

**FAKTOR–FAKTOR YANG MEMPENGARUHI
KEGAGALAN TUJUAN PEMBANGUNAN GEDUNG BERTINGKAT
(STUDI KASUS: PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN KALIGAWA DI
SEMARANG)**

Lalu Mulyadi¹, Tiong Iskandar¹, Didik Haryoto²

¹ *Dosen Pascasarjana Program Studi Teknik Sipil
Konsentrasi Manajemen Konstruksi ITN Malang*

² *Mahasiswa Pascasarjana Program Studi Teknik Sipil
Konsentrasi Manajemen Konstruksi ITN Malang*

ABSTRAK

Pembangunan Rumah Susun Kaligawe di Semarang diduga telah mengalami kegagalan tujuan pembangunan itu dapat terlihat dari bangunan sudah selesai dibangun banyak tidak berpenghuni dan kondisi bangunan pun terlihat tidak terawat dengan baik. Oleh karena itu penelitian ini dilakukan untuk mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi Kegagalan Tujuan Pembangunan dan mendapatkan faktor yang paling dominan mempengaruhi Kegagalan Tujuan Pembangunan Rumah Susun Kaligawe di Semarang serta menentukan strategi dan tindakan apa yang harus dilakukan untuk mengatasi permasalahan tersebut

Metodologi analisis data yang digunakan adalah uji validitas dan uji reliabilitas, analisis faktor serta analisis regresi linier berganda dengan Uji F dan Uji t terhadap jawaban dari kuesioner yang disebarkan kepada 127 responden dari pengelola dan penghuni Rumah Susun Kaliwage di Semarang yang mengetahui kondisi secara langsung keadaan Rumah Susun Kaliwage di Semarang.

Berdasarkan hasil penelitian, secara bersama-sama (uji F) faktor Lingkungan Sekitar, Desain Rumah Susun, Fasilitas yang tersedia, Ruang Bersama, Biaya Sewa Rumah Susun berpengaruh secara bersama-sama terhadap Kegagalan Tujuan Pembangunan Rumah Susun dengan nilai $F_{hitung} = 9,715 > F_{tabel} = 2,289$. Akan tetapi dari uji t secara sendiri-sendiri faktor-faktor yang mempengaruhi secara signifikan terhadap Kegagalan Tujuan Pembangunan Rumah Susun adalah Faktor Lingkungan Sekitar dengan nilai $t_{hitung} = 2,015 >$ dari $t_{tabel} = 1,980$, Faktor Desain Rumah Susun dengan nilai $t_{hitung} = 2,888 >$ dari $t_{tabel} = 1,980$, Faktor Fasilitas yang tersedia dengan nilai $t_{hitung} = 2,294 >$ dari $t_{tabel} = 1,980$ dan Faktor Biaya sewa Rumah susun dengan nilai $t_{hitung} = 2,126 >$ dari $t_{tabel} = 1,980$. Sedangkan berdasarkan analisis regresi linier berganda faktor yang paling dominan adalah faktor Desain Rumah Susun dengan nilai Koefisien Standardize β sebesar 0,206 dan strategi untuk mengatasi agar tidak terjadi Kegagalan Tujuan Pembangunan Rumah Susun adalah Pengelola dan Penghuni rumah susun harus dapat bekerja sama dalam penataan dan pengaturan bagian ruangan hunian, sehingga jumlah keluarga yang menempati dan sirkulasi udara serta pencahayaan dapat terjaga dengan baik.

Kata Kunci : Kegagalan, Tujuan Pembangunan

1. PENDAHULUAN

Jumlah penduduk di Indonesia saat ini telah mencapai lebih dari 200 juta jiwa, dengan jumlah penduduk yang bermukim di wilayah perkotaan mencapai lebih dari 40%. kondisi ini tidak diimbangi dengan sumber daya serta fasilitas kota seperti ketersediaan tanah serta prasarana dan sarana pendukungnya, sehingga mengakibatkan timbulnya permukiman kumuh di perkotaan. Berdasarkan data tahun 2000 kawasan kumuh tersebar di 10.065 lokasi dengan luas 47.393 ha, dihuni 17,2 juta penduduk diberbagai kota metro dan kota besar. Hal tersebut diperburuk lagi dengan keterbatasan lahan perumahan di perkotaan yang mengakibatkan harga tanah menjadi sangat mahal sehingga masyarakat berpenghasilan rendah di perkotaan semakin tidak mampu menjangkau harga rumah dan tanah.

Dengan kondisi tersebut, kiranya perlu dikembangkan perumahan dengan pola yang memanfaatkan lahan secara efisien, yaitu dengan membangun rumah hunian yang bersusun secara vertikal. Penyediaan rumah susun menjadi salah satu alternatif pemecahan yang tepat untuk mengantisipasi laju pertumbuhan kebutuhan penyediaan rumah bagi masyarakat, terutama pada kawasan permukiman kumuh khususnya di kota metro dan kota besar.

