

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Perumahan dan pemukiman merupakan kebutuhan dasar setiap manusia. Dengan semakin bertambahnya penduduk, sedangkan lahan yang tersedia sangat terbatas, maka pembangunan rumah dibuat bertingkat atau yang kita kenal dengan rumah susun. Pembangunan rumah susun merupakan salah satu alternatif pemecahan masalah kebutuhan perumahan dan pemukiman terutama di daerah perkotaan yang jumlah penduduknya terus meningkat, karena pembangunan rumah susun dapat mengurangi penggunaan tanah, membuat ruang-ruang terbuka kota yang lebih lega dan dapat digunakan sebagai suatu cara untuk peremajaan kota bagi daerah yang kumuh.

Ada beberapa konsep penting terkait rumah susun : Satuan rumah susun yang selanjutnya disebut sarusun adalah unit rumah susun yang tujuan utamanya digunakan secara terpisah dengan fungsi utama sebagai tempat hunian dan mempunyai sarana penghubung ke jalan umum (Pasal 1 angka 3 UU Rusun). Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama (Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 tentang rumah susun).

Keterbatasan kemampuan pelayanan rumah susun berbasis sewa dalam memenuhi kebutuhan penghuni akan mempengaruhi kondisi kepuasan tinggal penghuninya.

Kepuasan penghuni adalah respon penghuni terhadap evaluasi ketidak sesuaian antara tingkat kepentingan atau harapan yang dirasakan sebelumnya dan kinerja aktual yang dirasakan setelah pemakaian. Seperti dikemukakan oleh Richard Oliver dikutip kembali oleh Zeithaml., dkk (2018) : “kepuasan adalah respon pemenuhan dari penghuni bahwa produk atau pelayanan telah memberikan tingkat kenikmatan yang mana tingkat pemenuhan ini bisa lebih atau kurang”.

Sebagai salah satu kota di Provinsi Maluku Utara, Kota Ternate memiliki tingkat kepadatan yang cukup tinggi sehingga pembangunan rumah susun merupakan salah satu jawaban logis terhadap masalah pemenuhan kebutuhan papan masyarakat menengah bawah di tengah keterbatasan lahan kota, masalah degradasi kualitas lingkungan, transportasi publik, kemacetan lalu lintas, lingkungan hidup yang sehat dan mengurangi kesenjangan sosial ekonomi.

Kebutuhan akan tempat tinggal bagi warga berpenghasilan rendah di Ternate terus meningkat. Seiring kebutuhan itu, Dinas Perumahan Kawasan Permukiman dan Pertanahan (Disperkim) Kota Ternate, Maluku Utara (Malut) juga terus berupaya membangun sejumlah rumah susun sewa bagi warga yang kurang mampu tersebut. Namun standar pembangunan rumah susun secara teknis belum dibarengi dengan standar kenyamanan tinggal. Pada pengamatan awal pada lokasi terdapat beberapa permasalahan yaitu sampah dan Kondisi plafond yang tidak baik, dimana penghuni rusun merasa pemeliharaan lingkungan dan bangunan yang tidak terjamin. Padahal Rusunawa diharapkan mampu mengembangkan atau meningkatkan kualitas hidup, tetapi dalam perkembangan selanjutnya dan kini masih terjadi kondisi fisik rumah susun dan prasarana

lingkungan di rusunawa Gamalama sering terabaikan sehingga mengakibatkan terjadinya penurunan kualitas dan kuantitas pelayanan.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui tingkat kepuasan penghuni pada Rusunawa Gamalama Ternate. Oleh karena itu, perlu adanya identifikasi tingkat kepuasan penghuni pada kualitas lingkungan dan bangunan rusunawa Gamalama Ternate. Metode yang digunakan dalam mencapai sasaran penelitian ini adalah dengan teknik observasi dan penyebaran kuesioner kepada 66 responden di 3 (Tiga) lantai.

1.2 Rumusan Masalah

Permasalahan yang terjadi pada rusunawa Gamalama yaitu pada lokasi terdapat beberapa permasalahan seperti sampah dan Kondisi plafond yang tidak baik. dimana penghuni rusun merasa pemeliharaan lingkungan dan bangunan yang tidak terjamin, Padahal Rusunawa diharapkan mampu mengembangkan atau meningkatkan kualitas hidup.

Kendala yang dihadapi dalam pembangunan rumah susun adalah kualitas bangunan berada di bawah standar serta penyediaan sarana dan prasarana kurang seimbang yang sangat berpengaruh pada tingkat kenyamanan tinggal penghuni.

.Berdasarkan permasalahan di atas, yang menjadi rumusan masalah adalah :

1. Bagaimana tingkat kepuasan penghuni pada kualitas lingkungan rusunawa Gamalama?
2. Bagaimana tingkat kepuasan penghuni pada kualitas bangunan rusunawa Gamalama ?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka tujuan penelitian yaitu:

1. Mengetahui bagaimana tingkat kepuasan terhadap kualitas lingkungan pada rusun Gamalama Ternate.
2. Mengetahui bagaimana tingkat kepuasan terhadap kualitas bangunan rusun Gamalama Ternate.

1.4 Batasan Masalah

Agar penelitian ini tidak terlampaui luas dan terarah maka penulisan proposal ini dibatasi pokok-pokok pada permasalahan sebagai berikut :

1. Lingkup penelitian : Identifikasi tingkat kepuasan penghuni pada lingkungan dan bangunan rumah susun sederhana di wilayah Ternate dari sisi pengguna hunian rumah susun.
2. Responden penelitian : Penghuni hunian rumah susun Gamalama.

1.5 Sistematika Penulisan

BAB I. PENDAHULUAN

Bab ini menjelaskan mengenai latar belakang penulisan, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, batasan masalah, serta sistematika penulisan.

BAB II. TINJAUAN PUSTAKA

bab ini membahas dasar-dasar teori yang digunakan dan akan menjadi bahan acuan dalam penelitian ini.

BAB III. METODE PENELITIAN

Dalam bab ini di uraikan mengenai metodologi penelitian meliputi kerangka penulisan yang berisi langkah penelitian, bahan penelitian dan cara penelitian, peralatan penelitian, waktu penelitian serta gambaran diagram alir penelitian.

BAB IV. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini akan dijelaskan analisis dan pembahasan hasil penelitian.

BAB V. KESIMPULAN DAN SARAN

Berisi kesimpulan terhadap hasil analisis penelitian, keterbatasan penelitian dan saran bagi peneliti selanjutnya.

