

**TINGKAT AKSESIBILITAS FASILITAS SOSIAL BERDASARKAN KONSEP UNIT LINGKUNGAN
DI PERUMNAS BANYUMANIK KOTA SEMARANG**

**ACCESSIBILITY LEVEL OF SOCIAL FACILITIES BASED ON NEIGHBORHOOD UNIT CONCEPT
IN PERUMNAS BANYUMANIK SEMARANG CITY**

Eko Setyo Widyonarso¹ dan Nany Yuliasuti²

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

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

Email: illexzone@gmail.com

Abstrak: Perumnas Banyumanik merupakan salah satu perumahan skala besar (massal) yang dibangun oleh Perum Perumnas Regional V Kota Semarang pada tahun 1978 sampai 1979. Perumnas ini dibangun dengan jumlah 5.024 unit terdiri dari tiga tipe (D21, D33 dan D36). Kualitas lingkungan perumnas yang berumur 34 tahun pada kondisi sekarang mengalami penurunan. Penurunan kualitas tersebut menyebabkan penurunan minat penghuni mengakses fasilitas sosial yang ada di perumnas. Padahal seharusnya perumahan ideal mempertimbangkan kemudahan penghuni mengakses fasilitas sosial. Konsep unit lingkungan menjelaskan bahwa perumahan ideal adalah perumahan yang mempertimbangkan jarak, cara mengakses, dan waktu tempuh yang singkat. Secara tersirat konsep tersebut mempertimbangkan akan akses yang mudah untuk meningkatkan minat mencapai fasilitas sosial. Penurunan tersebut dikhawatirkan juga menurunkan tingkat aksesibilitas fasilitas sosial yang sekarang. Oleh karena itu tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengukur tingkat aksesibilitas fasilitas sosial berdasarkan konsep unit lingkungan di Perumnas Banyumanik. Berdasarkan hasil analisis yang telah dilakukan diketahui bahwa tingkat aksesibilitas fasilitas sosial di perumnas ini termasuk dalam kategori indeks aksesibilitas tinggi, dengan nilai indeks mencapai 2.40. Tingkat aksesibilitas tersebut paling tinggi pada fasilitas peribadatan (nilai indeks mencapai 2.58). Sedangkan tingkat aksesibilitas terendah pada fasilitas pendidikan (nilai indeks mencapai 2.14). Apabila ditinjau dari tipologi rumah, tingkat aksesibilitas sarana lingkungan tertinggi pada tipe rumah D33 dengan nilai indeks mencapai 2.45 (tinggi). Secara umum tingkat aksesibilitas fasilitas sosial di Perumnas Banyumanik dipengaruhi oleh radius pelayanan fasilitas sosial dengan nilai indeks 2.77 (tinggi), tingkat pencapaian dengan nilai indeks 2.06 (menengah) dan intensitas penggunaan dengan nilai indeks 2.38 (tinggi). Tingkat pencapaian pada kemudahan menengah menjelaskan semakin tingginya penghuni perumnas yang mengakses fasilitas sosial di luar perumnas.

Kata Kunci : *neighborhood unit concept, social infrastructure, accessibility to facilities.*

Abstract: Perumnas Banyumanik is one of mass housing that was built Perum Perumnas Reginal V Kota Semarang in 1978-1979. Perum Perumnas Regional V Kota Semarang has built 5.024 unit consist of D21, D33 and D36. After 34 years the quality of Perumnas environment has decreased. That condition makes Perumnas residents' interest to access social facilities decreasing. Whereas the ideal housing should consider the ease of access to Perumas residents. The neighborhood unit concept explained the ideal housing has consider the distance, the way to access social facilities, and short lapse of time. On the other side, that concept consider the ease of access to increase the interest to access the social facilities. That decreasing skeptically will decrease current accessibility level of social facilities. Therefore, the purpose of this research is to measure the accessibility rate of neighborhood social facilities based on neighborhood unit concept in Perumnas Banyumanik. The result based on analysis are the accessibility level of Perumnas social facilities is high with index value reaches 2.40. The highest accessibility rate is worship facilities (index value reaches 2.58). Even though the lowest is educational facilities (index value reaches 2.14). The highest of accessibility rate of the neighborhood social facilities of house tipology is D33 type with index value reaches 2.45 (high). Generally, the accessibility level of social facilities influenced by the services facilities radius with index value 2.77 (high), achievement rate with index value 2.06 (medium) and intensity of use rate with index value 2.38 (high). The intensity of use rate is medium explain that Perumnas residents who access the social facilities outside Perumnas is increasing.

Keywords: *neighborhood unit concept, social infrastructure, accessibility to facilities.*

PENDAHULUAN

Pemerintah melalui Perumnas memiliki peranan melindungi hak masyarakat untuk bertempat tinggal. Perumnas mewujudkan perumahan skala besar melalui program perumahan sederhana dan perumahan sederhana sehat yang terjangkau dan murah. Apa yang dimaksud dengan perumahan skala besar di sini, tentu saja bukan hanya soal luas dan jumlah penduduk yang ditampung. Oleh karena itulah Tjuk Kuswartojo menyebutkan lebih pentingnya perumahan skala besar dapat memenuhi kebutuhan pelayanan penghuninya dengan dilengkapi prasarana, utilitas, fasilitas sosial dan fasilitas umum yang memadai sesuai dengan penduduk yang ditampungnya (Kuswartojo, 2010: 369).

