

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang**

Penyediaan rumah susun merupakan salah satu upaya pemerintah dalam memenuhi kebutuhan hunian yang layak bagi masyarakat berpenghasilan rendah di kawasan perkotaan. Hunian vertikal tidak hanya dituntut mampu menyediakan tempat tinggal secara kuantitatif, tetapi juga harus memenuhi aspek kualitas bangunan yang menjamin keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan bagi penghuninya. Kenyamanan penghuni menjadi salah satu indikator penting dalam menilai keberhasilan penyelenggaraan bangunan rumah susun, karena secara langsung mempengaruhi kualitas hidup dan aktivitas sehari-hari penghuni.

Apartemen Transit Ujung Berung di Kota Bandung merupakan salah satu rumah susun yang dibangun sebagai hunian sementara bagi masyarakat terdampak penataan kawasan. Sebagai hunian transit, bangunan ini diharapkan mampu menyediakan lingkungan hunian yang layak dan nyaman meskipun bersifat sementara. Namun, berdasarkan kondisi eksisting dan keluhan penghuni, ditemukan adanya gangguan kenyamanan di dalam unit hunian. Beberapa penghuni merasakan kondisi ruang yang pengap dan lembab, terutama pada waktu tertentu, yang berdampak pada menurunnya kenyamanan termal dan kualitas ruang hunian.

Kondisi ruang yang pengap dan lembab tersebut tidak terjadi tanpa sebab, melainkan berkaitan dengan kondisi fisik bangunan. Indikasi seperti dinding yang mengalami rembesan air, permukaan dinding yang lembab, serta sirkulasi udara alami yang kurang optimal menunjukkan adanya permasalahan pada elemen bangunan. Kelembapan yang tinggi di dalam ruang hunian berpotensi menimbulkan ketidaknyamanan, gangguan kesehatan, serta menurunkan kualitas lingkungan hunian secara keseluruhan.



**Gambar 1.1 Keyplan Rumah Susun Apartemen Transit Ujung Berung**

*Sumber: <https://earth.google.com>*

Permasalahan fisik bangunan tersebut diduga berkaitan dengan kualitas bangunan yang belum sepenuhnya memenuhi standar teknis, baik dari segi pemilihan material maupun metode pelaksanaan konstruksi. Kesalahan atau ketidaktepatan dalam pemilihan material bangunan, sistem konstruksi, serta metode pemasangan dapat mempengaruhi kinerja bangunan, khususnya dalam melindungi ruang hunian dari pengaruh lingkungan luar seperti air hujan, kelembapan, dan panas. Apabila kualitas bangunan tidak sesuai dengan standar yang dipersyaratkan, maka fungsi bangunan dalam memberikan kenyamanan bagi penghuninya tidak dapat tercapai secara optimal.

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Bangunan Gedung, telah diatur bahwa setiap bangunan gedung wajib memenuhi persyaratan keandalan yang mencakup aspek keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan. Standar tersebut menjadi acuan penting dalam menilai apakah kualitas suatu bangunan telah sesuai dengan fungsi dan peruntukannya, termasuk bangunan rumah susun. Oleh karena itu, diperlukan suatu evaluasi terhadap kualitas bangunan rumah susun dengan membandingkan kondisi bangunan eksisting dengan standar kenyamanan yang telah ditetapkan.

Berdasarkan kondisi tersebut, Apartemen Transit Ujung Berung di Kota Bandung menjadi objek yang relevan untuk dilakukan evaluasi kualitas bangunan terhadap standar kenyamanan penghuni. Evaluasi ini tidak hanya bertujuan untuk mengidentifikasi bentuk ketidaksesuaian antara kondisi bangunan dan standar yang berlaku, tetapi juga untuk memahami keterkaitan antara kualitas bangunan dengan tingkat kenyamanan yang dirasakan oleh penghuni. Hasil evaluasi diharapkan dapat memberikan gambaran yang komprehensif mengenai kualitas bangunan rumah susun serta menjadi dasar dalam penyusunan rekomendasi perbaikan guna meningkatkan kenyamanan penghuni dan kualitas penyelenggaraan rumah susun di masa mendatang.

Penyediaan rumah susun sebagai Solusi hunian di perkotaan tidak hanya dituntut untuk memenuhi kebutuhan kuantitatif, tetapi juga harus menjamin kualitas hunian yang layak dan nyaman bagi penghuninya. Dalam praktiknya, secara evaluasi kualitas bangunan rumah susun di Indonesia masih cenderung berorientasi pada pemenuhan standar teknis dan administrative bangunan, sementara pada aspek kenyamanan penghuni sering kali diposisikan pada dampak sekunder.

Penelitian ini terletak pada pendekatan evaluasi kualitas pada bangunan rumah susun transit yang mengintegrasikan empat aspek keandalan bangunan, keselamatan, Kesehatan juga kemudahan berdasarkan PP No. 16 Tahun 2021 dengan perbandingan standar internasional, selain itu penelitian ini menempatkan persepsi penghuni sebagai elemen utama dalam menilai kualitas kenyamanan hunian vertikal.

## **B. Kebutuhan Hunian Layak di Perkotaan**

### 1. Pertumbuhan Penduduk Kota

Pertumbuhan penduduk di kawasan perkotaan merupakan fenomena yang terus meningkat dan menjadi isu penting dalam pembangunan wilayah di Indonesia. Proses urbanisasi, yaitu perpindahan penduduk dari wilayah perdesaan ke perkotaan, terjadi seiring dengan meningkatnya konsentrasi aktivitas ekonomi, pendidikan, dan pelayanan publik di kota. Data Badan Pusat Statistik menunjukkan bahwa lebih dari setengah penduduk Indonesia saat ini tinggal di wilayah perkotaan,

dan proporsi ini diproyeksikan akan terus meningkat hingga mencapai sekitar 70 persen pada tahun 2045. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa kota-kota di Indonesia akan menghadapi tekanan demografis yang semakin besar, terutama dalam penyediaan infrastruktur dasar, termasuk hunian.

Meningkatnya jumlah penduduk perkotaan secara langsung berdampak pada meningkatnya kebutuhan akan tempat tinggal. Hunian merupakan kebutuhan dasar manusia yang tidak hanya berfungsi sebagai tempat berlindung, tetapi juga sebagai ruang untuk beristirahat, beraktivitas, dan membangun kehidupan sosial. Ketika pertumbuhan penduduk berlangsung lebih cepat dibandingkan kemampuan penyediaan hunian, maka akan muncul berbagai permasalahan seperti kepadatan permukiman, munculnya kawasan hunian tidak layak, serta penurunan kualitas lingkungan hidup. Oleh karena itu, pertumbuhan penduduk kota menjadi salah satu faktor utama yang mendorong perlunya perencanaan hunian yang lebih terarah dan berkelanjutan.

Selain pertumbuhan penduduk yang pesat, penyediaan hunian di kawasan perkotaan juga dihadapkan pada permasalahan keterbatasan lahan. Lahan perkotaan memiliki luas yang relatif tetap, sementara kebutuhan ruang terus meningkat akibat perkembangan berbagai fungsi kota seperti perkantoran, perdagangan, fasilitas umum, dan infrastruktur transportasi. Akibatnya, ketersediaan lahan untuk pembangunan hunian tapak menjadi semakin terbatas dan mahal. Kondisi ini menyebabkan pembangunan hunian horizontal menjadi kurang efisien, terutama di kawasan pusat kota yang memiliki nilai lahan tinggi dan tingkat kepadatan yang besar.

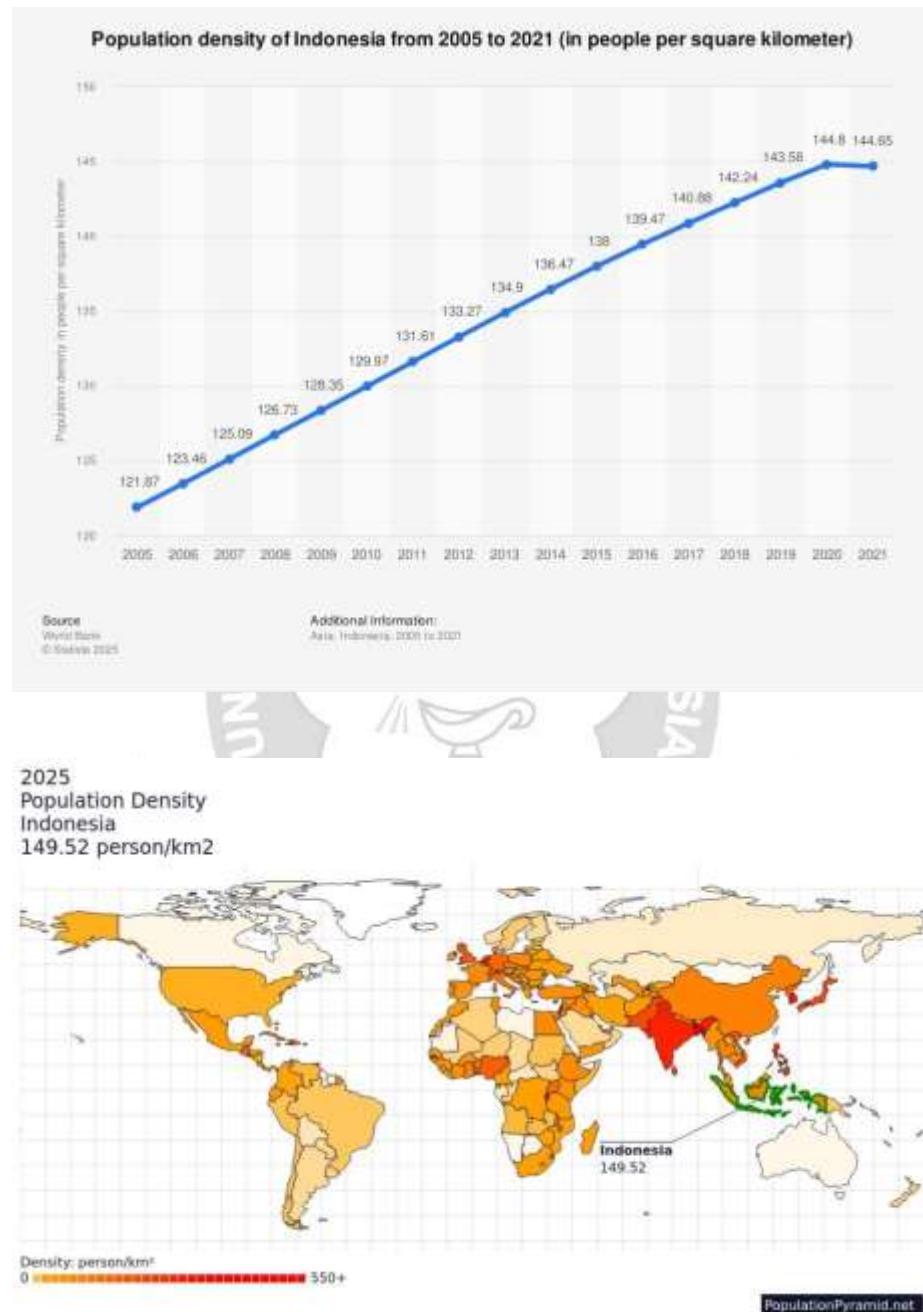
Keterbatasan lahan mendorong munculnya konsep hunian vertikal sebagai salah satu solusi untuk memenuhi kebutuhan perumahan di kawasan perkotaan. Rumah susun atau apartemen dipandang mampu mengoptimalkan pemanfaatan lahan secara vertikal sehingga dapat menampung lebih banyak unit hunian dalam luasan lahan yang relatif kecil. Pemerintah Indonesia juga mendorong pengembangan hunian vertikal sebagai bagian dari kebijakan perumahan nasional

untuk menjawab tantangan urbanisasi dan keterbatasan lahan. Namun demikian, pembangunan hunian vertikal tidak hanya dituntut untuk memenuhi jumlah unit hunian, tetapi juga harus memperhatikan kualitas bangunan dan kenyamanan bagi penghuninya.

Kebutuhan akan hunian yang layak dan nyaman menjadi aspek penting dalam penyediaan perumahan, terutama di kawasan perkotaan yang padat. Hunian layak tidak hanya diukur dari keberadaan bangunan secara fisik, tetapi juga dari kemampuannya dalam memenuhi aspek keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan bagi penghuni. Data menunjukkan bahwa Indonesia masih menghadapi backlog perumahan yang cukup besar, baik dari sisi kepemilikan rumah maupun kualitas hunian yang layak huni. Kondisi ini mengindikasikan bahwa permasalahan perumahan tidak hanya berkaitan dengan kuantitas, tetapi juga kualitas ruang hunian yang memengaruhi kesejahteraan fisik dan psikologis penghuni.

Berdasarkan kondisi tersebut, kajian mengenai kualitas bangunan dan kenyamanan penghuni menjadi sangat relevan, khususnya pada hunian vertikal seperti rumah susun. Pertumbuhan penduduk kota dan keterbatasan lahan menjadikan rumah susun sebagai solusi hunian yang tidak terelakkan, namun keberhasilan solusi tersebut sangat bergantung pada sejauh mana hunian mampu memberikan kenyamanan bagi penghuninya. Oleh karena itu, penelitian yang mengevaluasi kualitas bangunan dan kenyamanan penghuni diperlukan sebagai dasar untuk menilai apakah hunian vertikal yang disediakan telah memenuhi kebutuhan dasar penghuni sesuai dengan standar dan regulasi yang berlaku.

## 2. Grafik Kepadatan Penduduk Indonesia



**Gambar 1.2** Grafik Kepadatan Penduduk Indonesia

*Sumber: BPS (Badan Pusat Statistik)*

Gambar peta kepadatan penduduk yang disusun berdasarkan data Badan Pusat Statistik (BPS) menunjukkan persebaran penduduk yang tidak merata di wilayah Indonesia. Peta tersebut menggambarkan tingkat kepadatan penduduk dalam satuan jiwa per kilometer persegi (jiwa/km<sup>2</sup>) pada masing-masing wilayah administratif. Perbedaan warna pada peta merepresentasikan variasi tingkat kepadatan, mulai dari wilayah dengan kepadatan rendah hingga wilayah dengan kepadatan sangat tinggi. Visualisasi ini memberikan gambaran spasial yang jelas mengenai konsentrasi penduduk, khususnya di kawasan perkotaan.

Berdasarkan peta tersebut, terlihat bahwa wilayah perkotaan dan pusat kegiatan ekonomi memiliki tingkat kepadatan penduduk yang jauh lebih tinggi dibandingkan wilayah perdesaan. Provinsi DKI Jakarta, misalnya, ditunjukkan sebagai wilayah dengan kepadatan tertinggi secara nasional, yang mencerminkan tingginya konsentrasi penduduk pada kawasan metropolitan. Hal ini sejalan dengan peran kota besar sebagai pusat pemerintahan, ekonomi, dan layanan publik yang menarik arus urbanisasi dari wilayah sekitarnya maupun dari daerah lain di Indonesia.

Sebaliknya, wilayah dengan karakter geografis yang luas dan tingkat urbanisasi yang relatif rendah, seperti beberapa provinsi di Kalimantan, Papua, dan Maluku, ditampilkan dengan tingkat kepadatan penduduk yang lebih rendah. Kondisi ini menunjukkan bahwa persebaran penduduk di Indonesia masih terkonsentrasi pada wilayah tertentu, terutama Pulau Jawa, yang meskipun memiliki luas wilayah yang relatif kecil dibandingkan pulau lain, namun menampung proporsi penduduk yang sangat besar.

Peta kepadatan penduduk ini juga menunjukkan adanya tekanan demografis yang tinggi di kawasan perkotaan, yang berimplikasi langsung terhadap kebutuhan ruang dan penyediaan hunian. Tingginya kepadatan penduduk di kota-kota besar menyebabkan keterbatasan lahan semakin terasa, sehingga pengembangan hunian secara horizontal menjadi tidak efektif. Dalam konteks ini, hunian vertikal seperti rumah susun dan apartemen menjadi solusi yang relevan untuk mengakomodasi

jumlah penduduk yang terus meningkat tanpa memperluas penggunaan lahan secara berlebihan.

Dengan demikian, peta kepadatan penduduk berdasarkan data BPS ini memperkuat urgensi pengembangan hunian vertikal di kawasan perkotaan. Visualisasi spasial tersebut tidak hanya berfungsi sebagai data pendukung demografis, tetapi juga sebagai dasar perencanaan tata ruang dan kebijakan perumahan. Tingginya kepadatan penduduk di wilayah tertentu menuntut penyediaan hunian yang tidak hanya mencukupi secara kuantitas, tetapi juga memenuhi aspek kualitas bangunan dan kenyamanan penghuni.

### **C. Batasan Masalah**

Adapun Batasan Masalah dari Penelitian Evaluasi Kualitas Bangunan Rumah Susun Terhadap Standart Kenyamanan Penghuni Studi Kasus : Apartemen Transit Ujung Berung di Kota Bandung, sebagai berikut :

1. Apartemen Transit Ujung Berung Kota Bandung sebagai objek penelitian.
2. Landasan peraturan mengacu pada Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang – Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.
3. Bahan penelitian hanya meliputi aspek keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan sesuai dengan yang tercantum pada Pasal 27 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021.
4. Penelitian ini tidak membahas aspek struktur bangunan secara teknis, melainkan berfokus pada aspek arsitektural dan kualitas lingkungan dalam ruang yang dapat berpengaruh pada kenyamanan penghuni.

### **D. Rumusan Masalah**

Adapun Rumusan Masalah dari Evaluasi Kualitas Bangunan Rumah Susun Terhadap Standart Kenyamanan Penghuni Studi Kasus : Apartemen Transit Ujung Berung di Kota Bandung, sebagai berikut:

1. Apakah kualitas bangunan pada Apartemen Transit Ujung Berung di Kota Bandung sudah memiliki standar sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021?
2. Apakah ada faktor pendukung dan penghambat dalam penerapan standar di Apartemen Transit Ujung Berung di Kota Bandung sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021?
3. Bagaimana cara untuk meningkatkan kualitas standar gedung di Apartemen Transit Ujung Berung di Kota Bandung ?

#### **E. Tujuan Penelitian**

Adapun Tujuan Penelitian dari Penelitian Evaluasi Kualitas Bangunan Rumah Susun Terhadap Standart Kenyamanan Penghuni Studi Kasus : Apartemen Transit Ujung Berung di Kota Bandung, sebagai berikut :

1. Menganalisis dan mengvaluasi penerapan prinsip – prinsip standar bangunan pada Apartemen Transit Ujung Berung di Kota Bandung sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021.
2. Menganalisis dan mengvaluasi faktor pendukung serta penghambat yang mempengaruhi penerapan prinsip – prinsip standar bangunan pada Apartemen Transit Ujung Berung di Kota Bandung sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021.
3. Merumuskan strategi yang dapat diterapkan untuk meningkatkan kualitas standar gedung pada Apartemen Transit Ujung Berung di Kota Bandung.

#### **F. Manfaat Penelitian**

Penelitian ini bertujuan untuk mengevaluasi permasalahan kualitas konstruksi bangunan rumah susun yang berdampak pada kenyamanan penghuni Apartemen Transit Ujung Berung di Kota Bandung. Dari hasil penelitian ini, diharapkan dapat memberikan manfaat bagi berbagai pihak sebagai berikut:

## 1. Manfaat Akademis

- a. Menambah referensi dalam kajian mengenai kualitas konstruksi rumah susun, khususnya dalam konteks peraturan yang berlaku, yang sudah tertera pada PP No. 16 Tahun 2021
- b. Memberikan berbagai pemahaman yang lebih dalam terkait hubungan antara kualitas konstruksi dan Tingkat penyamanan penghuni Rumah Susun.
- c. Menjadi dasar bagi penelitian lanjutan mengenai metode peningkatan kualitas konstruksi bangunan rumah susun.

## 2. Manfaat Praktis

Terdapat 3 point manfaat Praktis yang diharapkan dapat memberikan masukan serta manfaat bagi Apartemen Transit Ujung Berung di Kota Bandung :

- a. Bagi Pengelola Apartemen Transit Ujung Berung
  - 1) Memberikan rekomendasi perbaikan terhadap aspek konstruksi yang bermasalah seperti material bangunan salah satunya.
  - 2) Membantu di dalam peningkatan kualitas layanan kepada penghuni dengan memastikan kenyamanan hunian sesuai dengan standar teknis yang berlaku.
- b. Bagi Penghuni Apartemen
  - 1) Meningkatkan kesadaran penghuni terhadap aspek kaulitas konstruksi yang mempengaruhi kenyamanan mereka.
  - 2) Memberikan informasi mengenai hak dan standar hunian yang layak sehingga penghuni dapat mengajukan keluhan atau saran perbaikan kepada pengelola.

## 3. Manfaat Regulasi dan Kebijakan

- a. Mendorong penerapan standar teknis yang lebih baik dalam Pembangunan rumah susun untuk memastikan aspek keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan akses bangunan gedung.
- b. Menjadi dasar bagi penyusunan kebijakan terkait perbaikan dan rehabilitasi rumah susun.

## G. Variable Penelitian

Bagian ini menjelaskan tentang variable penelitian, sub variabel, dan indikator. Penjelasan variabel penelitian disajikan dalam bentuk table berikut :

**Tabel 1.1** Variabel Penelitian

<b>VARIABEL UTAMA</b>	
Kualitas Bangunan Rumah Susun terhadap Standar Kenyamanan Penghuni	
Variabel ini dievaluasi melalui empat aspek keandalan bangunan sesuai PP No. 16 Tahun 2021, yaitu :	
1.	Keselamatan
2.	Kesehatan
3.	Kenyamanan
4.	Kemudahan

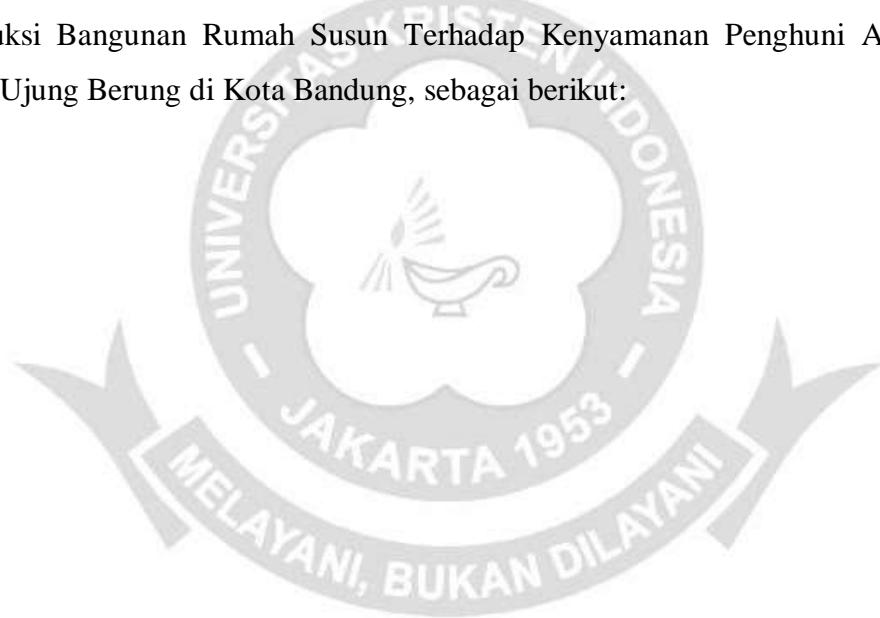
  

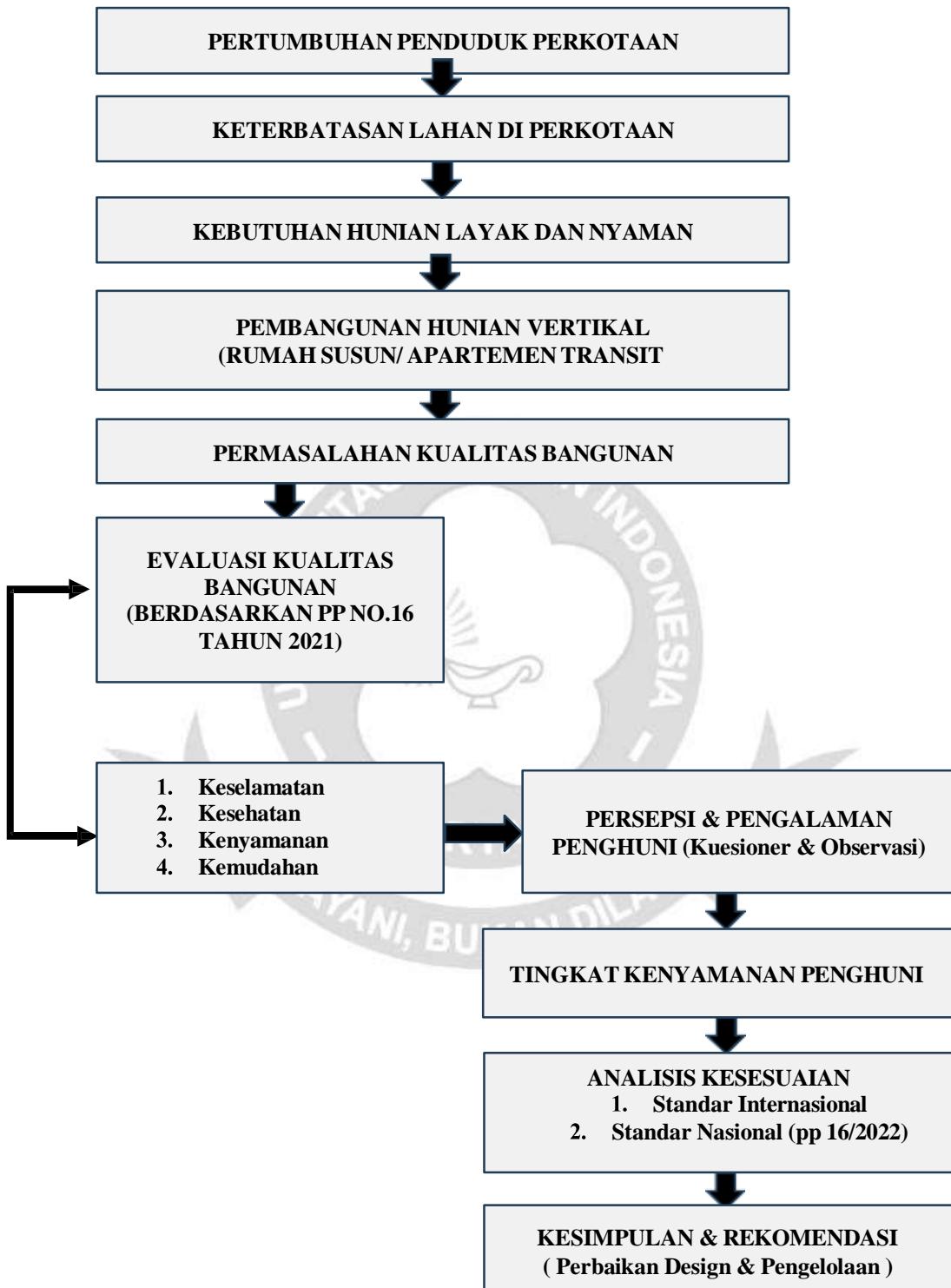
<b>SUB-VARIABEL DAN INDIKATOR</b>	
<b>A. Aspek Keselamatan</b>	
<b>Keselamatan bangunan</b>	<b>Indikator Penilaian</b>
	Kondisi elemen bangunan non-struktural
	Keamanan akses dan sirkulasi
	Potensi bahaya fisik dalam unit hunian
<b>B. Aspek Kesehatan</b>	
<b>Kesehatan bangunan</b>	Kondisi dinding (lembab, rembes)
	Kualitas ventilasi alami
	Kondisi pencahayaan alami
	Kebersihan dan sirkulasi udara
<b>C. Aspek Kenyamanan</b>	
<b>Kenyamanan ruang</b>	Kenyamanan termal ruang hunian
	Tingkat kelembapan ruangan

	Kenyamanan visual
	Kenyamanan akustik dasar
<b>D. Aspek Kemudahan</b>	
<b>Kemudahan bangunan</b>	Aksesibilitas unit hunian
	Kemudahan sirkulasi internal
	Kemudahan penggunaan fasilitas bangunan

#### **H. Kerangka Penelitian**

Adapun Kerangka Penelitian dari Penelitian Evaluasi Permasalahan Kualitas Konstruksi Bangunan Rumah Susun Terhadap Kenyamanan Penghuni Apartemen Transit Ujung Berung di Kota Bandung, sebagai berikut:





Gambar 1.3 Kerangka Penelitian

## **I. Sistematika Penulisan**

Sistematika Penulisan dari Penelitian Evaluasi Permasalahan Kualitas Konstruksi Bangunan Rumah Susun Terhadap Kenyamanan Penghuni Apartemen Transit Ujung Berung di Kota Bandung, sebagai berikut :

### **1. Bab I Pendahuluan**

Bab I menjelaskan terkait beberapa point seperti Latar Belakang Masalah, Batasan Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Variabel Penelitian, Kerangka Penelitian, dan Sistematika Penulisan.

### **2. Bab II Tinjauan Pustaka**

Bab II menjelaskan terkait Rumah Susun sebagai hunian vertikal, Rumah Susun Transit, Prinsip Perancangan Rumah Susun Transit, Permasalahan Umum pada Rumah Transit, Kualitas Bangunan Gedung, Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 dalam Konteks Keselamatan, Kesehatan, Kemudahan, dan Kenyamanan Bangunan Hunian, Keterkaitan PP No. 16 Tahun 2021 dengan Aspek 4K, Point-Point Arsitektural dari ke 4 Aspek PP No. 16 Tahun 2021, Teori Kenyamanan Fisik Bangunan, Kenyamanan Termal, Kenyamanan Visual, Kenyamanan Akustik, Kenyamanan Spasial, Sintesis Teori Kenyamanan Fisik dalam Arsitektur, Relevansi Data Standar Internasional dengan PP No 16 Tahun 2021, Teori Kenyamanan Penghuni, dan Penelitian Terdahulu.

### **3. Bab III Metodologi Penelitian.**

Bab III menjelaskan terkait Jenis Penelitian, Lokasi Penelitian, Objek Penelitian, Tabel Objek Penelitian Dan Acuan Standar Nasional & Internasional, Teknik Pengambilan Data, Teknik Pengumpulan Data, dan Teknik Analisis Data.

### **4. Bab IV Hasil dan Pembahasan**

Bab IV menjelaskan terkait Gambaran Umum Lokasi Penelitian, Gambaran Umum Bangunan, kondisi Eksisting Bangunan, Kondisi Unit Hunian, Kondisi Ruang Bersama dan Sirkulasi, Kondisi Selubung Bangunan, Kondisi Lingkungan dalam Ruang, Ringkasan Kondisi Eksisting Bangunan, Tabel Indikator Bangunan dalam Konteks Kenyamanan, Kesehatan, Kemudahan, dan

Keselamatan, Evaluasi Global Indikator Ke 4 Aspek, dan Solusi dan Masukan Hasil Evaluasi Global, Pertanyaan Persepsi Penghuni, Kesimpulan Keterkaitan Rugilasi Nasional, Standar Internasional, dan Persepsi Penghuni, Fasilitas Umum.

#### 5. Bab V Kesimpulan

Bab IV menjelaskan terkait Kesimpulan Umum, Kesimpulan dan Solusi Berdasarkan Aspek Keandalan Bangunan, Kesimpulan Integratif Penghuni, Kesimpulan Akhir dan Arah Perbaikan.

