

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1. Latar Belakang**

Rusunawa menjadi solusi di daerah perkotaan dalam mengatasi masalah permukiman, keberadaan rusunawa dapat sangat membantu masyarakat yang berpenghasilan rendah karena pekerjaan yang belum mapan ataupun masih berstatus kontrak di mana mereka masih dimungkinkan untuk berpindah-pindah tempat ataupun pekerjaan. Juga menjadi pemecah masalah bagi keluarga muda yang belum mampu untuk mengakses KPR/KPA. Rusunawa memberikan fleksibilitas dalam pengelolaan anggaran rumah tangga, mengakomodasi masyarakat yang tidak ingin terikat masalah keuangan yang menyertai pembelian rumah atau menghadapi biaya jangka panjang untuk perbaikan dan pemeliharaan rumah sendiri, karena rumah memiliki biaya depresiasi bangunan.

Pemerintah melakukan kebijakan menggalakkan pembangunan rusunawa karena adanya permasalahan perkotaan dengan jumlah penduduk yang setiap tahun semakin meningkat. Tindakan pemerintah ini tepat dikarenakan luas lahan di kawasan perkotaan yang seiring berjalannya waktu semakin terbatas jumlahnya dan tidak memungkinkan untuk membangun permukiman secara horizontal. Pembangunan yang ada kini lebih difokuskan ke arah pembangunan secara vertikal (bersusun). Mengingat pembangunan rusunawa merupakan salah satu program pemerintah yang sangat penting dalam rangka

memenuhi kebutuhan hunian bagi masyarakat berpenghasilan rendah dan dibiayai melalui dana APBN atau APBD, maka pemanfaatannya harus sesuai dengan tujuan pembangunannya dan bangunan rusunawa diharapkan dapat dikelola dan dimanfaatkan dengan baik dan berkelanjutan.

Pemanfaatan rusunawa adalah pendayagunaan barang milik negara/daerah yang berupa rusunawa untuk dipergunakan sesuai dengan tugas pokok dan fungsi kementerian/lembaga/satuan kerja perangkat daerah, dalam bentuk sewa, pinjam pakai, dan kerja sama pemanfaatan, dengan tidak mengubah status kepemilikan yang dilakukan oleh badan pengelola untuk memfungsikan rusunawa sesuai dengan aturan yang telah ditetapkan.

Dalam Permenpera No. 14/Permen/M/2007 Pasal 3 huruf a, menyatakan bahwa ruang lingkup pengelolaan rusunawa meliputi pemanfaatan fisik bangunan rusunawa yang mencakup pemanfaatan ruang dan bangunan, termasuk pemeliharaan, perawatan, serta peningkatan kualitas prasarana, sarana dan utilitas.

Pemanfaatan rusunawa adalah pendayagunaan barang milik negara/ daerah yang berupa rusunawa untuk dipergunakan sesuai dengan tugas pokok dan fungsi kementerian/lembaga/satuan kerja perangkat daerah, dalam bentuk sewa, pinjam pakai, dan kerjasama pemanfaatan, dengan tidak mengubah status kepemilikan yang dilakukan oleh badan pengelola untuk memfungsikan rusunawa sesuai dengan aturan yang telah ditetapkan. Pemanfaatan rusunawa mencakup pemanfaatan ruang hunian, ruang bukan hunian, serta prasarana, sarana dan utilitas umum. Adapun pemanfaatan ruang bukan hunian dapat difungsikan sebagai unit usaha dan sosial lainnya.

Pengelola harus melakukan pengendalian terhadap pemanfaatan rusunawa, baik pemanfaatan ruang hunian maupun ruang bukan hunian, agar rusunawa yang ada bisa dimanfaatkan seoptimal mungkin sesuai dengan fungsinya.

Pada hari Jum'at tanggal 16 Juli 2021, Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat melakukan serah terima pemanfaatan rumah susun ASN beserta meubelair kepada Pemerintah Kabupaten OKU Timur. Kabar OKU Timur Martapura.



**Gambar 1.**  
**Serah Terima Rumah Susun ASN Pemda OKU Timurs**

Dalam serah terima tersebut, Bupati OKU Timur Lanosin Hamzah mengatakan “Pembangunan rumah susun yang dibangun ini, diperuntukan untuk ASN yang belum memiliki tempat tinggal. Tujuannya memberikan kenyamanan bagi untuk mereka. hal ini akan dijadikan contoh bagi pembangunan dan pengembangan perumahan masa depan di kabupaten Ogan Komering Ulu Timur”. Namun sampai hari ini fenomena yang terjadi sangat jauh dari harapan. Dimana sampai hari ini belum ada

satupun ASN yang menghuni rumah susun rumah susun ASN Pemda OKU Timur tersebut sebagai wujud pemanfaatan yang optimal sesuai dengan fungsinya.

Pembangunan Rumah Susun ASN yang dilakukan pemerintah Kabupaten OKU Timur idealnya memiliki dampak terhadap Aparatur Sipil Negara Kabupaten OKU Timur. Tetapi masyarakat (ASN) memiliki cara pandang tersendiri mengenai pembangunan Rumah Susun tersebut. Cara masyarakat sekitar memandang perusahaan tersebut dapat diartikan sebagai persepsi.

Persepsi masyarakat merupakan tanggapan apa yang dirasakan dan dialami oleh masyarakat. Persepsi masyarakat memegang peran yang sangat penting terhadap kelancaran suatu aktivitas, termasuk kegiatan pembangunan. Bila persepsi masyarakat terhadap sesuatu negatif, maka dapat mempermudah masyarakat dalam mewujudkannya ke dalam tindakan-tindakan yang negatif atau kurang menguntungkan. Sebaliknya, bila persepsi masyarakat positif, maka dapat memperkuat dan memperlancar upaya-upaya untuk pelaksanaan aktivitas dan pencapaian tujuan yang diharapkan.

Dalam pelaksanaan pembangunan, pengetahuan menjadi komponen yang sangat penting. Pengetahuan merupakan dasar pertimbangan yang kuat dalam menghasilkan pemikiran secara kritis. Dalam hal ini, tingkat pengetahuan sangat memengaruhi cara berpikir masyarakat dalam menanggapi hasil pembangunan, karena didalamnya terjadi transfer informasi dari berbagai sumber. Pengetahuan, pengalaman, harapan, informasi akan membentuk persepsi masyarakat terhadap suatu objek atau

gejala, dalam hal ini adalah pembangunan Rumah Susun ASN. Menyikapi persoalan tersebut, pengetahuan tentang Lokasi, Harga dan Promosi yang ada pada ASN tentu memengaruhi cara pandang (persepsi) mereka mengenai Rumah Susun ASN, karena pengetahuan ASN sangat heterogen, pengetahuan sangat mempengaruhi pola pikir, baik secara langsung maupun tidak langsung karena adanya transfer informasi dari berbagai kalangan dan sumber, sehingga akan berpengaruh besar terhadap persepsi atau tanggapan ASN. Atas dasar pemikiran yang dikemukakan di atas, peneliti tertarik untuk mengkaji **tentang “Pengaruh Lokasi, Harga Dan Promosi Terhadap Persepsi Aparatur Sipil Negara Mengenai Pemanfaatan Rusun ASN Kabupaten Ogan Komering Ulu Timur.**

## **1.2. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian diatas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut : Bagaimana pengaruh Lokasi, Harga dan Promosi terhadap Persepsi Aparatur Sipil Negara (ASN) mengenai Pemanfaatan Rumah Susun ASN Pemda OKU Timur?

## **1.3. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah diatas, tujuan dari penelitian ini adalah Menganalisa pengaruh Lokasi, Harga dan Promosi terhadap persepsi Aparatur Sipil Negara (ASN) mengenai Pemanfaatan Rumah Susun ASN Pemda OKU Timur.

#### **1.4. Manfaat Penelitian**

- a. Memberikan informasi kepada masyarakat umum keberadaan rumah susun ASN Pemda OKU Timur.
- b. Hasil penelitian dapat dijadikan sebagai bahan masukan bagi instansi-instansi pemerintah, bagi para perencana dan pengambil kebijakan dalam menetapkan rencana pembangunan, pengelolaan serta penanggulangan masalah rumah susun.
- c. Sebagai bahan referensi kepada pihak akademisi yang ingin melakukan penelitian lanjutan.

#### **1.5. Batasan Masalah**

Mengingat keterbatasan kemampuan, waktu dan biaya maka dibuat batasan masalah, yaitu :

- a. Penelitian dilaksanakan di Rumah Susun ASN Pemda OKU Timur.
- b. Menganalisis persepsi ASN, terhadap keberadaan Rumah Susun ASN Pemda OKU Timur berdasarkan aspek Lokasi, Produk, Harga, Promosi.
- c. Menganalisa faktor Pendukung dan Penghambat Pemanfaatan Rumah Susun ASN Pemda OKU Timur