

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Indonesia merupakan Negara dengan urutan ke-4 yang memiliki jumlah penduduk terbanyak di dunia setelah Negara Amerika Serikat. Menurut sensus penduduk pada tahun 2010, jumlah penduduk Indonesia sudah mencapai sebanyak 237.641.326 jiwa dengan luas wilayah 1.919.440 km² serta laju pertumbuhan penduduk 1,49 persen per tahun. Berikut merupakan data persebaran penduduk menurut pulau-pulau besar di Indonesia:

1. Pulau Sumatera yang luasnya 25,2 persen dari luas seluruh wilayah Indonesia dihuni oleh 21,3 persen penduduk,
2. Pulau Jawa yang luasnya 6,8 persen dihuni oleh 57,5 persen penduduk,
3. Kalimantan yang luasnya 28,5 persen dihuni oleh 5,8 persen penduduk,
4. Sulawesi yang luasnya 9,9 persen dihuni oleh 7,3 persen penduduk,
5. Maluku yang luasnya 4,1 persen dihuni oleh 1,1 persen penduduk,
6. Papua yang luasnya 21,8 persen dihuni oleh 1,5 persen penduduk.

Dari data-data tersebut, bisa dilihat Pulau Jawa menjadi pulau terpadat di Indonesia, terutama Kota Jakarta yang berada di Pulau Jawa yang merupakan ibu kota Negara dan sebagai pusat perekonomian, politik, dan sebagainya. Jakarta sendiri kepadatannya sudah mencapai 15.328 jiwa/km² pada tahun 2015 dengan

jumlah penduduk sebesar 9.607.787 jiwa pada tahun 2010. Jumlah tersebut akan terus meningkat pertahunnya.

Dengan terus bertambahnya penduduk dan kepadatan kota Jakarta setiap tahunnya, tentu akan menimbulkan dampak seperti semakin meningkatnya permintaan terhadap kebutuhan sandang, pangan dan papan. Ketiga kebutuhan tersebut harus terpenuhi untuk kelanjutan hidup manusia. Selain itu, dampak lain yang ditimbulkan adalah semakin berkurangnya lahan tempat tinggal yang pasti juga berhubungan dengan kebutuhan papan.

Untuk memenuhi kebutuhan papan yaitu rumah, tentu akan dibutuhkan lahan dalam membangunnya. Semakin bertambahnya penduduk, tentu kebutuhan perumahan semakin banyak dan otomatis lahan yang dibutuhkan semakin banyak. Sementara lahan yang tersedia luasnya tetap. Hal tersebut membuat lahan kosong semakin sedikit dan harganya semakin melonjak. Tentu saja masyarakat yang ekonominya menengah ke bawah tidak mampu membeli rumah tanah untuk membangun rumah.

Selain permasalahan mengenai semakin menipis dan meningkatnya harga lahan yang disebabkan oleh peningkatan laju pertumbuhan penduduk, ada dampak lain yaitu kemiskinan dan juga ketimpangan ekonomi. Dengan meledaknya jumlah penduduk, akan menyebabkan kelebihan tenaga kerja yang mengakibatkan jumlah pengangguran meningkat. Angka kemiskinan juga bertambah.

Ketimpangan ekonomi di kalangan masyarakat pun terjadi. Penduduk yang miskin semakin miskin dan yang kaya semakin kaya. Negara Indonesia memiliki ketimpangan kekayaan antara orang kaya dan miskin yang paling buruk di dunia di bawah Negara Rusia, India, dan Thailand. Hal itu bisa dilihat pada gambar 1.1. Berdasarkan survei lembaga keuangan Swiss, Credit Suisse, 1 persen orang terkaya di Indonesia menguasai 49,3 persen kekayaan nasional.



