

**JANGKAUAN PELAYANAN FASILITAS UMUM DAN FASILITAS SOSIAL
PERUMAHAN DEVELOPER BERDASARKAN POLA JARINGAN JALAN
DI KECAMATAN LOWOKWARU, KOTA MALANG**

**COVERAGE OF PUBLIC FACILITY AND SOCIAL SERVICES
HOUSING DEVELOPER BASED ON THE READ NETWORK PATTERN
IN SUBDISCRICT OF LOWOKWARU, MALANG CITY**

Zendry Maulana, Arief Setiyawan, Ida Soewarni
Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota
Fakultas Teknik Sipil Dan Perencanaan
Institut Teknologi Nasional Malang
Jl. Bendungan Sigura-gura No. 2 Kota Malang, Telp. (0341) 551431, 553015
Email: zendry@outlook.com

ABSTRAK

Dalam sebuah kehidupan, manusia tentu sangat membutuhkan adanya fasilitas guna memenuhi berbagai macam kebutuhan dasar yang dapat mengaktualisasikan dirinya. Berbagai macam fasilitas-fasilitas yang dibutuhkan dan perlu dijamin keberadaannya di dalam suatu lingkungan kehidupan agar dapat meningkatkan kesejahteraan serta kualitas hidup penghuninya meliputi fasilitas sosial diantaranya yaitu pelayanan fasilitas umum, fasilitas kesehatan, fasilitas pendidikan, fasilitas peribadatan, fasilitas perdagangan, taman serta lapangan olahraga.

Tingginya jumlah pertumbuhan penduduk di Kecamatan Lowokwaru menjadikan perkembangan perumahan developer di Kecamatan ini juga meningkat. Hal ini akan menyebabkan ketergantungan terhadap pelayanan fasilitas apabila tidak sesuai dengan kebutuhan fasilitas karena keberadaannya sangat penting terhadap kesejahteraan dan kualitas hidup para penghuni perumahan. Jangkauan pelayanan fasilitas umum dan fasilitas sosial di Kecamatan Lowokwaru sangat bergantung dari bentuk pola perumahan dan lokasi penghuni, hal ini dikarenakan terdapat beberapa pola perumahan tertentu yang memberikan akses lebih cepat menuju fasilitas umum dan fasilitas sosial dibandingkan dengan pola perumahan lainnya.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui jangkauan pelayanan fasilitas umum dan fasilitas sosial perumahan developer berdasarkan bentuk pola jaringan jalan. Metode penelitian ini menggunakan metode kualitatif dengan teknik analisa teoritik deskriptif untuk menentukan bentuk pola jaringan jalan di perumahan developer dan closest facility untuk menentukan jangkauan pelayanan fasilitas sosial berdasarkan variabel fasilitas sosial. Dari hasil analisa yang telah dilakukan, diketahui perumahan dengan bentuk pola grid, culdesac, dan radial lebih memberikan kemudahan untuk menuju fasilitas sosial perumahan dengan bentuk pola loop.

Kata Kunci: Fasilitas, Jangkauan, Bentuk Pola

ABSTRACT

In a life, humans would need facilities to meet the various basic needs that can actualize himself. Various facilities are needed and need to be guaranteed their existence in a living environment in order to improve the welfare and quality of life of the inhabitants include social facilities such as public facilities, health facilities, educational facilities, worship facilities, trade facilities, parks and sports fields. The high number of population growth in Lowokwaru district makes the development of housing developers in this district also increased. This will cause dependence on the facilities if the facilities are not in accordance with the needs of the facility because of its existence is very important to the welfare and quality of life of the residents of housing. The coverage of public facilities and social facilities in Kecamatan Lowokwaru is highly dependent on the pattern of housing and location of the residents, this is because there are certain housing patterns that provide faster access to public facilities and social facilities compared to other housing patterns. This study aims to determine the coverage of public facilities and social facilities housing developers based on the shape of the road network pattern. This research method uses qualitative method with descriptive theoretical analysis technique to determine the shape of road network pattern in housing developer and closest facility to determine the reach of social facility service based on social facilities variable. From the results of the analysis that has been done, it is known housing with the form of grid patterns, culdesac, and radials provide more convenience to the social housing with a form of loop shape.

Keywords: Facility, Reach, Pattern Shape

I. PENDAHULUAN

Dalam sebuah kehidupan, manusia tentu sangat membutuhkan adanya fasilitas guna memenuhi berbagai macam kebutuhan dasar yang dapat mengaktualisasikan dirinya. Berbagai macam fasilitas-fasilitas yang dibutuhkan dan perlu dijamin keberadaannya di dalam suatu lingkungan kehidupan agar dapat meningkatkan kesejahteraan serta kualitas hidup penghuninya meliputi fasilitas sosial diantaranya yaitu pelayanan fasilitas umum, fasilitas kesehatan, fasilitas pendidikan, fasilitas peribadatan, fasilitas perdagangan, taman serta lapangan olahraga.

Salah satu Kecamatan dengan pertumbuhan penduduk tertinggi di Kota Malang berada di Kecamatan Lowokwaru, menurut data proyeksi Badan Pusat Statistik Kota Malang, Lowokwaru menjadi Kecamatan dengan jumlah pertumbuhan penduduk tertinggi dibandingkan dengan Kecamatan lainnya. Inilah yang mendasari banyaknya jumlah perumahan developer di Kecamatan ini, dan dengan tingginya jumlah pertumbuhan penduduk justru akan menyebabkan ketergantungan terhadap pelayanan fasilitas apabila tidak sesuai dengan kebutuhan fasilitas, hal ini dikarenakan keberadaan fasilitas umum dan fasilitas sosial sangat penting terhadap kesejahteraan dan kualitas hidup para penghuni perumahan developer di Kecamatan Lowokwaru. Jika tidak terdapat fasilitas umum dan fasilitas sosial di suatu perumahan developer, para penghuni perumahan harus pergi menuju fasilitas terdekat dari perumahan tersebut yang akan membutuhkan waktu lebih banyak berdasarkan jarak tergantung dari bentuk pola perumahan tersebut.

Berdasarkan hasil survei yang telah dilakukan, setidaknya terdapat 18 perumahan developer yang tersebar dengan kelengkapan fasilitas umum dan fasilitas sosial serta bentuk pola perumahan yang berbeda-beda. Jangkauan pelayanan fasilitas umum dan fasilitas sosial di suatu perumahan sangat bergantung dari bentuk pola perumahan dan lokasi penghuni perumahan tersebut, hal ini dikarenakan terdapat beberapa pola perumahan tertentu yang memberikan akses lebih cepat menuju fasilitas umum dan fasilitas sosial dibandingkan dengan pola perumahan lainnya. Sebuah masalah akan muncul apabila terdapat ketidaksesuaian antara penyediaan dan kebutuhan yang mengakibatkan penyediaan terhadap fasilitas umum dan fasilitas sosial menjadi tidak efektif. Fasilitas yang ada tidak digunakan secara optimal oleh penghuni perumahan dikarenakan jarak yang tidak dekat sehingga jangkauan pelayanan fasilitas umum dan fasilitas sosial tidak sesuai dengan kapasitas.

Adapun tujuan dari penelitian ini yaitu untuk mengetahui apakah pelayanan fasilitas umum dan fasilitas sosial dapat dijangkau dan digunakan oleh setiap orang sesuai dengan kebutuhannya masing-masing berdasarkan bentuk pola jaringan jalan di setiap kawasan perumahan developer di Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang.

II. KAJIAN PUSTAKA

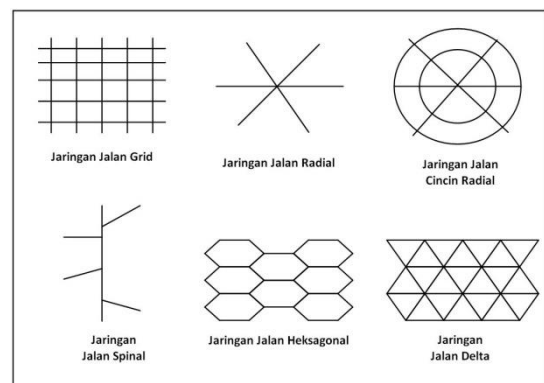
Pelayanan pada hakikatnya adalah serangkaian kegiatan, karena itu pelayanan merupakan sebuah proses. Sebagai proses, pelayanan berlangsung secara rutin dan berkesinambungan, meliputi seluruh kehidupan orang dalam masyarakat. Agar suatu fasilitas dapat dirasakan manfaatnya oleh orang lain maka akan lebih baik jika diperhatikan persebaran dan ketersediaan berdasarkan jangkauannya. Untuk penentuan radius pelayanan, peneliti mengacu pada SNI 03-1733-2004 tentang Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan.

Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau hunian yang dilengkapi dengan berbagai fasilitas umum dan fasilitas sosial seperti penyediaan air minum, pembuangan sampah, tersedianya listrik, telepon, jalan, yang memungkinkan lingkungan permukiman berfungsi sebagaimana mestinya. Menurut Musthofa, Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan. Musthofa (2008).

Dalam penentuan bentuk pola jaringan jalan terhadap perumahan developer yang terdapat di Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang. Peneliti mengacu pada teori Morlok (1978) dan teori De Chiara J (1989) dalam Indrayani (2012). Adapun lingkup materi dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Menurut Morlok (1978), terdapat enam pola jaringan jalan, yaitu Pola grid, Pola radial, Pola ring radial, Pola spinal, Pola heksagonal, dan Pola delta.

Adapun bentuk dari masing-masing pola dapat dilihat pada gambar berikut:



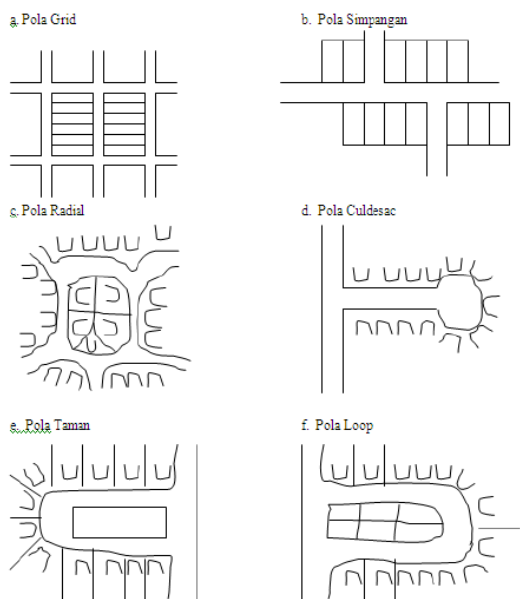
2. Menurut De Chiara J (1989) dalam Indrayani (2012), jalan lingkungan perumahan adalah elemen yang menentukan pola pergerakan penghuni. Pola tersebut terjadi dan membentuk pola-pola jaringan jalan sebagai berikut:

- a) Pola Grid, yaitu pola jalan yang menghindari monotonitas dan mengurangi

beban lalu lintas menerus dengan cara pembangunan persimpangan-persimpangan yang memberikan hambatan terhadap lalu lintas menerus di dalam lingkungan perumahan.

- b) Pola Simpangan, yaitu pola jalan yang hampir sama dengan pola Grid, tetapi lebih menghindari perpotongan jalan dan mempunyai persyaratan titik simpang jalannya berjarak 40 m.
- c) Pola Radial, pola jalan yang dipakai apabila kondisi topografi berkontur. Tujuannya untuk menciptakan pergerakan lalu lintas menerus dengan ciri geometri jalan dengan berbelok.
- d) Pola Culdesac, yaitu bentuk jalan masuk ke persil unit rumah yang diakhiri dengan putaran yang berbentuk radial memanjang sampai 150m.
- e) Pola Taman, yaitu pola jalan yang mengembangkan Grid dan Culdesac dengan taman sebagai mediannya.
- f) Pola Loop, pola jalan yang mengembangkan Culdesac dan Taman.

Adapun bentuk dari masing-masing pola dapat dilihat pada gambar berikut:



Fasilitas umum merupakan fasilitas yang diadakan untuk kepentingan umum. Contoh dari fasilitas umum meliputi jalan, angkutan umum, saluran air, jembatan, fly over, under pass, halte, alat penerangan umum, jaringan listrik, banjir kanal, trotoar, jalus busway, tempat pembuangan sampah, dan lain sebagainya. Fasilitas sosial adalah fasilitas yang diadakan oleh pemerintah atau pihak swasta yang dapat dimanfaatkan oleh masyarakat umum dalam lingkungan permukiman. Adapun contoh umum dari fasilitas sosial seperti

puskesmas, klinik, sekolah, tempat ibadah, pasar, tempat rekreasi, taman bermain, tempat olahraga, ruang serbaguna, makam, dan lain sebagainya.

III. METODOLOGI PENELITIAN

Penelitian ini bersifat kualitatif dengan teknik analisa teoritikal deskriptif dengan membandingkan variabel-variabel yang telah ditentukan berdasarkan teori yang digunakan dalam bentuk uraian untuk memberikan gambaran umum tentang latar belakang penelitian dan sebagai bahan pembahasan hasil penelitian. Adapun variabel amatan dalam penelitian ini yaitu:

Tabel 1 Variabel Amatan

No	Fasilitas	
	Fasilitas Umum	Fasilitas Sosial
1	Pos Satpam	Peribadatan
2	Tempat Sampah	Lapangan Olahraga
3	-	Pertokoan
4	-	Warung
6	-	Taman

Berdasarkan variabel amatan yang telah ditentukan, kemudian akan dilakukan proses tracking yang merupakan suatu sistem pemantauan jarak jauh menggunakan GPS (*Global Positioning System*) sebagai penentu lokasi akurat dalam bentuk titik koordinat yang kemudian akan dianalisa sehingga dapat diketahui jangkauan pelayanannya yang kemudian diimplementasikan ke dalam bentuk peta digital, sehingga lebih mudah di pahami dan dimengerti.

Dalam proses pemetaan, analisis *Closest Facility* digunakan untuk mengetahui jarak dan waktu tempuh menuju fasilitas terdekat. Sedangkan untuk menentukan radius pelayanan tiap masing masing fasilitas umum dan fasilitas sosial peneliti menggunakan analisis *Service Area*.

IV. HASIL DAN PEMBAHASAN

Salah satu Kecamatan dengan pertumbuhan penduduk tertinggi di Kota Malang berada di Kecamatan Lowokwaru, menurut data proyeksi Badan Pusat Statistik Kota Malang, Lowokwaru menjadi Kecamatan dengan jumlah pertumbuhan penduduk tertinggi dibandingkan dengan Kecamatan lainnya. Tingginya jumlah pendatang baru setiap tahunnya di Kota Malang menyebabkan kebutuhan akan perumahan sebagai bagian dari kebutuhan pokok meningkat. Hal ini menjadi salah satu penyebab banyaknya perumahan baru yang dibangun oleh pihak pengembang di Kota Malang khususnya Kecamatan Lowokwaru. Adapun jumlah perumahan developer yang terdapat di Kecamatan Lowokwaru yang dikemas dalam bentuk tabel sebagai berikut:

Tabel 2 Jumlah Perumahan Developer

No	Nama Perumahan	Lokasi
1	Perumahan Arumba Permai	Jl. Arumba
2	Perumahan Bumi Palapa	Jl. Saxsophone
3	Perumahan De Green Pavilion	Jl. Akordion
4	Perumahan Permata Land	Jl. Akordion
5	Perumahan Taman Indah Soekarno Hatta	Jl. Candi Panggung Bar
6	Perumahan Tunggul Kencana	Jl. Akordion
7	Perumahan Tunjungsekar Damai	Jl. Ikan Arwana
8	Perumahan Bumi Tunggulwulung Indah	Jl. Akordion
9	Perumahan Graha Akordion	Jl. Akordion
10	Perumahan Griya Shanta Executive	Jl. Candi Jolotundo
11	Perumahan Permata Jingga	Jl. Raya Permata Jingga
12	Perumahan Joyogrand	Jl. Perum Joyo Grand
13	Perumahan Pondok Alam Sigura-Gura	Jl. Simpang S. Kalijaga III
14	Perumahan Taman Kusuma	Jl. Simpang Kyai H. Yusuf
15	Perumahan Bukit Cemara Tujuh	Jl. Raya Tlogomas
16	Perumahan De Saxophone Town House	Jl. Saxophone
17	Perumahan Graha Jatimulya	Jl. Kalpataru
18	Perumahan Istana Gajayana	Jl. Gajayana

Dalam proses menentukan bentuk pola setiap kawasan perumahan developer, peneliti menggunakan teknik analisa teoritikal deskriptif dengan membandingkan variabel-variabel yang telah ditentukan berdasarkan teori yang digunakan dalam bentuk uraian. Adapun teori yang menjadi acuan dalam penentuan bentuk pola dalam penelitian ini yaitu teori De Chiara J (1989), Giannopoulos, GA (1989), dan teori Morlok (1978). Berdasarkan hasil survei yang telah dilakukan setidaknya terdapat 18 perumahan developer yang terdapat di Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang yang memiliki bentuk pola jaringan jalan yang berbeda antara satu perumahan developer dengan perumahan lainnya. Adapun bentuk pola jaringan jalan di setiap kawasan perumahan developer yang dikemas dalam bentuk tabel dibawah ini:

Tabel 2 Bentuk Pola Jaringan Jalan Perumahan

No	Nama Perumahan	Bentuk Pola
1	Perumahan Arumba Permai	Pola Culdesac
2	Perumahan Bumi Palapa	Pola Grid
3	Perumahan De Green Pavilion	Pola Grid
4	Perumahan Permata Land	Pola Loop dan Pola Culdesac

No	Nama Perumahan	Bentuk Pola
5	Perumahan Taman Indah Soekarno Hatta	Pola Grid
6	Perumahan Tunggul Kencana	Pola Culdesac
7	Perumahan Tunjungsekar Damai	Pola Grid
8	Perumahan Bumi Tunggulwulung	Pola Radial
9	Perumahan Graha Akordion	Pola Loop
10	Perumahan Griya Shanta Executive	Pola Grid dan Pola Loop
11	Perumahan Permata Jingga	Pola Grid dan Pola Loop
12	Perumahan Joyogrand	Pola Grid
13	Perumahan Pondok Alam Sigura-Gura	Pola Grid
14	Perumahan Taman Kusuma	Pola Culdesac
15	Perumahan Bukit Cemara Tujuh	Pola Grid
16	Perumahan De Saxophone	Pola Culdesac
17	Perumahan Graha Jatimulya	Pola Culdesac
18	Perumahan Istana Gajayana	Pola Grid

Pelayanan fasilitas yang dimaksud dalam penelitian ini meliputi fasilitas umum dan fasilitas sosial. Berdasarkan hasil survei yang telah dilakukan, setiap kawasan perumahan developer di Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang memiliki kelengkapan fasilitas umum dan fasilitas sosial yang berbeda-beda. Adapun diagram pelayanan fasilitas sosial perumahan developer berdasarkan jarak sebagai berikut:

Tabel 3 Waktu Tempuh Fasilitas Perumahan

No	Nama Perumahan	Jarak Fasilitas Sosial (menit)			
		Peribadatan	Lapangan Olahraga	Toko	Warung
1	Arumba Permai	7	-	4	5
2	Bumi Palapa	1	3	3	3
3	De Green Pavilion	1	6	5	5
4	Permata Land	3	-	1	1
5	Taman Indah Soekarno Hatta	1	-	3	2
6	Tunggul Kencana	1	-	2	1
7	Tunjungsekar Damai	4	-	2	1
8	Bumi Tunggulwulu	2	-	2	1

9	Graha Akordion	4	-	5	5
10	Griya Shanta Executive Permata	2	-	3	-
11	Jingga	4	-	9	9
12	Joyogrand	3	-	2	4
13	Pondok Alam Sigura-Gura	2	-	1	1
14	Taman Kusuma	2	-	1	3
15	Bukit Cemara Tujuh	3	-	2	3
16	De Saxophone	6	-	1	1
17	Graha Jatimulya	5	-	2	2
18	Istana Gajayana	-	-	2	2

Keterangan:

1 - 3 menit (Dekat)
4 - 6 menit (Sedang)
7 - 9 menit (Jauh)

Berdasarkan tabel diatas diketahui tabel berwarna hijau termasuk dalam kasifikasi dekat dengan durasi 1 sampai 3 menit, tabel berwarna kuning masuk kedalam klasifikasi sedang dengan durasi 4 sampai 6 menit, sedangkan tabel dengan berwarna merah masuk dalam klasifikasi jauh dengan durasi 7 sampai 9 menit.

V. KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan analisis yang telah dilakukan, dapat disimpulkan bahwa dari 18 perumahan developer yang terdapat di Kecamatan Lowokwaru, bentuk pola yang banyak digunakan adalah pola grid sebanyak 8 perumahan, pola culdesac 5 perumahan, pola loop 1 perumahan, pola radial 1 perumahan, campuran antara pola grid dan pola loop 2 perumahan, dan campuran pola loop dan pola culdesac 1 perumahan. Perumahan dengan bentuk pola grid, culdesac, dan radial lebih memberikan kemudahan untuk menuju fasilitas sosial karena banyak fasilitas yang dapat ditempuh tidak lebih dari 3 menit dengan berjalan kaki.

Masih terdapat beberapa fasilitas di perumahan developer yang belum tersedia, sehingga para penghuni perumahan tersebut harus pergi menuju fasilitas sosial yang diinginkan dengan menempuh waktu sampai 6 menit dengan berjalan kaki. Sedangkan untuk perumahan dengan bentuk pola loop kurang memberikan kemudahan dalam menuju fasilitas sosial yang diinginkan karena waktu yang dibutuhkan mencapai 9 menit dengan berjalan kaki. Radius pelayanan fasilitas sosial seperti warung dan toko dapat mencakup hampir seluruh bagian perumahan developer, sedangkan untuk radius pelayanan fasilitas sosial berupa tempat peribadatan kurang mencakup

seluruh bagian perumahan. Kemudahan menuju fasilitas yang diinginkan juga ditentukan oleh luas dan bentuk pola perumahan serta lokasi dan jumlah fasilitas sosial.

B. Saran

Tindak lanjut dari penelitian ini adalah untuk pemerintah dan developer perumahan adalah sebagai berikut:

1. Untuk pemerintah Kota Malang agar dapat meninjau kembali kelengkapan fasilitas di lingkungan perumahan developer berdasarkan aturan tentang kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana, dan utilitas umum di lingkungan perumahan.
2. Untuk developer perumahan agar dapat meninjau kembali kelengkapan fasilitas umum dan fasilitas sosial di lingkup perumahannya agar dapat memberikan akses yang cepat dan mudah bagi para penghuni perumahan tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

- Indrayani, 2012. "Kajian Pemodelan Lebar Jalan Pada Perumahan Bukit Sejahtera". Vol. 7. No. 1
- Eko Setyo Widyonarso, Nany Yullastuti, 2014. "Tingkat Aksesibilitas Fasilitas Sosial Berdasarkan Konsep Unit Lingkungan di Perumnas Banyumanik, Kota Semarang". Vol. 2 No. 4.
- D Chiara, J, dan Keppelman, LE, 1989, "Standar Perencanaan Tapak".
- Zebua, dan Tomy Mariwijaya, 2007. "Persepsi Masyarakat Perumahan Terhadap Penyediaan Fasilitas Sosial di Perumahan Minomartani".
- Siti Munawarah Panggabean, dan Hilma Tamiami Fachrudin, 2014. "Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Pemilihan Tempat Tinggal Pada Kompleks Perumahan (Studi Kasus Kompleks Perumahan di Kecamatan Medan)".
- SNI 03-1733-2004 "Tentang Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan.