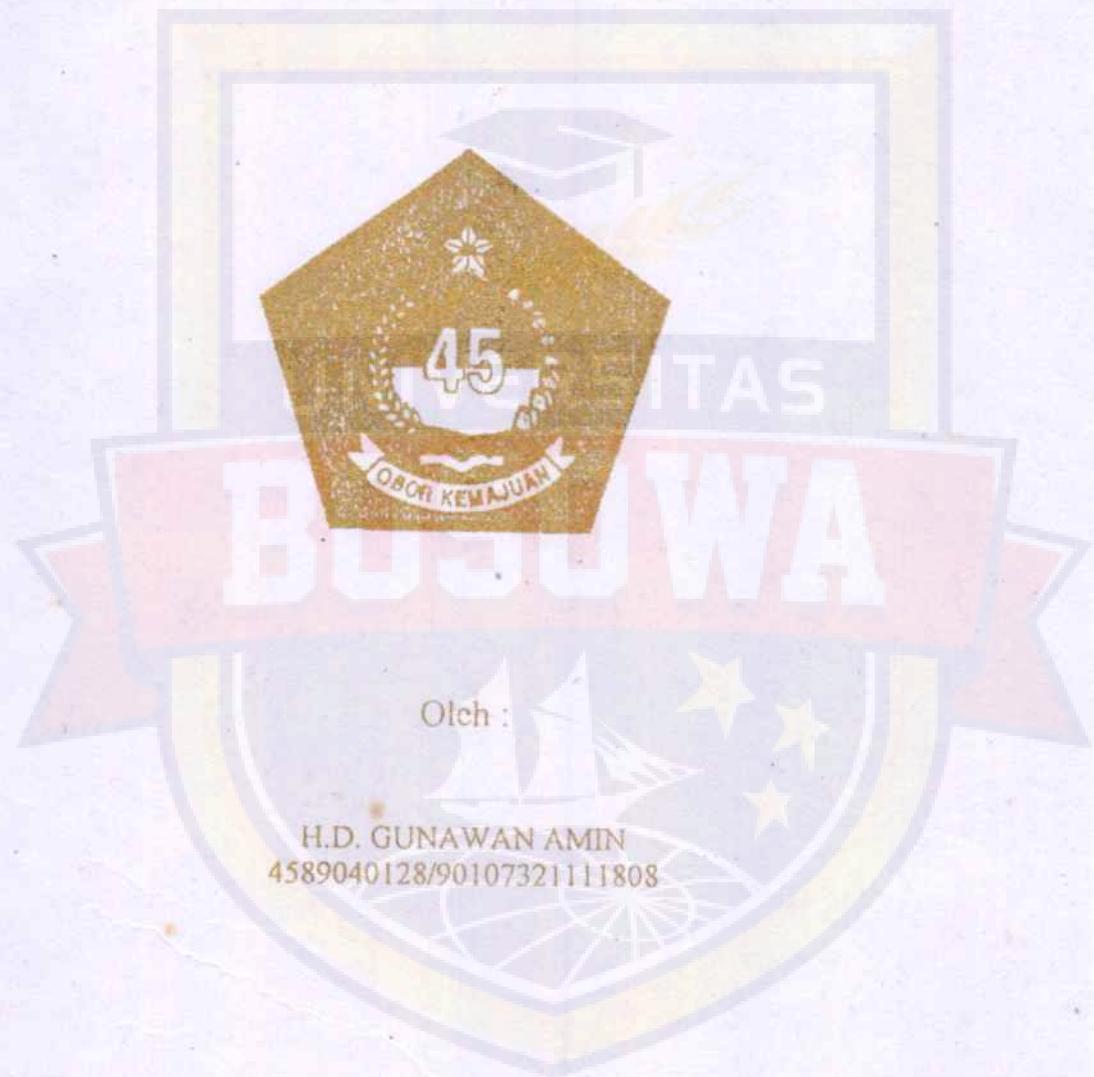


**ANALISIS KONDISI FISIK LAHAN UNTUK PENGEMBANGAN  
KAWASAN PERUMAHAN DI KELURAHAN TOMBOLO  
KABUPATEN GOWA**



Oleh :

H.D. GUNAWAN AMIN  
4589040128/90107321111808

**JURUSAN PLANOLOGI  
FAKULTAS TEKNIK  
UNIVERSITAS "45" UJUNG PANDANG  
1998**

**ANALISIS KONDISI FISIK LAHAN UNTUK PENGEMBANGAN  
KAWASAN PERUMAHAN DI KELURAHAN TOMBOLO  
KABUPATEN GOWA**



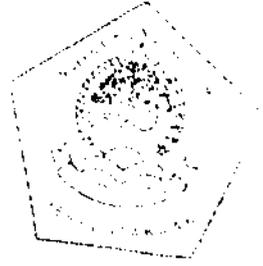
**BOSOWA**

Oleh :

H.D. GUNAWAN AMIN  
4589040128/90107321111808

**JURUSAN PLANOLOGI  
FAKULTAS TEKNIK  
UNIVERSITAS "45" UJUNG PANDANG  
1998**

## HALAMAN PENGESAHAN



Judul Skripsi : **ANALISIS KONDISI FISIK LAHAN UNTUK PENGEMBANGAN  
KAWASAN PERUMAHAN DI KELURAHAN TOMBOLO  
KABUPATEN GOWA**

Nama Mahasiswa : **H.D. GUNAWAN AMIN**

No. Pokok/Nirm : **4589040128/90107321111808**

Jurusan : **Teknik Planologi ( Perencanaan Kota dan Wilayah )**

### KOMISI PEMBIMBING

Pembimbing I

**DR. Ir. Shirley Wunas, DEA**

Pembimbing II

**Ir. M. Fathien Azmi/ Msi**

Pembimbing III

**Ir. Rudi Latief**

Mengetahui :

Dekan Fakultas Teknik  
Universitas "45"  
Ujungpandang

Ketua Jurusan Teknik Planologi  
Fakultas Teknik Universitas "45"  
Ujungpandang

**Ir. Mursyid Mustaka**

Nip: 131 914 693

**Dr. M. Arbit Sajo, Msi**

Nip : 131 639 007



## KATA PENGANTAR

Syukur Alhamdulillah, Penulis panjatkan kehadiran Allah Subhana Wata'ala yang telah memberikan rahmat dan hidayahnya, sehingga penulisan Tugas Akhir ini yang merupakan salah satu syarat untuk mencapai gelar kesarjanaan pada Fakultas Teknik Universitas "45" Makassar dapat terselesaikan.

Penyelesaian penulisan ini adalah berkat bimbingan dan arahan yang diberikan oleh ibu **DR. Ir. Shirly Wunas, DEA** selaku pembimbing I dan bapak **Ir. M.Fathen Azmi, MSi** dan **Ir. Rudi Latief** sebagai pembimbing pendamping.

Penulis menyadari bahwa, di dalam penulisan ini sudah tentu terdapat kekurangan-kekurangan yang masih perlu penyempurnaan, untuk itu penulis mengharapkan saran-saran dari pembaca.

Sehubungan dengan penulisan Tugas Akhir ini tak lupa saya menyampaikan rasa hormat dan terima kasih kepada :

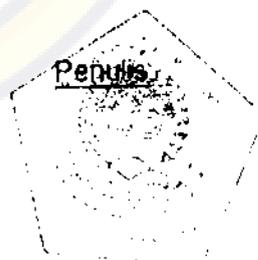
- Yang tercinta Ayahanda **H. M. Amin** dan Ibunda **Hi. Hafsan** selaku kedua orang tua penulis yang telah banyak memberikan bantuan material maupun moral sehingga penulisan dapat terselesaikan.
- Bapak **Ir. Mursyid Mustafa** selaku Dekan Fakultas Teknik Universitas "45"

Ujungpandang

- Bapak *Drs. M. Arblit Sadjo, MSI* selaku Ketua Jurusan Planologi universitas "45" Ujungpandang
- Bapak Ketua Bappeda Tk.II Gowa, Bapak Kepala Dinas Tata Kota Tk.II Gowa, serta Bapak Kepala Desa Tombolo yang telah memberikan izin kepada Penulis.
- Yang tersayang Adinda *Andi Sri Jumlati* yang telah banyak memberikan motivasi dalam menyelesaikan penulisan ini.
- Rekan-rekan: *Amirullah, Alam, Asri, Heikal, Sukma, Thamrin*, dan rekan lainnya yang tidak sempat penulis sebutkan satu persatu serta semua pihak yang telah memberikan bantuan semangat dan dorongan

Akhirnya penulis berharap semoga hasil studi ini dapat memberikan manfaat. Kekurangan dan kelemahan dalam penulisan ini hendaknya dapat dimaklumi dikarenakan keterbatasan kemampuan penulis.

Ujungpandang, Oktober 1997



## DAFTAR ISI

	Halaman
Lembaran Pengesahan .....	i
Kata Pengantar .....	ii
Daftar Isi .....	iv
Daftar Tabel .....	viii
Daftar Gambar .....	ix
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	I - 1
A. Latar Belakang .....	I - 1
B. Rumusan Masalah .....	I - 3
C. Maksud dan Tujuan Penulisan .....	I - 3
D. Metode Penelitian .....	I - 4
E. Metode Penelitian .....	I - 4
1. Lokasi Penelitian .....	I - 4
2. Jenis Sumber Data .....	I - 5
3. Metode Analisis .....	I - 5
F. Kerangka Berpikir .....	I - 6
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	II - 1
A. Perumahan dan Permukiman .....	II - 1
1. Pengertian Perumahan .....	II - 1
2. Pengertian Permukiman .....	II - 1
B. Peranan dan Fungsi Perumahan dalam Kehidupan Manusia .....	II - 3
1. Peranan Perumahan .....	II - 3

2. Fungsi Permukiman .....	II - 3
C. Pemilihan Lahan untuk Perumahan dan Permukiman .....	II - 4
D. Penyediaan Lahan Perumahan dan permukiman .....	II - 4
E. Perencanaan dan Pengembangan Daerah Permukiman .....	II - 6
F. Klasifikasi Kemiringan Lahan .....	II - 9
G. Sebuah Pandangan Tentang Wawasan bagi Permukiman Di Perkotaan .....	II - 10
H. Permukiman dan Lingkungan Hidup .....	II - 12
1. Kebijakan dan Lingkungan Hidup .....	II - 12
I. Kebijakan Pembangunan Perumahan dan Permukiman .....	II - 14
J. Pengaruh Harga Lahan Terhadap Pengembangan Perumahan dan Permukiman .....	II - 15
<b>BAB III GAMBARAN UMUM WILAYAH .....</b>	<b>III - 1</b>
A. Gambaran Umum Kabupaten Gowa .....	III - 1
1. Letak Batas Administrasi dan Luas Wilayah .....	III - 1
a. Letak Georafis .....	III - 1
b. Topografi .....	III - 2
c. Geologi .....	III - 2
d. Hidrologi .....	III - 2
2. Keadaan Penduduk .....	III - 2
3. Keadaan Perumahan .....	III - 5
B. Kebijakan Pengembangan Perumahan dalam Rencana Induk Kota ( RIK) Kota Sungguminasa .....	III - 6

C. Tinjauan Khusus Kelurahan Tombolo .....	III - 8
1. Kondisi Fisik Dasar .....	III - 8
a. Letak Georafis .....	III - 8
b. Topografi .....	III - 9
c. Hidrologi .....	III - 9
d. Geologi .....	III - 9
2. Keadaan kependudukan .....	III - 10
3. Keadaan Perumahan .....	III - 12
4. Lokasi Perumahan dan Developer .....	III - 13
5. Perubahan Guna Lahan dan Harga Lahan .....	III - 14
6. Aksesibilitas .....	III - 15
7. Pola Penggunaan Lahan .....	III - 16
<b>BAB IV PEMBAHASAN .....</b>	<b>IV - 1</b>
A. Analisis Kondisi Fisik Dasar .....	IV - 1
1. Analisis Topografi .....	IV - 1
2. Analisis Geologi .....	IV - 2
3. Analisis Hidrologi .....	IV - 2
B. Analisis Tata Guna Lahan .....	IV - 3
1. Areal Persawahan .....	IV - 3
2. Areal Tegalan/Lahan Kosong/Kebun Campuran .....	IV - 4
3. Areal Permukiman/Bangunan Lainnya .....	IV - 5
C. Analisis Kondisi Fisik Dasar dan Tata Guna Lahan Terhadap	

Kemungkinan Pengembangan Kawasan Permukiman .....	IV - 5
D. Analisis Kemungkinan Pengembangan dengan Sistem Pembobotan .....	IV - 6
1. Perumahan Cemarh Hijau Asri .....	IV - 7
2. Perumahan Duta Mas Permai .....	IV - 8
3. Perumahan Andi Tonro Permai .....	IV - 9
4. Perumahan Gowa Sarana Indah .....	IV - 10
5. Perumahan Anggrek Permai .....	IV - 11
<b>BAB V KESIMPULAN DAN SARAN</b> .....	<b>V - 1</b>
A. Kesimpulan .....	V - 1
B. Saran .....	V - 2

## DAFTAR TABEL

<b>Nomor</b>		<b>Halaman</b>
II.1	Parameter Lereng Dalam Skorsing Wilayah	II - 9
II.2	Informasi Sudul Lereng Untuk Penggunaan Lahan	II - 10
III.1	Jumlah Perkembangan Penduduk di Kabupaten Gowa Tahun 1992 - 1996	III - 4
III.2	Kepadatan dan penyebaran penduduk di Kabupaten Gowa Tahun 1992 - 1996	III - 5
III.3	Kepadatan Bangunan di Kabupaten Gowa dirinci perkecamatan Tahun 1996	III - 6
III.3.B.1	Luas Keadaan Topografi di Kelurahan Tombolo Tahun 1996	III - 10
III.4	Perkembangan Jumlah Penduduk di Kelurahan Tombolo Tahun 1992 - 1996	III - 11
III.5	Kepadatan penduduk dirinci perlingkungan di Kelurahan Tombolo tahun 1996	III - 12
III.6	Kepadatan bangunan dirinci perlingkungan di Kelurahan Tombolo Tahun 1996	III - 13
III.7	Harga Lahan di Wilayah Kelurahan Tombolo Tahun 1996	III - 15
III.8	Pola penggunaan lahan di Kelurahan Tombolo Tahun 1996	III - 16
IV.4.D	Sistem Pembobotan Berdasarkan Kondisi Fisik Lahan dan Pola Penggunaan Lahan Di Wilayah Di Kelurahan Tombolo	IV - 14

## DAFTAR GAMBAR

### Nomor

- III. 1 Batas Administrasi Kabupaten Gowa
- III. 2 Batas Wilayah Kota (BWK)
- III. 3 Perubahan Fungsi Lahan
- III. 4 Harga Lahan
- III. 5 Pola Tata Guna Lahan
- IV. 6 Topografi
- IV. 7 Geologi
- IV. 8 Hidrologi
- IV. 9 Areal Persawahan
- IV. 10 Kebun Campuran
- IV. 11 Tegalan
- IV. 12 Lahan Kosong /Terlantar
- IV. 13 Permukiman



# BAB I

## PENDAHULUAN



### A. Latar Belakang

Dalam menyongsong pembangunan perumahan dan permukiman pada PJPT II, terdapat beberapa peraturan yang mendasari penataannya, diantaranya adalah UU No.4 tahun 1992 tentang "Perumahan dan Permukiman". Peraturan tersebut menegaskan bahwa penataan perumahan dan permukiman harus berdasarkan pada azas manfaat, adil dan merata, kebersamaan dan kekeluargaan kepercayaan pada diri sendiri, keterjangkauan dan kelestarian lingkungan hidup.

Di dalam GBHN 1993, telah dijelaskan bahwa pembangunan perumahan dan permukiman sejak Pelita I sampai Pelita V telah ditetapkan sebagai bagian integral dari pembangunan nasional dan dilaksanakan secara bertahap serta berkesinambungan.

Masalah perumahan berkaitan erat dengan proses pembangunan serta kerap merupakan cermin dari dampak keterbelakangan, sehingga menimbulkan masalah perumahan dan permukiman serta menyangkut pula masalah sosial, ekonomi dan lingkungan sekitarnya.

Pembangunan dan pengembangan perumahan dan permukiman merupakan komponen penting dari pembangunan manusia seutuhnya. Oleh karena itu pembangunan perumahan dan permukiman menyangkut

pembangunan akan prasarana fisik dan fasilitas pelayanan umum. Tetapi dari masa ke masa berbagai kenyataan terungkap dalam berbagai forum bahwa keadaan perumahan dan permukiman cenderung berkembang buruk akibat penambahan penduduk yang pesat, melampaui penyediaan sarana dan prasarana lingkungan.

