaran hak-hak atas tanah milik bersama dan pemilikan bagian-bagian bangunan yang terletak di atasnya serta penetapan akta-akta, Keputusan Menteri Dalam Negeri tentang administrasi pendaftaran tanah No. 14 Tahun 1977, tentang hak milik atas tanah milik bersama dan bagian-bagian bangunan di atasnya, dan Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 10 Tahun 1983 tentang tata cara permohonan hak milik, dan penerbitan izin untuk hak milik bersama yang melibatkan kepemilikan terpisah atas bagian-bagian bangunan apartemen.

Keputusan Menteri Dalam Negeri tersebut menjadi dasar hukum kepemilikan eksklusif atas sebagian bangunan komunal sebelum berlakunya UU Perumahan. Selain peraturan di atas, terdapat peraturan lain yaitu Keputusan Pemerintah No. 4 Tahun 1985 tentang Perumahan yang dikeluarkan pada tanggal 26 April 1988.

a. 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). Berdasarkan Undang-Undang RI No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, dijelaskan bahwa rumah susun adalah bangunan bertingkat pada suatu lingkungan yang distrukturkan secara fungsional dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 524/KMK.03/2001 menjelaskan bahwa Rumah Susun Sederhana adalah bangunan hunian bertingkat pada suatu lingkungan yang difungsikan sebagai tempat tinggal dengan minimal luas unitnya 21 m², dilengkapi dengan kamar mandi/toilet serta dapur, dapat bersatu dengan unit hunian ataupun terpisah dengan penggunaan komunal, dan diperuntukkan bagi golongan masyarakat berpenghasilan rendah yang pembangunannya mengacu pada Permen PU Nomor 60/PRT/1992 tentang Persyaratan Teknis Pembangunan Rumah Susun.

Sedangkan menurut Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No.05/PRT/M/2007 menjelaskan bahwa rumah susun sederhana sewa adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing digunakan secara terpisah, status penguasaannya sewa serta dibangun dengan menggunakan dana Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara dan/atau Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah dengan fungsi utamanya sebagai hunian. Sehingga dapat diambil kesimpulan bahwa rumah susun sederhana sewa (Rusunawa) adalah hunian berbentuk vertikal yang dibangun Pemerintah untuk masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) ataupun penduduk temporer dengan sistim sewa dengan masa sewa yang ditetapkan.

b. Tujuan Pembangunan Rumah Susun

Tujuan pembangunan rumah susun seperti yang tercantum dalam UU No. 20 Tahun 2011 tentang rumah susun, diantaranya adalah:

1. Menjamin terwujudnya rumah susun yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis dan berkelanjutan serta menciptakan permukiman yang terpadu guna membangun ketahanan ekonomi, sosial dan budaya
2. Meningkatkan efisiensi dan efektivitas pemanfaatan ruang dan tanah, serta menyediakan ruang terbuka hijau di kawasan perkotaan dalam menciptakan kawasan permukiman yang lengkap serta serasi dan seimbang dengan memperhatikan prinsip pembangunan berkelanjutan dan berwawasan lingkungan

3. Mengurangi luasan dan mencegah timbulnya perumahan dan permukiman kumuh
4. Mengarahkan pengembangan kawasan perkotaan yang serasi, seimbang, efisien dan produktif
5. Memenuhi kebutuhan sosial dan ekonomi yang menunjang kehidupan penghuni dan masyarakat dengan tetap mengutamakan tujuan pemenuhan kebutuhan perumahan dan permukiman yang layak, terutama bagi MBR
6. Memberdayakan para pemangku kepentingan di bidang pembangunan rumah susun
7. Menjamin terpenuhinya kebutuhan rumah susun yang layak dan terjangkau, terutama bagi MBR dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis dan berkelanjutan dalam suatu sistem tata kelola perumahan dan permukiman yang terpadu; dan
8. Memberikan kepastian hukum dalam penyediaan, kepemilikan, pengelolaan dan kepemilikan rumah susun.

Seperti telah dibahas diatas bahwa tujuan pembangunan rumah susun adalah memenuhi kebutuhan rumah layak huni bagi masyarakat berpenghasilan rendah dan menciptakan lingkungan yang selaras serasi dan seimbang. Berdasarkan Modul Pemanfaatan Rusunawa oleh Kementerian PUPR (2016), Rusunawa sebagai salah satu strategi penataan permukiman kumuh perkotaan membawa beberapa implikasi positif antara lain:

1. Membantu mengatasi permasalahan permukiman kumuh perkotaan dengan penerapan urban renewal atau peremajaan kota.
2. Sebagai bentuk keperpihkan kepada masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) yang belum atau tidak mampu menghuni rumah milik.
3. Menjamin kepastian dan keamanan tinggal (secure tenure) terutama bagi komunitas yang semula menghuni lingkungan dan atau kawasan illegal.
4. Penggunaan lahan yang efisien akan berdampak pada pelestarian lingkungan karena memperluas daerah resapan air dan Ruang Terbuka Hijau (RTH), serta memberikan ruang/lahan untuk fungsi-fungsi sosial yang bermanfaat bagi kehidupan dan kesejahteraan komunitas yang tinggal pada lingkungan tersebut.

5. Teknik pembangunan fisik rusunawa yang telah dikembangkan (sistem terkini dan sistem prototype) yang mempercepat proses konstruksi sehingga mengefisienkan waktu, pengatasan permasalahan runtuh dan tahan gempa.
6. Bentuk bangunan vertikal menekankan pada efisiensi pemanfaatan lahan
7. Konsentrasi hunian yang terpusat menciptakan efisiensi dalam investasi dan pemeliharaan infrastruktur perkotaan.
8. Radius pencapaian yang relatif dekat dengan pusat kota akan mengurangi pemborosan biaya hidup keluarga dan penghematan energy berkaitan dengan transportasi.

Perumahan dengan sistem lebih dari satu lantai diartikan sebagai perumahan yang dibagi atas bagian-bagian yang dimiliki bersama dan satuan- satuan yang masing-masing dimiliki secara terpisah untuk dihuni, dengan memperhatikan faktor sosial budaya yang hidup di masyarakat. Perumahan dengan sistem lebih dari satu lantai yang dikenal dengan rumah susun yang dibangun untuk mengantisipasi kebutuhan akan perumahan, terutama bagi golongan masyarakat menengah kebawah dan mereka yang berpenghasilan rendah (Dalimunte, 2008).

Konsep pembangunan rumah susun ini lahir untuk menjawab keterbatasan tanah yang tersedia, dengan mempertimbangkan efisiensi dan efektivitas penggunaan tanah, mengingat kurang memungkinkan untuk membangun perumahan secara mendatar/horizontal. Hal tersebut di atas mendorong pemerintah untuk membuat Undang-Undang dan Peraturan tentang Rumah Susun yaitu Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 (yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2011). Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988.

c. Jenis Rumah Susun

Dalam UU Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, di Indonesia pembangunan rumah susun dibedakan menjadi 4 jenis sebagai berikut:

1. Rumah Susun umum adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Contoh pembangunan rusun umum adalah rusunawa, rusunami, dll.

2. Rumah susun khusus adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus. Contoh pembangunan rusun khusus adalah rusun untuk pendukung fasilitas pendidikan, dll.
3. Rumah susun negara adalah rumah susun yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian, sarana pembinaan keluarga, serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri.

Rumah susun komersial adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan. Contoh pembangunan rusun komersial adalah apartemen, kondominium, dan lain-lain.

d. Sarana Rumah Susun

Fasilitas yang ada pada rumah susun atau bisa disebut fasilitas penunjang berfungsi untuk penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan ekonomi, sosial, dan budaya yang antara lain dapat berupa bangunan perniagaan atau perbelanjaan (aspek ekonomi), pendidikan, kesehatan, peribadatan, fasilitas pemerintahan dan pelayanan umum. Adapun fasilitas-fasilitas tersebut berdasarkan SNI 03-7013-2004 dapat diuraikan sebagai berikut:

1. Fasilitas Niaga

Sarana penunjang yang memungkinkan penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan ekonomi yang berupa bangunan atau pelataran usaha untuk pelayanan perbelanjaan dan niaga serta tempat kerja.

2. Fasilitas Pendidikan

Fasilitas yang memungkinkan siswa mengembangkan pengetahuan keterampilan dan sikap secara optimal, sesuai dengan strategi belajar-mengajar berdasarkan kurikulum yang berlaku.

3. Fasilitas Kesehatan

Fasilitas yang dimaksud untuk menunjang kesehatan penduduk dan berfungsi pula untuk mengendalikan perkembangan atau pertumbuhan penduduk.

4. Fasilitas Peribadatan

Fasilitas yang dipergunakan untuk menampung segala aktivitas peribadatan dan aktivitas penunjang.

5. Fasilitas Pemerintahan dan Pelayanan Umum

Fasilitas yang dapat dipergunakan untuk kepentingan pelayanan umum, yaitu pos hansip, balai pertemuan, kantor RT dan RW, pos polisi, pos pemadam kebakaran, kantor pos pembantu, gedung serba guna, kantor kelurahan.

6. Ruang Terbuka

Ruang terbuka yang direncanakan dengan suatu tujuan atau maksud tertentu, mencakup kualitas ruang yang dikehendaki dan fungsi ruang yang dikehendaki. Dalam hal ini tidak termasuk ruang terbuka sebagai sisa ruang dan kelompok bangunan yang direncanakan.

7. Fasilitas Ruang Terbuka

Setiap macam ruang dan penggunaan ruang di luar bangunan, seperti taman, jalan, pedestrian, jalur hijau, lapangan bermain, lapangan olah raga dan parkir.

8. Fasilitas Lingkungan

Fasilitas lingkungan rumah susun harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:

- a. Memberi rasa aman, ketenangan hidup, kenyamanan dan sesuai dengan budaya setempat;
- b. Menumbuhkan rasa memiliki dan merubah kebiasaan yang tidak sesuai dengan gaya hidup di rumah susun;
- c. Mengurangi kecenderungan untuk memanfaatkan atau menggunakan fasilitas lingkungan bagi kepentingan pribadi dan kelompok tertentu;
- d. Menunjang fungsi-fungsi aktivitas menghuni yang paling pokok baik dan segi besaran maupun jenisnya sesuai dengan keadaan lingkungan yang ada;
- e. Menampung fungsi-fungsi yang berkaitan dengan penyelenggaraan dan pengembangan aspek-aspek ekonomi dan sosial budaya;

Luas lahan untuk fasilitas lingkungan rumah susun dengan Koefisien Dasar Bangunan 50 - 60% harus sesuai dengan Tabel berikut.

Tabel 1 Luas Lahan untuk Fasilitas Lingkungan Rumah Susun dengan KDB 50 - 60%

No	Jenis Peruntukan	Luas Lahan	
		Maksimum (%)	Minimum (%)
1	Bangunan Untuk Hunian	50	-
2	Bangunan Fasilitas	10	-
3	Ruang Terbuka	-	20
4	Prasarana Lingkungan	-	20

Sumber: SNI 03-7013-2004

Keterangan:

1. Luas lahan untuk fasilitas lingkungan rumah susun seluas-luasnya 30% (tiga puluh persen) dan luas seluruhnya:
2. Luas lahan untuk fasilitas ruang terbuka, berupa taman sebagai penghijauan, tempat bermain anak-anak dan atau lapangan olah raga seluas-luasnya 20% dari luas lahan fasilitas lingkungan rumah susun.

2.2 Sarana dan Prasarana

Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik suatu lingkungan, kawasan, kota atau wilayah (spatial space) sehingga memungkinkan ruang tersebut berfungsi sebagaimana mestinya. Infrastruktur merujuk pada sistem fisik yang menyediakan transportasi, pengairan, drainase, bangunan-bangunan gedung dan fasilitas publik yang lain yang dibutuhkan untuk memenuhi kebutuhan dasar manusia dalam lingkup sosial dan ekonomi (Grigg, 1988 dalam Kodoatie, 2005). Sementara itu adapun pengertian prasarana menurut Jayadinata (1992 dalam Juliawan, 2015) prasarana merupakan suatu faktor potensial yang sangat penting dalam menentukan arah dan masa depan perkembangan suatu wilayah, karena pembangunan tidak akan sukses dan berjalannya baik tanpa dukungan prasarana yang memadai, prasarana kota merupakan fasilitas umum yang menjadi penunjang utama terselenggaranya suatu proses atau kegiatan dalam kota yang pada akhirnya akan menentukan perkembangan kota. Dengan demikian prasarana kota merupakan fasilitas umum yang menjadi penunjang utama terselenggaranya suatu proses atau kegiatan dalam kota, yang pada akhirnya akan menentukan perkembangan kota.

Prasarana lingkungan merupakan kelengkapan dasar fisik lingkungan yang memungkinkan lingkungan dapat berfungsi sebagaimana mestinya, lebih jelasnya prasarana lingkungan atau sarana yang utama bagi berfungsinya suatu lingkungan permukiman adalah jaringan jalan untuk mobilitas orang dan angkutan barang, mencegah perambatan kebakaran serta untuk menciptakan ruang dan bangunan yang teratur, jaringan air bersih, jaringan saluran pembuangan air limbah dan tempat pembuangan sampah untuk kesehatan lingkungan, serta jaringan saluran air hujan untuk pematusan (drainase) dan pencegah banjir setempat.

Fungsi prasarana adalah untuk melayani dan mendorong terwujudnya lingkungan permukiman dan lingkungan usaha yang optimal sesuai dengan fungsinya, upaya memperbaiki lingkungan membutuhkan keseimbangan antar tingkat kebutuhan masyarakat (Diwiryono, 1996 dalam Juliawan, 2015)

Dari pengertian tersebut dapat disederhanakan bahwa prasarana merupakan kerangka dasar dari suatu sistem, kerangka dasar tersebut menjadi fasilitas umum dan pelengkapan dasar fisik yang memungkinkan lingkungan untuk berfungsi sebagaimana mestinya, serta menjadi penentu keberhasilan dari suatu perkembangan kota.

Sebagai salah satu konsep pola pikir di bawah ini diilustrasikan diagram sederhana bagaimana peran infrastruktur. Diagram ini menunjukkan bahwa secara ideal lingkungan alam merupakan pendukung dari sistem infrastruktur, dan sistem ekonomi didukung oleh sistem infrastruktur. Sistem sosial sebagai obyek dan sasaran didukung oleh sistem ekonomi.

Dapat dikatakan bahwa lingkungan alam merupakan pendukung dasar dari semua sistem yang ada. Peran infrastruktur sebagai mediator antara sistem ekonomi dan sosial dalam tatanan kehidupan manusia dengan lingkungan alam menjadi sangat penting. Infrastruktur yang kurang (bahkan tidak) berfungsi akan memberikan dampak yang besar bagi manusia. Sebaliknya, infrastruktur yang terlalu berlebihan untuk kepentingan manusia tanpa memperhitungkan kapasitas daya dukung lingkungan akan merusak alam yang pada hakekatnya akan merugikan manusia termasuk makhluk hidup yang lain. Berfungsi sebagai suatu sistem pendukung sistem sosial dan sistem ekonomi, maka infrastruktur perlu dipahami dan dimengerti secara jelas terutama bagi penentu kebijakan.

2.3 Sarana dan Prasarana Rusunawa

Permenpera No. 14/Permen/M/2007 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa pasal 4 menjelaskan bahwa yang dimaksud dengan Prasarana terdiri dari jalan, tangga, selasar, drainase, sistem air limbah, persampahan, dan air bersih. Yang dimaksud dengan Sarana terdiri dari sarana pendidikan, kesehatan, peribadatan, dan olahraga. Yang dimaksud dengan Utilitas terdiri dari jaringan listrik, jaringan gas, jaringan telepon, dan perlengkapan pemadam kebakaran.

Sesuai UU 20/2011 tentang Rumah Susun, dalam Pasal 40, bahwa : (1) Pelaku pembangunan wajib melengkapi lingkungan rumah susun dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum. (2) Prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempertimbangkan : a. kemudahan dan keserasian hubungan dalam kegiatan sehari-hari; b. pengamanan jika terjadi hal-hal yang membahayakan; dan c. struktur, ukuran, dan kekuatan sesuai dengan fungsi dan penggunaannya. (3) Prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi standar pelayanan minimal. (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai standar pelayanan minimal prasarana, sarana, dan utilitas umum diatur dengan Peraturan Menteri.

Penjelasan Pasal 40 Ayat (1), menjelaskan bahwa: Yang dimaksud dengan “lingkungan rumah susun” adalah sebidang tanah dengan batas-batas yang jelas yang di atasnya dibangun rumah susun, termasuk prasarana, sarana, dan utilitas umum yang secara keseluruhan merupakan kesatuan tempat permukiman. Yang dimaksud dengan “prasarana” adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian rumah susun yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan tempat tinggal yang layak, sehat, aman, dan nyaman meliputi jaringan jalan, drainase, sanitasi, air bersih, dan tempat sampah. Yang dimaksud dengan “sarana” adalah fasilitas dalam lingkungan hunian rumah susun yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi meliputi sarana sosial ekonomi (pendidikan, kesehatan, peribadatan dan perniagaan) dan sarana umum (ruang terbuka hijau, tempat rekreasi, sarana olahraga, tempat pemakaman umum, sarana pemerintahan, dan lain-lain). Yang dimaksud dengan “utilitas umum” adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan lingkungan hunian rumah susun yang mencakup jaringan listrik, jaringan telepon, dan jaringan gas.

Fasilitas umum meliputi antara lain :

1. Jaringan Air Bersih

Sumber air bersih dapat dipenuhi kebutuhannya oleh PAM maupun sumur pompa air tanah.

2. Jaringan Listrik

Tersedianya suplai listrik yang memadai dari PLN.

3. Jaringan Telepon

Saat ini kebutuhan jaringan telepon tidak menjadi prioritas seperti beberapa dekade yang lalu, karena kemajuan teknologi nirkabel yang sudah sangat pesat.

4. Jaringan Gas

Pemenuhan kebutuhan bahan bakar yang disuplai oleh PGN dapat memberikan alternatif yang murah dan aman.

5. Jaringan Transportasi

Transportasi merupakan kebutuhan vital yang tidak dapat dihindarkan. Ketersediaan jaringan transportasi beserta moda transportasi yang ada menjadi kewajiban yang harus tersedia dalam suatu permukiman.

6. Pemadam Kebakaran

Sistem jaringan pemadaman yang baik dan efisien sangat membantu dari sisi keamanan bangunan terhadap dampak bahaya kebakaran.

7. Sarana Penerangan Jalan Umum

Penerangan sangat diperlukan baik untuk lahan terbuka maupun akses jalan. Fasilitas umum membutuhkan pengelolaan secara berkelanjutan dan profesional oleh badan usaha agar dapat memberikan pelayanan yang memadai kepada masyarakat.

2.4 Tingkat Kepuasan

Kepuasan menurut Kamus Bahasa Indonesia adalah puas, merasa senang, perih (hal yang bersifat puas, kesenangan, kelegaan dan sebagainya). Kepuasan dapat diartikan sebagai perasaan puas, rasa senang dan kelegaan seseorang dikarenakan mengkonsumsi suatu produk atau jasa untuk mendapatkan pelayanan suatu jasa. Kepuasan merupakan tingkatan di mana kinerja anggapan produk sesuai dengan ekspektasi pembeli. Jika kinerja produk tidak memenuhi ekspektasi, pelanggan kecewa. Jika kinerja produk sesuai dengan ekspektasi, pelanggan puas. Jika kinerja melebihi ekspektasi, pelanggan sangat puas (Kotler dalam Intani, 2016). Menurut Pohan dalam Aggrianni, 2017 pengertian kepuasan pasien adalah harapan pasien yang timbul atas tindakan tenaga kesehatan sebagai akibat dari kinerja layanan kesehatan selama proses berinteraksi dalam upaya memberikan pelayanan.

Kepuasan merupakan fungsi perbedaan antara kinerja yang dirasakan (perceived performance) dengan harapan (expectations). Harapan pelanggan melatar belakangi mengapa dua organisasi yang sama dapat dinilai berbeda oleh pelanggannya. Harapan merupakan perkiraan atau keyakinan pelanggan tentang apa yang akan diterimanya, dibentuk oleh pengalaman pembelian terdahulu, komentar teman dan kenalannya serta janji dari perusahaan yang bersangkutan. Berdasarkan pengalaman yang diperolehnya pelanggan memiliki kecenderungan untuk membangun nilai-nilai ekspektasi tertentu yang akan memberikan dampak bagi pelanggan untuk melakukan perbandingan terhadap kompetitor dari produk yang pernah dirasakannya.

2.5 Penelitian Terdahulu

Pada sub bab ini akan dibahas mengenai studi terdahulu yang bertujuan untuk membandingkan penelitian yang sedang dilakukan. Untuk penelitian terdahulu dapat dilihat pada table dibawah.

Tabel 2 Penelitian terdahulu

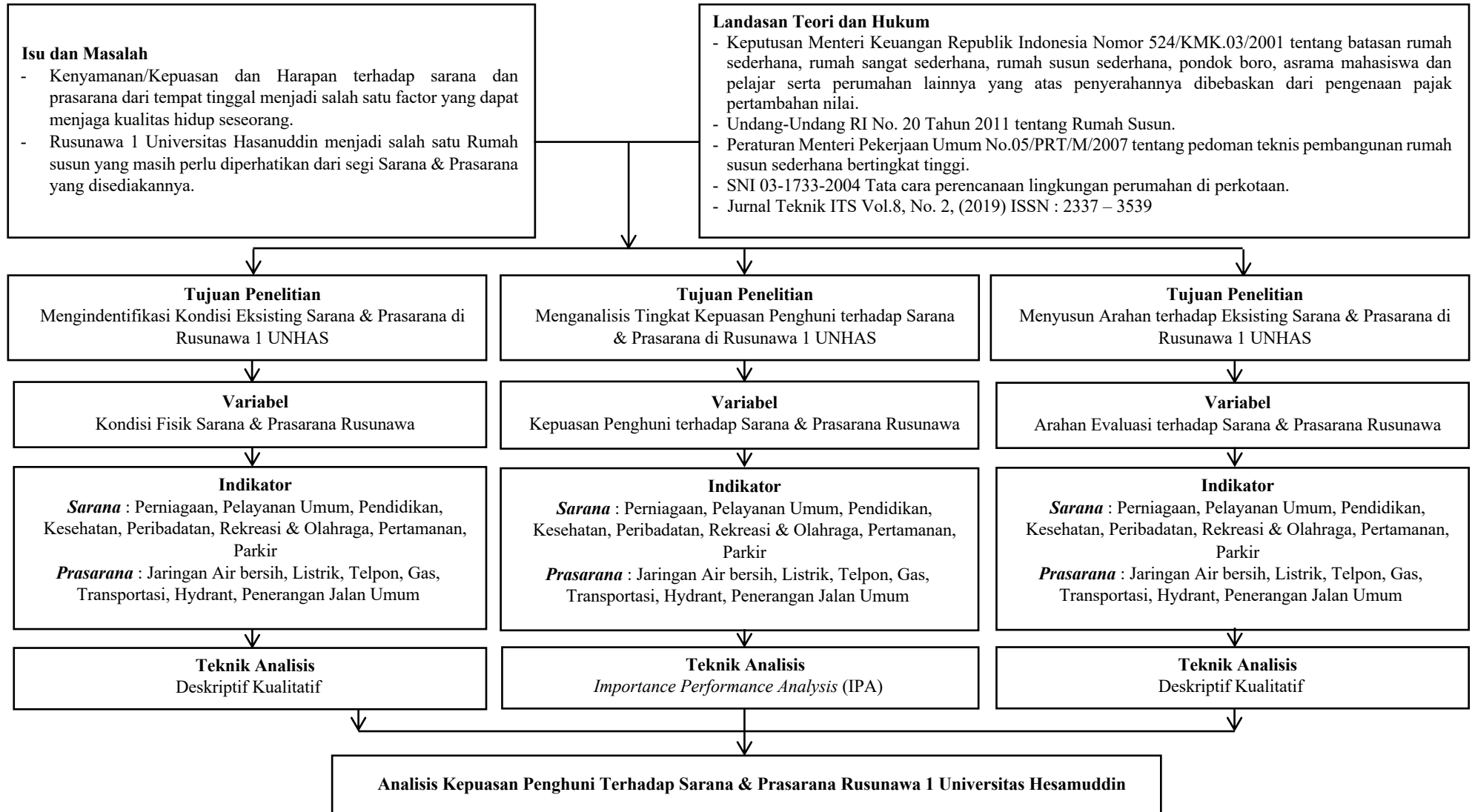
No	Judul	Penulis/Tahun	Variabel	Metode	Hasil	Persamaan dan Perbedaan	Sumber
1.	Upaya Peningkatan Kualitas Bermukim melalui Pendekatan Konsep Liveability pada Rusunawa Sombo Surabaya	Evalina Vialita (2019)	Kondisi Unit Hunian, Kecukupan ruang, Penghawaan/ Ventilasi, Adanya Ruang Publik/ Sarana Sosial, Interaksi/Hubungan Sosial, Kegiatan Sosial yang berjalan, Kegotong royongan antar tetangga, Keamanan Lingkungan, Proteksi Kebakaran, Adanya Kegiatan Budaya yang Menarik, Kebersihan lingkungan, Akses pelayanan kesehatan, Akses terhadap fasilitas pendidikan, Akses terhadap fasilitas Perdagangan dan Jasa, Ketersediaan Fasilitas bagi Kaum Difable, Tingkat aksesibilitas tempat kerja, Ketersediaan Sarana Transportasi Umum,	1. Deskriptif 2. Kualitatif 3. Kuantitatif	Berdasarkan hasil penelitian terdapat 7 Karakteristik Liveability yang menjadi prioritas utama bagi penghuni yaitu antara lain Kondisi Unit Hunian, Kecukupan Ruang, Penghawaan/Ventilasi, Keamanan Lingkungan, Proteksi Kebakaran, Kualitas Jaringan Listrik dan Kualitas Jaringan Air Bersih	Persamaan: Penelitian membahas peningkatan kualitas rusunawa Perbedaan: terdapat pada konsep yang digunakan	Jurnal Teknik ITS Vol.8, No. 2, (2019) ISSN : 2337 – 3539 Website : https://ejurnal.its.ac.id/index.php/teknik/article/download/45816/5973

No	Judul	Penulis/Tahun	Variabel	Metode	Hasil	Persamaan dan Perbedaan	Sumber
			Kualitas Jaringan Listrik, Kualitas Jaringan Air Bersih, Kualitas Jaringan Persampahan, Kualitas Jaringan Drainase				
2.	Penilaian Tingkat Efektivitas Kebijakan Rusunawa sebagai Solusi Kebutuhan Bermukim Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kota Mataram, Nusa Tenggara Barat	Nur Arning Tenggara Kasih, Dian Rahmawati (2019)	Kedekatan Lokasi dengan Perdagangan dan Jasa, Kedekatan Lokasi dengan Sarana Pendidikan, Kedekatan Lokasi dengan Sarana Kesehatan, Kedekatan Lokasi dengan Sarana Peribadatan, Kedekatan Lokasi dengan Sarana Pemerintahan, Ketersediaan Listrik, Ketersediaan Air Bersih, Harga sewa yang terjangkau Sarana Pendukung Sosial (Communal Space), Aman dari kecelakaan/bencana	1. Deskriptif 2. Kualitatif 3. Kuantitatif	bahwa kebijakan rusunawa dalam memenuhi kebutuhan bermukim kurang efektif. Lokasi rusunawa belum sesuai dengan lahan peruntukkan yang tertulis dalam RTRW Kota Mataram 2011-2031, kebijakan rusunawa belum berhasil mengurangi angka backlog, dalam implementasi kebijakan bermukim MBR, jumlah kebutuhan bermukim yang belum terpenuhi lebih besar dari	Persamaan: Penelitian membahas penilaian permukaan Rusunawa Perbedaan: studi kasus dan teknik analisis	Jurnal Teknik ITS Vol.8, No. 2, (2019) ISSN : 2337 – 3539 Website : https://ejurnal.its.ac.id/index.php/teknik/article/download/48080/5805

No	Judul	Penulis/Tahun	Variabel	Metode	Hasil	Persamaan dan Perbedaan	Sumber
					jumlah kebutuhan bermukim yang sudah terpenuhi.		
3.	Analisis Tingkat Kepuasan penghuni terhadap Ketersediaan Prasarana, Sarana dan Utilitas di Rumah Susun Sederhana Sewa Panjang Kota Pekalongan	M. Arif Budiman (2021)	Sarana Pendidikan, Sarana kesehatan, Sarana Pelayanan Umum dan Pemerintahan, Fasilitas Ruang Terbuka, Sarana Perniagaan, Prasarana Jalan, Prasarana Drainase, Jaringan Air Bersih, Jaringan Air Limbah, Jaringan Persampahan, Jaringan Listrik, Jaringan Telepon	1. Deskriptif 2. Kualitatif 3. Kuantitatif	Hasil penilaian kinerja dari perspektif penghuni menunjukkan bahwa mayoritas penilaian berada di kuadran pertama (penting dan perlu ditingkatkan) yang meliputi aspek persampahan, kesehatan, jaringan limbah, dan perawatan bangunan. Hasil observasi juga menunjukkan bahwa pada perawatan dan perbaikan yang dilakukan pengelola perlu di tingkatkan,	Persamaan: penelitian membahas tingkat kepuasan penghuni rusunawa Perbedaan: studi kasus dan indikator penelitian	Tugas Akhir, S1 – Perencanaan Wilayah dan Kota, 29 September 2021 Website : https://es.kripsi.usm.ac.id/detail-C51A-12.html

No	Judul	Penulis/Tahun	Variabel	Metode	Hasil	Persamaan dan Perbedaan	Sumber
					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.		

2.5 Kerangka Pikir Penelitian



Gambar 1 Kerangka Pikir Penelitian