

## **BAB I PENDAHULUAN**

### **1.1. Latar Belakang**

Surabaya merupakan kota metropolitan kedua di Indonesia yang saat ini memiliki jumlah penduduk lebih dari 3 juta jiwa. Pertambahan jumlah penduduk tersebut semakin meningkat selain karena angka kelahiran tetapi juga dari banyaknya pendatang yang masuk menjadi penduduk Kota Surabaya. Hal ini mengakibatkan kebutuhan akan tempat tinggal yang meningkat, disisi lain lahan untuk perumahan semakin terbatas dan harganya tidak terjangkau terutama bagi penduduk berpenghasilan rendah. Terhadap kondisi yang demikian ini Pemerintah Kota Surabaya berupaya untuk menyediakan hunian yang layak bagi masyarakat melalui program pembangunan rumah susun sewa.

Berdasarkan data dari Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Kota Surabaya selaku instansi yang mengelola bangunan rumah susun milik Pemerintah Kota Surabaya, bahwa sampai dengan tahun 2021 daftar antrean pemohon untuk menghuni rumah susun sudah mencapai 10.000 kepala keluarga dan peminatnya terus bertambah.

Rusun Sombo merupakan salah satu rusun yang dimiliki dan dikelola oleh Pemerintah Kota Surabaya, berlokasi di Jl. Sombo, Kelurahan Simolawang, Kecamatan Simokerto terdiri dari 10 blok bangunan yang dibangun secara bertahap dimulai pada tahun 1989 dan berlangsung dalam waktu 5 tahun yaitu pada tahap I adalah blok A dan blok E siap dihuni pada tahun 1990 ; pada tahap II blok F dan blok G siap dihuni pada tahun 1991 ; tahap III yaitu blok B dan blok C

siap dihuni pada tahun 1992 ; tahap IV yaitu blok H dan blok I siap dihuni pada tahun 1993 ; tahap V yaitu blok J dan blok K siap dihuni pada tahun 1994.

Seiring bertambahnya umur bangunan, pada tahun 2020 mulai terlihat adanya kerusakan bangunan pada Rusun Sombo Blok E antara lain timbulnya keretakan pada elemen struktural bangunan ( plat, dinding, kolom) dan yang cukup mengkhawatirkan adanya kemiringan pada bangunan. Mempertimbangkan aspek keselamatan terhadap penghuni rusun Sombo Blok E pada tahun 2020 Pemerintah Kota Surabaya melakukan pembongkaran bangunan lama Rusun Sombo Blok E untuk kemudian dilakukan pembangunan kembali. Selama proses pembangunan kembali tersebut keseluruhan penghuni rusun Sombo Blok E direlokasi ke Rusun Indrapura. Pada akhir tahun 2021 pembangunan Rusun Sombo BlokE telah selesai dan Penghuni bisa kembali untuk menempati bangunan baru pada Maret tahun 2021.

Secara mendasar terdapat perbedaan desain antara bangunan Rusun Sombo yang lama dengan yang baru, antara lain pada tata letak ruangan, luas unit -unit rusun yang semula 18 m<sup>2</sup> menjadi 24 m<sup>2</sup>, luas ruang sosial yang semakin berkurang, jumlah lantai yang semula 4 lantai menjadi 5 lantai, walaupun untuk dapur dan kamar mandi masih menggunakan sistem komunal yaitu penggunaan fasilitas oleh penghuni secara bersama-sama.

Berdasarkan hasil kajian pustaka mengungkapkan bahwa penghuni rusun (public housing) memiliki tingkat kepuasan yang tinggi apabila tinggal di rusun yang dilengkapi beberapa karakteristik rusun (fisik dan non fisik) yang berkualitas , seperti kualitas bangunan yang baik; memiliki sarana dan prasarana

yang lengkap dan terpelihara; komunikasi yang terjalin baik antara penghuni dengan bahan pengelola , sebaliknya , penghuni rumah susun sewa memiliki tingkat kepuasan yang rendah apabila satu atau beberapa karakteristik tersebut tidak ada ,tidak dilengkapi,atau tidak berkualitas (Paris and kangari 2005)

Bagi penghuni rusun Sombo yang telah puluhan tahun tinggal di rumah susun lama, adanya berbagai perubahan pada desain dan kualitas bangunan bisa berpotensi menimbulkan terjadinya ketidakpuasan, hal ini bisa saja terjadi apabila ternyata bangunan baru belum dapat memenuhi harapan penghuni terhadap hunian yang nyaman dan berkualitas.

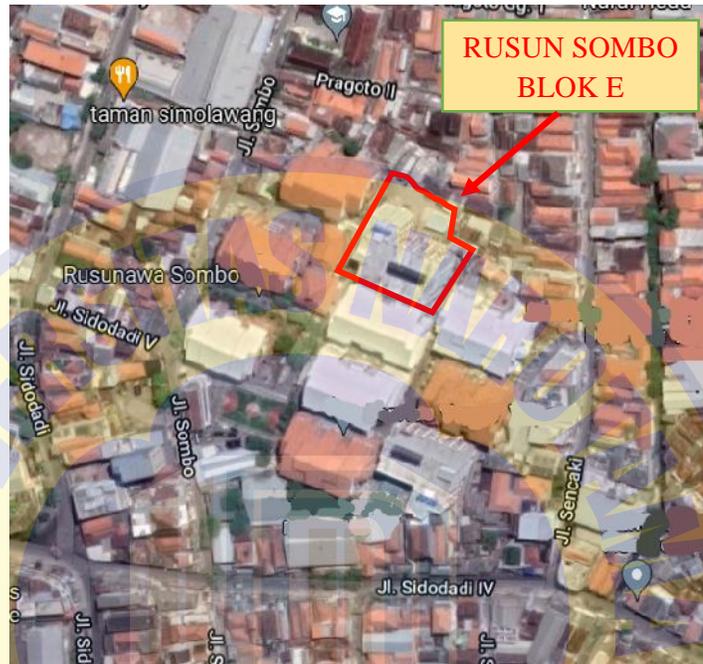
Penelitian tugas akhir ini dilaksanakan terhadap penghuni Rusun Sombo Blok E dilakukan guna mengetahui tingkat kepuasan penghuni terhadap hunian yang ditempati yang hasilnya bisa digunakan sebagai bahan evaluasi bagi pihak pengelola rusun dalam perencanaan,pembangunan,dan pengelolaan rusun.

## **1.2. Data dan Lokasi**

Data Bangunan :

1. Nama Bangunan : Rusun Sombo Blok E
2. Lokasi Proyek :Jl.Sombo,Kel. Simolawang, Kec.  
Simokerto, Surabaya
3. Pengelola : Pemerintah Kota Surabaya.
4. Jumlah lantai /Luas : 5 lantai/ 1690 m<sup>2</sup>
5. Jumlah unit : 90 unit
6. Jumlah penghuni :98 Kepala Keluarga (361 jiwa )

Lokasi penelitian untuk penulisan tugas akhir ini adalah berada pada kompleks Rusun Sombo sebagai berikut :



Gambar 1.1 Lokasi Penelitian

### 1.3. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian di atas, rumusan masalah yang ditinjau oleh penulis terhadap penghuni rusun Sombo Blok E adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana tingkat kepuasan penghuni rumah susun sombo blok E terhadap tarif, kualitas bangunan, penataan ruang, manajemen pengelolaan, kelengkapan sarana dan prasarana rusun, dan kepuasan penghuni secara keseluruhan
2. Faktor –faktor apakah yang dapat mempengaruhi tingkat kepuasan penghuni rumah susun Sombo Blok E dan bagaimana tingkat signifikansinya.

#### **1.4. Batasan Masalah**

Pembatasan masalah merupakan upaya untuk mengidentifikasi hal-hal mana saja yang termasuk dalam lingkup permasalahan yang akan dibahas sehingga penulis dapat lebih fokus terhadap pembahasan, adapun batasan masalah yaitu sebagai berikut:

1. Obyek penelitian adalah kepala rumah tangga penghuni rumah susun Sombo Blok E yang terdaftar dalam data resmi pengelola.
2. Tingkat kepuasan yang dinilai hanya terbatas pada faktor tarif, kualitas bangunan, penataan ruang, manajemen pengelolaan, kelengkapan sarana prasarana rusun dan kepuasan penghuni secara keseluruhan

#### **1.5. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan yang ingin dicapai oleh penulis melalui penulisan penelitian / riset ini adalah sebagai berikut:

1. Mengetahui tingkat kepuasan penghuni rumah susun Sombo Blok E pada kompleks rumah susun Somboterhadap tarif, kualitas bangunan, penataan ruang, manajemen pengelolaan, kelengkapan sarana dan prasarana rusun, dan kepuasan secara keseluruhan.
2. Mengidentifikasi faktor-faktor yang mempengaruhi tingkat kepuasan penghuni rumah susun Sombo Blok E dan tingkat signifikansinya.

## 1.6. Keaslian Penelitian

Agar mendapatkah hasil penelitian yang asli dan menghindari terjadinya plagiarisme terhadap hasil penelitian yang terkait sebelumnya, bahwa berdasarkan pengetahuan dan studi yang dilakukan oleh Penulis, penelitian/riset yang mengambil tema Analisis Kepuasan Penghuni Rumah Susun Pasca Pembangunan Kembali (Studi Kasus Rusun Sombo Blok E Pemerintah Kota Surabaya) belum pernah dilakukan penelitian sebelumnya.

Adapun penelitian yang pernah dilaksanakan oleh Wira Prasajo dan Dr.Nurmi Frida DBP.M.Pd (2014) yang mengambil tema Analisis Tingkat Kepuasan Penghuni Pada Hunian Rumah Susun Ditinjau Terhadap Kualitas Bangunan Di Wilayah Surabaya adalah hanya mengukur tingkat kepuasan penghuni hanya terbatas pada kualitas bangunan sebagai variabel bebasnya (X), sedangkan pada penelitian ini Penulis menggunakan 5 (lima) variabel bebas antara lain Tarif (X1), Pengelolaan rusun (X2),Kualitas Bangunan (X3),Kelengkapan Sarana dan Prasarana (X4), dan Penataan Ruang Dalam rusun (X5).

Pada penelitian yang pernah dilakukan sebelumnya adalah mengambil lokasi penelitian di Rusun Dupak Bangunrejo dan Rusun Sombo dengan jumlah responden 40 orang sedangkan pada penelitian yang dilakukan penulis adalah lebih spesifik mengambil lokasi penelitian pada Rusun Sombo Blok E dengan jumlah responden mencapai 50 orang. Adapun hal yang paling membedakan adalah bahwa pada penelitian sebelumnya dilakukan pada penghuni rumah susun yang hanya menempati rusun lama, sedangkan pada penelitian ini terjadi proses pemindahan penghuni dan penempatan kembali penghuni pada unit rusun yang

baru, sehingga tentu saja akan mempengaruhi respon kepuasan penghuni karena penghuni akan cenderung membandingkan antara kenyamanan bangunan lama dengan bangunan baru.

Berdasarkan uraian di atas, maka walau telah ada penelitian sebelumnya namun terdapat perbedaan antara lain pada proyek yang ditinjau, jumlah variabel yang ditinjau, dan jumlah responden yang disurvei. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa topik penelitian yang peneliti lakukan ini benar-benar asli.

### **1.7. Manfaat Penelitian**

Adapun manfaat yang dapat diambil dari penulisan penelitian/riset ini adalah sebagai berikut:

#### **1. Manfaat bagi penulis**

Analisis dalam tugas akhir ini diharapkan akan meningkatkan pengetahuan penulis dalam pengolahan data dan analisa statistik.

#### **2. Manfaat bagi akademis**

Hasil dari penulisan tugas akhir ini diharapkan dapat digunakan sebagai referensi dalam rangka pengembangan dan penelitian selanjutnya.

#### **3. Manfaat bagi pengelola rumah susun**

Membantu merumuskan permasalahan yang menyebabkan terjadinya ketidakpuasan penghuni rumah susun dan merumuskan alternatif penyelesaiannya.