

---

# Identifikasi Pola Perumahan Rumah Sangat Sederhana di Kawasan Sematang Borang Kota Palembang

Wienty Triyuly, Fuji Amalia

Program Studi Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Sriwijaya

---

## Abstrak

Pengadaan perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah Kota Palembang dalam bentuk rumah sangat sederhana dilakukan oleh pemerintah, pengembang dan masyarakat dengan arah pengembangan perumahan ke arah pinggir kota. Salah satu arah pengembangan perumahan adalah kawasan Sematang Borang. Pengembangan perumahan ke arah kawasan Sematang Borang dilakukan dengan pembangunan perumahan pada lahan basah dengan kondisi sebagian adalah daerah rawa sehingga pengembang melakukan penimbunan terhadap lahan. Pengembangan perumahan pada lahan basah seharusnya memiliki karakteristik perumahan tersendiri sehingga dibutuhkan suatu tinjauan mengenai pola perumahan yang dibangun oleh pengembang pada lahan yang mengalami penimbunan. Pengumpulan data dilakukan dengan menggunakan metode survey lapangan dan wawancara langsung dengan pengembang serta masyarakat sekitar, lalu data dianalisis menggunakan metode analisis kualitatif dengan pendekatan deskriptif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pola perumahan yang dibangun pada daerah lahan basah yang mengalami penimbunan hampir sama berbentuk grid dengan pola perumahan konvensional karena pengolahan lahan yang membentuk pola perumahan dibuat berdasarkan pada prinsip efisiensi lahan.

**Kata-kunci** : Perumahan, Pola, Rawa, Rumah Sangat Sederhana, Sematang Borang

---

## Pengantar

Pembangunan perumahan di kota Palembang terbagi menjadi pembangunan Rumah Sederhana, Rumah Menengah dan Rumah Mewah (Pasal 35 UU No 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman) Pembangunan Rumah Sederhana ditujukan untuk masyarakat berpenghasilan rendah yang dapat dilakukan oleh pihak pemerintah, masyarakat dan swasta (Panudju, 1999;17). Penyediaan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah yang menjadi tanggungjawab pemerintah adalah penyediaan rumah umum (Pasal 21 UU No 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman) dengan bentuk rumah tunggal, rumah deret dan rumah susun dengan luas paling sedikit adalah 36 meter persegi (Pasal 21 UU No 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman) dengan pembangunan lingkungan perumahan

yang mengacu pada Keputusan Menteri PU No.20/KPTS/86 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Perumahan Sederhana Tidak Bersusun dan Peraturan Menteri PU No.54/PRT/1991 tentang Pedoman Teknis

Pengadaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah di kota Palembang dilakukan oleh pemerintah, pengembang dan masyarakat. Pengadaan perumahan ini seharusnya memperhatikan organisasi pelaksanaan, pendanaan, pengadaan kapling dan prasarana serta pelaksanaan pembangunan fisik perumahan (Panudju, 1999;21) sehingga pembangunan fisik dipengaruhi oleh kebijaksanaan dan peraturan-peraturan Pemerintah serta kondisi sosial ekonomi maupun kemampuan pelaksanaannya (Panudju, 1999;23). Pengadaan kapling dan prasarana serta pelaksanaan pembangunan fisik perumahan akan mengikuti konsep perencanaan

yang dibagi berdasarkan pada pembagian lahan atau *subdivision* sehingga akan menghasilkan 3 (tiga) pola perumahan yang terbagi menjadi yaitu pola konvensional, *cluster* dan *Planned Unit Development* (PUD) (Kwanda, T.2000;106).

Pengadaan kapling dan prasarana serta pelaksanaan pembangunan fisik perumahan menjadi salah satu permasalahan utama pengadaan perumahan kota Palembang karena kota Palembang memiliki pola perkembangan pembangunan pada lahan basah dengan kondisi lahan basah sekitar 37% dari luas kota Palembang dan 25% lahan basah tersebut adalah daerah rawa (Sagala et al, 2013;8). Pemerintah kota Palembang mengeluarkan peraturan daerah terkait pengendalian dan pemanfaatan rawa, yaitu Peraturan Daerah (Perda) No. 11 Tahun 2012 yang mengatur mengenai rawa budidaya seluas 2.811,21 Ha yang dapat dimanfaatkan sebagai lahan pertanian, perikanan, perkebunan dan permukiman dengan rumah bertiang tanpa melakukan penimbunan serta larangan rawa konservasi seluas 2.106,13 Ha untuk dialihfungsikan peruntukannya. Pengadaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah di kota Palembang seharusnya memperhatikan Peraturan Daerah (Perda) No. 11 Tahun 2012 sehingga perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah di kota Palembang memiliki karakter perumahan yang spesifik menyesuaikan dengan kondisi tapak perumahan.

Arah pengembangan pengadaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah dalam bentuk rumah sangat sederhana di Kota Palembang menyebar pada daerah pinggiran kota Palembang yang dibangun pada lahan kering dan lahan basah. Salah satu arah pengembangan pembangunan perumahan rumah sangat sederhana ini adalah kawasan Sematang Borang yang masih memiliki lahan basah dalam bentuk lahan rawa sehingga pengembang melakukan penimbunan terhadap lahan untuk proses pengerjaan tapak perumahan. Pengembang seharusnya mempertimbangkan manajemen lingkungan yang baik dan terarah karena lingkungan

perumahan merupakan faktor yang akan mempengaruhi penghuni perumahan (Sastra M, Suparno. Marlina, Endy.2005;31). Salah satu aspek pembentuk manajemen lingkungan perumahan adalah pola jalan perumahan yang akan berpengaruh terhadap pola perumahan. Pola jalan kotak/grid (*straight strut/gridiron*) merupakan pola jalan paling efisien untuk mendapatkan jumlah rumah secara maksimal tetapi akan menimbulkan konsekuensi tingginya volume lalu lintas pengguna jalan. Pola putaran (*loop*) merupakan suatu pola jalan dengan bentuk jalan buntu berputar pada suatu zona sehingga akan menghasilkan beberapa kelompok perumahan yang memiliki privasi dan keamanan sendiri. Pola *cul-de-sac* akan menghasilkan suatu tingkat privasi yang tinggi dengan bentuk yang tidak beraturan sehingga penggunaan tapak akan menghasilkan jumlah rumah yang relatif lebih sedikit dengan dimensi jalan lebih kecil. (K. C. Parsons dalam Kwanda, T.2000;108)

Berdasarkan kondisi diatas maka dibutuhkan suatu tinjauan pola perumahan rumah sangat sederhana untuk masyarakat berpenghasilan rendah yang dibangun oleh pengembang di kota Palembang terutama pola perumahan yang dibangun di kawasan lahan basah yang ditinjau berdasarkan pola jalan sebagai pembentuk pola perumahan.

## Metode

Metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian kualitatif (Creswell, 2008) dengan pendekatan deskriptif (Groat & Wang, 2002) untuk mendapatkan pola perumahan rumah sangat sederhana yang dibangun di lahan basah berbentuk rawa.

Pengumpulan data lapangan dilakukan dengan menggunakan metode survei lapangan dan wawancara langsung dengan pengembang perumahan dan masyarakat sekitar. Penentuan populasi dan sampel menggunakan metode *Cluster Sampling* dengan menentukan kawasan perumahan yang dibangun oleh pengembang di kawasan Seberang Ilir Palembang. Penentuan kawasan perumahan didasarkan pada kondisi fisik perumahan rumah sangat sederhana yang

masih dalam tahap pembangunan serta kondisi perumahan yang dibangun diatas rawa. Metode Penentuan Populasi dan Sampel menghasilkan 6 (enam) perumahan yang dibangun diatas rawa di kawasan Sematang Borang dan memenuhi kriteria sampel perumahan.

Metode analisis data yang digunakan adalah analisis data kualitatif dengan mengolah data lapangan dan kemudian dilakukan tabulasi untuk mengetahui pola perumahan yang dibangun oleh pengembang diatas rawa di kota Palembang mengacu pada 3 (tiga) pola perumahan : pola konvensional, *cluster* dan *Planned Unit Development (PUD)*. Variabel analisis yang digunakan adalah pola perumahan

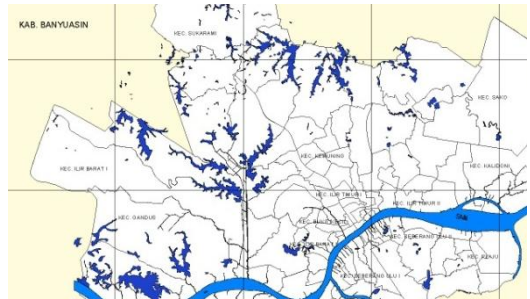
**Analisis dan Interpretasi**

1. Lokasi Perumahan

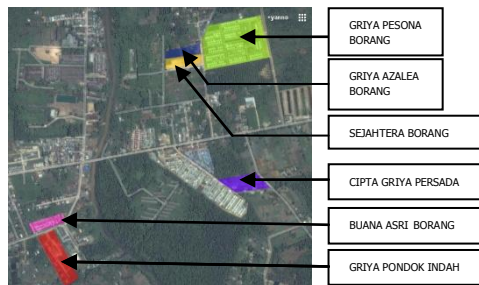
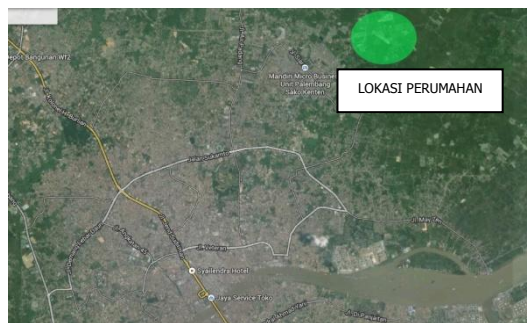
Pola penyebaran rawa di kota Palembang menunjukkan masih banyaknya daerah lahan basah berbentuk rawa di Kota Palembang yang terdiri atas rawa konservasi dan rawa budidaya yang dapat menjadi lahan terbangun dengan mengikuti Peraturan Daerah (Perda) No. 11 Tahun 2012 mengenai pengendalian dan pemanfaatan rawa.

Perkembangan Kota Palembang menunjukkan adanya perubahan lahan basah berbentuk rawa menjadi lahan terbangun yang menyebabkan terus berkurangnya jumlah rawa di Kota Palembang (Sagala et al,2013;9). Perubahan yang terjadi berbentuk pembangunan perumahan, pusat komersial, pabrik, dan pusat pemerintahan (Sagala et al,2013;10). Pembangunan perumahan di Kota Palembang terdiri atas pembangunan rumah sangat sederhana, rumah menengah dan rumah mewah. Pembangunan perumahan rumah sangat sederhana yang dibangun pengembang di kota Palembang tersebar di kawasan Seberang Ulu dan Seberang Iilir Palembang. Perumahan rumah sangat sederhana yang masih menunjukkan bentuk awal bangunan dan dibangun di lahan basah berbentuk rawa dengan cara

penimbunan terletak di kawasan Sematang Borang Palembang.



**Gambar 1.** Persebaran Rawa dan Sungai Kota Palembang Sumber : Bappeda Kota Palembang



**Gambar 2.** Lokasi Perumahan Sematang Borang Sumber Google Earth, diakses 01 Oktober 2014

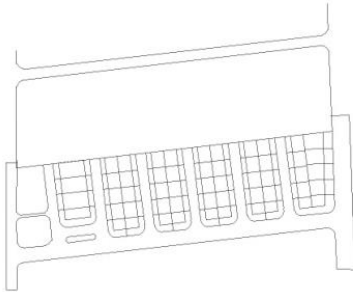
2. Kondisi Perumahan

- a. Perumahan Griya Azalea Borang
 

Perumahan Griya Azalea Borang dibangun diatas tapak seluas 24.600m<sup>2</sup>. Perumahan Griya Azalea Borang memiliki rumah sebanyak 58 unit dengan tipe rumah RSH 36 m<sup>2</sup>.



**Gambar 3.** Kondisi Perumahan Griya Azalea Borang  
Sumber : Survey Lapangan, 2014



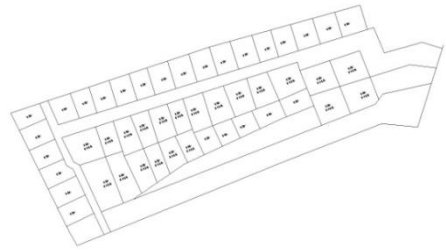
**Gambar 4.** Site Plan Griya Azalea Borang  
Sumber : Siteplan Griya Azalea Borang dan Survey Lapangan, 2014

Perumahan Griya Azalea Borang dibangun dengan melakukan penimbunan pada beberapa bagian tapak. Perumahan Griya Azalea Borang membentuk pola perumahan konvensional dengan bentuk kapling yang jelas dan relatif sama tersebar secara merata pada keseluruhan lahan perumahan. Perumahan Griya Azalea Borang memiliki pola jalan berbentuk kotak/grid dengan lebar jalan sama dan ujung jalan yang buntu sehingga setiap rumah memiliki tingkat privasi sendiri.

- b. Perumahan Buana Asri Borang  
Perumahan Buana Asri Borang adalah perumahan yang dibangun diatas tapak 10.830 m<sup>2</sup>. Perumahan Buana Asri Borang memiliki rumah dengan tipe rumah RSH 36 27 unit dan RSH+ 21.



**Gambar 5.** Kondisi Perumahan Buana Asri Borang  
Sumber : Survey Lapangan, 2014



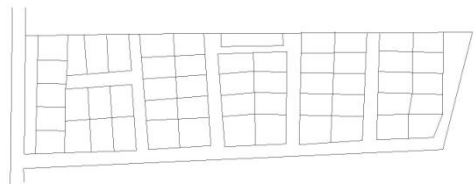
**Gambar 6.** Site Plan Perumahan Buana Asri Borang  
Sumber : Siteplan Buana Asri Borang dan Survey Lapangan, 2014

Perumahan Buana Asri Borang terletak pada daerah rawa sehingga proses pembangunan perumahan membutuhkan penimbunan untuk mendapatkan lahan terbangun yang rata. Perumahan Buana Asri Borang membentuk pola perumahan konvensional yang terdiri atas beberapa bentuk kapling dengan bentuk jelas dan tersebar secara merata pada keseluruhan lahan perumahan. Perumahan Buana Asri Borang memiliki pola jalan berbentuk kotak/grid dengan bentuk menerus sehingga frekuensi lalu lintas cukup tinggi karena merupakan sirkulasi jalan utama perumahan.

- c. Perumahan Sejahtera Borang  
Perumahan Sejahtera Borang dibangun diatas tapak seluas 7.824m<sup>2</sup> dengan tipe rumah RSH 36/91 sebanyak 52 unit.



**Gambar 7.** Kondisi Perumahan Sejahtera Borang  
Sumber : Survey Lapangan, 2014



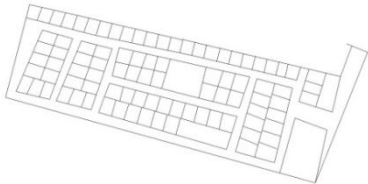
**Gambar 8.** Site Plan Perumahan Sejahtera Borang  
Sumber : Siteplan Sejahtera Borang dan Survey Lapangan, 2014

Perumahan Sejahtera Borang dibangun pada tapak relatif kecil sehingga pengembang berusaha untuk memanfaatkan lahan perumahan semaksimal mungkin dengan melakukan penimbunan pada beberapa bagian tapak. Perumahan Sejahtera Borang dihubungkan dengan pola jalan grid dengan lebar jalan sama dan ujung jalan yang buntu sehingga Perumahan Sejahtera Borang membentuk pola perumahan konvensional dengan bentuk kapling relatif sama.

- d. Perumahan Griya Pondok Indah  
Perumahan Griya Pondok Indah adalah perumahan yang terletak di Kawasan Sematang Borang dengan luas tapak sebesar 23.200m<sup>2</sup>. Tipe rumah yang dibangun adalah rumah RSH 36/91 sebanyak 79 unit dan RSH plus sebanyak 19 unit.



**Gambar 9.** Kondisi Perumahan Griya Pondok Indah Sumber : Survey Lapangan, 2014



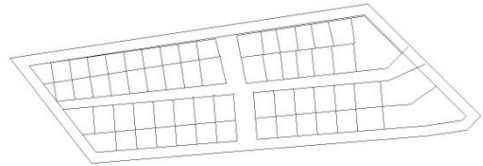
**Gambar 10.** Site Plan Griya Pondok Indah Sumber : Siteplan Griya Pondok Indah dan Survey Lapangan, 2014

Perumahan Griya Pondok Indah merupakan perumahan yang memiliki satu pintu masuk dengan pola jalan grid menerus (ukuran dan bentuk jalan sama) dan pola perumahan yang konvensional sehingga bentuk dan ukuran kapling relatif sama dan tersebar merata pada lahan perumahan. Pada beberapa bagian tapak terdapat bentuk lahan berbeda yang dapat digunakan untuk kegiatan penunjang perumahan.

- e. Perumahan Cipta Griya Persada  
Perumahan Cipta Griya Persada menyediakan rumah dengan tipe RSH 36/91 sebanyak 25 unit dan RSH plus sebanyak 15 unit dengan luas tapak sebesar 8.200 m<sup>2</sup>.



**Gambar 11.** Kondisi Perumahan Cipta Griya Persada Sumber : Survey Lapangan, 2014



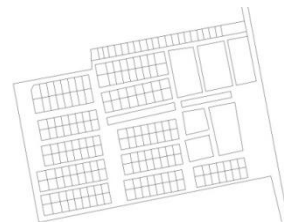
**Gambar 12.** Site Plan Cipta Griya Persada Sumber : Siteplan Perumahan dan Survey Lapangan, 2014

Perumahan Cipta Griya Persada merupakan perumahan kecil yang terdiri atas beberapa bentuk kapling dengan jalan penghubung berbentuk grid. Secara keseluruhan lahan digunakan untuk perumahan sehingga bentuk kapling jelas dan relatif sama.

- f. Perumahan Griya Pesona Borang  
Perumahan Griya Pesona Borang adalah perumahan yang dibangun diatas tapak 57.200 m<sup>2</sup> dengan tipe rumah RSH 36/91 sebanyak 180 unit.



**Gambar 13.** Perumahan Griya Pesona Borang Sumber : Survey Lapangan, 2014



**Gambar 14.** Site Plan Griya Pesona Borang Sumber : Siteplan Griya Pesona Borang dan Survey Lapangan, 2014

Perumahan Griya Pesona Borang merupakan perumahan yang terdiri atas 180 rumah sehingga pola perumahan yang terbentuk membentuk pola perumahan konvensional dengan bentuk jalan grid menerus. Pola perumahan ini membagi kapling dengan bentuk dan ukuran yang jelas dan sama serta dihubungkan dengan jalan yang berbentuk dan ukuran yang sama.

### 3. Pola Perumahan

Pola perumahan adalah suatu tata letak rumah yang diatur berdasarkan orientasi bangunan. Pola perumahan terbentuk karena adanya pola jalan dan bentuk serta ukuran kapling yang akan dihasilkan.

**Tabel 1. Pola Perumahan dan Pola Jalan**

Pola Perumahan	Pola Perumahan	Pola Jalan
Perumahan Griya Azalea Borang	Konvensional	Grid, Buntu
Perumahan Buana Asri Borang	Konvensional	Grid, Menerus
Perumahan Sejahtera Borang	Konvensional	Grid, Buntu
Perumahan Griya Pondok Indah	Konvensional	Grid, Menerus
Perumahan Cipta Griya Persada	Konvensional	Grid, Menerus
Perumahan Griya Pesona Borang	Konvensional	Grid, Menerus

Sumber : Analisis, 2014

Pola perumahan terbentuk karena adanya pola jalan yang menjadi penghubung antar rumah dalam suatu lingkungan perumahan sehingga pola jalan akan menjadi penanda bentukan perumahan. Pola perumahan yang ada di Kawasan Sematang Borang berbentuk pola perumahan konvensional dengan pola jalan grid menerus sehingga tapak yang berbentuk lahan basah rawa tidak mempengaruhi bentuk pola perumahan. Pola perumahan yang terbentuk menyesuaikan dengan tapak perumahan dan prinsip efisiensi maksimal lahan perumahan.

### Kesimpulan

Pembangunan perumahan rumah sangat sederhana yang dilakukan oleh pengembang perumahan di kawasan Sematang Borang tidak mempertimbangkan kondisi tapak yang berbentuk rawa dan mengalami penimbunan.

Pola perumahan dan bentuk bangunan rumah dibangun dengan mempertimbangkan efisiensi tapak dan ruang sehingga pola perumahan dan bentuk ruang rumah relatif sama dengan perumahan yang dibangun oleh pengembang di kawasan bukan rawa atau tanah keras. Kondisi ini akan mempengaruhi keadaan termal ruang karena adanya kondisi air tanah cukup tinggi pada tapak yang mempengaruhi suhu lingkungan dan rumah. Berdasarkan keadaan ini maka dibutuhkan suatu penelitian lanjutan yang menganalisis mengenai kenyamanan termal ruang dan lingkungan perumahan ini.

### Daftar Pustaka

- Creswell, J.W. (2008). *Research Design: Qualitative, Quantitative, and Mixed Methods Approaches*. California: Sage Publications, Inc.
- Groat, L. & Wang, D. (2002). *Architectural Research Methods*. New York: John Wiley & Sons. Inc.
- Keputusan Menteri PU No.20/KPTS/86 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Perumahan Sederhana Tidak Bersusun
- Kwanda, T (2000) Penerapan Konsep Perencanaan dan Pola Jalan Dalam Perencanaan Realestat di Surabaya. *Jurnal Dimensi Teknik Arsitektur* Vol. 28, No. 2, 106 - 113
- Panudju, Bambang. (1999). *Pengadaan Perumahan Kota dengan Peran Serta Masyarakat Berpenghasilan Rendah*. Bandung: Penerbit Alumni.
- Peraturan Menteri PU No.54/PRT/1991 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Perumahan Sangat Sederhana
- Peraturan Daerah (Perda) Kota Palembang No. 11 Tahun 2012 mengenai Pengendalian dan Pemanfaatan Rawa
- RTRW Kota Palembang, Bappeda Kota Palembang.
- Sagala, Saut. Dodon. Wimbardana, Ramanditya. Lutfiana, Dian (2013) *Alih Fungsi Lahan Rawa dan Kebijakan Pengurangan Risiko Bencana Banjir: Studi Kasus Kota Palembang*
- Sastra M, Suparno. Marlina, Endy. (2005). *Perencanaan dan Pengembangan Perumahan*. Yogyakarta: Penerbit Andi Yogyakarta.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman : Direktorat Jenderal Cipta Karya Kementerian Pekerjaan Umum.