

**FAKTOR-FAKTOR PEMBENTUK KINERJA SPASIAL RUMAH SUSUN  
KAITANNYA DENGAN KEPUASAN PENGHUNI**

Kasus: Rumah Susun Sewa Cabean  
Kelurahan Mangunsari, Kecamatan Sidomukti, Kota Salatiga

Edward Endrianto Pandelaki<sup>1</sup>, Edi Purwanto<sup>2</sup>, Deasy Olivia<sup>3</sup>, Wisnu Agung<sup>4</sup>  
<sup>1,2,3,4</sup> Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro Semarang  
Jl. Prof Sudarto SH Tembalang Semarang 50131

**ABSTRAK**

Permasalahan pengadaan perumahan bagi golongan menengah bawah berawal dari masalah keterbatasan dalam penyediaan lahan, yang berkaitan erat dengan jumlah penduduk yang semakin padat. Masalah keterbatasan penyediaan lahan di perkotaan merupakan masalah yang dialami oleh semua kota-kota di Indonesia termasuk kota Salatiga. Sebab itu, menurut pemerintah penyediaan perumahan bagi masyarakat tidak lagi dapat dibuat ke arah horisontal, tetapi ke arah vertikal, yaitu rumah susun bagi masyarakat menengah bawah.

Rumah susun sewa sederhana atau rusunawa yang menjadi objek penelitian ini terletak di Kelurahan Cabean, Kecamatan Sidomukti, Kota Salatiga. Bangunan yang terdiri 196 unit ruang dengan luas 24 m<sup>2</sup> dan terdiri empat lantai ini diperuntukkan bagi masyarakat Kota Salatiga, khususnya bagi mereka yang belum memiliki tempat tinggal. Rusunawa ini mempunyai kamar tamu, satu kamar tidur, satu kamar mandi, satu dapur serta balkon dan mulai dihuni pada tahun 2012.

Selama hampir 3 tahun dihuni, rumah susun sewa ini sudah barang tentu dapat diketahui kinerjasapialnya dalam rangka memenuhi kebutuhan pelayanan penghuninya. Penelitian ini dimaksudkan untuk mengetahui faktor-faktor pembentuk kinerja spasial rumah susun sewa kaitannya dengan tingkat kepuasan penghuni di rusunawa Kelurahan Cabean, Kecamatan Sidomukti, Kota Salatiga.

Metode penelitian yang digunakan adalah metode kuantitatif. Jumlah sampel sebanyak 100 responden dari populasi sebanyak 196 responden. Teknik pengukuran menggunakan kuesioner dengan metode pengukuran sikap, dan analisis data menggunakan analisis faktor.

Hasil penelitian menjelaskan bahwa terdapat sebelas faktor dari variabel faktor pembentuk kinerja spasial rumah susun di atas signifikan menjadi faktor kinerja spasial rumah susun kaitannya dengan kepuasan penghuni sebesar 78,038%, dan 21,962% dipengaruhi oleh faktor-faktor lain di luar model penelitian ini.

**Kata kunci:** rumah susun sewa, kinerja spasial, kepuasan

**PENDAHULUAN**

Perkembangan suatu kota membawa berbagai macam dampak bagi pola kehidupan masyarakat kota itu sendiri, salah satunya dampak akan tingginya arus urbanisasi. Dampak dari tingginya arus urbanisasi selalu berkaitan dengan permukiman kota. Tingginya jumlah penduduk yang di pusat kota yang notabeneanya pusat kota merupakan pusat dari kegiatan kota, mengharuskan terpenuhinya kebutuhan akan permukiman yang layak huni, khususnya bagi kaum urbanis yang pekerjaannya terkonsentrasi pada pusat kota. Ketersediaan sarana dan

prasarana yang lengkap serta kemudahan jangkauan tempat kerja di pusat kota inilah yang menimbulkan daya tarik bagi masyarakat untuk bermukim di kawasan tersebut.

Populasi penduduk di pusat kota Salatiga memang tergolong tinggi akibat proses urbanisasi dan kebanyakan dari urbanis yang datang adalah mereka yang ingin berjualan di pasar serta sebagian besar dari mereka tergolong masyarakat ekonomi menengah ke bawah. Secara tidak langsung para urbanis tersebut membutuhkan permukiman yang paling dekat dengan pusat perdagangan.

Perkembangan kebutuhan hunian di pusat kota Salatiga tersebut kurang diimbangi oleh ketersediaan lahan, sehingga dengan terus meningkatnya arus urbanisasi mengakibatkan penambahan jumlah hunian yang dilakukan oleh para urbanis cenderung mengabaikan aturan-aturan dasar tentang pengadaan bangunan rumah, bahkan karena keterbatasan lahan tersebut terdapat sebagian dari mereka yang menggunakan sebagian badan jalan untuk mendirikan bangunan yang dijadikan sebagai tempat tinggal maupun usahanya. Akibatnya adalah permukiman di pusat kota tersebut menjadi kumuh dan suasana yang tidak tertib yang berakibat pada berubahnya kualitas lingkungan fisik kawasan.

Salah satu penyelesaian masalah kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah di perkotaan yang notabene sudah padat adalah dengan membangun rumah susun baik rumah susun milik sendiri (rusunami) maupun rumah susun sewa (rusunawa). Disisi lain Pemerintah dalam hal ini Kementrian Negara Perumahan Rakyat dalam program kegiatan tahun 2010 mencoba mengatasi permasalahan permukiman kumuh perkotaan melalui pendekatan program "1000 Menara", yaitu pengadaan 1000 unit rumah susun untuk masyarakat di perkotaan, baik berupa rusunami (rumah susun milik) dan rusunawa (rumah susun sewa). Namun disayangkan pendekatan tersebut hanya melihat pada aspek "fisiknya" saja, artinya ketika pemerintah menyediakan rumah susun tersebut hanya memperhatikan aspek teknis dan ekonomisnya saja. Padahal disisi lain, masyarakat yang akan menempati rumah susun tersebut merupakan masyarakat yang mempunyai kebiasaan hidup bertetangga dengan perilaku sosial budaya yang khas dan unik serta sudah terbentuk sejak lama. Ketika masyarakat menempati dan menggunakan rumah susun membutuhkan proses adaptasi yang panjang. Bagian dari proses adaptasi adalah berkaitan dengan tingkat kepuasan penghuni terhadap kinerja spasial rumah susun yang dihuni (Pamungkas, 2010). Kinerja spasial berkaitan dengan apakah rumah susun tersebut

beserta fasilitas pendukungnya telah memberikan hasrat kebutuhan penghuni dalam berhuni sehingga penghuni merasa puas. Dengan bertitik tolak dari ungkapan permasalahan penelitian yang akan dikaji, maka tujuan penelitian ini pada dasarnya adalah untuk mengetahui persepsi penghuni terhadap faktor-faktor pembentuk kinerja spasial rumah susun yang selama ini telah dihuni beberapa tahun pengaruhnya terhadap aspek kepuasan berhuni (Kelo, 2002).

### **Pengertian Rumah Susun**

Menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun pasal 1 ayat 1 tentang rumah susun, rumah susun adalah bangunan 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.

Selain satuan-satuan yang penggunaannya terpisah, ada bagian-bersama dari bangunan tersebut serta benda-bersama dan tanah bersama yang di atasnya didirikan rumah susun, yang karena sifat dan fungsinya harus digunakan dan dinikmati bersama dan tidak dapat dimiliki secara perseorangan.

### **Rumah Susun Sebagai Alternatif Peremajaan**

Karena harga tanah makin tinggi di daerah yang mendekati pusat kota, maka perkampungan dekat pusat kota tetapi yang parah keadaan perumahannya diremajakan dengan bangunan flat bertingkat 4 atau maksimum 6 dengan tangga kaki (Wijaya dalam Budihardjo, 2009).

Bila dikaji lebih jauh, pembangunan rumah susun merupakan salah satu sistem pembangunan permukiman fungsional yang memiliki kelebihan, antara lain dapat mendukung: [i] konsep tata ruang yang dikaitkan dengan pembangunan wilayah perkotaan; [ii] peremajaan kota, yang dikaitkan dengan usaha peningkatan efisiensi wilayah kota; [iii] efisiensi

penggunaan lahan perkotaan (Purwanto, 2010).

#### **Standar Rumah Susun**

Secara umum standar rumah susun di klasifikasikan dalam 2 kelompok (Budihardjo, 2009) :

- 1) Rumah susun bertangga dengan jumlah lantai maksimum 4.
- 2) Rumah susun berlift atau lebih dari 4 lantai.

