

**EVALUASI KETERSEDIAAN PRASARANA DAN SARANA  
LINGKUNGAN DI KAWASAN PERUMAHAN PAO-PAO PERMAI  
KOTA SUNGGUMINASA KABUPATEN GOWA**

**OLEH**

**ABDUL HAFID SIRMAN  
45 01 042 054**



**JURUSAN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA  
FAKULTAS TEKNIK UNIVERSITAS "45"  
MAKASSAR  
2008**

## HALAMAN PENERIMAAN

Berdasarkan Surat Keputusan Rektor Universitas "45" Makassar, Nomor : A.303 / SK/ FT / U-45 / VI / 08 pada tanggal 02 Juni 2008 tentang **PANITIA dan TIM PENGUJI TUGAS AKHIR**, maka :

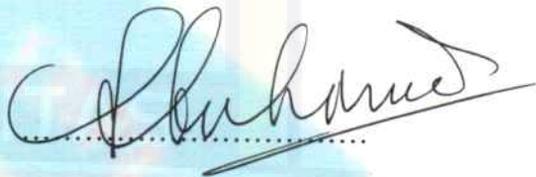
Pada Hari / Tanggal : Senin, 02 Juni 2008  
Skripsi Atas Nama : **ABDUL HAFID SIRMAN**  
Nomor Pokok : 45 01 042 054.

Telah diterima dan disahkan oleh Panitia Ujian Skripsi Sarjana Negara Fakultas Teknik Universitas "45" Makassar setelah dipertahankan dihadapan Tim Penguji Ujian Skripsi Sarjana Negara dan untuk memenuhi salah satu syarat guna memperoleh gelar sarjana Negara Jenjang Strata Satu ( S - I ), pada Jurusan Teknik Perencanaan Wilayah Dan Kota, Fakultas Teknik Universitas "45" Makassar.

### PENGAWAS UMUM

**Prof. Dr. H. ABU HAMID.**

(Rektor Universitas "45" Makassar)



### TIM PENGUJI TUGAS AKHIR

Ketua : **Ir. BAHARUDDIN KODDENG M.Si**

Sekretaris : **Ir. MUH. RIDWAN, M.Si**

Anggota : **1. Ir. RUDI LATIEF, M.Si**

**2. Ir. LOUIS SANTOSO, M.Si**

**3. Ir. YOENUS OSMAN, M.Sp**

**4. Ir. HAMID UMAR, M.Si**

**5. Ir. A. HEIKAL MUNARKA, M.Si**



Disahkan :  
Rektor Universitas "45" Makassar



**(Prof. Dr. H. ABU HAMID.)**

Diketahui :  
Ketua Jurusan Perencanaan Wilayah  
Dan Kota Universitas "45" Makassar



**(Ir. MUH. RIDWAN, M.Si)**

## HALAMAN PENGESAHAN

**Judul Skripsi** : **EVALUASI KETERSEDIAAN PRASARANA DAN SARANA LINGKUNGAN DI KAWASAN PERUMAHAN PAO-PAO PERMAI KOTA SINGGUMINASA KABUPATEN GOWA**

**Nama Mahasiswa** : **ABDUL HAFID SIRMAN.**  
**Stambuk** : **45 01 042 054**  
**Jurusan** : **Perencanaan Wilayah Dan Kota**  
**Fakultas** : **Teknik**

Disetujui Komisi Pembimbing



**Ir. Louis Santoso, M.Si**  
Pembimbing I



**Ir. Rudi Latief, M.Si**  
Pembimbing II



**Ir. Muh. Ridwan, M.Si**  
Pembimbing III

Mengetahui

Dekan Fakultas Teknik  
Universitas "45" Makassar



**Ir. H. Svamsul Bachri Suaib, MT**

Ketua Jurusan  
Perencanaan Wilayah dan Kota



**Ir. Muh. Ridwan, M.Si**

# DAFTAR ISI

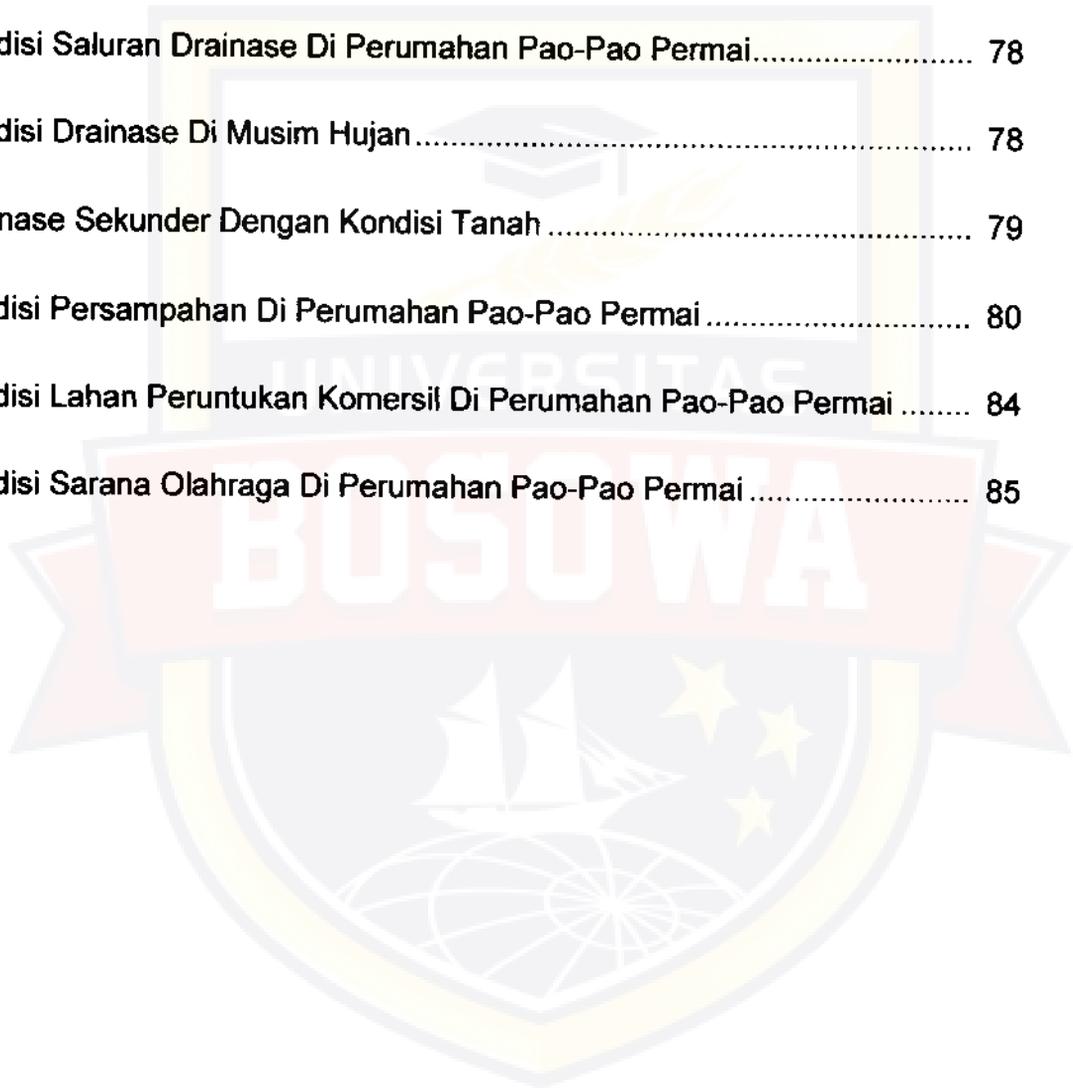
	<i>Hal</i>
<b>LEMBAR PENGESAHAN</b>	
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	i
<b>DAFTAR ISI</b> .....	iii
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	v
<b>DAFTAR PETA</b> .....	vii
<b>DAFTAR GAMBAR</b> .....	viii
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	5
1.3 Tujuan Penelitian.....	5
1.4 Manfaat Penelitian.....	5
1.5 Ruang Lingkup Penelitian.....	6
1.6 Jenis dan Sumber Data.....	6
1.6.1 Jenis Data.....	6
1.6.2 Sumber Data.....	7
1.7 Teknik Pengumpulan Data.....	7
1.8 Teknik Analisis Data.....	8
1.9 Definisi Operasional.....	8
1.10 Kerangka Pikir.....	10
1.11 Sistematika Pembahasan.....	11
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	12
2.1 Pengertian Evaluasi.....	12
2.2 Perumahan dan Permukiman.....	13
2.3 Prasarana dan Sarana Lingkungan.....	16
2.4 Kriteria Lingkungan Permukiman Yang Sehat dan Berkualitas ...	17
2.5 Peranan Pemerintah Dalam Pembangunan Perumahan dan Permukiman.....	22
2.6 Standar Prasarana dan Sarana Lingkungan.....	29

