

KAJIAN PENYEDIAAN SARANA PRASARANA PADA PERUMAHAN MASYARAKAT BERPENGHASILAN RENDAH (MBR) DI PALEMBANG

T. Lussetyowati^{1*}, M.F. Oktarini¹, L. Prima¹

¹Prodi Arsitektur, Universitas Sriwijaya, Palembang

*Corresponding author e-mail: tuturlussetyowati@ft.unsri.ac.id

ABSTRAK: Penyediaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) di Kota Palembang telah banyak dilakukan dengan peningkatan kuantitas yang signifikan. Namun, permasalahan yang muncul saat ini adalah kualitas sarana dan prasarana perumahan MBR yang masih belum memadai dan perlu ditingkatkan. Penyediaan sarana dan prasarana yang tidak memadai dapat berdampak negatif pada kesehatan, keselamatan, dan kenyamanan penghuni perumahan. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengidentifikasi dan menganalisis permasalahan-permasalahan yang dihadapi dalam penyediaan sarana dan prasarana, serta rekomendasi untuk meningkatkan kualitas dan ketersediaan sarana prasarana pada perumahan bagi MBR. Lokasi penelitian adalah di perumahan bagi MBR di dua kecamatan yaitu Kecamatan Alang-Alang lebar dan Kecamatan Gandus. Metode penelitian menggunakan metode penelitian campuran dengan strategi penelitian campuran konkuren yang terdiri dari metode penelitian studi kasus dan metode penelitian survei. Hasil dari penelitian menunjukkan Penyediaan prasarana standar minimal untuk perumahan seperti jalan, air bersih, drainase, persampahan, listrik dan telekomunikasi sudah terpenuhi, yang belum terpenuhi adalah prasarana pengolahan limbah dan pemadam kebakaran. Untuk penyediaan sarana, sebagian besar sudah terpenuhi, hanya saja terdapat sarana pada skala pelayanan di lingkungan permukiman yang belum terpenuhi, yaitu untuk PAUD dan sekolah TK, taman lingkungan, taman bermain dan ruang terbuka hijau.

Kata Kunci: perumahan MBR, sarana, prasarana

ABSTRACT: The provision of housing for low-income people (MBR) in Palembang City has expanded significantly in quantity. However, a pressing issue is the inadequate quality of facilities and infrastructure for MBR housing, which urgently needs improvement. The lack of proper facilities and infrastructure can have a negative impact on the health, safety, and comfort of residents. The purpose of this study is to identify and to analyze the problems in providing these facilities and infrastructure, and to offer recommendations for improving their quality and availability in MBR housing. The research was conducted in MBR housing areas in two sub-districts: Alang-Alang Lebar and Gandus. This study used a mixed-methods approach with a concurrent mixed research strategy, that combined case study and survey research methods. The results show that the minimum standard infrastructure, such as roads, clean water, drainage, electricity, and telecommunications, has been fulfilled. However, infrastructure for waste processing and fire extinguishing remains unmet. While most facilities have been provided, some service-level facilities are still lacking, including early childhood education (PAUD) and kindergartens, neighborhood parks, playgrounds, and green open spaces.

Keywords: low-income housing, facilities, infrastructure

1 Pendahuluan

Kota Palembang adalah salah satu kota besar di Indonesia yang dihadapkan pada masalah kebutuhan perumahan yang meningkat seiring pertumbuhan populasi dan urbanisasi[1] . Namun, akses terhadap perumahan yang layak dan terjangkau masih menjadi kendala utama

bagi masyarakat berpenghasilan rendah di kota tersebut[2]. Penyediaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) di Kota Palembang telah banyak dilakukan dengan peningkatan kuantitas yang signifikan.

Permasalahan yang muncul saat ini adalah kualitas sarana dan prasarana perumahan MBR yang masih belum memadai dan perlu ditingkatkan. Hal ini disebabkan karena pengembang lebih fokus untuk memperbanyak jumlah unit

hunian dibandingkan membangun sarana dan prasarana perumahan. Oleh karena itu, penting bagi pemerintah dan pengembang perumahan untuk memperhatikan kebutuhan sarana dan prasarana dalam pembangunan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Setiap perumahan yang dibangun harus tetap menyediaan sarana prasarana sesuai standar perumahan [3].

Penyediaan sarana dan prasarana yang tidak memadai dapat berdampak negatif pada kesehatan, keselamatan, dan kenyamanan penghuni perumahan [4]. Kajian mendalam mengenai penyediaan sarana dan prasarana perumahan MBR di Kota Palembang perlu dilakukan untuk mengidentifikasi permasalahan-permasalahan yang dihadapi dalam penyediaan sarana dan prasarana tersebut, serta solusi yang dapat dilakukan untuk meningkatkan kualitas dan ketersediaannya[5].

Dengan melakukan kajian ini, diharapkan dapat memberikan rekomendasi yang tepat untuk meningkatkan penyediaan perumahan yang layak bagi masyarakat berpenghasilan rendah di Kota Palembang. Tujuan kajian penyediaan sarana dan prasarana perumahan masyarakat berpenghasilan rendah di Kota Palembang adalah untuk mengidentifikasi kebutuhan sarana dan prasarana perumahan yang memadai sehingga dapat memberikan solusi dan rekomendasi yang tepat untuk meningkatkan kualitas sarana dan prasarana perumahan MBR di Kota Palembang.

2. Metode Penelitian

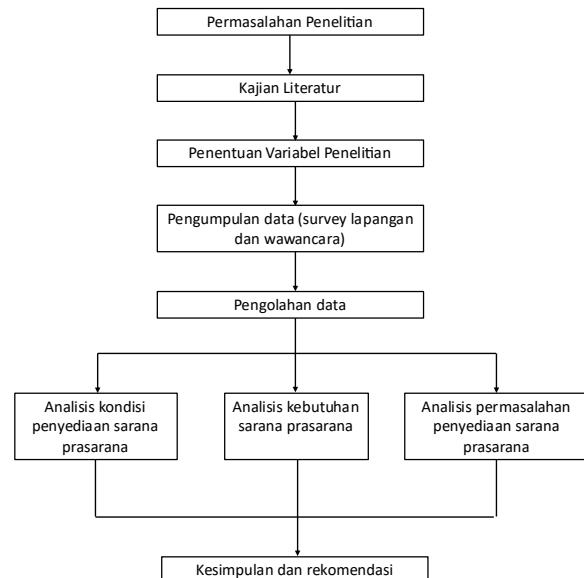
Lokasi penelitian adalah perumahan bagi MBR di dua kecamatan yaitu Kecamatan Alang-Alang lebar dan Kecamatan Gandus. Masing-masing kecamatan diambil tiga lokasi untuk penelitian. Untuk Kecamatan Alang-Alang Lebar di Perumahan Rumah Baru, Perumahan Bukit Sentosa Residence dan Perumahan Bukit Emas Residence, sedangkan di Kecamatan Gandus di Perumahan Griya Darma Sejahtera, Perumahan Griya Meteor Indah dan Perumahan Puri Kajang Bayan Permai.

Metode penelitian menggunakan metode metode penelitian studi kasus dan metode penelitian survey [6] [7] [8]. Penelitian ini dibagi menjadi beberapa tahapan yaitu pengumpulan data, analisis dan kemudian diskusi untuk mendapatkan temuan dan kesimpulan.

Dalam penelitian ini populasi yang dijadikan sasaran penelitian adalah penduduk yang tinggal di keenam perumahan yang ada di Kecamatan Alang-Alang Lebar dan Kecamatan Gandus. Wawancara dilakukan terhadap penduduk yang menghuni perumahan-perumahan tersebut.

Pengambilan sampel menggunakan metode teknik sampel non probabilitas (Morisan, 2012). Sampel yang diambil adalah sampel terpilih berdasarkan penyebaran spasial di kedua lokasi penelitian. Data-data yang diambil didasarkan pada Standar Nasional Indonesia SNI 03-1733-2004 tentang Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan. Data-data primer yang diambil meliputi ketersediaan dan kondisi prasarana yang terdiri dari jalan, drainase, air bersih, limbah, persampahan, Listrik, telekomunikasi, jaringan internet, gas kota dan proteksi kebakaran, serta ketersediaan dan kondisi sarana yang terdiri dari perkantoran, pendidikan, kesehatan, peribadatan, perdagangan, rekreasi, ruang terbuka, taman dna lapangan olah raga.

Metode analisis yang digunakan adalah metode deskriptif analisis. Metode deskriptif analisis merupakan suatu metode yang menggunakan penjelasan data berupa kondisi objek penelitian yang telah diperoleh melalui hasil survei lapangan, yaitu observasi lapangan dan wawancara. Analisis ini dilakukan dengan membandingkan kondisi penyediaan sarana dan prasarana dengan standar perencanaan perumahan berdasar SNI 03-1733-2004.



Gambar 1. Bagan alir penelitian

3. Hasil Dan Pembahasan

3.1. Kondisi Sarana Prasarana di Perumahan untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Lokasi Penelitian

Pembangunan perumahan dan pemukiman di Kota Palembang mengalami peningkatan yang pesat. Banyak pengembang yang menyediakan perumahan dengan harga terjangkau[9]. Penyediaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) merupakan upaya pemerintah dalam mewujudkan amanat PP Nomor 64 Tahun 2016 tentang Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah. Perumahan bagi MBR masih sangat dibutuhkan, karena masih banyak kita temui perumahan kumuh yang masih jauh dari kata layak huni di hampir setiap sudut kota. Keluhan yang paling sering disampaikan mengenai permukiman masyarakat miskin tersebut adalah ketidakmampuan dalam membangun rumah dan rendahnya kualitas daya beli masyarakat. Salah satu alternatif bagi MBR untuk memiliki perumahan sebagai pelaksana pembangunan perumahan dan memanfaatkan program pemerintah yang terkait dengan perumahan bersubsidi (kredit) yang diperuntukan bagi masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah.

Lingkungan perumahan untuk MBR tetap harus dilengkapi dengan sarana prasarana serta utilitas yang sesuai dengan ketentuan dan persyaratan teknis yang diatur dalam peraturan/perundangan yang berlaku. Ketersediaan PSU yang sesuai dengan ketentuan dan persyaratan teknis diharapkan dapat menciptakan dan meningkatkan kualitas lingkungan perumahan MBR sehingga penduduk yang tinggal di dalamnya dapat terjamin kesehatan, keamanan dan kenyamanannya[10] [11].

Dalam kajian ini akan dilihat contoh dari beberapa perumahan bersubsidi yang diperuntukkan bagi MBR di dua Kecamatan yaitu Kecamatan Alang-Alang Lebar dan Kecamatan Gandus. Kedua kecamatan itu menjadi obyek dalam kajian ini karena merupakan lokasi yang paling banyak diminati oleh pengembang dna masyarakat dalam pembangunan perumahan terutama untuk MBR. Masing-masing kecamatan akan dipilih tiga lokasi sebagai obyek kajian penyediaan sarana prasarana. Dari beberapa lokasi tersebut ada perumahan bersubsidi yang sudah lama dibangun dan ada perumahan yang baru selesai pembangunannya dan baru mulai ditempati oleh penghuninya.

3.1.1. Perumahan Rumah Baru, Talang Kelapa

Perumahan Rumah Baru merupakan perumahan untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dimana Masyarakat mendapatkan fasilitas rumah bersubsidi

dengan persyaratan tertentu. Rumah bersubsidi ini memang diperuntukkan bagi MBR yang belum memiliki rumah. Prasarana yang ada di Perumahan Rumah Baru sudah cukup memadai untuk standar perumahan sederhana. Prasarana yang sudah ada meliputi jalan akses utama, jalan lingkungan, saluran drainase, pengelolaan limbah per rumah tangga, pengelolaan persampahan, jaringan listrik, jaringan telekomunikasi dan internet. Yang belum ada adalah jaringan gas kota dan prasarana untuk proteksi terhadap kebakaran.

Sedangkan untuk sarana, sarana yang berada di dalam lingkungan perumahan masih sangat terbatas. Namun karena lokasi perumahan ini tidak terlalu jauh dari Perumnas Talang Kelapa (sekitar 3,5 km) penghuni perumahan ini bisa memanfaatkan sarana yang ada di Perumnas Talang Kelapa yang saat ini sudah sangat berkembang dengan berbagai sarana yang tersedia. Di Perumahan Rumah Baru terdapat taman yang juga berfungsi sebagai ruang terbuka publik dan taman bermain anak. Taman terdapat di bagian depan dari perumahan dan dikelilingi oleh rumah-rumah yang masuk kategori rumah komersil atau tidak bersubsidi, walaupun masih dalam satu kompleks perumahan. Selain taman, di lingkungan perumahan tersebut masih kekurangan jalur hijau. Untuk pemakaman, di dekat Perumahan Rumah Baru belum ada TPU. TPU terdekat yang ada di sekitar perumahan tersebut adalah TPU Banyu Kecapi di Talang Kelapa dengan jarak sekitar 2,8 km dari perumahan dan TPU Tanjung Bakia di Tanjung Barang dengan jarak sekitar 4,4 km dari perumahan.

3.1.2. Perumahan Bukit Sentosa Residence 5, Talang Kelapa

Perumahan Bukit Sentosa Residence 5 merupakan perumahan untuk MBR yang lokasinya berada tidak jauh Perumnas Talang Kelapa. Kawasan di sekitar Perumnas Talang Kelapa memang berkembang menjadi kawasan permukiman. Dan di bagian luar dari Kawasan Perumnas tersebut banyak dibangun perumahan bersubsidi yang diperuntukkan bagi MBR.

Prasarana yang ada di Perumahan Bukit Sentosa Residence 5 sudah cukup memadai untuk standar perumahan sederhana. Prasarana yang sudah ada meliputi jalan akses utama, jalan lingkungan, saluran drainase, pengelolaan limbah per rumah tangga, pengelolaan persampahan, jaringan listrik, jaringan telekomunikasi dan internet. Yang belum ada adalah jaringan gas kota dan prasarana untuk proteksi terhadap kebakaran.

Seperti halnya Perumahan Rumah Baru, sarana yang berada di dalam lingkungan perumahan Bukit Sentosa Residence 5 ini masih sangat terbatas. Namun karena lokasi perumahan ini tidak terlalu jauh dari Perumnas Talang Kelapa (sekitar 3,5 km) penghuni perumahan ini bisa memanfaatkan sarana yang ada di Perumnas Talang Kelapa yang saat ini sudah sangat berkembang dengan berbagai sarana yang tersedia. Ruang terbuka hijau yang ada di dalam kompleks perumahan adalah jalur hijau di median jalan utama. Untuk pemakaman, di dekat Perumahan Bukit Sentosa Residence 5 belum ada TPU. TPU terdekat yang ada di sekitar perumahan tersebut adalah TPU Banyu Kecapi di Talang Kelapa dengan jarak sekitar 2,6 km dari perumahan.

3.1.3. Perumahan Bukit Emas Residence, Talang Kelapa

Seperti halnya dengan Perumahan Bukit Sentosa Residence, Perumahan Bukit Emas Residence merupakan perumahan untuk MBR yang lokasinya berada tidak jauh Perumnas Talang Kelapa. Kawasan di sekitar Perumnas Talang Kelapa memang berkembang menjadi kawasan permukiman. Dan di bagian luar dari Kawasan Perumnas tersebut banyak dibangun perumahan bersubsidi yang diperuntukkan bagi MBR.

Prasarana yang ada di Perumahan Bukit Emas Residence sudah cukup memadai untuk standar perumahan sederhana. Prasarana yang sudah ada meliputi jalan akses utama, jalan lingkungan, saluran drainase, pengelolaan limbah per rumah tangga, pengelolaan persampahan, jaringan listrik, jaringan telekomunikasi dan internet. Yang belum ada adalah jaringan gas kota dan prasarana untuk proteksi terhadap kebakaran dan bencana.

Seperti halnya perumahan lainnya, sarana yang berada di dalam lingkungan Perumahan Bukit Emas Residence ini masih sangat terbatas. Namun karena lokasi perumahan ini tidak terlalu jauh dari Perumnas Talang Kelapa (sekitar 5,1 km) penghuni perumahan ini bisa memanfaatkan sarana yang ada di Perumnas Talang Kelapa yang saat ini sudah sangat berkembang dengan berbagai sarana yang tersedia. Untuk pemakaman, di dekat Perumahan Bukit Emas Residence belum ada TPU. TPU terdekat yang ada di sekitar perumahan tersebut adalah TPU Banyu Kecapi di Talang Kelapa dengan jarak sekitar 4,7 km dari perumahan.

3.1.4. Perumahan Griya Darma Sejahtera, Gandus

Perumahan Griya Darma Sejahtera merupakan perumahan untuk MBR dan perumahan bersubsidi yang sudah lama berdirinya, sekitar lebih dari 10 tahun lalu. Kondisi perumahan Sebagian sudah diubah oleh pemiliknya, dan sebagian lagi masih asli seperti pada saat dibangunnya.

Kondisi prasarana di Perumahan Griya Dama Sejahtera sudah cukup memadai untuk standar perumahan sederhana. Prasarana yang sudah ada meliputi jalan akses utama, jalan lingkungan, saluran drainase, pengelolaan limbah per rumah tangga, pengelolaan persampahan, jaringan listrik, jaringan telekomunikasi dan internet. Yang belum ada adalah jaringan gas kota dan prasarana untuk proteksi terhadap kebakaran dan bencana.

Sarana yang berada di dalam lingkungan perumahan ini masih sangat terbatas. Hal ini kemungkinan disebabkan karena perumahan ini bukan merupakan perumahan yang besar dan lokasinya dekat ke pelayanan sarana di lokasi sekitarnya. Untuk pemakaman, di dekat Perumahan Griya Darma Sejahtera belum ada TPU. TPU terdekat yang ada di sekitar perumahan tersebut adalah TPU Gandus dengan jarak 6,2 km dari perumahan.

3.1.5. Perumahan Griya Meteor Indah, Gandus

Perumahan Griya Meteor Indah dibangun dalam dua tahap. Yang tahap pertama sudah dibangun sekitar 10 tahun lalu, dan tahap kedua baru dua tahun. Kondisi prasarana dan sarana di perumahan tahap satu lebih baik daripada di perumahan tahap dua. Kondisi prasarana di Perumahan Griya Meteor Indah tahap 1 lebih baik daripada di Perumahan Griya Meteor Indah tahap 2. Secara umum penyediaan prasarana untuk kedua perumahan tersebut sudah tersedia. Sedangkan untuk sarana, di dalam lokasi perumahan tidak terdapat sarana, namun penduduk bisa memanfaatkan semua sarana yang terdekat. Untuk pemakaman, TPU terdekat yang ada di sekitar perumahan tersebut adalah TPU Gandus dengan jarak 5 km dari perumahan.

3.1.6. Perumahan Puri Kajang Bayan Permai, Gandus

Perumahan Puri Kajang Bayan terletak di Kelurahan Gandus, Kecamatan Gandus. Perumahan ini merupakan perumahan untuk MBR dan sudah cukup lama dibangunnya. Kondisi prasarana di Perumahan Puri Kajang Bayan Permai sudah cukup baik. Secara umum kebutuhan prasarana untuk perumahan ini sudah tercukupi. Untuk sarana yang Sudha ada di dalam lingkungan perumahan

Adalah kantor RT dan RW, sarana peribadatan yaitu Masjid Al-Ikhlas, yang lokasinya berada di tengah-tengah lingkungan perumahan dan warung-warung yang tersebar di dalam lingkungan perumahan.Untuk pemakaman menggunakan TPU terdekat yang ada di sekitar perumahan tersebut yaitu TPU Gandus dengan jarak 4,1 km dari perumahan.

3.2. Analisis Ketersediaan Prasarana dan Sarana pada Perumahan Untuk MBR sesuai dengan Standar SNI

Analisis penyediaan sarana dan prasarana perumahan untuk MBR ini dilakukan untuk melihat apakah ketersediaan sarana dan prasarana tersebut sudah sesuai dengan standar kelayakan untuk perumahan bagi MBR atau perumahan sederhana[12]. Untuk menganalisis akan dilihat studi kasus pada enam lokasi kajian yang terdapat di Kecamatan Alang-Alang Lebar dan kecamatan Gandus. Analisis ini akan meliputi :

- 1) Analisis prasarana akan melihat beberapa jenis prasarana yang merupakan standar kebutuhan untuk perumahan bagi MBR. Di sini akan dilihat per jenis prasarana dan dibandingkan dengan standar yang sudah ada dalam SNI untuk perumahan dan perumahan sederhana.
- 2) Analisis sarana, akan melihat beberapa jenis sarana yang merupakan standar kebutuhan untuk perumahan bagi MBR. Di sini akan dilihat per jenis prasarana dan dibandingkan dengan standar yang sudah ada dalam SNI untuk perumahan dan perumahan sederhana.

Tabel 1. Ketersediaan Akses jalan ke perumahan

Perumahan	Kondisi yang ada	Standar minimal	Analisis
Rumah Baru	Jalan dengan lebar 8 m	Lebar perkerasan	Sudah terpenuhi
Bukit Sentosa Residence 5	Jalan dengan lebar 6 m	5 m	Sudah terpenuhi
Bukit Emas Residence	Jalan dengan lebar 6 m		Sudah terpenuhi
Griya Darma Sejahtera	Jalan dengan lebar 6 m		Sudah terpenuhi
Griya Meteor Indah	Jalan dengan lebar 8 m		Sudah terpenuhi
Puri Kajang Bayan Permai	Jalan dengan lebar 6 m		Sudah terpenuhi

Tabel 2. Ketersediaan Jalan lingkungan

Perumahan	Kondisi yang ada	Standar minimal	Analisis
Rumah Baru	Lebar jalan 5 m	Lebar perkerasan	Sudah terpenuhi
Bukit Sentosa Residence 5	Lebar jalan 5 m	jalan lokal sekunder 4,5	Sudah terpenuhi

Bukit Emas Residence	Lebar jalan 3 m	m dan jalan lingkungan 3 m	Sudah terpenuhi
Griya Darma Sejahtera	Lebar jalan 4 m		Sudah terpenuhi
Griya Meteor Indah	Lebar jalan 4 m		Sudah terpenuhi
Puri Kajang Bayan Permai	Lebar jalan 4 m		Sudah terpenuhi

Tabel 3. Ketersediaan Air bersih/air minum

Perumahan	Kondisi yang ada	Standar minimal menurut SNI	Analisis
Rumah Baru	Sudah ada, dari PT. Tirta Sriwijaya Maju	Ada air bersih dari perusahaan air minum	Penyediaan sudah terpenuhi, kran umum belum terpenuhi.
Bukit Sentosa Residence 5	Sudah ada, dari PT. Tirta Sriwijaya Maju	Ada kran umum.	Penyediaan sudah terpenuhi, kran umum belum terpenuhi.
Bukit Emas Residence	Sudah ada, dari PT. Tirta Sriwijaya Maju		Penyediaan sudah terpenuhi, kran umum belum terpenuhi.
Griya Darma Sejahtera	Sudah ada, dari PDAM Tirta Musi		Penyediaan sudah terpenuhi, kran umum belum terpenuhi.
Griya Meteor Indah	Untuk yang tahap 1, sudah ada, dari PDAM Tirta Musi Untuk yang tahap 2 ada air bersih yang dikelola swasta		Penyediaan sudah terpenuhi, namun di perumahan tahap kualitas air kurang memenuhi standar. Untuk kran umum belum terpenuhi.
Puri Kajang Bayan Permai	Sudah ada, dari PDAM Tirta Musi		Penyediaan sudah terpenuhi, kran umum belum terpenuhi.

Tabel 4. Ketersediaan Air limbah

Perumahan	Kondisi yang ada	Standar minimal	Analisis
Rumah Baru	Pengolahan individu, dengan septic tank Air limbah langsung dibuang ke saluran drainase	Pengolahan komunal atau individual. Harus melalui sistem pengolahan sebelum dibuang ke perairan terbuka	Untuk semua lokasi perumahan, sarana pengolahan individu sudah terpenuhi. Pengolahan air limbah belum terpenuhi, karena tidak ada pengolahan sebelum dibuang ke perairan umum.
Bukit Sentosa Residence 5	Pengolahan individu, dengan septic tank Air limbah langsung dibuang ke saluran drainase		
Bukit Emas Residence	Pengolahan individu, dengan septic tank Air limbah langsung dibuang ke saluran drainase		
Griya Darma Sejahtera	Pengolahan individu, dengan septic tank Air limbah langsung		

	dibuang ke saluran drainase
Griya Meteor Indah	Pengolahan individu, dengan septic tank Air limbah langsung dibuang ke saluran drainase
Puri Kajang Bayan Permai	Pengolahan individu, dengan septic tank Air limbah langsung dibuang ke saluran drainase

Tabel 5. Ketersediaan Saluran Drainase

Perumahan	Kondisi yang ada	Standar minimal	Analisis
Rumah Baru	Ada saluran terbuka lebar 50 cm dan 30 cm. Dialirkan ke sungai kecil dekat perumahan	Ada saluran terbuka atau tertutup. Kemiringan	Saluran di dalam lingkungan perumahan sudah terpenuhi.
Bukit Sentosa Residence 5	Ada saluran terbuka lebar 50 cm dan 30 cm. Dialirkan keluar kompleks ke saluran yang ada.	n saluran min 2% Dilengkapi dengan lubang pemeriksa.	Pembuangan keluar perumahan perlu melihat saluran kota
Bukit Emas Residence	Ada saluran terbuka lebar 50 cm dan 30 cm. Dialirkan keluar kompleks ke saluran yang ada.	Dihubungkan dengan saluran kota, Sungai, danau.	
Griya Darma Sejahtera	Ada saluran terbuka lebar 30 cm. Dialirkan keluar kompleks ke rawa-rawa yang ada di sekitar perumahan.		
Griya Meteor Indah	Ada saluran terbuka lebar 30 cm. Dialirkan keluar kompleks ke saluran yang ada di sekitar perumahan.		
Puri Kajang Bayan Permai	Ada saluran terbuka lebar 50 cm dan 30 cm. Dialirkan keluar kompleks ke saluran yang ada di sekitar perumahan.		

Tabel 6. Ketersediaan Pengelolaan Persampahan

Perumahan	Kondisi yang ada	Standar minimal	Analisis
Rumah Baru	Ada tempat sampah yang disediakan pemilik rumah. Diangkut petugas ke TPS dua hari sekali.	Ada tempat sampah yang mudah dicapai petugas kebersihan.	Untuk sarana persampahan dan pengangkutan sudah memenuhi.
Bukit Sentosa Residence	Ada tempat sampah yang disediakan pemilik rumah.	Tersedia pengangkutan sampah, max kurang	Untuk sarana persampahan dan pengangkutan kurang memenuhi standar.

	Diangkut petugas dengan truk sampah ke TPA, seminggu dua kali.	tiap dua hari sekali.	memenuhi standar.
Bukit Emas Residence	Ada tempat sampah yang disediakan pemilik rumah. Diangkut petugas dengan truk sampah ke TPA, seminggu dua kali.	Untuk sarana persampahan dan pengangkutan kurang memenuhi standar.	
Griya Darma Sejahtera	Ada tempat sampah yang disediakan pemilik rumah. Diangkut petugas ke TPS dua hari sekali.	Untuk sarana persampahan dan pengangkutan sudah memenuhi.	
Griya Meteor Indah	Ada tempat sampah yang disediakan pemilik rumah. Diangkut petugas ke TPS dua hari sekali.	Untuk sarana persampahan dan pengangkutan sudah memenuhi.	
Puri Kajang Bayan Permai	Ada tempat sampah yang disediakan pemilik rumah. Diangkut petugas ke TPS dua hari sekali.	Untuk sarana persampahan dan pengangkutan sudah memenuhi.	

Tabel 7. Ketersediaan Jaringan Listrik

Perumahan	Kondisi yang ada	Standar minimal	Analisis
Rumah Baru	Sudah ada listrik dari PLN, daya 1300 watt, dengan sistem pra bayar, dengan token. Ada gardu listrik. Sudah ada penerangan jalan.	Harus mendapat daya listrik dari PLN atau sumber lain. Ada jaringan listrik.	Sudah memenuhi standar
Bukit Sentosa Residence 5	Sudah ada listrik dari PLN, daya 1300 watt, dengan sistem pra bayar, dengan token. Ada gardu listrik. Sudah ada penerangan jalan.	Ada gardu listrik.	Sudah memenuhi standar
Bukit Emas Residence	Sudah ada listrik dari PLN, daya 1300 watt, dengan sistem pra bayar, dengan token. Ada gardu listrik. Sudah ada penerangan jalan.	Tersedia penerangan jalan.	Sudah memenuhi standar
Griya Darma Sejahtera	Sudah ada listrik dari PLN, daya dari 450 watt, dengan sistem pasca bayar. Ada gardu listrik. Sudah ada penerangan jalan.	Ada gardu listrik.	Sudah memenuhi standar
Griya Meteor Indah	Untuk tahap 1 : Sudah ada listrik dari PLN, daya dari 450 watt, dengan sistem pasca bayar, dengan token. Untuk tahap 2 : Ada gardu listrik Sudah ada penerangan jalan.	Untuk tahap 2 : Ada gardu listrik Sudah ada penerangan jalan.	Sudah memenuhi standar
Puri Kajang Bayan Permai	Sudah ada listrik dari PLN, daya 1300 watt, dengan sistem pra bayar, dengan token. Ada gardu listrik Sudah ada penerangan jalan.	Sudah ada listrik dari PLN, daya 1300 watt, dengan sistem pra bayar, dengan token. Ada gardu listrik Sudah ada penerangan jalan.	Sudah memenuhi standar

Tabel 8. Ketersediaan Jaringan Telekomunikasi dan Jaringan Internet

Perumahan	Kondisi yang ada	Standar minimal	Analisis
Rumah Baru	Sudah ada jaringan telepon dan jaringan internet. Tidak ada telepon umum.	Tersedia jaringan telepon.	Jaringan telepon yang tersedia di semua perumahan

Bukit Sentosa Residence 5	Sudah ada jaringan telepon dan jaringan internet. Tidak ada telepon umum.	Terdapat telepon umum.	adalah jaringan nir kabel, karena saat ini jaringan kabel kurang dikembangkan. Jaringan internet belum masuk dalam standar, namun kebutuhan saat ini sudah besar.
Bukit Emas Residence	Sudah ada jaringan telepon dan jaringan internet. Tidak ada telepon umum.		Telepon umum saat ini juga sudah tidak diperlukan karena masing-masing penghuni sudah memiliki telepon seluler.
Griya Darma Sejahtera	Sudah ada jaringan telepon dan jaringan internet. Tidak ada telepon umum.		
Griya Meteor Indah	Sudah ada jaringan telepon dan jaringan internet. Tidak ada telepon umum.		
Puri Kajang Bayan Permai	Sudah ada jaringan telepon dan jaringan internet. Tidak ada telepon umum.		

Tabel 9. Ketersediaan Jaringan Gas Kota

Perumahan	Kondisi yang ada	Standar minimal	Analisis
Rumah Baru	Belum ada jaringan gas kota. Penduduk menggunakan gas LPG tabung.	Tidak ada standar	Jaringan gas kota saat ini belum masuk dalam standar. Namun pengembangan jaringan gas kota sudah menjangkau beberapa wilayah di dalam kota, dan biaya langganan lebih murah dibandingkan dengan gas tabung LPG.
Bukit Sentosa Residence 5	Belum ada jaringan gas kota. Penduduk menggunakan gas LPG tabung.		
Griya Darma Sejahtera	Belum ada jaringan gas kota. Penduduk menggunakan gas LPG tabung.		
Griya Meteor Indah	Belum ada jaringan gas kota. Penduduk menggunakan gas LPG tabung.		
Puri Kajang Bayan Permai	Belum ada jaringan gas kota. Penduduk menggunakan gas LPG tabung.		

Tabel 10. Ketersediaan Proteksi kebakaran dan evakuasi bencana

Perumahan	Kondisi yang ada	Standar minimal	Analisis
Rumah Baru	Tidak ada kran untuk hidran kebakaran. Belum ada fasilitas untuk evakuasi bencana.	Ada kran untuk hidran kebakaran dengan jarak antar kran max 200 m. Evakuasi bencana tidak ada standar.	Kran untuk hidran kebakaran yang disambungkan dengan pipa air bersih, di semua lokasi perumahan tidak tersedia. Saat ada kebakaran warga harus mengatasinya dengan alat seadanya, dan memanggil mobil pemadam kebakaran. Untuk jalur evakuasi bencana di semua lokasi perumahan juga belum tersedia, dan memang ini
Bukit Sentosa Residence 5	Tidak ada kran untuk hidran kebakaran. Belum ada fasilitas untuk evakuasi bencana.		
Bukit Emas Residence	Tidak ada kran untuk hidran kebakaran. Belum ada fasilitas untuk evakuasi bencana.		
Griya Darma Sejahtera	Tidak ada kran untuk hidran kebakaran. Belum ada fasilitas untuk evakuasi bencana.		
Griya Meteor Indah	Tidak ada kran untuk hidran kebakaran. Belum ada fasilitas untuk evakuasi bencana.		

Puri Kajang Bayan Permai	Tidak ada kran untuk hidran kebakaran. Belum ada fasilitas untuk evakuasi bencana.	tidak termasuk dalam standar.
--------------------------	--	-------------------------------

Tabel 11. Ketersediaan Sarana Pemerintahan dan Pelayanan Umum

Perumahan	Kondisi yang ada	Standar minimal	Analisis
Rumah Baru	Kantor RT dan RW di rumah Ketua RT dan Ketua RW. Pos jaga sudah ada	Kantor RT Kantor RW Pos	Untuk sarana perkantoran skala lingkungan, yang belum ada adalah kantor RT dan kantor RW. Pelayanan dilakukan di rumah masing-masing ketua RT dan Ketua RW.
Bukit Sentosa Residence 5	Kantor RT dan RW di rumah Ketua RT dan Ketua RW. Pos jaga sudah ada	Kamling Pos Polisi Gedung Serbaguna	
Bukit Emas Residence	Kantor RT dan RW di rumah Ketua RT dan Ketua RW. Pos jaga sudah ada	Kantor kelurahan Kantor Kecamatan Pemadam kebakaran	Untuk pelayanan skala Kelurahan dan Kecamatan sudah tersedia.
Griya Darma Sejahtera	Kantor RT dan RW di rumah Ketua RT dan Ketua RW. Pos jaga sudah ada	Kantor RT dan RW di rumah Ketua RT dan Ketua RW.	Untuk gedung serbaguna belum ada yang terdekat dengan perumahan.
Griya Meteor Indah	Kantor RT dan RW di rumah Ketua RT dan Ketua RW. Pos jaga sudah ada	Kantor RT dan RW di rumah Ketua RT dan Ketua RW.	
Puri Kajang Bayan Permai	Kantor RT dan RW di rumah Ketua RT dan Ketua RW. Pos jaga sudah ada	Kantor RT dan RW di rumah Ketua RT dan Ketua RW.	

Tabel 12. Ketersediaan Sarana Pendidikan dan Pembelajaran

Perumahan	Kondisi yang ada	Standar minimal	Analisis
Rumah Baru	TK terdekat tidak ada. SD jarak 2,3 km SMP jarak 4,2 km SMA jarak 4,4 km	TK jarak max 500 m. SD jarak max 1 km. SMA jarak max 1 km.	Untuk sarana TK belum memenuhi. Untuk sarana SD, SMP dan SMA sarana sudah ada, namun jarak dari perumahan masih terlalu jauh, di atas jarak max dalam standar.
Bukit Sentosa Residence 5	Sudah ada TK di dalam kompleks perumahan. SD jarak 2 km. SMP jarak 7,2 km. SMA jarak 7,4 km	SMP jarak max 1 km. SMA jarak max 3 km.	Untuk sarana TK sudah memenuhi. Untuk sarana SD, SMP dan SMA sarana sudah ada, namun jarak dari perumahan masih terlalu jauh, di atas jarak max dalam standar.
Bukit Emas Residence	TK terdekat tidak ada. SD jarak 3,9 km SMP jarak 7,2 km. SMA jarak 7,4 km		Untuk sarana TK belum memenuhi. Untuk sarana SD, SMP dan SMA sarana sudah ada, namun jarak dari perumahan masih terlalu jauh, di atas jarak max dalam standar.
Griya Darma Sejahtera	TK terdekat tidak ada. SD jarak 700 m SMP jarak 1,1 km. SMA jarak 1,7 km		Untuk sarana TK belum memenuhi. Untuk sarana SD sudah memenuhi. Untuk sarana SMP dan SMA sarana sudah ada, namun jarak dari perumahan masih terlalu jauh, di atas jarak max dalam standar, namun masih dalam kategori

		cukup dekat dengan perumahan
Griya Meteor Indah	TK terdekat sudah ada, jarak 100-400 m SD jarak 100-400 m SMP jarak 1,2 km SMA jarak 2,5 km	Untuk sarana TK dan SD sudah memenuhi. Untuk SMP dan SMA sarana sudah ada, namun jarak dari perumahan masih terlalu jauh, di atas jarak max dalam standar.
Puri Kajang Bayan Permai	TK terdekat tidak ada, yang terdekat jarak 1,7 km SD jarak 1,7 km SMP jarak 800 m SMA jarak 1,7 km	Untuk sarana TK belum memenuhi. Untuk sarana SMP sudah memenuhi. Untuk sarana SD dan SMA sarana sudah ada, namun jarak dari perumahan masih terlalu jauh, di atas jarak max dalam standar, walaupun masih cukup dekat.

Tabel 13. Ketersediaan Sarana Kesehatan

Perumahan	Kondisi yang ada	Standar minimal	Analisis
Rumah Baru	Posyandu belum ada	Posyandu di	Posyandu belum memenuhi.
	Praktek dokter jarak 3,1 km	perumahan, jarak max	Sarana Kesehatan lainnya sudah ada namun jaraknya masih terlalu jauh
	Apotek jarak 3,1 km	200 m	
	Puskesmas jarak 3,1 km	Puskesmas, jarak max 1 km	
Bukit Sentosa Residence 5	Posyandu belum ada	Praktek dokter, jarak max 1 km.	Untuk praktek dokter dan apotek sudah memenuhi, begitu juga untuk Puskesmas.
	Praktek dokter jarak 100 m		
	Apotek jarak 300 km	Apotek, jarak max 1 km	
	Puskesmas jarak 2,9 km		
Bukit Emas Residence	Posyandu belum ada	Praktek bidan jarak 500 m	Posyandu belum memenuhi.
	Apotek jarak 2,8 km		Sarana Kesehatan lainnya sudah ada namun jaraknya masih terlalu jauh. Sarana Kesehatan yang dekat adalah praktek bidan.
Griya Darma Sejahtera	Posyandu belum ada	Apotek jarak 1,1 km	Posyandu belum ada. Sarana kesehatan yang lainnya sudah cukup lengkap. Walaupun jaraknya agak jauh, namun ada transportasi umum yang melayani.
Griya Meteor Indah	Posyandu sudah ada	Apotek jarak 1,8 km	Sarana Kesehatan yang tersedia sudah cukup lengkap, walaupun jaraknya agak jauh, namun masih dalam jarak jangkauan.
Puri Kajang Bayan Permai	Posyandu belum ada	Apotek jarak 1,4 km	Posyandu belum ada. Sarana kesehatan yang lainnya sudah cukup lengkap. Walaupun jaraknya agak jauh, namun masih dalam jarak jangkauan.

Tabel 14. Ketersediaan Sarana peribadatan

Perumahan	Kondisi yang ada	Standar minimal	Analisis
Rumah Baru	Belum ada masjid di dalam lingkungan perumahan. Masjid terdekat jarak 700 m	Masjid di lingkungan perumahan	Belum memenuhi standar minimal.
Bukit Sentosa Residence 5	Sudah ada masjid di dalam lingkungan perumahan.		Sudah memenuhi.
Bukit Emas Residence	Sudah ada masjid di dalam lingkungan perumahan, yaitu Masjid Ali Usman		Sudah memenuhi.
Griya Darma Sejahtera	Sudah ada masjid di dalam lingkungan perumahan, yaitu masjid Al-Iman		Sudah memenuhi.
Griya Meteor Indah	Sudah ada masjid di dalam lingkungan perumahan		Sudah memenuhi.
Puri Kajang Bayan Permai	Sudah ada masjid di dalam lingkungan perumahan, yaitu Masjid Al-Ikhlas		Sudah memenuhi.

Tabel 15. Ketersediaan Sarana perdagangan dan niaga

Perumahan	Kondisi yang ada	Standar minimal	Analisis
Rumah Baru	Sudah ada warung di dalam perumahan	Warung untuk 250 penduduk.	Untuk warung dan pertokoan skala lingkungan sudah memenuhi.
	Pertokoan jarak 700 m	Pertokoan untuk 2500 penduduk	Untuk pasar jaraknya masih terlalu jauh.
	Pasar jarak 3,1 km	Pusat perbelanjaan	Untuk warung dan pertokoan skala lingkungan sudah memenuhi.
Bukit Sentosa Residence 5	Sudah ada warung di dalam perumahan	perbelanjaan lingkungan untuk 2500 penduduk	Untuk pasar jaraknya masih terlalu jauh.
	Pertokoan jarak 300 m	Pertokoan	
	Pasar jarak 2,9 km	Pasar	
Bukit Emas Residence	Sudah ada warung di dalam perumahan	perbelanjaan	Sarana yang sudah memenuhi baru warung.
	Pertokoan jarak 2,8 km	perbelanjaan	Sarana lainnya masih terlalu jauh.
	Pasar terdekat jarak 5,1 km	perbelanjaan	
Griya Darma Sejahtera	Sudah ada warung di dalam perumahan	perbelanjaan	Sarana yang sudah memenuhi baru warung.
	Pertokoan jarak 2 km	perbelanjaan	Sarana lainnya masih terlalu jauh.
	Pasar terdekat jarak 5,3 km	perbelanjaan	
Griya Meteor Indah	Sudah ada warung di dalam perumahan	perbelanjaan	Untuk warung dan pertokoan skala lingkungan sudah memenuhi.
	Pertokoan jarak 100 m	perbelanjaan	Untuk pasar jaraknya masih terlalu jauh.
	Pasar terdekat jarak 6,7 km	perbelanjaan	
Puri Kajang Bayan Permai	Sudah ada warung di dalam perumahan	perbelanjaan	Untuk warung dan pertokoan skala lingkungan sudah memenuhi.
	Minimarket jarak 100 m	perbelanjaan	

Pasar terdekat jarak 7,7 km berupa pasar kalangan yang buka seminggu dua kali.	Untuk pasar jaraknya masih terlalu jauh.
--	--

Tabel 16. Ketersediaan Sarana kebudayaan dan rekreasi

Perumahan	Kondisi yang ada	Standar minimal	Analisis
Rumah Baru	Belum ada	Standar untuk perkotaan	Sarana jenis ini memang yang ada adalah skala kota, atau untuk penduduk 30.000 dan
Bukit Sentosa Residence 5	Belum ada		penduduk 120.000.
Bukit Emas Residence	Belum ada		Sarana ini untuk skala Kota Palembang
Griya Darma Sejahtera	Belum ada		sudah memenuhi.
Griya Meteor Indah	Belum ada		
Puri Kajang Bayan Permai	Belum ada		

Tabel 17. Ketersediaan Sarana ruang terbuka, taman, lapangan dan pemakaman umum

Perumahan	Kondisi yang ada	Standar minimal	Analisis
Rumah Baru	Sudah ada taman di dalam lingkungan perumahan	Taman untuk 200 penduduk	Taman skala lingkungan sudah memenuhi, sedangkan ruang terbuka hijau lainnya masih belum memenuhi.
Bukit Sentosa Residence 5	Lapangan olah raga belum ada. Jalur hijau masih kurang. TPU terdekat jarak 2,8 km	Taman untuk 1000 penduduk	Lapangan olah raga masih belum ada. Jalur hijau masih kurang. TPU terdekat jarak 15m2/jiwa
Bukit Emas Residence	Lapangan olah raga belum ada. Jalur hijau sudah ada. TPU terdekat jarak 2,6 km	Lapangan olah raga untuk 1500 penduduk	Jalur hijau masih kurang. TPU terdekat jarak 15m2/jiwa, sedangkan ruang terbuka hijau lainnya masih belum memenuhi.
Griya Darma Sejahtera	TPU terdekat jarak 4,7 km	Lapangan olah raga untuk 1500 penduduk	Taman skala lingkungan sudah memenuhi, sedangkan ruang terbuka hijau lainnya masih belum memenuhi.
Griya Meteor Indah	Belum ada taman di dalam lingkungan perumahan	Lapangan olah raga untuk 1500 penduduk	Sarana ruang terbuka hijau masih belum memenuhi.
	Lapangan olah raga belum ada. Jalur hijau berupa ruang hijau alami di sekeliling perumahan. TPU terdekat jarak 6,2 km	Lapangan olah raga untuk 1500 penduduk	Taman skala lingkungan sudah memenuhi.

Pasar terdekat jarak 7,7 km berupa pasar kalangan yang buka seminggu dua kali.	Untuk pasar jaraknya masih terlalu jauh.	Lapangan olah raga belum ada. Jalur hijau masih kurang. TPU terdekat jarak 5 km	sedangkan ruang terbuka hijau lainnya masih belum memenuhi.
Puri Kajang Bayan Permai	Sudah ada taman dan tempat bermain anak di dalam lingkungan perumahan yang menyatu dengan lokasi masjid.	Sudah ada taman dan tempat bermain anak di dalam lingkungan perumahan yang menyatu dengan lokasi masjid. Lapangan olah raga belum ada. Jalur hijau masih kurang. TPU terdekat jarak 4,1 km	Taman skala lingkungan sudah memenuhi, sedangkan ruang terbuka hijau lainnya masih belum memenuhi.

3.3. Analisis Permasalahan Berkaitan Penyediaan Sarana Prasarana pada Perumahan Untuk MBR

Dari analisis di atas bisa dilihat ada beberapa prasarana dan sarana yang sudah memenuhi standar sesuai SNI dan ada yang belum memenuhi standar SNI. Berkaitan dengan penyediaan prasarana dan sarana pada perumahan MBR ada beberapa permasalahan yang perlu dicermati untuk menjadi bahan pertimbangan dalam penyediaan prasarana dan sarana bagi perumahan MBR selanjutnya[13].

Permasalahan yang berkaitan dengan penyediaan prasarana antara lain :

- 1) Prasarana jalan secara umum sudah memadai. Perumahan yang dibangun lebih lama cenderung menyediakan jalan dalam lingkungan perumahan yang lebih sempit (dalam hal damija), karena ada asumsi bahwa untuk perumahan MBR penghuni tidak banyak yang menggunakan kendaraan roda empat. Namun pada perkembangan sekarang, perumahan untuk MBR menyediakan jalan dengan daminja yang lebih lebar, walaupun perkerasannya masih sama dengan yang lama.
- 2) Penyediaan air bersih, secara umum sudah memenuhi standar kebutuhan, hanya saja belum ada fasilitas kran untuk umum dan kran untuk hidran. Pada perumahan yang sudah dibangun lebih lama, penyediaan air bersih menggunakan jaringan perpipaan yang dikelola oleh PDAM Tirta Musi. Sedangkan pada perumahan yang lebih baru, terutama di wilayah Talang Kelapa dan sekitarnya, penyediaan air bersih dikelola dulunya oleh pihak swasta, yaitu PT. Adhitya Tirta Sriwijaya, namun

- sekarang pengelolaannya diambil alih oleh BUMD, yaitu PT. Tirta Sriwijaya Maju.
- 3) Untuk pengolahan limbah, belum ada yang menyediakan pengolahan limbah secara komunal. Limbah dari closet biasanya dialirkan ke septictank individual yang dimiliki untuk setiap rumah. Limbah domestik lainnya berupa air bekas cucian dan mandi langsung dialirkan ke saluran drainase tanpa pengolahan lebih dulu. Pada skala besar air ini akan masuk ke perairan umum, dan menjadi polusi bagi perairan umum, seperti, sungai, danau dan laut.
- 4) Untuk saluran drainase, semua perumahan sudah menyediakan saluran di sepanjang jalan, di sebelah kiri dan kanan jalan. Saluran yang disediakan saat pembangunan biasanya berupa saluran permanen dengan lebar antara 30 cm sampai 50 cm. Setelah beberapa tahun saluran drainase banyak yang mulai rusak dan tidak berfungsi optimal. Selain itu dengan standar yang lama, air akan dialirkan ke saluran lain yang lebih besar dan pada akhirnya ke sungai, danau, atau ke laut. Sistem ini kurang peduli terhadap konservasi air. Untuk menghadapi tantangan kekurangan air, ada baiknya sistem pembuangan air hujan dipisahkan dengan pembuangan limbah. Atau air limbah diolah dulu sebelum masuk ke saluran drainase. Dengan cara ini air yang masuk ke saluran drainase bisa dikelola untuk ditampung dan dijadikan sumber air bersih. Bisa juga disosialisasikan agar setiap rumah atau setiap beberapa rumah melakukan panen hujan, dengan mengalirkan air hujan ke sumur resapan.
- 5) Pengelolaan persampahan di lingkungan perumahan biasanya lebih tertata daripada di lingkungan yang bukan perumahan. Pada perumahan untuk MBR seperti yang dijadikan lokais kajian, semua perumahan memiliki pengelolaan persampahan secara komunal. Dari pengumpulan hingga pengangkutan. Yang masih perlu ditingkatkan adalah agar pada saat pengumpulan sampah di tingkat rumah tangga, sudah bisa dipisahkan antara beberapa jenis sampah, sehingga mudah untuk mendaur ulang sampah, baik yang organic maupun yang anorganik.
- 6) Untuk jaringan listrik, semua perumahan sudah memenuhi standar. Penyediaan listrik dilakukan oleh PLN dalam dua sistem yaitu pasca bayar dan pra bayar. Untuk perumahan lama masih menggunakan sistem pasca bayar dan untuk perumahan yang baru menggunakan sistem pra bayar. Selain itu yang masih menjadi masalah adalah penerangan jalan. Walaupun semua perumahan sudah ada penerangan jalan, namun perawatan lampu jalan masih belum maksimal. Banyak lampu yang rusak dan tidak segera diganti.
- 7) Jaringan telepon sistem kabel saat ini sudah tidak banyak dikembangkan. Masyarakat Sudah banyak yang beralih ke telepon nirkabel atau telepon seluler. Di dalam standar masih ada penyediaan telepon umum untuk setiap perumahan, dan hamper semua perumahan tidak menyediakan, karena dianggap tidak diperlukan lagi. Untuk jaringan internet, kebutuhan masyarakat makin meningkat. Banyak penyedia layanan jaringan internet yang memperluas area pelayanan ke lokasi-lokasi perumahan. Perlu diatur perlakuan kabel jaringan internet supaya lebih rapi dan tidak membahayakan pengguna jalan.
- 8) Jaringan gas kota saat ini belum masuk di dalam standar. Namun pengembangan jaringan gas kota sudah menjangkau beberapa wilayah di dalam kota, dan biaya langganan lebih murah dibandingkan dengan gas tabung LPG.
- 9) Salah satu standar dalam penanganan kebakaran adalah penyediaan kran untuk hidran yang menyambung ke pipa air bersih. Semua perumahan pada lokasi kajian tidak menyediakan kran hidran tersebut. Saat ada kebakaran warga harus mengatasi sendiri dengan alat seadanya, dan memanggil mobil pemadam kebakaran. Untuk jalur evakuasi bencana di semua lokasi perumahan juga belum tersedia, dan memang ini tidak termasuk dalam standar.
- Permasalahan yang berkaitan dengan penyediaan sarana antara lain :
- 1) Ketersediaan sarana untuk perumahan harus dilihat pada skala pelayanan sarana yang lebih luas dari lingkungan perumahan. Bagi pengembang, wajib untuk memenuhi standar pelayanan sarana yang dalam lingkup lingkungan perumahan [14].
 - 2) Standar kebutuhan untuk skala lingkungan perumahan masih belum sepenuhnya disediakan oleh pengembang, dan perlu adanya evaluasi dari instansi terkait untuk melihat sejauh mana kebutuhan sarana di lingkungan perumahan itu sudah dipenuhi atau belum[15].
 - 3) Untuk sarana pendidikan, di lingkungan perumahan perlu disediakan TK atau PAUD, yang bisa bekerja sama dengan Lembaga lain. Anak usia TK seharusnya bisa mendapat pendidikan yang aman dan di dekat tempat tinggalnya. Untuk tingkat SD, perlu

dilihat apakah terdapat sarana sekolah yang berada maksimal 1 km dari lingkungan rumahnya. Biasanya anak usia SD masih memilih sekolah di dekat tempat tinggalnya, tetapi tidak harus berada di dalam lingkungan perumahannya. Untuk tingkat SMP dan SMA, bisa menggunakan sarana sekolah yang ada di pusat pelayanan terdekat.

- 4) Sarana Kesehatan tidak selalu harus disediakan di lingkungan perumahan, karena terdapat beberapa persyaratan khusus untuk menyediakan sarana kesehatan. Penyediaan sarana Kesehatan oleh pemerintah harus memperhatikan skala pelayanan dan pemerataan lokasi, sehingga setiap penduduk bisa memanfaatkan sarana kesehatan sesuai kebutuhannya.
- 5) Sarana peribadatan termasuk sarana yang harus disediakan di dalam lingkungan perumahan. Paling tidak pengembang menyediakan lokasi untuk Pembangunan masjid. Dari kajian di perumahan MBR, hamper semua perumahan sudah terdapat masjid lingkungan.
- 6) Sarana perdagangan skala lingkungan yang perlu dialokasikan adalah pertokoan yang lokasinya dekat atau menyatu dengan perumahan. Untuk warung biasanya menyatu dengan rumah tinggalnya, sehingga pengembang tidak perlu menyediakan lokasi secara khusus. Untuk pelayanan sarana perdagangan skala lebih luas bisa diatur dalam Rencana Tata Ruang dan pemerintah bisa bekerjasama dengan pihak ketiga untuk penyediaannya.
- 7) Sarana kebudayaan dan rekreasi merupakan sarana yang harus disediakan untuk skala kota.
- 8) Ruang terbuka yang berupa taman dan tempat bermain, merupakan salah satu sarana yang harus disediakan oleh pengembang pada lingkungan perumahan. Untuk ruang terbuka hijau dengan standar 15 m²/jiwa, bisa dipenuhi dengan membuat jalur hijau di sepanjang jalan, di taman dan di persimpangan jalan. Sementara untuk TPU memang merupakan sarana yang harus berada di luar lingkungan perumahan. Perlu diatur supaya penyediaan TPU adalah sesuai dengan standar, yaitu 2% dari luas area perumahan. Apabila pengembang tidak bisa menyediakan lahannya, atau karena terlalu kecil, maka pengembang bisa mengganti dengan dana sebesar harga tanah 2% dari luas area perumahan.

4. Kesimpulan dan Rekomendasi

4.1. Kesimpulan

Dari hasil analisis tentang penyediaan prasarana dan sarana para perumahan untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) didapat beberapa kesimpulan sebagai berikut :

- 1) Penyediaan prasarana standar minimal untuk perumahan seperti jalan, air bersih, drainase, persampahan, listrik dan telekomunikasi sudah terpenuhi. Pengembang sudah menyediakan prasarana dasar tersebut untuk memenuhi standar minimal kebutuhan penghuni.
- 2) Penyediaan sarana untuk skala pelayanan yang harus ada di lingkungan permukiman masih ada yang belum terpenuhi, seperti lokasi untuk PAUD dan sekolah TK, taman lingkungan, taman bermain dan ruang terbuka hijau. Sarana yang berada di dalam lingkungan perumahan yang sudah dipenuhi adalah masjid lingkungan.
- 3) Salah satu standar dalam penanganan kebakaran adalah penyediaan kran untuk hidran yang menyambung ke pipa air bersih. Semua perumahan pada lokasi kajian tidak menyediakan kran hidran tersebut. Saat ada kebakaran warga harus mengatasi sendiri dengan alat seadanya, dan memanggil mobil pemadam kebakaran. Untuk jalur evakuasi bencana di semua lokasi perumahan juga belum tersedia, dan memang ini tidak termasuk dalam standar.
- 4) Ketersediaan sarana untuk perumahan harus dilihat pada skala pelayanan sarana yang lebih luas dari lingkungan perumahan. Bagi pengembang, wajib untuk memenuhi standar pelayanan sarana yang dalam lingkup lingkungan perumahan. Standar kebutuhan untuk skala lingkungan perumahan masih belum sepenuhnya disediakan oleh pengembang, dan perlu adanya evaluasi dari instansi terkait untuk melihat sejauh mana kebutuhan sarana di lingkungan perumahan itu sudah dipenuhi atau belum.
- 5) Ruang terbuka yang berupa taman dan tempat bermain, merupakan salah satu sarana yang harus disediakan oleh pengembang pada lingkungan perumahan, namun masih belum dipenuhi.
- 6) TPU merupakan sarana yang harus berada di luar lingkungan perumahan. Perlu diatur supaya penyediaan TPU adalah sesuai dengan standar, yaitu 2% dari luas area perumahan. Apabila pengembang tidak bisa menyediakan lahannya, atau karena terlalu

kecil, maka pengembang bisa mengganti dengan dana sebesar harga tanah 2% dari luas area perumahan.

4.2. Rekomendasi

Untuk mengatasi beberapa permasalahan yang berkaitan dengan penyediaan prasarana dan sarana perumahan bagi MBR, perlu beberapa strategi penanganan, antara lain adalah sebagai berikut.

- 1) Menyusun rencana kawasan permukiman yang terdiri atas perencanaan lingkungan hunian serta perencanaan tempat kegiatan pendukung yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan.
- 2) Melaksanakan kolaborasi, integrasi dan sinergi antara kawasan permukiman dengan sektor terkait serta para pemangku kepentingan termasuk rencana investasi prasarana, sarana, dan utilitas umum lintas daerah kabupaten/kota.
- 3) Memberi insentif dan bantuan kepada pengembang untuk membangun perumahan bagi MBR dengan prasarana dan sarana yang memenuhi standar dan kebutuhan.
- 4) Memberi sanksi kepada pengembang yang tidak memenuhi kewajibannya dalam penyediaan prasarana dan sarana yang menjadi kewajibannya.
- 5) TPU merupakan sarana yang harus berada di luar lingkungan perumahan. Perlu diatur supaya penyediaan TPU adalah sesuai dengan standar, yaitu 2% dari luas area perumahan. Apabila pengembang tidak bisa menyediakan lahannya, atau karena terlalu kecil, maka pengembang bisa mengganti dengan dana sebesar harga tanah 2% dari luas area perumahan.

Daftar Pustaka

- [1] V. Kusumawardhani, S. H. Sutjahjo, and I. K. Dewi, ‘Penyediaan Perumahan Dan Infrastruktur Dasar Di Lingkungan Permukiman Kumuh Perkotaan (Studi Kasus Di Kota Bandung)’, *NALARs*, vol. 15, no. 1, p. 13, Jan. 2016, doi: 10.24853/nalars.15.1.13-24.
- [2] F. Rahman, R. Rahmatullah, S. Hadi, A. R. Nugroho, and S. Riadi, ‘Kajian Tipologi Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)’, *JGP*, vol. 3, no. 1, p. 23, Jun. 2022, doi: 10.20527/jgp.v3i1.5334.
- [3] C. A. Doxiadis, ‘Anthropocosmos model’, *EKISTICS*, vol. 72, no. 430–435, pp. 70–75, Dec. 2005, doi: 10.53910/26531313-E200572430-435152.
- [4] Y. Lin, X. Zhang, and X. Yu, ‘A Study on the Supply–Demand Matching and Spatial Value Effects of Community Public Service Facilities: A Case Study of Wuchang District, Wuhan’, *Buildings*, vol. 15, no. 18, p. 3293, Sep. 2025, doi: 10.3390/buildings15183293.
- [5] I. Jonek-Kowalska, ‘Housing Infrastructure as a Determinant of Quality of Life in Selected Polish Smart Cities’, *Smart Cities*, vol. 5, no. 3, pp. 924–946, Aug. 2022, doi: 10.3390/smartcities5030046.
- [6] R. K. Yin, *Studi Kasus, Desain dan Metode*. PT. Raja Grafindo Persada, 2014.
- [7] J. W. Creswell, *Research design: qualitative, quantitative, and mixed methods approaches*, 2. ed., [Nachdr.]. Thousand Oaks, Calif.: Sage Publ, 2008.
- [8] C. Rozo-Higuera, ‘A Mixed-Method Approach for Domain Analysis in Interdisciplinary Fields Using Bibliometrics: The Case of Global Studies’, *Information*, vol. 16, no. 4, p. 304, Apr. 2025, doi: 10.3390/info16040304.
- [9] H. Suhaeni, ‘THE HOUSING AFFORDABILITY AND ITS IMPLICATION ON SPATIAL ORDER OF URBAN HOUSING’, vol. 3, no. 2, 2011.
- [10] Ni Putu Diah Agustin Permanasuri, St., M.Ars and Anak Agung Ayu Sri Ratih Yulianasari, St., M.Ars, ‘Kenyamanan Warga Terhadap Ketersediaan Sarana dan Prasarana di Perumahan Griya Bama Raya Permai Palangka Raya Kalimantan Tengah’, *Analisa*, vol. 9, no. 1, pp. 41–54, Feb. 2021, doi: 10.46650/analisa.9.1.1049.41-54.
- [11] K. C. O’Sullivan, C. V. Olin, N. Pierse, and P. Howden-Chapman, ‘Housing: the key infrastructure to achieving health and wellbeing in urban environments’, *Oxford Open Infrastructure and Health*, vol. 1, p. ouad001, Jun. 2023, doi: 10.1093/ooih/ouad001.
- [12] L. Dwi Rohmadiani and Rosita Nuur Aini, ‘Tingkat Kesesuaian Sarana dan Prasarana Perumahan Berdasarkan Peraturan Pemerintah’, *jpB*, vol. 1, no. 1, pp. 46–54, Sep. 2020, doi: 10.36456/jpb.v1i1.2669.
- [13] B. Bramantyo, W. P. Tyas, and A. Argyantoro, ‘Aspek Kualitas Rumah Subsidi Pada Program Rumah Murah Berdasarkan Perspektif Penerima Manfaat (Studi Kasus: Perumahan Subsidi Mutiara Hati Semarang)’, *JP*, vol. 14, no. 1, p. 1, May 2019, doi: 10.31815/jp.2019.14.1-9.
- [14] E. Hidayati And S. Ratih Sari, ‘KUALITAS SARANA DAN PRASARANA PERUMAHAN GRIYA HARAPAN WELERI’, *LB*, vol. 8, no. 2, p. 110, Oct. 2021, doi: 10.26418/lantang.v8i2.45981.

- [15] N. Aljarallah, A. M. Alsugair, A. S. Almohsen, and K. S. Al-Gahtani, ‘Significant Factors Affecting the Quality of Housing Infrastructure Project Construction in Saudi Arabia Using PLS-SEM’, *Sustainability*, vol. 15, no. 20, p. 14998, Oct. 2023, doi: 10.3390/su152014998.