

## ABSTRAK

Pertumbuhan Kota Semarang yang sangat pesat, berdampak pada meningkatnya permintaan kebutuhan perumahan dalam skala besar. Kondisi tersebut telah mendesak pemerintah Kota Semarang untuk mengeluarkan kebijakan pembangunan perumahan skala besar untuk memenuhi kebutuhan masyarakat terutama masyarakat menengah ke bawah melalui perum Perumnas. Perumnas Banyumanik merupakan salah satu bentuk perumahan massal di Kota Semarang yang dibangun oleh Perum Perumnas Regional V Kota Semarang. Perumnas Banyumanik yang dibangun pada tahun 1979 dan diresmikan pada tahun 1980, atau sudah berdiri sejak 35 tahun yang lalu, tidak terlepas dari permasalahan lingkungan seperti rusaknya jalan di beberapa lokasi, kurangnya sarana untuk berinteraksi sosial dan buruknya saluran drainase yang disebabkan oleh sampah. Selain itu, dengan usia perumahan yang cukup lama, ikatan sosial yang membentuk modal sosial dapat menjadi potensi terkait dengan pemeliharaan lingkungan perumahan dimana tempat mereka tinggal. Modal sosial merupakan kepedulian masyarakat terhadap individu dan lingkungannya, dimana masyarakat melakukan tindakan interaksi sosial, keterlibatan dalam kegiatan serta terdapat perasaan saling memiliki antar warga dan lingkungan perumahannya. Permasalahan lain adalah dimana saat ini warga kurang memiliki waktu untuk berinteraksi yang diakibatkan oleh kesibukan kerja.

Zhai (2013) menyatakan modal sosial memiliki korelasi positif terhadap lingkungan fisik dan pembangunan intraksi antar komunitas. Modal sosial berperan dalam pembangunan komunitas serta pemeliharaan lingkungan fisik. Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan untuk menilai, mengukur serta melihat pengaruh modal sosial terhadap kualitas lingkungan perumahan Perumnas Banyumanik. Kualitas lingkungan perumahan yang menjadi fokus penulisan ini adalah kualitas lingkungan yang meliputi lingkungan fisik berupa ketersediaan, keterjangkauan, kebersihan dan keteraturan sarana dan prasarana lingkungan. Pendekatan yang digunakan adalah penelitian kuantitatif dengan teknik sampling untuk mengambil sampel yang mampu mengeneralikan populasi, sedangkan teknik analisis yang digunakan adalah analisis skoring skala Likert untuk melihat kualitas modal sosial dan kualitas lingkungan perumahan, serta analisis regresi linear untuk melihat bagaimana hubungan dan aspek modal sosial apa sajakah yang berperan dalam kualitas lingkungan perumahan.

Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa kualitas modal sosial termasuk dalam kategori baik (2.6) dan kualitas lingkungan juga termasuk kategori baik (2.6). Modal sosial yang paling baik adalah modal sosial berupa perasaan saling memiliki yang diwujudkan dengan rasa percaya antar warga dalam memelihara keamanan lingkungan. Sedangkan kualitas lingkungan yang paling baik adalah kualitas sarana lingkungan terutama keterjangkauan sarana perdagangan dan perniagaan. Hal ini dikarenakan sarana tersebut sangat dekat lokasinya dengan tempat tinggal, serta masyarakat memiliki kesadaran berjalan kaki untuk menuju sarana tersebut. Berdasarkan hasil analisis regresi linear, ditemukan bahwa model mampu menjelaskan bahwa modal sosial berpengaruh atau berperan terhadap kualitas lingkungan perumahan. Aspek modal sosial yang paling berperan dalam kualitas lingkungan Perumnas Banyumanik adalah kepercayaan warga dengan tingkat pengaruh sebesar 0.222. Kepercayaan warga tersebut diwujudkan dalam bentuk saling menjaga keamanan lingkungan.

Oleh karena itu rekomendasi untuk masyarakat adalah untuk terus mempertahankan dan meningkatkan aspek modal sosial dalam memelihara dan memperbaiki lingkungan perumahan. Sedangkan rekomendasi untuk pemerintah adalah perlunya peningkatan pada kualitas sarana dan prasarana lingkungan khususnya pada pelayanan air bersih dan pengawasan penggunaan sarana ruang terbuka, taman dan tempat olahraga. Perumnas Banyumanik memiliki karakteristik yang sama. Tidak ada perbedaan teralalu menonjol antara kawasan perumahan dengan tipe rumah D21, D33, D36. Ketiga kawasan tersebut memiliki karakteristik bentuk lingkungan yang sama yaitu bentuk lingkungan yang memudahkan orang untuk melakukan interaksi sosial. Modal sosial di Perumnas Banyumanik terbentuk oleh atribut sosial berupa tingkat pendidikan, lama tinggal, jenis pekerjaan dan jumlah pendapatan.

**Kata Kunci : kualitas lingkungan perumahan, perumahan massal, modal sosial**