

728.3/2
REL
u a

KINERJA SPASIAL LINGKUNGAN PERMUKIMAN RUMAH SUSUN DAN DAMPAKNYA TERHADAP KEHIDUPAN PENGHUNI

(Studi Kasus : Lingkungan Permukiman Rumah Susun
Pekunden dan Bandarharjo di Semarang)



TESIS

Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan
Mencapai Derajat Sarjana S-2

Magister Teknik Arsitektur

Oleh

JUSNAN KELO
L4B 000 052

**PROGRAM PASCA SARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG**

**Agustus
2002**

TESIS

KINERJA SPASIAL LINGKUNGAN PERMUKIMAN
RUMAH SUSUN DAN DAMPAKNYA TERHADAP
KEHIDUPAN PENGHUNI

(Studi Kasus : Lingkungan Permukiman Rumah Susun
Pekunden dan Bandarharjo di Semarang)

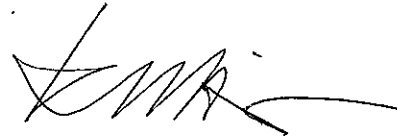
Disusun oleh :
JUSNAN KELO
L4B 000 052

Telah dipertahankan didepan Tim Penguji pada
tanggal 16 Agustus 2002
dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk diterima

Menyetujui :
Komisi Pembimbing

Pembimbing Utama

Pembimbing Kedua



Prof. Ir. Eko Budihardjo, MSc.

Ir. Budi Sudarwanto, MSi.

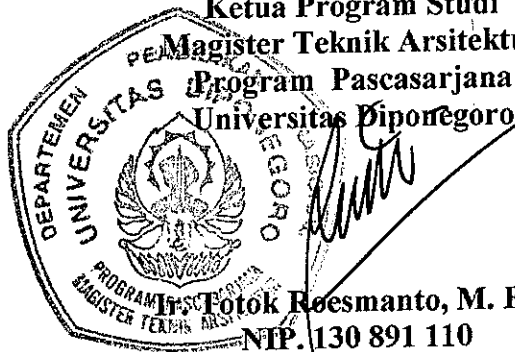
Semarang, 16 Agustus 2002

Ketua Program Studi

Magister Teknik Arsitektur

Program Pascasarjana

Universitas Diponegoro



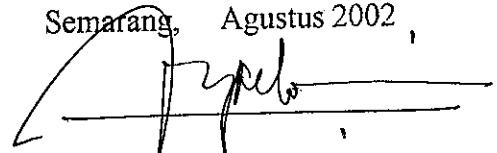
Prof. Fotok Roesmanto, M. Eng

NIP. 130 891 110

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam tesis ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi, dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali secara tertulis diacu dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Semarang, Agustus 2002,



Jusnah Kelo

UCAPAN TERIMAKASIH

Puji syukur kehadiran Tuhan Yang Maha Esa, karena atas karunia dan rahmatNya dapat saya selesaikan thesis yang merupakan syarat untuk mengakhiri studi pada Alur Teori dan Perancangan Pembangunan Kota Program Pascasarjana Magister Teknik Arsitektur Universitas Diponegoro-Semarang

Dengan terselesaikannya thesis ini, penulis mempunyai tanggung-jawab moral untuk mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang secara langsung maupun tidak langsung, telah membantu kelancaran studi dan kelengkapan penyusunan thesis ini. Ucapan terimakasih pertama-tama saya sampaikan kepada Bapak Prof. Ir. Eko Budihardjo, MSc dan Ir. Budi Sudarwanto, MSi, selaku Mentor dan Co-Mentor dalam penyusunan thesis ini, atas segala bimbingan mereka yang penuh kesabaran dan tidak mengenal lelah. Juga kepada Bapak Ir. Indriastjario, M Eng.; selaku penguji yang telah memberikan koreksi dan masukan-masukan berharga dalam penyempurnaan tesis ini. Terimakasih juga saya sampaikan kepada Bapak Ir. Totok Roesmanto, M. Eng., selaku Koordinator Mata Kuliah thesis dan Ketua Program Studi Magister Teknik Arsitektur Universitas Diponegoro, dan Bapak Ir. Edy Darmawan, M Eng., selaku Sekretaris Program Studi Magister Teknik Arsitektur Universitas Diponegoro, yang telah banyak memberikan fasilitas, pengarahan dan dorongan, sehingga dapat menyelesaikan thesis ini secepatnya. Ucapan terimakasih yang sebesar-besarnya, juga tak lupa saya sampaikan kepada segenap Staff pengajar pada Program Pascasarjana Magister Teknik Arsitektur Universitas Diponegoro, yang telah banyak memberikan pengarahan, bimbingan dan bekal ilmu pengetahuan selama saya menempuh studi.

Di dalam menyelesaikan Program Magister ini juga, saya sampaikan terimakasih atas bantuan beasiswa "BPPS" dari Direktorat Jenderal Pendidikan Tinggi Departemen Pendidikan Nasional R.I., yang disalurkan melalui Program Pascasarjana Universitas Diponegoro-Semarang. Ucapan terimakasih juga kepada Rektor Universitas Tadulako-Palu dan Dekan Fakultas Teknik Universitas Tadulako, yang telah memberikan kesempatan, bantuan dan dorongan untuk menyelesaikan Studi Program Magister di Universitas Diponegoro-Semarang.

Selanjutnya terimakasih juga saya sampaikan kepada pihak-pihak yang sangat membantu terwujudnya thesis ini, yaitu seluruh warga Rumah Susun Pekunden dan Bandarharjo, khususnya Ibu Suatni Sutarman, Bapak Sudiono, Bapak Hadi Susanto, Bapak Samija, Bapak Sutarjan, dan Bapak Drs. Triyono Rekso Wardoyo, serta perangkat Kelurahan Pekunden, Kelurahan Bandarharjo, Kecamatan Semarang Tengah dan Kecamatan Semarang Utara, atas segala bantuan data dan informasi yang diberikan. Ucapan terimakasih juga kepada Kepala DTKP Kota Semarang, Kepala BAPPEDA Kota Semarang, Direktur Perum-Perumnas Regional V, masing-masing bersama staff, dan Komisaris BTN, atas segala bantuan informasi yang sangat penting dalam penyusunan thesis ini..

Sungguh masih banyak bantuan yang harus diberikan penghargaan atas terwujudnya thesis ini, antara lain saudara Slamet, S.Pd., dan saudara Triyono yang telah membantu dalam kegiatan survey (penyebaran dan penarikan kuesioner), saudara Mukit, S.Si., yang telah banyak membantu dalam pengolahan data statistika, dan saudara Eko Suryo yang banyak membantu dalam proses pengetikan, serta teman-teman dan pihak-pihak lain yang tidak mungkin dituliskan semuanya dalam kesempatan ini.

Ucapan terimakasih saya sampaikan pula kepada segenap keluarga, khususnya istriku Femmy Djatim dan anak-anakku Yoddy F. Prasetyo, Yuddy F. Diestalia dan Gita Mustika Dewi, atas segala pengorbanan, pengertian, serta dorongan lahir-bathin.

Akhirul kata, semoga amal dan bantuan tersebut akan mendapat imbalan yang sesuai dari Allah Yang Maha Pengasih dan Penyayang.

Semarang, Agustus 2002

Jusnan Kelo

ABSTRAK

Pembangunan rumah susun murah merupakan salah satu bagian dari program perumahan massal (*mass housing*) yang dimaksudkan untuk memenuhi kebutuhan rakyat banyak terutama golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah, sehingga mereka dapat memperoleh rumah/hunian yang layak, sehat, dan memenuhi syarat-syarat perumahan, terutama guna menunjang berbagai fungsi /aktivitas penghuni dalam melangsungkan kehidupan.

Rumah susun murah Pekunden dan Bandarharjo adalah merupakan suatu lingkungan permukiman yang dibangun oleh Pemerintah Daerah Kota Semarang melalui program peremajaan lingkungan kumuh di wilayah Kelurahan Pekunden dan Bandarharjo-Semarang, yang dilaksanakan dengan konsep "*membangun tanpa menggusur*", serta pelibatan langsung masyarakat dalam proses perencanaan dan pelaksanaannya.

Guna mengevaluasi kinerja dan dampak spasial lingkungan permukiman rumah susun Pekunden dan Bandarharjo terhadap kehidupan penghuninya maka penelitian ini bertujuan untuk menilai seberapa besar tingkat '*keberhasilan*' atau '*ketidak berhasilan*' nya melalui persepsi dan preferensi penghuni di rumah susun yang bersangkutan setelah dihuni beberapa waktu lamanya. Berdasarkan indikator kinerja kemudahan (*accessibility*), ketersediaan (*stock availability*) dan lingkungan fisik (*physical environment*) serta indikator dampak ekonomis, dampak sosial budaya dan dampak lingkungan fisik, maka hasil penelitian yang dijarah dari penghuni, dapat diketahui kualitas kinerja dan dampak spasial yang terjadi di lingkungan rumah susun Pekunden dan Bandarharjo-Semarang, berdasarkan metode pendekatan penelitian '*post positivistic rasionalistik*' dengan paradigma kuantitatif. Jumlah sampel yang digunakan adalah 32 responden di rumah susun Pekunden dan 49 responden di rumah susun Bandarharjo, yang diambil secara '*proporsional stratified random sampling*'. Proses pengumpulan data di lapangan dilakukan melalui penyebaran kuisioner, mengadakan wawancara dan pengamatan langsung terhadap obyek penelitian. Teknis Analisis yang digunakan adalah dengan metode statistika dalam bentuk '*korelasi dan regresi*', yakni untuk melihat keterkaitan dan hubungan fungsional antar variabel yang ada. Pengujian hipotesis digunakan dengan uji signifikansi melalui '*F-test*', '*r-test*' maupun '*t-test*'.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa penghuni di rumah susun Pekunden maupun Bandarharjo, sangat mengutamakan unsur-unsur yang berkaitan dengan kegiatan sosial budaya dan kemasyarakatan. Ini memberi indikasi bahwa perlunya memprioritaskan unsur kegiatan sosial dan kemasyarakatan dalam menentukan kebijaksanaan pembangunan rumah susun, termasuk pula dalam mengupayakan kinerja kemudahan pencapaian dan ketersediaan fasilitas sosial budaya dan kemasyarakatan. Aspek lingkungan fisik dan prasarana utilitas umum juga merupakan perhatian penghuni yang banyak menimbulkan masalah, seperti kesulitan air/susah mengangkutnya karena pompa macet, keamanan bangunan dan lingkungan

serta perawatan/pemeliharaan bangunan. Aspek ekonomi juga merupakan dampak yang menjadi pokok perhatian, bukan saja dari pihak penghuni sendiri melainkan dari pihak pengelola/Pemerintah Daerah Kota Semarang, bagaimana mengupayakan peningkatan kehidupan ekonomi dari penghuni rumah susun yang bersangkutan.. Walaupun hasil penilaian penghuni terhadap dampak ekonomis secara rata-rata (*total mean*) adalah 'cukup baik', namun khusus menyangkut faktor peningkatan produksi/industri rumah tangga, peningkatan volume perdagangan dan pemasaran serta jumlah tenaga kerja, ternyata dinilai 'sangat kurang', baik pada rumah susun Pekunden maupun Bandarharjo. Ini mengindikasikan bahwa kinerja spasial rumah susun di Semarang belum berhasil memberdayakan kehidupan ekonomi rakyat secara keseluruhan.

Hasil analisis statistika membuktikan bahwa terdapat hubungan positif dan signifikan antara aspek kemudahan, ketersediaan, dan lingkungan fisik hunian dengan kinerja spasial lingkungan permukiman rumah susun Pekunden dan Bandarharjo, dimana pada rumah susun Pekunden ± 39.2 % kinerja spasialnya ditentukan oleh aspek kemudahan, ketersediaan dan lingkungan fisik hunian, dengan tingkat korelasi 'rendah'. Sedangkan pada rumah susun Bandarharjo ± 54.8 % dengan tingkat korelasi 'sedang'. Dinilai signifikan karena nilai $F_h > F_t$ baik pada rumah susun Pekunden maupun Bandarharjo. Demikian pula kinerja spasial tersebut telah mempengaruhi kehidupan ekonomi dan sosial budaya serta kualitas lingkungan fisiknya. Melalui pengujian hipotesis komparatif ternyata bahwa kinerja dan dampak spasial terhadap kehidupan penghuni pada rumah susun Pekunden adalah lebih baik daripada di rumah susun Bandarharjo

Untuk keberlanjutan pembangunan rumah susun di masa mendatang diharapkan agar aspek kemudahan, ketersediaan dan lingkungan fisik yang memenuhi standar perencanaan perlu lebih diperhatikan, sehingga dengan kinerja spasial yang baik tersebut akan dapat memberi dampak yang positif pula terhadap kehidupan ekonomi, sosial-budaya dan lingkungan fisik hunian rumah susun. Untuk menggairahkan peluang-peluang usaha di kalangan penghuni rumah susun, maka selain perlunya disediakan sarana dan prasarana yang lebih memadai, alangkah baiknya kalau sering diadakan pelatihan bisnis/wirausaha secara berkala..

ABSTRACT

Developing a low cost flat is a part of mass housing project aimed to fulfill the public need, especially for the poor, so they can live within fit, healthy house, and appropriate conditional housing, mainly to support various function/activities of the occupants to live on.

A low cost flats of Pekunden and Bandarharjo constitute complexes housing built by local government/municipality of Semarang through urban renewal project of slum's house located in Kelurahan Pekunden and Bandarharjo-Semarang, applying the concept '*development without eviction*', and people participation directly in the process of planning and implementation

In order to evaluate the spatial performances and the effects of Pekunden and Bandarharjo flat buildings on the lives of their residents, this study was geared to assess the successes and failures of the two residential flats. Based on the indicator of the accessibility, stock availability, physical environment and economic, social and cultural lives, the spatial performances and effects of the two flat complexes could be found. A post positivistic-rationalistic approach with a quantitative paradigm had been used. The sample for this study, taken by proportional stratified random sampling, consisted of 32 respondents from the Pekunden flat and 49 respondents from the Bandarharjo flat. The needed data were collected by sending questionnaires responded by the respondents and by conducting field interviews and observations in two flats. The data were then analyzed by using statistical methods (correlation and regression) in order to examine the functional relationships among the variables. The hypotheses and their significance were tested by F-test, r-test and t-test.

The result showed that the residents of the two flats were very much concerned with elements related to their social and societal activities these finding suggested the need to promote social and societal activities when planning to build other future flats. The availability and accessibility of social and cultural facilities for social activities should also be considered. Other concerns for the residents of these two flats were physical environment and public utilities. Difficulties in obtaining clean water due to the broken water pumps, the safeties and maintenance of the physical buildings and environments were some of the problem faced by the respondents. Economic aspect were also the main concerns not only for the residents, but also for the regional government of Semarang as to how to improve the economic statuses of the residents. While the *total mean score* of the respondents on there economic aspects was fairly good, improvement efforts in domestic industries, trading volumes and marketing got fairly bad scores in both Pekunden and Bandarharjo flats. These last finding suggested that the spatial performances of flat complexes in Semarang had not been economically successful.

The statistical analyses showed that there was a significant and positive relationship between the accessibility, stock availability and physical environment of the two residential flats on the one hand and the spatial performances of their residents on the other. Accessibility, stock availability and physical environment determined approximately

39.2 % of spatial performance of the resident of Pekunden flat but with low correlation, and these same variables determined approximately 54.8 % of spatial performance of the residents of Bandarharjo flat with medium correlation. The relationship was designated as significant, for $F_h > F_t$ in both Pekunden and Bandarharjo flats. These spatial performances had also influenced the economic, social and cultural lives as well as the quantities of physical environments in the two flats complexes. From the comparative test on the hypotheses, it was found out that the spatial performance and the lives of the residents of Pekunden flat were better than those of the residents of Bandarharjo flat.

In building other flats in the future, their accessibility, stock availability and physical environments meeting the planning standards should be considered more fully, that with good spatial performances positive effects might be induced for the economic, social and cultural lives as well as for the physical environments of their prospective flats. In order to enhance commercial opportunities of the residents living in these flats, not only that appropriate infrastructures and means should be provided, but training programmes for business skills should also be frequently implemented for the sake of the residents

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN PERNYATAAN	iii
UCAPAN TERIMAKASIH	iv
ABSTRAK	vi
ABSTRACT	viii
DAFTAR ISI	x
DAFTAR TABEL	xv
DAFTAR GAMBAR	xvii
DAFTAR DIAGRAM	xviii
DAFTAR GRAFIK	xx
DAFTAR LAMPIRAN	xxii
BAB I. PENDAHULUAN	1-18
A. Latar Belakang	1
B. Perumusan Masalah.....	9
C. Tujuan dan Sasaran Penelitian	10
D. Manfaat Penelitian.....	10
E. Terminologi dan Ruang Lingkup Penelitian	11
F. Kerangka Pemikiran Penelitian.....	17
G. Sistematika Pembahasan	18
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	20-67
A. Kajian Teoritik Tentang Aspek Spasial dan Kinerja Spasial	20
1. Teori Spasial dan Komponen Spasial.....	20
2. Teori dan Wawasan Penilaian Kinerja Spasial.....	24
B. Ulasan dan Kajian Teoritik tentang Perumahan dan Permukiman	30
1. Rumah dan Lingkungan Permukiman	30
2. Perkembangan Kebijakan Perumahan dan Permukiman	
Kota.....	35

Kota.....	35
3. Pembangunan Rumah Susun Melalui Program Peremajaan Kota	41
4. Rumah Susun Sebagai Model Permukiman “Kampung vertikal”	50
5. Pembangunan Rumah Susun; Satu Sisi dari Program Intensifikasi Lahan Perkotaan.....	53
6. Pembangunan Rumah Susun Sebagai Salah Satu Upaya Program Pemberdayaan Masyarakat	54
C. Landasan Teoritik dan Ulasan Hasil Kajian Terdahulu	58
1.Landasan Teoritik Indikator Penilaian Kinerja Spasial dan Dampaknya.....	58
2.Ulasan Hasil Kajian Terdahulu	59
D. Fenomena Empirik	63
1. Perubahan Paradigma dalam Memandang Fungsi Rumah.....	63
2. Rumah Susun Sebagai Instrumen Pembangunan Manusia	65
E. Hipotesis.....	66
1. Hipotesis Asosiatif Antar Variabel dalam Penilaian Kinerja Spasial Lingkungan Permukiman Rumah Susun Pekunden dan Bandarharjo	66
2 Hipotesis Asosiatif antar Variabel dalam Penilaian Dampak Spasial Lingkungan Permukiman Rumah Susun Pekunden dan Bandarharjo	67
3. Hipotesis Komparatif antara Kinerja dan Dampak Spasial Lingkungan Permukiman Rumah Susun Pekunden dengan Rumah Susun Bandarharjo.....	67
 BAB III. METODE PENELITIAN	 68-110
A. Konsepsi Dasar dan Proposisi Penelitian	68
1. Konsepsi Dasar Penelitian	68
2. Proposisi Penelitian	69

B. Kerangka Metodologi dan Proses Penelitian	69
1. Kerangka Metodologi Penelitian	69
2. Proses Penelitian	74
C. Penentuan Indikator, Variabel dan Parameter Penelitian.....	74
1. Dalam Penilaian Kinerja Spasial Lingkungan Permukiman Rumah Susun	74
2. Dalam Penilaian Dampak Spasial Lingkungan Permukiman Rumah Susun Terhadap Kehidupan Penghuni	78
D. Populasi dan Sampel Penelitian	83
1. Populasi Penelitian	83
2. Penentuan Sampel Penelitian	83
3. Lokasi Sampel Penelitian	85
E. Instrumen Penelitian.....	86
1. Penggunaan Jenis Instrumen Penelitian	86
2. Teknik Pengujian Validitas dan Reliabilitas Instrumen Penelitian	86
F. Operasionalisasi Penelitian.....	91
1. Macam Data dan Kebutuhan Data Penelitian	91
2. Pengumpulan Data dan Informasi	93
3. Penyajian Data Penelitian	93
4. Pengolahan dan Analisis Data Penelitian	94
5. Alat Analisis Data Penelitian	97
6. Interpretasi dan Pengambilan Kesimpulan.....	109
G. Pelaporan Hasil Penelitian	110
H. Waktu Pelaksanaan Penelitian.....	110

**BAB IV . RUMAH SUSUN PEKUNDEn DAN BANDARHARJO
SEBAGAI SARANA PERMUKIMAN UNTUK MASYARAKAT
BERPENGHASILAN RENDAH MELALUI KEBIJAKSANAAN
PROGRAM PEREMAJAAN KOTA DI SEMARANG** 111-145

A. Tinjauan Umum Kota Semarang.....	111
1. Kondisi Umum	111

2. Konsepsi dan Kebijakan Perumahan dan Permukiman di Kota Semarang	112
B. Tinjauan Program Perumahan Kota dan Pembangunan Rumah Susun di Kota Semarang	117
1. Kebijakan Pembangunan Rumah Susun dalam Program Perumahan Permukiman Kumuh	117
2. Sejarah Perkembangan Pembangunan Rumah Susun di Kota Semarang	120
C. Tinjauan Lingkungan Permukiman Rumah Susun Pekunden dan Bandarharjo di Semarang	123
1. Lingkungan Permukiman Rumah Susun Pekunden	123
2. Lingkungan Permukiman Rumah Susun Bandarharjo	136
BAB V. KAJIAN PENILAIAN KINERJA DAN DAMPAK SPASIAL LINGKUNGAN PERMUKIMAN RUMAH SUSUN PEKUNDEN DAN BANDARHARJO –SEMARANG	146-200
A. Struktur Penilaian Kinerja dan Dampak Spasial Lingkungan Permukiman Rumah Susun Pekunden	146
1. Struktur Penilaian Kinerja Spasial	146
2. Struktur Penilaian Dampak Spasial	153
B. Struktur Penilaian Kinerja dan Dampak Spasial Lingkungan Permukiman Rumah Susun Bandarharjo	160
1. Struktur Penilaian Kinerja Spasial	160
2. Struktur Penilaian Dampak Spasial	169
C. Kajian Penilaian Kinerja dan Dampak Spasial Lingkungan Permukiman Rumah Susun Pekunden	176
1. Penilaian Kinerja Spasial	176
2. Penilaian Dampak Spasial	182
D. Kajian Penilaian Kinerja dan Dampak Spasial Lingkungan Permukiman Rumah Susun Bandarharjo	188
1. Penilaian Kinerja Spasial	188
2. Penilaian Dampak Spasial	195

E. Kajian Penilaian Komparasi Antara Kinerja dan Dampak Spasial Lingkungan Permukiman Rumah Susun Pekunden dengan Rumah Susun Bandarharjo.....	200
F. Rangkuman	201
1. Temuan penelitian dalam penilaian kinerja dan dampak spasial Lingkungan permukiman Rumah Susun Pekunden.....	201
2. Temuan penelitian dalam penilaian kinerja dan dampak spasial Lingkungan permukiman Rumah Susun Bandarharjo.....	207
3. Temuan penelitian dalam penilaian komparasi antara kinerja dan dampak spasial lingkungan permukiman Rumah Susun Pekunden dengan Rumah Susun Bandarharjo.....	212
BAB VI KESIMPULAN DAN REKOMENDASI PENELITIAN	214-221
A. Kesimpulan.....	214
B. Rekomendasi	219
DAFTAR PUSTAKA	222
LAMPIRAN-LAMPIRAN	

DAFTAR TABEL

Tabel	2.01	: Ikhtisar Landasan Teoritik Indikator Kinerja Spasial dan Dampaknya Terhadap Kehidupan Penghuni	60
Tabel	2.02	: Ikhtisar Hasil Kajian Terdahulu Yang Relevan	67
Tabel	3.01	: Indikator, Variabel dan Parameter Penelitian dalam Penilaian Kinerja Spasial Lingkungan Permukiman Rumah Susun	76
Tabel	3.02	: Indikator, Variabel dan Parameter Penelitian dalam Penilaian Dampak Spasial Pembangunan Rumah Susun Terhadap Kehidupan Penghuninya.....	81
Tabel	3.03	: Model Interval Penilaian/Data Hasil Penelitian Kinerja Spasial Lingkungan Permukiman Rumah Susun Pekunden Dan Bandarharjo-Semarang	98
Tabel	3.04	: Penafsiran Koefisien Korelasi.....	101
Tabel	3.05	: Jadwal Waktu Pelaksanaan Penelitian	110
Tabel	4.01	: Jumlah Penghuni dan Pengelompokan RT di Rumah Susun Pekunden-Semarang.....	125
Tabel	4.02	: Jumlah Unit Hunian Menurut Letak Lantai dan Blok Bangunan di Rumah Susun Pekunden-Semarang	128
Tabel	4.03	: Data Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial pada Lingkungan Rumah Susun Pekunden-Semarang	133
Tabel	4.04	: Data Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial di Kelurahan Pekunden-Semarang.....	134
Tabel	4.05	: Data Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial di Kecamatan Semarang Tengah.....	135
Tabel	4.06	: Jumlah Penghuni dan Pengelompokan RT di Rumah Susun Bandarharjo-Semarang.....	137
Tabel	4.07	: Jumlah Unit Hunian Menurut Letak Lantai dan Blok Bangunan Di Rumah Susun Bandarharjo-Semarang.....	140
Tabel	4.08	: Data Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial pada Lingkungan Rumah Susun Bandarharjo-Semarang.....	143

Tabel	4.09	: Data Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial di Kelurahan Bandarharjo-Semarang.....	144
Tabel	4.10	: Data Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial di Kecamatan Semarang Utara.....	145
Tabel	5.01	: Struktur Penilaian Kinerja Spasial di Lingkungan Rumah Susun Pekunden.....	152
Tabel	5.02	: Struktur Penilaian Dampak Spasial di Lingkungan Rumah Susun Pekunden.....	159
Tabel	5.03	: Struktur Penilaian Kinerja Spasial di Lingkungan Rumah Susun Bandarharjo	168
Tabel	5.04	: Struktur Penilaian Dampak Spasial di Lingkungan Rumah Susun Bandarharjo.....	175
Tabel	5.05	: Nilai Koefisien Korelasi antar Variabel dalam Penilaian Kinerja Spasial di Lingkungan Rumah Susun Pekunden.....	179
Tabel	5.06	: Nilai Koefisien Korelasi Antar Variabel Dalam Penilaian Kinerja Spasial di Lingkungan Rumah Susun Bandarharjo.....	192

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.01	: Lingkup Wilayah Penelitian di Kelurahan Pekunden	16
Gambar 1.02	: Lingkup Wilayah Penelitian di Kelurahan Bandarharjo	16
Gambar 4.01	: Peta Kota Semarang	111
Gambar 4.02	: Kondisi Lingkungan Permukiman Kumuh di Kota Semarang.....	118
Gambar 4.03	: Model Rumah Susun Pekunden dan Bandarharjo-Semarang (1)	120
Gambar 4.04	: Model Rumah Susun Pekunden dan Bandarharjo-Semarang (2)	122
Gambar 4.05	: Lokasi Pembangunan Rumah Susun Pekunden-Semarang.....	124
Gambar 4.06	: Kondisi Fisik Pola Bangunan Rumah Susun Pekunden- Semarang	127
Gambar 4.07	: Kondisi Fisik Pola Lingkungan Rumah Susun Pekunden-Semarang.....	129
Gambar 4.08	: Kondisi Fasilitas Umum di Rumah Susun Pekunden-Semarang .	131
Gambar 4.09	: Kondisi Fasilitas Sosial di Rumah Susun Pekunden-Semarang....	132
Gambar 4.10	: Lokasi Pembangunan Rumah Susun Bandarharjo-Semarang.....	136
Gambar 4.11	: Pola Fisik Bangunan Rumah Susun Bandarharjo-Semarang	139
Gambar 4.12	: Kondisi Fisik Pola Lingkungan Rumah Susun Bandarharjo-Semarang.....	141
Gambar 4.13	: Kondisi Fasilitas Umum di Rumah Susun Bandarharjo -Semarang	142
Gambar 4.14	: Kondisi Fasilitas Sosial di Rumah Susun Bandarharjo-Semarang	143
Gambar 5.01	: Garis Regresi Dampak Ekonomis di Lingkungan Rumah Susun Pekunden	184
Gambar 5.02	: Garis Regresi Dampak Sosial-Budaya di Lingkungan Rumah Susun Pekunden.....	186
Gambar 5.03	: Garis Regresi Dampak Lingkungan Fisik di Lingkungan Rumah Susun Pekunden	187
Gambar 5.04	: Garis Regresi Dampak Ekonomis di Lingkungan Rumah Susun Bandarharjo	196
Gambar 5.05	: Garis Regresi Dampak Sosial-Budaya di Lingkungan Rumah Susun Bandarharjo.....	197
Gambar 5.06	: Garis Regresi Dampak Lingkungan Fisik di Lingkungan Rumah Susun Bandarharjo.....	199

DAFTAR DIAGRAM

Diagram 1.01	: Kerangka Pemikiran Penelitian.....	19
Diagram 2.01	: Kerangka Paradigma Foley	21
Diagram 2.02	: Prioritas Kebutuhan Rumah terhadap Tingkat Penilaian Masyarakat	33
Diagram 2.03	: Unsur-unsur Perumahan Modern	35
Diagram 2.04	: Alur Kebijaksanaan Program Peremajaan Kota.....	42
Diagram 2.05	: Hakekat Program Peremajaan Kota	44
Diagram 2.06	: Pola Kebijaksanaan Peremajaan Kota di Indonesia	46
Diagram 2.07	: Integrasi Program Peremajaan Kota dengan Lingkungan Perumahan.....	47
Diagram 2.08	: Kecenderungan Pelaksanaan Peremajaan Kota di beberapa negara lain.....	48
Diagram 2.09	: Sistem Pembiayaan Pembangunan Perumahan Kawasan Peremajaan Kota.....	56
Diagram 3.01	: Kerangka Metodologi Penelitian.....	72
Diagram 3.02	: Kerangka Proses Pelaksanaan Penelitian.....	73
Diagram 3.03	: Korelasi Fungsional antar Variabel dalam Penilaian Kinerja Spasial Lingkungan Permukiman Rumah Susun	78
Diagram 3.04	: Korelasi Fungsional Antar Variabel dalam Penilaian Dampak Spasial Pembangunan Rumah Susun.....	82
Diagram 3.05	: Penggunaan Instrumen dan Teknik Pengujian..... Validitas dan Reliabilitas Instrumen Penelitian	88
Diagram 3.06	: Macam Data Penelitian	92
Diagram 3.07	: Macam Statistik sebagai Alat Analisis Penelitian.....	97
Diagram 3.08	: Bentuk Korelasi Antar Variabel untuk Pengujian Hipotesis Asosiatif	99
Diagram 3.09	: Bentuk Korelasi Linear Berganda Tiga Prediktor.....	100
Diagram 3.10	: Bentuk Korelasi Linear Sederhana.....	104
Diagram 3.11	: Bentuk Komparasi Dua Sampel Independen untuk Pengujian	

	Hipotesis Komparatif	107
Diagram 5.01	: Tingkat Korelasi Fungsional Berdasarkan Koefisien Determinasi Antar Variabel dalam Penentuan Kinerja dan Dampak Spasial Lingkungan Permukiman Rumah Susun Pekunden.....	205
Diagram 5.02	: Tingkat Signifikansi dan Interdependensi Antar Variabel Penentu Kinerja dan Dampak Spasial Lingkungan Permukiman Rumah Susun Pekunden	207
Diagram 5.03	: Tingkat Korelasi Fungsional Berdasarkan Koefisien Determinasi antar Variabel dalam Penentuan Kinerja Dengan Dampak Spasial Lingkungan Permukiman Rumah Susun Bandarharjo.....	210
Diagram 5.04	: Tingkat Signifikansi dan Interdependensi Antar Variabel Penentu Kinerja dan Dampak Spasial Lingkungan Permukiman Rumah Susun Bandarharjo	212

DAFTAR GRAFIK

Grafik 5.01	: Prosentase Penilaian Kondisi Existing Kinerja Spasial di Lingkungan Rumah Susun Pekunden	146
Grafik 5.02	: Variabel Penilaian Kondisi Existing Kinerja Spasial di Lingkungan Rumah Susun Pekunden	147
Grafik 5.03	: Prosentase Penilaian Kinerja Spasial Lingkungan Permukiman Rumah Susun Pekunden Dari Aspek Kemudahan	148
Grafik 5.04	: Variabel Penilaian Aspek Kemudahan di Lingkungan Rumah Susun Pekunden	148
Grafik 5.05	: Prosentase Penilaian Aspek Ketersediaan Di Lingkungan Rumah Susun Pekunden	149
Grafik 5.06	: Variabel Penilaian Aspek Ketersediaan Di Lingkungan Rumah Susun Pekunden	150
Grafik 5.07	: Prosentase Penilaian Aspek Lingkungan Fisik di Lingkungan Rumah Susun Pekunden	151
Grafik 5.08	: Variabel Penilaian Aspek Lingkungan Fisik di Lingkungan Rumah Susun Pekunden	151
Grafik 5.09	: Prosentase Penilaian Dampak Ekonomis di Lingkungan Rumah Susun Pekunden	154
Grafik 5.10	: Variabel Penilaian Dampak Ekonomis di Lingkungan Rumah Susun Pekunden	154
Grafik 5.11	: Prosentase Penilaian Dampak Sosial Budaya di Lingkungan Rumah Susun Pekunden	156
Grafik 5.12	: Variabel Penilaian Dampak Sosial-Budaya di Lingkungan Rumah Susun Pekunden	156
Grafik 5.13	: Prosentase Penilaian Dampak Fisik di Lingkungan Rumah Susun Pekunden	157
Grafik 5.14	: Variabel Penilaian Dampak Fisik di Lingkungan Rumah Susun Pekunden	158
Grafik 5.15	: Prosentase Penilaian Kondisi Existing Kinerja Spasial	

	Lingkungan Rumah Susun Bandarharjo.....	161
Grafik 5.16	: Variabel Penilaian Kondisi Existing Kinerja Spasial di Lingkungan Rumah Susun Bandarharjo	161
Grafik 5.17	: Prosentase Penilaian Aspek Kemudahan di Lingkungan Rumah Susun Bandarharjo.....	163
Grafik 5.18	: Variabel Penilaian Di Lingkungan Rumah Susun Bandarharjo...	163
Grafik 5.19	: Prosentase Penilaian Aspek Ketersediaan Di Lingkungan Rumah Susun Bandarharjo.....	164
Grafik 5.20	: Variabel Penilaian Aspek Ketersediaan Di Lingkungan Rumah Susun Bandarharjo.....	165
Grafik 5.21	: Prosentase Penilaian Aspek Lingkungan Fisik di Lingkungan Rumah Susun Bandarharjo.....	166
Grafik 5.22	: Variabel Penilaian Aspek Lingkungan Fisik di Lingkungan Rumah Susun Bandarharjo.....	167
Grafik 5.23	: Prosentase Penilaian Dampak Ekonomis di Lingkungan Rumah SuSun Bandarharjo	169
Grafik 5.24	: Variabel Penilaian Dampak Ekonomis di Lingkungan Rumah Susun Bandarharjo.....	170
Grafik 5.25	: Prosentase Penilaian dampak Sosial-Budaya di Lingkungan Rumah Susun Bandarharjo.....	171
Grafik 5.26	: Variabel Penilaian Dampak Sosial-Budaya di Lingkungan Rumah Susun Bandarharjo.....	172
Grafik 5.27	: Prosentase Penilaian Dampak Lingkungan Fisik di Lingkungan Rumah Susun Bandarharjo.....	173
Grafik 5.28	: Variabel Penilaian Dampak Lingkungan Fisik di Lingkungan Rumah Susun Bandarharjo.....	173

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran	I	: Kuesioner	L-01
Lampiran	II	: Tabulasi Data Rumah Susun Pekunden.....	L-13
Lampiran	III	: Tabulasi Data Rumah Susun Bandarharjo.....	L-16
Lampiran	IV	: Analisis Statistika (Rumah Susun Pekunden).....	L-19
Lampiran	V	: Analisis Statistika (Rumah Susun Bandarharjo).....	L-27
Lampiran	VI	: Analisis Statistika (Komparasi antara Rumah Susun Pekunden dan Rumah Susun Bandarharjo).....	L-35
Lampiran	VII	: Ketentuan Umum dan Persyaratan Teknis Pembangunan Rumah Susun.....	L-36
Lampiran	VIII	: Ulasan Tentang Hasil Kajian Terdahulu yang Relevan dengan Penelitian ini	L-41
Lampiran	IX	: Tabel-tabel yang digunakan Sebagai Pedoman dalam Pengujian Statistika	L-45

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Bidang perumahan dan permukiman pada hakekatnya mempunyai fungsi dan peranan yang sangat penting dalam kehidupan manusia, sebab merupakan pencerminan dan pengejawantahan dari diri pribadi manusia itu sendiri, baik secara perseorangan maupun dalam suatu kesatuan dan kebersamaan dengan lingkungan alamnya. Dengan kata lain bahwa, perumahan merupakan kebutuhan dasar manusia yang sifatnya struktural, selain sandang dan pangan serta pendidikan dan kesehatan. Dalam upaya memenuhi kebutuhan akan unsur perumahan dan permukiman yang layak, maka secara langsung menyangkut aspek peningkatan kualitas kehidupandan kesejahteraan rakyat.

Didalam masyarakat Indonesia ada ungkapan bahwa "rumah" merupakan "kulit ketiga" dari manusia, setelah pakaian (kulit kedua) dan kulit tubuh itu sendiri (kulit pertama). Bahkan ungkapan lain menyebutkan bahwa "*rumahmu adalah wajahmu dan jiwamu*" (*Siswono Yudokusodo, et. al., 1991*). Dari kedua ungkapan tersebut diatas menyiratkan bahwa unsur perumahan tidak dapat dipandang sekedar sebagai suatu "benda mati", melainkan sebagai suatu proses "bermukim", dimana kehadiran manusia dalam menciptakan ruang lingkup bersama di lingkungan masyarakat dan alam dalam suatu lingkungan tertentu yang mempunyai sarana dan prasarana yang diperlukan oleh masyarakat (pemukim) dalam memasyarakatkan dirinya. Selain itu didalam kehidupan bermasyarakat manusia merupakan "insan sosial" sekaligus sebagai "insan ekonomi". Sebagai "insan sosial", manusia memandang rumah, dalam fungsinya sebagai pemenuhan kebutuhan kehidupan sosial - budayanya didalam masyarakat. Sedangkan sebagai "Insan Ekonomi", manusia memandang fungsi rumah sebagai investasi jangka panjang yang akan memperkokoh jaminan penghidupannya di masa depan.

Dengan dilandasi oleh pertimbangan kebutuhan esensial tersebut diatas, maka dalam upaya pembangunan perumahan dan lingkungan permukiman yang baru sebaiknya tidak sekedar untuk mencapai target "kuantitatif" semata-mata, melainkan

harus pula dibarengi dengan pencapaian target/sasaran secara "kualitatif" yakni yang berkaitan langsung dengan upaya peningkatan harkat hidup manusia.

Terdapatnya berbagai permasalahan dibidang perumahan dan permukiman di Indonesia seperti halnya yang juga dialami oleh negara-negara berkembang lainnya di dunia, adalah merupakan pencerminan salah satu dampak dari proses pembangunan pada umumnya.

Mengingat arti pentingnya pembangunan perumahan dan permukiman dalam konteks pembangunan nasional serta peranannya dalam kehidupan bangsa, maka masalah perumahan dan permukiman perlu ditangani secara mendasar dalam program jangka panjang. Hal tersebut menyangkut berbagai aspek kehidupan dan harkat hidup manusia yang secara langsung turut mempengaruhinya antara lain aspek kependudukan, pertanahan, hukum/perundang-undangan, ekonomi, politik, sosial-budaya dan sebagainya (*Siswono Yudokusodo, et. al., 1991*)

Pemenuhan kebutuhan masyarakat dibidang perumahan dan permukiman yang layak, merupakan masalah yang berlanjut, bahkan akan terus meningkat seiring dengan pertumbuhan penduduk, dinamika kependudukan dan oleh berbagai tuntutan-tuntutan ekonomi dan sosial-budaya yang berkembang.

Dengan laju pertumbuhan penduduk dan urbanisasi yang cukup pesat khususnya pada kota-kota besar di Indonesia, telah pula menimbulkan dampak yang selalu memprihatinkan terhadap meningkatnya kebutuhan akan perumahan dan permukiman, belum termasuk upaya perbaikan terhadap lingkungan permukiman kumuh yang kian menjamur di wilayah perkotaan. Sebagai faktor penyebab utama dalam tumbuh dan menjamurnya kawasan kumuh di perkotaan adalah menyangkut tekanan ekonomi, tingkat kepadatan penduduk yang besar di kota, serta adanya proses urbanisasi dan keterbatasan di kota (*Michael P. Todaro, 1998*). Karena pertumbuhan penduduk yang ada umumnya berkembang lebih cepat daripada proses penyediaan kebutuhan perumahan beserta sarana dan prasarana pelayanannya, merupakan salah satu penyebab sehingga keadaan perumahan dan permukiman cenderung berkembang memburuk dan kurang memadai.

Kondisi di Indonesia sendiri dalam menghadapi permasalahan tersebut, sejak awal pembangunan terencana sudah menggariskan bahwa hakekat pembangunan

adalah pembangunan manusia seutuhnya, dan pembangunan seluruh masyarakat Indonesia, melalui Trilogi Pembangunan, yakni pemaduan pertumbuhan, pemerataan dan stabilitas.

Berdasarkan perkembangan kebijaksanaan pembangunan baik yang tertuang, dalam GBHN maupun PELITA dan REPELITA, telah dikembangkan berbagai program kebijaksanaan perumahan dan permukiman, khususnya sejak PELITA II (GBHN 1973) sampai PELITA VI (GBHN 1993) dalam Masa Orde Baru, kemudian PROPENAS tahun 2000 – 2004 dalam masa reformasi.

Pada PELITA II, upaya menanggulangi kekurangan perumahan yang ada, terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah, berbagai program perumahan telah dikembangkan oleh pemerintah maupun sektor swasta, antara lain dengan dibentuknya Perum PERUMNAS berdasarkan PP No. 29 Tahun 1974, dengan pendanaan melalui KPR BTN (Permendagri tahun 1984). Selain itu terdapat pula badan-badan usaha lain sebagai unsur kelembagaan yang turut terlibat dalam upaya pelaksanaan pembangunan perumahan, yakni Persatuan Pengusaha Real-Estate Indonesia (REI) dan Papan Sejahtera (Lembaga Keuangan Non-bank) yang khusus untuk memberikan KPR kepada golongan menengah keatas.

Kebijaksanaan dalam program perumahan dirumuskan secara lebih jelas dan sistematis, baik secara kuantitatif maupun kualitatif. Pendekatan kebijakan perumahan di wilayah perkotaan dilakukan dengan melihat adanya berbagai golongan penghasilan di dalam masyarakat. Dalam hal ini, pemerintah menangani secara langsung perbaikan lingkungan dan pengadaan perumahan bagi golongan masyarakat yang berpenghasilan “rendah”, yang meliputi Program Perbaikan Kampung (KIP), pengadaan tanah matang untuk pembangunan Perumahan (*Site dan Services*) dan pembangunan rumah sederhana. Perbaikan lingkungan dikota diupayakan dalam batas kemampuan yang ada dan merupakan usaha kearah program peremajaan kota.

Pada tahap selanjutnya penanganan lebih ditingkatkan lagi dengan penekanan pada azas keterjangkauan dan pemerataan untuk rakyat banyak, antara lain melalui peningkatan Program Perbaikan Kampung (KIP), peningkatan pembangunan rumah sederhana dan pembangunan rumah susun melalui Sistem Peremajaan Kota, sebagai pengembangan program baru dibidang perumahan. Pengembangan Penggunaan

perumahan bertingkat banyak (rumah susun) untuk kota-kota besar, dirintis dalam rangka pendayagunaan fasilitas dan tanah perkotaan yang semakin langka terutama di kota-kota besar dipulau Jawa, termasuk Semarang.

Dari segi kelembagaan, pelaksanaan pembangunan perumahan telah dibentuk Perum Perumnas (berdasarkan PP No. 29 Tahun 1974) dengan beban pendanaan melalui KPR BTN (Permendagri Tahun 1984). Namun dalam kenyataannya, keberhasilan program-program tersebut masih memerlukan penyempurnaan-penyempurnaan, baik dalam konsep programnya maupun di dalam pelaksanaan di lapangan (DPU-Cipta Karya, 2000).

Selanjutnya melalui Program Pembangunan Nasional (PROPENAS) tahun 2000 – 2004, yang dituangkan dalam Rencana Pembangunan Tahunan (REPETA), di dalamnya menurut program-program sebagai arah kebijakan pembangunan nasional, yang antara lain menangkut Program Pembangunan Perkotaan, Program Pengembangan Perumahan, Program Pengembangan Prasarana dan Sarana Permukiman, Program Penataan Ruang dan Program Pemberdayaan Masyarakat Miskin (UU No. 25 Tahun 2002).

Menyangkut pembangunan perkotaan, program tersebut bertujuan untuk meningkatkan kinerja pengelolaan kota dalam rangka mewujudkan kota layak huni, menanggulangi masalah kemiskinan dan kerawanan sosial, memperkuat fungsi internal dan eksternal kota, serta mengupayakan sinergi pembangunan perkotaan dan perdesaan. Sasaran program yang diharapkan adalah : (1) meningkatnya kemampuan pengelola kota dalam penyediaan prasarana dan sarana serta pelayanan umum; (2) meningkatnya partisipasi masyarakat dan dunia usaha dalam pembangunan perkotaan; (3) berkurangnya masalah kemiskinan dan kerawanan sosial; serta (4) meningkatnya penyediaan dan pelayanan prasarana dan sarana penghubung perkotaan dan perdesaan.

Sedangkan arah kebijakan pada Program Pengembangan Perumahan bertujuan untuk memantapkan sistem hunian bagi masyarakat melalui upaya penyempurnaan peraturan pembangunan perumahan dan sistem pembiayaannya, mengembangkan pola subsidi yang efisien bagi masyarakat berpenghasilan rendah, meningkatkan keswadayaan masyarakat dalam penyediaan dan pembangunan perumahan serta

meningkatkan kualitas pengelolaan BUMN/BUMD yang bergerak dalam penyediaan dan pengelolaan perumahan.

Sasaran yang diharapkan dalam program tersebut adalah : (1) Penyediaan rumah sehat dan menghindarkan spekulasi tanah untuk perumahan dan permukiman; (2) meningkatnya ketersediaan dana bagi pembiayaan perumahan yang berasal dari dana masyarakat; (3) terciptanya pasar primer dan pasar hipotik sekunder yang berkualitas; (4) terciptanya mekanisme subsidi perumahan yang efisien dan tepat sasaran sesuai dengan kemampuan keuangan pemerintah; (5) meningkatkan kemudahan bagi masyarakat miskin dan berpendapatan rendah dalam mendapatkan hunian yang layak; (6) meningkatnya investigasi di bidang perumahan; dan (7) terciptanya BUMN/BUMD yang efisien, efektif, dan akuntabel serta terfokusnya kegiatan BUMN/BUMD tersebut pada pembangunan/penyediaan, pengelolaan hunian murah, dan rumah susun sewa bagi masyarakat berpendapatan rendah diperkotaan.

Kebijakan dalam program pengembangan prasarana dan sarana permukiman, bertujuan untuk : (1) meningkatkan kualitas hidup masyarakat ; (2) meningkatkan kualitas pelayanan prasarana dan sarana permukiman, baik yang berada di kawasan perkotaan maupun kawasan perdesaan; (3) meningkatkan peranan dunia usaha/swasta dalam penyediaan dan pengelolaan prasarana dan sarana permukiman ; (Meningkatkan penataan, pemanfaatan dan pengelolaan kawasan strategis; (5) meningkatkan pemugaran dan pelestarian kawasan bersejarah dan dan kawasan tradisional; (6) meningkatkan keamanan dan keselamatan bangunan. Sebagai sasaran utama yang diharapkan dari program tersebut, adalah : (1) meningkatnya derajat kesejahteraan dan kesehatan masyarakat; (2) meningkatnya kemudahan bagi masyarakat dalam mendapatkan pelayanan prasarana dan sarana permukiman; (3) meningkatnya investasi swasta secara nyata dalam pembiayaan prasarana dan sarana permukiman; (4) meningkatnya peranan kawasan strategis, kawasan bersejarah, dan kawasan tradisional dalam pembangunan ekonomi; serta (5) tersusunnya pedoman dan standar konstruksi bangunan serta sistem pengawasannya.

Dalam program penataan ruang, arah kebijakannya bertujuan untuk : (1) meningkatkan sistem penyusunan tata ruang, memantapkan pengelolaan

pemanfaatan ruang, dan memantapkan pengendalian pemanfaatan ruang terutama untuk mempertahankan pemanfaatan fungsi lahan irigasi teknis dan kawasan-kawasan lindung; (2) meningkatkan kapasitas kelembagaan dan organisasi penataan ruang di daerah baik aparat pemerintah daerah, lembaga legislatif, dan yudikatif maupun lembaga-lembaga dalam masyarakat, agar rencana tata ruang ditaati oleh semua pihak secara konsisten.

Kemudian menyangkut Program Pemberdayaan Masyarakat Miskin, arah kebijakannya bertujuan untuk : (1) meningkatkan kemampuan dan keberdayaan keluarga dan kelompok masyarakat miskin melalui penyediaan kebutuhan dasar dan pelayanan umum berupa sarana dan prasarana sosial-ekonomi, pendidikan, kesehatan, perumahan dan penyediaan sumber daya produksi, (2) meningkatkan kegiatan usaha kecil, menengah dan informal di perdesaan dan perkotaan; (3) mengembangkan sistem perlindungan sosial bagi keluarga dan kelompok masyarakat yang rentan sosial dan tidak mampu mengatasi akibat guncangan ekonomi, terkena sakit atau cacat, korban kejahatan, berusia lanjut dan berpotensi menjadi miskin.

Seiring dengan diundangkannya PROPENAS Tahun 2000 – 2004 melalui UU No. 25 Tahun 2000, maka telah disusun pula Program Pembangunan Daerah Lima Tahunan (PROPEDA) sebagai pedoman pelaksanaan pembangunan untuk kabupaten/kota di seluruh Indonesia. Berdasarkan PROPEDA Kota Semarang Tahun 2001 – 2005, khususnya menyangkut program pembangunan permukiman dan prasarana kota, bahwa tujuannya adalah untuk terciptanya lingkungan permukiman yang sehat, estetis, nyaman dan layak huni. Sasarannya adalah mewujudkan perumahan yang terjangkau dan layak huni serta terpenuhinya kebutuhan fasilitas sosial yang memadai, seperti taman, jalan, sanitasi lingkungan, sarana ibadah dan lain-lain. Sebagai prioritas program yang dilakukan oleh pemerintah kota diarahkan pada pemenuhan kebutuhan papan masyarakat kurang mampu, baik berupa lahan maupun perumahan yang layak huni dan terjangkau, menyangkut perbaikan kualitas perumahan serta sarana dan prasarananya. Representasinya adalah berupa peremajaan perumahan dan permukiman kumuh maupun peningkatan kualitas perumahan dan permukiman masyarakat miskin dan penertiban rumah liar; (PERDA Kota Semarang No. 15 Tahun 2001)

Program Peremajaan Kota "*Urban Renewal*" sebagai peremajaan kawasan terbangun di kota pada awalnya merupakan tanggapan terhadap tekanan perubahan sosial dan ekonomi yang berakibat pada pengembangan fisik kota. Dalam kenyataannya "*Urban Renewal*" secara empiris telah terbukti banyak diwarnai dan dikendalikan oleh kepentingan elit politik dan ekonomi (*Knox, 1982*). Selanjutnya dikatakan oleh Knox bahwa pada kondisi seperti itu, program peremajaan kota seringkali menjadi obyek bagi kepentingan tertentu yang menimbulkan kerusakan lingkungan dan kerusakan sosial bagi manusia (masyarakat) penghuninya. Dari berbagai pengalaman Program Peremajaan Kota ternyata tidak selalu mencapai sasaran dan bahkan seringkali justru mengalami kegagalan. Adanya kebijaksanaan pemerintah untuk menggusur kawasan permukiman kumuh yang dihuni oleh komunitas (masyarakat) berpenghasilan rendah di pusat kota dengan dalih "Peremajaan Kota" untuk meningkatkan kesejahteraan penghuni, semula memang ternyata lebih menguntungkan para developer "kelas kakap" akibat ketidakmampuan "kaum papa" untuk membeli dan menempati kawasan yang telah diremajakan dan dibangun "*Real-Estate*" (*Eko Budihardjo, 1998*).

Dengan situasi semacam tersebut diatas, pantas menjadi perhatian para perencana dan perancang kota untuk berhati-hati dalam tindakan. Untuk itu perlu dicari dan ditentukan strategi pendekatan perencanaan dan perancangan yang lebih tepat, efisien dan efektif, terutama dalam semangat "pembangunan berkelanjutan (*sustainable development*) yang telah diakui oleh dunia internasional sebagai strategi konservasi bumi dan kehidupannya, yang tertuju pada tercapainya "*Sustainable future*" melalui "*Environmental and Social Sustainability*" (*Deklarasi Chicago, 1993*).

Dengan demikian maka Program Peremajaan Kota perlu dikaji secara khusus dalam berbagai aspek antara lain : aspek fisik, sosial-budaya dan ekonomi dimana merupakan bagian integral dalam upaya peningkatan kualitas dan produktivitas ruang kota secara menyeluruh.

Pembangunan permukiman rumah susun di Indonesia sebagai satu alternatif terobosan dalam implementasi Peremajaan Kota, sudah banyak dilaksanakan dikota-kota besar, antara lain Jakarta, Bandung, Surabaya, Semarang, Medan dan

Palembang.. Berdasarkan beberapa hasil kajian yang sudah dilakukan, dapat ditarik kesimpulan sementara bahwa pembangunan "rumah susun" belum dapat diterima sepenuhnya oleh masyarakat yang menjadi "*target group*" secara menyeluruh, sebab ternyata, program pembangunan rumah susun tersebut ada yang dinilai berhasil dan ada pula yang dinilai kurang berhasil. Keharusan untuk menghuni rumah susun dan upaya pembangunan rumah susun yang terus dilanjutkan di satu pihak dan keengganan masyarakat untuk menghuni rumah susun dilain pihak, dapat menyebabkan kemubaziran dan pemborosan tenaga, dana, sumberdaya dan waktu. Adanya faktor sosial dan psikologis sehubungan dengan munculnya budaya baru tinggal di rumah susun maka ini perlu diantisipasi dan dilakukan upaya untuk menangkal dampak negatifnya.

Untuk mengurangi pemborosan dan menjamin berkelanjutan pembangunannya, maka penelitian mengenai pembangunan permukiman rumah susun dengan berbagai aspeknya, perlu dilanjutkan.

Semarang sebagai kota lama yang pertumbuhannya semula berlangsung secara alami, kota tersebut memang diwarnai oleh beberapa wilayah permukiman yang amat padat dan kondisinya kumuh, terutama di pusat kota, karena kurang didukung oleh tersedianya sarana dan prasarana lingkungan permukinam yang memadai.

Oleh karena itu proyek pembangunan rumah susun di Pekunden, Kecamatan Semarang Timur (sekarang Kecamatan Semarang Tengah) sebagai yang pertama di Semarang (1991), bukan saja karena terbatasnya lahan dan prinsip "membangun tanpa menggusur", tetapi sekaligus juga merupakan satu alternatif terobosan dalam "implementasi Peremajaan Kota". Rumah susun Pekunden terdiri dari 5 blok bangunan dengan kapasitas total sebanyak 85 KK (85 unit hunian)

Kemudian tahun 1992-1993 telah dilaksanakan pula Pembangunan Rumah Susun tahap I di Bandarharjo Kecamatan Semarang Utara dengan kapasitas 30 KK (30 unit hunian) dengan type 27 (16 unit, type 36 (10 unit), dan type 54 (4 unit). Selanjutnya pada tahun anggaran 1995/1996 di wilayah yang sama telah dibangun pula blok bangunan dengan kapasitas total 180 KK (180 unit) yang terdiri dari type 36 (48 unit) dan type 27 (132 unit).

Dalam Implikasinya Peremajaan Kota melalui pembangunan permukiman rumah susun tersebut diatas, tentu saja terdapat berbagai permasalahan dan tantangan, antara lain dari aspek pembebasan tanah sampai kepada kesiapan calon penghuni dalam kaitannya dengan perubahan kultur bermukim horisontal menjadi vertikal. Kemudian setelah dihuni beberapa tahun lamanya (evaluasi pascahuni), berbagai permasalahan telah pula berkembang, yang antara lain disinyalir menyangkut bentuk tatanan ruang (*spatial*) permukiman rumah susun yang kurang memadai baik ditinjau dari segi "kinerjanya" (kemudahan, ketersediaan dan lingkungan fisik) maupun implikasinya terhadap upaya pemberdayaan masyarakat (komunitas)

Penelitian kinerja spasial permukiman rumah susun dan implikasinya terhadap masyarakat pemukim dan wilayah sekitarnya, menarik untuk diteliti, dimana hasilnya dapat direkomendasikan dalam rangka keberlanjutan pembangunan rumah susun berikutnya. Dalam penelitian tersebut selain observasi mendalam terhadap studi kasus penelitian, hasil penelitian terdahulu (observasi umum) dan opini beberapa media masa, dapat dijadikan pula sebagai gambaran sekaligus titik-tolak yang mengemukakan tentang masalah penelitian.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang penelitian sebagaimana diuraikan diatas, maka yang menjadi pokok permasalahan yang memerlukan kajian lebih lanjut adalah tentang kinerja spasial lingkungan permukiman rumah susun Pekunden dan Bandarharjo-Semarang, dalam kaitannya dengan aspek kemudahan pencapaian dan ketersediaan berbagai fasilitas fungsionalnya, serta kualitas lingkungan fisik huniannya, karena kualitas kinerja spasial lingkungan permukiman rumah susun sangat ditentukan/dipengaruhi oleh aspek kemudahan, ketersediaan, dan lingkungan fisiknya. Sehubungan dengan hal tersebut diatas akan dikaji pula mengenai dampaknya terhadap kehidupan penghuni, yaitu menyangkut dampak ekonomis, sosial-budaya dan dampak lingkungan fisiknya, sebab selain merupakan fenomena yang relatif baru di Indonesia, kondisi lingkungan rumah susun akan terkait langsung dengan kehidupan ekonomi, perilaku/sosial budaya dan lingkungan hunian yang bersangkutan. Selanjutnya dari kasus tersebut akan dikomparasikan antara

keduanya yakni antara kinerja dan dampak spasial lingkungan permukiman rumah susun Pekunden dengan rumah susun Bandarharjo.

C. Tujuan dan Sasaran Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Dengan bertitik tolak dari ungkapan permasalahan penelitian yang akan dikaji, maka tujuan penelitian ini pada dasarnya adalah untuk mengembangkan suatu kajian evaluasi terhadap kinerja spasial permukiman dan pembangunan rumah susun sebagai salah satu cara untuk mengidentifikasi “tingkat keberhasilan” atau “ketidakefektifan” lingkungan permukiman berdasarkan penilaian pemukim atau penghuni yang bersangkutan

2. Sasaran Penelitian

Sehubungan dengan tujuan penelitian tersebut diatas, maka dalam penjabarannya, sasaran penelitian mencakup pokok-pokok kajian sebagai berikut :

- a. Menetapkan indikator, variabel dan parameter penilaian kinerja spasial lingkungan permukiman rumah susun Pekunden dan Bandarharjo di Semarang, melalui pendekatan aspek kemudahan (*accessibility*), ketersediaan (*stock availability*) dan lingkungan fisik (*physical environment*).
- b. Menetapkan indikator, variabel dan parameter penilaian dampak spasial lingkungan permukiman rumah susun Pekunden dan Bandarharjo terhadap kehidupan penghuninya melalui pendekatan aspek ekonomi, sosial-budaya dan lingkungan fisiknya.

D. Manfaat Penelitian

Dari hasil penelitian tersebut diharapkan dapat memberikan kontribusi, sebagai berikut :

1. Manfaat Akademik (teoritis) :

- a. Bagi para mahasiswa dan peneliti; hal ini dapat dijadikan sebagai bahan masukan dalam rangka penelitian lanjutan demi kesinambungan pengkajian masalah terkait, baik pada penelitian sejenis maupun studi kasus yang berbeda,

bahkan terhadap kespesifikaan kajian yang lain, seperti aspek pertanahan, hukum, perilaku masyarakat dan sebagainya.

- b. Bagi kepentingan ilmu pengetahuan, diharapkan dapat memperkaya konsep-konsep perencanaan dan perancangan kota, khususnya menyangkut manajemen peremajaan kota melalui pembangunan rumah susun sebagai bidang ilmu yang berhubungan langsung dengan manajemen pembangunan kota.

2. . Manfaat Praktis

- a. Bagi para praktisi, perencana dan perancang kota (arsitek), unsur BAPPEDA dan Pemerintah Kota/Daerah, sebagai pelaksana pembangunan; diharapkan dapat membantu proses perencanaan (*planning*) dan proses pengembangan (*development*) pembangunan kota.
- b. Bagi masyarakat umum, khususnya para pemukim yang berasal dari proyek peremajaan kota; diharapkan dapat memberi motivasi agar mengetahui dan senantiasa menyadari betapa pentingnya hidup dalam lingkungan permukiman yang sehat, rapi, nyaman dan tertata dengan baik.

E. Terminologi dan Ruang Lingkup Penelitian

Dalam kaitannya dengan topik penelitian ini, maka perlu dikemukakan beberapa pengertian (terminologi) dan ruang lingkup penelitian sebagai berikut :

1. Terminologi Penelitian

- a. "Kinerja" adalah "*performance*". Kata "Kinerja" tersusun dari dua kata yaitu "Kinetika" yang berarti kemampuan dinamis atau prestasi, dan "kerja" berarti berupaya. Jadi didalam *performance* atau "kinerja" terkandung pengertian "kemampuan / daya -kerja" atau "prestasi kerja" atau dapat pula berarti "kapasitas kerja" (*J.S Dajani dan G. Gilbert, H.P. Hartry, et. al., dan A. Karlqvist, et. al., dalam Djoko Sujarto, 1993 : 13*)
- b. "Spasial" berasal dari kata "*Spatial*" yang secara harfiah dapat diartikan sebagai "tata ruang" yaitu segala sesuatu yang dipertimbangkan berdasarkan keruangan (*Donald Foley, 1970, dalam Djoko Sujarto, 1993 : 74*). Tata ruang atau "*Spatial arrangement*", dapat diartikan pula sebagai tatanan berbagai unsur kegiatan pada atau didalam ruang. Selain itu "tata ruang" juga dapat diartikan "*spatial*

planning”, yakni sebagai perwujudan perilaku manusia ke dalam tatanan aktivitas. Jadi dalam hal ini terkandung 2 pengertian, yaitu : (1) tata ruang sebagai wadah (2) komponen-komponen pada tata ruang (*spatial components*) sebagai pembentuk tatanan ruang. Dengan kata lain bahwa “tata ruang” merupakan penataan segala sesuatu yang berada di dalam ruang sebagai wadah penyelenggaraan kehidupan, baik fisik maupun non-fisik dimana terdapat hubungan organisatoris antara berbagai macam obyek dan manusia dalam ruang-ruang tertentu (*George Chadwick, 1981 dalam Djoko Sujarto, 1993 : 74*). Menurut Undang-undang No. 24 Tahun 1992 , tentang “Penataan Ruang”, tata ruang kota diartikan sebagai wujud struktural dan pola pemanfaatan ruang, baik direncanakan maupun tidak. Sedangkan komponen tata ruang kota adalah suatu agihan penduduk, obyek fisik, aktivitas dan jaringan pergerakan suatu kota yang membentuk sistem kota (*Djoko Sujarto, 1993 :12*)

- c. **Lingkungan;** secara umum dapat diartikan sebagai daerah kawasan tertentu dalam suatu kota/wilayah, dimana tidak hanya terbatas pada hal-hal yang bersifat fisik melainkan juga non-fisik. Dalam Undang-Undang No.4 Tahun 1982 tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Pengelolaan Lingkungan Hidup, ‘lingkungan hidup’ diartikan sebagai kesatuan ruang dengan semua benda, daya, keadaan dan makhluk hidup, termasuk didalamnya manusia dan perilakunya yang mempengaruhi kelangsungan perikehidupan dan kesejahteraan manusia serta makhluk hidup lainnya. Selanjutnya dalam kaitannya dengan konsep permukiman yang berwawasan lingkungan, hal ini mencerminkan suatu upaya untuk mencapai hubungan yang serasi antara manusia dan masyarakatnya, dengan alam dan berbagai unsur buatan. Artinya, suatu permukiman yang mampu mengakomodasikan dan mendorong proses perkembangan kehidupan di dalamnya, yang dipandang dari dua aspek; yakni kondisi satuan itu sendiri dalam menjalankan fungsi dan peranannya (aspek internal), dan menyangkut kedudukan, fungsi dan peranannya dalam lingkup permukiman secara menyeluruh (aspek eksternal). (*Tjuk Kuswartojo dan Suparti Amir Salim, 1997;1 – 72*). Jadi wujud ‘lingkungan’ dapat berupa ruang atau tatanan ruang yang merupakan wadah bagi kelangsungan berbagai usaha dalam penghidupan, ketersediaan berbagai fasilitas

fungsional yang menunjang kegiatan usaha dan kebutuhan penduduk, kemudahan berinteraksi antara kegiatan yang satu dengan yang lainnya secara internal maupun eksternal, serta ditunjang pula oleh kondisi kualitas daripada wadah itu sendiri.

- d. **Permukiman**; Sesuai Undang-undang No.4 Tahun 1994 tentang perumahan dan permukiman, perumahan diartikan sebagai kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau hunian *plus* sarana dan prasarana lingkungannya. Sedangkan "Permukiman" merupakan bagian dari lingkungan hidup diluar kawasan lindung, dapat merupakan kawasan perkotaan atau perdesaan. Kawasan tersebut berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal / hunian dan tempat kegiatan yang mendukung peri kehidupan dan penghidupan (*Tjuk Kuswantojo & Suprpto Amir salim, 1997 : 21*). Atau dengan kata lain, "Permukiman" dapat diartikan sebagai kawasan perumahan dengan seluruh infrastruktur penunjang berupa fasilitas umum dan fasilitas sosial.
- e. **"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 horisontal 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 (*Siswono Yudohusodo, et. al., 1991 : 377*)
- f. **"Dampak"**; Secara umum dapat berarti 'pengaruh' dari sesuatu hal, keadaan atau peristiwa terhadap suatu obyek, yakni yang menggambarkan adanya hubungan kausal/sebab-akibat atau hubungan fungsioanl antara dua variabel atau lebih. Kualitas 'dampak' tersebut dapat bernilai positif maupun negatif, tergantung daripada variabel penentunya
- g. **"Kehidupan Penghuni"** ; Dalam hal ini pembahasan hanya dibatasi pada variabel yang berhubungan langsung dengan peningkatan taraf hidup dan kesejahteraan penghuni serta produktifitas (aspek ekonomis); perubahan dan perkembangan sosial budaya dan hubungan sosial (aspek sosial budaya);

perubahan dan perkembangan lingkungan fisik serta pelayanan fasilitas lingkungan dan utilitas umum (aspek fisik)

- e. **“Peremajaan kota”**; Merupakan upaya pembangunan yang terencana untuk mengubah dan memperbaharui suatu kawasan terbangun kota yang mutu lingkungannya rendah. Berdasarkan INPRES No. 5 Tahun 1990, tentang Peremajaan Permukiman Kumuh, adalah pembongkaran sebagian atau seluruh permukiman kumuh yang sebagian besar atau seluruhnya berada diatas tanah negara dan kemudian di tempat yang sama dibangun prasarana dan fasilitas lingkungan “rumah susun” serta bangunan-bangunan lainnya sesuai dengan rencana tata kota yang bersangkutan. (*Siswono Yudohusodo et.al., 1991: 332, 406*. Pemda Kota Semarang, 1991 : 13). Selanjutnya, menurut Ditjen Cipta Karya, (1996) dinyatakan bahwa peremajaan kota merupakan bagian dari upaya pengentasan masalah permukiman kumuh perkotaan melalui pendekatan penataan kembali kondisi lingkungan tersebut dan melengkapinya dengan prasarana, sarana, dan fasilitas pelayanan umum.

Dengan demikian maka berdasarkan pengertian-pengertian tersebut diatas, ‘Kinerja Spasial Lingkungan Permukiman Rumah Susun Dan Dampaknya Terhadap Kehidupan Penghuni’ dalam kaitannya dengan peremajaan kota, mengandung makna sebagai suatu kondisi tatanan ruang bermukim yang meliputi aspek fisik dan non fisik, dibangun berdasarkan pedoman-pedoman tertentu guna memberdayakan kehidupan masyarakat tertentu khususnya masyarakat yang berpenghasilan rendah (marginal) di wilayah perkotaan, sehingga dapat memperoleh kehidupan ekonomis, sosial budaya dan lingkungan fisik hunian yang lebih baik.

2. Ruang Lingkup Penelitian

Uraian tentang ruang lingkup penelitian tersebut, terdiri dari lingkup materi pokok dan lingkup wilayah penelitian, yaitu :

a. Lingkup Materi Pokok Penelitian

Sebagai kerangka materi pokok penelitian pada dasarnya difokuskan pada lingkup “pengkajian spesifik” terhadap “Kinerja Spasial Lingkungan permukiman

Rumah Susun dan Dampaknya terhadap Kehidupan Penghuni (user), maupun terhadap wilayah sekitar (*indirect user*), yaitu mencakup :

(1) Teori-teori dan hasil penelitian terdahulu yang berkaitan dengan aspek “Spasial” melalui pengkajian terhadap beberapa studi kasus yang relevan dengan penelitian ini. Lingkup materi tersebut, meliputi antara lain :

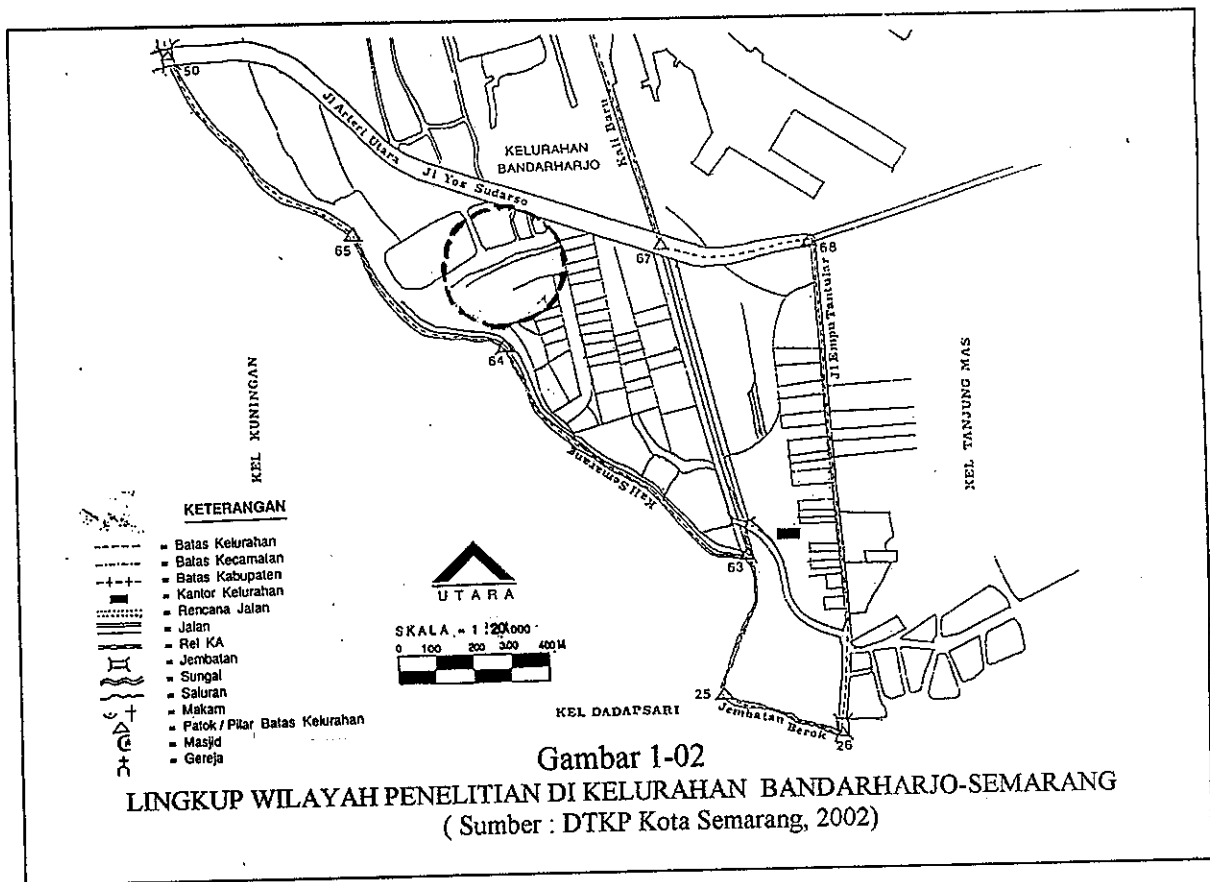
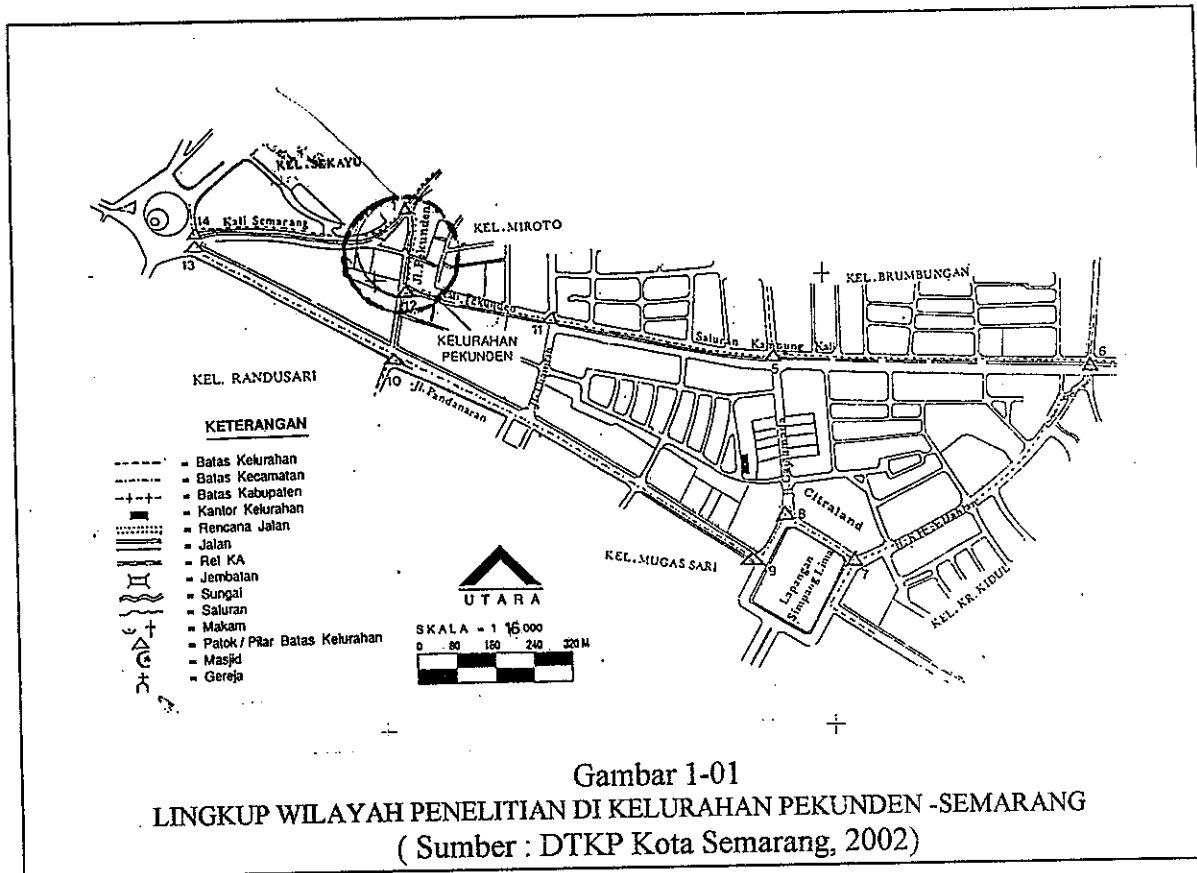
- Teori spasial dan komponen spasial; yakni sebagai kerangka dalam mempertajam wawasan dari arah mana tinjauan kinerja spasial permukiman rumah susun akan dikaji.
- Ulasan mengenai “kinerja spasial permukiman”, yang merupakan pokok pengkajian dalam penelitian ini. Pemahaman mengenai “kinerja” merupakan hal yang sangat penting (*essensial*), sebagai landasan kerangka penelitian lebih lanjut didalam mengkaji “kinerja spasial permukiman rumah susun”.
- Ulasan mengenai indikator dan variabel serta pendekatan dalam kajian “kinerja spasial dan dampak pembangunan rumah susun”.

