



FAKTOR-FAKTOR PENENTU NILAI VERTIKAL RUANG BANGUNAN PADA RUMAH SUSUN SEWA KRANGGAN KECAMATAN AMBARAWA

Rizky Syaiful Ramadhan¹ dan Broto Sunaryo²

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

²Dosen Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro

email: rizkysyaifulramadhan@gmail.com

Abstrak:

Pembangunan di kota-kota besar semakin maju pesat, akibatnya perkembangan kota bergerak menuju daya sentrifugal dan memicu pemekaran ke wilayah hinterlandnya. Kabupaten Semarang merupakan penyangga dari Kota Semarang yang pertumbuhan penduduknya semakin tinggi. Proses pertumbuhan yang cepat di Kabupaten Semarang disebabkan oleh tarikan kegiatan dan fungsi kota sebagai pusat pemerintahan, pusat perdagangan, pusat industri dan fungsi-fungsi lainnya. Pembangunan rumah susun menjadi salah satu bagian dari program pembangunan perumahan massal (mass housing) yang dimaksudkan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat berpenghasilan menengah kebawah. Rumah susun di Kecamatan Ambarawa Kabupaten Semarang tepatnya di Kelurahan Kranggan merupakan rumah susun sederhana sewa (rusunawa) berlantai 4 yang diperuntukan untuk pekerja pabrik dan lain sebagainya yang bermunculan di Kabupaten Semarang. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi Nilai Vertikal Ruang Bangunan (NVRB) serta kontribusinya dalam mempengaruhi NVRB. Berdasarkan Grand Theory Bergel, karena faktor aksesibilitas, dimana semakin tinggi letak ruang nya semakin kecil nilai vertikal ruangnya. Dilihat berdasarkan Teori Bergel, mengenai "Height Building Theory" nilai vertikal ruang terdapat pada jumlah lantai atau ketinggian bangunan. Pendekatan penelitian ini menggunakan pendekatan positivistik dan rasionalistik, yang dianalisis melalui metode kuantitatif dengan teknik R Factor Analysis. Data yg digunakan adalah data primer dan data sekunder dengan pengumpulan data melalui pengamatan, kuesioner, literatur, wawancara dan mencari dokumen dari instansi terkait. Penelitian ini menggunakan teknik sensus dimana batasan populasi yang dipilih di rusunawa kranggan adalah 98 orang. Hasil dari penelitian ini adalah faktor-faktor penentu NVRB Rusunawa Kranggan berdasarkan Lin I dibagi menjadi dua variabel penentu yaitu Variabel ekonomi yaitu variabel ekonomi dengan parameter aksesibilitas, pendapatan dan resiko kebakaran, serta untuk variabel ekonomi parameternya yaitu lingkungan dengan komponen keamanan lingkungan, gangguan binatang kecil, kualitas lingkungan, harga sewa, pemandangan dan parameter kenyamanan komponennya yaitu kenyamanan dan kebisingan. Kedua variabel tersebut mempunyai kontribusi sebesar 62,93% untuk variabel ekonomi dan 37,07% untuk variabel psikologi. Setelah diverifikasi penelitian ini terhadap Grand Theory Bergel menjelaskan bahwa penelitian ini selaras dan searah. Kemudian penelitian yang dilakukan Broto Sunaryo terlihat perbedaan yang jelas antara apartemen dengan rumah susun sederhana sewa, namun untuk penelitian Tegrasia di Rusunawa Kaligawe dan Chika di Rusunawa Bandaharjo terlihat adanya kesamaan dengan adanya kesamaan beberapa variabel penentu NVRB.

Kata Kunci: Nilai Vertikal Ruang Perkotaan, Rumah Susun, Variabel Ekonomi dan Psikologi

Abstract:

Development in big cities more advanced rapidly, as a result the development of cities moving toward power sentrifugal hinterland and in triggering widened to the region. The regency of Semarang is supporting the growth of the city of Semarang its inhabitants are getting higher. The process of rapid growth in the regency of semarang caused by the pull of activities and functions of the city as a center of government and trade, an industrial center and other functions. The construction of flats being one part of a program housing development mass (mass housing) intended to meet a public need middle-income down. Flats in sub-district

Ambarawa district Semarang precisely in Kranggan village is of low-cost rental floors 4 is dedicated to plant workers and others popping up in the regency of Semarang. The purpose of this research is to know factors affecting value vertical space building (NVRB) and distribution in effecting NVRB. Based on the grand theory bergel, because the accessibility; where the higher the space his the less value vertical space. Views based on theory bergel, about "Height Building Theory" value vertical space are on the floor or the height of the building. This research approach using the approach of positivistic and rationalistic, who analyzed through quantitative methods with R Factor Analysis techniques. Data are used is data the primary and secondary data with collecting data by observation, a questionnaire, literature, interviews and looking for documents from the relevant agencies. This research uses the technique census by which the limits of a population that elected at Kranggan flats is 98 people. The research founding is decisive factors NVRB Kranggan flats based on Lin I divided into two variables determiner that is the economy by economic variable and accessibility, earnings and the risk of fires, as well as for parameters namely. economic environment security environment, with a component a disorder of small animals, the quality of the environment, value of rent, scenery and parameters comfort its components, namely comfort and noise. Both of these variables had contribution of 62,93 % for variables economic and 37,07 % for variables psychology. After verified this research against Bergel Grand Theory explained that this research harmony and clockwise direction. Then research conducted Broto Sunaryo seen a clear distinction between apartment with of low-cost rental, but for research Tegrasia at Kaligawe flats and Chika at Bandarharjo flats seen the similarity with the similarity some variable determiner NVRB.

Keywords: The Vertical Space Building, Flats , Economic and Psychology variabel

PENDAHULUAN

Permasalahan permukiman yang dihadapi kota besar semakin kompleks. Tingginya tingkat kelahiran dan migrasi penduduk yang terbentur pada kenyataan bahwa lahan di perkotaan semakin terbatas dan nilai lahan yang semakin meningkat serta mayoritas penduduk dari tingkat ekonomi rendah, menimbulkan permukiman-permukiman padat di kawasan yang dianggap strategis yaitu kawasan pusat kota, industri dan perguruan tinggi. Alternatif pembangunan yang dianggap paling sesuai dengan kondisi di atas yaitu pembangunan kearah vertikal, dalam hal ini adalah Rumah Susun. Pemerintah juga dituntut agar dapat memanfaatkan sumber daya ruang dan tanah secara maksimal bagi peningkatan pendapatan daerah, di sisi lain adanya kebutuhan masyarakat untuk mendapatkan pelayanan umum, termasuk penyediaan sarana dan prasarana sosial, budaya, taman dan ruang terbuka hijau menyebabkan pemerintah harus merencanakan dengan baik mengenai penggunaan lahan di perkotaan. Kendala lain yang juga tidak boleh dilupakan adalah keterbatasan kemampuan ekonomi masyarakat. Menurut hasil kajian studi pasar perumahan di Indonesia menunjukkan bahwa penduduk perkotaan sebanyak 65%

berpenghasilan di bawah 1,3 juta rupiah per bulan (Hasil Studi Pasar Perumahan/*Home Project*).

Pemanfaatan lahan yang digunakan sebagai kawasan hunian, perkantoran, dan perdagangan jasa telah lama diterapkan di kota-kota besar di Indonesia seperti Jakarta, Bandung, Semarang, Surabaya, dan Medan. Hunian yang dibangun di kota-kota besar ini juga dilengkapi fasilitas yang cukup untuk mendukung aktivitas penghuni dalam kegiatan sehari-hari seperti sarana pendukung seperti tempat parkir, taman, tempat pertemuan dan tempat pengembang usaha. Hal yang mengacu pada Nilai Vertikal Bangunan (NVRB) dapat didefinisikan sebagai nilai/harga dari sebuah bangunan berlantai banyak yang memanfaatkan sisi vertikal ruangnya. Harga yang dimaksud bisa dikategorikan sebagai harga transaksi baik itu harga jual/beli maupun harga sewa bangunan. Nilai vertikal ruang perkotaan berkaitan erat dengan kekuatan ekonomi dari bangunan berlantai banyak. Konsep ini juga pertama dikemukakan oleh Bergel (dalam Yunus, 2000) yang menjelaskan tentang ketinggian bangunan memiliki nilai dan harga tersendiri pada ruang di tiap-tiap lantainya. Pemanfaatan vertikal ruang ini pada kenyataannya akan mampu

mengakomodasikan kegiatan-kegiatan penduduk kota dan mampu memberikan ruang untuk tempat tinggal kearah vertikal. Selain itu juga Bergel menekankan faktor faktor yang terkait dengan ketinggian bangunan tersebut, faktor aksesibilitas sebagai faktor penentu kekuatan ekonomi dari sebuah bangunan vertikal. Nilai vertikal ruang bangunan ditentukan oleh faktor aksesibilitas, dengan arti kata sebuah bangunan akan mempunyai nilai vertikal ruang tertinggi bila berada pada lantai dasar atau mendekati tanah. Harga transaksi akan semakin murah jika berada pada lantai yang semakin menjauhi lantai dasar. Dan semakin mahal bila terletak pada bangunan yang mendekati lantai dasar.

Namun ternyata fenomena dilapangan berbeda dengan teori yang ada, tidak semua bangunan berlantai banyak, nilai vertikal ruangnya juga belum mengikuti konsep dan pemikiran yang disebutkan dalam *Teori Bergel*. Aksesibilitas bukan satu-satunya variabel penentu nilai vertikal ruang bangunan, namun masih banyak variabel lainnya yang bisa menentukan perbedaan nilai vertikal ruang perkotaan Pada contoh kasus yang ada di kota-kota besar terkait dengan bangunan tinggi seperti apartemen di Kota Jakarta nilai vertikal ruangnya selaras dengan letak ketinggian lantainya (Sunaryo,2009). Dengan kata lain, semakin tinggi letak lantainya maka transaksi yang dilakukan juga dapat semakin mahal. Nilai vertikal ruang perkotaan di kota-kota besar telah menjadi fungsi perdagangan dan jasa.Adapun nilai vertikal ruang untuk perkantoran dapat dilihat dari pemanfaatan perkantoran yang mengikuti pemikiran Teori Bergel dan ada pula yang menentang teori tersebut. Sementara untuk rumah susun yang ada nilai harga lahannya sama pada tiap lantai bangunannya. Dari contoh kasus yang telah dilakukan untuk rumah susun di Kota Semarang yakni oleh Nita (2011) dan Agista (2013) maka saya tertarik untuk melakukan verifikasi pemanfaatan NVRB rumah susun untuk kota kecil. Peneliti melihat adanya perbedaan antara kota besar dan kota kecil.

RUMUSAN MASALAH

Berdasarkan penjelasan latar belakang penelitian sebagaimana yang diuraikan sebelumnya, tingginya kebutuhan lahan yang diakibatkan kurang diimbangnya ketersediaan lahan di kota sehingga masyarakat serta pemerintah Kabupaten Semarang perlu bertindak untuk mengatasi permasalahan yang ada terkait hunian. Kondisi hunian ini dapat dijelaskan sebagai hunian yang belum mencukupi masyarakat di sekitar Kecamatan Ambarawa sebagai daerah penyangga yang meningkat akibat urbanisasi dan ketersediaan lahan yang menipis dan meningkatnya harga lahan di perkotaan. Kemudian dilihat dari luasan lantai yang sama namun harga sewa yang berbeda setiap lantai maka munculah gap antara keragaman nilai sewa ruang yang bervariasi membuat peneliti ingin mengetahui keragaman nilai ruang pada bangunan berlantai banyak serta melakukan verifikasi antara Nilai Vertikal Ruang Perkotaan (NVRP) dengan Nilai Vertikal Ruang Bangunan (NVRB). Hal ini dilakukan dikarenakan Rumah Susun Sederhana Sewa merupakan bangunan umum untuk masyarakat yang dikelola oleh pemerintah. Maka muncul kebijakan publik dari pemerintah untuk menyediakan rumah susun dengan bangunan tinggi kearah vertikal. Kemudian tidak hanya rumah susun saja, *mall*, *apartemen*, *guest house* dan lain sebagainya.

KAJIAN LITERATUR

Rumah Susun

Berdasarkan Undang-undang No.16 Tahun 1985," Rumah Susun" diartikan sebagai pembangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunia, yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama (Yudohusodo,dkk., 1991 : 377).

- Lingkungan
- Bagian Bersama
- Benda Bersama

➤ Tanah Bersama

Kebijakan Publik

Kebijakan Publik merupakan suatu aturan-aturan yang dibuat oleh pemerintah dan merupakan bagian dari keputusan politik untuk mengatasi berbagai persoalan dan isu-isu yang ada dan berkembang di masyarakat. Kebijakan publik juga merupakan keputusan yang dibuat oleh pemerintah untuk melakukan pilihan tindakan tertentu untuk tidak melakukan sesuatu maupun untuk melakukan tindakan tertentu. Dalam kehidupan masyarakat yang ada di wilayah hukum suatu negara sering terjadi berbagai permasalahan. Negara yang memegang penuh tanggung jawab pada kehidupan rakyatnya harus mampu menyelesaikan permasalahan-permasalahan tersebut. Kebijakan publik yang dibuat dan dikeluarkan oleh negara diharapkan dapat menjadi solusi akan permasalahan-permasalahan tersebut. Kebijakan Publik adalah suatu keputusan yang dimaksudkan untuk tujuan mengatasi permasalahan yang muncul dalam suatu kegiatan tertentu yang dilakukan oleh instansi pemerintah dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan (Mustopadidjaja, 2002). Untuk memahami lebih jauh bagaimana kebijakan publik sebagai solusi permasalahan yang ada pada masyarakat, kita harus memahami dulu apa dan seperti apa kebijakan publik itu sendiri. Berikut adalah definisi-definisi kebijakan publik menurut para ahli kebijakan publik.

Aspek-Aspek Penting Dalam Kebijakan Publik

Menurut Bullock dkk. (1983) dalam PKP2A I LAN (2009:11) bahwa untuk bisa disebut sebagai kebijakan, suatu keputusan perlu diikuti langkah tindakan pelaksanaan yang bersasaran untuk mencapai tujuan yang dimaksudkan. Oleh karena itu, Kebijakan sebagai suatu konsep meliputi beberapa hal berikut:

1. Ketetapan, suatu kebijakan di dalamnya mengandung ketentuan-ketentuan tertentu yang memiliki pengaruh mengikat, baik ke dalam

maupun keluar dari pembuat kebijakan.

2. Maksud, adanya kebijakan adalah untuk mencapai tujuan-tujuan tertentu atau mengatasi permasalahan tertentu.
3. Keputusan, untuk melakukan atau pun untuk tidak melakukan sesuatu.
4. Suatu proses pelaksanaan dari apa yang telah ditetapkan.

Nilai Vertikal Ruang Bangunan

Perkembangan kota yang diikuti oleh perkembangan penduduk dan lahan terbangun ke arah perkotaan ini merupakan imbas dari keberhasilan pembangunan. Kota yang semakin padat, permintaan akan rumah semakin tinggi, pemanfaatan lahan secara besar-besaran, mengakibatkan nilai lahan naik, dan harga unit perumahan juga naik. Menjadi efek domino yang selalu menyertai program pengadaan perumahan. Pemanfaatan ruang ke arah vertikal berdampak terhadap tingkat efisiensi lahan dan dapat menjadi subsidi terhadap harga rumah dan ruang lainnya. Nilai vertikal ruang bangunan merupakan suatu penambahan ruang bangunan menjadi bangunan bertingkat.

Teori Ketinggian Bangunan

Teori ini menjelaskan bahwa para ahli membahas mengenai ruang kota berdimensi horizontal dan dapat dikatakan mengalami kemajuan pesat. Menurut Bergel (dalam Yunus,2000), ia mengusulkan variabel ketinggian bangunan. Variabel ini menjadi penting dalam perkembangan negara-negara maju, karenamenyangkut hak seseorang untuk menikmati sinar matahari (sumberdaya hak, semua waktu, tempat dan kondisi politik, ekonomi, sosial, budaya, teknologi tertentu. Dalam bukunya "Urban Sociology" dengan mengembangkan "Height Building Theory" Bergel mengemukakan bahwa pemanfaatan nilai vertikal ruang bangunan ternyata mampu mengakomodasikan aktivitas penduduk kota dengan menyediakan ruang ke atas. Faktor tersebut sebagai penarik fungsi ruang kota adalah aksesibilitas, yang tidak hanya

menunjukkan sifat sejalan dengan dimensi *distance decay principle from the center*, tetapi juga dimensi *decay principle from the ground* (Yunus,2002).

Variabel dan Parameter Penelitian

Dari hasil analisa kajian empiris diatas maka dapat diambil variabel terpilih yang digunakan dalam penelitian NVRB di Rumah Susun Sederhana Sewa Kranggan antara lain berdasarkan teori, penelitian sejenis dan fakta empiris :

**TABEL I
VARIABEL PENELITIAN**

Parameter	Penjelasan
Aksesibilitas	Semakin rendah letak lantai maka semakin mudah akses yang didapat oleh penghuni rusunawa
Pendapatan	Semakin tinggi lokasi lantai yang dihuni maka pendapatan yang dimiliki oleh penghuni semakin rendah.
Harga Sewa	Semakin Tinggi letak lantai yang dihuni maka kemampuan membayar penghuni di tiap-tiap lantai semakin rendah.
Keamanan Lingkungan	Keamanan dari tindakan kejahatan yang mengintai di rusunawa serta kelengkapan keamanan di lingkungan Rusunawa
Kenyamanan	Semakin tinggi letak lantai rumah susun yang dihuni maka tingkat kenyamanan yang didapat oleh penghuni semakin tinggi.
Pemandangan	Semakin tinggi letak lantai rusunawa maka semakin indah pemandangan yang dinikmati oleh penghuni.
Resiko Kebakaran	Semakin tinggi letak lantai rumah susun maka resiko akan kebakaran semakin tinggi.
Sosialisasi Antar Tetangga	Semakin tinggi letak lantai

	rumah susun yang dihuni, maka sosialisasi antar penghuni lantai lainnya akan semakin berkurang.
Kebisingan	Semakin rendah letak lantai maka tingkat kebisingan semakin tinggi yang dirasakan oleh penghuni
Kualitas Lingkungan	Semakin tinggi letak lantai rusunawa kebersihan lingkungannya semakinterjaga
Gangguan Binatang Kecil	Semakin tinggi letak lantai rusunawa, keberadaan nyamuk,kecoa dan binatang kecil yang mengganggu semakin kecil
Resiko Gempa Bumi	Semakin tinggi letak lantai rusunawa, maka resiko akan keamanan untuk melarikan diri semakin kecil.
Kualitas Cahaya Matahari	Semakin tinggi letak lantai rusunawa maka kualitas cahaya matahari yang didapat semakin baik.

Sumber : Hasil Analisis Penyusun, 2014

GAMBARAN UMUM

Kecamatan Ambarawa merupakan salah satu kecamatan dari Kabupaten Semarang yang menjadi wilayah makro penelitian. Untuk wilayah mikro penelitian berada pada Kelurahan Kranggan yakni bangunan Rumah Susun Sederhana Sewa Kranggan. Rumah susun Kranggan berada pada Desa Kranggan, Kecamatan Ambarawa. Lokasi rusun ini sangat dekat dengan Ambarawa sehingga mempermudah aksesibilitas baik penghuni maupun pengunjung dalam menjangkau wilayah ini. Data dari Dinas Pekerjaan Umum, Kabupaten Semarang, total luas lahan bangunan rusunawa ini adalah 2.440 m² dan luas bangunannya adalah 4.380 m². Berikut merupakan peta lokasi Rusunawa Kranggan.



Sumber : dokumentasi lapangan dan Google Earth, 2012

**GAMBAR 1
LETAK LOKASI
RUSUNAWA KRANGGAN**

METODOLOGI PENELITIAN

Dalam menemukan konsepsi NVRB beserta variabel, parameter dan komponen yang mempengaruhi dengan pemanfaatan Rumah Susun Kranggan-Ambarawa menggunakan metode penelitian kuantitatif serta menggunakan pendekatan positivistik dan rasionalistik. Teknik pengumpulan data yang digunakan yaitu teknik pengumpulan data primer dan teknik pengumpulan data sekunder. Teknik sensus menjadi pemilihan keseluruhan sample yang berada di Rumah Susun Kranggan-Ambarawa.

Kriteria populasi yang akan diambil untuk melakukan sensus yaitu semua penghuni dari total lantai yang ada pada Rusunawa Kranggan-Ambarawa. Berikut tabel jumlah penghuni menurut letak lantai di Rumah Susun Kranggan-Ambarawa :

**TABEL II
JUMLAH SAMPEL/PENGHUNI MENURUT LETAK LANTAI**

Lantai	Jumlah Unit	Jumlah KK
Dasar	2	2
1	24	24
2	24	24
3	24	24
4	24	24

Sumber : Hasil survey, 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 Bangunan Untuk Pemanfaatan Rumah Susun Kranggan-Ambarawa

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 bangunan. Input data yang digunakan adalah hasil kuesioner, berupa persepsi penghuni yang kemudian ditransformasikan dalam bentuk skala likert.

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

Hasil Pembahasan

1. Variabel Penentu NVRB Untuk Pemanfaatan Rumah Susun Kranggan-Ambarawa

Kaiser Mayer Olkin of Sampling Adequacy (KMO-MSA) alat yang digunakan untuk mengukur tingkat korelasi antar variabel dan dapat tidaknya dilakukan analisis faktor, sedangkan uji Barlett's of Sphericity merupakan uji statistik untuk menentukan ada tidaknya korelasi antar variabel.

- a. Nilai KMO-MSA
0,681 > 0.5
Nilai KMO-MSA > 0.50 berarti dapat dilakukan analisis faktor dan tingkat-tingkat interkorelasi antar variabel adalah baik.
- b. Nilai Barlett's test of Sphericity : Chi Square : 158.490
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 Barlett'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 faktor penentu NVRB dapat kita analisa melalui nilai Measure of Sampling Adequancy (MSA).

TABEL III
ANTI IMAGE MATRICS

No.	Parameter	Nilai MSA	
1	Aksesibilitas	0,625	>0,5
2	Pendapatan	0,710	
3	Harga Sewa	0,645	
4	Keamanan Lingkungan	0,618	
5	Kenyamanan	0,532	
6	Pemandangan	0,721	
7	Resiko Kebakaran	0,581	
8	Sosialisasi antar tetangga	0,437	<0,5
9	Kebisingan	0,731	
10	Kualitas lingkungan	0,687	>0,5
11	Gangguan Binatang Kecil	0,680	
12	Resiko Gempa	0,497	<0,5
13	Kualitas Cahaya Matahari	0,303	

Sumber : Hasil Analisis Penyusun, 2014

Dari tabel diatas terlihat bahwa masih terdapat parameter yang memiliki nilai MSA < 0,5 adalah Sosialisasi antar tetangga, resiko gempa dan kualitas cahaya matahari. Sehingga parameter tersebut harus dibuang dan dilakukan analisis ulang.

TABEL IV
ANTI IMAGE MATRICS
HASIL ANALISIS ULANG I

No.	Parameter	Nilai MSA	
1	Aksesibilitas	0,625	>0,5
2	Pendapatan	0,710	
3	Harga Sewa	0,645	
4	Keamanan Lingkungan	0,618	
5	Kenyamanan	0,532	
6	Pemandangan	0,721	
7	Resiko Kebakaran	0,581	
8	Kebisingan	0,731	
9	Kualitas	0,687	

	lingkungan		
10	Gangguan Binatang Kecil	0,680	

Sumber : Hasil Analisis Penyusun, 2014

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

Total Variance Explained adalah dimana parameter yang dimasukkan dalam analisis ini ada sebanyak 10 parameter. Selanjutnya parameter-parameter tersebut akan di ekstrak menjadi beberapa faktor agar memiliki korelasi yang kuat terhadap faktor penentu NVRB untuk pemanfaatan Rumah Susun Kranggan-Ambarawa.