Berkaitan dengan hal tersebut, dalam RPJMN 2004-2009 pemerintah telah memprogramkan pembangunan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) dengan 5 lantai bagi masyarakat berpenghasilan rendah dan Rumah Susun Sederhana Milik (Rusunami) bertingkat tinggi melalui peran serta swasta. Departemen Pekerjaan Umum bekerjasama dengan pemerintah daerah hingga tahun 2007 telah membangun 135,5 twin blok Rusunawa sejumlah 8.892 unit di 37 kota. Dan pada tahun anggaran 2008-2009 apabila lokasi telah siap direncanakan akan dibangun 150 twin blok Rusunawa di 60 kota. Terkait dengan penyediaan rumah susun di perkotaan tersebut, pemerintah telah mencanangkan program pembangunan Rusunami 1.000 tower di kota metro dan kota besar di Indonesia.

Selanjutnya guna mendukung pembangunan Rusunami tersebut, telah diterbitkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 05/PRT/M/2007 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Susun Sederhana Bertingkat Tinggi dan Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 07/PERMEN/M/2007 tentang Pengadaan Perumahan dan Permukiman dengan didukung fasilitasi Subsidi Perumahan melalui KPR SARUSUN BERSUBSIDI.

Akan tetapi dalam pelaksanaannya pembangunan rumah susun banyak mengalami kegagalan tujuan pembangunan itu dapat terlihat dari bangunan sudah selesai dibangun banyak tidak berpenghuni dan kondisi bangunan pun tidak terawat dengan baik dan pada akhirnya bangunan menjadi rusak.

Permasalahan tersebut juga terjadi pada Rumah Susun Kaligawe di Semarang. Di mana kegagalan tujuan pembangunan tersebut diperkirakan disebabkan oleh beberapa faktor seperti Lingkungan Sekitar, Desain Rumah Susun, Fasilitas Yang Tersedia, Ruang Bersama dan Biaya Sewa Rumah Susun.

Sejauh ini penelitian mengenai Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Kegagalan Tujuan Pembangunan Gedung Bertingkat (Studi Kusus Rumah Susun Kaligawe di Semarang) belum pernah dilakukan, oleh karena itu sehubungan

dengan latar belakang tersebut diatas, maka penulis ingin mengetahui Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Kegagalan Tujuan Pembangunan Gedung Bertingkat (Studi Kusus Rumah Susun Kaligawe di Semarang) sehingga diharapkan dapat terciptanya suatu hunian yang benar-benar layak bagi masyarakat.

2. LANDASAN TEORI

Manajemen Proyek Konstruksi

Manajemen proyek adalah usaha atau kegiatan merencanakan, mengorganisir, memimpin, dan mengendalikan sumber daya perusahaan untuk mencapai sasaran jangka pendek yang telah ditentukan terlebih dahulu dengan seefisien dan seefektif mungkin (Kerzner, 2006). Alur kegiatan dalam manajemen proyek secara vertikal maupun horisontal, dengan menggunakan pendekatan sistem.

Dengan demikian maka konsep manajemen proyek mengandung hal-hal pokok sebagai berikut:

- a. Menggunakan pengertian manajemen berdasarkan fungsinya, yaitu merencanakan, mengorganisasi, memimpin, dan mengendalikan sumber daya perusahaan yang berupa manusia, dana, dan material.
- b. Memakai pendekatan sistem (*system approach to management*).
- c. Mempunyai hirarki (arus kegiatan) horisontal di samping hirarki vertikal
- d. Kegiatan yang dikelola berjangka pendek, dengan sasaran yang telah digariskan secara spesifik. Ini memerlukan teknik dan metode pengelolaan yang kusus, terutama aspek perencanaan dan pengendalian.

Penjelasan di atas menunjukkan bahwa manajemen proyek tidak bermaksud meniadakan arus kegiatan vertikal atau mengadakan perubahan total terhadap manajemen klasik, tetapi ingin memasukkan pendekatan, teknik serta metode yang spesifik untuk menanggapi tuntutan dan tantangan yang dihadapi, yang sifatnya juga spesifik, yaitu kegiatan proyek.

Manajemen sebagai satu proses khas yang menggerakkan organisasi adalah sangat penting karena tanpa manajemen yang efektif tak akan ada usaha yang berhasil cukup lama. Manajemen merupakan sesuatu yang berhubungan dengan usaha untuk mencapai suatu tujuan tertentu dengan menggunakan sumber daya yang ada dengan cara yang sebaik mungkin.

