

## IDENTIFIKASI PEMBANGUNAN TYPE RUMAH PERUMAHAN DI KOTA PALEMBANG

Wienty Triyuly

Program Studi Teknik Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Sriwijaya

Jl. Raya Prabumulih Telp. 0711-7083885 Inderalaya, OKI

email : [bunda\\_wienty@yahoo.com](mailto:bunda_wienty@yahoo.com)

### ABSTRAK

*Pemenuhan kebutuhan perumahan dapat dilakukan oleh masyarakat sendiri dan pengembang perumahan. Pemenuhan kebutuhan oleh pengembang perumahan terdiri dari pemenuhan kebutuhan oleh pengembang pemerintah dan pemenuhan kebutuhan perumahan oleh pengembang real estate swasta (developer). Penyediaan dan pembangunan perumahan oleh pengembang real estate di kota Palembang berdasarkan pada profit oriented sehingga penyediaan sarana dan prasarana perumahan dibebankan kepada harga rumah sehingga harga rumah real estate sangat tinggi. Kondisi ini menyebabkan terjadinya pergeseran target group pembangunan perumahan terutama pergeseran dari perumahan sederhana menjadi perumahan menengah dan rumah mewah.*

*Pembangunan perumahan di Kota Palembang menunjukkan bahwa terjadi pengelompokan pola penyediaan rumah perumahan, rumah yang terletak mendekati pusat kota memiliki pola penyediaan rumah menengah dan mewah sedangkan perumahan yang terletak menjauhi pusat kota memiliki pola penyediaan yang merata antara penyediaan rumah menengah dan rumah sederhana.*

**Kata Kunci :** Rumah, Perumahan, Rumah Mewah, Rumah Menengah, Rumah Sederhana

### I. PENDAHULUAN

Pembangunan perumahan di kota Palembang dilakukan oleh masyarakat perorangan dan pengembang perumahan. Pemenuhan kebutuhan perumahan yang dilaksanakan oleh masyarakat perorangan dilakukan secara bertahap sedangkan pemenuhan kebutuhan perumahan secara masal dilakukan oleh Perumnas dan pengembang Real Estate. Perumnas merupakan perusahaan yang bersifat *social* dan *profit oriented* sedangkan pengembang real estate sebagai perusahaan dengan prinsip *profit oriented*.

Pemenuhan kebutuhan perumahan secara masal ini memerlukan campur tangan pemerintah agar perumahan yang dibangun dapat memenuhi kebutuhan seluruh lapisan masyarakat. Campur tangan pemerintah ini terwujud dalam suatu kebijaksanaan Lingkungan Hunian Berimbang yang ditetapkan oleh Surat Keputusan Bersama antara Menteri Dalam Negeri, Menteri Pekerjaan Umum dan Menteri Negara Perumahan Rakyat, Nomor 648-381 Tahun 1992, 739/KPTS/1992 dan 09/KPTS/1992 tentang

Pedoman Pembangunan Perumahan dan Permukiman dengan Lingkungan Hunian yang Berimbang. Kebijakan ini bertujuan untuk mewujudkan pembangunan kawasan perumahan dan perumahan layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi dan teratur, mewujudkan lingkungan perumahan dengan penghuni yang terdiri atas berbagai profesi, tingkat ekonomi dan status sosial yang saling membutuhkan dengan dilandasi oleh rasa kekeluargaan, kebersamaan, kegotongroyongan, serta menghindari terciptanya lingkungan perumahan dengan pengelompokan hunian yang dapat mendorong terjadinya kerawanan sosial. Penerapan Kebijakan Lingkungan Hunian yang Berimbang ini menuntut pengembang untuk menerapkan pola pembangunan perumahan untuk seluruh tingkatan masyarakat terutama pengadaan perumahan layak untuk masyarakat menengah kebawah dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi dan teratur dengan perbandingan 1 rumah tipe mewah untuk masyarakat atas, 3 rumah tipe menengah untuk masyarakat menengah dan 6 rumah tipe kecil untuk masyarakat bawah. Penyediaan perumahan tipe kecil ini menggunakan sistem subsidi

silang sehingga harga rumah tipe kecil menjadi murah dan dapat terjangkau oleh masyarakat bawah.

Pembangunan perumahan yang dilaksanakan di kota Palembang adalah pembangunan perumahan menengah dan mewah karena pembangunan perumahan untuk masyarakat menengah bawah akan menghasilkan keuntungan kecil. Pengembang terkadang juga menyediakan perumahan untuk masyarakat menengah ke bawah dengan harga cukup tinggi jika dibandingkan dengan tingkat kemampuan masyarakat sehingga masyarakat menengah kebawah tidak mampu untuk memenuhi kebutuhan perumahannya. Kondisi ini menyebabkan terjadi pergeseran *target group* perumahan dan kebutuhan perumahan untuk masyarakat menengah kebawah tidak terpenuhi.

Berdasarkan kondisi diatas maka dibutuhkan suatu evaluasi mengenai pola pembangunan perumahan dengan tujuan untuk mengetahui kondisi fisik pembangunan perumahan dan menganalisis pola pembangunan perumahan di kota Palembang. Identifikasi ini dapat menjadi dasar pemerintah kota Palembang untuk mengambil kebijaksanaan perumahan lanjutan sehingga pemerintah kota Palembang dapat memenuhi kebutuhan perumahan masyarakat secara menyeluruh dengan tercapainya pembangunan perumahan berkelanjutan.

## II. TINJAUAN PUSTAKA

Perumahan merupakan suatu komoditi yang harus dihasilkan secara efisien dan dapat berkelanjutan dengan tujuan untuk memenuhi kebutuhan rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia, mewujudkan perumahan layak dalam lingkungan yang sehat, aman serasi dan teratur, memberi arah pada pertumbuhan wilayah serta menunjang pembangunan di bidang ekonomi, sosial budaya dan bidang-bidang lain dalam rangka peningkatan dan pemerataan kesejahteraan untuk seluruh kelompok masyarakat sesuai dengan kebijaksanaan Lingkungan Hunian yang Berimbang.

Kebijaksanaan Lingkungan Hunian Berimbang ditetapkan oleh Surat Keputusan Bersama antara Menteri Dalam Negeri, Menteri Pekerjaan Umum dan Menteri Negara Perumahan Rakyat, Nomor 648-381 Tahun 1992, 739/KPTS/1992 dan 09/KPTS/1992 tentang Pedoman Pembangunan Perumahan dan Permukiman dengan Lingkungan Hunian yang Berimbang. Kebijakan ini bertujuan untuk mewujudkan pembangunan kawasan perumahan dan perumahan layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi dan teratur, mewujudkan lingkungan perumahan dengan penghuni yang terdiri atas

berbagai profesi, tingkat ekonomi dan status sosial yang saling membutuhkan dengan dilandasi oleh rasa kekeluargaan, kebersamaan, kegotongroyongan, serta menghindari terciptanya lingkungan perumahan dengan pengelompokan hunian yang dapat mendorong terjadinya kerawanan sosial.

Surat Keputusan Bersama antara Menteri Dalam Negeri, Menteri Pekerjaan Umum dan Menteri Negara Perumahan Rakyat, Nomor 648-381 Tahun 1992, 739/KPTS/1992 dan 09/KPTS/1992 tentang Pedoman Pembangunan Perumahan dan Permukiman dengan Lingkungan Hunian yang Berimbang mengatur mengenai ketentuan perbandingan antara pembangunan rumah mewah, pembangunan rumah menengah dan pembangunan rumah sederhana adalah 1 : 3 : 6 dengan ketentuan yang berlaku untuk pembangunan rumah sederhana (RS) :

- a) Perbandingan antara jumlah rumah sederhana (RS) tipe besar dengan jumlah rumah sederhana tipe kecil ditambah rumah sangat sederhana dan kapling siap bangun sebesar 1 berbanding 5 atau lebih
- b) Perbandingan antara jumlah rumah sederhana (RS) tipe kecil dengan rumah sangat sederhana (RSS) dan kapling siap bangun (KSB) yaitu 1 berbanding 3 atau lebih.

Surat Keputusan Bersama antara Menteri Dalam Negeri, Menteri Pekerjaan Umum dan Menteri Negara Perumahan Rakyat, Nomor 648-381 Tahun 1992, 739/KPTS/1992 dan 09/KPTS/1992 tentang Pedoman Pembangunan Perumahan dan Permukiman dengan Lingkungan Hunian yang Berimbang mengatur mengenai Rumah Sederhana, Rumah Menengah dan Rumah Mewah menurut adalah :

- 1) Rumah Sederhana adalah rumah tidak bersusun dengan luas lantai bangunan tidak lebih dari 70 m<sup>2</sup>, dibangun diatas kapling tanah seluas 54 m<sup>2</sup> sampai dengan 200 m<sup>2</sup> dengan biaya pembangunan per m<sup>2</sup> tidak melebihi dari harga satuan per m<sup>2</sup> tertinggi untuk pembangunan rumah dinas tipe C yang berlaku.
- 2) Rumah Menengah adalah rumah tidak bersusun diatas kapling tanah seluas 54 m<sup>2</sup> sampai dengan 600 m<sup>2</sup>, biaya pembangunan per meter persegi tidak melebihi dari harga satuan permeterpersegi tertinggi untuk pembangunan rumah dinas tipe C yang berlaku sampai dengan harga satuan per m<sup>2</sup> tertinggi untuk pembangunan perumahan dinas tipe A yang berlaku dan rumah tidak bersusun yang dibangun diatas tanah 200 m<sup>2</sup> sampai dengan 600m<sup>2</sup>.

- 3) Rumah Mewah adalah rumah tidak bersusun diatas kapling tanah seluas 54 m<sup>2</sup> sampai dengan 2000 m<sup>2</sup>, biaya pembangunan per m<sup>2</sup> tidak melebihi dari harga satuan per m<sup>2</sup> tertinggi untuk pembangunan rumah dinas tipe A yang berlaku dan rumah tidak bersusun yang dibangun diatas tanah 600m<sup>2</sup>.

## II. METODOLOGI

Penelitian ini merupakan penelitian kualitatif dengan menggunakan metode **Evaluasi Formal** untuk menghasilkan suatu informasi akurat mengenai pola penyediaan rumah di Kota Palembang yang telah dibangun secara keseluruhan. Variabel penelitian meliputi variabel type rumah dan kondisi rumah. Sampel diambil dengan menggunakan metode *Cluster Sampling* (Sampling Klaster) berjumlah 10 perumahan dengan sebaran merata di seluruh Kota Palembang.

## IV..HASIL DAN PEMBAHASAN

### 4.1. Kondisi Fisik Perumahan

#### 4.1.1 Perumahan Buana Gardenia

Perumahan Buana Gardenia terletak di dalam kawasan perumahan komplek UNSRI Bukit Lama. Perumahan Buana Gardenia memiliki rumah sebanyak 40 buah, dimana yang telah ditempati adalah sebanyak 31 rumah dan sisanya belum dihuni. Type rumah di Perumahan Buana Gardenia yaitu rumah type 36, rumah type 45, rumah dengan type 70, rumah dengan type 100, rumah dengan type 120

#### 4.1.2 Perumahan Bukit Demang Azhar

Perumahan Bukit Demang Azhar berlokasi di Jalan Demang Lebar Daun, tepatnya ±150 m dari Jalan Demang Lebar Daun. Perumahan Bukit Demang Azhar ini memiliki dua Type rumah (Type standar), yaitu :

- a. Type Battle, terdiri atas Type 48 dan Type 72
- b. Type Keroppi terdiri atas Type 48 dan Type 72

#### 4.1.3 Perumahan Griya Musi Permai Palembang

Perumahan Griya Musi Permai terletak di kawasan hunian permukiman yang telah berkembang. Perumahan ini terletak di daerah Perumnas dengan kondisi sarana dan prasarana permukiman yang telah tersedia. Komplek Griya Musi Permai merupakan komplek dengan konsep hunian modern. Hal ini tercermin baik dari organisasi ruang interior dimana kemudahan aktivitas penghuni menjadi prioritas pertimbangan setiap unit hunian maupun dari design tampak bangunan.

Secara keseluruhan Komplek Griya Musi Permai terdiri dari tiga type hunian yaitu type 36 (50 m<sup>2</sup>), type 45 (58 m<sup>2</sup>) dan type 54 (70 m<sup>2</sup>). Masing-masing unit hunian tersebut terdiri dari dua unit kamar tidur; kamar utama dan kamar anak, ruang tamu, ruang keluarga, dapur dan KM/WC. Sedangkan ukuran lahan adalah dengan panjang 12,5 m dan lebar 10 m.

#### 4.1.5 Perumahan Taman Istana Residence

Perumahan Taman Istana Residence ini terletak di Jalan Lingkar Istana yang berdekatan dengan kediaman Gubernur Sumatera Selatan.

Perumahan Taman Istana Residence terdapat 46 buah rumah ini, memiliki 4 Type bangunan yang mengadaptasikan gaya Spanyol, yaitu Cordoba Type 54, Cordoba Type 70, Cordoba Type 110, Cordoba Type 150 dan Cordoba Type 280\* (desain khusus)

#### 4.1.6 Perumahan Kebon Palem Yaktapena

Perumahan Kebon Palem terletak di Komplek perumahan pegawai Pertamina (Yaktapena). Perumahan Kebon Palem memiliki 4 Type rumah dengan luas tanah dan bangunan serta bentuk bangunan yang berbeda. Type perumahan Kebon Palem adalah:

- A. Type A  
Rumah Type A memiliki luas tanah sekitar 240 m<sup>2</sup> dengan luas bangunan 72 m<sup>2</sup>. Rumah ini terdiri dari 1 kamar utama, 2 kamar anak, ruangtamu, ruang keluarga, ruang makan dan dapur serta taman kecil di depan dan di belakang rumah.
- B. Type B  
Rumah Type B memiliki luas tanah sekitar 180 m<sup>2</sup> dengan luas bangunan 65 m<sup>2</sup>. Rumah ini terdiri dari 1 kamar utama, 1 kamar anak, ruangtamu, ruang keluarga, ruang makan dan dapur serta taman kecil di depan dan di belakang rumah.
- C. Type C  
Rumah Type C memiliki luas tanah sekitar 240 m<sup>2</sup> dengan luas bangunan 85 m<sup>2</sup>. Rumah ini terdiri dari 1 kamar utama, 2 kamar anak, ruangtamu, ruang keluarga, ruang makan dan dapur serta taman kecil di depan dan di belakang rumah.
- D. Type D  
Rumah Type D memiliki luas tanah sekitar 180 m<sup>2</sup> dengan luas bangunan 49 m<sup>2</sup>. Rumah ini terdiri dari 1 kamar utama, 1 kamar anak, ruangtamu, ruang keluarga, ruang makan dan dapur serta taman kecil di depan dan di belakang rumah.

#### 4.1.7 Perumahan Permata Merak

Lokasi Perumahan Permata Merak sangat strategis berada pada pusat kota Palembang, tepatnya berada di jalan veteran 200 m dari jalan Rajawali, tepat berada di depan gedung Telkomsel Palembang. Perumahan Permata Merak menggunakan material pondasi batu kali, struktur beton bertulang, dinding bata dipleser dan finish cat, kuda-kuda : kayu borneo super, penutup atap: genteng beton setara monier, plafon gypsum, lantai keramik dan kusen kayu kamper. Kompleks Perumahan Permata Merak menjadi minat para penduduk yang memiliki golongan tingkat menengah keatas, karena fasilitas yang lengkap serta bergaya khas Eropa. Perumahan Permata Merak memiliki berbagai macam Type, mulai Type 110 sampai Type 150.

#### 4.1.8 Perumahan Griya Bahagia

Perumahan Griya Bahagia berada di simpang bandara di tepi jalan utama Sultan Mahmud Badarudin di daerah km 11 kota Palembang Sumatera Selatan. Type-Type yang disediakan oleh pihak developer adalah bermacam-macam Type rumah pada rencana tahap satu (I) dibangun yaitu Type 36, Type 45, Type 54a, Type 54 b, Type 60, Type 70. dan pada tahap dua (II) dibangun Type Rumah *Town House* yaitu Type rumah 70 dan Type 120

#### 4.1.9 Perumahan Atlet Taman Ogan Permai Palembang

Lokasi perumahan atlet ini adalah di Taman Ogan Permai, Jakabaring Palembang. Jaraknya dari pusat kota (Mesjid Agung) adalah lebih kurang 3 kilometer. Type rumah di perumahan atlet ini adalah dibagi menjadi 3 Type, yaitu Type 54.A/250; 54.B/250, dan 54.C/250; Type 70.A/300; 70. B/300, dan 70.C/300: Type 100.A/400; 100.B/400, dan 100.C/400

Pada pembagian A, B, dan C tiap-tiap type sama, hanya yang berbeda adalah tata ruang dan bentuk atap. Selain itu, luas tanah juga ada yang lebih dari yang di sebutkan diatas. Setiap kelebihan luas tanah dikenakan biaya tambahan yang dihitung per meter.

#### 4.1.10 Perumahan Kedamaian Permai

Perumahan Kedamaian Permai terletak di kelurahan bukit sangkal, kecamatan kalidoni Kotamadya Palembang. Jenis-jenis standar Type perumahan di komplek perumahan kedamaian permai terdiri atas Type Amarylis, Type Kemuning, Type Anyelir dengan Type standar dan Type 36/96 terdapat di jalan-jalan kecil seperti jalan rusa, jalan macan dan jalan badak, sedangkan rumah Type 300 dan Type 400 terletak di jalan gajah yang merupakan jalan

utama yang paling lebar di daerah kompleks perumahan kedamaian permai.

#### 4.1.11 Perumahan Taman Ogan Permai

Perumahan Taman Ogan Permai terletak di kawasan Jakabaring, Seberang Ulu, Palembang. Type-Type rumah yang terdapat di perumahan Taman Ogan Permai dapat dibagi menjadi 7 Type rumah. Type – Type tersebut adalah, rumah sederhana Type 48, rumah sederhana Type 64, rumah menengah Type 78, rumah menengah Type 82, rumah menengah Type 84, rumah menengah Type sudut, dan rumah mewah Type 108.

#### 4.2. Analisis Pola Penyediaan Type Rumah Perumahan di Kota Palembang

Pembangunan perumahan bertujuan untuk memenuhi kebutuhan rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia, mewujudkan perumahan layak dalam lingkungan yang sehat, aman serasi dan teratur, memberi arah pada pertumbuhan wilayah serta menunjang pembangunan di bidang ekonomi, sosial budaya dan bidang-bidang lain dalam rangka peningkatan dan pemerataan kesejahteraan untuk seluruh kelompok masyarakat. Pembangunan perumahan yang serasi diwujudkan dengan menetapkan kebijaksanaan Lingkungan Hunian yang Berimbang.

Kebijaksanaan Lingkungan Hunian Berimbang bertujuan untuk mewujudkan pembangunan kawasan perumahan dan perumahan layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi dan teratur, mewujudkan lingkungan perumahan dengan penghuni yang terdiri atas berbagai profesi, tingkat ekonomi dan status sosial yang saling membutuhkan dengan dilandasi oleh rasa kekeluargaan, kebersamaan, kegotongroyongan, serta menghindari terciptanya lingkungan perumahan dengan pengelompokan hunian yang dapat mendorong terjadinya kerawanan sosial.

Perbandingan pembangunan perumahan dan permukiman memiliki ketentuan perbandingan antara pembangunan rumah mewah, pembangunan rumah menengah dan pembangunan rumah sederhana adalah 1 : 3 : 6.

Tabel 1. Analisis Kebijakan Lingkungan Hunian yang Berimbang

Perumahan	Kondisi Rumah		
	Rumah Sederhana	Rumah Menengah	Rumah Mewah
Buana Gardenia	Rumah type 36, type 45	Rumah type 70, type 90, 100, 120	-
	Perbandingan penyediaan rumah di perumahan Buana Gardenia tidak mencukupi perbandingan 1 : 3 : 6 karena jumlah bangunan menengah lebih banyak dari bangunan sederhana		
Bukit Demang Azhar	-	Rumah Type 48, 72	-
	Perumahan ini hanya menyediakan perumahan menengah, tanpa menyediakan perumahan sederhana sehingga perbandingan penyediaan rumah di Perumahan ini tidak mencukupi perbandingan 1 : 3 : 6		
Griya Musi Permai	Rumah type 36, type 45	Rumah type 54	-
	Perbandingan penyediaan rumah di perumahan Griya Musi Permai tidak mencukupi perbandingan 1 : 3 : 6 karena jumlah bangunan menengah lebih banyak dari bangunan sederhana.		
Taman Istana Residence	-	Rumah type 54, Type 70,	Rumah Type 110, 150 dan Type 280
	Perumahan Taman Istana Residence hanya menyediakan rumah menengah dan rumah mewah sehingga perbandingan penyediaan rumah di Perumahan Taman Istana Residence tidak mencukupi perbandingan 1:3:6		
Kebon Palem Yaktapena	-	Rumah Type 49, Type 65, 72, Type 85	-
	Perumahan ini hanya menyediakan perumahan menengah, tanpa menyediakan perumahan sederhana sehingga perbandingan penyediaan rumah di Perumahan ini tidak mencukupi perbandingan 1 : 3 : 6		

Perumahan	Kondisi Rumah		
	Rumah Sederhana	Rumah Menengah	Rumah Mewah
Permata Merak	-	-	Rumah Type 110 sampai Type 150
	Perumahan Permata Merak hanya menyediakan rumah mewah sehingga perbandingan penyediaan rumah di Perumahan Permata Merak tidak mencukupi perbandingan 1 : 3 : 6		
Griya Bahagia	Rumah type 36, type 45	Rumah type 54, type 60, type 70,	Rumah type 120
	Perbandingan penyediaan rumah di perumahan Griya Bahagia lebih dari perbandingan 1 : 3 : 6 karena jumlah rumah sederhana lebih banyak daripada rumah menengah dan rumah mewah.		
Atlit Taman Ogan Permai	-	Rumah type 54, type 70, type 100	-
	Perumahan ini hanya menyediakan perumahan menengah, tanpa menyediakan perumahan sederhana sehingga perbandingan penyediaan rumah di Perumahan Atlit Taman Ogan Permai tidak mencukupi perbandingan 1 : 3 : 6		
Kedamaian Permai	Rumah type 36	-	-
	Perumahan ini hanya menyediakan perumahan sederhana, tanpa menyediakan perumahan menengah dan perumahan mewah sehingga perbandingan penyediaan rumah di Perumahan Kedamaian Permai tidak mencukupi perbandingan 1 : 3 : 6		
Taman Ogan Permai	-	Rumah type 48, type 64, 78, 82, type 84	Rumah type 108
	Perumahan ini hanya menyediakan perumahan menengah dan perumahan mewah, tanpa menyediakan perumahan sederhana sehingga perbandingan penyediaan rumah di Perumahan ini tidak mencukupi perbandingan 1:3:6		

Berdasarkan perbandingan pembangunan rumah pada beberapa kawasan perumahan di kota Palembang maka didapatkan suatu kondisi yang berbeda antara satu perumahan dengan perumahan yang lain.

Pembangunan perumahan ini berdasarkan *profit oriented* sehingga pembangunan perumahan berdasarkan keuntungan pasar yang sebesar-sebesarnya. Mayoritas perumahan dibangun untuk satu atau dua type rumah sehingga pembangunan perumahan ini hanya diperuntukkan untuk masyarakat tertentu saja. Kondisi ini menunjukkan bahwa pemenuhan kebutuhan rumah hanya untuk golongan masyarakat tertentu saja. Kawasan dan lingkungan perumahan dan permukiman hanya terdiri dari rumah mewah, rumah menengah dan rumah sederhana saja sehingga tidak tercipta secara serasi kehidupan berbagai kelompok masyarakat karena tidak berlangsung proses subsidi silang dari kapling tanah matang untuk rumah mewah dan menengah kepada kapling tanah matang untuk rumah sederhana dan tidak tercapainya target pemenuhan kebutuhan perumahan dan permukiman terutama pemenuhan target pembangunan rumah sederhana.

## V. KESIMPULAN

Perumahan merupakan salah satu kebutuhan pokok masyarakat sehingga masyarakat akan berusaha memenuhinya sesuai dengan keinginan dan kemampuan yang dimilikinya. Pemenuhan kebutuhan perumahan dapat dilakukan oleh masyarakat sendiri dan pengembang perumahan. Pemenuhan kebutuhan oleh pengembang perumahan terdiri dari pemenuhan kebutuhan oleh pengembang pemerintah dan pemenuhan kebutuhan perumahan oleh pengembang real estate swasta (developer).

Penyediaan dan pembangunan perumahan oleh pengembang real estate di kota Palembang berdasarkan pada *profit oriented* sehingga pembangunan perumahan berlandaskan pengeluaran pembangunan sekecil-kecilnya untuk mendapatkan benefit sebesar-besarnya. Penyediaan sarana dan prasarana perumahan dibebankan kepada harga rumah sehingga

harga rumah real estate sangat tinggi di kota Palembang jika dibandingkan dengan kota-kota besar lain di Indonesia. Kondisi ini menyebabkan terjadinya pergeseran target group pembangunan perumahan. Proses pembangunan perumahan oleh pengembang real estate di kota Palembang dilakukan secara bertahap sehingga hasil pembangunan tahap pertama dapat menjadi modal untuk pembangunan tahap berikutnya.

Kondisi fisik perumahan yang dibangun oleh pengembang real estate biasanya menyesuaikan dengan harga rumah yang dijual sehingga semakin mahal harga bangunan dijual maka bahan bangunan yang digunakan akan semakin berkualitas dan sarana prasarana serta fasilitas lingkungan perumahan akan semakin lengkap.

Pola Penyediaan type rumah perumahan di Kota Palembang terbagi menjadi dua kelompok yaitu :

### 1. Pembangunan rumah sederhana

Kondisi fisik perumahan menggunakan menggunakan pondasi batu bata dengan sloof bertulang, dinding batu bata dengan kolom, ring balok beton bertulang diplester halus dan dicat, atap genteng beton warna dengan rangka atap kayu kelas 3, plafond calsiboard dicat putih, kusen pintu & jendela, kayu kelas 2 dicat, pintu utama panel lainnya double plywood dicat, jendela rangka kaca dicat, lantai ruangan keramik uk 30 x 30 cm warna putih std teras keramik 20 cm x 20 cm warna standar, kamar mandi/wc menggunakan bak mandi fiberglass, pintu pvc, closet jongkok kia standar, dinding dilapisi keramik ukuran 20 cm x 25 cm setinggi 5 jalan, pagar bagian samping dan belakang pasangan batako tinggi 200 cm diplester dan dicat, listrik PLN 1300 watt 220 volt, sanitasi air PDAM, instalasi air kotor dilengkapi septitank dan rembesan dan perlengkapan lain kitchen zinc 1 lobang, dan car-port

### 2. Pembangunan rumah menengah dan rumah mewah.

Kondisi fisik perumahan menggunakan pondasi plat beton, struktur beton bertulang, lantai keramik roman 30x30/ setara, Teras

romangress, dinding batu merah diplester/dicat, plafond gypsum dicta, atap genteng beton royal, rangka atap kayu kelas 3, kusen kayu kulin/ setara, instalasi air dalam menggunakan pipa pvc di tanam, daun pintu terbuat dari panil merawan/ setara (luar) dan double tripleks (dalam), daun jendela menggunakan rangka kayu merawan/ setara dan kaca rayban, sanitasi air km/wc utama menggunakan closet duduk dan km/wc bersama menggunakan closet jongkok, kitchens sink (dapur), listrik 1300 va (type 54, 70) dan 2200va (type 110).

## VI. REKOMENDASI

Perkembangan kondisi sosial ekonomi masyarakat menyebabkan masyarakat berusaha memenuhi kebutuhan perumahannya berdasarkan pada tingkat kemampuannya. Berdasarkan kondisi tersebut maka dibutuhkan suatu konsep perencanaan dan perancangan rumah bagi masyarakat berupa konsep hunian yang mempertimbangkan peningkatan kemampuan (*affordability*) masyarakat sehingga dapat memberikan gerak yang luas bagi masyarakat untuk memenuhi kebutuhan perumahannya. Untuk dapat menunjang desain perencanaan rumah bagi masyarakat ini maka perlu adanya penelitian yang berhubungan dengan tingkat keterjangkauan harga perumahan bagi masyarakat sehingga pengembang dapat memenuhi kebutuhan perumahan bagi seluruh tingkatan masyarakat dengan system subsidi silang dengan harga yang tetap memberikan *benefit* bagi pengembang real estate.

## VII. DAFTAR PUSTAKA

Surat Keputusan Bersama antara Menteri Dalam Negeri, Menteri Pekerjaan Umum dan Menteri Negara Perumahan Rakyat, Nomor 648-381 Tahun 1992, 739/KPTS/1992 dan 09/KPTS/1992 tentang Pedoman Pembangunan Perumahan dan Permukiman dengan Lingkungan Hunian yang Berimbang.