Kota Semarang salah satu contohnya sebagai wilayah pengembangan perumahan skala besar yang dilakukan oleh Perum Perumnas Regional V. Pembangunan perumnas di Kota Semarang ini dimulai dari Perumnas Sampangan (1975), Perumnas Krapyak (1978), Perumnas Banyumanik (1978-1979), Perumnas Tlogosari (1992), Perumnas Sendangmulyo (1994), Perumnas Beringin (1995), Perumnas Palir (1997) dan sampai Perumnas Jangli (2001) (data persebaran perumnas di Kota Semarang, 2008). Dalam perkembangan kedelapan perumnas, hanya Perumnas Banyumanik dan Perumnas Tlogosari yang mampu berkembang diikuti dengan daerah sekitarnya (Methasari, 2009).

Perumnas Banyumanik merupakan salah satu perumnas tertua di Kota Semarang yang berumur 34 tahun, diperuntukkan pada masyarakat menengah ke bawah. Perumnas ini terdiri dari tiga tipe mulai dari Tipe D21, Tipe D33 dan Tipe D36 dengan jumlah total tipe menyediakan 5.024 unit. Perumnas ini juga dilengkapi penyediaan sarana lingkungan yang jenisnya beragam. Selain itu, perumnas ini me-nawarkan kemudahan dalam proses mem-belinya melalui perantara KPR BTN. Sistem pembayaran seperti ini diakui beberapa penghuni perumnas sangat memudahkan golongan menengah ke bawah untuk mendapatkan rumah di tahun 80an. Pembayaran yang disediakan dapat memilih 15 tahun ataupun 20 tahun, serta pem-

bayarannya pun dapat diangsur dari kisaran Rp 5.800 sampai Rp 10.500/bulannya. Pembangunan perumahan ini memerlukan waktu selama 2 tahun (dari awal tahun 1978 sampai akhir tahun 1979). Peresmian dilakukan di tahun 1980, saat tahun ini pula awal dihuni. Sedangkan penyerahan hak pengelolaan dari Perum Perumnas Regional V kepada Pemerintah Kota Semarang berada di tahun 1981 yang menjelaskan penyerahan sebagian tanah hak pengelolaan berikut prasarana lingkungan umum, dan fasilitas sosial.

Kondisi sekarang mengenai perumnas ini dalam penelitian Methasari (2009) menyebutkan bahwa perumnas ini mengalami penurunan kualitas lingkungan perumahan. Penelitiannya juga menjelaskan bahwa ada perubahan fisik rumah dan juga perubahan lingkungan perumahan di Perumnas Banyumanik yang semakin tidak terkendali. Beberapa perubahan fisik perumahan ini awalnya diawali dari tingginya daya tarik masyarakat untuk tinggal di perumnas ini sehingga mengakibatkan beberapa permasalahan.

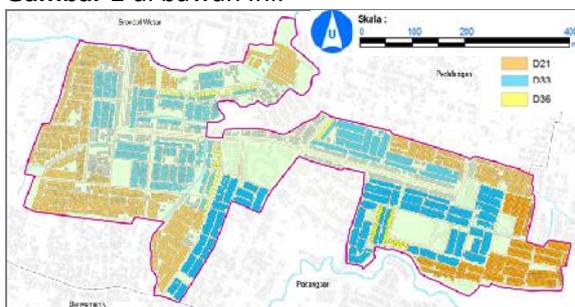
Salah satu fenomena yang terjadi dalam perkembangan pemenuhan permintaan perumahan skala besar saat ini adalah permasalahan penyediaan rumah yang masih belum sepenuhnya memprioritaskan aspek keterjangkauan dan preferensi penghuni. Sehingga yang terjadi di perumnas ini yaitu penurunan minat penghuni mengakses fasilitas sosial di dalam perumnas. Orientasi penyediaan fasilitas sosial sebagai komponen lingkungan perumahan dan penggunaan yang mudah dicapai harusnya menjadi pertimbangan pengembangan perumahan. Hal ini dijelaskan Black (1981) dalam Cahyani (2004) sebagai aksesibilitas atau yang lebih dikenal ukuran kenyamanan atau kemudahan lokasi untuk berinteraksi. Aksesibilitas ke fasilitas sosial berdasarkan Clarence Perry (1929) menjelaskan penggunaan yang mudah dilalui dengan menggunakan konsep *neighborhood unit* atau yang lebih dikenal konsep unit lingkungan. Konsep *neighborhood unit* ini menjelaskan pembatasan unit lingkungan yang jelas terhadap pusat perumahan dan per-

timbangan kemampuan manusia dalam menjangkau fasilitas sosial.

Berdasarkan konsep yang dijelaskan tersebut terhadap kondisi sekarang mengenai penurunan kualitas perumahan massal, dikhawatirkan juga mengakibatkan penurunan tingkat aksesibilitas fasilitas sosial sekarang. Oleh karena itu peneliti terdorong untuk mengukur tingkat aksesibilitas fasilitas sosial berdasarkan konsep unit lingkungan di Perumnas Banyumanik. Kawasan yang akan dilakukan penelitian yaitu Perumnas Banyumanik yang terletak pada tiga kelurahan mulai dari Srandol Wetan, Padangsari sampai Pedalangan, Kecamatan Banyumanik Kota Semarang. Secara umum Perumnas Banyumanik memiliki luas 96.5 Ha dengan menawarkan beberapa pilihan tipe seperti berikut:

- Tipe D 21/84 sebanyak 2.500 unit
- Tipe D 33/84 sebanyak 2.308 unit
- Tipe D 36/144 sebanyak 216 unit

Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada **Gambar 1** di bawah ini.



Sumber: Google Earth, 2010

GAMBAR 1
PERUMNAS BANYUMANIK

KAJIAN LITERATUR

Perumahan

Istilah perumahan berdasarkan pasal 1 UU Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman diartikan kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni. Oleh karena itu setiap pengembangan perumahan baru selalu dilengkapi dengan kebutuhan sarana dan

prasarana. Hal ini seperti dijelaskan Swasto (2009) mengenai perumahan sebagai sarana pengembangan komunitas yang lebih besar dari sebatas pembinaan keluarga. Kuswartojo (2010) dalam bukunya yang berjudul *Permukiman dan Perkotaan: "Mengusik Tata Penyelenggaraan Lingkungan Hidup dan Pemukiman"* menuliskan bahwa perumahan adalah wadah fisik sedang permukiman, sebagai paduan antara wadah dengan isinya yaitu manusia yang hidup, bermasyarakat dan berbudaya. Perpaduan antara wadah dengan isinya ini diperlukan suatu pola yang teratur. Hal ini dapat dirasakan ketika memasuki kawasan perumahan, kemudahan menemukan kelengkapan hunian yang sudah dirancang sebelum menjadi perumahan.

Konsep Neighborhood Unit

Unit lingkungan atau lebih dikenal *neighborhood unit* dimaknai sebagai lingkungan fisik yang memiliki batasan yang jelas, tersedia pelayanan fasilitas sosial untuk tingkat rendah dalam melayani sejumlah penduduk (Hargito, 2009). Konsep ini diperkenalkan Clarence Perry, berkembang pada tahun 1929 sebagai konsep untuk merencanakan suatu lingkungan yang berlandaskan pada pemikiran psikologis sampai dikenal dengan konsep perumahan ideal (Ramdhani, 2007). Konsep *neighborhood unit* Perry mempunyai tujuan utama untuk membuat interaksi sosial antara penghuni lingkungan perumahan, sedangkan penataan fisik lingkungan adalah cara untuk mencapai tujuan utama tersebut (Golany, 1976). *Neighborhood* dapat diartikan sebagai unit fisik sekaligus unit sosial.

Fasilitas pelayanan sosial yang disyaratkan Perry (1929) adalah fasilitas pelayanan sosial yang melayani kebutuhan harian penghuni. Hal ini diartikan sebagai fasilitas dasar yang terdiri dari susunan teratur dari semua fasilitas pelayanan yang dibagi rata penempatannya pada lingkungan perumahan. Suatu fasilitas pelayanan sebagai elemen fungsional *neighborhood* dapat berperan jika memiliki jarak layanan yang mudah dicapai dengan berjalan kaki maksimal $\frac{1}{4}$ mil (400 m) selama 5-20 menit, di mana daya jangkau jarak layanan efektif setiap fasilitas pelayanan

sosial akan mempengaruhi ukuran besaran *neighborhood*. Sebab parameter besaran *neighborhood* diturunkan dari ukuran efisiensi jarak tempuh pejalan kaki antara rumah dengan fasilitas sosial. Selain itu juga mempertimbangkan area jangkauan di mana semua pihak tidak terbatas jarak dalam mendapatkan pelayanan fasilitas lokal. Diharapkan fasilitas sosial ini menjadi media terjadinya kontak langsung antara penghuni dalam frekuensi yang tinggi yaitu frekuensi harian. Fasilitas pelayanan tersebut seperti sekolah dasar, warung atau toko, tempat peribadatan, balai pengobatan, ruang untuk rekreasi dan pusat olahraga.

Fasilitas Sosial

Kuswartojo (2010) menjelaskan bahwa perumahan skala besar (massal) tidak hanya soal luas dan jumlah penduduk yang ditampung, tetapi yang lebih penting lagi dalam hal pemenuhan kebutuhan pelayanan. Selain itu juga kemudahan dan efisiensi penyediaan sarana (Kuswartojo, 2010). Sarana yang dimaksud ini yaitu fasilitas sosial di dalam perumahan. Budihardjo (1998) menjelaskan fasilitas perumahan sebagai sarana dan prasarana lingkungan perumahan. Sarana dan prasarana lingkungan perumahan yang dimaksud meliputi:

- *Social service* (pelayanan sosial), seperti sekolah, klinik, puskesmas, rumah sakit, yang pada umumnya disediakan oleh pemerintah.
- *Social facilities* (fasilitas sosial), seperti tempat peribadatan, persemayaman, gedung pertemuan, lapangan olahraga, tempat bermain, ruang terbuka, pertokoan, pasar, warung kaki lima.

Berdasarkan sintesa dari beberapa literatur peneliti mengenai fasilitas sosial, didapatkan 5 fasilitas sosial yang akan dikaji mulai dari fasilitas pendidikan, fasilitas kesehatan, fasilitas perdagangan, fasilitas peribadatan sampai fasilitas olahraga dan ruang terbuka. Pemilihan fasilitas ini pada dasarnya didasarkan pada fasilitas sosial sebagai pelayanan dan yang memiliki daya tarik. Keberhasilan keberadaan suatu fasilitas

sosial dalam lingkungan perumahan dapat dilihat dari tingkatan bagaimana minat dan kesediaan para penghuni perumahan dalam memanfaatkan fasilitas tersebut. Apabila banyak diantara mereka yang mencari fasilitas di luar perumahan padahal fasilitas tersebut fungsinya sama, maka dapat disimpulkan bahwa fasilitas yang tersedia tidak dapat menjawab kebutuhan mereka (Golany, 1976).