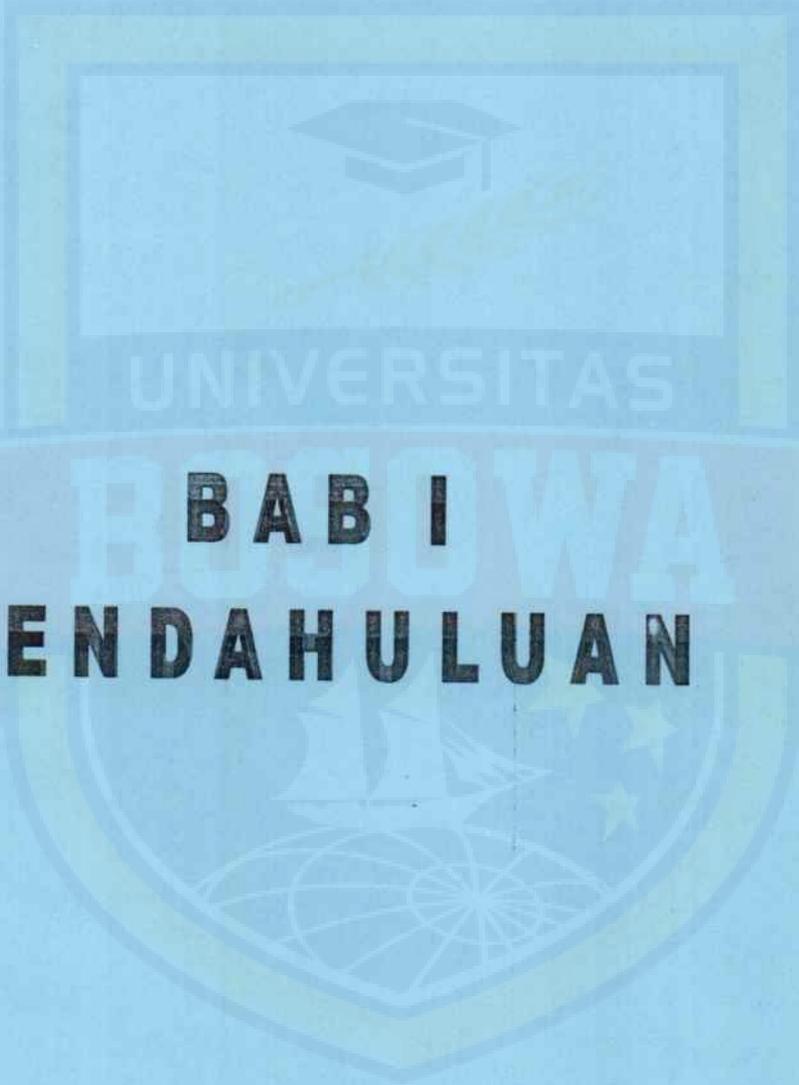
## DAFTAR TABEL

<b>No. Tabel</b>	<b>Teks</b>	<b>Hal</b>
Tabel 1	Indeks Bobot kualitatif dan kuantitatif .....	8
Tabel 2	Luas Wilayah Berdasarkan Kelurahan Di Kota Sungguminasa .....	48
Tabel 3	Jumlah Penduduk dan penyebarannya di Kota Sungguminasa Tahun 2006 .....	50
Tabel 4	Pertumbuhan Penduduk Tiap Kelurahan Di Kota Sungguminasa Tahun 2002-2006.....	51
Tabel 5	Jumlah Penduduk Menurut Umur dan Jenis Kelamin di Kota Sungguminasa Tahun 2006 .....	52
Tabel 6	Jumlah Penduduk Menurut Agama di Kota Sungguminasa Tahun 2006 .....	53
Tabel 7	Jumlah Penduduk Di Perumahan Pao-Pao Permai Tahun 2007 ...	59
Tabel 8	Struktur Penduduk Menurut Umur dan Jenis Kelamin di Perumahan Pao-Pao Permai Tahun 2007.....	60
Tabel 9	Jenis dan Panjang Jalan di Kawasan Perumahan Pao-Pao Permai Tahun 2007 .....	61
Tabel 10	Sumber Air Bersih Rumah Tangga Di Perumahan Pao- Pao Permai Tahun 2007 .....	61
Tabel 11	Pemakaian Daya Listrik Rumah Tangga Di Perumahan Pao-Pao Permai Tahun 2007 .....	62
Tabel 12	Jumlah Bak Sampah di Perumahan Pao-Pao Permai Tahun 2007 .....	63
Tabel 13	Jenis dan Luas Pemanfaatan Ruang di Perumahan Pao-Pao Permai Tahun 2007 .....	70
Tabel 14	Analisis Kualitas Jalan Di Perumahan Pao- Pao Permai Tahun 2007 .....	74
Tabel 15	Analisis Pemakaian Daya Listrik Rumah Tangga Di Perumahan Pao-Pao Permai Tahun 2007 .....	77
Tabel 16	Kriteria penilaian terhadap existing prasarana di Perumahan Pao-Pao Permai Tahun 2007.....	87

## DAFTAR GAMBAR

01. Kondisi Jalan Utama Di Perumahan Pao-Pao Permai .....	73
02. Kondisi Jalan Dimusim Hujan Di Perumahan Pao-Pao Permai.....	73
03. Jalan Masuk Menuju Di Perumahan Pao-Pao Permai .....	74
04. Kondisi Saluran Drainase Di Perumahan Pao-Pao Permai.....	78
05. Kondisi Drainase Di Musim Hujan.....	78
06. Drainase Sekunder Dengan Kondisi Tanah .....	79
07. Kondisi Persampahan Di Perumahan Pao-Pao Permai .....	80
08. Kondisi Lahan Peruntukan Komersil Di Perumahan Pao-Pao Permai .....	84
09. Kondisi Sarana Olahraga Di Perumahan Pao-Pao Permai .....	85





**BAB I**  
**PENDAHULUAN**

# **BAB I PENDAHULUAN**

## **1.1 Latar Belakang**

Perkembangan dan pertumbuhan kota yang pesat ditandai dengan penambahan penduduk dengan laju pertumbuhan yang tinggi serta kompleksitas peningkatan kegiatan sosial, ekonomi dan budaya, cenderung menghadirkan ketidakserasian antara kawasan pusat kota dan kawasan penyangganya. Ketidakserasian ini tentunya akan menuntut kebutuhan lahan permukiman serta fasilitas pelayanan dan berbagai prasarana yang memadai.

Pembangunan kawasan perumahan dan permukiman di daerah perkotaan, pada dasarnya mengacu pada peraturan 1 : 3 : 6 yaitu 1 rumah dengan tipe besar, 3 rumah dengan tipe sedang dan 6 rumah dengan tipe kecil, dimana telah ditetapkan oleh pemerintah secara nasional serta dijadikan pedoman dalam merealisasikan kegiatan pembangunan dengan tujuan agar pemanfaatan lahan di daerah perkotaan yang terbatas dapat dilakukan dengan cara komprehensif, efektif dan efisien sehingga terjangkau oleh seluruh lapisan masyarakat sesuai dengan status sosialnya serta tingkat pendapatannya.

Untuk itu pembangunan permukiman di daerah perkotaan dapat memenuhi kebutuhan masyarakat dalam hal ini kebutuhan akan rumah/pemukiman bagi setiap lapisan, baik lapisan atas, lapisan menengah maupun lapisan bawah karena semuanya mempunyai hak dan membutuhkan rumah sebagai salah satu kebutuhan pokoknya.

Perumahan merupakan sekumpulan rumah yang tak terpisah dari sarana dan prasarana lingkungan dalam hal ini untuk mendukung kehidupan penghuninya. Pembangunan perumahan dan permukiman dipertanian, wilayah dan kawasan secara umum sering dipermasalahkan dalam hal jumlah unit rumah yang terbangun serta

diindikasikan tidak sebanding dengan angka pertumbuhan jumlah penduduk, termasuk kualitas bangunan perumahan dan permukiman yang dianggap tidak memenuhi kualitas layak huni, syarat estetika serta tidak memenuhi kelengkapan sarana dan prasarana yang memadai.

Perumahan merupakan suatu masalah yang kompleks yang berhubungan dan terkait dengan sosial, ekonomi, budaya, ekologi, dan sebagainya. Kompleksitas yang terjadi dalam perumahan adalah wajar mengingat hakekat dan fungsi perumahan begitu luas dalam kehidupan manusia, walaupun tidak dengan sendirinya berarti selalu diperhatikan dan diperhitungkan (Budihardjo, 1998 : 134).

Pada hakekatnya perumahan merupakan tempat untuk melakukan kegiatan sehari-hari bagi masyarakat yang bermukim dalam perumahan dan selayaknya dilengkapi dengan berbagai prasarana dan sarana perumahan. Prasarana dan sarana perumahan tersebut dapat diusahakan pengadaannya oleh pihak yang terkait pemerintah setempat bekerjasama dengan pihak pengembang perumahan.

Ketersediaan prasarana dan sarana merupakan suatu kelengkapan fasilitas lingkungan yang dapat menunjang setiap kegiatan yang terjadi di dalam lingkungan perumahan. Fasilitas yang tersedia berupa prasarana lingkungan meliputi jaringan jalan, air bersih, listrik, drainase, persampahan dan telepon serta sarana lingkungan berupa fasilitas pendidikan, kesehatan, peribadatan, perdagangan, pemerintahan dan pelayanan umum dan olahraga dan rekreasi.

Terjadinya kegiatan pembangunan perumahan permukiman yang tidak sesuai dengan peraturan baik berdasarkan UU No. 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman maupun peraturan pelaksanaannya disebabkan oleh ketidakpedulian para pelaksana pengadaan perumahan dan permukiman terhadap ketentuan dan

standar yang berlaku, sehingga kegiatan para pengembang perumahan cenderung selalu merugikan para konsumen (penghuni).

Lebih lanjut pentingnya pelaksanaan pembangunan perumahan dan permukiman yang berkualitas, secara jelas ditegaskan dalam pasal 19 ayat 2 point c bahwa persyaratan sekurang-kurangnya meliputi penyediaan jaringan primer dan sekunder prasarana lingkungan. Kondisi permukiman mempengaruhi preferensi dari seseorang artinya semakin baik kualitas lingkungan permukiman, maka semakin tinggi pula kepuasan seseorang untuk bermukim di kawasan tersebut. Kondisi permukiman ditentukan oleh kualitas rumah dan tanah permukiman, kualitas tanah permukiman ditentukan oleh prasarana permukiman (Sinulingga;1999: 195).

Penyelenggaraan pembangunan perumahan merupakan kegiatan pembangunan nasional yang berkualitas dengan berbagai aspek kehidupan manusia. Oleh karena itu dalam pelaksanaannya para pelaksana pembangunan perumahan harus memperhatikan berbagai aspek secara seimbang dan berkesinambungan, sehingga pembangunan perumahan tidak menimbulkan masalah baru dalam masyarakat.

Kota Sungguminasa sebagai Ibukota Kabupaten Gowa telah ditetapkan sebagai salah satu pusat dalam sistem pengembangan kota terpadu MAMMINASATA, sehingga Kota Sungguminasa mempunyai fungsi dan peranan ganda dimana fungsi primer, adalah pusat kegiatan administrasi pemerintahan Kabupaten Gowa, sebagai pusat pengembangan Kabupaten Gowa, sebagai sub pusat pengembangan Kota Makassar bagi pengembangan kawasan permukiman dan sebagai pusat kegiatan penelitian pertanian di wilayah Kabupaten Gowa. Selanjutnya fungsi sekunder meliputi pusat kegiatan administrasi pemerintahan yang lebih rendah, seperti kecamatan dan kelurahan/desa, pusat pengembangan lokal, seperti pertokoan dan lokal, pusat pelayanan permukiman kota, pusat pengembangan

kegiatan rekreasi terbuka di wilayah Kabupaten Gowa dan sebagai pusat kegiatan bagi pelayanan pendidikan dasar dan menengah, kesehatan serta fasilitas sosial lainnya.

Perumahan Pao-Pao Permai merupakan salah satu perumahan di Kota Sungguminasa Kabupaten Gowa yang di bangun oleh pihak swasta yang dimulai sejak tahun 1994. Perumahan Pao-Pao Permai berbatasan langsung dengan Kota Makassar dan tersebar di dua kelurahan yaitu kelurahan Pacinongan dan Tombolo yang termasuk dalam daerah pengembangan Bagian Wilayah Kota (BWK) B Kota Sungguminasa yang memiliki fungsi utama sebagai perumahan, pertanian (sebagai lahan cadangan), kawasan industri kecil dan pendidikan serta fungsi penunjang sebagai ruang terbuka, rekreasi, pekuburan umum, perdagangan dan kesehatan.