TABEL V
TOTAL VARIANCE EXPLAINED

Component	Initial Eigenvalues		
	Total	% of Variance	Cumulative %
1	2.803	28.025	28.025
2	2.354	23.543	41.568
3	0.938	11.378	52.946
4	0.835	9.733	63.299
5	0.696	8.959	72.258
6	0.567	6.167	79.925
7	0.354	4.541	86.486
8	0.106	3.989	86.466
9	0.057	2.169	91.525
10	0.0091	1.857	100.000

Hasil Analisis Penyusun, 2014

Dari ke-10 parameter tersebut yang dianalisis ternyata hasil ekstraksi menjadi dua faktor (nilai eigen value > 1 menjadi 2 faktor). Faktor 1 mampu menjelaskan 28.02 variasi dan faktor 2 mampu menjelaskan 41.56% variasi, kedua faktor tersebut mampu menjelaskan 69.58% variasi.

Component Matrics parameter yang dimasukkan dalam analisis ini ada sebanyak 10 parameter. Selanjutnya parameter-parameter ini akan di ekstrak menjadi beberapa faktor agak memiliki korelasi yang kuat terhadap faktor penentu NVRB untuk pemanfaatan Rusunawa Kranggan-Ambarawa

**TABEL VI
PENGELOMPOKKAN PARAMETER
SEBELUM DIROTASI**

No.	Variabel	Parameter
1	Variabel 1	Pendapatan Harga sewa Keamanan lingkungan Kenyamanan Pemandangan Resiko Kebakaran Kebisingan Kualitas lingkungan Gangguan Binatang Kecil
2	Variabel 2	Aksesibilitas

Sumber : Hasil Analisis Penyusun, 2014

Rotated Component Matrics untuk memperjelas parameter yang masuk ke dalam variabel penentu, sehingga distribusi variabel menjadi lebih jelas dan nyata maka dilakukan rotasi variabel.

**TABEL VII
PENGELOMPOKKAN PARAMETER
SESUDAH DIROTASI**

No.	Variabel	Parameter
1	Variabel 1	Aksesibilitas Resiko Kebakaran Pendapatan
2	Variabel 2	Keamanan lingkungan Gangguan binatang kecil Kualitas lingkungan Harga Sewa Pemandangan Kenyamanan Kebisingan

Sumber : Hasil Analisis Penyusun, 2014

2. Kontribusi Variabel Penentu Dalam Menjelaskan Nilai Vertikal Ruang Bangunan Untuk Pemanfaatan Rusunawa Kranggan-Ambarawa

Pemberian nama terhadap parameter yang bergabung dalam sebuah variabel dengan mengacu pada konsepsi Lin I (1998) maka pengelompokan variabel pada NVRB di Rusunawa Kranggan-Ambarawa ada 2 (dua) variabel yaitu, Variabel Ekonomi dan Variabel Psikologi, dengan masing-masing parameter seperti tabel dibawah ini

**TABEL VIII
KONTRIBUSI VARIABEL NVRB**

NVRB	Kontribusi (%) Variabel	Kontribusi Masing-masing Parameter
Variabel Ekonomi		
Aksesibilitas	62,93 %	28,02%
Resiko Kebakaran		23,54
Pendapatan		11,37
Variabel Psikologi		
Keamanan lingkungan	37,07%	9,73
Gangguan binatang kecil		8,95
Kualitas Lingkungan		6,16
Harga Sewa		4,54
Pemandangan		3,98
Kenyamanan		2,16
Kebisingan		1,85

Sumber : Hasil Analisis Penyusun, 2014

Berdasarkan tabel diatas menunjukkan kontribusi terbesar variabel ekonomi dengan parameter aksesibilitas, resiko kebakaran, dan pendapatan. Dengan besar kontribusi 62,93%. Sedangkan untuk variabel psikologi memiliki kontribusi sebesar 37,07%.

KESIMPULAN & REKOMENDASI

Kesimpulan

Nilai Vertikal Ruang Bangunan di Rumah Susun Kranggan-Ambarawa yang mengacu pada harga sewa, diperoleh hasil bahwa akibat bekerjanya variabel ekonomi dan variabel psikologi, koefisien korelasi yang menunjukkan hubungan antara NVRB dengan letak ketinggian lantai bangunan adalah positif, dan memiliki makna bahwa :

- a. Ada korelasi positif antara NVRB untuk pemanfaatan Rumah Susun Kranggan-Ambarawa dengan letak lantai ketinggian dari rumah susun tersebut.
- b. Dengan korelasi positif tersebut mengandung makna bahwa semakin tinggi letak lantai rumah susun, maka semakin rendah nilai vertikal ruang perkotaanya.

Pengelompokkan mengacu pada Formulasi Lin I (1998) diperoleh hasil

bahwa NVRB di Rumah Susun Kranggan-Ambarawa dipengaruhi oleh 2 (dua) variabel utama dengan masing-masing parameter :

- a. Variabel Ekonomi, dengan parameter (i) aksesibilitas, (ii) resiko kebakaran, (iii) pendapatan.
- b. Variabel Psikologi, dengan parameter (i) lingkungan dan (ii) kenyamanan.
 - Parameter Lingkungan memiliki komponen (i) keamanan lingkungan, (ii) gangguan binatang kecil, (iii) kualitas lingkungan, (iv) harga sewa, (v) pemandangan.
 - Parameter Kenyamanan memiliki komponen (i) kenyamanan dan (ii) kebisingan.

Rekomendasi

- a. faktor penentu Nilai Vertikal Ruang Bangunan pada pemanfaatan Rusunawa Kranggan dapat dimanfaatkan bagi pengetahuan teoritis/pengembangan ilmu perencanaan wilayah dan kota.
- b. Dirumuskannya kebijakan mengenai penyediaansarana prasarana rusunawa.
- c. Dirumuskannya kebijakan mengenai pembangunan rusunawa yang berkaitan dengan pemanfaatan ruang vertikal bangunan.
- d. Pemerintah Kabupaten Semarang sebagai penanggung jawab Rusunawa Kranggan-Ambarawa sebaiknya melakukan monitoring dan evaluasi terhadap fasilitas yang tersedia yang terdapat di rusunawa, sehingga dapat diketahui fasilitas yang tidak dan belum berfungsi di rusunawa tersebut.
- e. Pemerintah Kabupaten Semarang sebaiknya mengkaji kembali peraturan mengenai sewa-menyewa dengan mengacu pada nilai vertikal ruang bangunan.

DAFTAR PUSTAKA

Agista, Chika Nadia. 2013. *"Faktor-Faktor Penentu Nilai Vertikal Ruang*

Perkotaan Pada Rumah Susun Bardarharjo Kota Semarang". Tugas Akhir. Tidak Diterbitkan. Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota Fakultas Teknik. Universitas Diponegoro.

Mustopadidjaja. 2002. *Manajemen Kebijakan Publik, Formulasi Implementasi dan Evaluasi Kinerja*, Jakarta: LAN

Nita, Tegrasia. 2011. *"Faktor-Faktor Penentu Nilai Vertikal Ruang Perkotaan Pada Rumah Susun Sederhana Sewa Kaligawe Kota Semarang"*. Tesis. Tidak Diterbitkan. Magister Pembangunan Wilayah dan Kota. Fakultas Teknik. Universitas Diponegoro.

PKP2A I LAN. 2009. Kajian Evaluasi Kinerja Kebijakan Pendayagunaan Aparatur Negara Pada Era Kabinet Indonesia Bersatu: PP No. 41 tahun 2007 Tentang Organisasi Perangkat Daerah. Bandung.

Sunaryo, 2009. *Nilai Ruang Vertikal Perkotaan Kondominium/Apartemen di Pusat Kota Jakarta*. Semarang. Universitas Diponegoro

Yudohusodo, Siswono, dkk., 1991. *Rumah untuk Seluruh Rakyat*. Yayasan Padamu Negeri Jakarta.

Yunus. Hadi Sabari. 2000. *Struktur Tata Ruang Kota*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar