

ANALISIS KEBUTUHAN PERUMAHAN UNTUK MASYARAKAT MENENGAH KE BAWAH DI OGAN PERMAI INDAH (OPI) JAKA BARING PALEMBANG

SULASMAN

Politeknik Negeri Sriwijaya Jurusan Teknik Sipil

ABSTRAK

Pembangunan perumahan di Sumatera Selatan pada umumnya dan di Palembang khususnya terus dilakukan oleh pemerintah dan pihak swasta. Pembangunan perumahan ini diperuntukkan untuk memenuhi kebutuhan penduduk terhadap perumahan dan permukiman. Secara keseluruhan perkembangan pembangunan perumahan dan permukiman di wilayah propinsi Sumatera Selatan masih belum mampu memenuhi kebutuhan terhadap perumahan.

Salah satu perumahan yang dibangun di kota Palembang adalah perumahan Ogan Permai Indah (OPI) yang dibangun di daerah Jaka Baring, untuk mengetahui apakah pembangunan perumahan OPI ini dapat memenuhi kebutuhan penduduk terhadap perumahan perlu dilakukan suatu analisis terhadap perumahan tersebut sehingga pemerintah mendapatkan gambaran secara nyata terhadap keberadaan perumahan OPI apakah dapat memenuhi kebutuhan penduduk akan perumahan.

Analisis ini dilakukan dengan cara melakukan survey terhadap beberapa penghuni kompleks perumahan OPI. Dari analisis terhadap hasil yang telah dilakukan dapat ditarik suatu kesimpulan bahwa penyediaan perumahan OPI dapat memenuhi harapan bagi penyediaan kebutuhan akan permukiman di pusat kota karena harga yang disediakan cukup terjangkau oleh masyarakat golongan menengah untuk dapat mencicil kredit perumahan.

Kata Kunci : Kebutuhan, Perumahan

I. PENDAHULUAN

Perumahan dan permukiman mempunyai fungsi dan peranan yang penting dalam kehidupan manusia. Di dalam masyarakat Indonesia, perumahan merupakan pencerminan dan pengejawatahan dari diri pribadi manusia, baik secara perseorangan maupun dalam suatu kesatuan dan kebersamaan dengan lingkungan alamnya. Suatu perencanaan pembangunan perumahan dan permukiman tidak terlepas dari pemilihan lokasi sebagai tempat untuk dibangunnya perumahan, hal ini penting karena lokasi yang dipilih haruslah benar-benar tepat sasaran sehingga pembangunan perumahan tersebut dapat menjadi berdaya guna dan berhasil guna.

Pembangunan perumahan dan permukiman di propinsi Sumatera Selatan pada umumnya dan di kota Palembang khususnya, dilakukan oleh pemerintah dan pihak swasta melalui beberapa program pembangunan perumahan dan permukiman seperti berbagai jenis KPR, non KPR dan kredit non perumahan. Pada saat ini, di setiap kota yang ada di wilayah Propinsi Sumatera Selatan, telah ada kompleks perumahan dan permukiman yang dibangun melalui program pembangunan perumahan dan permukiman tersebut di atas, baik itu dalam

wilayah ibukota kabupaten maupun di kota-kota hasil pemekaran wilayah. Namun secara keseluruhan, perkembangan pembangunan perumahan dan permukiman di wilayah propinsi Sumatera Selatan masih belum mampu memenuhi kebutuhan penduduk terhadap perumahan dan permukiman.

Salah satu perumahan dan permukiman yang dibangun di kota Palembang adalah perumahan Ogan Permai Indah (OPI) yang dibangun di daerah Jaka Baring. Karena lokasi perumahan berada pada wilayah yang menjadi program pengembangan pemerintah kota Palembang tentunya perumahan ini banyak diminati oleh masyarakat, namun karena keberadaannya yang masih terbilang berada pada daerah yang rawan dengan kejahatan dan aksesibilitas untuk menuju daerah perumahan tersebut masih sangat terbatas maka perumahan yang ada masih belum sepenuhnya dimanfaatkan secara optimal.

Dari latar belakang tersebut maka pada karya ilmiah ini penulis akan mengkaji mengenai keberadaan Perumahan OPI apakah dapat memenuhi kebutuhan permukiman di daerah perkotaan, khususnya kebutuhan perumahan bagi masyarakat golongan menengah kebawah, yang ditinjau dari segi

keterjangkauan masyarakat (penghasilan) untuk membeli rumah.

Tujuan dari penulisan ini antara lain adalah untuk mengetahui apakah keberadaan perumahan kompleks OPI di daerah Jaka Baring dapat memenuhi harapan bagi pemenuhan kebutuhan permukiman di daerah pusat kota. Dari tulisan ini diharapkan dapat memberikan kontribusi terhadap pemenuhan kebutuhan perumahan dan permukiman di kota Palembang.

II. KAJIAN PUSTAKA

A. Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Pembangunan Perumahan

Beberapa faktor yang mempengaruhi pembangunan perumahan antara lain adalah faktor kependudukan, faktor pertanahan, faktor keterjangkauan daya beli masyarakat, faktor perkembangan teknologi dan industri jasa konstruksi, faktor kelembagaan, faktor peraturan dan perundang-undangan, faktor swadaya dan peran serta masyarakat dan faktor badan-badan usaha pengadaan perumahan dan pembiayaan.

1. Faktor kependudukan

Jumlah penduduk perkotaan dewasa ini yang terus berkembang akibat dari migrasi penduduk, yang umumnya didominasi oleh penduduk miskin yang tidak memiliki keterampilan yang cukup untuk meningkatkan taraf kehidupannya. Laju pertumbuhan populasi penduduk perkotaan ini relatif cukup tinggi yaitu mencapai 3,5% - 5% untuk beberapa kota di Indonesia merupakan permasalahan yang memberikan pengaruh yang sangat besar kepada pembangunan perumahan.

Pada saat ini di Indonesia terdapat lebih kurang 21 juta RT / keluarga tinggal di daerah perkotaan dengan laju pertumbuhan rumah per tahunnya mencapai 800.000 unit sebanyak 16,7 juta rumah tangga memiliki rumah tinggal dari jumlah tersebut sebanyak 13 juta rumah tangga menempati rumah yang tidak layak huni, sedangkan 4,3 juta rumah tangga tidak memiliki rumah tinggal (Siswono Yudohusodo, 1991).

2. Faktor pertanahan

Menurut Siswono Yudohusodo, 1991, akibat adanya arus urbanisasi sebagai fenomena dunia pada saat ini terutama di negara – negara yang sedang berkembang, diperkirakan bahwa pada tahun 2005 nanti penduduk perkotaan di Indonesia akan meningkat menjadi 40% dari seluruh penduduk Indonesia. Berarti bahwa sekitar

92,56 juta jiwa akan memadati kota – kota lebih – lebih kota – kota metropolitan dan kota – kota seperti : Jakarta, Bandung, Semarang, Surabaya, Medan, Ujung Pandang dan kota – kota lainnya. Arus urbanisasi ini memberikan dampak yang akan mempengaruhi pembangunan perumahan.

Permasalahan yang dihadapi adalah pada penyediaan lahan, yang semakin lama menjadi semakin langka dan semakin lama harganya menjadi semakin mahal. Di samping permasalahan terbatasnya lahan, permasalahan penyediaan sarana dan prasarana perkotaan juga merupakan faktor yang mempengaruhi pembangunan perumahan. Dengan bertambah luasnya daerah perkotaan, disebabkan oleh tumbuh dan berkembangnya kota, sarana dan prasarana akan menjadi mahal karena bertambah panjangnya jaringan yang harus dibangun dan diadakan.

3. Faktor keterjangkauan daya beli masyarakat

Dari pengamatan dan pengalaman yang diperoleh sejak pembangunan perumahan pada PELITA-I sampai dengan PELITA-IV, masalah keterjangkauan merupakan faktor yang sangat dominan dan mempengaruhi kelancaran pengadaan perumahan, di samping masalah kependudukan dan masalah pertanahan.

Terutama dalam pembangunan perumahan untuk masyarakat yang berpenghasilan rendah, usaha – usaha yang telah ditempuh oleh pemerintah dalam memberikan iklim yang baik bagi usaha masyarakat, adalah antara lain dengan pemberian kredit ringan melalui fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) melalui Bank tabungan Negara (BTN) maupun Bank – bank Pemerintah dan Swasta lainnya. Walaupun demikian, dengan kebijaksanaan ini baru dapat dicakup 15 % saja dari kebutuhan perumahan yang ada. Itupun hanya meliputi pembangunan perumahan baru di daerah perkotaan. Dengan terbatasnya sumber dana yang dapat disediakan Pemerintah, maka perlu dilakukan usaha – usaha lain untuk lebih banyak menyedot dana dari masyarakat, yang sebagian besar bahkan bersumber kepada dana yang murah. Hal tersebut memberikan kendala – kendala kepada pembiayaan dan pendanaan pembangunan perumahan untuk masyarakat yang berpenghasilan rendah.

4. Faktor perkembangan teknologi dan industri jasa konstruksi

Faktor lain yang memberikan pengaruh kepada pembangunan perumahan adalah perkembangan teknologi. Melihat kondisinya sekarang, industri jasa konstruksi dan industri bahan bangunan belum cukup dapat mendukung pembangunan perumahan dalam skala besar atau secara besar – besaran. Di Indonesia, industri jasa konstruksi dan industri bahan bangunan terbagi dalam segmen yang modern dan segmen yang tradisional. Dalam bidang perumahan, terutama untuk perumahan bagi golongan masyarakat berpenghasilan rendah, yang sangat berperan dalam pembangunan perumahannya adalah segmen yang tradisional. Kecuali dapat menyerap tenaga kerja dalam jumlah yang lebih besar dari pada segmen yang modern, industri jasa konstruksi dan industri bahan bangunan di segmen tradisional ini juga tidak begitu memerlukan teknologi yang canggih.

Di dalam mendukung pembangunan perumahan yang sifatnya tradisional itu, industri kecil yang menghasilkan bahan bangunan dapat tumbuh. Tetapi industri bahan bangunan sekarang ini, umumnya bersifat lokal dan belum dapat berkembang secara baik. Belum dapat menyediakan bahan bangunan yang murah dalam jumlah besar, tepat waktu dan pada tempat yang diperlukan, serta dengan mutu standard bahan yang diinginkan. Tingkat harganya, walaupun relatif murah, pada umumnya juga belum dapat dijangkau oleh daya beli masyarakat banyak.

5. Faktor kelembagaan

Segi lain sebagai faktor yang berpengaruh kepada pembangunan perumahan adalah perangkat kelembagaan yang berfungsi sebagai pemegang kebijaksanaan, pembinaan dan pelaksanaan, baik di sektor Pemerintah maupun di sektor swasta, di Pusat maupun di Daerah. Secara keseluruhan perangkat kelembagaan tersebut belum merupakan suatu sistem yang terpadu.

Pemerintah Daerah memegang peranan dan mempunyai posisi strategis dalam pelaksanaan pembangua perumahan. Namun demikian, unsur – unsur pemerintahan di tingkat Daerah yang melaksanakan program khusus untuk koordinasi, baik dalam koordinasi vertikal maupun horizontal untuk pembangunan perumahan, masih perlu lebih dimantapkan dan dipersiapkan aparaturnya.

6. Faktor peraturan dan perundang-undangan

Dalam menunjang faktor kelembagaan, peraturan perundang–undangan merupakan landasan hukum bagi penerapan kebijaksanaan dasar maupun kebijaksanaan pelaksanaan untuk pembangunan perumahan dan pemukiman. Berbagai produk perundang–undangan yang ada dan masih berlaku, banyak yang tidak sesuai lagi dengan kondisi, dan diperlukan perubahan–perubahan.

Sebagai contoh, Undang–undang tentang perumahan yang ada (Undang-undang dan Peraturan di bidang Perumahan dan Perumahan, 1989) menitik beratkan kepada kebutuhan perumahan secara individual, sedangkan GBHN menitikberatkan kepada pembangunan perumahan secara fungsional. Pemanfaatan rumah sebagai unsur kesejahteraan dan pengembangan pribadi berubah menjadi wawasan yang dapat mewujudkan pembangunan perumahan dan pemukiman sebagai suatu kesatuan tata ruang, ekonomi dan sosial budaya, disamping perlu dapat mendorong peran serta dalam bentuk pengerahan dana dan daya (*fund and forces*) dalam pengadaan perumahan.

7. Faktor swadaya dan peran serta masyarakat

Lapisan masyarakat yang berpenghasilan tidak tetap, amat rendah dan tidak berkemampuan, baik yang bermukim di pedesaan maupun di perkotaan tidak memiliki kesempatan dan kemampuan untuk mendapatkan tempat dalam sistem yang serba lugas dan berwatak Badan Usaha, yang tidak dapat lepas dari kaidah–kaidah ekonomi.

Dalam rangka membantu golongan masyarakat yang berpenghasilan amat rendah, tidak tetap dan tidak berkemampuan tersebut, perlu terus dikembangkan pembangunan perumahan secara swadaya masyarakat yang dilakukan oleh berbagai organisasi Non-Pemerintah (NGO atau Non Governmental Organization).

Dalam usaha mengembangkan pembangunan perumahan secara swadaya, dari banyak kajian dapat dinyatakan bahwa masyarakat yang berpenghasilan tidak tetap serta amat rendah dan tidak berkemampuan tersebut mampu membangun rumahnya sendiri dengan proses bertahap, yakni mula–mula dengan bahan bangunan bekas atau sederhana, tetapi lambat laun diperbaikinya

menjadi bangunan yang berkualitas baik, permanen bahkan ada pula beberapa rumah yang sudah bertingkat.

Pola pembangunan rumah secara bertahap dengan pendanaan secara swadaya seperti yang dilakukan oleh N.G.O. ternyata telah memasyarakat dan dilakuakn oleh sebagian masyarakat perkotaan yang berpenghasilan amat rendah dan tidak berkemampuan, terutama di kota-kota besar yang mengalami pertumbuhan penduduk yang pesat.

B. Badan-badan Usaha Pengadaan Perumahan dan Pembiayaan

Usaha pengadaan perumahan di Indonesia sudah dimulai sejak jaman pemerintahan Hindia Belanda, dengan pembentukan N.V. *Volkshuisvesting* (Perusahaan Perumahan Rakyat) yang merupakan usaha patungan dengan modal Pemerintah Pusat 25 % dan Pemerintah Daerah 75 %. Pembangunan perumahan melalui badan usaha koperasi masih dalam tahap pembangunan dan masih jauh ketinggalan jika dibandingkan dengan kegiatan usaha badan usaha milik negara dan badan usaha swasta. Kegiatan secara sporadic dalam skala kecil dari berbagai organisasi koperasi yang ada pada umumnya dimungkinkan karena adanya dukungan dari perusahaan atau instansi induk dari para anggota koperasi.

Menurut Siswono Yudohusodo (1991), beberapa badan usaha pengadaan dan pembiayaan perumahan antara lain, yaitu :

(1) Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional

Perum Perumnas didirikan dengan Peraturan Pemerintah No. 29 tahun 1974 tanggal 18 Juli 1974 pada awal Pelita II sebagai tindak lanjut dari kesimpulan dan saran-saran Lokakarya Nasional tentang Kebijakan Perumahan dan Pembiayaan Pembangunannya yang diselenggarakan di Bina Graha Jakarta pada tanggal 4 sampai 6 Mei 1972.

Karena pembangunan perumahan merupakan usaha untuk memenuhi salah satu kebutuhan dasar manusia disamping pangan dan sandang, maka kegiatan Perum Perumnas tidak luput dari perhatian masyarakat luas, yang selalu ingin mengetahui sejauh mana hasil-hasil dan kemanfaatan pembangunan yang dilaksanakan oleh Perum Perumnas.

Berdasarkan landasan hukum, maksud dan tujuan Perum Perumnas adalah sebagai berikut :

- Melaksanakan kebijaksanaan dan program Pemerintah dibidang pelaksanaan pembangunan perumahan rakuat beserta sarana dan prasarananya yang mampu mewujudkan lingkungan permukiman sesuai dengan rencana pembangunan wilayah/ kota.
- Menyediakan pelayanan bagi kemanfaatan umum dan sekaligus memupuk keuntungan berdasarkan prinsip pengelolaan perusahaan.

(2) Bank Tabungan Negara

Bank Tabungan Negara adalah suatu bank pemerintah yang didirikan berdasarkan Undang-undang No. 20 Tahun 1968 tanggal 18 Desember 1968 dan diumumkan dalam Lembaran Negara No. 73 tahun 1968. Kredit pemilikan rumah yang diberikan oleh Bank Tabungan Negara sejak tahun 1974 untuk rumah yang dibangun oleh perusahaan pembangunan perumahan yaitu oleh Perum Perumnas dan swasta lainnya dengan jangka waktu 5 sampai 20 tahun.

(3) PT. Papan Sejahtera

PT. Papan Sejahtera adalah suatu lembaga keuangan Non-Bank yang didirikan berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 75/ MK.011/1980 tanggal 15 Februari 1980 dengan ijin usaha dari Menteri Keuangan Republik Indonesia sesuai Keputusan No. 282/KMK.011/1980 tanggal 12 mei 1980.

Tugas pokok Perseroan adalah memberikan kredit jangka menengah untuk memiliki rumah pertama yang tidak mewah kepada perseorangan dan kepada perusahaan/ badan usaha/ lembaga untuk dihuni karyawannya. PT. Papan Sejahtera sebagai suatu badan usaha, merupakan organisasi yang mempunyai berbagai fungsi dan dikoordinasi untuk memproduksi jasa-jasa sesuai dengan bidan gusahnya. Adapun sasaran usaha PT. Papan Sejahtera dapat digolongkan menjadi dua, yaitu sasaran social dan sasaran komersial.

Sasaran soisal dapat digambarkan sebagai sasaran dari usaha meningkatkan jumlah anggota masyarakat yang memiliki rumah yang wajar. Sedangkan sasaran komersial adalah sasaran dari usaha mencapai hasil usaha atau laba yang wajar atas investasi yang telah dilakukan oleh para pemegang saham.

(4) Pengadaan Perumahan Melalui Koperasi Pengembangan pembangunan perumahan melalui organisasi-organisasi usaha bersama

yang tidak mencari keuntungan (non-profit organization) dan mengandung cirri-ciri organisasi koperasi, telah merupakan konsep dasar pembangunan perumahan ditahun limapuluhan.

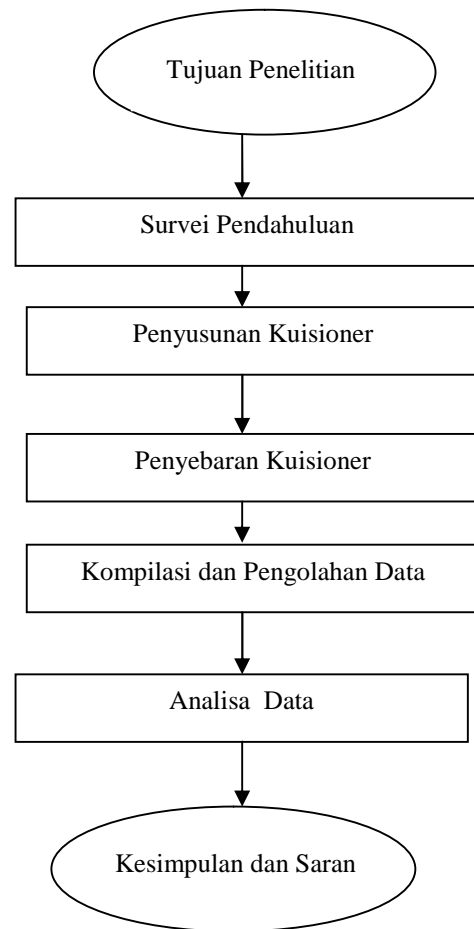
Untuk mengatasi soal biaya ialah adanya usaha-usaha bersama untuk membangun rumah dalam bentuk koperasi perumahan, yayasan-yayasan atau bentuk-bentuk usaha lainnya. Pemerintah wajib memberikan bantuan serta bimbingan kepada usaha-usaha bersama ini dalam batas-batas kemungkinan yang ada, akan tetapi yang penting ialah bahwa usaha bersama ini harus tetap merupakan usaha-usaha yang terutama mendasarkan diri kepada kekuatan masyarakat sendiri dan bukannya menggantungkan diri kepada bantuan pemerintah belaka. Untuk selanjutnya kredit-kredit untuk perumahan disalurkan melalui badan-badan perkreditan (bank-bank), koperasi-koperasi dan organisasi Pembanunan Masyarakat Desa.

C. Sarana dan Prasarana Pendukung

Secara umum sarana dan prasarana pendukung yang dibutuhkan dalam suatu kawasan perumahan dan permukiman, meliputi :

- (1) Air bersih, yang dibutuhkan untuk memenuhi kebutuhan hidup sehari-hari
- (2) Persampahan, pengelolaan sampah di kota Palembang dilakukan oleh : Dinas Pasar, Dinas Kebersihan Kota dan Masyarakat yang diwadahi oleh LKMD dan RT.
- (3) Sanitasi, diarahkan kepada penanganan air limbah buangan manusia dan buangan limbah cair perumahan, pengelolaan air limbah perumahan menggunakan pola penanganan setempat atau "On site system".
- (4) Drainase, kondisi geografis kota Palembang yang landai dan adanya sungai-sungai besar dan anak-anak sungai yang dipengaruhi pasang surut air laut serta struktur tanah yang tidak menyerap air, hal ini yang menyebabkan drainase yang baik sangat diperlukan.
- (5) Listrik, kebutuhan listrik di kota Palembang di suplai dengan dua system jaringan transmisi tegangan tinggi, yaitu transmisi tegangan 70 KV dan 150 KV yang distribusinya di bagi dua, yaitu system distribusi Palembang Hulu dan Palembang Hilir.
- (6) Infrastruktur jaringan jalan, yang memberikan kemudahan bagi masyarakat untuk mencapai lokasi perumahan yang ada.
- (7) Dan lain-lain.

III. METODOLOGI PENELITIAN



Gambar 1. Diagram Alir Penelitian

IV. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Data

Perumahan OPI dibangun di daerah Jaka Baring pada tahun 2000 di atas tanah dengan luas kurang lebih 10 Ha. Pada tabel 1 ditampilkan data pemilik yang tinggal pada komplek perumahan OPI, diambil sampel pada beberapa pemilik rumah di Jalan Opi Raya Lorong Tembusu II Blok O, RT. 46, RW.14.

Tabel 1. Data Pemilik Rumah pada Komplek OPI

No.	Nama	Nc. Rumah	Pekerjaan	Status Rumah	Penghasilan	Lama Tinggal
1	Iskandar Zulkamaen	0.18	PNS	Tetap	E	5 th
2	M. Amin	0.19	Karyawan Angkutan	Tetap	A	5 th
3	Rudi H	0.20	Karyawan Angkutan	Kontrak	A	2 th
4	Darmansyah	0.21	Pos dan Giro	Tetap	E	4 th
5	A. Syahrul	0.22	Marinir TNI	Kontrak	E	1 th
6	Hakim	0.23	Buruh Transport	Kontrak	A	2 th
7	Novi Antoni	0.24	Wiraswasta	Kontrak	E	2 th
8	Hermano	0.25	Usaha Koperasi	Tetap	E	4 th
9	Bandano	0.26	Pedagang	Tetap	E	3 th
10	Aminah	0.27	Janda Pensun ABR.	Tetap	A	4 th
11	Usman Kosim	0.28	Buruh	Kontrak	A	1 th
12	Umar Jani HS	0.30	Pedagang BJ	Kontrak	A	2 th
13	Syamsiansyah ST	0.31	Dosen UMP	Tetap	E	5 th
14	Nazori	0.32	Karyawan Swasta	Tetap	E	5 th
15	M.A Jamhari W	0.35	Wiraswasta	Tetap	E	4 th
16	Amir Macan	0.36	Wiraswasta	Tetap	E	3 th
17	Roni	0.37	Usaha Koperasi	Tetap	E	4 th
18	Sarwani	0.38	Karyawan Swasta	Kontrak	E	1 th
19	Eka Donaedy	0.39	PNS Kec. Plaju	Tetap	E	5 th
20	A. Teguh	0.40	Buruh	Kontrak	A	2 th
21	T. Irham	0.41	Buruh	Kontrak	A	2 th
22	Edy	0.42/43	Wiraswasta	Tetap	E	5 th
23	Fauzal	0.45	Karyawan Swasta	Tetap	E	5 th
24	Nasir Sudianto	0.46	Sapam	Tetap	A	3 th
25	Roqayah	0.49	Wiraswasta	Tetap	E	3 th

(Sumber: Kencana RT. 46 RW. 14, Jalan OPI Raya, Lrg. Tembusu II, Blok O)

Keterangan Penghasilan :

- A. < Rp. 1.000.000,-
- B. Rp 1.000.000,- sampai Rp 2.000.000,-
- C. > Rp. 2.000.000,-

2. Tinjauan Terhadap Pengembang

Secara umum seluruh pengembang yang melaksanakan pembangunan perumahan dan permukiman akan mempertimbangkan beberapa faktor utama antara lain yaitu :

- (1) Kemampuan konsumen dalam membeli rumah
 Dalam mempertimbangkan daya beli masyarakat sebagai konsumen maka pihak pengembang akan meninjau peruntukkan terhadap pembangunan perumahan karena perumahan yang dibangun dengan kualitas baik pasti akan mempunyai daya jual yang tinggi demikian pula sebaliknya. Oleh sebab itu pembangunan perumahan OPI yang dibangun pengembang haruslah disesuaikan dengan sasaran peruntukkannya yaitu diperuntukkan bagi golongan masyarakat menengah sehingga kualitas bangunan juga dibangun dengan kualitas sedang agar nilai jual dapat dijangkau oleh konsumen.

- (2) Kemampuan konsumen dalam menyicil rumah

Untuk dapat menyicil kredit perumahan tentunya konsumen yang membeli rumah harus memiliki penghasilan yang cukup untuk menyicil rumah dan untuk memenuhi kebutuhan hidup sehari-hari. Sehingga pembangunan perumahan OPI yang diperuntukkan bagi masyarakat golongan menengah diharapkan dapat menyicil kredit perumahan yang ada sesuai dengan penghasilan yang mereka peroleh.

- (3) Infrastruktur yang mendukung perumahan
 Faktor lainnya yang menjadi pertimbangan dari pengembang dalam membangun perumahan yaitu Infrastruktur yang tersedia pada lokasi pembangunan perumahan, antara lain meliputi :

- a. Ketersediaan Listrik
 Adanya jaringan listrik yang sudah tersedia pada suatu lokasi perumahan tentunya merupakan daya tarik bagi konsumen untuk dapat membeli perumahan yang dibangun karena saat ini listrik merupakan salah satu kebutuhan utama untuk menunjang kelancaran dan memberikan kenyamanan dalam pelaksanaan kegiatan sehari-hari didalam rumah tangga.
- b. Ketersediaan Air
 Kebutuhan air merupakan kebutuhan utama dalam suatu rumah tangga oleh sebab itu adanya sumber air yang mudah diperoleh pada suatu lokasi perumahan akan menjadi daya tarik bagi konsumen untuk dapat membeli perumahan yang dibangun.
- c. Ketersediaan Jaringan Jalan
 Keberadaan jalan yang merupakan akses menuju lokasi perumahan juga merupakan salah satu faktor bagi pengembang dalam mempertimbangkan pembangunan perumahan
- d. Ketersediaan Pasar
 Keberadaan pasar yang dekat dengan lokasi perumahan akan menjadi daya tarik tersendiri bagi masyarakat untuk membeli perumahan yang dibangun karena keberadaan pasar yang dekat dengan lokasi perumahan akan memudahkan para penghuni perumahan untuk memenuhi kebutuhan hidup sehari-hari.

Lokasi perumahan OPI telah memiliki fasilitas-fasilitas Infrastruktur tersebut di atas misalnya : fasilitas listrik, fasilitas air dari

PDAM Tirta Musi Palembang, fasilitas jaringan jalan lingkar yang dapat ditempuh secara langsung melalui Jembatan Ampera maupun Jembatan Musi II dan keberadaan Pasar Indek Jaka Baring juga merupakan suatu daya tarik bagi masyarakat untuk tinggal di Perumahan OPI Jaka Baring.

Dengan adanya fasilitas-fasilitas Infrastruktur tersebut di atas berarti pertimbangan pihak pengembang untuk membangun perumahan OPI di lokasi Jaka Baring sudah dapat terpenuhi.

3. Tinjauan Terhadap Masyarakat/ Konsumen

Secara umum pertimbangan masyarakat dalam membeli rumah akan dipengaruhi oleh faktor-faktor, berikut antara lain :

- (1) Harga yang terjangkau

Untuk masyarakat golongan menengah hal yang paling utama dipertimbangkan dalam membeli rumah adalah harga yang ditawarkan dapat terjangkau, baik itu total harga jual maupun harga cicilan kredit dari perumahan tersebut.
- (2) Lokasi perumahan yang dibangun

Pemilihah lokasi perumahan yang biasanya menjadi pertimbangan bagi konsumen dalam membeli rumah meliputi :

 - a. Tempat kerja, dalam hal ini setiap konsumen akan mempertimbangkan apakah lokasi perumahan yang akan mereka beli dekat dengan tempat kerja ataupun tergantung pada transportasi umum (angkutan) yang mempengaruhi, jadi walaupun lokasi perumahan agak jauh namun dapat ditempuh dengan sekali angkutan tentunya akan memudahkan mobilisasi bagi penghuni yang tinggal di perumahan tersebut.
 - b. Sekolah, lokasi sekolah juga merupakan hal yang menjadi pertimbangan bagi masyarakat dalam menentukan tempat tinggal karena sekolah merupakan kebutuhan penting untuk penyediaan pendidikan bagi anggota keluarga sehingga orang cenderung lebih memilih untuk membeli perumahan yang tidak terlalu jauh dari lokasi sekolah, terutama bagi Sekolah Dasar dan Sekolah Menengah.
 - c. Pasar, lokasi pasar juga menjadi pertimbangan bagi konsumen untuk membeli perumahan karena lokasi pasar yang tidak terlalu jauh akan memudahkan mereka untuk memenuhi kebutuhan hidup sehari-hari.

- (3) Fasilitas pendukung

Fasilitas pendukung yang menjadi pertimbangan bagi masyarakat dalam memutuskan untuk membeli rumah yaitu keberadaan jaringan listrik, air bersih dan jalan / akses masuk ke lokasi perumahan.

4. Analisis Penyediaan Perumahan OPI

Dari data yang diambil sebagai sampel sebanyak 25 rumah pada Blok O perumahan OPI dengan beberapa pengelompokan dapat dilakukan suatu analisa sebagai berikut :

(1) Pengelompokan berdasarkan Pekerjaan

Pada tabel 2 dapat dilihat pengelompokan berdasarkan pekerjaan.

Tabel 2. Kelompok Berdasarkan Pekerjaan

No.	Kelompok Pekerjaan	Jumlah
1.	PNS / Karyawan Swata	13 orang
2.	Wiraswasta/ Pedagang	7 orang
3.	Umum	5 orang
Total		25 orang

Dari pengelompokan berdasarkan pekerjaan dapat dilihat bahwa sebagian besar pemilik rumah yang tinggal di Perumahan OPI bekerja sebagai karyawan baik itu PNS maupun swasta, hal ini dikarenakan lokasi perumahan lebih dekat dengan lokasi tempat mereka bekerja atau lokasi tersebut lebih mudah dijangkau oleh kendaraan umum sehingga akses ketempat kerja lebih mudah ataupun dikarenakan para pemilik memiliki kendaraan sendiri sehingga lebih mudah mencapai lokasi kerja.

(2) Pengelompokan berdasarkan Status Rumah

Pada tabel 3 dapat dilihat pengelompokan berdasarkan status rumah.

Tabel 3. Kelompok Berdasarkan Status Rumah

No.	Status Rumah	Jumlah
1.	Tetap	16 orang
2.	Kontrak	9 orang
Total		25 orang

Dilihat dari status kepemilikan rumah kebanyakan status rumah adalah tetap dalam arti kata penghuni merupakan pemilik asli dari sini dapat dilihat bahwa orang/ masyarakat yang membeli perumahan OPI

lebih cenderung membeli karena untuk memenuhi kebutuhan hidupnya yang utama yaitu kebutuhan akan rumah sehingga sebagian besar orang yang membeli perumahan OPI adalah untuk ditinggali bukan hanya sekedar sebagai Investasi dimasa yang akan datang.

(3) Pengelompokan berdasarkan Penghasilan

Pada tabel 4 dapat dilihat pengelompokan berdasarkan penghasilan.

Tabel 4. Kelompok Berdasarkan Penghasilan

No.	Penghasilan per bulan	Jumlah (orang)
1.	< Rp 1.000.000,-	9
2.	Rp 1.000.000,- sampai Rp. 2.000.000,-	16
3.	> Rp. 2.000.000,-	0
Total		25

Dilihat dari penghasilan per bulan ternyata sebagian besar pemilik rumah yang tinggal di perumahan OPI memiliki penghasilan berkisar antara Rp 1.000.000,- sampai Rp.2.000.000,- , dari sini dapat dikatakan bahwa harga jual perumahan OPI masih dapat dijangkau oleh masyarakat golongan menengah yang memiliki penghasilan antara Rp 1.000.000,- sampai Rp.2.000.000,- karena mereka masih memiliki kemampuan untuk mencicil kredit rumah disamping untuk memenuhi kebutuhan hidup sehari-hari.

(4) Pengelompokan berdasarkan Lama Tinggal

Pada tabel 5 dapat dilihat pengelompokan berdasarkan lama tinggal.

Tabel 5. Kelompok Berdasarkan Lama Tinggal

No.	Lama Tinggal	Jumlah
1.	1 Tahun	3 orang
2.	2 Tahun	6 orang
3.	3 Tahun	4 orang
4.	4 Tahun	5 orang
5.	5 Tahun	7 orang
Total		25 orang

Dilihat dari lamanya tinggal di perumahan tersebut ternyata sebagian besar pemilik asli lebih lama tinggal diperumahan OPI yaitu berkisar antara 3 sampai 5 tahun, hal ini berarti bahwa masyarakat yang membeli perumahan OPI langsung mendiami rumah tersebut dan dari sini dapat dikatakan bahwa

orang/ masyarakat yang membeli rumah di Perumahan OPI sebelumnya masih tidak memiliki tempat tinggal sendiri.

Dari hasil kajian diatas dapat dilihat bahwa pembangunan Perumahan OPI bila ditinjau dari pekerjaan pemilik rumah yang sebagian besar adalah karyawan dengan status rumah sebagian besar adalah milik sendiri dan penghasilan per bulan yang diterima rata-rata satu juta rupiah sampai dua juta rupiah dan lama tinggal di perumahan yang berkisar antara 3 samapi 5 tahun dapat dikatakan bahwa peruntukan perumahan yang ditujukan pengembang bagi masyarakat golongan menengah ternyata dapat memenuhi harapan dari pengembang sehingga penyediaan perumahan OPI dapat memenuhi kebutuhan permukiman.

V. KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Dari hasil kajian dapat diambil beberapa kesimpulan antara lain :

- (1) Penyediaan perumahan OPI dapat memenuhi harapan bagi penyediaan kebutuhan permukiman di daerah pusat kota, khususnya bagi masyarakat menengah ke bawah.
- (2) Pemilik yang tinggal di Perumahan OPI memiliki berbagai latar belakang pekerjaan yang berbeda-beda dengan penghasilan yang brbeda pula
- (3) Pengelompokan pemilik perumahan dalam klasifikasi yang berbeda tetap menunjukkan satu indikasi bahwa penyediaan kebutuhan perumahan OPI dapat dijangkau oleh masyarakat golongan menengah yang memiliki penghasilan lebih sehingga memiliki kemampuan untuk dapat mencicil kredit perumahan.
- (4) Pembangunan perumahan OPI cenderung lebih dibutuhkan oleh masyarakat golongan menengah sebagai suatu alternatif untuk memenuhi kebutuhan di bidang perumahan.

B. Saran

Adapun saran yang dapat diberikan adalah :

- (1) Kajian terhadap perumahan dan permukiman juga harus dilakukan bagi penyediaan kebutuhan perumahan mewah bagi masyarakat golongan atas.
- (2) Diperlukan tinjauan yang lebih banyak lagi untuk melakukan kajian terhadap kebutuhan perumahan dan permukiman.

DAFTAR PUSTAKA

- Bambang Panudju, Ir, Dr, 1999, *Pengadaan Perumahan Kota Dengan Peran Serta Masyarakat Berpenghasilan Rendah*, Penerbit Alumni, Bandung.
- Dept Kimpraswil, 2003, *“Laporan Akhir Pekerjaan Konsultan Manajemen Wilayah Pengembangan Perumahan dan Permukiman (KMWP2P),”* CV. Tri Reka Bangun, Palembang.
- Dept Kimpraswil, 2003, *“Laporan Akhir Penyusunan Rencana dan Program KASIBA/ LISIBA kota Palembang,”* PT. Pola Cipta Alamba Konsultan.
- Dept Kimpraswil, 2003, *“Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Permukiman di Daerah (RP4D),”* CV. Gunung Kencana.
- Marsono, Drs, 1989, *“Undang-undang dan Peraturan-peraturan di Bidang Perumahan dan Permukiman”*, Djambatan, Jakarta.
- Siswono Yudohusodo, 1991, *“Rumah Untuk seluruh Rakyat”*, Jakarta.
- Peraturan Menteri Perumahan Rakyat, No. 1/ Permen/ M/ 2005, *Tentang Pengadaan Perumahan dan Permukiman dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan Melalui KPR/ KPRS Bersubsidi.*
- Peraturan Menteri Perumahan Rakyat, No. 12/ Permen/ M/ 2006, *Tentang Perubahan Atas Perubahan Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 1/Permen/M/2005 Tentang Pengadaan Perumahan dan Permukiman dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan Melalui KPR/ KPRS Bersubsidi.*
- Standar Konstruksi Bangunan Indonesia (SKBI), 1987, *Petunjuk Perencanaan Kawasan Perumahan Kota*, Yayasan Badan Penerbit PU, Jakarta.