Tujuan Pembangunan Rumah Susun

Pembangunan Rumah Susun bertujuan untuk pemenuhan kebutuhan rumah susun layak huni dan terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan menengah bawah di kawasan perkotaan dengan penduduk diatas 1,5 juta jiwa, sehingga akan berdampak pada :

1. Pembangunan Rumah Susun dilaksanakan dalam rangka program perumahan kawasan kumuh.
2. Peningkatan efisiensi penggunaan tanah, ruang dan daya tampung kota
3. Peningkatan kualitas hidup masyarakat berpenghasilan menengah bawah dan pencegahan tumbuhnya kawasan kumuh perkotaan.
4. Peningkatan efisiensi prasarana, sarana dan utilitas perkotaan.
5. Peningkatan produktivitas masyarakat dan daya saing kota.

6. Peningkatan pemenuhan kebutuhan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan menengah bawah
7. Peningkatan penyerapan tenaga kerja dan pertumbuhan ekonomi.

Sasaran Pembangunan Rumah Susun

Sebagai gambaran umum diperkirakan lebih dari 29,23 ha kawasan permukiman di Semarang tergolong kumuh berat atau sekitar 4,20% dari luas kawasan permukiman, untuk itu sasaran pembangunan rusun tahun 2007-2011 yakni pemenuhan kebutuhan rusun layak huni sebanyak 1.000 menara atau sekitar 350.000 unit rusun, dengan harga sewa / jual yang terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan menengah bawah dikawasan perkotaan yang berpenduduk lebih dari 1,5 juta jiwa.

Sasaran pembanguna rusun ditujukan pada kota-kota dengan tingkat urbanisasi dan kekumuhan yang tinggi. Kota-kota yang menjadi prioritas pembangunan, antara lain meliputi : Medan, Batam, Palembang, Jabodetabek (Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang dan Bekasi), Bandung, Semarang, Yogyakarta, Surabaya, Banjarmasin dan Makasar.

Sasaran yang dituju, yakni masyarakat berpenghasilan menengah kebawah, maka diperlukan upaya yang sinergis dan sistematis dari seluruh pemangku kepentingan agar harga jual / sewa rusun dapat dijangkau oleh kelompok sasaran dimaksud. Melalui berbagai penciptaan iklim yang kondusif bagi berkembangnya pembangunan rusun.

Sasaran pembangunan rusun juga dilakukan melalui perbaikan sistem pasokan, antara lain berupa : fasilitas pengadaan tanah bagi pembangunan rusun, berupa percepatan proses pembebasan dan sertifikasi tanah, percepatan proses perijinan, pengurangan /penangguhan pembebasan biaya perijinan dan beban pajak, dukungan pembiayaan investasi pembangunan rusun. Melalui perbaikan dari sisi permintaan, antara lain berupa : peningkatan kapasitas daya beli / sewa dan kapasitas meminjam masyarakat, melalui upaya pemberdayaan masyarakat dan dukungan kebijakan fiskal yang dapat mendorong tumbuhnya pasar rusun di perkotaan.

Penghuni Rumah Susun

Berdasarkan atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 1985, tentang Rumah Susun, pasal 1 ayat 10, menyatakan bahwa penghuni adalah perseorangan yang bertempat tinggal dalam suatu rumah susun.

Bagi masyarakat golongan ekonomi lemah di Indonesia, rusun bukan sebagai tempat tinggal sementara tetapi sebagai ‘ rumah ‘ sehingga perencanaan dan perancangannya harus mempertimbangkan kebutuhan penghuni dalam melakukan kegiatan sehari-hari. Penghuni umumnya belum menyadari bahwa rusuna adalah tipe hunian yang mengutamakan kepraktisan sehingga ukuran perabot yang dapat ditampung adalah terbatas.

Adanya ketidak seimbangan antara luas unit hunian dengan jumlah orang yang tinggal didalamnya maka penghuni melakukan perluasan unit huniannya ke bagian bangunan milik umum seperti selasar dan balkon. Unit hunian bisa juga berfungsi ganda sebagai tempat produksi atau perdagangan sehingga perlu ruang

tambahan. Penambahan ruang secara horizontal terjadi pada unit hunian yang berhubungan langsung dengan tanah (lantai 1) yaitu dengan cara mengembangkan hunian diatas tanah yang ada didepannya. Direncanakan bahwa fungsi koridor/selasar tempat terjadinya komunikasi antar penghuni, sehingga penggunaan koridor sebagai kebutuhan pribadi akan mengakibatkan berkurangnya kenyamanan tinggal dan menurunnya tingkat privacy maupun keamanan bangunan (terutama saat kebakaran).

Populasi Dan Sampel

Yang dimaksud dengan populasi adalah kumpulan seluruh individu dengan kualitas yang telah ditetapkan, kualitas atau ciri tersebut dinamakan variabel. Yang dimaksud dengan sampel adalah kumpulan dari unit sampling yang ditarik dan merupakan sub dari populasi (Sugiono, 2006).

Statistik

Statistik adalah ilmu dan seni pengembangan dan penerapan metode paling efektif untuk kemungkinan salah dalam kesimpulan dan estimasi dapat diperkirakan berdasarkan matematika probabilitas (Anderson dan Boncrof dalam Supranto, 2001)

Uji Validitas

Validitas adalah suatu ukuran yang menunjukkan tingkat-tingkat kevalidan dan kesahihan suatu instrumen. Suatu instrumen dikatakan valid apabila dapat mengungkap data dari variabel yang diteliti secara tepat. Tinggi rendahnya validitas instrumen menunjukkan sejauh mana data yang terkumpul tidak menyimpang dari gambaran tentang validitas yang dimaksud (Riduwan, 2005). Valid tidaknya suatu instrument dapat diketahui dengan membandingkan indeks korelasi *Product Moment Person* dengan taraf signifikan sebesar 0,05 (5%) sebagai nilai kritisnya dengan membandingkan r_{hitung} dengan r_{table} maka dapat ditentukan validitas instrument dengan kriteria sebagai berikut :

$$r_{hitung} > r_{table} : \text{Valid}, \quad r_{hitung} < r_{table} : \text{Tidak Valid}$$

Uji Reliabilitas

Reliabilitas adalah indeks yang menunjukkan sejauh mana alat pengukur dapat dipercaya atau dapat diandalkan. Dengan kata lain, reliabilitas menunjukkan konsistensi suatu alat pengukur didalam mengukur gejala yang sama (Singarimbun dan Effendi, 2006). Dalam penelitian ini uji reliabilitas menggunakan pendekatan *Alpha Cronbach*. Instrumen dikatakan reliabel apabila nilai *Alpha Cronbach* $> 0,6$.

Analisis Faktor

Analisa faktor merupakan perluasan dari analisis komponen utama. Analisis faktor digunakan untuk mereduksi data dan untuk menggambarkan hubungan korelasi dari beberapa variabel dalam sejumlah kecil faktor. Variabel-

variabel ini dikelompokkan menjadi beberapa faktor dimana variabel-variabel dalam satu faktor akan mempunyai korelasi yang tinggi, sedangkan korelasinya dengan variabel-variabel pada faktor lain relatif rendah.

Jadi, analisis faktor bertujuan untuk menemukan suatu cara meringkas (*summarize*) informasi yang ada dalam variabel asli (awal) menjadi satu set dimensi baru atau variate (*factor*). Hal ini dilakukan dengan cara menentukan struktur lewat data *summarization* atau lewat data *reduction* (pengurangan data). Analisis factor mengidentifikasi struktur hubungan antar variabel atau responden dengan melihat korelasi antar variabel atau korelasi antar responden

Analisis Regresi Linier Berganda

Untuk menguji pertanyaan-pertanyaan yang berkaitan dengan faktor-faktor yang mempengaruhi Kegagalan Tujuan Pembangunan Rumah Susun Kaligawe di Semarang dan faktor yang paling dominan mempengaruhinya, teknik analisis yang digunakan adalah uji regresi linier berganda. Uji ini digunakan untuk menguji atau menganalisis pengaruh atau hubungan antara variabel bebas dengan satu atau lebih variabel, dalam teknik analisis digunakan uji annova atau uji f, uji t dan mencari besar koefisien determinasi atau R^2 adjusted perhitungan ini akan dilakukan dengan bantuan program SPSS sesuai persamaan linear berganda :

$$Y = b_0 + b_1X_1 + b_2X_2 + b_3X_3 + b_4X_4 + b_5X_5$$

dimana :

Y = Kegagalan Tujuan Pembangunan Rumah Susun

X₁ = Lingkungan Sekitar

X₂ = Desain Rumah Susun

X₃ = Fasilitas Yang Tersedia

X₄ = Ruang Bersama

X₅ = Biaya Sewa Rumah Susun

b₀ = Konstanta

b₁, b₂, b₃, b₄, b₅, = Koefisien Regresi

3. METODOLOGI PENELITIAN

Pengertian Penelitian

Penelitian adalah suatu cara ilmiah untuk memecahkan suatu masalah dan untuk menembus batas-batas ketidaktahuan manusia. Kegiatan penelitian dengan mengumpulkan data dan memproses fakta-fakta yang ada sehingga fakta tersebut dapat dikomunikasikan oleh peneliti dan hasil-hasilnya dapat dinikmati serta digunakan untuk kepentingan manusia.

Metodologi penelitian dibuat agar memperkecil kesalahan kesalahan yang mungkin terjadi sehingga mendapatkan ketepatan penelitian. Dari hasil penelitian yang lengkap dengan studi keperpustakaan serta pengumpulan data yang diperlukan diperoleh data untuk diolah menjadi informasi yang siap dianalisa dan dapat ditarik menjadi suatu kesimpulan. Keterkaitan dari masing masing tahapan sangat erat karena hasil dari tahap sebelumnya akan menentukan proses dan hasil dari tahap berikutnya. Jika ditinjau dari metodenya maka penelitian ini termasuk penelitian diskriptif yaitu untuk mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi

Kegagalan Tujuan Pembangunan Rumah Susun Kaligawe di Semarang, sehingga dapat menentukan strategi yang harus dilakukan untuk mengatasinya.

Penelitian ini menggunakan metode survey dengan cara menjangkau pendapat, pengalaman dan sikap responden mengenai masalah-masalah yang telah dialami pembangunan Rumah Susun Kaligawe di Semarang, dengan mengambil data primer melalui kuesioner dan data sekunder dari institusi yang terkait. Berdasarkan faktor-faktor yang mempengaruhi Kegagalan Tujuan Pembangunan Rumah Susun Kaligawe di Semarang, sehingga dapat ditentukan faktor-faktor yang dilanjutkan untuk menentukan variabel-variabel untuk dijadikan butir-butir pertanyaan yang akan diukur dalam bentuk kuesioner.

Lokasi Penelitian

Adapun Lokasi penelitian ini dilakukan pada proyek Pembangunan Rumah Susun Kaligawe di Semarang yang mengalami kegagalan tujuan pembangunan

Variabel-Variabel Penelitian

- Variabel bebas (X) terdiri dari :
 - Lingkungan Sekitar (X1)
 - Desain Rumah Susun (X2)
 - Fasilitas Yang Tersedia (X3)
 - Ruang Bersama (X4)
 - Biaya Sewa Rumah Susun (X5)
- Variabel Terikat (Y):
 - Kegagalan Tujuan Pembangunan Rumah Susun (Y)

Pengumpulan Data

Pengumpulan data dilakukan melalui kuesioner dengan item-item pernyataan yang berkaitan dengan faktor-faktor yang mempengaruhi Kegagalan Tujuan Pembangunan Rumah Susun Kaligawe di Semarang dan untuk mengetahui faktor yang paling dominan mempengaruhinya menggunakan skala *likert* dengan rentang 1 sampai 4 (sangat tidak setuju – sangat setuju), untuk menghindari nilai tengah (ragu-ragu) yang susah ditafsirkan antara setuju dan tidak setuju, sehingga didapatkan ketegasan dari responden dalam menjawab pertanyaan dari kuesioner. Item-item dalam variabel penelitian tersebut didesain (dirancang) dengan pertanyaan-pertanyaan yang bersifat positif, sehingga angka satu sebagai kode tanggapan responden yang sangat negatif terhadap salah satu butir pertanyaan, sedangkan angka empat untuk memberikan tanggapan yang sangat positif terhadap salah satu butir pertanyaan.

Pengolahan Dan Analisis Data

Data yang diperoleh dari hasil survei (kuesioner) nantinya diolah untuk memperoleh informasi dalam bentuk tabel. Hasil olahan data tersebut digunakan menjawab pertanyaan pada rumusan masalah.

Pengolahan data hendaknya memperhatikan jenis data yang dikumpulkan dengan berorientasi pada tujuan yang hendak dicapai. Ketepatan dalam teknik

analisa sangat mempengaruhi ketepatan hasil penelitian. Adapun teknik analisa data yang digunakan adalah analisis faktor dan analisis regresi linier berganda. Data hasil kuesioner dengan rentang 1 sampai dengan 4 dari masing-masing variabel tersebut kemudian diskor ulang, sehingga dari masing-masing variabel yang mengandung beberapa indikator akan menghasilkan satu nilai skor saja yang selanjutnya dianalisis dengan menggunakan analisis faktor dan analisis regresi linier berganda. Pengolahan data dikerjakan dengan bantuan program *Statistical Package for Sosial Science (SPSS) for Windows*.

4. ANALISIS DAN PEMBAHASAN

Hasil Uji Validitas

Hasil validitas dapat dijelaskan bahwa variabel Lingkungan Sekitar (X1), Desain Rumah Susun (X2), Fasilitas yang tersedia (X3), Ruang Bersama (X4), Biaya Sewa Rumah Susun (X5) dengan taraf signifikansi (α) = 0,05 diperoleh nilai kritis r_{tabel} sebesar 0,174 (lampiran 3) mempunyai koefisien korelasi masing-masing faktor nilainya lebih besar daripada r_{tabel} . Selain itu, *p-value* masing-masing faktor nilainya lebih kecil daripada $\alpha = 0,05$. Dapat dilihat bahwa semua butir pertanyaan dapat dikatakan valid karena mempunyai nilai signifikansi lebih kecil dari α (0,05), sehingga semua butir dapat diikutsertakan dalam analisis selanjutnya.

Hasil Uji Reliabelitas

Hasil uji reliabelitas didapatkan koefisien Alpha Cronbach untuk Variabel Lingkungan Sekitar (X1), Desain Rumah Susun (X2), Fasilitas yang tersedia (X3), Ruang Bersama (X4), Biaya Sewa Rumah Susun (X5) lebih besar daripada 0,6. Sehingga dapat disimpulkan bahwa indikator yang digunakan untuk mengukur variable-variabel tersebut dapat diandalkan dan reliabel.

Hasil Analisis Faktor

1. Variabel Lingkungan Sekitar (X1), dibentuk dengan variabel-variabel manifes yang terdiri dari Masyarakat Tidak setuju rumah susun (X1.1), Keamanan Lingkungan (X1.2), Lokasi Rumah Susun (X1.3), Lingkungan Kotor (X1.4) dan Rusun jauh sarana transportasi dan fasilitas umum (X1.5).
2. Variabel Desain Rumah Susun (X2), dibentuk dengan variabel-variabel manifes yang terdiri dari Ukuran Rumah (X2.1), Sirkulasi udara tidak baik (X2.2), Ukuran Void (X2.3) dan Tata letak hunian kurang nyaman (X2.4).
3. Variabel Fasilitas yang tersedia (X3), dibentuk dengan variabel-variabel manifes yang terdiri dari Jaringan Air bersih tidak memenuhi persyaratan (X3.1), Tempat pembuangan sampah tidak memenuhi persyaratan (X3.5), Rumah susun tidak dilengkapi Tempat parker yg memadai (X3.6), Tidak adanya perawatan dan pemeliharaan yang baik (X3.9) dan Sering terjadinya kerusakan pada fasilitas yang tersedia (X3.10)

4. Variabel Ruang Bersama (X4), dibentuk dengan variabel-variabel manifes yang terdiri dari Tidak yang menggunakan ruang bersama (X4.1), Ruang bersama tidak dipelihara dengan cukup baik (X4.2), Ruang bersama yang tidak mudah untuk di capai dari tempat tinggal (X4.3) dan Ruang bersama terasa tidak nyaman saat digunakan (X4.4).
5. Variabel Biaya Sewa Rumah Susun (X5), dibentuk dengan variabel-variabel manifes yang terdiri dari Biaya sewa rumah susun terlalu besar (X5.1) dan Iuran wajib yang terlalu sering (X5.2).

Hasil Analisis Regresi Linier Berganda

Hasil analisis regresi linier berganda menggunakan *software* SPSS 15 dapat dilihat dalam tabel berikut:

Tabel 1
Ringkasan Hasil Analisis Regresi Linier Berganda

Variabel	Koefisien β	Std β	t_{hitung}	p -value	Keterangan
Konstanta	0,851		1,793	0,075	Tidak Signifikan
Faktor Lingkungan Sekitar (X1)	0,187	0,167	2,015	0,046	Signifikan
Faktor Desain Rumah Susun (X2)	0,206	0,258	2,888	0,005	Signifikan
Faktor Fasilitas yang tersedia (X3)	0,178	0,188	2,294	0,024	Signifikan
Faktor Ruang Bersama (X4)	0,053	0,059	0,764	0,446	Tidak Signifikan
Faktor Biaya Sewa Rumah Susun (X5)	0,190	0,181	2,126	0,036	Signifikan
α	= 0.05				
R^2	= 0.728				
R	= 0.853				
F-hitung	= 9,715				
F-tabel (0.05,5,121)	= 2,570				
p -value	= 0.003				
t-tabel (0.05,121)	= 1.980				

Sumber : Analisis SPSS, 2013

Berdasarkan pada Tabel 1 terlihat bahwa tidak semua variabel independen memiliki nilai yang signifikan. Variabel independen yang memiliki nilai signifikan (berpengaruh signifikan terhadap Kegagalan Tujuan Pembangunan Rumah Susun) adalah Faktor Lingkungan Sekitar, Faktor Desain Rumah Susun, Faktor Fasilitas Yang Tersedia dan Faktor Biaya Sewa Rumah. Sedangkan variabel yang tidak memiliki nilai signifikan (berpengaruh namun tidak signifikan terhadap Kegagalan Tujuan Pembangunan Rumah Susun) adalah Faktor Ruang Bersama. Interpretasi model regresi yang didapatkan berdasarkan tabel 4.14 di atas adalah sebagai berikut :

$$Y = 0,851 + 0.187 X1 + 0.206 X2 + 0.178 X3 + 0.053 X4 + 0.190 X5 + \varepsilon$$

Nilai R^2 merupakan koefisien determinasi yang pada intinya mengukur seberapa jauh kemampuan model regresi dalam menerangkan keragaman variabel dependen (Y) yaitu sebesar 0.728. Artinya model regresi yang didapatkan dapat menerangkan 72,8% keragaman variabel Kegagalan Tujuan Pembangunan Rumah Susun (Y). Nilai R merupakan korelasi yang menjelaskan keeratan hubungan antara variabel independen (X) dan variabel dependen (Y) sebesar 0.853.

Kemudian, untuk menentukan variabel independen (Faktor) yang paling berpengaruh dominan terhadap faktor-faktor yang mempengaruhi dan faktor-faktor yang paling dominan yang mempengaruhi Kegagalan Tujuan Pembangunan Rumah Susun dapat dilakukan dengan membandingkan nilai Koefisien Standardize β masing-masing variabel independen (faktor) terhadap Kegagalan Tujuan Pembangunan Rumah Susun. Variabel yang paling dominan pengaruhnya terhadap Kegagalan Tujuan Pembangunan Rumah Susun adalah variabel yang pengaruhnya signifikan dan memiliki nilai Koefisien β yang paling besar.

Berdasarkan pada Tabel 1 Faktor Desain Rumah Susun adalah variabel (faktor) yang memiliki nilai Koefisien Standardize β yang paling besar itu berarti pada penelitian ini, faktor yang paling dominan pengaruhnya terhadap Kegagalan Tujuan Pembangunan Rumah Susun adalah Faktor Desain Rumah Susun. Artinya, Kegagalan Tujuan Pembangunan Rumah Susun paling banyak dipengaruhi oleh Faktor Desain Rumah Susun. Nilai Koefisien β yang positif mengindikasikan bahwa semakin baik Faktor Desain Rumah Susun maka kemungkinan besar Tujuan Pembangunan Rumah Susun akan tercapai.

Adapun Ringkasan ringkasan strategi untuk mengatasi kegagalan tujuan pembangunan rumah susun kaliwage di semarang dapat dilihat dalam tabel berikut :

Tabel 2
Ringkasan Strategi (1/2)

Faktor	Masalah	Strategi
Desain Rumah Susun	Ukuran Rumah	Penghuni rumah susun hendaknya menyesuaikan ukuran rumah susun dengan jumlah penghuni yang menempati.
	Sirkulasi Udara Tidak Baik	Mengatur dan menata kembali bagian-bagian bangunan, sehingga sirkulasi udara dapat fungsi dengan baik..
	Ukuran Void	Menyesuaikan ukuran void dengan yang disyaratkan.
	Tata letak hunian kurang nyaman	Menata dan menyusun kembali bagian-bagian ruangan hunian rumah susun
Fasilitas Yang Tersedia	Jaringan Air Bersih Tidak Memenuhi persyaratan	Senantiasa mengontrol dan melakukan perbaikan pada saluran air bersih.
	Tempat Pembuangan Sampah Tidak Memenuhi Persyaratan	Menaruh tempat sampah di dekat masing-masing rumah susun dan selalu membuang membuang sampah pada tempatnya

	Rumah Susun Tidak Dilengkapi Tempat Parker Yg Layak	Pengelola harus membuat dan menyediakan tempat parker sesuai kebutuhan penghuni rumah susun
	Tidak Adanya Perawatan Dan Pemeliharaan Yang Baik	Melakukan perawatan dan pemeliharaan dengan rutin pada fasilitas-fasilitas yang sudah disediakan di rumah susun
	Sering Terjadinya Kerusakan Pada Fasilitas Yang Tersedia	Senantiasa melakukan perawatan dan perbaikan dengan rutin pada fasilitas-fasilitas yang sudah disediakan di rumah susun.
Biaya Sewa Rumah	Biaya Sewa Rumah Susun Terlalu Besar	Menentukan biaya sewa rumah susun yang sesuai dengan kemampuan penghuni rumah
	Iuran Wajib Yang Terlalu Sering	Dengan membatasi iuran wajib, hingga tidak memberatkan penghuni rumah susun
Lingkungan Sekitar	Masyarakat Tidak Setuju Rumah Susun	Sebelum pekerjaan pembangunan dimulai perlu dilakukan sosialisasi kepada masyarakat sekitar
	Keamanan Lingkungan	Meningkatkan keamanan lingkungan sekitar
	Lokasi Rumah Susun	Sebelum dilakukan pembangunan rumah susun, hendaknya dilakukan survei mengenai lokasi pembangunan rumah susun.
	Lingkungan Kotor	Senantiasa melakukan kerja bakti untuk kebersihan lingkungan sekitar rumah susun
	Rusun Jauh Sarana Transportasi Dan Fasilitas Umum	Pengelola hendaknya selalu menyediakan sarana transportasi dan fasilitas umum yang terjangkau bagi penghuni rumah susun

Sumber: Hasil Penelitian, 2013

Konsep Desain Rusunawa

Adapun konsep desain Rusunawa adalah sebagai berikut :

1. Pemilihan lokasi hendaknya dipilih dengan dekatnya jarak antara hunian ketempat bekerja, segingga akan memudahkan transportasi dengan harapan dapat mengurangi kemacetan
2. Ditata kawasan pemukiman yang layak dengan adanya ruang-ruang terbuka dan kelengkapan sarana social, sarana ekonomi dan sarana umum akan memberikan suatulingkungan yang sehat

5. KESIMPULAN

1. Dari uji F didapatkan bahwa secara bersama-sama faktor Lingkungan Sekitar (X1), Desain Rumah Susun (X2), Fasilitas yang tersedia (X3), Ruang Bersama (X4), Biaya Sewa Rumah Susun (X5) berpengaruh secara bersama-sama terhadap Kegagalan Tujuan Pembangunan Rumah Susun dengan nilai $F_{hitung} = 9,715 > F_{tabel} = 2,289$. Namun dari uji t secara sendiri-

sendiri faktor-faktor yang mempengaruhi secara signifikan terhadap Kegagalan Tujuan Pembangunan Rumah Susun adalah Faktor Lingkungan Sekitar (X1) dengan nilai $t_{hitung} = 2,015 >$ dari $t_{tabel} = 1.980$, Faktor Desain Rumah Susun (X2) dengan nilai $t_{hitung} = 2,888 >$ dari $t_{tabel} = 1.980$, Faktor Fasilitas Yang Tersedia (X3) dengan nilai $t_{hitung} = 2,294 >$ dari $t_{tabel} = 1.980$ dan Faktor Biaya sewa Rumah Susun (X5) dengan nilai $t_{hitung} = 2,126 >$ dari $t_{tabel} = 1.980$.

2. Berdasarkan analisis regresi linier berganda faktor yang paling dominan mempengaruhi Kegagalan Tujuan Pembangunan Rumah Susun adalah faktor Desain Rumah Susun dengan nilai Koefisien Standardize β sebesar 0,206
3. Strategi yang digunakan untuk mengatasi agar tidak terjadi Kegagalan Tujuan Pembangunan Rumah Susun adalah :
 - a. Pengelola dan Penghuni rumah susun harus dapat bekerja sama dalam penataan dan pengaturan bagian ruangan hunian, sehingga jumlah keluarga yang menempati dan sirkulasi udara serta pencahayaan dapat terjaga dengan baik.
 - b. Pengelola harus melakukan perawatan dan pemeliharaan dengan rutin pada fasilitas-fasilitas yang sudah disediakan di rumah susun
 - c. Pengelola harus menentukan biaya sewa rumah susun yang terjangkau bagi penghuni rumah susun dan membatasi iuran wajib yang dapat memberatkan penghuni rumah susun.
 - d. Pengelola harus menyediakan sarana transportasi dan fasilitas umum yang terjangkau bagi penghuni rumah susun

Saran

1. Sebelum pembangunan dimulai hendaknya pengelola dapat memilih kontraktor, konsultan perencana dan konsultasi pengawas yang berkualitas, sehingga dapat menghasilkan desain dan mutu bangunan sesuai yang diinginkan.
2. Pengelola melakukan pengawasan dengan baik pada saat proses pembangunan Rumah Susun agar dapat tercapai kualitas bangunan sesuai yang diharapkan.
3. Pengelola harus dapat mengontrol jumlah penghuni dalam satu rumah, agar tidak melebihi kapasitas yang sudah ditentukan.
4. Untuk penelitian selanjutnya diharapkan menambahkan variabel-variabel lain seperti variabel SDM dan hubungan dengan pemerintah serta lebih memperhatikan indikator-indikator yang digunakan, sehingga lebih aplikatif guna menyempurnakan penelitian ini

6. DAFTAR PUSTAKA

- Kerzner, Harold, (2006). *Project Management, A System Approach to Planning, Scheduling, and Controlling*. Ninth Ed. John Wiley & Sons, Inc. USA.
- Riduwan, (2005). *Dasar-dasar Statistika*. Alfabeta. Bandung.
- Singarimbun, Masri & Effendi, Sofian (2006). *Metode Penelitian Survei*, LP3ES, Jakarta.

Sugiyono, (2006). *Statistika untuk Penelitian*. CV ALFABETA. Bandung
Supranto, J, 2001, *Statistik Teori Dan Aplikasi Jilid 2*, Penerbit Erlangga Jakarta
Undang-Undang Republik Indonesia No.16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun