

## Analisis ketersediaan sarana dan prasarana perumahan MBR di Kota Palembang

*Analysis of provision of low-income housing facilities and infrastructure in Palembang City*

**E Agustian<sup>1</sup>, H Haidir<sup>1</sup>, dan A A Al Kholiq<sup>1</sup>**

<sup>1</sup>Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Indo Global Mandiri, Palembang, Indonesia

Corresponding author's email: [endyagustian@uigm.ac.id](mailto:endyagustian@uigm.ac.id)

**Abstrak.** Maraknya pembangunan perumahan permukiman yang kurang selaras dengan penyediaan sarana dan prasarana bagi masyarakat khususnya untuk perumahan MBR yang menjadi salah satu isu di Kota Palembang yang dapat mempengaruhi wajah kota. Kota Palembang merupakan ibu kota Provinsi Sumatera Selatan yang di dalam dokumen RTRW Kota Palembang 2012-2023 menunjukkan bahwa daerah pinggiran Kota Palembang diarahkan untuk pembangunan perumahan, namun terdapat isu kurangnya penyediaan sarana dan prasarana dasar pada perumahan MBR tersebut. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisis tingkat kesesuaian penyediaan prasarana dan sarana perumahan MBR di Kota Palembang. Metode yang digunakan pada penelitian ini adalah *mix method* perbandingan antara kondisi eksisting dengan Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui observasi, kuisisioner, wawancara, dan dokumentasi. Dari analisis yang sudah dilakukan pada Perumahan Griya Asri, Perumahan Villa Bayani, Perumahan Griya Revari Indah, dan Perumahan Grand Wijaya Persada yang berlokasi di Kota Palembang tersebut, didapati bahwa tingkat kesesuaian sarana dan prasarana sudah sesuai dan terlayani, baik pada perumahan-perumahan dengan tahun pembangunan yang terbilang baru seperti perumahan Villa Bayani dan perumahan yang cukup lama seperti Perumahan Griya Asri.

*Kata Kunci: Kota Palembang; Perumahan MBR; Sarana dan Prasarana*

**Abstract.** The rampant development of residential housing that is not in line with the provision of facilities and infrastructure for the community, especially for MBR housing. This issue in Palembang City, the capital of South Sumatra Province, affected the landscape of the city. In the 2012-2023 Palembang City Spatial Planning document, the suburbs of Palembang are directed for housing development, but there is an issue of a lack of provision of basic facilities and infrastructure in the MBR housing. The purpose of this study is to analyze the level of suitability provision of MBR housing infrastructure and facilities in Palembang City. The method used in this study was mix method, comparing existing conditions and Government Regulation no. 14 of 2016 concerning Implementation of Housing and Residential Areas. Data collection techniques used was observation, questionnaires, interviews and documentation. Analysis showed that housing complex including Griya Asri Housing, Villa Bayani Housing, Griya Revari Indah Housing and Grand Wijaya Persada Housing located in the city of Palembang has the level of appropriate suitability of facilities and infrastructure was appropriate, both relatively new (such as Villa Bayani) and quite old (such as Griya Asri) housing complexes.

*Keywords: Facilities and Infrastructure; MBR Housing; Palembang City*

## 1. Pendahuluan

Dalam Rencana Strategis (Renstra) dan Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional (RPJMN) termuat bahwa pemerintah menggunakan *backlog* atau kurangnya ketersediaan perumahan sebagai dasar untuk menghitung berapa banyak rumah yang dibutuhkan masyarakat Indonesia. Program Sejuta Rumah yang merupakan program yang ditujukan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) dicanangkan oleh pemerintah Indonesia dalam rangka menjawab kebutuhan perumahan [1]. Prasarana dan sarana serta utilitas publik yang tepat sangat penting untuk pembangunan perumahan. Pusat Pengelola Dana Pembiayaan Perumahan (PPDPP) serta Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) mengungkapkan bahwa masih cukup banyak rumah bersubsidi yang tidak memenuhi Standar Nasional Indonesia (SNI) [2].

Sesuai dengan Standar Pelayanan Minimal (SPM) perumahan dan permukiman, ada beberapa kriteria yang harus diperhatikan. Peraturan Nomor 22/Permen/M/2008 yang dikeluarkan oleh Menteri Negara Perumahan Rakyat Republik Indonesia mengatur tentang SPM di bidang Perumahan Rakyat dan Permukiman, salah satunya adalah penyediaan lingkungan yang aman dan sehat yang didukung oleh PSU. Karena PSU sangat penting bagi sebuah permukiman, kawasan tersebut diperkirakan akan terus berkembang menjadi kawasan kumuh baru jika tidak mendapat perhatian yang cukup [3].

Pembangunan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) juga dilakukan di wilayah sekitar bantaran Sungai Musi, Kecamatan Sematang Borang, serta kawasan kumuh perkotaan lainnya dalam upaya meningkatkan kualitas hidup warga di Kota Palembang. Wilayah lain tersebut diantaranya merupakan Kecamatan Sematang Borang, Kecamatan

Gandus, dan Kecamatan Ilir Barat I yang merupakan beberapa kawasan pengembangan yang direncanakan untuk menampung warga dengan kepadatan rendah (di bawah 150 jiwa/ha) [4].

Oleh karena itu, lokasi penelitian ini berlokasi di Kecamatan Sematang Borang, Gandus, dan Ilir Barat I Palembang yakni pada perumahan Grand Wijaya Persada di Kecamatan Sematang Borang, Perumahan Griya Asri dan Perumahan Villa Bayani di Kecamatan Gandus, serta Perumahan Griya Revari Indah di Kecamatan Ilir Barat I. Pemilihan perumahan ini berdasarkan tahun pembangunannya yakni Perumahan Griya Asri Gandus rampung pada tahun 1990an, Perumahan Villa Bayani Gandus rampung pada tahun 2017, Perumahan Griya Revari Indah Ilir Barat I di tahun 2016, dan Grand Wijaya Persada yang rampung dibangun sekitar tahun 2014. Rentang waktu serta lokasi perumahan MBR yang tersebar di pinggiran kota Palembang dan berbatasan langsung dengan Kabupaten Banyuasin menjadi dasar perbandingan antara prasarana perumahan yang terbilang baru dibangun dan yang lebih dahulu selesai di bangun.

Pada hakikatnya, jenis penelitian yang berkaitan dengan sarana dan prasarana sudah banyak dikaji dan dilakukan sebelumnya dengan topik, metode, dan lokasi penelitian yang bervariasi, diantaranya sarana dan prasarana yang mengarah kepada permukiman di satu kelurahan [5]; analisis kualitas perumahan [6]; pembangunan sarana dan prasarana berbasis masyarakat [7]; kajian pemenuhan standar pelayanan minimum sarana dan prasarana [8]; maupun analisis tingkat kesesuaian sarana dan prasarana perumahan [9]. Berdasarkan pada penelitian dan kajian sebelumnya, maka penelitian ini berfokus untuk menganalisis penyediaan sarana dan prasarana perumahan MBR di Kota Palembang. Beberapa pembeda yang membedakan penelitian ini dari penelitian sebelumnya seperti dari aspek lokasi, aspek hasil temuan yang ada dilapangan, dan metode pengumpulan data sekunder serta primer yang berfokus di perumahan diantaranya Perumahan Griya Asri, Perumahan Villa Bayani, Perumahan Griya Revari Indah, dan Perumahan Grand Wijaya Persada, Kota Palembang sehingga dapat memberikan pengkayaan terhadap ilmu pengetahuan yang berkaitan dengan penyediaan sarana dan prasarana perumahan permukiman pada suatu wilayah serta menjadi masukan bagi segenap pemerintah dan *stakeholder* untuk bisa memberikan pelayanan terbaik dari penyelesaian permasalahan yang ada terkait sarana dan prasarana perumahan MBR di Kota Palembang.

## 2. Metode

### 2.1. Lokasi penelitian

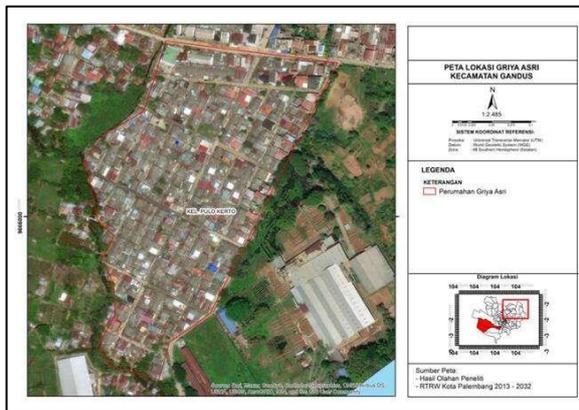
Lokasi penelitian ini berada di empat kelurahan yakni perumahan Griya Asri, Kelurahan Pulokerto; perumahan Villa Bayani, Kelurahan Gandus; Perumahan Griya Revari Indah Kelurahan Bukit Baru; dan Perumahan Grand Wijaya Persada, Kelurahan Srimulya [10].

**2.1.1. Perumahan Griya Asri.** Perumahan Griya Asri terletak di Kelurahan Pulo Kerto, Kecamatan Gandus dengan luasan perumahan  $\pm 7,9$  ha. Peta lokasi Perumahan Griya Asri dapat ditinjau pada Gambar 1 sedangkan batas-batas wilayah Perumahan Griya Asri adalah sebagai berikut:

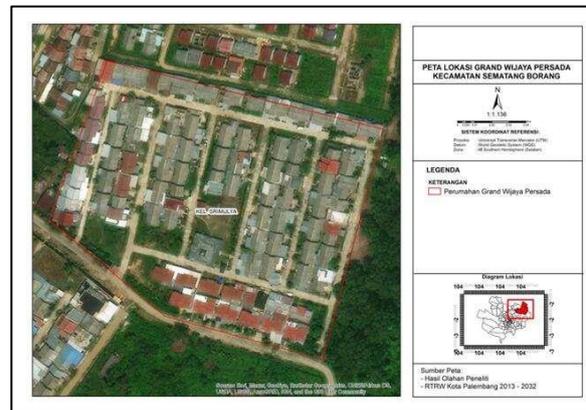
- a. Sebelah utara berbatasan dengan Kelurahan Gandus dan Kabupaten Banyuasin
- b. Sebelah timur berbatasan dengan Kecamatan Kertapati
- c. Sebelah barat berbatasan dengan Kabupaten Banyuasin
- d. Sebelah selatan berbatasan dengan Kabupaten Banyuasin

2.1.2. *Perumahan Grand Wijaya Persada*. Perumahan Grand Wijaya Persada terletak di Kelurahan Srimulya, Kecamatan Sematang Borang dengan luasan perumahan  $\pm 2,2$  ha. Peta lokasi Perumahan Grand Wijaya Persada dapat ditinjau pada Gambar 2 dengan batas-batas wilayah perumahan sebagai berikut:

- a. Sebelah utara berbatasan dengan Kabupaten Banyuasin
- b. Sebelah timur berbatasan dengan Kecamatan Kalidoni
- c. Sebelah selatan berbatasan dengan Kecamatan Kalidoni
- d. Sebelah barat berbatasan dengan Kecamatan Sako



**Gambar 1.** Peta lokasi Perumahan Griya Asri.



**Gambar 2.** Peta lokasi Perumahan Grand Wijaya Persada.

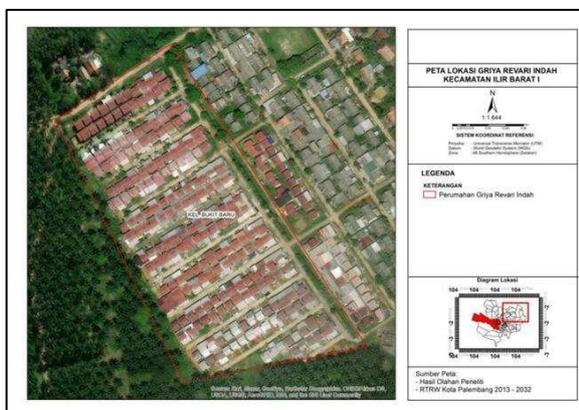
2.1.3. *Perumahan Griya Revari Indah*. Perumahan Griya Revari Indah terletak di Kelurahan Siring Agung, Kecamatan Ilir Barat I dengan luasan perumahan  $\pm 3,7$  ha. Peta lokasi Perumahan Griya Revari Indah dapat ditinjau pada Gambar 3 dengan batas-batas wilayah perumahan sebagai berikut:

- a. Sebelah utara berbatasan dengan Kecamatan Sukrami dan Kabupaten Banyuasin
- b. Sebelah timur berbatasan dengan Kecamatan Ilir Timur I dan Kecamatan Bukit Kecil
- c. Sebelah selatan berbatasan dengan Kecamatan Ilir Barat II
- d. Sebelah barat berbatasan dengan Kecamatan Banyuasin dan Kecamatan Gandus

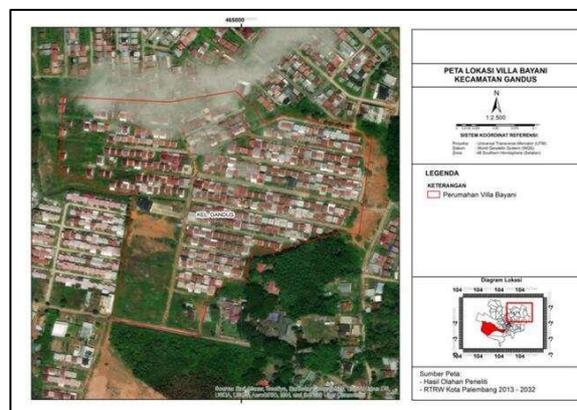
2.1.4. *Perumahan Villa Bayani*. Perumahan Villa Bayani terletak di Kelurahan Gandus, Kecamatan Gandus dengan luasan perumahan  $\pm 7,9$  ha. Peta lokasi Perumahan Villa Bayani dapat ditinjau pada Gambar 4 dengan batas-batas wilayah perumahan sebagai berikut:

- a. Sebelah utara berbatasan dengan Kecamatan Ilir Barat I dan Kabupaten Banyuasin
- b. Sebelah timur berbatasan dengan Kecamatan Ilir Barat II
- c. Sebelah selatan berbatasan dengan Kecamatan Seberang Ulu I

d. Sebelah barat berbatasan dengan Kecamatan Banyuasin



**Gambar 3.** Peta lokasi Perumahan Griya Revari Indah.



**Gambar 4.** Peta lokasi Perumahan Villa Bayani.

## 2.2. Populasi

Populasi yang akan digunakan sebagai peneliti adalah unit rumah yang ada pada empat perumahan yang akan diteliti. Dengan total sebanyak 916 unit rumah, berikut merupakan populasi di setiap rumah pada empat perumahan yang menjadi lokasi penelitian.

- Perumahan Griya Asri sebanyak 220 unit rumah
- Perumahan Villa Bayani sebanyak 350 unit rumah
- Perumahan Grand Wijaya Persada sebanyak 138 unit rumah
- Perumahan Griya Revari Indah sebanyak 208 unit rumah

## 2.3. Sampel

Rumus pengambilan sampel yang digunakan dalam penelitian digunakan sebagai sampel untuk data penilaian prasarana perumahan dan menentukan responden dengan teknik pengambilan sampel yakni *simple random sampling*. Salah satu cara untuk memperkirakan jumlah sampel adalah dengan menggunakan rumus Slovin. Dari hasil perhitungan sampel didapatkan hasil 90 unit rumah dengan rincian yakni Perumahan Griya Asri sebanyak 22 unit, Perumahan Villa Bayani sebanyak 34 unit, Perumahan Griya Revari Indah sebanyak 20 unit, dan Perumahan Grand Wijaya Persada sebanyak 14 unit.

- Perhitungan sampel rumus Slovin

$$\begin{aligned} \text{Sampel} &= \frac{916}{(916 \times 0,01)+1} \\ &= \frac{916}{9,16 + 1} \\ &= 90 \text{ rumah} \end{aligned}$$

## b. Perhitungan sampel setiap perumahan

$$\text{Perumahan Griya Asri} = \frac{220}{916} \times 90 = 22 \text{ rumah}$$

$$\text{Perumahan Villa Bayani} = \frac{350}{916} \times 90 = 34 \text{ rumah}$$

$$\text{Perumahan Grand Wijaya Persada} = \frac{138}{916} \times 90 = 14 \text{ rumah}$$

$$\text{Perumahan Griya Revari Indah} = \frac{208}{916} \times 90 = 20 \text{ rumah}$$

## 2.4. Teknik pengumpulan data

Untuk mengumpulkan data yang lebih teliti, asli, dapat dipercaya, dan objektif untuk penelitian ini, digunakan metode kualitatif dan kuantitatif (metode campuran), yaitu teknik penelitian antara metode kuantitatif dan metode kualitatif untuk diterapkan bersama dalam satu kegiatan penelitian [11]. Untuk mencapai data yang di butuhkan agar sesuai dan lengkap, perlu adanya teknik pengumpulan data, yakni data primer dan sekunder [12]. Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah observasi, survei, wawancara, dan dokumentasi [13].

## 2.5. Metode analisis

Penelitian ini menggunakan teknik dari Sistem Informasi Geografis (SIG) dan analisis pembobotan. Metode ini dilakukan untuk mengetahui kondisi prasarana dasar pada lokasi penelitian yang didapatkan dari hasil *tracking* dan diolah menggunakan secara Sistem Informasi Geografis (SIG). Indikator penilaian kondisi prasarana berdasarkan pedoman kriteria permukiman kumuh [14] dapat dilihat pada Tabel 1.

Pada tahapan selanjutnya, metode yang digunakan adalah mengolah sarana dasar perumahan yang bersumber dari SNI 03-1733-2004 menggunakan Sistem Informasi Geospasial (SIG) dengan menggunakan *software* ArcGIS melalui teknik *buffering* pada setiap sarana yang ada [15]. Tabel 2 menunjukkan indikator penilaian sarana dasar perumahan.

**Tabel 1.** Kriteria dan indikator penilaian prasarana.

Aspek	Kriteria	Indikator	Nilai
<b>Aksesibilitas</b>			
Jaringan jalan	Cakupan layanan	1. Cakupan layanan jalan tidak memadai di 76%-100% luas area	5 Baik
		2. Cakupan layanan jalan tidak memadai di 51%-75% luas area	3 Sedang
		3. Cakupan layanan jalan tidak memadai di 25%-50% luas area	1 Buruk
Lapisan perkerasan		1. Permukaan jalan diperkeras dengan aspal/paving blok mencapai 76% - 100%	5 Baik
		2. Permukaan jalan diperkeras dengan aspal/paving blok dikisaran 51% - 75%	3 Sedang
		3. Permukaan jalan diperkeras dengan aspal/paving 25%-50%	1 Buruk
Tingkat kerusakan jalan		1. Tingkat kerusakan jalan berlubang hanya < 3%	5 Baik
		2. Tingkat kerusakan jalan berlubang kisaran antara 3%-10%	3 Sedang
		3. Tingkat kerusakan jalan berlubang > 10%	1 Buruk

Aspek	Kriteria	Indikator	Nilai
<b>Pelayanan</b>			
Drainase	Persyaratan teknis	1. Cakupan layanan jalan memadai di 76%-100% luas area	5 Baik
		2. Cakupan layanan jalan memadai di 51%-75% luas area	3 Sedang
		3. Cakupan layanan jalan memadai di 25%-50% luas area	1 Buruk
	Cakupan layanan	1. Luas area terlayani drainase lingkungan di 76%-100%	5 Baik
		2. Luas area terlayani drainase lingkungan di 51%-75%	3 Sedang
		3. Luas area terlayani drainase lingkungan di 25%-51%	1 Buruk
Penyediaan air minum	Layanan pipa PDAM per rumah	1. Jika > 70% KK terlayani pipa PDAM dari total KK dalam kawasan	5 Baik
		2. Jika 40%-70% KK terlayani pipa PDAM dari total KK dalam kawasan	3 Sedang
		3. Jika < 40% KK terlayani pipa PDAM dari total KK dalam kawasan	1 Buruk
Persampahan	Gerobak sampah/kontainer	1. Jumlah KK yang terlayani di > 70% luas area	5 Baik
		2. Jumlah KK yang terlayani di 40% - 70% luas area	3 Sedang
		3. Jumlah KK yang terlayani di < 40% luas area	1 Buruk
	Kontainer tong sampah	1. Jumlah KK yang terlayani di > 70% luas area	5 Baik
		2. Jumlah KK yang terlayani di 40% - 70% luas area	3 Sedang
		3. Jumlah KK yang terlayani di < 40% luas area	1 Buruk

Tabel 2. Indikator penilaian sarana.

No	Jenis Sarana	Standar Pelayanan
1	Sarana pendidikan	a. TK untuk setiap 1.250 penduduk dengan radius pencapaian 500 meter b. SD untuk setiap 1.600 penduduk dengan radius pencapaian 1000 meter c. SLTP untuk setiap 4.800 penduduk dengan radius pencapaian 1000 meter d. SLTA untuk setiap 4.800 penduduk dengan radius pencapaian 3000 meter
2	Sarana kesehatan	a. Posyandu untuk setiap 1.250 jiwa dengan radius pencapaian 500 meter b. Balai pengobatan untuk setiap 2.500 jiwa dengan radius pencapaian 1000 meter c. BKIA/RS bersalin untuk setiap 10.000-30.000 jiwa dengan radius pencapaian 4000 meter d. Puskesmas untuk setiap 30.000 jiwa dengan radius pencapaian 1.500 meter
3	Sarana peribadatan	a. Musala/langgar untuk setiap 250 jiwa dengan radius pencapaian 100 meter b. Masjid untuk setiap 2.500 jiwa dengan radius pencapaian 1000 meter c. Sarana ibadah lain menyesuaikan dengan kondisi setempat d. Bersih, tenang, teduh, dan mudah dicapai

### 3. Hasil penelitian dan pembahasan

#### 3.1. Kondisi sarana dan prasarana tiap perumahan

##### 3.1.1. Perumahan Griya Asri, Kelurahan Pulokerto

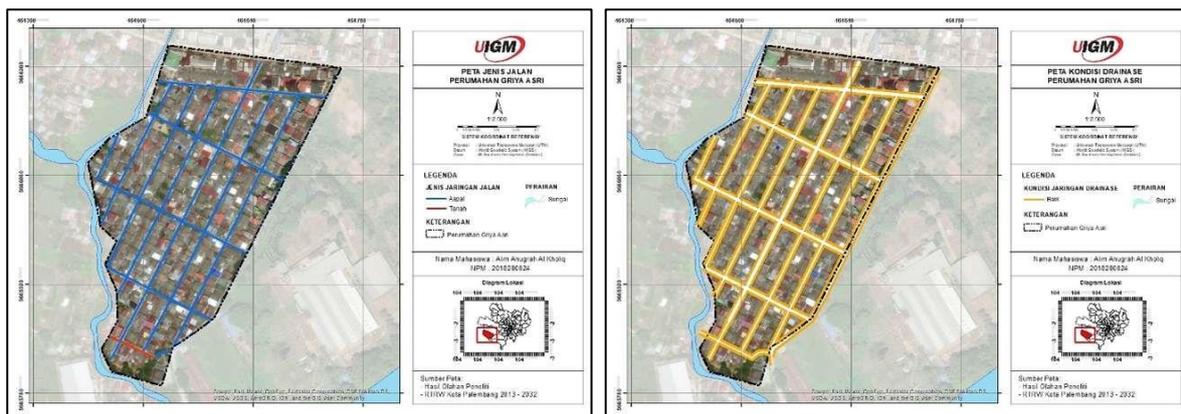
a. Kondisi prasarana. Dari hasil observasi lapangan dengan cara *tracking* dan diolah dengan acuan yang telah ditetapkan, hasil dari analisis kondisi prasarana di Perumahan Griya Asri dapat dilihat pada Tabel 3 dan Gambar 5-7.

**Tabel 3.** Rekapitulasi prasarana Perumahan Griya Asri.

Parameter	Kriteria	Nilai
Jalan	Baik	5
Drainase	Baik	5
Persampahan	Baik	5
Air bersih	Baik	5
Jumlah nilai		25
<b>Rata-rata</b>	<b>Baik</b>	<b>5</b>



**Gambar 5.** Kondisi prasarana dasar Perumahan Griya Asri.



**Gambar 6.** Peta jaringan jalan dan drainase Perumahan Griya Asri.



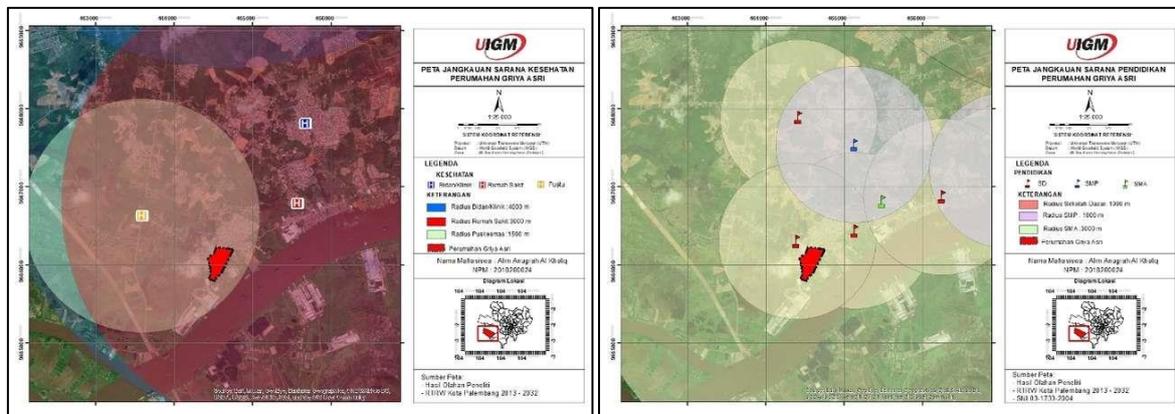
**Gambar 7.** Peta persampahan dan air bersih Perumahan Griya Asri.

Dari hasil rekapitulasi pada Tabel 3, dapat diketahui bahwa kondisi prasarana pada Perumahan Griya Asri dikategorikan baik. Adapun jenis prasarana yang sangat perlu diperbaiki adalah jaringan drainase karena drainase pada perumahan ini masih banyak yang tersumbat oleh sampah serta terjadi sedimentasi pada saluran drainase yang masih menggunakan konstruksi tanah.

b. Kondisi sarana. Kondisi sarana mencakup tiga sarana dasar yakni sarana kesehatan, sarana peribadatan dan sarana pendidikan. Hasil dari analisis jangkauan sarana dapat dilihat pada Tabel 4 dan ditunjukkan lebih lanjut melalui peta pada Gambar 8 dan 9.

**Tabel 4.** Jangkauan sarana di Perumahan Griya Asri.

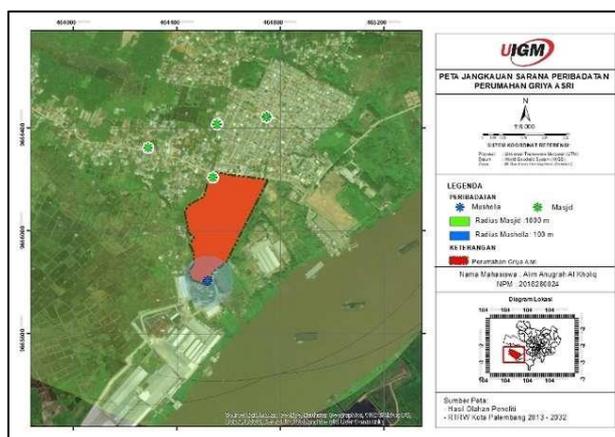
	Sarana	Eksisting	Standar Peraturan	Keterangan
Pendidikan	SD	2 unit	1 unit SD	Terlayani
	SMP	-		
	SMA	1 unit		
Kesehatan	Bidan/ Klinik	1 unit	1 unit posyandu	Terlayani
	Pustu	1 unit		
	Rs	1 unit		
Peribadatan	Musala	1 unit	1 unit masjid	Terlayani
	Masjid	1 unit		



**Gambar 8.** Peta jangkauan sarana kesehatan dan jangkauan pendidikan Perumahan Griya Asri.

Dari hasil analisis sarana kesehatan yang telah dilakukan pada Perumahan Griya Asri, diketahui bahwa sarana kesehatan yang masuk jangkauan kesehatan dengan radius yang telah di tentukan yakni bidan/klinik, RS Gandus, dan Puskesmas Pembantu Pulokerto dengan masing masing radius jangkauan bidan/klinik yakni 1.500 meter, puskesmas 1.500 meter, dan rumah sakit 3.000 meter. Kemudian, dari hasil analisis sarana pendidikan diketahui bahwa sarana pendidikan yang termasuk dalam jangkauan pendidikan pada radius yang telah di tentukan yakni Sekolah Dasar Negeri 171 Palembang, Sekolah Dasar Negeri 149 Palembang, dan Sekolah Menengan Atas Negeri 20 Palembang dengan masing masing radius jangkauan SD

yakni 1.000 meter, SMP yakni 1.000 meter, dan SMA 3.000 meter. Sekolah Menengah Pertama Negeri 39 Palembang merupakan SMP terdekat dari perumahan Griya Asri, tetapi pada analisis *buffering* ternyata SMP tersebut tidak masuk dalam jangkauan Perumahan Griya Asri Palembang.



**Gambar 9.** Peta jangkauan sarana peribadatan Perumahan Griya Asri.

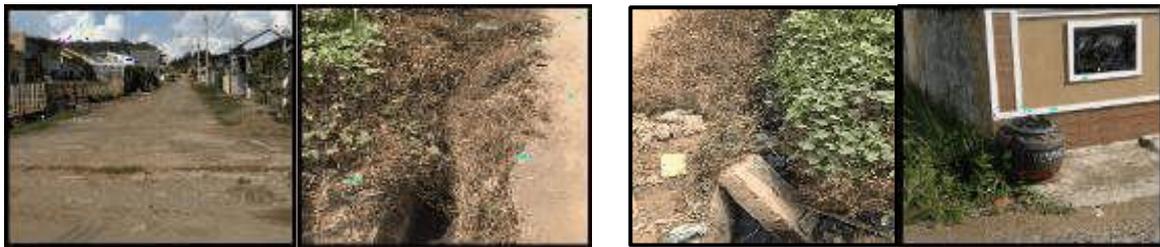
Dari hasil analisis sarana peribadatan yang telah dilakukan pada Perumahan Griya Asri diketahui bahwa sarana peribadatan yang termasuk dalam jangkauan dengan radius yang telah ditentukan yakni Musala Al-Ikhwan, Masjid Ar Rahman, Masjid Ittihad, Masjid Nur Syafe’l, dan Masjid Annur Muhhasan Basri dengan masing masing radius jangkauan musala yakni 100 meter dan masjid yakni 1 km.

### 3.1.2. Perumahan Villa Bayani, Kelurahan Gandus

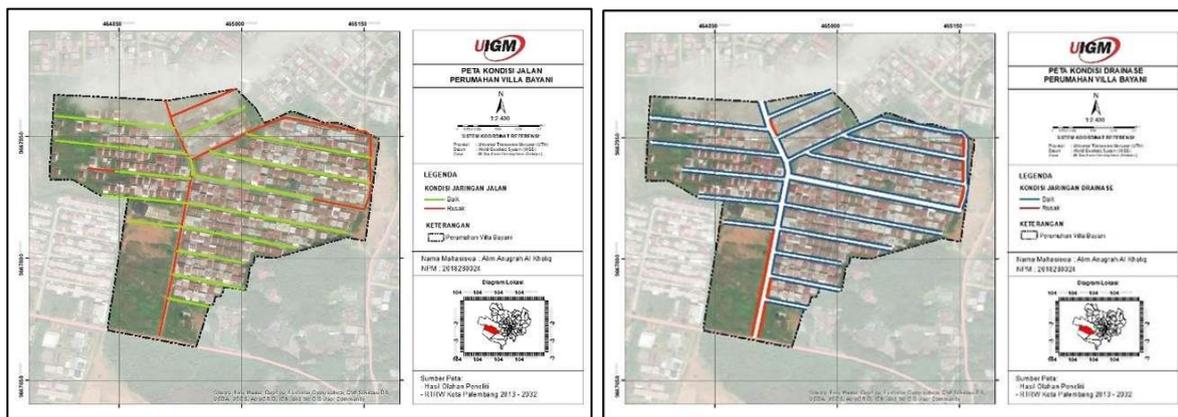
a. Kondisi prasarana. Kondisi prasarana dasar pada Perumahan Villa Bayani di Kelurahan Gandus dapat dilihat pada Gambar 10 dengan lokasi prasarana yang dipetakan pada Gambar 11 dan 12, kemudian hasil rekapitulasi prasarana dapat ditinjau pada Tabel 5.

**Tabel 5.** Rekapitulasi prasarana Perumahan Villa Bayani.

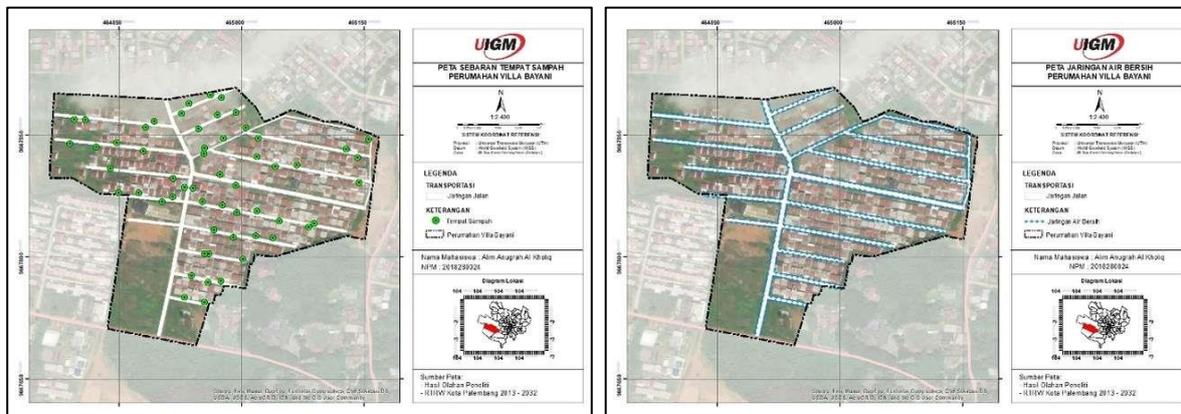
Parameter	Kriteria	Nilai
Jalan	Sedang	3
Drainase	Baik	5
Persampahan	Sedang	3
Air bersih	Baik	5
Jumlah nilai		17
<b>Rata-rata</b>	<b>Sedang</b>	<b>4,25</b>



Gambar 10. Kondisi prasarana dasar perumahan Villa Bayani.



Gambar 11. Peta jaringan jalan dan drainase Perumahan Villa Bayani.



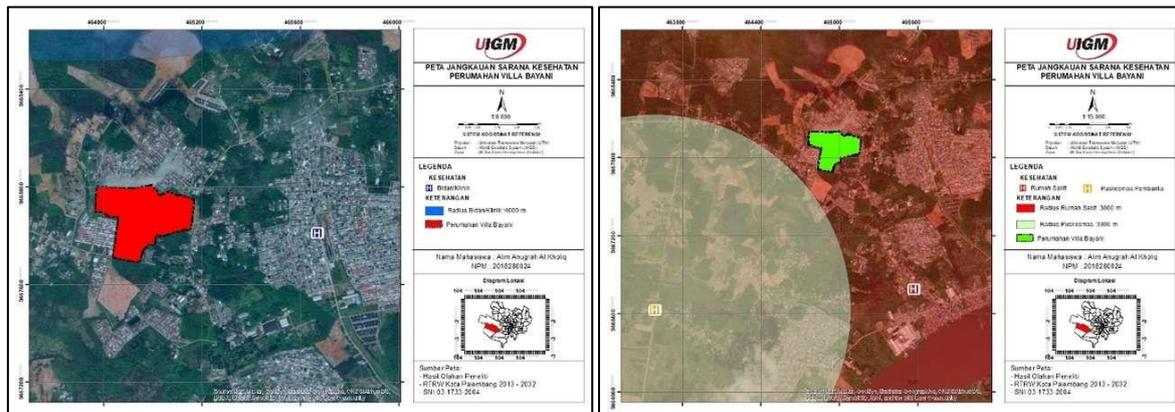
Gambar 12. Peta persampahan dan air bersih Perumahan Villa Bayani.

Dari hasil rekapitulasi pada Tabel 5, dapat diketahui bahwa kondisi prasarana pada Perumahan Villa Bayani yakni dikategorikan sedang. Adapun jenis prasarana yang sangat perlu di perbaiki adalah jaringan drainase dan jaringan jalan, dimana drainase pada perumahan ini masih banyak yang tersumbat oleh sampah ataupun terjadi sedimentasi dan untuk jaringan jalan tidak sedikit yang menggunakan perkerasan tanah yang apabila hujan akan terjadi genangan dan jalan menjadi licin.

b. Kondisi sarana. Kondisi sarana mencakup tiga sarana dasar yakni sarana kesehatan, sarana peribadatan, dan sarana pendidikan. Hasil dari jangkauan sarana di perumahan Villa Bayani dapat dilihat pada Tabel 6 dan dipetakan pada Gambar 13 dan 14.

**Tabel 6.** Jangkauan sarana di Perumahan Villa Bayani.

	Sarana	Eksisting	Peraturan	Keterangan
Pendidikan	SD	1 unit	1 unit SD	Terlayani
	SMP	1 unit		
	SMA	1 unit		
Kesehatan	Bidan/klinik	1 unit	1 unit posyandu	Terlayani
	Pustu	-		
	RS	1 unit		
Peribadatan	Musala	1 unit	1 unit masjid	Terlayani
	Masjid	3 unit		



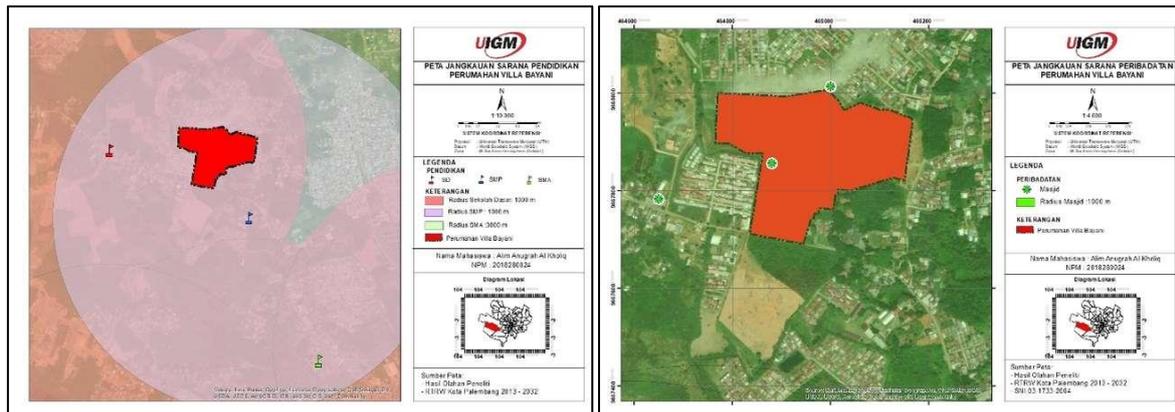
**Gambar 13.** Peta jangkauan sarana kesehatan Perumahan Villa Bayani.

Dari hasil rekapitulasi pada Tabel 6, dapat diketahui bahwa sarana dasar yang ada pada Perumahan Villa Bayani dapat dikatakan sesuai dengan standar pelayanan minimum yang berpedoman pada SNI 03-1733-2004 tentang Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan.

Dari hasil analisis yang telah dilakukan pada perumahan Villa Bayani diketahui bahwa sarana kesehatan yang masuk jangkauan kesehatan dengan radius yang telah ditentukan yakni bidan/klinik dan RS Gandus Pulokerto dengan masing-masing radius jangkauan bidan/klinik yakni 1.500 meter, puskesmas 1.500 meter, dan rumah sakit 3.000 meter. Untuk puskesmas pembantu yang berada di Pulokerto tidak terjangkau dengan radius yang telah di tentukan terhadap Perumahan Villa Bayani.

Kemudian hasil analisis jangkauan sarana pendidikan yang telah dilakukan pada perumahan Villa Bayani diketahui bahwa sarana pendidikan yang termasuk kedalam jangkauan pendidikan dengan radius yang telah di tentukan yakni Sekolah Dasar Negeri 148 Palembang,

Sekolah Menengah Pertama 28 Palembang, dan Sekolah Menengan Atas Negeri 20 Palembang dengan masing masing radius jangkauan SD yakni 1.000 meter, SMP yakni 1.000 meter, dan SMA 3.000 meter. Serta dari hasil analisis yang telah dilakukan pada perumahan Villa Bayani diketahui bahwa sarana peribadatan yang termasuk kedalam jangkauan peribadatan dengan radius yang telah di tentukan yakni Masjid Al-Akhyar, Masjid Al Ikhlas, dan Masjid Al-Istiqomah dengan radius jangkauan masjid yakni 1000 meter.



**Gambar 14.** Peta jangkauan sarana pendidikan dan jangkauan peribadatan Perumahan Villa Bayani.

### 3.1.3. Perumahan Griya Revari Indah, Kelurahan Bukit Baru

a. Kondisi prasarana. Kondisi prasarana dasar pada Perumahan Griya Revari Indah yang terdapat di Kelurahan Bukit Baru dapat dilihat pada Gambar 15 yang dipetakan pada Gambar 16 dan 17, sedangkan repitulasi nilai prasarana dapat ditinjau pada Tabel 7.

**Tabel 7.** Rekapitulasi prasarana Perumahan Griya Revari Indah.

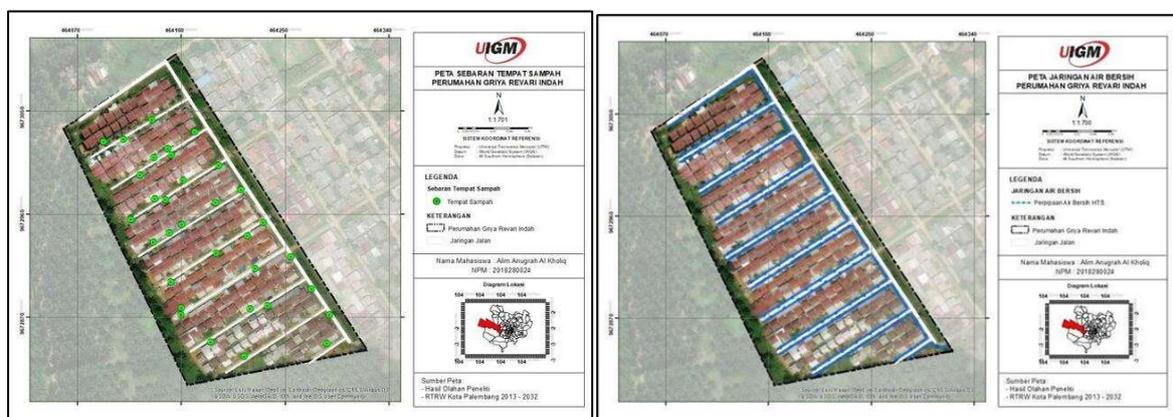
Parameter	Kriteria	Nilai
Jalan	Baik	5
Drainase	Sedang	3
Persampahan	Baik	5
Air bersih	Baik	5
Jumlah nilai		18
<b>Rata-rata</b>	<b>Sedang</b>	<b>4,5</b>



**Gambar 15.** Kondisi prasarana dasar Perumahan Griya Revari Indah.



**Gambar 16.** Peta jaringan jalan dan drainase Perumahan Griya Revari Indah.



**Gambar 17.** Peta air bersih dan persampahan Perumahan Griya Revari Indah.

Dari hasil rekapitulasi pada Tabel 7, dapat diketahui bahwa kondisi prasarana pada Perumahan Griya Revari Indah bernilai sedang. Adapun jenis prasarana yang sangat perlu diperbaiki adalah jaringan drainase karena drainase pada perumahan ini masih banyak yang tersumbat oleh sampah ataupun terjadi sedimentasi pada saluran drainase yang masih menggunakan konstruksi tanah.

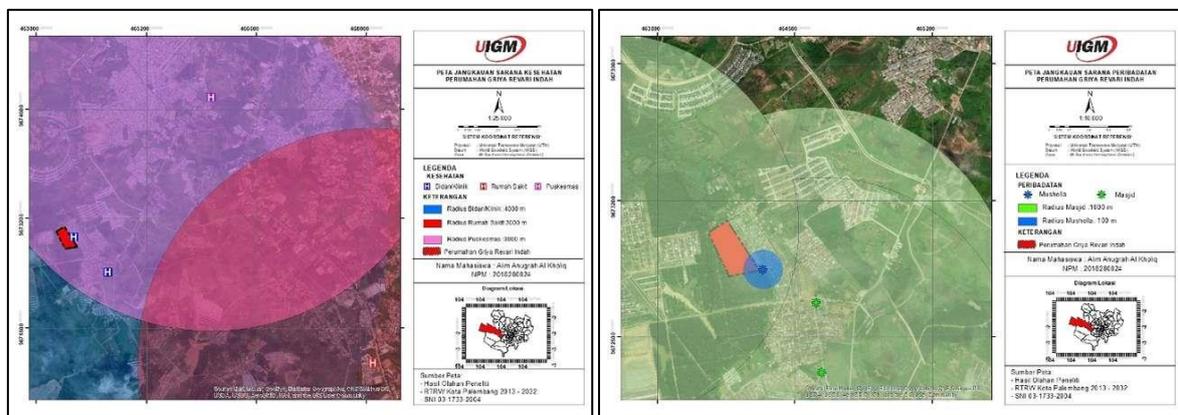
b. Kondisi sarana. Kondisi sarana mencakup tiga sarana dasar yakni sarana kesehatan, sarana peribadatan, dan sarana pendidikan. Hasil dari analisis jangkauan sarana di perumahan Griya Revari Indah dapat dilihat pada Tabel 8 dengan peta jangkauan yang dapat ditinjau pada Gambar 18 dan 19.

Dari hasil rekapitulasi pada Tabel 8, dapat diketahui bahwa kondisi sarana pada Perumahan Griya Revari Indah telah sesuai, hanya saja untuk sarana pendidikan yakni SMP cukup jauh sehingga tidak termasuk kedalam jangkauan radius yang sudah ditetapkan.

**Tabel 8.** Rekapitulasi prasarana Perumahan Griya Revari Indah.

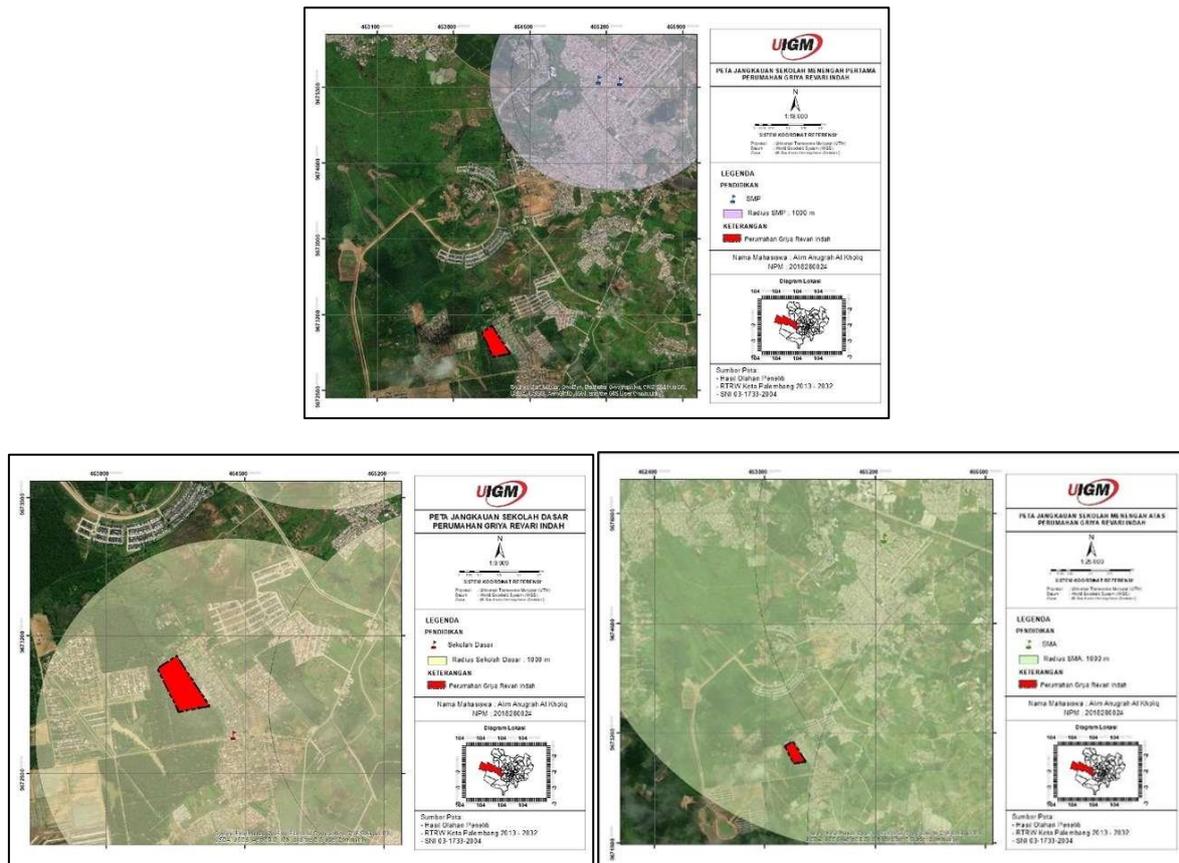
	Sarana	Eksisting	Peraturan	Keterangan
Pendidikan	SD	1 unit	1 unit SD	Terlayani
	SMP	1 unit		
	SMA	1 unit		
Kesehatan	Bidan/ Klinik	1 unit	1 unit posyandu	Terlayani
	Pustu	-		
	RS	1 unit		
Peribadatan	Musala	1 unit	1 unit masjid	Terlayani
	Masjid	3 unit		

Dari hasil analisis yang telah dilakukan pada perumahan Griya Revari Indah diketahui bahwa sarana kesehatan yang masuk jangkauan kesehatan dengan radius yang telah ditentukan yakni bidan/klinik dan Puskesmas Talang Kelapa dengan masing masing radius jangkauan bidan/klinik yakni 1.500 meter dan puskesmas sejauh 3.000 meter. Kemudian untuk hasil analisis jangkauan sarana peribadatan yang telah dilakukan pada perumahan Griya Revari Indah diketahui bahwa sarana peribadatan yang termasuk kedalam jangkauan peribadatan dengan radius yang telah ditentukan yakni Musala Al Ikhlas, Masjid Baitul Muttaqin, serta Masjid Nurul Iman dengan masing masing radius jangkauan musala yakni 100 meter dan masjid yakni 1000 meter.



**Gambar 18.** Peta jangkauan sarana kesehatan dan jangkauan peribadatan perumahan Griya Revari Indah.

Dari hasil analisis yang telah dilakukan pada perumahan Griya Revari Indah diketahui bahwa sarana pendidikan yang termasuk kedalam jangkauan pendidikan dengan radius yang telah di tentukan yakni Sekolah Dasar Sains Alumnika Palembang dan Sekolah Menengan Atas Negeri 22 Palembang dengan masing masing radius jangkauan SD yakni 1.000 meter dan SMA 3.000 meter.



**Gambar 19.** Peta jangkauan sarana pendidikan Perumahan Griya Revari Indah.

**3.1.4. Perumahan Grand Wijaya Persada, Kelurahan Srimulya**

a. Kondisi prasarana. Kondisi prasarana dasar pada Perumahan Grand Wijaya Persada yang terdapat di Kelurahan Srimulya dapat dilihat pada Gambar 20 yang kemudian dipetakan pada Gambar 21 dan 22, kemudian rekapitulasi nilai prasarana Perumahan Grand Wijaya Persada dapat ditinjau pada Tabel 9.

**Tabel 9.** Rekapitulasi prasarana Perumahan Grand Wijaya Persada.

Parameter	Kriteria	Nilai
Jalan	Baik	5
Drainase	Baik	5
Persampahan	Sedang	3
Air bersih	Baik	5
	Jumlah nilai	18
<b>Rata-rata</b>	<b>Sedang</b>	<b>4,5</b>



**Gambar 20.** Kondisi prasarana dasar Perumahan Grand Wijaya Persada.



**Gambar 21.** Peta jaringan jalan dan drainase Perumahan Grand Wijaya Persada.



**Gambar 22.** Peta persampahan dan air bersih Perumahan Grand Wijaya Persada.

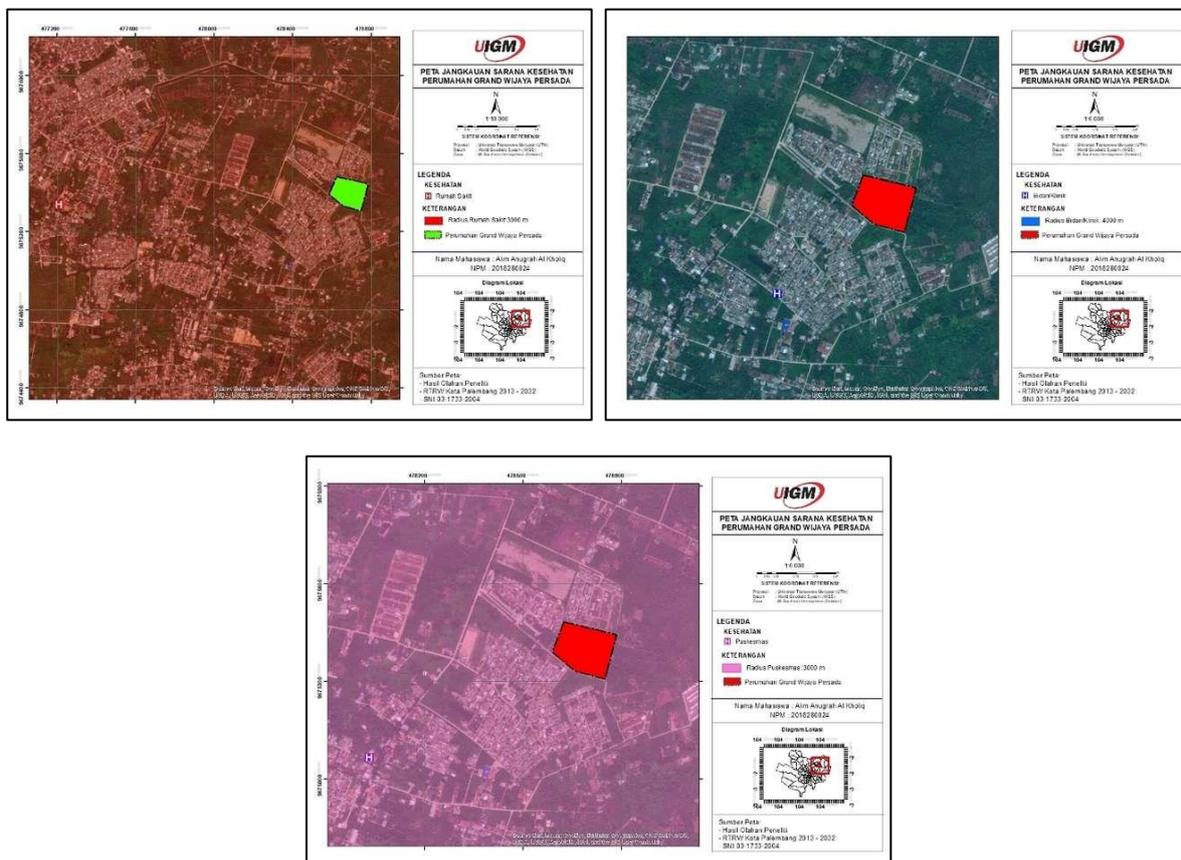
Dari hasil rekapitulasi pada Tabel 9, dapat diketahui bahwa kondisi prasarana pada Perumahan Grand Wijaya Persada yakni dikategorikan sedang. Adapun jenis prasarana yang sangat perlu diperbaiki adalah jaringan drainase dan jaringan jalan, dimana drainase pada perumahan ini masih banyak yang tersumbat oleh sampah ataupun terjadi sedimentasi, sedangkan untuk jaringan jalan tidak sedikit yang menggunakan perkerasan tanah, yang apabila hujan akan tergenang dan jalan akan menjadi licin.

b. Kondisi sarana. Kondisi sarana mencakup tiga sarana dasar yakni sarana kesehatan, sarana peribadatan, dan sarana pendidikan. Hasil dari jangkauan sarana di perumahan Grand Wijaya

Persada dapat dilihat pada Tabel 10, kemudian peta analisis jangkauan dapat ditinjau pada Gambar 23 dan 24.

**Tabel 10.** Jangkauan sarana di Perumahan Grand Wijaya Persada.

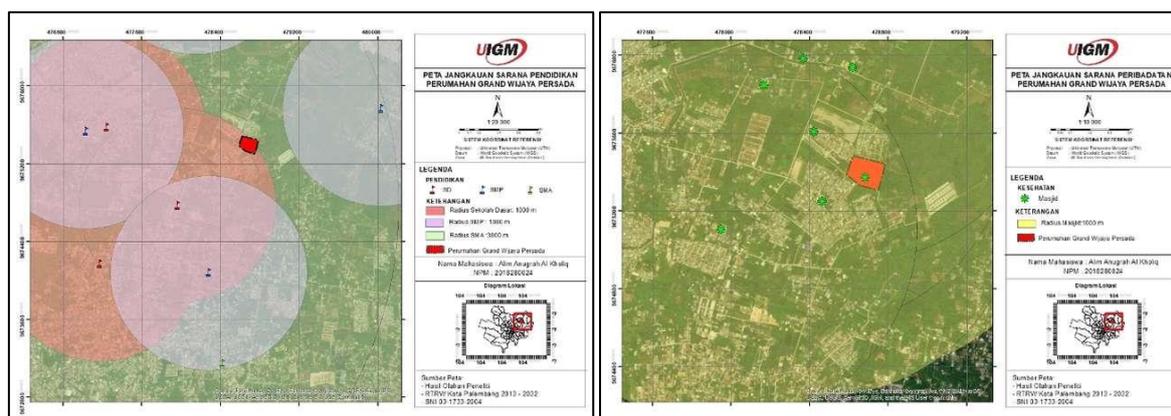
	Sarana	Eksisting	Standar Peraturan	Keterangan
Pendidikan	SD	1 unit	1 unit SD	Terlayani
	SMP	1 unit		
	SMA	1 unit		
Kesehatan	Bidan/ Klinik	1 unit	1 unit posyandu	Terlayani
	Pustu	-		
	RS	1 unit		
Peribadatan	Musala	1 unit	1 unit masjid	Terlayani
	Masjid	3 unit		



**Gambar 23.** Peta jangkauan sarana kesehatan Perumahan Grand Wijaya Persada.

Dari hasil analisis yang telah dilakukan pada perumahan Grand Wijaya Persada diketahui bahwa sarana kesehatan yang termasuk jangkauan kesehatan dengan radius yang telah ditentukan yakni bidan/klinik, Puskesmas Srimulya, dan RS Charitas dengan masing masing radius jangkauan bidan/klinik yakni 1.500 meter, puskesmas yakni 1.500 meter, dan rumah sakit 3.000 meter.

Dari hasil analisis yang telah dilakukan pada perumahan Grand Wijaya Persada diketahui bahwa sarana pendidikan yang termasuk dalam jangkauan pendidikan dengan radius yang telah ditentukan yakni Sekolah Dasar Negeri 246 Palembang, Sekolah menengah Pertama Negeri 23 Palembang, dan Sekolah Menengah Atas Pramula Palembang dengan masing masing radius jangkauan SD yakni 1.000 meter, SMP yakni 1.000 meter, dan SMA 3.000 meter. Untuk SMP yang paling dekat dengan perumahan Grand Wijaya Persada adalah SMPN 23 Palembang, akan tetapi setelah dilakukan analisis *buffering* dengan memakai radius jangkauan yang ada, SMPN 23 tidak terjangkau dalam Perumahan Grand Wijaya Persada.



**Gambar 27.** Peta jangkauan sarana pendidikan dan peribadatan Perumahan Grand Wijaya.

Dari hasil analisis yang telah dilakukan pada perumahan Grand Wijaya Persada diketahui bahwa sarana peribadatan yang termasuk dalam jangkauan peribadatan dengan radius yang telah di tentukan terdapat tujuh masjid dengan masjid terdekat berada di dalam perumahan Grand Wijaya Persada yakni Masjid Nurul Qolbu. Untuk radius jangkauan masjid yakni 1000 meter.

**3.2. Analisis perbandingan sarana dan prasarana perumahan MBR**

**3.2.1. Perbandingan analisis prasarana.** Hasil dari analisis kondisi eksisting melalui *tracking* dan hasil analisis tingkat kesesuaian menurut perspektif masyarakat tentang sarana dan prasarana pada empat perumahan yang menjadi lokasi penelitian dapat dilihat perbandingannya pada Tabel 11.

**Tabel 11.** Perbandingan prasarana di perumahan MBR.

Perumahan	Prasarana				Total	Rata-Rata	Keterangan
	Jalan	Drainase	Air Bersih	Persampahan			
Griya Asri	5	5	5	5	25	5	Baik
Villa Bayani	3	5	5	3	16	4	Sedang
Griya Revari Indah	5	3	5	5	18	4,5	Sedang
Grand Wijaya Persada	5	5	5	3	18	4,5	Sedang

3.2.2. *Perbandingan analisis sarana.* Hasil dari analisis sarana ini merupakan hasil dari analisis dengan menggunakan analisis spasial dengan jangkauan radius yang telah ditentukan serta dengan melihat jangkauan tersebut apakah sudah memasuki perumahan yang di teliti. Hasil perbandingan analisis dapat ditinjau pada Tabel 12.

**Tabel 12.** Perbandingan sarana di perumahan MBR.

Perumahan	Pendidikan			Peribadatan			Kesehatan			Keterangan
	SD	SMP	SMA	Musala	Masjid	Bidan/klinik	Puskesmas	Pustu	Rumah Sakit	
Griya Asri	2	-	1	1	4	1	-	1	1	Terlayani
Villa Bayani	1	1	1	-	3	1	-	-	1	Terlayani
Griya Revari Indah	2	-	1	1	2	2	1	-	-	Terlayani
Grand Wijaya Persada	1	-	1	-	7	1	1	-	1	Terlayani

Dari hasil analisis yang di lakukan pada keempat perumahan yang menjadi lokasi studi dengan menggunakan analisis spasial *buffering* didapatkan bahwa semua perumahan terlayani dengan pelayanan sarana dasar, akan tetapi ada tiga dari empat perumahan yang tidak terlayani sarana pendidikan SMP yakni Perumahan Griya Asri, Perumahan Griya Revari Indah dan Perumahan Grand Wijaya Persada.

#### 4. Kesimpulan

Kesimpulan sebagai intisari dari keseluruhan pembahasan yang berkaitan dengan tujuan penelitian dan sasaran penelitian. Dari hasil analisis dan pembahasan yang telah dilakukan sebelumnya, maka dapat ditarik kesimpulan yaitu:

- Kondisi prasarana dasar pada perumahan yang di teliti diantaranya Perumahan Griya Asri, Perumahan Grand Wijaya Persada, Perumahan Villa Bayani, dan Perumahan Griya Revari Indah dengan rata-rata hasil penilaian adalah sedang.
- Perumahan dengan jumlah penilaian kondisi prasarana paling rendah yakni Perumahan Villa Bayani dengan skor 17 dan rata-rata 4,25 dengan keterangan sedang. Hal ini terjadi karena terdapat beberapa prasarana dengan penilaian 3 yakni jaringan jalan yang sebagian besar dengan konstruksi tanah.
- Perumahan dengan jumlah penilaian kondisi prasarana paling tinggi yakni Perumahan Griya Asri dengan skor yang diperoleh sebesar 25 dan rata-rata adalah 5 dengan keterangan baik. Hal ini bisa terjadi karena untuk akumulasi dari jaringan jalan, drainase, air bersih, dan persampahan mendapatkan nilai 5 dengan kondisi baik.
- Untuk kondisi sarana diantaranya sarana peribadatan, sarana pendidikan, dan sarana kesehatan pada perumahan yang diteliti sudah terlayani dengan standar pelayanan minimum, dan ada beberapa perumahan yang tidak terjangkau dari segi sarana pendidikan yakni Perumahan Griya Revari Indah, Bukit Baru; Perumahan Grand Wijaya Persada, Srimulya; dan Perumahan Griya Asri, Pulokerto.

- e. Dari analisis yang sudah di lakukan pada empat perumahan tersebut, didapati bahwa tingkat kesesuaian sarana dan prasarana sudah sesuai dan terlayani mulai dari perumahan dengan tahun pembangunan perumahan yang terbilang baru seperti Perumahan Villa Bayani hingga perumahan yang cukup lama seperti Perumahan Griya Asri.

### Ucapan terima kasih

Penulis mengucapkan terima kasih kepada seluruh Civitas Akademika Prodi Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik Universitas Indo Global Mandiri atas dukungan terhadap jurnal yang berjudul Analisis Penyediaan Sarana dan Prasarana Perumahan MBR di Kota Palembang. Ucapan terima kasih juga disampaikan untuk Dosen Pembimbing yaitu Bapak Dr. Endy Agustian, S.T, M.Eng dan Ibu Hala Haidir, S.T, M.P.W.K.

### Referensi

- [1] Maulana H. Indonesia Kekurangan 11,04 Juta Unit Rumah. Portal Majalengka 2020. <https://portalmajalengka.pikiran-rakyat.com/ekonomi/pr-83993491/indonesia-kekurangan-1104-juta-unit-rumah> (diakses pada 12 Januari, 2024).
- [2] Fadli A, Alexander HB. Capaian Satu Juta Rumah, Operasional BP Tapera, dan Pergantian Dirjen Perumahan. KompasCom 2021. <https://www.kompas.com/properti/read/2021/12/27/093000321/kaleidoskop-2021--capaian-satu-juta-rumah-operasional-bp-tapera-dan?page=all> (diakses pada 12 Januari, 2024).
- [3] Pemerintah Kota Palembang. Peraturan Daerah Kota Palembang Nomor 3 Tahun 2019 tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah Kota Palembang Tahun 2018-2023 2019.
- [4] Pemerintah Kota Palembang. Peraturan Daerah Kota Palembang Nomor 15 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Palembang Tahun 2012-2032 2012.
- [5] Puspita D, Suwandono D. Evaluasi Ketersediaan Sarana dan Prasarana Permukiman di Kelurahan Bandarjo Kabupaten Semarang. Teknik PWK 2014;3:738–47.
- [6] Pamungkas HBE, Harianto F. Analisis Kualitas Perumahan Mutiara Regency Sidoarjo. Jurnal IPTEK 2012;16:1–8.
- [7] Djosari A, Tungka AE, Lahamendu V. Pembangunan Prasarana dan Sarana Berbasis Masyarakat di Kelurahan Pasir Panjang Kecamatan Lembeh Selatan Kota Bitung. Jurnal Spasial 2016;3:173–80.
- [8] Mintinia N, Daud M, Hendrakusumah E. Kajian Pemenuhan Standar Pelayanan Minimal (SPM) Prasarana dan Sarana Permukiman di Kelurahan Cikawao. Prosiding Perencanaan Wilayah Dan Kota 2019;5:279–91.
- [9] Aini RN, Rohmadiani LD. Tingkat Kesesuaian Sarana dan Prasarana Perumahan Berdasarkan Peraturan Pemerintah. Plano Buana 2020;1:46–54. <https://doi.org/https://doi.org/10.36456/jpb.v1i1.2669>.
- [10] Badan Pusat Statistik Kota Palembang. Kota Palembang dalam Angka 2022. Palembang: BPS Kota Palembang; 2022.

- [11] Triyanti DN, Nugraha SB. Evaluasi Ketersediaan Sarana Prasarana dan Utilitas Permukiman di Rumah Susun Bandarharjo Kota Semarang. *Geo Image (Spatial-Ecological-Regional)* 2020;9:90–103.
- [12] Creswell JW. *Research Design: Pendekatan Metode Kualitatif, Kuantitatif, dan Campuran*. Edisi Keempat. Yogyakarta: Pustaka Pelajar; 2016.
- [13] Pamekas EBZ, Waani JO, Poli H. Adaptasi Masyarakat Bantaran Sungai terhadap Banjir di Kelurahan Pakowa Kota Manado. *Jurnal Spasial* 2019;6:482–92.
- [14] Perkim.id. *Kriteria, Indikator, dan Klasifikasi Penentuan Kategori Kumuh*. PerkimId 2020.
- [15] Badan Standardisasi Nasional Republik Indonesia. *SNI 03-1733-2004 Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan* 2004.