

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### 1.1 Latar Belakang

Perkembangan permukiman di daerah perkotaan tidak terlepas dari tingginya laju pertumbuhan penduduk baik dari pertumbuhan penduduk alami maupun pertumbuhan penduduk karena faktor perpindahan penduduk. Interaksi sosial juga tidak terlepas dari kehidupan para penghuni rumah susun. Menurut Frick dan Mulyani (2006) mengemukakan bahwa perkembangan rumah susun di Indonesia merupakan fenomena baru. Beberapa permasalahan yang dihadapi dalam perkembangan rumah susun salah satunya yaitu permasalahan sosial, yang dapat dijelaskan sebagai berikut:

1. Interaksi sosial antarmanusia dalam rumah susun seringkali kurang akrab dibandingkan dengan kampung/desa. Karena di Indonesia sampai sekarang belum ada kebudayaan menghuni rumah susun, sehingga salah satu solusinya adalah dengan membina kehidupan di dalam rumah susun.
2. Penghuni rumah susun di Jakarta sebagian merasa betah, tetapi sebagian pula menginginkan pindah. Hal itu karena penghuni mempunyai persepsi dan makna yang berbeda terhadap rumah susun yang mereka huni.

Halim (2008) menjelaskan bahwa hubungan yang positif mengikuti jumlah frekuensi kontak dari keakraban, tetapi aktivitas yang merugikan dapat menurunkan mutu lingkungan terutama di rumah susun. Warga akan merasa senang dan terikat bila memiliki kepuasan atas lingkungannya dan secara tidak langsung membangun keakraban dengan tetangga dan lingkungan tempat tinggalnya. Manusia tidak akan terganggu dengan aktivitas tetangga selama gangguan tidak dilakukan dengan sengaja. Kemampuan untuk mengontrol sumber-sumber gangguan adalah alasan utama orang menyukai rumah tunggal di pinggiran kota, seperti adanya jarak dengan tetangga, pagar untuk membatasi teritori, parkir pribadi, dan arena main yang cukup bagi anak.

Kepekaan berkomunitas dibutuhkan karena masyarakat yang tinggal berdekatan pantas memikirkan apa yang dapat dilakukan untuk membangun kebersamaan. Hal ini dapat mendorong terciptanya interaksi informal dengan para tetangga sehingga menjadi peka terhadap masalah yang timbul di lingkungannya. Selain itu menghilangkan tanda-

tanda kerusakan fisik dari lingkungan bisa meningkatkan kepekaan berkomunitas. Seagert dalam Halim (2008) menjelaskan bagaimana warga Harlem memperbaiki bangunan yang terbengkalai dan memperbaikinya secara bergotong royong. Kepekaan, saling memperhatikan, dan saling melindungi sumber-sumber bersama adalah faktor-faktor dari kepekaan berkomunitas yang dapat ditingkatkan dalam proses kolaboratif. Intervensi terhadap kepekaan berkomunitas dapat dicapai melalui organisasi komunitas (misalnya Karang Taruna, arisan ibu-ibu PKK, dan lain-lain). Organisasi dapat dimulai dari lingkungan yang sudah ada atau dengan seorang fasilitator yang membantu, misalnya mendirikan sebuah dewan RT, atau program pengawasan lingkungan (siskamling). Kelompok-kelompok tersebut dapat mengembangkan rasa saling mengenal di antara tetangga, meningkatkan komunikasi dan memberikan kesempatan para tetangga yang saling berinteraksi tersebut manfaat bersama.

Menurut Amanda (2013) kerjasama yang dilakukan oleh penghuni dalam kegiatan bersama yang rutin dilakukan dapat menjaga lingkungan dan saling menjunjung sikap toleransi agar keteraturan sosial masyarakat rusunawa tetap terjaga dengan baik. Mustafa (2011) menyebutkan bahwa pemanfaatan fasilitas di rumah susun bergantung kepada perilaku sosial penghuni, dimana penghuni rumah susun sebagian besar cenderung melakukan aktivitas sosial dengan penghuni lainnya dengan memanfaatkan fasilitas yang tersedia di rumah susun sehingga hal tersebut berpengaruh terhadap kondisi fisik fasilitas tersebut. Kondisi fasilitas yang tidak terawat menunjukkan bahwa perilaku sosial masyarakat yang tidak sadar akan pentingnya pemeliharaan fasilitas tersebut. Hal tersebut membuktikan bahwa pentingnya interaksi sosial dalam rumah susun penting dalam menjaga lingkungan rumah susun. Salah satu hubungan sosial yang dapat dilihat perkembangannya terhadap rumah susun yaitu pada penghuni di rumah susun Kutobedah, Malang. Rumah susun Kutobedah merupakan rumah susun pertama yang dibangun di Malang pada tahun 1997. Berdasarkan kajian studi terdahulu, Agustapraja dan Nugroho (2010) menyatakan bahwa masalah yang terjadi di rumah susun Kutobedah adalah pengelolaan rumah susun yang kurang baik sehingga rumah susun terlihat kumuh. Salah satu faktor yang menyebabkan masalah tersebut yaitu adanya aktivitas di rumah susun Kutobedah yang memengaruhi pemeliharaan sarana dan prasarana di rumah susun, seperti aktivitas bertetangga dan kegiatan sehari-hari dari para penghuni rumah susun yang merupakan kegiatan sosial penghuni yang cenderung tidak memperhatikan lingkungan menyebabkan sarana dan prasarana rumah susun menjadi tidak terkelola dengan baik. Rendahnya kemauan masyarakat penghuni rumah susun dalam memelihara fasilitas rumah

susun mengakibatkan fasilitas tersebut tidak terawat dan penghuni cenderung tidak puas terhadap fasilitas yang tersedia dalam rumah susun (Heston, 2014). Sedangkan menurut Seagert dalam Halim (2008) kepekaan dan kepedulian penghuni rumah susun seperti gotong-royong dan berkomunitas merupakan faktor penting dalam perbaikan dan perlindungan aset atau fasilitas bangunan. Berdasarkan permasalahan tersebut maka dilakukan kajian mengenai kemauan masyarakat dalam memelihara sarana dan prasarana berdasarkan kondisi sosial di rumah susun Kutobedah Malang.

## **1.2 Identifikasi Masalah**

Berdasarkan hasil survei pendahuluan yang telah dilakukan oleh peneliti, beberapa masalah yang terjadi di rumah susun terkait pemeliharaan sarana dan prasarana rumah susun. Permasalahan tersebut antara lain yaitu:

1. Rumah susun Kutobedah Malang yang pemeliharaannya sepenuhnya diserahkan kepada penghuni rumah susun sampai saat ini masih terkesan kumuh. Menurut Agustapraja dan Nugroho (2010) kegiatan sosial para penghuni seperti kegiatan sehari-hari dan juga aktivitas sosial seperti kegiatan bertetangga dari para penghuni rumah susun yang cenderung tidak memperhatikan lingkungan menyebabkan rumah susun menjadi tidak terkelola dengan baik.
2. Sedangkan menurut Seagert dan Halim (2008) rumah susun dapat menjadi baik dan terpelihara jika para penghuni memiliki kepekaan dan dapat bekerja sama untuk memperbaiki dan memelihara bangunan yang ditempatinya. Hal tersebut menjadi celah atau gap dengan kondisi eksisting rumah susun Kutobedah dimana rumah susun tersebut terkesan kumuh karena penghuni cenderung tidak memperhatikan lingkungan sehingga tidak terpelihara dengan baik.

## **1.3 Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang dan identifikasi masalah yang sudah dijabarkan sebelumnya, maka dapat dirumuskan permasalahan dalam penelitian ini, yaitu:

1. Bagaimanakah kondisi sosial penghuni rumah susun Kutobedah Malang?
2. Bagaimanakah tingkat penggunaan dan pemeliharaan sarana dan prasarana di rumah susun Kutobedah Kota Malang?
3. Bagaimanakah tingkat kemauan penghuni dalam pemeliharaan sarana dan prasarana berdasarkan kondisi sosial penghuni di rumah susun Kutobedah Kota Malang?

#### 1.4 Tujuan

Adapun tujuan dari penelitian ini antara lain yaitu:

1. Mengetahui kondisi sosial penghuni rumah susun Kutobedah Kota Malang.
2. Mengetahui tingkat penggunaan dan pemeliharaan sarana dan prasarana di rumah susun Kutobedah Kota Malang.
3. Mengetahui kemauan penghuni dalam memelihara sarana dan prasarana berdasarkan kondisi sosial di rumah susun Kutobedah Malang.

#### 1.5 Manfaat

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat untuk perkembangan keilmuan bagi para akademisi, pemerintah, dan pihak swasta. Manfaat tersebut antara lain:

1. Akademisi.

Hasil penelitian dapat dikembangkan menjadi salah satu subjek penelitian lebih lanjut terkait arahan pengembangan rumah susun yang dapat membentuk hubungan sosial.

2. Pemerintah.

Dapat dijadikan suatu rekomendasi dalam menyusun rencana atau regulasi pembangunan rumah susun.

3. Swasta

Dapat dijadikan rekomendasi bagi *developer* yang akan membangun rumah susun dengan memperhitungkan aspek sosial bagi para penghuni.

#### 1.6 Ruang Lingkup

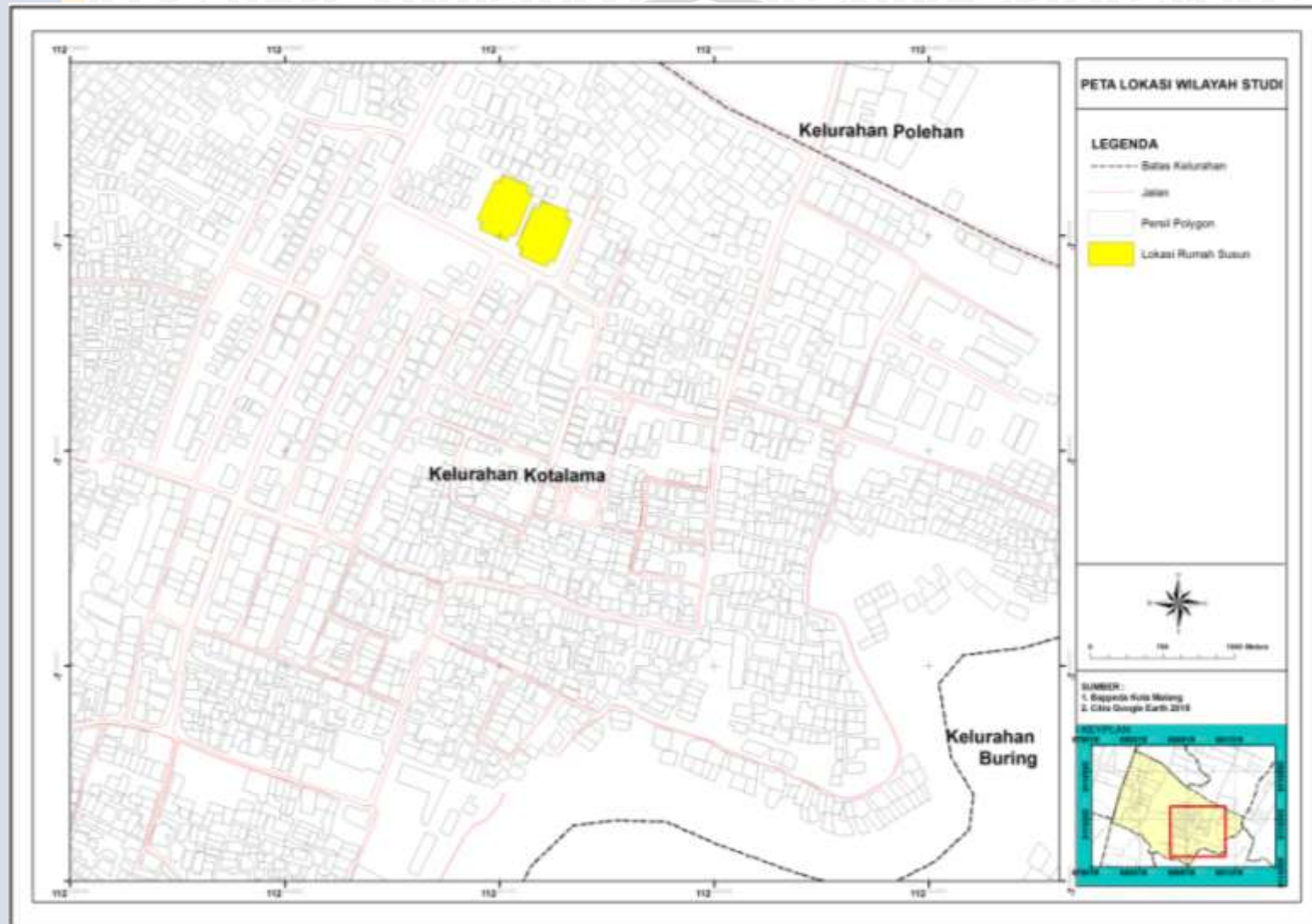
Ruang lingkup disusun agar penulisan menjadi lebih fokus dan memiliki batasan-batasan pembahasan yang disebabkan karena keterbatasan yang dihadapi oleh penulis. Berikut adalah ruang lingkup penulisan.

##### 1.6.1 Ruang Lingkup Waktu

Waktu yang digunakan peneliti dalam menyelesaikan penelitian ini dimulai pada bulan April hingga Desember 2014.

##### 1.6.2 Ruang Lingkup Wilayah

Wilayah studi diambil pada rumah susun Kutobedah di Kelurahan Kotalama, Kecamatan Kedungkandang, Kota Malang. Wilayah ini juga telah dijadikan lokasi studi penelitian sebelumnya.



Gambar 1.1 Lokasi Rumah Susun Kutubedah

### 1.6.3 Ruang Lingkup Materi

Materi yang akan dibahas dalam penelitian ini adalah:

1. Pemeliharaan rumah susun.

Rumah susun Kutobedah di Kota Malang merupakan rumah susun yang diperuntukkan bagi masyarakat yang tinggal di permukiman kumuh di daerah DAS Brantas. Pembahasan difokuskan pada identifikasi sarana dan prasarana serta pemeliharaan rumah susun.

2. Kondisi sosial

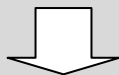
Pembahasan interaksi sosial lebih difokuskan pada para penghuni rumah susun Kutobedah. Variabel yang akan digunakan dalam penelitian ini hubungan ketetanggaan antar penghuni, keterlibatan penghuni dalam kegiatan organisasi, serta kontingensi yang terdiri dari konflik dan kerjasama antar penghuni di rumah susun.



## 1.7 Kerangka Pemikiran

### Latar Belakang

- Hubungan yang positif mengikuti jumlah frekuensi kontak dari keakraban, tetapi aktivitas yang merugikan dapat menurunkan mutu lingkungan terutama di rumah susun.
- Kegiatan sosial cenderung tidak memperhatikan lingkungan menyebabkan sarana dan prasarana rumah susun menjadi tidak terkelola dengan baik.
- Rumah susun Kutobedah Malang merupakan rumah susun pertama yang dibangun di Kota Malang namun sampai saat ini pemeliharaan rumah susun tergolong kurang baik sehingga terkesan kumuh. Padahal, kepekaan dan kepedulian merupakan faktor penting dalam perbaikan bangunan.



### Identifikasi Masalah

- Rumah susun Kutobedah Malang sampai saat ini terkesan kumuh. Kegiatan sosial antara penghuni dan kurang kepedulian terhadap lingkungan menjadi salah satu penyebab rumah susun tidak terkelola dengan baik.
- Padahal dengan adanya kepekaan dan kepedulian rumah susun dapat terpelihara dengan baik.



### Rumusan Masalah

1. Bagaimanakah kondisi sosial penghuni rumah susun Kutobedah Malang?
2. Bagaimanakah tingkat penggunaan dan pemeliharaan sarana dan prasarana di rumah susun Kutobedah Kota Malang?
3. Bagaimanakah tingkat kemauan penghuni dalam pemeliharaan sarana dan prasarana berdasarkan kondisi sosial penghuni di rumah susun Kutobedah Kota Malang?



### Metode penelitian

- Analisis deskriptif
- Analisis Tabel Silang (*Crosstab*)
- Analisis regresi logistik



**Kemauan Penghuni dalam Pemeliharaan Sarana dan Prasarana berdasarkan Kondisi Sosial di Rumah Susun Kutobedah Kota Malang**

Gambar 1.2 Kerangka pikir

UNIVERSITAS BRAWIJAYA

**Halaman ini dikosongkan**

