

## Abstrak

Perumnas Banyumanik merupakan salah satu perumahan skala besar (massal) yang dibangun oleh Perum Perumnas Reginal V Kota Semarang pada tahun 1978 sampai 1979. Perumnas ini dibangun dengan jumlah 5.024 unit terdiri dari tiga tipe (D21, D33 dan D36). Lingkungan perumnas yang berumur 34 tahun pada kondisi sekarang mengalami permasalahan penurunan kualitas. Salah satunya permasalahannya yaitu perubahan fisik lingkungan perumahan menjadi semakin padat, perubahan site fasilitas sosial menjadi beberapa kavling rumah dan kualitas fasilitas sosial yang ada tidak sesuai dengan kebutuhan. Penurunan tersebut tentunya mempengaruhi minat penghuni terhadap fasilitas yang akan diakses. Ini terlihat dari semakin tingginya penghuni perumnas yang mengakses fasilitas sosial yang ada di luar 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 dengan waktu tempuh yang singkat. Secara tersirat konsep tersebut mempertimbangkan akan akses yang mudah untuk meningkatkan minat mencapai fasilitas sosial. Sedangkan yang terjadi di perumnas ini yaitu penurunan minat mengakses fasilitas sosial di dalam perumnas yang tentunya mempengaruhi kondisi ideal lingkungan perumahan. 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. Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif dengan teknik analisis deskriptif kuantitatif dan dengan skala *likert*. Teknik sampling pada penelitian menggunakan teknik *probability sampling* secara *proportionate stratified* random sampling dengan 98 responden.

Berdasarkan hasil analisis kelengkapan penyediaan fasilitas sosial yang didasarkan pada 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, menunjukkan bahwa secara umum penyediaan fasilitas sosial di Perumnas Banyumanik pada kondisi sekarang, kuantitasnya belum sesuai dengan kebutuhan yang seharusnya. Namun berdasarkan hasil penelitian 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 fasilitas sosial 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 yang tinggi (nilai indeks 2.77), tingkat pencapaian dengan kemudahan yang menengah (nilai indeks 2.06) dan intensitas penggunaan yang tinggi (nilai indeks 2.38). Selain itu juga tingkat aksesibilitas tersebut dipengaruhi oleh kemampuan penghuni yang baik, terlihat dari tingkat pendapatan penghuni perumnas dalam kategori ekonomi menengah ke atas (di atas Rp 1.500.000) dan 70.41% memiliki sepeda dan sepeda motor yang digunakan untuk mengakses. Sehingga menjelaskan rendahnya pada biaya perjalanan yang mahal di perumnas ini karena mayoritas penghuni lebih memilih berjalan kaki, bersepeda dan dengan sepeda motor. Tingkat pencapaian pada kemudahan yang menengah menjelaskan semakin tingginya penghuni perumnas yang mengakses fasilitas sosial di luar perumnas. Oleh karena itu hasil penelitian ini menyarankan pemerintah dapat meningkatkan kualitas daya tarik fasilitas sosial yang ada di dalam perumnas. Berdasarkan hasil penelitian, ini diharapkan untuk meningkatkan minat penghuni mengakses fasilitas yang ada di dalam perumnas.

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