



---

## EFEKTIVITAS PEMANFAATAN FASILITAS SOSIAL DI PERUMAHAN BUKIT KENCANA JAYA SEMARANG

Annisa Mu'awanah Sukmawati<sup>1</sup> dan Nany Yuliasuti<sup>2</sup>

<sup>1</sup>Mahasiswa Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro

<sup>2</sup>Dosen Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro

Email: annisa\_muawanah@yahoo.com

**Abstrak:** Sebagai perumahan formal yang dibangun oleh swasta sejak tahun 1987, Perumahan Bukit Kencana Jaya telah memiliki fasilitas sosial yang cukup beragam jenisnya. Meskipun begitu, terdapat beberapa fasilitas yang telah mengalami penurunan kualitas karena kurangnya pemeliharaan. Padahal, kondisi kuantitas dan kualitas fasilitas sosial akan mempengaruhi pemanfaatan terhadap fasilitas tersebut. Penelitian dilakukan untuk menilai efektivitas pemanfaatan fasilitas sosial di Perumahan Bukit Kencana Jaya. Penilaian efektivitas pemanfaatan dilakukan menggunakan 4 variabel penelitian, yaitu variabel ketersediaan, lokasi dan aksesibilitas, intensitas pemanfaatan, dan interaksi sosial antar penghuni perumahan. Penelitian menggunakan analisis statistik deskriptif dengan metode pembobotan. Hasil analisis menghasilkan terdapat 4 jenis fasilitas sosial yang telah efektif pemanfaatannya karena dapat digunakan oleh seluruh penghuni Perumahan Bukit Kencana Jaya, yaitu fasilitas peribadatan dengan nilai 2760, fasilitas perdagangan dan niaga dengan nilai 2696, fasilitas ruang terbuka, taman, dan lapangan olahraga dengan nilai 2473, dan fasilitas pendidikan dengan nilai 2445. Sedangkan fasilitas yang hanya memiliki efektivitas pemanfaatan cukup adalah fasilitas pemerintahan dan pelayanan umum dengan nilai 2159 dan fasilitas kesehatan dengan nilai 2130. Fasilitas sosial yang dimanfaatkan dengan efektif merupakan jenis fasilitas yang berfungsi untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari penghuni perumahan, seperti kebutuhan ekonomi, spiritual, mental, dan fisik. Pemanfaatan fasilitas sosial juga berbeda-beda tergantung dari kondisi sosial ekonomi keluarga, seperti tingkat pendapatan, life style, dan lama tinggal.

**Kata Kunci:** Fasilitas sosial, perumahan formal, efektivitas pemanfaatan

**Abstract:** As the formal housing which built by the private sector since 1987, Bukit Kencana Jaya has had considerable social facilities of various types. Even so, there are some facilities that have deteriorated due to lack of maintenance. In fact, the condition of the quantity and quality of social facilities will affect the utilization of the facility. The study was conducted to assess the effectiveness of the utilization of social facilities in Housing Bukit Kencana Jaya. Assessing the effectiveness of the utilization of research conducted using 4 variables, they are availability, location and accessibility, intensity of use, and social interaction among residents. The results are there are 4 types of social facilities that have been effective utilization because it can be used by all occupants of Bukit Kencana Jaya, they are worship facility with a value of 2760, trade and commercial facilities with a value of 2696, open space facilities, parks, and sports fields with a value of 2473, and educational facilities with a value of 2445. While facilities that only have sufficient utilization effectiveness is government facilities and public services with a value of 2159 and 2130 the value of health facilities. Social facilities which utilized effectively are the type of facilities that serves the daily needs of residents, such as economic, spiritual, mental, and physical needs. Utilization of social facilities also depending on the socio-economic conditions of the family, such as income level, life style, and length of stay.

**Keywords:** social facilities, formal housing, effectiveness of utilization

## PENDAHULUAN

Pembangunan perumahan tidak hanya berfungsi sebagai tempat tinggal, namun juga untuk melayani berbagai kebutuhan manusia, menyediakan lokasi yang menentukan jarak relatif ke berbagai fasilitas, dan memberikan status relatif tertentu pada seseorang Catanese (1988: 391). Salah satu upaya pemenuhan kebutuhan perumahan adalah melalui penyediaan perumahan secara formal. Perumahan formal (*planned settlement*) merupakan perumahan yang dibangun oleh aturan yang jelas serta dilengkapi dengan pelayanan dan kelengkapan permukiman yang dirancang sebelum dihuni sehingga perumahan memiliki pola yang teratur (Kuswartojo, 2005: 104). Penyediaan perumahan formal dapat dilakukan oleh Perum Perumnas dan developer swasta.

Ketersediaan fasilitas sosial di lingkungan perumahan memiliki peran penting bagi perkembangan aktivitas penghuni perumahan. Hal ini sejalan dengan fungsi perumahan yang tidak hanya sebagai tempat tinggal, namun juga untuk memenuhi kebutuhan sosial, ekonomi, dan budaya guna meningkatkan kualitas hidup penghuni perumahan sehingga diperlukan ketersediaan fasilitas sosial di dalamnya. Kondisi ini sesuai dengan pendapat Yeates (1980) yang mendefinisikan fasilitas sosial sebagai aktivitas dan materi yang melayani kebutuhan masyarakat dalam memberi kepuasan sosial, mental dan spiritual.

Secara normatif, penyediaan fasilitas sosial pada lingkungan perumahan di Indonesia disesuaikan dengan standar DPU (2004), yaitu SNI 03-1733-2004 tentang Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan dan SNI 03-6981-2004 tentang Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan Sederhana Tidak Bersusun di Daerah Perkotaan. Alokasi penyediaan fasilitas sosial disesuaikan dengan jangkauan radius area layanan, lokasi fasilitas sosial yang sesuai, dan jumlah penduduk pendukung. Terdapat pula aturan bahwa persentase penggunaan lahan di suatu perumahan adalah 60% untuk kapling hunian dan 40% untuk sarana dan prasarana.

Pada umumnya, penyediaan sarana dan prasarana pada perumahan formal berbeda-beda tergantung dari tujuan pembangunan

perumahan oleh developer yang bersangkutan. Perbedaan motivasi tersebut seringkali menjadikan developer hanya menyediakan fasilitas yang disesuaikan dengan standar masing-masing tanpa memperhatikan kebutuhan dan karakteristik penghuni karena pada dasarnya developer memiliki kecenderungan untuk lebih berorientasi pada profit yang diharapkan (<http://www.tataruangindonesia.com>).

Penelitian yang dilakukan berlokasi di Perumahan Bukit Kencana Jaya, Kelurahan Meteseh, Kecamatan Tembalang. Perumahan Bukit Kencana Jaya adalah salah satu perumahan formal di Kota Semarang yang mulai dibangun sejak tahun 1987 oleh developer swasta, PT. Bukit Semarang Jaya Metro, di atas lahan seluas  $\pm 45$  Ha. Lokasi penelitian terlihat dalam gambar berikut:



Sumber: Hasil Analisis Peneliti, 2014 dan Citra Google Earth, 2012

**GAMBAR 1**  
**PETA PERUMAHAN BUKIT KENCANA JAYA**

Perumahan Bukit Kencana terdiri atas 5 RW dan 44 RT serta dihuni oleh  $\pm 3.156$  jiwa (967 KK). Hingga saat ini, Perumahan Bukit Kencana Jaya telah membangun 1.766 unit rumah yang terdiri atas tipe 21/60 m<sup>2</sup>, 22/72m<sup>2</sup>, 27/72 m<sup>2</sup>, 36/90 m<sup>2</sup>, 45/120 m<sup>2</sup> dan 70/200 m<sup>2</sup> dimana sebanyak 59% rumah terbangun didominasi oleh tipe 21. Adapun

pembagian wilayah RW dalam perumahan terlihat dalam gambar berikut:



Sumber: PT Bukit Semarang Jaya Metro, 2014

**GAMBAR 2**  
**PEMBAGIAN RW DI PERUMAHAN**  
**BUKIT KENCANA JAYA**

Dalam penyediaan fasilitas sosial di dalam Perumahan Bukit Kencana Jaya telah ada proses persetujuan antara developer perumahan dengan Dinas Tata Kota dan Perumahan Kota Semarang. Dari persetujuan yang ada, developer hanya berkewajiban untuk menyediakan lahan matang pada lokasi-lokasi yang memiliki peruntukkan untuk fasum dan fasos sesuai kesepakatan. Sementara itu, pembangunan fasilitas sosial dapat dilakukan secara swadaya oleh penghuni atau dengan bantuan pemerintah kota setelah lahan fasilitas sosial tersebut diserahkan ke pemerintah kota sebagai aset.

Selain tanah matang, pihak developer juga telah membangun beberapa jenis fasilitas sosial di dalam perumahan, diantaranya pos keamanan perumahan, taman pusat perumahan, dan lapangan olahraga berupa lapangan tenis. Dari sini, dapat dilihat bahwa developer sudah cukup memahami mengenai pentingnya keberadaan fasilitas sosial dalam perumahan sebagai ruang interaksi sosial bagi para penghuninya.

Seiring berjalannya waktu, kondisi fisik dari beberapa fasilitas sosial baik yang disediakan oleh developer maupun dibangun sendiri oleh warga mengalami penurunan kualitas. Bagi fasilitas sosial yang dibangun oleh developer, penurunan kualitas fasilitas

dikarenakan kurangnya perhatian developer terhadap perawatan yang seharusnya dilakukan. Meskipun begitu, seharusnya perawatan fasilitas tersebut dilakukan bersama-sama juga dengan warga sebagai pengguna dan tidak sepenuhnya menjadi tanggung jawab developer.

Bagi fasilitas yang dibangun sendiri oleh warga, tidak adanya dana rutin pemeliharaan menyebabkan fasilitas hanya akan dibetulkan saat rusak saja. Pada sisi lain, adanya keterbatasan kemampuan pendanaan warga untuk menyediakan fasilitas sosial yang memiliki kelengkapan fasilitas penunjang baik juga sulit dilakukan. Padahal, kondisi kuantitas dan kualitas fasilitas akan mempengaruhi pemanfaatan terhadap fasilitas tersebut.

Suatu fasilitas dapat dikatakan efektif pemanfaatannya jika intensitas pemanfaatan terhadap fasilitas sosial tersebut tinggi. Selain itu, pemanfaatan fasilitas sosial yang mampu memberi dampak bagi interaksi sosial penggunaannya juga menjadi salah satu ciri bahwa fasilitas sosial efektif pemanfaatannya karena sesuai dengan tujuan awal dari penyediaan fasilitas sosial tersebut. Oleh karena itu, penelitian dilakukan untuk menilai efektivitas pemanfaatan fasilitas sosial di Perumahan Bukit Kencana Jaya.

Penelitian dibatasi pada pemanfaatan 6 jenis fasilitas sosial, baik yang disediakan oleh developer, warga, dan pihak swasta. Adapun jenis fasilitas sosial yang diteliti, meliputi fasilitas pendidikan berupa PAUD/ TK, SD, dan SMP; fasilitas perdagangan berupa warung/ toko, minimarket, dan pasar lingkungan perumahan berupa pasar krempyeng; fasilitas kesehatan berupa posyandu, praktik dokter, dan apotek; fasilitas peribadatan berupa masjid, musolla, dan gereja; fasilitas ruang terbuka berupa taman/taman bermain dan lapangan olahraga; dan fasilitas pemerintahan dan pelayanan umum berupa balai RW dan pos ronda.

Penelitian dilakukan dengan menggunakan metode kuantitatif, yaitu analisis statistik deskriptif. Analisis statistik deskriptif yang digunakan adalah metode pembobotan dengan skala Likert. Pengumpulan data dilakukan dengan 2 cara, yaitu teknik pengumpulan data primer berupa kuesioner, observasi lapangan, dan

wawancara terstruktur dengan pihak developer, Dinas Perumahan Kota Semarang, dan beberapa ketua RT/ RW. Sedangkan pengumpulan data sekunder dilakukan dengan studi literatur, telaah dokumen dan survey instansi. Teknik sampling yang digunakan adalah *simple random sampling* dengan jumlah sampel sebanyak 100 responden. Adapun alokasi sampel untuk masing-masing RW terlihat dalam tabel berikut:

**TABEL I**  
**JUMLAH SAMPEL PENELITIAN**

RW	Jumlah KK	Jumlah Sampel (KK)
RW XI	227	24
RW XII	148	15
RW XIII	188	19
RW XIV	171	18
RW XV	232	24
<b>Total</b>	<b>966</b>	<b>100</b>

Sumber: Hasil Analisis Peneliti, 2014

Penelitian dilakukan melalui 4 tahap analisis. Keempat tahap analisis ini dilakukan untuk masing-masing fasilitas sosial. Keempat tahap analisis tersebut, terdiri atas analisis ketersediaan fasilitas sosial yang terdiri dari indikator kuantitas, kualitas, kenyamanan, dan keamanan pemanfaatan; analisis keterjangkauan fasilitas sosial yang terdiri atas indikator jarak tempuh, waktu tempuh, biaya perjalanan, pengguna fasilitas, dan jangkauan pelayanan; analisis intensitas pemanfaatan yang terdiri dari indikator waktu dan frekuensi pemanfaatan; dan analisis interaksi sosial dengan melihat dampak pemanfaatan fasilitas sosial terhadap nilai interaksi sosial antar penghuni sebagai pengguna. Keempat analisis tersebut lalu disintesis untuk menilai efektivitas pemanfaatan setiap fasilitas sosial. Output penelitian adalah nilai keefektifan pemanfaatan masing-masing fasilitas sosial sehingga dapat diketahui jenis fasilitas sosial apa yang telah efektif pemanfaatannya berdasarkan acuan nilai yang digunakan. Adapun rentang nilai keefektifan yang digunakan dalam menilai efektivitas pemanfaatan fasilitas sosial terlihat dalam tabel berikut:

**TABEL II**  
**NILAI EFEKTIVITAS PEMANFAATAN**  
**FASILITAS SOSIAL**

Rentang Nilai	Kategori Efektivitas
2336-3000	Efektif
1668-2335	Cukup Efektif
1000-1667	Kurang Efektif

Sumber: Hasil Analisis Peneliti, 2014

### KONSEP PENYEDIAAN FASILITAS SOSIAL

Ketersediaan prasarana dan sarana dalam perumahan yang mampu melayani kebutuhan para penghuninya akan meningkatkan kualitas hidup penghuni. Brown (dalam Yuan *et al*, 1999: 168) mengungkapkan bahwa lingkungan perumahan yang baik adalah lingkungan yang mampu menyediakan kenyamanan, keamanan, dan mampu memberikan kesenangan tersendiri bagi penghuninya. Kenyamanan suatu lingkungan perumahan salah satunya dipengaruhi oleh ketersediaan fasilitas yang lengkap di dalam perumahan tersebut. Kondisi ini sejalan dengan pendapat Yeates (1980) yang menyatakan bahwa fasilitas sosial merupakan aktivitas dan materi untuk melayani kebutuhan masyarakat yang memberi kepuasan sosial, mental dan spiritual. Keberadaan fasilitas sosial di perumahan berfungsi dalam memberikan pelayanan kepada para penggunanya guna meningkatkan kehidupan sosial masyarakat dan menyelenggarakan kehidupan sosial, ekonomi, dan budaya.

Dalam konsep *Neighborhood Unit*, Clarence Perry (1929) mengungkapkan bahwa ketersediaan fasilitas sosial dalam perumahan berfungsi untuk meningkatkan keinginan berinteraksi penghuninya. Perry menekankan bahwa fasilitas sosial berupa sekolah dasar, taman dan ruang terbuka, area institusi serta area pebelanjaan lokal (*local shop*) merupakan sarana fisik yang mampu mendorong interaksi antar penghuni. Dalam menciptakan kondisi *neighborhood* yang ideal, fasilitas-fasilitas tersebut didesain dengan jarak capai tidak lebih dari  $\frac{1}{4}$  mil (400 meter) dari pusat perumahan agar memunculkan dorongan untuk menjangkau fasilitas-fasilitas tersebut dengan berjalan kaki.

Penyediaan fasilitas sosial perumahan di Indonesia disesuaikan dengan standar yang

dikeluarkan DPU (2004), yaitu SNI 03-1733-2004 tentang Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan dan SNI 03-6981-2004 tentang Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan Sederhana Tidak Bersusun di Daerah Perkotaan. Menurut SNI 03-1733-2004 dan SNI 03-6981-2004 terdapat 7 jenis fasilitas sosial dalam perencanaan kebutuhan sarana dan prasarana lingkungan perumahan di perkotaan, yaitu fasilitas/sarana pemerintahan dan pelayanan umum, pendidikan, kesehatan, peribadatan, perdagangan dan niaga, kebudayaan dan rekreasi, serta ruang terbuka, taman, dan lapangan olahraga. Keberhasilan penyediaan fasilitas sosial di lingkungan perumahan dapat dilihat dari keinginan penghuni perumahan untuk memanfaatkan fasilitas-fasilitas yang telah disediakan. Apabila masih banyak dari mereka yang memanfaatkan fasilitas di luar perumahan dengan fungsi yang sama, dapat dikatakan bahwa fasilitas yang disediakan kurang optimal keberadaannya. Ini dikarenakan kurang sesuainya antara fasilitas yang disediakan dengan tingkat kebutuhan dan keinginan penghuni (Golany, 1976: 111).

Efektivitas pemanfaatan fasilitas sosial merupakan upaya untuk menilai tingkat ketercapaian tujuan penyediaan fasilitas sosial di perumahan berdasarkan tujuan awal penyediaan fasilitas sosial tersebut. Hal ini sejalan dengan pendapat Dunn (1998: 498) yang mengungkapkan bahwa secara umum efektivitas bertujuan untuk mengetahui perubahan yang ditimbulkan sebelum dan sesudah program sehingga dapat diketahui seberapa jauh kebutuhan, nilai, dan kesempatan yang telah dicapai.

Pada umumnya, tujuan penyediaan fasilitas sosial adalah sebagai pengikat hubungan interaksi antar penghuni perumahan dan melayani kebutuhan penghuni sebagai pengguna agar dapat memberi kepuasan sosial, mental dan spiritual. Suatu fasilitas sosial dapat dikatakan efektif pemanfaatannya apabila intensitas pemanfaatan fasilitas tersebut tinggi. Kondisi ini pada dasarnya tidak terlepas dari kondisi kuantitas, kualitas, dan aksesibilitas dari masing-masing jenis fasilitas sosial yang tersedia sehingga mempengaruhi pemanfaatannya. Fasilitas sosial yang tersedia

juga diharapkan dapat berdampak bagi peningkatan hubungan sosial penggunanya serta mampu melayani kebutuhan penghuni perumahan sebagai indikasi dari pemanfaatan fasilitas sosial dalam perumahan yang efektif.

## EFEKTIVITAS PEMANFAATAN FASILITAS SOSIAL

### Efektivitas Pemanfaatan Sarana Pendidikan

Dalam perumahan tersedia jenis sarana pendidikan PAUD/TK, SD, dan SMP. Jika dilihat dari variabel ketersediaan sebanyak 73% responden menyatakan bahwa dalam perumahan telah tersedia sarana pendidikan yang baik. Dilihat dari pemanfaatannya, PAUD/TK merupakan jenis sarana pendidikan yang paling optimal pemanfaatannya karena sebanyak 33 responden dari 44 responden (82,5%) memanfaatkan jenis sarana PAUD/TK di dalam perumahan. Sementara itu, SD dalam perumahan hanya dimanfaatkan oleh 20 responden dari 60 responden (33,3%) dan SMP hanya dimanfaatkan oleh 2 responden dari 48 orang (4,2%). Keberadaan sekolah yang berada dekat dengan lokasi tempat tinggal menjadikan beberapa orang tua memilih untuk menyekolahkan anaknya di dalam perumahan. Hal ini dapat berdampak bagi penghematan biaya perjalanan sekolah anak karena anak bisa mencapai sekolah dengan berjalan kaki dengan jarak tempuh tidak lebih dari 500 meter.



Sumber: Hasil Observasi Lapangan, 2014

**GAMBAR 3.**  
**TK PUSPA KENCANA JAYA DI JALAN BUKIT**  
**CEMARA INDAH XI RW XIII**

Dari hasil analisis skoring, didapatkan bahwa efektivitas pemanfaatan sarana pendidikan di dalam perumahan sudah efektif

dengan total skor 2445. Meskipun secara umum di dalam perumahan telah tersedia sarana pendidikan yang memadai, namun masing-masing orang tua memiliki preferensi sendiri untuk menyekolahkan anaknya. Kondisi ini sejalan dengan tingkat pendapatan keluarga dan lama tinggal keluarga.

Tingkat pendapatan keluarga berpengaruh terhadap preferensi pemilihan lokasi pemanfaatan sarana pendidikan yang dilihat dari pertimbangan faktor biaya sekolah dan biaya transportasi yang harus dikeluarkan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa sebanyak 57,5% responden berpenghasilan lebih dari Rp 3.000.000,00 sebagai pengguna sarana SD lebih memilih untuk memanfaatkan SD di luar perumahan dan 82,6% responden pengguna sarana SMP juga lebih memilih memanfaatkan SMP di luar perumahan. Hal ini menggambarkan bahwa faktor pendapatan berperan dalam pemilihan lokasi sekolah dimana keluarga berpenghasilan lebih dari Rp 3.000.000,00 lebih mementingkan kualitas pendidikan dibandingkan biaya perjalanan yang harus dikeluarkan. Sementara itu, lama tinggal berpengaruh terhadap usia sekolah anak. Sebagai perumahan yang sebagian besar dihuni oleh keluarga dengan lama tinggal 10-15 tahun, anak yang dimiliki rata-rata sudah berusia SMP dan SMA dimana pilihan sekolah untuk jenjang pendidikan ini lebih banyak tersedia di luar perumahan.