Penyediaan rumah untuk masyarakat berpenghasilan rendah lebih tepat jika menggunakan model rumah susun bertingkat rendah yaitu paling tinggi tingkat 4. Ada beberapa keuntungan dengan pembangunan rumah susun lantai 4, antara lain:

- a) Biaya pembangunan tidak terlalu tinggi, karena tidak membutuhkan lift atau elevator yang membutuhkan biaya cukup besar.
- b) Ketinggian bangunan 4 lantai masih setara dengan ketinggian pohon, sehingga kesan dekat dengan alam masih terasa.
- c) Andai kata terjadi musibah seperti kebakaran, gempa dan lain-lain, relative masih gampang untuk diatasi.
- d) Kesenjangan dengan lingkungan di sekitar masih dapat di capai.

#### **Kebijaksanaan Pemerintah Tentang Pembangunan Rumah Susun**

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 Budihardjo (2009) 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.

Program pemerintah "1000 menara" untuk membangun rumah susun berupa rumah susun sederhana sewa (RUSUNAWA) maupun rumah susun sederhana milik (RUSUNAWI) pada dasarnya merupakan upaya penyediaan rumah susun sederhana yang murah dan efisien bagi warga kota yang berpenghasilan rendah. Untuk Rusunawa sepenuhnya pembiayaannya masih mengandalkan dana APBN sementara untuk Rusunami pembiayaannya melalui peran swasta maupun berkerjasama dengan pemerintah.

Tahun 2007 pemerintah menargetkan membangun 67 *twin* blok Rusunawa dan mendorong pembangunan Rusunami sebanyak 31 menara. Untuk menjaga kualitas Rusun, pemerintah melalui Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 05 Tahun 2007 mengenai pedoman teknis pembangunan Rusuna bertingkat tinggi yang harus menjadi referensi dalam pembangunan Rusuna. Pemerintah daerah juga diharapkan dapat terus memberikan kemudahan dan kemurahan bagi swasta yang ingin membangun Rusuna maupun rumah sederhana sehat baik dari segi perijinan maupun penyediaan tanah yang harganya terjangkau. Pembangunan 1000 menara Rusuna tersebut diharapkan mampu menyediakan rumah baru sebanyak 475.048 unit yang direncanakan selesai pada tahun 2011.

Bila dikaji lebih jauh, pembangunan rumah susun merupakan salah satu sistem pembangunan permukiman fungsional yang memiliki kelebihan, antara lain dapat mendukung : [i] konsep tata ruang yang dikaitkan dengan pengembangan wilayah perkotaan; [ii] peremajaan kota, yang dikaitkan dengan usaha peningkatan efisiensi dan efektifitas wilayah kota; [iii] efisiensi penggunaan lahan perkotaan.

#### **Kajian Teoritik Tentang Evaluasi Purna Huni**

Evaluasi purna huni (EPH) adalah suatu proses evaluasi terhadap efektif tidaknya hasil kerja rancang bangun setelah bangunan selesai dibangun dan digunakan oleh penghuni selama kurun waktu tertentu (Preiser dalam Haryadi, 1995). Sedangkan menurut Robinowitz (dalam Purwanto, 2012) EPH dinilai sebagai suatu proses yang dapat meningkatkan dan

membantu menjelaskan kinerja lingkungan binaan. Jadi EPH menilai kinerja lingkungan binaan, yang didalamnya termasuk bangunan dan ruang luarnya.

Tujuan EPH adalah untuk mencari fakta-fakta dan bukanlah kesalahan hasil kerja rancang bangun, untuk dipakai sebagai masukan terciptanya hasil rancang bangun dengan kualitas yang lebih baik dimasa yang akan datang.

Menurut Preiser (dalam Haryadi, 1995; Purwanto, 2012), terdapat 3 unsur kinerja bangunan yang dapat diidentifikasi dan diaplikasikan ke dalam EPH, yaitu :

1) Unsur Teknis

Terdapat dalam unsur bangunan, terdiri dari aspek kesehatan, keselamatan, keamanan bangunan yang dapat dijumpai pada keselamatan dari bahaya kebakaran, struktur bangunan, sanitasi, ventilasi, listrik, dinding bangunan, atap, penyelesaian interior, pencahayaan dan akustik. Apabila dikaitkan dengan ruang luar maka ketiga aspek akan terfokus pada ruang dimensi untuk mengetahui rasio kecukupan ruang, sanitasi, dan kelengkapannya.

2) Unsur Fungsional

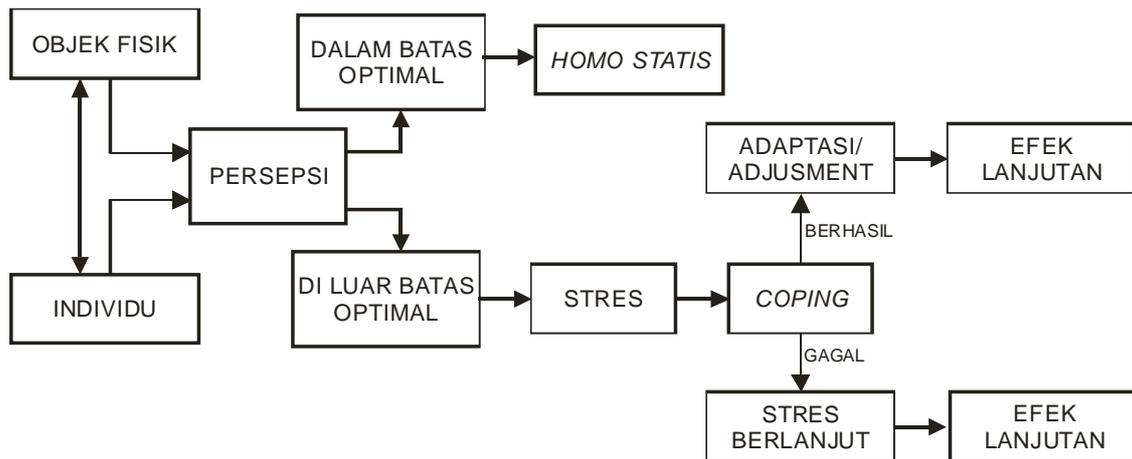
Merupakan kemampuan penghuni untuk mengoperasikan bangunan, atau dalam hal ini ruang terbuka secara efektif dan efisien. Berkaitan dengan faktor manusia yang akan mempengaruhi dimensi fisik dan konfigurasi ruang dan perabot, faktor komunikasi dan alur kegiatan pemakai, faktor kemudahan pemakai dalam melakukan kegiatan dan faktor spesialisasi bangunan. Apabila diterapkan pada ruang luar unsur fungsional akan memeriksa kegunaan, alur kegiatan pemakai dan aksesibilitas spasial, dan jenis kegiatan yang diharapkan.

3) Unsur Perilaku

Unsur perilaku merupakan aspek sosial dan psikologis tingkat kepuasan penghuni, meliputi aspek privasi dan interaksi penghuni, persepsi lingkungan, rasa kepemilikan, pemahaman dan perancangan bangunan, kognisi, orientasi lingkungan. Dengan demikian pada ruang luar unsur perilaku akan memperhatikan tentang pengamatan pengaturan perilaku yang terjadi di objek, orientasi kemampuan penghuni, interaksi penghuni dengan seluruh elemen yang tersedia di objek dan kepuasan penghuni dalam menggunakan objek ruang tersebut.

### **Persepsi Penghuni dalam Konteks Perilaku Psikologis**

Terjadinya kecenderungan perubahan bentuk serta pola tata ruang di rumah susun tidak lepas dari pemahaman interaksi manusia dengan lingkungannya. Perilaku manusia merupakan pusat perhatian dalam hubungan antara manusia dengan lingkungannya. Manusia menginderakan objek di lingkungannya, hasil penginderaan diproses sehingga timbul makna tentang objek tersebut yang kemudian disebut dengan persepsi (Bell, 2001). Persepsi merupakan proses untuk memperoleh informasi tentang lingkungan seseorang (Lang, 1987). Persepsi bisa berubah-ubah karena adanya proses fisiologik. Dalam hal interaksi manusia dengan lingkungannya, manusia akan selalu berusaha untuk memperoleh keselarasan dengan lingkungannya. Hal ini dimungkinkan dengan adanya kemampuan kognitif untuk mengadakan reaksi-reaksi tertentu terhadap lingkungan yang memuat hal-hal tertentu yang menarik minatnya dalam memenuhi kebutuhan-kebutuhannya. Proses hubungan dengan lingkungan yang terjadi sejak individu berinteraksi melalui penginderaan sampai dengan terjadinya reaksi, digambarkan dalam skema persepsi oleh Bell (dalam Sarwono, 1992) sebagai berikut :



Gambar 1. Skema Persepsi  
Sumber Bell (2001)

Hasil interaksi manusia dengan objek menghasilkan persepsi individu tentang objek tersebut. Jika persepsi berada dalam batas optimal, maka individu dikatakan dalam keadaan homeo statis, yaitu keadaan yang serba seimbang dan biasanya selalu ingin dipertahankan oleh setiap individu karena menimbulkan perasaan yang menyenangkan. Sebaliknya, jika objek dipersepsikan sebagai di luar batas optimal, maka individu akan mengalami stres, terjadi peningkatan energi, sehingga harus dilakukan *coping* untuk menyesuaikan lingkungan pada kondisi dirinya. Penyesuaian diri individu terhadap lingkungannya disebut dengan adaptasi, sedangkan penyesuaian lingkungan terhadap individu disebut *adjustment*. Dalam hal interaksi manusia dengan lingkungannya, manusia akan selalu berusaha untuk memperoleh keselarasan dengan lingkungannya. Hal ini dimungkinkan karena adanya kemampuan kognitif untuk mengadakan reaksi-reaksi tertentu terhadap lingkungan yang memuat hal-hal tertentu yang menarik minatnya dalam memenuhi kebutuhannya.

Dalam kasus penghunian rumah susun, terjadi proses penyesuaian (adaptasi) yang dilakukan oleh penghuninya. Proses adaptasi menyangkut penyesuaian perilaku sosial budaya yang pada awalnya tidak mereka temukan sebelumnya. Mengacu pada diagram diatas, nampak bahwa adaptasi/adjustment merupakan sebuah proses perjalanan penghunian rumah susun terutama dalam membangun kebutuhan ruang.

### Pendekatan Perilaku Dalam Desain Arsitektur

Pendekatan perilaku menekankan pada keterampilan dialektif antara ruang dengan manusia dan masyarakat yang memanfaatkan atau menghuni ruang tersebut. Pendekatan ini menekankan perlunya memahami perilaku manusia atau masyarakat (yang berbeda di setiap daerah) dalam memanfaatkan ruang. Dalam hal ini perlu dilihat bahwa aspek norma, kultur, psikologi masyarakat yang berbeda akan menghasilkan konsep dan wujud ruang yang berbeda (Rapoport, 1969). Karena penekanannya lebih pada interaksi antara manusia dan ruang, pendekatan ini cenderung menggunakan istilah *setting* dari pada ruang, karena pengertian ruang lebih bersifat spasial saja.

Secara konseptual, pendekatan perilaku menekankan bahwa manusia merupakan makhluk berpikir yang mempunyai persepsi dan keputusan dalam interaksi antara manusia dan lingkungan tidak dapat diinterpretasikan secara sederhana, melainkan kompleks dan cenderung dilihat sebagai sesuatu yang "probabilistik".

Lebih lanjut Rappoport (1969) menekankan bahwa latar belakang manusia seperti pandangan hidup, nilai-nilai dan norma yang dipegang akan menentukan perilaku seseorang yang tercermin dalam cara hidup dan peran yang dipilihnya dalam masyarakat. Dalam pengertian ini menekankan bahwa konteks kultural dan sosial menentukan sistem aktivitas atau kegiatan akan menentukan macam dan wadah bagi kegiatan tersebut. Sedangkan wadah adalah ruang-ruang yang saling berhubungan dalam sistem tata ruang dan

berfungsi sebagai tempat berlangsungnya kegiatan tersebut.

### 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 pengadaannya) 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' (Budihardjo, 2009).

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.

Kecenderungan membangun keatas (bersusun), secara besar-besaran, menurut catatan sejarahnya diawali di Chicago, pada abad ke 19, yakni untuk mewadahi kegiatan perkantoran, lantas diikuti dengan munculnya hotel-hotel pencakar langit, baru kemudian menyusul rumah susun (Sasaki dalam Budihardjo, 2009). 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 "Pruit 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, mahalnnya biaya pemeliharaan dan sebagainya.
- 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.

- c. Rumah susun di Singapura; berdasarkan laporan "Stephen Yeh (Housing Asia'a 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

Berdasarkan fenomena tersebut diatas, Budiharjo (2009) 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.

### Kinerja Bangunan

Secara etimologis 'kinerja' dapat diartikan sebagai suatu penampilan kerja atau proses keberadaan (*the act or process of performing*). Sujarto (1993) 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., (dalam Kelo, 2002), bahwa 'kinerja' adalah suatu kapasitas kerja yang efektif dari suatu perangkat (*the effective capacity of any device*). Lebih lanjut Sujarto (1993) mengatakan bahwa dalam hal pengukuran Kinerja Spasial (*Spatial Performance Measurement*), sebenarnya bukanlah sesuatu yang baru. Dengan mengacu pada hasil identifikasi beberapa pakar, dia 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*), dapat setiap karakteristik antara lain karakteristik komponen-komponen dari perubahan (*variables*). Dengan demikian, dalam kaitannya dengan kepentingan penelitian ini, maka yang dimaksudkan dengan kinerja spasial perumahan adalah suatu kemampuan, prestasi atau kapasitas kerja dari struktur spasial aktivitas perumahan yang sesuai dengan pola kebijaksanaan perencanaan dan persyaratan-persyaratan yang telah ditentukan, sehingga memenuhi kebutuhan kehidupan masyarakat penghuninya.

Menurut Dajani & Gilbert (dalam Sujarto, 1993), bahwa secara substantif, kinerja dari suatu sistem ditentukan oleh 'keefektifan', yaitu pengertian '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.

## METODE PENELITIAN

Penelitian ini bertujuan mendapatkan faktor-faktor pembentuk kinerja spasial rumah susun sewa kaitannya dengan kepuasan penghuni. Langkah-langkah penelitian yang dilakukan adalah melakukan observasi/survey lapangan secara seksama, dengan terlebih dahulu menyusun strategi dan pendekatan

penelitian sekaligus instrumen penelitian; selanjutnya berdasarkan strategi yang telah disusun tersebut, kemudian ditetapkan sampel penelitian pada objek di rusunawa Kelurahan Cabean, Kecamatan Sidomukti, Kota Salatiga.

### 1. Pentahapan Langkah Penelitian

Pentahapan langkah penelitian ini secara garis besar adalah :

- 1) Persiapan
  - a) Membangun variabel
  - b) Mempelajari karakteristik penelitian
  - c) Membuat kuesioner
  - d) Melakukan tes kuesioner terhadap responden di lokasi sejenis
  - e) Menyempurnakan kuesioner
- 2) Pelaksanaan
  - a) Menyebarkan kuesioner tertutup
  - b) Menganalisis data dengan analisa statistik (analisa faktor)
  - c) Menarik kesimpulan dan mengajukan saran

### 2. Penentuan Populasi Penelitian dan Responden (*Sampling*)

Pengambilan sampel dalam penelitian ini menggunakan metode *probability sampling* yang merupakan teknik sampling yang memberikan peluang yang sama bagi setiap unsur populasi untuk dipilih menjadi anggota sample (Sugiyono, 2007).

Penentuan jumlah responden didasarkan pada teori Bungin (2009), yaitu :

$$n = \frac{N}{N(d)^2 + 1}$$

Keterangan :

- n : Jumlah *sample*  
 N : Jumlah populasi  
 d : Nilai presisi (contoh 90% atau

d=0,1)

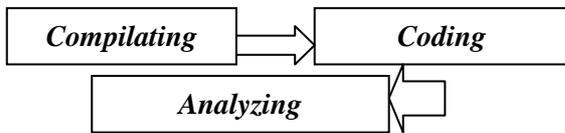
Jumlah populasi KK yang tinggal di rumah susun sewa sebanyak 196 responden dengan sifat populasi yang sangat homogen, oleh karena itu penentuan sampel penelitian tidak dilakukan dengan sistem random (acak) namun berdasarkan kebutuhan agar memenuhi syarat dalam analisis data statistik yaitu 100 responden.

**Metode Pengumpulan Data**  
**Metode Analisis**

Dalam penelitian ini, penyusun menggunakan metoda statistik deskriptif dikarenakan penyusun hanya ingin mengambil kesimpulan dari sampel yang diuji, bukan dari seluruh populasi. Maka, proses analisis penelitian ini melalui 3 (tiga) tahapan yaitu pengolahan data, analisa faktor dan operasionalisasi variabel.

**Pengolahan Data**

Sebelum melakukan analisis data, data yang sudah didapat diolah melalui kompilasi data (*compilating*), pemberian identitas (*coding*) dan proses analisis (*factor analyze*).



Gambar 2. Diagram Tahap Pengolahan Data  
Sumber: Analisa Peneliti, 2015

**c. Metode Analisa Faktor**

Dalam mengetahui faktor penyebab tersebut, diperlukan metode analisa faktor. Analisa faktor merupakan salah satu metode reduksi data yang bertujuan menyederhanakan sekumpulan besar data yang saling berkorelasi menjadi kelompok-kelompok variabel yang lebih kecil (faktor) agar dapat dianalisis dengan mudah.

