

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Menurut Sensus Penduduk 2010 yang dilaksanakan oleh Badan Pusat Statistik (BPS), jumlah penduduk provinsi DKI Jakarta adalah sebanyak 9.607.787 jiwa dengan kepadatan penduduk sebesar 14.518 jiwa/km². Angka kepadatan penduduk DKI Jakarta sangat besar jika dibandingkan dengan kepadatan penduduk Indonesia secara keseluruhan, yaitu sebesar 124 jiwa/km².

Tabel 1. 1 Penduduk Indonesia Berdasarkan Provinsi

Nama Provinsi	Jumlah Penduduk (Jiwa)	Kepadatan Penduduk (Jiwa/km ²)
Aceh	4.494.410	78
Sumatera Utara	12.982.204	179
Sumatera Barat	4.846.909	116
Riau	5.538.367	64
Jambi	3.092.265	62
Sumatera Selatan	7.450.394	82
Bengkulu	1.715.518	86
Lampung	7.608.405	220
Kep. Bangka Belitung	1.223.296	75
Kepulauan Riau	1.679.163	206
DKI Jakarta	9.607.787	14.518
Jawa Barat	43.053.732	1.222
Jawa Tengah	32.382.657	989
DI Yogyakarta	3.457.491	1.107
Jawa Timur	37.476.757	186
Banten	10.632.166	1.106
Bali	3.890.757	676

Nusa Tenggara Barat	4.500.212	243
Nusa Tenggara Timur	4.683.827	97
Kalimantan Barat	4.395.983	30
Kalimantan Tengah	2.212.089	14
Kalimantan Selatan	3.626.616	94
Kalimantan Timur	3.553.143	17
Sulawesi Utara	2.270.596	164
Sulawesi Tengah	2.635.009	43
Sulawesi Selatan	8.034.776	173
Sulawesi Tenggara	2.232.586	59
Gorontalo	1.040.164	93
Sulawesi Barat	1.158.651	69
Maluku	1.533.506	33
Maluku Utara	1.038.087	33
Papua Barat	760.422	8
Papua	2.833.381	9
Indonesia	237.641.326	124

Kepadatan penduduk yang tinggi di DKI Jakarta menyebabkan harga hunian menjadi mahal karena tingginya *demand* tempat tinggal, sedangkan *supply* lahan di DKI Jakarta terbatas. Harga hunian di DKI Jakarta akan terus naik seiring bertambahnya angka kepadatan penduduk DKI Jakarta.

Guna menyediakan hunian bagi penduduk DKI Jakarta yang tidak sanggup untuk membeli hunian pada umumnya, pemerintah menyediakan rumah susun yang dapat dibeli kepemilikannya, yaitu Rusunami yang merupakan singkatan dari Rumah Susun Sederhana Milik. Salah satu Rusunami yang ada di DKI Jakarta adalah Rusunami Bandar Kemayoran.

Rusunami Bandar Kemayoran merupakan rumah susun yang diselenggarakan oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (Kemen PUPR) melalui Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan

Nasional (Perum Perumnas) bagi masyarakat berpenghasilan rendah yang ingin memiliki hunian dengan harga terjangkau, yaitu hanya Rp.144.000.000,00 untuk tipe 1 kamar tidur. Rusunami Bandar Kemayoran beralamat di Jalan Benyamin Suaeb Blok C3, Pademangan Timur, Pademangan, Kota Jakarta Utara, DKI Jakarta, 14410.



Gambar 1. 1 Rusunami Bandar Kemayoran

Rusunami merupakan bangunan gedung bertingkat tinggi yang merupakan hasil dari sebuah proyek konstruksi. *Customer satisfaction* atau kepuasan pelanggan merupakan salah satu kriteria kesuksesan suatu proyek (Sufa 2012). Dalam proyek konstruksi, pelanggan yang dimaksud adalah para penghuni, sehingga kepuasan penghuni merupakan salah satu kriteria untuk mengukur kesuksesan suatu proyek konstruksi.

Selain dengan harga yang terjangkau, proyek Rusunami Bandar Kemayoran dapat dikatakan benar-benar berhasil apabila kepuasan para penghuninya terpenuhi. Untuk mengetahui apakah pemerintah berhasil memuaskan penghuni Rusunami Bandar Kemayoran atau tidak, maka perlu dilakukan sebuah evaluasi pasca huni, dimana yang menjadi subjek penilainya adalah para penghuni Rusunami tersebut. Evaluasi dilaksanakan dengan *Post-Occupancy Evaluation* (POE) oleh Preiser *et al.* (2015).