Gambar 1. 1 Presentasi Kekayaan Nasional yang dimiliki oleh 1% Warga

(sumber : <https://katadata.co.id/infografik/2017/01/15/ketimpangan-ekonomi-indonesia-peringkat-4>)

Sedangkan berikut ini adalah gambar Gini Rasio Indonesia yang menunjukkan tingkat ketimpangan pendapatan secara menyeluruh dari tahun 2014 hingga 2016 menurut Badan Pusat Statistik.



Gambar 1. 2 Gini Ratio Indeks Indonesia tahun 2014-2016

(sumber : <https://katadata.co.id/infografik/2017/01/15/ketimpangan-ekonomi-indonesia-peringkat-4>)

Bisa dilihat dari gambar di atas, ketimpangan ekonomi di Indonesia pada tahun 2016 masih tinggi dan jauh dari target pemerintah. Pemerintah menargetkan pada tahun 2019 akan turun pada angka 0.36. Ketimpangan ekonomi yang terjadi di Indonesia merupakan bukti bawah kesejahteraan di Indonesia belum merata.

Dari permasalahan yang terjadi mengenai kepadatan penduduk dan kesejahteraan yang belum merata, Pemerintah pun segera bertindak dengan berbagai program dalam membantu masyarakat yang kurang mampu seperti Program Warung Elektronik dalam bidang pangan, Program Kartu Keluarga Sejahtera, dan Program Kartu Indonesia Pintar.

Selain itu, ada juga program pemerintah dalam hal papan yaitu penyediaan pemukiman bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) berupa rumah susun. Pada tahun 2016 lalu, Direktur Jenderal Penyediaan Perumahan Kementerian mengatakan akan membangun Rumah susun sewa (rusunawa) di

Jakarta sebanyak 11.000 unit di Jakarta hingga 2018 nanti. Program pemerintah ini diperuntukan bagi MBR dengan harga sewa yang lebih murah dibandingkan dengan harga tempas kos komersial. Menurut Undang-undang No. 11 tahun 2011, definisi dari Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) sendiri merupakan masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh sarusun umum.

Disebutkan tadi di atas, lahan semakin sulit dan harga rumah semakin mahal di kota seperti Jakarta. Tidak semua masyarakat apalagi sebagian besar MBR dapat memenuhi kebutuhan rumah dengan keadaan harga rumah yang mahal dan lahan yang sulit. Dengan adanya program pemerintah ini tentu sangat berguna bagi MBR. Dan diharapkan juga dengan adanya program rumah susun ini, dapat meningkatkan efisiensi dan efektivitas pemanfaatan ruang dan tanah serta mencegah timbulnya pemukiman kumuh. Karena dengan timbulnya pemukiman kumuh tentunya dapat menimbulkan dampak negatif seperti sumber masalah sosial, pusat masalah kesehatan, wajar perkotaan memburuk serta kurangnya rasa aman dan nyaman bagi masyarakat itu sendiri.

Menurut Abraham Maslow, setelah memenuhi kebutuhan fisiologisnya seperti udara, makanan, cairan, istirahat dan lain-lain, manusia selanjutnya akan memenuhi kebutuhan rasa aman dan perlindungan dari hal fisik dan psikologis. Manusia membutuhkan perlindungan dari bahaya lingkungan, penyakit, kecelakaan, serta cuaca yang buruk. Maka dari itu, tempat tinggal yang aman dan nyaman atau bisa dibilang layak huni merupakan salah satu kebutuhan penting bagi masyarakat.

Proyek Rumah Susun ini sangat diharapkan dapat berhasil. Dari pihak yang terlibat dalam pembangunan sudah berhasil melakukan pembangunan beberapa Rumah Susun di Jakarta. Beberapa Rumah Susun sudah berdiri dan dihuni di Jakarta seperti Rusunawa Pulo Gebang, Jatinegara Barat, Tambora, dan lain-lain. Namun kita belum mengetahui, apakah adanya program rumah susun ini benar-benar berhasil dan memberi kepuasan bagi MBR atau malah sebaliknya, dan apakah rumah susun yang sudah berdiri layak huni atau tidak.

Dalam keberhasilan proyek rumah susun ini tentu tidak hanya melibatkan *stakeholders* seperti *developer*, kontraktor, konsultan dalam proses pembangunannya saja namun juga dari pihak penghuni dari rumah susun itu sendiri yang akan merasakan jangka panjang produk yang dihasilkan. Perlu diketahui, penghuni merupakan salah satu *stakeholders* terpenting dalam menentukan keberhasilan suatu proyek, apakah mereka puas atau tidak dengan proyek tersebut.

Beberapa peneliti telah melakukan *research* mengenai kriteria sukses untuk *building projects*. Chan and Chan (2004) membagi menjadi dua kelompok *key performance indicator* untuk keberhasilan proyek konstruksi. Grup pertama mengenai *objective measure* seperti *time*, *cost*, *safety* dan *environment*. Grup kedua mengenai *subjective measure* yang berisi *quality*, *functionality*, dan *satisfaction* dari berbagai *stakeholder*.

Pada penelitian Al-Tmeemy, S.M.H.M. pada jurnal yang berjudul *Future Criteria for Success of Building Projects in Malaysia*, ia juga menghasilkan suatu

framework kriteria keberhasilan proyek untuk *building projects* yang terdapat pada gambar 1.3.



Gambar 1. 3 Framework Kriteria Keberhasilan Proyek Bangunan

Dari hasil penelitian-penelitian yang pernah terjadi, bisa dilihat bahwa keberhasilan suatu proyek konstruksi tidak hanya dilihat pada kesuksesan manajemen proyeknya dalam membangun proyek tersebut, namun juga ketika hasil dari proyek tersebut sudah sampai dan digunakan oleh *user*. Maka dari itu, *user satisfaction* perlu ditinjau dan diketahui untuk rumah susun karena hal tersebut penting untuk mengetahui apakah proyek rumah susun berhasil atau tidak.

Selain itu, masukan dari penghuni bisa digunakan sebagai panduan untuk pengembangan di masa depan. Secara tidak langsung bisa juga meningkatkan desain dan kinerja bangunan (Khair, Ali, Sipan, Juhari, & Daud, 2015). Dengan adanya pengukuran *residential satisfaction* ini, pihak-pihak lain yang terlibat dalam pembangunan dapat mengembangkan dan memperbaiki kualitas Rumah

Susun di Jakarta untuk proyek selanjutnya. Mengevaluasi suatu bangunan dari segi penghuni merupakan tahap bangunan ketika sudah berdiri dan dihuni. Evaluasi ini diharapkan bisa memberi masukan terhadap proyek pembangunan selanjutnya.

Pada tugas akhir ini, *satisfaction* penghuni rumah susun akan diukur melalui elemen *Post Occupancy Evaluation (POE)* dimana POE ini merupakan metode dalam pengukuran keberhasilan proyek setelah proyek sampai dan digunakan oleh pengguna rumah susun. POE sendiri memiliki tiga elemen untuk mencari indikator yaitu *technical*, *functional*, dan *behavioral*.

Dari ketiga elemen tersebut, akan dibagi menjadi indikator yang disesuaikan dengan keadaan Rumah Susun Sewa Pasar Jumat berdasarkan kepuasan penggunanya. Indikator tersebut digunakan untuk menentukan apakah proyek rumah susun berhasil atau tidak. Indikator akan dihitung dengan nilai dari angka satu hingga lima yang menyatakan kepuasan dari penghuni. Angka di bawah tiga menyatakan penghuni tidak puas sedangkan angka di atas tiga menyatakan puas. Setelah itu, keberhasilan proyek bisa terlihat dari segi kepuasan penghuni.

1.2. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut, maka terdapat perumusan masalah yang akan dibahas pada penelitian ini untuk menjawab permasalahan yang ditinjau:

- 1) Apa saja indikator yang digunakan sebagai pengukur *user satisfaction* pada rumah susun?

- 2) Berapakah tingkat kepuasan yang dirasakan oleh penghuni dari ketiga elemen *Post Occupancy Evaluation*?
- 3) Indikator apa yang perlu di perhatikan dan ditingkatkan lagi?
- 4) Apakah proyek Rumah Susun Sewa Pasar Jumat berhasil dalam aspek kepuasan penghuni?
- 5) Apa manfaat dari mengevaluasi rusun berdasarkan kepuasan penghuni?

1.3. Maksud dan Tujuan Penelitian

Berdasarkan perumusan masalah yang telah dijabarkan, penelitian ini bertujuan untuk:

- 1) Mengetahui indikator yang digunakan sebagai pengukur *user satisfaction* pada penghuni rumah susun.
- 2) Mengetahui tingkat kepuasan yang dirasakan oleh penghuni dari ketiga elemen *Post Occupancy Evaluation*.
- 3) Mengetahui indikator yang perlu lebih ditingkatkan dan diperhatikan.
- 4) Mengetahui keberhasilan proyek Rusunawa Pasar Jumat dalam aspek kepuasan penghuni.
- 5) Mengetahui manfaat dari mengevaluasi rusun berdasarkan kepuasan penghuni.

1.4. Batasan Masalah

Agar penelitian ini sesuai dengan pembahasan yang dimaksud dan untuk menghindari perluasan materi yang terlalu jauh, maka akan dilakukan pembatasan masalah. Berikut adalah batasan masalah dalam penelitian ini, yaitu:

- 1) Pengukuran keberhasilan proyek bangunan hanya dilakukan pada aspek kepuasan penghuni.
- 2) Pengukuran keberhasilan proyek berdasarkan kepuasan penghuni hanya dilakukan pada bangunan bertingkat berupa Rumah Susun Sewa Pasar Jumat di Jakarta.
- 3) Indikator pengukuran kepuasan penghuni hanya di dalam cakupan tiga elemen *Post Occupancy Evaluation* yang berupa *technical*, *functional* dan *behaviorial*.
- 4) Data yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah hasil kuesioner yang telah dilakukan kepada penghuni Rumah Susun Sewa Pasar Jumat.

1.5. Sistematika Penulisan

- 1) **BAB I : PENDAHULUAN**

Pada bab ini berisi tentang latar belakang sebagai alasan dipilihnya topik penelitian dan objek penelitian, rumusan masalah, maksud dan tujuan penelitian, batasan masalah, dan sistematika penulisan.

2) BAB II : LANDASAN TEORI

Pada bab ini berisi tentang kajian pustaka dari berbagai literatur yang telah dikumpulkan dan mendukung penelitian ini untuk dilakukan. Terlebih kajian pustaka ini bisa menjadi acuan dalam melakukan analisis dan pembahasan.

3) BAB III : METODOLOGI PENELITIAN

Pada bab ini berisi mengenai bagaimana penelitian dilakukan dalam mencapai tujuan yang dimaksud. Akan dibahas tentang metodologi pengumpulan data yang digunakan sebagai cara mengumpulkan data tersebut dan juga mengenai metodologi analisis data yang digunakan dalam mengolah data dan menganalisis hasil perhitungan yang di dapat.

4) BAB IV : ANALISIS DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini berisi mengenai data yang telah didapat dan kemudian dilakukan pengolahan dan pembahasan dengan metode yang telah ditentukan. Hasil dari data yang telah diolah akan dianalisis dan dikorelasikan dengan landasan teori yang relevan. Bab ini akan menjawab semua permasalahan dalam penelitian ini.

5) BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN

Pada bab ini berisi mengenai kesimpulan yang merupakan jawaban dari permasalahan yang ditinjau. Selain itu, terdapat juga saran-saran yang ditujukan bagi para peneliti yang akan melakukan pengembangan topik pada penelitian ini.