Sebagai akibat penambahan jumlah penduduk dan perkembangannya suatu kota, kebutuhan perumahan pun semakin meningkat. Masalahnya sekarang adalah cara pengembangan perumahan dan permukiman secara terarah terpadu dengan adanya pengaturan ruang-ruang perkotaan agar tercipta keseimbangan pembangunan dan lingkungan hidup perkotaan yang lebih sesuai.

Kabupaten Gowa pada umumnya dan Kelurahan Tombolo pada khususnya mengalami peningkatan jumlah penduduk, sehingga kondisi perkembangan kota akan membutuhkan lahan sebagai penambahan areal perumahan dan permukiman yang layak huni bagi kebutuhan masyarakat.

Di dalam perkembangannya memerlukan upaya penanggulangan dalam arti pemanfaatan lahan areal perumahan dan permukiman diupayakan agar dialokasikan pada lahan-lahan yang kurang produktif dengan melihat sejauhmana daya dukung lahan yang ada (kondisi fisik lahan). Salah satu upaya yang perlu dilakukan saat ini adalah pemanfaatan lahan yang kurang produktif agar dijadikan sebagai peruntukan areal pengembangan perumahan. Hal tersebut merupakan upaya memanfaatkan lahan seefektif mungkin guna

tercipta suatu lingkungan perkotaan yang tertata dan berkesinambungan dengan tidak terlepas dari kebijaksanaan Tata Ruang dalam Rencana Induk Kota (RIK) Kota Sungguminasa.

Mengingat pentingnya arti dan manfaat perumahan dan permukiman bagi kita semua, maka dipandang perlu untuk melakukan penelitian terhadap pengembangan Kawasan perumahan diwilayah kelurahan Tombolo Kabupaten Daerah Tingkat II Gowa.

## **B. Rumusan Masalah**

Dalam penulisan ini, pembahas hanya menitik beratkan pada permasalahan sebagai berikut :

1. Sejauh mana kondisi fisik lahan dan pola penggunaan lahan dapat mendukung pengembangan kawasan perumahan di kelurahan Tombolo.
2. Sejauh mana akan berpengaruh terhadap fungsi lahan sekitarnya.

## **C. Maksud dan Tujuan**

### **1. Maksud Penulisan**

- Sebagai bahan masukan bagi pemerintah kecamatan Somba Opu pada khususnya dan Pemerintahan Kabupaten Gowa pada umumnya dalam menentukan arah dan kebijaksanaanya Pembangunan selanjutnya.

## 2. Tujuan Penulisan

- Memberikan gambaran tentang arah pengembangan perumahan di kecamatan Somba Opu (kel. Tombolo) berdasarkan kondisi potensi wilayahnya.
- Sebagai bahan acuan yang dapat dipedomani bagi pengembangan perumahan di Kecamatan Somba Opu pada khususnya dan Kabupaten Gowa pada umumnya.

## D. Batasan Masalah

Dalam penulisan ini yang ditekankan adalah pengembangan kawasan perumahan dikelurahan Tombolo yang memungkinkan dengan melihat potensi dan kondisi fisik, pola penggunaan lahan yang ada apakah berpengaruh terhadap fungsi lahan dan tetap berpedoman pada kebijaksanaan Tata Ruang dalam Rencana Induk Kota (RIK) Kota Sungguminasa yang telah ada.

## E. Metode Penelitian

### 1. Lokasi Penelitian

Adapun lokasi penelitian adalah wilayah kelurahan Tombolo yang membawahi beberapa perumahan yang dikelola oleh pihak swasta di Kabupaten Gowa.

## 2. Jenis dan Sumber Data

### a. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh melalui pengamatan langsung (survey) pada lokasi penelitian, jenis data tersebut dapat diperoleh dengan cara wawancara.

### b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh melalui instansi pemerintah, yang ada kaitannya dengan penulisan ini ( kantor Kelurahan, kantor Kecamatan dan pihak Develover ).

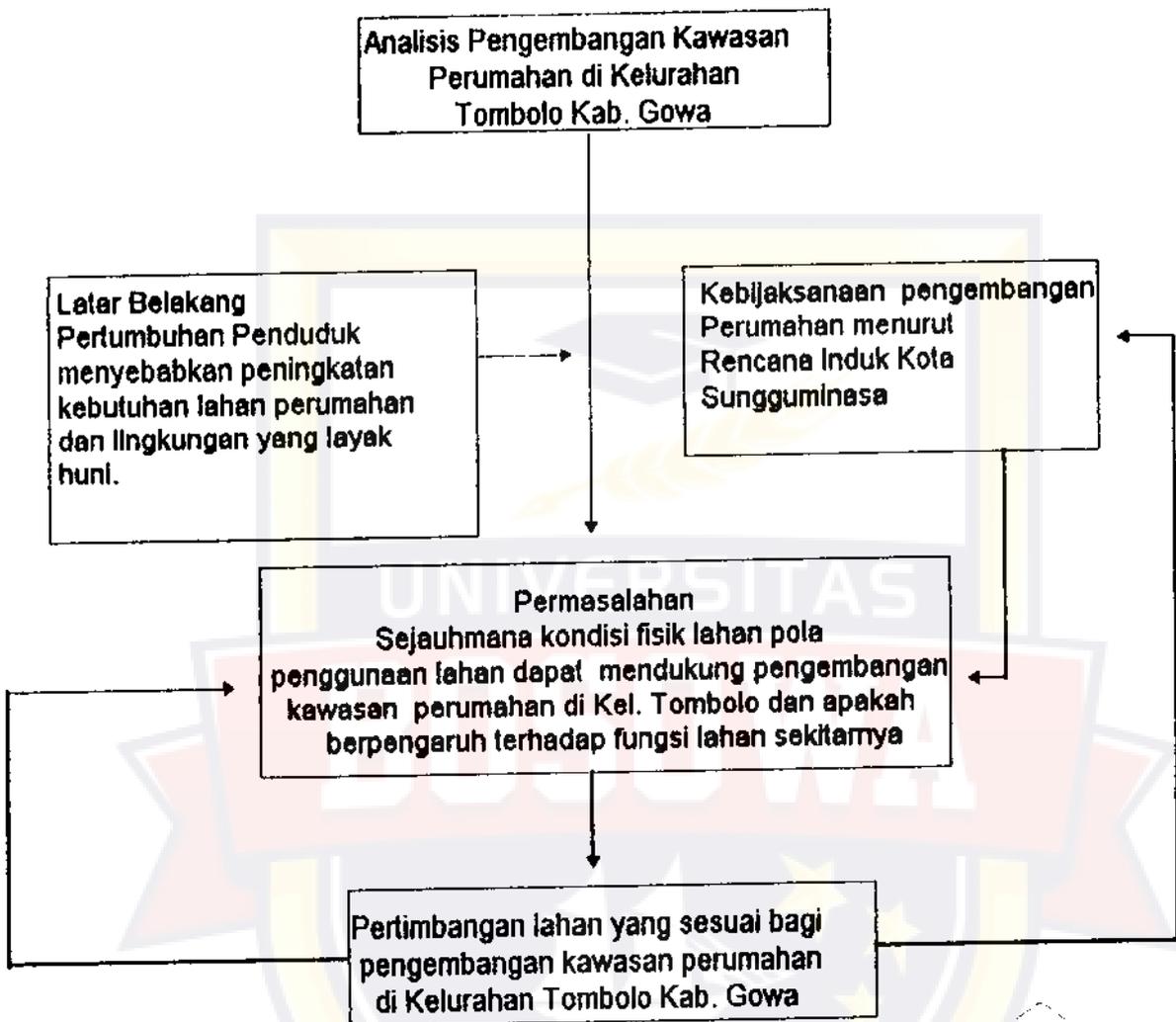
Adapun data yang dimaksud adalah :

- Data kondisi fisik yang mencakup ;  
Letak geografis, Hidrologi dan Geologi.
- Data sosial yang mencakup ;  
Kependudukan, Perumahan dan Pola Penggunaan lahan.
- Rencana Detail Tata Ruang Kota (RDTRK) Kota Sungguminasa tahun 1996 - 1997

### c. Metode Analisis

Metode pembahasan yang di gunakan adalah metode secara deskriptif yang bertujuan untuk menggambarkan keadaan kawasan studi yang dibutuhkan sesuai dengan data yang di peroleh dilapangan dan dari instansi yang terkail yaitu dengan mengklafisikasikan dan menyajikan data dalam bentuk tabel, peta maupun terurai.

## F. Kerangka berpikir





**BOSOWA**

**BAB II**

**TINJAUAN PUSTAKA**

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Perumahan dan Permukiman**

##### **1. Pengertian perumahan**

Perumahan dalam arti luas meliputi rumah dan fasilitas pendukungnya yang bernama merupakan suatu lingkungan perumahan. Fasilitas lingkungan perumahan mencakup aneka ragam lingkungan dan sebagainya yang kesemuanya penting dalam pemeliharaan lingkungan (Repelita kedua : 1974).

Perumahan juga merupakan pencerminan dan pengejawatan dari diri pribadi manusia, baik secara perorangan maupun dalam satu kesatuan dan kebersamaan dengan lingkungan. Keadaan perumahan di satu tempat mencerminkan taraf hidup, kesejahteraan, kepribadian dan keberadaan penghuni suatu masyarakat atau suatu bangsa. Oleh sebab itu perumahan tidak dapat dilihat sekedar sebagai suatu benda mati atau sarana kehidupan semata, tetapi lebih dari itu perumahan merupakan suatu proses bermukim.

##### **2. Pengertian Permukiman**

Permukiman dalam arti yang luas meliputi rumah dan fasilitas pendukungnya yang membentuk suatu lingkungan yang berfungsi sebagai

lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian (UU No. 4 Tahun 1992) tentang perumahan permukiman Bab I Pasal 1, halaman 2-3)

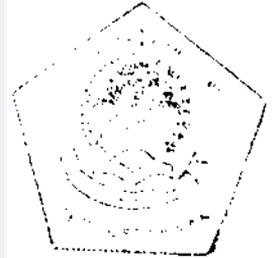
Batubara dalam Blaang (1986:16-17) merupakan bahwa permukiman adalah suatu kawasan perumahan yang ditata secara fungsional, ekonomi dan fisik tata ruangnya dilengkapi dengan sarana dan prasarana lingkungan, sarana umum dan fasilitas dan fasilitas sosial sebagai satu kesatuan yang utuh dengan lingkungan yang ada untuk mendukung suatu kelangsungan dan peningkatan mutu kehidupan manusia, memberi rasa aman, tenang, nikmat nyaman dan sejahtera dalam keserasian dan keseimbangan agar berfungsi sebagai wadah yang dapat melayani kehidupan pribadi keluarga, masyarakat, bangsa dan negara.

Atas dasar pemikiran tersebut, maka pengertian permukiman dapat dirumuskan sebagai berikut :

"Permukiman adalah suatu kawasan perumahan yang ditata secara fungsional sebagai satua sosial, ekonomis dan fisik tata ruang, dilengkapi dengan prasarana lingkungan, sarana umum dan fasilitassosial sebagai suatu kesatuan yang utuh, dengan membudidayakan sumber-sumber daya dan dana, mengelolah lingkungan yang ada untuk mendukung kelangsungan dan peningkatan mutu kehidupan manusia, memberi rasa aman, tenang nikmat, nyaman dan sejahtera dalam keselarasan,

keserasian dan keseimbangan agar berfungsi sebagai wadah yang dapat melayani kehidupan pribadi, keluarga, masyarakat, bangsa dan negara”.

Pengelolaan di sini dilihat sebagai sebagai usaha sadar dan sistimatis baik secara pribadi maupun secara bersama untuk mewujudkan suatu lingkungan yang darisegi estetis menyenangkan, dari segi ekonomis pantas dan segi fisik menyehatkan.



## **B. Peranan dan Fungsi Perumahan Dalam Kehidupan Manusia**

### **1. Peranan Perumahan**

Sebagai pusat kegiatan suatu keluarga dan pelindung terhadap alam sekitar, keadaan tingkat kehidupan sosial ekonomi keluarga dan masyarakat pada umumnya.

Di dalam pengertian yang luas, perumahan bukan hanya sebagai tempat kediaman dalam suatu lingkungan yang dapat memenuhi syarat-syarat kehidupan keluarga yang layak di pandang dari berbagai kehidupan masyarakat seperti sosial ekonomi, kesehatan dan keserasian tempat tinggal.

### **2. Fungsi Perumahan**

Perumahan merupakan kebutuhan dasar yang struktural, sifatnya, oleh sebab itu perumahan memiliki fungsi-fungsi tertentu.

Fungsi-fungsi tersebut adalah sebagai berikut :

- a. Rumah menunjukkan tempat tinggal orang yang bermukim berarti tinggal di suatu tempat. Secara fisis orang dikatakan bertempat tinggal, apabila

ia telah menemukan lingkungan alamnya yang cocok baginya serta mempunyai peralatan yang ia butuhkan untuk bertempat tinggal.

b. Bahwa rumah merupakan media antara manusia dan dunia. Dengan media ini terjadilah suatu dialektif antara manusia dan dunianya. Di dalam rumahnya dan tinggal dalam suasana ketenangan. Namun penarikan diri ini tetap bersifat internasional artinya terarah ke dunia manusia kemudian keluar menuju dunia dengan kerja dan karyanya. Dengan hasil kerja itu ia kembali lagi ke rumahnya untuk menemukan ketenangan batin.

c. Rumah merupakan arsenal, dimana manusia mendapatkan kekuatan kembali. Karya yang dilakukan sebagai ungkapan hubungan dialektif antara manusia dan dunianya suatu ketika akan melelahkan dan menghabiskan energi. Penguatan kembali dilaksanakan baik dalam arti fisis maupun dalam arti rohani. Dalam rumah, manusia makan, minum dan tidur untuk memperoleh kembali kekuatan dan kesadaran. Dan dalam rumah pula manusia mendapatkan pendidikan dan pembentukan mental sebagai kekayaan kehidupan budayanya.

### **C. Pemilihan Lahan Untuk Perumahan dan Permukiman**

Sifat khas dan fisis lahan peruntukan yang penting dan harus dipertimbangkan dalam pemilihan areal apabila ingin dicapai pembangunan dan pemeliharaan yang baik dan sehat sebagai berikut :

a. Keterbatasan dari bahaya kecelakaan topografi

Daerah yang akan dibangun hendaknya terbebas dari kondisi topografi yang dapat menyebabkan kecelakaan seperti galian, lubang yang menganga dan garis pantai yang berbahaya. Dan apabila terdapat kemungkinan pergerakan tanah yang dapat menyebabkan kematian atau kerusakan yang serius terhadap bangunan, maka kerusakan harus diarahkan untuk menghindari daerah sekitar yang akan dipengaruhinya.

b. Kondisi tanah dan bawah tanah

Kondisi tanah dan bawah tanah harus memberikan daya dukung yang baik untuk penghematan konstruksi bangunan yang akan di bangun. Kapasitas daya dukung tanah akan terpengaruh apabila terdapat gambut, urugan yang tidak di padatkan dengan baik, pasir yang bergeser dan rawa.

c. Air Tanah

Faktor penting dalam pemilihan lahan peruntukan diantaranya adalah muka air tanah yang relatif rendah untuk melindungi bangunan dari genangan. Banjir berkala yang diakibatkan oleh muka air tanah yang tinggi akan menyebabkan pembatalan pemilihan terhadap lahan peruntukan kecuali bila diterapkan upaya-upaya pencegahan. Idealnya lahan yang pernah mengalami banjir pada suatu saat tertentu tidak boleh di bangun kecuali di tempuh/diambil langkah-langkah pengendalian bangunan yang meniadakan bahaya tersebut untuk seterusnya.

#### **D. Penyediaan Lahan Perumahan dan Permukiman**

Menurut Prayogo Mirhad dalam Budihardjo (1994:109-111) mengemukakan bahwa untuk memilih lahan yang cocok bagi kegiatan permukiman, perlu di perhatikan hal-hal sebagai berikut :

##### **1. Ditinjau dari tehnik pelaksanaannya**

- Mudah mengerjakan dalam arti tidak banyak pekerjaan cut dan fill, pembongkaran tonggak-tonggak kayu dan sebagainya.
- Bukan daerah banjir, bukan daerah gempa dan daerah angin ribut.
- Mudah di capai tanpa hambatan yang berarti.
- Tanahnya baik sehingga konstruksi bangunan yang ada dapat direncanakan dengan sistem yang semurah mungkin.
- Mudah mendapatkan sumber air bersih, listrik, pembuangan air limbah, air kotor dan lain-lain.
- Mudah mendapatkan tenaga pekerja dan lain-lain.

##### **2. Dilihat dari segi tata guna tanah**

- a. Tanah yang secara ekonomis telah sukar di kembangkan secara produktif, misalnya:
  - Bukan daerah persawahan
  - Bukan daerah kebun-kebun yang baik
  - Bukan daerah usaha seperti: pertokoan, perkantoran, hotel, pabrik/ industri.

- b. Tidak merusak lingkungan yang telah ada, bahkan kalau dapat memperbaikinya.
- c. Sejauh mungkin dipertahankan tanah yang berfungsi sebagai reservoir air tanah, penampungan air hujan dan pertanahan air laut.

### 3. Ditinjau dari segi kesehatan dan kemudahan

- Lokasinya sebaiknya jauh dari lokasi pabrik-pabrik yang dapat mendatangkan polusi, misalnya debu pabrik, buangan sampah-sampah dan limbah pabrik.
- Lokasinya sebaiknya tidak terganggu oleh kebisingan .
- Lokasinya sebaiknya dipilih yang mudah untuk mendapat air minum, listrik, fasilitas sosial dan lain-lain.
- Lokasi sebaiknya mudah dicapai dari tempat kerja para penghuninya.

### 4. Ditinjau dari ekonomis

- Menciptakan kesempatan kerja dan berusaha bagi masyarakat sekelilingnya.
- Dapat merupakan suatu contoh bagi masyarakat sekelilingnya untuk membangun rumah dan lingkungan yang sehat, layak dan indah walaupun bahan-bahan bangunannya terdiri dari bahan-bahan produksi lokal.
- Mudah penjualnya karena lokasinya disukai oleh calon pembeli dan dapat mendatangkan keuntungan dan wajar bagi developer.



## **E. Perencanaan dan Pengembangan Daerah Perumahan Dan Permukiman**

Untuk meningkatkan kesejahteraan penduduk secara wajar, daerah permukiman tidak dibiarkan berkembang secara spontan dan liar, melainkan harus diatur berdasarkan pola perencanaan yang matang. Perkembangan permukiman yang liar akan menimbulkan masalah lingkungan di hari-hari mendatang.

Perencanaan berarti memperhitungkan sesuatu untuk memenuhi kebutuhan masa yang akan datang. Dalam perencanaan permukiman, baik untuk daerah pedesaan maupun untuk daerah perkotaan, berarti untuk memenuhi kesejahteraan penduduk pada aspek permukiman pada masa yang mendatang. Oleh karena itu kecenderungan pertumbuhan penduduk fasilitas yang menunjangnya kemajuan teknologi dengan penerapannya harus di maksudkan dalam perhitungan pada perencanaan tersebut. Dengan demikian tujuan perencanaan dan pengembangan lebih lanjut untuk meningkatkan kemakmuran dan pengembangan lebih lanjut untuk meningkatkan kemakmuran secara serasi dan perencanaan daerah pemukiman ini, pekerjaan yang tambal sulam di hari-hari mendatang dapat dihindarkan.

Karena permukiman ini menyangkut ruang dan lahan yang akan melayani kebutuhan dan kegiatan manusia, dalam melakukan perencanaannya, studi geografi dapat diarahkan untuk mengkaji kondisi tanah dan batuan yang menunjang persediaan air dan

pencegahan banjir, kondisi wilayah pada umumnya yang dapat menampung interaksi keruangan dan penerapan teknologi, keserasian lingkungan yang dapat menjaga kelestarian alam waktu yang langgeng. Dalam artian bahwa studi yang sebesar-besarnya dengan kualitas lingkungan yang tinggi dan serasi.

#### F. Klasifikasikan Kemiringan Lahan.

Adapun klasifikasi kemiringan lahan berdasarkan Panduan Geologi dan Perencanaan Wilayah adalah dapat dilihat pada tabel berikut ini :

Tabel 2.1  
Parameter Lereng Dalam Skorsing Wilayah  
(SK.Menteri No.837/KPTS/UM/1/1980)

Kelas lereng	Kisaran (%)	Keterangan
1	0 - 8	Datar
2	8 - 15	Landai
3	15 - 25	Agak curam
4	25 - 40	Curam
5	40 >	Sangat Curam

Adapun hubungan penggunaan lahan dengan sudut lereng dalam peruntukan lahan dapat dilihat pada tabel berikut ini :



Tabel 2.2 Informasi Sudut Lereng Untuk Penggunaan Lahan

No	Peruntukan lahan Lahan	Sudut Lereng (%)						
		0-3	3-5	5-10	10-15	15-30	30-70	70>
1	Rekreasi Umum	*	*	*	*	*	*	*
2	Bangunan Tekstur	*	*	*	*	*	*	*
3	Perkotaan Umum	*	*	*				
4	Jalan Umum	*	*	*				
5	Sistem septik	*	*					
6	Perumahan	*	*	*	*			
7	Pusat perdagangan	*	*					
8	Jalan Raya	*	*					
9	Wilayah Trasmigrasi	*	*	*				

Sumber : Laporan Revisi Kota Sungguminasa Tahun 1996

Keterangan : \* Penggunaan Lahan Yang Sesuai.



- a. Kisaran lereng 0-8 % termasuk daerah dataran sehingga memiliki daya dukung lereng yang tinggi bagi peruntukan pengembangan perumahan.
- b. Kisaran lereng 8 -15 % termasuk daerah yang landai sehingga memiliki daya dukung lahan yang sedang bagi peruntukan pengembangan perumahan.

### G. Sebuah Pandangan Tentang Wawasan Bagi Permukiman di Perkotaan

Menurut Abdul Rahman Wahid dalam Budihardjo (1984: 25-26) mengemukakan bahwa dewasa ini telah diambil serangkaian kebijaksanaan dalam pengembangan daerah perkotaan sebagai wilayah pemukiman. Kalau digolongkan ke dalam berbagai jenis penggolongan, akan dapat diambil atau dilihat pokok berikut ini :

1. Perbaiki lingkungan fisik wilayah permukimannya, baik untuk tempat tinggal, tempat usaha dan bekerja tempat rekreasi dan hiburan, tempat pendidikan dan pengembangan pribadi secara kultural dengan bagian-bagian lain dari negara yang sama dan negara-negara lain.
2. Perluasan wilayah lingkungan permukimannya secara drastis, terutama dengan membuka tanah-ranah baru, baik melalui cara tidak langsung oleh pemerintah (kredit untuk realstate) maupun langsung oleh pemerintah (penyediaan perumahan murah dan sebagai kelanjutan berupa rumah susun).
3. Perluasan jaringan wilayah permukiman dengan jalan mendorong pertumbuhan permukiman di kota-kota lain sekitarnya dalam sebuah proses perkembangan komplementatif dalam sebuah proses perkembangan komplementatif antar kota yang bertumpuh pada kecepatan lalu lintas dan mudahnya sarana perhubungan antar kota.
4. Pemencaran kawasan industri ke pinggiran kota-kota besar, digabungkan dengan desentralisasi kawasan pasar dan pusat-pusat perbelanjaan, dengan tetap memelihara inti kota sebagai pusat pemerintah kota dan pusat perdagangan (terutama kawasan keuangan/financial district, kawasan pelayanan wisata/high rise, kawasan perkantoran/office buildings).

Kesemua rangkaian kebijaksanaan di atas, diharapkan telah cukup untuk menampilkan gambaran strategi keterpaduan dalam pengembangan kota

sebagai wilayah permukiman guna terpenuhinya wawasan keterpaduan yang diidam-idamkan.

## **H. Permukiman dan Lingkungan Hidup**

### **1. Kebijakan Lingkungan Hidup**

Kebijakan Lingkungan Hidup bertitik tolak dari garis-garis Besar Haluan Negara (GBHN) tahun 1993 yang mencantumkan bahwa hakekat pembangunan Indonesia adalah pembangunan manusia seutuhnya, dengan ciri-ciri pokok-pokok keselarasan hubungan antara manusia dengan Tuhan Yang Maha Pencipta, antara manusia dengan masyarakat dan antara manusia dengan lingkungan alamnya. Apapun yang kita bangun, arah pembangunan tersebut tidak boleh melepaskan diri dari tujuan membentuk manusia seutuhnya ini. Dan dalam konteks ini keselarasan hubungan antara manusia dengan lingkungan merupakan salah satu ciri pokoknya. Maka oleh karena itu harus dijaga agar faktor lingkungan selalu diperhitungkan dalam arah segala kegiatan pembangunan.

Faktor lingkungan hidup tidak saja penting lingkungan hidup tidak saja penting sebagai tujuan pembangunan, tetapi juga penting sebagai dimensi pembangunan. Dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1982 Tentang ketentuan-ketentuan Pokok Pengelolaan Lingkungan Hidup dengan jelas bahwa kita harus mengembangkan pembangunan berwawasan lingkungan. Tersimpulkan di sini keharusan cara menggunakan

sumber-sumber alam yang bijaksana agar dapat menunjang proses pembangunan jangka panjang yang berkelanjutan dalam rangka meningkatkan kualitas hidup manusia.

Pertimbangan lingkungan hidup tidaklah berarti bahwa lingkungan tidak dapat diubah dan sumber alam tidak dapat dimanfaatkan.

Pertimbangan lingkungan hidup tidak menentang berlangsungnya proses pembangunan, lebih-lebih jika ini diperuntukkan bagi kesejahteraan manusia dan masyarakat. Yang menjadi kecamasan banyak ahli pembangunan adalah bahwa proses pembangunan tidak memperdulikan faktor lingkungan hidup, mengeksploitasi sumber alam secara serampangan sehingga melumpuhkan kemampuan sumber alam menunjang pembangunan yang berkelanjutan.

Proses pembangunan bersifat jangka panjang, oleh karena itu harus dijaga agar sumber alam mampu menunjang proses jangka panjang ini secara berkesinambungan. Justru demi suksesnya pembangunan jangka panjang inilah maka lingkungan hidup harus menjadi perhatian utama.

Begitupun dengan sumber alam laha semakin langka pada masa depan akibat bertambahnya jumlah penduduk yang selanjutnya membutuhkan perumahan serta lapangan kerja di lingkungan permukiman.

Sumber alam utama dalam pengembangan permukiman dan perumahan adalah ruang air dan udara, untuk singkatnya lahan air. Kelangsungan kawasan perumahan dan permukiman banyak ditentukan oleh kondisi

tanah dan air yang dikelola dengan baik. Oleh karena itu, dalam pengembangan permukiman khususnya perumahan penggunaan lahan perlu ditata sedemikian rupa sehingga kemampuan alam menyerap kualitas air sebanyak mungkin dapat terpelihara.

#### **I. Kebijakan Pembangunan Perumahan dan Permukiman**

Menurut Blaang (1986) dalam meletakkan kerangka Tinggi Landas bagi pembangunan sektor perumahan dan permukiman, terutama dalam meningkatkan partisipasi masyarakat dalam penyerahan dan sebagai salah satu komponen sistem pembiayaan tersebut.

Dalam menangani masalah perumahan ini, menurut Prawirasumantri (dalam Blaang, 1986) pemerintah mengeluarkan kebijaksanaan-kebijaksanaan dengan memperkuat penyediaan perumahan bagi masyarakat berpendapatan rendah dan sedang. Salah satu kebijaksanaan dalam menangani masalah perumahan adalah dengan membentuk suatu badan usaha pembangunan perumahan, yaitu Perum Perumnas yang bertujuan untuk membangun perumahan beserta prasarana lingkungannya. Perusahaan pembangunan perumahan swasta melayani pembangunan perumahan sederhana melalui kredit pemilikan rumah (KPR) dari BTN (Bank Tabungan Negara).

Perumahan dan permukiman merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia dan merupakan faktor penting dalam meningkatkan harkat dan martabat manusia. Dalam rangka memenuhi kebutuhan tersebut, perlu

diperhatikan kebijaksanaan umum pembangunan perumahan dan perkukiman, masalah pertanahan, pembiayaan, kelembagaan dan unsur-unsur penunjang pembangunan perumahan dan permukiman lainnya menurut Komaruddin

(P3WK-ITB, 1994). Pembinaan dan pengembangan perumahan dan prasarana lingkungan, menurut Batubara (dalam Budihardjo, 1984).

Menyangkut berbagai segi yang memerlukan langkah-langkah kebijaksanaan yang menyeluruh secara terus menerus sehingga dewasa ini, tingkat pembangunan perumahan di Indonesia masih jauh dari kebutuhan, baik dilihat dari segi jumlah maupun mutunya.

#### **J. Pengaruh Harga Lahan Terhadap Pengembangan Perumahan dan Pemukiman.**

Perkembangan jumlah penduduk di perkotaan yang sangat tinggi tersebut membawa dampak pada meningkatnya kebutuhan pelayanan sarana dan prasarana perkotaan yang pada akhirnya meningkatkan kebutuhan lahan. Selain itu, meningkatnya kegiatan dari pertumbuhan dan perkembangan kota juga merupakan penyebab meningkatnya permintaan terhadap lahan menurut Seogaji.

Menurut Kevin Lynch, penggunaan lahan menunjukkan susunan fungsionalnya yang umum dari sebuah rencana termasuk :

- a. Type penggunaannya
- b. Kepadatan penduduknya

c. Hubungan antara penggunaan satu dengan lain nya.

Ada empat faktor yang mempengaruhi perkembangan pola tata guna tanah, yaitu topografi, jumlah penduduk biaya/harga bangunan dan derajat pelayanan jaringan transportasi. Jenis penggunaan lahan yang tercermin dari pola tata guna lahan yang terjadi sekarang, seharusnya merupakan hasil pilihan keputusan individual maupun kelompok atau oleh pihak organisasi pemerintah yang di pengaruhi berbagai faktor yang menentukan keputusan tersebut seperti yang berlangsung selama ini (Anwar, 1993).

Menurut Anwar (1993) secara ekonomis, persediaan lahan bersifat tetap (konstant), sedang permintaannya terus bertambah dengan cepat terutama di sekitar wilayah perkotaan. Pertumbuhan kebutuhan lahan tersebut di dorong oleh pertambahan penduduk, pendapatan dan tingkat migrasi penduduk yang berasal dari wilayah lain maupun dari wilayah hinterland kota-kota bersangkutan (urbanisasi). Dengan demikian, integrasi antara permintaan dan penawaran lahan akan menghasilkan pola tata guna lahan yang mengurus pada aktivitas paling menguntungkan yang menyebabkan harga lahan semakin meningkat.

John Porman, ia mengatakan salah satu yang menyebabkan nilai tanah meningkat adalah, faktor lokasi dalam kaitan dengan sifat fisik tanah yang tidak bergerak (Blaang, 1986).

*BAB III*

*GAMBARAN UMUM WILAYAH*

**BOSOWA**



## BAB III

### GAMBARAN UMUM WILAYAH

#### A. Gambaran Umum Kabupaten Gowa

##### 1. Letak, Batas Dan Luas Wilayah.

Ditinjau dari segi geografis, posisi Kota Sungguminasa (Ibu Kota Kabupaten Gowa) sangat strategis karena letaknya dilintasi oleh jalan arteri primer (jalur jalan regional) yakni Ujungpandang - Takalar dan merupakan jalur penghubung dengan kota-kota kabupaten lainnya ataupun kota-kota kecamatan yang ada dalam wilayah Kabupaten Gowa.

##### a. Letak Geografis

Berdasarkan letak geografisnya, Kabupaten Gowa terletak pada  $12^{\circ}.33,19'$  -  $13^{\circ}.15,17'$  BT dan  $5^{\circ}5'$  -  $5^{\circ}.34,7'$  LS. Dari luas wilayah  $1883,33 \text{ Km}^2$  (1888,333) terdiri dari 9 (sembilan) kecamatan dan 130 kelurahan, dengan

jarak + 11 Km dari Kotamadya Ujung Pandang. Adapun batas-batas wilayah sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Kodya Ujungpandang, Maros
- Sebelah Timur : Kab. Sinjai, Kab. Bulukumba
- Sebelah Selatan : Kab. Takalar
- Sebelah Barat : Kodya Ujungpandang, Takalar

LEGENDA :

- BATAS KOTAMADYA
- BATAS KECAMATAN
- BATAS KELURAHAN
- JEMBATAN
- SUNGAI
- JALAN
- IBUKOTA KABUPATEN

PENYEMBAH :

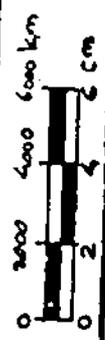
DR. Ir. SHIRLY WUNAS, DEA  
 Ir. M. FATHIEN AZMI, MSI  
 Ir. RUDELLATIFF

MAHASISWA / STIE / NIRM

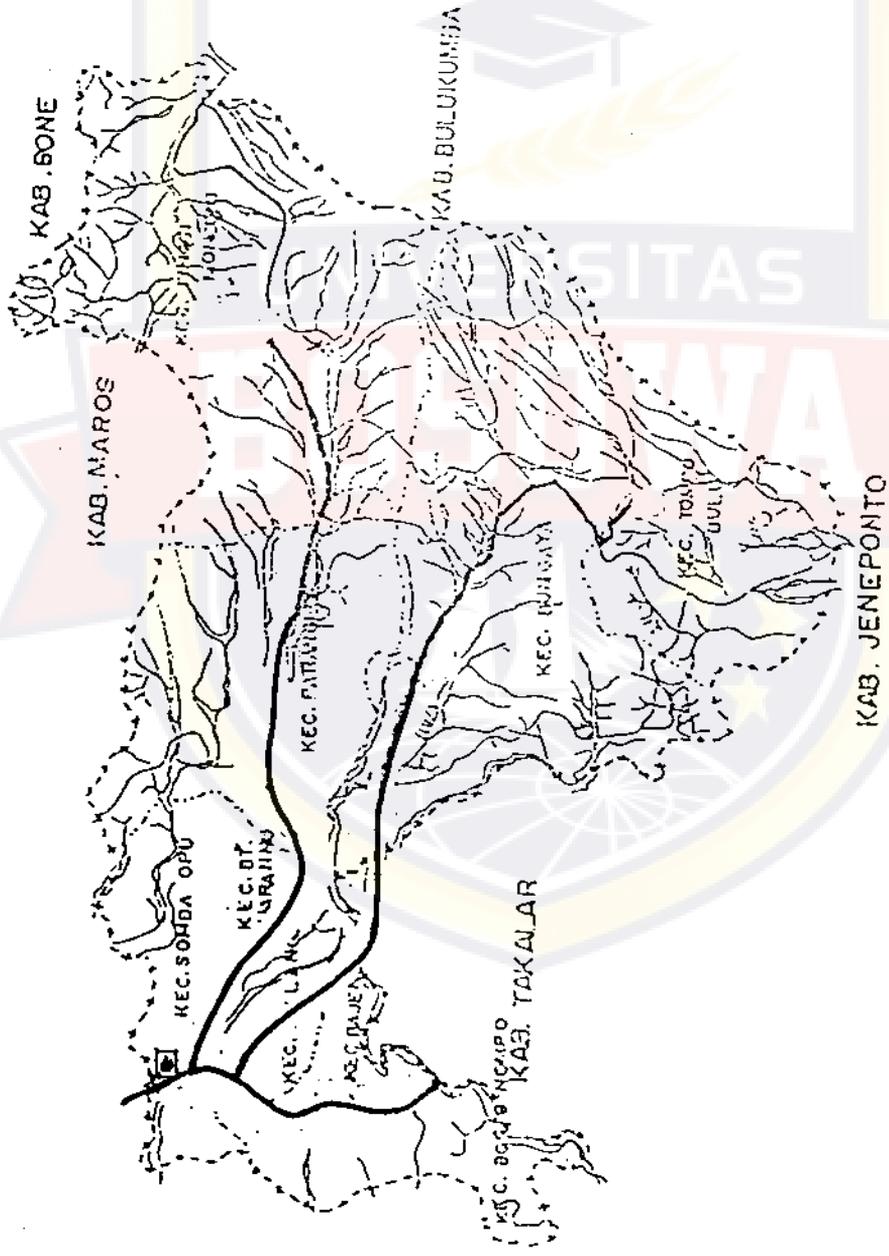
H.D. GUNAWAN AMIN  
 4589040128/9010732111808

SUNBER BAPPEDA TK.II KAB. GOWA

SKALA



KODYA UJUNG PANDANG



G O W A

## **b. Topografi**

Keadaan topografi di wilayah kabupaten Gowa dari luas wilayah 1883,33 Km<sup>2</sup> (188.333 Ha) terdiri dari bentuk lereng dataran hingga sangat curam (kisaran lereng 0 - 40%), dengan ketinggian 0 - 25 m diatas permukaan laut. Untuk bentuk lereng dataran dipengaruhi oleh struktur dataran pantai sedangkan bentuk lereng curam (pegunungan) dipengaruhi oleh struktur perbukitan pegunungan Lompobattang.

## **c. Geologi**

Bentuk geologi yang ada di wilayah kabupaten Gowa terdiri dari satuan batuan Allurial endapan sungai, Allurial podsolik dan litosel dan satuan batuan Gunung api, jenis batuan tersebut terbentuk dari sungai Jeneberang dan gunung Lompobattang.

## **d. Hidrologi**

Hidrologi merupakan kondisi kearah yang dapat merupakan dasar pengadaan air untuk keperluan penduduk sehari-hari, industri, irigasi, perikanan, persoalan penanggulangan banjir dan drainase.

Adapun kondisi hidrologi atau keadaan air yang ada di wilayah Kabupaten Gowa bersumber dari air permukaan dan air bawah permukaan yang terbentuk dari sungai jeneberang.

## **2. Keadaan Kependudukan**

Jumlah keseluruhan penduduk kabupaten Gowa berdasarkan data tahun 1996 adalah 471.525 jiwa dengan kepadatan rata-rata 250

jiwa/Ha. Jumlah penduduk jenis kelamin perempuan lebih banyak bila dibandingkan dengan jumlah penduduk jenis kelamin laki-laki yaitu 242.460 jiwa perempuan atau 51,42% dan 229,065 jiwa laki-laki atau 48,58 dari total jumlah penduduk.

Adapun perkembangan jumlah penduduk Kabupaten Gowa selama kurung waktu 1992 -1996 terus mengalami peningkatan, dimana penambahan penduduknya rata-rata 2,02%/tahun. Pertambahan penduduk tersebut tergolong bila dibandingkan dengan pertambahan penduduk Nasional yaitu %/tahun.

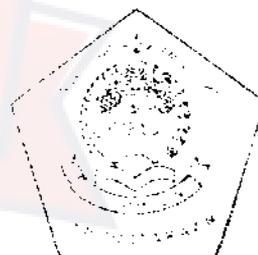
Untuk lebih jelasnya mengenai perkembangan jumlah penduduk di Kabupaten Gowa berdasarkan tahun 1996 dapat dilihat pada tabel berikut ini :

**Tabel III.1**  
**Jumlah Dan Perkembangan Penduduk di Kabupaten Gowa**  
**Tahun 1992- 1996**

No.	Tahun	Jumlah Penduduk	Perkembangan	%
1	1992	435.714	-	-
2	1993	436.711	997	0,2
3	1994	444.327	7.616	1,7
4	1995	447.314	2.987	0,8
5	1996	471.525	24.21	0,9
	Jumlah		Rata-rata	0.9

Sumber : Statistik .

Adapun kepadatan penduduk dalam suatu daerah/wilayah dapat diketahui dengan perbandingan antara jumlah penduduk dengan luas wilayah. Sedangkan penyebaran penduduk dapat dilihat dari besarnya



jumlah penduduk yang terkonsentrasi pada suatu daerah atau wilayah tertentu.

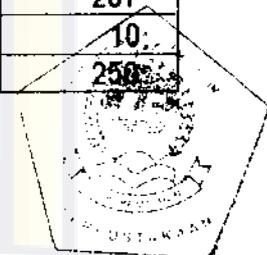
Dari jumlah penduduk Kabupaten Gowa pada tahun 1996 berjumlah 471.525 jiwa dengan luas wilayah 1.883,33 Ha, sehingga kepadatan rata-rata penduduknya 250 jiwa/Ha. Dari 9 (sembilan) kecamatan yang ada di wilayah kabupaten Gowa yang terpadat penduduk adalah kecamatan Somba Opu dengan kepadatan penduduknya rata-rata 2.425 jiwa/km<sup>2</sup> dari jumlah penduduk 68.135 jiwa dengan luas wilayah 28,09 km<sup>2</sup>. Dan kecamatan yang memiliki kepadatan penduduk terendah adalah kecamatan Tinggi Moncong dengan jumlah kepadatan rata-rata 10 jiwa/km<sup>2</sup> dari jumlah penduduk 5.132 jiwa dengan luas wilayah 527,45 km<sup>2</sup>.

Sedangkan penyebaran penduduk terbesar terkonsentrasi di kecamatan Somba Opu dengan jumlah penduduk 68.135 jiwa, dimana daerah ini merupakan Ibukota Kabupaten. Untuk lebih jelasnya mengenai kepadatan dan penyebaran penduduk di Kabupaten Gowa dapat di lihat pada tabel berikut ini :

Tabel III - 2 Kepadatan Dan Penyebaran Penduduk  
Di Kabupaten Gowa tahun 1996

No.	Kecamatan	Penduduk (juwa)	Luas Wil (km <sup>2</sup> )	Kepadatan (jiwa/km <sup>2</sup> )
1	Bontonompo	55.917	59,63	938
2	Bajeng	31.305	79,13	396
3	Palangga	79.305	68,91	1.151
1	Somba Opu	68.135	28,09	2.425
5	Bontomarannu	41.247	137,59	200
6	Parangloe	25.585	313,16	82
7	Bungaya	32.193	373,62	86
8	Tompo Bulu	78.851	295,75	267
9	Tinggi Moncong	5.132	527,45	10
	Jumlah	471.525	1.883,33	250

Sumber : Registrasi Penduduk Tahun 1996



### 3. Keadaan Perumahan

Berdasarkan data tahun 1996 jumlah rumah yang terdapat di wilayah kabupaten Gowa adalah 98.686 unit dengan luas wilayah 1.883,33 km<sup>2</sup>. Dengan demikian kepadatan bangunan di wilayah kabupaten Gowa tergolong kepadatan sedang. Dari 9 (sembilan) kecamatan yang ada, kecamatan yang memiliki kepadatan bangunan tertinggi adalah kecamatan Somba Opu yaitu 496 unit/km<sup>2</sup> dari jumlah rumah tangga 13.929 KK dengan luas wilayah 28,09 km<sup>2</sup>. Sedangkan yang terendah adalah kecamatan Parang Loe dari 5.375 KK dengan luas wilayah 313,62 km<sup>2</sup> sehingga kepadatan bangunannya adalah 17 kk/km<sup>2</sup>. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel berikut ini :

Tabel III - 3  
Kepadatan Bangunan Di Kabupaten Gowa  
Dirinci Perkecamatan Tahun 1996

No.	Kecamatan	Jumlah Rumah (Unit)	Luas Wil (km <sup>2</sup> )	Kepadatan (jiwa/km <sup>2</sup> )
1.	Bontonompo	11.510	59,63	193
2.	Bajeng	13.681	79,13	173
3.	Palangga	16.768	68,91	243
4.	Somba Opu	13.929	28,09	496
5.	Bontomarannu	7.780	137,59	56
6.	Parangloe	5.375	313,16	17
7.	Bungaya	7.778	373,62	21
8.	Tompo Bulu	11.646	295,75	39
9.	Tinggi Moncong	10.219	527,45	19
	Jumlah	98.686	1.883,3	52

Sumber : Registrasi Penduduk Tahun 1996

#### B. Kebijaksanaan Pengembangan Pembangunan Dalam Rencana Induk Kota (RIK) Kota Sungguminasa

Perkembangan dan pertumbuhan suatu kota atau daerah sangat di pengaruhi oleh tingkat pertumbuhan penduduk dan aktivitas kota/derah bersangkutan. Kota Sungguminasa selaku Ibukota Kabupaten Gowa dalam kebijaksanaan Pengembangan Pembangunan yang dituangkan dalam Rencana Induk Kota (RIK) Kota Sungguminasa dibagi atas 7 (tuju) BWK. Dari 7 (tuju) BWK tersebut mempunyai fungsi utama sesuai dengan potensi yang dimiliki, antara lain :

#### 1. Bagian Wilayah Kota (BWK) A

Dengan luas 925 Ha, pada saat merupakan pusat Kota Sungguminasa dengan fungsinya sebagai pusat perdagangan dan jasa, fasilitas sosial, perkantoran dan perumahan.

Adapun wilayah penyebaran untuk BWK, A adalah kelurahan Katangka, Pandang-Pandang, Kalegowa, Sungguminasa, Bonto-Bontoa dan Tombolo.

#### 2. Bagian Wilayah Kota (BWK) B

Dengan luas 758 Ha, pada saat ini berfungsi sebagai pusat pelayanan sosial dan penempatan fasilitas sosial (pendidikan, kesehatan, olah raga, perdagangan dan permukiman).

Adapun wilayah penyebaran untuk BWK, B adalah Kelurahan Paccinongan, Batangkaluku, Tompobalang dan kelurahan Tamarunang.

#### 3. Bagian Wilayah Kota (BWK) C

Dengan luas 715 Ha, juga ditingkatkan fungsinya sebagai sub pusat kota dengan fungsi kawasan sebagai pembangunan, permukiman, industri dan fasilitas sosial lainnya.

#### 4. Bagian Wilayah Kota (BWK) D.

Dengan luas 519 Ha, arahan penggunaan lahanya adalah untuk pengembangannya kegiatan rekreasi dan fungsi penunjangnya adalah permukiman.

5. Bagian Wilayah Kota (BWK) E.

Dengan luas 653 Ha, arahan penggunaan lahannya adalah sebagai jasa pelayanan sosial seperti pendidikan, pemerintahan dan permukiman.

6. Bagian Wilayah Kota (BWK) F

Dengan luas 1.189 Ha, fungsi dominannya pengembangan permukaan dan fungsi penunjangnya adalah kegiatan pertanian.

7. Bagian Wilayah Kota (BWK) G.

Dengan luas 826 Ha, fungsi penunjangnya adalah pengembangan jasa pelayanan sosial (pemerintahan, perumahan, olah raga dan industri ).

**C. Tinjauan Khusus Kelurahan Tombolo**

**1. Kondisi Fisik Dasar**

**a. Letak Geografis**

Kelurahan Tombolo merupakan salah satu dari 11 (sebelas) kelurahan yang ada di wilayah kecamatan Somba Opu yang letaknya 2 Km dari Ibukota kecamatan dan 1 km Ibukota kabupaten dan berada di sebelah utara kota Sungguminasa dengan luas wilayahnya 20.600 km<sup>2</sup> (206 Ha), yang terbagi dalm 2(dua) lingkungan, 24 RT dan 8 (delapan) RW.

Adapun batas-batas wilayahnya adalah sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Kotamadya Ujungpandang.
- Sebelah Timur : Kelurahan Paccinongan.
- Sebelah Selatan : Kel. Bonto-bontoa dan Sungguminasa.
- Sebelah Barat : Kotamadya Ujungpandang

## b. Topografi

Topografi/kelelerengan/kemiringan tanah adalah perbandingan antara selisih tinggi tempat jarak horijontal antara dua titik di permukaan tanah dan merupakan salah satu faktor yang besar pengaruhnya terhadap proses pengikisan tanah. Dengan demikian topografi sangat memengang peranan penling dalam arti sangat perlu dipertimbangkan dalam memilih suatu lokasi sebagai lahan peruntukan pengembangan perumahan.

Adapun keadaan topografi di wilayah kelurahan Tombolo (0-8%) dari luas wilayahnya 206 Ha, terdiri dari dataran seluas 180 Ha atau 87% dari luas wilayah dan landai (8-15%) seluas 26 Ha atau 13% dari luas wilayah dengan ketinggian 0 - 25 m diatas permukaan laut. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel berikut ini :

Tabel C.1.b.  
Luas Keadaan Topografi Di Kelurahan Tombolo  
Tahun 1996

No.	Topografi	Luas (Ha)	Prosentase
01.	0 - 8	180	78
02.	8 - 15	26	13
	Jumlah	206	100,00

Sumber: Laporan Revisi Kota Sungguminasa Tahun 1996

## c. Hidrologi

Keadaan Hidrologi di wilayah kelurahan Tombolo tidak jauh berbeda dengan keadaan hidrologi di kota Sungguminasa secara umum. Dimana pada wilayah kelurahan Tombolo kondisi hidrologinya terdiri 2 (dua)

type yakni daerah bukan genangan dan daerah genangan priodek. Dengan demikian ketersediaan air bagi penduduk pada wilayah tersebut pada umumnya bersumber dari air permukaan dan air bawah permukaan.

#### d. Geologi

Secara Umum keadaan geologi diwilayah kelurahan Tombolo terdidas 2 (dua) jenis Bagian satuan batuan, yaitu :

- Satuan Batuan Alluvial Endapan Sungai

Material endapan alluvial terdiri dari pasir, lempung dan lumpur yang terbentuk pada sungai Jeneberang.

- Satuan Batuan Gunung Api

Material satuan batuan ini terdiri dari aglomerat, lava breksi, endapan lahar dan tufa.

## 2. Keadaan Kependudukan

Aspek kependudukan mempunyai peranan yang sangat penting sebab kependudukan merupakan salah satu faktor bagi perkembangan dan pertumbuhan daerah atau kawasan. Pada aspek kependudukan ini, akan ditinjau dari beberapa bagian yaitu ; Perkembangan jumlah penduduk, Penyebaran dan Kepadatan Penduduk.

### a. Perkembangan Jumlah Penduduk

Perkembangan jumlah penduduk di kelurahan Tombolo selama 5 (lima) selama tahun terakhir (1992-1996), laju pertumbuhan penduduk rata-rata

1,6 % pertahun. Laju pertumbuhan penduduk tersebut tergolong rendah bila dibandingkan laju pertumbuhan penduduk kecamatan yaitu 5,7 % pertahun dan laju pertumbuhan penduduk kabupaten yaitu 2,02 % pertahun.

Pertumbuhan penduduk dikelurahan Tombolo dari tahun ke tahun mengalami peningkatan disebabkan adanya kelahiran, migrasi dan urbanisasi. Untuk lebih jelasnya mengenai hal tersebut dapat dilihat pada tabel berikut ini :

Tabel III - 4  
Perkembangan Jumlah Penduduk Di Kelurahan Tombolo  
Tahun 1992 - 1996

No.	Tahun	Jumlah Penduduk	Perkembangan	%
1.	1992	4.007		
2.	1993	4.006	59	1,5
3.	1994	4.109	43	1,0
4.	1995	4.185	88	2,1
5.	1996	4.365	76	1,8
	Jumlah			1,6

Sumber : Registrasi Penduduk

#### b. Kepadatan Dan Penyebaran Penduduk

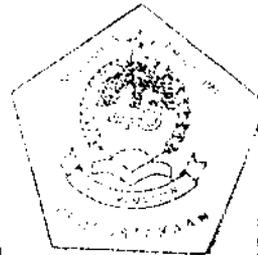
Kepadatan penduduk dalam suatu daerah atau wilayah dapat diketahui dengan perbandingan antara jumlah penduduk dengan luas wilayah. Sedangkan penyebaran penduduk dapat dilihat dari besarnya jumlah penduduk yang terkonsentrasi pada suatu daerah atau wilayah tertentu.

Kelurahan Tombolo dengan jumlah penduduknya pada tahun 1996 sebanyak 4.346 jiwa dengan luas wilayah 2,06 km<sup>2</sup> sehingga kepadatan penduduknya 2.100 jiwa/km<sup>2</sup>. Dari 2 (dua) lingkungan yang ada dikelurahan

Tombolo, yang terpadat penduduknya adalah lingkungan II dimana kepadatan penduduknya rata-rata 2.745 jiwa/km<sup>2</sup>. Dari jumlah penduduk 2086 jiwa dengan luas wilayahnya 0,76 km<sup>2</sup>.

Dan lingkungan I dari jumlah penduduknya 2260 jiwa dengan luas wilayahnya 1,30 Ha sehingga kepadatan rata-rata penduduknya adalah 1.736 jiwa/km<sup>2</sup>. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel berikut ini :

Tabel III - 5  
Kepadatan Penduduk Dirinci Perlingkungan Di Kelurahan Tombolo  
Tahun 1996



No.	Lingkungan	Penduduk	Luas	Kepadatan
1.	Lingkungan I	2260	1,30	1.738
2.	Lingkungan II	2086	0,76	2.745
	Jumlah	4346	2,06	2.100

Sumber : Kantor Kelurahan Tombolo

Dari tabel tersebut diatas terlihat bahwa penyebaran penduduk di wilayah kelurahan Tombolo terkonsentrasi di lingkungan I dengan jumlah penduduk 2260 jiwa.

### 3. Keadaan Perumahan

#### a. Kepadatan Bangunan

Berdasarkan data tahun 1996 jumlah penduduk yang ada di wilayah kelurahan Tombolo adalah 1015 untuk dengan luas wilayahnya 2,06 km<sup>2</sup>, sehingga kepadatan bangunannya adalah 493 unit/km<sup>2</sup>. Dengan demikian kepadatan bangunan tergolong tinggi.

Dari 2 (dua) lingkungan yang ada di wilayah kelurahan Tombolo yang terpadat bangunannya adalah lingkungan II yaitu 641 unit/km<sup>2</sup> atau dari jumlah rumah/unit dengan luas jumlah rumah 487 unit dengan luas wilayahnya 1,30 km<sup>2</sup>, sehingga kepadatannya adalah 641 Unit/km<sup>2</sup>. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel berikut :

Tabel III - 6  
Kepadatan Bangunan Dirinci Perlingkungan Di Kelurahan Tombolo Tahun 1996

No.	Lingkungan	Jumlah Rumah (Unit)	Luas (Km <sup>2</sup> )	Kepadatan Bangunan (Unit/Km <sup>2</sup> )
1.	Lingkungan I	528	1,30	406
2.	Lingkungan II	487	0,76	641
	Jumlah	1.015	2,06	493

Sumber : Kantor Kelurahan Tombolo

#### 4. Lokasi Perumahan Dan Develover

Berdasarkan perolehan data, pembangunan dan pengembangan perumahan di Kecamatan Somba Opu lokasinya berada dikelurahan Tombolo. Adapun perumahan yang dalam pengembangannya di wilayah kelurahan Tombolo adalah :

a. Perumahan Cemara Hijau Asri, lokasinya ;

Berada di lingkungan I, yang pembangunannya dilaksanakan oleh develover

b. Perumahan Duta Mas Permai, lokasinya ;

Berada lingkungan I, yang pembangunannya di laksanakan oleh develover

c. Perumahan Anggrek.

Lokasinya di lingkungan I, yang pembangunannya dilaksanakan oleh Develover PT. Timurama.

d. Perumahan Gowa Sarana Indah.

Lokasinya berada di lingkungan II, yang pembangunannya dilaksanakan oleh develover

e. Perumahan Andi Tonro Permai.

Lokasinya berada di lingkungan II, yang pembangunannya dilaksanakan oleh develover

**5. Perubahan Fungsi Lahan Dan Harga Lahan.**

a. Perubahan Fungsi Lahan

Pengembangan suatu kota sering kali dikaitkan dengan letak kota tersebut didalam suatu kesatuan wilayah yang lebih besar. Hal ini biasa dilakukan untuk mengetahui dan menilai letak kota tersebut apakah strategis atau memungkinkan untuk di kembangkan didalam sistem wilayahnya.

Seperti halnya dengan kawasan perumahan yang berada dikeluarakan Tombolo yang terdiri dari 5 (lima) perumahan yang saat ini masih dalam tahap pengembangan, yang pelaksanaan-nya dilakukan oleh pihak swasta.

Pengembangan kawasan perumahan ini jelas akan membutuhkan lahan bagi peruntukannya. berdasarkan perolehan data, lahan yang ada

sebelumnya adanya kawasan perumahan merupakan lahan persawahan dan kebun campuran, sehingga dengan adanya kawasan perumahan terjadi pengalihan fungsi lahan dengan lain kata adanya perubahan fungsi lahan.

#### b. Harga Lahan.

Berdasarkan perolehan data dari hasil wawancara dengan pemerintah setempat (kepala kelurahan) dilokasi penelitian (kelurahan Tombolo) harga lahan dapat dilihat pada tabel berikut :

Tabel III - 7  
Harga Lahan Di Wilayah Kelurahan Tombolo  
Tahun 1996

No.	Lokasi	Harga Lahan (Rp)	
		Sebelum adanya Perumahan	Saat adanya Perumahan
1.	Jauh dari pusat kota/jalan raya	5000-10000	15.000-17.000
2.	Dekat dengan pusat kota/jalan raya	15.000-20.000	60.000-80.000

Sumber : - Kantor Kelurahan Tombolo  
- Hasil survey

#### 6. Aksesibilitas

Tumbuh dan berkembangnya suatu daerah/kawasan juga dipengaruhi oleh akses (tingkat kemudahan) kawasan tersebut. Begitupun dengan kawasan perumahan yang berada di kelurahan Tombolo, tingkat kemudahan ke fasilitas yang ada akan diuraikan berikut ini :

- a. Kawasan perumahan dengan lokasi pendidikan (SMP - SMA) berada di Ibukota kecamatan dengan jarak 2 km dengan biaya transportnya Rp. 200,-.
- b. Kawasan perumahan dengan fasilitas kesehatan berada di Ibukota kecamatan dengan jarak 2 km dengan biaya transportnya Rp.200,-.
- c. Kawasan perumahan dengan fasilitas Ibukota kecamatan lokasinya berada di dalam dan di luar lokasi penelitian (kelurahan Tombolo) Dengan demikian ketersediaan fasilitas yang ada, aksesnya sangat mudah dalam arti memiliki akses yang tinggi.

## 7. Pola Penggunaan Lahan

Luas wilayah kelurahan Tombolo adalah 200 Ha yang pola penggunaan lahannya dapat dilihat pada tabel berikut :

Tabel III - 8  
Pola Penggunaan Lahan Di Kelurahan Tombolo  
Tahun 1996

No.	Penggunaan Lahan	Luas (Ha)	%
1.	Permukiman/Bangunan Lainnya	82,72	40 %
2.	Persawahan	75,45	37 %
3.	Kebun Campuran/Tegalan dan Lahan Kosong	47,83	23 %
	Jumlah	206	100 %

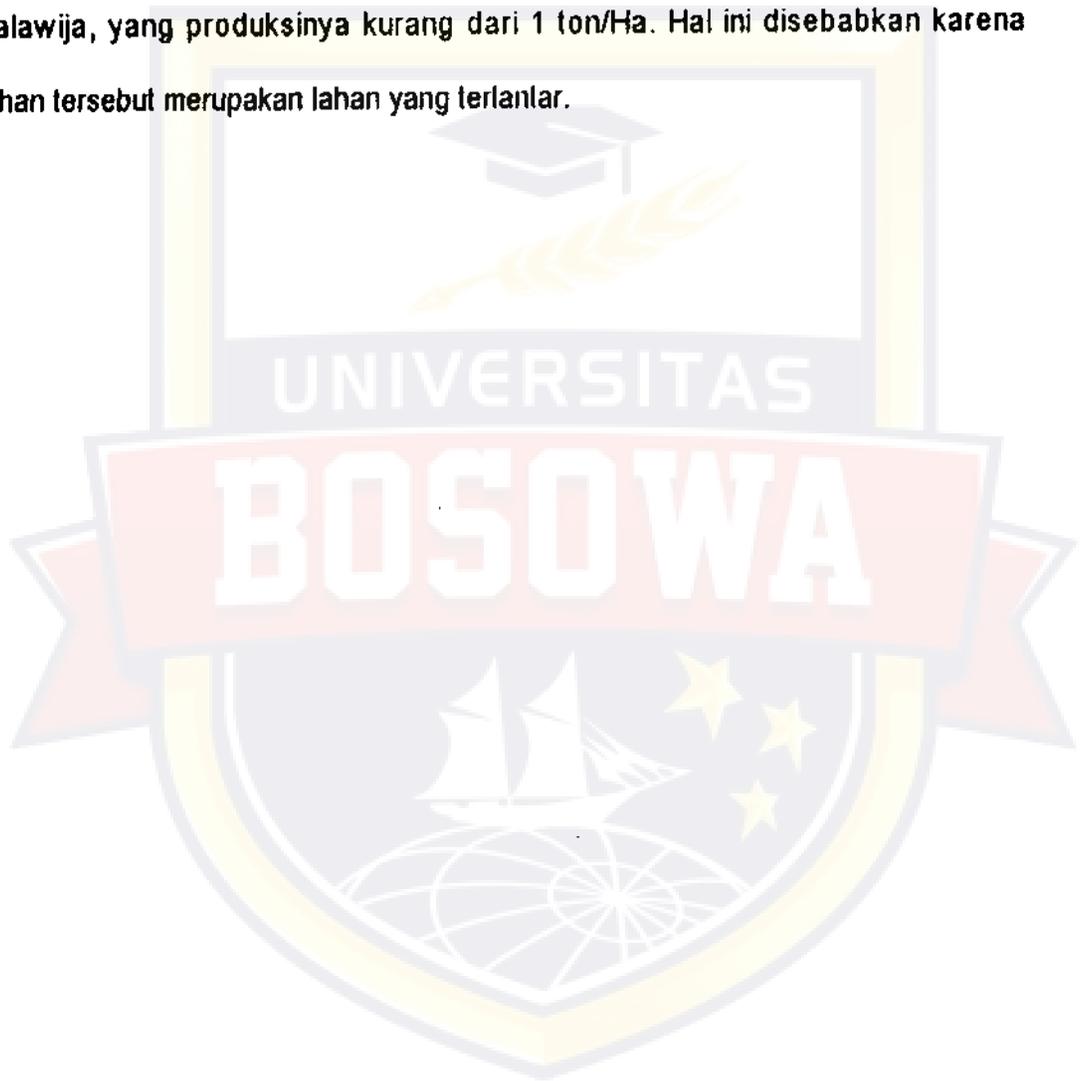
Sumber : Kantor Kelurahan Tombolo

### a. Areal Persawahan

Berdasarkan data yang diperoleh luas areal persawahan di wilayah kelurahan Tombolo adalah 75,45 Ha dengan jenis sawah tadah hujan yang produksinya 1 -2 ton/Ha selama 1 (satu) kali musim panen.

**b. Areal Kebun Campuran/Tegalan Dan Lahan Kosong.**

Luas lahan untuk areal ini di wilayah kelurahan Tombolo adalah 47,83 Ha yang penyebarannya terdapat di lingkungan I dan lingkungan II. Adapun jenis tanaman yang ada terdiri dari mangga, nangka dan pisang serta jenis palawija, yang produksinya kurang dari 1 ton/Ha. Hal ini disebabkan karena lahan tersebut merupakan lahan yang terlanlar.





UNIVERSITAS

**BOSOWA**

*BAB IV*

*PEMBAHASAN*

## **BAB IV**

### **PEMBAHASAN**

#### **A. Analisis Kondisi Fisik Lahan**

##### **1. Analisis Topografi**

Berdasarkan faktor kemiringan lahan wilayah kelurahan Tombolo yang membawahi 5 (lima) perumahan yang ada, kondisi topografinya berkisar antara 0-15 %.

Dari 5 (lima) perumahan yang ada di kelurahan Tombolo terdapat hanya 1 (satu) perumahan yang lokasinya berada pada kemiringan 8-15%, adapun perumahan tersebut adalah Duta Mas Permai.

Berdasarkan parameter Lereng Dalam Skorsing Wilayah, termasuk daerah yang landai atau memiliki daya dukung lahan yang sedang bagi peruntukan lahan perumahan, sedangkan berdasarkan pada hubungan kemiringan lereng dengan penggunaan lahan termasuk dalam klasifikasi lahan yang sesuai bagi peruntukan kawasan perumahan. Dan 4 (empat) perumahan lainnya yang berada di kelurahan Tombolo lokasinya berada pada kemiringan 0-8% yang termasuk daerah yang datar sehingga memiliki daya dukung lahan yang tinggi bagi peruntukan lahan perumahan.

Adapun perumahan tersebut adalah Cemara Hijau Asri, Andi Tonro Permai, Gowa Sarana Indah dan perumahan Anggrek Permai. Berdasarkan hubungan kemiringan lereng dengan pola penggunaan lahan, termasuk dalam

PETA : TOPOGRAFI

LEGENDA :

-  BATAS KOTAMADYA
  -  BATAS KELURAHAN
  -  KANTOR LURAH
  -  SUNGAI
  -  JALAN
  -  JEMBATAN
  -  KEMIRINGAN 0 - 8%
  -  KEMIRINGAN 8 - 15%
1. Cemara riuju Asri
  2. Duta Mas Permai
  3. Andi Tonro Permai
  4. Gowa Sarana Indah
  5. Anggrek Permai

PEMBIMBING :

DR. Ir. SHIRLY WUNAS, DEA  
Ir. M. FATHIEN AZMI, MSI  
Ir. RUDI LATIEF

MAHASISWA / STB / NIRM

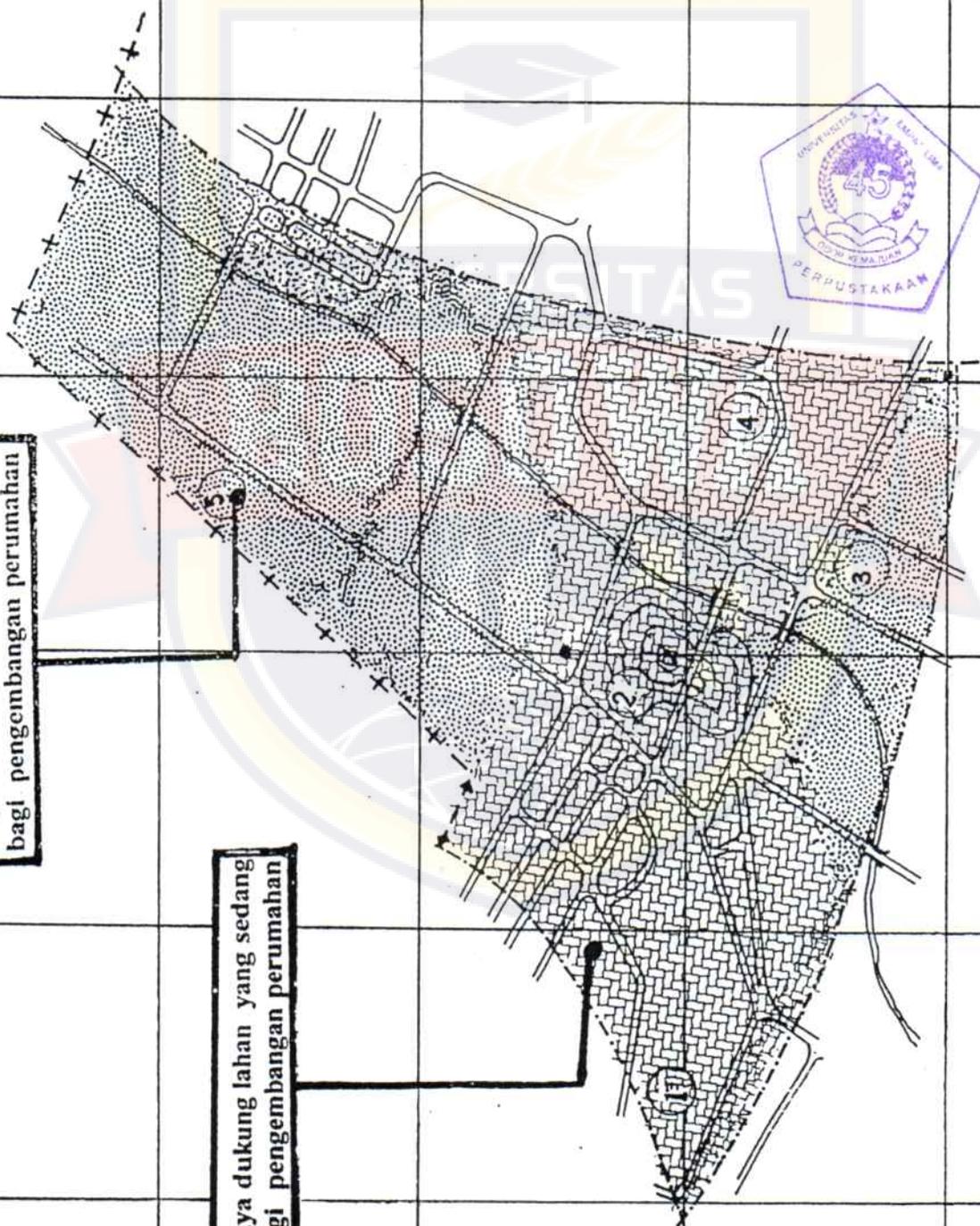
H.D. GUNAWAN AMIN  
4589040128/9010732111808

SUMBER : - Kantor Kelurahan  
TomboLO

SKALA 1 : 20.000

Daya dukung lahan yang tinggi  
bagi pengembangan perumahan

Daya dukung lahan yang sedang  
bagi pengembangan perumahan



T O M B O L O



klasifikasi peruntukan lahan yang sesuai bagi peruntukan perumahan. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada gambar Analisis Topografi.

## **2. Analisis Geologi**

Wilayah kelurahan Tombolo, mengenai keadaan geologinya terdiri atas 2 (dua) jenis batuan, yaitu:

### **a. Satuan Batuan Alluvial Endapan Sungai.**

Berdasarkan sifat fisik batuan ini adalah sifat fisik lembek, sehingga memiliki daya dukung lahan yang rendah bagi peruntukan lahan perumahan dimana berkisar antara 20-40 kg/cm namun memiliki tingkat kesuburan tanah yang tinggi karena mudah menyimpan air. Adapun penyebaran dari jenis batuan ini tersebar di perumahan Cemara Hijau Asri, Andi Tonro Permai, Gowa sarana Indah Dan Anggrek Permai.

### **b. Satuan Batuan Gunung Api.**

Berdasarkan sifat fisik batuan ini adalah sifat fisik yang keras, sehingga memiliki daya dukung lahan yang tinggi bagi peruntukan lahan perumahan dimana berkisar 200 kg/cm namun memiliki tingkat kesuburan tanah yang rendah karena pori air yang tersedia sangat kurang. Penyebaran jenis batuan ini terdapat di perumahan Duta Mas Permai, sebagaimana terlihat pada gambar Analisis Geologi.

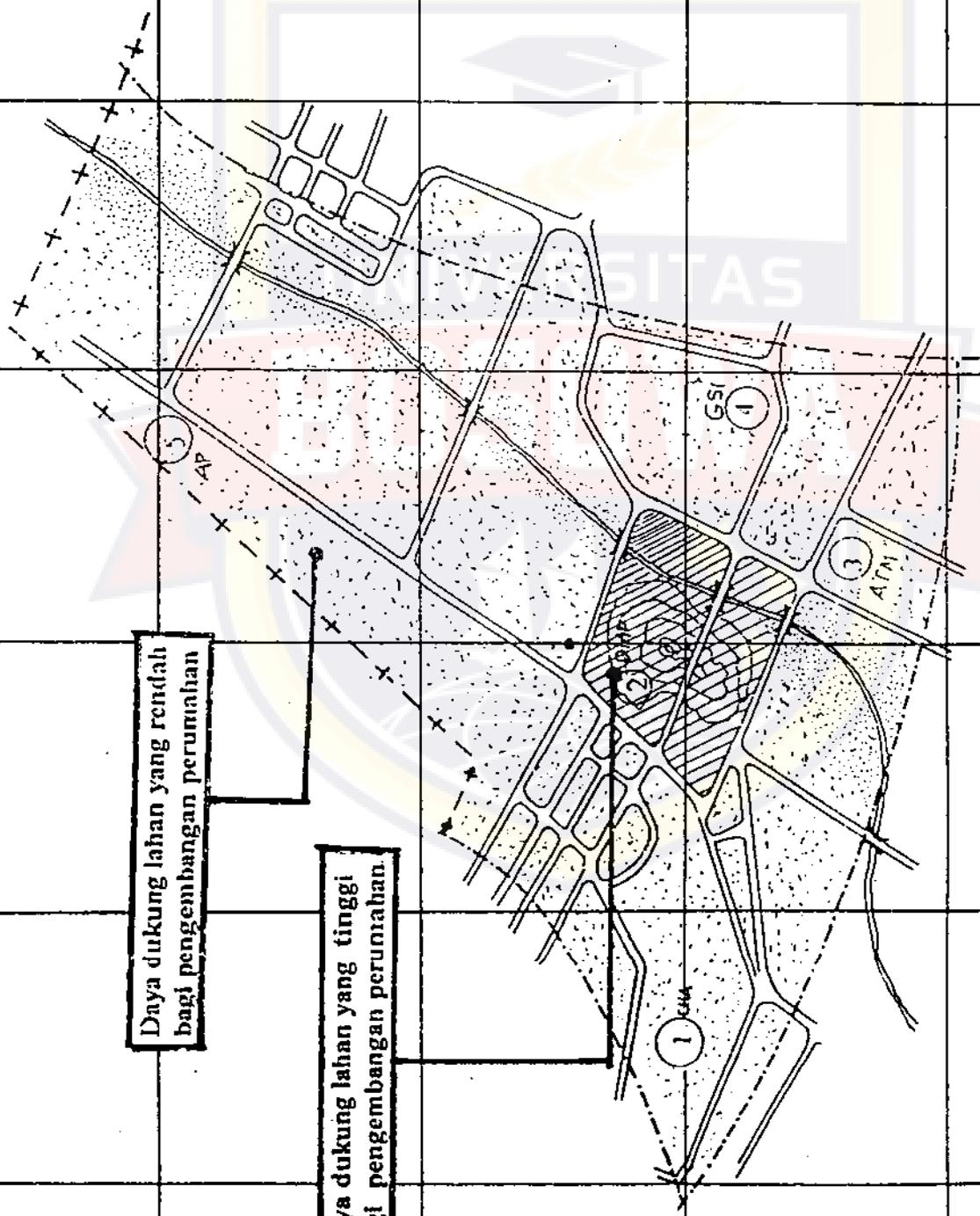
## **3. Analisis Hidrologi**

Analisis hidrologi dimaksudkan untuk melihat kawasan tersebut dinyatakan layak atau tidak layak jika dilihat dari segi hidrologinya untuk

LEGENDA :

Daya dukung lahan yang rendah  
bagi pengembangan perumahan

Daya dukung lahan yang tinggi  
bagi pengembangan perumahan



# T O M B O L O

PEMBIMBING :

DR. Ir. SHIRLY YUNAS, DEA.  
Ir. M. FATHIEN AZMI, MSI  
Ir. RUDI LATIEF

MAHASISWA / STB / NIRM

FD. GUNAWAN AMIN  
4589040128/90107321111808

SUMBER : - Kantor Kelurahan  
Tomboolo

SKALA : 1 : 20.000

LEGENDA :

BATAS KOTAMADYA

BATAS KELURAHAN

KANTOR LURAH

SUNGAI

JALAN

JEMBATAN

DAERAH BUKAN GENANGAN

DAERAH GENANGAN PRIODIK

PEMBIMBING :

DR. Ir. SHIRLY WUNAS, DEA

Ir. NI. FATHIEN AZMI, MSI

Ir. RUDI LATIEF

MAHASISWA / STB / NIRM

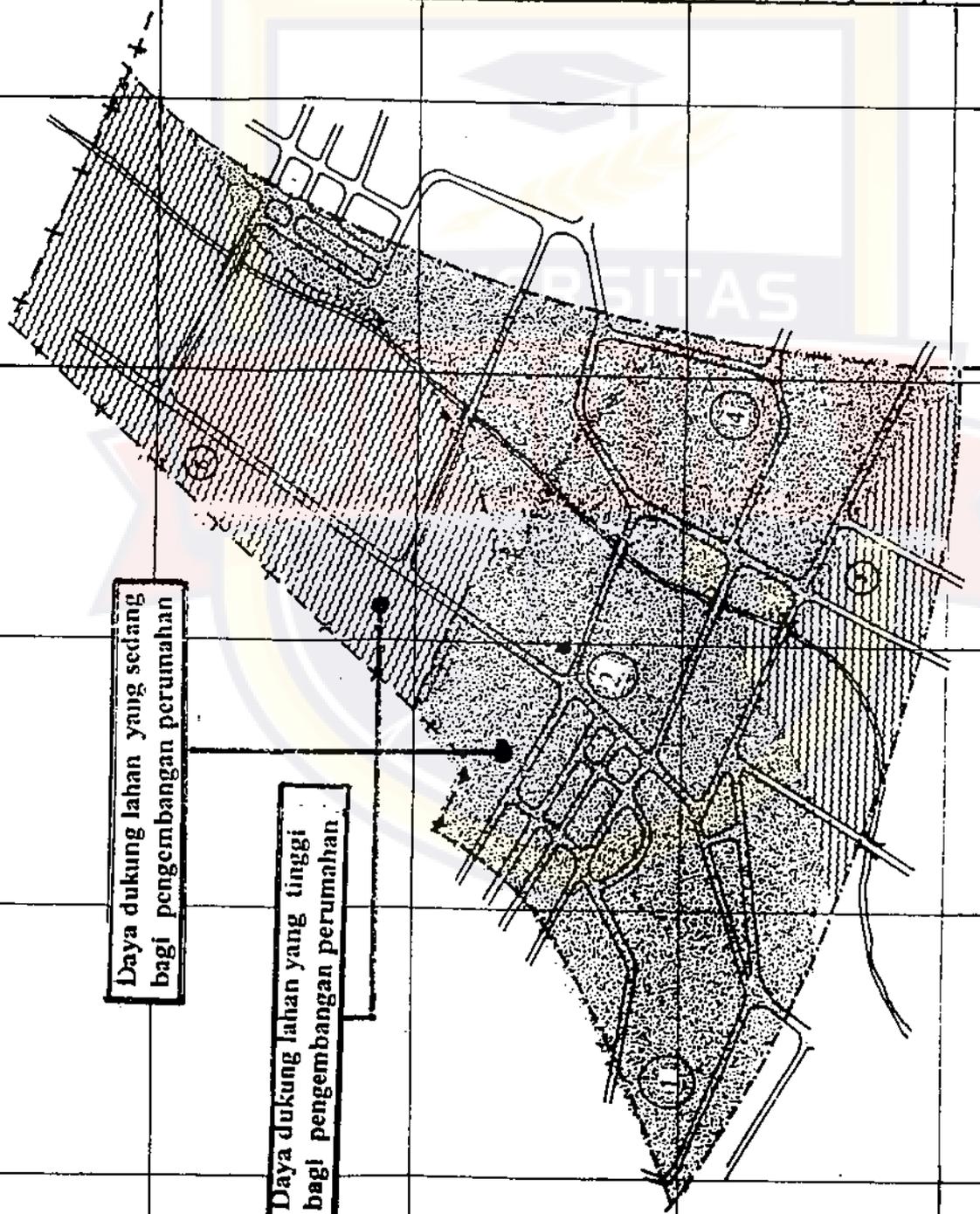
H.D. GUNAWAN AMIN

4589040128/90107321111808

SUMBER : Kantor Kelurahan

Tombolo

SKALA : 1 : 20.000



Daya dukung lahan yang sedang bagi pengembangan perumahan

Daya dukung lahan yang tinggi bagi pengembangan perumahan

T O M B O L O

digunakan sebagai kawasan perumahan. Hal mana yang perlu diperhatikan adalah kondisi air tanahnya, sumber airnya dan apakah merupakan daerah genangan atau tidak.

Seperti telah dikemukakan pada uraian terdahulu wilayah kelurahan Tombolo berdasarkan kondisi hidrologinya pada umumnya bersumber dari air permukaan dan air bawah permukaan, sehingga wilayah kelurahan Tombolo ketersediaan air bagi masyarakat dapat terpenuhi.

Untuk daerah genangan dan bukan daerah genangan berdasarkan daya dukung lahannya dan wilayah penyebarannya adalah sebagai berikut :

a. Daerah bukan genangan memiliki daya dukung lahan

yang tinggi bagi peruntukan pengembangan perumahan, wilayah penyebarannya adalah perumahan Cemara Hijau Asri, Duta Mas Permai dan Gowa Sarana Permai.

b. Daerah genangan periodek memiliki daya dukung lahan yang sedang bagi peruntukan pengembangan perumahan, wilayah penyebarannya adalah perumahan Andi Tonro Perma dan Anggrek Permai.

## **B. Analisis Tata Guna Lahan**

### **1. Areal Persawahan**

Areal persawahan yang ada di wilayah kelurahan Tombolo seluas 75,45 Ha atau 37% dari total luas wilayah. Adapun lokasi areal persawahan dapat dilihat pada gambar Analisis Tata Guna Lahan Areal Persawahan



LEGENDA :

-  BATAS KOTAMADYA
-  BATAS KELURAHAN
-  KANTOR LURAH
-  SUNGAI
-  JALAN
-  JEMBATAN
-  PERSAWAHAN
-  PENDIDIKAN
-  MESJID/MUSHALLAH
-  KEBUN CAMPURAN
-  PERMUKIMAN ✓
-  1 CEMARA HIJAU ASRI
-  2 DUTA MAS PERMAI
-  3 ANDITONRO PERMAI
-  4 GOWA SARANA INDAH
-  5 ANGGREK PERMAI

PEMBIMBING :

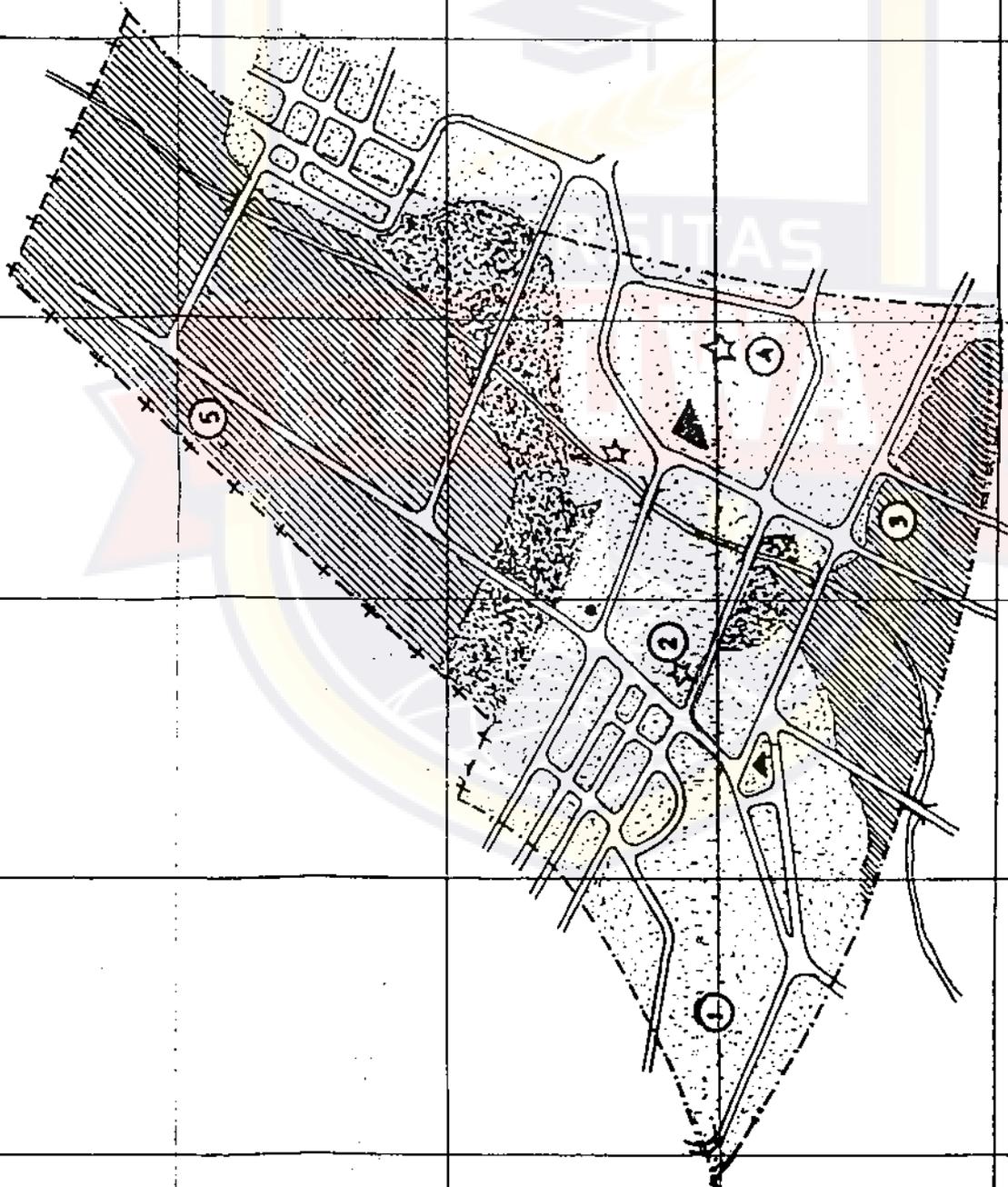
DR. Ir. SHIRLY WUNAS, DEA  
 Ir. M. FATHIEN AZMI, MSI  
 Ir. RUDI LATIEF

MAHASISWA / STB / NIRM

H.D. GUNAWAN AMIN  
 4589040128/9010732111805

SUMBER : - BAPPEDA TN, II KAB. GOWA  
 - HASIL SURVEY

SKALA 1 : 20.000



T O M B O L O

PERUMAHAN DIKELURAHAN TOMBOLO  
KABUPATEN GOWA

PETA : AREAL PERSAWAHAN

LEGENDA :

-  BATAS KOTAMADYA
-  BATAS KELURAHAN
-  KANTOR LURAH
-  SUNGAI
-  JALAN
-  JEMBATAN
-  PERSAWAHAN

- 3. Perumahan Andi Tonro Permat
- 5. Perumahan Anggrek Permat

PEMBIBING :

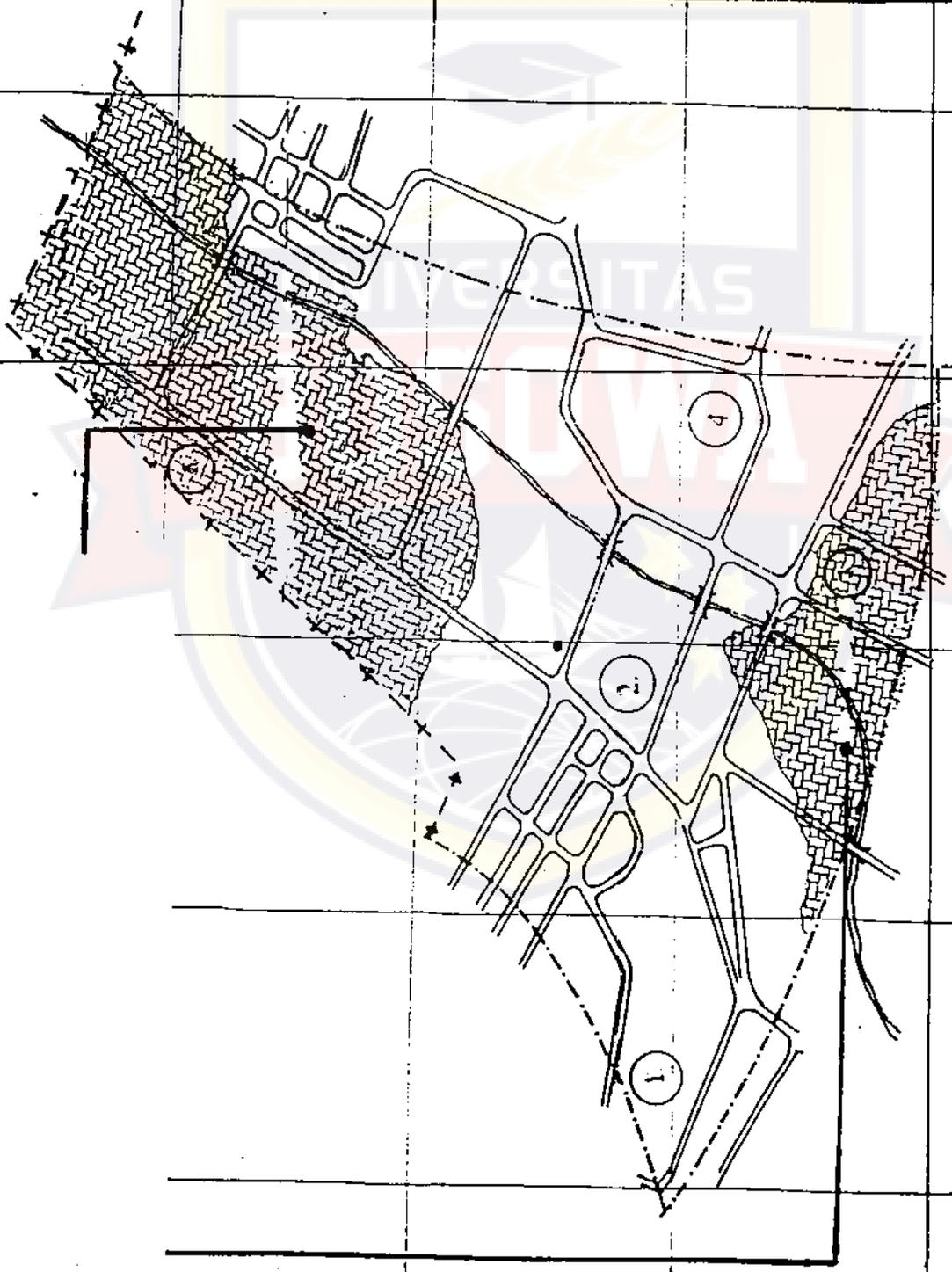
DR. I. SHIRLY WUNAS, DEA  
I. M. FATHIEN AZMI, MSI  
I. RUDI LATIEF

MAHASISWA / STB / NIRM

H.D. GUNAWAN AMIN  
4589040128/90107321111808

SUMBER : - Kantor Kelurahan  
TomboLO

SKALA 1 : 20.000



T O M B O L O

Berdasarkan data yang diperoleh dari kantor kelurahan Tombolo, tingkat produksi sawah yang ada dengan jenis sawah tadah hujan tingkat produksinya 2-3 ton/Ha selama 2 kali musim panen dengan 2 (dua) jenis tanaman. Untuk musim pertama adalah persawahan dan pada musim kedua adalah palawija.

Dari data kondisi fisik lahan, areal persawahan pada umumnya termasuk dalam kategori lahan yang sesuai dengan pengembangan perumahan. Namun perlu diketahui bahwa persawahan merupakan salah satu mata pencaharian penduduk/sumber pendapatan bagi masyarakat setempat. Untuk itu areal persawahan perlu dipertimbangkan lebih lanjut.

## **2. Areal Kebun Campuran/Tegalan Dan Lahan Kosong**

Dari 47,83 Ha (23%) dari total luas wilayah kelurahan Tombolo yang pemanfaatannya adalah areal kebun campuran, yang penyebarannya tidak merata diseluruh kelurahan Tombolo. Jenis Tanamannya pun Bervariasi antara lain Mangga, Nangka dan Pisang.

Berdasarkan potensi yang ada, kondisi lahan tersebut dikategorikan sebagai lahan terlantar dalam artian bahwa lahan tersebut kurang terawat dengan baik jenis areal ini difungsikan sebagai mata pencaharian sampingan sehingga produksinyapun sangat rendah yaitu kurang dari 1 ton/Ha.

Untuk itu dalam pengembangan perumahan di kelurahan Tombolo areal kebun campuran dapat di fungsikan sebagai lahan peruntukan

-  BATAS KOTAJADYA
-  BATAS KELURAHAN
-  SUNGAI
-  JEMBATAN
-  KEBUN CAMPURAN

Areal kebun campuran dengan tingkat produksi kurang dari 1 Ton/ha.



PENYUSUN

DR. E. Sholih Wicak, DEA  
Ir. M. Fathur Azmi, MSc  
Ir. Rusli Laeul

MUTASI/REVISI

ED. GUNAWAN/AMIN  
488660128/2010712111898

SUMBER

KANTOR KELURAHAN TOMBULO

SKALA 1 : 20 000

perumahan. Adapun lokasi dapat dilihat pada gambar Analisis Tata Guna Lahan Areal Kebun Campuran.

### **3. Areal Permukiman/Bangunan Lainnya**

Luas areal permukiman/bangunan lainnya yang ada di kelurahan Tombolo adalah 82,72 Ha (40%) dari total luas wilayah, terdiri dari permukiman seluas 65,36 Ha dan bangunan lainnya (pendidikan, peribadatan, gedung sarana sosial dan perkantoran) seluas 19,36 Ha. Untuk lebih jelasnya areal ini dapat dilihat pada Gambar Analisis Tata Guna Lahan Areal Permukiman Bangunan lainnya.

### **C. Analisis Kondisi Fisik Lahan dan Tata Guna Lahan Terhadap kemungkinan Pengembangan Perumahan.**

Seperti yang telah dikemukakan pada uraian terdahulu pola penggunaan lahan di wilayah kelurahan Tombolo terdiri dari kawasan terbangun (permukiman/bangunan lainnya) dan kawasan belum terbangun (sawah, tegalan/kebun campuran dan lahan kosong).

Berdasarkan peta keadaan topografi yang dikeluarkan oleh Rencana Detail Tata Ruang Kota (RDTRK) kota Sungguminasa, kondisi fisik lahan di wilayah kelurahan Tombolo keadaan topografinya dengan kisaran lereng 0-15%, keadaan geologinya terdiri dari 2 (dua) jenis batuan Yaitu satuan batuan Alluvial Endapan sungai dan satuan batuan Gunung Api dan keadaan hidrologinya yang perlu diperhatikan adalah daerah genangan atau bukan.

PERUMAHAN DIKELURAHAN TOMBOLO  
KABUPATEN GOWA

PETA: PERMUKIMAN

LEGENDA :

-  BATAS KOTAMADYA
-  BATAS KELURAHAN
-  KANTOR LURAH
-  SUNGAI
-  JALAN
-  JEMBATAN
-  PERMUKIMAN
- 

1. Cemara Hijau Asri
2. Duta Mas Permai
3. Andi Tonro Permai
4. Gowa Sarana Indah
5. Anggrek Permai

PEMBIMBING :

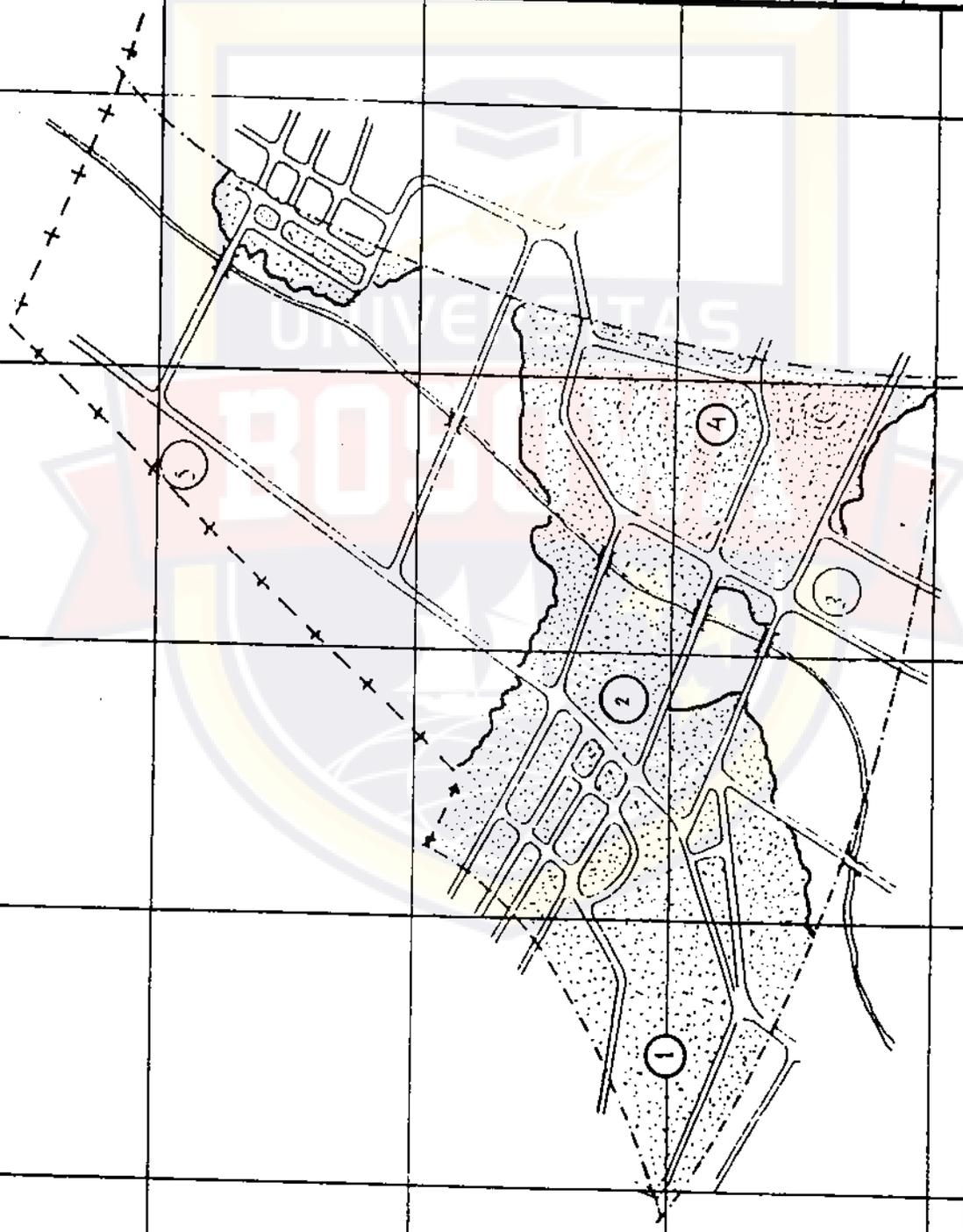
DR. IR. SHIRLY WUNAS, DEA  
IR. M. FATHIEN AZMI, MSI  
IR. RUDI LATIEF

MAHASISWA / STB / NIRM

II.D. GUNAWAN AMIN  
+589040128/9010732111808

SUMBER : Kantor Kelurahan  
Tombo

SKALA 1 : 20.000



T O M B O L O

KABUPATEN GOWA

PETA : Perubahan Fungsi Lahan

LEGENDA :

-  BATAS KOTAMADYA
-  BATAS KELURAHAN
-  KANTOR LURAH
-  SUNGAI
-  JALAN
-  JEMBATAN
-  PERSAWAHAN

PEMBIMBING :

DR. Ir. SHIRLY WUNAS, DEA  
 Ir. M. FATIEN AZMI, MSI  
 Ir. RUDI LATIEF

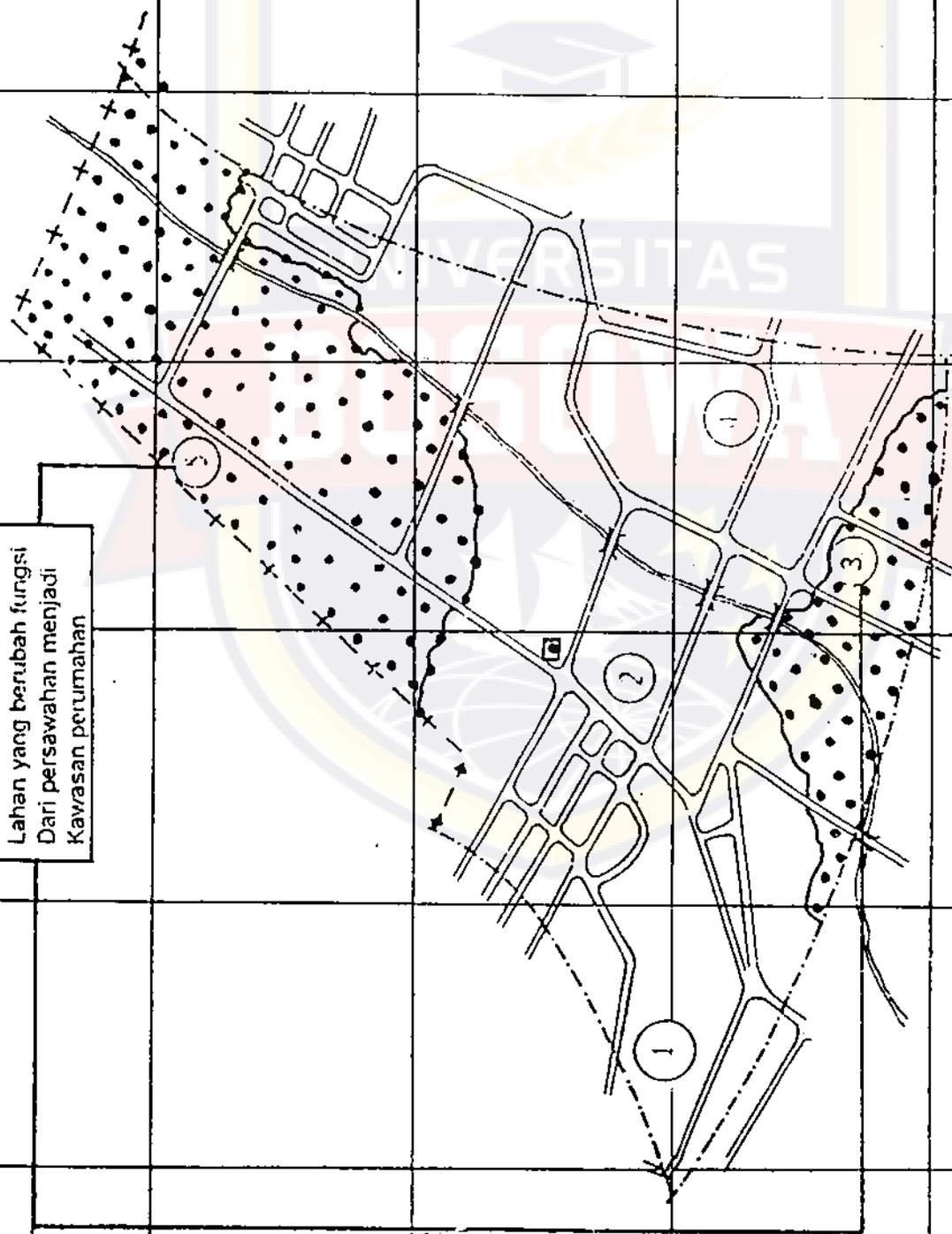
MAHASISWA / STB / NIRNI

II.D. GUNAWAN AMIN  
 4589040128/9010732111808

SUMBER :

KELURAHAN TOMBOLO

SKALA 1 : 20.000



T O M B O L O

1. Kisaran lereng 0 - 8% keadaan geologinya adalah satuan batuan Alluvial endapan sungai yang pola penggunaan lahannya meliputi sawah, tegalan/ kebun campuran/lahan kosong dimana lokasi penyebarannya terdapat di perumahan Cemara Hijau Asri, Andi Tonro Permai dan Gowa Sarana Indah.

Untuk daerah genangan periodek penyebarannya terdapat di perumahan Andi Tonro Permai dan Anggrek permai.

2. Kisaran lereng 8 - 15 % keadaan geologinya adalah satuan batuan Gunung Api yang pola penggunaan lahannya meliputi permukiman/ bangunan lainnya dan areal tegalan/kebun campuran/lahan kosong.

Sedangkan kondisi hidrologinya termasuk daerah bukan genangan.

Adapun lokasi penyebarannya terdapat di perumahan Duta Mas Permai.

#### **D. Analisis Kemungkinan Pengembangan Perumahan Dengan Sistem Pembobotan.**

Pada sub bagian ini dimaksudkan untuk melihat sejauhmana kondisi fisik lahan berdasarkan daya dukung lahan yang ada dan pola penggunaan lahan dengan melihat tingkat produktifitas yang dihasilkan pada lokasi tertentu dalam hal ini wilayah kelurahan Tombolo untuk dapat diperuntukan sebagai lahan pengembangan perumahan. Sehubungan dengan hal tersebut diatas akan diuraikan berikut ini dengan sistem pembobotan.

## 1. Perumahan Cemara Hijau Asri.

Berdasarkan perolehan data dari Rencana Detail Tata Ruang Kota (RDTRK) Kota Sungguminasa, kondisi fisik lahan di kelurahan Tombolo dimana Perumahan Cemara Hijau Asri keadaan topografinya berkisar antara 0-8%, keadaan geologinya adalah satuan batuan Alluvial Endapan sungai dan keadaan hidrologinya termasuk daerah bukan genangan. Adapun lokasi perumahan tersebut berada pada areal permukiman/ bangunan lainnya. Untuk lebih jelasnya mengenai hal ini dapat dilihat pada tabel berikut:

Tabel 4.1. Perumahan Cemara Hijau Asri

Bobot	Kondisi Fisik					Pola penggunaan lahan				Jumlah Pembobotan	
	A	25	B	15	C	10	D1	15	D2		35
N I L A I	0 - 8%										100 + 15 + 30 + 0 = 145
	4	B1	1	C1	3		1		2		
		B2	3	C2	2						
	8 - 15%	B1	1	C1	3	D1	1	D2	2		
3	B2	3	C2	2							

### Keterangan :

A : Topografi

B : Geologi

B1 : Batuan Alluvial Endapan Sungai

B2 : Batuan Gunung Api

C : Hidrologi

C1 : Bukan Genangan

C2 : Genangan Pendek

D : Pola Penggunaan Lahan

D1 : Persawahan

D2 : Tegalan/Kebun

Campuran/Lahan Kosong



## 2. Perumahan Duta Mas Permai

Perumahan Duta Mas Permai keadaan topografinya berkisar antara 8-15%, keadaan geologinya adalah satuan batuan gunung api dan keadaan hidrologinya termasuk daerah bukan genangan.

Adapun lokasi perumahan tersebut berada pada areal permukiman/bangunan lainnya. Untuk lebih jelasnya mengenai hal ini dapat dilihat pada tabel berikut :

Tabel 4. 2- Perumahan Duta Mas Permai

Bobot	Kondisi Fisik					Pola penggunaan lahan				Jumlah Pembobotan	
	A	25	B	15	C	10	D1	15	D2		35
N I L A I	0 - 8%										75 + 45 + 30 + 0 = 150
	4	B1	1	C1	3		1		2		
		B2	3	C2	2						
	8 - 15%	B1	1	C1	3	D1	1	D2	2		
3	B2	3	C2	2							

Keterangan :

A : Topografi

B : Geologi

B1 : Batuan Alluvial Endapan Sungai

B2 : Batuan Gunung Api

C : Hidrologi

C1 : Bukan Genangan

C2 : Genangan Pendek

D : Pola Penggunaan Lahan

D<sub>1</sub> : Persawahan

D<sub>2</sub> : Tegalan/Kebun

Campuran/Lahan Kosong

### 3. Perumahan Andi Tonro Permai

Perumahan Andi Tonro Permai keadaan topografinya berkisar antara 0-8%, keadaan hidrologinya adalah satuan batuan Alluvial Endapan Sungai dan keadaan geologinya merupakan daerah genangan periodek.

Adapun lokasi perumahan tersebut berada pada areal persawahan. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel berikut :

Tabel 4. 3. Perumahan Andi Tonro Permai

Bobot	Kondisi Fisik					Pola penggunaan lahan				Jumlah Pembobotan	
	A	25	B	15	C	10	D1	15	D2		35
N I L A I	0 - 8%										100 + 15 + 20 + 15 = 150
	4	B1	1	C1	3		1			2	
		B2	3	C2	2						
	8 - 15%	B1	1	C1	3	D1	1	D2		2	
3											
		B2	3	C2	2						

Keterangan :

A : Topografi

B : Geologi

B1 : Batuan Alluvial Endapan Sungai

B2 : Batuan Gunung Api

C : Hidrologi

C1 : Bukan Genangan

C2 : Genangan Pendek

D : Pola Penggunaan Lahan

D<sub>1</sub> : Persawahan

D<sub>2</sub> : Tegalan/Kebun

Campuran/Lahan Kosong

#### 4. Perumahan Gowa Sarana Indah

Perumahan Gowa Sarana Indah keadaan topografi-nya berkisar antara 0-8% , keadaan geologinya adalah satuan batuan Alluvial Endapan Sungai dan keadaan hidrologinya termasuk bukan daerah genangan.

Adapun lokasi perumahan tersebut berada pada permukiman/bangunan lainnya.

Untuk lebih jelasnya mengenai hal ini dapat dilihat pada tabel berikut

Tabel 4. 4. Perumahan Gowa Sarana Indah

Bobot	Kondisi Fisik						Pola penggunaan lahan				Jumlah Pembobotan
	A	25	B	15	C	10	D1	15	D2	35	
N I L A I	0 - 8%	4	B1	1	C1	3		1		2	100 + 15 + 30 + 0 = 145
			B2	3	C2	2					
	8 - 15%	3	B1	1	C1	3	D1	1	D2	2	
			B2	3	C2	2					

#### Keterangan

A : Topografi

B : Geologi

B1 : Batuan Alluvial Endapan Sungai

B2 : Batuan Gunung Api

C : Hidrologi

C1 : Bukan Genangan

C2 : Genangan Pendek

D : Pola Penggunaan Lahan

D<sub>1</sub> : Persawahan

D<sub>2</sub> : Tegalan/Kebun

Campuran/Lahan Kosong



## 5. Perumahan Anggrek Permai

Perumahan Anggrek Permai keadaan topografinya berkisar antara 0-8%, Keadaan geologinya adalah satuan batuan Alluvial Endapan Sungai dan keadaan hidrologinya termasuk daerah genangan periodek.

Adapun lokasi perumahan tersebut berada pada areal persawahan.

Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel berikut :

Adapun grafik hasil analisis peruntukan lahan bagi pengembangan perumahan di kelurahan Tombolo dengan metode Pembobotan/ Skor, dapat dilihat berikut ini :

Tabel 4. 5. Perumahan Anggrek Permai

Bobot	Kondisi Fisik						Pola penggunaan lahan				Jumlah Pembobotan
	A	25	B	15	C	10	D1	15	D2	35	
NILAI	0 - 8%	4	B1	1	C1	3	D1	1	D2	2	100 + 15 + 20 + 15 = 150
			B2	3	C2	2					
	8 - 15%	3	B1	1	C1	3	D1	1	D2	2	
			B2	3	C2	2					

Keterangan :

A : Topografi

B : Geologi

B1 : Batuan Alluvial Endapan Sungai

B2 : Batuan Gunung Api

C : Hidrologi

C1 : Bukan Genangan

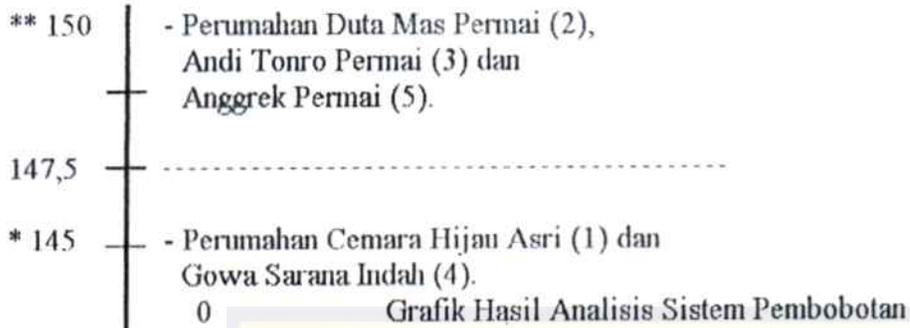
C2 : Genangan Pendek

D : Pola Penggunaan Lahan

D<sub>1</sub> : Persawahan

D<sub>2</sub> : Tegalan/Kebun

Campuran/Lahan Kosong



0 Grafik Hasil Analisis Sistem Pembobotan

Keterangan \*\* : Layak/sesuai untuk dikembangkan

\* : Perlu pertimbangan lebih lanjut.





UNIVERSITAS

**BOSOWA**

*BAB V*

***KESIMPULAN DAN SARAN***

## **BAB V**

### **KESIMPULAN DAN SARAN**

#### **1. Kesimpulan**

Dari uraian pembahasan dan hasil analisis yang telah dikemukakan pada bab-bab sebelumnya maka dapat diambil beberapa kesimpulan antara lain

- a Berdasarkan kondisi fisik lahan yang ada di kelurahan Tombolo dengan melihat daya dukung lahannya untuk dapat diperuntukkan bagi pengembangan perumahan, maka dari 5 (lima) perumahan tersebut mengenai kondisi lahannya terdapat lahan yang memiliki daya dukung tinggi, sedang dan daya dukung lahan yang rendah.
- b Begitupun dengan pola penggunaan lahan yang ada di kelurahan Tombolo dengan melihat tingkat produktifitas yang di hasilkan, dimana pola penggunaan lahannya adalah areal permukiman / bangunan lainnya/ areal persawahan dan areal tegalan/ kebun campuran/ lahan kosong, sehingga menurut hemat kami lahan tersebut dapat digunakan atau di peruntukkan bagi pengembangan perumahan.
- c Sehubungan dengan poin (a) dan (b) diatas, bagi pengembangan perumahan di kelurahan Tombolo dengan menggunakan sistem pembobotan, maka dari 5 (lima) perumahan yang ada terdapat 3 (tiga) perumahan yang layak/sesuai untuk di kembangkan antara lain :

- Perumahan Duta Mas Permai dengan nilai bobot 150.
- Perumahan Andi Tonro Permai dengan nilai bobot 150.
- perumahan Anggrek Permai.denga nilai bobot 150.

Dan 2 (dua) perumahan lainnya yang perlu pertimbangan lebih lanjut dalam hal pengembangan yaitu :

- Perumahan Cemara Hijau Asri dengan nilai bobot 145
- Perumahan Gowa Sarana Indah dengan nilai bobot 145.
- Dimana nilai tengahnya adalah 147,5 berdasarkan nilai bawah + nilai atas per 2.

## **2. Saran - saran**

- a Sebaiknya dalam memilih dan menentukan lahan bagi pengembangan perumahan tetap memperhatikan kondisi fisik lahan dengan melihat daya dukung lahan yang ada dan memperhatikan pola penggunaan lahan dengan melihat tingkat produktivitas yang dihasilkan dari lahan tersebut.
- b Sehubungan dengan poin (a) diatas, sebaiknya areal persawahan tidak difungsikan sebagai peruntukan pengembangan perumahan dengan perkataan lain areal tersebut perlu ditingkatkan sehingga nilai produktivitas yang dihasilkan dapat lebih baik.

## DAFTAR PUSTAKA

- Blaang, C. Djemabat, 1986. Perumahan dan Permukiman Sebagai Kebutuhan Pokok, Yayasan Obor Indonesia, Jakarta.
- Budiharjo, Eko, 1984. Sejumlah Masalah Permukiman Kota, Alumni, Bandung.
- BAPPEDA Kabupaten Gowa, 1996. Laporan Rencana Detail Tata Ruang Kota (RDTRK) Kota Sungguminasa Tahun 1996.
- De Chiara, Joseph dan Lee E. Koppelman, 1990. Standar Perencanaan Tapak, Erlangga, Jakarta
- Data Base Kelurahan Tombolo, Tahun 1996
- Frick, Heinz, 1993. Rumah Sederhana, Kanisius, Yogyakarta
- Jayadinato, Johara T. 1986. Tata Guna Tanah Dalam Perencanaan Pedesaan, Perkotaan dan Wilayah. ITB, Bandung
- Kabupaten Gowa Dalam Angka, Tahun 1996 – 1997
- Kecamatan Somba Opu Dalam Angka, Tahun 1996 – 1997
- Sujarto, Djoko, 1986. Beberapa Pengertian Tentang Perencanaan Fisik, Bharata, Jakarta Sumaatmadja.
- Nursid, 1988. Studi Geografi (Studi Pendekatan dan Analisa Keruangan), Alumni, Bandung.