Selain sebagai tempat menuntut ilmu, sekolah juga diharapkan menjadi tempat anak untuk dapat bersosialisasi dengan siswa lain dan warga sekolah pada umumnya. Kondisi ini menunjukkan bahwa selain berfungsi sebagai tempat untuk memenuhi kebutuhan mental, sekolah juga bisa dimanfaatkan untuk memenuhi kebutuhan sosial anak.

#### **Efektivitas Pemanfaatan Sarana Perdagangan dan Niaga**

Secara umum, berbagai jenis sarana perdagangan dalam perumahan telah mampu dimanfaatkan secara baik oleh seluruh penghuni perumahan sebagai sarana yang mampu digunakan untuk memenuhi kebutuhan ekonomi. Kondisi ini dapat dilihat dari sarana perdagangan yang dimanfaatkan dengan sering oleh 60% responden dengan intensitas pemanfaatan lebih dari 2 kali dalam

seminggu. Hal ini tidak lepas kaitannya dengan kondisi ketersediaan sarana yang dinyatakan baik oleh 75% responden. Selain karena memiliki jumlah banyak, sarana perdagangan juga dianggap mampu memenuhi kebutuhan sehari-hari karena beragamnya jenis barang yang disediakan terutama untuk kebutuhan sembako. Lokasi sarana perdagangan yang berada di tengah lingkungan tempat tinggal dan jarak rumah menuju sarana perdagangan yang tidak lebih dari 300 meter menjadikan sarana perdagangan dianggap memiliki ketercapaian baik bahkan beberapa pengguna lebih senang untuk mencapainya dengan berjalan kaki. Hal ini sesuai dengan konsep *Neighborhood Unit* yang mensyaratkan bahwa *local shop* sebaiknya dapat dicapai dengan jalan kaki dengan jarak tempuh sekitar 400-500 meter.



Sumber: Hasil Observasi Lapangan, 2014

**GAMBAR 4.**  
**TOKO DI JALAN BUKIT KELAPA GADING III RW XI**

Keberadaan sarana perdagangan dalam perumahan dapat menjadi tempat tersendiri bagi sebagian penghuni untuk memenuhi kebutuhan sosialnya. Dampak pemanfaatan sarana perdagangan terhadap nilai interaksi sosial yang dirasa baik oleh 89% responden. Interaksi sosial dalam pemanfaatan sarana perdagangan bisa terjadi baik antara pengguna yang berada dalam satu lingkungan tempat tinggal ataupun dengan pengguna yang berasal dari RT/RW berbeda jika jenis sarana perdagangan yang digunakan lebih besar skalanya, seperti minimarket.

Dari hasil analisis efektivitas pemanfaatan sarana perdagangan, didapatkan bahwa sarana perdagangan memiliki total skor keefektifan sebesar 2696 dan termasuk dalam

kategori efektif. Pemanfaatan sarana perdagangan juga terkait dengan kondisi sosial ekonomi penghuni perumahan, yaitu tingkat pendapatan dan *life style* keluarga. Dari hasil kuesioner didapatkan bahwa seluruh responden dengan pendapatan rendah (Rp 1.500.000,00 hingga Rp 3.000.000,00) dan menengah (Rp 3.000.000,00 hingga Rp 5.000.000,00) memanfaatkan warung/toko sebagai lokasi perbelanjaan terdekat. Di sisi lain, responden dengan pendapatan menengah juga memiliki kebiasaan untuk berbelanja pada lokasi perbelanjaan yang lebih besar skalanya, seperti mall dan minimarket. Kondisi ini sejalan dengan tingkat kebutuhan keluarga yang juga semakin tinggi.

#### **Efektivitas Pemanfaatan Sarana Kesehatan**

Dari sisi ketersediaan, sebanyak 40% responden menyatakan bahwa dalam perumahan telah memiliki kuantitas, kualitas, kenyamanan dan keamanan sarana kesehatan yang baik. Jenis sarana yang paling efektif memberikan layanan adalah posyandu yang memang telah dilakukan rutin oleh setiap RW pada setiap bulan serta adanya tambahan layanan kesehatan yang diberikan dengan biaya terjangkau. Posyandu merupakan jenis sarana yang paling baik keterjangkauannya karena digunakan oleh seluruh usia yang memerlukan, tidak terbatas pada balita dan lansia serta lokasi pelaksanaannya juga berada di tengah kelompok warga.

Kegiatan posyandu di masing-masing RW mampu dimanfaatkan oleh 100% responden yang memiliki balita. Sementara itu, jenis sarana kesehatan berupa praktik dokter dalam perumahan hanya dimanfaatkan oleh 21,5% responden dari 79 responden yang menyatakan biasa memanfaatkan dokter untuk berobat. Adanya kepercayaan seseorang atas layanan jasa kesehatan yang diberikan mempengaruhi preferensi pemilihan lokasi berobat.

Dari intensitas pemanfaatannya, sarana kesehatan yang tersedia dimanfaatkan dengan jarang. Hanya 27% responden yang menyatakan sering dalam memanfaatkan sarana kesehatan. Ini dikarenakan adanya kebutuhan masing-masing orang dalam pemanfaatannya serta tergantung dari tingkat pendapatan keluarga. Sarana kesehatan yang

tersedia dianggap 55% responden dapat berfungsi baik sebagai tempat interaksi sosial.



Sumber: Hasil Observasi Lapangan, 2014

**GAMBAR 5.**  
**PRAKTIK DOKTER DI JALAN BUKIT KELAPA**  
**KOPYOR I RW XIV**

Dari analisis skoring, didapatkan hasil bahwa efektivitas pemanfaatan sarana kesehatan termasuk dalam kategori cukup efektif dengan total skor 2130. Hal ini dikarenakan dari sisi ketersediaan dan keterjangkauan yang berkaitan dengan aksesibilitas, sarana kesehatan dianggap cukup kondisinya. Begitu pula dengan intensitas pemanfaatan terhadap sarana kesehatan yang hanya dimanfaatkan secara jarang. Pemanfaatan sarana kesehatan juga berkaitan dengan kondisi penyakit masing-masing orang serta kepercayaan atas layanan kesehatan yang diberikan sehingga mempengaruhi pemilihan lokasi sarana kesehatan.

#### **Efektivitas Pemanfaatan Sarana Peribadatan**

Perumahan Bukit Kencana Jaya memiliki sarana peribadatan berupa musolla, masjid, dan gereja kecil (kopel). Dari sisi ketersediaan, sebanyak 83% responden menyatakan bahwa di dalam perumahan telah terdapat sarana peribadatan yang baik. Selain memiliki jumlah yang cukup, sarana peribadatan juga memiliki kualitas bangunan yang baik, keaktifan kegiatan keagamaan, kenyamanan pemanfaatan dan keamanan lokasinya karena berada di sekitar lingkungan tempat tinggal. Penyediaan sarana peribadatan yang sebagian besar dilakukan sendiri oleh penghuni secara swadana menjadikan penyediaan sarana peribadatan dianggap sesuai karena telah

sesuai dengan kebutuhan warga sekitar sehingga pemanfaatannya juga optimal.



Sumber: Hasil Observasi Lapangan, 2014

**GAMBAR 6.**  
**MASJID YANG TERLETAK DI PUSAT PERUMAHAN**

Secara umum, sarana peribadatan di dalam Perumahan Bukit Kencana Jaya telah mampu terjangkau dengan baik oleh 86% penghuni sebagai pengguna. Dilihat dari jarak tempuhnya, sarana peribadatan yang biasa digunakan oleh masing-masing penghuni cukup dekat dari tempat tinggal, yaitu antara 100 hingga 300 meter. Ini dikarenakan sarana peribadatan ada di hampir setiap RW sehingga dapat dijangkau dengan baik.

Dari intensitas pemanfaatan sarana peribadatan, sebanyak 76% responden sebagai pengguna sering memanfaatkan sarana peribadatan yang menjadi kebutuhannya. Hal ini menunjukkan bahwa kebutuhan spiritual menjadi kebutuhan penting yang harus dipenuhi. Untuk masjid dan musolla sering digunakan untuk kegiatan solat 5 waktu dan kegiatan lain, seperti TPQ dan pengajian. Sedangkan gereja sering digunakan untuk kegiatan keagamaan mingguan. Sarana peribadatan yang tersedia dianggap oleh 93% responden sebagai pengguna mampu memberi dampak tersendiri bagi kebutuhan interaksi sosial mereka. Selain sebagai tempat beribadah, sarana peribadatan juga digunakan sebagai tempat untuk mempererat dan menambah hubungan dengan pengguna lainnya baik antar tetangga maupun pengguna di luar penghuni perumahan.

Berdasarkan analisis skoring, didapatkan bahwa pemanfaatan sarana peribadatan di Perumahan Bukit Kencana Jaya memiliki pemanfaatan yang efektif dengan

total skor 2760. Tingginya tingkat efektivitas pemanfaatan sarana peribadatan berkaitan dengan kebutuhan spiritual masing-masing penggunanya yang tidak bisa diukur dengan kondisi sosial ekonomi keluarga. Selain itu, sarana peribadatan seperti musolla dan masjid juga biasa digunakan untuk solat 5 waktu dan kegiatan lain seperti TPQ sehingga akan mempengaruhi pula pemanfaatan terhadap sarana peribadatan tersebut. Pentingnya keberadaan sarana peribadatan di tengah lingkungan tempat tinggal tercermin dari adanya sebaran sarana peribadatan yang telah merata di tiap RW, khususnya untuk musolla yang dapat disediakan secara swadana oleh warga sekitar.

### **Efektivitas Pemanfaatan Sarana Taman/ Taman Bermain dan Lapangan Olahraga**

Hasil analisis skoring menunjukkan bahwa pemanfaatan sarana taman/taman bermain dan lapangan olahraga memiliki pemanfaatan yang efektif dengan nilai 2473. Ketersediaan sarana ruang terbuka, taman, dan lapangan olahraga di dalam perumahan telah dinyatakan baik oleh 54% responden. Secara umum pada seluruh RW telah memiliki sarana ruang terbuka yang berupa taman/ taman bermain dan lapangan olahraga. Namun, adanya keterbatasan pemeliharaan dan sarana penunjang aktivitas permainan menyebabkan kualitas dan kenyamanan pemanfaatan terhadap sarana taman bermain dan lapangan olahraga menjadi berkurang.



Sumber: Hasil Observasi Lapangan, 2014

**GAMBAR 7.**  
**LAPANGAN OLAHRAGA DI RW XIII**

Aksesibilitas sarana ruang terbuka, taman, dan lapangan dianggap baik oleh 77% responden. Keberadaan sarana yang berlokasi

di tengah kelompok warga menjadikannya mampu dicapai dengan mudah dengan jarak sekitar 100 meter untuk sarana ruang terbuka terdekat dari tempat tinggal. Beberapa taman bermain bahkan sering dicapai dengan naik sepeda atau berjalan kaki oleh anak-anak.

Dari intensitas pemanfaatannya, sarana taman bermain dan lapangan olahraga lebih sering dimanfaatkan saat sore hari dan pada akhir pekan. Sebanyak 66% responden menyatakan sering menggunakan sarana yang tersedia. Di sisi lain, sarana taman bermain dan lapangan olahraga dapat dijadikan sebagai salah satu sarana yang efektif untuk mempererat hubungan sosial antar penggunaannya melalui interaksi-interaksi yang terjadi. Dampak pemanfaatan sarana taman bermain dan lapangan olahraga dirasa baik oleh 85% responden untuk meningkatkan nilai interaksi sosial dengan pengguna lain atau tetangga. Taman bermain dapat digunakan anak sebagai tempat untuk anak bertemu dengan teman-teman bermainnya.

#### **Efektivitas Pemanfaatan Sarana Balai RW dan Pos Ronda**

Sebanyak 47% responden menyatakan bahwa ketersediaan sarana balai RW dan pos ronda di dalam perumahan masih kurang. Ini dikarenakan adanya keterbatasan dana pembangunan sehingga balai RW dalam perumahan hanya dimiliki oleh RW XI dan XIII. Padahal, balai RW ini dapat digunakan untuk acara-acara berskala RW. Sementara itu, pos ronda hampir telah tersedia di setiap RT meskipun pada beberapa pos ronda nampak memiliki kondisi yang kurang baik karena kurang perawatan.

Sarana balai RW dan pos ronda dibangun di tengah kelompok warga sehingga memiliki aksesibilitas yang baik. Secara umum, balai pertemuan RW dan pos ronda dapat dicapai dengan baik oleh 61% responden karena lokasinya yang berada pada lingkungan bertetangga. Sebanyak 49% responden menyatakan bahwa sarana balai RW dan pos ronda yang ada di sekitar tempat tinggalnya sering digunakan untuk kegiatan kemasyarakatan, seperti pos ronda yang sering digunakan sebagai tempat petugas ronda berkumpul dan balai pertemuan RW untuk kegiatan kemasyarakatan skala RW. Kegiatan

kemasyarakatan yang ada juga berlangsung rutin, seperti ronda masing-masing RT setiap malam.



*Sumber: Hasil Observasi Lapangan, 2014*

#### **GAMBAR 8. BALAI PERTEMUAN RW XI YANG DIGUNAKAN UNTUK KEGIATAN POSYANDU RW**

Keberadaan sarana balai RW dan pos ronda dianggap oleh 76% warga mampu digunakan sebagai lokasi berinteraksi sosial. Interaksi sosial yang terjadi berguna untuk menambah keeratan hubungan bertetangga, seperti pemanfaatan pos ronda yang biasa digunakan oleh bapak-bapak untuk ronda secara bersama-sama serta balai pertemuan warga yang biasa digunakan untuk posyandu, kegiatan 17 Agustus-an, dan pertemuan RW.

Dari hasil analisis skoring didapatkan hasil bahwa pemanfaatan sarana balai RW dan pos ronda memiliki pemanfaatan yang cukup efektif dengan total skor 2159. Kondisi ini dipengaruhi oleh ketersediaan balai RW yang hanya dianggap cukup karena balai RW hanya dimiliki oleh RW XI dan XIII sedangkan RW lain tidak memiliki. Sementara itu, pos ronda juga belum terdapat di seluruh RT. Padahal, pada kenyataannya keberadaan kedua jenis sarana ini dianggap penting oleh warga karena aktifnya kegiatan sosial di masyarakat dan membutuhkan tempat berkumpul.

#### **Efektivitas Pemanfaatan Fasilitas Sosial di Perumahan Bukit Kencana Jaya**

Berdasarkan hasil analisis efektivitas pemanfaatan yang telah dilakukan untuk seluruh fasilitas sosial di Perumahan Bukit Kencana Jaya, dapat disimpulkan bahwa peringkat efektivitas pemanfaatan untuk

seluruh fasilitas berdasarkan nilai keefektivannya tersaji dalam tabel berikut:

**TABEL III**  
**EFEKTIVITAS PEMANFAATAN FASILITAS SOSIAL**  
**DI PERUMAHAN BUKIT KENCANA JAYA**

Ranking	Fasilitas Sosial	Nilai	Kategori Efektivitas
1	Sarana Peribadatan	2760	Efektif
2	Sarana Perdagangan	2696	Efektif
3	Sarana Taman/ Taman Bermain dan Lapangan Olahraga	2473	Efektif
4	Sarana Pendidikan	2445	Efektif
5	Sarana Balai RW dan Pos Ronda	2159	Cukup Efektif
6	Sarana Kesehatan	2130	Cukup Efektif

Sumber: Hasil Analisis Peneliti, 2014

Fasilitas sosial yang memiliki nilai efektif tertinggi adalah sarana peribadatan dengan nilai efektif 2760. Sedangkan fasilitas sosial yang memiliki nilai efektivitas terendah adalah sarana kesehatan dengan nilai 2130 yang termasuk dalam kategori cukup efektif. Ketersediaan dan aksesibilitas lokasi sarana peribadatan sudah baik. Telah di setiap RW terdapat sarana peribadatan, yaitu musolla. Di pusat perumahan juga terdapat masjid. Kondisi ini menggambarkan bahwa sarana peribadatan merupakan kebutuhan terpenting bagi penghuni perumahan yang penyediaannya menjadi utama dengan intensitas pemanfaatan tergantung dari kepercayaan masing-masing orang.

Sarana kesehatan memiliki nilai efektivitas pemanfaatan terendah disebabkan oleh faktor ketersediaan, keterjangkauan, dan intensitas pemanfaatan yang cukup. Hanya variabel dampak pemanfaatan terhadap interaksi sosial antar pengguna saja yang bernilai baik. Namun nampaknya sarana kesehatan terutama praktik dokter dan apotek belum memiliki kualitas pelayanan yang baik. Selain itu, dipengaruhi pula oleh preferensi masing-masing pengguna untuk memanfaatkan dan tergantung jenis penyakit

yang diderita. Hanya sarana kesehatan posyandu saja yang dirasa cukup baik pemanfaatannya karena bisa digunakan oleh balita dan lansia untuk mendapatkan pelayanan kesehatan dengan biaya terjangkau.

## KESIMPULAN

Sebagai perumahan formal yang dihuni oleh 3.156 jiwa (967 KK) dan didominasi oleh keberadaan tipe rumah 21 (59%), penyediaan fasilitas sosial di Perumahan Bukit Kencana Jaya sudah disesuaikan dengan standar yang dianjurkan. Standar tersebut meliputi SNI 03-1733-2004 tentang Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan, SNI 03-6981-2004 tentang Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan Sederhana Tidak Bersusun di Daerah Perkotaan, dan standar dari pihak pemerintah Kota Semarang karena dalam pembuatan *siteplan* telah dilakukan proses konsultasi dan kesepakatan mengenai alokasi lahan yang diberikan untuk penyediaan PSU. Meskipun telah sesuai, adanya keterbatasan developer dalam menyediakan fasilitas sosial menjadikan sebagian besar fasilitas sosial yang ada merupakan sarana yang dibangun sendiri oleh penghuni perumahan dengan memanfaatkan lahan peruntukkan fasos dan fasum sesuai *siteplan* perumahan.

Perumahan Bukit Kencana Jaya memiliki tingkat efektivitas pemanfaatan fasilitas sosial yang berbeda-beda. Sarana peribadatan memiliki nilai efektivitas tertinggi dengan nilai 2760 (efektif), sarana perdagangan memiliki nilai efektivitas 2696 (efektif), sarana taman/taman bermain dan lapangan olahraga memiliki nilai efektivitas 2473 (efektif), sarana pendidikan memiliki nilai efektivitas 2445 (efektif), sarana balai RW dan pos ronda memiliki nilai efektivitas 2159 (cukup efektif), dan sarana kesehatan memiliki nilai efektivitas terendah, yaitu 2130 (cukup efektif). Nilai efektivitas yang dihasilkan didapatkan dari hasil analisis keempat variabel penelitian.

Dari hasil penilaian efektivitas tersebut, tujuan penyediaan fasilitas sosial sebagai fungsi pelayanan bagi penghuni perumahan telah mampu diakomodir oleh penyediaan fasilitas sosial di Perumahan Bukit Kencana

Jaya. Fasilitas sosial yang ada dapat dimanfaatkan sebagai ruang untuk berkumpul, bertemu, berbincang-bincang dan bermain, baik dengan tetangga sekitar tempat tinggal ataupun pengguna dari RT/ RW lain. Selain itu, nampak pula bahwa fasilitas sosial yang berfungsi untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari, seperti kebutuhan ekonomi, fisik, dan spiritual memiliki intensitas pemanfaatan yang lebih baik.

Kondisi pemanfaatan fasilitas sosial juga berbeda-beda tergantung dari kondisi sosial ekonomi penggunanya. Semakin tinggi tingkat pendapatan keluarga, pilihan untuk memanfaatkan fasilitas sosial di luar perumahan juga semakin besar karena faktor kualitas yang lebih diperhatikan. Semakin tinggi *life style* keluarga dan lama waktu tinggalnya, maka kebutuhan keluarga juga semakin besar sehingga perlu mencari kebutuhan tersebut di luar perumahan.

#### DAFTAR PUSTAKA

Golany, Gideon. 1976. *New Town Planning: Principles and Practice*. Canada: A Willey Interscience Publications.

Kuswartojo, Tjuk. 2005. *Perumahan dan Permukiman di Indonesia*. Bandung: Penerbit ITB.

*Perumahan Harus Memiliki Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial*. [Home page of Media Kajian dan Informasi Tata Ruang Indonesia] [Online]. Available at: <http://www.tataruangindonesia.com/fu/llpost/head-line/1338178666/perumahan-harus-memiliki-fasilitas-umum-dan-fasilitas-sosial.html>. Diakses pada tanggal 18 November 2013.

Rohe, William dan Laurend Gates. 1985. *Planning with Neighborhoods*. Chapel Hill: Univerisity of North Carolina Press.

SNI 03-1733-2004 tentang Tata Cara Perencanaan Lingkungan dan Perumahan di Perkotaan. 2004. Badan Standar Nasional. Jakarta: Departemen Pekerjaan Umum.

SNI 03-6981-2004 tentang Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan Sederhana Tidak Bersusun di Daerah Perkotaan. Badan Standar Nasional. Jakarta: Departemen Pekerjaan Umum.

Yeates, Maurice dan Barry Garner. 1980. *The North American City*. Third Edition. San Fransisco: Harper & Row Publishers.

Yuan, Lim Lan, Belinda Yuen, dan Christine Low. 1999. "Quality of Life in Cities – Definition, Approaches and Research". Dalam Lim Lan Yuan, Belinda Yuen, dan Christine Low (eds.). *Urban Quality of Life: Critical Issues and Options*. Singapore: School of Building and Real Estate National University of Singapore.