(2) Teori-teori dan hasil penelitian terdahulu yang berkaitan dengan bidang “Perumahan dan Permukiman” yang ada relevansinya dengan topik penelitian ini, yang meliputi antara lain :

- Perkembangan kebijaksanaan di bidang “Perumahan dan Permukiman” dan faktor-faktor yang mempengaruhi pembangunan perumahan
- Peremajaan Kota dan Lingkungan Permukiman Kumuh di Daerah Perkotaan
- Pembangunan Rumah Susun dan prospeknya di Indonesia dalam rangka intensifikasi lahan perkotaan
- Ulasan Penelitian terdahulu, khususnya yang menyangkut aspek sosiologis kultural, ekonomis dan tata ruang.

b. Lingkup Wilayah Penelitian

Sesuai dengan studi kasus dari penelitian ini, maka wilayah studi ditetapkan di kota Semarang melalui peninjauan terhadap Rumah Susun Pekunden dan Bandarharjo. Rumah Susun Pekunden terletak di Kecamatan Semarang Tengah (dahulu Semarang Timur), sedangkan Rumah Susun Bandarharjo terletak di Kecamatan Semarang Utara (Gambar 1-01 dan 1.02.)



Penetapan wilayah studi kasus tersebut selain didasarkan hasil proyek pelaksanaan "Peremajaan Kota/Lingkungan Permukiman Kumuh", pembangunan rumah susun tersebut dilaksanakan dalam periode waktu yang berbeda/ bertahap (*time series*) yakni mulai Th. 1991 s.d. Th 1996

Permukiman "rumah susun" tersebut dibangun dengan maksud : (1) demi kesejahteraan warga yang bersangkutan (2) demi peremajaan dan kemajuan kota, dan (3) menyangkut efisiensi penggunaan tanah yang amat terbatas, yakni membangun keatas. Pembangunan rumah susun tersebut diperuntukkan bagi penduduk yang terkena proyek peremajaan kota (*Tugu Muda Edisi X, September 1992*)

F. Kerangka Pemikiran Penelitian

Kajian tentang Spasial (*Spatial Performance*) lingkungan permukiman pada pembangunan rumah susun, bertitik tolak dari dasar pemahaman bahwa kebijaksanaan "Pembangunan Rumah Susun", merupakan wujud implementasi "Program Peremajaan Kota" dan Lingkungan Kumuh sebagai upaya guna mempercepat peningkatan mutu kehidupan/kesejahteraan masyarakat, terutama bagi golongan masyarakat berpenghasilan rendah (INPRES No. 5 Tahun 1990). Program Peremajaan Kota tersebut tidak terlepas dari "Konsep Manajemen Pembangunan Kota" secara komprehensif, khususnya dalam konteks "Kebijaksanaan Perumahan dan Permukiman Kota".

Untuk mendapatkan gambaran tentang obyek pembahasan dan berbagai permasalahannya, maka perlu dukungan teori-teori dan hasil-hasil penelitian terdahulu (kajian pustaka) yang memadai dan relevan dengan pokok kajian.

Selanjutnya dalam membahas studi kasus penelitian pada rumah susun di Semarang, (Pekunden dan Bandarharjo) melalui kinerja spasial dan dampaknya terhadap kehidupan penghuni/pemberdayaan masyarakat (*community development*), perlu dilakukan observasi lapangan secara mendalam, sehingga dapat memperoleh data yang valid dan faktual, setelah dihuni selama beberapa waktu lamanya (evaluasi pascahuni). Sebagai tolok ukur dalam pengukuran kinerja spasial permukiman dalam pembangunan rumah susun, menggunakan indikator kemudahan (*accessibility*), ketersediaan (*stock availability*) dan lingkungan fisik

(*physical environment*). Sedangkan dalam menilai dampaknya terhadap kehidupan penghuni, ditentukan melalui indikator tingkat kehidupan ekonomi, sosial-budaya dan lingkungan fisik. Dari hasil pengukuran tersebut selanjutnya dianalisis (secara kualitatif dan kuantitatif), untuk mendapatkan temuan-temuan penelitian (Interpretasi hasil/ kesimpulan penelitian).

Berdasarkan kesimpulan penelitian, kemudian disusun rekomendasi (*design guidelines*) akan disinkronkan (umpan balik) dengan permasalahan tujuan dan manfaat penelitian yang diharapkan.

Untuk lebih jelasnya, secara skematis kerangka penelitian ini dapat digambarkan dalam diagram 1.01.

G. Sistematika Pembahasan

Sesuai dengan substansi penelitian sebagaimana telah dikemukakan secara global pada konsepsi kerangka penelitian, maka sistematika pembahasannya disusun dalam 6 (enam) bab, yang secara garis besarnya diuraikan sebagai berikut :

Bab I, merupakan bab pendahuluan yang mencakup latar belakang perumusan masalah, tujuan, sasaran dan manfaat penelitian, terminologi dan ruang lingkup penelitian, kerangka pemikiran penelitian serta sistematika pembahasan secara keseluruhan.

Bab II, merupakan tinjauan pustaka dan landasan teori yang mengemukakan tentang teori-teori dan hasil-hasil penelitian terdahulu yang dijadikan sebagai titik tolak dan mempertajam wawasan dalam menangkap permasalahan nyata di lapangan.

Bab III, merupakan metode penelitian yang mengemukakan tentang langkah-langkah/prosedur/cara pelaksanaan penelitian secara benar sesuai dengan kepentingan penelitian ini.

Bab IV, merupakan diskripsi studi kasus penelitian

Bab V merupakan hasil penelitian yang diperoleh melalui observasi lapangan secara mendalam, kemudian pembahasannya secara sistematis berdasarkan landasan teori dan metode penelitian yang sesuai sehingga dapat memperoleh temuan-temuan penelitian (interpretasi hasil penelitian).

Bab VI, merupakan kesimpulan yang diperoleh dari temuan-temuan penelitian dan direkomendasikan sebagai jawaban atas pertanyaan penelitian, ini.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Kajian Teoritik Tentang Aspek Spasial dan Kinerja Spasial

1. Teori Spasial dan Komponen Spasial

a. Teori dan Wawasan Spasial

Seperti telah dikemukakan sebelumnya pada uraian tentang 'terminologi' penelitian bahwa istilah spasial mengandung makna segala sesuatu yang dipertimbangkan berdasarkan 'keruangan'. Dalam kaitan itu, *Djoko Sujarto (1993 : 74 - 75)*, menjelaskan pula bahwa di dalamnya terkandung 2 pengertian yaitu tata ruang (*spatial*) sebagai wadah dan komponen-komponen tata ruang (*spatial components*), sebagai pembentuk tatanan ruang. Dengan demikian 'tata ruang' merupakan penataan segala sesuatu yang berada di dalam ruang sebagai wadah penyelenggaraan kehidupan, baik fisik maupun non-fisik, dimana terdapat hubungan organisatoris antara berbagai macam obyek dan manusia dalam ruang-ruang tertentu.

Dengan mengutip pendapat dari berbagai sumber (para ahli), *Djoko Sujarto*, lebih jauh mengungkapkan bahwa :

- (1) Di dalam wujud tata ruang terdapat suatu tatanan sistematis yang terdiri dari 3 unsur pokok, yaitu ruang atau lingkungan yang merupakan wadah, dimana berbagai kehidupan dengan kegiatan usahanya berlangsung; agihan aktivitas fungsional yang menunjang kegiatan usaha dan kebutuhan penduduk; dan kemudahan berinteraksi antara kegiatan yang satu dengan yang lainnya secara internal maupun eksternal (*Chadwick, 1981; Mc Loughlin 198, Linchfield 1980, Raporport, 1970, dan Porteus, 1981*)
- (2) Kerangka konsepsi tata ruang meluas menyangkut suatu wawasan yang disebut sebagai wawasan 'bukan keruangan' (*a-spatial*), dimana pada kenyataannya struktur fisik sangat dipengaruhi dan ditentukan oleh faktor non-fisik seperti organisasi fungsional, pola budaya dan nilai kehidupan komunitas serta 'ketentuan-ketentuan normatif' (*Donald Foley, 1970*)

Selanjutnya menurut Foley, bahwa kaitan antara aspek keruangan (*spatial*) dan bukan keruangan (*a-spatial*) adalah mencakup tinjauan normatif (berkaitan dengan aspek sosial-budaya), tinjauan fungsional (berkaitan dengan aspek organisasi dan ekonomis), dan tinjauan fisik (aspek wadah fisik). Untuk lebih jelasnya, konsepsi 'paradigma Foley' tersebut dapat dilihat pada 'diagram 2' sebagai berikut :

DASAR PERTIMBANGAN	ASPEK BUKAN KERUANGAN (A-SPATIAL)	ASPEK KERUANGAN (SPATIAL)
NORMATIF (Aspek sosial budaya)	<ul style="list-style-type: none"> • Nilai-nilai sosial • Peringkat kepranataan • Peraturan perundang-undangan • Teknologi 	<ul style="list-style-type: none"> • Distribusi ruang dari pola struktural • Nilai yang berkaitan langsung dengan pola aktivitas dan lingkungan fisik
FUNGSIONAL (Aspek organisasi dan ekonomi)	<ul style="list-style-type: none"> • Pembagian dan agihan fungsi-fungsi • Sistem aktivitas (manusia dan kegiatan usaha dalam peran fungsionalnya) • Pertimbangan efisiensi 	<ul style="list-style-type: none"> • Distribusi tata ruang fungsi-fungsi • Hubungan ketata-ruangan • Pola tata ruang kegiatan usaha berdasarkan fungsinya
FISIK (Aspek wadah fisik)	<ul style="list-style-type: none"> • Obyek – obyek fisik • Lingkungan geofisis • Manusia sebagai wujud fisik • Kualitas sumber daya 	<ul style="list-style-type: none"> • Distribusi bentuk fisik bangunan, lahan, jaringan jalan, jaringan utilitas, dll. • Tata guna lahan berdasarkan kualitas dan kesesuaian sumber daya alam

Diagram 2.01
PARADIGMA FOLEY
(Sumber : Djoko Sujarto, 1993 : 77)

Berdasarkan 'paradigma Foley' tersebut diatas menggambarkan bahwa perwujudan fisik ruangan dari suatu penataan ruang merupakan suatu hasil pertimbangan normatif dan fungsional 'bukan keruangan' (*a-spatial*) dan 'keruangan' (*spatial*). Dengan demikian, menurut Foley, '*Spatial*' mengandung suatu pengertian agihan ruang secara fisik yang sesuai dengan norma-norma seperti standard, ketentuan-ketentuan dan fungsi seperti pertimbangan ekonomis, efisiensi dan kemanfaatan.

Pemahaman mengenai wawasan '*spatial*' lebih dipertegas lagi oleh Soenaryono Danujo (1988) dalam Djoko Sujarto (1993 :77), yang menjelaskan bahwa 'penataan

ruang' adalah penataan bagian-bagian ruang yang disediakan untuk digunakan sebagai tempat benda-benda kegiatan dan perubahan. Dikatakan bahwa, kalau yang ditata itu penggunaan ruang yang berisi bumi, maka hasilnya dapat disebut 'tata guna bumi'. Kalau yang ditata itu penggunaan ruang yang berisi air, maka hasilnya dapat disebut 'tata guna air'. Kalau yang ditata itu penggunaan ruang yang berisi angkasa, maka hasilnya dapat disebut 'tata guna angkasa'. Sedangkan kalau yang ditata itu penggunaan ruang yang sebagian berisi bumi, sebagian berisi air dan/atau sebagian berisi angkasa, kita sebut 'tata guna ruang' atau 'tata ruang'.

Pandangan teoritik mengenai wawasan 'tata ruang (*spatial*), di Indonesia, telah berkembang mulai tahun 1981, yakni dengan digagaskannya konsep undang-undang 'tata ruang' (*Djoko Sujarto, 1993 : 77*)

Berdasarkan peraturan perundang-undangan tentang aspek 'tata ruang', yakni pada UU No.24 Tahun 1992, dijelaskan bahwa 'tata ruang' adalah wujud struktural dan pola pemanfaatan ruang, baik direncanakan maupun tidak. Penataan ruang disebutkan sebagai proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang. Sedangkan 'rencana tata ruang' merupakan hasil dari perencanaan tata ruang, baik menyangkut wilayah perkotaan maupun wilayah perdesaan.

b. Permukiman sebagai Komponen Spasial Perkotaan

Fenomena perkembangan kota-kota besar saat ini, khususnya di Indonesia, sebagian besar belum sepenuhnya berorientasi pada kebutuhan dasar masyarakat banyak, dimana masih sering terabaikannya pengadaan sarana dan fasilitas pendukung perkotaan. Adapun strategi pengaturan tanah perkotaan beserta kebijakannya, menurut *Mc Auslan 1986*), hendaknya didasari kebutuhan 'mayoritas' penduduk perkotaan yang merupakan bagian dari pemenuhan kebutuhan dasar pada 'tata ruang kota'.

Permukiman sebagai produk '*spatial*' mengandung arti tidak sekedar fisik saja tetapi juga menyangkut hal-hal kehidupan (*non-fisik*). Dengan demikian, suatu lingkungan permukiman pada dasarnya merupakan suatu bagian wilayah/tempat, dimana penduduk (pemukim) bertempat tinggal, berkiprah dalam kegiatan kerja dan kegiatan usaha berhubungan dengan sesama permukim sebagai suatu masyarakat

serta memenuhi berbagai kegiatan kehidupannya.. (Porteus, 1981, Trancik, 1987, dalam Djoko Sujarto, 1993 : 79). Bahkan dalam pemikiran klasik, karakteristik permukiman sebagai suatu kawasan, menurut Pratrik Geddes, memiliki 3 komponen pokok, yakni : sebagai tempat tinggal (*place*) tempat berkarya (*work*), dan tempat bermasyarakat (*folk*). Sedangkan menurut Kus Hadinoto (1971), bahwa permukiman kota mengandung 5 komponen pokok, yaitu : 'wisma' (tempat tinggal/permukiman), 'karya' (tempat berkarya/kegiatan usaha), 'marga' (tempat rekreasi/hiburan) dan 'penyempurna' (prasarana utilitas, dan pusat pelayanan kegiatan sosial).

Berkaitan dengan perencanaan permukiman sebagai bagian dari komponen spasial perkotaan, Daldjoeni (1987) menganjurkan agar perencanaan fisik kota sebaiknya tidak mengabaikan 'perencanaan sosial', yaitu hal-hal yang berhubungan dengan 'kesejahteraan masyarakat' guna menciptakan kota yang manusiawi. Selanjutnya dijelaskan bahwa selain perumahan yang layak dengan lingkungan yang sehat, keterjangkauan lapangan kerja, pelayanan dan fasilitas yang cukup merata bagi masyarakat, merupakan 3 target pokok untuk mencapai kota manusiawi yang diinginkan.

Suatu ruang kota dapat dikatakan layak dan manusiawi menurut Kevin Lynch (1989), apabila telah memiliki 5 aspek pokok, yaitu ; (1) Aspek hayati (*vitality*), menyangkut habitat atau biologis ; (2) Aspek rasa (*sense*), menyangkut pemberian makna pada aspek sosial dan ekonomi; (3) Aspek penyediaan (*fit*), menyangkut kemampuan ruang dalam mewadahi berbagai kegiatan; (4) aspek pencapaian (*access*), menyangkut kemudahan pergerakan dari satu tempat ketempat lain, serta (5) Aspek Pengawasan (*control*) menyangkut hal-hal yang berhubungan dengan hak dan kewajiban masyarakat dengan ruang.

Berdasarkan teori-teori yang telah diuraikan diatas nampak jelas bahwa konsepsi pola permukiman yang dikembangkan hampir selalu didasarkan pada pertimbangan aspek kemudahan, ketersediaan dan kenyamanan. Aspek kemudahan (*accessibility*), yakni menyangkut mudahnya jangkauan pencapaian antara tempat tinggal (hunian) dan berbagai unsur penunjang kehidupan, kebutuhan akan pelayanan, bersantai maupun ke tempat kerja, baik didalam maupun disekitar

permukiman. Dari aspek ketersediaan (*availability*) adalah berkaitan dengan pengadaan berbagai infrastruktur penunjang permukiman berupa fasilitas umum (fasum) dan fasilitas sosial (fasos). Sedangkan pertimbangan aspek 'kenyamanan' (*amenity*), antara lain menyangkut rasa aman dan kebetahan/kerasan.

2. Teori dan Wawasan Pengukuran Kinerja Spasial

Sebagaimana telah dikemukakan terdahulu bahwa kata 'kinerja' mengandung pengertian sebagai kemampuan kerja, prestasi kerja atau kapasitas kerja. Bahkan 'kinerja' secara luas dapat mempunyai arti yang sangat beragam yakni tergantung dari berbagai sudut pandang terhadap obyek yang akan diamati kinerjanya.

Secara etimologis 'kinerja' dapat diartikan sebagai suatu penampilan kerja atau proses keberadaan (*the act or process of performing*). (Djoko Sujarto, 1993 : 85; Webster Dictionary, 2000). Selain itu, Earl W Morris (1978), mengartikan 'kinerja' sebagai suatu penampilan dari sesuatu yang sesuai dengan persyaratan-persyaratan sehingga memenuhi berbagai ketentuan dan peraturan atau menyelesaikan sesuatu sesuai dengan yang diharapkan. Kemudian menurut Anders Karlqvist, et.al., (1988), bahwa 'kinerja' adalah suatu kapasitas kerja yang efektif dari suatu perangkat (*the effective working capacity of any device*) (Djoko Sujarto, 1993 : 84-85).

Diutarakan pula oleh Djoko Sujarto, bahwa dalam hal pengukuran kinerja Spasial (*Spatial performance Measurement*), sebenarnya bukanlah sesuatu yang baru. Dengan mengacu pada hasil identifikasi beberapa pakar, antara lain Echenique (1969); R.M. Dwons, et.al., (1974) Boyce, et.al., (1975); J. Perraton (1972) dan Kevin Lynch (1981), Djoko Sujarto menjelaskan bahwa yang menjadi permasalahan, justru adalah : (1) Bahwa masih adanya perbedaan wawasan dan batasan yang dipakai untuk spasial itu sendiri; (2) Bahwa pengukuran yang dilakukan pada hakekatnya sangat beragam karena didasarkan kepada tujuan, ruang lingkup materi, substansi dan kedalaman tinjauan serta kehendak/hambatan yang berbeda-beda.

Namun demikian, berdasarkan pengertian-pengertian umum tentang kinerja (*performance*), yakni adanya suatu karakteristik yang dapat diidentifikasi secara jelas (*identifiable*) dan dapat diukur (*measureable*). Karakteristik kinerja (*spatial*

characteristics), adalah setiap karakteristik antara lain karakteristik komponen-komponen dari perubah (*variables*). Dalam hubungan ini, hubungan karakteristik dan kinerja dapat digambarkan sebagai fungsi matematis : $f(x) \rightarrow f(x^1)$, dimana karakteristik tertentu yang mempunyai suatu fungsi $f(x)$ akan mempunyai nilai kerja yang tergantung kepada fungsi $f(x^1)$ (Djoko Sujarto, 1993 : 85-87). Selanjutnya dijelaskan bahwa karakteristik kinerja pada hakekatnya akan mengukur kemampuan, prestasi dan kapasitas kerja dari struktur spasial aktivitas permukiman kota yang sesuai dengan kebijaksanaan yang ditentukan sebelumnya, serta perencanaan dan persyaratan-persyaratan yang ditentukan sehingga dapat memenuhi kebutuhan kehidupan masyarakat. Jadi dalam konteks tersebut terkandung pengertian kualitas dan keefektifan sistem permukiman kota yang dihasilkan yang akan ditentukan oleh akibat bersama antara ruang (tempat) disatu pihak dan masyarakat penghuni dipihak lain (Kevin Lynch, 1987).

Dengan demikian, dalam kaitannya dengan kepentingan penelitian tersebut, maka yang dimaksudkan dengan kinerja spasial permukiman rumah susun adalah suatu kemampuan, prestasi atau kapasitas kerja dari struktur spasial aktivitas permukiman rumah susun yang sesuai dengan pola kebijaksanaan perencanaan dan persyaratan-persyaratan yang telah ditentukan, sehingga memenuhi kebutuhan kehidupan masyarakat penghuninya.

Menurut J.S Dajani & G. Gilbert (1978) sebagaimana diungkapkan oleh Djoko Sujarto (1993 : 88), bahwa secara substantif, kinerja dari suatu sistem ditentukan oleh 'keefektifan', dimana 'efektif' dalam hal ini dapat diartikan sebagai kemampuan pemanfaatan suatu hasil oleh pemakai,. Semakin banyak jumlah orang yang memanfaatkan benda atau aktivitas tertentu, maka semakin tinggi tingkat 'efektifitasnya'. Itu sebabnya sehingga pengukuran kinerja dari segi keefektifan tersebut pada dasarnya dilandaskan pada suatu ukuran derajat kemampuan produk untuk dapat memenuhi kebutuhan sesuai dengan yang diharapkan.

Dengan mengutip pernyataan G Rushton (1979), dalam hubungannya dengan unsur-unsur perkotaan ditentukan pula bahwa efektifnya unsur-unsur spasial kota dapat diukur berdasarkan : (1) Jumlah jarak dari seluruh penduduk ke pusat fasilitas yang terdekat adalah minimum (2) Jarak terjauh penduduk dari pusat

fasilitas yang terdekat adalah minimum; (3) jumlah penduduk di wilayah terdekat sekeliling pusat fasilitas, kira-kira sama besarnya ; (4) Jumlah penduduk di wilayah terdekat sekeliling pusat fasilitas akan selalu lebih besar dari pada jumlah yang ditentukan; (5) Jumlah penduduk di wilayah terjauh sekeliling pusat fasilitas tidak lebih besar dari pada jumlah yang ditentukan. Dalam pengukuran tersebut, Rushton berlandaskan fenomena geografis empirik dari jarak capai (*catchment area*), baik dengan menggunakan kendaraan maupun dengan berjalan kaki, dalam konteks fenomena 'kemudahan'. Kedekatan geografis tersebut terutama menyangkut unsur kehidupan pokok, yang meliputi tempat tinggal, tempat kerja, perbelanjaan dan fasilitas sosial-budaya, dimana merupakan suatu karakteristik kinerja dari suatu komunitas unsur perkotaan (*Robert L Bish, et.al., 1975*); S Soegijoko, 1979 ; David Unwin, 1981; dalam Djoko Sujarto, 1993 : 88-89).

Sedangkan Kevin Lynch (1987) , meninjau manfaat unsur spasial kota berdasarkan dimensi kinerjanya (*performance dimension*), yang kemudian dijabarkan ke dalam beberapa indikator pengukuran kinerja spasial, yaitu : (1) Vitalitas (*vitality*), yakni suatu taraf keadaan, dimana pola spasial permukiman menunjang fungsi-fungsi vital termasuk kebutuhan biologis dan kemampuan perilaku manusia; (2) Rasa (*sense*), yakni suatu taraf keadaan dimana spasial permukiman dapat dikenal dan dirasakan secara jelas dan dapat dibedakan serta distrukturkan secara mental dalam waktu dan ruang oleh penduduknya; (3) Mantap (*fit*), yakni suatu taraf keadaan dimana pola spasial dan kapasitas ruang, jaringan dan kelengkapan di dalam permukiman sesuai dengan pola dan kualitas tindakan yang bisa dilakukan oleh masyarakat ; (4) Keterhubungan (*access*), yakni kemampuan penduduk untuk saling berhubungan satu sama lain, dengan aktivitas , dengan berbagai sumber-daya tempat pelayanan jasa, dengan sumber informasi serta dengan berbagai tempat lainnya, (5) Pengendalian (*control*), yakni suatu taraf keadaan dimana penggunaan perhubungan ke berbagai ruang dan aktivitas pengembangannya, perbaikan, penyesuaiaan dan pengelolaannya dapat dikendalikan oleh mereka yang memakainya serta bekerja dan tinggal di dalamnya. Selain 5 indikator tersebut diatas, terdapat pula 2 indikator yang bersifat kualitatif, yaitu : (1) Efisiensi (*efficiency*), yaitu biaya berdasarkan semua hal yang dinilai, untuk

membangun dan memelihara permukiman untuk segala taraf pencapaian ke lima indikator spasial tersebut diatas; (2) Keadilan (*justice*) atau pemerataan, yaitu suatu cara dimana keuntungan dan pembiayaan pembangunan lingkungan permukiman tersebut didistribusikan diantara masyarakat sesuai dengan hakikat pemerataan, kebutuhan, nilai intrinsik, kemampuan membayar, usaha yang dikeluarkan, kontribusi, atau kewenangan. Pengukuran kinerja spasial versi Lynch tersebut, didasarkan kepada wawasan subyektif pengamat yang bersumber dari kemampuan pengamatan penduduk, yang ditekankan pada bentuk dan tampilan lingkungan kota sebagai 'konsekuensi' dari keberadaan dan fungsi unsur spasial kota.

Sedangkan M.J Brehney (1979); D. Harvey, (1975) dan A Shonfield, et.al., (1973), menekankan karakteristik kinerja spasial pada 3 faktor utama, yaitu ; (1) Peluang spasial (*spatial opportunity*); (2) Kemudahan (*accessibility*) dan (3) Kedekatan (*proximity*), Sebagai dasar pengukuran tersebut adalah adanya hubungan logis antara proses spasial dan proses sosial di dalam sistem perkotaan. Menurut mereka bahwa kinerja spasial suatu permukiman kota akan ditentukan oleh kesesuaian dan meratanya kemudahan (*accessibility*) dan kedekatan (*proximity*). Metode pengukurannya bertitik tolak pada fenomena analisis spasial yang didasari oleh suatu fenomena geografis empiris (*geographic empirical phenomena*).

Kemudian, menurut Hatry, et.al., (1979), bahwa suatu kinerja pelayanan kota dicerminkan oleh nilai keefektifan prasarana dan sarana secara spasial maupun secara fungsional. Nilai keefektifan pelayanan lingkungan kota tersebut, diukur berdasarkan pertimbangan ukuran kualitas, yaitu : (1) Kemudahan (*accessibility*), yaitu kemudahan memperoleh pelayanan dan kemudahan untuk dicapai ; (2) Menyenangkan (*convenient*) yaitu mudah memperoleh pelayanan yang memadai dan menyenangkan ; (3) Kenyamanan (*comfort*), yaitu kondisi lingkungan yang nyaman dan asri serta terbebas dari kekumuhan dan kemacetan ; (4) Keamanan dan keselamatan (*safety and security*), yaitu lingkungan yang terjamin keamanan dan keselamatan dari berbagai ancaman (kriminalitas, kecelakaan lalu lintas, dll); (5) Keandalan (*reliability*), yaitu kelengkapan barang kebutuhan, waktu yang sesuai dengan kebutuhan pemakai dan kemudahan memperoleh informasi.

Sebagai dasar pengukuran kinerja spasial tersebut diatas, adalah berdasarkan pada persepsi dan preferensi penduduk pemakai, pembangun (developer) dan pemerintah sebagai pengelola sarana dan prasarana kota.

Dari segi kebutuhan yang lebih dilandasi oleh suatu wawasan psikologi, menurut A.H Maslow, (1970), bahwa kebutuhan-kebutuhan tersebut terdiri atas : (1) Kebutuhan dasar yakni berupa kebutuhan biologis dan fisiologis dalam kehidupan manusia ; (2) Rasa aman dan perlindungan; (3) Interaksi sosial antara individu atau antara kelompok ; (4) Harga diri dan pengakuan ; (5) Menyatakan diri; dan (6) Kognisi terhadap estetika lingkungannya. Dalam pengelompokan tersebut, Maslow memberikan arahan bahwa persepsi penduduk terhadap lingkungan permukiman pada dasarnya akan diukur berdasarkan manfaat yang diperoleh.

Berdasarkan *Centre for Land Use and Built Form Studies* (LUBFS) di Cambridge University sebagaimana diuraikan oleh Marcial Enhenique, et.al., (1975) dalam Djoko Sujarto, (1993 ; 95), telah dikemukakan pula suatu perangkat ' indikator pengukuran untuk peluang spasial ' (*measurement indicator for spatial opportunity*), yang bertolak dari interaksi fungsi kota yang dapat diidentikkan dengan kemudahan antara berbagai aktivitas kota. Indikator – indikator tersebut, yaitu : 1) Indikator interaksi sosial (*social interaction indicator*), yaitu ukuran peluang kontak diantara penduduk permukiman dalam jarak (kilometer), dimana penduduk dapat mencapai sejumlah tertentu penduduk lainnya melalui jaringan jalan; 2) Indikator peluang pekerjaan (*employment opportunity indicator*), yang menyatakan kemudahan peluang pekerjaan ke tempat penduduk, diukur dengan jarak (kilometer), dimana penduduk dapat mencapai sejumlah lapangan kerja (tempat bekerja); 3) Indikator ketersediaan pelayanan (*service availability indicator*) yang menyatakan kemudahan pelayanan kepada penduduk yang diukur berdasarkan jarak (kilometer), dimana penduduk dapat mencapai sejumlah fasilitas pelayanan; 4) Indikator kedekatan ke ruang terbuka (*proximity to open space indicator*), yang diukur berdasarkan jarak (kilometer), dimana penduduk dapat mencapai suatu jumlah luas 'ruang terbuka seperti tempat bermain, taman umum dan lapangan olah raga; 5) Indikator pemusatan tenaga Kerja (*employment clustering indicator*), yang diukur berdasarkan jarak (kilometer) dimana pekerja dapat mencapai sejumlah pekerja

lainnya ; 6) Indikator Pemusatan Jasa (*service clustering indicator*), yang diukur berdasarkan jarak (kilometer), dimana pekerja jasa dapat mencapai suatu jumlah pekerja jasa lainnya ; 7) Indikator jarak ke pusat kota (*distance to town centre indicator*), yang diukur berdasarkan jarak rata-rata (kilometer) ke semua penduduk ke pusat kota ; 8) Indikator perjalanan ke tempat kerja (*journey to work indicator*), yang menyatakan jarak (kilometer) yang harus ditempuh oleh penduduk dalam perjalanan ke tempat bekerja, diukur berdasarkan rata-rata panjang perjalanan semua perjalanan ke tempat pekerjaan jasa; 9) Indikator perjalanan ke tempat pelayanan jasa (*journey to service indicator*), yang menyatakan jarak (kilometer) yang harus ditempuh oleh penduduk dalam perjalanan ke tempat pelayanan jasa, diukur berdasarkan rata-rata panjang perjalanan semua perjalanan ke tempat pelayanan jasa ; 10) Indikator kepadatan perumahan (*residential density indicator*) yang diukur berdasarkan kepadatan kotor rata-rata perumahan penduduk per luas (hektar) lahan terbangun; 11) Indikator kepadatan lapangan pekerjaan (*employment density indicator*) yang diukur berdasarkan kepadatan kotor rata-rata lapangan pekerjaan dari pekerja per hektar ; 12) Indikator biaya pengadaan lahan (*cost of land indicator*), yang diukur berdasarkan jumlah luas (hektar) lahan terbangun per penduduk; 13) Indikator biaya pemeliharaan (*cost of maintenance indicator*), yang diukur berdasarkan panjang jaringan jalan (meter) perpenduduk.

Aplikasi dari teori tersebut diatas adalah pada metode konvensional 'analisis manfaat dan biaya' (*benefit and cost analysis-BCA*) yang telah dikembangkan di dalam lingkungan perencanaan wilayah dan kota. Metode tersebut pada dasarnya merupakan suatu usaha untuk mengkuantifikasikan keuntungan dan kerugian sosial dari suatu rangkaian alternatif tindakan dalam pembangunan kota, serta dapat dipergunakan untuk menganalisis keuntungan atau kerugian suatu proyek (J.A. Schofield, 1987; Peter Abelson, 1982). Metode analisis tersebut dapat digunakan pula sebagai suatu kerangka untuk menginventarisasikan dan mensintesis karakteristik kinerja dan sangat berarti didalam suatu evaluasi yang kemudian akan menjadi masukan bagi pengambilan keputusan (Boyce, et-al., 1975). Sebagai unsur penilaiannya metode didasarkan pada nilai pelayanan saat ini (*net present value - NPV*). Disamping itu, secara ekonomis juga merupakan cara untuk mengukur

'kinerja spasial kota'. Dalam hal ini kinerja spasial dinilai menguntungkan apabila nilai NPV-positif (+), dimana penilaiannya didasari oleh informasi nilai ekonomis yang diukur dengan nilai uang (Djoko Sujarto, 1993: 98-99)

B. Ulasan dan Kajian Teoritik tentang Perumahan dan Permukiman

1. Rumah dan Lingkungan Permukiman

Sebagaimana telah diulas sebelumnya pada latar belakang bahwa 'rumah' merupakan salah satu kebutuhan dasar (*basic needs*) manusia selain sandang dan pangan serta pendidikan dan kesehatan. Sebagai kebutuhan dasar manusia, maka dalam pengadaan rumah menurut *C D Blaang (1986)* haruslah selalu dihubungkan dengan manusia yang menempatinnya, sehingga ruang dan penghuni bukanlah sekedar instrumen belaka, tetapi mempunyai hubungan struktural, yaitu pengejawantahan diri pribadi manusia melalui ketenangan dan ketentraman hidup. Dari segi fisik, rumah sebagai wadah tempat tinggal untuk mendapatkan perlindungan dan melakukan kegiatan sosial dalam keluarga maupun masyarakat. Keberadaan rumah sebagai suatu lingkungan tempat kediaman (permukiman), di dalamnya terdapat karakteristik sosial yang spesifik antara lain terjadinya hubungan pribadi (*personal contact*), dimana dalam pengertian yang lebih luas, kehadiran manusia akan menciptakan rumah dalam lingkungan masyarakat dan alam sekitarnya sesuai dengan kepentingannya. Sedangkan dalam konteks yang lebih mikro, ruang bermukim (permukiman) tersebut dapat dilihat sebagai kawasan perumahan yang terdiri dari berbagai kelompok dengan tipe yang beragam berbentuk '*cluster housing*' (*Richard Utermann & Robert Small, 1981*) dalam suatu bentuk "*Urban house*" yang disesuaikan dengan berbagai skala dalam masyarakat yang berbeda (*Vincent, 1983*). Pembangunan dilakukan secara massal, adanya keseragaman dalam permukiman bangunan, bentuk dan konfigurasi kelompok. Pengadaannya disesuaikan dengan tingkat kemampuan calon penghuninya yaitu strata penghasilannya. Sebagai salah satu produk arsitektur, bangunan rumah mempunyai peranan penting dalam kehidupan manusia. Seperti dijelaskan oleh *Jon Lang (1987)* bahwa arsitektur hunian atau rumah tinggal dapat merupakan ekspresi dan perwujudan dari makna, fungsi, perilaku dan struktur ide dari kelompok

penghuninya. Selanjutnya dikemukakan bahwa hakekat 'rumah' dalam kehidupan manusia adalah sebagai pusat realisasi kehidupannya, sebagai pusat kegiatan budaya, sebagai tempat manusia berinteraksi dengan sesamanya, dalam lingkup keluarga atau masyarakat. Dalam hal ini, suatu bangunan 'rumah' dapat mengkomunikasikan kebutuhan penghuni yang diwarnai kehidupan seperti budaya, sosial, ekonomi dan psikologi. Senada dengan pendapat *Jon Lang*, sebagaimana diuraikan diatas, *Leone Batista Alberti* menengaskan pula bahwa 'rumah tinggal' adalah wadah keluarga untuk menyelenggarakan kelangsungan hidup dengan baik, arsitektur rumah tinggal yang baik adalah yang sesuai dengan pola perilaku penghuninya, disamping aspek sosial budaya dan ekonominya (dalam *Hendro Trilistyo, 1998 : 17*).

Menurut *Amos Rapoport (1969 : 44-77)* bahwa ruang adalah suatu gejala struktural yang bentuk dan organisasinya sangat dipengaruhi oleh lingkungan budaya yang dipunyai serta erat hubungannya dengan kehidupan penghuninya. Makna, simbolisme dan tampilan fungsi akan mencerminkan status penghuninya. Manusia sebagai penghuni, rumah, budaya serta lingkungannya merupakan satu kesatuan yang erat. Dengan demikian sebagai lingkungan binaan, rumah merupakan refleksi dari kekuatan sosial budaya seperti kepercayaan, hubungan keluarga, organisasi sosial serta interaksi sosial antar individu. Dalam hal ini, hubungan penghuni dengan rumahnya merupakan hubungan saling ketergantungan (*transactional interdependency*), yaitu manusia mempengaruhi rumah dan sebaliknya rumah dapat mempengaruhi penghuninya. Keberadaan rumah selain merupakan kebutuhan dasar untuk tetap hidup (*survive*), juga sebagai kebutuhan rasa aman, serta mengungkapkan simbol status, gaya hidup, keberadaan serta aktualisasi diri penghuni. Jika ditinjau berdasarkan hirarki kebutuhan dari "Maslow", seperti diuraikan oleh *Eko Budihardjo (1994 : 57)* bahwa tingkat intensitas dan arti penting dari kebutuhan manusia terhadap rumah (dimulai dari yang terbawah), yaitu: (1) rumah memberikan perlindungan terhadap gangguan alam dan binatang, berfungsi sebagai tempat istirahat, tidur dan pemenuhan fungsi badani; (2) rumah harus bisa menciptakan rasa aman, sebagai tempat menjalankan kegiatan ritual, penyimpanan harta milik yang berharga dan menjamin hak pribadi; (3) rumah memberikan peluang untuk interaksi dan aktivitas komunikasi yang akrab

dengan lingkungan sekitar, tetangga dan keluarga; (4) rumah memberikan peluang untuk tumbuhnya harga diri, dimana kesuksesan seseorang tercermin dari rumah dan lingkungan tempat huniannya, serta; (5) rumah sebagai aktualisasi diri yang diejawantahkan dalam bentuk perwujudan kreativitas dan pemberian makna bagi kehidupan yang sifatnya pribadi.

Manusia tanpa 'rumah' laksana pohon tanpa bunga, demikian menurut *Slamet Suprpto 1976 dalam Hendro Trilistyo, 1998 : 12*). Diungkapkan pula bahwa membangun 'rumah' dan menciptakan bentuknya merupakan seni dan karya arsitektur yang tidak terpisahkan dari falsafah kehidupan penghuninya. "Rumahmu adalah wajahmu dan jiwamu" (*Siswono Yudohusodo, et.al., 1991: 1*) 'Rumah' merupakan kesatuan sosial keluarga dan wadah kegiatan, sehingga hidupnya serta nilai budaya masyarakat yang dianutnya, *Y.B. Mangunwijaya 1985*). Dalam hal ini, 'rumah' bukan hanya sebagai sarana kehidupan semata, tetapi lebih merupakan suatu 'proses bermukim' yaitu kehadiran manusia sebagai penghuni dalam menciptakan ruang hidup dalam rumah dan lingkungan sekitarnya. Nilai-nilai manusia seutuhnya menempati tempat yang utama dalam proses perancangannya rumah, sehingga perilaku penghuninya, keinginan serta kebutuhan penghuni merupakan hal yang sangat penting dalam perancangannya. Oleh karena itu 'rumah' dapat diungkapkan dengan baik apabila dikaitkan dengan manusia penghuninya serta mampu menampung dinamika kehidupan manusia yang bersifat multi dimensiaonal (*Eko Budihardjo, 1998*)

Dalam membuat keputusan tentang pengadaan 'rumah', manusia akan memperhitungkan antara nilai rumah yang ada dengan kebutuhan masing-masing individu, meliputi prosedur, barang dan pelayanan. Hal yang paling penting adalah menyangkut lokasi dan akses kepada masyarakat dan tempat-tempat lain, biaya sewa dan kemudahan untuk dipindah-tangankan, serta privasi dan kenyamanan (*John F Turner, 1976 ; 64*). Menyangkut aspek lokasi, *Daldjoeni (1997 : 97)* menjelaskan bahwa terdapat faktor jarak untuk mencapai suatu kebutuhan, yang terdiri dari jarak linear (jarak lurus) dan jarak ekologis (jarak yang dinilai dengan perhitungan waktu dan biaya untuk menempuhnya). Sedangkan *John F Turner (1972 : 167)*, berpendapat bahwa penentuan pilihan rumah dibedakan berdasarkan tingkat penghasilan

masyarakat yaitu dimulai dari level yang sangat rendah, rendah, menengah kebawah menengah dan atas. Mengenai urutan prioritas kebutuhan rumah terhadap tingkat penghasilan ternyata bahwa : (1) kelompok masyarakat berpenghasilan rendah menempatkan kepemilikan lokasi 'dekat dengan lapangan kerja' sebagai pilihan (*preference*) utama, kemudian menyusul kejelasan status pemilikan dan barulah penyediaan fasilitas sosial dan kenyamanan, sedangkan ; (2) Kelompok atas terjadi sebaliknya, yakni aspek kenyamanan dan ketersediaan fasilitas sosial menduduki prioritas utama, kemudian menyusul status kepemilikan dan terakhir lokasi dekat lapangan kerja.

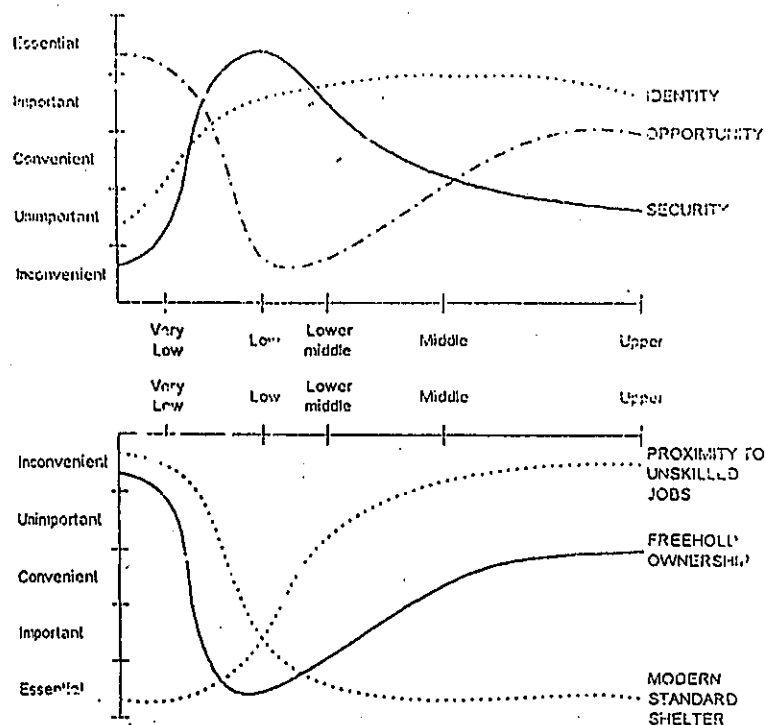


Diagram 2.02
**PRIORITAS KEBUTUHAN RUMAH
 TERHADAP TINGKAT PENGHASILAN MASYARAKAT**
 (Sumber : Turner , 1972 dalam Siti Budihartati, 2000)

Ditinjau dari segi fungsinya, *Eko Budihardjo (1994 : 39)* mengemukakan bahwa bagi kebanyakan penduduk Indonesia terutama dari kelompok masyarakat berpenghasilan rendah, rumah bukan sekedar tempat bernaung, melainkan sekaligus mempunyai fungsi ganda sebagai wahana untuk menambah penghasilan. Kegiatan usaha non-formal itu antara lain berupa warung, kios, tempat jahit, salon kecantikan, cukur, persewaan buku atau yang lazim disebut sebagai 'usaha emper depan' (*front-porch business*). Selain itu, rumah juga dapat berfungsi sebagai ajang bersosialisasi dan aneka kegiatan lain yang multi dimensi. Dalam pengertian tradisional, perumahan merupakan tempat untuk bernaung, sedangkan kehidupan dunia modern menurut *Anthony J. Catanese & James C. Snyder (1996 : 391)*, Perumahan dipergunakan untuk melayani berbagai kebutuhan dan bukan hanya melindungi manusia dari berbagai elemen. Perumahan perlu menyediakan ruang untuk berbagai kegiatan seperti memasak, makan, bekerja, rekreasi dan tidur, juga perlu menyediakan lokasi yang menentukan jarak relatif ke sekolah, tempat kerja, tempat parkir, tempat pedagang eceran, rumah sahabat, dan fasilitas lainnya. Berikut dikemukakan diagram unsur-unsur perumahan modern (*Diagram 2.03*), sebagai berikut :

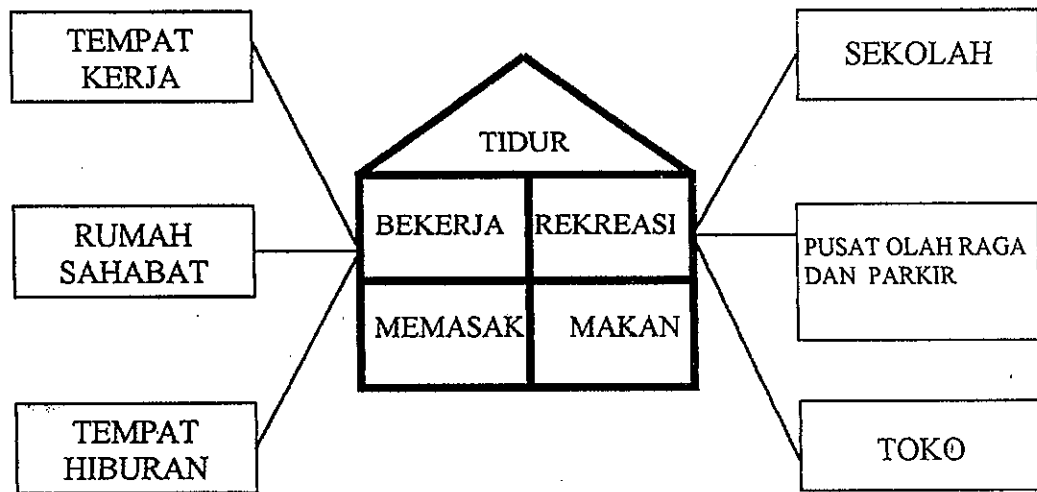


Diagram 2.03
UNSUR - UNSUR PERUMAHAN MODERN
(Sumber : Catanese & Snyder, 1996 : 391)

2. Perkembangan Kebijakan Perumahan dan Permukiman Kota

Mengulas kembali tentang sejarah perkembangan dan pola kebijakan pembangunan perumahan dan permukiman di Indonesia, khususnya di daerah perkotaan menjadi sangat esensial dalam melihat fenomena yang berkembang dewasa ini dan dalam rangka keberlanjutan pembangunan perumahan dan permukiman di masa mendatang.

Perkembangan kota-kota di Indonesia pada umumnya tidak terlepas dari kebijaksanaan pembangunan perumahan dan permukiman yang berkembang sejak pra kemerdekaan yang dikembangkan oleh Pemerintah Kolonial Belanda. Beberapa kebijaksanaan pokok pada masa pemerintahan kolonial, yaitu : (1) Kebijakan perumahan untuk Pegawai Negeri yang diatur di dalam '*Burgerlijke Woningen Regelement*' (BWR) tahun 1934; (2) Kebijakan pembangunan rumah sewa yang dilaksanakan oleh perusahaan-perusahaan daerah NV. Volkshuisvesting; dan (3) Kebijakan yang menyangkut penyehatan lingkungan, antara lain melalui '*Perbaikan Kampung*' dan perbaikan kesehatan lingkungan, yang disebut '*Kampong Verbeeterings en Pest Bestrijding*' (Djoko Sujarto, 1993 : 60)

Kemudian pada awal kemerdekaan, yakni sejak tahun 1950-an, kebijaksanaan perumahan difokuskan kepada upaya pemilikan rumah bagi Pegawai Negeri, pemilikan perumahan bangunan bagi umum, peningkatan fasilitas pembiayaan untuk pembangunan perumahan serta pengembangan bimbingan dan penyuluhan di bidang perumahan rakyat. Pada periode ini pula telah terbentuk 'Jawatan Perumahan Rakyat', Yayasan Kas Pembangunan yang menyediakan pembiayaan untuk pembangunan perumahan, serta Undang-undang Penjualan Rumah Negeri tahun 1957 dan Undang-undnag Pokok Perumahan tahun 1964. Pengembangan kebijaksanaan tersebut diatas merupakan salah satu realisasi dan hasil Kongres Perumahan Rakyat pada tahun 1950. Namun demikian upaya-upaya pengembangan perumahan dan permukiman pada periode tersebut, pelaksanaannya masih tersendat-sendat sebagai akibat dari situasi dan kondisi politik, keamanan, sosial dan ekonomi pada waktu itu (*Siswono Yudohusodo, et.al., 1991 : 2 ; Djoko Sujarto, 1993 : 61*)

Selanjutnya dikemukakan bahwa pengembangan pembangunan perumahan rakyat secara berencana dan berkesinambungan, baru dimungkinkan sejak PELITA I, dalam masa Orde Baru yakni dengan adanya dukungan stabilitas politik, sosial dan ekonomi secara nasional (*Siswono Yudohusodo, et.el., 1991 : 2*). Sejak PELITA I tersebut, perkembangan paradigma pembangunan di bidang perumahan dan permukiman sudah terwadahi baik melalui GBHN, PELITA maupun REPELITA. (*Siswono Yudohusodo, et.al., 1991 : 2-5; 114 – 126 dan Djoko Sujarto, 1993 : 62 – 68*)

a. Kebijaksanaan pada PELITA I (1969/1970-1973/1974)

Pada periode ini, program pembangunan perumahan dan permukiman masih dalam taraf sangat sederhana dan bersifat uji coba, yang meliputi peningkatan penelitian dan pengembangan teknis-teknologis perumahan dan bahan bangunan, pengembangan proyek-proyek percontohan, penyuluhan tentang rumah sehat, penyiapan sistem kelembagaan dan sarana penunjang lainnya dalam rangka pembangunan perumahan skala besar. Pada tahun 1972 telah pula dikembangkan lembaga Pembangunan Perumahan Swasta melalui Real Estate Indonesia (REI)

b. Kebijaksanaan pada PELITA II (1974/1975-1978/1979)

Berdasarkan amanat GBHN 1973, dimana bidang perumahan mendapat prioritas yang tinggi, maka periode ini merupakan tahap perkembangan kebijaksanaan dan program di bidang perumahan. Kebijaksanaan dan program perumahan dirumuskan secara lebih jelas dan sistematis, baik secara kualitatif maupun secara kuantitatif. Pendekatan kebijaksanaan pembangunan perumahan di daerah perkotaan dilakukan dengan melihat adanya berbagai golongan penghasilan di dalam masyarakat. Kebijaksanaan tersebut meliputi pembangunan rumah sederhana, subsidi silang di bidang perumahan, dan pengembangan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) oleh BTN. Usaha peningkatan kualitas perumahan dan permukiman di perkotaan antara lain melalui Program Perbaikan Kampung (KIP), sedangkan di perdesaan dilakukan melalui Program Pemugaran Perumahan Desa (P3D) serta peningkatan bimbingan dan penyuluhan di bidang perumahan.

Dari segi kelembagaan, maka pada periode ini telah terbentuk Badan Koordinasi Perumahan Nasional (BKPN); dimana BTN selaku Bank KPR serta pembentukan Perusahaan Umum Perumahan Nasional (Perum Perumnas)

c. Kebijaksanaan pada PELITA III (1979/1980-1983/1984)

Sesuai amanat GBHN 1978, periode ini merupakan tahap peningkatan di bidang pembangunan perumahan yang meliputi program maupun penanganan yang lebih menekankan pada asas keterjangkauan dan pemerataan, meliputi Program Perbaikan Kampung (KIP) dan peningkatan pembangunan rumah sederhana untuk masyarakat berpenghasilan rendah, pengembangan dan perluasan pengadaan subsidi bunga KPK, peningkatan peluang bagi swasta untuk berpartisipasi, serta peningkatan program bimbingan dan penyuluhan dalam bidang perumahan dan permukiman oleh masyarakat, karena peran pemerintah mulai dikurangi secara bertahap. Program pembangunan tetap melibatkan Perum Perumnas dan BTN, serta PT Papan Sejahtera (Lembaga Keuangan Non-Bank) yang khusus untuk memberikan KPR kepada golongan masyarakat berpenghasilan menengah ke atas.

d. Kebijaksanaan pada PELITA IV (1985/1986-1988/1989)

Menurut amanat GBHN 1983, agar pembangunan perumahan rakyat dan permukiman ditingkatkan dan dikembangkan, maka pada periode ini, wawasan pembangunan perumahan rakyat sebagai kebutuhan dari manusia telah berkembang

menjadi wawasan perumahan dan permukiman sebagai salah satu kesatuan yang fungsional, sekaligus merupakan tahap mewujudkan kerangka tinggal – landas.

Kebijaksanaan perumahan pada PELITA IV ini penekanannya pada upaya peningkatan pembangunan rumah sederhana, khususnya dengan pola rumah susun, peningkatan dan perluasan subsidi bunga KPR, peningkatan peran sektor swasta di dalam usaha pembangunan perumahan, serta pengembangan program bimbingan dan penyuluhan

e. Kebijaksanaan pada PELITA V (1989/1990-1993/1994)

Berdasarkan amanat GBHN 1988, kebijaksanaan pembangunan perumahan ditekankan pada tahapan pemantapan landasan jangka panjang, yang meliputi pengembangan pembangunan rumah sederhana khususnya dengan 'rumah susun', pembangunan RSS, peningkatan subsidi bunga KPR dari BTN, peningkatan dan pengembangan untuk peran swasta dalam usaha pembangunan perumahan, peningkatan kualitas permukiman, pengembangan kebijaksanaan pembangunan lingkungan terpadu, pengembangan dan peningkatan program bimbingan dan penyuluhan perumahan serta pengembangan dan peningkatan pembangunan permukiman berskala besar.

Dalam PELITA V ini pula telah dikembangkan strategi Nasional di bidang perumahan yang menyangkut, antara lain pembangunan perumahan berwawasan tata ruang, peremajaan permukiman kumuh (Inpress NO.5/1990), Undang-undang No. 24/1992 tentang Penataan Ruang serta SKB antara Menteri Dalam Negeri-Menteri Pekerjaan Umum-Menteri Perumahan Rakyat tahun 1992

f. Kebijaksanaan pada PELITA VI (1994/1995-1998/1999)

Khususnya pembangunan perumahan pada PELITA VI, lebih ditekankan pada usaha pembangunan perumahan berwawasan tata ruang dan lingkungan, pengembangan permukiman berskala besar, pembangunan perumahan yang bertumpu kepada kemampuan masyarakat, disentralisasi pengadaan lahan dan pembangunan perumahan pada Pemerintah Daerah, peningkatan/pengawasan/pengendalian perumahan, serta peningkatan tertib pembangunan dan kapasitas hukum di dalam pembangunan perumahan.

g. Kebijaksanaan pada PROPENAS (2000 – 2004)

Kemudian sejak tahun 2000, yakni berdasarkan TAP IV/MPR/1999, tentang GBHN /Tahun 1999-2004, telah mengamanatkan pelaksanaan Program Pembangunan Nasional Lima Tahun (PROPENAS) Tahun 2000-2004 melalui Undang-undang No.25 tahun 2000, yang di dalamnya menurut kebijakan secara terinci dan terukur guna mewujudkan tujuan pembangunan nasional. Pelaksanaan PROPENAS Tahun 2000 – 2004 tersebut lebih lanjut dituangkan dalam Rencana Pembangunan Tahunan (REPETA) yang memuat APBN (Pasal 4 UU No.25 tahun 2000)

Berdasarkan Undang undang No.25 tahun 2000 tersebut, telah ditetapkan beberapa kebijakan program pembanguann nasional, antara lain menyangkut pembangunan perkotaan pengembangan perumahan, pengembangan prasarana dan sarana permukiman, penataan ruang dan pemberdayaan masyarakat miskin

(1) Program pembangunan perkotaan

Dalam pelaksanaan program pembangunan perkotaan kegiatan pokok yang dilakukan adalah : (√) penyempurnaan struktur kelembagaan dan peningkatan kapasitas pengolahan kota; (√) penempatan sistem dan standar pelayanan umum; (√) peningkatan kemitraan pemerintah, masyarakat dan swasta dalam pembangunan kota; (√) peningkatan upaya penanggulangan masalah kemiskinan dan kerawanan sosial; (√) peningkatan fungsi kawasan di perkotan; dan (√) pengembangan sistem jaringan pelayanan perkotaan yang mendukung alur produksi-koleksi-distribusi antar kota, antar wilayah, dan antar perkotaan dan perdesaan

(2) Program pengembangan perumahan

Kegiatan pokok yang dilakukan dalam rangka pelaksanaan program pengembangan perumahan, adalah meliputi ;(√) deregulasi dan regulasi sistem pembiayaan dan pembangunan perumahan ; (√) peningkatan kualitas pasar primer perumahan; (√) pengembangan institusi dan pasar hipotik sekunder; (√) penyempurnaan mekanisme subsidi dalam penyediaan perumahan bagi masyarakat miskin dan berpendapatan rendah; (√) pengembangan rumah susun sewa sederhana di perkotaan; (√) pengembangan sistem penyediaan perumahan yang bertumpu pada swadaya masyarakat; (√) pengem- bangan kebijakan insentif fiskal bagi swasta yang

berkiprah dalam penyediaan rumah susun sewa sederhana, dan (√) restrukturisasi BUMN/BUMD yang bergerak dalam penyediaan dan pengelolaan perumahan, agar penekanan diberikan pada pembangunan, penyediaan, pengelolaan hunian murah, dan rumah susun sewa bagi masyarakat berpenghasilan rendah di perkotan.

(3) Program Pengembangan Prasarana dan Sarana Permukiman

Dalam pengembangan prasarana dan sarana permukiman ditekankan pada pelaksanaan program-program: (√) peningkatan kualitas pelayanan dan pengelolaan prasarana dan sarana permukiman, meliputi air bersih, drainase, air limbah, persampahan, penanggulangan banjir, jalan lokal, terminal, pasar, sekolah, perbaikan kampung dan sebagainya; (√) peningkatan kualitas operasi dan pemeliharaan prasarana dan sarana permukiman; (√) peningkatan kerjasama publik-swasta dan/atau privatisasi BUMN/BUMD dalam pembangunan dan pengelolaan prasarana dan sarana permukiman; (√) revitalisasi kawasan strategis, (√) pelestarian kawasan bersejarah dan kawasan tradisional ; (√) validasi dan penyusunan pedoman serta standart keselamatan konstruksi; serta (√) penguatan lembaga pengawasan konstruksi dan keselamatan bangunan

(4) Program Penataan Ruang

Dalam hal penataan ruang, program-program pelaksanaannya ditekankan pada : (√) penyusunan rencana tata ruang wilayah dan kawasan khusus pada wilayah-wilayah metropolitan yang di dalamnya terdapat kota-kota yang berkembang pesat serta dengan memberi perhatian pada bagian-bagian kota yang mempunyai nilai sejarah tinggi yang tinggi, (√) penyelenggaraan peningkatan kapasitas dan disiplin tata ruang dari aparat dalam pengendalian pemanfaatan ruang dan pelayanan informasi tata ruang kepada masyarakat luas; serta (√) pemantapan koordinasi dan konsultasi dengan lembaga dan organisasi masyarakat dalam kegiatan penataan ruang di tingkat nasional dan daerah

(5) Program Pemberdayaan Masyarakat Miskin

Dalam hal pemberdayaan masyarakat miskin, program kebijakannya ditekankan pada pelaksanaan; (√) penyediaan bantuan dalam bentuk pelayanan sosial dasar, terutama pendidikan dan kesehatan, pemberian potongan harga atau an

subsidi dalam berbagai pelayanan kebutuhan dasar, pemberian bantuan biaya hidup dan modal; (√) penyediaan prasarana dan sarana sosial-ekonomi untuk mengembangkan kemampuan usaha dan kebiasaan hidup produktif (√) pengembangan sistem perlindungan sosial yang sudah ada di masyarakat, usaha swasta dan pemerintah (√) penyediaan dukungan politik untuk mengurangi segala bentuk eksploitasi; serta (√) peningkatan kapasitas daerah untuk mengelola bantuan sistem perlindungan sosial.

3. Pembangunan Rumah Susun Melalui Program Peremajaan Kota

a. Hakekat dan Tujuan Peremajaan Kota

Program peremajaan kota pada hakekatnya merupakan upaya pembangunan yang terencana untuk merubah atau memperbaharui suatu kawasan terbangun di kota (*built up area*) yang kualitasnya rendah/merosot agar nilai kawasan tersebut dapat meningkat lagi. Kemerosotan kawasan tersebut dapat saja terjadi karena kondisi fisik lingkungan yang sudah tidak memadai lagi untuk mendukung efektivitas fungsi lingkungan/kawasan atau adanya pelapukan karena usia. Selain itu, akibat pembangunan kota dapat pula menyebabkan fungsinya semakin menurun atau tidak serasi lagi dengan tatanan kota setelah pengembangan (*Siswono Yudohusodo, et.al., 1991 : 332*).

Peningkatan fungsi dalam peremajaan kota dimaksudkan untuk memperbaiki tatanan sosial-ekonomi di kawasan yang bersangkutan agar lebih mampu menunjang pengembangan wilayah kota lainnya, karena naiknya, efektivitas, efisiensi dan produktivitas kawasan tersebut setelah diremajakan. Jadi peremajaan kota tidak semata-mata hanya ditujukan untuk perbaikan fisik saja, melainkan terkait pula dengan berbagai aspek kehidupan, seperti sosial, budaya, ekonomi dan politis, sehingga akan lebih mampu menunjang kehidupan kota secara luas.

Dalam program peremajaan kota, terdapat 3 (tiga) unsur yang menentukan : yakni (1) Pelaku pembangunan (pemerintah, pengusaha dan masyarakat) ; (2). Sumber daya, yaitu lahan dan keuangan (modal), (3) teknologi, meliputi tata ruang, manajemen pembangunan dan operasional, termasuk pranata hukum dan *bussines*

plan (Sugiono Soetomo, 1996 : 6). Bila dikaji dalam konteks input-proses-output, maka gambaran (diagram) program “peremajaan kota”, sebagai berikut :

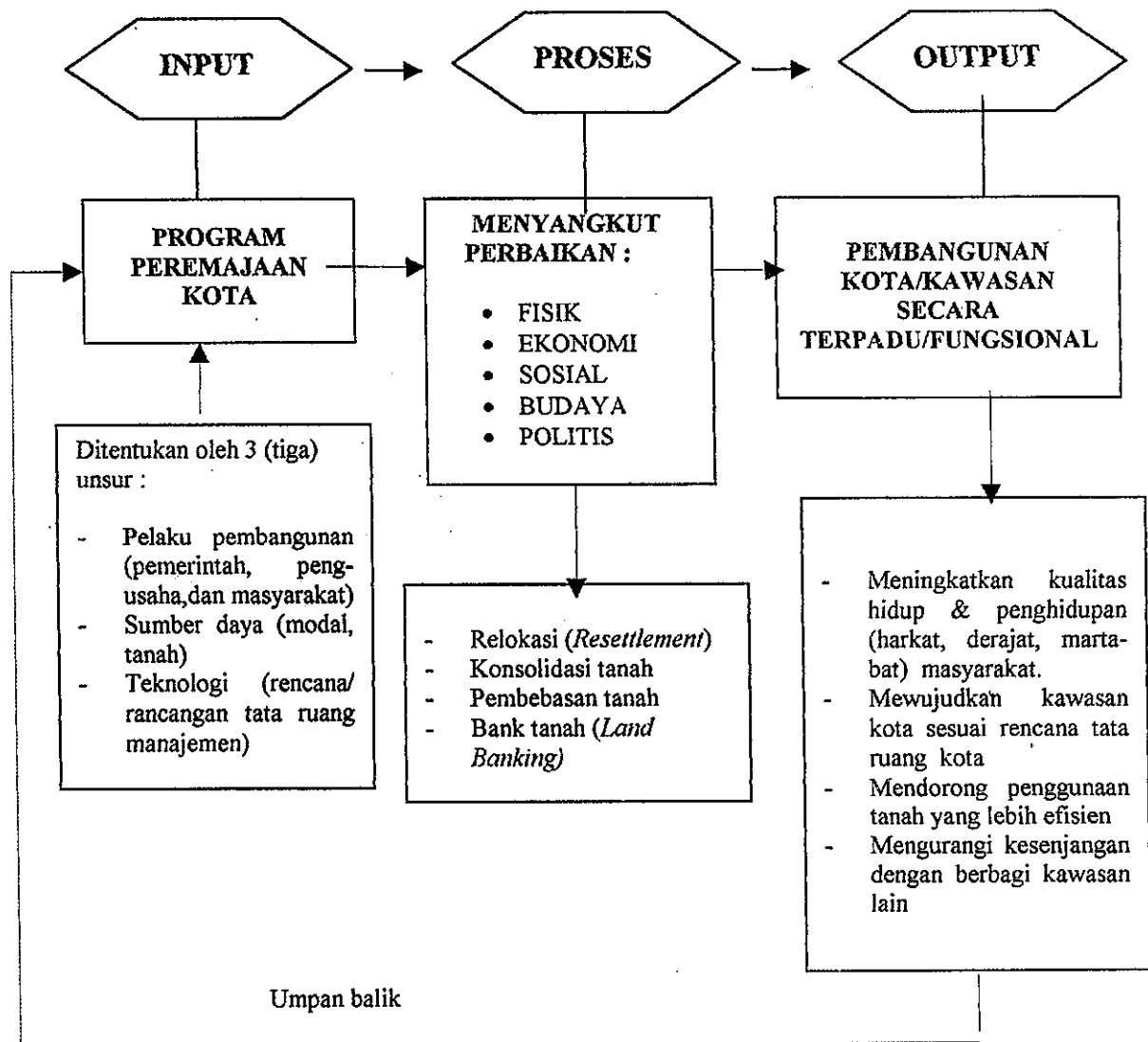


Diagram 2.04
ALUR KEBIJAKAN PROGRAM PEREMAJAAN KOTA
(Sumber : Interpretasi Peneliti, 2002)

b. Motivasi Program Peremajaan Kota

Pada umumnya kota-kota modern di Indonesia berkembang dari kota-kota tradisional. Oleh karena itu maka kegiatan Program Peremajaan Kota di Indonesia menghadapi beberapa permasalahan, antara lain : (1) Perkembangan yang kurang

harmonis antara unsur fisik lama dan unsur fisik baru, (2) ketidakserasian antara kegiatan ekonomis lama dan baru, dan (3) adanya kesenjangan sosial-budaya antara yang lama dan baru.

Berdasarkan proses pertumbuhannya, kota-kota di Indonesia berkembang secara alamiah, spontan, tanpa direncanakan terlebih dahulu (misalnya dengan pola *grid*). Bahkan sering permukaan tanah suatu kota amat menentukan susunan aktivitas yang dapat diletakkan di atasnya, sehingga memberikan keunikan tersendiri terhadap pola rancang kota dan segenap aktivitas yang terjadi di dalamnya.

Pendekatan melalui strategi *Masterplan*, kadang pula menemui banyak hambatan dengan pola spontan yang telah lama berkembang dan menjadi kerangka dasar pembentukan kota-kota yang bersangkutan. Oleh sebab itu pola pendekatan yang kurang menekankan pada strategi *Masterplan*, masih diperlukan guna menjaga keharmonisan antara unsur lama dan unsur baru dalam kerangka menuju transformasi ke arah kota modern..

Adapun masalah mendasar yang banyak terdapat di kota-kota besar adalah berkembangnya kantong-kantong kemiskinan pada kawasan kumuh atau "kampung kota". Kemiskinan di kota, kini bukan lagi kemiskinan yang bersifat struktural, (*Suparlan, 1984 : 15; Purbadi, 1996 : 8*) melainkan sudah lebih luas, yakni mencakup "*interplay*" dari peran ekonomi dan ekologi (*Banawiratma, 1993* dalam *Purbadi, 1996 : 8*). Kini orang miskin terperangkap oleh 3 (tiga) aspek kemiskinan, yakni : (1) aspek budaya /struktur sosial, (2) aspek sistem ekonomis, dan (3) aspek sistem ekologis.

Dalam mengatasi masalah tata ruang fisik, adalah sangat terkait erat dengan penanganan masalah sosial-budaya manusia penghuninya. Melalui ruang, manusia mengekspresikan diri sejujur-jujurnya. Oleh karena itu maka pranata/Program Peremajaan Kota terkait pula dengan usaha-usaha serius terhadap tatanan kehidupan sosial masyarakat.

Dengan demikian, maka Program Peremajaan Kota semestinya bertolak dari unsur manusia, kemudian barulah kepada unsur fisik ruangnya.

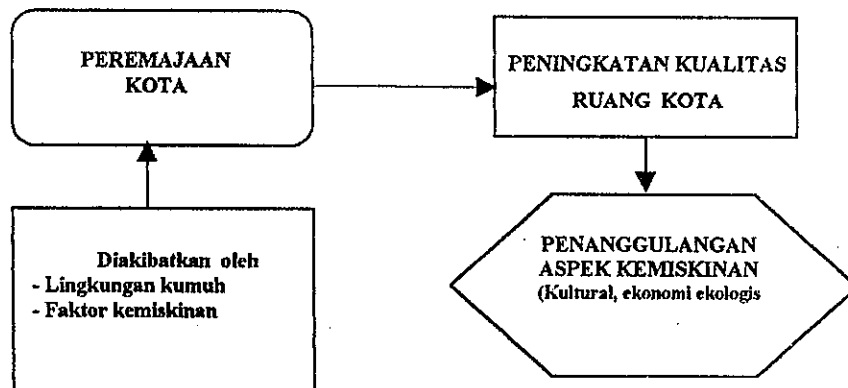


Diagram 2.05
HAKEKAT PROGRAM PEREMAJAAN KOTA
(Sumber : Interpretasi Peneliti, 2002)

Peremajaan kota merupakan salah satu strategi penanganan masalah bagian / kawasan kota yang perlu ditangani secara seksama, guna upaya peningkatan kualitas kehidupan perkotaan. Bagi kota-kota di Indonesia, Program Peremajaan Kota lebih terkait dengan upaya peningkatan kualitas ruang kota, sehingga masyarakat berpendapatan rendah (miskin); mampu mengembangkan diri dari belenggu kemiskinan (kultural, ekonomis dan ekologis)

c. Pola Kebijakan Peremajaan Kota

Peremajaan permukiman kumuh harus dapat memecahkan masalah kekumuhan secara mendasar. Tujuan pokok peremajaan lingkungan permukiman haruslah dapat meningkatkan taraf hidup penghuninya. Perbaikan fisik lingkungan hanya sebagai salah satu alat untuk meningkatkan taraf hidup mereka, sekaligus pula memperbaiki kondisi fisik mereka *(Siswono Yudohusodo, 1991 ; 332)*

Sejak Repelita IV, ruang lingkup pembangunan perumahan dan permukiman, mencakup 2 (dua) bagian : (1) Pembangunan perumahan dan permukiman kota, meliputi perumahan sederhana, perbaikan kampung, penyehatan lingkungan permukiman, penyediaan air bersih, perumahan kota terpadu dan penataan bangunan, (2) Pembangunan prasarana dan lingkungan desa meliputi pemugaran perumahan dan lingkungan desa, serta penyediaan bersih desa.

Dengan berpedoman pada GBHN dan tantangan-tantangan permasalahan yang dihadapi, maka usaha lain yang perlu dilakukan dalam prasarana kota adalah "peremajaan dan pengembangan permukiman kota". Kegiatan ini diprioritaskan pada kawasan-kawasan permukiman yang keadaannya cukup parah. Kawasan ini umumnya terdapat di bagian-bagian kota yang penduduknya sangat padat, letak dan bentuk rumahnya sangat tidak teratur. Tidak memiliki prasarana dan kesehatan lingkungan yang memadai (ini perlu dibongkar sebagian atau seluruhnya, kemudian dibangun kembali sarana dan prasarana yang lebih memadai).

Beberapa langkah-langkah penentuan kota yang akan diremajakan (1). Pemilihan kawasan yang akan diremajakan (2). Hasil peremajaan harus dapat menampung kembali berbagai prasarana dan fasilitas lingkungan yang diperlukan, (3) Sedapat mungkin dilakukan dan dibiayai oleh pihak swasta, melalui program kerjasama dengan masyarakat setempat (pemerintah sekedar sebagai fasilitator), (4) Pelaksanaannya perlu dilandasi oleh perangkat perundang-undangan yang dilengkapi dengan peraturan yang dilengkapi dengan peraturan pelaksanaannya, (5). Pembangunan permukiman baru di wilayah pinggiran kota yang nilai tanahnya relatif masih rendah akan diusahakan secara lebih tertib dengan memperhatikan kepentingan penduduk setempat dan dampaknya pada lingkungan sekitarnya.

Kebijaksanaan "Peremajaan Kota " yang dilaksanakan di Indonesia, mencakup 5 (lima) kategori : (1) Program Perbaikan Kampung (KIP); yakni memberi potensi 'remaja' pada permukiman lama (kampung), (2) Peremajaan pada prasarana kota, seperti pelebaran jalan, saluran dll. Guna meningkatkan vitalitas dan aktivitas kota, (3) Peemukiman kumuh yang tidak mungkin untuk ditingkatkan melalui KIP, perlu dan dapat diremajakan tanpa harus menggusur penghuninya, (4) Peremajaan yang menyebabkan fungsi dan pemanfaatan berubah total; pola tersebut banyak dipersoalkan karena menimbulkan dampak penggusuran penduduk, (5) Peremajaan yang terkait dengan "renovasi bangunan" dan "kawasan lama " (*Johan Silas, 1996 : 7-8*)

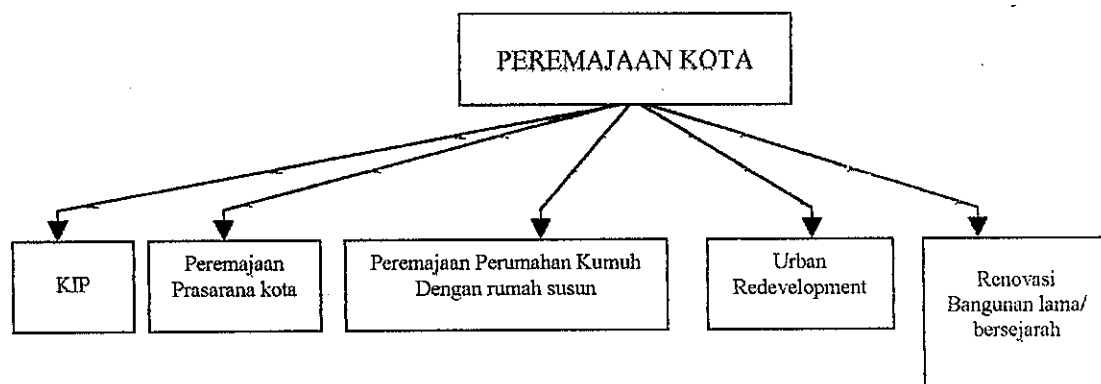


Diagram 2.06

PADA KEBIJAKAN PEREMAJAAN KOTA DI INDONESIA

(Sumber : Interpretasi peneliti, 2002, berdasarkan Johan Silas, 1996 : 7 – 8; Siswono Yudohusodo, et, al 1991 : 331)

Program peremajaan kota, sebagaimana telah disinggung terdahulu, merupakan upaya pembangunan yang terencana untuk merubah atau memperbaharui suatu kawasan di kota yang mutu lingkungannya rendah. Dengan adanya kegiatan kota, dapat menyebabkan berubahnya fungsi lama atau fungsi semula yang tidak lagi serasi dengan tatanan kota setelah pengembangan.

Sedangkan peremajaan lingkungan perumahan adalah bagian dari program peremajaan kota untuk menjadikan lingkungan tersebut lebih terpadu dan fungsional (Siswono Yudhohusodo et, al, 1991 : 332). Selanjutnya dijelaskan bahwa apabila fungsi dari yang diremajakan sesuai dengan studi kelayakan dan atau rencana umum tata ruang kota (RUTRK) adalah fungsi yang anon-hunian, maka kegiatan peremajaan dikategorikan sebagai peremajaan kota dan bukan peremajaan lingkungan perumahan

lebih lanjut. Dari uraian tersebut diatas, sekaligus menggambarkan adanya gejala perubahan terhadap pola, bentuk dan tatanan fisik kota yang senantiasa akan terus terjadi dengan segala akibatnya. Guna mengatasi kondisi tersebut, maka perlu diupayakan suatu solusi pemecahan masalah secara mendasar, sehingga tidak ada pihak-pihak yang dirugikan. Program “peremajaan kota” yang sudah diterapkan pada beberapa kota besar selama ini, harus dikaji terus menerus yang berkaitan dengan perubahan harkat hidup manusia.

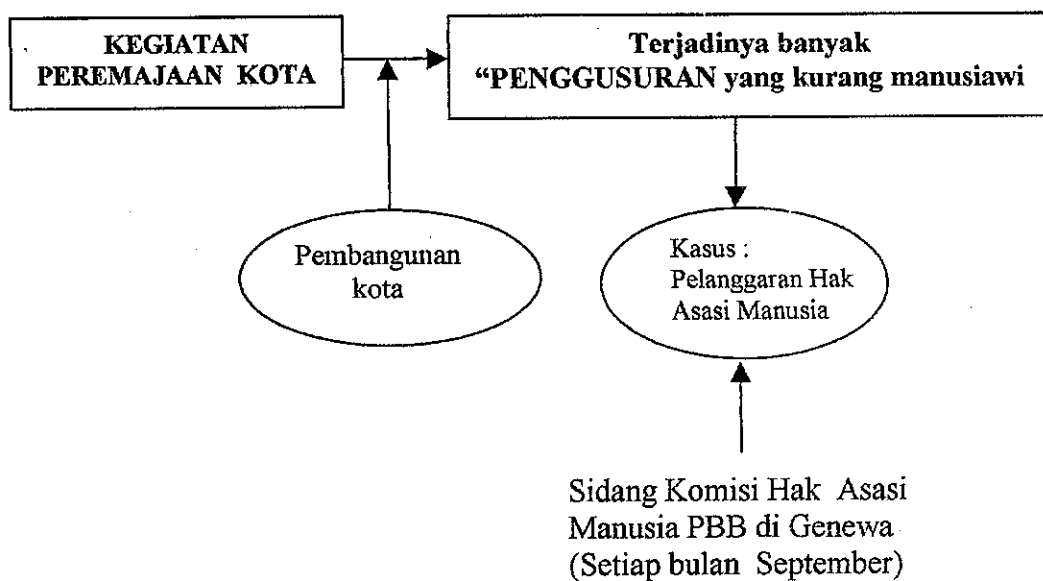


Diagram 2.08

KECENDERUNGAN PELAKSANAAN PEREMAJAAN KOTA DI BEBERAPA NEGARA LAIN
(Sumber : Interpretasi Peneliti, 2002; berdasarkan Johan Silas, 1996 ; 1)

Tentang “peremajaan kota”, sesuai dengan “INPRES” No.5 Tahun 1990, terkandung jiwa dan hakekat dari pada tujuan peremajaan. Terdapat 3 (tiga) hal yang terkandung didalam Inpres No.5 Tahun 1990 tersebut.

(1) Swasta boleh meremajakan Tanah Negara yang berpengaruh, untuk kepentingan niaga. Penghuni yang ada harus ditampung kembali di tempat yang sama dalam tatanan baru, sebagai syarat yang tidak terpisahkan,(2). Pembiayaan penampungan kembali warga semula harus dilakukan oleh investor dengan mengambil selisih “harga lama” dengan “harga baru” atas lahan setelah diremajakan (semacam prinsip “*land-sharing*), serta (3) Inpres juga “mengakui” atas

hak warga semula untuk tetap berada ditempat yang sama, tanpa harus mempersoalkan apakah ada atau tidak ada hak formal atas lahan yang ditempati.

Berkenaan dengan ketentuan Inpres No. 5/1990 tersebut, dalam pelaksanaannya ternyata baru berlaku pada beberapa proyek saja. Antara lain di Jakarta (Proyek Pulo gadung) dan di Semarang (Pekunden). Pendanaan awalnya bersumber dari dana SDSB (sekarang sudah dihapuskan) dan pelaksanaannya dilakukan melalui Perum Perumnas. Kondisi ini mungkin merupakan salah satu alasan penyebab macetnya pelaksanaan Inpres tersebut. Alasan yang lain adalah bagi pihak tertentu, dibandingkan bila peremajaan dilakukan dengan cara konvensional, yakni hanya memberikan ganti-rugi kepada penghuni sesuai keabsahan yang dimiliki oleh penduduk. Dengan cara ini maka "penguasa" dan "pengusaha" berada pada posisi yang bebas menentukan, daripada diatur secara ketat seperti ditetapkan oleh Inpres No. 5/1990 tersebut.

e. Rumah Susun sebagai Alternatif Peremajaan Kota Lingkungan Kumuh di Perkotaan

Keputusan untuk menghentikan pemekaran daerah perkotaan sebagai unsur utama "strategi perumahan" berarti keharusan membuat pola pengembangan wilayah permukiman dalam bentuk gedung-gedung tinggi, kalau perlu antara lima hingga lima belas tingkat " (Abdurrahman Wahid, 1983 dalam Eko Budihardjo :*(Penyunting)*, 1998 : 32)

Dalam rangkaian "Peremajaan Kota", terutama untuk mengubah perkampungan kumuh menjadi "layak", dipandang bahwa alternatif yang bisa diambil adalah "membangun rumah susun". Tentang konsepnya, bisa diterapkan "kampung susun". artinya, pendekatan yang diterapkan pada fisik maupun sistem penghuninya mengacu tidak jauh dari kehidupan kampung sebenarnya (Eko Budihardjo 1991). Keberadaan "rumah susun" nantinya tidak akan banyak menimbulkan masalah psikologis. Sebab dilihat dari calon penghuni nampaknya mereka memang sudah terbiasa hidup di lingkungan kumuh (ML. Oetomo, 1991).

Peremajaan permukiman kumuh dengan membangun rumah susun, sejauh ini masih dianggap sebagai alternatif terbaik untuk memecahkan masalah ini, sekaligus juga untuk langkah awal penghematan penggunaan lahan untuk mengantisipasi

pembangunan lingkungan yang bersih, sehat dan teratur (*Bambang Indrianto, 1992*). Akhir-akhir ini masyarakat sadar akan masalah sosial yang langsung dialaminya mulai dari "publik transport" sampai pada peremajaan dan modernisasi kota. Perubahan sosial, mulai dari masalah hak azasi manusia dan urbanisasi hingga pada hak perlindungan lingkungan dan sebagainya.

Secara aktif masyarakat menganjurkan konsep-konsep terbaru tentang lingkungan hidupnya, dimana mereka bertempat tinggal. Dengan demikian, rumah susun kini merupakan alternatif utama untuk memenuhi persyaratan yang layak menggantikan dan memperbaharui permukiman penduduk yang tidak memenuhi kualitas hidup dan kesehatan. Untuk itu perlu perubahan kultural untuk terciptanya kesadaran budaya "rumah susun". Dalam hal ini, masyarakat perlu diberikan penjelasan/sosialisasi pentingnya lingkungan hidup yang sehat dan nyaman.

Menurut *Pratiwo (1991)*, bahwa "rumah susun" di Indonesia, agaknya harus didisain melalui pendekatan antropologi arsitektur, sehingga memberikan hasil yang pas dengan kebiasaan hidup penghuninya. Selanjutnya dikatakan bahwa sebenarnya untuk kota-kota besar, khususnya di Pulau Jawa dengan kepadatan penduduk yang demikian tinggi ($\pm 3,3\%$), rumah susun memang satu hal yang tak dapat dihindari lagi. Sebab pemekaran kota secara horisontal akan memakan lahan-lahan yang seharusnya untuk bercocok tanam atau pertambakan. Pengembangan perumahan secara horisontal, baik melalui real-estate, perumnas, ataupun Griya Pemula (di Pulau Jawa), dalam konteks perkotaan ternyata sudah tidak relevan lagi. Jika dikaitkan dengan keadaan lingkungan perkotaan, di mana rumah-rumah kumuh berada dibalik gedung-gedung bertingkat, rumah-rumah mewah di tepi jalan besar, sebenarnya "rumah susun" yang didirikan di area permukiman kumuh, adalah satu hal yang positif, karena dia mengintervensi konteks kota ke arah kualitas lingkungan yang lebih baik.

4. Rumah Susun sebagai Model Permukiman "Kampung Vertikal".

Telah dijelaskan sebelumnya bahwa 'rumah susun' merupakan bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi-bagi dalam bagian-yang distrukturkan secara fungsional maupun vertikal dan merupakan satuan

yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk hunian yang dilengkapi dengan 'bagian bersama', 'benda bersama' dan 'tanah bersama' (UU No. 16 Tahun 1985). Dalam peraturan perundang-undangan tersebut dijelaskan pula bahwa yang dimaksudkan dengan 'bagian bersama' adalah bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan rumah susun 'Benda bersama' adalah benda yang bukan merupakan bagian rumah susun, tetapi yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama. Sedangkan 'tanah bersama' yaitu sebidang tanah yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang di atasnya berdiri 'rumah susun' dan ditetapkan batas-batasnya dalam persyaratan ijin bangunan.

Pembangunan permukiman 'kampung vertikal' (rumah susun) tersebut adalah dalam rangka peningkatan daya guna dan hasil guna tanah perkotaan yang semakin terbatas dengan jumlah penduduk yang padat.

Sebagai tindak lanjut dari UU No. 16 Tahun 1985 tersebut diatas, maka melalui Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 60/PRT/1992 tentang Persyaratan Teknis Pembangunan Rumah Susun, lebih ditegaskan pula antara lain : (1) Lingkungan Rumah Susun adalah sebidang tanah dengan batas-batas yang jelas, diantaranya dibangun rumah susun termasuk prasarana dan fasilitasnya secara keseluruhan merupakan tempat permukiman; (2) Satuan lingkungan rumah susun adalah kelompok rumah susun yang terletak pada tanah bersama sebagai salah satu lingkungan yang merupakan satu kesatuan sistem pelayanan dan pengelolaan; (3) Prasarana lingkungan rumah susun adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan yang memungkinkan rumah susun dapat berfungsi sebagaimana mestinya.

Dijelaskan pula bahwa sebagai bentuk permukiman 'Kampung Vertikal, maka 'rumah susun, juga harus memenuhi persyaratan minimum seperti 'rumah biasa', yakni : (1) Sebagai tempat tinggal dan tempat menetap (bermukim); (2) harus dapat memberikan rasa aman, baik secara fisik maupun psikologis, aman dari gangguan, aman jatuh dari atas, serta aman dalam fungsi kegiatan menghuni; (3) Harus dapat menjadi wadah sosialisasi antara penghuni dengan penghuni lain dalam satu bangunan yang menjadi tetangganya; (4) Harus dapat memberikan suasana

harmonis diantara penghuni, sehingga mendukung tercapainya kehidupan yang sejahtera di lingkungan rumah susun. Permukiman rumah susun diarahkan untuk mempertahankan kesatuan komunitas dalam bentuk 'kampung asalnya', dimana pembangunannya diprioritaskan pada lokasi diatas bekas kampung kumuh. Sasaran utamanya adalah penghuni kampung itu sendiri yang mayoritas penduduknya berpenghasilan rendah. Kepada mereka diprioritaskan untuk dapat membeli atau menyewa rumah susun tersebut secara kredit/angsuran ringan.

Bila dikaji lebih jauh, akan semakin nampak bahwa pembangunan rumah susun merupakan salah satu sistem pembangunan permukiman fungsional yang memiliki beberapa kelebihan, antara lain yang dapat mendukung : (1) Konsep tata ruang yang dikaitkan dengan pengembangan/pembangunan daerah perkotaan ke arah vertikal; (2) Peremajaan Kota, yang dikaitkan dengan usaha meningkatkan efisiensi dan efektivitas bagian wilayah kota dengan mengubah struktur fisik lingkungan permukiman; (3) Pengelolaan perkotaan (*urban management*) yang dikaitkan dengan upaya peningkatan dan pemanfaatan sumber daya yang ada; (4) Efisiensi penggunaan tanah perkotaan dikaitkan dengan '*land readjustment*', *land consolidation* dan *land banking*; (5) Permukiman berkepadatan tinggi yang dikaitkan dengan penambahan penduduk dan pelaksanaan program industrialisasi dimasa yang akan datang; serta (6) Penggunaan tanah yang lebih efisien dengan pembangunan 'rumah susun', meningkatkan tertib bangunan, memudahkan penyediaan prasarana dan fasilitas lingkungan permukiman yang diperlukan serta mengurangi kesenjangan kesejahteraan penghuni dari berbagai kawasan di daerah perkotaan (INPRES No. 5 /1990; Siti Budihartati, 2000)

Selain kelebihan-kelebihan yang dimiliki, tentu terdapat pula kelemahan-kelemahan bermukim di rumah susun, antara lain; (1) Kondisi sosial, memecahkan keguyuban antar penghuni yang ada, privasi penghuni kurang, serta menguntungkan minoritas penghuni yang berpenghasilan lebih, terhadap mayoritas yang berpenghasilan rendah; (2) Aspek ekonomi; biaya pembangunan yang mahal sehingga diperoleh luas yang lebih kecil dengan harga yang sama. Ini merupakan salah satu hambatan masyarakat berpenghasilan rendah untuk memilikinya; (3) Aspek fisik & visual; bentuk dan skalanya '*out of character*', serta membayangi

lingkungan sekitarnya; (4) Lingkungan bangunan dapat menimbulkan turbulensi angin, merusak lingkungan alami serta membahayakan, seperti kejatuhan benda dari atas; serta (5) Perilaku manusia seperti merangsang vandalisme, perasaan terganggu dan keterasingan, jika kebutuhan-kebutuhan penghuni tidak terakomodasi dengan baik (*Ken Yeang, 1996 dalam Hendro Trilistyo, 1998*). Oleh karena itu menurut Ken Yeang, bahwa kelemahan-kelemahan yang mungkin timbul di rumah susun perlu diatasi benar-benar, sehingga dapat berfungsi seperti tujuannya. Rumah susun untuk masyarakat berpenghasilan rendah, kinerjanya harus pas dengan kebutuhan penghuni serta merupakan kerjasama yang sebanding antara arsitek, ahli struktur dan ekonom.

Kegagalan dalam bidang arsitektur dan perencanaan kota terjadi antara lain karena bangunan dan lingkungan binaan dipandang sebagai hal yang statis. Lebih tragis lagi bila masyarakat penghuninya hanya dipandang dari sudut statistik saja. Keadaan perumahan yang memenuhi bahkan melampaui target kuantitas yang telah digariskan, memang merupakan suatu prestasi. Akan tetapi sukses dari suatu program perumahan rakyat harus juga diukur dari kualitas lingkungan kehidupan yang diciptakannya (*Eko Budihardjo, 1983,*)

5. Pembangunan Rumah Susun ; Satu Sisi dari Program Intensifikasi Lahan Perkotaan

Untuk mengatasi terbatasnya lahan di daerah perkotaan serta membuat kota lebih efisien, salah satu alternatif pembangunan perumahan di wilayah perkotaan, terutama di kota-kota besar yang sudah padat penduduknya, adalah membangun secara vertikal berupa pembangunan 'rumah susun (*Siswono Yudohusodo, et. al., 1991 : 26*). Selanjutnya dikemukakan perkembangan beberapa kota besar Indonesia, seperti kota Jakarta yang dari waktu ke waktu terus melebar ke Timur, Barat dan Selatan bahkan juga ke utara sampai ke Pulau Seribu di Teluk Jakarta. Akibatnya kota menjadi lebar, luas dan terasa semakin tidak efisien dan menjadikan kota tersebut terasa semakin mahal bagi penghuninya. Demikian pula halnya yang terjadi dengan kota Surabaya , dimana perkembangannya terus melebar ke segala penjuru, sehingga nampak bersambung dengan kota Sidoarjo. Bandung yang telah menyatu dengan Ujung Berung di timur dan Cimahi disebelah barat. Kota

Yogyakarta telah menyatu dengan Sleman dan kota Semarang telah menyatu pula “dengan Ungaran”.

Dengan melihat fenomena tersebut diatas, maka kota ke depan lebih diarahkan sesuai dengan rencana (*planning*) yang diinginkan, dan tidak sekedar menerima arah perubahan itu menurut apa adanya (pertumbuhan secara organis/alamiah). Salah satu alternatif untuk mengantisipasi perkembangan meluasnya kota secara tidak terkendali, yaitu dengan intensifikasi lahan perkotaan yang tersedia melalui pembangunan rumah susun'. Sehubungan dengan itu, *Abdurrahman Wahid (1983)* menyatakan bahwa keputusan untuk menghentikan pemekaran kota, berarti ada keharusan untuk membuat pola permukiman dalam bentuk bangunan – bangunan tinggi, dan kalau perlu antara 5 hingga 15 tingkat.

Berkaitan dengan keterbatasan lahan perkotaan, *Sarlito W.S, et. al., (1978)* dan *Endah P.S., (1983)*, menjelaskan bahwa pada masa lalu, ketika jumlah penduduk belum terlalu banyak dan tanah yang dipergunakan masih cukup luas, maka masyarakat dapat saja membangun tempat tinggalnya (rumah) secara leluasa. Namun pada masa kini setelah terjadi pertumbuhan penduduk dan urbanisasi yang cukup tinggi, utamanya dikota-kota besar, telah mengakibatkan sektor perumahan menjadi masalah yang cukup serius. Usaha yang dilakukan oleh pemerintah sudah cukup banyak, antara lain dengan membangun perumahan real estate, perumnas dan rumah susun. Karena tanah yang tersedia untuk permukiman semakin lama semakin sempit dan terbatas, sehingga tidak ada alternatif lain kecuali membuat rumah secara menumpuk (rumah susun), sehingga dapat menampung beberapa keluarga sekaligus.

Kecenderungan pola membangun keatas secara besar-besaran pada pertama kali dimulai di kota Chicago (pada abad ke-19), yakni untuk mewedahi kegiatan perkotaan di kota yang bersangkutan (*Eko Budihardjo, 1983*). Dengan mengambil prediksi penambahan penduduk Indonesia pada tahun 2000, dikaitkan dengan lahan yang tersedia untuk lingkungan binaan pula bahwa pola perumahan rakyat tidak bisa lagi ‘ditidurkan’ atau ‘ditengkurapkan’ diatas lahan, tetap harus mulai ‘diberdirikan’ agar bisa diperoleh ruang terbuka yang cukup lega.

6. Pembangunan Rumah Susun Sebagai Salah Satu Upaya Program Pemberdayaan Masyarakat

Sesuai dengan Inpres No. 5 tahun 1990, tentang Peremajaan Permukiman Kumuh yang berada diatas tanah negara, disebutkan bahwa: guna mempercepat peningkatan mutu kehidupan masyarakat, terutama bagi golongan masyarakat berpenghasilan rendah yang bertempat tinggal diatas tanah negara, perlu dilakukan "peremajaan permukiman kumuh" (*urban renewal*), dimana penyelenggarannya diatur dengan Peraturan Pemerintah (PP). Namun demikian, peremajaan kota tidak selamanya harus dilakukan diatas tanah negara, selama pihak pemilik tanah dan pembangun (developer/pemerintah) dapat mencapai kesepakatan.

Dari segi pembiayaan, peremajaan permukiman kumuh sebaiknya dilakukan dengan menerapkan sistem subsidi silang antara pembangunan rumah susun dengan areal komersial yang berada dikawasan yang diremajakan. Pembiayaan untuk pelaksanaan peremajaan permukiman kumuh dengan pola ini, dapat bersumber dari BUMN.

Sesuai pula dengan UU No.4 tahun 1992, tentang "perumahan dan permukiman", menyebutkan bahwa peremajaan kota (*urban renewal*) merupakan salah satu kegiatan peningkatan kualitas permukiman yang menjadi tanggung-jawab pemerintah. Bentuk tanggung-jawab pemerintah dalam hal pengadaan perumahan dan permukiman adalah memberikan bimbingan, bantuan, dan kemudahan kepada masyarakat, baik dalam tahap perencanaan maupun dalam tahap pelaksanaan, serta melakukan pengawasan dan pengendalian untuk meningkatkan kualitas permukiman.

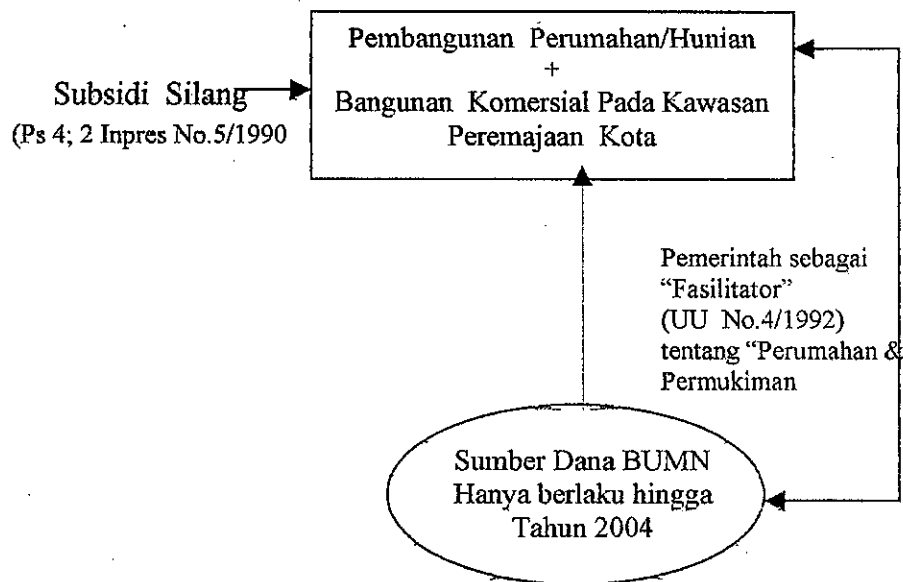


Diagram 2.09

**SISTEM PEMBIAYAAN PEMBANGUNAN
PERUMAHAN KAWASAN PEREMAJAAN KOTA**

*(Sumber : Interpretasi Peneliti, 2002, berdasarkan Inpres No.5/1990
& UU No.4/1992)*

Beberapa aspek yang perlu diperhatikan dalam pelaksanaan peremajaan kota (*urban renewal*), sebagai bagian dari pembangunan prasarana perkotaan terpadu di bidang perumahan dan permukiman meliputi : (Panudju, B., 1996)

- a. (1)Pembangunan rumah harus memenuhi persyaratan kesehatan (UU No 23 tahun 1992 tentang kesehatan; (2) Pembangunan perumahan harus mengacu pada penataan ruang (UU No. 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang); (3) Pembanguann Perumahan harus memperhatikan ketentuan pokok pengelolaan lingkungan hidup (UU No.7 Tahun 1982 tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Pengelolaan Lingkungan Hidup)
- b. Diperlukan penciptaan sistem pembiayaan yang melibatkan sumber dana pembiayaan dari masyarakat, dunia dan swasta
- c. Diperlukan pengembangan sistem kelembagaan yang menjamin koordinasi dan melibatkan peran aktif berbagai aktor pembangunan di tingkat Pusat dan Daerah, masyarakat, swasta dan dunia usaha

- d. Peremajaan kota harus didukung oleh ketersediaan sistem jaringan jalan. Prasarana dan sarana transportasi serta jaringan fasilitas dan utilitas kota yang memadai.
- e. Menampung dan menyalurkan aspirasi masyarakat yang terdusur dalam pembuatan rencana dan pelaksanaan proyek, melindungi hak-hak mereka dan mengupayakan peningkatan kesejahteraan kota. Diharapkan melibatkan suatu organisasi/lembaga swadaya masyarakat untuk melindungi hak-hak masyarakat yang terdusur yang dilibatkan mulai awal perencanaan hingga selesainya program.
- f. Pelaksanaan peremajaan kota tidak mengurangi nilai bangunan dan lingkungan yang memiliki nilai sejarah dan budaya yang tinggi.

Selanjutnya menurut Johan Silas, bahwa untuk mencapai perkembangan ekonomi yang sehat, maka pola peremajaan kota perlu diperhatikan 5 dasar, sebagai berikut : (1) Perkembangan sosial-budaya masyarakat yang kuat. Sasaran utamanya adalah memperhatikan peningkatan kesejahteraan yang sudah lama dan ditempat yang bersangkutan; (2) Sejauh mungkin memanfaatkan dan mempertahankan selama mungkin fasilitas yang ada; selain memanfaatkan dan mempertahankan selama mungkin fasilitas yang ada dengan memberikan fungsi baru yang lebih meningkat, disamping menambah fasilitas yang lain dan baru sama sekali; (3) Perkembangan mutu ekosistem yang ada dalam batas yang dapat diterima oleh daya dukung lingkungan; (4) Perkembangan mutu fasilitas ; selain pendidikan dan kesehatan, juga aspek budaya dan peradaban; (5) Pembangunan yang berkelanjutan (*sustainable development*); tidak hanya dibatasi pada pengertian aspek lingkungan saja, tetapi menyangkut pula aspek sosial-ekonomi, politis dan etnik.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, menggambarkan adanya keterkaitan antara aspek fisik dan non-fisik yang harus diramu menjadi satu kesatuan yang utuh. Pendekatannya harus memperhatikan pula aspirasi masyarakat secara luas meliputi teknis dan ekonomis, serta kekhasan lokal

C. Landasan Teoritik dan Ulasan Hasil Kajian Terdahulu Yang Relevan

1. Landasan Teoritik Indikator Penilaian Kinerja Spasial dan Dampaknya Terhadap Kehidupan Penghuni

Dari beberapa teori dan wawasan tentang penilaian kinerja spasial kota sebagaimana telah diuraikan sebelumnya, secara umum dilandasi oleh karakteristik dan perilaku perkembangan kota di negara-negara maju, dimana situasi dan kondisinya sudah serba mapan, yang tentu saja sangat berbeda dengan situasi dan kondisi di Indonesia. Oleh karena itu, maka dalam penerapan teori-teori tersebut dalam rangka mengevaluasi kinerja spasial permukiman kota-kota di Indonesia, khususnya dalam lingkungan permukiman rumah susun, haruslah disesuaikan dengan karakteristik, situasi dan kondisi perkembangan kota yang bersangkutan serta perlu pula dimodifikasi sesuai dengan tingkat kebutuhannya

Namun demikian, sebagai landasan teoritik dalam kepentingan penelitian ini, perlu dikemukakan kembali teori-teori dasar tersebut, sebagai berikut : (*Djoko Sujarto, 1993 : 88 – 103*) ;

- a. Teori dan G. Rushton (1979); yang mengukur kinerja spasial dari aspek 'kemudahan (*accessibility*), dimana pengukurannya adalah lokasi optimal dari fasilitas kota. Dalam pengukuran tersebut, ia menekankan indikator spasial berdasarkan jarak minimum dari pusat penduduk ke pusat-pusat pelayanan sosial dan ekonomi.
- b. Teori dari Kevin Lynch (1987), yang menekankan indikator kinerja lingkungan permukiman dari bentuk dan tampilan lingkungan fisik binaan, dengan batasan bahwa kenyamanan lingkungan dari segi bentuk dan tampilan sebagai ukuran kinerja tatanan lingkungan fisik.
- c. Teori dari H.P. Hatry, et. al., (1979); yang mengukur kinerja unsur kota dari keefektifan 'ketersediaan' beberapa sarana dan prasarana pokok kota, dimana keefektifan dari beberapa sarana dan prasarana utama kota tersebut didasarkan kepada penilaian dari pemakai
- d. Teori dari Abraham H Maslow (1970); yang menekankan suatu persepsi kognitif dari masyarakat dan mengarahkan pengamatannya pada segi psikologi sosial. Maslow mendasarkan penilaiannya pada penalaran (*premise*) bahwa

seseorang mempunyai kebutuhan, dimana kebutuhan tersebut hirarkis sifatnya, ada prioritas untuk memenuhi kebutuhan-kebutuhan yang telah diperoleh tidak akan menjadi dorongan untuk mengusahakannya, dan orang akan mengalihkan perhatiannya kepada kebutuhan penting berikutnya. Untuk itu menurut Maslow, terdapat 3 ukuran yang relevan dengan pengamatan spasial, yaitu kebutuhan jasmaniah, kebutuhan sosialisasi dan kebutuhan estetika.

- e. Teori dari *Centre for Land Use and Built Form Studies*, Cambridge University (LUBFS, 1969), dan Marcial Echenique, et.al., (1969), yang menekankan pengukuran kinerja pada aktivitas fungsional kota (*urban activity*) dan ketersediaan (*stock availability*)
- f. Teori dari Peter Abelson (1982) dan J.A. Schofield (1987), yang mengukur kinerja unsur perkotaan secara ekonomis dengan analisis manfaat dan biaya (*Benefit & Cost Analysis-BCA*), dimana dasar penilaiannya terletak pada 'nilai uang' dari unsur-unsurnya.

Untuk lebih jelasnya, ulasan terhadap landasan teoritik indikator pengukuran kinerja spasial tersebut dapat dikemukakan pada 'tabel 2.01'.

2. Ulasan Hasil Kajian Terdahulu yang Relevan

Setelah menguraikan teori-teori yang menjadi landasan dan titik tolak dalam penelitian ini, maka pada bagian ini akan diuraikan beberapa hasil studi yang pernah dilakukan sebelumnya. Pengenalan dan pemahaman terhadap studi-studi tersebut merupakan hal yang paling penting dalam pengembangan metode yang akan digunakan dalam penelitian ini. Sehubungan dengan kepentingan penelitian ini, maka ruang lingkup studi yang akan diulas disini pada umumnya menyangkut aspek sosiologis, kultural, ekonomis dan fisik (*spatial*).

Ulasan selengkapnya tentang hasil kajian terdahulu yang relevan, dapat dilihat pada TABEL 2.02 dan LAMPIRAN VIII

Tabel 2.01
IKHTISAR LANDASAN TEORITIK INDIKATOR
KINEJA SPASIAL DAN DAMPAKNYA
(Sumber : Diolah dari referensi Dioko Sutiarjo, 1993: 84 - 103)

Wawasan Teoritik	INDIKATOR KINERJA SPASIAL DAN DAMPAKNYA						LANDASAN TEORIDAN DASAR PENENTUAN INDIKATOR
	Kemudahan (<i>accessibility</i>)	Ketersediaan (<i>Stock availability</i>)	Lingkungan fisik (<i>physical environment</i>)	Dampak ekonomi	Dampak sosial budaya	Dampak fisik	
2	3	4	5	6	7	8	9
1. G. Rushton (1979)	Jarak jangkau dari per mukiman penduduk ke pusat pelayanan sosial dan ekonomi						Fenomena geografis empirik
2. Kevin Lynch (1987)	<ul style="list-style-type: none"> • Interaksi sosial • Pemerataan pelayanan 	<ul style="list-style-type: none"> • Efisiensi pembangunan dan pemeliharaan • Kemantapan sarana permukiman 	<ul style="list-style-type: none"> • Vitalitas lingkungan • Rasa lingkungan • Pengendalian perkembangan lingkungan 				Wawasan subyektif pengamat
2. Hatry, et.al. (1979)		Kesepadanan prasarana dan sarana kota	<ul style="list-style-type: none"> • Menyenangkan • Kenyamanan • Keamanan dan keselamatan 				Persepsi dan preferensi penduduk pemakai (user)
3. Abraham H Maslow (1970)	<ul style="list-style-type: none"> • Interaksi Sosial 	<ul style="list-style-type: none"> • Kebutuhan jasmaniah • Ketersediaan fasilitas kea manan • Ketersediaan pelaya nan jasa • Tempat bekerja • Lahan • Biaya pemeliharaan • Biaya pengadaan sara- na/prasarana • Lahan untuk penuma han • Lahan untuk wawasan kerja 	<ul style="list-style-type: none"> • Kebutuhan ling kungan • Kondisi lingkungan yang aman 				Persepsi kognitif wawasan psikologi sosial
5. LUBFS (1969) Echenique, et al, (1969)	<ul style="list-style-type: none"> • Interaksi sosial • Jarak ke ruang terbuka • Jarak ke tempat kerja • Jarak ke pusat kota • Jarak ke pusat pelayanan • Jarak ke kegiatan jasa 						Wawasan geografis spasial
6. Peter Abelson (1969); Schofield (1987)	Kemanfaatan ekonomis prasarana dan sarana kota	Kemanfaatan ekonomi prasarana dan sarana kota		Dampak ekonomi bangunan kota			Analisis manfaat dan biaya (BCA)

IKHTISAR HASIL KAJIAN TERDAHULU YANG RELEVAN
(Sumber : Diolah dari berbagai referensi, 2002)

NO	PENELITI	INDIKATOR KINERJA SPASIAL DAN DAMPAKNYA					LANDASAN TEORI DAN DASAR PENENTUAN INDIKATOR	
		Kemudahan (accessibility)	Ketersediaan (Stock availability)	Lingkungan fisik (physical environment)	Dampak ekonomi	Dampak sosial budaya		Dampak fisik
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
1.	Fak. Psikologi UI & Perum PERUMNAS (1987) dalam Djoko Sujarto (1993)	Interaksi Sosial	* Ketersediaan fasilitas interaksi sosial	* Tata Lingkungan fisik * Kesan lingkungan	* Latar Belakang kondisi sosial-ekonomi penghuni	* Berdampak pada perilaku, kesehatan psikis dan tekanan kehidupan	8.	* Penelitian dan pak penghuni rumah susun kebon kacang di Jakarta Pusat
2.	Hartini Asril (Staf Litbang Permukiman; 1991)			* Kondisi fisik (Akustik, bahan bangunan, venti lasi, KM, drain ase, sewerage, dll)	Tarif sewa yang lebih murah untuk dominan memilih tetap tinggal		* Keterangan biaya sewa perumahan	* Penghunan Metode Statistik Non Parametrik sebagai salah satu cara dalam mengevaluasi Perumahan susun sewa. di Pejaringan
3.	Hendro Trilistyo (MTA-UNDIP, 1998)			* Luas lantai ban gunan < 36 m ² * Telah dihuni > 3 th.	* Kesejahteraan penghuni	* Selama kebutuhan penghuni dapat terpenuhi, mereka akan betah /krasan untuk tetap tinggal	* Kecukupan luas ruang * Kepadatan ruang yang sesuai	* Peranan Aspek Tata Ruang pada kesejahteraan penghuni rumah susun sederhana di Sombone dan Menanggal-Surabaya
4.	Anwar (MTA-UNDIP: 1998)	Interaksi Sosial	* Ketersediaan ruang interaksi	* Penataan setting ruang komunal yang makan kepraktisan multi fungsi, visibilitas, privasi, keleluasaan, gerak, aksesibilitas, dan kenyamanan	* Ada kaitan antara tingkat ekonomi dengan pendapatan dan cara melakukan kegiatan interaksi sosial	* Pola interaksi cenderung individual dan men gelompok antara orang tua, remaja dan anak-anak	* Interaksi sosial secara formal cenderung di ruang tertutup dan terpisah dari hunian, sedangkan untuk informal lebih disukai di ruang terbuka	* Analisis model setting ruang komunal sebagai sarana kegiatan interaksi sosial penghuni rumah susun di Pekunden(Semarang) dan Sombone (Surabaya)

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	
5.	Siti Budihartati (MTPK-UNDIP; 2000)				* Dengan tingkat penghasilan yang memadai, maka penghuni akan memilih tetap tinggal		Kecukupan luas ruang yang dilengkapi KM & Dapur, maka penghuni memilih tetap tinggal	* Faktor faktor yang berpengaruh terhadap penghuni rumah susun untuk memilih tetap tinggal (Studi kasus : Bandar Kemayoran, Jakarta)
6.	Suwanda (MTPK-UNDIP; 2002)	* Kemudahan dalam mencapai aktivitas fungsional kota	* Ketersediaan prasarana dan sarana lingkungan	Perbaikan lingkungan fisik	* Menampakkan arah yang lebih baik, ditandai dengan mulai adanya perbaikan hunian		* Kondisi fisik hunian dan lingkungan yang lebih baik	* Pengaruh perbaikan permukiman kumuh terhadap keberlanjutan komunitas di Bandharharjo Semarang
7.	LP3ES * DPU - Cipta Karya, sama bekerja dengan UNEP & UNICEF (1980) dalam LP3ES (1981)	* Kemudahan berinteraksi sosial	* Ketersediaan prasarana utilitas (air bersih, drainase, sanitasi, lingkungan)	Perbaikan Kampung (KIP)	* Adanya peningkatan kesadaran berkoperasi	Tumbuhnya motivasi untuk berpartisipasi dalam pembangunan (swadaya masyarakat)	* Meningkatnya kualitas lingkungan fisik	* Studi evaluasi dan dampak pelaksanaan program perbaikan kampung
8	JICA (1982) dalam Eko Budihardjo (1998)			Uji coba penerapan rusun 4 lantai menjadi 8 lantai			Penghuni lama : - Ingin tetap tinggal (22%) - Ingin pindah (28%) Penghuni luar : (selebihnya)	Study on urban renewal Housing Project in Jakarta
9.	Endah Parwati (tt) dalam Eko Budiraharjo, (1998)			* Kondisi ruang yang terlalu sempit			Data Penghuni : - Tetap tinggal 13.3 % - Ingin pindah ± 6.7 %	* Studi tentang penghuni rumah susun di tanah Abang, Jakarta

D. Fenomena Empirik

1. Perubahan paradigma dalam memandang “fungsi Rumah”

Sebagaimana telah disinggung terlebih dahulu bahwa pada hakekatnya ‘rumah merupakan kebutuhan dasar (*basic need*) manusia selain sandang dan pangan. Bahkan menurut Abram Maslow (Darmanto Jatman, dalam Eko Budihardjo, 1998 : 169 – 170), sebagai kebutuhan dasar pertama untuk dapat ‘*survive*’, yang selanjutnya dapat dimasukkan dalam kebutuhan berikutnya. Menurutnya, fungsi rumah sudah menjadi bagian dari kebudayaan (*‘being’* dan *‘becoming’*), dan bukan sekedar bagian dari aspek kepemilikan (*having*) saja. Dalam hal ini rumah telah menjadi sebagian dari ‘status simbol’ dalam mendapatkan dimensi sosial yang lebih luas. Selanjutnya Maslow mengungkapkan bahwa kebutuhan akan rumah identik dengan kebutuhan manusia akan persahabatan, akan kasih sayang dimana dengan arsitekturnya, rumah akan menunjukkan bagaimana makna kasih sayang itu untuk penghuninya.

Disamping itu ‘rumah’ juga bukanlah sekedar komoditi (*commodity*), tetap merupakan serangkaian proses kompleks yang menyangkut masyarakat banyak dengan berbagai keunikan perilaku, persepsi, aspirasi dan harapan-harapannya (Eko Budihardjo, 1983 dalam Eko Budihardjo, 1998 : 160). Selanjutnya dijelaskan bahwa kita bisa berbuat keliru dengan mamaksakan ide kita tentang *‘how people should live’*, dan bukannya menghargai tata nilai dan kenyataan yang hidup tentang *‘how people do live’*.

Dalam kaitannya dengan tuntutan perkembangan selanjutnya, semakin disadari bahwa hakekat ‘rumah’ atau perumahan tidaklah sekedar sebagai komoditi (*commodity*), atau sebagai *basic need/social goods* saja, melainkan semakin kompleks dan beragam. Kompleksitas tersebut adalah adalah wajar, mengingat hakekat dan fungsi perumahan yang sedemikian luasnya dalam kehidupan manusia mencakup aspek-aspek sosial, ekonomi budaya, ekologi, dan sebagainya, yang kesemuanya memerlukan perhatian dan perhitungan yang matang. Dalam hal ini, rumah harus dipandang sebagai instrumen dalam membangun manusianya (*housing as instrument for human development*). Rumah, bukanlah sekedar sebagai sarana hidup, melainkan lebih merupakan ‘proses bermukim’, yakni menciptakan ruang hidup dalam lingkungan sekitarnya dengan menstrukturasiannya menjadi dunia yang manusiawi (Soerjarto Poespowardojo, 1982 dalam Eko Budihardjo, 1998 : 134 – 137). Dalam kaitan tersebut diatas, secara eksplisit,

rumah merupakan pusat realisasi kehidupan manusia. Menurut Aristoteles, sebagaimana diungkapkan oleh Soerjanto Poespowardojo, bahwa manusia bukanlah makhluk hidup yang sudah lengkap dan sempurna tetapi merupakan potensi dimana potensi tersebut pada dasarnya harus diaktualisasikan dalam lingkungan rumah; sebab di dalam rumah manusia dididik, dibentuk dan berkembang menjadi seorang pribadi. Dalam arti luas, rumah adalah dunia, dimana manusia harus mengembangkan diri dengan merealisasikan kemampuan serta memenuhi kebutuhannya. Selanjutnya dikemukakan bahwa dengan sifatnya yang multidimensional, rumah harus mampu membuka jalan dan memberikan saluran terhadap kecenderungan, kebutuhan, aspirasi dan keinginan manusia dengan sepenuhnya.

Dengan demikian, dalam memandang rumah sebagai 'instrumen for human development' Soerjanto Poespowardojo mengemukakan beberapa ciri-ciri hakiki, yang secara intrinsik, sebagai berikut :

a. *Rumah memberikan keamanan*

Manusia adalah makhluk rohani dan jasmani. Sebagai keutuhan pribadi yang jasmani ia membutuhkan pengamanan bagi badannya. Tempat berteduh untuk menghindari teriknya panas matahari, diinginkannya air hujan dan kepengapan udara polusi. Rumah harus menjaga kesehatan badan.

b. *rumah memberikan ketenangan hidup*

Dunia jaman dewasa ini dipenuhi oleh keramaian dan hiruk pikuk yang memekakkan telinga. Kesibukan dan keramaian itu dapat menimbulkan ketegangan patologis. Bahkan jaman teknologi yang begitu maju justru merupakan ancaman yang meresahkan, karena manusia disitu merasa dirampas dari ketenangan dan kepribadiannya. Rumah seharusnya menunjukkan manfaat untuk tempat memperoleh ketenangan jasmani dan rohani. Rumah adalah tempat rekoleksi kekuatan

c. *Rumah memberikan kemesraan dan kehangatan hidup*

Dalam jaman teknologi maju, dimana hubungan intersubjektif nyaris tergeser dan diganti dengan perhitungan yang kering dan non-personal, kemesraan dan kehangatan hidup ini dirasa sangat dibutuhkan. Manusia bukanlah angka atau robot yang deterministik, melainkan seorang pribadi yang menginginkan dialog serta pergaulan yang manusiawi. Bagaimanapun juga, manusia adalah makhluk yang menuju kepada kemandiriannya dan ingin menemukan dirinya. Disini rumah maupun mampu memberikan wahana yang ideal dan suasana yang mampu mendorong penemuan dirinya itu.

d. *Rumah memberikan kebebasan*

Kegiatan-kegiatan budaya itu sendiri merupakan proses pembebasan manusia. Karya manusia pada hakekatnya adalah langkah-langkah menuju kepada penemuan

diri yang otentik (memerangi kemunafikan). Rumah memberkan kondisi kepada pencapaian kebebasan psikologis dan sosial

2. Rumah Susun sebagai Instrumen Pembangunan Manusia

Sebagaimana halnya akan tuntutan kebutuhan akan rumah pada umumnya, perumahan massal (*mass housing*) kebanyakan dipandang sekedar sebagai '*consumer goods*' (karena terkait dengan tuntutan pemenuhan kebutuhan akan pengadaanya) atau paling banter sebagai '*socially desirable goods*' (karena tersangkut aspek peningkatan kesejahteraan, kesehatan dan produktivitas). Dalam arti kata bahwa jarang sekali ada yang mengkajinya sebagai 'instrumen pembangunan. (Eko Budiharjo, 1983 dalam Eko Budihardjo, 1998 : 206)

Rumah susun sebagai salah satu bentuk pemenuhan terhadap tuntutan kebutuhan akan perumahan yang layak bagi penghuninya, seperti telah diutarakan diatas bahwa tidaklah sekedar sebagai komoditas atau pelayanan kebutuhan dasar manusia, melainkan harus merupakan instrumen bagi pembangunan manusia itu sendiri secara komprehensif dengan berbagai aspek yang melingkupinya

Kecendrungan membangun keatas (bersusun), secara besar-besaran, menurut catatan sejarahnya diawali di di Chicago, pada abad ke-19, yakni untuk mewedahi kegiatan perkantoran, lantas diikuti dengan munculnya hotel-hotel pencakar langit, baru kemudian menyusul rumah susun (Sasaki, H., 1981 : 113 dalam Eko Budihardjo, 1998 : 199). Selanjutnya diungkapkan bahwa dalam kenyataannya pembangunan rumah susun (*flat*) dimancanegara tersebut, banyak mengalami kegagalan – kegagalan, ditandai dengan adanya fenomena berikut ini :

- a. Rumah Susun 12 lantai "Pruitt Igoe di St Louis, karya arsitek "Minoru Yamasaki", yang sudah dihuni hanya beberapa tahun, kemudian dihancurkan sendiri oleh pemerintah Amerika Serikat pada tanggal 15 Juli 1972, karena begitu banyaknya masalah-masalah sosial yang ditimbulkannya, antara lain Vandalisme, meningkatnya frekuensi bunuh diri, mahalnya biaya pemeliharaan dan sebagainya, (Charles Jencks, 1977); dalam Eko Budihardjo, 1998 : 155, 199)
- b. Rumah susun di Inggris; pernah juga terjadi pembongkaran rumah susun berlantai banyak yaitu Rumah Susun 'Ronan Point' pada tahun 1968, karena dianggap tidak layak (*unfit*) untuk kehidupan berkeluarga, Dari hasil penelitian yang

dilakukan menunjukkan bahwa penghuni merasa terasing dan merana, beberapa ibu rumah tangga menderita ketegangan jiwa dan penyakit syaraf, anak-anak menjadi agresif, dan lain lain. Kemudian menyusul aturan yang merekomendasikan hanya bujangan dan keluarga tanpa anak yang dapat tinggal di rumah susun berlantai banyak (*Eko Budihardjo, 1998 : 156*)

- c. Rumah susun di Singapura; berdasarkan laporan 'Stephen Yeh (Housing Asia's Million', IDRC, 1977; bahwa secara fisik dan kuantitatif *Public Housing Estate*-nya dinilai berhasil, tetapi dilihat dari kacamata sosial-budaya dinilai gagal. Sebagai salah satu penyebabnya adalah karena faktor manusianya agak lepas dari pengamatan (*Eko Budihardjo, 1998 : 156*)

Berdasarkan fenomena tersebut diatas, Eko Budihardjo (1998 ; 157) menghimbau agar kita mesti cukup bijak untuk memanfaatkan pengalaman pahit dan kegagalan yang telah dialami negara lain, sebagai pelajaran berharga agar tidak mengulangi kesalahan yang sama

E. Hipotesis

Hipotesis merupakan dugaan sementara yang mungkin benar atau mungkin juga salah. Hipotesis akan ditolak jika salah, dan sebaliknya akan diterima jika fakta-fakta membuktikannya. Penerimaan atau penolakan hipotesis akan sangat tergantung dari hasil-hasil penyelidikan (penelitian) terhadap fakta-fakta yang dikumpulkan (*Sutrisno Hadi, 1979 : 63*)

Dengan bertitik tolak dari perumusan masalah penelitian dan alur pikir penelitian yang diajukan, serta dikaitkan dengan hasil kajian pustaka yang dilakukan, maka 'hipotesis' penelitian yaitu :

1. Hipotesis asosiatif antara variabel dalam penilaian kinerja spasial lingkungan permukiman rumah susun Pekunden dan Bandarharjo-Semarang

Terdapat hubungan positif dan signifikan antara aspek kemudahan dan ketersediaan berbagai fasilitas serta kualitas lingkungan fisik permukiman dengan kinerja spasial permukiman rumah susun di Pekunden dan Bandarharjo-Semarang, dimana kinerja spasialnya banyak dipengaruhi/ditentukan oleh aspek kemudahan, ketersediaan dan lingkungan fisiknya

2. Hipotesis Asosiatif antar Variabel dalam Penilaian Dampak Spasial Lingkungan Permukiman Rumah Susun Pekunden dan Bandarharjo-Semarang

'Terdapat hubungan positif dan signifikan antara kinerja spasial lingkungan permukiman rumah susun Pekunden dan Bandarharjo-Semarang dengan kualitas kehidupan ekonomi penghuninya (Peningkatan taraf hidup dan kesejahteraan, serta produktifitas dan lapangan kerja) ; kehidupan sosial budaya (perubahan-dan perkembangan sosial budaya serta peningkatan hubungan sosial/perilaku bermukim); serta kualitas fisik huniannya (perubahan dan perkembangan fisik serta pelayanan fasilitas lingkungan)

3. Hipotesis Komparatif antara kinerja dan dampak spasial di lingkungan permukiman rumah susun Pekunden dengan Rumah Susun Bandarharjo

'Kinerja dan dampak spasial lingkungan Permukiman Rumah Susun Pekunden adalah 'lebih baik' dibandingkan dengan kinerja dan dampak spasial lingkungan permukiman Bandarharjo', dimana pada lingkungan rumah susun Pekunden, selain lokasinya yang sangat strategis (segitiga PTP), juga telah cukup tersedia beberapa fasilitas sosial dan fasilitas umum.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Konsepsi Dasar dan Proposisi Penelitian

1. Konsepsi Dasar Penelitian

Kebijakan pemerintah kota Semarang dalam membangun rumah susun Pekunden dan Bandarharjo, yaitu dalam kerangka program peremajaan kota dengan tujuan : (1) untuk mengatasi lingkungan kumuh; (2) untuk menciptakan lingkungan perumahan yang layak huni bagi masyarakat berpenghasilan rendah, disamping (3) mengatasi kelangkaan lahan di diperkotaan, serta (4) mendorong pembangunan permukiman dengan daya tampung / berkepadatan tinggi (UU No. 16/1985, PP No.4/1988, dan Perda Kodya Dati II Semarang No.9 /1996)

Dengan landasan pokok tersebut diatas, maka dalam mengkaji 'Kinerja Spasial Lingkungan Permukiman Rumah Susun Pekunden dan Bandarharjo, serta Dampaknya Terhadap Kehidupan Penghuninya, akan mengacu pada konsepsi dasar penelitian, sebagai berikut :

a. Konsepsi Dasar Penelitian Kinerja Spasial;

Pembangunan rumah susun harus dapat memenuhi / memperoleh kemudahan keberbagai kegiatan ekonomi dan seosial-budaya, memiliki ketersediaan berbagai fasilitas ekonomi, sosial-budaya dan utilitas umum serta kuallitas fisik yang memadai (kenyamanan, estetika, keserasian dan citra lingkungan visual)

b. Konsepsi Dasar Penelitian Dampak Spasial

Pembangunan rumah susun dapat memberikan dampak positif terhadap kehidupan ekonomis (peningkatan taraf hidup dan kesejahteraan, produktifitas/lapangan kerja), kehidupan sosial-budaya (perubahan dan perkembangan sosial-budaya, peningkatan hubungan sosial), serta lingkungan fisik (perubahan dan perkembangan lingkungan fisik, perubahann dan perkembangan pelayanan fasilitas lingkungan)

c. Dari hasil evaluasi pascahuni terhadap beberapa proyek peremajaan kota (pembangunan rumah susun), mengindikasikan bahwa apa yang diharapkan

sebelumnya, tidak selalu sesuai atau seringkali berbeda dengan kenyataannya di lapangan

2. Proposisi Penelitian

Berdasarkan konsepsi dasar penelitian serta dikaitkan dengan alur pikiran dalam kajian pustaka, maka penelitian ini bertitik tolak dari 2 (dua) proposisi, sebagai berikut :

a. Karena pembangunan rumah susun dimaksudkan untuk memenuhi kebutuhan perumahan yang layak bagi masyarakat, maka penilaian dari permukim sebagai pemakai, menjadi tolok ukur 'kinerja spasial' (*spatial performance*) lingkungan permukiman rumah susun. Dalam hal ini kepuasan masyarakat/penghuni ditentukan oleh nilai kinerja spasial yang menunjang kebutuhan hidupnya, yang ditentukan oleh :

- Aspek kemudahan (*accessibility*), untuk berinteraksi sosial dan kemudahan untuk menjangkau kegiatan fungsional lingkungan /kota, di wilayah sekitarnya.
- Aspek ketersediaan (*stock availability*), berbagai komponen fungsional yang dapat memenuhi kebutuhan penghuni.
- Aspek lingkungan fisik (*pyhsical environment*), yakni kualitas ruang tempat berlangsungnya kehidupan dan kegiatan fungsionalnya

b. Karena tingkat keberhasilan atau ketidakberhasilan lingkungan permukiman rumah susun dalam meningkatkan kualitas kehidupan penghuninya ditentukan oleh kinerja spasialnya, maka penilaian penghuni/pemukim, menjadi tolok ukur dampak sosial pembangunan rumah susun, dalam kehidupan ekonomi, sosial-budaya dan lingkungan fisik.

B. Kerangka Metodologi dan Proses Penelitian

1. Kerangka Metodologi Penelitian

Sesuai dengan hakekat penelitian yang pada dasarnya merupakan cara ilmiah untuk mendapatkan data dengan tujuan dan kegunaan tertentu, maka metodologi penelitian tersebut didasarkan pula pada ciri-ciri keilmuan, yaitu rasional, empiris dan sistematis.

'Rasional', artinya kegiatan penelitian yang dilakukan dengan cara-cara yang masuk akal, sehingga terjangkau oleh penalaran manusia. 'Empiris' artinya

cara yang digunakan teramatai oleh indera manusia sehingga orang lain dapat mengamati dan mengetahui cara-cara yang akan digunakan. Sedangkan 'sistematis' artinya proses yang digunakan dalam penelitian itu menggunakan langkah-langkah tertentu yang bersifat logis (Sugiyono, 2000 : 1)

Dengan demikian maka secara metodologis kerangka penelitian disusun sebagai berikut (lihat diagram 3.01)

2. Proses Penelitian

Berdasarkan kerangka metodologis penelitian sebagaimana digambarkan pada 'Diagram 3.01' tersebut diatas, maka proses penelitian pada dasarnya diawali dengan adanya 'masalah' (1). Menurut Sugiyono (2000 : 8), bahwa masalah merupakan penyimpangan antara yang diharapkan dengan yang terjadi, dan ingin dipecahkan oleh peneliti melalui penelitian. Masalah tersebut dapat bersumber dari hasil kajian teoritis maupun fenomena empiris. Agar penelitian lebih jelas dan terarah, maka perlu dukungan 'konsep dan teori' yang relevan serta hasil-hasil penelitian terdahulu' ((2), sesuai dengan lingkungan permasalahan. Melalui dukungan teori-teori/konsep dan hasil-hasil penelitian tersebut, kemudian dapat disusun 'hipotesis penelitian' (3). Dalam hal ini, hipotesis penelitian merupakan jawaban sementara terhadap rumusan masalah penelitian (Sugiyono, 2000 : 10). Pengajuan rumusan hipotesis pada dasarnya berdasarkan aspek 'logika' yang bersumber dari 'masalah' dan 'kajian teori/konsep (secara deduksi) dan 'hasil-hasil penelitian terdahulu (secara induksi). Sedangkan untuk pengujian atas hipotesis penelitian yakni dengan menggunakan 'aspek metodologis' yang relevan. Dalam kerangka pengujian hipotesis tersebut, maka perlu dilakukan observasi/survey lapangan secara seksama, dengan terlebih dahulu menyusun 'strategi dan pendekatan penelitian sekaligus instrumen penelitian; (4). Selanjutnya berdasarkan strategi yang telah disusun tersebut, kemudian ditetapkan 'sampel penelitian; (5) pada dua sumber populasi yang berbeda, yakni di rumah susun Pekunden dan Bandarharjo-Semarang. Penentuan sampel penelitian dilakukan melalui teknik statistika tertentu (teknik korelasi dan regresi), sehingga sampel yang diambil dapat 'representatif'. Terhadap sampel penelitian yang telah ditetapkan tersebut, lalu dilakukan 'pengumpulan data'; (6), secara seksama melalui tahapan observasi, kuesioner dan wawancara (interview). Macam data yang

dikumpulkan pada dasarnya berupa 'data kualitatif'; yang kemudian sudah dikuantitatifkan/diangkakan (pembobotan), dengan dasar penilaian, yakni yang paling 'jelek' mendapatkan angka/bobot paling kecil/rendah, dan untuk yang paling 'baik' mendapat angka/bobot paling besar/tinggi (interval 1 - 10). Sedangkan atas kotak jawaban yang kosong (tidak mengisi salah satu pilihan yang diajukan) mendapat nilai 0. Dari hasil pengumpulan data tersebut, kemudian distrukturkan dalam bentuk 'penyajian data' (7), melalui tabel-tabel, diagram, grafik dan gambar-gambar/peta/foto-foto, untuk selanjutnya 'diolah dan dianalisis' (8), dengan menggunakan teknik dan metoda statistika 'korelasi dan regresi', dimana hasilnya merupakan 'temuan penelitian'. Berdasarkan hasil temuan penelitian tersebut, kemudian 'dibahas' (9), melalui pemaknaan (*interpretation*) secara kuantitatif, sesuai dengan hasil analisis kuantitatif yang diperoleh sebelumnya. Akhirnya, dari hasil pembahasan terhadap 'temuan penelitian' tersebut kemudian dilakukan umpan balik (*feed back*) dengan 'rumusan hipotesis', apakah hipotesisnya 'diterima' atau 'ditolak' (H_0 ditolak dan H_a diterima, atau sebaliknya), yang sekaligus merupakan 'kesimpulan penelitian' (10).

Dengan demikian kesimpulan hasil penelitian, merupakan jawaban terhadap 'rumusan masalah', dan tujuan penelitian. Untuk kepentingan 'generalisasi', maka pada bagian kesimpulan tersebut, perlu disertakan pula 'rekomendasi hasil penelitian'.

Jika dikaji berdasarkan 'input -proses -output' dalam kaitannya dengan sistematika pembahasan, maka kerangka proses penelitian, sebagai berikut : (Lihat diagram 3.02)

C. Penentuan Indikator, Variabel dan Parameter Penelitian

1. Dalam Penilaian Kinerja Spasial Lingkungan Permukiman Rumah Susun

Berdasarkan hasil-hasil kajian terdahulu, yakni dari berbagai wawasan dan dimensi teoritik, terdapat indikator-indikator umum yang dapat diterapkan secara universal (*Kartasmita, 1997 : 62, 143*), terutama setelah mulai dikembangkannya permukiman berskala besar di Indonesia guna memenuhi kebutuhan akan tempat tinggal penduduk kota besar (*Djoko Sujarto, 1993 : 126 – 127*). Penduduk yang bermukim dalam lingkungan permukiman berskala besar tersebut, dalam melakukan aktivitas kehidupannya akan selalu terkait dengan faktor jarak pencapaian, fasilitas pelayanan umum (fasum) dan fasilitas pelayanan sosial (fasos) serta lingkungan fisik tempat tinggalnya.

Dengan demikian maka dalam penilaian kinerja spasial lingkungan permukiman rumah susun Pekunden, dan Bandarharjo di Semarang, pada dasarnya berlandaskan pada indikator-indikator umum tersebut diatas.

a. Penentuan Indikator Penilaian Kinerja Spasial

Adapun indikator-indikator penilaian tersebut yaitu :

- (1) Aspek Kemudahan (*accessibility*), yakni indikator yang mengukur tingkat kemudahan jangkauan pencapaian antara tempat tinggal (hunian) rumah susun dengan berbagai komponen fungsional kota yang melayani kegiatan usaha/kerja dan kebutuhan kehidupan
- (2) Aspek ketersediaan (*Stock availability*) , yakni indikator yang mengukur tingkat ketersediaan berbagai komponen kegiatan fungsional, yang meliputi fasilitas sosial (fasos) dan fasilitas umum (fasum)
- (3) Aspek Lingkungan Fisik (*Physical Environment*), yakni indikator yang mengukur/menilai kondisi kualitas lingkungan fisik, dimana terdapat aktivitas kehidupan dan lingkungan binaan.

b. Penentuan Variabel Penilaian Kinerja Spasial

Dari ketiga indikator penilaian kinerja spasial dalam pembangunan rumah susun tersebut, dapat disusun variabel-variabel berdasarkan karakteristik hubungan fungsinya, yang meliputi :

- (1) Indikator Kemudahan (*accessibility*), dengan variabel variabel : (√) kemudahan kegiatan ekonomi, dan (√) kemudahan kegiatan sosial-budaya
- (2) Indikator ketersediaan (*Stock availability*), dengan variabel variabel ; (√) ketersediaan fasilitas ekonomi ; (√) Ketersediaan fasilitas sosial-budaya; dan ; (√) Ketersediaan utilitas umum
- (3) Indikator Lingkungan Fisik (*Physical Environment*), dengan variabel-variabel ; (√) Keserasian lingkungan dan ; (√) citra lingkungan visual

c. Penentuan Parameter Penilaian Kinerja Spasial

Selanjutnya berdasarkan indikator dan variabel-variabel penelitian tersebut diatas, dapat ditentukan parameter penilaian kinerja spasial dalam pembangunan rumah susun, yang meliputi :

- (1) Berdasarkan variabel 'kemudahan ke berbagai kegiatan ekonomi', parameternya adalah ; (√) pencapaian ke tempat kerja/usaha; (√) pencapaian ke tempat perbelanjaan, dan (√) pencapaian ke sarana angkutan umum
- (2) Berdasarkan variabel 'kemudahan ke berbagai kegiatan sosial-budaya, parameternya adalah ; (√) pencapaian ke sekolah (pendidikan); (√) pencapaian ke tempat peribadatan ; (√) pencapaian ke puskesmas (kesehatan); (√) pencapaian ke tempat hiburan (olah raga/tempat bermain); (√) pencapaian ke tetangga terjauh, (√) ketersediaan sarana angkutan umum.
- (3) Berdasarkan variabel 'ketersediaan fasilitas ekonomi; parameternya adalah ; (√) ketersediaan tempat kerja/tempat berusaha ; dan (√) ketersediaan tempat perbelanjaan.
- (4) Berdasarkan variabel 'ketersediaan fasilitas Sosial-Budaya; parameternya adalah : (√) Ketersediaan fasilitas sekolah (pendidikan); (√) Ketersediaan fasilitas peribadatan; (√) Ketersediaan fasilitas kesehatan; (√) Ketersediaan fasilitas ruang terbuka (hiburan, olah raga, tempat bermain, interaksi). Dan (√) ketersediaan sarana Kantor Pos/Perbankan/Koperasi.
- (5) Berdasarkan variabel 'ketersediaan utilitas umum', parameternya adalah ; (√) Ketersediaan sanitasi; (√) Ketersediaan drainase ; (√) Ketersediaan air bersih;

(√) Ketersediaan listrik ; (√) Ketersediaan telpon; (√) ketersediaan TPS, (√) ketersediaan sistem alarm kebakaran / alat pemadam kebakaran..

(6) Berdasarkan variabel 'keserasian lingkungan', parameternya adalah : (√) Keserasian Lingkungan fisik; (√) Keserasian dengan pusat lingkungan ; (√) Keserasian dengan pusat kota, keserasian tata banguann; dan (√) Keserasian tata raung terbuka/taman lingkungan.

(7) Berdasarkan varbiabel 'Citra Lingkungan Visual', parameternya adalah : (√) Orientasi lingkungan; (√) Identitas lingkungan' dan (√) Kualitas lingkungan secara keseluruhan.

Secara skematis penentuan indikator, variabel dan parameter penelitian dalam penilaian kinerja spasial lingkungan permukiman rumah susun Pekunden, dan Bandarharjo di Semarang, dapat dilihat pada tabel 3.01, sebagai berikut

Tabel 3.01
**INDIKATOR , VARIABEL DAN PARAMETER PENELITIAN DALAM
PENILAIAN KINERJA SPASIAL LINGKUNGAN PERMUKIMAN RUMAH
SUSUN**

(Sumber : Intepretasi yang diolah berdasarkan referensi, 2002)

No	INDIKATOR	VARIABEL	PARAMETER	KETERANGAN
1.	Kemudahan (Accessibility)	(1).Kemudahan kegiatan ekonomi	(1).Pencapaian ke tempat kerja (2).Pencapaian ke tempat perbelanjaan (3).Pencapaian ke sarana angkutan umum	Sesuai hasil survei Sesuai hasil survei Sesuai hasil survei
		(2).Kemudahan ke kegiatan sosial bu daya	(4).Pencapaian ke TK (5).Pencapaiann ke SD (6).Pencapaian ke SLTP (7).Pencapaian ke SMU (8).Pencapaian ke Perguruan Tinggi (9).Pencapaian ke sarana ibadah (10).Pencapaian ke sarana Kesehatan (11).Pencapaian ke tempat olah raga (12).Pencapaian ke sarana hiburan/ rekreasi (tempat bermain anak-anak (13).Pencapaian ke sarana terbuka/taman lingkungan (14).Pencapaian ke sarana kantor pos (15).Pencapaian ke sarana Perbankan (16).Pencapaian ke tetangga terjauh	Sesuai hasil survei Sesuai hasil survei Sesuai hasil survei Sesuai hasil survei Sesuai hasil survei Sesuai hasil survei Sesuai hasil survei Sesuai hasil survei Sesuai hasil survei Sesuai hasil survei Sesuai hasil survei Sesuai hasil survei Sesuai hasil survei
2.	Ketersediaan (Stock Availability)	(1).Ketersediaan fasilitas ekonomi	(1).Ketersediaan tempat bekerja (2).Ketersediaan tempat berbelanja (3).Ketersesiaan sarana angkutan unum	Sesuai hasil survei Sesuai hasil survei
		(2).Ketersedian	(4).Ketersediaan ke TK	Sesuai hasil survei

		fasilitas sosial-bu daya	(5). Ketersediaan ke SD (6). Ketersediaan ke SLTP (7). Ketersediaan ke SMU (8). Ketersediaan ke Perguruan Tinggi (9). Ketersediaan ke sarana ibadah (10). Ketersediaan ke sarana Kesehatan (11). Ketersediaan ke tempat olah raga (12). Ketersediaan ke sarana hiburan/ rekreasi (tempat bermain anak-anak (13). Ketersediaan ke sarana terbuka/ taman lingkungan (14). Ketersediaan ke sarana kantor pos (15). Ketersediaan ke sarana Perbankan/ koperasi (16). Ketersediaan sarana ruang per temuan	Sesuai hasil survei Sesuai hasil survei Sesuai hasil survei Sesuai hasil survei Sesuai hasil survei
		(3).Ketersediaan fasilas umum	(17). Ketersediaan air bersih (dari PDAM) (18).Ketersediaan air bersih (dari sumur artesis) (19).ketersediaan saluran air hujan/ drainase (20).Ketersediaan sanitasi (KM/WC & MCK umum) (21).Ketersediaan listrik (dari PLN) (22).Ketersediaan generator listrik (23).Ketersediaan telepon (24).Ketersediaan tempat pembuangan sampah (TPS) (25).Ketersediaan sistem alarm kebakaran (26).Ketersediaan pemadam kebakaran	Sesuai hasil survei Sesuai hasil survei Sesuai hasil survei Sesuai hasil survei Sesuai hasil survei Sesuai hasil survei Sesuai hasil survei Sesuai hasil survei
3.	Lingkungan fisik (<i>Physical environment</i>)	(1). Citra lingkungan visual	(1).Pengenalan identitas lingkungan (ciri, tengeran) (2).Orientasi lingkungan	Sesuai hasil survei Sesuai hasil survei
		(2). Keceriasan Lingkungan	(3).Keceriasan lingkungan fisik (4).keceriasan dengan pusat lingkungan (5).keceriasan dengan pusat kota (6).keceriasan tata bangunan (7).keceriasan tata ruang terbuka/taman lingkungan	Sesuai hasil survei Sesuai hasil survei Sesuai hasil survei Sesuai hasil survei Sesuai hasil survei

Berdasarkan uraian diatas tersebut diatas, dapat ditentukan karakteristik variabel penelitian, sebagai berikut :

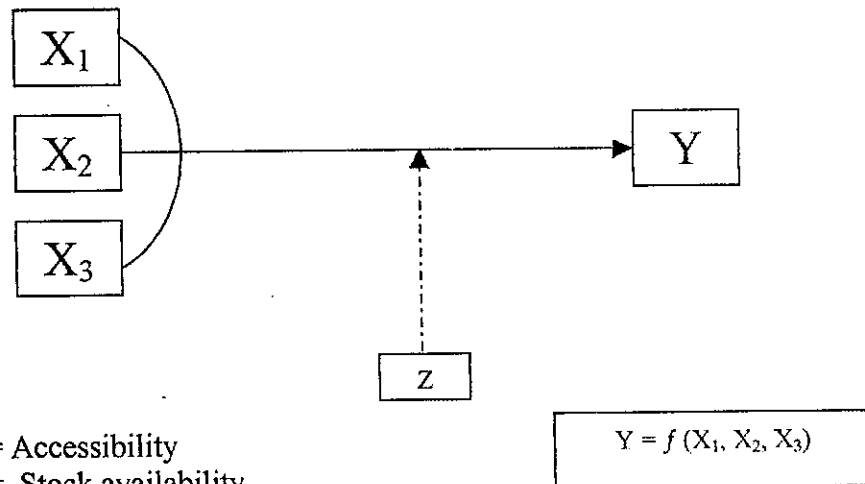
a. Variabel bebas (independen/prediktor), yaitu

- Aspek kemudahan (*Accessibility*) pencapaian ke berbagai fasilitas sosial (fasos) dan fasilitas umum (fasum)
- Aspek ketersediaan (*stock availability*) fasilitas sosial (fasos) dan fasilitas umum (fasum)
- Aspek lingkungan fisik (*Physical Environment*)

b. Variabel terikat (*dependen/criterium*), yaitu : 'Kinerja Spasial (*Spasial Performance*) lingkungan permukiman rumah susun'

- c. Variabel kontrol, yaitu mengacu pada standart perencanaan dan perancangan rumah susun, berdasarkan PP No.4 tahun 1988, PERMENPU No.60/PRT/1992 dan PERDA Kodya Dati II Semarang No.9 tahun 1996.

Secara matematis, korelasi fungsional dari macam variabel tersebut diatas, dapat digambarkan sebagai berikut :



Dimana : X_1 = Accessibility
 X_2 = Stock availability
 X_3 = Physital environment
 Y = Spatial performance
 Z = Standar perencanaan dan perancangan rumah susun (variabel kontrol)

Diagram 3.03

KORELASI FUNGSIONAL ANTAR VARIABEL DALAM PENILAIAN DAMPAK SPASIAL LINGKUNGAN PERMUKIMAN RUMAH SUSUN.

2. Dalam Penilaian Dampak Spasial Pembangunan Rumah Susun terhadap kehidupan penghuninya

Dari hasil penilaian kinerja spasial lingkungan permukiman rumah susun, menyangkut seberapa jauh tingkat '*keberhasilan atau ketidak-berhasilannya*', akan membawa dampak terhadap kepentingan masyarakat sebagai penghuni rumah susun maupun masyarakat di sekitarnya.

Berdasarkan hasil kajian terdahulu, pada umumnya dampak tersebut berlandaskan indikator tingkat perubahan dan perkembangan ekonomi, sosial-budaya dan dan lingkungan fisik. Dengan demikian maka dalam rangka penilaian dampak

pembangunan rumah susun Pekunden, dan Bandarharjo di Semarang, pada dasarnya berlandaskan pada ketentuan indikator-indikator umum tersebut diatas.

a. Penentuan Indikator Penilaian Dampak Spasial

Indikator-indikator penilaian dampak tersebut , meliputi

- (1). Dampak ekonomis, yakni dampak manfaat atau ketidakmanfaatan ekonomis terhadap; (√) Peningkatan taraf hidup dan kesejahteraan material; serta (√) Peningkatan produktivitas
- (2). Dampak sosial-budaya, yakni dampak manfaat atau ketidakmanfaatan terhadap tingkat perubahan dan perkembangan sosial-budaya dan hubungan sosial.
- (3). Dampak fisik , yakni dampak manfaat atau ketidakmanfaatan keberadaan unsur spasial permukiman rumah susun terhadap; (√) Tingkat perubahan dan perkembangan fisik lingkungan; dan (√) Pelayanan fasilitas lingkungan.

b. Penentuan Variabel Penilaian Dampak Spasial

Dari tiga indikator penilaian dampak pembangunan rumah susun terhadap kehidupan penghuni dan masyarakat sekitar, dapat disusun variabel-variabel berdasarkan karakteristik fungsionalnya yang meliputi :

- (1) Dampak ekonomis, dengan variabel-variabel : (√) Peningkatan taraf hidup dan kesejahteraan; dan (√) produktivitas;
- (2) Dampak sosial-budaya , dengan variabel-variabel :
(√) Perubahan dan Perkembangan sosial – budaya; dan
(√) Hubungan sosial
- (3) Dampak fisik, dengan variabel –variabel : (√) perubahan dan perkembangan lingkungan fisik; dan (√) Perubahan dan perkembangan fasilitas lingkungan. utilitas umum:

Selanjutnya berdasarkan indikator dan variabel-variabel penelitian tersebut diatas dapat ditentukan parameter penilaian dampaknya, sebagai berikut :

- (4) Berdasarkan variabel 'peningkatan taraf hidup dan kesejahteraan', parameternya adalah : (√) kemudahan ke tempat kerja/berusaha; (√) kemudahan

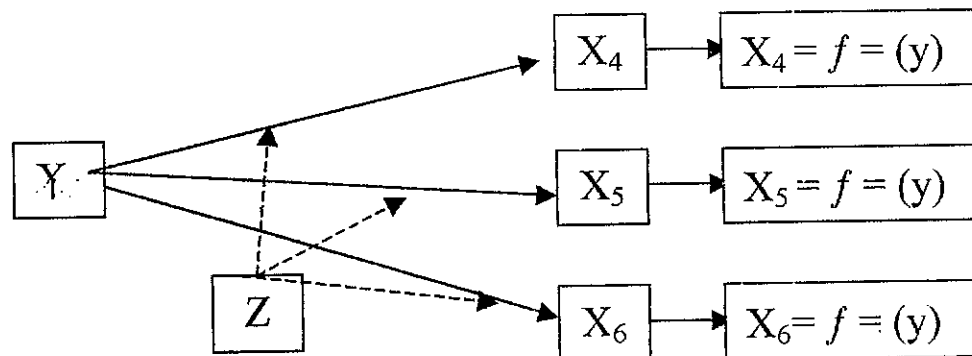
- ke tempat belanja ; (√) Peningkatan pendapatan' (√) Peningkatan sarana angkutan; (√) Peningkatan peluang berusaha, dan (√) peningkatan pemasaran.
- (5) Berdasarkan variabel 'produktivitas', parameternya adalah : (√) Peningkatan volume produksi ; (√) Peningkatan volume perdagangan; dan (√) Peningkatan jumlah tenaga kerja.
- (6) Berdasarkan variabel ' perubahan dan perkembangan sosial-budaya/perilaku, parameternya adalah ; (√) Perkembangan nilai budaya masyarakat ; (√) Peningkatan fasilitas pelayanan sosial; dan (3) Peningkatan status sosial; (√) peningkatan kesadaran berpartisipasi (kerja bakti sosial (gotong royong); dan (√) peningkatan kualitas kehidupan masyarakat.
- (7) Berdasarkan variabel 'hubungan sosial', parameternya adalah : (√) Peningkatan interaksi sosial; dan (√) Peningkatan keamanan lingkungan
- (8) Berdasarkan variabel 'perubahan dan perkembangan lingkungan fisik, parameternya adalah : (√) Peningkatan kebersihan bangunan dan lingkungan ; (√) Peningkatan keindahan bangunan dan lingkungan; (√) Peningkatan kenyamanan bangunan dan lingkungan ; serta (4) Peningkatan identitas lingkungan
- (9) Berdasarkan variabel perubahan dan perkembangan fasilitas lingkungan/utilitas umum, parameternya adalah : (√) Peningkatan perbaikan bangunan/unit hunian; (√) Peningkatan kualitas dan kuantitas air; (√) Peningkatan perbaikan drainase (√) Peningkatan perbaikan sanitasi ; (√) Peningkatan pelayanan listrik ; (√) Peningkatan pelayanan telepon; (√) Peningkatan jalan pelayanan; (√) Peningkatan pelayanan persampahan; dan (√) Peningkatan kemudahan pencapaian ke fasilitas.

Secara skematis, penentuan indikator, variabel dan parameter dalam penilaian dampak spasial pembangunan rumah susun Pekunden, dan Bandarharjo di Semarang dapat dilihat pada tabel 3.02, sebagai berikut :

Berdasarkan uraian tersebut diatas, dapat ditentukan karakteristik variabel penelitian dampak spasial, sebagai berikut :

- a. Variabel bebas /Independen/prediktor), yaitu :
'Kinerja Spasial (*Spatial performance*) lingkungan permukiman rumah susun'
- b. Variabel terikat (*dependen/kriterium*), yaitu :
 - Peningkatan taraf hidup/kesejahteraan dan produktivitas/lapangan kerja (dampak ekonomi)
 - Perubahan dan perkembangan sosial-budaya/perilaku serta peningkatan hubungan sosial (dampak sosial-budaya).
 - Perubahan dan perkembangan lingkungan fisik, pelayanan fasilitas lingkungan dan utilitas umum (dampak fisik)
- c. Variabel kontrol, yaitu mengacu pada kondisi sosial-ekonomi, sosial-budaya dan kualitas lingkungan fisik

Secara matematis, korelasi fungsional dari macam variabel tersebut diatas, dapat digambarkan sebagai berikut :



Dimana X_4 = Economical Impact
 X_5 = Socio-Cultural Impact
 X_6 = Physical Impact
 Y = Spatial Performance
 Z = Variabel kontrol; Z_1 = Kondisi sosial-ekonomi, Z_2 = Kondisi sosial-budya, Z_3 = Kondisi lingkungan fisik,

Diagram : 3.04
 KORELASI FUNGSIONAL ANTARA VARIABEL
 DALAM PENILAIAN DAMPAK SPASIAL PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN.

D. Populasi dan Sampel Penelitian

1. Populasi Penelitian

Populasi adalah obyek yang akan diteliti, yakni menyangkut orang sebagai individu atau responden serta apa yang menjadi karakteristik yang akan diteliti. Secara ideal, semestinya seluruh populasi harus diteliti. Tetapi karena pertimbangan ekonomis, waktu dan tenaga, maka cukup dilakukan melalui pengambilan 'sampel penelitian'. Dalam hal ini penarikan sampel harus benar-benar dapat mewakili total populasi.

Dalam kaitannya dengan tujuan penelitian ini, maka yang menjadi obyek pengamatan penelitian adalah mencakup populasi penghuni rumah susun Pekunden dan Bandarharjo di Semarang, terutama yang berasal dari proyek perumahan kota.

2. Penentuan sampel Penelitian

Sampel penelitian merupakan sebagian dari populasi yang dianggap dapat mewakili (*representatif*) sekaligus menggambarkan keadaan populasi secara keseluruhan. Karena letak populasi tersebar pada setiap blok-blok bangunan rumah susun, dan cukup heterogen maka teknik penentuan sampel dilakukan berdasarkan Probability Sampling (Sugiyono, 2000 : 57-59), dimana populasi rumah susun terbagi menjadi beberapa kelompok populasi/sub populasi (blok-blok bangunan). Pada setiap sub populasi dipilih sampel sebagai responden dari berbagai unit hunian yang terdapat pada setiap lantai bangunan (sub-sub populasi) yang dapat mewakili seluruh sub populasi (blok lantai bangunan) yang bersangkutan sehingga yang dipilih dari total sub populasi dianggap akan dapat mewakili total populasi. Penarikan sampel diambil secara '*proportional stratified Random Sampling*' yakni tiap anggota sub-sub populasi mempunyai probabilitas yang sebanding dengan besar relatif dari kelompok yang dimasukkan dalam sub populasi/sub-sampel berdasarkan strata yang ada (sugiyono, 2000 : 58). Artinya bahwa sampel yang terdiri dari sub-sub sampel yang perimbangannya mengikuti perimbangan sub-sub populasi (Sutrisno Hadi, 1979 : 82).

Selanjutnya bahwa untuk mengadakan estimasi terhadap populasi, maka besarnya sampel harus pula diperhatikan. Terlalu besar sampel akan mengakibatkan pemborosan tenaga dan biaya, namun sebaliknya apabila terlalu kecil sampel dapat

menjurus kepada besarnya 'error' (Moh. Nazir, 1993:332; Sugiyono, 200 : 62). Dalam hal ini, menurut Suhartini Arikunto (1990) bahwa dari jumlah populasi yang diketahui, dapat dipungut sampel minimal antara 8 -12%. Sedangkan menurut Bailey (1982) dalam Irawan Soehartono (1995 : 58) bahwa untuk penelitian yang akan menggunakan analisis data dengan statistik, maka besar sampel yang paling kecil adalah 30 responden.

Dalam penelitian ini, sejumlah responden yang dimintai keterangan adalah merupakan penghuni rumah susun Pekunden dan Bandarharjo-Semarang dengan satuan kajian pada setiap Kepala Keluarga (KK), dengan pertimbangan bahwa KK merupakan figur dalam rumah tangga yang paling bertanggung jawab dalam kehidupan seluruh anggota keluarga. Selain itu, KK juga akan sangat berpengaruh dalam memutuskan pendapat keluarga. Kriteria lainnya adalah lamanya tinggal di rumah susun minimal 5 tahun, dengan pertimbangan bahwa penghuni sudah dianggap menetap dan mapan dalam kehidupan di rumah susun, sehingga dapat merasakan benar-benar bagaimana menghuni rumah susun. Selain itu informasi juga diperoleh dari masyarakat sekitar permukiman rumah susun dengan ciri-ciri : (1) Orang yang berdekatan dengan obyek penelitian dan pemuka masyarakat (Ketua RT dan RW) ; (2) Orang yang melakukan interaksi sosial dan kegiatan ekonomi lainnya di lingkungan permukiman rumah susun Pekunden dan Bandarharjo-Semarang.

Dengan demikian, maka jumlah sampel / responden yang diambil dari total populasi / penghuni di rumah susun Pekunden dan Bandarharjo, masing-masing :

a. Jumlah sampel / responden di rumah susun Pekunden :

- Total populasi (blok A,B,C,D, dan E) = 88 KK
- Total sampel = 32 Responden /KK (± 38 % dari total populasi) dimana berdasarkan jumlah kuesioner yang disebar sebanyak 40 eksemplar; yang dikembalikan = 36 eksemplar sedangkan yang tidak sah/tidak layak untuk dianalisis, sebanyak 4 eksemplar

b. Jumlah sampel/responden rumah susun Bandarharjo

- Total populasi (blok I,A, B) = 210 KK
- Total Sampel = 49 responden /KK ;

($\pm 23\%$ dari total populasi) dimana berdasarkan jumlah kuesioner yang disebar sebanyak 56 eksemplar ; yang dikembalikan = 54 eksemplar, sedangkan yang tidak sah/tidak layak untuk dianalisis, sebanyak 5 eksemplar. Karena populasi berstrata, maka sampelnya diambil secara berstrata. Stratanya menurut 'besar kecilnya tipe hunian'. Yang secara proporsional sebagai berikut :

a. Sampel pada rumah susun Pekunden

- Tipe 27 = $73/88 \times 40 = 33,18 = 33$ (dibulatkan)

- Tipe 54 = $10/88 \times 40 = 4,54 = 5$ (dibulatkan)

- Tipe 81 = $5/88 \times 40 = 2,27 = 2$ (dibulatkan)

Jadi jumlah sampel = $40 - 8 = 32$ (angka 8 pada pengurangan merupakan kuesioner yang tidak dikembalikan = 4, dan tidak sah = 4)

b. Sampel pada Rumah Susun Bandarharjo

- Tipe 27 = $148/210 \times 56 = 39,47 = 39$ (dibulatkan)

- Tipe 36 = $58/210 \times 56 = 14,47 = 16$ (dibulatkan)

- Tipe 54 = $4/210 \times 56 = 1,07 = 1$ (dibulatkan)

Jadi jumlah sampel = $56 - 7 = 49$ (angka tujuh pada pengurangan merupakan kuesioner yang tidak kembali = 2, dan tidak sah = 5)

3. Lokasi Sampel Penelitian

Lokasi sampel yang dijadikan sebagai wilayah / ruang lingkup penelitian adalah terletak di lingkungan permukiman rumah susun Pekunden (Kecamatan Semarang Tengah) dan rumah susun Bandarharjo (Kecamatan Semarang Utara) kota Semarang. Kebijakan Pemerintah Daerah Kota Semarang dalam pembangunan rumah susun Pekunden, dan Bandarharjo, pada dasarnya memiliki persamaan, yakni melalui Program Peremajaan Kota/Lingkungan Perumahan Kumuh .

Pembangunan rumah susun sebagai alternatif dalam program peremajaan kota dilaksanakan dengan tujuan mengatasi lingkungan perumahan kumuh serta menciptakan suatu lingkungan permukiman yang layak huni bagi masyarakat berpenghasilan rendah (*marginal*) di perkotaan. Disamping itu, pembangunan rumah

susun sebagai upaya guna mengatasi kelangkaan lahan di perkotaan dalam bentuk “intensifikasi lahan perkotaan

Sebagai dasar pertimbangan lainnya adalah :

- a. Aspek waktu pembangunan ; Bahwa usia pembangunan dan penghunian relatif lama, sehingga dapat diamati dan diteliti proses penghuniannya.
- b. Aspek perancangan fisik; Bahwa setiap metode atau pendekatan perancangan yang dipilih akan menghasilkan rancangan yang berbeda
- c. Aspek ketersediaan sarana dan prasarana lingkungan permukiman rumah susun

E. Instrumen Penelitian

1. Penggunaan Jenis Instrumen Penelitian

Sebagai alat (instrumen) yang digunakan dalam penelitian ini, meliputi :

- a. Kuisisioner’ (Daftar Pertanyaan), yang dijadikan sebagai pedoman dalam melakukan wawancara terhadap responden.
- b. ‘Wawancara’ dengan responden, baik yang dilakukan melalui kuesioner (terstruktur) maupun kegiatan wawancara secara bebas (tidak terstruktur) pada saat orientasi lapangan dan setiap kunjungan – kunjungan lainnya.
- c. Gambar–gambar hasil rancangan, peta-peta, foto kamera, catatan-catatan dan data monografi rumah susun Pekunden dan Bandarharjo – Semarang.

2. Teknik Pengujian Validitas dan Reliabilitas Instrumen Penelitian

Instrumen yang ‘valid’ yaitu alat ukur yang digunakan untuk mendapatkan data (mengukur) itu ‘valid’, dalam arti dapat digunakan untuk mengukur apa yang hendak diukur/sesuai dengan peruntukannya. Sedangkan instrumen yang ‘reliabel’, yaitu jenis instrumen yang bila digunakan beberapa kali untuk mengukur obyek yang sama, akan menghasilkan data yang sama pula. Hasil penelitian yang valid dan reliabel tentu berbeda dengan instrumen yang valid dan reliabel. Dalam hal ini, suatu hasil penelitian dikatakan ‘valid’ apabila terdapat kesamaan antara data yang terkumpul dengan data yang sesungguhnya terjadi pada obyek yang diteliti. Sedangkan hasil penelitian yang ‘reliabel’, jika terdapat kesamaan data dalam waktu yang berbeda (Sugiyono, 2000 : 267).

Selanjutnya diungkapkan bahwa dengan menggunakan instrumen yang valid dan reliabel dalam pengumpulan data, diharapkan akan memperoleh hasil penelitian yang valid dan reliabel pula. Oleh karena itu, maka penggunaan instrumen yang valid dan reliabel merupakan syarat mutlak untuk mendapatkan hasil penelitian yang valid dan reliabel sesuai dengan yang diharapkan. Namun tidak berarti bahwa dengan menggunakan instrumen yang telah teruji validitas dan reliabilitasnya akan diperoleh hasil penelitian yang secara otomatis menjadi valid dan reliabel, karena masih dipengaruhi oleh berbagai faktor, antara lain menyangkut kondisi obyek yang diteliti dan kemampuan peneliti dalam mengendalikan obyek yang diteliti serta menggunakan instrumen untuk mengukur variabel yang diteliti.

Instrumen yang reliabel belum tentu valid, sebagaimana dicontohkan oleh Sugiyono (2000 : 268), bahwa 'meteran' yang putus dibagian ujungnya, bila digunakan untuk mengukur walaupun berkali-kali, tetap akan menghasilkan data yang sama (reliabel) tetapi selalu tidak valid karena meteran (instrumen) tersebut rusak. Sebaliknya walaupun instrumen yang valid umumnya pasti reliabel, tetapi pengujian reliabilitas instrumen perlu dilakukan, karena reliabilitas instrumen merupakan syarat untuk pengujian validitas instrumen. Secara skematis, bentuk instrumen yang baik dan teknik pengujianya, disajikan pada diagram 3.05, sebagai berikut :

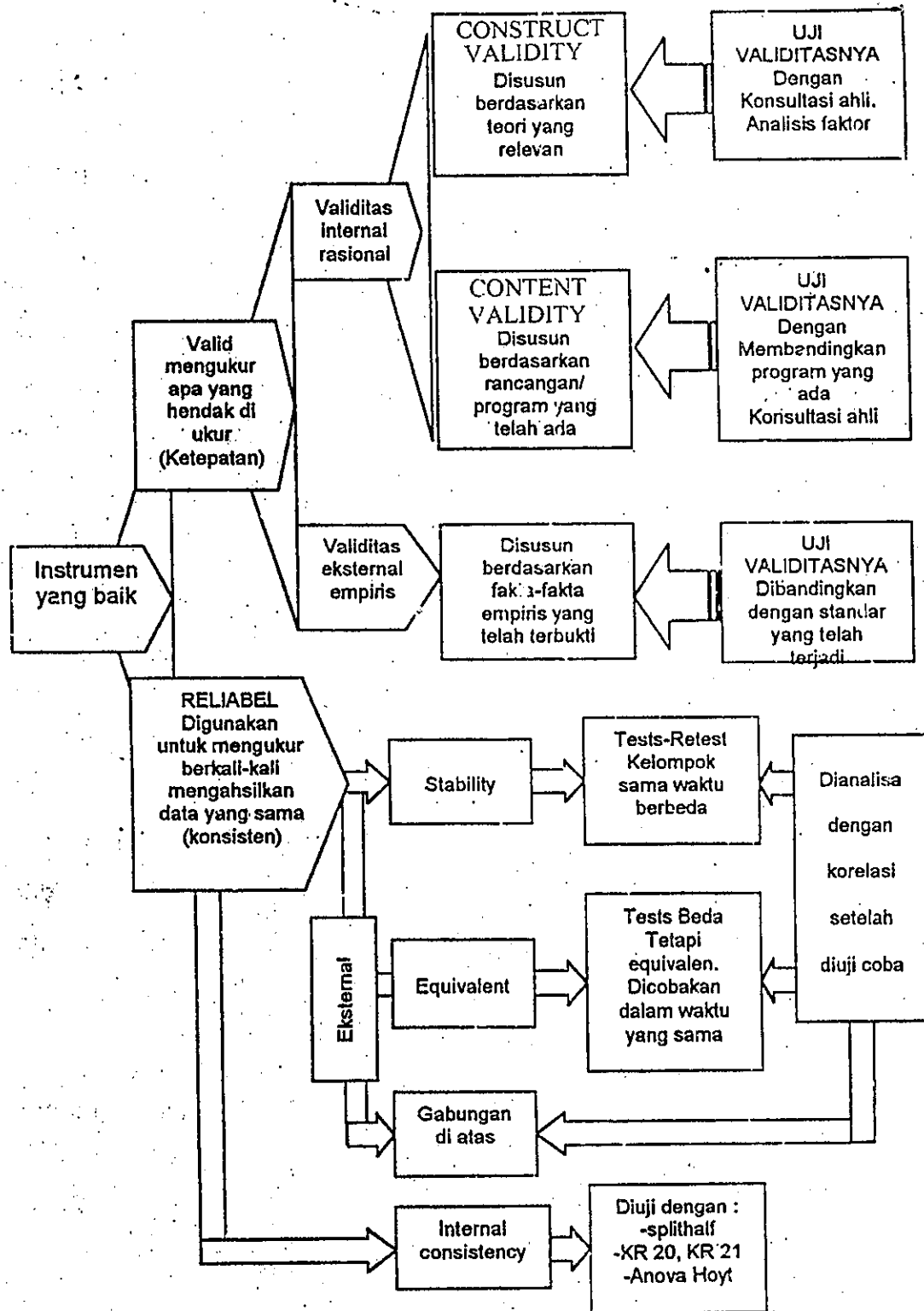


Diagram 3.05
 SKEMA TENTANG INSTRUMEN DAN
 CARA-CARA PENGUJIAN VALIDITAS DAN RELIABILITAS
 (Sumber : Sugiyono, 2002 : 269)

Sebagai instrumen penelitian. 'kuesioner' merupakan instrumen utama dalam pengumpulan data penelitian, selain wawancara (interview) dan gambar-gambar/peta/foto-foto serta hasil catatan/data monografi tentang obyek penelitian. Dalam hal ini, kuesioner merupakan instrumen penelitian yang akan diuji validitas dan reliabilitasnya.

a. Teknik Pengujian Validitas 'Kuesioner', sebagai

Instrumen Penelitian

Instrumen yang valid harus mempunyai validitas internal/rasional (bila kriteria yang ada secara rasional/teoritis telah mencerminkan apa yang diukur) dan validitas eksternal (bila kriteria yang ada disusun berdasarkan fakta-fakta empiris yang terjadi). Dalam hal ini validitas internal suatu kuesioner dikembangkan menurut teori/konsep yang relevan, sedangkan validitas eksternalnya dikembangkan dari fakta empiris (Sugiyono, 2000 : 270). Selanjutnya bahwa penelitian yang mempunyai validitas internal, bila data yang dihasilkan merupakan fungsi dari rancangan dan instrumen yang digunakan. Dalam pengujian validitas instrumen penelitian (kuesioner) adalah meliputi validitas konstruksi (*construct Validity*), Validitas isi (*Content Validity*)

Instrumen yang mempunyai validitas konstruksi, jika instrumen tersebut dapat digunakan untuk mengukur gejala sesuai dengan yang didefinisikan. Sedangkan untuk melahirkan definisi, maka diperlukan teori-teori (Sutrisno Hadi, 1986 : 131). Selanjutnya, Sutrisno Hadi menyatakan bahwa, bila bangunan teorinya sudah benar, maka hasil pengukuran dengan alat ukur (instrumen) yang berbasis pada teori itu sudah dipandang sebagai hasil yang valid.

Secara teknis, pengujian validitas konstruksi dan validitas isi dapat dibantu dengan menggunakan kisi-kisi instrumen di mana didalamnya terdapat variabel yang diteliti, indikator sebagai tolok ukur dan nomor butir (item) pertanyaan atau pernyataan yang telah dijabarkan dari indikator. Sebab dengan menggunakan kisi-kisi instrumen tersebut, maka pengujian validitas dapat dilakukan dengan mudah dan sistematis (Sugiyono, 2000 : 272). Selanjutnya, penelitian mempunyai validitas eksternal bila hasil penelitian dapat digeneralisasikan atau diterapkan pada sampel lain dalam populasi yang diteliti

Dengan demikian untuk menguji validitas kuesioner dalam pengukuran kinerja spasial lingkungan rumah susun Pekunden dan Bandarharjo, serta dampaknya terhadap penghuninya, dilakukan dengan cara sebagai berikut :

- (1) menyusun konstruksi/kerangka kuesioner sesuai dengan aspek-aspek yang akan diukur dengan berdasarkan pada teori/konsep tertentu yang relevan
- (2) membandingkan program/tujuan penelitian yang diharapkan dengan materi /isi kuesioner yang telah disusun
- (3) mengkonsultasikan kerangka maupun isi kuesioner yang telah disusun dengan para ahli (*judgment expert*), dalam hal ini para pembimbing (*Mentor dan Co-mentor*)
- (4) Berdasarkan hasil konsultasi beberapa kali dengan para pembimbing, dimana telah dilakukan perbaikan-perbaikan seperlunya, kemudian diujicobakan pada salah satu sampel penelitian, yakni pada populasi di rumah susun Pekunden – Semarang, dengan jumlah sampel sebanyak 15 responden.

b. Pengujian Reliabilitas 'Kuesioner' sebagai Instrumen Penelitian

Teknik pengujian reliabilitas instrumen (kuesioner) dilakukan dengan cara membuat pertanyaan yang 'equivalent' (maksud yang sama, tetapi dengan bahasa berbeda yang diberlakukan pada responden yang sama dan dalam waktu yang sama pula namun instrumen yang berbeda.)

Dari hasil tabulasi data, kemudian dihitung korelasinya berdasarkan rumus :

$$r (p_1, p_2) = \frac{N \sum P_1 P_2 - (\sum P_1)(\sum P_2)}{\sqrt{\{n \sum P_1^2 - (\sum P_1)^2\} \{n \sum p_2^2 - (\sum P_2)^2\}}}$$

(Sumber : Modifikasi rumus 'Pearson', dalam Sugiyono 2000 : 213)

dimana :

- $r (P_1, P_2)$ = koefisien korelasi
- n = jumlah sampel
- P_1 = nilai equivalent I
- P_2 = nilai equivalent II

Apabila r hitung lebih besar dari r tabel ($r_h > r_t$) untuk taraf kesalahan 5 % maupun 1 %, maka dapat disimpulkan bahwa 'instrumen' tersebut 'reliabel'

F. Operasionalisasi Penelitian

1. Macam Data dan Kebutuhan Data Penelitian

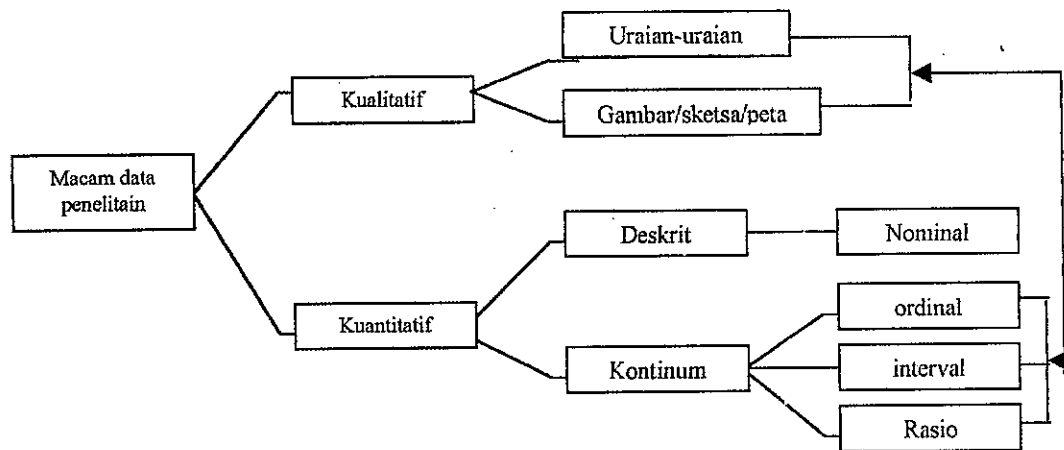
a. Macam Data Penelitian

Secara umum data-data penelitian dapat dikelompokkan ke dalam 'data kualitatif dan data kuantitatif'. Dalam hal ini, data kualitatif merupakan data yang berbentuk kalimat/kata-kata (urian-uraian) atau gambar-gamabr/ sketsa/peta. Sedangkan 'data kuantitatif merupakan data yang berbentuk angka atau data kualitatif yang diangkakan (skoring). Selanjutnya 'data kuantitatif' terdiri atas data diskrit (data yang diperoleh dari hasil menghitung bukan mengukur), sedangkan 'data kontinum', merupakan data yang diperoleh dari hasil pengukuran.

Data kontinum terdiri pula atas 'data ordinal' (data yang berjenjang atau berbentuk peringkat) 'data interval' (data yang jaraknya sama tetapi tidak mempunyai nilai nol absolut) dan 'data rasio' (data yang jaraknya sama dan mempunyai nilai nol absolut) (Sugiyono, 2000 : 14 : 15)

Dalam penelitian tentang 'Kinerja Spasial Lingkungan Permukiman Rumah Susun dan Dampaknya Terhadap Kehidupan Penghuni', macam data yang digunakan umumnya terdiri dari : (1). Data kuantitatif (data rasio), yakni suatu penilaian terhadap obyek / karakteristik tertentu berdasarkan angka-angka dan (2) data kualitatif (dalam bentuk urian-uraian gambar/sketsa/peta), yakni penilaian tentang suatu obyek /karakteristik tertentu berdasarkan baik buruknya dan sebagainya.

Secara skematis, macam data penelitian dapat digambarkan pada diagram 3.06, sebagai berikut :



Diagam 3.06
 MACAM DATA PENELITIAN
 (Sumber : Modifikasi dari Sugiyono, 2000 :15)

b. Kebutuhan Data Penelitian

Berdasarkan macam data penelitian sebagaimana digambarkan diatas, maka dalam penelitian tersebut, kebutuhan data pokoknya meliputi :

- (1) Data tentang Penilaian penghuni terhadap kondisi Kinerja Spasial Lingkungan Permukiman Rumah Susun. Data tersebut terdiri dari 3 variabel (kondisi kenyamanan, interaksi sosial dan pelayanan utilitas/fasilitas lingkungan), serta mempunyai 2 jenis parameter penelitian
- (2) Data tentang penilaian penghuni terhadap aspek kemudahan, ketersediaan dan lingkungan fisik permukiman, yang mempunyai 7 variabel dan 46 jenis parameter penelitian
- (3) Data penelitian penghuni tentang Dampak Spasial Lingkungan Permukiman Rumah Susun terhadap kehidupan Penghuni, yang terdiri dari 3 variabel (ekonomi, sosial-budaya dan fisik), serta 30 jenis parameter penelitian.

Selain 3 (tiga) ragam data pokok penelitian diatas, dibutuhkan pula pendukung /pelengkap yang tidak terpisah dengan data pokoknya, yaitu :

- (4) Data penghuni/data umum penghuni, yang terdiri dari 17 macam pertanyaan . Kepentingan data tersebut, dimaksudkan untuk melihat kondisi stratifikasi sosial masyarakat/penghuni rumah susun, baik dari aspek tingkat pendidikan, golongan

pendidikan/penghasilan maupun tipe hunian/besaran rumahnya. Data tersebut nantinya akan digunakan dalam tahap analisis dan pemaknaan maupun dalam tahap eksplanasi terhadap temuan-temuan penelitian

2. Pengumpulan Data dan Informasi

Dalam proses pengumpulan data dan informasi, dilakukan melalui kegiatan observasi, penyebaran, kuesioner dan wawancara/interview

a. Observasi

Pengumpulan data yang dilakukan melalui kegiatan observasi lapangan (pengamatan tanpa komunikasi) dengan penghuni, yakni dengan mengamati keadaan, kondisi bermukim penghuni di rumah susun, baik di dalam satuan rumah susun, blok bangunan maupun lingkungan rumah susun.

Fokus pengamatan terutama diarahkan pada spasial lingkungan permukiman rumah susun, yang mencakup antara lain: kualitas lingkungan fisik, ketersediaan sarana dan prasarana penunjang permukiman di rumah susun serta bagaimana akses untuk mencapai berbagai kebutuhan fungsional pelayanan lingkungan permukiman

b. Kuesioner

Penyebaran kuesioner dimaksudkan untuk mengumpulkan data secara terstruktur, terhadap sejumlah responden/penghuni rumah susun dengan cara tertentu (proporsional statisfied random sampling) sehingga representatif terhadap penghuni rumah susun Pekunden dan Bandarharjo-Semarang (khususnya yang berasal dari proyek 'peremajaan kota'). Melalui hasil pengisian kuesioner tersebut akan diperoleh data tentang kondisi kinerja spasial dan dampaknya terhadap lingkungan permukiman rumah susun Pekunden dan Bandarharjo, berdasarkan persepsi dan preferensi penghuninya.

c. Wawancara

Kegiatan wawancara (interview) dilakukan pada saat pengecekan kembali hasil pengisian kuesioner (secara terstruktur) maupun pada saat kunjungan-kunjungan lainnya, seperti kegiatan orientasi lapangan, pengambilan foto/dokumentasi dan lain-lain (tidak terstruktur)

3. Penyajian data penelitian

Hasil perolehan data, baik melalui kegiatan observasi lapangan, pengisian kuesioner dan wawancara (interview), maupun dokumentasi, dapat disajikan dalam bentuk uraian-uraian, gambar-gambar/sketsa, diagram/grafik/tabel, dan peta/foto-foto dokumentasi. Secara umum penyajian data dibuat sedemikian rupa sehingga dapat bersifat komunikatif, baik untuk kepentingan 'analisis data' maupun dalam memahami isinya/maknanya.

4. Pengolahan Data dan Analisis

a. Teknik Pengolahan Data

Sebelum data mentah dari lapangan dianalisis maka terlebih dahulu data tersebut diolah melalui proses '*editing*', '*coding*', dan '*tabulasi*'

- Proses '*editing*', yakni mengedit seluruh data mentah sehingga terstruktur dengan baik.
- Proses '*coding*', yakni pemberian kode data hasil editing sesuai dengan kepentingan datanya
- Proses '*tabulasi*', yakni menyusun data -data hasil *coding* kedalam bentuk tabel-tabel

b. Teknik dari Metoda Analisis Data

Kegiatan analisis merupakan pembahasan terhadap berbagai data dan informasi yang diperoleh dari pelaksanaan penelitian

Sebagaimana dikemukakan pada kajian teoritik bahwa kinerja spasial diartikan sebagai kemampuan/daya layan unsur tata ruang kota yang berfungsi serta sesuai dengan persyaratan yang memenuhi kebutuhan normatif yang ukuran ditentukan oleh pertimbangan efisiensi dan efektifitas. Kualitas kinerja spasial tersebut pada dasarnya akan berdampak pada kehidupan ekonomi sosial budaya dan lingkungan fisik permukimannya

Sehubungan dengan permasalahan penelitian yang akan dikaji, yakni menyangkut penilaian tentang 'Kinerja Spasial Lingkungan Permukiman Rumah Susun dan Dampaknya terhadap kehidupan Penghuninya, terutama dalam kaitannya dengan Program Peremajaan Kota (*Urban Renewal*), maka ruang lingkupnya mencakup :

(1) Analisis Kinerja Spasial, ditinjau dari aspek ::

- Kemudahan (*accessibility*) yakni kemudahan untuk mencapai aspek-aspek fungsional kota yang melayani kegiatan usaha/kerja dan kebutuhan kehidupan lainnya
- Ketersediaan (*stock availability*) yakni tersedianya kegiatan fungsional kota, meliputi sarana dan prasarana kota (kegiatan sosial ekonomi, sosial budaya, dan utilitas umum.
- Lingkungan fisik (*physical environment*) yakni kualitas lingkungan secara fisik, menyangkut citra lingkungan visual dan keserasian lingkungan

Jadi kinerja spasial merupakan fungsi dari kemampuan/daya layan setiap unsur komponen fungsional kota yang secara umum dapat dikemukakan sebagai berikut :

$$K_n = f(K_m, K_t, F_i)$$

Dimana :

- K_n = Kinerja Spasial (*spatial performance*)
- K_m = Aspek Kemudahan (*Accessibility*)
- K_t = Aspek Ketersediaan (*Stock Availability*)
- F_i = Aspek Lingkungan fisik (*Physical Environment*)

(2) Analisis Dampak Spasial : ditinjau dari aspek :

- Dampak ekonomi (*economical impact*) yakni dampak manfaat /ketidakmanfaatan ekonomi terhadap peningkatan taraf hidup dan kesejahteraan serta produktivitas.
- Dampak sosial-budaya (*socio-cultural impact*) yakni dampak manfaat/ketidakmanfaatan terhadap aspek perubahan dan perkembangan sosial budaya/perilaku dan hubungan sosial.
- Dampak fisis (*Physical Impact*) yakni dampak manfaat/ketidakmanfaatan terhadap perubahan dan perkembangan lingkungan fisik dan pelayanan fasilitas lingkungan/utilitas umum.

Kemudian mengenai dampak pembangunan rumah susun terhadap kehidupan penghuninya, secara umum dapat dikemukakan sebagai berikut :

$$D_m = f(E_k, \text{Sos-bud}, F_i)$$

Dimana :

- D_m = Dampak Spasial Pembangunan Rumah Susun
 E_k = Nilai Ekonomi
 Sos-bud = Nilai sosial budaya
 F_i = Nilai Lingkungan Fisik

Karena dampak pembangunan rumah susun sangat tergantung/ditentukan oleh kualitas kinerja spasialnya, maka persamaan tersebut menjadi :

$$D_{E_k}, D_{\text{sos-bud}}, D_{F_i} = f(K_n)$$

Dimana :

- D_{E_k} = Dampak ekonomi (*Economical Impact*)
 $D_{\text{sos-bud}}$ = Dampak Sosial-Budaya (*Socio-Cultural Impact*)
 D_{F_i} = Dampak fisik (*Physical Impact*)

Metode analisis yang dipakai adalah dengan menggunakan perpaduan antara analisis kuantitatif dan kualitatif. Analisis 'Kuantitatif' dapat menggunakan model 'statistik' untuk mendapatkan gambaran hubungan antara variabel. Sedangkan analisis 'kualitatif' dimaksudkan selain untuk menginterpretasikan data hasil perhitungan 'statistika' juga berlandaskan pada filsafat 'rasionalisme' (Model analisis kualitatif rasionalistik), yakni yang menekankan pada pemahaman empirik dan intelektual serta kemampuan berargumentasi secara logik, supaya tidak hanya benar secara logik namun juga benar secara fakta .

Dengan digunakannya metode analisis kuantitatif dan kualitatif secara bersama-sama, bukan berarti 'kuantitatif menguji kualitatif' atau sebaliknya, dan apabila dibandingkan masing-masing dapat digunakan untuk keperluan menyusun teori (Lexy J Moleong, 2000), yakni menyusun bangunan ilmu nomothetik.

5. Alat Analisis

a. Metoda statistika sebagai alat analisis penelitian.

Sebagai model penelitian dengan pengujian menggunakan ‘metode statistika’ merupakan alat untuk analisis sekaligus sebagai alat untuk membuat keputusan (Sugiyono, 2000 : 12). Selanjutnya menurut Sugiyono, bahwa macam statistik, dapat dibedakan atas ‘statistik diskriptif’ dan ‘statistik inferensial’. ‘Statistik Deskriptif’ adalah statistik yang digunakan untuk menggambarkan atau menganalisis suatu statistik hasil penelitian, tetapi tidak untuk membuat kesimpulan yang lebih luas (generalisasi/inferensi). Sedangkan ‘statistik inferensial’ adalah statistik yang digunakan untuk menganalisis data sampel, dan hasilnya akan digeneralisasikan (diinferensikan) untuk populasi dimana sampel diambil. Statistik inferensial terdiri dari ‘statistik parametris’ (terutama digunakan untuk menganalisis data interval dan rasio, yang diambil dari populasi yang berdistribusi normal), dan ‘statistik non-parametris (terutama digunakan untuk menganalisis data nominal dan ordinal, yang diambil dari populasi yang bebas distribusi (Sugiyono, 2000 : 12 – 14).

Secara skematis, macam statistik yang dapat digunakan sebagai ‘alat analisis’, dapat digambarkan sebagai berikut :

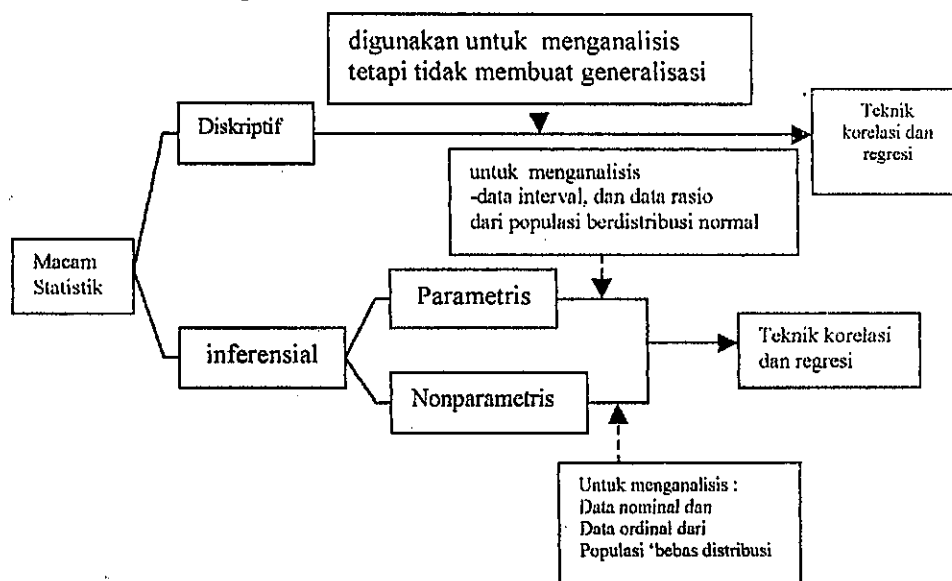


Diagram 3.07

MACAM STATISTIK SEBAGAI ALAT ANALISIS PENELITIAN
(Sumber : Modifikasi dari Sugiyono, 2000 : 14)

b. Teknik Pegujian Hipotesis Penelitian

Penggunaan 'teknik analisis' dalam pengujian hipotesisi penelitian, adalah tergantung pada interaksi antara 'macam data' (berdistribusi normal atau bebas distribusi) dan bentuk 'hipotesis' penelitiannya (Sugiyono, 2000 : 16-18)

Dalam kaitannya dengan penelitian ini dimana 'macam datanya' secara umum berupa data kualitatif yang sudah dikuantitatifkan (diangkakan) dengan menggunakan interval 1 sampai 10, dengan pemaknaan (*interpretation*) sebagai berikut :

TABEL 3.03
MODEL INTERVAL PENILAIAN/DATA HASIL PENELITIAN
KINERJA SPASIAL LINGKUNGAN PERMUKIMAN RUMAH SUSUN
PEKUNDEN DAN BANDARHARJO-SEMARANG
DAN DAMPAKNYA TERHADAP KEHIDUPAN PENGHUNI
(Sumber : Modifikasi Penilaian 'Skala Likert', dalam Sugiyono, 2000 : 24)

Interval Penilaian	Interpretasi	Interval Penilaian	interpretasi
10	Istimewa	5	Hampir cukup memuaskan
9	Sangat memuaskan	4	Kurang memuaskan
8	Memuaskan	3	Sangat kurang memuaskan
7	Lebih dari cukup memuaskan	2	Tidak memuaskan
6	Cukup memuaskan	1	Sangat tidak memuaskan

**) Interpretasi data dapat berbeda-beda sesuai dengan kebutuhan dari macam pertanyaan, antara lain menggunakan istilah : 'sangat tidak baik-sangat baik', 'sangat tidak memenuhi-sangat memenuhi', 'sangat tidak memadai-sangat memadai'.*

Sesuai dengan karakteristik penelitian ini, maka bentuk hipotesisnya merupakan 'hipotesis asosiatif', yakni yang menunjukkan dugaan tentang hubungan antara dua variabel atau lebih, dan 'hipotesis komparatif', yakni yang menunjukkan dugaan nilai dalam satu variabel atau lebih pada sampel yang berbeda.

(1) Pengujian Hipotesis Asosiatif

Secara umum bentuk skematis yang menggambarkan hubungan antara variabel dependen, dan independen, dapat dilihat/disajikan pada 'Diagram 3.08, sebagai berikut :

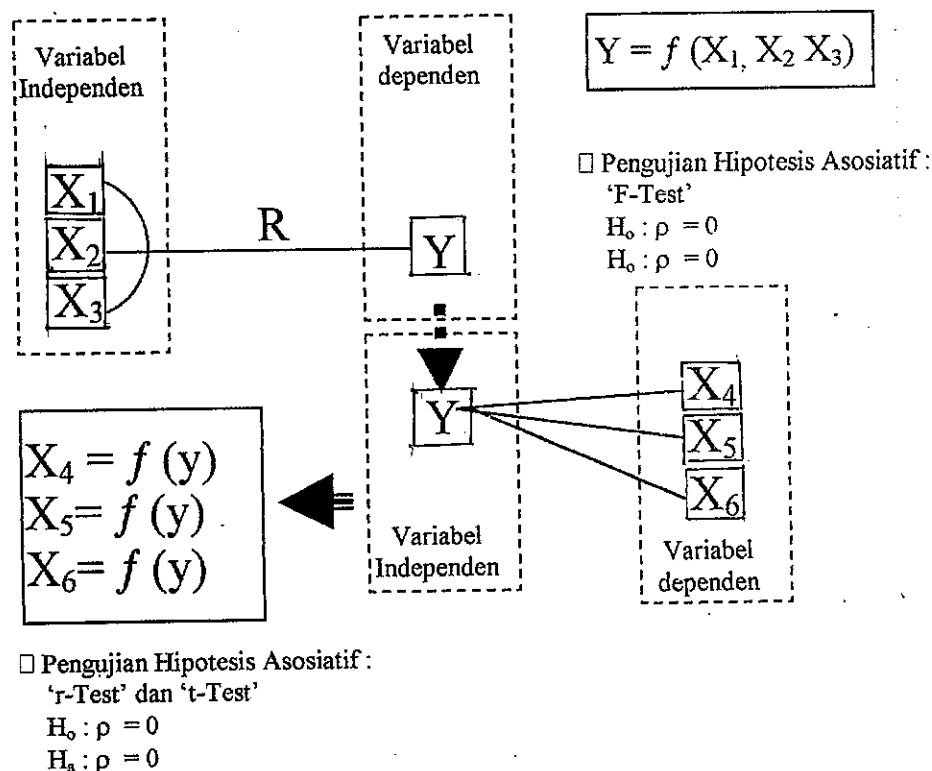


Diagram 3.08
 BENTUK KORELASI ANTAR VARIABEL UNTUK PENGUJIAN
 HIPOTESIS ASOSIATIF

Dengan demikian, maka teknis analisis/statistika yang digunakan, adalah sebagai berikut :

□ Dalam Penilaian Kinerja Spasial Lingkungan Permukiman Rumah Susun

Sesuai dengan karakteristik peneliti tentang kinerja spasial lingkungan permukiman rumah susun, yang terdiri dari tiga variabel independen (kemudahan, ketersediaan dan lingkungan fisik) serta variabel dependen (kondisi kinerja spasial), maka teknik analisisnya perlu menggunakan 'Analisis Regresi Linear Berganda Tiga

Prediktor. Dalam hal ini, regresi linear berganda (regresi ganda menurut Sugiyono, 2000 : 250), adalah dimaksudkan untuk meramalkan bagaimana keadaan (naik/turunnya) variabel dependen (bebas/kriterium), bila dua atau lebih variabel independen (bebas/prediktor) sebagai faktor prediktor dimanipulasi (dinaik-turunkan nilainya).

Karena ketiga variabel independen (tiga prediktor) secara bersama-sama dalam korelasinya terhadap variabel dependen, maka bentuk persamaan regresinya (*regression equation*), sebagai berikut :

$$Y = a + b_1 X_1 + b_2 X_2 + b_3 X_3$$

(Sumber : Sugiyono, 2000 : 251, 257)

Dimana :

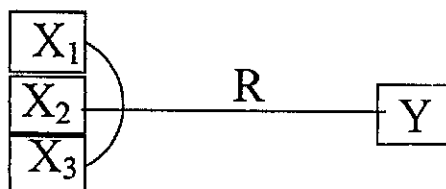
Y = Subyek dalam variabel dependen yang diprediksikan

a = Harga konstan (harga Y, bila X = 0)

b_n = koefisien regresi, yang menunjukkan angka peningkatan ataupun penurunan 'variabel dependen'. Bila b (+) maka naik, dan bila (-), maka terjadi penurunan.

X_n = Subyek pada variabel independen yang mempunyai nilai tertentu

Secara skematis, gambaran korelasi antara 'variabel independen' dari 'variabel dependen' tersebut, dapat dilihat pada 'Diagram 3.09'.



dimana :

X_1 = Kemudahan (*Accessibility*)

X_2 = Ketersediaan (*Stock availability*)

X_3 = Lingkungan fisik (*Physical Environment*)

Y = Kinerja Spasial (*Spatial Performance*)

R = Koefisien Berganda Tiga Prediktor

Diagram 3.09

BENTUK KORELASI LINEAR BERGANDA TIGA PREDIKTOR

(Sumber : Modifikasi dari Sugiyono, 2000 : 255)

TABEL 3.04
PENAFSIRAN KOEFISIEN KORELASI
(Sumber : Tabel 7.3, Pedoman untuk memberikan Interpretasi
Terhadap Koefisien Korelasi, dalam Sugiyono, 2000 : 216)

INTERVAL KOEFISIEN	TINGKAT HUBUNGAN
0.00 – 0.199	Sangat rendah
0.20 – 0.399	Rendah
0.40 – 0.599	Sedang
0.60 – 0.799	Kuat
0.80 – 1.000	Sangat kuat

□ **Pengujian Hipotesis Asosiatif Linear Berganda**

$$H_0 : \rho = 0$$

$$H_a : \rho \neq 0$$

Untuk melakukan 'Uji Signifikansi terhadap 'Koefisien Korelasi Linear Berganda', dapat menggunakan rumus :

$$F_h = \frac{R^2 (N-m-1)}{m (1 - R^2)}$$

(Sumber : Sugiyono, 2000 : 259)

dimana :

F_h = Uji Signifikansi Koefisien Korelasi Berganda (F-hitung)

R^h = Koefisien Korelasi Linear Berganda Tiga Prediktor

N = Jumlah Sampel / Responden

m = Jumlah Prediktor

Dari hasil konsultasi antara 'Nilai F Hitung' (F_h) dengan 'nilai F Tabel' (F_t), apabila ternyata $F_h > F_t$, maka dapat disimpulkan bahwa H_0 ditolak dan H_a diterima, dimana koefisien korelasi @ yang diuji adalah signifikan untuk $\alpha = 5\%$ dan $\alpha = 1\%$, sehingga dapat diberlakukan pada populasi (Sugiyono, 2000 : 259). Sedangkan apabila $F_h < F_t$, maka H_0 akan diterima dan H_a ditolak, yang berarti bahwa koefisien korelasi @, tidak signifikan serta tidak dapat diberlakukan pada populasi

Berdasarkan persamaan regresi, $Y = a + b_1X_1 + b_2X_2 + b_3X_3$ dimana nilai a, b_1, b_2 dan b_3 dapat diketahui, maka untuk mencari 'Koefisien Korelasi Berganda Tiga Prediktor', dapat menggunakan rumus : (Sugiyono, 2000 : 258)

$$R_{Y(1,2,3)} = \frac{b_1\sum X_1Y + b_2\sum X_2Y + b_3\sum X_3Y}{\sum Y^2}$$

(Sumber : Sugiyono, 2000 : 258)

dimana :

- $R_{Y(1,2,3)}$ = Koefisien korelasi antara variabel Y (kinerja Spasial) dengan variabel X_1, X_2, X_3 (aspek kemudahan, ketersediaan dan lingkungan fisik)
- b_1 = nilai koefisien regresi dari variabel x_1
- b_2 = nilai koefisien regresi dari variabel x_2
- b_3 = nilai koefisien regresi dari variabel x_3

Dari hasil perhitungan 'Koefisien Korelasi' tersebut dapat diketahui 'koefisien determinasi (R^2). Dengan demikian koefisien determinasi dapat dikatakan sebagai 'koefisien penentu', karena varian yang terjadi pada variabel dependen dapat dijelaskan melalui varian yang terjadi pada variabel independen. Artinya bahwa besarnya nilai koefisien determinasi (p %), akan menunjukkan besarnya pengaruh variabel independen terhadap variabel dependen, sedangkan sisanya (100 % - p%), merupakan pengaruh dari variabel-variabel/faktor faktor lain di luar pengamatan.

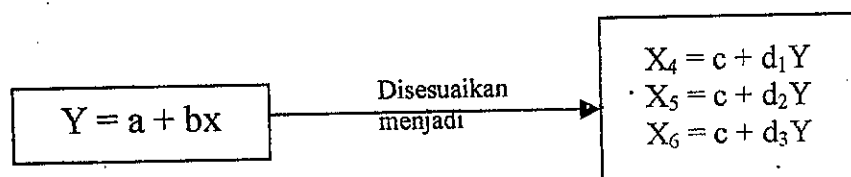
Kemudian untuk dapat memberikan penafsiran terhadap koefisien korelasi yang ditemukan tersebut, apakah 'besar' atau 'kecil', maka dapat berpedoman pada ketentuan yang tertera pada TABEL 3.04 sebagai berikut :

□ **Dalam Penilaian Dampak Spasial Pembangunan Rumah Susun Terhadap Kehidupan Penghuni**

Sesuai dengan karakteristik penelitian tentang dampak spasial pembangunan rumah susun terhadap kehidupan penghuni, yakni meliputi dampak ekonomii (X_4), dampak sosial budaya (X_5) dan dampak fisik (X_6) sebagai variabel dependen, serta kinerja spasial (Y) sebagai variabel independen. Dalam hal ini, $X_4 = f(Y)$, $X_5 = f(Y)$, $X_6 = f(Y)$, yang berarti bahwa dampak kehidupan ekonomi, sosial-budaya dan fisik, sangat tergantung/dipengaruhi oleh nilai kinerja spasial lingkungan permukiman rumah susun.

Karena ketiga variabel dependen mempunyai korelasi yang terpisah/sendiri-sendiri dengan variabel independennya, maka teknik analisisnya menggunakan 'analisis regresi linear sederhana' dimana model regresi tersebut didasarkan pada hubungan fungsional ataupun kausal antara satu variabel independen dengan satu variabel dependen (Sugiyono, 2000 : 243).

Regresi linear sederhana, secara umum mempunyai persamaan (*regression equation*) sebagai berikut :



(Sumber : Sugiyono, 200 : 244)

dimana :

- X_4, X_5, X_6 , = Dampak Ekonomi, Sosial-Budaya dan dampak fisik sebagai variabel dependen yang diprediksikan
- Y = Kinerja Spasial (*Spatial Performance*)
- c = Harga konstan (Harga X , bila $Y = 0$)
- d_1, d_2, d_3 , = koefisien regresi yang menunjukkan anaka peningkatan ataupun penurunan 'variabel independen'. Bila $d(+0$ maka naik, dan bila $d(-)$, maka terjadi penurunan.

Secara skematis, gambaran korelasi antara 'variabel independen' dengan 'variabel dependen' tersebut diatas, dapat dilihat pada 'diagram 3.10', sebagai berikut :

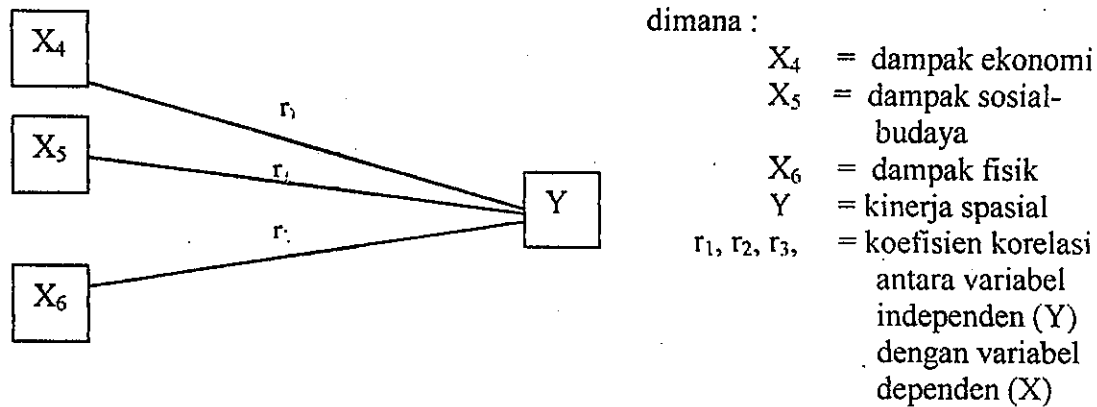


Diagram 3.10
BENTUK KORELASI LINEAR SEDERHANA

Berdasarkan persamaan regresi : $X_i = C + d_i \cdot y$, maka nilai/harga c dan d dapat dihitung, dengan menggunakan rumus :

$$C = \frac{(\sum X_i)(\sum Y_2) - (\sum Y)(\sum X_i Y)}{N \sum Y_2 - (\sum Y)^2}$$

$$d = \frac{n \sum X_i Y - (\sum X_i)(\sum Y)}{N \sum y^2 - (\sum Y)^2}$$

(Sumber : Modifikasi Rumus 8.4 dan 8.5 dari Sugiyono, 2000 : 245)

Setelah diperoleh nilai koefisien regresi (nilai c dan d), dan masukan kembali ke dalam persamaan regresinya, maka dapat dilihat kecenderungan yang terjadi pada variabel dependen (X_i) sebagai pengaruh dari variabel dependen (Y) dalam melakukan prediksi dan sekaligus membuat garis regresinya. Dalam hal ini, dampak ekonomi, sosial-budaya dan fisik (X_4, X_5, X_6) akan cenderung naik/meningkat apabila kinerja spasialnya (Y) ditingkatkan, dan sebaliknya, dampaknya ekonominya,

sosial-budayanya dan fisik akan cenderung menurun apabila, kinerja spasialnya negatif.

Selanjutnya untuk 'Analisis Korelasi' (r) antara variabel dependen (X_4, X_5, X_6) dengan variabel independen (Y), dihitung dengan rumus :

$$r = \frac{n \sum X_i Y - (\sum X_i)(\sum Y)}{\sqrt{\{n \sum X_i^2 - (\sum X_i)^2\} \{n \sum Y^2 - (\sum Y)^2\}}}$$

(Sumber : Rumus 7.2 dan 8.6 dari Sugiyono, 2000 : 213, 250)

dimana :

- r = Koefisien korelasi Product Moment (Person)/koefisien korelasi linear sederhana (r hitung)
- n = Jumlah sampel / responden
- $\sum X_i$ = Nilai variabel dependen
- $\sum Y$ = Nilai variabel independen

□ Pengujian Hipotesis Asosiatif Linear Sederhana

$H_0 : \rho = 0$

$H_0 : \rho \neq 0$

Untuk pengujian signifikansi terhadap koefisiensi korelasi, dapat digunakan sebagai berikut :

- r-test (Uji r , antara r_h dengan r_t)

r tabel merupakan pembandingan dari pada nilai korelasi antara variabel x dan y (r hitung), yakni untuk menilai apakah koefisien korelasi hasil perhitungan tersebut 'signifikan' atau 'tidak signifikan'.

Nilai-nilai r tabel tersebut, dapat dilihat pada 'LAMPIRAN:

Dengan berpedoman pada taraf kesalahan 5 % dan 1 %, maka apabila r hitung lebih besar dari nilai r tabel (r hitung $>$ r tabel), berarti bahwa H_0 ditolak dan H_a diterima atau sebaliknya, jika bahwa H_0 diterima dengan H_a ditolak. Kalau ternyata H_a diterima (yang menyatakan bahwa ada hubungan positif dan signifikan antara variabel x dan y), maka dapat disimpulkan bahwa sampel tersebut dapat digeneralisasikan pada populasi dimana sampel diambil atau data tersebut mencerminkan keadaan populasi (Sugiyono, 2000 : 215)

- t-test (uji t, antara t_h dan t_t)

Uji t dapat dihitung dengan menggunakan rumus

$$t = \frac{t \sqrt{n-2}}{\sqrt{1-r^2}}$$

(Sumber ; Sugiyono, 200 : 215)

dimana :

t = signifikansi koefisien koreksi (t hitung)
 r = koefisien korelasi antar variabel
 n = jumlah sampel /responden

t tabel merupakan pembandingan daripada nilai t hitung, berdasarkan uji dua pihak (two tail test), dengan taraf kesalahan ($\alpha = 5\%$ dan 1%)

Nilai-nilai t tabel dapat dilihat pada 'LAMPIRAN.IX

Apabila t hitung lebih besar dari nilai t tabel ($t_h > t_t$), berarti bahwa H_0 diolak dan H_a diterima, atau sebaliknya jika t hitung lebih kecil dan nilai t tabel (t hitung < t tabel) berarti bahwa H_0 diterima dan H_a ditolak. Untuk menafsirkan hasil perhitungan 'koefisien korelasi', apakah 'besar-kecil' atau 'sangat kuat-sangat rendah', dapat berpedoman pada 'TABEL 3.04' sebagaimana dikemukakan sebelumnya.

Akhirnya dari hasil perhitungan tersebut dapat diperoleh nilai 'koefisien Determinasi (r^2), yakni masing-masing :

- koefisien determinasi (r^2) antara variabel dampak ekonomi dengan kinerja spasial ($X_4 \leftarrow Y$)
- koefisien determinasi (r^2) antara variabel dampak sosial-budaya dengan kinerja spasial ($X_5 \leftarrow Y$)
- koefisien determinasi (r^2) antara variabel dampak fisik dengan kinerja spasial ($X_6 \leftarrow Y$)

Koefisien Determinasi tersebut sebagaimana telah diutarakan sebelumnya bahwa pada dasarnya dapat dikatakan sebagai 'koefisien penentu', karena varian yang terjadi pada variabel dependen (dampak ekonomi, sosial-budaya dan fisik), dapat dijelaskan melalui varian yang terjadi pada variabel independen (kinerja spasial lingkungan permukiman rumah susun). Dalam arti bahwa besarnya nilai

'koefisien determinasi' ($r^2 = p\%$), merupakan pengaruh / ditentukan oleh faktor-faktor lainnya.

(2) Pengujian Hipotesis Komparatif

Berdasarkan studi kasus penelitian dimana jumlah sampel berasal dari dua sumber populasi yang berbeda (Rumah Susun Pekunden dan Bandarharjo-Semarang), maka secara umum bentuk skematis dari kedua sampel tersebut, dapat dilihat pada 'Diagram 3.11'.

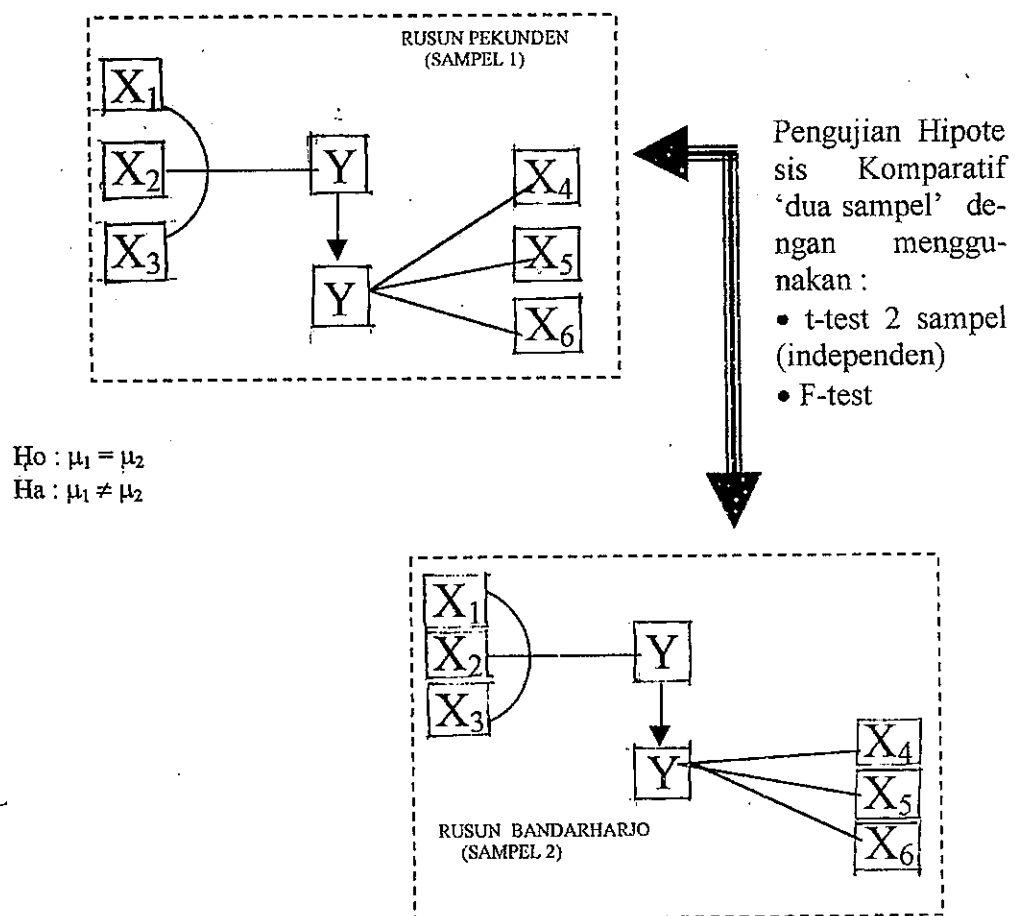


Diagram 3.11
BENTUK KOMPARASI DUA SAMPEL INDEPENDEN
UNTUK PENGUJIAN HIPOTESIS KOMPARATIF
(Sumber : Interpretasi Peneliti, dari Sugiyono, 2000 : 115 – 138)

□ Pengujian Hipotesis Komparatif Dua Sampel Independen

$$H_0 : \mu_1 = \mu_2$$

$$H_a : \mu_1 \neq \mu_2$$

Dari dua sampel penelitian, yakni pada rumah susun Pekunden (sampel 1) dan rumah susun Bandarharjo (sampel 2) sebagaimana digambarkan pada diagram 3.04 akan dinilai seberapa besar tingkat 'keberhasilan atau ketidakberhasilan' kinerja spasial lingkungan permukiman rumah susun dan dampaknya terhadap kehidupan penghuninya.

Rumus yang digunakan untuk menguji hipotesis komparatif dua sampel independen (rumah susun Pekunden dan Bandarharjo), yakni :

- Uji t (t-test) berdasarkan Separated Varian, dengan rumus :

$$t = \frac{X_1 - X_2}{\sqrt{\frac{S_1^2}{n_1} + \frac{S_2^2}{n_2}}}$$

(Sumber : Sugiyono, 2000 : 134)

dimana

= Signifikansi koefisien komparasi (t hitung)

X_1 = Rata-rata sampel 1

X_2 = Rata-rata sampel 2

S_1^2 = Varians sampel 1

S_2^2 = Varians sampel 2

n_1 = Jumlah sampel 1

n_2 = Jumlah sampel 2

Rumus 'separated varians' tersebut digunakan apabila $n_1 \neq n_2$ dan varian tidak homogen $\sigma_1 \neq \sigma_2$. Sebelum digunakan untuk pengujian hipotesis maka varian kedua sampel penelitian perlu diuji terlebih dahulu, apakah homogen atau tidak homogen. Dalam hal ini pengujian homogenitas varians digunakan :

- Uji F (F-test), dengan rumus :

$$F = \frac{\text{Varian terbesar}}{\text{Varian terkecil}}$$

(Sumber : Sugiyono, 2000 : 136)

Harga F hitung tersebut kemudian dibandingkan dengan F tabel (Lihat Tabel XII pada LAMPIRAN IX).

Berdasarkan dk pembilang = $(n_1 - 1)$ dan dk penyebut = $(n_2 - 1)$, dengan taraf kesalahan sampai dengan 5 % maka dapat diperoleh harga 'F Tabel'. Jika dari hasil perhitungan F hitung lebih besar dari F tabel ($F_h > F_t$), maka berarti H_0 ditolak dan

Ha diterima, dimana varians tidak homogen. Setelah diketahui $\sigma_1 \neq \sigma_2$ dan $n_1 \neq n_2$..., maka rumus uji t (t-test) separated varians dapat diberlakukan. Namun sebaliknya, apabila dari hasil perhitungan ternyata bahwa harga F hitung lebih kecil atau sama dengan F tabel ($F_h < F_t$), maka H_0 diterima dan H_a ditolak, dimana varians homogen ($\sigma_1 = \sigma_2$). Dengan adanya $\sigma_1 = \sigma_2$ dan $n_1 \neq n_2$, maka rumus t test 'separated varians' tidak dapat diberlakukan, melainkan harus memilih t test 'Polled varians' (Sugiyono, 2000 : 134-138).

Dengan menggunakan uji t (t test) berdasarkan 'separated varians' dimana akan diperoleh t hitung maka setelah dibandingkan dengan t tabel (lihat tabel II pada LAMPIRAN IX, akan diperoleh :

- Apabila t hitung lebih besar dari t tabel ($t_h > t_t$), maka H_0 ditolak dan H_a diterima.
- Apabila t hitung lebih kecil atau sama dengan t tabel ($t_h < t_t$), maka H_0 diterima dan H_a ditolak.

Dengan demikian, dari hasil uji t tersebut dapat diperoleh 'signifikansi' komparasi dari kedua sampel penelitian.

6. Interpretasi dan Pengambilan Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis tentang Kinerja spasial lingkungan permukiman rumah susun Pekunden dan Bandarharjo – Semarang dan dampaknya terhadap kehidupan penghuninya, kemudian dikaitkan dengan landasan teoritik yang ada, maka disusunlah rumusan-rumusan hasil temuan penelitian. Hasil temuan penelitian tersebut kemudian dibahas dan selanjutnya dijadikan sebagai 'kesimpulan penelitian', setelah terlebih dahulu dilakukan umpan balik terhadap permasalahan penelitian, tujuan dan manfaat yang ingin dicapai. Dengan demikian maka kesimpulan penelitian harus dapat menjawab pertanyaan penelitian sekaligus dapat direkomendasikan guna keberkelanjutan pembangunan rumah susun khususnya di Semarang sebagai wilayah generalisasi

G. Pelaporan Hasil Penelitian

Setelah seluruh rangkaian penelitian selesai dilaksanakan, maka selanjutnya hasil penelitian tersebut disusun dengan sistematika yang sesuai berdasarkan ketentuan yang berlaku dalam penyusunan karya ilmiah/penelitian

H. Waktu Pelaksanaan Penelitian

Waktu pelaksanaan penelitian dalam rangka penyusunan Tesis Magister Teknik Arsitektur tersebut, dilaksanakan sejak bulan Februari s.d. bulan Juli 2002, dimana secara skematis dapat digambarkan sebagai berikut :

Tabel 3.05
JADUAL WAKTU PELAKSANAAN PENELITIAN

URAIAN KEGIATAN	TAHUN 2002						
	Februari	Marct	April	Mei	Juni	Juli	Agustus
PERSIAPAN							
1. Kajian Pustaka	■	■	■	■	■	■	
2. Orientasi Lapangan		■					
3. Proposal / Kuesioner		■	■	■			
OBSERVASI LAPANGAN				■			
PENYUSUNAN TESIS							
1. Pendahuluan		■					
2. Tinjauan Pustaka			■				
3. Metode Penelitian				■			
4. Diskripsi Studi Kasus				■	■		
5. Hasil Penel. & Pembahasan.				■	■	■	
6. Kesimpulan & Rekomendasi						■	
KONSULTASI / EVALUASI			■	■	■	■	■
PENGUMPULAN BERKAS							■
EVALUASI PEMBAHASAN							■
SIDANG THESIS							■

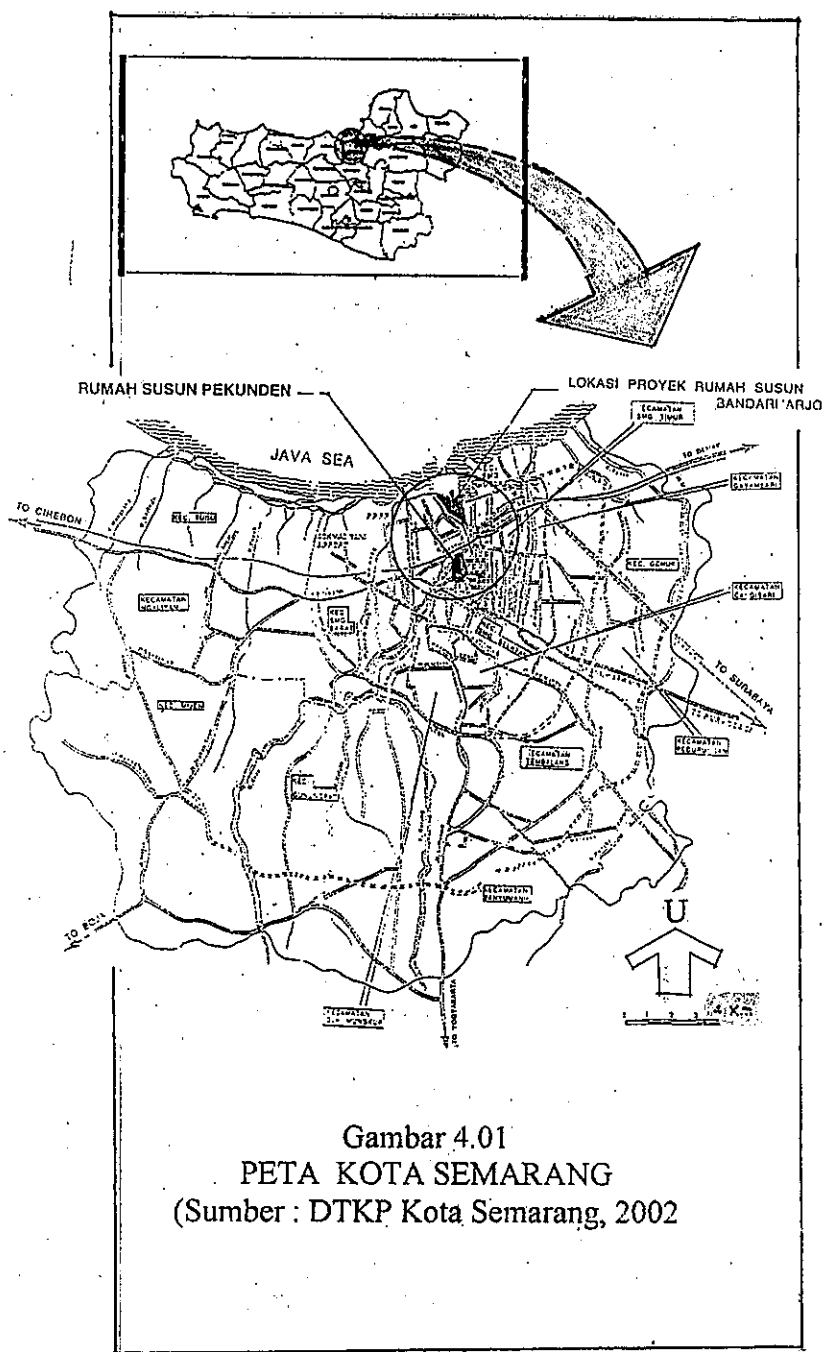
12 Agustus 2002
16 Agustus 2002

BAB IV

RUMAH SUSUN PEKUNDEK DAN BANDAR HARJO SEBAGAI SARANA PERMUKIMAN UNTUK MASYARAKAT BERPENGHASILAN RENDAH MELALUI KEBIJAKSANAAN PROGRAM PEREMAJAAN KOTA DI SEMARANG

A. Tinjauan Umum Kota Semarang

1. Kondisi umum



Secara geografis kota Semarang terletak antara garis $6^{\circ}50'$ - $7^{\circ}10'$ lintang selatan dan garis $109^{\circ}35'$ - $110^{\circ}50'$ Bujur Timur, dengan luas wilayah $373,63 \text{ km}^2$ yang terbagi atas 9 Kecamatan dan 177 Kelurahan yang mempunyai ciri khas sebagai kota pegunungan dan kota pantai. Dari segi hidrologisnya, kota Semarang beriklim tropis dengan 2 pergantian musim, yakni musim kemarau (April-November) dan musim hujan (November-April), dengan temperatur rata-rata $28,90^{\circ}\text{C}$, dimana ekstrema terendah $23,5^{\circ}\text{C}$ dan tertinggi $34,3^{\circ}\text{C}$.

