



FAKTOR PENENTU NILAI VERTIKAL RUANG PERKOTAAN PADA RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA BANDARHARJO-SEMARANG

Chika Nadia Agista¹ dan Brotosunaryo²

¹Mahasiswa Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro

²Dosen Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro
email : chika.agista@gmail.com

Abstrak: Akibat urbanisasi jumlah penduduk perkotaan dari tahun ke tahun semakin bertambah. Dengan terus meningkatnya jumlah penduduk perkotaan, permintaan akan lahan untuk pengembangan permukiman yang utamanya di pusat kota terus meningkat dengan penawaran lahan yang bersifat in-elastis sempurna, menjadikan harga lahan kota terus melonjak tinggi, sehingga para urbanis yang sebagian besar kemampuan ekonominya rendah mereka tidak mampu mengakses perumahan formal. Mereka yang tidak mampu mengakses perumahan formal, solusi empiris yang banyak kita jumpai di perkotaan adalah mereka bermukim di kawasan kumuh atau menempati lahan ilegal. Fenomena yang demikian terjadi di Kelurahan Bandarharjo-Semarang. Untuk mengatasi permasalahan yang demikian, Pemerintah Kota Semarang melalui program peremajaan lingkungan dengan konsep “membangun tanpa menggusur”, dibangunlah Rumah Susun Bandarharjo. Dengan adanya rumah susun, mereka mempunyai rumah yang layak, sehat, dan memenuhi syarat-syarat perumahan, guna menunjang berbagai aktifitas penghuni dalam melangsungkan kehidupan. Grand Theory Bergel (1955) menunjukkan bahwa, karena variabel aksesibilitas NVRP berkebalikan dengan letak ketinggiannya dan berdasarkan penelitian-penelitian sebelumnya, yaitu Lin (1998), Brotosunaryo (2009), dan Tegrasia (2011), menghasilkan NVRP yang berbeda dan tergantung pada pemanfaatan ruang vertikalnya. Dengan hasil yang berbeda atas NVRP tersebut, peneliti bermaksud untuk melakukan penelitian lanjutan dengan lokasi yang berbeda, yakni dengan memilih lokasi Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) Bandarharjo-Semarang. Fenomena empiris di Rumah Susun Bandarharjo, ditemukan bahwa semakin keatas letak lantai bangunan maka semakin murah harga sewanya dan sebaliknya semakin mendekati lantai dasar maka harga sewa semakin mahal. Pertanyaan penelitian yang diangkat dalam kajian ini adalah faktor-faktor penentu apakah yang mempengaruhi NVRP di Rumah Susun Bandarharjo-Semarang. Untuk menemukan faktor penentu NVRP di Rumah Susun Bandarharjo, pendekatan penelitian yang digunakan adalah pendekatan positivistic-rasionalistik, yang dianalisis melalui metode kuantitatif dengan teknik analisis R Factor Analysis. Data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder, dengan pengumpulan melalui pengamatan, kuesioner, wawancara terstruktur, dan mencari dokumen yang ada pada instansi terkait. Teknik sampling yang digunakan adalah Stratified Purposive Sampling dan dengan ini berhasil diwawancarai 68 responden dari semua lantai unit satuan Rumah Susun Bandarharjo Blok Lama, Blok A, dan Blok B sebanyak 210 unit. Hasil penelitian yang didapatkan menunjukkan bahwa NVRP untuk pemanfaatan Rumah Susun Bandarharjo-Semarang dipengaruhi oleh 2 (dua) variabel penentu berdasarkan konsepsi Lin I, yakni variabel ekonomi dengan parameter aksesibilitas, bahaya kebakaran, dan bahaya gempa bumi; variabel psikologi dengan parameter lingkungan dengan komponen harga sewa, pemandangan, kondisi cahaya sinar matahari, dan sosialisasi dengan tetangga; serta parameter kenyamanan dengan komponen kenyamanan dan kebisingan. Kontribusi variabel ekonomi dalam menjelaskan NVRP untuk pemanfaatan Rumah Susun Bandarharjo sebesar 60,25% dan variabel psikologi sebesar 39,74%. Apabila diverifikasikan dengan Grand Theory Bergel menunjukkan bahwa penelitian ini selaras, demikian juga dengan penelitian yang dilakukan Tegrasia di lokasi yang berbeda, yakni di Rumah Susun Kaligawe-Semarang. Sedangkan, terhadap NVRP untuk pemanfaatan Kondominium/Apartemen di Jakarta Pusat oleh Brotosunaryo terdapat kontradiksi yang cukup nyata.

Kata Kunci : Faktor Penentu, Nilai Vertikal Ruang Perkotaan (NVRP), Rumah Susun.

Abstract: *The urbanization of residents urban from year to year more. With the continued as number of population urban areas, demand will land to develop the settlement, especially in central city continue to increased with offers of land that is in-elastic perfect, made price of land city continued to soar high, so the urbanis that some of ability its, economic low they were not able to access to housing formal. They are not able to access to housing formal, solution empirical that many we come across in urban areas, they have settled in slum or occupy their land illegal. The phenomenon that is happening in Sub-district Bandarharjo-Semarang. To overcome problem, the Government of Semarang through program rejuvenation environment with the concept "build without kicking", built Rusunawa Bandarharjo. They have houses that fit, healthy, and fulfill conditions of housing, to support various activities companions in sustain life. Grand Theory Bergel (1955) shows that, because the accessibility NVRP contrary to the layout in height and based on researching-researching, namely Lin (1998), Brotosunaryo (2009) and Tegrasia (2011), produces NVRP that different and depends on the use of vertical space. With result a different as NVRP, researchers intend to do or continued with location that is different, namely to choose location the house will develop Rusunawa Bandarharjo-Semarang. The phenomenon empirical in the Rusunawa Bandarharjo, found that more over the floor building and more affordable cost, and rather more close to floor the rates hire more expensive. The research questions raised in this study is these factors determining whether that affect NVRP in the Rusunawa Bandarharjo-Semarang. To find factors that determine NVRP in the Rusunawa Bandarharjo, approach or that used is an approach positivistic-rationalistic, who analyzed through methods quantitative with technical analysis of R Factor. Data that used is primary data and data secondary, with collection through observation, questionnaire, an interview structured, and to seek this document that is in agencies related. Technical sampling that used is Stratified Purposive Sampling and with this successfully interviewed 68 respondents from all floor unit of the Rusunawa Bandarharjo Block A, Block for a long time, and Block B as many as 210 units. Result research that findings suggest shows that NVRP to use the Rusunawa Bandarharjo-Semarang influenced by 2 (two) variables that determine the based conception Lin I, the variables economic with with parameter accessibility, an enemy fire, and danger earthquakes earth; the psychology with parameter environment with component price of rents, the scene, a light rays the sun, and socialization with neighbors; and parameters comfort with components comfort and noise. The variables economy in explained NVRP to use the Rusunawa Bandarharjo of 60,25 percent and the psychology of 39,74 percent. When be verification with Grand Theory Bergel shows that research is in harmony, also with or who will be done Tegrasia in location that is different, namely in the Rusunawa Kaligawe-Semawang. While, NVRP to use Condominium/Apartment in Jakarta Central by Brotosunaryo is a contradiction that is quite clear.*

Keywords: *Factor that Determine, The Vertical Space Urban (NVRP), Rusunawa.*

PENDAHULUAN

Pertumbuhan penduduk di perkotaan akan terus bertambah karena meningkatnya arus urbanisasi. Arus urbanisasi di daerah perkotaan telah menimbulkan permasalahan tersendiri bagi kesejahteraan hidup. Salah satu pokok kesejahteraan rakyat adalah terpenuhinya kebutuhan akan papan atau perumahan, yang termasuk dalam kebutuhan dasar manusia selain sandang dan pangan, bagi setiap warga Negara Indonesia.

Perumahan atau permukiman tidak hanya dapat dilihat sebagai sarana kebutuhan hidup, tetapi adalah proses bermukim manusia dalam rangka menciptakan hidup. Perumahan merupakan dimensi kemiskinan yang paling nyata. Seiring pertumbuhan

penduduk yang meningkat setiap tahunnya, keterbatasan lahan untuk tempat tinggal menjadi masalah.

Dengan terus meningkatnya jumlah penduduk perkotaan, permintaan akan lahan untuk pengembangan permukiman yang utamanya di pusat kota terus meningkat dengan penawaran lahan yang bersifat in-elastis sempurna, menjadikan harga lahan kota terus melonjak tinggi, sehingga para urbanis yang sebagian besar kemampuan ekonominya rendah mereka tidak mampu mengakses perumahan formal.

Mereka yang tidak mampu mengakses perumahan formal, solusi empiris yang banyak kita jumpai di perkotaan adalah mereka bermukim di kawasan kumuh atau menempati lahan ilegal, seperti sepanjang jalur kereta api,

pinggiran sungai, dan lahan-lahan kosong lainnya.

Keterbatasan lahan menjadikan pemerintah mencari solusi dengan upaya peningkatan efektifitas penggunaan serta pemenuhan terhadap kebutuhan akan tempat tinggal bagi masyarakat. Perlunya pemanfaatan lahan seefisien mungkin di perkotaan menyebabkan pembangunan perumahan dan permukiman yang mengarah ke horizontal, sebaiknya diarahkan menuju ke arah vertikal.

Untuk mengatasi hal tersebut pemerintah mencoba mengurangi dampak permasalahan dengan mengadakan rumah susun yang diprioritaskan bagi MBR. Pembangunan rumah susun ini diharapkan dapat mengatasi permasalahan keterbatasan lahan yang ada, karena dengan adanya rumah susun dalam satu wilayah dapat memberikan tempat tinggal yang layak bagi beberapa keluarga dengan tidak menggunakan tanah dan tempat yang banyak, mengingat bentuk bangunan rumah susun yang bertingkat.

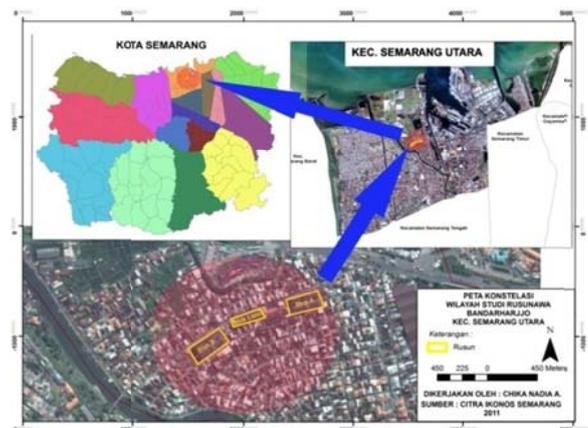
Adanya pembangunan rumah susun akan mewujudkan konsep peremajaan kota, mengurangi permukiman kumuh, dan menjadi daerah yang bersih dan teratur. Pembangunan rumah susun ini diperuntukkan bagi masyarakat kurang mampu dengan biaya yang terjangkau. Pelaksanaan pembangunan rumah susun di Indonesia dimulai pada tahun 1974 hingga sekarang.

Bahkan tahun-tahun terakhir ini pemerintah mencanangkan program pembangunan rumah susun seribu tower. Berdasarkan Rencana Pembangunan Jangka Panjang Daerah (RPJPD) Kota Semarang bidang perumahan dan permukiman, menjelaskan bahwa masih ada sebagian masyarakat yang belum mempunyai tempat tinggal yang layak.

Penduduk kurang mampu tinggal dikawasan kumuh yang diperkirakan tersebar

di 42 (empat puluh dua) titik, yaitu di Krasakan, Makam Kobong, Tawang, Bandarharjo, Kebonharjo, Kampung Melayu, Tanjungmas, Dadapsari, Kuningan, Purwosari, Plombokan, Bulu Lor, Panggung Kidul, Panggung Lor, Tawang Mas, Karang Ayu, Banjir Kanal, Sleko, Sayangan, Purwodinatan, Pekojan, Bulu, Bojong Salaman, Kalisari, Lemah Gempal, Bubakan, Dargo, Peterongan, Pandean Lamper, Mangkang Kulon, Mangkang Wetan, Mangunharjo, Randugarut, Karanganyar, Tugurejo, Jraakah, Terboyo Kulon, Terboyo Wetan, Trimulyo, Genuksari, Tambakrejo, dan Sukorejo.

Wilayah yang akan di lakukan penelitian yaitu: Rumah Susun Bandarharjo di Kelurahan Bandarharjo Kecamatan Semarang Utara. Wilayah penelitian dibagi lagi menjadi tiga blok bangunan rumah susun, terdiri dari Blok Lama, A, dan B. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada **Gambar 1** di bawah ini.



GAMBAR 1
DELINIASI WILAYAH STUDI

KAJIAN LITERATUR

Rumah Susun

Menurut Undang-undang no. 20 tahun 2011 tentang rumah susun:

Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagianbagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-

masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

Satuan rumah susun adalah rumah susun yang tujuan peruntukannya utamanya digunakan secara terpisah sebagai tempat hunian, yang mempunyai sarana penghubung ke jalan umum.

Nilai Horizontal Ruang Perkotaan

Teori Sewa Lahan dari David Ricardo. Ricardo mengembangkan ide sewa lahan berdasar pada tingkat kesuburan dan produktivitas tanah. Analisis kesuburan tanah pertanian yang dikemukakan Ricardo dapat digunakan untuk memprediksikan akibat suatu kebijakan pemerintah terhadap harga/sewa lahan.

Teori Sewa Lahan dari Von Thunen. Von Thunen menguraikan tentang distribusi pola penggunaan lahan yang dianggap paling menguntungkan pada suatu wilayah dengan topografi beragam dan yang mengelilinginya adalah “Penyediaan Lahan Untuk Pasar Tunggal”. Memperhatikan pada pemikiran von Thunen dan kemampuan masing-masing aktivitas perkotaan dalam membayar sewa lokasi dan biaya transportasi, model penggunaan lahan perkotaan akan membentuk zona-zona konsektrik.

Nilai Vertikal Ruang Perkotaan

Nilai ruang vertikal merupakan penambahan ruang kota dengan menambah jumlah lantai (bangunan bertingkat).

METODOLOGI PENELITIAN

Dalam menemukan konsepsi NVRP beserta variabel, parameter, dan komponen yang mempengaruhi dengan pemanfaatan Rumah Susun Bandarharjo-Semarang menggunakan metode penelitian kuantitatif. Pendekatan penelitiannya adalah positivistik-rasionalistik. Di teknik pengumpulan data membahas tentang alat/teknik pengumpulan

data dan prosedur penelitian dilakukan meliputi pencatatan data, kebutuhan data yang diperlukan, dan langkah-langkah penelitian.

Teknik pengumpulan data yang digunakan, yaitu teknik pengumpulan data primer dan teknik pengumpulan data sekunder. Teknik sampling yang digunakan dalam penelitian ini adalah *Stratified Purposive Sampling*. Pemilihan sampel dilakukan secara acak atas populasi penghuni Rumah Susun Bandarharjo-Semarang.

Kriteria populasi yang akan diambil sampelnya merupakan jumlah total unit satuan rumah susun di Rumah Susun Bandarharjo-Semarang. Dalam penentuan jumlah sampel, dapat menggunakan rumus menurut formula Slovin. Untuk lebih jelasnya penentuan jumlah sampel dapat dilihat dari perhitungan yang telah dilakukan pada dibawah ini.

TABEL I
JUMLAH SAMPEL DARI JUMLAH POPULASI

Blok	Lantai	Jumlah Unit	Jumlah Sampel
Lama	I	0	0
	II	10	2
	III	12	4
	IV	8	2
A	I	0	0
	II	30	10
	III	30	10
	IV	30	10
B	1	0	0
	II	30	10
	III	30	10
	IV	30	10
Total		210	68

Sumber: Hasil Analisis Peneliti, 2013

Jenis analisis yang digunakan dalam penelitian, untuk menjawab pertanyaan dan mencapai tujuan penelitian sesuai dengan sasaran penelitian yang akan dicapai yaitu: *Analisis Nilai Vertikal Ruang Perkotaan Untuk Pemanfaatan Rumah Susun Bandarharjo-Semarang*

Analisis Faktor merupakan cara meringkas informasi menjadi baru. Dalam penelitian ini, analisis faktor digunakan untuk menentukan variabel, parameter, dan komponen yang mempengaruhi nilai vertikal ruang perkotaan. Input data yang digunakan adalah hasil kuesioner, berupa persepsi penghuni lalu ditransformasikan dalam bentuk skala likert.

Analisis Korelasi Rank Spearman digunakan untuk menentukan hubungan (korelasi) antara parameter-parameter nilai vertikal ruang sebagai variabel bebas dan letak lantai bangunan sebagai variabel terikat dari NVRP untuk pemanfaatan Rumah Susun Bandarharjo-Semarang. Besar kecilnya korelasi menentukan kuat atau lemahnya hubungan kedua variabel.

Hasil Pembahasan

1. Variabel Penentu Nilai Vertikal Ruang Perkotaan Untuk Pemanfaatan Rumah Susun Bandarharjo-Semarang
Kaiser Meyer Olkin of Sampling Adequacy (KMO-MSA) alat yang digunakan untuk mengukur tingkat korelasi antar variabel dan dapat tidaknya dilakukan analisis faktor, sedangkan uji Bartlett's of Sphericity merupakan uji statistik untuk menentukan ada tidaknya korelasi antar variabel.

- a. Nilai KMO-MSA :
 $0,542 > 0,50$
 Nilai KMO-MSA $> 0,50$ berarti dapat dilakukan analisis faktor dan tingkat-tingkat interkorelasi antar variabel adalah baik
- b. Nilai Bartlett's test of Sphericity: Chi Square : 3588
 Signifikansi : 0,000
 Nilai signifikansi $< 0,05$, hal ini berarti bahwa ada korelasi yang kuat antar variabel
- c. Hasil KMO memenuhi syarat, yaitu diatas 0,50, begitu juga dengan Bartlett's test of Sphericity juga signifikan pada 0,05. Jadi, dapat disimpulkan bahwa analisis faktor dapat diteruskan.

Anti Image Matrics untuk mengetahui apakah parameter-parameter yang dianalisis berpengaruh terhadap faktor penentu NVRP dapat kita analisa melalui nilai Measure of Sampling Adequacy (MSA).

TABEL II
ANTI IMAGE MATRICS

No	Parameter	Nilai MSA	
1	Aksesibilitas ke lantai dasar	0,663	> 0,5
2	Pemandangan	0,569	
3	Keamanan dari pencurian	0,478	< 0,5
4	Kenyamanan	0,507	> 0,5
5	Kebisingan	0,591	
6	Gangguan binatang kecil	0,449	< 0,5
7	Kualitas lingkungan	0,558	> 0,5
8	Bahaya kebakaran	0,525	
9	Bahaya gempa bumi	0,533	
10	Kondisi cahaya sinar matahari	0,590	
11	Harga sewa	0,686	
12	Ketersediaan sarana dan prasarana	0,441	< 0,5
13	Sosialisasi dengan tetangga	0,541	> 0,5
14	Luas hunian	0,479	< 0,5

Sumber: Hasil Analisis Peneliti, 2013

Dari tabel diatas terlihat bahwa parameter keamanan dari pencurian, gangguan binatang kecil, ketersediaan sarana dan prasarana, dan luas hunian memiliki nilai MSA $< 0,5$, sehingga parameter tersebut harus dibuang dan dilakukan analisis ulang

TABEL III
ANTI IMAGE MATRICS
HASIL ANALISIS ULANG 1

No	Parameter	Nilai MSA	
1	Aksesibilitas ke lantai dasar	0,646	> 0,5
2	Pemandangan	0,721	
3	Kenyamanan	0,551	
4	Kebisingan	0,658	
5	Kualitas lingkungan	0,452	< 0,5
6	Bahaya kebakaran	0,525	> 0,5
7	Bahaya gempa bumi	0,521	
8	Kondisi cahaya sinar matahari	0,687	
9	Harga sewa	0,672	

No	Parameter	Nilai MSA
10	Sosialisasi dengan tetangga	0,561

Sumber: Hasil Analisis Peneliti, 2013

Dari tabel diatas terlihat bahwa masih terdapat parameter yang memiliki nilai MSA < 0,5, adalah kualitas lingkungan, sehingga parameter tersebut harus dibuang dan dilakukan analisis ulang.

**TABEL IV
ANTI IMAGE MATRICS
HASIL ANALISIS ULANG 2**

No	Parameter	Nilai MSA
1	Aksesibilitas ke lantai dasar	0,633
2	Pemandangan	0,720
3	Kenyamanan	0,529
4	Kebisingan	0,667
5	Bahaya kebakaran	0,526
6	Bahaya gempa bumi	0,522
7	Kondisi cahaya sinar matahari	0,686
8	Harga sewa	0,672
9	Sosialisasi dengan tetangga	0,535

Sumber: Hasil Analisis Peneliti, 2013

Seluruh parameter yang ditinjau memiliki nilai Measure of Samplinh Adequancy (MSA) > 0,5, artinya seluruh parameter yang ditinjau bisa di analisis lebih lanjut.

Total Variance Explained parameter yang dimasukkan dalam analisis ini ada sebanyak 9 (Sembilan) parameter. Selanjutnya parameter-parameter tersebut akan di ekstrak menjadi beberapa faktor agar memiliki korelasi yang kuat terhadap faktor penentu NVRPuntuk pemanfaatan Rumah Susun Bandarharjo-Semarang.

**TABEL IV
TOTAL VARIANCE EXPLAINED**

Parameter	Initial Eigenvalues		
	Total	% of Variance	Cumulative %
1	2.450	27.227	27.227
2	2.203	24.481	51.708

3	1.116	12.404	64.112
4	.873	9.695	73.807
5	.777	8.633	82.440
6	.651	7.232	89.672
7	.537	5.966	95.637
8	.364	4.045	99.683
9	.029	.317	100.000

Sumber: Hasil Analisis Peneliti, 2013

Dari ke-9 parameter yang dianalisis ternyata hasil ekstraksi menjadi tiga faktor (nilai eigen value > 1 menjadi 3 faktor). Faktor 1 mampu menjelaskan 27,22% variasi, faktor 2 mampu menjelaskan 24,48%, dan faktor 3 hanya mampu menjelaskan 12,40% atau ketiga faktor keseluruhan mampu menjelaskan 64,11% variasi.

Component Matrics parameter yang dimasukkan dalam analisis ini ada sebanyak 9 (sembilan) parameter. Selanjutnya, parameter-parameter tersebut akan di ekstrak menjadi beberapa faktor agar memiliki korelasi yang kuat terhadap faktor penentu NVRPuntuk pemanfaatan Rusunawa Bandarharjo-Semarang.

**TABEL V
PENGELOMPOKKAN PARAMETER
SEBELUM DIROTASI**

No	Variabel	Parameter
1	Variabel 1	Pemandangan Kebisingan Kondisi cahaya sinar matahari
2	Variabel 2	Bahaya kebakaran Bahaya gempa Harga sewa
3	Variabel 3	Aksesibilitas ke lantai dasar Kenyamanan Sosialisasi dengan tetangga

Sumber: Hasil Analisis Peneliti, 2013

Rotated Component Matrics untuk memperjelas parameter yang masuk kedalam variabel penentu , sehingga distribusi variabel

menjadi lebih jelas dan nyata dilakukan rotasi variabel.

**TABEL VI
PENGELOMPOKKAN PARAMETER SESUDAH DIROTASI**

No	Variabel	Parameter
1	Variabel 1	Aksesibilitas ke lantai dasar Bahaya kebakaran Bahaya gempa
2	Variabel 2	Pemandangan Kondisi cahaya sinar matahari Harga sewa Sosialisasi dengan tetangga
3	Variabel 3	Kenyamanan Kebisingan

Sumber: Hasil Analisis Peneliti, 2013

2. Kontribusi Variabel Penentu Dalam Menjelaskan Nilai Vertikal Ruang Perkotaan Untuk Pemanfaatan Rumah Susun Bandarharjo-Semarang

Pemberian nama terhadap parameter yang bergabung dalam sebuah variabel dengan mengacu pada formulasi Lin I (1998), maka pengelompokkan variabel yang mempengaruhi NVRP pada dua, yaitu variabel ekonomi dan variabel psikologi, dengan masing-masing parameter seperti tabel dibawah ini.

**TABEL VII
KONTRIBUSI VARIABEL NVRP**

NVRP	Kontribusi (%)
	Variabel
Variabel Ekonomi	
Aksesibilitas ke lantai dasar	60,25 %
Bahaya kebakaran	
Bahaya gempa	
Variabel Psikologi	
Harga sewa	39,74
Pemandangan	
Kondisi cahaya sinar matahari	
Sosialisasi dengan tetangga	

Kenyamanan	
Kebisingan	

Sumber: Hasil Analisis Peneliti, 2013

Berdasarkan tabel diatas menunjukkan kontribusi terbesar adalah Variabel Ekonomi dengan parameter aksesibilitas ke lantai dasar, bahaya kebakaran, dan bahaya gempa sebesar 60,25%. Adapun kontribusi tiap-tiap parameter berdasarkan analisis faktor dari % of variance seperti tabel dibawah ini.

**TABEL VIII
KONTRIBUSI TIAP-TIAP PARAMETER NVRP**

Parameter	Kontribusi (%)
Aksesibilitas ke lantai dasar	27,22
Bahaya kebakaran	24,48
Bahaya gempa	12,40
Harga sewa	9,69
Pemandangan	8,63
Kondisi cahaya sinar matahari	7,23
Sosialisasi dengan tetangga	5,96
Kenyamanan	4,04
Kebisingan	0,31

Sumber: Hasil Analisis Peneliti, 2013

Dari tabel diatas menunjukkan bahwa, kontribusi parameter yang terbesar adalah parameter aksesibilitas ke lantai dasar sebesar 27,22%.

KESIMPULAN & REKOMENDASI

Kesimpulan

Nilai Vertikal Ruang Perkotaan di Rumah Susun Bandarharjo-Semarang dimana mengacu pada harga sewa, diperoleh hasil bahwa akibat bekerjanya variabel ekonomi dan variabel psikologi, koefisien korelasi yang menunjukkan hubungan antara NVRP dengan letak ketinggian lantai adalah positif, dan memiliki makna bahwa:

- a. Ada korelasi positif antara NVRP untuk pemanfaatan Rumah Susun Bandarharjo-Semarang dengan letak ketinggian lantainya
- b. Dengan korelasi positif tersebut, mengandung makna bahwa semakin tinggi letak lantai rumah susun semakin tinggi nilai vertikal ruang perkotaannya

Pengelompokkan mengacu pada formulai Lin I (1998) diperoleh hasil bahwa NVRP di Rumah Susun Bandarharjo-Semarang dipengaruhi oleh dua variabel utama dengan masing-masing parameter adalah:

- a. Variabel Ekonomi, dengan parameter (i) aksesibilitas ke lantai dasar, (ii) bahaya kebakaran, dan (iii) bahaya gempa bumi
- b. Variabel Psikologi, dengan parameter (i) lingkungan dan (ii) kenyamanan
 - Parameter Lingkungan memiliki komponen (i) harga sewa, (ii) pemandangan, (iii) kondisi cahaya sinar matahari, dan (iv) sosialisasi dengan tetangga
 - Parameter Kenyamanan memiliki komponen (i) kenyamanan dan (ii) kebisingan

Rekomendasi

- a. Faktor penentu NVRP pada pemanfaatan Rusunawa Bandarharjo dapat dimanfaatkan bagi pengetahuan teoritis/pengembangan Ilmu Perencanaan Wilayah dan Kota;
- b. Dirumuskannya kebijakan mengenai penyediaan prasarana-sarana dan utilitas Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa);
- c. Dirumuskannya kebijakan mengenai pembangunan rumah susun yang

berkaitan dengan pemanfaatan ruang vertikal perkotaan;

- d. Pemerintah Kota Semarang sebagai penanggung jawab Rusunawa Bandarharjo sebaiknya melakukan monitoring dan evaluasi terhadap fasilitas yang tersedia di rusunawa sehingga dapat diketahui fasilitas yang tidak berfungsi atau difungsikan diluar rencana;
- e. Pemerintah Kota Semarang sebagai penanggung jawab Rusunawa Bandarharjo sebaiknya memperbaiki bangunan/kondisi fisik Rusunawa karena umur bangunan rusunawa yang sudah sangat lama. Agar dapat menjaga keselamatan jiwa/kenyamanan penghuni yang tinggal tersebut;
- f. Pemerintah Kota Semarang sebagai penanggung jawab Rusunawa Bandarharjo sebaiknya mengkaji kembali peraturan mengenai sewa-menyewa dengan mengacu pada nilai vertikal ruang perkotaannya;
- g. UPTD Rumah Susun sebagai pengelola Rusunawa Bandarharjo sebaiknya lebih obyektif dalam melihat permasalahan di Rusunawa Bandarharjo agar masyarakat dapat berempati untuk disiplin membayar sewa; dan
- h. Pemerintah Kota Semarang sebagai penanggung jawab Rusunawa Bandarharjo sebaiknya mengetahui resiko penghuni yang tinggal di rusunawa terhadap bahaya kebakaran dan bahaya gempa yang dapat terjadi. Maka, dapat melakukan pencegahan dengan menambahkan fasilitas berupa alarm kebakaran, tabung hidran, dan tangga darurat. Lalu, terlebih dahulu dilakukan sosialisasi cara menggunakan alatnya, serta latihan simulasi jika terjadi hal tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

- Brotosunaryo. 2009. "NVRP (Studi Kasus Kondominium/Apartemen di Kota Jakarta Pusat)". Disertasi tidak diterbitkan, Program Doktor Arsitektur dan Perkotaan, Fakultas

- Teknik Universitas Diponegoro, Semarang.
- Egon Ernest Bergel. 1955. *Urban Sociology*. New York: Penerbit McGraw-Hill Book Company Inc.
- Purwanto, Edi dan Wijayanti. 2012. *Pola Ruang Komunal di Rumah Susun Bandarharjo Semarang*. Semarang: Fakultas Teknik Universitas Diponegoro.
- Flanagan, William G. 2010. *Urban Sociology*. United Kingdom: Littlefield Publishers, Inc.
- Gilbert, Alan dan Josef Gugler. 1996. *Urbanisasi dan Kemiskinan*. Terjemahan Anshori dan Juanda. Yogyakarta: Penerbit Pustaka Pelajar.
- Ghozali, Imam. 2005. *Aplikasi Analisis Multivariate Dengan Program SPSS*. Semarang: Penerbit Universitas Diponegoro Press.
- Harris, C.D and Ullmann, E.L. *The Natures of Cities*. in the Ann, Acad, Pol. Sci.7.
- Harry W. Richardson. 1978. *Urban Economics*. Hinsdale Illinois: The Dryden Press.
- Hoyt, H. 1939. *The Structure and Growth of Residential Neighbourhoods in American Cities*. Washington DC: Federal Housing Administration.
- Koppelman, Lee E. dan Joseph De Chiara. 1978. *Site Planning Standards*. New York: Mc Graw Hill Book Company.
- Lin I. 1998. *The Appraisal of Real Estate*. Beijing-Chinese: Wen-Shen Publisher.
- Lefebvre, Henry. 1993. *The Production of Space*. Cambridge Center: Basil Blackwell Ltd.
- Nita, Tegrasia. 2011. "Faktor Penentu NVRP Untuk Pemanfaatan Rusunawa Kaligawe-Semarang". Tugas Akhir tidak diterbitkan. Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik Universitas Diponegoro, Semarang.
- Purbono, Ari. 2013. *Hari Ini Penetapan Data Warga Miskin Kota Semarang dan Launching Web SIMGAKIN*. Diakses pada tanggal 11 April 2013.
- Rudiarto, Iwan. 2011. "Pedoman Metode Analisis Perencanaan Wilayah dan Kota". Diklat Kuliah. Semarang: Fakultas Teknik UNDIP. Suara Merdeka, 11 April 2013.
- Soetomo, Sugiono. 2009. *Urbanisasi dan Morfologi*. Yogyakarta: Penerbit Graha Ilmu.
- Syahrin, Alvi. 2003. *Pengaturan Hukum dan Kebijakan Pembangunan dan Permukiman yang Berkelanjutan*. Medan: Penerbit Pustaka Bangsa Press.
- Sugiyono. 2000. *Statistika Untuk Penelitian*. Bandung: Penerbit CV. Alfabeta.
- Sullivan. O. 2003. *Urban Economic*. Toronto: Mc Graww-Hill Higher education.
- Yunus, Hadi Sabari. 2010. *Metodologi Penelitian Wilayah Kontemporer*. Yogyakarta: Penerbit Pustaka Pelajar.
- . 1999. *Struktur Tata Ruang Kota*. Yogyakarta: Penerbit Pustaka Pelajar.