Aksesibilitas Fasilitas Sosial

Aksesibilitas berdasarkan Penchansky dan Thomas (1981) dalam Ngui dan Vanasse (2012) juga dapat dijelaskan dalam hal keterjangkauan (*affordability*), akseptabilitas (*acceptability*), ketersediaan (*availability*) dan kecukupan (*adequacy*). Menurut Black (1981) dalam Tamin (2000), aksesibilitas adalah suatu ukuran kenyamanan atau kemudahan lokasi tata guna lahan berinteraksi satu dengan yang lain dan mudah atau sulitnya lokasi tersebut dicapai melalui sistem jaringan transportasi. Mudah merupakan hal yang sangat subyektif dan kualitatif, bagi seseorang belum tentu mudah bagi orang lain. Oleh karena itu diperlukan kinerja kuantitatif yang dapat menyatakan aksesibilitas atau kemudahan.

Berdasarkan beberapa literatur yang ditemukan, disimpulkan bahwa aksesibilitas dapat diartikan sebagai kemudahan mengakses tujuan yang dapat memberikan kenyamanan beraktivitas. Jika dikaitkan penelitian ini, aksesibilitas fasilitas sosial pada lingkungan perumahan menjelaskan kemudahan mendapatkan layanan fasilitas sosial yang ada di dalam lingkungan perumahan yang dapat diukur dari radius pelayanan fasilitas sosial, tingkat pencapaian dan intensitas penggunaan.

METODE PENELITIAN

Penelitian mengenai tingkat aksesibilitas fasilitas sosial berdasarkan konsep unit lingkungan pada Perumnas Banyumanik ini, menggunakan pendekatan kuantitatif. Sugiyono (2012) menjelaskan bahwa metode kuantitatif merupakan metode ilmiah yang bersifat konkrit atau empiris, obyektif, terukur, rasional, dan sistematis, dan metode ini menggunakan data-data penelitian

berupa angka-angka dan analisis yang statistik. Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini terbagi menjadi dua cara, yaitu pengumpulan data sekunder dan pengumpulan data primer. Teknik pengumpulan data primer dilakukan dengan kuesioner dan observasi lapangan, sedangkan untuk pengumpulan data sekunder dilakukan dengan studi literatur dan survei instansi. Fasilitas sosial yang menjadi fokus penelitian ini yaitu mulai dari fasilitas pendidikan, kesehatan, perdagangan, peribadatan dan olahraga/ruang terbuka. Pemilihan fasilitas sosial tersebut didasarkan karena berdasarkan beberapa literatur yang peneliti dapatkan menjelaskan kelima fasilitas sosial tersebut sebagai fasilitas pelayanan dan juga memiliki daya tarik. Teknik sampling dilakukan dengan pengambilan sampel, sampel merupakan sebagian populasi atau mewakili populasi yang diambil harus betul-betul representatif untuk dijadikan sumber informasi bagi peneliti (Sugiyono, 2012). Teknik sampling yang digunakan untuk kuesioner dalam penelitian ini menggunakan teknik *probability sampling* yaitu *roportionate stratified random sampling* (teknik sampling proporsional) pada tiap tipe rumah yang berbeda, mulai dari tipe D21, tipe D33 dan tipe D36. Lebih jelasnya penentuan jumlah sampel dapat dilihat dari perhitungan yang telah dilakukan pada **Tabel 1** dibawah ini.

TABEL 1
JUMLAH SAMPEL DARI JUMLAH POPULASI

Tipe Rumah	Jumlah Unit	Jumlah Sampel
D21	2500	49
D33	2308	45
D36	216	4
Total	5024	98

Sumber: Hasil Analisis Peneliti, 2014

Metode analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah statistik deskriptif. Statistik deskriptif merupakan statistik yang digunakan untuk menganalisis data dengan cara mendeskripsikan atau menggambarkan data yang telah terkumpul sebagaimana adanya (Sugiyono, 2012). Adapun tahapan analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis radius pelayanan fasilitas

sosial, analisis tingkat pencapaian dan analisis intensitas penggunaan. Selanjutnya ketiga analisis akan disintesiskan untuk mengukur tingkat aksesibilitas fasilitas sosial berdasarkan unit lingkungan di Perumnas Banyumanik dengan mempertimbangkan kelengkapan penyediaan fasilitas sosial dan kemampuan penghuni.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Analisis Radius Pelayanan Fasilitas Sosial

Radius pelayanan fasilitas sosial di peumnas ini ditinjau dari penempatan, jarak jangkauan, area jangkauan dan ruang lingkup pelayanan. Berdasarkan hasil analisis dari kelima fasilitas di perumnas ini, maka dapat diketahui radius pelayanan fasilitas sosial sebagai berikut:



Sumber: Hasil Analisis Peneliti, 2014

GAMBAR 2
DIAGRAM ANALISIS RADIUS PELAYANAN
FASILITAS SOSIAL DI PERUMNAS
BANYUMANIK

Indeks aksesibilitas berdasarkan radius pelayanan fasilitas sosial di Perumnas Banyumanik dalam gambar di atas menunjukkan kategori indeks tinggi. Hal ini karena secara keseluruhan lokasi penempatan fasilitas sosial strategis berada dalam kategori indeks tinggi (nilai indeks 2.94), area jangkauan fasilitas sosial dapat diakses penghuni yang berada lahan terbelakang atau berada dalam kategori indeks tinggi (nilai indeks 2.92), ruang lingkup pelayanan fasilitas sosial mampu melayani lebih dari jumlah penduduk standar atau berada dalam kategori indeks tinggi (nilai indeks 2.56), jarak jangkauan fasilitas sosial juga sampai di luar

jarak standar atau berada dalam kategori indeks tinggi (nilai indeks 2.66). Sehingga hasil penilaian dari aksesibilitas berdasarkan radius pelayanan fasilitas sosial di perumnas ini mencapai nilai indeks sebesar 2.77. Hasil akhir yang didapatkan dari nilai indeks aksesibilitas berdasarkan radius pelayanan fasilitas sosial ini menunjukkan bahwa di sisi lain yang menyatakan perumnas ini sebagai salah satu perumnas tertua ternyata masih memiliki radius pelayanan yang baik. Selain itu juga dapat ditarik kesimpulan sederhana bahwa distribusi fasilitas sosial yang memiliki daya tarik di Perumnas Banyumanik masih mempertimbangkan jarak ideal dan jarak sehat.

Analisis Tingkat Pencapaian

Berdasarkan hasil analisis diketahui bahwa tingkat pencapaian Penghuni Perumnas Banyumanik termasuk dalam kategori indeks menengah dengan nilai 2.06. Nilai tersebut menjelaskan akan kemudahan jarak/lokasi yang dipilih masih dalam tingkat kemudahan menengah (2.06), waktu tempuh dalam tingkat menengah (2.25) dan jaminan keselamatan saat mengakses pada tingkat menengah (1.88). Lebih jelasnya lihat **Gambar 3**. Tingkat kemudahan pencapaian tertinggi terdapat pada saat mengakses fasilitas peribadatan. Ini karena mayoritas penghuni memilih fasilitas yang dekat sebagai prioritas. Sedangkan tingkat pencapaian dengan kemudahan terendah terdapat saat mengakses fasilitas pendidikan. Ini ditunjukkan dari hasil indeks tingkat kemudahan pencapaian mencapai 1.57 (kategori rendah). Kondisi tersebut karena penghuni yang memilih fasilitas pendidikan di luar perumnas cukup tinggi (mencapai 37.76%). Apabila mengacu pada tipologi rumah, tipe D21, D33 dan D36 memiliki tingkat kemudahan pencapaian yang sama, yaitu masih dalam kategori menengah. Kondisi tersebut menjelaskan kondisi yang sama dengan perumnas baik kategori indeks maupun fasilitas yang memiliki kemudahan pencapaian tertinggi. Secara umum dapat disimpulkan secara sederhana bahwa aksesibilitas berdasarkan tingkat pencapaian

menjelaskan kondisi kemudahan pada tingkat kemudahan menengah.



Sumber: Hasil Analisis Peneliti, 2014

GAMBAR 3
DIAGRAM ANALISIS TINGKAT PENCAPAIAN

Analisis Intensitas Penggunaan

Intensitas penggunaan fasilitas sosial di Perumnas banyumanik ditinjau dari minat mengakses, jumlah penghuni yang mampu mengakses dan frekuensi mengakses. Dari ketiga indikator tersebut akan didapatkan indeks aksesibilitas berdasarkan intensitas penggunaan.



Sumber: Hasil Analisis Peneliti, 2014

GAMBAR 4
DIAGRAM ANALISIS INTENSITAS PENGGUNAAN

Indeks pada hasil penelitian menjelaskan intensitas penggunaan yang baik pada fasilitas sosial di Perumnas Banyumanik, sehingga nilai indeksnya tinggi mencapai 2.38. Apabila didasarkan pada tipologi rumah, intensitas penggunaan pada tipe D21 dan D36 termasuk dalam kategori indeks yang sama yaitu menengah. Sedangkan pada tipe D33 sama dengan perumnas mencapai kategori tinggi dengan nilai indeks 2.46. Secara umum ini menjelaskan bahwa perumnas dan tipe

D33 memiliki intensitas penggunaan terhadap fasilitas sosial yang sering digunakan, mayoritas pada kondisi baik. Kondisi ini dapat ditunjukkan pada gambar di atas yang memperlihatkan intensitas penghuni perumnas dari indeks minat mengakses termasuk menengah (2.22), indeks jumlah penghuni yang mampu mengakses termasuk tinggi (2.65) dan indeks dari frekuensi mengakses termasuk menengah (2.27). Selain itu, dalam analisis ini ditemukan bahwa penghuni yang memiliki frekuensi mengakses jarang berasal dari penghuni perumnas yang kurang berminat mengakses. Ini artinya pada analisis ini ditemukan juga bahwa ada pertimbangan daya tarik yang kurang pada beberapa fasilitas sosial tertentu

yang menyebabkan penghuni tidak mengakses.

Analisis Aksesibilitas Fasilitas Sosial Berdasarkan Konsep Unit Lingkungan

Penilaian aksesibilitas sarana lingkungan perumahan berdasarkan sarana lingkungan di Perumnas Banyumanik diukur berdasarkan nilai indeks aksesibilitas yang diperoleh dari setiap variabel terkait. Variabel tersebut adalah radius pelayanan fasilitas, tingkat pencapaian dan intensitas penggunaan. Dari seluruh variabel tersebut di sintesiskan untuk mendapatkan indeks aksesibilitas sarana lingkungan berdasarkan konsep unit lingkungan di Perumnas Banyumanik.

TABEL 2
SINTESIS TINGKAT AKSESIBILITAS FASILITAS SOSIAL DI PERUMNAS BANYUMANIK

Variabel	Fasilitas Pendidikan	Fasilitas Kesehatan	Fasilitas Perdagangan	Fasilitas Peribadatan	Fasilitas Olahraga & Ruang Terbuka	Fasilitas Sosial
Radius Pelayanan Fasilitas Sosial	Tinggi 2.61	Tinggi 2.70	Tinggi 3.00	Tinggi 2.44	Tinggi 2.63	Tinggi 2.77
Tingkat Pencapaian	Rendah 1.57	Menengah 2.15	Menengah 2.12	Tinggi 2.51	Menengah 1.96	Menengah 2.06
Intensitas Penggunaan	Menengah 2.23	Tinggi 2.51	Tinggi 2.49	Tinggi 2.78	Menengah 1.89	Tinggi 2.38
Tingkat Aksesibilitas	Menengah 2.14	Tinggi 2.45	Tinggi 2.54	Tinggi 2.58	Menengah 2.16	Tingkat Aksesibilitas Tinggi 2.40
Peringkat	5	3	2	1	4	

Keterangan: Kategori Indeks Aksesibilitas	
	Rendah [1.00 - 1.66]
	Menengah [1.67 - 2.33]
	Tinggi [2.34 - 3.00]

Sumber: Hasil Analisis Peneliti, 2014

Berdasarkan penilaian yang telah dilakukan menunjukkan tingkat aksesibilitas fasilitas sosial di Perumnas Banyumanik termasuk dalam tingkat tinggi. Ini terlihat dari indeks yang dihasilkan mencapai 2.40. Hasil tersebut didapatkan dari pengukuran tiga variabel utama yaitu radius pelayanan fasilitas, tingkat pencapaian dan intensitas penggunaan. Indeks yang dihasilkan dari variabel radius pelayanan mencapai 2.77 (tinggi). Ini menjelaskan bahwa secara umum

kondisi penempatan, area jangkauan, ruang lingkup pelayanan dan jarak jangkauan fasilitas yang ada di dalam perumnas didominasi kondisi baik. Kondisi ini juga menjelaskan bahwa Perumnas Banyumanik sebagai salah satu perumnas tertua di Kota Semarang masih memiliki kelengkapan penyediaan fasilitas sosial dengan radius pelayanan yang baik. Selain itu berdasarkan analisis yang dilakukan peneliti, didapatkan hasil yang menunjukkan radius pelayanan

fasilitas sosial di perumnas ini masih mempertimbangkan jarak ideal Clarence Perry 1929 (400 meter) dan jarak sehat Barton. Kondisi ini terlihat bahwa perumnas ini masih berada di bawah jarak sehat dan jarak ideal dari keseluruhan fasilitas yang ada di Perumnas Banyumanik.

Indeks tingkat pencapaian pada perumnas ini mencapai 2.06 (menengah). Hasil tersebut didapatkan dari jarak/lokasi pemilihan fasilitas sosial masih didominasi yang penggunaan di dalam perumnas (antara ≤ 400 meter dan > 400 meter), waktu tempuh yang masih ideal sesuai Perry (yaitu didominasi antara 5 - 15 menit dan 16 - 20 menit) dan jaminan keselamatan saat mengakses fasilitas sosial didominasi kondisi sedang. Pada jarak/lokasi mencapai fasilitas sosial menunjukkan bahwa penghuni berkepadatan tinggi tidak mempermasalahkan jarak. Ini menjelaskan bahwa secara umum penghuni yang tinggal di kepadatan tinggi tidak kesulitan mengakses fasilitas sosial yang ada di dalam perumnas. Hal ini dapat dilihat dengan jelas bahwa persentase tertinggi penghuni berkepadatan tinggi lebih mudah mencapai fasilitas sosial yang berjarak antara ≤ 400 m atau > 400 m di dalam perumnas. Sedangkan pada waktu tempuh dalam mengakses fasilitas sosial diketahui penghuni memerlukan waktu yang masih baik sesuai konsep ideal Perry. Sehingga dominasi pemilihan cara mengakses yang sering digunakan cukup dengan berjalan kaki, bersepeda ataupun dengan sepeda motor.

Indeks intensitas penggunaan fasilitas sosial menunjukkan dalam kategori tinggi (2.38). Kondisi ini didasarkan pada tingginya minat mengakses fasilitas sosial yang masih didominasi prioritas pada kedekatan dan penempatan yang strategis, tingginya jumlah penghuni setiap kavling rumah yang mampu mengakses secara sendiri dan frekuensi mengakses didominasi kondisi sering (setiap hari). Kondisi tersebut menjelaskan akan intensitas penggunaan fasilitas sosial yang baik di Perumnas Banyumanik. Sehingga penghuni perumnas yang tahu dan kenal antar penghuni sekalipun beda RT/RW setelah mengakses fasilitas sosial mencapai 80.16%.

Selain itu juga berlaku pada frekuensi interaksi antar penghuni, yang bisa dibilang 52.04% penghuni setiap harinya berkumpul dan berbincang-bincang dengan tetangga.

Selain ketiga indeks tersebut, tingkat aksesibilitas perumnas ini didasarkan pada kemampuan penghuni. Berdasarkan kuesioner diketahui bahwa kondisi pendapatan penghuni perumnas didominasi 82.65% menengah ke atas (sebesar Rp 1.500.000 - Rp 5.000.000). Sehingga pada kepemilikan kendaraan 70.41% penghuni memiliki sepeda motor dan sepeda yang sering digunakan untuk mengakses fasilitas selain dengan berjalan kaki. Kondisi tersebut yang menjelaskan rendahnya ada biaya perjalanan yang mahal di perumnas ini karena mayoritas penghuni lebih memilih berjalan kaki, bersepeda dan dengan sepeda motor. Secara umum kondisi yang demikian yang menjelaskan tingkat aksesibilitas terhadap fasilitas sosial masih tinggi kemudahannya (lihat **Gambar 5**). Selain itu juga menjelaskan bahwa penurunan kualitas lingkungan perumahan tidak menurunkan keseimbangan penghuni pada kemudahan mengakses fasilitas sosial di Perumnas banyumanik.



Sumber: Hasil Analisis Peneliti, 2014

GAMBAR 5
DIAGRAM ANALISIS TINGKAT AKSESIBILITAS
DI PERUMNAS BANYUMANIK

Selain menjelaskan secara keseluruhan mengenai tingkat aksesibilitas di Perumnas Banyumanik, dalam penelitian ini juga dapat dijelaskan mengenai tingkat aksesibilitas pada tiap tipe rumah yang ada di perumnas ini. Berikut hasil analisis peneliti terhadap tingkat aksesibilitas berdasarkan tipe rumah D21, D33 dan D36.

Berdasarkan tipologi rumah, ketiga tipe rumah yang ada di Perumnas Banyumanik (D21, D33, dan D36) menunjukkan tingkat aksesibilitas yang sama dengan perumnas, yaitu pada kategori kemudahan tinggi (lihat **Tabel III**). Fasilitas yang memiliki tingkat kemudahan yang paling tinggi pada ketiga tipe tersebut sama seperti yang ada di perumnas, yaitu fasilitas peribadatan. Kondisi tersebut didasari pada radius pelayanan yang baik, tingkat pencapaian yang masih mudah dan intensitas penggunaan yang sering. Sedangkan untuk fasilitas yang memiliki tingkat aksesibilitas terendah dibandingkan fasilitas sosial lain yaitu antara fasilitas pendidikan dan fasilitas olahraga/ruang terbuka. Tipe D21 dan D33 sepakat menjelaskan fasilitas pendidikan berada pada peringkat terendah. Hal ini dijelaskan kedua tipe itu karena cukup tingginya penghuni yang lebih memilih dan menggunakan fasilitas pendidikan yang ada di luar perumnas. Sehingga menunjukkan hasil tingkat pencapaian kedua tipe antara rendah dan menengah. Sedangkan pada tipe D36 terlihat bahwa hasil tingkat aksesibilitas terendah berada pada fasilitas olahraga dan ruang terbuka (dengan indeks 1.91). Hal ini didasarkan pada sebagian penghuni tipe D36 (hampir 50%) tidak berminat menggunakan fasilitas yang ada. Walaupun sebagian lagi masih menunjukkan frekuensi sering menggunakan fasilitas olahraga dan ruang terbuka yang didasarkan pada prioritas kedekatan.

TABEL 3
SINTESIS TINGKAT AKSESIBILITAS FASILITAS
SOSIAL BERDASARKAN TIPE RUMAH

Tipe Rumah	Nilai Indeks	Kategori Indeks Aksesibilitas
Tipe D21	2.36	Tingkat Aksesibilitas Tinggi
Tipe D33	2.45	Tingkat Aksesibilitas Tinggi
Tipe D36	2.37	Tingkat Aksesibilitas Tinggi

Sumber: Hasil Analisis Peneliti, 2014

KESIMPULAN & REKOMENDASI

Kesimpulan

Secara keseluruhan penilaian tingkat aksesibilitas sarana lingkungan perumahan berdasarkan konsep unit dalam kategori indeks tinggi dengan nilai indeks 2.40. Ini artinya menjelaskan Perumnas Banyumanik

sebagai salah satu perumnas tertua (34 tahun) di Kota Semarang memiliki tingkat kemudahan dalam mengakses fasilitas sosial yang masih tinggi. Selain itu juga dapat disimpulkan secara sederhana bahwa penurunan kualitas lingkungan perumahan tidak menurunkan keseimbangan penghuni pada kemudahan mengakses fasilitas sosial di Perumnas banyumanik.

Tingkat aksesibilitas di Perumnas Banyumanik yang tinggi dipengaruhi oleh radius pelayanan fasilitas sosial dan intensitas penggunaan yang termasuk dalam kategori indeks tinggi. Hasil penelitian ini juga menunjukkan bahwa tingkat pencapaian pada perumnas ini mencapai 2.06 (menengah). Hasil tersebut didapatkan dari jarak/lokasi pemilihan fasilitas sosial masih didominasi penggunaan di dalam perumnas (antara ≤ 400 meter dan > 400 meter), waktu tempuh yang masih ideal sesuai Perry (yaitu didominasi antara 5 - 15 menit dan 16 - 20 menit) dan jaminan keselamatan saat mengakses fasilitas sosial didominasi kondisi terbebas lalu lintas dari luar perumnas. Namun pada tingkat pencapaian diketahui bahwa penghuni perumnas semakin banyak yang lebih memilih mengakses fasilitas sosial di luar perumnas atupun tidak menggunakan sama sekali fasilitas sosial tertentu yang ada di dalam perumnas. Penghuni yang mengakses di luar perumnas ini didasarkan bukan karena prioritas kedekatan melainkan untuk mendapatkan fasilitas sosial dengan kualitas yang lebih baik. Dari semakin tingginya yang mengakses di luar perumnas tentunya juga menjelaskan minat mengakses fasilitas di perumnas ini menurun.

Rekomendasi

Penurunan kualitas lingkungan perumahan ternyata tidak mempengaruhi keseimbangan tingkat aksesibilitas di Perumnas Banyumanik karena selain dipengaruhi radius pelayanan, tingkat pencapaian dan intensitas penggunaan juga masih mempertimbangkan penyediaan fasilitas sosial dan kemampuan penghuni. Rendahnya tingkat pencapaian dibandingkan indikator tingkat aksesibilitas yang lain ini

karena semakin tinggi penghuni yang tidak ingin mengakses fasilitas yang ada di dalam perumnas. Oleh karena itu, semestinya antara pemerintah dan penghuni perumnas diharapkan untuk meningkatkan kualitas dari daya tarik fasilitas yang ada agar meningkatkan minat penghuni mengakses fasilitas sosial yang ada di dalam perumnas.

DAFTAR PUSTAKA

- Azmi, Diyanah I. dan Karim, Hafazah A. 2012. *Implications of Walkability towards Promoting Sustainable Urban Neighbourhood*. *Procedia-Social and Behavioral Sciences* 50, 204 – 213.
- Azmi, Diyanah I. Karim, Hafazah A. dan Ahmad, Puzmi. 2013. *Comparative Study of Neighbourhood Walkability to Community Facilities between Two Precincts in Putrajaya*. *Procedia-Social and Behavioral Sciences* 105, 513 – 524.
- Barton, T. (2000). *Healthy Urban Planning*. London: World Health Organization.
- Budihardjo, Eko. 1998a. *Kota Yang Berkelanjutan*. Bandung: P.T. ALUMNI.
- Cahyani, Adhita K. D. 2004. *Tugas Akhir: Kondisi Pelayanan Fasilitas Sosial Kecamatan Banyumanik-Semarang Berdasarkan Persepsi Penduduk*. Semarang: Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota FT Universitas Diponegoro.
- Ellaway, Anne dan Macintyre, Sally. 2010. *Neighborhoods and Health* dalam Brown, Tim et al. *A Companion to Health and Medical Geography* (Chapter 21 halaman 399-411). United Kingdom: Blackwell Publishing Ltd.
- Fitriani, Annisa. 2008. *Rumah Sederhana Sehat*. Depok: Fakultas Teknik Universitas Indonesia.
- Golany, Gideon. 1976. *Social Planning, New Town Planning, Principles and Practice*. New York: John Wiley and Sons Inc.
- Hargito. 2009. *Integrasi Sebaran Lokasi SMP dan Sebaran Permukiman di Kota Pati*. Semarang: Universitas Diponegoro.
- Kuswartojo, T. 2010. *Mengusik Tata Penyelenggaraan Lingkungan Hidup dan Pemukiman: Mengusik Tata Penyelenggaraan Lingkungan Hidup dan Pemukiman*. Bandung: Kelompok Keahlian Perumahan dan Permukiman ITB.
- Methasari, J. 2009. *Tesis: Pengaruh Perubahan Fisik Rumah dan Lingkungan Perumahan terhadap Kepuasan Penghuni di Perumnas Banyumanik-Semarang*. Semarang: Universitas Diponegoro.
- Monografi Kelurahan Padangsari. 2013.
- Monografi Kelurahan Pedalangan. 2013.
- Monografi Kelurahan Sronдол Wetan. 2013.
- Ngui, André Ngamini. dan Vanasse, Alain. 2012. Assessing spatial accessibility to mental health facilities in an urban environment. *Spatial and Spatio-temporal Epidemiology* 3, 195 – 203.
- Perry, Clarence. 1929. *Manuscript: The Neighborhood Unit*. Committee on Regional Plan of NewYork and its Environs. New York.
- Ramdhani P. P., Moch. 2007. *Tesis: Arahan Penyediaan Fasilitas Lingkungan berdasarkan Preferensi Penghuni di Perumahan Bumi Adipura Kota Bandung*. Bandung: Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota Institut Teknologi Bandung.
- Said, Farah R. D. dan Yuliasuti, Nany. 2013. Mass Housing Sustainability Based on Community Cohesion (A Case Study at Sendangmulyo, Indonesia). *Procedia Environmental Sciences* 17, 814 – 821.
- Sugiyono. 2012. *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*. Bandung: Alfabeta
- Swasto, D. F. 2009. Penataan Ruang Berkelanjutan Berbasis Perumahan/Permukiman. *Jurnal Perencanaan Wilayah dan Kota ITS Surabaya*, 26-32.
- Tamin, Ofyar Z. 2000. *Perencanaan dan Permodelan Transportasi Edisi Kedua*. Bandung: Penerbit ITB