Untuk menggunakan teknik analisa faktor, maka syarat-syarat terkait data dan jenis data yang digunakan adalah sebagai berikut:

- Data yang digunakan adalah data kuantitatif berskala *interval* atau *ratio*.
- Data harus mempunyai distribusi normal *bivariate* untuk masing-masing pasangan variabel.
- Model ini mengkhususkan bahwa semua variabel ditentukan oleh faktor-faktor biasa (faktor-faktor yang diestimasi oleh model) dan faktor-faktor unik (yang tidak tumpang tindih antara variabel-variabel yang sedang diobservasi).
- Estimasi yang dihitung didasarkan pada asumsi bahwa semua faktor unik tidak saling berkorelasi satu dengan yang lainnya dengan faktor-faktor biasa.
- Persyaratan dasar untuk melakukan penggabungan ialah korelasi antar variabel independen setidaknya-tidaknya 0,5 karena prinsip analisis faktor ialah adanya korelasi antar variabel.

Dalam analisa faktor ini, akan digunakan metode PCA (*Principal Component Analysis*) yaitu menguji seluruh variabel yang diteliti dengan cara menyederhanakan variabel yang diteliti dengan cara mereduksi dimensinya.

$$\text{Rumus PCA} \rightarrow PC_m = W_{m1}X_1 + W_{m2}X_2 + W_{m3}X_3 + \dots + W_{mp}X_p$$

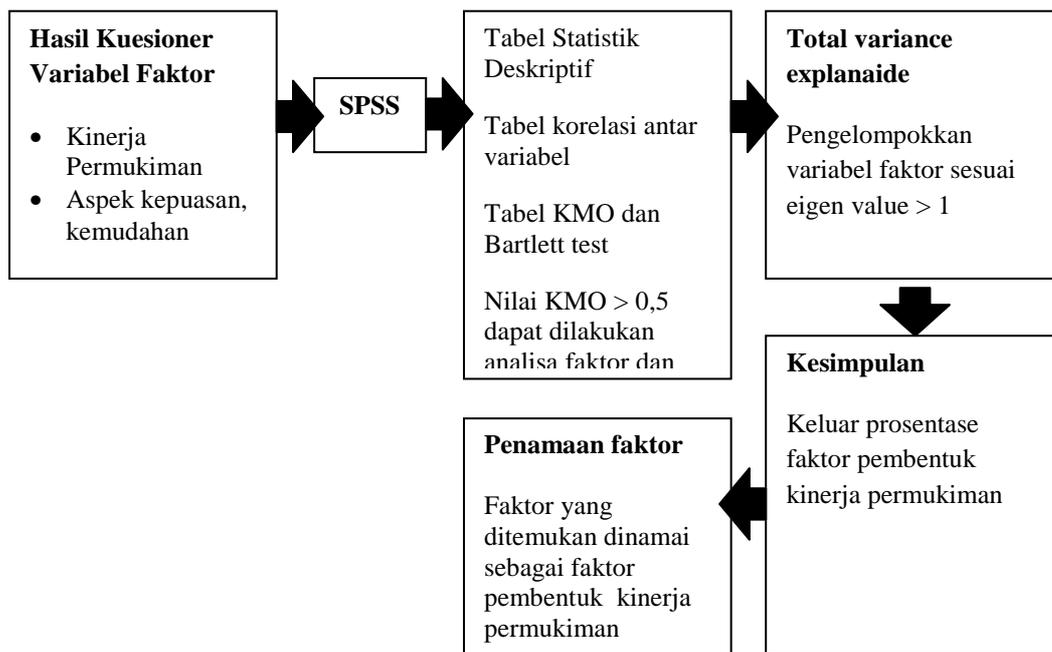
Keterangan :

$W_{mp}$  = Koefisien skor faktor

$p$  = Jumlah faktor

Selain menggunakan metode PCA, terdapat metode CFA dalam analisis faktor dimana CFA berfungsi untuk membedakan data faktor unik dan *common* sehingga membentuk faktor-faktor.

$$\text{Rumus CFA} \rightarrow X_p = Ap_1CF_1 + Ap_1CF_1 + \dots + W_{mp}X_p + Up$$



Gambar 3. Diagram Tahap Analisis Faktor  
 Sumber: Rancangan peneliti, 2015

d. **Operasionalisasi Variabel** berupa angka/skor. Untuk memudahkan proses analisis maka masing-masing variabel serta indikator diberikan kode/symbol. Analisa faktor sebagai inti proses analisa pada penelitian ini membutuhkan data statistik

Tabel 1. Contoh Pemberian Kode/Symbol pada Variabel dan Indikator Variabel Kinerja Permukiman (kode variable: X)

VARIABEL/INDIKATOR		Kode
<b>ELEMEN PEMBENTUK KINERJA PERMUKIMAN (X1)</b>		
• Sarana Rumah Susun	- Kondisi unit hunian	X1.1
	- Ruang yang tersedia	X1.2
	- Kualitas Ruang	X1.4
	- Utilitas Bangunan	X1.5
• Prasarana Rumah Susun	- Fasilitas umum dan sosial	X1.6
	- Infrastruktur lingkungan	X1.7
	- dst	dst

Setelah diperoleh data hasil kuesioner serta variable/indikator telah diberi kode, kemudian dilakukan uji validitas dan realibilitas menggunakan metode *pearson* dengan software SPSS.

e. **Analisis Mean Faktor**

Tabel 2. Contoh Tabulasi Mean Faktor Kinerja Permukiman

NO.	VARIABEL	FAKTOR	MEAN FAKTOR
1	Kinerja Rumah Susun	(X1) Kondisi dan Kualitas Ruang	

Sumber: Rancangan Peneliti, 2015

#### 4. Variabel/Indikator Penelitian

Untuk memenuhi persyaratan analisis data statistik, maka dibuat indikator penelitian

yang merupakan penjabaran dari variabel penelitian. Tujuan penyusunan indikator ini adalah untuk menyusun kuesioner.

Tabel 3. Variabel/Indikator Penelitian

VARIABEL/INDIKATOR	KODE
Kondisi Fisik Bangunan	X1
Kondisi Ruang Interaksi Sosial	X2
Kondisi Penyediaan Utilitas/Fasilitas	X3
Pencapaian Ke Fasilitas Di Luar Rumah Susun	X4
Ketersediaan Fasilitas Di Luar Rumah Susun	X5

### GAMBARAN UMUM RUMAH SUSUN SEWA CABEAN KOTA SALATIGA

#### 1. Deskripsi Umum

Rumah susun sewa sederhana atau rusunawa yang terletak di Kelurahan Mangunsari, Kecamatan Sidomukti, Kota Salatiga. Rusunawa yang terdiri 196 unit hunian dengan luas masing-masing 24 m<sup>2</sup> terdiri ruang tamu, satu kamar tidur, satu kamar mandi, satu dapur serta balkon. Masa bangunan rusunawa ada dua buah, masing-masing terdiri dari empat lantai dan pembangunan rusunawa ini dikhususkan bagi masyarakat kota Salatiga yang belum memiliki rumah.

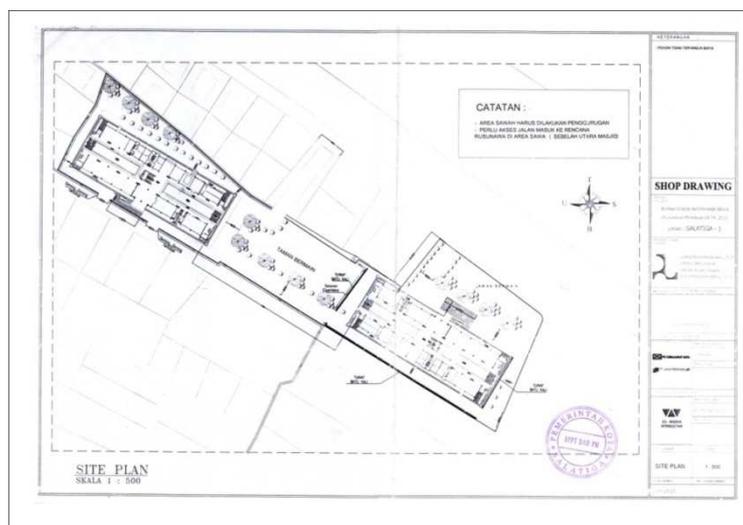
Rusunawa ini mulai digunakan sejak tanggal 1 Desember 2012 lalu meski belum secara resmi dilakukan penyerahan aset dari Kementerian Perumahan Rakyat ke Pemerintah Kota Salatiga. Namun Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang kota Salatiga telah menerima ijin dari

Kemenpera agar rusunawa segera dimanfaatkan sambil menunggu proses penyerahan aset tersebut. Karena berbentuk rumah susun sewa, maka penghuni dibatasi masa penyewaan maksimal tiga tahun.

#### 2. Site Plan Rusunawa

Rusunawa ini memiliki dua masa bangunan dengan orientasi menghadap utara dan selatan. Orientasi hadap seperti ini dimungkinkan untuk menghindari paparan sinar matahari sore agar penghuni merasa nyaman.

Selain itu, perletakkan masa bangunan juga mempertimbangkan kemungkinan pengembangan jumlah masa bangunan baru disesuaikan dengan ketersediaan lahan di bagian belakang masa bangunan yang sudah dibangun.



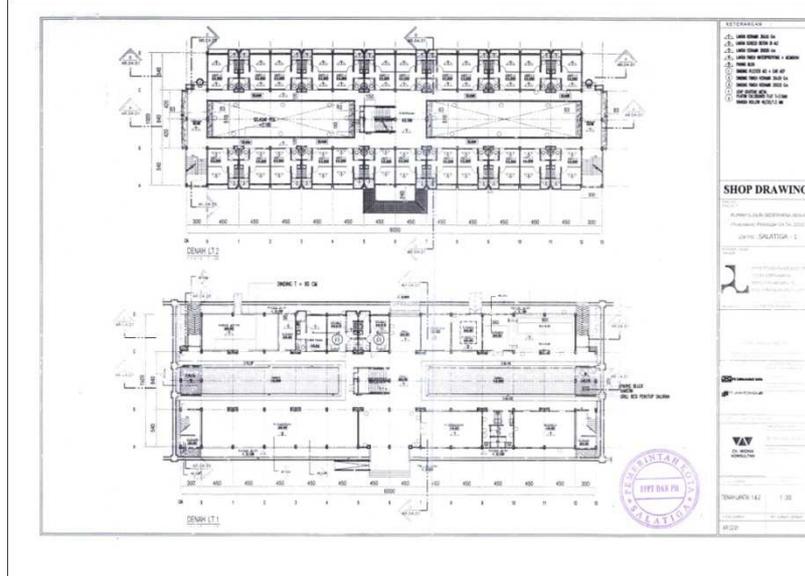
Gambar 4. Siteplan Rusunawa  
Sumber: Dinas Ciptakaru Kota Salatiga

**3. Denah Bangunan dan Unit Hunian**

Rusunawa ini mempunyai jumlah unit hunian sebanyak 196 dengan luas masing-masing 24 m<sup>2</sup> terdiri ruang tamu, satu kamar

tidur, satu kamar mandi, satu dapur serta balkon.

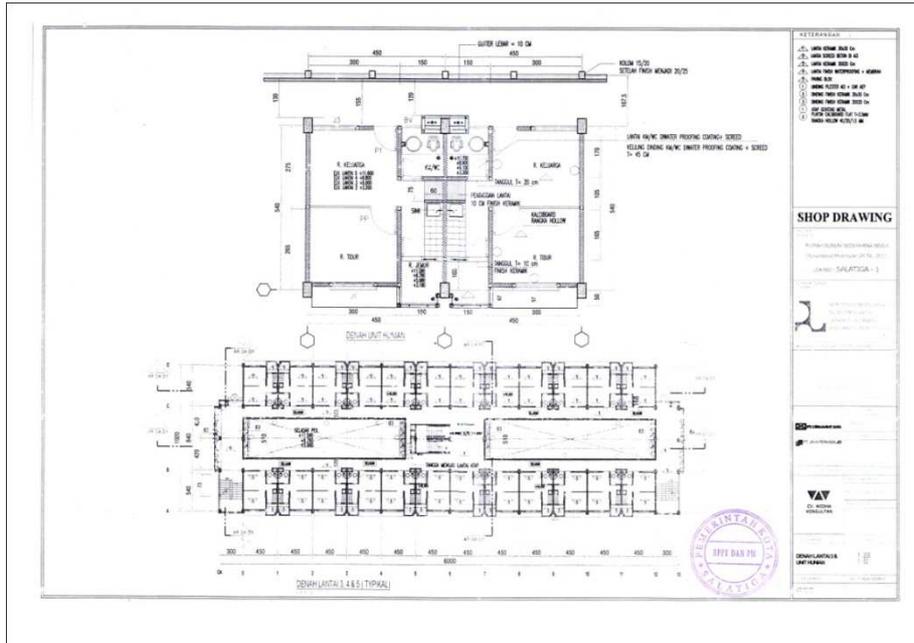
Denah lantai dasar diperuntukan untuk penyediaan fasilitas umum dan sebagian hunian terutama untuk para penghuni lansia.



Gambar 5. Denah Lantai Dasar dan Lantai 1 Rusunawa  
Sumber: Dinas Ciptakaru Kota Salatiga



Gambar 6. Kondisi Lantai Dasar Rusunawa  
Sumber: Survey Lapangan, 2015



Gambar 7. Denah Unit Hunian dan Lantai 1 Rusunawa  
 Sumber: Dinas Ciptakaru Kota Salatiga

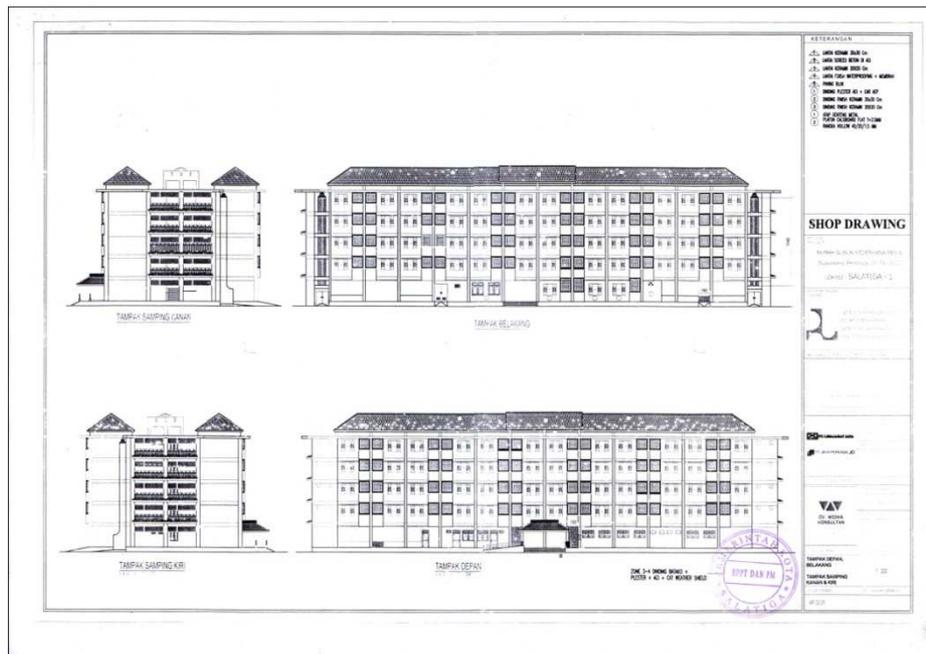
**4. Tampak Bangunan**

Tampak Bangunan rusunawa mangadopsi desain rumah susun secara umum dengan tetap memperhatikan kondisi iklim

tropis, hal tersebut tergambarkan dalam penggunaan elemen-elemen tritisan dan *sunshading* penahan panas maupun dampak tempias hujan.



Gambar 8. Penggunaan elemen tritisan dan *sunshading* pada tampak bangunan  
 Sumber: Survey Lapangan, 2015



Gambar 9. Kondisi Tampak Bangunan Rusunawa  
Sumber: Dinas Ciptakaru Kota Salatiga

**HASIL UJI STATISTIK PENELITIAN**

**1. Hasil Uji Validitas menggunakan metode Pearson**

Untuk mengetahui variabel yang valid dapat dilihat dari variabel yang memiliki nilai

signifikansi  $<0,05$ . Dan diperhatikan pula nilai pearson correlation untuk data valid  $>0,3$  (Sugiyono, 2007), antara lain :

**Variabel X**

- |         |         |         |
|---------|---------|---------|
| - X1.2  | - X2.1  | - X3.5  |
| - X1.3  | - X2.2  | - X3.6  |
| - X1.4  | - X2.3  | - X3.7  |
| - X1.5  | - X2.4  | - X3.8  |
| - X1.6  | - X3.1  | - X4.1  |
| - X1.7  | - X3.2  | - X4.2  |
| - X1.8  | - X3.3  | - X4.2  |
| - X1.9  | - X3.4  | - X4.3  |
| - X4.4  | - X4.12 | - X5.4  |
| - X4.5  | - X4.13 | - X5.5  |
| - X4.6  | - X4.14 | - X5.6  |
| - X4.7  | - X4.15 | - X5.7  |
| - X4.8  | - X4.16 | - X5.8  |
| - X4.9  | - X5.1  | - X5.9  |
| - X4.10 | - X5.2  | - X5.10 |
| - X4.11 | - X5.3  | - X5.11 |
| - X5.12 | - X5.20 | - X6.5  |

- X5.13
- X5.14
- X5.15
- X5.16
- X5.17
- X5.18
- X5.19
- X5.21
- X5.22
- X5.23
- X6.1
- X6.2
- X6.3
- X6.4
- X6.6
- X6.7

Setelah mengetahui validitas, kemudian dilihat tingkat reliabilitas variabel dengan metode Corrected item-Total Correlation dengan software SPSS (Budi, 2006).

Tabel 4.Cronbach’s Alpha Variabel X

Reliability Statistics		
Cronbach's Alpha	Cronbach's Alpha Based on Standardized Items	N of Items
.957	.957	67

Sumber : Analisis Data SPSS, 2015

Menurut Budi (2006), uji reliabilitas menggunakan nilai cronbach’s alpha berdasarkan skala Alpha 0 sampai dengan 1. Apabila skala tersebut dikelompokkan ke dalam

5 kelas dengan range yang sama, maka tingkat kemantapan alpha dapat diinterpretasikan sebagai berikut :

Tabel 5. Kriteria Reliabilitas

Cronbach,s Alpha	Tingkat Reliabilitas
0,00 s.d 0,20	Kurang reliable
>0,20 s.d 0,40	Agak reliable
>0,40 s.d 0,60	Cukup reliable
>00,60 s.d 0,80	Reliable
<b>&gt;0,80 s.d 1,00</b>	<b>Sangat reliable</b>

Dari table Cronbach’s Alpha variabel X diatas, dapat dilihat bahwa Cronbach’s Alpha adalah 0,957 sehingga masuk dalam kategori 0,80 s.d 1,00 dengan predikat sangat reliable.

**2. Proses Analisis Faktor**

Dalam analisis faktor, tidak semua variabel terlibat dalam proses analisis. Hanya variabel yang valid yang akan masuk dalam analisis antara lain :

Variabel X

- X1.2
- X1.3
- X1.4
- X1.5
- X1.6
- X1.7
- X2.1
- X2.2
- X2.3
- X2.4
- X3.1
- X3.2
- X3.5
- X3.6
- X3.7
- X3.8
- X4.1
- X4.2

- X1.8	- X3.3	- X4.2
- X1.9	- X3.4	- X4.3
- X4.4	- X4.12	- X5.4
- X4.5	- X4.13	- X5.5
- X4.6	- X4.14	- X5.6
- X4.7	- X4.15	- X5.7
- X4.8	- X4.16	- X5.8
- X4.9	- X5.1	- X5.9
- X4.10	- X5.2	- X5.10
- X4.11	- X5.3	- X5.11
- X5.12	- X5.20	- X6.5
- X5.13	- X5.21	- X6.6
- X5.14	- X5.22	- X6.7
- X5.15	- X5.23	
- X5.16	- X6.1	
- X5.17	- X6.2	
- X5.18	- X6.3	
- X5.19	- X6.4	

Setelah menyeleksi variabel yang digunakan dalam analisis faktor, maka menghasilkan output analisis faktor dilakukan dengan menggunakan semua variabel diatas. Untuk mengetahui layak atau tidaknya

kumpulan faktor tersebut untuk dianalisis, maka langkah awal harus melihat uji KMO dan Bartlett Test, bila nilai KMO >0,5 maka layak untuk dilakukan analisis.

Tabel 6. KMO dan Bartlett's Test Variabel X Tahap Awal

KMO and Bartlett's Test		
Kaiser-Meyer-Olkin Measure of Sampling Adequacy.		,602
Bartlett's Test of Sphericity	Approx. Chi-Square	7243,607
	df	2080
	Sig.	,000

Sumber : Analisis Data SPSS, 2015

Proses selanjutnya dalam analisis faktor adalah mengeliminasi faktor-faktor yang memiliki faktor-faktor yang memiliki nilai MSA (Measures of Sampling Adequacy) <0,5. MSA ini dapat dilihat pada table Anti Image Matrics pada lampiran. Pada tabel tersebut diketahui terdapat beberapa faktor yang memiliki nilai MSA <0,5. Untuk variabel X yaitu X1.3(0,457a), X2.1(0,450a), X3.1(0,364a), X3.2(0,385a),

X3.3(0,304a), X3.4(0,421a), X3.8(0,323a), X4.2(0,474a), X4.10(0,470a), X5.10(0,427a), X5.21( 0,335a), X5.22(0,498a), X5.23(0,426a), X6.1(0,396a), X6.2(0,437a). Dengan melihat faktor-faktor yang memiliki nilai MSA < 0,5 tersebut, dipilihlah 1 faktor dengan nilai terkecil untuk dieliminasi yaitu faktor X3.3 dengan nilai MSA 0,304 sehingga faktor X3.3 dieliminasi pertama

Tabel 7. Eliminasi variabel sebelum analisis faktor X

Tahap	Variabel dihilangkan (Nilai MSA)	Nilai KMO-MSA
1.	Semua variabel dimasukkan	0,602 (memenuhi)
2.	X3.3 (0,304a)	0,633 (memenuhi)
3.	X3.8 (0,323a)	0,637 (memenuhi)
4.	X5.21(0,335a)	0,638 (memenuhi)
5.	X3.1(0,364a)	0,650 (memenuhi)
6.	X3.2(0,385a)	0,657 (memenuhi)
7.	X6.1(0,396a)	0,687 (memenuhi)
8.	X6.5(0,415a)	0,688 (memenuhi)
9.	X3.4(0,421a)	0,700 (memenuhi)
10.	X6.3(0,422a)	0,719 (memenuhi)
11.	X5.23(0,426a)	0,752 (memenuhi)
12.	X4.16(0,427a)	0,745 (memenuhi)
13.	X6.2(0,437a)	0,747 (memenuhi)
14.	X6.7(0,447a)	0,748 (memenuhi)
15.	X2.1(0,450a)	0,756 (memenuhi)
16.	X6.6(0,452a)	0,766 (memenuhi)
17.	X1.3(0,457a)	0,771 (memenuhi)
18.	X4.10(0,470a)	0,769 (memenuhi)
19.	X4.2(0,474a)	0,776 (memenuhi)

Sumber : Analisis Data SPSS, 2015

Setelah melakukan eliminasi variabel KMO dan Bartlett,s Test terakhir adalah sebagai diatas, dan diakhir analisis dipastikan seluruh variabel memiliki nilai MSA >0,5. Output nilai

Tabel 8. KMO and Bartlett's Test akhir Variabel X

KMO and Bartlett's Test		
Kaiser-Meyer-Olkin Measure of Sampling Adequacy.		,776
Bartlett's Test of Sphericity	Approx. Chi-Square	4556,255
	df	1081
	Sig.	,000

Sumber : Analisis Data SPSS, 2015

Tabel diatas adalah nilai terakhir KMO dan Bartlett,s Test dengan seluruh faktor memiliki nilai MSA >0,5. Hasil nilai KMO adalah 0,776 pada variabel X. Sehingga layak dilakukan analisis faktor. Dengan nilai signifikansi <0,05, sehingga hubungan antar variabel kuat. Nilai KMO sangat dipengaruhi oleh korelasi antar variabel, selain melihat nilai KMO, juga perlu melihat nilai MSA terakhir (*Measure of Sampling Adequancy*) untuk melihat korelasi tiap variabel harus >0,5. Nilai MSA dapat dilihat pada table *Anti Image Matrics* akhir pada lampiran. Pada table tersebut, dapat dinilai bahwa variabel

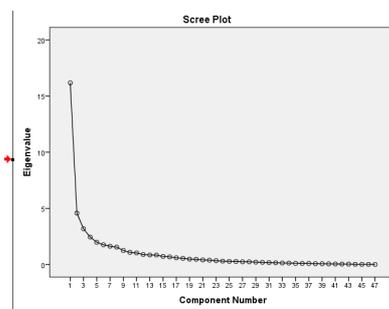
faktor yang terseleksi dalam analisa faktor diatas telah memiliki MSA >0,5 sehingga layak untuk menjadi faktor yang signifikan membentuk faktor korelasi kinerja spasial rumah susun dengan kepuasan penghuni.

Terdapat 11 komponen faktor X, namun dari –komponen-komponen faktor tersebut yang memiliki pengaruh signifikan adalah komponen dengan *eigen value* >1, sehingga diseleksi komponen yang memiliki nilai *eigen value* >1. Maka dari itu, hanya akan ada 6 faktor X dan 7 faktor Y yang memenuhi kriteria *eigen value* >1 yaitu:

1. Faktor 1  
Eigenvalues: memenuhi kriteria 16,173  
Memiliki pengaruh faktor sebesar 34,410%
2. Faktor 2  
Eigenvalues : memenuhi kriteria 4,578  
Memiliki pengaruh faktor sebesar 9,741%
3. Faktor 3  
Eigenvalues: memenuhi kriteria 3,182  
Memiliki pengaruh faktor sebesar 6,770%
4. Faktor 4  
Eigenvalues: memenuhi kriteria 2,444  
Memiliki pengaruh faktor sebesar 5,200%
5. Faktor 5  
Eigenvalues: memenuhi kriteria 1,983  
Memiliki pengaruh faktor sebesar 4,219%
6. Faktor 6  
Eigenvalues: memenuhi kriteria 1,760  
Memiliki pengaruh faktor sebesar 3,744 %
7. Faktor 7  
Eigenvalues : memenuhi kriteria 1,632  
Memiliki pengaruh faktor sebesar 3,472%
8. Faktor 8  
Eigenvalues: memenuhi kriteria 1,553  
Memiliki pengaruh faktor sebesar 3,304%
9. Faktor 9  
Eigenvalues: memenuhi kriteria 1,253  
Memiliki pengaruh faktor sebesar 2,666%
10. Faktor 10  
Eigenvalues: memenuhi kriteria 1,085  
Memiliki pengaruh faktor sebesar 2,309%
11. Faktor 11  
Eigenvalues: memenuhi kriteria 1,035  
Memiliki pengaruh faktor sebesar 2,203 %

Untuk melihat nilai eigenvalue dari keseluruhan komponen faktor, dapat dilihat pada diagram dibawah ini. Namun dengan interpretasi bahwa yang layak menjadi faktor

penyebab activity support di kawasan ruang publik hanyalah komponen faktor yang memiliki eigenvalue >1.



Gambar 10. Grafik Eigenvalue Komponen Faktor X  
Sumber: Analisis Data SPSS, 2015

### 3. Hasil Analisis Faktor

Setelah melakukan proses analisis faktor, didapatkan beberapa komponen faktor. Faktor-faktor tersebut terdiri dari variabel-variabel yang berkorelasi, untuk melihat variabel apa saja yang masuk kedalam komponen faktor. Berikut adalah komponen-komponen faktor tersebut dengan variabelnya.

#### Variabel X

##### 1. Faktor 1

Pencapaian ke tempat kerja (X4.1) dengan *loading factor* 0,549

Pencapaian ke sarana angkutan umum (X4.3) dengan *loading factor* 0,585

Pencapaian ke sarana taman kanak-kanak (TK) (X4.4) dengan *loading factor* 0,683

Pencapaian ke sarana Sekolah Dasar (SD) (X4.5) dengan *loading factor* 0,551

Pencapaian ke sarana Sekolah Menengah Pertama (SMP) (X4.6) dengan *loading factor* 0,824

Pencapaian ke sarana Sekolah Menengah Atas (SMA) (X4.7) dengan *loading factor* 0,839

Pencapaian ke sarana Perguruan Tinggi/Akademi (X4.8) dengan *loading factor* 0,794

Pencapaian ke sarana ibadah (X4.9) dengan *loading factor* 0,505

Pencapaian ke sarana olahraga (X4.11) dengan *loading factor* 0,648

Pencapaian ke tempat bermain anak-anak (sarana hiburan/rekreasi) (X4.12) dengan *loading factor* 0,797

Pencapaian ke sarana ruang terbuka/taman lingkungan/taman kota (X4.13) dengan *loading factor* 0,776

Pencapaian ke sarana kantor pos (X4.14) dengan *loading factor* 0,735

Pencapaian ke sarana perbankan/koperasi (X4.15) dengan *loading factor* 0,745

Ketersediaan sarana pendidikan SMP (X5.6) dengan *loading factor* 0,559

##### 2. Faktor 2

Ketersediaan tempat kerja (X5.1) dengan *loading factor* 0,691

Ketersediaan sarana pendidikan SMP (X5.6) dengan *loading factor* 0,561

Ketersediaan sarana pendidikan SMA (X5.7) dengan *loading factor* 0,611

Ketersediaan sarana pendidikan PT/Akademi (X5.8) dengan *loading factor* 0,643

Ketersediaan sarana olahraga (X5.11) dengan *loading factor* 0,551

Ketersediaan tempat bermain anak-anak (X5.12) dengan *loading factor* 0,772

Ketersediaan sarana ruang terbuka/taman lingkungan (X5.13) dengan *loading factor* 0,568

Ketersediaan sarana kantor pos (X5.14) dengan *loading factor* 0,827

Ketersediaan sarana perbankan/koperasi (X5.15) dengan *loading factor* 0,812

##### 3. Faktor 3

Kondisi kebersihan lingkungan secara keseluruhan

(bangunan/halaman, ruang terbuka/taman, dll) (X1.4) dengan *loading factor* 0,664

Kondisi keindahan lingkungan dari segi tata bangunan (X1.5) dengan *loading factor* 0,775

Kondisi keindahan lingkungan dari segi tata hijau (X1.7) dengan *loading factor* 0,743

Kondisi pola lingkungan secara keseluruhan ( keterkaitan antara tata bangunan, ruang terbuka/taman, pola jalan, dll) untuk berinteraksi sosial (X2.4) dengan *loading factor* 0,618

Kondisi perawatan bangunan (dari pihak pemerintah kota) (X3.5) dengan *loading factor* 0,563

Ketersediaan saluran drainase (air kotor) (X5.19) dengan *loading factor* 0,554

Ketersediaan sanitasi (WC/KM umum) (X5.20) dengan *loading factor* 0,662

##### 4. Faktor 4

Ketersediaan sarana ibadah (X5.9) dengan *loading factor* 0,568

Ketersediaan sarana kesehatan (Puskesmas, Apotik, Praktek Dokter, dll) (X5.10) dengan *loading factor* 0,807

Ketersediaan air bersih (sumber PDAM) ( X5.17) dengan *loading factor* 0,664

Ketersediaan air bersih (sumber sumur artesis) (X5.18) dengan *loading factor* 0,670

**5. Faktor 5**

Kondisi perawatan lingkungan permukiman rusun secara keseluruhan dengan melibatkan partisipasi seluruh warga (penghuni) (X3.7) dengan *loading factor* 0,735

Ketersediaan tempat berbelanja untuk kebutuhan sehari-hari (X5.2) dengan *loading factor* 0,669

**6. Faktor 6**

Kondisi keamanan bangunan tempat tinggal terhadap tindakan pencurian/kejahatan lainnya (X1.8) dengan *loading factor* 0,789

Kondisi keamanan lingkungan rumah susun secara keseluruhan terhadap tindakan pencurian/kejahatan lainnya (X1.9) dengan *loading factor* 0,815

**7. Faktor 7**

Kondisi penghawaan alami pada bangunan (X1.2) dengan *loading factor* 0,642

Kondisi tata bangunan/unit hunian untuk kepentingan interaksi sosial seluruh anggota keluarga (X2.2) dengan *loading factor* 0,755

**8. Faktor 8**

Keserasian dengan pusat lingkungan (hubungan rusun dengan lingkungan sekitar) (X6.4) dengan *loading factor* 0,765

**9. Faktor 9**

Ketersediaan sarana pendidikan SD (X5.5) dengan *loading factor* 0,597

**10. Faktor 10**

Ketersediaan jaringan telepon (X5.22) dengan *loading factor* 0,703

**11. Faktor 11**

Kondisi perawatan bangunan (dari pihak warga) (X3.6) dengan *loading factor* 0,681

Dari hasil perhitungan faktor dengan metode rotasi maka dapat diringkas menjadi 11 faktor seperti pada tabel di bawah ini:

Tabel 9. Faktor Yang Terbentuk Dari Variabel X

Faktor pembentuk kinerja spasial rumah susun kaitannya dengan kepuasan penghuni	Variabel	Prosentase Pengaruh (%)
Faktor 1	<ul style="list-style-type: none"> <li>• (X4.1) Pencapaian ke tempat kerja</li> <li>• ( X4.3) Pencapaian ke sarana angkutan umum</li> <li>• (X4.4) Pencapaian ke sarana taman kanak-kanak (TK)</li> <li>• (X4.5) Pencapaian ke sarana Sekolah Dasar (SD)</li> <li>• (X4.6) Pencapaian ke sarana Sekolah Menengah Pertama (SMP)</li> <li>• (X4.7) Pencapaian ke sarana Sekolah Menengah Atas (SMA)</li> <li>• (X4.8) Pencapaian ke sarana Perguruan Tinggi/Akademi</li> <li>• (X4.9) Pencapaian ke sarana ibadah</li> <li>• (X4.11) Pencapaian ke sarana olahraga</li> <li>• (X4.12) Pencapaian ke tempat bermain anak-anak (sarana hiburan/rekreasi)</li> <li>• (X14.13) Pencapaian ke sarana ruang terbuka/taman lingkungan/taman kota</li> <li>• (X4.14) Pencapaian ke sarana kantor pos</li> </ul>	34,410%

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• (X4.15) Pencapaian ke sarana perbankan/koperasi</li> <li>• (X5.6) Ketersediaan sarana pendidikan SMP</li> </ul>	
Faktor 2	<ul style="list-style-type: none"> <li>• (X5.1) Ketersediaan tempat kerja</li> <li>• (X5.6) Ketersediaan sarana pendidikan SMP</li> <li>• (X5.7) Ketersediaan sarana pendidikan SMA</li> <li>• (X5.8) Ketersediaan sarana pendidikan Perguruan Tinggi/Akademi</li> <li>• (X5.11) Ketersediaan sarana olahraga</li> <li>• (X5.12) Ketersediaan tempat bermain anak-anak</li> <li>• (X5.13) Ketersediaan sarana ruang terbuka/taman lingkungan</li> <li>• (X5.14) Ketersediaan sarana kantor pos</li> <li>• (X5.15) Ketersediaan sarana perbankan/koperasi</li> </ul>	9,741%
Faktor 3	<ul style="list-style-type: none"> <li>• (X1.4) Kondisi kebersihan lingkungan secara keseluruhan(bangunan/halaman,ruang terbuka/taman,dll)</li> <li>• (X1.5) Kondisi keindahan lingkungan dari segi tata bangunan</li> <li>• (X1.7) Kondisi keindahan lingkungan dari segi tata hijau</li> <li>• (X2.4) Kondisi pola lingkungan secara keseluruhan (keterkaitan antara tata bangunan, ruang terbuka/taman,pola jalan,dll) untuk berinteraksi sosial/bermasyarakat</li> <li>• (X3.5) Kondisi perawatan bangunan (dari pihak pemerintah kota)</li> <li>• (X5.19) Ketersediaan saluran drainase (air kotor)</li> <li>• (X5.20) Ketersediaan sanitasi (WC/KM umum)</li> </ul>	6,770%
Faktor 4	<ul style="list-style-type: none"> <li>• (X5.9) Ketersediaan sarana ibadah</li> <li>• (X5.10) Ketersediaan sarana kesehatan (Puskesmas,Apotik,Praktek Dokter,dll)</li> <li>• (X5.17) Ketersediaan air bersih (sumber PDAM)</li> <li>• (X5.18) Ketersediaan air bersih (sumber sumur artesis)</li> </ul>	5,200%
Faktor 5	<ul style="list-style-type: none"> <li>• (X3.7) Kondisi perawatan lingkungan permukiman rusun secara keseluruhan dengan melibatkan partisipasi seluruh warga (penghuni)</li> <li>• (X5.2) Ketersediaan tempat berbelanja untuk kebutuhan sehari-hari</li> </ul>	4,219%
Faktor 6	<ul style="list-style-type: none"> <li>• (X1.8) Kondisi keamanan bangunan tempat tinggal terhadap tindakan pencurian/kejahatan lainnya</li> <li>• (X1.9) Kondisi keamanan lingkungan rumah susun secara keseluruhan terhadap tindakan pencurian/kejahatan lainnya</li> </ul>	3,744 %
Faktor 7	<ul style="list-style-type: none"> <li>• (X1.2) Kondisi penghawaan alami pada bangunan</li> <li>• (X2.2) Kondisi tata bangunan/unit hunian untuk kepentingan interaksi sosial seluruh anggota keluarga</li> </ul>	3,472%
Faktor 8	<ul style="list-style-type: none"> <li>• (X6.4) Keserasian dengan pusat lingkungan (hubungan rusun dengan lingkungan sekitar)</li> </ul>	3,304%

Faktor 9	• (X5.5) Ketersediaan sarana pendidikan SD	2,666%
Faktor 10	• (X5.22) Ketersediaan jaringan telepon	2,309%
Faktor 11	• (X3.6) Kondisi perawatan bangunan (dari pihak warga)	2,203 %

### Kesimpulan

Berdasarkan analisis faktor yang sudah dilakukan kaitannya dengan faktor-faktor pembentuk kinerja spasial rumah susun kaitannya dengan kepuasan penghuni, maka di dapatkan 11 (sebelas) faktor dominan yaitu:

1. Faktor pencapaian ke fasilitas umum dan fasilitas sosial 34,410%
2. Faktor ketersediaan fasilitas umum dan fasilitas sosial 9,741%
3. Faktor estetika dan utilitas lingkungan rumah susun 6,770%
4. Faktor ketersediaan sarana kesehatan jasmani dan rohani 5,200%
5. Faktor pemenuhan kebutuhan sehari-hari 4,219%
6. Faktor keamanan tempat tinggal dan lingkungan rusun 3,744%
7. Faktor kondisi tata bangunan/unit hunian 3,472%
8. Faktor keserasian rusun dengan pusat lingkungan 3,304%
9. Faktor ketersediaan sarana pendidikan dasar 2,666%
10. Faktor ketersediaan jaringan komunikasi 2,309%
11. Faktor kondisi perawatan bangunan yang dilakukan oleh warga rusun 2,203%

Kesebelas faktor dari variabel faktor pembentuk kinerja spasial rumah susun di atas signifikan menjadi faktor kinerja spasial rumah susun kaitannya dengan kepuasan penghuni sebesar 78,038%, dan 21,962% dipengaruhi oleh faktor-faktor lain di luar model penelitian ini.

### Saran

Penelitian ini merupakan penelitian evaluasi purna huni dengan objek rumah susun sewa dengan mengambil topik faktor-faktor yang mempengaruhi kinerja spasial kaitannya dengan kepuasan penghuninya.

Penelitian ini memberikan saran/rekomendasi adanya penelitian lanjutan demi menyempurnakan penelitian yang sudah dilakukan.

1. Melakukan penelitian dengan objek rumah susun sewa lain dengan menggunakan indikator kinerja spasial yang sama dengan penelitian ini.

Melakukan penelitian dengan objek rumah susun yang sama atau lainnya dengan menambahkan indikator lain.

### DAFTAR PUSTAKA

- Bell, Paul A., 2001, *Environmental Psychology*, Harcourt Brace College Publisher, Forth Worth.
- Budi, Triton P, 2006. *SPSS 13.0 Terapan, Riset Statistik Parametrik*, Penerbit Andi, Yogyakarta.
- Budihardjo, Eko, 2009, *Percikan Masalah Arsitektur, Perumahan Perkotaan*, (cetakan terbaru). Gajah Mada University Press. Yogyakarta.
- Kelo, Jusnan. 2002. *Kinerja Spasial Lingkungan Permukiman Rumah Susun dan Dampaknya Terhadap Kehidupan Penghuni Studi Kasus: Lingkungan Permukiman Rumah Susun Pekunden dan Bandarharjo di Semarang*. Tesis S2 Magister Teknik Arsitektur UNDIP (tidak dipublikasikan).
- Lang, Jon. 1987. *Creating Architectural Theory*. Van Nostrand Reinhold company. New York.
- Haryadi & Setiawan B., 1995, *Arsitektur Lingkungan dan Perilaku : Suatu Pengantar ke Teori, Metodologi dan Aplikasi*, Direktorat Jendral DIKTI, Depdikbud.
- Pamungkas. 2010. *Kriteria Kepuasan Tinggal Berdasarkan Respon Penghuni Rumah Susun Cokrodirjan Kota Jogjakarta*. Tesis S2 Magister Perencanaan Wilayah dan Kota UNDIP (tidak dipublikasikan).
- Purwanto, Edi, 2010. *Kecenderungan Perubahan Bentuk dan pola Tata Ruang Rumah Susun Pekunden*, Penelitian Hibah Bersaing Fakultas Teknik UNDIP (tidak dipublikasikan).
- Purwanto, Edi, 2012. *Evaluasi Purna Huni Perumahan Tlogosari Kota Semarang*,

- Penelitian Hibah Bersaing Fakultas Teknik  
UNDIP (tidak dipublikasikan).
- Rapoport, Amos. 1969, *House, Form and Culture*,  
Englewood Cliffs, New York.
- Sugiyono, 2007. *Statistika Untuk Penelitian*. CV.  
Alfabeta. Bandung.
- Sujarto, Djoko. 1993. *Kinerja dan Dampak Tata  
Ruang Dalam Pembangunan Kota Baru*.  
Disertasi Doktorat ITB. Bandung (tidak  
dipublikasikan).