Gambar 4.01
PETA KOTA SEMARANG
(Sumber : DTKP Kota Semarang, 2002)

Penduduk kota Semarang adalah sebesar 1.429.808 jiwa, yang terdiri dari laki-laki 693.972 jiwa dan perempuan 735.836 jiwa, dengan tingkat kepadatan sebesar 3.826 jiwa/Km² (Data tahun 2000). Sebagian penduduk mempunyai mata pencarian jenis jasa dan buruh industri dan sebagian besar bertempat tinggal di pusat kota, sehingga cenderung menjadikan pusat menjadi padat dan tidak terkendali. Berdasarkan permasalahan kependudukan tersebut, maka Pemerintah Kota Semarang telah berupaya untuk mengantisipasi masalah perumahan di perkotaan melalui: (1) Peremajaan permukiman kota, (2), Perbaikan lingkungan permukiman, (3) Pembangunan perumahan yang terprogram dan berkelanjutan, serta (4) Peningkatan kualitas manusia yang bermoral, sehat dan berintelektual (Pemda Kodya Dati II Semarang, 1996), sekaligus mewujudkan kota Semarang sebagai kota ATLAS (Aman, Tertib, Lancar, Asri dan Sehat). Salah satu kegiatan yang dilakukan melalui program peremajaan permukiman kota, antara lain dengan pembuatan Rumah Susun Pekunden (tahun 1991-1992) dan Rumah Susun Bandarharjo (tahun 1992 – 1993 dan tahun 1995 – 1996)

2. Konsepsi dan Kebijakan Perumahan dan Permukiman di Kota Semarang

a. Konsepsi Perumahan dan Permukiman Konsepsi Pembangunan Perumahan dan Permukiman di Kota Semarang, bersumber antara lain :

(1). Berdasarkan GBHN 1999 – 2004

Berdasarkan UU No.25 tahun 2000 tentang PROPENAS tahun 2000 – 2004 bahwa pembangunan perumahan dan permukiman diarahkan untuk meningkatkan kualitas hidup manusia sehingga pengembangan perumahan yang sehat dan layak bagi masyarakat Indonesia merupakan wadah untuk mengembangkan sumber daya masyarakat.

Selain itu pemerintah telah berupaya dengan berbagai cara untuk mencukupi kebutuhan perumahan bagi masyarakat, dimana dari tahun ke tahun semakin meningkat, seiring dengan laju pertumbuhan penduduk yang pesat.

- Sasaran Program Pengembangan Perumahan

Di bidang pengembangan perumahan, yang menjadi sasaran programnya adalah menyangkut penyediaan rumah sehat dan menghindarkan spekulasi tanah untuk

perumahan dan permukiman, meningkatnya ketersediaan dana bagi pembiayaan perumahan yang berasal dari dana masyarakat, terciptanya pasar primer dan pasar hipotik sekunder yang berkualitas, terciptanya mekanisme subsidi perumahan yang efisien dan tepat sasaran sesuai dengan kemampuan keuangan pemerintah, meningkatkan kemudahan bagi masyarakat miskin dan berpendapatan rendah dalam mendapatkan hunian yang layak, meningkatkan investasi di bidang perumahan, terciptanya BUMN/BUMD yang efisien, efektif, dan akuntabel serta terfokusnya kegiatan BUMN/BUMD pada pembangunan/penyediaan, pengelolaan hunian murah, dan rumah susun sewa bagi masyarakat berpenghasilan rendah di perkotaan

- Sasaran Program Pengembangan Prasarana dan Sarana Permukiman

Sebagai sasaran program ini adalah meningkatnya derajat kesejahteraan dan kesehatan masyarakat, meningkatnya kemudahan bagi masyarakat dalam mendapatkan pelayanan prasarana dan sarana permukiman, meningkatnya investasi swasta secara nyata dalam pembiayaan prasarana dan sarana permukiman, meningkatnya peranan kawasan strategis, kawasan bersejarah dan kawasan tradisional dalam pembangunan ekonomi, tersusunnya pedoman dan standar konstruksi bangunan serta sistem pengawasannya.

(2). Berdasarkan Instruksi Presiden (INPRES) No.5 Tahun 1990 tentang Pedoman Pelaksanaan Peremajaan Permukiman Kumuh diatas Tanah Negara

Peremajaan permukiman kumuh pada dasarnya merupakan pembongkaran sebagian atau seluruh permukiman kumuh yang sebagian besar atau seluruhnya berada diatas tanah negara dan kemudian di tempat yang sama dibangun prasarana dan fasilitas lingkungan rumah susun serta bangunan-bangunan lainnya sesuai dengan rencana tata ruang kota yang bersangkutan (pasal 1 UU No.5/1990)

Selanjutnya pada Pasal 2, dinyatakan bahwa 'Program Peremajaan' bertujuan untuk:

- * Meningkatkan mutu kehidupan, harkat, derajat dan martabat masyarakat penghuni permukiman kumuh, terutama golongan masyarakat berpenghasilan

rendah dengan memperoleh perumahan yang layak dalam lingkungan permukiman yang sehat dan teratur .

- * Mewujudkan kawasan kota yang ditata secara lebih baik sesuai dengan fungsinya sebagaimana ditetapkan dalam rencana tata ruang kota yang bersangkutan .
- * Mendorong penggunaan tanah yang lebih efisien dengan pembangunan rumah susun, meningkatkan tertib bangunan, memudahkan penyediaan prasarana dan fasilitas lingkungan permukiman yang diperlukan serta mengurangi kesenjangan penghuni dari berbagai kawasan di daerah perkotaan.

(3). Berdasarkan PERDA Kota Semarang No.15 Tahun 2001 tentang Program Pembangunan Daerah (PROPEDA) Tahun 2001 – 2005

Dalam Peraturan Daerah tersebut diatas telah ditetapkan arah kebijakan pembangunan permukiman dan prasarana kota, yakni untuk mendukung kota agar dapat berfungsi optimal sesuai peran dan beban yang diemban sebagai kota metropolitan yang berciri pantai. Esensi dari pembangunan tersebut merupakan salah satu upaya peningkatan kualitas perumahan dan permukiman kota yang pada muaranya diharapkan untuk meningkatkan harkat dan martabat masyarakat sebagai warga kota pantai metropolitan.

Sebagai tujuan program adalah terciptanya lingkungan permukiman sehat, estetis, nyaman, dan layak huni dengan pencapaian sasaran untuk mewujudkan perumahan yang terjangkau dan layak huni serta terpenuhinya kebutuhan fasilitas sosial yang memadai, seperti taman, sanitasi lingkungan, sarana ibadah dan lain-lain.

(4) Berdasarkan Undang-undang No.4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman

Dalam hal ini, pembangunan perumahan tidak lepas dari pembanguann permukiman. Dengan kata lain bahwa pembangunan perumahan tidak saja memperhatikan peningkatan kualitas lingkungan secara fisik, tetapi juga menyangkut kondisi sosial dan ekonomi masyarakat, sehingga perlu upaya pembangunan perumahan secara terpadu, terarah, berencana dan berkesinambungan.

(5) Berdasarkan Konsepsi TRIBINA (DPU Kanwil Prop. Jawa Tengah, 1998)

Dalam program pembangunan perumahan dan permukiman tercakup tiga aspek pokok yang saling terkait, meliputi Bina Manusia, Bina Usaha dan Bina Lingkungan (TRIBINA).

Aspek Bina Manusia (*Human Resource Development*), diarahkan untuk memberikan dorongan percaya diri untuk dapat berkembang, dan masyarakat mempunyai arti penting dalam pembangunan yang akan datang dan sedang dilakukan pembangunan sumber daya manusia melalui jenis kegiatan yang dapat dikembangkan secara sosial-ekonomi, masyarakat akan menyadari bahwa untuk dapat membangun, bukan hanya menunggu bantuan akan tetapi bagaimana menciptakan bantuan dan sekaligus berpartisipasi di dalamnya.

Aspek Bina Usaha (*Economic Development*) diarahkan pada kegiatan yang dapat memberikan dampak secara ekonomi bagi individu, keluarga, maupun masyarakat secara luas, kegiatan yang dilakukan dapat berfungsi sebagai *income generating*, dan dapat menjadi embrio bagi penciptaan lapangan pekerjaan baru.

Selanjutnya melalui aspek Bina Lingkungan (*Built Environment Development*), mengarah secara mendasar pada pengembangan sumber daya yang dapat memberikan manfaat bagi lingkungan, baik keluarga maupun masyarakat, hasil yang dicapai dapat memecahkan permasalahan-permasalahan lingkungan perumahan dan permukiman, serta dapat menciptakan suatu bentuk lingkungan sosial dan ekonomi yang lebih baik.

b. Kebijakan Perumahan dan Permukiman, Pola Pembangunan Perumahan dan Permukiman di Kota Semarang dibagi atas 4 wilayah pengembangan (*development area*), dengan maksud untuk membagi aktivitas pusat kota sebagai satu-satunya pusat kegiatan, baik sosial, ekonomi, dan perumahan, sehingga tiap-tiap wilayah pengembangan dapat berfungsi sebagai kutub pengembangan sosial dan ekonomi di wilayah masing-masing. Selain itu setiap pusat wilayah pengembangan mempunyai karakteristik sebagai berikut :

- Wilayah Pengembangan I (WP I), meliputi sebagian wilayah kota Semarang Lama dan sebagai wilayah Kecamatan Genuk yang berfungsi sebagai Pusat kegiatan pelayanan umum yang mencakup perkantoran, perdagangan, transportasi, pergudangan dan perumahan dengan kepadatan bangunan yang tinggi.
- Wilayah pengembangan II (WP II), meliputi wilayah Kecamatan Tugu dan sebagian Kecamatan Genuk, yang berfungsi sebagai Sub-urban (Extensi primer). Wilayah ini dikembangkan untuk kawasan industri, rekreasi pantai dan permukiman dengan kepadatan bangunan yang rendah.
- Wilayah pengembangan III (WP III), meliputi sebagian wilayah kota Semarang Lama dan wilayah kota Semarang bagian selatan. Wilayah ini berfungsi sebagai Sub urban (Extensi Sekunder) yang mencakup bidang jasa, perkantoran, kesehatan dan permukiman dengan kepadatan sedang sampai tinggi.
- Wilayah Pengembangan IV (WP IV), meliputi wilayah Kecamatan Gunung Pati, Kecamatan Ngaliyan, dan Kecamatan Mijen. Wilayah ini merupakan wilayah sub urban, yang dikembangkan sebagai daerah cadangan untuk pengembangan agraris, perkebunan, peternakan dan permukiman dengan kepadatan bangunan rendah sampai sedang.

Secara umum, pembangunan permukiman di perkotaan dilakukan oleh perorangan (swadaya) dan swasta, terutama bagi masyarakat berpenghasilan menengah ke atas. Sedangkan masyarakat berpenghasilan rendah bertempat tinggal di kampung-kampung tradisional yang sebagian besar kondisinya kumuh (*slums & Squatters*). Karena tingginya harga tanah di perkotaan dan perumahan di wilayah kota berkaitan erat dengan pusat aktivitas sosial dan perekonomian perkotaan, maka timbullah suatu perumahan yang padat dengan memanfaatkan lahan dengan semaksimal mungkin.

Secara garis besar, lingkungan perumahan kumuh di Kota Semarang, dapat diklasifikasikan dalam 3 macam, yaitu :



Pekunden



Bandarharjo



Pekunden

Gambar 4.02
KONDISI LINGKUNGAN PERMUKIMAN
KUMUH DI KOTA SEMARANG
(Sumber : DTKP Kota Semarang, 2002)

* Lingkungan perumahan kumuh yang berada di lokasi yang sangat strategis dalam mendukung fungsi kota yang menurut rencana kota dapat dibangun bangunan komersil untuk memberikan pelayanan kepada masyarakat secara baik

* Lingkungan perumahan kumuh yang lokasinya kurang strategi dalam mendukung fungsi kota dan memberikan pelayanan kepada masyarakat kota. Walaupun menurut rencana kota dapat dibangun bangunan komersil, namun kurang memiliki nilai komersil.

* Lingkungan Perumahan Kumuh yang berada pada lokasi yang berbahaya yang menurut rencana kota berada pada jalur pengaman, seperti pada daerah bantaran sungai, jalur bertegangan tinggi, jalur kereja api dan lain-lain.

Dalam upaya peremajaan kota secara bertahap, ketiga jenis perumahan kumuh di wilayah kota (pusat kota) tersebut diatas, oleh pemerintah kota Semarang telah mengupayakan peningkatan kualitas lingkungan hunian, antara lain pada lingkungan permukiman rumah susun Pekunden dan Bandarharjo-Semarang

B, Tinjauan Program Peremajaan Kota dan Pembangunan Rumah Susun di Kota Semarang

1. Kebijakan Pembangunan Rumah dalam Program Peremajaan Kota

Sebagaimana telah diutarakan pada bab terdahulu bahwa dalam upaya memperbaiki (memperbaharui dan meningkatkan) suatu tatanan kawasan terbangun di kota (*built up area*) yang kualitasnya sudah merosot (kumuh), maka perlu dilaksanakan suatu program 'peremajaan kota'. Dalam hal ini, program peremajaan kota (*urban renewal*), merupakan suatu strategi penanganan masalah perkotaan yang perlu diupayakan pelaksanaannya secara saksama, dalam arti tidak sekedar untuk memperbaiki fisiknya saja, melainkan terkait pula dengan berbagai aspek kehidupan seperti sosial-budaya, ekonomi dan politik. Sehingga dengan demikian masyarakat kota, terutama yang berpendapatan rendah (*marginal*) diharapkan mampu mengembangkan dirinya dari belenggu kemiskinan dan ketidak-berdayaan.

Berdasarkan kebijaksanaan pembangunan kota, maka program peremajaan kota dan lingkungan permukiman kota harus dapat memecahkan masalah 'kekumuhan secara mendasar', yakni dapat meningkatkan taraf hidup penghuninya. Perbaikan fisik lingkungan hanya merupakan salah satu alat untuk meningkatkan taraf hidup , sekaligus pula memperbaiki kondisi fisik masyarakat.

Berkenaan dengan program peremajaan kota di Semarang dan kota-kota lainnya di Indonesia, pada umumnya dapat melaksanakan pembangunannya dengan menerapkan konsep 'membangun tanpa menggusur'. Hal ini sangatlah berbeda dengan yang lazim terjadi di negara-negara lain seperti di Eropa dan Amerika, dengan prinsip '*slum clearance*' (*pembersihan daerah permukiman kumuh*) yang berakibat pada penggusuran/keluarnya penghuni asli dan lokasi proyek peremajaan kota.

Pembangunan rumah susun sebagai salah satu kebijaksanaan program peremajaan kota, dipandang sebagai alternatif terbaik dalam upaya pemenuhan kebutuhan akan perumahan dan permukiman di wilayah perkotaan. Karena selain pertimbangan efisiensi lahan terbangun yang dapat menampung penghuni dalam jumlah hunian yang banyak dengan pola kampung vertikal, juga sebagai upaya untuk membatasi bahkan menghentikan kegiatan pemekaran kota secara sporadis dengan memakan lahan-lahan pertanian dan ruang terbuka hijau di daerah pinggiran kota. Bahkan Abdurrahman Wahid (1983) pernah mengatakan bahwa keputusan untuk menghentikan pemekaran daerah perkotaan sebagai unsur utama strategi perumahan, berarti keharusan membuat pola pengembangan wilayah permukiman dalam bentuk gedung gedung tinggi, kalau perlu antara lima hingga lima belas lantai.

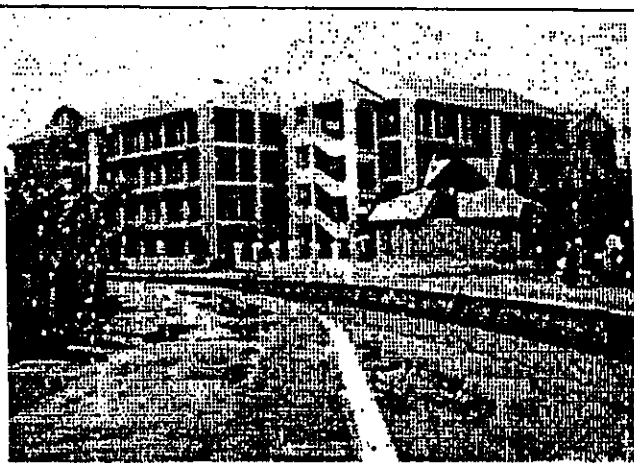
Pembangunan rumah susun Pekunden (Kecamatan Semarang Tengah) dan rumah susun Bandar harjo (Kecamatan Semarang Utara) merupakan suatu kebijaksanaan dalam program peremajaan kota di Semarang, sebagai upaya meningkatkan kualitas ruang kota serta

kesejahteraan dan peningkatan taraf hidup masyarakat di wilayah tersebut ..

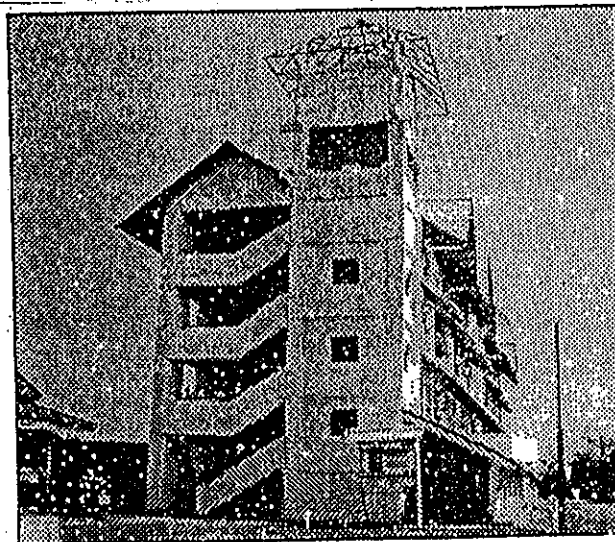
Melalui harian Tugu Muda Edisi X , September 1992,

dikatakan bahwa salah satu alternatif didirikannya rumah susun oleh Pemerintah kota Semarang karena kebutuhan warga masyarakat agar dapat hidup sehat dan layak. Dalam hal ini, rumah susun merupakan aspirasi rakyat yang menyangkut kesehatan dan kelayakan tempat tinggal yang memenuhi persyaratan hidup yang memadai.

Bila dilihat dari kondisi awal wilayah 'rumah susun' Pekunden dan Bandarharjo, memang merupakan perkampungan kumuh, padat bangunan dan padat penduduk, serta kurang memenuhi persyaratan hidup sehat dan layak, maupun sebagai wahana kehidupan bermasyarakat yang baik.



Rumah Susun Pekunden



Rusun Sewa Bandarharjo tampak dari samping

Gambar 4.03
**MODEL RUMAH SUSUN PEKUNDEN
 DAN BANDARHARJO-SEMARANG**
 (Sumber : Data Lapangan, 2002)

Proyek pembangunan rumah susun Pekunden dan Bandarharjo sebagai yang pertama kali di wilayah Jawa Tengah dan Semarang tersebut, selain karena pertimbangan terbatasnya lahan perkotaan dan prinsip 'membangun tanpa menggusur' tetapi sekaligus juga sebagai salah satu alternatif terobosan dalam implementasi peremajaan kota.

2. Sejarah Perkembangan Pembangunan Rumah Susun di Semarang

Sebagai kota lama yang pertumbuhan awalnya berlangsung secara alami, kota Semarang memang masih diwarnai oleh beberapa kawasan permukiman yang amat

padat dan kondisinya kumuh, karena kurang didukung oleh tersedianya sarana dan prasarana lingkungan permukiman yang memadai, sebagaimana yang terjadi di Kelurahan Pekunden dan Bandarharjo serta wilayah-wilayah lainnya di kota Semarang, terutama yang terletak dan mendekati wilayah pusat kota.

Sebagai salah satu bentuk kebijaksanaan Pemerintah Kota Semarang dalam upaya memenuhi kebutuhan perumahan dan permukiman yang layak bagi masyarakat kotanya, adalah dengan mengembangkan perumahan dari sistem horisontal menjadi vertikal, melalui pembangunan rumah susun, Pengembangan perumahan rumah susun tersebut berlandaskan pada upaya peningkatan kualitas lingkungan fisik, serta berkembangnya kehidupan sosial-budaya dan ekonomi masyarakat / penghuninya.

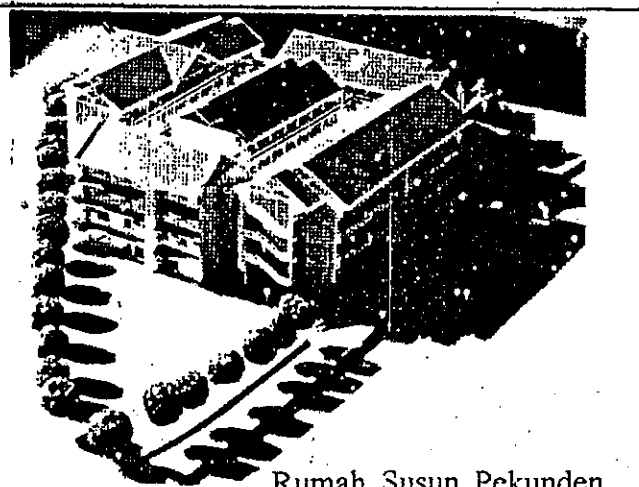
Berdasarkan Buku laporan kegiatan rumah susun di kota Semarang, melalui Bagian Proyek Peremajaan dan Pengembangan kawasan Kota Jawa Tengah, diungkapkan bahwa sesungguhnya usulan pembangunan rumah susun di Jawa Tengah sudah dimulai sejak tahun 1990 (6 Februari 1990), dimana berawal dari usulan pembangunan rumah sewa dari pimpinan bagian proyek Pembangunan dan Pembinaan Rumah Sewa (PPRS) Jawa Tengah kepada walikotadya Kepala Daerah Tingkat II Semarang (pada waktu itu), dan Pemerintah Daerah dimintakan kesanggupannya untuk menyediakan kontribusi. Kemudian dengan dikeluarkannya Surat No. 648.1/543 tanggal 10 Februari 1990 tentang kesanggupan Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II Semarang untuk menyiapkan kontribusi untuk pembangunan rumah susun. Selanjutnya melalui beberapa tahapan pertemuan, baik dalam bentuk rapat koodinasi dan seminar dengan berbagai pihak / instansi terkait, termasuk tim Studi Kelayakan dari UNDIP, akhirnya disepakati bahwa pada bulan September 1991, pembangunan rumah susun (Pekunden) sudah dapat dimulai.

Sebagai proyek percontohan yang pertama kali akan dibangun di kota Semarang dan wilayah Jawa Tengah tersebut, pembangunan rumah susun Pekunden dalam proses persiapannya, semula diestimasikan bakal berjalan alot karena menyangkut kepemilikan rumah tinggal terhadap 71 KK penduduk di Lokasi RT 04

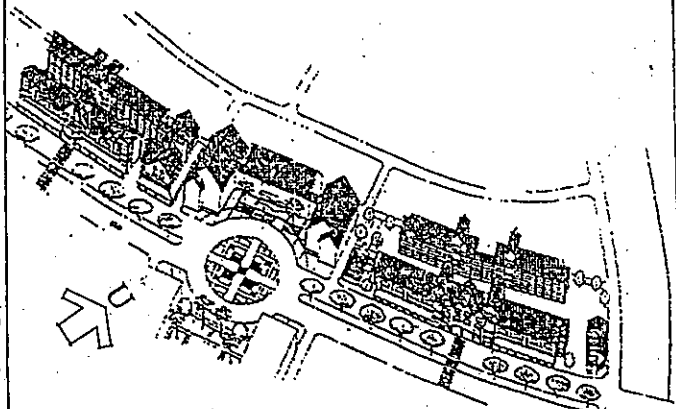
dan RT 07 RW I Kelurahan Pekunden, yang pada waktu itu masih termasuk dalam wilayah Kecamatan Semarang Timur (Sebelum berlakunya PP No., 50 Thn 1992). Namun dengan adanya berbagai pendekatan, komunikasi dan sosialisasi yang baik kepada segenap warga, maka pembangunan rumah susun diatas tanah bekas rumah penduduk dapat berjalan sesuai rencana tanpa hambatan yang berarti. Rumah susun Pekunden terdiri dari 5 blok bangunan dengan kapasitas total sebanyak 88 KK (88 unit) yang terdiri dari tipe 27 = 73 unit, tipe 54 = 10 unit dan tipe 81 = 5 unit

Dalam upaya berberlanjutan pembangunan rumah susun di kota Semarang, maka pada tahun 1992 –

1993 telah dilaksanakan pula **pembangunan** rumah susun tahap I di wilayah Kelurahan Bandarharjo (Kecamatan Semarang Utara) dengan jumlah hunian sebanyak 30 unit yang terdiri dari tipe 27= 16 unit, tipe 36 = 10 unit dan tipe 54 = 4 unit Pembangunan rumah susun tahap I tersebut temmrdiri dari 4 lantai, dimana lantai I diperuntukkan sebagai ruang usaha, sedangkan lantai II, III dan IV difungsikan sebagai ruang hunian. Selanjutnya guna memenuhi kebutuhan perumahan pada wilayah peremajaan kota di Bandarharjjo, maka pada tahun 1995 – 1996 telah dibangun pula rumah susun tahap II sebagai kelanjutan tahap I yang sudah dibangun sebelumnya. Pembangunan rumah susun tersebut juga terdiri dari 4



Rumah Susun Pekunden



Rumah Susun Bandarharjo

Gambar 4.04
 MODEL PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN PEKUNDEN
 DAN BANDARHARJO SEMARANG (2)
 Sumber :DTKP Kota Semarang, 2002

lantai (lantai I untuk usaha dan lantai II –IV untuk hunian), dengan kapasitas total 180 unit hunian, yang terdiri dari tipe 36 = 48 unit dan tipe 27 = 132 unit.

Dengan terlaksananya pembangunan rumah susun tersebut diatas (Rumah Susun Pekunden dan Rumah Susun Bandarharjo), walaupun terdapat berbagai kendala, hambatan dan tantangan, baik yang dialami oleh Pemerintah kota sebagai pengelola, maupun oleh warga sebagai penghuni, tetapi yang pasti bahwa sebagian besar masyarakat, terutama yang berasal dari proyek peremajaan kota dapat memperoleh ruang hunian (rumah) yang layak dan memenuhi syarat kesehatan.

Dengan manfaat nyata tersebut, maka program pembangunan rumah susun semestinya tetap dilanjutkan.

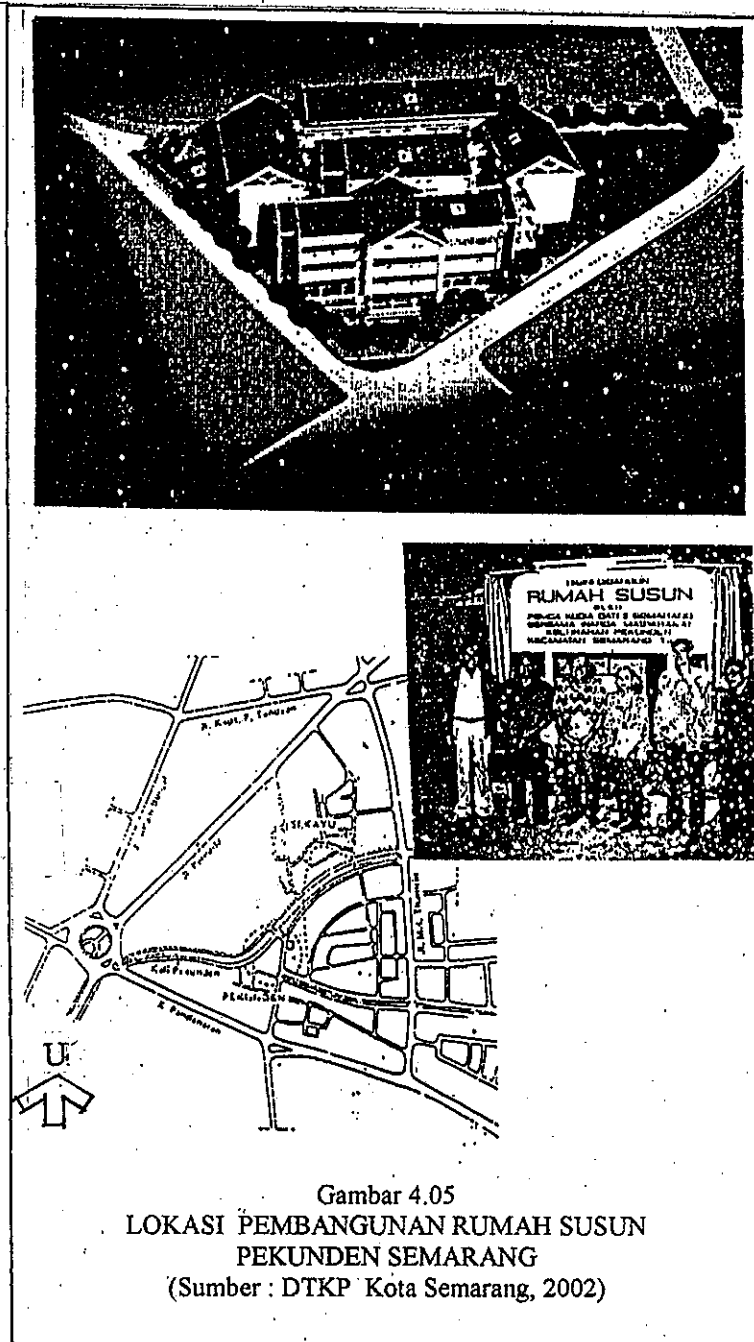
C. Tinjauan Lingkungan Permukiman Rumah Susun Pekunden dan Bandarharjo di Semarang

Sebagaimana telah diutarakan sebelumnya bahwa perkembangan permukiman di perkotaan sebagian besar dilakukan oleh pihak swasta dan perorangan (swadaya) dan pada umumnya untuk permukiman masyarakat berpenghasilan menengah ke atas. Sedangkan untuk masyarakat yang berpenghasilan rendah, pada umumnya bertempat tinggal di kampung-kampung tradisional yang kondisi prasarana dan sarana dasarnya rendah, sehingga cenderung menjadi daerah yang kumuh dan liar (*slums & Squatters*), antara lain seperti yang terjadi di Kelurahan Pekunden dan Bandarharjo-Semarang.

1. Lingkungan Permukiman Rumah Susun Pekunden

a. Gambaran Umum

Pembangunan Rumah Susun Pekunden merupakan salah satu bentuk rumah susun sederhana yang diperuntukkan bagi masyarakat berpenghasilan rendah melalui program 'Peremajaan Kota' (*urban renewal*). Lingkungan tersebut dahulunya merupakan perkampungan kumuh, padat bangunan dan padat penduduk, serta kurang memenuhi ketentuan hidup sehat maupun sebagai wahana untuk hidup bermasyarakat yang baik. Lokasinya sangat strategis yakni terletak diantara jalur "segitiga PTP" (Pandanaran-Thamrin-Pemuda), serta berdekatan dengan Pusat Perkantoran dan Keramaian di Kota Semarang.



Gambar 4.05
 LOKASI PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN
 PEKUNDA SEMARANG
 (Sumber : DTKP Kota Semarang, 2002)

Untuk mengantisipasi hal tersebut diatas, maka pada tanggal 6 Februari 1990, untuk pertama kalinya diusulkan oleh Pimpinan Bagian Proyek Pembangunan dan Pembinaan Rumah Susun Sewa (PPRS) Jawa Tengah kepada Walikota Semarang, tentang rencana pembangunan rumah susun di Kelurahan Pekunden Semarang. Berdasarkan usul tersebut, kemudian diterima dan ditindaklanjuti dengan studi kelayakan, penyajian informasi lingkungan dan perencanaan pembanguann untuk dapat direalisasikan. Lokasi rumah susun tersebut terletak diatas area $\pm 2550 \text{ m}^2$

Sebagai tujuan utama dari pembangunan rumah susun Pekunden tersebut adalah untuk meningkatkan kesejahteraan dan kualitas hidup masyarakat, khususnya dalam penyediaan perumahan yang layak huni dan terjangkau, melalui konsep urban renewal, antara lain dengan prinsip 'membangun tanpa menggusur', serta melibatkan partisipasi aktif masyarakat sebagai calon penghuni, baik pada tahap perencanaan,

konstruksi maupun masa pasca huni (konsep pembangunan yang bertumpu pada masyarakat)

b. Kondisi Kehidupan Penghuni Lingkungan Permukiman Rumah Susun Pekunden

Dari hasil perolehan data lapangan dapat diketahui bahwa sebagian besar penghuni rumah susun Pekunden berasal dari lokasi proyek peremajaan kota/lingkungan permukiman kumuh di Kelurahan Pekunden. Sedangkan sebagian kecil lainnya berasal dari proyek pelebaran jalan (lingkungan sekitar) serta sebagian lagi dengan status penyewa. Adapun daftar Penghuni Rumah Susun Pekunden, menurut pembagian blok dan type unit huniannya, dapat dilihat pada lampiran

Berdasarkan data monografi RT Perkampungan Rumah Susun Pekunden (Desember, 2000) dan konfirmasi data lapangan (April 2002), bahwa penghuni rumah susun Pekunden adalah sebanyak 428 jiwa, yang terdiri dari 88 KK. Untuk memudahkan pengelolaan administrasi dan koordinasi antar warga, maka melalui paguyuban Perkampungan Rumah Susun Pekunden (PPRSP), pengelompokan RT disesuaikan dengan pembagian lantai bangunan hunian. Adapun data jumlah penghuni dan pengelompokan RT-nya, dapat dilihat pada Tabel 4.01., sebagai berikut:

Tabel 4-01
JUMLAH PENGHUNI DAN PENGELOMPOKAN RT
RUMAH SUSUN PEKUNDEN
 (Sumber : Data Primer/Lapangan,, April 2002)

No	RT	LANTAI HUNIAN	JUMLAH JIWA	JUMLAH KK
1	04	II	94	28
2	05	III	171	30
3	06	IV	163	30
4	-	-	-	-
Σ	3 RT	4 Lantai	428	88

Ditinjau dari segi kehidupan sosial-ekonominya, maka dari hasil survei terhadap responden sebanyak 32 KK, diperoleh data sebagai berikut :

(1) Berdasarkan tingkat pendidikan :

- SD/tidak tamat SD = 10 orang (31,25 %; N = 32)
- SLTP = 6 orang (18,75 %; N = 32)

- SLTA = 13 orang (40.62 % ; N = 32)

(2) Berdasarkan Jenis Pekerjaan

- Pegawai negeri Pensiunan = 3 orang (9.388 % ; N = 32)

- Wiraswasta (pedagang, penjahit, salon, bengkel, dll)
= 5 orang (15.62 %; N = 32)

- Swasta (termasuk buruh/becak) = 24 orang (75,00 %; N = 32)

(3) Berdasarkan Tingkat Penghasilan

- Lebih besar dari Rp. 1.000.000,- = 0 orang (0 %; N = 32)

- Antara Rp. 501.000..00 s.d. 1.000.000,00 = 8 orang (25 %; N =32)

- Antara Rp. 251.000.00 s.d. Rp. 500.000,00 = 16 orang (50 % ; N = 32)

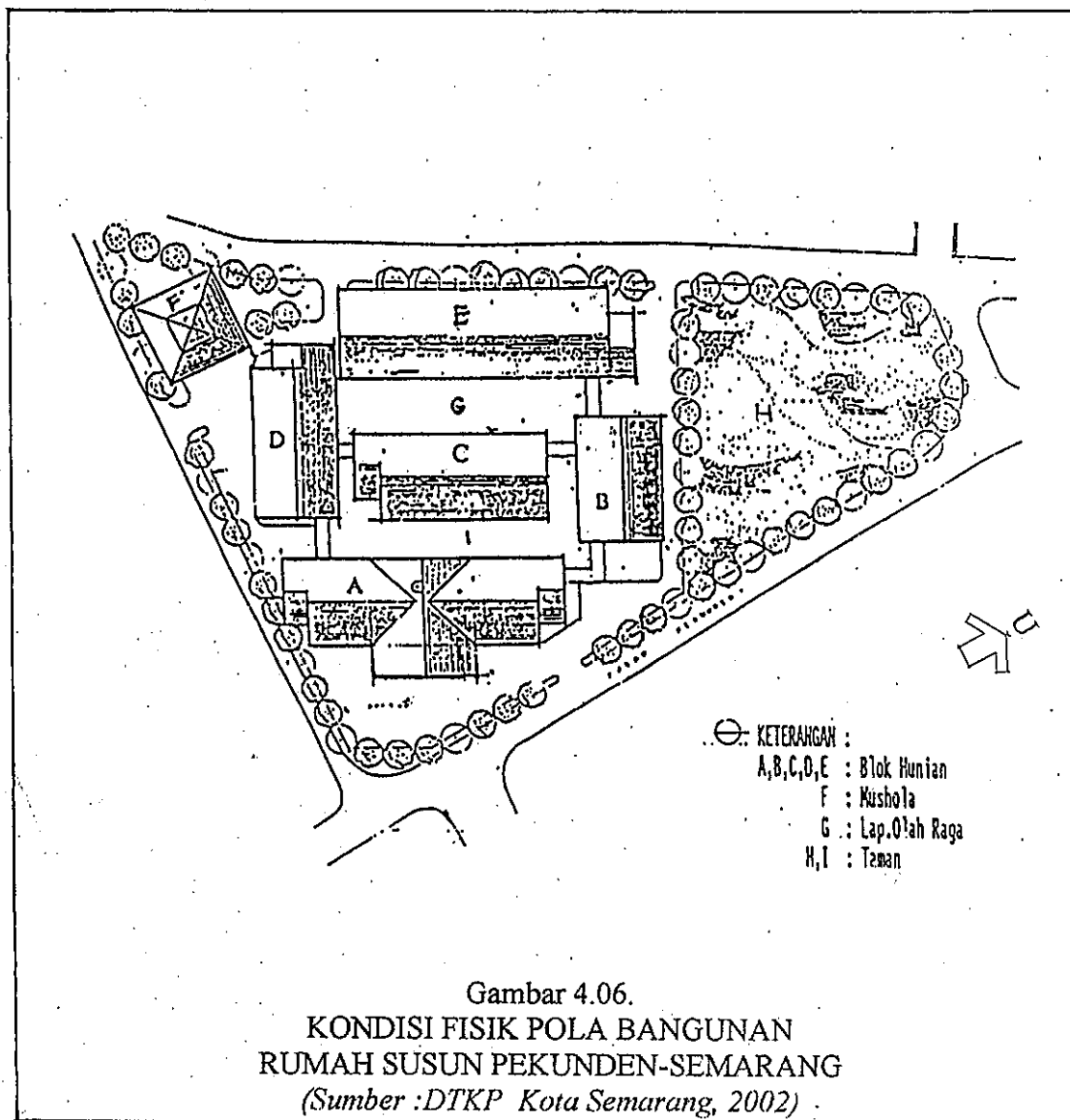
- Kurang dari Rp. 250.000,00 = 8 orang (25 ; N = 32)

c. Kondisi Fisik Bangunan dan Lingkungan

(1) Pembagian Blok Bangunan Rumah Susun Pekunden

Pada dasarnya, konsepsi pembangunan rumah susun Pekunden, dirancang dengan berlandaskan pada : (√) Standar dan dasar acuan yang telah digariskan oleh Pemerintah Kota ; (√) Mempertahankan pola permukiman 'kampung' dengan model 'kampung vertikal'; (√) Melengkapi bangunan hunian dengan beberapa fasilitas penunjang, seperti masjid/musholla, lapangan olah raga, taman, dan lain-lain; (√) Bentuk arsitektur yang disesuaikan dengan pola ruang yang ada guna mendapatkan suasana keteduhan, cukup penghawaan dan pencahayaan alami.

Pada gambar blok plan dapat diamati bahwa perumahan susun Pekunden telah dibuat sedemikian rupa yang disesuaikan dengan bentuk lahan yang tersedia. Pengaturan blok-blok bangunan rumah susun tersebut, secara detail dapat dilihat pada gambar 4.07. sebagai berikut :



(2) Jumlah unit hunian rumah susun Pekunden

Dari 88 unit jumlah hunian yang terdapat pada perumahan susun Pekunden, masing-masing terdiri dari beberapa tipe hunian, sebagai berikut :

- (√) Tipe 81, dengan luasan lantai = $\pm 81 \text{ m}^2$ sebanyak 5 unit, yang terdistribusi pada lantai II = 3 unit, lantai III = 1 unit dan lantai IV = 1 unit
- (√) Tipe 54, dengan luasan lantai = $\pm 54 \text{ m}^2$ sebanyak 10 unit, yang terdistribusi pada lantai II = 2 unit, lantai III = 4 unit dan lantai IV = 4 unit
- (√) Tipe 27, dengan luasan lantai $\pm 27 \text{ m}^2$ sebanyak 73 unit yang terdistribusi pada lantai II = 23 unit, lantai III = 25 unit dan lantai IV = 25 unit,

Tabel 4.02.
**JUMLAH UNIT HUNIAN MENURUT LETAK LANTAI DAN BLOK
 BANGUNAN DI RUMAH SUSUN PEKUNDEN**
 (Sumber : Data Primer/Lapangan, April 2002)

Blok	LANTAI II			LANTAI III			LANTAI IV			TOTAL		
	81	54	27	81	54	27	81	54	27	81	54	27
A	2	1	1	-	3	3	-	3	3	3	7	7
B	1	-	2	1	-	2	1	-	2	2	-	6
C	-	-	6	-	-	6	-	-	6	-	-	18
D	-	1	4	-	1	4	-	1	4	-	3	12
E	-	-	10	-	-	10	-	-	10	-	-	30
TOTAL	3	2	23	1	4	25	1	4	25	5	10	73

(3) Kondisi Lingkungan Rumah Susun Pekunden

Sebagaimana telah diuraikan diatas, bahwa rumah susun Pekunden terdiri atas 5 blok bangunan (blok A,B, C, D, dan E), dilengkapi dengan beberapa fasilitas penunjang lingkungan permukiman

Pada 5 blok bangunan hunian tersebut, masing-masing dihubungkan oleh selasar pada setiap lantainya. Hal ini selain akan memudahkan pencapaian antar blok bangunan juga dapat mempererat interaksi sosial antara semua warga penghuni rumah susun Pekunden.

Adapun fasilitas penunjang lingkungan hunian yang tersedia pada permukiman rumah susun tersebut, meliputi :

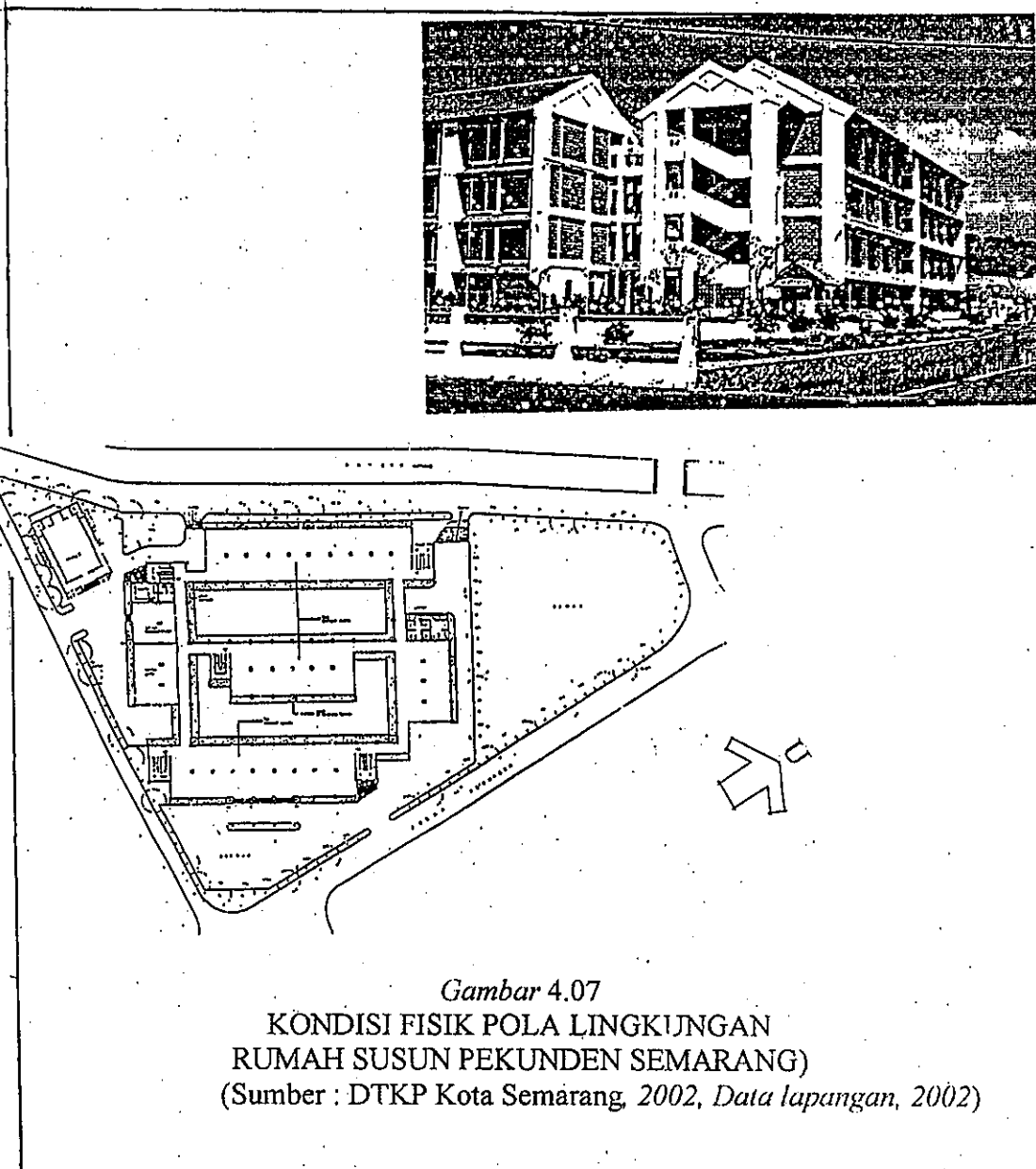
- (√) Ruang usaha, menempati lantai dasar pada blok A,B,C dan E
- (√) Ruang Serbaguna dan Aula, menempati lantai dasar pada blok D
- (√) Ruang parkir sepeda/sepeda motor menempati ruang tertutup di lantai dasar
- (√) Ruang parkir mobil, di halaman terbuka
- (√) Ruang ibadah (musholla), terletak pada blok bangunan tersendiri, arah sebelah barat lokasi rumah susun
- (√) Ruang umum (bersama) yang terdiri dari hall, selasar dan ruang tangga, hall dan selasar terdapat pada setiap blok dan lantai bangunan. Sedangkan ruang tangga

yang jumlahnya 5 buah, yaitu ditempatkan pada blok A = 2 buah, sedangkan pada blok C, D dan E masing-masing mempunyai 1 buah tangga

- (√) Ruang terbuka (*open space*) untuk taman lingkungan, tempat bermain anak-anak dan olah raga

Untuk lapangan olah raga, menempati ruang terbuka antar blok bangunan di lantai dasar. Sedangkan untuk tempat bermain anak-anak dan taman/ruang terbuka hijau lainnya, terdapat pada ruang terbuka antar blok maupun pada sisi sebelah utara rumah susun tersebut.

Untuk keterangan selengkapnya, dapat dilihat pada penyajian Gambar 4.07,



d. Kondisi Infrastruktur Penunjang Permukiman Rumah Susun Pekunden

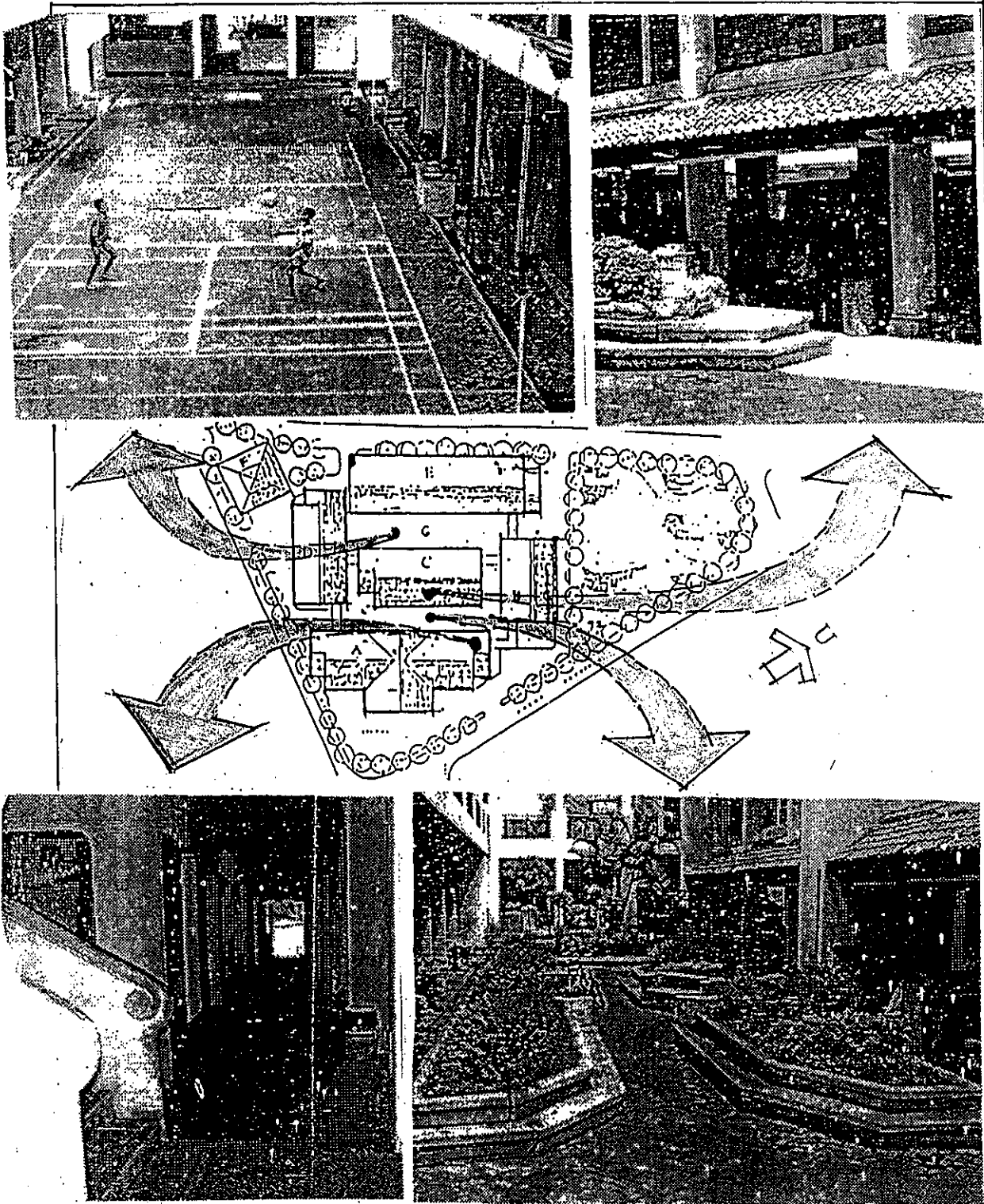
Kondisi infrastruktur penunjang berupa fasilitas sosial (fasos) dan fasilitas umum (fasum), selain ketersediaan pada lingkungan hunian rumah susun (lingkup mikro), juga tidak terlepas dari lingkungan yang lebih luas (lingkup makro), baik menyangkut lingkup Kelurahan Pekunden, Kecamatan Semarang Tengah maupun dalam keterkaitannya dengan fasilitas fungsional kota Semarang secara keseluruhan.

(1) Kondisi infrastruktur dalam lingkup hunian rumah Susun Pekunden

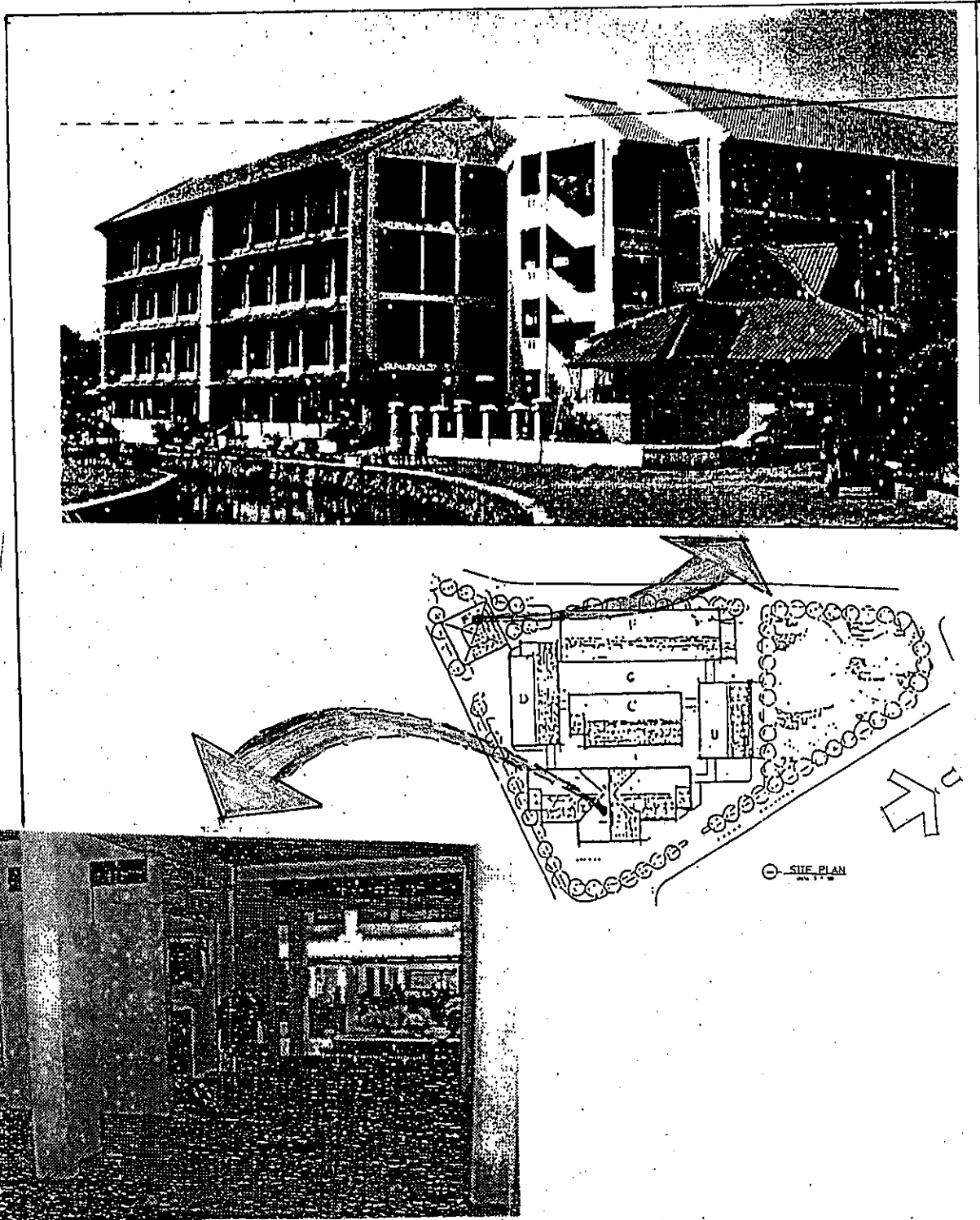
Seperti telah dikemukakan terdahulu bahwa pada lingkungan rumah susun tersebut telah disediakan beberapa fasilitas umum maupun fasilitas sosial, antara lain:

- (√) Fasilitas umum; berupa ruang serbaguna/aula, lapangan olah-raga, tempat bermain anak-anak, taman dan ruang parkir untuk kendaraan roda dua maupun roda empat, ruang interaksi, tangga, dll
- (√) Fasilitas sosial; berupa tempat ibadah (musholla), praktek dokter, rumah makan, toko buku, salon kecantikan, bengkel, foto kopi, modeste, pasar, dll

Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada *Gambar 4.08* dan *Gambar 4.09* serta *Tabel 4.03.*, sebagai berikut :



Gambar 4.08
KONDISI FASILITAS UMUM
DI RUMAH SUSUN PEKUNDE SEMARANG
(Sumber :DTKP Kota Semarang, 2002, Data Lapangan, 2002)



Gambar 4.09
KONDISI FASILITAS SOSIAL
DI RUMAH SUSUN PEKUNDE SEMARANG
(Sumber : Koleksi Penelitian , 2002, Data Lapangan, 2002)

Tabel 4.03.

**DATA FASILITAS UMUM & FASILITAS SOSIAL
PADA LINGKUNGAN RUMAH SUSUN PEKUNDEN**

(Sumber : PPRSP & Data Primer, April 2002)

NO	Data Infrastruktur	Blok					Blok	Antara	Pada
		A	B	C	D	E	Lain	Blok	Halaman
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	Fasilitas								
	• Ruang Serbaguna	-	-	-	1	-	-	-	-
	• Aula	-	-	-	1	-	-	-	-
	• Lapangan OR	-	-	-	-	-	-	1	-
	• Tempat bermain	-	-	-	-	-	-	v	v
	• Taman	-	-	-	-	-	-	1	1
	• Parkir	v	v	v	v	v	-	v	v
	• Ruang interaksi	v	v	v	v	v	-	v	v
	• Tangga	2	-	1	1	1	-	-	-
	Fasilitas Sosial						1		
	• Musholla	2	-	-					
	• Praktek dokter	2	-	-					
	• Rumah makan	1	-	-					
	• Toko buku	2	-	-					
	• Foto kopy	1	-	-					
	• Salon	1	-	-					
	• Modeste	1	-	-					
	• Toko b uah	2	-	-					
	• Toko klontong	1	-	12					
	• Pasar lauk pauk	-	-	-		17			
	• Toko b ahan pokok	-	-	-					
	• Service motor	-	1	-					
	• Reparasi elektronik	-	3	-					

(2) Kondisi Infrastruktur dalam Lingkup Kelurahan Pekunden

Berdasarkan data monografi Kelurahan Pekunden (Desember 2001), bahwa pada wilayah ini terdapat beberapa fasilitas umum dan fasilitas sosial, yang dapat dilihat pada tabel 4.04., sebagai berikut :

Tabel 4.04.

**DATA FASILITAS UMUM & FASILITAS SOSIAL
DI KELURAHAN PEKUNDEN**
(Sumber : Data Monografi Kelurahan Pekunden, Desember 2001)

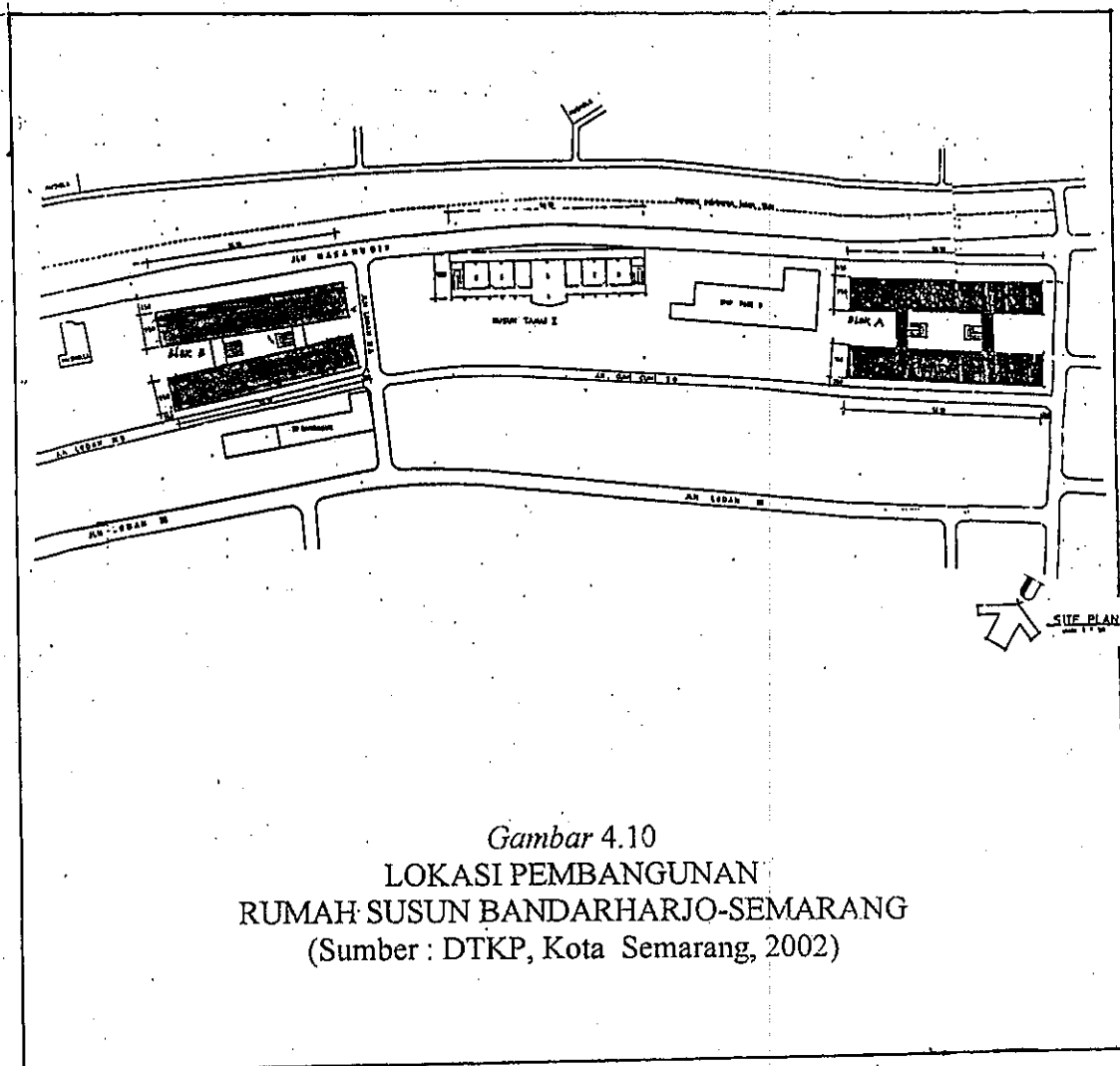
No	Data infrastruktur Kelurahan Pekunden	Banyaknya	
		Jenis Kegiatan	Total (Bh)
1	2	3	4
1.	Fasilitas umum <ul style="list-style-type: none"> • Sarana OR dan Interaksi sosial <ul style="list-style-type: none"> • Sarana olah raga • Sarana sosial • Sarana pariwisata • Pertamanan dan LH <ul style="list-style-type: none"> • Taman • Sarana Kebersihan 	<ul style="list-style-type: none"> 2 2 2 	<ul style="list-style-type: none"> 4 7 5 5 (0.25) ha
2.	Fasilitas sosial <ul style="list-style-type: none"> • Sarana peribadatan <ul style="list-style-type: none"> • Masjid • Musholla • Gereja • Sarana kesehatan <ul style="list-style-type: none"> • RSU Swasta • Klinik KB • BKIA • Pos Yandu • Dokter Praktek • Sarana Pendidikan <ul style="list-style-type: none"> • Tk • SD • SLTP • SMU • SLB • Perdagangan dan Jasa <ul style="list-style-type: none"> • Sarana perdagangan • (Kios, toko dan warung) • Sarana bidang jasa • Perkoperasian <ul style="list-style-type: none"> • Sarana perkoperasian 		<ul style="list-style-type: none"> 2 3 3 2 1 1 3 9 3 5 3 2 1 107 9 1

2. Lingkungan Permukiman Rumah Susun Bandarharjo

a. Gambaran Umum

Sebagaimana yang terjadi pada pembangunan Rumah Susun Pekunden (1991 – 1992), Pembangunan Rumah Susun Bandarharjo juga berasal dari proyek 'Peremajaan Kota' (*urban renewal*), dimana dahulunya merupakan suatu lingkungan permukiman kumuh, dan tidak teratur (semrawut) dengan sebagian besar kondisi bangunan jenis semi permanen (50 %), dan selebihnya masing masing kontemporer 35 % dan permanen (15 %). Hampir 30 % masyarakat menggunakan rumahnya sebagai 'tempat usaha'

Lokasi cukup strategis, karena dilalui oleh jalan arteri, memiliki akses langsung ke Pelabuhan Tanjung Mas dan tidak jauh dari Stasiun Tawang, lihat *Gambar 4.10* seluas ± 2.4 ha.



Pembangunan rumah susun Bandarharjo dilaksanakan dalam dua tahap, yaitu pada tahap I (tahun 1992-1993) telah membangun 1 blok bangunan dengan kapasitas 30 KK, dan pada tahap II (tahun 1995-1996) untuk 2 blok bangunan dengan kapasitas masing-masing 90 KK, dimana keseluruhannya terdiri dari 1 RW (RW XII), dan 7 RT

b. Kondisi kehidupan penghuni

Sebagian besar penghuni rumah susun Bandarharjo berasal dari penduduk asli yang mendiami perkampungan lama yang lokasi rumahnya terkena proyek peremajaan kota (pembangunan rumah susun), dan sebagian lagi berasal dari daerah lain (pindahkan dari tempat lain di Semarang/dari luar kota Semarang)

Berdasarkan data monografi RT Rumah Susun Bandarharjo (hasil survei, 2002), dapat diketahui bahwa jumlah penghuninya sebesar 909 orang yang terdiri dari 210 Kepala Keluarga (KK). Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada TABEL 4.06, sebagai berikut :

Tabel 4-06
JUMLAH PENGHUNI DAN PENGELOMPOKKAN RT
DI RUMAH SUSUN BANDARHARJO
(Sumber : Data Lapangan, 2002)

No	RT	LANTAI	BLOK	JUMLAH KK	JUMLAH JIWA	KET
1	01	IV	A	30	133	Hunian
2	02	III	A	30	129	Hunian
3	03	II	A	30	121	Hunian
4	04	II,III,IV	I(pertama)	33	145	Hunian
5	05	IV	B	30	136	Hunian
6	06	III	B	31	114	Hunian
7	07	II	B	30	131	Hunian
8		-	-	-	-	R Usaha
Σ	7 RT	4 lantai	3 Blok	214	909	

*) sesuai dengan jumlah unit hunian, seharusnya hanya 30 KK, namun dalam hal ini terdapat lebih 1 KK/unit hunian, yaitu pada RT 04 dan RT 06

Ditinjau dari segi kehidupan sosial-ekonominya, maka dari hasil survey terhadap responden sebanyak 49 KK, diperoleh data, sebagai berikut :

(1) Berdasarkan tingkat pendidikan :

- SD/tidak tamat SD = 9 orang (18,37 %; N = 49)
- SLTP = 10 orang (20,41 % ; N = 49)
- SLTA = 23 orang (46,93 % ; N = 49)

(2) Berdasarkan Jenis Pekerjaan

- Pegawai negeri Pensiunan = 9 orang (18,37 % ; N = 49)
- Wiraswasta (pedagang, penjahit, salon, bengkel, dll) = 0 orang (0 %; N = 49)
- Swasta (termasuk buruh/becak) = 40 orang (81,63 %; N = 49)

(3) Berdasarkan Tingkat Penghasilan

- Lebih besar dari Rp. 1.000.000,- = 5 orang (10,20 %; N = 49)
- Antara Rp. 501.000,00 s.d. 1.000.000,00 = 14 orang (28,57 %; N=49)
- Antara Rp. 251.000,00 s.d. Rp. 500.000,00 = 24 orang (48,98 % ; N = 49)
- Kurang dari Rp. 250.000,00 = 6 orang (12,25% ; N = 49)

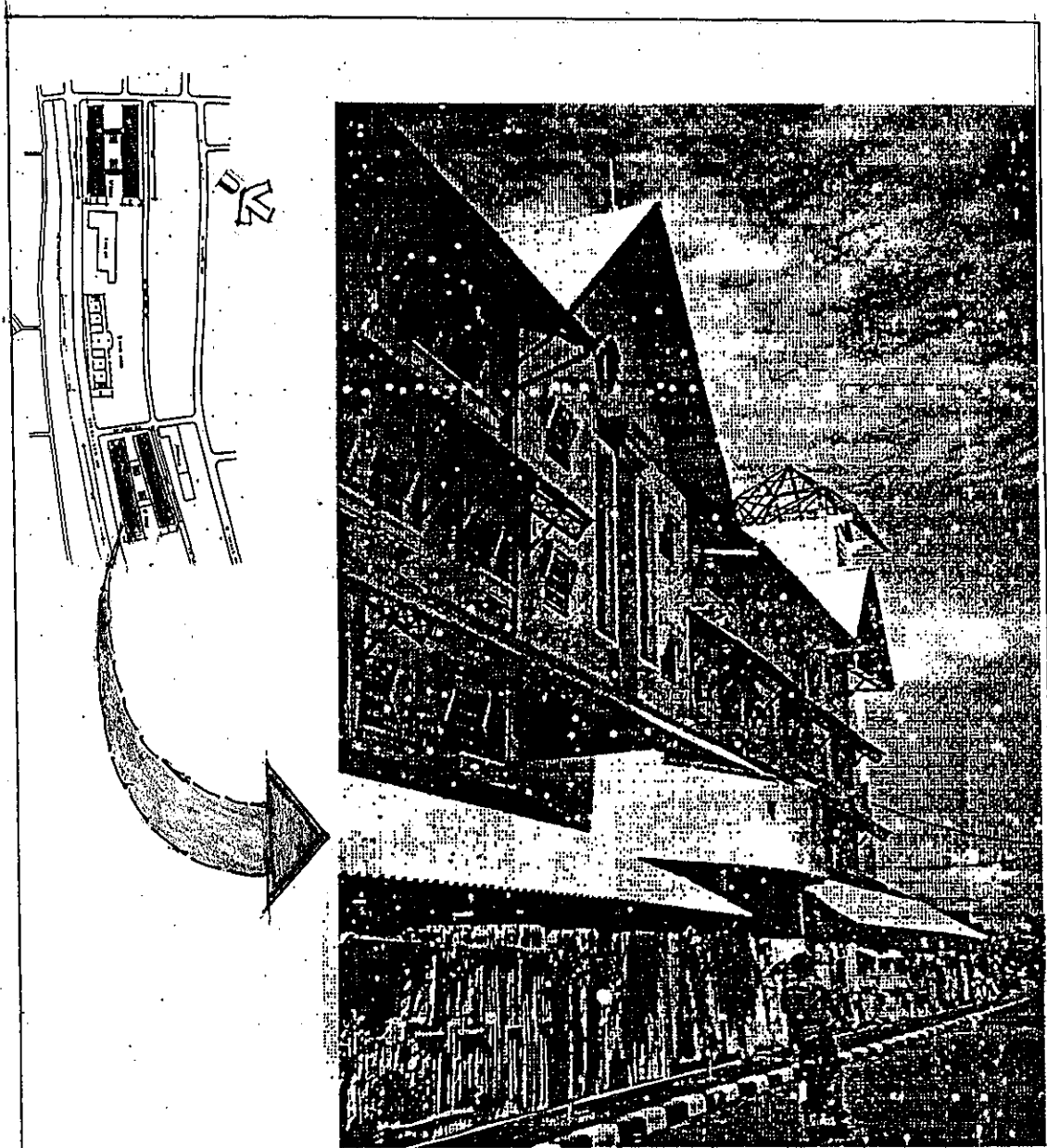
c. Kondisi Fisik Bangunan dan Lingkungan

(1). Pembagian Blok Bangunan Rumah Susun Bandarharjo

Sebagaimana halnya pada pembangunan rumah susun Pekunden, rumah susun ini juga dirancang dengan berlandaskan pada : (√) Standart dan acuan yang telah digariskan oleh Pemerintah Kota, (√) Mempertahankan pola perkampungan tradisional dengan 'kampung vertikal'; (√) Melengkapi bangunan hunian dengan beberapa fasilitas penunjang, antara lain, Musholla, taman/ruang terbuka dan ruang usaha di lantai dasar (sekarang kondisinya masih kosong/belum dimanfaatkan) dan (√) Bentuk arsitekturnya disesuaikan dengan kondisi iklim tropis untuk memperoleh keteduhan serta cukup penghawaan dan pencahayaan alami.

Jumlah bangunan terdiri dari 3 blok yang dibangun dalam 2 tahap, dimana pada tahap I dibangun 1 blok (blok tengah) dan pada tahap II, dibangun pula 2 blok (blok A dan B)

Bentuk bangunan terhadap site pada dasarnya membentuk pola linear mengikuti jalur jalan yang melewati lingkungan permukiman tersebut. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada *Gambar 4.11*, sebagai berikut :



Gambar 4.11
POLA FISIK BANGUNAN RUMAH SUSUN
BANDARHARJO-SEMARANG
(Sumber :DTKP Kota Semarang, 2002)

(2). Jumlah Unit Hunian Rumah Susun Bandarharjo

Dari 210 unit hunian yang terdapat pada Rumah Susun Bandarharjo, masing – masing terdiri dari beberapa tipe hunian, yang terletak pada lantai dan blok bangunan, sebagai berikut :

- Tipe 54, dengan luas lantai = $\pm 54 \text{ m}^2$ sebanyak 4 unit, yang terletak pada lantai 4 Blok I (pertama)
- Tipe 36, dengan luas lantai = $\pm 36 \text{ m}^2$ sebanyak 58 unit, yang terletak pada blok I (lantai IV = 4 unit, lantai III = 4 unit, dan lantai II = 2 unit) serta blok A dan B dengan masing-masing pada lantai IV = 8 unit, lantai III = 8 unit dan lantai II = 8 unit
- Tipe 27, dengan luas lantai = $\pm 27 \text{ m}^2$, sebanyak 148 unit, yang terletak pada Blok I (lantai III = 8 unit dan lantai II = 8 unit) serta pada blok A dan B, dengan masing-masing pada lantai IV = 22 unit, lantai III = 22 unit dan Lantai II = 22 unit)

Untuk lebih jelasnya, dapat dilihat pada tabel 4.07, sebagai berikut :

Tabel 4.07
JUMLAH UNIT HUNIAN MENURUT LETAK LANTAI
DAN BLOK BANGUNAN DI RUMAH SUSUN BANDARHARJO
(Sumber : Data lapangan, 2002)

Blok	Lantai II			Lantai III			Lantai IV			Lantai V		
	54	36	27	54	36	27	54	36	27	54	36	27
I	-	2	8	-	4	8	4	4	-	4	10	16
A	-	8	22	-	8	22	-	8	22	-	24	66
B	-	8	22	-	8	22	-	8	22	-	24	66
Σ	-	18	52	-	20	54	4	20	44	4	58	148

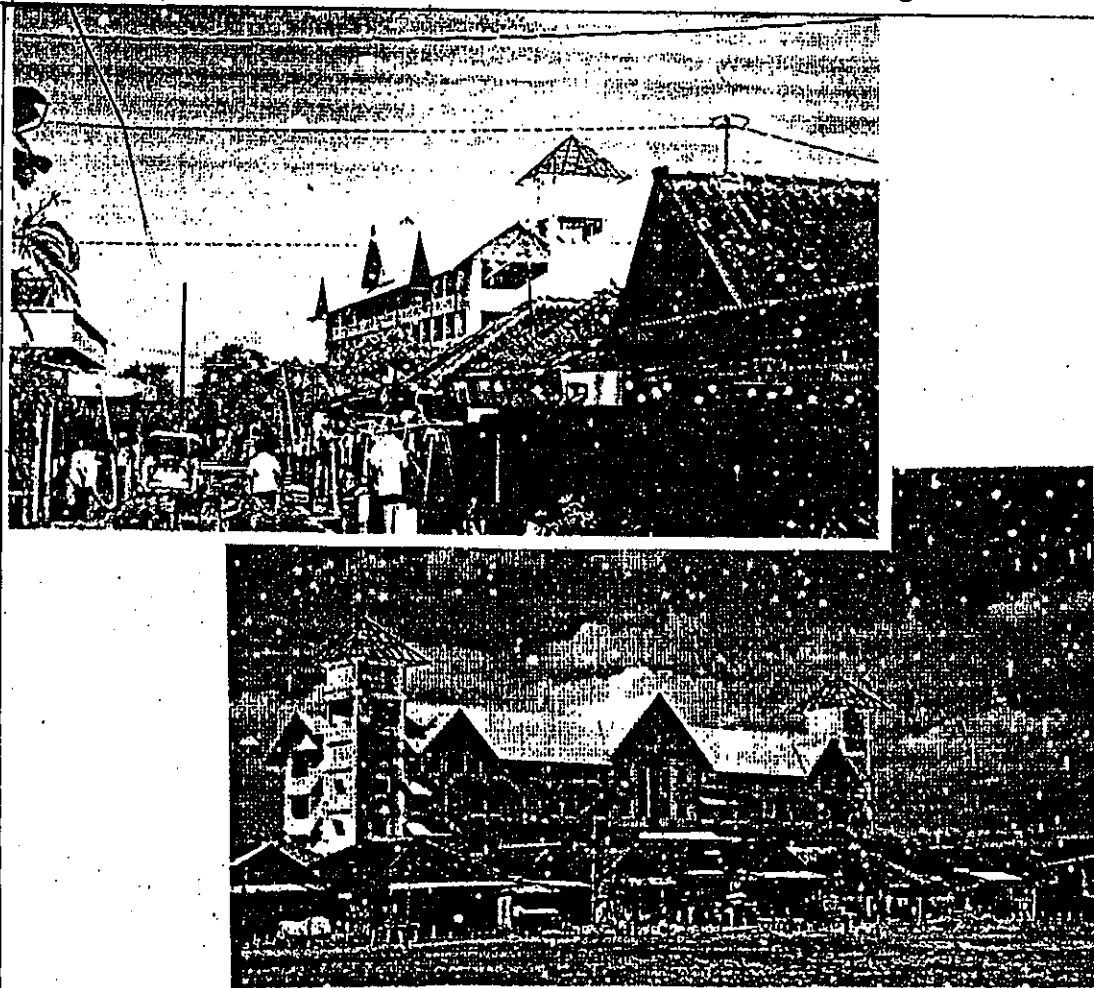
(3) Kondisi Lingkungan Rumah Susun Bandarharjo

Telah diutarakan sebelumnya bahwa Rumah Susun Bandarhajo terdiri atas 3 (tiga) blok bangunan (blok I, A dan B), serta dilengkapi dengan berbagai fasilitas penunjang lingkungan permukiman, baik yang terdapat di dalam satuan hunian rumah susun maupun fasilitas di lingkungan sekitarnya .

Terdapat beberapa fasilitas penunjang lingkungan hunian yang tersedia pada permukiman Rumah Susun Bandarharjo, yaitu

- Ruang usaha, yang terletak pada lantai dasar Blok I, A dan B (sebelum termanfaatkan secara optimal)
- Ruang parkir (pada lantai dasar/ruang terbuka)
- Taman/ruang terbuka (*open space*) yang terletak diantara blok-blok bangunan
- Ruang ibadah atau Musholla yang terletak di dekat Blok A
- Ruang umum (bersama), beberapa hall, selasar dan tangga

Untuk keterangan selengkapnya dapat dilihat pada gambar 4.12 sebagai berikut :



Gambar 4.12

KONDISI FISIK POLA LINGKUNGAN RUMAH SUSUN BANDARHARJO
(Sumber : DTKP Kota Semarang, 2002, /data lapangan, 2002)

d. Kondisi Infrastruktur Penunjang Permukiman Rumah Susun Bandarharjo

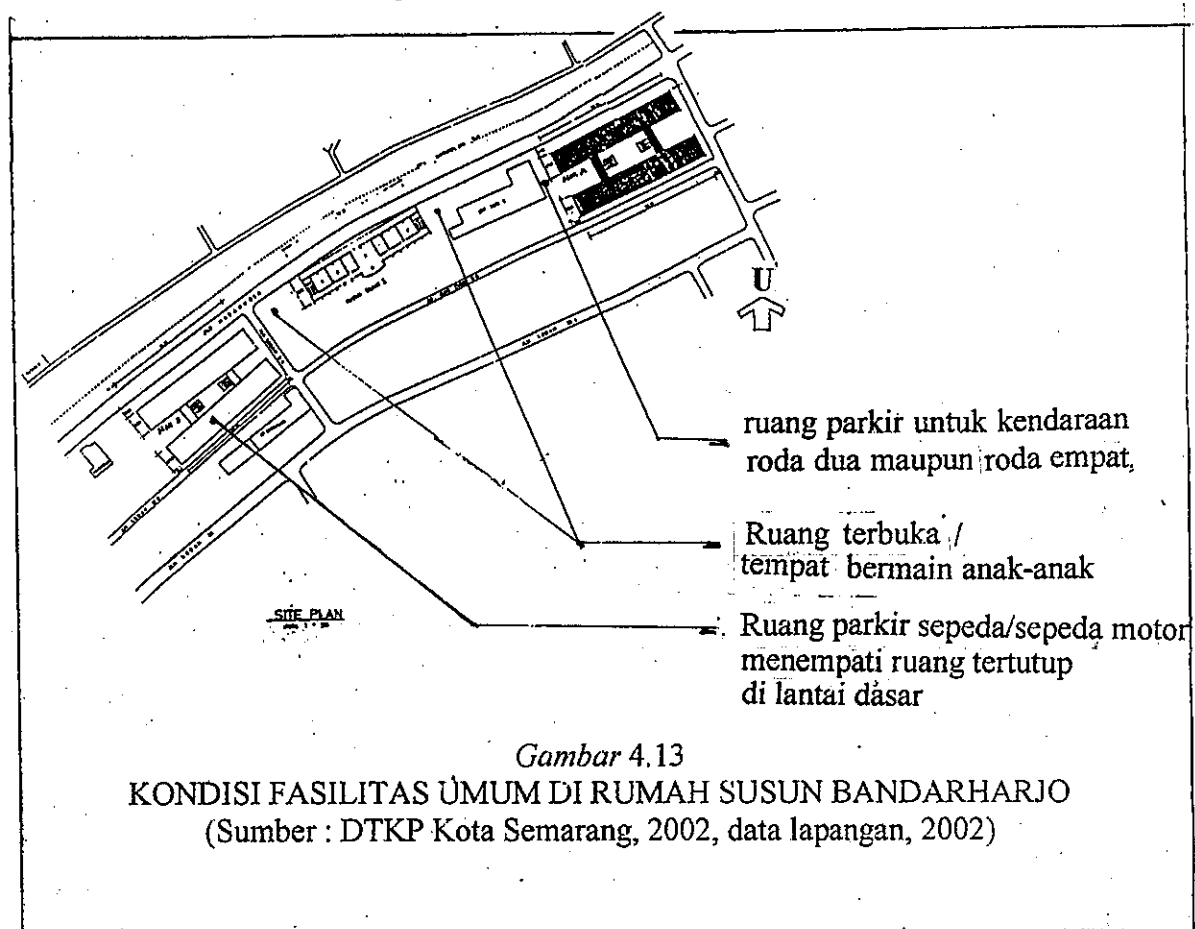
Kondisi infrastruktur penunjang permukiman, berupa fasilitas sosial (fasos) dan fasilitas umum (fasum), selain ketersediaan pada lingkungan hunian rumah susun (lingkup mikro) juga tidak terlepas dari lingkungan yang lebih luas (lingkup makro), baik menyangkut lingkup kelurahan Bandarharjo-Kecamatan Semarang Utara maupun dalam keterkaitan dengan fasilitas fungsional Kota Semarang secara keseluruhan.

(1) Kondisi infrastruktur dalam Lingkup Hunian Rumah Susun Bandarharjo

Sebagaimana telah dikemukakan terdahulu bahwa pada lingkungan Rumah Susun tersebut terdapat beberapa fasilitas sosial dan fasilitas umum, antara lain :

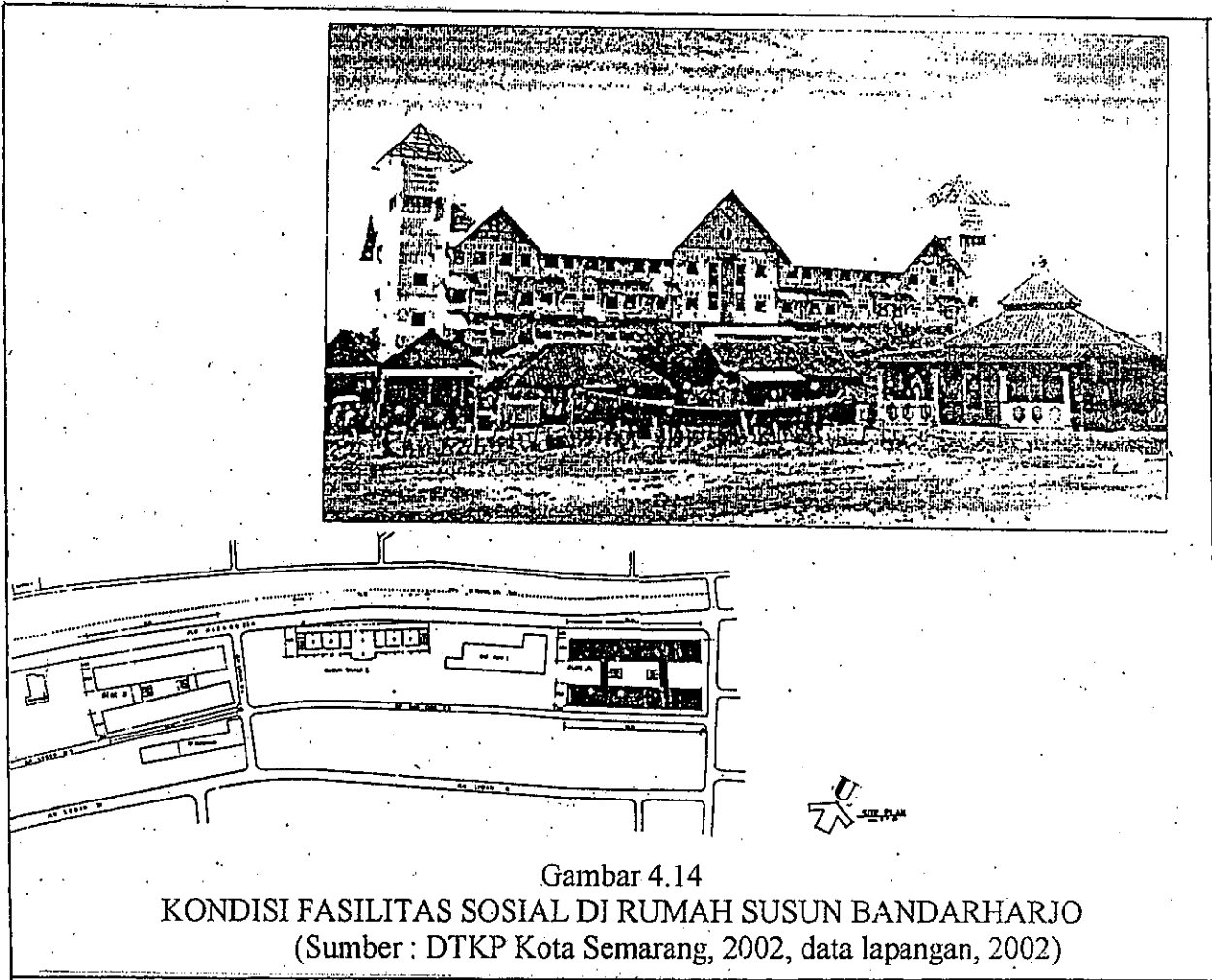
- Fasilitas Sosial : berupa tempat ibadah (Musholla)
- Fasilitas umum : berupa ruang terbuka / taman / ruang bermain anak-anak, ruang parkir, selasar dan tangga .

Untuk keterangan selengkapnya dapat dilihat pada gambar 4.13 dan Gambar 4.14, serta Tabel 4.08, sebagai berikut :



Gambar 4.13

KONDISI FASILITAS UMUM DI RUMAH SUSUN BANDARHARJO
(Sumber : DTKP Kota Semarang, 2002, data lapangan, 2002)



Tabel 4.08
DATA FASILITAS UMUM DAN FASILITAS SOSIAL
PADA LINGKUNGAN RUMAH SUSUN BANDARHARJO
(Sumber : Data Lapangan , 2002)

No	Data Infrastruktur	Blok			Blok Lain	Antara Blok	Pada halaman
		I	A	B			
1.	Fasilitas umum • taman • parkir • tempat bermain • lapangan olah raga • parkir • ruang interaksi • selasar • tangga	- √ √ - √ √ √ 2	- √ √ - √ √ √ 1	- √ √ - √ √ √ 1	- - - - - - - -	√ - - - - - - -	√ √ √ - √ √ - -
2.	Fasilitas sosial • Mushola • Warung	- 2	- 3	- 2	1 -	- -	- -

(3) Kondisi Infrastruktur dalam Lingkungan Kecamatan Semarang Utara

Berdasarkan data monografi Kecamatan Semarang Utara, bahwa pada wilayah ini terdapat beberapa fasilitas umum dan fasilitas sosial, sebagaimana disajikan pada Tabel 4.10, sebagai berikut :

Tabel 4.10
DATA FASILITAS UMUM DAN FASILITAS SOSIAL
DI KECAMATAN SEMARANG UTARA
(Sumber : Semarang utara dalam angka, 2000)

NO	DATA INFRASTRUKTUR	BANYAK	
		LUAS	BUAH(UNIT)
1.	Fasilitas Umum • lapangan olah raga • Taman Rekreasi		1
2.	Fasilitas Sosial		
	□ Sarana Peribadatan		
	• Masjid	√	43
	• Surau / Musholla	√	94
	• Gereja	√	23
	• Kuil/Pura	-	-
	• Vihara	-	-
	□ Sarana Kesehatan		
	• RSU	√	2
	• RS Bersalin /BKIA	√	1
	• Poliklinik	√	2
	• Puskesmas	√	6
	• Puskesmas pembantu	√	33
	• Praktek Dokter	√	10
	• Apotik	√	85
	• Pos Yandu	√	82
	• Pos KB	√	12
	□ Sarana Pendidikan		
	• TK	√	40
	•SD (Negeri + Swasta)	√	20+24
	• SLTP (Negeri + Swasta)	√	1+14
	• SLTA (Negeri + Swasta)	√	3 + 2
	□ Sarana Perekonomian		
	• Pasar (Permanen)	√	5
	• Pasar (semi permanen)	√	4
	• Losmen / Hotel	√	7
	• Industri besar/sedang	√	49

BAB V
KAJIAN PENILAIAN KINERJA DAN SPASIAL LINGKUNGAN
PERMUKIMAN RUMAH SUSUN PEKUNDEK DAN BANDARHARJO-
SEMARANG

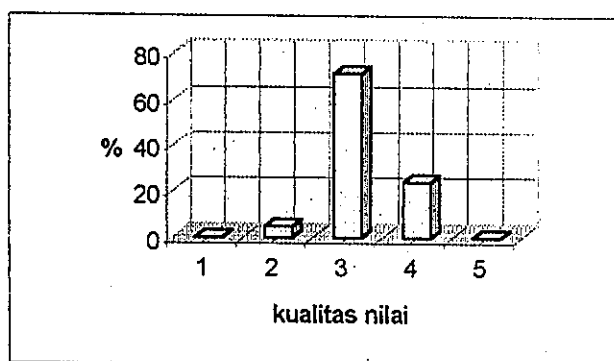
A. Struktur Penilaian Kinerja dan Dampak Spasial Lingkungan Permukiman Rumah Susun Pekunden-Semarang

1. Struktur Penilaian Kinerja Spasial Lingkungan Permukiman di Rumah Susun Pekunden

a. Struktur Penilaian Kondisi Existing Kinerja Spasial di Lingkungan Permukiman Rumah Susun Pekunden

Berdasarkan kajian atas 3 variabel yang mencakup 21 parameter penilaian, maka, hasilnya adalah, 71.43 % atau sebanyak 15 unsur dinilai 'cukup baik' atau 'sedang' (dengan interval nilai antara 4.1 sampai 6.0). Sedangkan selebihnya adalah 23.81 % atau sebanyak 5 unsur dinilai 'baik' (dengan interval nilai antara 6.1 sampai 8.0), 4.76% atau sebanyak 1 unsur dinilai 'buruk' atau 'kurang' (dengan interval nilai antara 2.1 sampai 4.0). (lihat grafik 5.01)

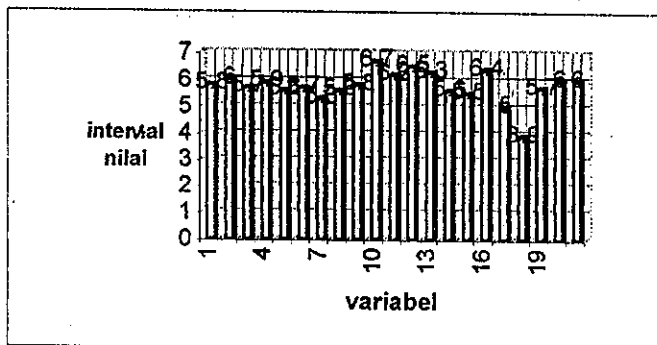
Grafik 5.01
PROSENTASE PENILAIAN KONDISI EXISTING KINERJA SPASIAL DI
LINGKUNGAN RUMAH SUSUN PEKUNDEK
(Sumber : Hasil Analisis, 2002)



1. = sangat buruk (sangat kurang)
2. = Buruk (kurang)
3. = Cukup baik (sedang)
4. = Baik
5. = Sangat baik

Dengan struktur penilaian tersebut, apabila dikaji dari setiap unsurnya, maka hasilnya dapat dijabarkan sebagai berikut. (Lihat grafik 5.02)

Grafik 5.02
VARIABEL PENILAIAN KONDISI EXISTING KINERJA SPASIAL DI
LINGKUNGAN RUMAH SUSUN PEKUNDEN
(Sumber : Hasil Analisis, 2002)



Keterangan

1. Kondisi pencahayaan alami pada bangunan
2. Kondisi penghawaan alami pada bangunan
3. Kondisi kebersihan bangunan/unit hunian
4. Kondisi kebersihan lingkungan secara keseluruhan
5. Kondisi keindahan lingkungan dari segi tata bangunan
6. Kondisi keindahan bangunan dari segi tata ruang

7. Kondisi keindahan lingkungan dari segi tata bangunan
8. Kondisi keamanan bangunan
9. Kondisi keamanan lingkungan secara keseluruhan
10. Kondisi penghubung ke tetangga terjauh
11. Kondisi tata bangunan/unit hunian untuk berinteraksi sosial antara anggota keluarga
12. Kondisi tata bangunan/unit hunian untuk bertetangga /bermasyarakat
13. Kondisi pola lingkungan secara keseluruhan
14. Kondisi pelayanan air bersih (PDAM)
15. Kondisi pelayanan air bersih (Sumur artesis)
16. Kondisi pelayanan listrik (PLN)
17. Kondisi pelayanan telepon
18. Kondisi perawatan bangunan dari pihak pemerintah kota
19. Kondisi perawatan bangunan dari pihak warga/penghuni
20. Kondisi perawatan lingkungan permukiman secara keseluruhan
21. Kondisi pelayanan persampahan (kebersihan bangunan dan lingkungan)

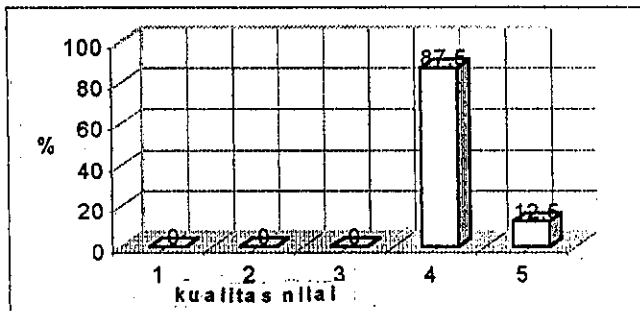
Dari gambaran tersebut diatas (grafik 5.01 dan 5.02), nampak bahwa pada umumnya penghuni rumah susun Pekunden menilai 'cukup baik' (71.23%, dan 'baik' (23.81) dan 'buruk (4.76 %) terhadap kondisi existing kinerja spasial hunian mereka. Unsur unsur yang nilai 'kurang', yaitu menyangkut kondisi perawatan bangunan dari pihak pemerintah kota Semarang (3.9). Sedangkan unsur-unsur yang dianggap sudah 'baik', antara lain menyangkut kondisi penghubung ke tetangga terjauh (6.7), kondisi tata bangunan/unit hunian untuk kehidupan bertetangga/bermasyarakat (6.5), kondisi pelayanan listrik dari PLN(6.4), kondisi pola lingkungan (6.3) dan kondisi tata bangunan/unit hunian untuk berinteraksi sosial antara anggota keluarga (6.2)

b. Struktur Penilaian Kinerja Spasial dari Aspek Kemudahan (Accessibility)

Berdasarkan kajian atas 2 variabel yang mencakup 16 parameter penilaian, maka hasilnya adalah 87.50% atau sebanyak 14 unsur dinilai 'baik' (dengan interval nilai antara 6.1 sampai 8.0). Sedangkan selebihnya, yakni 12.50%, atau sebanyak 2 unsur, dinilai 'sangat baik' (dengan interval nilai > 8.0). (lihat grafik 5.03)

Grafik 5.03

PROSENTASE PENILAIAN KINERJA SPASIAL LINGKUNGAN PERMUKIMAN RUMAH SUSUN PEKUNDE DARI ASPEK KEMUDAHAN
(Sumber : Hasil Analisis, 2002)



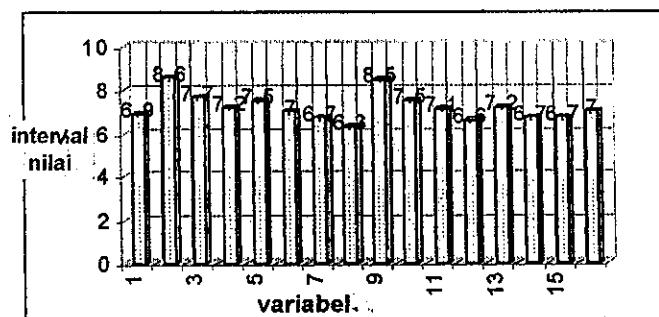
Keterangan :

- 6. = sangat buruk (sangat kurang).
- 7. = Buruk (kurang)
- 8. = Cukup baik (sedang)
- 9. = Baik
- 10. = Sangat baik

Dengan struktur penilaian tersebut, apabila dikaji dari setiap unsurnya, maka hasilnya dapat dijabarkan sebagai berikut : (Lihat grafik 5.04)

Grafik 5.04

VARIABEL PENILAIAN ASPEK KEMUDAHAN DI LINGKUNGAN RUMAH SUSUN PEKUNDE
(Sumber : Hasil Analisis, 2002)

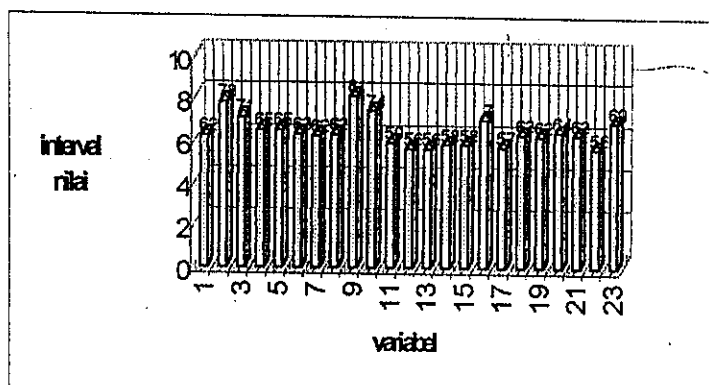


Keterangan :

1. Kemudahan ke tempat kerja
2. Kemudahan ke tempat belanja
3. Kemudahan ke sarana angkutan umum
4. Kemudahan ke sarana TK
5. Kemudahan ke sarana SD
6. Kemudahan ke sarana SLTP
7. Kemudahan ke sarana SLTA
8. Kemudahan ke sarana PT
9. Kemudahan ke sarana Ibadah
10. Kemudahan ke sarana kesehatan
11. Kemudahan ke sarana Olah raga
12. Kemudahan ke Sarana Rekreasi
13. Kemudahan ke sarana Ruang terbuka
14. Kemudahan ke sarana Kantor Pos
15. Kemudahan ke sarana Perbankan / koperasi
16. Kemudahan ke tetangga terjauh

Dengan struktur penilaian tersebut apabila dikaji dari setiap unsurnya, maka hasilnya dapat dijabarkan sebagai berikut. (Grafik 5.06)

Grafik 5.06
VARIABEL PENILAIAN ASPEK KETERSEDIAAN DI LINGKUNGAN RUMAH
SUSUN PEKUNDEN
(Sumberr : Hasil analisis, 2002)



Keterangan

1. Ketersediaan tempat bekerja
2. Ketersediaan tempat berbelanja
3. Ketersediaan sarana angkutan umum
4. Ketersediaan sarana TKK
5. Ketersediaan sarana SD
6. Ketersediaan sarana SLTP
7. Ketersediaan sarana SLTA
8. Ketersediaan sarana Perguruan Tinggi
9. Ketersediaan sarana Ibadah
10. Ketersediaan sarana Kesehatan
11. Ketersediaan sarana Olah raga

12. Ketersediaan sarana Rekreasi (hiburan/bermain anak-anak)
13. Ketersediaan sarana ruang terbuka / taman lingkungan
14. Ketersediaan sarana Kantor Pos
15. Ketersediaan sarana Perbankan/Koperasi
16. Ketersediaan sarana Ruang Pertemuan
17. Ketersediaan air bersih (PDAM)
18. Ketersediaan air bersih (Sumber artetis)
19. Ketersediaan Drainase
20. Ketersediaan Sanitasi
21. Ketersediaan Listrik
22. Ketersediaan Telepon
23. Ketersediaan Pembuangan Sampah Sementara (TPSS)

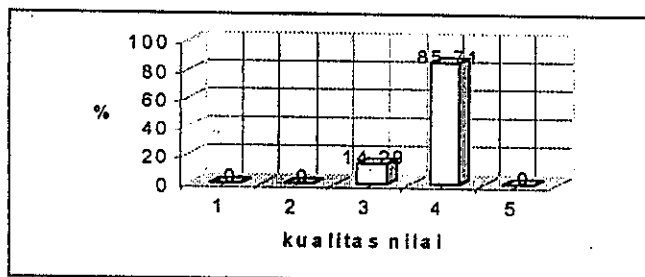
Dari gambaran tersebut diatas (grafik 5.05 dan 5.06), ternyata bahwa hasil penilaian penghuni terhadap kinerja spasial lingkungan permukiman rumah susun Pekunden dari aspek ketersediaan yaitu terdiri dari 65.22% dinilai 'baik', dan 30.43% 'cukup baik', bahkan 4.35 dinilai 'sangat baik'. Sedangkan yang menilai 'sangat buruk' ataupun 'buruk' ternyata tidak ada. Unsur-unsur yang dinilai sudah 'sangat baik', adalah menyangkut ketersediaan sarana ibadah (8.1) yang lokasinya berada pada lingkungan hunian rumah susun Pekunden. Sedangkan unsur-unsur yang dinilai 'baik', yaitu ketersediaan tempat berbelanja/pasar lingkungan (7.88), sarana kesehatan/praktek dokter (7.4), sarana angkutan umum (7.1), sarana ruang pertemuan / serbaguna (7.0), TPSS (6.9), sarana TKK dan SD (6.5), sanitasi (6.4), sarana SLTP,

dan Perguruan Tinggi, sarana air bersih, jaringan listrik (.3), serta tempat brbelanja, sarana SLTA dan drainase (6.2). Terhadap unsur-unsur yang dinilai 'cukup baik', yaitu menyangkut ketersediaan sarana olah raga (5.9), sarana Kantor Pos dan Perbankan/Koperasi (5.8), sarana air bersih (5.7), serta sarana rekreasi/tempat bermain anak-anak, ruang terbuka/taman lingkungan, dan ketersediaan telepon (5.6)

d. Struktur Penilaian Kinerja Spasial dari Aspek Lingkungan Fisik

Berdasarkan kajian atas 2 variabel yang mencakup 7 parameter penilaian, maka hasilnya yaitu 85.71 % atau sebanyak 6 unsur yang dinilai 'baik' (dengan interval nilai antara 6.1 sampai 8.0). Sedangkan 4.29 % yang terdiri dari 1 unsur dinilai 'cukup baik' (dengan interval nilai antara 4.1 sampai 6.0) (lihat grafik 5.07)

Grafik 5.07
PROSENTASE PENILAIAN ASPEK LINGKUNAN FISIK
DI LINGKUNGAN RUMAH SUSUN PEKUNDEN
(Sumber : Hasil Analisis, 2002)

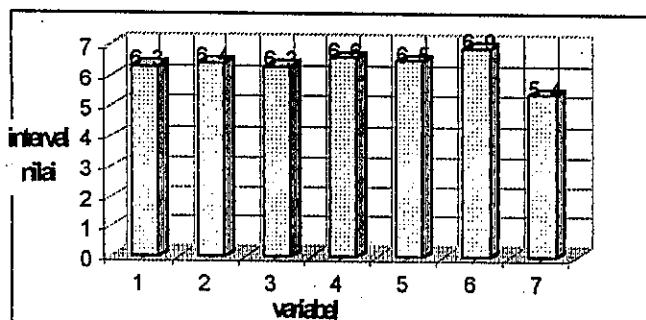


Keterangan

1. Sangat buruk (sangat kurang)
2. Buruk (kurang)
3. Cukup baik (sedang)
4. Baik
5. Sangat baik

Dengan struktur penilaian tersebut apabila dikaji dari setiap unsurnya, maka hasilnya dapat dijabarkan sebagai berikut :

Grafik 5.08
VARIABEL PENILAIAN ASPEK LINGKUNGAN FISIK
DI LINGKUNGAN RUMAH SUSUN PEKUNDEN
(Sumber : Hasil Analisis, 2002)



Keterangan :

1. = Pengenalan identitas lingkungan (ciri, tengeran)
2. = Orientasi lingkungan
3. = Kekeragaman lingkungan fisik
4. = Kekeragaman dengan pusat perlin dungan
5. = Kekeragaman dengan pusat kota
6. = Kekeragaman dengan tata bangunan
7. = Kekeragaman tata ruang terbuka/taman lingkungan

TABEL 5.01
 STRUKTUR PENILAIAN KINERJA SPASIAL
 DI LINGKUNGAN RUMAH SUSUN PEKUNDE
 SESUAI DENGAN INDIKATOR, VARIABEL
 DAN PARAMETER PENELITIAN
 (Sumber : Hasil Analisis, 2002)

No	INDIKATOR	VARIABEL	PARAMETER	HASIL PENILAIAN	
				Angka	Huruf
1	2	3	4	5	6
1.	Kemudahan (Accessibility)	(1).Kemudahan kegiatan ekonomi	(1).Pencapaian ke tempat kerja	6.9	Baik
			(2).Pencapaian ke tempat perbelanjaan	8.6	Sangat baik
			(3).Pencapaian ke sarana angkutan umum	7.7	Baik
		(2).Kemudahan ke kegiatan sosial budaya	(4).Pencapaian ke TK	7.2	Baik
			(5).Pencapaian ke SD	7.5	Baik
			(6).Pencapaian ke SLTP	7.0	Baik
			(7).Pencapaian ke SMU	6.7	Baik
			(8).Pencapaian ke Perguruan Tinggi	6.3	Baik
			(9).Pencapaian ke sarana ibadah	8.5	Sangat Baik
			(10).Pencapaian ke sarana Kesehatan	7.5	Baik
			(11).Pencapaian ke tempat olah raga	7.1	Baik
			(12).Pencapaian ke sarana hiburan/ rekreasi (tempat bermain anak-anak	6.6	Baik
			(13).Pencapaian ke sarana terbuka/taman lingkungan	7.2	Baik
			(14).Pencapaian ke sarana kantor pos	6.7	Baik
			(15).Pencapaian ke sarana Perbankan	6.7	Baik
			(16).Pencapaian ke tetangga terjauh	7.0	Baik
2.	Ketersediaan (Stock Availability)	(1).Ketersediaan fasilitas ekonomi	(1).Ketersediaan tempat bekerja	6.2	Baik
			(2).Ketersediaan tempat berbelanja	7.8	Baik
			(3).Ketersediaan sarana angkutan umum	7.1	Baik
		(2).Ketersediaan fasilitas sosial-budaya	(4).Ketersediaan ke TK	6.5	Baik
			(5). Ketersediaan ke SD	6.5	Baik
			(6). Ketersediaan ke SLTP	6.3	Baik
			(7). Ketersediaan ke SMU	6.2	Baik
			(8). Ketersediaan ke Perguruan Tinggi	6.3	Baik
			(9). Ketersediaan ke sarana ibadah	8.1	Sangat Baik
			(10). Ketersediaan ke sarana Kesehatan	7.4	Baik
			(11). Ketersediaan ke tempat olah raga	5.9	Cukup Baik
			(12). Ketersediaan ke sarana hiburan/ rekreasi (tempat bermain anak-anak	5.6	Cukup Baik
			(13). Ketersediaan ke sarana terbuka/ taman lingkungan	5.6	Cukup Baik
			(14). Ketersediaan ke sarana kantor pos	5.8	Cukup baik
			(15). Ketersediaan ke sarana Perbankan/ koperasi	5.8	Cukup Baik
			(16). Ketersediaan sarana ruang pertemuan	7.0	Baik

		(3).Ketersediaan fasilitas umum	(17). Ketersediaan air bersih (dari PDAM) (18).Ketersediaan air bersih (dari sumur artesis) (19) ketersediaan saluran air hujan/ drainase (20).Ketersediaan sanitasi (KM/WC & MCK umum) (21).Ketersediaan listrik (dari PLN) (22).Ketersediaantelepon (23).Ketersediaan tempat pembuangan sampah (TPS)	5.7 6.3 6.2 6.4 6.3 5.6 6.9	Cukup Baik Baik Baik Baik Baik Cukup Baik Baik
3.	Lingkungan fisik (<i>Pyysical en vironment</i>)	(1). Citra lingkungan visual	(1).Pengenalan identitas lingkungan (ciri, tengeran) (2).Orientasi lingkungan	6.3 6.4	Baik Baik
		(2). Kecerassian Lingkungan	(3).Kecerassian lingkungan fisik (4).kecerassian dengan pusat lingkungan (5).kecerassian dengan pusat kota (6).kecerassian tata bangunan (7).kecerassian tata ruang terbuka/taman lingkungan	6.3 6.6 6.5 6.9 5.4	Baik Baik Baik Baik Cukup Baik

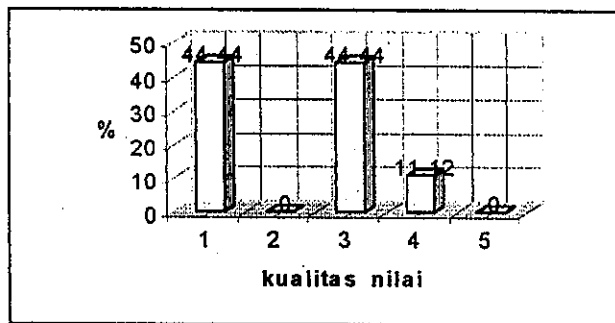
Dari gambar tersebut diatas (grafik 5.07 dan 5.08), pada umumnya penghuni menilai 'baik' (85.71%) terhadap aspek lingkungan Fisik Permukiman di Rumah Susun Pekunden. Sedangkan sisanya, yaitu 14.29 % menilai dengan 'cukup baik'. Unsur-unsur yang dinilai 'baik' tersebut, yakni menyangkut kecerassian tata bangunan/hubungan antara blok-blok bangunan (6.9), kecerassian dengan pusat lingkungan (6.6), kecerassian dengan pusat kota (6.5), orientasi lingkungan (6.4), serta pengenalan identitas lingkungan dan kecerassian lingkungan fisik (6.3). Sedangkan unsur yang dinilai 'cukup baik', yaitu menyangkut kecerassian tata ruang terbuka/taman lingkungan (5.4).

2. Struktur Penilaian Dampak Spasial Lingkungan Permukiman di Rumah Susun Pekunden

a. Struktur Penilaian Dampak Ekonomis

Berdasarkan kajian atas 2 variabel yang mencakup 9 parameter penilaian, maka hasilnya adalah 11,12% atau sebanyak 1 unsur dinilai 'baik', (dengan interval nilai antara 6.1 sampai 8.0); 44.44 % atau sebanyak 4 unsur dinilai 'cukup baik' (dengan interval nilai antara 4.1 sampai 6.0); dan 44.44 % atau sebanyak 4 unsur yang dinilai 'sangat buruk' atau sangat kurang' (dengan interval nilai <2.0). (Lihat grafik 5.09)

Grafik 5.09
 PROSENTASE PENILAIAN DAMPAK EKONOMIS
 DI LINGKUNGAN RUMAH SUSUN PEKUNDE
 (Sumber : Hasil Analisis, 2002)



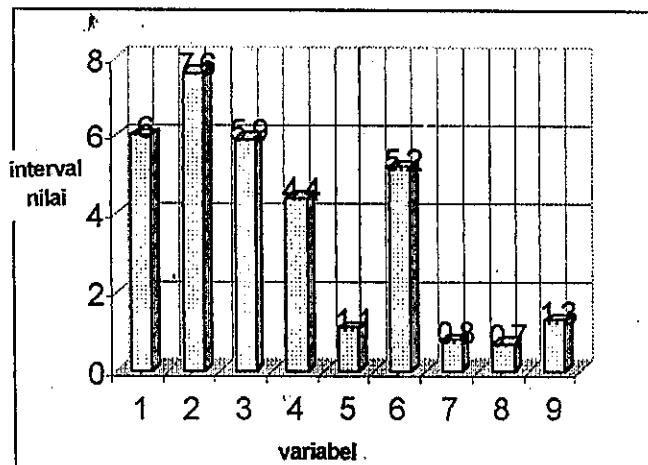
Keterangan :

1. = Sangat buruk (sangat kurang)
2. = Buruk (kurang)
3. = Cukup baik (sedang)
4. = Baik
5. = Sangat baik

Apabila dikaji menurut distribusi penilaian dari setiap unsurnya, maka hasilnya dapat dijabarkan sebagai berikut :

(lihat grafik 5.10)

Grafik 5.10
 VARIABEL PENILAIAN DAMPAK EKONOMIS
 DI LINGKUNGAN RUMAH SUSUN PEKUNDE
 (Sumber : Hasil Analisis, 2002)



Keterangan :

1. Peningkatan kemudahan ke tempat bekerja
2. Peningkatan kemudahan ke tempat berbelanja
3. Peningkatan kelancaran sarana angkutan umum
4. Peningkatan peluang berusaha
5. peningkatan pemasaran
6. peningkatan penghasilan/pendapatan
7. peningkatan volume perdagangan
8. peningkatan volume produksi/industri rumah-tangga
9. peningkatan jumlah tenaga kerja

Dari gambaran tersebut diatas (grafik 5.09 dan 5.10), nampak bahwa penilaian penghuni cukup beragam, yaitu 'baik' (11.12%), 'cukup baik' (44.44%) dan 'sangat

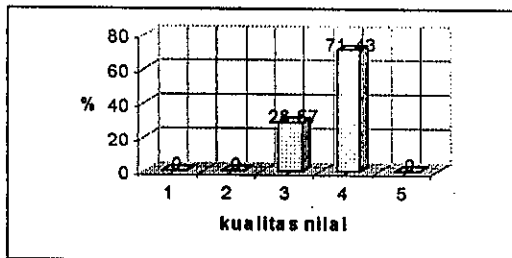
buruk', (44.44%). Dengan angka tersebut, apabila dilihat perbandingan, maka secara rata-rata nilainya masih cenderung 'cukup baik'. Unsur-unsur yang dinilai 'cukup baik' yaitu menyangkut faktor peningkatan kemudahan ke tempat kerja (6.0), kelancaran sarana angkutan umum (5.9), peningkatan penghasilan (5.3), dan peluang berusaha (4.4). Sedangkan unsur-unsur yang dinilai 'baik' adalah faktor peningkatan kemudahan ke tempat berbelanja (7.6). Hal ini tentu saja karena ditunjang dengan tersedianya sarana pasar lingkungan di lingkungan rumah susun (lantai dasar) Pekunden. Walaupun tidak secara keseluruhan responden melangsungkan kegiatannya/bekerja di lingkungan rumah susun Pekunden, namun karena semakin baiknya sarana jalan raya, maka menjadikan sarana transportasi angkutan umum menjadi semakin lancar pula, sehingga faktor jarak tidak terlalu menjadi persoalan bagi mereka. Terlebih lagi lokasi penelitian sangat strategis di wilayah pusat kota. Selanjutnya unsur-unsur yang dinilai masih 'sangat kurang' adalah meliputi faktor peningkatan pemasaran (1.1), peningkatan volume perdagangan (0.8), peningkatan volume produksi/industri rumah tangga (0.7), dan peningkatan jumlah tenaga kerja (1.3). Penilaian tersebut berlandaskan pada fenomena bahwa tidak semua responden di rumah susun Pekunden sebagai pelaku ekonomi yang memanfaatkan langsung berbagai sarana yang tersedia di lingkungan hunian tersebut, sehingga beberapa butir pertanyaan yang berkaitan langsung dengan hal yang bersangkutan, tidak dijawab oleh responden. Namun dengan melalui pertanyaan yang equivalent (seperti tercermin pada bagian dampak umum), penilaian penghuni terhadap dampak ekonomi, rata-rata 'cukup baik' (5.2)

Dengan demikian, berdasarkan kedua bagian penilaian atas pertanyaan yang equivalent tersebut dapat disimpulkan bahwa dampak ekonomis terhadap kehidupan penghuni di rumah susun Pekunden, pada dasarnya adalah 'cukup baik' (4.4)

b. Struktur Penilaian Dampak Sosial Budaya

Berdasarkan analisis atas 2 variabel yang mencakup 7 parameter penilaian, maka hasilnya adalah 71.43 % atau sebanyak 5 unsur dinilai 'baik' (dengan interval nilai antara 6.1 sampai 8.0); dan 28.57 % atau sebanyak 2 unsur yang dinilai 'cukup baik' (dengan interval nilai antara 4.1 sampai 6.0) (lihat grafik 5.11)

Grafik 5.11
**PROSENTASE PENILAIAN DAMPAK SOSIAL BUDAYA
 DI LINGKUNGAN RUMAH SUSUN PEKUNDEN**
 (Sumber : Hasil Analisis, 2002)

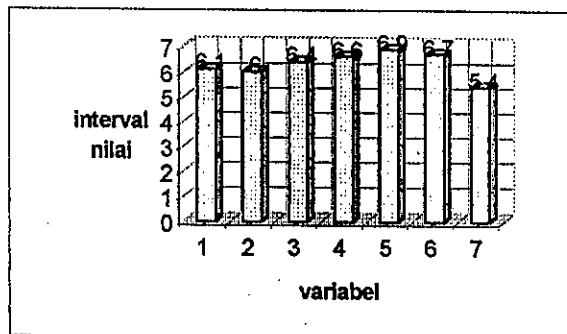


Keterangan :

1. = Sangat buruk (sangat kurang)
2. = Buruk (kurang)
3. = Cukup baik (sedang)
4. = Baik
5. = Sangat baik

Dengan struktur penilaian tersebut, apabila dikaji dari setiap unsurnya, maka hasilnya dapat dijabarkan sebagai berikut : (grafik 5.12)

Grafik 5.12
**VARIABEL PENILAIAN DAMPAK SOSIAL-BUDAYA
 DI LINGKUNGAN RUMAH SUSUN PEKUNDEN**
 (Sumber : Hasil Analisis, 2002)



Keterangan :

1. Peningkatan kualitas kehidupan masyarakat dalam mendapatkan pendidikan yang layak (kesempatan bersekolah)
2. Peningkatan status sosial masyarakat
3. Peningkatan pelayanan fasilitas sosial
4. Peningkatan kesadaran berpartisipasi (kerja bakti / gotong royong)
5. Peningkatan pelaksanaan nilai-nilai budaya/tradisi (slametan/syukur)
6. Peningkatan interaksi sosial
7. Peningkatan keamanan lingkungan

Dari gambaran tersebut diatas (grafik 5.11 dan 5.12), nampak bahwa pada umumnya penghuni menilai 'baik' (71.43%) terhadap dampak sosial-budayanya dalam pembangunan rumah susun Pekunden. Sedangkan selebihnya, yaitu 28.57 % dinilai 'cukup baik'. Unsur –unsur yang dinilai 'baik' oleh penghuni, meliputi peningkatan pelaksanaan nilai-nilai budaya/tradisi (6.9); peningkatan interaksi sosial (6.7); peningkatan kesadaran berpartisipasi, antara lain kerja bakti/gotong royong (6.6); peningkatan pelayanan fasilitas sosial (6.4), dan peningkatan kualitas kehidupan masyarakat dalam mendapatkan pendidikan yang layak/kesempatan bersekolah (6.1). Sedangkan unsur-unsur yang dinilai 'cukup baik', yaitu

menyangkut peningkatan status sosial masyarakat (6.0) dan keamanan lingkungan (5.4).

Melalui pertanyaan yang equivalent (seperti tercermin pada bagian dampak umum), ternyata penilaian penghuni terhadap dampak sosial-budayanya, secara rata-rata adalah 'cukup baik' (5.9)

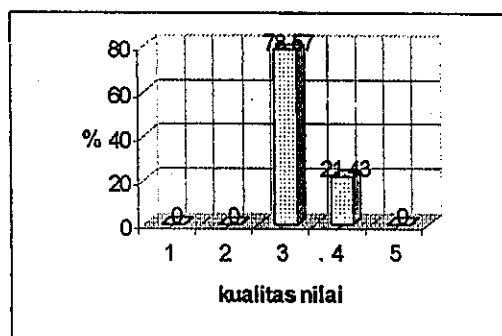
Dengan demikian berdasarkan kedua bagian penilaian atas pertanyaan yang equivalent tersebut, dapat disimpulkan bahwa dampak sosial-budaya terhadap kehidupan penghuni di rumah susun Pekunden, pada dasarnya 'baik' (6.1)

c. Struktur Penilaian Dampak Lingkungan Fisik

Berdasarkan analisis atas 2 variabel yang mencakup 14 parameter penilaian, maka hasilnya adalah 21,43 % atau sebanyak 3 unsur yang dinilai 'baik' (dengan interval nilai antara 6.1 sampai 8.0), dan 78.57 % atau sebanyak 11 unsur yang dinilai 'cukup baik' (dengan interval nilai antara 4.1 sampai 6.0). Sedangkan yang menilai 'sangat baik', buruk, ataupun sangat buruk, ternyata 'tidak ada'.

(lihat grafik 5.13)

Grafik 5.13
PROSENTASE PENILAIAN DAMPAK FISIK
DI LINGKUNGAN RUMAH SUSUN PEKUNDEN
(Sumber : Hasil Analisis, 2002)

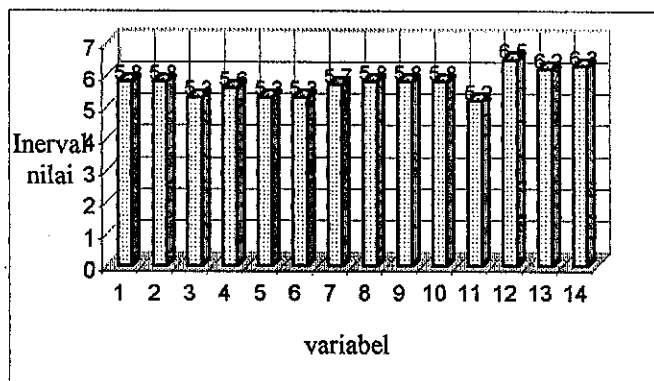


Keterangan :

1. = sangat buruk (sangat kurang)
2. = buruk (kurang)
3. = cukup baik (sedang)
4. = baik
5. = sangat baik

Dengan struktur penilaian tersebut diatas, apabila dikaji setiap unsurnya, maka hasilnya dapat dijabarkan sebagai berikut : (lihat grafik 5.14)

Grafik 5.14
 VARIABEL PENILAIAN DAMPAK FISIK
 DI LINGKUNGAN RUMAH SUSUN PEKUNDEN
 (Sumber : Hasil Analisis, 2002)



Keterangan

1. Peningkatan kenyamanan bangunan dan lingkungan
2. Peningkatan kebersihan bangunan dan lingkungan
3. Peningkatan keindahan bangunan dan lingkungan
4. Peningkatan kemudahan mengenali identitas lingkungan
5. Peningkatan perbaikan perumahan/unit hunian
6. Peningkatan kualitas air bersih
7. Peningkatan kuantitas air bersih
8. Peningkatan perbaikan drainase
9. Peningkatan pemerataan perumahan
10. Peningkatan perbaikan/pelayanan listrik
11. Peningkatan perbaikan/pelayanan telepon
12. Peningkatan pelayanan persampahan
13. Peningkatan kemudahan pencapaian ke fasilitas lingkungan
14. Peningkatan jalan pelayanan

Dari gambaran tersebut diatas (grafik 5.13 dan 5.14), nampak bahwa umumnya penghuni rumah susun Pekunden menilai 'cukup baik' (78.57%) terhadap dampak fisik pembangunan rumah susun dalam kehidupan mereka. Sedangkan 21.43% lainnya, bahkan memberikan penilaian 'baik'. Unsur-unsur yang dinilai 'baik' menurut pengamatan penghuni adalah menyangkut peningkatan pelayanan persampahan (6.5); peningkatan jalan pelayanan (6.3) dan peningkatan kemudahan pencapaian ke berbagai fasilitas lingkungan. Sedangkan unsur-unsur yang dinilai 'cukup baik', yaitu meliputi peningkatan kenyamanan bangunan dan lingkungan, kebersihan bangunan dan lingkungan, pemerataan perumahan dan pelayanan listrik (5.8); peningkatan kuantitas air bersih dan perbaikan drainase (5.7); peningkatan kemudahan mengenali identitas lingkungan (5.6); peningkatan keindahan bangunan dan lingkungan, perbaikan perumahan dan kualitas air bersih (5.2) serta peningkatan perbaikan / pelayanan telepon (5.2).

Melalui pertanyaan yang equivalent (seperti tercermin pada bagian dampak umum) penghuni terhadap dampak lingkungan fisik, secara rata-rata adalah 'baik' (6.1)

Dengan demikian, berdasarkan kedua bagian penilaian atas pertanyaan yang equivalent tersebut, dapat disimpulkan bahwa dampak fisik hunian terhadap kehidupan penghuni di rumah Susun Pekunden pada dasarnya adalah 'cukup baik' (5.9).

Tabel 5. 02
INDIKATOR, VARIABEL DAN PARAMETER PENELITIAN
DALAM PENILAIAN DAMPAK PEMBANGUNAN
RUMAH SUSUN PEKUNDEN SESUAI DENGAN INDIKATOR,
VARIABEL DAN PARAMETER PENELITIAN
(Sumber : Hasil Analisis , 2002)

No	INDIKATOR	VARIABEL	PARAMETER	HASIL PENILAIAN		
				Angka	huruf	
1	2	3	4	5	6	
1.	Dampak Ekonomis	(1).Peningkatan taraf hidup dan kesejahteraan teraan	(1).Peningkatan kemudahn ke tempat kerja berusaha	6.0	Cukup Baik	
			(2).Peningkatan kemudahan ke tempat berbelanja	7.6	Baik	
			(3).Peningkatan kelancaran sarana angkutan	5.9	Cukup Baik	
			(4).Peningaktan Peluang usaha	4.4	Cuup Baik	
			(5). Peningkatan pemasaran	1.1	Sangat buruk	
			(6).Peningkatan penghasilan/jumlah pendapatan	5.2	Cukup baik	
		(2).Produktivitas	(7).Peningkatan volume perdagangan	0.8	Sangat buruk	
			(8).Peningkatan volume produksi/ industri rumah tangga	0.7	Sangat buruk	
			(9).Peningkatan jumlah tenga kerja	1.3	Sangat buruk	
2.	Dampak sosial-budaya	(1).Perubahan dan Perkembangan Sosial-budaya/ Perilaku	(1).peningkatan kualitas kehidupan masyarakat dalam mendapatkan pendidikan yang layak (kesempatan bersekolah	6.1	Baik	
			(2).Peningkatan status sosial masyarakat sebagai penghuni	6.0	Cukup Baik	
			(3).Peningkatan fasilitas pelayanan sosial	6.4	Baik	
			(4).Peningkatan kesadaran berpartisipasi (kerja bakti sosial/gotong royong)	6.6	Baik	
			(5).Peningkatan pelaksanaan nilai-nilai budaya/tradisi (slametan/syukuran dil	6.9	Baik	
			(2). Hubungan Sosial	(6).Peningkatan interaksi sosial	6.7	Baik
				(7).Peningkatan keamanan lingkungan	5.4	Cukup baik

3	Dampak fisik	(1).Perubahan dan perkembangan lingkungan fisik	(1).Peningkatan kenyamanan bangunan dan lingkungan	5.8	Cukup Baik
			(2).Peningkatan kebersihan bangunan dan lingkungan	5.8	Cukup Baik
			(3).Peningkatan keindahan bangunan dan lingkungan	5.3	Cukup Baik
			(4).Peningkatan kemudahan mengenali identitas lingkungan	5.6	Cukup Baik
		(2).Perubahan dan perkembangan pelayanan fasilitas lingkungan/ utilitas umum	(5).Peningkatan perbaikan perumahan/ unit hunian	5.3	Cukup Baik
			(6).Peningkatan kualitas air	5.3	Cukup Baik
			(7).Peningkatan kuantitas air	5.7	Cukup Baik
			(8).Peningkatan perbaikan drainase	5.8	Cukup Baik
	(9).Peningkatan pemerataan perumahan		5.8	Cukup Baik	
	(10).Peningkatan perbaikan /pelayanan listrik		5.8	Cukup Baik	
	(11).Peningkatan perbaikan telepon		5.2	Cukup, baik	
	(12).peningkatan pelayanan persampahan		6.5	Baik	
	(13).Peningkatan kemudahan pencapaian ke fasilitas lingkungan (sarana ibadah, olah raga, taman, dll		6.2	Baik	
	(14).Peningkatan jalan pelayanan		6.3	Baik	

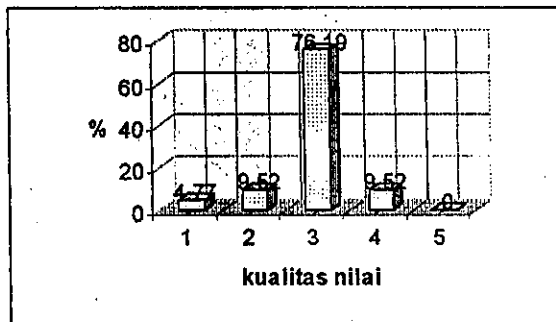
B. Struktur Penilaian Kinerja dan Dampak Spasial Lingkungan Permukiman Rumah Susun Bandarharjo

1. Struktur Penilaian Kinerja Spasial

a. Struktur Penilaian Kondisi Eksisting Kinerja Spasial Lingkungan Permukiman Bandarharjo

Berdasarkan analisis atas 3 variabel yang mencakup 21 parameter penilaian, maka hasilnya adalah sebesar 4.77 % atau sebanyak 1 unsur yang dinilai 'sangat buruk' (dengan interval nilai < 2.0) ; 9.52 % atau sebanyak 2 unsur yang dinilai 'buruk' (dengan interval nilai antara 2.1 - 4.0) ; 76, 19 % atau sebanyak 16 unsur yang dinilai 'cukup baik' (interval nilai antara 4.1 - 6.0) ; dan 9.52 % atau sebanyak 2 unsur yang dinilai 'baik' (dengan interval nilai 6.1 - 8.0) (lihat grafik 5.15)

Grafik 5.15
 PROSENTASE PENILAIAN KONDISI EXISTING KINERJA SPASIAL
 LINGKUNGAN RUMAH SUSUN BANDARHARJO
 (Sumber : Hasil Analisis, 2002)

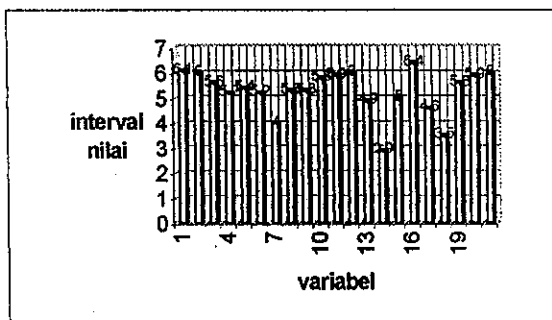


Keterangan :

1. = sangat buruk (sangat kurang)
2. = buruk (kurang)
3. = cukup baik (sedang)
4. = baik
5. = sangat baik

Apabila dikaji menurut distribusi penilaian dari setiap unsurnya, maka hasilnya dapat dijabarkan sebagai berikut ; (lihat grafik 5.16)

Grafik 5.16
 VARIABEL PENILAIAN KONDISI EXISTING KINERJA SPASIAL DI
 LINGKUNGAN RUMAH SUSUN BANDARHARJO
 (Sumber : Hasil Analisis, 2002)



Keterangan:

1. Kondisi pencahayaan alami pada bangunan
2. Kondisi penghawaan alami pada bangunan
3. Kondisi kebersihan bangunan/unit hunian
4. Kondisi kebersihan lingkungan secara keeluruhan
5. Kondisi keindahan lingkungan dari segi tata bangunan
6. Kondisi keindahan bangunan dari segi tata ruang
7. Kondisi keindahan lingkungan dari segi tata bangunan
8. Kondisi keamanan bangunan
9. Kondisi keamanan lingkungan secara keseluruhan
10. Kondisi penghubung ke tetangga terjauh
11. Kondisi tata bangunan/unit hunian untuk berinteraksi sosial antara anggota keluarga
12. Kondisi tata bangunan/unit hunian untuk bertangga /bermasyarakat
13. Kondisi pola lingkungan secara keseluruhan
14. Kondisi pelayanan air bersih (PDAM)
15. Kondisi pelayanan air bersih (Sumur artesis)
16. Kondisi pelayanan listrik (PLN)
17. Kondisi pelayanan telepon
18. Kondisi perawatan bangunan dari pihak pemerintah kota
19. Kondisi perawatan bangunan dari pihak warga/penghuni
20. Kondisi perawatan lingkungan permukiman secara keseluruhan
21. Kondisi pelayanan persampahan (kerbersihan bangunan dan lingkungan)

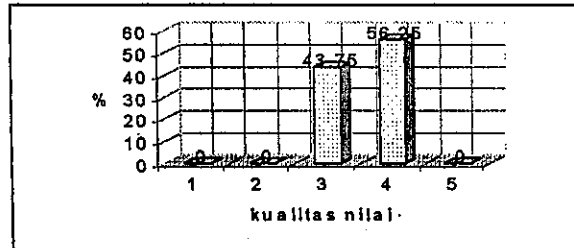
Dari gambaran tersebut diatas (grafik 5.15 dan 5.16), nampak bahwa hampir sebagian besar (76.19%) penghuni rumah susun Bandarharjo menilai kondisi kinerja spasial hunian mereka saat ini 'cukup baik'. Sedangkan selebihnya, masing-masing 9.52 % dinilai 'baik'; 9.52 % dinilai 'buruk' atau 'kurang'; dan 4.77 % dinilai 'sangat buruk'. Ini menandakan bahwa walaupun masih terdapat beberapa kekurangan dari unsur-unsur yang namun secara keseluruhan keberadaan rumah susun Bandarharjo di mata penghuninya sudah dianggap 'cukup baik'.

Unsur-unsur yang dinilai sudah 'baik', yaitu menyangkut kondisi pelayanan listrik dari PLN (6.4); dan kondisi pencahayaan alami pada bangunan (6.1). Sedangkan unsur-unsur yang dinilai 'cukup baik', yaitu menyangkut kondisi penghawaan alami, tata bangunan dan pelayanan persampahan (6.0); kondisi tata bangunan/unit hunian untuk berinteraksi antara anggota keluarga dan perawatan lingkungan (5.9); kondisi penghubung ke tetangga terjauh (5.8); kondisi kebersihan bangunan dan perawatan bangunan (5.6); kondisi keindahan lingkungan dari segi tata bangunan (5.4); keamanan bangunan dan lingkungan (5.3); kebersihan lingkungan dan keindahan bangunan dari segi tata ruang (5.2); pelayanan air bersih melalui sumur artesis (5.0); pola lingkungan (4.9); dan pelayanan telepon (4.6). Kemudahan unsur-unsur yang dinilai masih 'kurang' atau 'buruk', yaitu terdiri dari kondisi keindahan lingkungan dari segi tata bangunan (4.0); dan menyangkut perawatan bangunan dari pihak pemerintah kota (3.5). Selanjutnya yang dinilai masih 'sangat kurang' atau 'sangat buruk' adalah menyangkut kondisi pelayanan air bersih yang bersumber dari PDAM.

b. Struktur Penilaian Kinerja Spasial dari Aspek Kemudahan (*Accessibility*)

Berdasarkan kajian atas 2 variabel yang mencakup 16 parameter penilaian maka hasilnya adalah 43.75 % atau sebanyak 7 unsur yang dinilai 'cukup baik' (dengan interval nilai antara 4.1 sampai 6.0); dan 56.25 % atau sebanyak 9 unsur dinilai 'baik' (dengan interval nilai antara 6.1 sampai 8.0). Sedangkan jumlah penghuni yang menilai 'sangat baik', buruk ataupun 'sangat buruk', ternyata 'tidak ada', (lihat grafik 5.17)

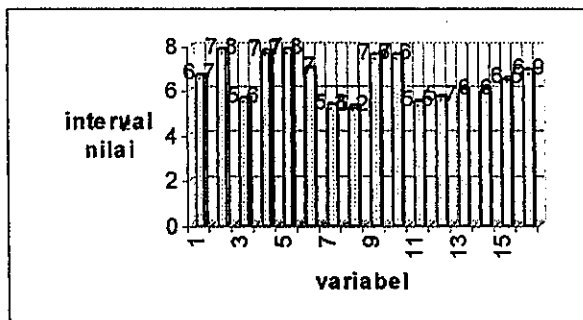
Grafik 5.17
 PROSENTASE PENILAIAN ASPEK KEMUDAHAN
 DI LINGKUNGAN RUMAH SUSUN BANDARHARJO
 (Sumber : Hasil Analisis, 2002)



Keterangan :
 1. = sangat buruk (sangat kurang)
 2. = buruk (kurang)
 3. = cukup baik (sedang)
 4. = baik
 5. = sangat baik

Apabila dikaji menurut distribusi penilaian dari setiap unsurnya, maka hasilnya dapat dijabarkan sebagai berikut : (Lihat grafik 5..18)

Grafik 5.18
 VARIABEL PENILAIAN DI LINGKUNGAN
 RUMAH SUSUN BANDARHARJO
 (Sumber : Hasil Analisis, 2002)



eterangan :

1. Kemudahan ke tempat kerja
2. Kemudahan ke tempat belanja
3. Kemudahan ke sarana angkutan umum
4. Kemudahan ke sarana TK
5. Kemudahan ke sarana SD
6. Kemudahan ke sarana SLTP
7. Kemudahan ke sarana SLTA

8. Kemudahan ke sarana PT
9. Kemudahan ke sarana Ibadah
10. Kemudahan ke sarana kesehatan
11. Kemudahan ke sarana Olah raga
12. Kemudahan ke Sarana Rekreasi
13. Kemudahan ke sarana Ruang terbuka
14. Kemudahan ke sarana Kantor Pos
15. Kemudahan ke sarana Perbankan / koperasi
16. Kemudahan ke tetangga terjauh

Dari gambaran tersebut diatas (grafik 5.17) nampak bahwa rata-rata penghuni rumah susun Bandarharjo menilai cukup positif terhadap kinerja spasial lingkungan permukiman mereka, dimana 43.75 % menilai 'cukup baik' dan 56,25 % menilai 'baik'.

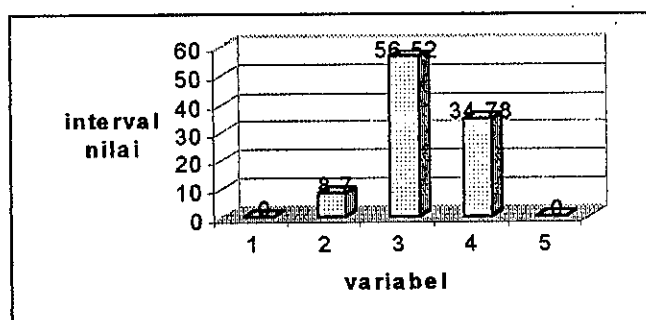
Unsur-unsur yang dinilai 'baik' (grafik 5.18), yaitu menyangkut pencapaian ke tempat belanja untuk kebutuhan sehari-hari dan ke sarana SD (7.8); pencapaian ke sarana TKK (7.7); ke sarana ibadah dan kesehatan (7.6); ke sarana SLTP (7.0); ke tetangga terjauh (6.9); ke tempat kerja (7.6); dan ke sarana perbankan/koperasi (6.5). Sedangkan unsur-unsur yang dinilai 'cukup baik', yaitu pencapaian ke sarana ruang terbuka / taman lingkungan dan ke sarana Kantor Pos (6.0); ke sarana hiburan/rekreasi (5.7); ke sarana angkutan umum (5.6); ke sarana Olah raga (5.5); ke sarana SLTA (5.3); dan ke sarana Perguruan Tinggi (5.2).

Dengan hasil penilaian tersebut, menandakan bahwa walaupun masih terdapat berbagai kekurangan dari unturnya, namun secara keseluruhan keberadaan rumah susun Bandarharjo sebagai sarana hunian mereka, sudah dianggap 'cukup baik', apalagi kalau dibandingkan dengan kondisi hunian sebelum program peremajaan kota dilaksanakan.

c. Struktur Penilaian Kinerja spasial dari Aspek Ketersediaan (*Stock Availability*)

Berdasarkan kajian atas 3 variabel yang mencakup 23 parameter penilaian, maka hasilnya adalah 8.70 % atau sebanyak 2 unsur yang dinilai 'buruk'/kurang' (dengan interval nilai antara 2.1 sampai 4.0); 56.52 % atau sebanyak 13 unsur yang dinilai 'cukup baik' (dengan interval nilai antara 4.1 sampai 6.0); dan 34.78 % atau sebanyak 8 unsur yang dinilai 'baik' (dengan interval nilai antara 6.1 sampai 8.0). Sedangkan yang menilai 'sangat baik' ataupun 'sangat buruk' ternyata 'tidak ada'.

Grafik 5.19
PROSENTASE PENILAIAN ASPEK KETERSEDIAAN DI LINGKUNGAN
RUMAH SUSUN BANDARHARJO
(Sumber : Hasil Analisis, 2002)



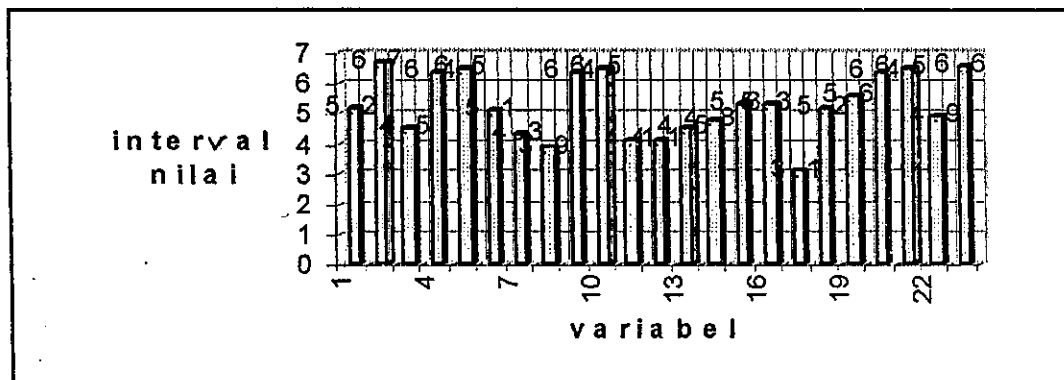
Keterangan :

1. = sangat buruk (sangat kurang)
2. = buruk (kurang)
3. = cukup baik (sedang)
4. = baik
5. = sangat baik

Apabila dikaji menurut distribusi penilaian dari setiap unsurnya, maka hasilnya dapat dijabarkan sebagai berikut :

(lihat grafik 5.18)

Grafik 5.20
VARIABEL PENILAIAN ASPEK KETERSEDIAAN DI LINGKUNGAN
RUMAH SUSUN BANDARHARJO
(Sumber : Hasil Analisis, 2002)



Keterangan

- | | |
|---|--|
| 1. Ketersediaan tempat bekerja | 12. Ketersediaan sarana Rekreasi (hiburan/bermain anak-anak) |
| 2. Ketersediaan tempat berbelanja | 13. Ketersediaan sarana ruang terbuka / taman lingkungan |
| 3. Ketersediaan sarana angkutan umum | 14. Ketersediaan sarana Kantor Pos |
| 4. Ketersediaan sarana TKK | 15. Ketersediaan sarana Perbankan/Koperasi |
| 5. Ketersediaan sarana SD | 16. Ketersediaan sarana Ruang Pertemuan |
| 6. Ketersediaan sarana SLTP | 17. Ketersediaan air bersih (PDAM) |
| 7. Ketersediaan sarana SLTA | 18. Ketersediaan air bersih (Sumber artetis) |
| 8. Ketersediaan sarana Perguruan Tinggi | 19. Ketersediaan Drainase |
| 9. Ketersediaan sarana Ibadah | 20. Ketersediaan Sanitasi |
| 10. Ketersediaan sarana Kesehatan | 21. Ketersediaan Listrik |
| 11. Ketersediaan sarana Olah raga | 22. Ketersediaan Telepon |
| | 23. Ketersediaan Pembuangan Sampah Sementara (TPSS) |

Dari gambaran tersebut diatas (grafik 5.19) nampak bahwa sebagian besar penghuni di rumah susun Bandarharjo menilai bahwa kinerja spasial dari aspek ketersediaan berbagai sarana hunian adalah 'cukup baik' (56,25 %), 'baik' (34,78 %) dari 'kurang' atau 'buruk' (8,7 %). Secara umum hal ini menandakan bahwa walaupun ketersediaan fasilitas lingkungan yang diperuntukkan bagi rumah susun Bandarharjo masih sangat terbatas/belum disediakan namun mereka masih dapat memanfaatkan berbagai fasilitas di luar rumah susun untuk memenuhi kebutuhan mereka.

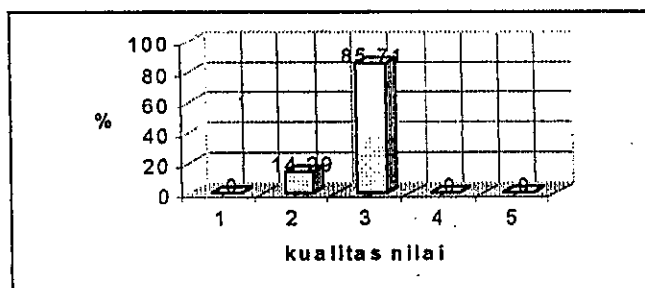
Unsur-unsur yang dinilai 'baik' (Grafik 5.20), yaitu meliputi ketersediaan tempat berbelanja untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari (6.7); tempat pembuangan sampah sementara/TPSS (6.6)); ketersediaan sarana SD, sarana kesehatan dan listrik

dari PLN (6.5); serta ketersediaan sarana TKK, sarana ibadah dan sanitasi (6.4). Sedangkan unsur-unsur yang dinilai 'cukup baik', yaitu ketersediaan drainase (5.6); ketersediaan sarana perbankan/koperasi, dan sarana ruang pertemuan (5.3); ketersediaan tempat bekerja dan air bersih yang bersumber dari sumur artesis (5.2); ketersediaan sarana SLTP (5.1); telepon (4.9), sarana Kantor Pos (4.8); ketersediaan sarana angkutan umum dan ruang terbuka/taman lingkungan (4.5); ketersediaan SLTA (4.3), serta sarana olah raga dan hiburan dan rekreasi/tempat bermain anak-anak (4.1). Selanjutnya yang dinilai 'buruk' atau 'kurang' yaitu menyangkut ketersediaan sarana Perguruan Tinggi (3.9) dan air bersih yang bersumber dari PDAM (3.1).

d. Struktur Penilaian Kinerja Spasial dari Aspek Lingkungan Fisik (*Physical Environment*)

Berdasarkan kajian atas 2 variabel yang mencakup 7 parameter penilaian maka hasilnya yaitu 14.29 % atau sebanyak 1 unsur dinilai 'buruk/kurang' (dengan interval nilai antara 2.1 sampai 4.0); dan 85.71 % atau sebanyak 6 unsur yang dinilai 'cukup baik' (dengan interval nilai antara 4.1 sampai 6.0). Sedangkan jumlah penghuni yang menilai 'baik', 'sangat baik', ataupun 'sangat buruk', ternyata tidak ada. (lihat grafik 5.21)

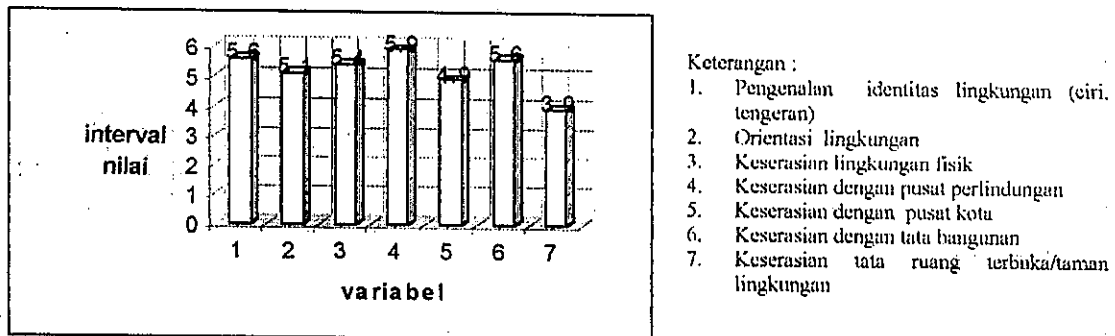
Grafik 5.21
PROSENTASE PENILAIAN ASPEK LINGKUNGAN FISIK
DI LINGKUNGAN RUMAH SUSUN BANDARHARJO
(Sumber : Hasil Analisis, 2002)



Keterangan ;
1. = sangat buruk (sangat kurang)
2. = buruk (kurang)
3. = cukup baik (sedang)
4. = baik
5. = sangat baik

Apabila dikaji menurut distribusi penilaian dari setiap unsurnya, maka hasilnya dapat dijabarkan sebagai berikut : (lihat grafik 5.22)

Grafik 5.22
 VARIABEL PENILAIAN ASPEK LINGKUNGAN FISIK
 DI LINGKUNGAN RUMAH SUSUN BANDARHARJO
 (Sumber : Hasil Analisis, 2002)



Dari gambaran tersebut diatas (grafik 5.21), nampak jelas bahwa pada umumnya penghuni menilai 'cukup baik' (85,71%) terhadap kinerja spasial lingkungan permukiman rumah susun Bandarharjo. Sedangkan 14,29 % lainnya merupakan unsur yang dinilai 'kurang' atau 'buruk'.

Unsur-unsur yang dinilai 'cukup baik' (grafik 5.22), yaitu menyangkut keserasian dengan pusat lingkungan (5.9); keserasian lingkungan fisik (5.4); orientasi lingkungan (5.1); dan keserasian pusat kota (4.9). Sedangkan yang dinilai masih 'kurang' atau 'buruk' yaitu menyangkut keserasian tata ruang terbuka (3.9).

TABEL 5.03
 STRUKTUR PENILAIAN KINERJA SPASIAL
 DI LINGKUNGAN RUMAH SUSUN BANDARHARJO
 SESUAI DENGAN INDIKATOR, VARIABEL
 DAN PARAMETER PENELITIAN
 (Sumber : Hasil Analisis, 2002)

No	INDIKATOR	VARIABEL	PARAMETER	HASIL PENILAIAN	
				Angka	Huruf
1	2	3	4	5	6
1.	Kemudahan (Accessibilty)	(1).Kemudahan kegiatan ekonomi	(1).Pencapaian ke tempat kerja	6.7	Baik
			(2).Pencapaian ke tempat perbelanjaan	7.8	baik
			(3).Pencapaian ke sarana angkutan umum	5.6	Cukup Baik
		(2).Kemudahan ke kegiatan sosial bu daya	(4).Pencapaian ke TK	7.7	Baik
			(5).Pencapaian ke SD	7.8	Baik
			(6).Pencapaian ke SLTP	7.0	Baik
			(7).Pencapaian ke SMU	5.3	Cukup Baik
			(8).Pencapaian ke Perguruan Tinggi	5.2	Cukup Baik
			(9).Pencapaian ke sarana ibadah	7.6	Baik
			(10).Pencapaian ke sarana Kesehatau	7.6	Baik
			(11).Pencapaian ke tempat olah raga	5.5	Cukup Baik
			(12).Pencapaian ke sarana hiburan/ rekreasi (tempat bermain anak-anak	5.7	Cukup Baik
			(13).Pencapaian ke sarana terbuka/taman lingkungan	6.0	Cukup Baik
			(14).Pencapaian ke sarana kantor pos	6.0	Cukup Baik
			(15).Pencapaian ke sarana Perbankan	6.5	Baik
			(16).Pencapaian ke tetangga terjauh	6.9	Baik
2.	Ketersediaan (Stock Availability)	(1).Ketersediaan fasilitas ekonomi	(1).Ketersediaan tempat bekerja	5.2	Cukup Baik
			(2).Ketersediaan tempat berbelanja	6.7	Baik
			(3).Ketersediaan sarana angkutan umum	4.55	Cukup Baik
		(2).Ketersedian fasilitas sosial-bu daya	(4).Ketersediaan ke TK	6.4	Baik
			(5). Ketersediaan ke SD	6.5	Baik
			(6). Ketersediaan ke SLTP	5.1	Cukup Baik
			(7). Ketersediaan ke SMU	4.3	Cukup Baik
			(8). Ketersediaan ke Perguruan Tinggi	3.9	Buruk
			(9). Ketersediaan ke sarana ibadah	6.4	Baik
			(10). Ketersediaan ke sarana Kesehatan	6.5	Baik
			(11). Ketersediaan ke tempat olah raga	4.1	Cuku Baik
			(12). Ketersediaan ke sarana hiburan/ rekreasi (tempat bermain anak-anak	4.1	Cukup Baik
			(13). Ketersediaan ke sarana terbuka/ taman lingkungan	4.5	Cukup Baik
			(14). Ketersediaan ke sarana kantor pos	4.8	Cukup baikk
			(15). Ketersediaan ke sarana Perbankan/ koperasi	5.4	Cukup Baik
			(16). Ketersediaan sarana ruang per temuan	5.3	Cukup Baik

		(3).Ketersediaan fasilitas umum	(17). Ketersediaan air bersih (dari PDAM) (18).Ketersediaan air bersih (dari sumur artesis) (19) ketersediaan saluran air hujan/ drainase (20).Ketersediaan sanitasi (KM/WC & MCK umum) (21).Ketersediaan listrik (dari PLN) (22).Ketersediaan telepon (23).Ketersediaan tempat pembuangan sampah (TPS)	3.1 5.2 5.6 6.4 6.5 4.9 6.6	Buruk Cukup Baik Cukup Baik Baik Baik Cukup Baik Baik
3.	Lingkungan fisik (<i>Pyisical environment</i>)	(1). Citra lingkungan visual	(1).Pengenalan identitas lingkungan (ciri, tengeran) (2).Orientasi lingkungan	5.6 5.1	Cukup Baik Cukup Baik
		(2). Keceriasan Lingkungan	(3).Keceriasan lingkungan fisik (4).keceriasan dengan pusat lingkungan (5).keceriasan dengan pusat kota (6).keceriasan tata bangunan (7).keceriasan tata ruang terbuka/taman lingkungan	5.4 5.9 4.9 5.6 3.9	Cukup Baik Cukup Baik Cukup Baik Cukup Baik Buruk

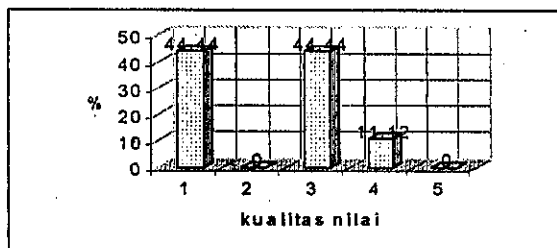
2. Struktur Penilaian Dampak Spasial Lingkungan Permukiman di Rumah Susun Bandarharjo

a. Struktur Penilaian Dampak Ekonomis

Berdasarkan kajian atas 2 variabel yang mencakup 9 parameter penilaian, maka hasilnya adalah 44.44 % atau sebanyak 4 unsur yang dinilai 'sangat kurang'/sangat buruk (dengan interval nilai <2.0); 44.44 % atau sebanyak 4 unsur lagi yang dinilai 'cukup baik' (dengan interval nilai antara 4.1 sampai 6.0), dan 11.12 % atau sebanyak 1 unsur yang dinilai 'baik' (dengan interval nilai antara 6.1 sampai 8.0). (Lihat grafik 5.23)

Grafik 5.23

PROSENTASE PENILAIAN DAMPAK EKONOMIS DI LINGKUNGAN RUMAH SUSUN BANDARHARJO
(Sumber : Hasil Analisis, 2002)

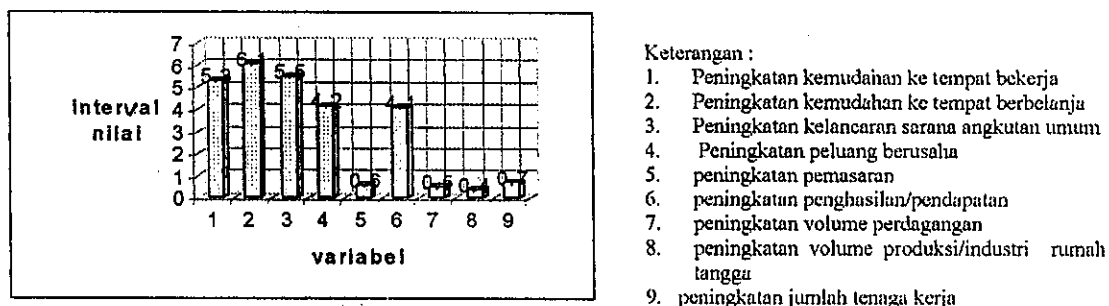


Keterangan :

1. = sangat buruk (sangat kurang)
2. = buruk (Kurang)
3. = cukup baik (sedang)
4. = baik
5. = sangat baik

Apabila dikaji menurut distribusi penilaian dari setiap unsurnya, maka hasilnya dapat dijabarkan sebagai berikut : (lihat grafik 5.24)

Grafik 5.24
VARIABEL PENILAIAN DAMPAK EKONOMIS
DI LINGKUNGAN RUMAH SUSUN BANDARHARJO
(Sumber : Hasil Analisis, 2002)



Dari gambaran tersebut diatas (grafik 5.23), nampak bahwa secara rata-rata adalah 'cukup baik', dimana ditandai dengan 44.44 % 'cukup baik' dan 11.12 % 'baik', walaupun ada 44.44 % yang dinilai 'sangat kurang' atau 'sangat buruk'. Hal tersebut ditandai pula dengan jawaban responden atas pertanyaan equivalent yang disajikan pada bagian lain (dampak umum), yakni dengan nilai rata-rata 5.1 (cukup baik).

Unsur unsur yang dinilai 'sangat buruk', adalah menyangkut peningkatan volume produksi (0.4), peningkatan volume perdagangan (0.5), peningkatan pemasaran (0.6), dan peningkatan jumlah tenaga kerja (0.9). Hal tersebut terutama disebabkan karena sebagian besar responden bukan pedagang, pengrajin atau wiraswasta yang memanfaatkan langsung sarana di rumah susun Bandarharjo. Sedangkan unsur-unsur yang dinilai 'cukup baik', yaitu menyangkut peningkatan penghasilan/pendapatan (4.1), peningkatan peluang berusaha (4.2), peningkatan kemudahan ke tempat bekerja (5.3) dan kelancaran sarana angkutan umum (5.5). Hal ini menandakan bahwa walaupun sarana/ruang usaha di lantai dasar rumah susun tersebut belum dimanfaatkan secara optimal, namun mereka optimis adanya peluang berusaha di dalamnya, serta adanya peningkatan penghasilan/pendapatan karena biaya untuk pemeliharaan rumah tidak terlalu menjadi persoalan lagi (seperti atap

bocor, banjir, dll). Dengan ditunjang oleh prasarana jalan yang semakin baik, maka sarana angkutan umum semakin lancar pula.

Untuk kegiatan berbelanja dalam memenuhi kebutuhan sehari-hari, di sekitar rumah susun Bandarharjo banyak tersedia warung-warung/kios dan pasar-pasar lingkungan yang jaraknya relatif dekat, sehingga mudah terjangkau oleh penghuni, terlebih lagi karena ditunjang oleh prasarana jalan/sarana angkutan yang semakin baik pula. Itu sebabnya maka penghuni di rumah Susun Bandarharjo pada umumnya menilai 'baik' terhadap faktor peningkatan kemudahan ke tempat berbelanja (6.1).

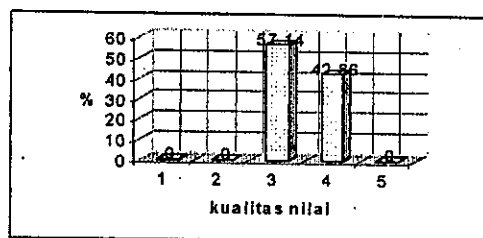
Melalui pertanyaan yang equivalent (seperti tercermin pada bagian dampak umum), penilaian penghuni terhadap dampak ekonomis bagi kehidupan, secara rata-rata adalah 'cukup baik' (5.4)

Dengan demikian berdasarkan kedua penilaian atas pertanyaan yang equivalent tersebut, dapat disimpulkan bahwa dampak ekonomi terhadap kehidupan penghuni di rumah susun Bandarharjo adalah 'cukup baik (4.2)

b. Struktur Penilaian Dampak Sosial Budaya

Berdasarkan kajian atas 2 variabel yang mencakup 7 parameter penilaian, maka hasilnya adalah 42.86 % atau sebanyak 3 unsur yang menilai 'baik' (dengan interval nilai antara 6.1 sampai 8.0); dan 57.14 % atau sebanyak 4 unsur yang dinilai 'cukup baik' (dengan interval nilai antara 4.1 sampai 6.0). Sedangkan yang menilai 'sangat baik', buruk ataupun sangat buruk, ternyata 'tidak ada'. (Lihat Grafik 5.25)

Grafik 5.25
PROSENTASE PENILAIAN DAMPAK SOSIAL-BUDAYA
DI LINGKUNGAN RUMAH SUSUN BANDARH ARJO
(Sumber : Hasil Analisis, 2002)

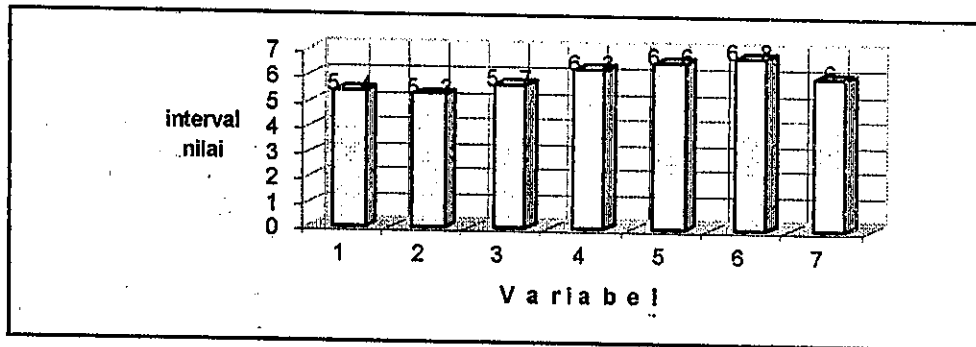


Keterangan :

1. = Sangat buruk (sangat kurang)
2. = Buruk (kurang)
3. = Cukup baik (sedang)
4. = Baik
5. = Sangat baik

Apabila dikaji menurut distribusi penilaian dari setiap unsurnya, maka hasilnya dapat dijabarkan sebagai berikut : (lihat grafik 5.26)

Grafik 5.26
 VARIABEL PENILAIAN DAMPAK SOSIAL-BUDAYA
 DI LINGKUNGAN RUMAH SUSUN BANDARHARJO
 (Sumber : (hasil Analisis, 2002)



Keterangan :

1. Peningkatan kualitas kehidupan masyarakat dalam mendapatkan pendidikan yang layak (kesempatan bersekolah)
2. Peningkatan status sosial masyarakat
3. Peningkatan pelayanan fasilitas sosial
4. Peningkatan kesadaran berpartisipasi (kerja bakti / gotong royong)
5. Peningkatan pelaksanaan nilai-nilai budaya/tradisi (slametan/syukuran)
6. Peningkatan interaksi sosial
7. Peningkatan keamanan lingkungan

Dari gambaran tersebut diatas (grafik 5.25), nampak bahwa pada umumnya penghuni di rumah susun Bandarharjo menilai 'baik' sebesar 42.86 % dan 'cukup baik' sebesar 57.14 % terhadap dampak sosial budaya lingkungan hunian bagi kehidupan mereka.

Unsur-unsur yang dinilai 'baik', yaitu menyangkut faktor peningkatan interaksi sosial (6.8); faktor peningkatan pelaksanaan nilai-nilai budaya/tradisi (6.6); dan faktor peningkatan kesadaran berpartisipasi antara lain kerja bakti/gotong royong (6.3). Sedangkan unsur-unsur yang dinilai 'cukup baik', yaitu faktor peningkatan keamanan lingkungan (6.0), faktor peningkatan pelayanan fasilitas sosial (5.7); faktor peningkatan kesempatan bersekolah (5.4); dan faktor peningkatan status sosial (5.3). Melalui pertanyaan yang equivalent, rata rata penilaian penghuni terhadap dampak sosial budaya adalah 'baik' (6.1).

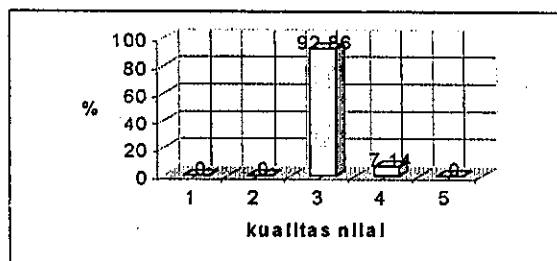
Dengan demikian berdasarkan kedua penilaian atas pertanyaan yang equivalent tersebut dapat disimpulkan bahwa dampak sosial budaya terhadap

kehidupan penghuni di rumah susun Bandarharjo, pada dasarnya adalah 'cukup baik' (5.31)

c. Struktur Penilaian Dampak Lingkungan Fisik

Berdasarkan kajian atas 2 variabel yang mencakup 14 parameter penilaian, maka hasilnya adalah 7.14 % dinilai 'baik' dan 92.86 % dinilai 'cukup baik'. Sedangkan yang menilai 'sangat baik, buruk atau sangat buruk, ternyata 'tidak ada'. (lihat grafik 5.27)

Grafik 5.27
PROSENTASE PENILAIAN DAMPAK LINGKUNGAN FISIK DI
LINGKUNGAN RUMAH SUSUN BANDARHARJO
(Sumber : Hasil Analisis, 2002)

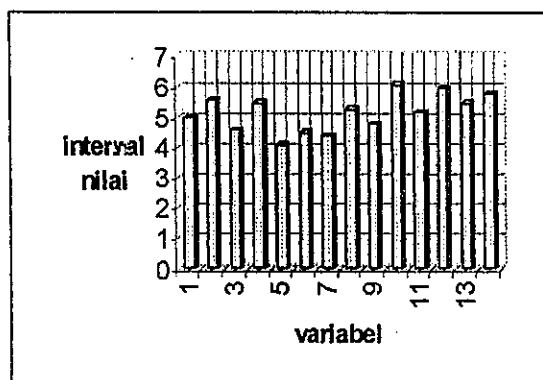


Keterangan :

1. Sangat buruk (sangat kurang)
2. Buruk (kurang)
3. Cukup baik (sedang)
4. Baik
5. Sangat baik

Apabila dikaji menurut distribusi penilaian dari setiap unsurnya, maka hasilnya dapat dijabarkan sebagai berikut : (lihat grafik 5.28).

Grafik 5.28
VARIABEL PENILAIAN DAMPAK LINGKUNGAN FISIK
DI LINGKUNGAN RUMAH SUSUN BANDARHARJO
(Sumber : Hasil Analisis, 2002)



Keterangan

1. Peningkatan kenyamanan bangunan dan lingkungan
2. Peningkatan kebersihan bangunan dan lingkungan
3. Peningkatan keindahan bangunan dan lingkungan
4. Peningkatan kemudahan mengenali identitas lingkungan
5. Peningkatan perbaikan perumahan/unit hunian
6. Peningkatan kualitas air bersih
7. Peningkatan kuantitas air bersih
8. Peningkatan perbaikan drainase
9. Peningkatan pemerataan perumahan
10. Peningkatan perbaikan/pelayanan listrik
11. Peningkatan perbaikan/pelayanan telepon
12. Peningkatan pelayanan persampahan
13. Peningkatan kemudahan pencapaian ke fasilitas lingkungan
14. Peningkatan jalan pelayanan

Dari gambaran tersebut diatas (grafik 5.27 dan 5.28) nampak jelas bahwa sebagian besar penghuni rumah susun Bandarharjo menilai 'cukup baik' sebesar 92.86 % atau sebanyak 1 unsur (dengan interval nilai antara 4.1 sampai (6.0); dan 7.14 % atau sebanyak 13 unsur dinilai 'baik' (dengan interval nilai antara 6.1 sampai 8.0)

Unsur-unsur yang dinilai 'baik' yaitu menyangkut faktor peningkatan perbaikan /pelayanan listrik (6.4). Sedangkan yang dinilai 'cukup baik', meliputi faktor peningkatan perbaikan perumahan/unit hunian (4.1); peningkatan kuantitas air bersih (4.4); peningkatan kualitas air bersih (4.50; keindahan bangunan dan lingkungan (4.6); pemerataan perumahan (4.8); keindahan bangunan dan lingkungan (4.6); pemerataan perumahan (4.8); kenyamanan bangunan dan lingkungan (5.10); pelayanan telepon (5.2); perbaikan drainase (5.3); kemudahan mengenali identitas lingkungan dan kemudahan pencapaiannya ke berbagai fasilitasnya (5.5); kebersihan bangunan dan lingkungan (5.6); peningkatan jalan pelayanan (5.8); dan pelayanan persampahan (6.0).

Melalui pertanyaan yang equivalent (seperti tercermin pada bagian dampak umum, adalah konsisten, yaitu 'cukup baik' (5.3).

Dengan demikian berdasarkan kedua penilaian atas pertanyaan yang equivalent tersebut, dapat disimpulkan bahwa dampak lingkungan fisik terhadap kehidupan penghuni di rumah susun Bandarharjo pada dasarnya adalah 'cukup baik' (5.2)

Tabel 5. 04
INDIKATOR, VARIABEL DAN PARAMETER PENELITIAN
DALAM PENILAIAN DAMPAK PEMBANGUNAN
RUMAH SUSUN BANDARHARJO
(Sumber : Hasil Analisis, 2002)

No	INDIKATOR	VARIABEL	PARAMETER	HASIL PENILAIAN	
				Angka	huruf
1	2	3	4	5	6
1.	Dampak Ekonomis	(1).Peningkatan taraf hidup dan kesejahteraan teraan	(1).Peningkatan kemudahn ke tempat kerja berusaha	5.3	Cukup Baik
			(2).Peningkatan kemudahan ke tempat berbelanja	6.1	Baik
			(3).Peningkatan kelancaran sarana angkutan	5.5	Cukup Baik
			(4).Peningkatan Peluang usaha	4.2	Cuup Baik
			(5). Peningkatan pemasaran	0.6	Sangat buruk
			(6).Peningkatan penghasilan/jumlah pendapatan	4.1	Cukup baik
		(2).Produktivitas	(7).Peningkatan volume perdagangan	0.5	Sangat buruk
			(8).Peningkatan volume produksi/ industri rumah tangga	0.4	Sangat buruk
			(9).Peningkatan jumlah tenga kerja	0.7	Sangat buruk
2.	Dampak sosial-budaya	(1).Perubahan dan Perkembangan Sosial-budaya/ Perilaku	(1).peningkatan kualitas kehidupan masyarakat dalam mendapatkan pendidikan yang layak (kesempatan bersekolah	5.4	Cukup Baik
			(2).Peningkatan status sosial masyarakat sebagai penghuni	5.3	Cukup Baik
			(3).Peningkatan fasilitas pelayanan sosial	5.7	Cukup Baik
			(4).Peningkatan kesadaran berpartisipasi (kerja bakti sosial/gotong royong)	6.3	Baik
			(5).Peningkatan pelaksanaan nilai-nilai budaya/tradisi (slametan/syukuran dll	6.6	Baik
			(6).Peningkatan interaksi sosial	6.8	Baik
		(2). Hubungan Sosial	(7).Peningkatan keamanan lingkungan	6.0	Cukup baik
			3	Dampak fisik	(1).Perubahan dan perkembangan lingkungan fisik
(2).Peningkatan kebersihan bangunan dan lingkungan	5.6	Cukup Baik			
(3).Peningkatan keindahan bangunan dan lingkungan	4.6	Cukup Baik			
(4).Peningkatan kemudahan mengenali identitas lingkungan	5.5	Cukup Baik			

	(2).Perubahan dan perkembangan pelayanan fasilitas lingkungan/ utilitas umum	(5).Peningkatan perbaikan perumahan/ unit hunian	4.1	Cukup Baik
		(6).Peningkatan kualitas air	4.5	Cukup Baik
		(7).Peningkatan kuantitas air	4.4	Cukup Baik
		(8).Peningkatan perbaikan drainase	5.3	Cukup Baik
		(9).Peningkatan pemerataan perumahan	4.8	Cukup Baik
		(10).Peningkatan perbaikan /pelayanan listrik	6.1	Baik
		(11).Peningkatan perbaikan telepon	5.2	Cukup baik
		(12).peningkatan pelayanan persampahan	6.0	Cukup Baik
		(13).Peningkatan kemudahan pencapaian ke fasilitas lingkungan (sarana ibadah, olah raga, taman, dll	5.5	Cukup Baik
		(14).Peningkatan jalan pelayanan	5.8	Cukup Baik

C. Kajian Penilaian Kinerja dan Dampak Spasial Lingkungan Permukiman Rumah Susun Pekunden

1. Penilaian Kinerja spasial Lingkungan Permukiman Rumah Susun Pekunden

Sebagaimana telah diuraikan terdahulu bahwa kualitas kinerja spasial suatu lingkungan permukiman ditentukan oleh seberapa besar nilai manfaat/daya layan dan tampilan fisik dari unsur-unsur spasialnya, dimana satu sama lain akan mempunyai keterkaitan fungsional dan aktivitas sebagai suatu sistem. Dalam menilai manfaat/daya layan dan tampilan fisik unsur-unsur spasial tersebut juga akan didasarkan pada suatu landasan penilaian yang mengacu pada wawasan spasial, dalam kaitannya dengan terbentuknya berbagai aktivitas kota yang menunjang kebutuhan penduduknya, yang diukur berdasarkan variabel penilaian tertentu.

Dengan dasar tersebut, maka pada uraian terdahulu telah pula dikemukakan mengenai struktur penilaian kinerja spasial rumah susun, yang mencakup aspek kemudahan (*Accessibility*), ketersediaan (*Stock Availability*) dan lingkungan fisik (*Physical Environment*), yang masing masing terdiri dari 2 variabel kemudahan dengan 16 parameter penilaian, 3 variabel ketersediaan dengan 23 parameter penilaian dan 2 variabel lingkungan fisik dengan 7 parameter penilaian. Selain itu masih terdapat pula 3 variabel dengan 21 parameter penilaian kondisi existing kualitas kinerja spasial lingkungan permukiman di rumah susun Pekunden yang akan diproyeksikan.

Dengan demikian unsur-unsur tersebut diatas merupakan faktor utama sekaligus menjadi landasan penilaian penghuni di rumah susun Pekunden dalam menilai kinerja spasial lingkungan hunian mereka. Variabel-variabel tersebut pada dasarnya mempunyai keterkaitan yang bersifat independen, dimana interdependensi antar variabel ini mencerminkan unsur-unsur komponen spasial yang mempunyai sifat terkait satu sama lain, sehingga membentuk suatu sistem kota yang terpadu. Oleh karena itu diperlukan suatu metode analisis yang dapat mengungkapkan karakteristik fenomena yang saling berkaitan dan dapat menunjukkan suatu nilai keseluruhan mengenai manfaat/daya layan dan tampilan fisik suatu lingkungan permukiman.

a. Membuat persamaan regresi

Dalam penilaian kinerja spasial lingkungan permukiman rumah susun Pekunden sebagai 'variabel dependen', sebagaimana telah diuraikan sebelumnya, adalah terkait/ditentukan oleh kualitas kinerja kemudahan, ketersediaan dan lingkungan fisiknya atau dapat dikatakan sebagai berikut :

$$Kn = f(Km, Kn, Fi) \text{ atau } Y = f(X_1, X_2, X_3)$$

Dimana : Kn = Kinerja spasial (Y), Km = Nilai Variabel Kemudahan (X₁), Kn = Nilai Variabel Ketersediaan (X₂) dan Fi = Nilai Variabel Lingkunga Fisik (X₃)

Analisis yang digunakan dalam penilaian kinerja spasial tersebut adalah berdasarkan metode statistika 'korelasi dan regresi'.

Dalam hal ini, berdasarkan karakteristik penilaian tersebut yang terdiri dari 3 variabel independen (kemudahan, ketersediaan, dan lingkungan fisik), maka digunakan analisis, regresi linear berganda tiga prediktor, dengan persamaan regresi (*Regression Equation*)

$$Y = a + b_1 X_1 + b_2 X_2 + b_3 X_3$$

Dengan memasukan data hasil penilaian (berdasarkan tabulasi data pada LAMPIRAN III), ke dalam persamaan regresi tersebut diatas, maka diperoleh hasil sebagai berikut :

$$Y = 14.51 + 0.24 X_1 + 0.059 X_2 + 1.47 X_3$$

Berdasarkan analisis regresi tersebut, dimana diperoleh koefisien regresi, yaitu $a = 14.51$; $b_1 = 0.24$; $b_2 = 0.059$; dan $b_3 = 1.47$ maka dengan menggunakan perhitungan korelasi berganda 3 prediktor dapat diketahui ' koefisien determinasi (R^2), yaitu 39.2 %. Dalam hal ini, koefisien determinasi (R^2) adalah merupakan 'koefisien penentu', karena varian yang terjadi pada variabel dependen dapat dijelaskan melalui varian yang terjadi pada variabel independen. Dengan demikian dapat dijelaskan bahwa ± 39.2 % kinerja spasial lingkungan permukiman rumah susun Pekunden ditentukan atau dipengaruhi oleh variabel-variabel kemudahan, ketersediaan, dan lingkungan fisik. Sedangkan sisanya dipengaruhi oleh variabel-variabel lain di luar pengamatan peneliti

b. Interpretasi Koefisien Korelasi

Selanjutnya melalui perhitungan 'korelasi product moment' dari Pearson' dapat diperoleh koefisien korelasi (r) dari masing-masing variabel , yaitu (lihat tabel 5.05)

Tabel 5.05

NILAI KOEFISIEN KORELASI ANTAR VARIABEL DALAM PENILAIAN
KINERJA SPASIAL DI LINGKUNGAN RUMAH SUSUN PEKUNDE
(Sumber : Hasil Analisis, 2002)

Variabel	Y	X ₁	X ₂	Keterangan
X ₁	r ₁ 0.426			
X ₂	r ₂ 0.269	r ₄ 0.351		
X ₃	r ₃ 0.440	r ₅ -0.035	r ₆ 0.127	

Dimana : Y = Variabel kinerja spasial (*Spatial performance*)
X₁ = variabel kemudahan (*Accessibility*)
X₂ = Variabel ketersediaan (*Stock Availability*)
X₃ = Variabel lingkungan fisik (*Physical Environment*)

Untuk menginterpretasikan seberapa 'besar' atau 'kecilnya' tingkat hubungan antar variabel tersebut diatas, maka digunakan tabel 3.04 sebagai bahan acuan :

- Korelasi antar kinerja spasial (Y) dengan kemudahan (X₁) → r₁ = 0.423, artinya bahwa tingkat keeratan hubungannya 'sedang' (dengan menggunakan interval nilai antara 0.40 – 0.599)

Dengan penunjukan angka tersebut diatas dapat diartikan pula bahwa antara kinerja spasial lingkungan permukiman rumah susun Pekunden dengan aspek kemudahan (*Accessibility*) mempunyai nilai interdependensi sebesar 42.6 %

Karena sesuai dengan karakteristik spasial sebagai variabel dependen sangat ditentukan oleh aspek kemudahan sebagai variabel independen, maka nilai ketergantungan tersebut sebesar ± 42.6 %

- Korelasi antar kinerja spasial (Y) dengan aspek ketersediaan (X₂) → r₂ = 0.269, artinya bahwa tingkat keeratan hubungannya 'rendah' (dengan menggunakan interval nilai antara 0.20 – 0.399)

Dengan penunjukan angka tersebut, berarti pula bahwa tingkat korelasi antara variabel Y dan X_2 mempunyai nilai interdependensi sebesar 26.9 %. Dalam hal ini karena kinerja spasial lingkungan permukiman rumah susun Pekunden (variabel Y) sebagai variabel dependen, mempunyai nilai ketergantungan $\pm 26.9\%$ terhadap unsur-unsur ketersediaan (variabel X_2) sebagai variabel independen.

- Korelasi antara kinerja spasial (Y) dengan aspek lingkungan fisik (X_3) $\rightarrow r_3 = 0.440$, artinya bahwa tingkat keeratan hubungannya 'sedang' (dengan menggunakan interval nilai antara 0.40 – 0.599)

Dengan penunjukan angka tersebut diatas, berarti pula bahwa tingkat korelasi antara kedua variabel (variabel Y dan X_3), mempunyai nilai interdependensi sebesar 44 %. Dalam hal ini karena kinerja spasial lingkungan permukiman rumah susun Pekunden (variabel Y), sebagai variabel dependen, mempunyai nilai ketergantungan $\pm 44\%$ terhadap unsur-unsur lingkungan fisik (Variabel X_3), sebagai variabel independen.

- Korelasi antara unsur kemudahan (X_1) dengan aspek ketersediaan (X_2) $\rightarrow r_4 = 0.351$, artinya bahwa tingkat keeratan hubungannya 'rendah' (dengan interval nilai antara 0.20 – 0.399)

Dengan penunjukan angka tersebut diatas, berarti pula bahwa tingkat korelasi antara kedua variabel (variabel X_1 dan X_2), mempunyai nilai interdependensi sebesar 35.1 %. Dalam hal ini, karena X_1 dan X_2 , keduanya merupakan variabel independen, maka secara bersama-sama dapat mempengaruhi kinerja spasial lingkungan permukiman rumah susun Pekunden sebagai variabel dependen.

- Korelasi antara unsur kemudahan (X_1) dengan aspek lingkungan fisik (X_3) $\rightarrow r_5 = -0.036$, artinya bahwa kedua variabel tersebut tidak mempunyai tingkat keeratan yang signifikan, atau berada pada nilai koefisien korelasi dengan kutub negatif sebesar (-) 0.036. Namun karena nilai koefisien korelasi tersebut relatif kecil, maka variabel independen lainnya dianggap cukup dominan pengaruhnya terhadap kinerja spasial lingkungan permukiman rumah susun Pekunden sebagai variabel independen.

- Korelasi antara unsur ketersediaan (X_2) aspek lingkungan fisik (X_3) $\rightarrow r_6 = 0.127$, artinya bahwa tingkat keeratan hubungannya 'sangat rendah' (dengan interval nilai antara 0.00 – 0.199).

Dengan penunjukan angka tersebut diatas, berarti pula bahwa tingkat korelasi antara kedua variabel tersebut (Variabel X_2 dan X_3), mempunyai nilai interdependensi sebesar 12.7. Karena keduanya sebagai variabel independen, maka secara bersama-sama dapat mempengaruhi kinerja spasial lingkungan permukiman rumah susun Pekunden sebagai variabel dependen.

Dari hasil perhitungan ternyata bahwa besarnya koefisien korelasi berganda (R), nilainya lebih besar dari pada korelasi individual r_1, r_2, r_3, r_4, r_5 , dan r_6 , yaitu sebesar 0.6261. Dalam arti bahwa pengaruh variabel independen (X_1, X_2, X_3) secara bersama-sama terhadap kinerja spasial lingkungan permukiman rumah susun Pekunden adalah 'kuat' (dengan interval nilai antara 0.60 – 0.779)

c. Pengujian Hipotesis Asosiatif

$H_0 : \rho = 0$

$H_a : \rho \neq 0$; minimal untuk satu i

Untuk melakukan 'uji signifikansi' terhadap koefisien korelasi linear berganda', maka melalui perhitungan, diperoleh nilai $F_h = 6.03$. Kemudian setelah dikonsultasikan dengan nilai F_{tabel} (Lihat tabel XII pada LAMPIRAN IX) yaitu : $F_t(3; 28; 5\% \text{ dan } 1\%) = 2.29 \text{ dan } 4.57$. Karena $F_h > F_t$, ($6.03 > 4.57 > 2.95$), baik pada taraf kesalahan 5% maupun 1%, maka koefisien korelasi yang diuji adalah 'signifikan, sehingga dapat diberlakukan ke populasi.

Bila dilihat lebih jauh mengenai pola korelasi antar variabel independen X_1, X_2 dan X_3 (kemudahan, ketersediaan dan lingkungan fisik) dengan variabel dependen Y (kinerja spasial), secara individual maka cenderung menunjukkan hubungan positif dan signifikan (lihat LAMPIRAN IV). Dengan demikian, berdasarkan pengajuan hipotesis, yakni $H_0 : \rho = 0$ dan $H_a : \rho \neq 0$, terbukti bahwa H_0 ditolak dan H_a diterima, yang menyatakan bahwa minimal terdapat satu i (variabel independent) yang berpengaruh secara signifikan terhadap kinerja spasial.

2. Penilaian Dampak Spasial Lingkungan Permukiman Rumah Susun Pekunden Terhadap Kehidupan Penghuni.

Sebagaimana halnya yang dilakukan dalam penilaian kinerja spasial, maka dalam penilaian dampak spasial lingkungan permukiman rumah susun Pekunden, juga didasarkan pada suatu landasan penilaian yang mengacu pada wawasan spasial. Dalam arti yang berkaitan langsung dengan kebutuhan penghuni dalam menunjang kehidupannya, dan diukur berdasarkan variabel-variabel tertentu pula.

Pada kajian terdahulu telah diuraikan tentang struktur penilaian dampak spasial lingkungan permukiman rumah susun Pekunden, yang mencakup dampak ekonomis, sosial-budaya dan dampak lingkungan fisik, dimana masing-masing terdiri dari 2 variabel ekonomis, dengan 9 parameter, 2 variabel dampak lingkungan fisik dengan 14 parameter penilainnya. Dengan demikian, variabel-variabel tersebut merupakan unsur-unsur utama yang akan dijadikan/dipakai sebagai faktor penilaian penghuni dalam menilai dampak spasial dari lingkungan hunian mereka.

Melalui diagram 3.04 dan 3.08, telah digambarkan hubungan antara variabel yang mempunyai saling keterkaitan (interdependensi), antara satu sama lainnya, dimana dampak ekonomis, sosial-budaya dan lingkungan fisik (X_4 , X_5 , X_6) sebagai variabel dependen dengan kinerja spasial (Y) sebagai variabel independen, yang dipengaruhi dari aspek kemudahan, ketersediaan dan lingkungan fisik dalam penilaian kinerja spasial. Dengan kata lain bahwa akibat pengaruh dari aspek kemudahan, ketersediaan dan lingkungan fisik terhadap kinerja spasial secara langsung akan berpengaruh pula terhadap kehidupan ekonomi, sosial-budaya penghuni dan lingkungan hunian mereka.

Untuk dapat mengungkapkan karakteristik fenomena yang saling berkaitan serta dapat menunjukkan suatu nilai keseluruhan mengenai dampak spasial lingkungan permukiman rumah susun Pekunden, maka digunakan metode analisis statistika dalam bentuk 'korelasi dan regresi'.

Berdasarkan karakteristik fenomena dari hubungan saling keterkaitan, antara variabel penentu, yakni kinerja spasial (variabel independent) dengan dampak

ekonomis, sosial-budaya dan lingkungan fisik (Variabel dependen), maka secara matematis dapat dirumuskan.

$$D_{ek} = D_{sos-bud}, D_{Fi} = f(Kn), \text{ atau } X_4, X_5, X_6, = f(Y)$$

Dimana : D_{ek} = Dampak Ekonomis ; $D_{sos-bud}$ = Dampak sosial-budaya ; D_{Fi} = Dampak lingkungan fisik ; serta Y = Kinerja spasial

Karena dalam penilaian dampak spasial didasarkan pada keterkaitan korelasi antara variabel independen dan variabel dependen yang dilakukan secara individual, maka rumusan tersebut menjadi :

$$\begin{array}{l} D_{ek} = f(Kn) \\ D_{sos-bud} = f(Kn) \\ D_{Fi} = f(Kn) \end{array} \quad \text{atau} \quad \begin{array}{l} X_4 = f(Y) \\ X_5 = f(Y) \\ X_6 = f(Y) \end{array}$$

Berdasarkan persamaan umum 'regresi linear sederhana yaitu : $Y = a + bx$, maka dalam penilaian dampak ekonomi, sosial-budaya dan dampak fisik, persamaan tersebut disesuaikan menjadi :

$$\begin{array}{l} X_4 = c + d_1 Y \\ X_5 = c + d_2 Y \\ X_6 = c + d_3 Y \end{array} \quad \begin{array}{l} \rightarrow \text{Dampak Ekonomis} \\ \rightarrow \text{Dampak Sosial-Budaya} \\ \rightarrow \text{Dampak Lingkungan Fisik} \end{array}$$

a. Penilaian dampak ekonomis

Dari hasil perhitungan diperoleh persamaan regresi sebagai berikut :

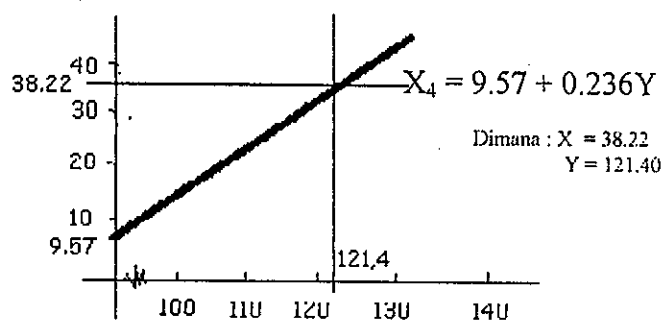
$$X_4 = 9.57 + 0.236Y$$

Dimana : X_4 = Dampak ekonomis yang diprediksikan (variabel dependen), dan
 Y = Kinerja Spasial (variabel independen)

Untuk melakukan prediksi terhadap dampak ekonomis, maka perlu memasukkan nilai rata-rata kinerja spasial (Y) ke dalam persamaan tersebut diatas, sehingga menjadi :

$$X_4 = 9.57 + 0.236(121.4) = 38.22$$

yang apabila digambarkan garis regresinya, adalah sebagai berikut :



Gambar 5.01
 GARIS REGRESI DAMPAK EKONOMIS
 DI LINGKUNGAN RUMAH SUSUN PEKUNDEN
 (sumber : Hasil Analisis 2002)

Kemudian melalui perhitungan 'korelasi linear sederhana' diperoleh nilai koefisien korelasi ($r = 0,6949$), yang artinya bahwa tingkat keeratan korelasi antara kinerja spasial lingkungan permukiman rumah susun Pekunden (sebagai variabel independen) dengan dampak ekonomis yang terjadi (variabel dependen), adalah 'kuat' (dengan interval nilai antara 0.60 – 0.799). Ini menandakan bahwa kehidupan ekonomi penghuni dirumah susun Pekunden banyak tergantung/ditentukan oleh kinerja spasial lingkungan permukiman itu sendiri. Lebih jauh, bila dilihat nilai 'koefisien determinasi ($R^2 = 48.3\%$) yang berarti bahwa 48.3% dari kondisi kehidupan ekonomi penghuninya dipengaruhi oleh kualitas kinerja spasial dari

lingkungan hunian. Sedangkan sisanya dipengaruhi oleh faktor-faktor lain diluar pengamatan peneliti.

□ Pengujian Hipotesis Asosiatif

$$H_0 : \rho = 0$$

$$H_a : \rho \neq 0$$

Untuk melakukan uji signifikansi terhadap koefisien korelasi sederhana, antara lain melalui r-test (uji r) .

Dari hasil perhitungan sebagaimana dikemukakan diatas diperoleh nilai r_{hitung} ($r_h = 0.6949$). Setelah dikonsultasikan dengan nilai r_{tabel} (TABEL III : Nilai - nilai r Product Moment, pada LAMPIRAN IX), dengan taraf kesalahan 5% dan 1%, maka r_t ($0.6949 > 0.449 > 0.349$). Karena $r_{hitung} > r_{tabel}$, maka berarti bahwa H_0 ditolak dan H_a diterima, yang menyatakan bahwa terdapat hubungan positif dan signifikan antara kinerja spasial lingkungan permukiman rumah susun Pekunden dengan dampak ekonomis yang ditimbulkannya. Dengan demikian, maka sampel yang diambil dapat digeneralisasikan pada populasi atau data yang diperoleh dapat mencerminkan keadaan populasi.

Bila melalui F-test, dimana nilai $F_h = 28.06$ dan $F_t(3; 28; 5\% \text{ dan } 1\%) = 2.95$ dan 4.57 ; yang berarti bahwa $F_h > F_t$, atau $28,06 > 4.57 > 2.95$. Dengan demikian maka H_0 ditolak dan H_a diterima, sehingga dapat digeneralisasikan ke populasi .

b. Penilaian dampak Sosial budaya

Dari hasil perhitungan diperoleh persamaan regresi, sebagai berikut :

$$X_5 = 28.5 + 0.199Y$$

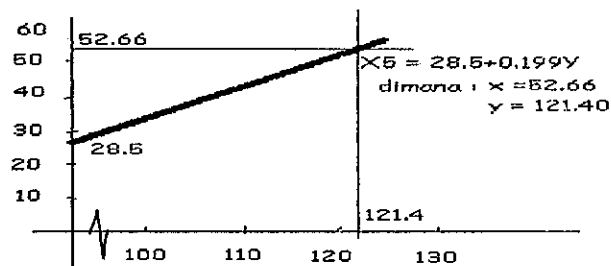
Dimana : X_5 = Dampak Sosial-Budaya yang diprediksikan (variabel dependen)

Y = Kinerja Spasial (variabel independen)

Setelah diprediksi dengan memasukkan nilai rata-rata kinerja spasial (Y) ke dalam persamaan regresinya maka :

$$X_5 = 28.5 + 0.199(121.4 = 52.66)$$

Dengan persamaan tersebut apabila digambarkan garis regresinya, yaitu :



Gambar 5.02
GARIS REGRESI DAMPAK SOSIAL-BUDAYA
DI LINGKUNGAN RUMAH SUSUN PEKUNDE
(Sumber : Hasil Analisis, 2002)

Melalui perhitungan korelasi sederhana diketahui $r = 0.449$; yang berarti bahwa tingkat keeratan korelasi antara kinerja spasial dengan dampak sosial-budaya di lingkungan rumah susun Pekunden adalah 'sedang' (dengan interval nilai antara 0.40 – 0.599). Ini menandakan kehidupan sosial budaya di lingkungan rumah susun Pekunden cukup dipengaruhi oleh kinerja spasial dari lingkungan hunian mereka.

Berdasarkan nilai koefisien determinasi ($R^2 = 19.7\%$), yang berarti bahwa 19.7 % dari kehidupan sosial budaya di lingkungan rumah susun Pekunden dipengaruhi oleh kinerja spasial dari lingkungan hunian yang bersangkutan. Sedangkan sisanya (sebagian besar) masih dipengaruhi oleh faktor-faktor lain diluar pengamatan peneliti .

□ Pengujian Hipotesis Asosiatif

$$H_0 = \rho = 0$$

$$H_a = \rho \neq 0$$

Dalam hal ini digunakan uji signifikansi dengan r-test, dimana akan memperbandingkan antara nilai r_h dengan r_t . Dari hasil perhitungan diketahui $r_h = 0.449$; dan r_t (32; 5% dan 1%) = 0.349 dan 0.449; yang berarti bahwa $r_h > r_t$, , atau

$0.449 > 0.449 > 0.349$. Dengan demikian maka H_0 ditolak dan H_a diterima, terutama untuk taraf kesalahan ($\alpha = 5\%$, sehingga dapat digeneralisasikan ke populasi).

Bila melalui F-test, dimana nilai $F_h = 7.37$ dan $F_t(3;28;5\%$ dan $1\%) = 2.95$ dan 4.57 ; yang berarti bahwa $F_h > F_t$, atau $7.37 > 4.57 > 2.95$. Dengan demikian maka H_0 ditolak dan H_a diterima, sehingga dapat digeneralisasikan pada populasi.

c. Penilaian Dampak Lingkungan Fisik

Dari hasil perhitungan diperoleh persamaan regresi, sebagai berikut :

$$X_6 = 37.4 + 0.403 Y$$

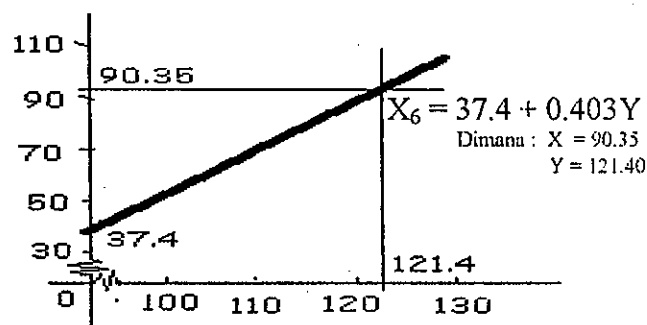
Dimana X_6 = Dampak Lingkungan Fisik yang diprediksikan (variabel dependen)

Y = Kinerja Spasial (Variabel Independen)

Setelah diprediksikan terlebih dahulu memasukkan nilai rata-rata kinerja spasial (Y) ke dalam persamaan :

$$X_6 = 37.4 + 0.403 (121.4) = 90.35$$

Dengan persamaan tersebut apabila digambarkan garis regresinya, yaitu



Gambar 5.03
GARIS REGRESI DAMPAK LINGKUNGAN FISIK
DI LINGKUNGAN RUMAH SUSUN PEKUNDE
(Sumber : Hasil Analisis, 2002)

Melalui perhitungan Korelasi Linear sederhana, diperoleh nilai $r = 0.5167$; yang berarti bahwa tingkat keeratan korelasi antara kinerja spasial lingkungan permukiman rumah susun Pekunden dengan dampak lingkungan fisiknya adalah 'sedang' (dengan interval nilai antara 0.40 – 0.599). Ini menandakan bahwa dampak lingkungan fisik hunian di rumah susun Pekunden cukup dipengaruhi oleh kinerja spasial dari lingkungan hunian yang bersangkutan

Kemudian berdasarkan nilai koefisien determinasi ($R^2 = 26.7\%$; dapat diartikan bahwa 26.7 % kinerja spasial lingkungan permukiman mempengaruhi kondisi lingkungan fisik hunian yang ada. Sedangkan sisanya dipengaruhi oleh faktor-faktor lain di luar pengamatan peneliti.

□ Pengujian Hipotesis Asosiatif

$$H_0 = \rho = 0$$

$$H_a = \rho \neq 0$$

Melalui signifikansi 'r-test', dimana diketahui $r_h = 0.5167$; $r_h > r_t$ ($32;5\%$ dan 1%) = 0.349 dan 0.449; yang berarti $r_h > r_t$, atau $10.93 > 4.57 > 2.95$. Dengan demikian berarti bahwa H_0 ditolak dan H_a diterima, yang menyatakan terdapat korelasi positif dan signifikan antara kinerja spasial lingkungan permukiman rumah susun Pekunden dengan dampak fisiknya.

D. Kajian Penilaian Kinerja dan Dampak Spasial Lingkungan Permukiman Rumah Susun Bandarharjo

1. Penilaian Kinerja Spasial Lingkungan Permukiman rumah susun Bandarharjo

Seperti halnya dengan penilaian terhadap kinerja spasial lingkungan permukiman rumah susun Pekunden, maka dalam penilaian kinerja spasial lingkungan permukiman rumah susun Bandarharjo, juga didasarkan pada suatu landasan penilaian yang mengacu pada wawasan spasial, yang berkaitan langsung dengan kebutuhan penghuninya dalam menunjang kehidupannya, berdasarkan variabel-variabel tertentu pula.

Pada kajian terdahulu telah diuraikan mengenai struktur penilaian kinerja spasial lingkungan permukiman rumah susun Bandarharjo, yang mencakup aspek

kemudahan (*Accessibility*), aspek ketersediaan (*Stock Availability*) dan lingkungan fisik (*Physical Environment*), dimana masing-masing terdiri dari 2 variabel kemudahan dengan 16 parameter penilaian, 3 variabel ketersediaan dengan 23 parameter penilaian dan 2 variabel lingkungan fisik dengan 7 parameter penilaiannya. Selain itu masih terdapat pula 3 variabel dengan 21 parameter penilaian mengenai kondisi kualitas kinerja spasial lingkungan permukiman rumah susun Bandarharjo yang akan diproyeksikan.

Dengan demikian, variabel-variabel tersebut merupakan unsur-unsur utamanya yang akan dijadikan sebagai faktor penilaian penghuni dalam menilai kinerja spasial dan lingkungan hunian mereka.

Sebagaimana telah digambarkan pada diagram 3.08, bahwa variabel-variabel mempunyai saling keterkaitan (interdependensi) antara satu sama lainnya, dimana aspek kemudahan, ketersediaan dan lingkungan fisik (X_1, X_2, X_3), merupakan variabel independen dan kinerja spasial (Y) sebagai variabel dependen.

Dengan dasar tersebut, maka untuk dapat mengungkapkan karakteristik fenomena yang saling berkaitan serta dapat menunjukkan suatu nilai keseluruhan mengenai nilai manfaat/ daya layan dan tampilan fisiknya dari lingkungan permukiman Bandarharjo, maka digunakan metode analisis statistika 'korelasi dan regresi'.

a. Membuat persamaan regresi

Sebagaimana telah dikemukakan sebelumnya bahwa setiap regresi pasti ada korelasinya, yakni yang menggambarkan hubungan dua variabel atau lebih berupa hubungan kausal/fungsional (Sugiyono, 200 : 243). Dalam hal ini analisis regresi dimaksudkan untuk mengetahui bagaimana variabel dependen (kinerja spasial) dapat diprediksikan melalui variabel independen (kemudahan, ketersediaan dan lingkungan fisik) secara individual, yang dampaknya dapat diketahui apakah naik (+) atau menurunnya (-) variabel dependen, sebagai akibat dari naik atau menurunnya variabel independen. Dengan kata lain bahwa untuk dapat meningkatkan kinerja spasial lingkungan permukiman rumah susun Bandarharjo (variabel dependen), dapat

dilakukan dengan meningkatkan aspek kemudahan, ketersediaan dan lingkungan fisiknya (variabel independen) .

Berdasarkan karakteristik fenomena dari hubungan saling keterkaitan tersebut diatas, maka secara matematis, dapat dirumuskan :

$$\boxed{Kn = f(Km, Kt, Fi)} \quad \text{atau} \quad \boxed{Y = f(X_1, X_2, X_3)}$$

Dimana : Kn = Kinerja spasial (Y); Km = Nilai variabel kemudahan, (X_1); Kt = Nilai variabel ketersediaan (X_2); Fi = Nilai variabel lingkungan fisik (X_3).

Sesuai dengan jumlah variabel independen / prediktornya, 3, maka digunakan persamaan 'Regresi Linear Berganda 3 Prediktor', dengan rumus :

$$\boxed{Y = a + b_1 X_1 + b_2 X_2 + b_3 X_3}$$

Dengan memasukkan data hasil penelitian (berdasarkan tabulasi data pada LAMPIRAN III), ke dalam persamaan regresi tersebut diatas, diperoleh hasil persamaan, sebagai berikut :

$$\boxed{Y = 53.644 - 0.132 X_1 + 0.380 X_2 + 0.678 X_3}$$

Berdasarkan analisis regresi tersebut, dimana diperoleh koefisien regresi, yaitu : $a = 53.644$; $b_1 = -0.132$, $b_2 = 0.380$, dan $b_3 = 0.678$, maka dengan menggunakan perhitungan korelasi berganda 3 prediktor dapat diketahui nilai 'Koefisien determinasi (R^2)', yaitu 54.8 %. Dalam hal ini, koefisien Determinasi (R^2) sekaligus merupakan 'Koefisien Penentu', karena varians yang terjadi pada variabel dependen (kinerja spasial), dapat dijelaskan melalui varian yang terjadi pada variabel independen (aspek kemudahan, ketersediaan dan lingkungan fisik). Dengan demikian, dapat diartikan bahwa ± 54.8 % kinerja spasial lingkungan permukiman rumah susun ditentukan atau di dipengaruhi oleh variabel kemudahan, ketersediaan, dan

dilakukan dengan meningkatkan aspek kemudahan, ketersediaan dan lingkungan fisiknya (variabel independen)

Berdasarkan karakteristik fenomena dari hubungan saling keterkaitan tersebut diatas, maka secara matematis, dapat dirumuskan :

$$\boxed{Kn = f(Km, Kt, Fi)} \quad \text{atau} \quad \boxed{Y = f(X_1, X_2, X_3)}$$

Dimana : Kn = Kinerja spasial (Y); Km = Nilai variabel kemudahan, (X₁); Kt = Nilai variabel ketersediaan (X₂); Fi = Nilai variabel lingkungan fisik (X₃).

Sesuai dengan jumlah variabel independen / prediktornya 3, maka digunakan persamaan 'Regresi Linear Berganda 3 Prediktor', dengan rumus :

$$\boxed{Y = a + b_1 X_1 + b_2 X_2 + b_3 X_3}$$

Dengan memasukkan data hasil penelitian (berdasarkan tabulasi data pada LAMPIRAN III), ke dalam persamaan regresi tersebut diatas, diperoleh hasil persamaan, sebagai berikut :

$$\boxed{Y = 53.644 - 0.132 X_1 + 0.380 X_2 + 0.678 X_3}$$

Berdasarkan analisis regresi tersebut, dimana diperoleh koefisien regresi, yaitu : a = 53.644 ; b₁ = -0.132, b₂ = 0.380, dan b₃ = 0.678, maka dengan menggunakan perhitungan korelasi berganda 3 prediktor dapat diketahui nilai 'Koefisien determinasi (R²), yaitu 54.8 %. Dalam hal ini, koefisien Determinasi (R²) sekaligus merupakan 'Koefisien Penentu', karena varians yang terjadi pada variabel dependen (kinerja spasial), dapat dijelaskan melalui varian yang terjadi pada variabel independen (aspek kemudahan, ketersediaan dan lingkungan fisik). Dengan demikian dapat diartikan bahwa ± 54.8 % kinerja spasial lingkungan permukiman rumah susun ditentukan atau di dipengaruhi oleh variabel kemudahan, ketersediaan, dan

Karena sesuai dengan karakteristik kinerja spasial sebagai variabel dependen, sangat ditentukan dan dipengaruhi oleh aspek kemudahan (*Accessibility*), sebagai variabel independen, maka nilai pengaruh tersebut sebesar $\pm 31.2\%$.

- Korelasi antara kinerja spasial (Y) dengan aspek ketersediaan, dimana $r_2 = 0.696$; artinya bahwa tingkat keeratan koreksinya 'kuat' (dengan interval nilai antara 0.60 – 0.799))

Dengan penunjukan angka tersebut dapat diartikan pula bahwa tingkat korelasi antara Kinerja Spasial (Variabel Y) dengan aspek ketersediaan (X_2), mempunyai nilai interdependensi sebesar 69.6 %. Dalam hal ini dapat dikatakan bahwa aspek ketersediaan (*Stock Availability*) sebagai variabel independen, memberikan pengaruh sebesar $\pm 69.6\%$ terhadap kinerja spasial lingkungan permukiman rumah susun Bandarharjo, sebagai variabel dependen.

- Korelasi antara Kinerja spasial (Y) dengan Aspek Lingkungan Fisik (X_3), dimana $r_3 = 0.549$; artinya bahwa tingkat keeratan korelasinya 'sedang' (dengan interval nilai antara 0.40 – 0.599).

Dengan penunjukan angka tersebut diatas, dapat diartikan pula bahwa tingkat korelasi antara kinerja spasial (Variabel Y) dengan aspek lingkungan fisik (Variabel X_3), mempunyai nilai interdependensi sebesar 54.9 %. Dalam hal ini dapat dikatakan bahwa aspek lingkungan fisik (*Physical Environment*) sebagai variabel independen, memberikan pengaruh sebesar $\pm 54.9\%$ terhadap kinerja spasial lingkungan permukiman Bandarharjo sebagai variabel dependen.

- Korelasi antara aspek kemudahan (X_1) dengan aspek ketersediaan (X_2), dimana $r_4 = 0.539$; artinya bahwa tingkat keeratan korelasinya 'sedang' (dengan interval nilai antara 0.40 – 0.599).

Dengan penunjukan angka tersebut diatas, dapat diartikan pula bahwa tingkat korelasi antara kedua variabel (Variabel X_1 dan X_2) mempunyai nilai interdependensi sebesar 53.9 %. Dalam hal ini dapat dikatakan karena kedua variabel merupakan variabel independen, maka secara bersama dapat mempengaruhi kinerja spasial lingkungan permukiman rumah susun Bandarharjo sebagai variabel dependen.

- Korelasi antara aspek kemudahan (X_1) dengan Aspek Lingkungan Fisik (X_3), dimana $r_5 = 0.487$; artinya bahwa tingkat keeratan korelasinya 'sedang' (dengan interval nilai antara 0.40 – 0.599) .

Dengan penunjukan angka tersebut diatas dapat diartikan pula bahwa tingkat korelasi antara kedua variabel (variabel (X_2 dan X_3), mempunyai nilai interdependensi sebesar 48.7 %. Dalam hal ini, karena kedua variabel merupakan independen, maka secara bersama-sama dapat mempengaruhi kinerja spasial lingkungan permukiman rumah susun Bandarharjo sebagai variabel dependen .

- Korelasi antara aspek ketersediaan (X_2) dengan Aspek Lingkungan Fisik (X_3), dimana $r_6 = 0.333$; artinya bahwa tingkat keeratan korelasinya 'sedang' (dengan interval nilai antara 0.40 – 0.599) .

Dengan penunjukan angka tersebut diatas dapat diartikan pula bahwa tingkat korelasi antara kedua variabel (variabel X_2 , dan X_3) mempunyai interdependensi sebesar 53.3 % . Dalam hal ini, karena kedua variabel merupakan variabel independen, maka secara bersama-sama dapat mempengaruhi kinerja spasial lingkungan permukiman rumah susun Bandarharjo sebagai variabel dependen.

Dari hasil perhitungan, ternyata bahwa besarnya Koefisien Korelasi Berganda (r), nilainya lebih besar dari pada korelasi individual r_1, r_2, r_3, r_4, r_5 , dan r_6 ; yaitu sebesar 0.7403. Dalam arti bahwa besarnya pengaruh aspek kemudahan, ketersediaan dan lingkungan fisik (Variabel X_1, X_2, X_3 .) sebagai variabel independen secara bersama-sama terhadap kinerja spasial lingkungan permukiman rumah susun Bandarharjo (Variabel Y) sebagai variabel dependen, adalah 'Kuat' (dengan interval nilai antara 0.60 – 0.799) .

c. Pengujian Hipotesis Asosiatif

$$H_0 : \rho = 0$$

$$H_a : \rho \neq 0, \text{ minimal untuk satu } i$$

Untuk melakukan 'Uji Signifikansi' terhadap koefisien Korelasi Linear Berganda, sebagaimana diuraikan diatas, maka setelah melalui perhitungan maka diperoleh nilai F_{hitung} ($F_h = 18,19$), kemudian setelah dikonsultasikan dengan F_{tabel}

(Lihat Tabel XII pada LAMPIRAN IX.), yaitu $F_t(3;45; 5\% \text{ dan } 1\%) = 2.815$ dan 4.25 . Karena ternyata $F_h > F_t$ ($18,19 > 4.25 > 2.815$), baik untuk taraf kesalahan ($\alpha = 5\%$ dan 1%), maka koefisien korelasi yang diuji adalah 'signifikan', sehingga dapat diberlakukan ke populasi. Selanjutnya bila dilihat lebih jauh mengenai pola kecenderungan hubungan antara kinerja spasial (variabel independen) dan aspek kemudahan, ketersediaan dan lingkungan fisiknya (variabel independen) secara individual, maka nampak cenderung menunjukkan korelasi yang positif dan signifikan (lihat LAMPIRAN IX).

Dengan demikian, maka berdasarkan pengajuan hipotesis, sebagaimana disebutkan diatas, terbukti bahwa H_0 ditolak dan H_a diterima, yang menyatakan bahwa terdapat hubungan positif dan signifikan antara aspek kemudahan, ketersediaan dan lingkungan fisik dengan kinerja spasial lingkungan permukiman di rumah susun Bandarharjo.

2. Penilaian Dampak Spasial Lingkungan Permukiman Rumah Susun Bandarharjo

a. Penilaian Dampak Ekonomis

Dari hasil perhitungan diperoleh persamaan regresi, sebagai berikut :

$$X_4 = 2.95 + 0.27 Y$$

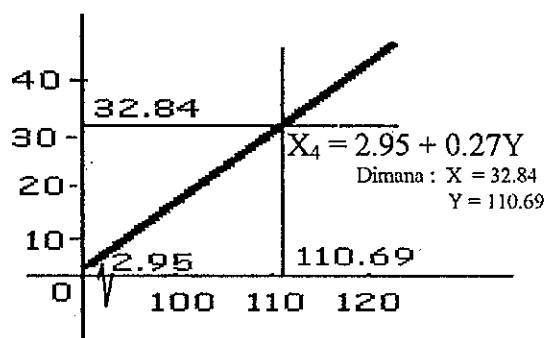
Dimana : X_4 = Dampak Ekonomi yang diprediksikan (Variabel dependen)

Y = Kinerja Spasial (Variabel Independen)

Dalam melakukan prediksi dengan terlebih dahulu memasukkan nilai rata-rata kinerja spasial (Y) ke dalam persamaan tersebut, sehingga menjadi :

$$X_4 = 2.95 + 0.27 (110.69) = 32.84$$

Bila digambarkan garis regresinya, yaitu :



Gambar 5.04
GARIS DAMPAK EKONOMIS
DI LINGKUNGAN RUMAH SUSUN B ANDARHARJO
(Sumber : Hasil Analisis, 2002)

Berdasarkan nilai koefisien korelasi ($r = 0.4123$), dapat diartikan bahwa tingkat keeratan korelasi antara kinerja spasial lingkungan permukiman rumah susun Bandarharjo dengan dampak ekonomis yang ditimbulkannya, adalah 'sedang' (dengan interval nilai antara 0.40 – 0.599). Ini menandakan bahwa kehidupan ekonomis penghuni di rumah susun Bandarharjo cukup dipengaruhi oleh kinerja spasial lingkungan huniannya. Dengan nilai koefisien determinasi ($R^2 = 0.17$); berarti bahwa 17 % kehidupan ekonomi ditentukan/dipengaruhi oleh kinerja spasial, sedangkan sisanya dipengaruhi oleh faktor-faktor lain dari pengamatan peneliti.

□ Pengujian Hipotesis Asosiatif

$$H_0 : \rho = 0$$

$$H_a : \rho \neq 0$$

Melalui uji signifikansi r-test, dimana diketahui $r_h = 0.4123$; dan r_t (49,5% dan 1 %) = 0.281 dan 0.364; yang berarti bahwa $r_h > r_t$ atau $0.412 > 0.364 > 0.281$. Dengan demikian maka H_0 ditolak dan H_a diterima, dimana terdapat korelasi positif dan signifikan antara kinerja spasial lingkungan permukiman rumah susun Bandarharjo dengan kehidupan ekonomi penghuninya.

Bila diuji melalui 'F-test', dimana nilai $F_h = 9.62$; dan F_t (3; 45; 5% dan 1%) = 2.815 dan 4.25; yang berarti bahwa $F_h > F_t$, atau $9.62 > 4.25 > 2.815$. Dengan

demikian maka H_0 ditolak dan H_a diterima, sehingga dapat digeneralisasikan ke populasi

b. Penilaian Dampak sosial-Budaya

Dari hasil perhitungan diperoleh persamaan regresi sebagai berikut :

$$X_5 = 10.9 + 0.338 Y$$

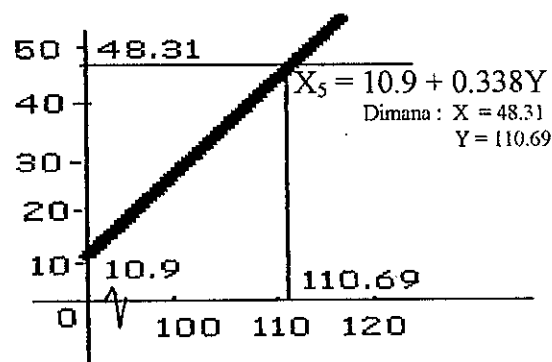
Dimana : X_5 = dampak sosial budaya yang diprediksikan (Variabel dependen)

Y = Kinerja Spasial (Variabel Independen)

Dalam melakukan prediksi, terlebih dahulu nilai rata-rata kinerja spasial (Y) dimasukkan ke dalam persamaan tersebut, sehingga menjadi :

$$X_5 = 10.9 + 0.338 (110.69) = 48.31$$

Bila digambarkan garis regresinya, yaitu :



Gambar 5.05

GARIS REGRESI DAMPAK SOSIAL-BUDAYA DI LINGKUNGAN RUMAH
SUSUN BANDARHARJO
(Sumber : Hasil Analisis, 2002)

Berdasarkan nilai koefisien korelasi ($r = 0.531$); dapat diartikan bahwa tingkat keeratan korelasi antara kinerja spasial lingkungan permukiman rumah susun Bandarharjo dengan dampak sosial-budaya penghuninya adalah 'sedang' (dengan interval nilai antara 0.40 – 0.599). Ini menandakan bahwa kehidupan sosial-budaya

penghuni di rumah susun Bandarharjo cukup dipengaruhi oleh kinerja spasial dari lingkungan huniannya. Kemudian dengan nilai koefisien determinasi ($R^2 = 0.282$); berarti bahwa 28.2 % kehidupan sosial-budaya penghuni di rumah susun Bandarharjo dipengaruhi oleh kinerja spasial huniannya, sedangkan sisanya dipengaruhi faktor-faktor lain di luar pengamatan peneliti.

□ Pengujian Hipotesis Asosiatif

$$H_0 : \rho = 0$$

$$H_a : \rho \neq 0$$

Melalui uji signifikansi 'r-test', dimana nilai $r_h = 0.531$ dan r_t (49; 5 % dan 1 %) = 0.281 dan 0.3641 yang berarti bahwa $r_h = r_t$, atau $0.531 > 0.364 > 0.281$. Dengan demikian H_0 ditolak dan H_a diterima, sehingga dapat digeneralisasikan ke populasi .

Dengan melalui 'F-test', dimana nilai $F_h = 18.45$ dan F_t (3 ; 45 ; 5% dan 1%) = 2.815 dan 4.25; yang berarti bahwa $F_h > F_t$, atau $18.45 > 4.25 > 2.815$. Dengan demikian, maka H_0 ditolak dan H_a diterima, yang menyatakan terdapat korelasi positif dan signifikan antara kinerja spasial lingkungan permukiman rumah susun Bandarharjo dengan kehidupan sosial-budaya penghuninya.

c. Penilaian Dampak Lingkungan Fisik

Dari hasil perhitungan diperoleh persamaan regresi, sebagai berikut

$$X_6 = 10.85 + 0.605 Y$$

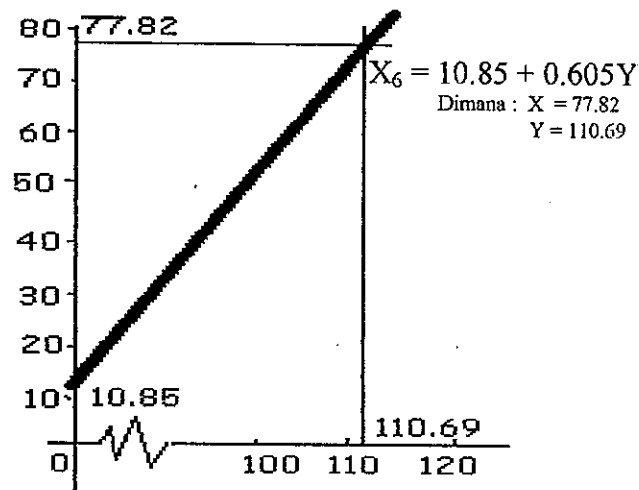
dimana: X_6 = Dampak lingkungan fisik yang diprediksikan (variabel dependen)

Y = Kinerja spasial (variabel independen)

Dalam melakukan prediksi, terlebih dahulu nilai rata-rata kinerja spasial (Y) dimasukkan ke dalam persamaan, sehingga menjadi :

$$X_6 = 10.85 + 0.605 (110.69) = 77.82$$

Bila digambarkan garis regresinya, yaitu :



Gambar 5.06
GARIS REGRESI DAMPAK LINGKUNGAN FISIK
DI LINGKUNGAN RUMAH SUSUN BANDARHARJO
(Sumber : Hasil Analisis, 2002)

Berdasarkan nilai koefisiensi korelasi ($r = 0.671$); dapat diartikan bahwa tingkat keeratan korelasi antara kinerja spasial dengan dampak lingkungan hunian adalah 'kuat' (dengan interval nilai antara 0.60 – 0.799). Ini menandakan bahwa dampak lingkungan fisik hunian sangat ditentukan oleh kinerja spasial lingkungan permukiman rumah susun Bandarharjo. Dengan nilai koefisien determinasi ($R^2 = 0.450$); berarti bahwa 45 % dari dampak lingkungan fisik dipengaruhi/ditentukan oleh kinerja spasial lingkungan permukiman rumah susun Bandarharjo. Sedangkan selebihnya dipengaruhi oleh faktor-faktor lain di luar pengamatan peneliti

□ Pengujian Hipotesis Asosiatif

$H_0 : \rho = 0$

$H_a : \rho \neq 0$

Melalui uji sigjnifikansi 'r-test', dimana diperoleh nilai $r_b = 0.671$ dengan r_t (49; 5% dan 1%) = 0.281 dan 0.364; yang berarti bahwa nilai $r_b > r_t$, , atau $0.671 > 0.364 > 0.281$. Dengan demikian maka H_0 ditolak dengan H_a diterima. Selain itu dengan melalui 'F-test', dimana $F_b = 38.43$ dan F_t (3 ; 45; 5% dan 1%) = 2.815 dan 4.25; yang

berarti bahwa $F_h > F_t$, atau $38.43 > 4.25 > 2.815$. Dengan dasar tersebut maka H_0 ditolak dan H_a diterima, yakni terdapat korelasi positif dan signifikan antara kinerja spasial lingkungan permukiman rumah susun Bandarharjo dengan dampak fisik yang terjadi.

E. Kajian Penilaian komparasi antara Kinerja dan Spasial Lingkungan Permukiman rumah susun Pekunden dengan rumah susun Bandarharjo

Berdasarkan hasil penilaian kondisi kualitas kinerja spasial lingkungan rumah susun Pekunden dan rumah susun Bandarharjo, diperoleh angka nominal untuk kinerja spasial (Y) Pekunden = 121.4 dan Kinerja spasial (Y) Bandarharjo = 110.7. Dengan data tersebut, maka selisih angka nominalnya (μ) = 10.7

Untuk pengujian hipotesis komparatif, dimana $H_0 : \mu_1 = \mu_2$ dan $H_a : \mu_1 \neq \mu_2$; maka terlebih dahulu dilakukan 'varian test' untuk pengujian homogenitas varian. Hal ini dilakukan melalui 'F-test, dimana diperoleh F_{hitung} ($F_h = 1.319$). Sedangkan F_{tabel} $F_{0.025(31; 48)} = 1.88$ dan $F_{0.975(31; 45)} = 0.531$. Karena nilai $F_h > F_{t_{\alpha}}$, atau $1.319 > 0.531$, maka H_0 ditolak dan H_a diterima; yang berarti bahwa varian tidak homogen ($\sigma_1 \neq \sigma_2$).

Dari hasil perhitungan 't-test' diperoleh nilai $t_h = 3.16$. Sedangkan $t_t = 2.75$ diperoleh melalui perhitungan 'separated varian' dan tabel distribusi, dengan $\alpha = 1\%$, dan uji dua pihak. Karena $F_h > F_{t_{\alpha}}$, maka t_t atau $3.16 > 2.75$, maka H_0 ditolak dan H_a diterima, yang menyatakan bahwa terdapat perbedaan yang signifikan antara kehidupan penghuni di rusun Pekunden dengan penghuni di rumah susun Bandarharjo, dimana kehidupan penghuni di rumah susun Pekunden adalah 'lebih baik' dibandingkan dengan penghuni di rumah susun Bandarharjo. Dengan kata lain bahwa kinerja spasial lingkungan permukiman rumah susun Pekunden mempunyai tingkat keberhasilan yang lebih baik, bila dibandingkan dengan lingkungan permukiman di rumah susun Bandarharjo.

F. Rangkuman

Berdasarkan hasil penilaian terhadap kinerja spasial lingkungan permukiman rumah susun Pekunden dan Bandarharjo di Semarang serta dampaknya terhadap kehidupan penghuninya, maka dapat dikemukakan beberapa pokok-pokok temuan penelitian sebagai berikut :

1. Temuan penelitian dalam Penilaian kinerja dan Dampak Spasial Lingkungan Permukiman Rumah Susun Pekunden.

Dari hasil penilaian terhadap kinerja spasial lingkungan permukiman Rumah Susun Pekunden, dan dampaknya terhadap kehidupan penghuninya, dapat diungkapkan temuan-temuan penelitian, yaitu :

- a. Terdapat 71.43% penilaian penghuni 'cukup baik' (berdasarkan interval nilai antara 4.1 – 6.0 ; dalam skala 10) terhadap kondisi eksisting kinerja spasial lingkungan permukiman rumah susun Pekunden atau meliputi 15 parameter dari 21 parameter penelitian. Sedangkan 23.81 % menilai 'baik' (interval nilai antara 6.1 – 8.0) dan 4.76 % menilai 'buruk' atau 'kurang' (interval nilai antara 2.0 – 4.0) Secara keseluruhan, nilai rata-ratanya (total mean) adalah sebesar 5.78, dimana pada interval klasifikasi 4.1 – 6.0 dari skala 10, yang berarti 'cukup baik' Nilai rata rata tertinggi adalah menyangkut faktor kondisi penghubung ke tetangga terjauh, yaitu 6.7; dimana dengan interval klafisikasi 6.1 – 8.0 dari skala 10, berarti 'baik'. Sedangkan nilai rata-rata terendah, adalah untuk kondisi perawatan bangunan (dari pemerintah kota Semarang), yaitu 3.9, dimana dengan interval klasifikasi 2.0 – 4.0 dari skala 10, berarti 'buruk' atau 'kurang'.

Dengan demikian , maka yang menjadi pokok perhatian adalah menyangkut variabel kenyamanan bangunan dan lingkungan .

- b. Dari hasil penelitian kinerja spasial berdasarkan indikator 'kemudahan' (*Accessibility*), diperoleh nilai rata-rata keseluruhan (total mean) yaitu 7.44; dimana berdasarkan interval klasifikasi 6.1 – 8.0 dari skala 10 berarti 'baik'. Bila dilihat menurut prosentase penilaiannya, maka terdapat 87.5 % dinilai 'baik' (interval 6.1 – 8.0) dan 12.5 % dinilai 'sangat baik' (interval > 8.0) yang dinilai 'baik' meliputi 14 parameter dari 16 parameter penelitian, sedangkan yang dinilai baik yaitu menyangkut 2 parameter dari 16 parameter penelitian. Nilai rata-rata tertinggi adalah menyangkut faktor kemudahan pencapaian ke tempat berbelanja (8.6) dan ke tempat ibadah (8.5), dimana dengan interval klasifikasi > 8.0, berarti 'sangat baik'. Sedangkan nilai rata-rata terendah adalah menyangkut kemudahan pencapaian ke sarana Perguruan Tinggi, yaitu 6.7 ; yang berarti 'baik' pada interval klasifikasi 6.1 – 8.0 pada skala 10.
- c. Berdasarkan indikator 'ketersediaan' (*Stock Availabihlity*), yang mencakup 3 variabel dan 23 parameter penelitian, diperoleh hasil penelitian, yaitu 65.22 % dinilai 'baik', atau meliputi 15 parameter penelitian ; 30.43 % dinilai 'cukup baik', atau meliputi 7 parameter penelitian ; dan 4.35 % dinilai 'sangat baik', atau menyangkut 1 parameter penelitian.

Secara keseluruhan, nilai rata-ratanya (total mean) adalah 6.75 ; dimana dengan interval klasifikasi 6.1 – 8.0 ; berarti 'baik'.

Nilai rata-rata tertinggi adalah menyangkut ketersediaan sarana ibadah, yaitu 8.1; dimana pada interval klasifikasi > 8.0 dari skala 10, berarti 'sangat baik'. Sedangkan nilai rata-rata terendah terdapat pada penilaian ketersediaan sarana ruang terbuka/taman lingkungan, sarana rekreasi/hiburan (tempat bermain anak-anak), dan ketersediaan jaringan telepon, yaitu 5.6 ; dimana pada interval klasifikasi 4.1 – 6.0; berarti 'cukup baik'.

- d. Berdasarkan indikator lingkungan fisik (*Physical Environment*) yang mencakup 2 variabel dan 7 parameter penelitian, diperoleh hasil penilaian yaitu terdiri dari 85.71 %, atau meliputi 6 unsur dari 7 parameter penelitian dinilai 'baik'. Sedangkan 14.29 % lainnya dinilai 'cukup baik'; yang menyangkut 1 unsur penilaian dari 7 parameter penelitian.

Nilai rata-rata keseluruhan (total mean) adalah 6.34; dimana pada interval klasifikasi 6.1 – 8.0, berarti 'baik'. Nilai rata-rata tertinggi yaitu menyangkut keserasian tata bangunan (keserasian hubungan antara blok-blok bangunan), yaitu 6.9; dimana pada interval klasifikasi 6.1 – 8.0 dari skala 10, berarti 'baik'. Sedangkan nilai rata-rata terendah diperoleh dalam penilaian keserasian tata ruang terbuka/taman lingkungan, yaitu 5.4, dimana pada interval klasifikasi 4.1 – 6.0, dari skala 10 berarti 'cukup baik' atau 'sedang'.

e. Berdasarkan indikator dampak ekonomis, yang mencakup 2 variabel dan 9 parameter penelitian, diperoleh hasil penilaian masing-masing terdiri dari 11.12 % 'baik', atau menyangkut 1 unsur penilaian dari 9 parameter penelitian' 44.44 % atau mencakup 4 unsur dinilai 'cukup baik', dan 44.44 % pula , atau meliputi 4 unsur dinilai 'buruk'.

Secara keseluruhan, nilai rata-ratanya (total mean) adalah sebesar 4.44, dimana pada interval klasifikasi 4.1 – 6.0; berarti 'cukup baik. Nilai rata-rata tertinggi adalah menyangkut peningkatan kemudahan ke tempat berbelanja yaitu 7.6; dimana pada interval klasifikasi 6.1 – 8.0; berarti 'baik'. Sedangkan nilai rata-rata terendah terdapat pada unsur penilaian peningkatan volume produksi/industri rumah tangga (0.7), dimana pada interval klasifikasi < 2.1 ; berarti 'sangat buruk' atau 'sangat kurang'. Nilai rata-rata yang rendah lainnya adalah menyangkut peningkatan volume perdagangan (0.8), peningkatan pemasaran (1.1) dan peningkatan jumlah tenaga kerja (1.3); yang berarti 'sangat buruk atau 'sangat kurang'.

Dengan demikian yang menjadi pokok perhatian adalah menyangkut variabel peningkatan taraf hidup dan kesejahteraan penghuni serta peningkatan produktivitas.

f. Berdasarkan indikator dampak sosial-budaya, yang mencakup 2 variabel dan 7 parameter penelitian, diperoleh penilaian, yaitu 71.43 % dinilai 'baik (meliputi 5 unsur penilaian) dan 28.57 % dinilai 'cukup baik' (meliputi 2 unsur penilaian). Secara keseluruhan , nilai rata-ratanya (total mean) adalah 6.08 ; dimana pada interval klasifikasi 6.1 – 8.0, berarti 'baik'. Nilai rata-rata tertinggi diperoleh pada penilaian peningkatan pelaksanaan nilai-nilai budaya/tradisi, yaitu 6.9 ; yang berarti 'baik'. Sedangkan nilai rata-rata terendah terdapat pada penilaian

peningkatan keamanan lingkungan, yaitu 5.4 ; yang berarti 'cukup baik' dan 'sedang'.

- g. Berdasarkan indikator dampak lingkungan fisik, yang mencakup 2 variabel dan 14 parameter penelitian, diperoleh hasil penilaian, yaitu 78.57 % dinilai 'cukup baik' (meliputi 11 unsur penilaian), dan 21.43 % dinilai 'baik' (meliputi 3 unsur penilaian)

Secara keseluruhan, nilai rata-rata (total mean) yang diperoleh yaitu 5.90; dimana pada interval klasifikasi 4.1 – 6.0; berarti 'cukup baik'. Nilai rata-rata tertinggi, yaitu pada unsur penilaian yang menyangkut peningkatan pelayanan persampahan sebesar 6.5; dimana pada interval klasifikasi 6.1 – 8.0; berarti 'baik'. Sedangkan nilai terendah terdapat pada unsur penilaian yang menyangkut faktor pelayanan telepon (5.2), perbaikan perumahan dan kualitas air bersih (5.3); dimana pada interval klasifikasi 4.1 – 6.0 dari skala 10 ; berarti 'cukup baik' atau 'sedang'.

- h. Sesuai dengan karakteristik fenomena penelitian yang mempunyai keterkaitan yang bersifat independen, maka dari hasil penilaian menyatakan bahwa $\pm 39.2\%$ kinerja spasial lingkungan permukiman rumah susun Pekunden ditentukan/dipengaruhi oleh aspek kemudahan (*accessibility*), ketersediaan (*stock availability*) dan lingkungan fisik (*physical environment*). Kemudian dari hasil kajian dampak spasial terhadap kehidupan penghuni di lingkungan rumah susun Pekunden, ternyata bahwa kualitas kinerja spasial lingkungan permukiman rumah susun Pekunden dapat mempengaruhi kehidupan ekonomis penghuninya sebesar $\pm 48.3\%$ kehidupan sosial-budaya sebesar $\pm 19.7\%$ dan mempengaruhi lingkungan fisik sebesar $\pm 26.7\%$

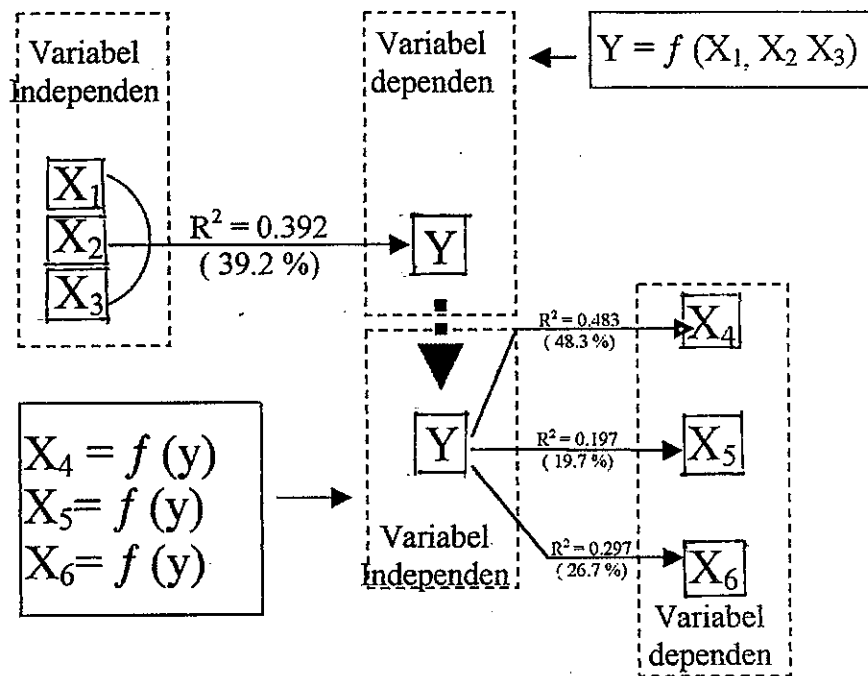


Diagram 5.01

TINGKAT KORELASI FUNGSIONAL BERDASARKAN KOEFISIEN DETERMINASI ANTAR VARIABEL DALAM PENENTUAN KINERJA DAN DAMPAK SPATIAL LINGKUNGAN PERMUKIMAN RUMAH SUSUN PEKUNDEN
(Sumber : Hasil Penelitian , 2002)

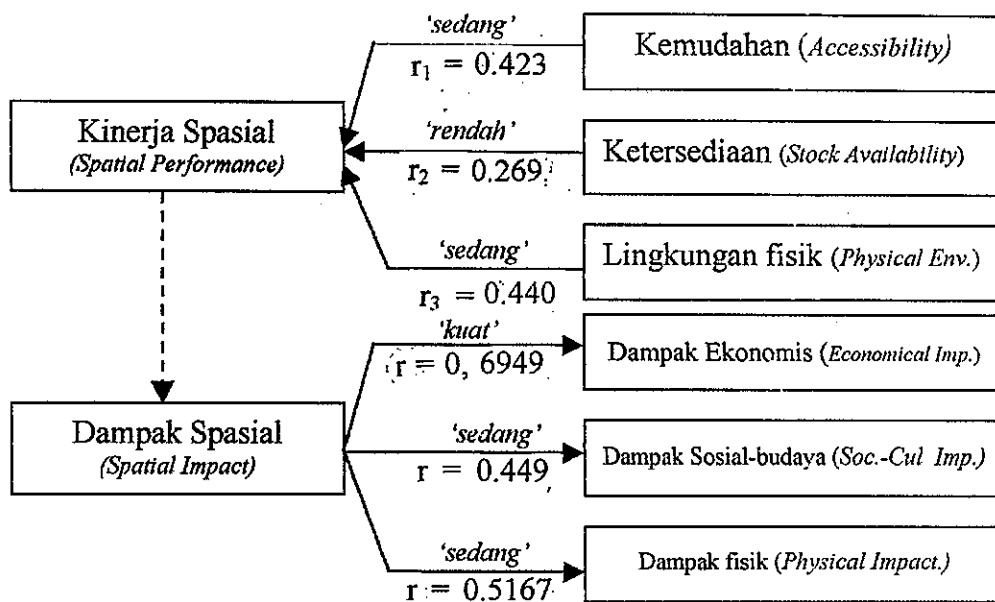
- i. Dari hasil pengujian 'hipotesis asosiatif' antara variabel dalam penilaian kinerja spasial lingkungan permukiman rumah susun Pekunden, yang dilakukan melalui Uji Signifikansi Koefisien Korelasi Linear Berganda , terbukti bahwa terdapat hubungan positif dan signifikan, sehingga hasilnya dapat digeneralisasikan. Ini ditandai dengan hasil 'F-test', dimana nilai F_{hitung} lebih besar dari nilai F_{Tabel} ($F_h > F_t$), baik untuk taraf kesalahan ($\alpha = 5\%$ dan $\alpha = 1\%$) atau $6.03 > 4.57 > 2.95$. Selanjutnya pada pengujian hipotesis asosiatif antar variabel dalam penilaian dampak ekonomis terbukti pula bahwa ada korelasi positif dan signifikan yang ditandai dengan 'r-test' maupun 'F-test'. Pada 'r-test' diperoleh hasil bahwa $r_h > r_t$, baik untuk taraf kesalahan 5% dan 1%, dimana $0.695 > 0.449 > 0.349$; dan pada 'F-test', dimana $F_h > F_t$, untuk $\alpha = 5\%$ maupun 1% atau $28.06 > 4.57 > 2.95$. Demikian pula pada pengujian hipotesis asosiatif dampak sosial-budaya,

dimana $r_h > r_t$ atau $0.449 > 0.449 > 0.349$; $F_h > F_t$, atau $7.37 > 4.57 > 2.95$; yang berarti bahwa terdapat korelasi positif. Pada pengujian hipotesis asosiatif dampak lingkungan fisik terbukti pula adanya korelasi positif dan signifikan antar variabelnya, dimana ditandai dengan nilai 'r-test' maupun 'F-test'. Dalam hal ini nilai ' $r_h > r_t$, atau $0.517 > 0.449 > 0.349$; dan juga $F_h > F_t$, atau $10.93 > 4.57 > 2.95$

j. Dari tingkat 'signifikansi' dan kadar 'keterkaitan' (interdependensi) antar variabel dalam penilaian kinerja dan dampak spasial lingkungan permukiman rumah susun Pekunden, dan dalam kaitannya dengan standar-perencanaan permukiman kota, maka dapat diinterpretasikan, sebagai berikut :

- Tingkat interdependensi yang 'kuat' dapat diinterpretasikan sebagai unsur spasial yang dinilai 'penting' bagi kehidupan penghuni di rumah susun Pekunden
- Tingkat interdependensi yang 'sedang' dapat diinterpretasikan sebagai unsur spasial yang dinilai 'diperlukan' di dalam menunjang kebutuhan/aktivitas penghuni di rumah susun Pekunden
- Tingkat interdependensi yang 'rendah' dapat diinterpretasikan sebagai unsur spasial yang dinilai 'tidak terlalu penting', sekalipun tersedia sebagai salah satu unsur spasial lingkungan permukiman / kota.

Berdasarkan hasil analisis, dapat digambarkan mengenai tingkat signifikansi' dan 'interdependensi' dari lingkungan permukiman rumah susun Pekunden.



Digram 5.02

TINGKAT SIGNIFIKANSI DAN INTERDEPENDENSI ANTAR VARIABEL
PENENTU KINERJA DAN DAMPAK SPASIAL LINGKUNGAN PERMUKIMAN
RUMAH SUSUN PEKUNDE
(Sumber : Hasil Penelitian, 2002)

2. Temuan Penelitian dalam Penilaian Kinerja dan Dampak Spasial Lingkungan Permukiman Rumah Susun Bandarharjo.

Dari hasil penilaian mengenai kinerja dan dampak spasial lingkungan permukiman rumah susun Bandarharjo, dapat diungkapkan temuan-temuan, yaitu :

- Berdasarkan penilaian terhadap kondisi eksisting kinerja spasial lingkungan permukiman rumah susun Bandarharjo, yang mencakup 3 variabel dari 21 parameter penelitian, terdapat 9.52 % atau 2 unsur penilaian yang dinilai 'baik' ; 76.19 % atau 16 unsur penilaian, yang dinilai 'cukup baik' ; dan 14.29 % yang dinilai 'buruk', atau meliputi 3 unsur penilaian.

Secara keseluruhan, nilai rata-rata (total mean) yang diperoleh yaitu 5.27; dimana pada interval klasifikasi 4.1 – 6.0 ; berarti 'cukup baik'. Nilai rata-rata tertinggi yaitu 6.4 ; yang berarti 'baik' menyangkut faktor penilaian kondisi pelayanan listrik. Nilai rata-rata yang termasuk 'baik' lainnya adalah menyangkut kondisi pencahayaan alami pada bangunan (6.1); . Sedangkan nilai rata-rata terendah adalah menyangkut faktor pelayanan air bersih (2.9) dan perawatan

bangunan (3.5); dimana pada interval klasifikasi 2.0 – 4.0 dari skala 10; berarti ‘buruk’ atau ‘kurang’.

- b. Berdasarkan Penilaian Indikator Kemudahan (*Accessibility*) yang mencakup 2 variabel dan 16 parameter penelitian; diperoleh masing-masing : 56.25 % ‘baik’, dan 43.75 % dinilai ‘cukup baik’. Nilai rata-rata keseluruhan (total mean) adalah 6.56, dimana pada interval klasifikasi 6.1 – 8.0; berarti ‘baik’. Nilai rata-rata tertinggi adalah 7.8 yang berarti ‘baik’, yaitu kemudahan ke tempat berbelanja dan ke sarana Sekolah Dasar. Sedangkan nilai rata-rata terendah adalah kemudahan pencapaian ke Perguruan Tinggi (5.2) dan ke sarana SLTA (5.3) dimana pada interval klasifikasi 4.1 – 6.0 dari skala 10; berarti ‘cukup baik’ atau ‘sedang’
- c. Berdasarkan penilaian indikator ketersediaan (*Stock Availability*) yang mencakup 3 variabel dan 23 parameter penelitian, diperoleh hasil nilai masing-masing : 34.78 % dinilai baik, 56.52 % ‘cukup baik’ dan 8.70 % dinilai ‘buruk’ atau ‘kurang’. Nilai rata-rata keseluruhan (total mean) yaitu 5.29; dimana pada interval klasifikasi 4.1 – 6.0 dari skala 10; berarti ‘cukup baik’ . Nilai rata-rata tertinggi diperoleh pada unsur penilaian ketersediaan tempat berbelanja (6.7) dan ketersediaan tempat pembuangan sampah (6.6); dimana pada interval klasifikasi 6.1 – 8.0 dari skala 10 ; berarti ‘baik’. Sedangkan nilai rata-rata terendah terdapat pada unsur penilaian ketersediaan air bersih (3.1) yang berarti ‘buruk’, berdasarkan interval klasifikasi 2.0 – 4.0 dari skala 10.
- d. Berdasarkan Penilaian indikator Lingkungan Fisik (*Physical Environment*), yang mencakup 2 variabel dan 7 parameter penelitian, terdapat 85, 71 % dinilai ‘cukup baik’ dan 14.29 % dinilai ‘buruk’.

Nilai rata-rata keseluruhan (total mean) yaitu 5.20; dimana pada interval klasifikasi 4.1 – 6.0 dari skala 10, berarti ‘cukup baik’. Nilai rata-rata tertinggi adalah menyangkut keserasian dengan pusat lingkungan (hubungan antara rumah susun dengan lingkungan sekitarnya), yaitu 5.9 ; yang berarti ‘cukup baik’. Sedangkan nilai rata-rata terendah adalah keserasian tata ruang terbuka /taman lingkungan, yaitu 3.9; yang berarti ‘buruk’ atau ‘kurang’

- e. Berdasarkan Indikator Dampak Ekonomis, yang mencakup 2 variabel dan 9 parameter penelitian; diperoleh 11, 12. % dinilai 'baik', 44.44 % dinilai 'cukup baik' dan 44.44 % dinilai 'buruk'. Nilai rata-rata keseluruhan (total mean) yaitu 4.23; dimana pada interval klasifikasi 4.1 – 6.0 dari skala 10; berarti 'cukup baik' atau 'sedang'. Nilai rata-rata tertinggi adalah menyangkut 'peningkatan kemudahan ke tempat berbelanja', yaitu .6.1 yang berarti 'baik'. Sedangkan nilai rata-rata terendah adalah 'peningkatan volume produksi (0.4), peningkatan volume perdagangan (0.5), peningkatan pemasaran (0.6) peningkatan jumlah tenaga kerja (0.7) dimana pada interval klasifikasi < 2.0 dari skala 10; berarti 'sangat buruk', atau 'sangat kurang'.
- f. Berdasarkan Penilaian Indikator Dampak Sosial-Budaya, yang mencakup 2 variabel dan 7 parameter penelitian terdapat 42.86% dinilai baik dan 57.14 % dinilai cukup baik. Nilai rata-rata keseluruhan (total mean) yaitu 5.67; dimana pada interval klasifikasi 4.1 – 6.0 dari skala 10; berarti 'cukup baik'. Nilai rata-rata tertinggi adalah menyangkut faktor peningkatan interaksi sosial, yaitu 6.8; dimana pada interval klasifikasi 6.1 – 8.0 dari skala 10; yang berarti 'baik'. Sedangkan nilai rata-rata terendah adalah menyangkut faktor peningkatan status sosial masyarakat sebagai penghuni (5.3) dan peningkatan kualitas kehidupan masyarakat dalam mendapatkan pendidikan yang layak/ kesempatan bersekolah (5.4); yang berarti 'cukup baik'.
- g. Berdasarkan Penilaian Indikator Dampak Lingkungan Fisik, yang mencakup 2 variabel dan 14 parameter penelitian; terdapat 7.15 % dinilai 'baik' dan 92.85 % dinilai 'cukup baik'. Nilai rata-rata keseluruhan (total mean), yaitu 5.24 ; dimana pada interval klasifikasi 4.1 – 6.0 dari skala 10 ; berarti 'cukup baik'. Nilai rata-rata tertinggi adalah menyangkut faktor peningkatan pelayanan listrik (6.1) yang berarti 'baik' dan peningkatan pelayanan persampahan (6.0); yang berarti 'cukup baik'. Sedangkan nilai rata-rata terendah adalah menyangkut faktor peningkatan perbaikan perumahan ((4.1) dan peningkatan kuantitas air bersih (4.4); yang berarti 'cukup baik' atau 'sedang'.

- h. Sesuai dengan karakteristik fenomena penelitian yang mempunyai keterkaitan yang bersifat 'interdependen', maka dari hasil penelitian menyatakan bahwa ± 54.8 kinerja spasial lingkungan permukiman rumah susun Bandarharjo adalah ditentukan/dipengaruhi oleh aspek kemudahan (*accesssibility*), ketersediaan (*stock availability*) dan lingkungan fisik (*physical environment*). Kemudian dari hasil kajian dampak spasial terhadap kehidupan penghuni di lingkungan permukiman rumah susun Bandarharjo dapat mempengaruhi kehidupan ekonomi penghuninya sebesar $\pm 17 \%$, dan kehidupan sosial-budaya sebesar $\pm 29.2 \%$ dan mempengaruhi lingkungan fisik sebesar $\pm 45 \%$.

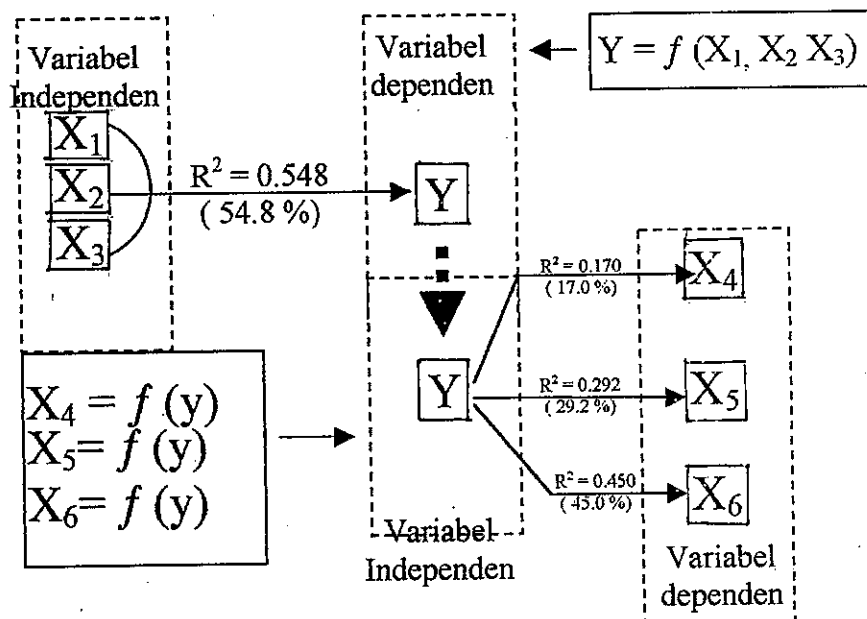


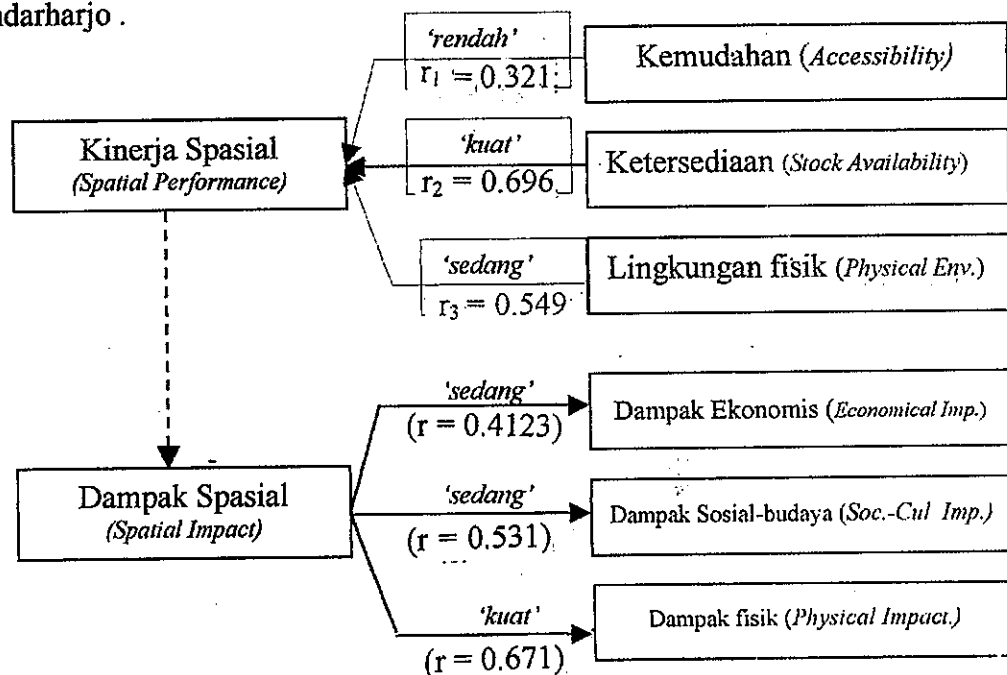
Diagram 5.03

TINGKAT KORELASI FUNGSIONAL BERDASARKAN
KOEFSISIEN DETERMINASI ANTAR VARIABEL DALAM PENENTUAN
KINERJA DAN DAMPAK SPATIAL LINGKUNGAN PERMUKIMAN
RUMAH SUSUN BANDARHARJO
(Sumber : Hasil Penelitian , 2002)

- i. Dari hasil pengujian hipotesis asosiatif antar variabel dalam penilaian kinerja spasial lingkungan permukiman rumah susun Bandarharjo, yang dilakukan melalui Uji Signifikansi Koefisiensi Korelasi Linier Berganda, diperoleh hasil bahwa terdapat hubungan positif dan signifikan sehingga dapat digeneralisasikan. Ini ditandai dengan hasil 'F-test', dimana nilai F_{Hitung} lebih besar dari nilai F_{Tabel} ($F_h > F_t$), baik untuk taraf kesalahan 5 % maupun 1 % ($\alpha = 5\%$; $\alpha = 1\%$) atau $18.19 > 4.25 \cdot 2.815$. Selanjutnya pada pengujian hipotesis asosiatif antara variabel dalam pengujian dampak ekonomis di lingkungan permukiman rumah susun Bandarharjo terbukti pula bahwa terdapat korelasi positif dan signifikan antara variabel spasial dengan kehidupan penghuninya. Ini ditandai melalui uji signifikansi 'r-test' maupun 'F-test'. Pada 'r-test' diperoleh hasil dimana $r_h > r_t$ baik untuk taraf kesalahan 5% maupun 1 %, atau $0.422 > 0.364 > 0.281$. Melalui 'F-test' diperoleh hasil bahwa $F_h > F_t$ atau $9.62 > 4.25 > 2.815$. Demikian pula pada pengujian hipotesis asosiatif dampak sosial-budaya, dimana $r_h > r_t$ atau $0.531 > 0.364 > 0.281$; $F_h > F_t$, atau $18.45 > 4.25 > 2.815$; yang berarti bahwa terdapat korelasi positif dan signifikan. Pada pengujian hipotesis asosiatif 'dampak lingkungan fisik', terbukti pula adanya korelasi positif dan signifikan antar variabelnya, dimana ditandai dengan nilai $r_h > r_t$ atau $0.671 > 0.364 > 0.281$; maupun nilai $F_h > F_t$, atau $38.43 > 4.25 > 2.18$
- j. Indentik dengan studi kasus di lingkungan rumah susun Pekunden sebagaimana telah dikemukakan sebelumnya, bahwa dari tingkat 'signifikansi' dan 'interdependensi' antara variabel dalam penilaian kinerja dan dampak spasial lingkungan permukiman rumah susun Bandarharjo dalam kaitannya dengan standar Perencanaan permukiman kota, maka dapat diinterpretasikan sebagai berikut :
- Tingkat interdependensi yang 'kuat' dapat diinterpretasikan sebagai unsur spasial yang dinilai penting bagi kehidupan penghuni di rumah susun Bandarharjo .

- Tingkat interdependensi yang 'sedang', dapat diinterpretasikan sebagai unsur spasial yang dinilai 'diperlukan' di dalam menunjang kebutuhan/aktivitas penghuni di rumah susun Bandarharjo .
- Tingkat interdependensi yang 'rendah' dapat diinterpretasikan sebagai unsur spasial yang dinilai 'tidak terlalu penting' bagi penghuni, walaupun tersedia sebagai salah satu unsur lingkungan permukiman /kota .

Sesuai hasil penelitian, dapat digambarkan mengenai 'tingkat signifikansi' dan 'interdependensi' antar variabel dari lingkungan permukiman rumah susun Bandarharjo .



Digram 5.04

TINGKAT SIGNIFIKANSI DAN INTERDEPENDENSI ANTAR VARIABEL
PENENTU KINERJA DAN DAMPAK SPASIAL LINGKUNGAN PERMUKIMAN
RUMAH SUSUN BANDARHARJO
(Sumber : Hasil Penelitian, 2002)

3. Temuan Penelitian Dalam Penilaian Komparasi antara Kinerja dan Dampak Spasial Lingkungan Permukiman Rumah Susun Pekunden dengan Rumah Susun Bandarharjo

Dari hasil pengujian hipotesis komparatif antara kinerja dan dampak spasial lingkungan permukiman rumah susun Pekunden dengan rumah susun Bandarharjo, diperoleh hasil penelitian bahwa terdapat perbedaan yang cukup signifikan antara

kehidupan penghuni di rumah susun Pekunden dengan penghuni di rumah susun Bandarharjo, dimana kehidupan penghuni di rumah susun Pekunden 'lebih baik' daripada kehidupan penghuni di rumah susun Bandarharjo. Hal ini dibuktikan melalui 't-test' dimana diperoleh nilai $t_h > t_t$, untuk taraf kesalahan ($\alpha = 1\%$; uji dua pihak) atau $1.319 > 0.531$.

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa kinerja spasial lingkungan permukiman rumah susun Pekunden mempunyai '*tingkat keberhasilan yang lebih baik*' dibandingkan dengan lingkungan permukiman di rumah susun Bandarharjo.

BAB VI

KESIMPULAN DAN REKOMENDASI PENELITIAN

A. Kesimpulan

Kesimpulan penelitian pada dasarnya merupakan jawaban terhadap perumusan masalah dan tujuan penelitian yang ingin dicapai. Kesimpulan penelitian akan mengungkapkan penelitian gambaran tentang hasil temuan-temuan pokok penelitian, yaitu mengenai hasil kajian penilaian kinerja spasial dan dampaknya terhadap kehidupan penghuni pada lingkungan permukiman Rumah Susun Pekunden dan Bandarharjo-Semarang.

1. Kesimpulan hasil temuan pada pokok kajian penilaian kinerja spasial

Dikaji dari aspek kemudahan (*accessibility*), ternyata bahwa lingkungan permukiman Rumah Susun Pekunden menunjukkan nilai rata-rata keseluruhan (total mean) yang 'baik' (87.5 %), bahkan 12.5 % 'sangat baik'. Nilai rata-rata tertinggi yang dinilai 'sangat baik', yakni menyangkut 'kemudahan pencapaian ke tempat berbelanja dan ke tempat beribadah'. Nilai rata-rata terendah terdapat pada faktor 'kemudahan pencapaian ke sarana perguruan tinggi' yang dinilai 'baik'. Sedangkan pada lingkungan permukiman Rumah Susun Bandarharjo, nilai rata-rata keseluruhan (total mean), menunjukkan nilai 'baik' (56,25 %) dan 43.75 % "cukup baik". Nilai rata-rata tertinggi diperoleh pada faktor 'kemudahan pencapaian ke tempat berbelanja dan kesarana Sekolah Dasar', yang dinilai 'baik'. Nilai rata rata terendah terdapat pada faktor 'kemudahan pencapaian ke Perguruan Tinggi dan SLTA', yang dinilai 'cukup baik'. Dari kedua studi kasus tersebut, maka menunjukkan pula bahwa kinerja kemudahan pada lingkungan permukiman Rumah Susun Pekunden adalah 'lebih baik' daripada Rumah Susun Bandarharjo'. Hal ini disebabkan karena selain lokasinya yang sangat strategis di wilayah pusat kota, juga telah tersedianya berbagai fasilitas yang dibutuhkan oleh penghuni pada Rumah Susun Pekunden.

Dikaji dari aspek ketersediaan (*stock availability*), ternyata bahwa pada lingkungan Rumah Susun Pekunden nilai rata-rata keseluruhan (total mean) menunjukkan nilai 'baik' (65.22 %) dan selebihnya yakni 30.43 % 'cukup baik' dan

4.35 % 'sangat baik'. Nilai rata rata tertinggi adalah menyangkut 'ketersediaan sarana ibadah dan tempat perbelanjaan kebutuhan sehari-hari', yang dinilai 'baik'. Nilai rata-rata terendah, yaitu menyangkut 'ketersediaan sarana ruang terbuka/taman lingkungan dan sarana rekreasi/tempat bermain anak-anak', yang dinilai 'cukup baik'. Sedangkan pada lingkungan permukiman Rumah Susun Bandarharjo, nilai rata-rata keseluruhan (total mean) menunjukkan 'cukup baik' (56.52 %) dan selebihnya yakni 34.78 % 'baik' dan 8.70 % 'kurang'. Nilai rata-rata tertinggi yakni menyangkut 'ketersediaan tempat berbelanja dan tempat pembuangan sampah', yang dinilai 'baik'. Kemudian rata-rata terendah, yaitu menyangkut 'ketersediaan air bersih', yang dinilai 'kurang'. Dari kedua studi kasus tersebut, bila dikomparasikan maka menunjukkan bahwa aspek kinerja ketersediaan pada lingkungan permukiman Rumah Susun Pekunden ternyata 'lebih baik' daripada Rumah Susun Bandarharjo. Hal ini terutama disebabkan belum dioptimalkannya pemanfaatan ruang usaha pada lantai dasar Rumah Susun Bandarharjo serta belum tersedianya air bersih dari PDAM pada hunian tersebut.

Dikaji dari aspek lingkungan fisik (*physical environment*), ternyata bahwa pada lingkungan permukiman rumah susun Pekunden, nilai rata-rata keseluruhan (total mean) menunjukkan 'baik' (85.71 %) dan selebihnya yakni 14.29 % 'cukup baik'. Nilai rata rata tertinggi adalah menyangkut 'keserasian tata bangunan', yang dinilai 'baik' dan nilai rata-rata terendah, yaitu menyangkut 'keserasian tata ruang terbuka/taman lingkungan', yang dinilai 'cukup baik'. Sedangkan pada lingkungan permukiman Rumah Susun Bandarharjo, nilai rata-rata keseluruhan (total mean) menunjukkan 'cukup baik' (85.71 %) dan selebihnya yakni 14.29 % dinilai 'kurang'. Nilai rata-rata tertinggi adalah menyangkut 'keserasian dengan pusat lingkungan', yang dinilai 'cukup baik', dan nilai rata-rata terendah yaitu menyangkut 'keserasian tata ruang terbuka/taman lingkungan', yang dinilai 'kurang'. Dari kedua studi kasus tersebut, apabila dikomparasikan maka menunjukkan pula bahwa aspek kinerja lingkungan fisik pada lingkungan permukiman Rumah Susun Pekunden ternyata 'lebih baik' daripada Rumah Susun Bandarharjo. Hal ini antara lain disebabkan karena belum tersedianya berbagai fasilitas umum maupun fasilitas sosial, seperti

sarana ruang terbuka/taman lingkungan pada bentuk site yang menyebar secara linear di lingkungan permukiman Rumah Susun Bandarharjo

2. Kesimpulan hasil temuan pada pokok kajian penilaian dampak spasial terhadap kehidupan penghuni

Dikaji dari aspek dampak ekonomis, ternyata bahwa pada lingkungan permukiman rumah susun Pekunden, nilai rata-rata keseluruhan (total mean) adalah 'cukup baik' (44.44 %) dan selebihnya yakni 11.12 % 'baik' dan 44.44 % pula dinilai 'sangat kurang'. Nilai rata-rata tertinggi dicapai pada penilaian faktor 'peningkatan kemudahan ke tempat berbelanja', yang dinilai 'baik', dan nilai rata-rata terendah adalah menyangkut faktor 'peningkatan volume produksi/industri rumah, peningkatan volume perdagangan dan pemasaran serta peningkatan jumlah tenaga kerja', yang dinilai 'sangat kurang'. Sedangkan pada permukiman Rumah Susun Bandarharjo, nilai rata-rata keseluruhan (total mean) menunjukkan 'cukup baik' (44.44 %) dan selebihnya yakni 11.12 % 'baik' dan 44.44 % pula dinilai 'sangat kurang'. Nilai rata-rata tertinggi diperoleh pada faktor 'peningkatan kemudahan ke tempat berbelanja', yang dinilai 'baik', dan nilai rata-rata terendah adalah menyangkut faktor 'peningkatan volume produksi/industri rumah tangga, peningkatan volume perdagangan dan pemasaran serta peningkatan jumlah tenaga kerja', yang dinilai 'sangat kurang'. Dari kedua studi kasus tersebut apabila dikomparasikan maka menunjukkan pula bahwa walaupun dalam kenyataannya relatif sama, namun dari perolehan nominalnya ternyata dampak ekonomis lingkungan permukiman Rumah Susun Pekunden terhadap kehidupan penghuninya adalah 'lebih baik' daripada di Rumah Susun Bandarharjo

Dikaji dari aspek dampak sosial budaya, ternyata bahwa nilai rata-rata keseluruhan (total mean) pada lingkungan permukiman Rumah Susun Pekunden menunjukkan 'baik' (71.43 %) dan selebihnya yakni 28.57 % dinilai 'cukup baik'. Nilai rata-rata tertinggi diperoleh pada penilaian faktor 'peningkatan pelaksanaan nilai-nilai budaya/tradisi', yang dinilai 'baik', dan nilai rata-rata terendah yaitu menyangkut faktor 'peningkatan keamanan lingkungan', yang dinilai 'cukup baik'. Sedangkan pada lingkungan permukiman Rumah Susun Bandarharjo, nilai rata-rata

keseluruhan (total mean) menunjukkan 'cukup baik' (57.14 %) dan selebihnya yakni 42.86 % adalah 'baik'. Nilai rata-rata tertinggi terdapat pada penilaian faktor 'peningkatan interaksi sosial', yang dinilai 'baik', dan nilai rata-rata terendah adalah menyangkut faktor 'peningkatan status sosial masyarakat dalam mendapatkan pendidikan yang layak/kesempatan bersekolah', yang dinilai 'cukup baik'. Dari kedua studi kasus tersebut, apabila dikomparasikan nampak relatif sama, namun dari nilai nominalnya yang ditunjukkan oleh nilai rata-rata keseluruhan (total mean), ternyata bahwa kehidupan sosial budaya di lingkungan permukiman Rumah Susun Pekunden adalah 'lebih baik' daripada di Rumah Susun Bandarharjo.

Dikaji dari aspek dampak lingkungan fisik, ternyata bahwa nilai rata-rata keseluruhan (total mean) pada lingkungan permukiman Rumah Susun Pekunden menunjukkan 'cukup baik' (78.57 %) dan selebihnya yakni 21.43 % 'baik'. Nilai rata-rata tertinggi terdapat pada faktor 'peningkatan pelayanan persampahan', dan nilai rata-rata terendah dalam menyangkut faktor 'pelayanan telepon, perbaikan perumahan/unit hunian, dan peningkatan kualitas air bersih', yang dinilai 'cukup baik'. Sedangkan pada lingkungan permukiman Rumah Susun Bandarharjo, nilai rata-rata keseluruhan (total mean) menunjukkan 'cukup baik' (92.85 %) dan selebihnya yakni 7.15 % adalah 'baik'. Nilai rata-rata tertinggi adalah menyangkut faktor 'peningkatan pelayanan listrik dan pelayanan persampahan'. Kemudian nilai rata-rata terendah yaitu menyangkut faktor 'peningkatan perbaikan perumahan/unit hunian dan kualitas air bersih', yang dinilai 'cukup baik'. Dari kedua studi kasus tersebut, apabila dikomparasikan nampak relatif sama, namun dari nilai nominalnya melalui nilai-rata-rata keseluruhan (total mean) ternyata dampak lingkungan fisik pada permukiman Rumah Susun Pekunden adalah 'lebih baik' daripada di Rumah Susun Bandarharjo.

Tingkat signifikansi dan interdependensi yang diperoleh melalui korelasi fungsional antar variabel, menunjukkan bahwa ± 39.20 % kinerja spasial lingkungan permukiman Rumah Susun Pekunden dipengaruhi/ditentukan oleh aspek kemudahan (*accessibility*), ketersediaan (*stock availability*) dan lingkungan fisiknya (*physical environment*), sedangkan pada lingkungan permukiman Rumah Susun Bandarharjo

menunjukkan angka yang relatif lebih tinggi, yakni ± 54.80 %. Hal ini mengindikasikan bahwa kinerja spasial lingkungan permukiman Rumah Susun Bandarharjo mempunyai nilai ketergantungan yang 'lebih besar' dari aspek kemudahan, ketersediaan maupun lingkungan fisiknya, daripada di Rumah Susun Pekunden sehingga dibutuhkan ketersediaan berbagai fasilitas dan utilitas umum yang memadai sesuai dengan persyaratan teknis dalam pembangunan permukiman Rumah Susun.

Dari kajian dampak spasial terhadap kehidupan penghuninya, menunjukkan bahwa ± 48.30 % kehidupan ekonomis dan ± 19.70 % kehidupan sosial budaya serta ± 26.70 % dampak lingkungan fisik pada lingkungan permukiman Rumah Susun Pekunden dipengaruhi/ditentukan oleh kinerja spasialnya. Sedangkan pada lingkungan permukiman Rumah Susun Bandarharjo ± 17.0 % kehidupan ekonomis dan ± 29.20 % kehidupan sosial budaya serta ± 45.0 % dampak lingkungan fisik dipengaruhi/ditentukan oleh kinerja spasialnya

Hasil penelitian juga menunjukkan bahwa sebagian besar penghuni Rumah Susun Pekunden maupun Bandarharjo sangat mengutamakan unsur-unsur yang berkaitan dengan kegiatan sosial-budaya dan kemasyarakatan. Ini menjadi indikasi bahwa perlunya memprioritaskan unsur kegiatan sosial budaya dan kemasyarakatan dalam menentukan kebijaksanaan pembangunan Rumah Susun, termasuk pula dalam mengupayakan kinerja kemudahan pencapaian dan ketersediaan berbagai fasilitas sosial budaya dan kemasyarakatan. Disamping itu, yang menjadi pokok perhatian penghuni juga adalah meliputi aspek lingkungan fisik dan prasarana utilitas umum, dimana cukup banyak menimbulkan masalah seperti kesulitan air bersih (susah mengangkutnya karena pompa air yang macet dalam waktu lama), faktor keamanan bangunan dan perawatan serta pemeliharaan bangunan. Demikian juga mengenai dampak aspek ekonomi, dimana bukan saja menjadi permasalahan penghuni di Rumah Susun, melainkan menjadi tanggung jawab pengelola (Pemerintah Daerah Kota Semarang) pula, yakni bagaimana mengupayakan pemberdayaan ekonomi rakyat secara keseluruhan, khususnya menyangkut peningkatan produksi/industri rumah tangga, peningkatan volume perdagangan dan peluang pemasarannya serta

peningkatan jumlah tenaga kerja, yang dalam kenyataannya dinilai masih 'sangat kurang'

B. Rekomendasi

Sesuai dengan tujuan pembangunan pada umumnya dan pembangunan perumahan dan permukiman pada khususnya, antara lain pembangunan rumah susun untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat, maka hasil penilaian dari masyarakat/penghuni rumah susun merupakan hal yang esensial di dalam suatu program perencanaan pembangunan yang berasal dari bawah (*bottom up*). Dengan mengacu pada tujuan penelitian yang ingin dicapai, maka hasil penelitian tersebut diharapkan dapat bermanfaat bagi kepentingan berbagai kalangan, baik untuk kepentingan metodologis (akademik/teoritis), maupun kepentingan praktisnya.. Dengan demikian maka rekomendasi penelitian harus dapat menjawab manfaat penelitian yang diharapkan.

Dari segi metodologis, penelitian ini telah mencoba mengembangkan suatu metode pengukuran melalui 3 indikator, 7 variabel dan 46 parameter penilaian kinerja spasial lingkungan permukiman rumah susun, serta 3 indikator, 6 variabel dan 30 parameter penilaian dampak spasial terhadap kehidupan penghuninya, yang dijaring melalui persepsi dan preferensi dari penghuni yang bersangkutan

Dari hasil penelitian ini menunjukkan bahwa penggunaan indikator, variabel dan parameter penilaian kinerja dan dampak spasial lingkungan permukiman rumah susun (studi kasus rumah susun Pekunden dan Bandarharjo), telah memberikan wawasan tentang kinerja dan dampak yang realistik (terukur secara logis), apalagi dengan menggunakan metode analisis statistika tertentu.

Dengan demikian maka secara metodologis, pengembangan metode-metode kajian tersebut sangat bermanfaat di dalam suatu proses perancangan penelitian, baik untuk penelitian sejenis/studi kasus yang berbeda, bahkan dapat digunakan sebagai bahan masukan untuk kespesifikan kajian yang lain, seperti aspek pertanahan, hukum, sosiologis, dan sebagainya. Selain itu dengan konsep-konsep dan metode-metode serta hasil penelitian tersebut dapat digunakan pula sebagai bahan masukan untuk memperkaya teknik perencanaan dan perancangan permukiman, khususnya

rumah susun , terutama dalam rangka keberlanjutannya sehingga dapat diperoleh hasilguna dan dayaguna yang semakin optimal serta memenuhi aspirasi masyarakat/penghuni dan calon penghuni rumah susun yang ingin diberdayakan peri kehidupannya. Selanjutnya dalam mengupayakan pelaksanaan program peremajaan kota, baik di kota Semarang maupun di kota-kota lainnya di Indonesia di masa mendatang, hendaknya perlu perencanaan dan perancangan yang lebih terpadu, baik menyangkut persyaratan-persyaratan teknis pembangunan lingkungan permukiman maupun non teknis (unsur manusianya).

Dalam upaya menanggulangi permasalahan permukiman dan kelangkaan lahan di wilayah perkotaan, maka melalui pembangunan rumah susun (sederhana), merupakan satu alternatif terbaik yang tidak dapat dihindari lagi. Dari hasil penelitian ini menunjukkan pula bahwa rumah susun yang sudah terbangun dapat dikatakan '*kurang terawat dengan baik*' (terutama menyangkut kepemilikan bersama), sistem utilitas yang kurang memadai, penyediaan fasilitas umum dan fasilitas sosial yang kurang memperhatikan standar-standar perencanaan permukiman rumah susun/bangunan bertingkat, dan sebagainya. Pendek kata bahwa dalam perencanaan pembangunan dan pengelolaan rumah susun harus tetap mengacu pada UU No.16 tahun 1985 dan PP No.4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun, Serta PERMENPU No.60/PRT/1992 tentang Persyaratan Teknis Pembangunan Rumah Susun, dan PERDA No.9 Tahun 1996 tentang Rumah Susun di Kotamadya Dati II Semarang.

Untuk itu kepada berbagai pihak yang terkait, terutama unsur pemerintah kota Semarang sebagai penentu kebijakan pembangunan kota, agar lebih tegas lagi dalam memberlakukan kebijakan-kebijakan yang telah ditetapkan, antara lain terhadap para praktisi (perencana/perancang, pengembang dan pelaksana) dalam proses perencanaannya, dan unsur-unsur aparat yang terlibat langsung dalam pengelolaan/pemeliharaan, serta penghuni rumah susun yang bersangkutan dalam menjaga/memelihara kualitas hunian mereka. Hal tersebut sangat penting diperhatikan karena dalam rangka keberlanjutan pembangunan rumah susun, maka faktor kemudahan (*accessibility*), ketersediaan (*stock availability*), dan lingkungan fisik (*physical environment*), merupakan indikator utama dalam menilai kinerja

spasial dari suatu lingkungan rumah susun. Selanjutnya berdasarkan kualitas kinerja spasial yang terjadi, akan memberi dampak secara langsung kepada kehidupan ekonomi dan sosial budaya penghuni serta lingkungan fisik huniannya. Dengan kata lain bahwa lingkungan permukiman rumah susun yang baik apabila dapat menunjang kebutuhan masyarakat pemakai/penghuninya dalam melangsungkan berbagai fungsi dan aktivitas kehidupannya. Terhadap lingkungan permukiman rumah susun Bandarharjo, yang hingga saat ini belum mengoptimalkan pemanfaatan lantai dasar rumah susun sebagai 'ruang usaha', diharapkan agar segera ditindak lanjuti oleh Pemerintah Kota Semarang maupun pihak-pihak lain yang terkait, termasuk inisiatif dari warga masyarakat/penghuni rumah susun melalui kelompok paguyuban yang ada, demi kepentingan penghuni itu sendiri maupun terhadap masyarakat sekitarnya. Disamping itu, kepada masyarakat/penghuni rumah susun Bandarharjo maupun Pekunden agar senantiasa diberikan kegiatan pelatihan bisnis/berwiraswasta secara berkala, sebagai upaya untuk memperdayakan ekonomi rakyat/penghuni rumah susun yang bersangkutan.

Hal yang penting pula untuk diperhatikan adalah menyangkut 'pemeliharaan bangunan' yang menurut penilaian penghuni maupun pengamatan peneliti sendiri adalah 'kurang terawat dengan baik'. Kondisi tersebut dikuatirkan lambat laun akan dapat menciptakan 'kekumuhan baru' di lingkungan rumah susun yang bersangkutan. Untuk itu kepada pihak-pihak yang terkait, utamanya penghuni yang bersangkutan harus memiliki tanggung jawab moral untuk merawat dan memeliharanya. Perlu diatur/dibuat ketegasan terhadap bagian-bagian yang menjadi tanggung jawab masing-masing, bagian mana yang menjadi tanggung jawab penghuni dan bagian mana menjadi tanggung jawab pengelola, dalam hal ini pemerintah kota Semarang.

Akhirnya, hasil penelitian ini dapat pula dijadikan sebagai bahan masukan (digeneralisasikan) dalam rangka pembangunan rumah susun lainnya, di wilayah kota Semarang, bahkan di kota-kota besar lainnya di Indonesia yang mempunyai permasalahan serupa, dengan terlebih dahulu diadakan penyesuaian-penyesuaian dengan karakteristik masyarakat dan wilayah yang bersangkutan.

DAFTAR PUSTAKA

1. Anonymous. 1992. **Pembangunan Rumah Susun, Satu Sisi dari Peremajaan Kota.** Harian Tugu Muda, Edisi X, Pengembangan Kawasan Kota Jawa Tengah, Semarang.
2. _____. 1991. **Memimpikan Rumah Susun Ideal.** Harian Suara Merdeka, 30 September : Kliping Bagian Proyek Peremajaan dan Pengembangan Kawasan Kota, Jawa Tengah, Semarang
3. _____. 1990. **Mencegah Gelisah di Rumah Susun.** Medya Cipta Karya : Berita Pembangunan Perumahan dan Lingkungan Permukiman, Triwulan I, Jakarta
4. _____. 1992, **Rumah Susun Alternatif Kemajuan,** Harian Tugu Muda, Edisi X, September 1992, Semarang.
5. _____. 1997, **Rumah Susun Bandarharjo Butuh Persiapan Yang Cukup Lama,** Majalah Papan, Edisi Maret 1997, Jakarta.
6. Badan Pusat Statistik (BPS). 2000. **Jawa Tengah Dalam Angka,** Semarang.
7. Bianpoen. 1996. **Urban Renewal : Dampak dan Kendala Yang Dihadapi.** Makalah Seminar Nasional "URBAN RENEWAL", FT. Atmajaya, Yogyakarta
8. Blaang, C.D., 1986. **Perumahan dan Permukiman sebagai Kebutuhan Pokok.** Yayasan Obor Indonesia, Jakarta
9. Budihardjo, Eko. 1998. **Sejumlah Masalah Permukiman Kota.** Alumni, Bandung
10. Budihardjo, Eko. 1984. **Percikan Masalah Arsitektur, Perumahan, Perkotaan.** Gajah Mada University Press, Yogyakarta
11. Budihardjo, Eko. 1991. Dalam Syaiful Bayan, et.al., 1991. **Mengubah Kultur Mukim Horizontal.** Suara Merdeka, 13 Oktober, Semarang
12. Budihardjo, Eko. 1983. **Rumah Susun di Indonesia Dikaji Dari Disiplin Arsitektur dan Planologi :** Makalah Diskusi Panel RUMAH SUSUN, Jurusan Arsitektur, Unika Sugiyapranata; dalam Eko Budihardjo (Penyunting). 1998. **Sejumlah Masalah Pemukiman Kota,** Alumni, Bandung.
13. Budihardjo, Eko. 1983. **Rumah Susun Delapan Lantai, Betulkah Sudah Waktunya ? :** Harian Kompas, 8 Juni; dalam Eko Budihardjo (Penyunting). 1998. **Sejumlah Masalah Permukiman Kota,** Alumni, Bandung.

14. Budihardjo, Sf. R., 1996. **Melibatkan Peran Masyarakat Dalam Peremajaan Kota (*Urban Renewal*)** ; Makalah Seminar Nasional 'URBAN RENEWAL', FT. Atmajaya, Yogyakarta.
15. Daldjoeni, N., 1997. **Seluk beluk Masyarakat Kota.** (Pusparagan Sosiologi Kota dan Ekologi Sosial). Alumni, Bandung.
16. Danisworo, Muhammad. 1996. **Arsitektur dan Perancangan Ruang Kota :Konsep untuk Mewujudkan Keselarasan Antara Pertumbuhan, Peremajaan dan Konservasi Dalam Pembanguann Kota.** Proceeding Seminar Nasional : Pembangunan Kota Berwawasan Global Yang Mampu Mempertahankan Identitas Lokal. Jur. Arsitektur, FT. UNS, Surakarta.
17. Departemen Pekerjaan Umum, Ditjen Cipta Karya, tt. **Pedoman Monitoring Kegiatan Program Peremajaan Kawasan Kumuh di Kelurahan Bandarharjo-Semarang**
18. Direktorat Perumahan. 1993. **Persyaratan Teknis Pembangunan Rumah Susun,** DPU-Cipta Karya, Jakarta
19. Direktorat Perumahan. 1993. **Pembangunan Partisipatif** DPU-Cipta karya, Jakarta
20. Indrianto, Bambang. 1993. **Upaya Optimalisasi Lahan Kota Besar.** Harian Suara Merdeka. 18 Agustus, Semarang
21. Irawan Suhartono. 1995 **Metode Penelitian Sosial.** PT Remaja Rosdakarya, Bandung.
22. Kus Hadinoto. 1971. **Perencanaan Kota;** dalam Djoko Sujarto. 1993. **Kinerja dan Dampak Tata Ruang Dalam Pembangunan Kota Baru,** Disertasi, ITB, Bandung
23. Lang, Jon. 1987. **Creating Architectural Theory.** Van Nostrand Reinhold company, New York.
24. Lembaga Penelitian ITS. 1997. **Modul-modul Pelatihan Singkat Metodologi Penelitian Bidang Teknologi,** Surabaya.
25. Lynch, Kevin . 1998. **Good City Form.** The MIT Press, Cambridge
26. Mangunwijaya, Y.B. 1985. **Arsitektur Sekarang dan Masalah Perumahan.** Majalah Cipta, Jakarta.
27. Mc Auslan., P., 1986. **Tanah Perkotan dan Perlindungan Rakyat Jelata.** Gramedia, Jakarta

28. Moleong, Lexy J., 1993. **Metodologi Penelitian Kualitatif**, Remaja Rosdakarya Bandung.
29. Noeng Muhadjir. 2000 **Metodologi Penelitian Kualitatif**. Rake Sarasen, Yogyakarta.
30. Oetomo, M.L., 1991. dalam Syaiful Bayan, et. al., 1991. **Mengubah Kultur Mukim Horisontal**. Suara Merdeka, 13 Oktober, Semarang.
31. Panudju, Bambang. 1996. **Peremajaan Kota : Sebagai Bagian dari Permukiman Terpadu**. Makalah Seminar Nasional "**URBAN RENEWAL**", FT Atmajaya, Yogyakarta.
32. Parsudi Suparlan. 1994. **Masalah Permukiman Penduduk Perkotaan**, Kantor Menteri Negara Kependuduka/BKKBN, Jakarta
33. Pemerintah Propinsi Dati I Jawa Tengah. 2001. Perda Propinsi Jawa Tengah No.15 Tahun 2001 Tentang **Program Pembangunan Daerah (PROPEDA) Tahun 2001 – 2005**, Semarang.
34. _____. 1999. Perda Kodia Dati II Semarang No.1 Tahun 1999 Tentang **Tata Ruang Wilayah Kodia Dati II Semarang Tahun 1995 – 2005**, Semarang.
35. _____. 1996. Perda Kodia Dati II Semarang No.9 Tahun 1996 Tentang **Rumah Susun di Kodia Dati II Semarang**, Semarang.
36. _____. 2002. **Rencana Strategis Kota Semarang (RENSTRA) Tahun 2001 – 2005**, Semarang.
37. _____. 1996. **Rumah Susun Pekunden** , Semarang
38. _____. 1996. **Kebijakan Perumahan dan Permukiman di Perkotaan Kodia Dati II Semarang**, Semarang.
39. _____. 2001. **Monografi Kelurahan Pekunden Kecamatan Semarang Tengah Kota Semarang**, Semester II Tahun 2001, Semarang.
40. _____. 2001. **Monografi Kelurahan Bandarharjo Kecamatan Semarang Utara Kota Semarang**, Semester II Juli – Desember Tahun 2001, Semarang.
41. Pratiwo. 1991. **Dikotomi Rumah Susun dan Griya Pemula**. Harian Suara Merdeka, 15 Oktober, Semarang.
42. Proyek P2K2 Jawa Tengah, bekerjasama Pemda Kodia Dati II Semarnag. 1991. **Laporan Kegiatan Rumah Susun di Kota Semarang**. DPU-Cipta Karya, Semarang.

43. Purbadi, Djarot. 1996. **Jurnal Penelitian Permukiman**. (Edisi Nopember-Desembar). Badan Litbang-DPU, Jakarta.
44. Rapoport, Amos. 1977. **Human Aspect of Urban Form**. Pergamon Press, Jakarta
45. Rapoport, Amos. 1969. **House, Form and Culture**. Englewood Cliffs, New York.
46. Republik Indonesia. 1985 Undang-Undang No.16 Tahun 1985 Tentang **Rumah Susun**, Jakarta
47. _____ .1992. Undang-Undang No.4 Tahun 1992 Tentang **Perumahan dan Permukiman**, Jakarta.
48. _____ .1992. Peraturan Pemerintah (PP) No.50 Tahun 1992 Tentang **Penataan Kecamatan di Wilayah Kodia Dati II Semarang Dalam Wilayah Dati I Jawa Tengah**, Jakarta.
49. _____ .1990. Instruksi Presiden (INPRES) No.5 Tahun 1990 Tentang **Peremajaan Permukiman Kumuh yang Berada di Atas Tanah Negara**, Jakarta.
50. _____ .1992. Peraturan Menteri Dalam Negeri (PERMENDAGRI) No.3 Tahun 1992 Tentang **Pedoman Penyusunan Peraturan Daerah Tentang Rumah Susun**, Jakarta.
51. _____ .1992. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum (PERMENPU) No.60/PRP/1992 Tentang **Persyaratan Teknis Pembangunan Rumah Susun**, Jakarta
52. _____ .1996. Keputusan Menteri Negara Pendayagunaan Aparatur Negara (KEPMENEGPERA) No.08/KPTS/BKP4N/1996 Tentang **Pedoman Penyelenggaraan Pembangunan Perumahan dan Permukiman di Daerah**, Jakarta.
53. _____ .2000. Undang-undang No.25 Tahun 2000 Tentang **Program Pembangunan Nasional (PROPERNAS)**, Jakarta.
54. _____ .1992. Undang-Undang No.24 Tahun 1992 Tentang **Penataan Ruang**, Jakarta.
55. _____ .1988. Peraturan Pemerintah (PP) No.4 Tahun 1988 Tentang **Rumah Susun**, Jakarta.
56. Sarwono, Sarlito Wiraman, et.al., 1978. **Aspek -aspek Psikologis Pada Perumahan Flat (Kerta Kerja pada Lokakarya Pemukiman Bagi**

Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Jakarta), Pemukiman Kota Alumni, Bandung,

57. Silas, Johan. 1996. **Peremajaan Dari Tinjauan Tata Kota Menuju Abad XXI :Makalah Seminar Nasional "URBAN RENEWAL", FT.Atmajaya, Yogyakarta**
58. Singarimbun, Masri, et. al., 1999. **Metode Penelitian Survey**, LP3ES, Jakarta.
59. Soebroto, Endah Parwati. 1983. **Aspek-Aspek Sosial Psikologis Pada Permukiman Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kota-kota Besar : Makalah Seminar Habitat Nasional I-IAI; dalam Eko Budihardjo (Penyunting). 1998. Sejumlah Masalah PermukimanKota. Alumni, Bandung**
60. Soetomo, Sugiono. 1996. **Aspek Manajemen Pembangunan Kota Dalam Proses Peremajaan Kota : Makalah Seminar Nasional "URBAN RENEWAL", FT, Ajmajaya, Yogyakarta.**
61. Sugiyono. 2000. **Statistika untuk Penelitian**. CV. Alfabeta, Bandung
62. Sujarto, Djoko. 1993. **Kinerja dan Dampak Tata Ruang dalam Pembangunan Kota baru**. Disertasi, ITB, Bandung.
63. Suprpto. 1976. **Masalah Tanah dalam Hubungannya dengan Permukiman**, Prisma, LP3ES, Jakarta.
64. Sutrisno Hadi. 1979. **Metodelogy Research**. Yayasan Penerbitan Fakultas Psikologi Universitas Gajah Mada, Yogyakarta.
65. Suwanda. 2000. **Pengaruh Perbaikan Permukiman Kumuh Terhadap Keberlanjutan Komunitas**. Tesis, MTPK-UNDIP, Semarang.
66. Tri Hita Karana. 2000. **Identifikasi dan Indikasi Lokasi Kawasan Kumuh di 6 Kota dan Kabupaten di Jawa Tengah Tahun 2000**, Pemerintah Propinsi di Jawa Tengah DPU Cipta Karya, Semarang.
67. Trilistyo, Hendro. 1998. **Peranan Aspek Tata Ruang Pada Kesejahteraan Penghuni (Studi Kasus : Rusun Sombo dan Menanggal-Surabaya)**, Tesis, MTA-UNDIP, Semarang
68. Turner, J.F., 1976. **Housing by People – Toward Autonomy in Building Environments**. Marion Boyars Publishers. Ltd., London
69. Turner,J.F., 1972. **Freedom to Build Dweller Control of The Housing Process**. The Mac Millan Company, New York.

70. Universitas Diponegoro, F.T., Pemda Kodia Dati II Semarang dan Kantor Menpera RI, 1991. **Studi Kelayakan Peremajaan Lingkungan Permukiman Kumuh di Kodya Dati II Semarang** (Laporan Akhir). DPU-Cipta Karya, Prop Dati I Jawa Tengah
71. Universitas Diponegoro FT., tt. **Program Penataan Lingkungan Perumahan dan Permukiman Kumuh di Kotamadinya Dati II Semarang** (Final Report). DPU Kanwil. Prop. Jawa Tengah, Semarang.
72. Untermann, R., & Robert Small. 1981. **Site Planning for Cluster Housing** Dept. of Lanscape Architecture Dept. of Architecture, Univerity of Washington, USA
73. Vincent, M., 1983. **Perencanaan Tapak Untuk Perumahan** (Terjemahan), Erlangga, Jakarta
74. Wahid, Abdurrahman. 1983. **Pemenuhan Kebutuhan Secara Terpadu : Sebuah Pandangan Terhadap Wawasannya Bagi Permukiman di Perkotaan** (Makalah Seminar Habitat Nasional I-IAI); dalam Eko Budihardjo (penyunting). 1998. **Sejumlah Masalah Permukiman Kota** . Alumni, Bandung
75. Wiswakharman, PT, 1998. **Program Penanganan Kawasan Kumuh Kotamadya Dati II Semarang** (Laporan Pemantapan Community Based Development), DPU-Kanwil. Prop Jawa Tengah, Semarang
76. _____. 1996. **Peremajaan Permukiman Kumuh Bandarharjo**, Pemerintah Kotamadia Semarang, Semarang.
77. _____.tt. **Buku Petunjuk Dalam Rangka Peninjauan Bapak Wakil Presiden RI di Rumah Susun Bandarharjo Kodia Semarang**, Semarang.
78. _____.1992. **Laporan Kegiatan Pembangunan Rumah Susun Tahun 1990 – 1992**, Semarang.
79. _____.1991. **Laporan Kegiatan Rumah Susun di Kota Semarang**, Semarang.
80. _____.tt. **Bandarharjo Housing, Urban Renewal and Community Development**, Ditjen Cipta Karya DPU RI, Jakarta
81. _____.1998. **Program Peremajaan Kawasan Kumuh Kodia Dati II Semarang**, DPU-Kanwil. Prop.Jawa Tengah, Semarang.
82. Yeang, Ken. 1996. **The Skyscraper, Bioclimatically Considered**; dalam Hendro Trilistyo. 1998. **Peranan Aspek Tata Ruang pada Kesejahteraan Penghuni Rumah Susun Sederhana**, Tesis, MTA-UNDIP. Semarang.

83. Yudohusodo, Siswono, et.al., 1991. **Rumah untuk Seluruh Rakyat**. Yayasan Padamu Negeri Jakarta.
84. Yuliasuti, Nany. 2001. **Perumahan dan Permukiman Kota** (Materi Kuliah Semester Genap 200/2001), MTA-UNDIP, Semarang.