Post-Occupancy Evaluation (POE) merupakan proses evaluasi bangunan secara sistematis yang dilaksanakan setelah bangunan selesai dibangun dan telah dihuni untuk beberapa waktu. Hasil dari evaluasi POE dapat dijadikan pertimbangan untuk meningkatkan kualitas faktor hunian yang kurang memuaskan pada proyek berikutnya (Preiser, White and Rabinowitz 2015).

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, rumusan masalah yang akan dibahas dalam hasil penelitian Tugas Akhir ini adalah sebagai berikut:

1. Apa saja tahap-tahap yang dilalui dalam evaluasi dengan metode *Post-Occupancy Evaluation* (POE) dan bagaimana implementasinya?
2. Apakah Rusunami Bandar Kemayoran secara keseluruhan berhasil memuaskan para penghuninya?
3. Apa faktor hunian dengan nilai kepuasan tertinggi dan terendah pada Rusunami Bandar Kemayoran?

4. Bagaimana analisis terhadap faktor hunian dengan nilai kepuasan tertinggi dan terendah pada Rusunami Bandar Kemayoran?

1.3. Maksud dan Tujuan

Maksud dan tujuan dari penelitian Tugas Akhir ini adalah sebagai berikut:

1. Memahami tahap-tahap yang dilalui dalam evaluasi dengan *Post-Occupancy Evaluation* (POE) dan langkah implementasinya.
2. Menarik kesimpulan apakah Rusunami Bandar Kemayoran secara keseluruhan berhasil memuaskan para penghuninya atau tidak.
3. Mengetahui apa faktor hunian dengan nilai kepuasan tertinggi dan terendah pada Rusunami Bandar Kemayoran.
4. Mendapatkan hasil analisis terhadap faktor hunian dengan nilai kepuasan tertinggi dan terendah pada Rusunami Bandar Kemayoran.

1.4. Ruang Lingkup dan Batasan Penulisan

Ruang lingkup dan batasan penelitian pada penelitian Tugas Akhir ini adalah sebagai berikut:

1. Penghuni Rusunami Bandar Kemayoran *tower* A2 sebagai objek penelitian ini.
2. POE indikatif dipilih karena terbatasnya dana, waktu penelitian, dan jumlah personil yang tersedia.
3. Pengumpulan data dilakukan pada hari Jumat tanggal 16 Maret 2018 dari pukul 13.00 sampai pukul 18.00.

4. Diambil sampel sebanyak 57 penghuni untuk mewakili seluruh penghuni pada *tower A2*.

1.5. Metode Pengumpulan Data

Metode yang digunakan dalam melaksanakan penelitian Tugas Akhir ini adalah sebagai berikut:

1. Wawancara

Pelaksana evaluasi melakukan wawancara kepada para penghuni Rusunami Bandar Kemayoran tentang kepuasan mereka terhadap faktor-faktor hunian yang tertera pada kuesioner.

2. Kuesioner

Kuesioner berisi faktor-faktor hunian yang disertai dengan kolom nilai kepuasan dengan rentang nilai berskala 1 sampai 5, dimana:

- 1 = Sangat Puas
- 2 = Puas
- 3 = Netral
- 4 = Tidak Puas
- 5 = Sangat Tidak Puas

1.6. Sistematika Penulisan

Tugas Akhir ini terdiri dari lima bab yang disusun dengan sistematika penulisan sebagai berikut:

1. BAB I: PENDAHULUAN

Bab ini berisi tentang latar belakang penelitian, rumusan masalah, maksud dan tujuan, ruang lingkup dan batasan penelitian, metode pengumpulan data, serta sistematis penulisan.

2. BAB II: LANDASAN TEORI

Bab ini berisi tentang teori-teori dari beberapa literatur yang digunakan pada laporan penelitian untuk mendukung Tugas Akhir ini.

3. BAB III: METODE PENELITIAN

Bab ini berisi penjelasan tentang tahapan-tahapan penelitian Tugas Akhir berdasarkan metode *Post-Occupancy Evaluation* (POE), yaitu *planning*, *conducting*, dan *applying*.

4. BAB IV: ANALISIS DATA

Pada bab ini dibahas mengenai diagram demografi penghuni, proses penentuan faktor-faktor hunian yang akan dievaluasi, serta pengolahan dan analisis data.

5. BAB V: KESIMPULAN

Bab ini berisi kesimpulan dari penelitian Tugas Akhir untuk menjawab rumusan masalah yang ada. Pada bab ini, juga terdapat saran untuk pelaksana penelitian serupa yang selanjutnya.