

# Inersia

ISSN: 2086-9045

## Jurnal Teknik Sipil

### Artikel

*Pengaruh Serat Alami Serbuk Kayu Bawang (Protium Javanic)  
Terhadap Kuat Tekan dan Kuat Tarik Beton*  
Megi Zainal, Elhusna, Muhammad Ali

*Aplikasi Bambu Petung Bentuk Bilah Pada Struktur Rangka Kuda-Kuda*  
Agustin Gunawan

*Analisa Penyediaan Rumah Pada Kelompok Masyarakat Untuk  
Memenuhi Harapan Bagi Penyediaan Kebutuhan Pemukiman Di  
Daerah Pusat kota  
(Studi Kasus Perumahan Ogan Permata Indah Palembang)*  
Fepy Supriani

*Pengaruh Penambahan Getah Damar Batu (Agathis Alba)  
Pada Campuran Asphalt Concrete Binder Course (AC-BC)*  
Hardiansyah

*Pengaruh Perubahan Tata Guna Lahan Terhadap Kualitas Air Pada  
Beberapa Sungai Besar di Provinsi Bengkulu*  
Gusta Gunawan

*Penataan Ruang Kawasan Rawan Tsunami Dengan Konsep Alami (  
Sabuk Hijau) Di Kawasan Pantai Kota Bengkulu*  
Khairul Amri

Fakultas Teknik  
Universitas Bengkulu

Vol. 2 No. 1 Oktober 2010



VOLUME 2, NO. 1, OKTOBER 2010  
NOMOR ISSN : 2086-9045



# JURNAL TEKNIK SIPIL INERSIA

**Penanggung Jawab :**  
Dekan Fakultas Teknik UNIB

**Pemimpin Redaksi :**  
Elhusna, S.T., M.T

**Sekretaris :**  
Agustin Gunawan, S.T., M.Eng

**Dewan Penyunting Pelaksana:**  
Derry Yumico, S.T., M.T  
Mukhlis Islam, S.T., M.T  
Yovika Sari, A.Md

**Mitra Bestari (Reviewer) Untuk Volume Ini :**  
Prof. Ir. H. Sarwidi, M.Sc., Ph.D  
Dr. Ir. Abdullah, M.Sc  
Ir. Syafrin Tiaif, Msc., Ph.D

**Alamat Sekretariat Redaksi :**  
Program Studi Teknik Sipil, Fakultas Teknik Universitas Bengkulu  
Jln. W.R. Supratman, Kandang Limun, Bengkulu  
Tlp.+62736-344087, 21170, Ext. 337, Fax +62736-349134  
Email: inersia\_unib@yahoo.com

**Penerbit :**  
Fakultas Teknik UNIB



**ANALISIS PENYEDIAAN RUMAH PADA KELOMPOK MASYARAKAT UNTUK  
MEMENUHI HARAPAN BAGI PENYEDIAAN KEBUTUHAN  
PEMUKIMAN DI DAERAH PUSAT KOTA  
(Studi Kasus Perumahan Ogan Permata Indah Palembang)**

**FEPY SUPRIANI**

*Staf Pengajar Program Studi Teknik Sipil Fakultas Teknik Unib  
Jln.W. R. Supratman, Kandang Limun, Bengkulu 38371, (0736) 344087, Ext. 337*

**E-mail : fepy\_ilham@yahoo.co.id**

**ABSTRACT**

Housing equipped with means defined as supporting facility to maintain and develop economic, social and cultural. The cumulation of the population in the city center which resulted in uncontrolled degradation of the environment and the more complicated system of land ownership, so that the neighborhood became a slum. Congestion, noise and lack of security became a regular, thus providing a sense of uncomfortable to perform everyday activities both inside the home or to make a living. The survey was conducted on 30 respondents owners of housing in the OPI in order to determine whether the occupant is a user community center where they take advantage or benefit from the downtown location so that the presence of occupants is very necessary for economic development and the physical city. Ogan Permata Permai (OPI) complex indicated that the occupant is a downtown users who have formal jobs that can support the city's economy, by giving and taking advantage of the work performed in the central city of Palembang. The provision of houses in the Ogan Permata Permai (OPI) complex to meet the expectations for the provision of housing needs in the downtown area improvements and additions to premises adequate infrastructure.

Keywords: Houses, housing needs, the downtown area

## **1. PENDAHULUAN**

Perumahan dan pemukiman mempunyai fungsi dan peranan penting dalam kehidupan manusia. Rumah sebagai tempat tinggal yang permanen merupakan tempat bermukim sebagai pengaman bagi diri masyarakat, pemberi ketentraman hidup, ketidakmampuan manusia dalam menyediakan komponen – komponen rumah tersebut secara layak. Rumah juga dapat dianggap sebagai fasilitas penunjang untuk penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan ekonomi, sosial dan budaya.

Terjadinya penumpukan penduduk di pusat kota yang tidak terkendali mengakibatkan menurunnya kualitas lingkungan dan semakin rumitnya sistem pemilikan tanah, sehingga lingkungan menjadi kumuh. Kemacetan, kebisingan dan ketidakamanan menjadi suatu yang biasa sehingga memberikan rasa yang tidak nyaman untuk melakukan aktifitas sehari-hari baik didalam rumah maupun untuk mencari nafkah. Keadaan yang demikian dapat disebut sebagai ivolusi, yakni suatu keadaan dimana perkembangan spasial suatu

kawasan perumahan / pemukiman menuju pada suatu titik mati atau stagnasi.

Hal ini mendorong dikeluarkannya kebijakan pemerintah tentang pengembangan wilayah pemukiman di kota palembang khususnya pada kawasan seberang Ulu yang tingkat kepadatan penduduknya jauh lebih kecil bila dibandingkan dengan pemukiman di wilayah seberang ilir.

Salah satu Perumahan dan pemukiman yang mengikuti kebijakan tersebut adalah Perumahan Jakabaring Indah dan OPI ( Ogan Permata Indah ). Pada saat ini dihuni oleh berbagai lapisan masyarakat baik itu kalangan atas hingga kalangan menengah kebawah. Para pemilik perumahan di OPI perlu di survey apakah penghuni merupakan masyarakat pengguna pusat kota dimana mereka mengambil keuntungan atau manfaat dari nilai lokasi pusat kota sehingga kehadiran penghuni memang sangat diperlukan bagi pembangunan ekonomi dan fisik kota. Sehingga dapat diketahui apakah penyediaan rumah pada kelompok perumahan OPI (Ogan Permata Indah) dapat memenuhi harapan bagi penyediaan kebutuhan permukiman di daerah pusat kota.

Atau penghuni tersebut hanya merupakan kelompok masyarakat penghuni yaitu masyarakat berpenghasilan rendah atau sebagian besar berpenghasilan rendah. Dan hanya sebagai pekerja sektor formal.

## 2. TUJUAN

Untuk menganalisis apakah penyediaan rumah pada kelompok perumahan OPI (Ogan Permata Indah) dapat memenuhi harapan bagi penyediaan kebutuhan permukiman di daerah pusat kota.

## 3. RUANG LINGKUP

Pengamatan dilakukan pada masyarakat penghuni Blok M dan Blok N Perumahan OPI (Ogan Permata Indah) Jakabaring Palembang, jumlah sampel adalah 30 responden

Penelitian dilakukan dengan menyebarkan kuisioner dengan parameter : lama tinggal diperumahan tersebut, penghasilan per bulan, status kepemilikan rumah, alasan tinggal dan meninggalkan rumah yang lama dan lain-lain. Dari hasil rerata setiap parameter maka dilakukan analisa sesuai dengan tujuan penulisan.

## 4. TINJAUAN PUSTAKA

### 4.1 Definisi Perumahan dan Permukiman

Rumah merupakan salah satu kebutuhan dasar (*basic need*) manusia, sesudah pangan dan sandang. (Budihardjo, 1984) menguraikan tingkat intensitas dan arti penting dari kebutuhan manusia terhadap rumah berdasarkan hirarki kebutuhan dari Maslow, dimulai dari yang terbawah sebagai berikut :

- a. Rumah memberikan perlindungan terhadap gangguan alam dan binatang, berfungsi sebagai tempat istirahat, tidur, dan pemenuhan fungsi badani.
- b. Rumah harus bisa menciptakan rasa aman, sebagai tempat menjalankan kegiatan ritual, penyimpanan harta milik yang berharga, menjamin hak pribadi.
- c. Rumah memberikan peluang untuk interaksi dan aktivitas komunikasi yang akrab dengan lingkungan sekitar : teman, tetangga, keluarga.
- d. Rumah memberikan peluang untuk tumbuhnya harga diri, yang disebut

Pedro Arrupe sebagai : “*Status Conferring Function*”, kesuksesan seseorang tercermin dari rumah dan lingkungan tempat huniannya.

- e. Rumah sebagai aktualisasi diri yang “diejawantahkan” dalam bentuk pewadahan kreativitas dan pemberian makna bagi kehidupan yang pribadi.

Rumah didefinisikan sebagai bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal (permanen) atau hunian (sementara) dan sarana pembinaan keluarga. Permanen berarti rumah tersebut merupakan tempat tinggal yang tetap untuk setiap hari, sedangkan sementara berarti rumah tersebut dihuni untuk jangka waktu tertentu seperti rumah peristirahatan (villa), mess dan sebagainya. Kelompok rumah disebut perumahan dilengkapi dengan sarana yang didefinisikan sebagai fasilitas penunjang untuk penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan ekonomi, sosial dan budaya. Sedangkan permukiman merupakan proses bermukimnya suatu penduduk (Surowiyono, 1996).

Menurut Undang-Undang RI No. 4 tahun 1992, tentang perumahan dan permukiman, arti rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga. Perumahan diartikan secara luas lagi yaitu rumah dan lingkungan tempat tinggal (permukiman) beserta semua fasilitas yang memenuhi syarat yang layak untuk mendukung kehidupan dalam rangka pengembangan diri pribadi, berkeluarga, bermasyarakat, berbangsa dan bernegara. Perumahan merupakan salah satu parameter dalam mengukur kesejahteraan masyarakat.

### 4.2 Definisi Kelompok Masyarakat

Definisi kelompok masyarakat yang berhubungan dengan perumahan di perkotaan di bagi menjadi :

- 1) Kelompok Masyarakat Penghuni pusat kota, yaitu masyarakat yang berpenghasilan rendah dan sebagian besar dari mereka yang berpenghasilan rendah adalah mereka yang disebut sebagai pekerja sektor informal.
- 2) Kelompok Masyarakat Pengguna pusat kota adalah mereka yang menanggung keuntungan atau manfaat dari nilai lokasi

pusat kota melalui transaksi-transaksi dan pertukaran nilai komersil. Kelompok ini disebut kaum kapitalis atau para pemilik modal, yang kehadirannya sangat diperlukan bagi pembangunan ekonomi dan fisik kota. (Dinar DA. Putranto, Catatan Kuliah, 2005)

### 4.3 Definisi Pemukiman Kota

Dalam perencanaan wilayah, sangat perlu untuk menetapkan suatu tempat permukiman atau tempat berbagai kegiatan itu sebagai kota atau bukan. Dalam menetapkan apakah suatu konsentrasi permukiman sudah dapat dikategorikan sebagai kota atau belum. Perlu kriteria jelas yang membedakan.

Permasalahan bagi konsentrasi permukiman atau bagi kota kecil adalah apakah konsentrasi masyarakat sudah dapat dikategorikan sebagai kota. Kriteria yang dapat digunakan menurut Robinson Tarigan, 2003 adalah:

- 1) Kepadatan penduduk per kilometer persegi
- 2) Persentase rumah tangga yang mata pencaharian utamanya adalah pertanian dan non pertanian
- 3) Persentase rumah tangga yang memiliki telpon
- 4) Persentase rumah tangga yang menjadi pelanggan listrik
- 5) Fasilitas umum yang ada di desa/kelurahan, seperti fasilitas pendidikan, pasar, tempat hiburan, kompleks pertokoan dan fasilitas lain.

Kriteria BPS didasarkan atas kondisi fisik dan mestinya dilengkapi dengan melihat apakah tempat konsentrasi itu menjalankan fungsi perkotaan. Misalnya, mengenai mata pencaharian penduduk perlu dibuat ketentuan bahwa mata pencaharian penduduknya bervariasi dan tidak hanya tergantung pada sektor yang dominan. Dengan demikian terdapat transaksi antar berbagai sektor yang bernilai ekonomi.

## 5. METODE PENELITIAN

Penelitian dilakukan dengan menyebarkan kuisioner dengan parameter : lama tinggal diperumahan tersebut, penghasilan per bulan, status kepemilikan rumah, alasan tinggal dan meninggalkan

rumah yang lama dan lain-lain. Dari hasil rerata setiap parameter maka dilakukan analisa sesuai dengan tujuan penulisan.

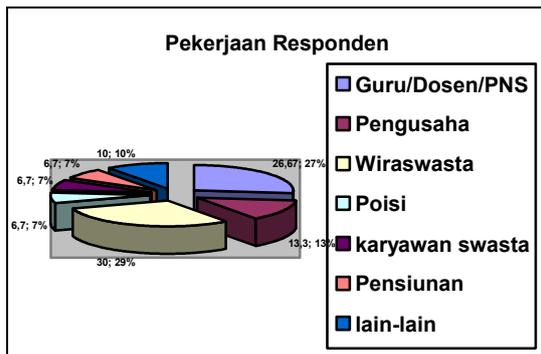
## 6. ANALISIS PENYEDIAAN PERUMAHAN

Dari hasil yang diperoleh dari kuisiner bahwa perumahan Ogan Permata Indah (OPI) memiliki masyarakat yang heterogen baik pekerjaan maupun pendidikan yang dimiliki.

### a. Analisa Bidang Pekerjaan

Masyarakat memilih perumahan OPI berdasarkan akses yang mudah ke tempat kerja, hal ini berdasarkan fasilitas jalan yang baik lancar dan terhindar dari kemacetan. Sebagian besar masyarakat ini awalnya berdomisili di wilayah lain di kota Palembang, di daerah yang dianggap tidak lagi memberikan kenyamanan sebagai pekerja yang harus menghidupi keluarga. Responden yang memiliki pekerjaan sebagian besar ikut menunjang perekonomian di pusat kota, karena tempat bekerja mereka sebagian di pusat kota Palembang dan kinerja pekerjaan mereka misalnya pengusaha, wiraswasta dan lainnya selalu melakukan perputaran/pergerakan uang dan jasa, sehingga secara langsung masyarakat seperti ini dapat disebut sebagai penggerak ekonomi perkotaan. Selain itu berdasarkan dari usia, kepala keluarga di komplek ini sebagian besar merupakan usia produktif (dibawah 50 tahun) yang secara langsung memiliki kinerja yang baik di bidang pekerjaannya dan hal ini juga mendukung produktivitas pekerjaan itu sendiri dalam mendukung ekonomi kota. Dengan masyarakat yang berdomisili di OPI maka komplek ini bisa saja disiapkan untuk menjadi pemukiman perkotaan yang juga harus didukung dengan sarana pusat perbelanjaan, kesehatan dan hiburan.

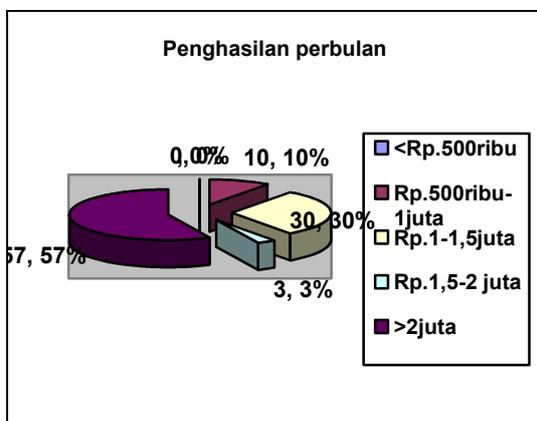
Dengan adanya fasilitas yang memadai dapat memberikan alternatif lain untuk dapat berdomisili layaknya di pusat kota dengan adanya fasilitas di komplek OPI ini. Adapun hasil survey dari pekerjaan responden yang berdomisili di perumahan OPI dapat dilihat pada Gambar 1 berikut ini:



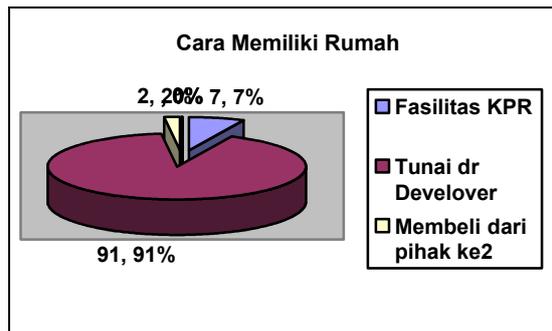
Gambar 1. Pekerjaan Responden

b. Analisa Bidang Ekonomi

Dengan membeli rumah secara tunai dari developer (91,1 % responden), maka rata-rata perekonomian masyarakat dianggap mampu ini juga terlihat dari penghasilan perbulan dari masyarakat yang rata-rata di atas 1 juta. Responden melakukan kegiatan ekonomi baik mulai dari kegiatan dirumah tangga maupun diluar rumah. Masyarakat penghuni kompleks ini dapat dianggap memiliki penghasilan yang cukup (menengah ke atas), meskipun memiliki latar belakang pekerjaan yang berbeda. Sehingga dapat dikatakan bahwa pergerakan ekonomi di kota Palembang terjadi dan didukung oleh sebagian besar penghuni kompleks meskipun masih didalam skala kecil karena hanya mencakup daerah yang kecil pula. Tidak menutup kemungkinan jika pengembangan kota wilayah kota di sekitar kompleks ini akan menambah nilai yang baik bagi perkembangan ekonomi di kota Palembang, terutama jika diiringi oleh peningkatan dan penambahan infrastruktur.



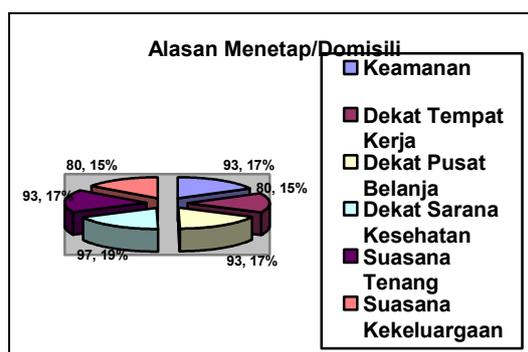
Gambar 2. Penghasilan Perbulan Responden



Gambar 3. Cara Responden Memiliki Rumah

c. Analisa di Bidang Sosial Budaya

Keaneka ragaman masyarakat yang tinggal di kompleks OPI, meskipun sebagian besar berasal dari kota Palembang, memberikan suatu kehidupan sosial yang masih memiliki jiwa kekeluargaan dan gotong royong. Kehidupan yang jarang ditemukan di kota besar. 80 % responden memiliki pendapat bahwa kehidupan yang penuh kekeluargaan menjadi alasan responden berdomisili di kompleks OPI. Selain itu alasan lain bahwa responden cenderung memilih rumah karena lingkungan rumah yang lama dianggap tidak memadai lagi karena terlalu ramai, padat dan bising sehingga memberikan kesan kumuh. Dengan kecenderungan masyarakat untuk beralih mencari tempat tinggal yang aman, nyaman dan tenang, maka perluasan pusat kota ke arah Jaka Baring dapat menuju kompleks OPI ini.



Gambar 4. Alasan Masyarakat Menetap/Domisili

d. Analisa Penyediaan Rumah

Kebutuhan masyarakat akan rumah akan terus meningkat sesuai dengan pertumbuhan penduduk di kota Palembang yang semakin cepat. Juga kondisi lingkungan pusat kota yang

semakin padat dan kumuh karena terjadi konsentrasi kegiatan di pusat kota yang tidak terkendali membuat kebutuhan rumah di daerah yang tenang dan nyaman semakin menjadi impian setiap orang. Sesuai kebijakan pemerintah kota Palembang ke arah Jaka Baring maka kompleks OPI dapat menjadi prioritas bagi masyarakat untuk mendapatkan rumah.

Perkembangan kota khususnya di daerah OPI merupakan evolusi yang baik untuk menunjang program pemerintah dengan perbaikan dan penambahan infrastruktur. Penyediaan rumah di kompleks ini dapat memberikan alternatif bagi masyarakat untuk memiliki rumah, namun penyediaan rumah di daerah kompleks ini masih belum dimanfaatkan secara menyeluruh hal ini dapat terlihat dari masih banyaknya rumah yang kosong dan fasilitas jalan yang belum memadai. Penduduk sendiri merupakan faktor yang penting untuk perencanaan dalam penyediaan rumah, dimana faktor utama untuk menentukan banyaknya permintaan bahan konsumsi rumah yang perlu disediakan juga banyaknya fasilitas umum yang ada. Faktor penghasilan masyarakat sendiri juga menentukan kemampuan masyarakat dalam memiliki rumah di kompleks OPI. Dengan kemampuan rata-rata responden yang telah diambil menyatakan bahwa penyediaan rumah di kompleks ini sudah cukup memadai dengan harga rumah yang terjangkau. Masyarakat sendiri dapat menggunakan fasilitas KPR yang diberikan oleh Bank dengan uang muka dan cicilan yang diharapkan tidak memberatkan.

## 7. KESIMPULAN DAN SARAN

### 7.1 Kesimpulan

1. Diindikasikan bahwa penghuni kompleks Ogan Permata Permai (OPI) merupakan pengguna pusat kota yang memiliki pekerjaan formal yang dapat mendukung perekonomian kota, dengan memberi dan mengambil keuntungan dari pekerjaan yang dilakukan di pusat kota Palembang.
2. Penyediaan rumah di kompleks Ogan Permata Permai (OPI) dapat memenuhi harapan bagi penyediaan kebutuhan permukiman di daerah pusat kota dengan perbaikan dan penambahan infrastruktur yang memadai karena kompleks ini

sendiri merupakan daerah strategis yaitu akses yang lancar, dekat dengan pusat hiburan dan alternatif rekreasi (adanya danau), pusat perbelanjaan (pasar), kesehatan dan pendidikan juga pusat olahraga dengan adanya stadion Gelora Sriwijaya.

### 7.2 Saran yang dapat diberikan adalah :

1. Perlu kajian lebih lanjut untuk analisa penyediaan rumah pada suatu kelompok perumahan dengan memperbanyak jumlah responden untuk mendapatkan sampel yang representatif.
2. Untuk program penyediaan rumah diperlukan kemudahan-kemudahan prosedur bagi masyarakat dalam kepemilikan rumah baik dengan membeli tunai maupun fasilitas KPR.

## DAFTAR PUSTAKA

1. Budihardjo, E, 1984, *Sejumlah Masalah Pemukiman Kota*, PT. Alumni Bandung.
2. Dinar DA Putranto, 2005, *Catatan Kuliah*, UNSRI
3. Surowiyono, Tw, Tutu, 1996. *Dasar Perencanaan Rumah Tinggal*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta.
4. Tarigan, R., 2003. *Perencanaan Pembangunan Wilayah*, Erlangga, Jakarta.
5. Undang-Undang Republik Indonesia No. 4 Tahun 1992, 1992. *Tentang Perumahan dan Permukiman*.