

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **1.1 Latar Belakang**

Sekolah Tinggi Agama Islam (STAI) Syaikhona Cholil Bangkalan adalah perubahan nama dari peningkatan status oleh Sekolah Tinggi Ilmu Tarbiyah (STIT) Syaikhona Cholil yang didirikan pada tahun 2007. Menurut penjelasan pada situs online STAI Syaikhona Cholil pendirian kampus tersebut diharapkan dapat melahirkan generasi penerus yang mengembangkan nilai keagamaan melalui kombinasi sistem pendidikan perguruan tinggi dan sistem Pendidikan pondok pesantren. STAI Syaikhona Cholil memiliki 3 program beasiswa yaitu Beasiswa Bidikmisi Kementerian Agama Republik Indonesia, Beasiswa Peningkatan Kualitas Guru Madrasah Diniyah, dan Tahfidz Al-Qur'an Kementerian Agama Republik Indonesia. Oleh sebab itu, kampus tersebut tidak hanya diisi oleh santri dan santriwati dari pondok pesantren saja, namun juga dari luar kota. Berdasarkan hal tersebut, pihak STAI Syaikhona Cholil Bangkalan mengusulkan permohonan untuk dibangunnya rumah susun untuk tempat tinggal mahasiswa yang berasal dari luar kota kepada Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) Republik Indonesia dengan melampirkan surat permohonan beserta proposalnya yang kemudian akan diverifikasi oleh Dirjen Perumahan.

Rumah susun tersebut mulai dibangun pada tanggal 1 Juli 2022 dan selesai pada 27 Desember 2022 sesuai dengan perjanjian kontrak yang telah ditandatangani bersama yaitu Pejabat Pembuat Komitmen (PPK) Rumah Susun Jawa Timur dan kontraktor pelaksana. Desain bangunan telah ditetapkan oleh Kementerian PUPR yang sifatnya adalah prototipe, dimana maksud dari penggunaan desain prototipe adalah untuk mempermudah penyelesaian kebutuhan desain dalam skala besar atau dalam jumlah banyak serta dapat memberikan ciri khas tersendiri untuk bangunan – bangunan yang dibuatnya (Fauri, 2018). Mulai dari bentuk, ukuran, dan jumlah ruang, serta fasilitas ditentukan berdasarkan besarnya tanah yang telah dimiliki.

Dalam kegiatan “Sosialisasi dan Pembinaan Peraturan Perundang – undangan Bidang Perumahan” yang dilakukan pada 6 Juli 2022 di Malang, pihak PUPR menyampaikan bahwa perencanaan bantuan pembangunan rumah susun yang sesuai Peraturan Menteri PUPR Nomor 07 Tahun 2022. Dalam sosialisasi tersebut, dijelaskan terkait analisa tapak, program ruang dan fasilitas rumah susun yang sedemikian rupa agar dapat mendukung keserasian hubungan penghuni rumah susun dalam kegiatan sehari-hari. Program ruang tersebut merupakan sebuah fasilitas yang disediakan sesuai dengan kebutuhan penghuni, serta memiliki fasilitas yang menciri khaskan bangunan rumah susun tersebut berbeda dengan rumah susun pada umumnya (Tedjowidjojo et al., 2018).

Berdasarkan Peraturan Menteri PUPR Nomor 05 Tahun 2007 Tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Susun Sederhana Bertingkat Tinggi, lantai dasar biasanya dapat dimanfaatkan untuk fasilitas umum, fasilitas sosial, dan fasilitas ekonomi. Fasilitas tersebut dapat berupa ruang unit usaha misalnya minimarket atau koperasi, ruang pengelola, ruang serbaguna yang bisa digunakan bersama, ruang mekanikal elektrikal, serta ruang – ruang lainnya. Sedangkan lantai berikutnya dapat diperuntukan sebagai hunian. Dalam bangunan rumah susun bertingkat tinggi dianjurkan setiap 3 lantai harus ada ruang bersama yang fungsinya dapat digunakan sebagai tempat bersosialisasi.

Walaupun telah ditetapkan peraturan – peraturan terkait program ruang dalam bangunan, namun masih dijumpai adanya ketidaksesuaian dalam pembangunan ruang serta mengganti fungsi pemanfaatan ruang yang telah disediakan. Banyak dari fasilitas publik maupun semipublik dimanfaatkan untuk kepentingan pribadi dimana hal tersebut dapat menimbulkan konflik serta kualitas fisik ruang tersebut (Said & Alfiah, 2017). Sehingga perlu dilakukan evaluasi mengenai program ruang pada Rumah Susun STAI Syaikhona Cholil Bangkalan untuk mewujudkan kesesuaian penggunaan rumah susun tersebut. Dalam rangka mengevaluasi program ruang pada rumah susun STAI Syaikhona Cholil Bangkalan, pedoman yang digunakan adalah

Peraturan Menteri PUPR Nomor 05 Tahun 2007 serta hasil paparan materi Sosialisasi dan Pembinaan Peraturan Perundang - Undangan Bidang Perumahan yang mengacu pada Peraturan Menteri PUPR Nomor 07 Tahun 2022.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Dari latar belakang yang diperoleh, maka didapat rumusan masalah dalam penelitian ini yaitu:

1. Bagaimana program ruang pada rumah susun menurut Peraturan Menteri PUPR Nomor 05 Tahun 2007 dan Peraturan Menteri PUPR Nomor 7 Tahun 2022?
2. Bagaimana ketercapaian pembagian ruang pada program ruang rumah susun Sekolah Tinggi Agama Islam Syaikhona Cholil Bangkalan berdasarkan Peraturan Menteri PUPR Nomor 05 Tahun 2007 dan Peraturan Menteri PUPR Nomor 7 Tahun 2022?

## **1.3 Tujuan**

Sehingga tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Mengetahui program ruang rumah susun menurut Peraturan Menteri PUPR Nomor 05 Tahun 2007 dan Peraturan Menteri PUPR Nomor 7 Tahun 2022.
2. Mengetahui, mengkaji, dan menganalisis keteesesuaian ruang pada program ruang rumah susun Sekolah Tinggi Agama Islam Syaikhona Cholil Bangkalan berdasarkan Peraturan Menteri PUPR Nomor 05 Tahun 2007 dan Peraturan Menteri PUPR Nomor 7 Tahun 2022.

## **1.4 Manfaat**

Dengan diadakannya penelitian ini didapat manfaat yang diharapkan, antara lain:

1. Manfaat Teoritis:

Dengan adanya penelitian ini diharapkan hasilnya dapat dimanfaatkan sebagai referensi bagi penelitian – penelitian kedepannya dengan kondisi permasalahan yang sama yaitu program ruang rumah susun di Indonesia.

2. Manfaat Praktis:

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat dimanfaatkan sebagai sumber informasi dan masukan bagi lembaga yang berkaitan dalam pengambilan keputusan tentang rencana pembangunan rumah susun di Indonesia.

### **1.5 Batasan Masalah dan Ruang Lingkup**

Objek penelitian adalah Rumah Susun Sekolah Tinggi Agama Islam Syaikhona Cholil Bangkalan. Parameter penilaian program ruang rumah susun mengacu pada Peraturan Menteri PUPR Nomor 05 Tahun 2007 dan Peraturan Menteri PUPR Nomor 7 Tahun 2022. Ruang lingkup wilayah penelitian ini adalah ruang – ruang pada Rumah Susun Sekolah Tinggi Agama Islam Syaikhona Cholil Bangkalan dan ruang lingkup materi yaitu analisis tingkat ketersesuaian pembagian ruang pada program ruang rumah susun Sekolah Tinggi Agama Islam Syaikhona Cholil Bangkalan berdasarkan Peraturan Menteri PUPR Nomor 05 Tahun 2007 dan Peraturan Menteri PUPR Nomor 7 Tahun 2022.