Perumahan Pao-Pao Permai memiliki luas  $\pm$  21,59 Ha dan di huni oleh penduduk sebesar 7.882 jiwa yang tersebar di delapan blok perumahan, melihat fenomena ini maka pertumbuhan sebuah lingkungan permukiman seyogyanya disertai dengan ketersediaan prasarana dan sarana lingkungan perumahan yang memadai untuk menunjang aktifitas ekonomi, sosial dan pemanfaatan lainnya yang ada saat ini.

Berdasarkan pada uraian tersebut diatas, sehingga perlunya suatu upaya evaluasi akan ketersediaan prasarana dan sarana tersebut ditinjau dari segi kuantitas serta kualitas prasarana dan sarana lingkungan serta distribusinya yang merupakan suatu solusi dalam rangka pemanfaatan lahan secara optimal dan perbaikan kualitas pelayanan sehingga pemerataan dalam menikmati sarana dan prasarana. Menurut Riyadi dan Bratakusumah D.S (2004:268) mengatakan bahwa tujuan evaluasi adalah untuk menilai secara keseluruhan pengaruh dan dampak pada akhir program/proyek berikutnya, yang dilaksanakan pada akhir suatu program atau secara konseptual evaluasi dapat dilakukan pada seluruh periode kegiatan.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang maka pokok permasalahan yang akan dirumuskan adalah sebagai berikut :

“Bagaimana ketersediaan dan kondisi prasarana dan sarana lingkungan pada saat ini di kawasan Perumahan Pao-Pao Permai? ”

## **1.3 Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan dalam penelitian ini adalah untuk menjawab permasalahan yang diangkat yaitu :

1. Untuk mengidentifikasi kondisi prasarana dan sarana lingkungan pada saat ini dalam keterkaitannya dengan pelayanan kebutuhan masyarakat yang bermukim di Perumahan Pao-Pao Permai.
2. Untuk mengidentifikasi apakah prasarana dan sarana sudah memadai dan sesuai dengan kebutuhan hunian.

## **1.4 Manfaat Penelitian**

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui kondisi prasarana dan sarana lingkungan pada saat ini dalam keterkaitannya dengan pelayanan kebutuhan masyarakat yang bermukim di Perumahan Pao-Pao Permai
2. Untuk mengetahui apakah prasarana dan sarana sudah memadai sesuai dengan kebutuhan hunian
3. Sebagai bahan masukan bagi pemerintah Kabupaten Gowa dalam penanganan lingkungan Perumahan Pao-Pao Permai.
4. Sebagai referensi untuk penelitian yang berkaitan dengan perumahan.
5. Sebagai bahan banding bagi peneliti yang penelitiannya berhubungan dengan pemenuhan kebutuhan prasarana dan sarana pendukung di lingkungan Perumahan Pao-Pao Permai.

## **b. Data Sekunder**

Data sekunder adalah data yang diperoleh melalui instansi-instansi pemerintah maupun swasta yang ada hubungannya dengan penelitian ini yakni antara lain

- Kebijakan RUTRK (Rencana Umum Tata Ruang Kota) Sungguminasa
- Aspek kependudukan. Data ini bersumber dari kantor Kelurahan Pacinongan.
- Kondisi eksisting penggunaan lahan lokasi perumahan. Data ini bersumber dari kantor pemasaran Perumahan Pao-Pao Permai.
- Jumlah unit rumah pada Perumahan Pao-Pao Permai dan jenis tipe rumah. Data ini bersumber dari kantor kelurahan dan kantor pemasaran Perumahan Pao-Pao Permai.

## **1.7 Teknik Pengumpulan Data**

Untuk mendapatkan data yang dibutuhkan dalam penelitian ini, maka dilakukan sebagai berikut :

- Observasi lapangan yaitu salah satu teknik penyaringan data melalui pengamatan langsung ditujukan kepada objek yang menjadi sasaran penelitian.
- Interview/wawancara yakni metode pengambilan data dengan melakukan tanya jawab secara langsung terhadap beberapa orang (responden).
- Pendataan instansi yaitu metode pengumpulan dan melalui instansi terkait guna mengetahui data kuantitatif dan kualitatif objek penelitian.
- Telaah pustaka adalah cara pengumpulan data dan informasi dengan jalan membaca atau mengambil literatur laporan, brosur, majalah, bahan-bahan seminar dan sebagainya.

## 1.8 Teknik Analisis Data

Dalam penelitian ini metode analisis yang digunakan adalah:

- Standar perencanaan yang dikeluarkan oleh Ditjen Cipta Karya Departemen Pekerjaan Umum tahun 1979, untuk dibandingkan dengan kondisi prasarana dan sarana lingkungan yang ada di Perumahan Pao-Pao Permai.
- Teknik pembobotan, untuk mengevaluasi ketersediaan prasarana dan sarana lingkungan yang ada di Perumahan Pao-Pao Permai dengan melihat existing kondisi dari lokasi studi dan mengukur komponen penunjang dengan parameter yang berdasarkan pada indeks bobot baik (sesuai), kurang baik (kurang sesuai), dan tidak baik (tidak sesuai) yang dapat dilihat pada tabel berikut :

**Tabel 01**  
**Indeks Bobot Kualitatif dan Kuantitatif**

No.	Tingkat Kualitatif	Nilai	Bobot Kuantitatif
1.	Baik (sesuai)	5	> 3 – 5
2.	Kurang Baik (Kurang sesuai)	3	>1 – 3
3.	Buruk (Tidak sesuai)	1	< 1

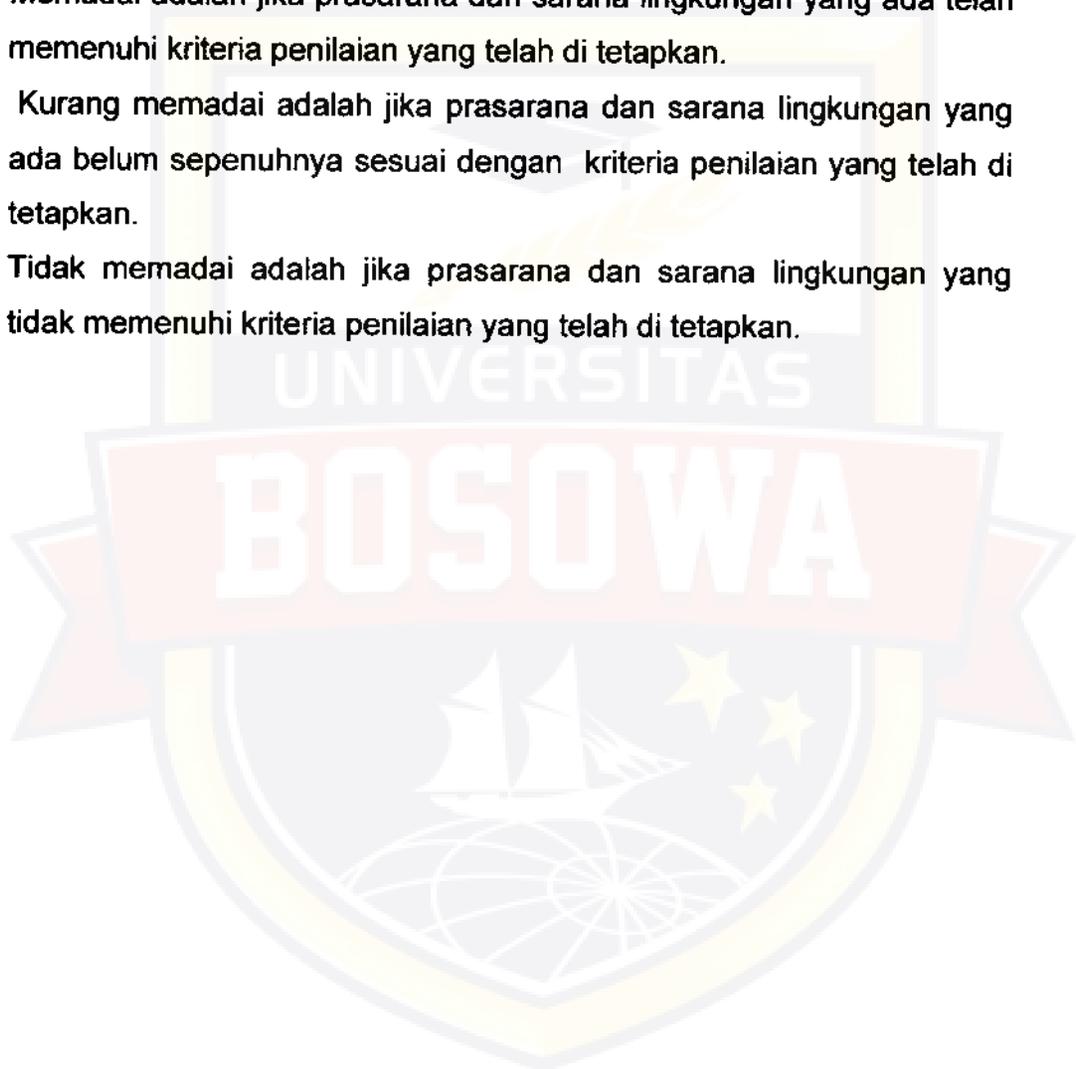
Sumber : Sumaatmadja (1988:175).

## 1.9 Definisi Operasional

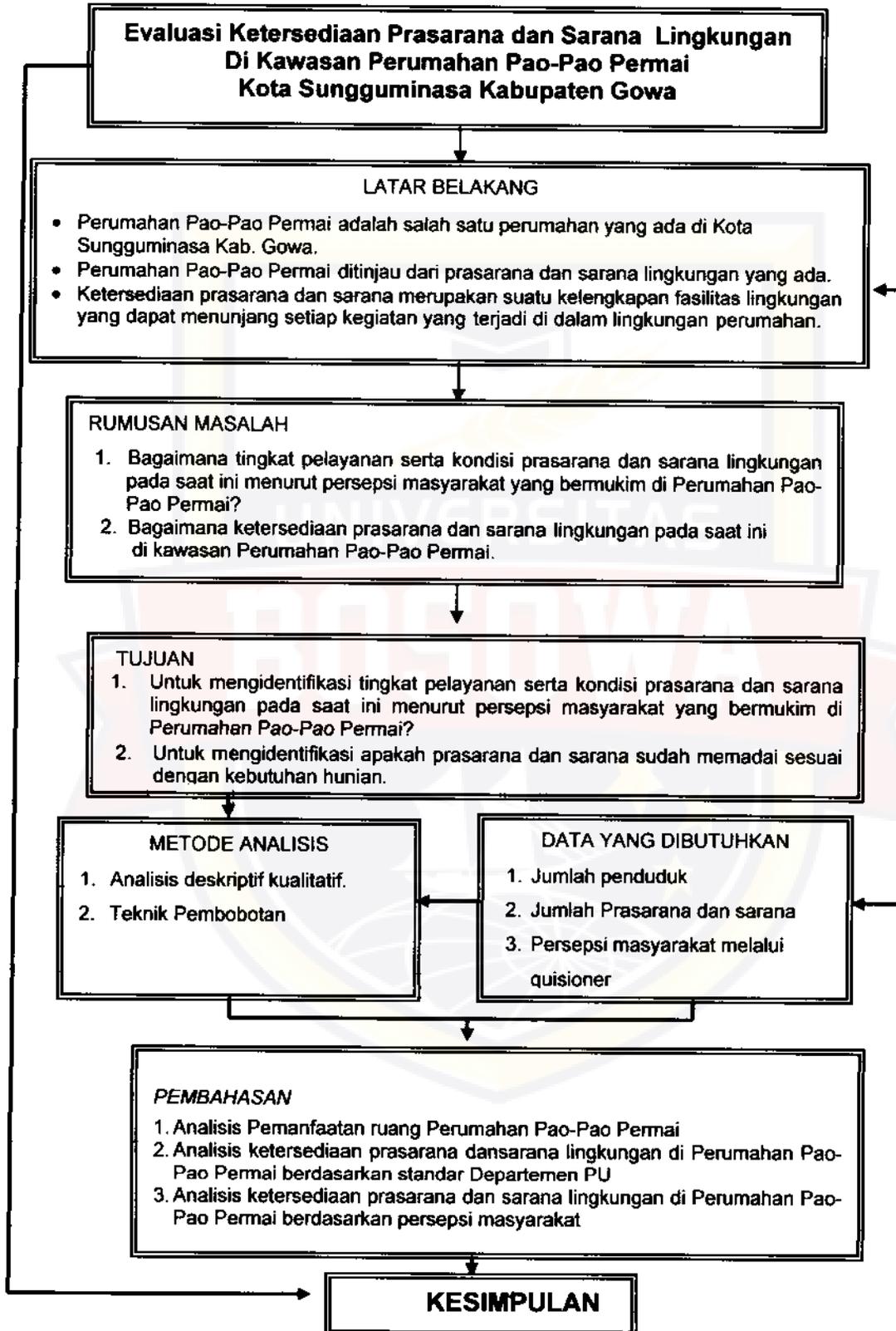
Dalam definisi operasional ini ada beberapa pengertian dan batasan yang berkaitan dengan pokok pembahasan materi penelitian untuk dijadikan acuan. Batasan tersebut adalah :

1. Evaluasi adalah penilaian dari hasil suatu program mulai dari program sampai akhir.
2. Prasarana lingkungan adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan yang memungkinkan lingkungan dapat berfungsi sebagaimana mestinya.. Prasarana permukiman diukur berdasarkan jaringan jalan, listrik, air bersih, drainase dan persampahan.

3. Sarana lingkungan adalah fasilitas penunjang yang berfungsi untuk menyelenggarakan dan pengembangan kehidupan ekonomi, sosial dan budaya. Sarana lingkungan adalah kelengkapan lingkungan yang berupa fasilitas pendidikan, kesehatan, perdagangan, peribadatan, olahraga, taman dan tempat bermain.
4. Memadai adalah jika prasarana dan sarana lingkungan yang ada telah memenuhi kriteria penilaian yang telah ditetapkan.
5. Kurang memadai adalah jika prasarana dan sarana lingkungan yang ada belum sepenuhnya sesuai dengan kriteria penilaian yang telah ditetapkan.
6. Tidak memadai adalah jika prasarana dan sarana lingkungan yang tidak memenuhi kriteria penilaian yang telah ditetapkan.

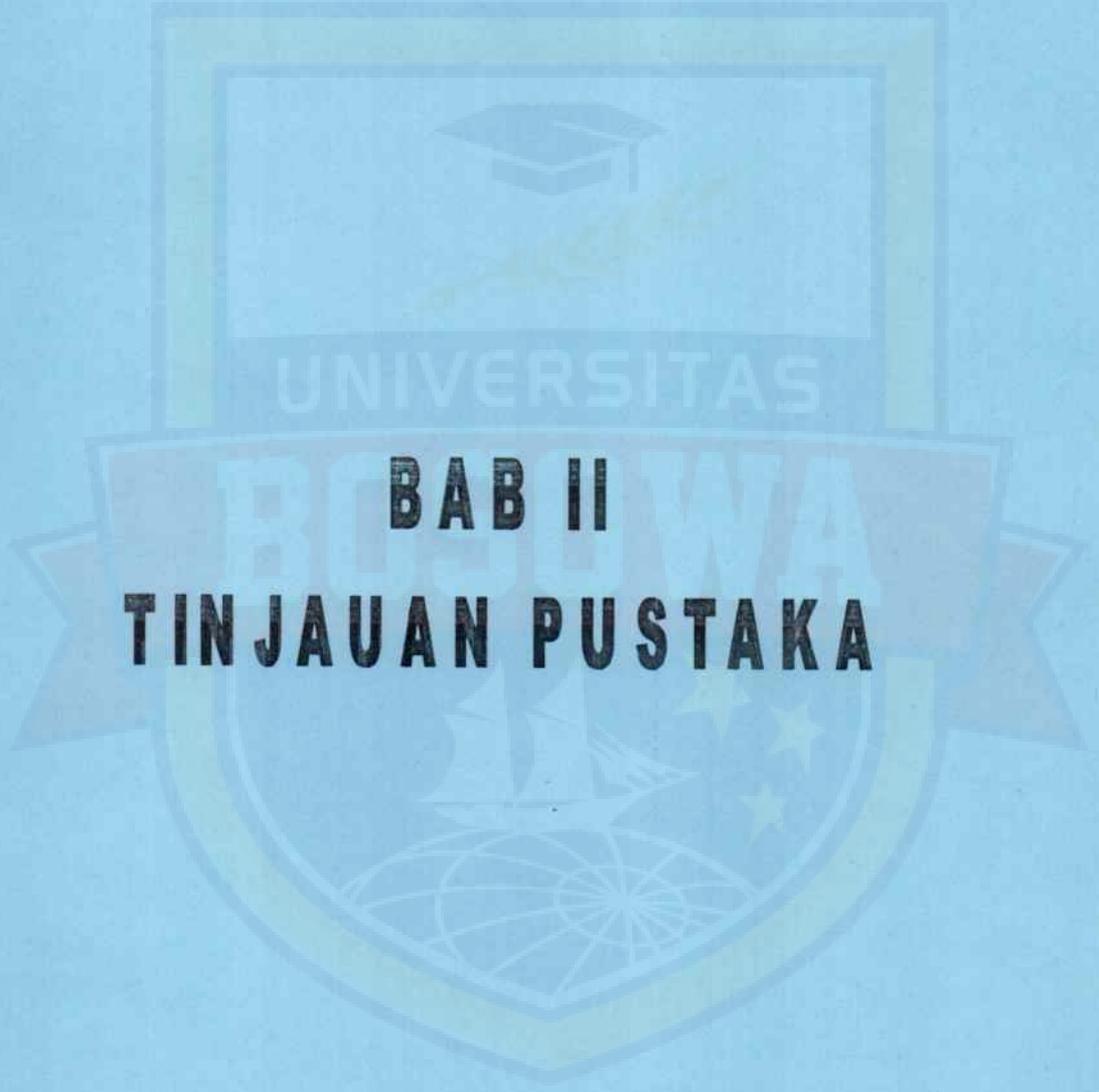


## 1.10 Kerangka Pikir



## **1.11 Sistematika Pembahasan**

- BAB I** Berisikan latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, ruang lingkup penelitian, jenis dan sumber data, definisi operasional, kerangka pikir dan sistematika pembahasan.
- BAB II** Pada bagian ini membahas tentang kajian pustaka yang menguraikan tentang pengertian evaluasi, pengertian perumahan dan pemukiman, prasarana dan sarana lingkungan perumahan, kriteria permukiman yang sehat dan berkualitas, standar prasarana dan sarana lingkungan perumahan serta peranan pemerintah dalam penataan perumahan dan permukiman.
- BAB III** Bab ini terdiri dari tinjauan umum Kabupaten Gowa, Kota Sungguminasa, dan tinjauan khusus lingkungan Perumahan Pao-Pao Permai serta prasarana dan sarana ditinjau dari persepsi masyarakat yang bermukim di Perumahan Pao-Pao Permai.
- BAB IV** Bab ini berisi uraian tentang analisis pemanfaatan ruang pada kawasan Perumahan Pao-Pao Permai, analisis prasarana lingkungan di Perumahan Pao-Pao, analisis sarana lingkungan di Perumahan Pao-Pao, analisis persepsi masyarakat mengenai ketersediaan prasarana dan sarana lingkungan di Perumahan Pao-Pao Permai serta analisis ketersediaan prasarana dan sarana di perumahan pao- pao permai dengan menggunakan metode pembobotan untuk melihat kesesuaian antara standar perencanaan dan persepsi masyarakat.
- BAB V** Bab ini merupakan penutup yang terdiri atas kesimpulan pembahasan dari bab sebelumnya, serta saran-saran ke arah perbaikan dan usulan-usulan ke masa yang akan datang.



**BAB II**  
**TINJAUAN PUSTAKA**

## **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

### **2.1 Pengertian Evaluasi**

Evaluasi menurut Kamus Bahasa Indonesia kontemporer susunan Porwadarminta, W.J.S (1985:25) berarti penilaian, perkiraan, atau kegiatan dengan sungguh-sungguh mengamati, mengoreksi, menimbang baik dan buruknya suatu masalah dengan dasar tertentu kemudian memberi penghargaan seberapa besar bobotnya, kualitasnya atau kemampuannya.

Evaluasi sering diartikan sebagai penilaian terhadap suatu hasil aktifitas yang dilakukan setelah kegiatan berjalan atau selesai. Sedangkan evaluasi (penilaian) didefinisikan sebagai “ proses pengukuran dan perbandingan hasil-hasil pekerjaan yang dicapai dengan hasil-hasil yang seharusnya dicapai”. Tujuan evaluasi adalah untuk menilai secara keseluruhan pengaruh dan dampak mpada akhir program, yang akan menjadi landasan untuk meningkatkanatau menyempurnakan kebijakan berkenaan dengan program atau proyek berikutnya. (Riyadi dan Bratakusumah, D.S, 2004:263).

Menurut Moekijat (2000:61) menyebutkan bahwa evaluasi dapat didefinisikan sebagai proses pengukuran dan perbandingan daripada hasil – hasil kegiatan – kegiatan operasional yang nyatanya dicapai dengan hasil – hasil yang seharusnya dicapai menurut target dan standar yang telah ditentukan sebelumnya.

Menurut Aji dan Sirait (1990:30) evaluasi adalah suatu usaha untuk mengukur dan memberi nilai secara objektif pencapaian hasil-hasil yang telah direncanakan sebelumnya. Evaluasi sebagai salah satu fungsi manajemen, berurusan dan berusaha untuk mempertanyakan efektifitas dan efesiensi pelaksanaan dari suatu rencana sekaligus mengukur seobjektif mungkin hasil-hasil pelaksanaan dengan ukuran-ukuran yang dapat diterima.

Kesimpulan dari beberapa pendapat di atas dalam hubungan penelitian ini, maka evaluasi terhadap pembangunan fasilitas pelayanan sarana dan prasarana perumahan dimaksudkan sebagai upaya membandingkan antara hasil pembangunan sarana dan prasarana dengan standar rencana pembangunan fasilitas yang telah ditentukan bagi masing – masing fasilitas yang di bangun oleh para pengembang.

## **2.2 Perumahan dan Permukiman**

Menurut Kamus Tata Ruang secara harfiah istilah perumahan berarti himpunan rumah-rumah dalam arti yang memasyarakat, maka perumahan merupakan suatu daerah hunian yang lengkap dengan rumah-rumah penduduk dan segala sarana dan prasarana kehidupan manusia yang diperlukan selain itu daerah perumahan juga dapat meliputi daerah yang luas maupun daerah yang sempit. Sedangkan Sariito W.S. (dalam Budihardjo, 1998:145) rumah adalah suatu bangunan dimana manusia tinggal dan melangsungkan hidupnya. Di samping itu rumah juga merupakan tempat dimana berlangsungnya proses sosialisasi pada saat seorang diperkenalkan kepada norma dan adat kebiasaan yang berlaku di dalam suatu masyarakat.

Hayward (dalam Budihardjo 1994:55-56 ) mengemukakan berbagai konsep tentang rumah :

- Rumah sebagai penjawatahan jati diri.
- Rumah simbol dan pencerminan tata nilai selera pribadi penghuninya.
- Rumah sebagai wadah keakraban.
- Rasa memiliki, kebersamaan, kehangatan, kasih/ rasa aman.
- Rumah sebagai akar dan kesinambungan dalam artian rumah dilihat sebagai tempat untuk kembali pada akar dan menumbuhkan rasa kesinambungan dalam untaian proses masa depan.
- Rumah sebagai wadah kegiatan sehari-hari

- Rumah sebagai pusat jaringan sosial
- Rumah sebagai struktur fisik

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

Dalam Undang-undang Republik Indonesia No. 4 Tahun 1992 tentang perumahan dan permukiman yang dimaksud dengan :

1. Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga.
2. Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan.
3. Permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup diluar kawasan lindung, baik yang berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.
4. Satuan lingkungan permukiman adalah kawasan perumahan dalam berbagai bentuk dan ukuran dengan penataan tanah dan ruang, prasarana dan sarana lingkungan yang terstruktur.
5. Prasarana lingkungan adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan yang memungkinkan lingkungan permukiman dapat berfungsi sebagaimana mestinya.

6. Sarana lingkungan adalah fasilitas penunjang yang berfungsi untuk penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan ekonomi, sosial dan budaya.
7. Utilitas umum adalah sarana penunjang untuk pelayanan lingkungan.
8. Kawasan siap bangun adalah sebidang tanah yang fisiknya sudah dipersiapkan untuk pembangunan perumahan dan permukiman skala besar yang terbagi dalam suatu lingkungan siap bangun atau lebih yang pelaksanaannya secara bertahap dengan lebih dahulu dilengkapi dengan jaringan primer dan sekunder, prasarana dan sarana lingkungan sesuai dengan rencana tata ruang yang ditetapkan oleh pemerintah kota dan memenuhi persyaratan pembakuan pelayanan prasarana dan sarana.
9. Lingkungan siap bangun adalah sebidang tanah yang merupakan bagian dari kawasan siap bangun ataupun berdiri sendiri yang telah dipersiapkan dan dilengkapi dengan prasarana lingkungan dan diselesaikan sesuai dengan persyaratan pembakuan tata lingkungan tempat tinggal atau lingkungan untuk membangun kapling tanah matang.
10. Kapling tanah matang adalah sebagian tanah yang telah dipersiapkan sesuai dengan persyaratan pembakuan dan penggunaan, penguasaan, pemilikan tanah, dan rencana tata ruang lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian untuk membangun bangunan.
11. Konsolidasi tanah permukiman adalah upaya penataan kembali penguasaan penggunaan dan pemilikan tanah oleh masyarakat pemilik tanah melalui usaha bersama untuk lingkungan siap bangun dan penyediaan kapling tanah matang sesuai dengan rencana tata ruang yang ditetapkan oleh pemerintah kota.

Dengan melihat beberapa penjelasan mengenai perumahan dan permukiman diatas, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa

- Prasarana lingkungan adalah jalan, saluran air bersih, saluran air limbah, saluran air hujan, pembuangan sampah dan jaringan jalan.
- Sarana lingkungan adalah kelengkapan lingkungan yang berupa fasilitas pendidikan, kesehatan, perdagangan, pemerintahan dan pelayanan umum, peribadatan, rekreasi, kebudayaan, olahraga dan lapangan terbuka.

#### **2.4 Kriteria Permukiman Yang Sehat Dan Berkualitas.**

Lingkungan permukiman yang berkualitas adalah terdiri atas kumpulan rumah-rumah yang sehat dalam lingkungan yang sehat dan teratur tata letaknya serta mempunyai prasarana lingkungan yang memadai seperti : jaringan jalan, saluran air limbah, MCK, sumber air bersih, tempat bermain berupa lapangan terbuka dan fasilitas lingkungan berupa pasar, sekolah, kantor kelurahan, pusat kesehatan masyarakat, tempat peribadatan dan sebagainya.

Direktorat Tata Kota dan Tata Daerah (dalam Anonim, 1990) telah menentukan kriteria lingkungan permukiman yang layak dan berkualitas antara lain sebagai berikut :

1. Lokasi daerah perumahan haruslah memenuhi beberapa syarat, antara lain :
  - a. Tidak terganggu oleh polusi
  - b. Tersedia akan air bersih
  - c. Memberi kemungkinan untuk berkembang
  - d. Mempunyai stabilitas yang baik
  - e. Mudah dan aman mencapai tempat kerja.
2. Terdiri atas kelompok rumah-rumah sehat setiap rumah tersebut memiliki kondisi sebagai berikut :
  - a. Jarak rumah dengan lainnya tidak terlalu berdampingan sehingga memungkinkan penyiaran matahari langsung, peredaran udara lancar dan menghindari bahaya kebakaran.

- b. Mempunyai Ventilasi dan penghawaan cukup, sesuai persyaratan kesehatan (minimal 1/10 dari luas lantai ).
  - c. Mempunyai ukuran standar minimal yang diizinkan sesuai dengan persyaratan kesehatan (minimal berukuran 6 m<sup>2</sup> untuk setiap orang penghuni). Luas lantai pelayanan adalah 50% x 6 m<sup>2</sup> = 3 m<sup>2</sup>, jadi ukuran minimal dengan pelayanan adalah 9 m<sup>2</sup>.
  - d. Cukup penerangan baik penerangan alam maupun penerangan buatan.
  - e. Lantai tidak lembab, tersebut dari tegel, papan, plasteran sehingga air tidak merembes keatas dan lantai mudah di bersihkan.
  - f. Adanya pemisahan ruang dalam rumah menurut fungsinya, misalnya ruang tamu, ruang makan, ruang tidur, dapur, KM/ WC.
  - g. Tersedia tempat mandi dan jamban yang memenuhi syarat kesehatan yaitu peletakan minimal 10 meter dari sumber air, mudah dibersihkan, luas minimal 1 x 1 m serta mempunyai rumah dan atap serta mempunyai sistem drainase.
  - h. Konstruksi cukup kuat terhadap angin dan gempa.
3. Alokasi pemanfaatan lahan yang rasional.
- a. Persil = 60 – 70%
  - b. Fasilitas = 20%
  - c. Sirkulasi = 20 – 30%

Poeswardoyo S. dalam Budihardjo (1992 : 21) sejumlah masalah permukiman kota menguraikan adanya beberapa ciri-ciri hakiki permukiman manusia :

- Rumah memberikan keamanan, sebagai tempat berteduh dari matahari, air hujan serta keanggapan udara polusi.
- Rumah memberikan ketenangan hidup yaitu lepas dari kesibukan dan keramaian.

- Rumah memberikan kemesraan dan kehangatan hidup yang mana hubungan intersubjektif nyaris tergeser dengan perhitungan non formal.
- Rumah memberikan kebebasan, rumah memberikan kondisi kepada pencapaian psikologis dan sosial.

Berdasarkan hal tersebut di atas, maka dalam menetapkan kriteria perumahan yang baik perlu diperhatikan hal-hal sebagai berikut:

1. Ditinjau dari segi teknis pelaksanaannya :
  - a. Mudah mengerjakan dalam arti tidak banyak pekerjaan *cut and fill*, pembongkaran tonggak-tonggak kayu dan sebagainya.
  - b. Bukan daerah banjir, bukan daerah gempa, bukan daerah angin ribut dan bukan daerah rayap.
  - c. Mudah dicapai tanpa hambatan yang berarti.
  - d. Tanahnya baik sehingga konstruksi bangunan yang ada dapat direncanakan dengan sistem yang semurah mungkin.
  - e. Mudah mendapatkan sumber air bersih, listrik, pembuangan air limbah/ kotoran/hujan (drainase) dan lain-lain.
  - f. Mudah mendapatkan bahan-bahan bangunan.
  - g. Mudah mendapatkan tenaga kerja.
2. Dilihat dari segi tata guna tanah :
  - a. Tanah yang secara ekonomis telah sukar dikembangkan secara produktif, misalnya : bukan daerah persawahan, bukan daerah kebun yang baik, bukan daerah usaha, seperti : pertokoan, perkantoran, hotel dan pabrik/industri.
  - b. Tidak merusak lingkungan yang ada, bahkan kalau perlu memperbaikinya.
  - c. Sejauh mungkin dipertahankan tanah yang berfungsi sebagai reservoir air tanah, penampung air hujan, dan penahan air laut.

3. Dilihat dari segi kesehatan dan kemudahan :
  - a. Lokasinya sebaiknya jauh dari lokasi pabrik yang dapat mendatangkan polusi misalnya : debu pabrik, buangan sampah dan limbah pabrik.
  - b. Lokasinya sebaiknya tidak terganggu oleh kebisingan.
  - c. Lokasinya sebaiknya dipilih yang udaranya masih sehat.
  - d. Lokasi sebaiknya dipilih yang mudah mendapatkan air bersih, listrik, sekolah, pasar, puskesmas dalam pemenuhan kebutuhan manusia.
4. Dilihat dari segi politis dan ekonomi :
  - a. Menciptakan kesempatan kerja dan berusaha bagi masyarakat sekelilingnya.
  - b. Dapat merupakan suatu contoh bagi masyarakat sekelilingnya untuk membangun rumah dan lingkungan yang sehat, layak dan indah walaupun bahan bangunannya terdiri dari bahan-bahan produksi lokal.
  - c. Mudah penjualannya karena lokasinya disukai calon pembeli dan dapat mendatangkan keuntungan yang wajar bagi developernya.

Sedangkan oleh Sinulingga (1999 : 222) suatu permukiman yang baik harus memenuhi beberapa ketentuan sebagai berikut :

1. Lokasinya sedemikian rupa sehingga tidak terganggu oleh kegiatan lain seperti pabrik, yang umumnya dapat memberikan dampak pada pencemaran udara atau pencemaran lingkungan lainnya. Misalnya : jauh dari lokasi pembuangan sampah (TPA) yang dapat menimbulkan bau yang kurang enak. Untuk itu dalam rencana (master plan) kota harus dipisahkan kegiatan permukiman dengan kegiatan industri, misalnya dengan cara menetapkan suatu jalur hijau sekeliling lokasi industri untuk mencegah terjadinya gangguan terhadap kawasan sekelilingnya. Sedangkan permukiman yang terletak pada jalan arteri dan jalan kolektor,

untuk mengurangi kebisingan akibat lalu lintas maka perlu diadakan pengaturan garis sempadan yang cukup besar.

2. Mempunyai akses terhadap pusat-pusat pelayanan pendidikan, kesehatan, perdagangan. Akses ini dicapai dengan membuat jalan dan sarana transportasi pada permukiman tersebut. Akses ini juga harus mencapai perumahan secara individual dengan mengadakan jalan lokal, dan terminal transportasi pada lingkungan perumahan tersebut.
3. Mempunyai fasilitas drainase, yang dapat mengalirkan air hujan dengan cepat dan tidak sampai menimbulkan genangan air walaupun hujan yang lebat sekalipun. Hal ini hanya mungkin apabila sistem drainase pada perumahan tersebut dapat dihubungkan dengan saluran pengumpul atau saluran utama dari sistem drainase perkotaan. Disamping itu terkait dengan sistem pembuangan keluar dari lokasi ini maka sistem yang di dalam juga harus memenuhi standar dan ketentuan teknis sehingga dapat mengalirkan air dengan mudah.
4. Mempunyai fasilitas air bersih, berupa jaringan distribusi yang siap untuk disalurkan ke masing-masing rumah. Ada juga lingkungan yang belum mempunyai jaringan distribusi ini sehingga apabila ingin membangun perumahan harus mengadakan pembangunan jaringan distribusi terlebih dahulu, atau mengadakan pengolahan air sendiri. Idealnya setiap rumah harus dapat dilayani oleh fasilitas air bersih untuk masyarakat berpenghasilan rendah, hal ini kadang-kadang tidak mungkin dilakukan karena mereka tidak mampu memikul biaya tersebut. Oleh karena itu dilayani dengan kran-kran umum ataupun tangki-tangki air, ini memerlukan organisasi/persatuan untuk dapat mengelola fasilitas ini secara bersama.
5. Dilengkapi dengan fasilitas pembuangan air kotor (tinja) yang dapat dibuat dengan sistem individual yaitu septik tank ataupun

septik tank komunal. Untuk permukiman dengan bangunan yang padat, maka perlu dibuat sistem perpipaan air kotor.

6. Adanya fasilitas pembuangan sampah secara teratur agar lingkungan permukiman tetap nyaman.
7. Dilengkapi dengan fasilitas umum seperti taman bermain anak, lapangan, tempat beribadah, pendidikan, kesehatan sesuai dengan skala besarnya permukiman ini.
8. Dilayani oleh jaringan listrik dan telepon.

## **2.5 Peranan Pemerintah Dalam Pembangunan Perumahan dan Permukiman**

Dalam rangka upaya penataan perumahan dan permukiman di Indonesia, pemerintah telah melakukan berbagai langkah strategis mulai sejak awal Pelita I (tahun 1969) sampai dengan akhir Pelita V (tahun 1994), bahkan sejak tahun lima puluhan telah mulai dilakukan upaya-upaya pengembangan di bidang perumahan yang pelaksanaannya tersendat-sendat, sebagai akibat dari kondisi politik, keamanan, sosial dan ekonomi pada waktu itu.

Menurut Rukmana, dkk. (1993), menyatakan bahwa, program-program penataan perumahan dan permukiman di Indonesia, dilaksanakan secara sektoral (terpusat), sehingga seringkali menimbulkan banyak masalah di daerah apabila keseimbangan dan manajemen antara satu program dengan program lainnya kurang dikendalikan secara terarah. Persoalan lainnya adalah pada tahap operasi dan pemeliharaannya. Seringkali pemerintah di daerah tidak siap dalam menerima tanggung jawab operasi dan pemeliharaannya, sebagai akibat kurang dilibatkan pada saat perencanaan, penyusunan program maupun dalam pembangunan prasarana kota tersebut.

Dengan berbekal pada pengalaman tersebut, maka pada awal Pelita IV (tahun 1984/1985), pemerintah secara resmi memperkenalkan suatu pendekatan baru dalam menangani

Apabila dikaitkan dengan otonomi daerah maka kewenangan yang diserahkan kepada Pemerintah Daerah adalah :

- a. Penyusunan rencana umum tata ruang daerah beserta program pemanfaatan ruang untuk daerah dan rencana detail tata ruang untuk suatu kawasan pengembangan kecuali kota atau kabupaten dan satuan-satuan kawasan pengembangan yang mempunyai kepentingan nasional dan atau propinsi.
- b. Pengaturan dan pembinaan pembangunan perumahan beserta prasarana dan fasilitas lingkungan perumahan.
- c. Pembangunan, pemeliharaan dan pengelolaan prasarana dan fasilitas lingkungan perumahan.
- d. Pengaturan dan pengawasan terhadap pembangunan, pemeliharaan, dan pemanfaatan pembangunan gedung.

Penyelenggaraan urusan permukiman yang menjadi sebagian tugas otonomi tersebut meliputi cakupan tugas dan fungsi yang luas dengan titik berat operasional pada Pemerintah Daerah yaitu penyusunan program kebutuhan dan program pembangunan permukiman, penyelenggaraan pengawasan dan pengendalian pembangunan maupun hunian serta menyelenggarakan kegiatan yang mendorong partisipasi sektor swasta dan masyarakat.

Berkenaan dengan peranan pemerintah dalam penataan permukiman maka Turner (1969) mengatakan bahwa Pemerintah sebaiknya hanya berfungsi sebagai kontrol semata dan memberikan kesempatan seluas-luasnya kepada masyarakat untuk memutuskan sendiri, sehingga kebutuhan-kebutuhan masyarakat yang terkait dengan lingkungan permukiman dapat terwujud. Dengan demikian permukiman tidak dapat dipandang sebagai produk atau barang yang diberikan langsung kepada masyarakat tetapi suatu proses yang melibatkan masyarakat.

### **2.5.1 Kebijakan Umum Pembangunan Perumahan.**

Kebijakan umum Pembangunan perumahan mengandung pengertian : Pertama. Pembangunan perumahan dan permukiman dititik beratkan pada kemampuan swadaya masyarakat dengan bantuan dan bimbingan pemerintah. Kedua : Meningkatkan peran pemda tingkat I dan pemda tingkat II dalam penyediaan perumahan dan permukiman dengan melibatkan keikutsertaan masyarakat, restrukturisasi reorganisasi tugas dan fungsi kelembagaan perumahan dan permukiman dalam rangka pembinaan dan pengendalian kegiatan dibidang perumahan dan permukiman.

Berhubungan pemanfaatan lahan perumahan merupakan proporsi terbesar dalam suatu permukiman, maka fungsi ini biasanya paling sering dan paling rentang terhadap perubahan menjadi fungsi lain yang lebih ekonomis. Tahapan dalam suatu proses perubahan fungsi kawasan yang terjadi, terutama dari perumahan ke fungsi baru, adalah sebagai berikut :

1. Penetrasi, yaitu terjadinya penerobosan fungsi baru kedalam fungsi yang homogen.
2. Invasi, yaitu terjadinya serbuan fungsi baru yang lebih besar dari tahap penetrasi tetapi belum mendominasi fungsi lama.
3. Dominasi, yaitu terjadinya perubahan domonasi proporsi fungsi lama ke fungsi baru akibat besarnya perubahan ke fungsi baru.
4. Suksesi, yaitu terjadinya pergantian sama sekali dari suatu fungsi lama ke fungsi baru.

Dalam merencanakan suatu pembangunan perumahan dan permukiman, maka ada beberapa hal yang pokok dan perlu diperhatikan antara lain :

#### **1. Izin Perencanaan**

Izin perencanaan merupakan ijin pemanfaatan ruang yang sebenarnya karena setelah ijin lokasi menyatakan kesesuaian lokasi bagi pengembangan aktifitas budidaya dominan, ijin

perencanaan menyatakan persetujuan terhadap aktifitas budidaya rinci yang akan dikembangkan dalam kawasan. Pengenalan aktifitas budidaya rinci dilakukan melalui penelaahan RTR rinci kawasan internal. Kelengkapan sarana dan prasarana yang akan mendukung aktifitas budidaya rinci dan ketetapan pola alokasi pemanfaatan ruangnya dalam internal kawasan atau sub kawasan menjadi perhatian utama. Ijin penggunaan lahan di duga merupakan istilah lain yang digunakan beberapa Pemda.

## 2. Izin Mendirikan Bangunan

Setiap aktifitas budidaya rinci yang bersifat binaan (bangunan) kemudian perlu memperoleh IMB jika akan dibangun. Perhatian utama diarahkan pada kelayakan struktur bangunan melalui penelaahan Rancangan Rekayasa Bangunan, Rencana Tapak di tiap blok peruntukan (terutama bangunan berskala besar, megastruktur) atau Rancangan arsitektur di setiap persil.

### **2.5.2 Penyerahan Prasarana Lingkungan, Utilitas Umum dan Fasilitas Sosial Perumahan Kepada Pemerintah Daerah.**

Penyerahan prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial adalah penyerahan seluruh atau sebagian prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial berupa tanah atau tanpa bangunannya dalam bentuk asset dan pengelolaan serta tanggung jawab dari PERUM PERUMNAS / Perusahaan Pembangunan Perumahan kepada Pemerintah Daerah

PERUM PERUMNAS dan perusahaan pembangunan perumahan lainnya dalam rangka mengemban tugas untuk menyediakan lingkungan pemukiman yang sehat dan pembangunan perumahan beserta prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial selanjutnya akan menyerahkan prasarana lingkungan, utilitas

dan fasilitas sosial dan lingkungan pemukiman yang dibangunnya kepada Pemerintah Daerah.

Prasarana Lingkungan adalah kelengkapan lingkungan yang meliputi antara lain

1. Jalan;
2. Saluran pembuangan air limbah.
3. Saluran pembuangan air hujan.

Utilitas umum adalah bangunan-bangunan yang dibutuhkan dalam sistem pelayanan lingkungan yang oleh instansi pemerintah dan antara lain

1. Jaringan air bersih;
2. Jaringan listrik;
3. Jaringan gas;
4. Jaringan telepon;
5. Terminal angkutan umum / bus shelter;
6. Kebersihan / pembuangan sampah;
7. Pemadam kebakaran;

Fasilitas Sosial adalah fasilitas yang dibutuhkan masyarakat dalam lingkungan pemukiman yang meliputi antara lain:

1. Pendidikan
2. Kesehatan
3. Perbelanjaan dan niaga
4. Pemerintahan dan pelayanan umum
5. Peribadatan
6. Rekreasi dan kebudayaan
7. Olahraga dan lapangan terbuka
8. Pemakaman Umum

Pembangunan perumahan beserta lingkungannya saat ini sudah mencapai perkembangan sedemikian rupa sehingga untuk kelangsungan pemeliharaan dan pengelolaannya menuntut penanganan yang intensif karena disatu pihak kemampuan

menjadi tanggung jawab PERUM PERUMNAS / perusahaan pembangunan perumahan akan tetapi setelah penyerahan menjadi tanggung jawab Pemerintah Daerah dalam pembiayaan pemeliharaan prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial.

## **2.6 Standar Prasarana dan Sarana Lingkungan**

Adapun standar prasarana dan sarana yang dipergunakan di dalam penyusunan laporan adalah sesuai dengan konsep pedoman perencanaan lingkungan permukiman Kota Departemen PU (1979) dan tidak terlepas dari arahan Rencana Detail Tata Ruang Kota yakni sebagai berikut :

### **2.6.1 Standar Prasarana Lingkungan Perumahan dan Permukiman.**

Berdasarkan Direktorat Jenderal Cipta Karya DPU (1979) mengemukakan tingkat kebutuhan prasarana lingkungan perumahan :

a. Prasarana jalan. Prasarana jalan dalam suatu lingkungan permukiman dibagi atas :

- ❖ Jalan penghubung lingkungan perumahan, yaitu jalan yang menghubungkan lingkungan perumahan dengan jalan lokal terdekat. Lebar badan jalan tersebut minimal 13 m, lebar perkerasan aspal minimal 6 meter dan bahu jalan 1 meter.
- ❖ Jalan poros lingkungan perumahan, yaitu jalan yang menghubungkan masing-masing satuan perumahan . lebar badan jalan ini minimal 11 meter, dengan lebar perkerasan aspal minimal 4,5 meter serta lebar bahu jalan 1 meter.
- ❖ Jalan lingkungan perumahan, yaitu jalan yang ada di lingkungan perumahan. Jalan lingkungan ini dibedakan atas tiga jenis yaitu :
  - Jalan lingkungan perumahan I. jalan ini digunakan untuk segala macam kendaraan roda empat dengan badan jalan minimal 7,5 meter dan lebar perkerasan minimal 3,5 meter.

- Jalan lingkungan perumahan II (setapak kolektor). Jalan ini digunakan untuk menampung manusia dari jalan setapak menuju suatu fasilitas lingkungan. Lebar badan jalan ini minimal 3,6 meter dengan lebar perkerasan 1,5 meter.
  - Jalan lingkungan perumahan III. Jalan ini dipergunakan untuk jalan kaki. Lebar badan jalan ini minimal 3,6 meter dengan lebar perkerasan minimal 0,9 meter.
- b. Prasarana air bersih Penyediaan air bersih minimal 70 liter/orang/hari dan memenuhi syarat fisik, kimia dan biologis (jernih, tidak berwarna, tidak berbau dan tidak berasa). Sebaliknya menggunakan sambungan dari jaringan air bersih perkotaan, namun apabila belum ada jaringan maka dapat digunakan air sumur air tanah memenuhi syarat, kemudian dengan menambahkan tawas dan kaporit sesuai aturan. Selanjutnya dalam penyediaan air bersih umum atau hydran umum bagi kawasan permukiman dipakai standar luas wilayah, yaitu hydran umum kapasitas  $3\text{m}^3$  sebanyak 1 buah untuk setiap 1 ha, MCK 1 buah untuk 1 ha.
- c. Prasarana listrik seharusnya dapat menjangkau seluruh areal permukiman perumahan dengan kapasitas daya yang disesuaikan kemampuan masyarakat (450 watt sampai 1.300 watt)
- d. Drainase. Lingkungan perumahan harus dilengkapi sistim pembuangan air hujan / drainase, dengan kapasitas yang cukup. Drainase berfungsi mengalirkan air permukaan ke badan air resapan atau bangunan resapan buatan. Sistem ini dilaksanakan dengan pembuatan drainase dengan memperhitungkan volume air yang akan dialirkan. Saluran tersebut dapat dibuat terbuka dan tertutup. Saluran drainase dalam lingkungan dapat dibagi atas :
- ❖ Saluran drainase kuarter, digunakan pada jalur raya yang berjarak minimal 100 meter dari jalan yang sejajar dengan jalan tersebut, dan tidak menerima air limbah kiriman dari saluran sebelumnya atau dengan kata lain drainase dengan luas

daerah aliran maksimum 2 Ha (untuk daerah dengan topografi datar).

- ❖ Saluran drainase tersier, digunakan pada jalur jalan raya yang berjarak maksimal 200 meter dari jalan yang sejajar dengan jalan tersebut, dan dapat menerima air limbah dari saluran sebelumnya. Atau dengan kata lain drainase dengan luas daerah aliran maksimum 4 hektar.
  - ❖ Saluran drainase sekunder, digunakan pada jalur jalan raya yang berjarak maksimal 500 meter dari jalan yang sejajar dengan jalan tersebut, dan dapat menerima limbah air kiriman dari saluran sebelumnya. Atau dengan kata lain drainase dengan luas daerah aliran maksimum 15 hektar.
- e. Prasarana pembuangan air limbah yang memenuhi syarat. Dapat menampung volume air limbah, terbuat dari bahan kedap air, mengalir lancar dan tidak mencemari lingkungan. Jika tidak memungkinkan membuat tangki septic dan bidang-bidang resapan pada setiap rumah, maka dapat dibuat secara bersama, atau dapat disambung dengan sistem pembuangan air limbah kota dengan ketentuan bahwa air limbah harus melalui sistem pengolahan sehingga memenuhi standar tertentu sebelum dibuang ke perairan terbuka.
- f. Prasarana pembuangan sampah sesuai dengan syarat kesehatan, bak sampah harus dapat menampung jumlah sampah yang dihasilkan. Bak sampah terbuat dari bahan yang menjamin kebersihannya dan mempunyai penutup, sampah basah terpisah dari sampah kering, pengangkutan atau pemusnahan sampah harus lancar dan tidak tinggal membusuk. Tempat pembuangan akhir dari sampah tersebut harus jauh dari lingkungan perumahan. Standar persyaratan fasilitas persampahan yang harus dipenuhi laporan khusus konsultan perencana sistem pembuangan sampah

program KIP yang disesuaikan dengan pengelolaan Dinas Kebersihan.

- ❖ Bak ditaruh di atas selokan yang ada di samping setiap jalan, untuk setiap rumah. Ukuran tiap bak sampah adalah 1,5 meter panjang, 1 meter lebar, 1 meter tinggi di letakkan di beberapa tempat di ujung jalan setapak. Satu bak sampah dimaksudkan untuk menampung sampah dari 100 meter panjang jalan setapak atau 40 keluarga rumah untuk 2 hari dengan penjelasan sebagai berikut : rata-rata tiap keluarga terdiri dari 5 orang menghasilkan sampah 15 liter jadi untuk 40 keluarga akan menampung sampah :

$$40 \times 15 \times 2 = 1.200 \text{ liter}$$

$$25 \% \text{ kelonggaran} = 300 \text{ liter sampai } 1.500 \text{ liter}$$

jadi sesuai dengan volume bak sampah yaitu  $1,5 \text{ m}^3$ .

- ❖ Jumlah gerobak sampah ditentukan oleh ketersediaan tenaga perorangan pendorongnya dan berdasarkan pada jumlah jam kerja. Gerobak ini juga bisa melewati jalan setapak dengan lebar kurang dari 0,80 meter.

Untuk mengamankan terhadap kemungkinan efisiensi yang lebih kecil maka jumlah gerobak atau orang bisa ditambah 1 untuk tiap lingkungan, maka untuk panjang jalan setapak : (1) < 900 m diperlukan 2 gerobak, 900 m < 1800 m diperlukan 3 gerobak, 1800 m < 2.700 memerlukan 4 gerobak dan seterusnya.

## **2.6.2 Standar Sarana Lingkungan Perumahan dan Permukiman.**

### **a. Fasilitas pendidikan**

Dalam merencanakan sarana pendidikan harus bertitik tolak dari tujuan-tujuan pendidikan yang akan di capai. Sarana ruang belajar harus memungkinkan siswa untuk dapat mengembangkan

pengetahuan, ketrampilan, serta sikap secara optimal. Dengan demikian pengadaan sarana pendidikan tidak akan lepas hubungannya dengan strategi belajar-mengajar berdasarkan kurikulum yang berlaku. Sesuai dengan standar yang ada maka fasilitas pendidikan yang termuat adalah sebagai berikut :

➤ **Taman Kanak-Kanak (TK)**

Taman kanak-kanak adalah sarana pendidikan paling dasar yang diperuntukan bagi anak-anak usia 5-6 tahun. Terdiri dari 2 ruang kelas yang dapat menampung 35-40 murid per kelas dengan ruang-ruang pelengkap lainnya. Minimum penduduk yang dapat mendukung sarana ini adalah 1.000 penduduk dimana anak-anak usia 5-6 tahun. Lokasi sebaiknya ditengah-tengah kelompok keluarga, digabung dengan taman-taman tempat bermain, di RT atau RW, balai pengobatan, pertokoan di RW sehingga terjadi pengelompokan aktifitas untuk ibu-ibu. Luas lahan yang dibutuhkan adalah 1.200 m<sup>2</sup> dengan luas lantai 252 m<sup>2</sup> ( 25 m<sup>2</sup> / murid). Radius pencapaian dari area yang dilayani usahakan jangan lebih dari 500 m. Aktifitas sebaiknya hanya 1 kali yakni pada pagi hari.

➤ **Sekolah Dasar (SD)**

Sekolah untuk anak-anak usia 6-12 tahun terdiri dari 6 kelas masing-masing untuk 40 murid. Minimum penduduk untuk mendukung sarana ini adalah 1.600 penduduk. Lokasi sebaiknya tidak menyeberangi jalan lingkungan dan masih tetap berada di tengah-tengah kelompok keluarga. Radius pencapaian dari area yang dilayani maksimum 1.000 m. luas lahan yang dibutuhkan adalah 1.500 m<sup>2</sup>. Aktifitas sebaiknya hanya 1 kali yakni pada pagi hari. Bila diperlukan penghematan area fasilitas TK, SD dapat digabung dalam satu kompleks dengan SLTP dan SLTA.

➤ Sekolah Lanjutan Tingkat Pertama (SLTP)

Adalah sekolah untuk melayani anak-anak lulusan SD, dimana 3 SD dilayani oleh 1 SLTP yang dipakai pagi dan sore. Terdiri dari 2 unit, jadi 6 kelas masing-masing untuk 30 siswa. Minimum penduduk untuk mendukung sarana ini adalah 4.800 penduduk. Lokasi sebaiknya digabung dengan lapangan olahraga atau digabung dengan sarana pendidikan lainnya. Tidak harus dipusat-pusat lingkungan. Untuk SLTP luas lahan yang dibutuhkan 2.700 m<sup>2</sup> dapat dipakai pada pagi dan sore hari dan sarana pelengkap terdiri dari area parker dan lapangan olahraga.

➤ Sekolah Lanjutan Tingkat Atas (SLTA)

SLTA adalah kelanjutan dari SLTP dimana 1 SLTP sebaiknya dilayani oleh 1 SLTA yang terdiri dari 6 kelas masing-masing 30 siswa dan dipakai pada pagi hari dan sore hari. Minimum penduduk yang mendukung sarana ini adalah 4.800 penduduk. Lokasi sama dengan SLTP.

**b. Sarana Kesehatan**

Sarana kesehatan bukan hanya penting untuk kesehatan penduduk, melainkan berfungsi pula mengendalikan perkembangan/pertumbuhan penduduk. Sesuai dengan standar yang ada maka fasilitas kesehatan yang harus termuat dalam suatu permukiman adalah sebagai berikut :

➤ Balai Pengobatan

Fungsi utama dari balai pengobatan adalah memberikan pelayanan penduduk dalam bidang kesehatan. Titik berat terletak pada penyembuhan (curative) tanpa perawatan: berobat dan pada waktu-waktu tertentu juga untuk vaksinasi (preventive). Lokasinya harus terletak di tengah-tengah lingkungan keluarga dimana radius pencapaiannya tidak lebih

dari 1.000 m. minimum penduduk yang dapat mendukung sarana ini adalah 1.000 penduduk ( $\pm$  1 RW). Luas lahan yang dibutuhkan untuk balai pengobatan semacam ini adalah 300 m<sup>2</sup>

➤ **Puskesmas Pembantu**

Fungsi utama dari sarana ini adalah memberikan pelayanan kepada penduduk dalam bidang kesehatan (penyembuhan, pencegahan dan pendidikan). Juga sebagai organ terkecil dari Departemen Kesehatan untuk memantau seluruh kondisi kesehatan di lingkungan. Lokasi pusat sebaiknya dekat dipusat lingkungan dekat dengan pelayanan pemerintah. Minimum penduduk untuk mendukung sarana ini adalah 30.000 penduduk dan luas lahan yang dibutuhkan adalah 1.200 m<sup>2</sup>. sarana-sarana lain sebagai pelengkap sarana ini adalah : tempat parkir, pelayanan pemerintah, dan sosial lainnya, gedung serbaguna dan apotek.

➤ **BKIA + Rumah Bersalin**

Fungsi utama dari sarana ini adalah untuk melayani ibu-ibu sebelum, pada waktu dan sesudah melahirkan serta melayani anak-anak usia s/d 6 tahun. Lokasi haruslah terletak ditengah-tengah lingkungan keluarga dan diusahakan tidak menyeberangi jalan-jalan lingkungan radius pencapaian maksimum 2.000 m. penduduk yang dapat mendukung sarana ini adalah 10.000 penduduk (4 RW) dengan luas lahan yang dibutuhkan adalah 1.000 m<sup>2</sup>. sarana lain yang sebaiknya mendukung sarana ini adalah : tempat parkir, balai pengobatan kalau ada, taman kanak-kanak kalau ada.

➤ **Puskesmas**

Fungsi utama dari sarana ini adalah sama dengan puskesmas pembantu + balai pengobatan di lingkungan, hanya saja skala usahanya lebih luas termasuk koordinasi puskesmas-puskesmas pembantu + balai pengobatan di lingkungan.

Lokasinya dapat di pusat kecamatan atau di tempat-tempat khusus yang disediakan untuk sarana ini. Minimum penduduk yang mendukung sarana ini adalah 30.000 penduduk (1 kecamatan). Luas lahan yang dibutuhkan yaitu 2.400 m<sup>2</sup>

➤ **Rumah Sakit**

Fungsi utama dari sarana ini adalah memberikan pelayanan medis kepada penduduk baik sebagai pasien luar maupun pasien menetap (kuratif, preventif dan edukatif). Lokasi tidak perlu dikelompokkan dengan pusat-pusat wilayah tetapi dipilih daerah yang cukup tenang dan mempunyai radius pencapaian merata dengan daerah yang dilayaninya. Minimum penduduk yang mendukung sarana ini adalah 240.000 penduduk. Luas lahan yang dibutuhkan adalah 86.400 m<sup>2</sup>.

➤ **Apotek**

Fungsi utama dari sarana ini adalah untuk melayani penduduk dalam bidang obat-obatan. Lokasi sebaiknya tersebar di kelompok keluarga dan terletak di pusat RW atau pusat lingkungan. Minimum penduduk pendukung sarana ini adalah 104.0800 penduduk dan sarana pelengkapannya yaitu tempat parkir sedangkan luas lahan yang dibutuhkan adalah 350 m<sup>2</sup>

➤ **Tempat praktek dokter**

Tempat praktek dokter sebaiknya merupakan salah satu sarana yang tidak dapat dipisahkan dari area perumahan dan didukung oleh 5.000 penduduk. Lokasi tempat praktek dokter ini dengan sendirinya harus di tengah kelompok keluarga. Lokasi lahan yang dibutuhkan dapat bersatu dengan rumah tinggal.

**c. Sarana Peribadatan**

Fasilitas peribadatan merupakan kehidupan untuk mengisi kebutuhan ruhani yang perlu disediakan di lingkungan yang direncanakan sesuai keputusan masyarakat yang bersangkutan.

Oleh karena berbagai macam agama dan kepercayaan yang dianut oleh masyarakat penghuni, maka keputusan jenis dan jumlah fasilitas peribadatan dibangun setelah lingkungan di huni selama beberapa waktu.

Pendekatan perencanaan berdasarkan populasi sebagai berikut :

- < 40 atau 2.500 orang yang beribadah perlu disediakan Mushallah
  - > 40 atau 30.000 yang beribadah perlu disediakan Masjid
  - >15 orang Kepala Keluarga Katolik/Kristen disediakan Gereja.
- Radius pencapaian maksimal 300 meter dari pusat permukiman.

#### **d. Sarana Perdagangan**

Perdagangan atau pemiagaan merupakan unsur karya dalam perancangan kota. Disamping sebagai fasilitas perbelanjaan juga merupakan fasilitas kerja bagi kelompok yang lain ( sebagai mata pencaharian). Sesuai dengan standar yang ada maka fasilitas perdagangan yang harus termuat dalam suatu permukiman adalah sebagai berikut :

##### **a. Warung/Kios**

Fungsi utama warung/kios adalah menjual barang-barang keperluan sehari-hari (sabun, gula, the, rempah-rempah dan lain-lain). Lokasi terletak di pusat lingkungan yang mudah dicapai dan mempunyai radius maksimum 5.00 m. minimum penduduk yang mendukung sarana ini adalah 250 penduduk. Luas lahan yang dibutuhkan bila terletak sendiri (tidak bersatu dengan rumah tinggal) = 1.00 m<sup>2</sup>.

##### **b. Pusat Perbelanjaan Lingkungan(Pertokoan)**

Fungsi utama sarana ini adalah menjual barang-barang keperluan sehari-hari berupa took-toko PD. Lokasinya terletak di pusat dan tidak menyeberangi jalan lingkungan dekat dengan taman kanak-kanak dan tempat bermain. Minimum penduduk yang dapat mendukung sarana ini adalah 2.500 penduduk. Luas

lahan yang dibutuhkan adalah 1.200 m<sup>2</sup>. sedangkan sarana-sarana pelengkap yang harus ada : tempat parkir kendaraan umum yang dapat dipakai bersama kegiatan lain di pusat lingkungan, sarana-sarana lain yang erat kaitannya dengan aktifitas ibu-ibu, balai pengobatan, balai pertemuan RW dan pos nansip.

**c. Pusat Perbelanjaan Kawasan**

Fungsi utama sebagai pusat perbelanjaan yang menjual keperluan sehari-hari termasuk sayur, daging, ikan, buah-buahan, beras, tepung-tepungan, bahan-bahan pakaian, pakaian, barang-barang kelontongan, alat-alat pendidikan, alat-alat rumah tangga dan lain-lain. terdiri dari pasar dan toko-toko lengkap dengan bengkel-bengkel, reparasi kecil seperti radio, kompo, setrika, sepeda dan motor. Lokasi pada jalan utama lingkungan dan mengelompok dengan pusat-pusat lingkungan. Mempunyai terminal kecil untuk pemberhentian kendaraan. Minimum penduduk yang mendukung sarana ini adalah 30.000 penduduk. Luas lahan yang dibutuhkan adalah 13.500 m<sup>2</sup>. persentase terhadap area permukiman yang dilayani adalah 0,93 % (0,93-1). Sarana-sarana pelengkap yang seharusnya ada yaitu : tempat parkir umum, (sudah termasuk kebutuhan luas lahan), pos polisi, pos pemadam kebakaran, kantor pos pembantu dan tempat ibadah.

**e. Sarana Olahraga dan Ruang Terbuka**

Disamping fungsi utama sebagai taman, tempat bermain anak-anak dan lapangan olahraga juga akan memberikan kesegaran kota (cahaya dan udara segar), dan netralisasi polusi udara sebagai paru-paru kota. Oleh karena fungsinya yang sangat penting, maka sarana-sarana ini harus bebar-benar dijaga, baik

dalam besaran maupun kondisinya. Kebutuhan- kebutuhan sarana ini secara umum dapat dinyatakan sebagai berikut :

a. Taman untuk 250 penduduk

Setiap 250 penduduk dibutuhkan minimal 1 (satu) taman dan sekaligus tempat bermain anak-anak dengan sekurang-kurangnya 250 m<sup>2</sup>. lokasi taman diusahakan sedemikian rupa sehingga merupakan faktor pengikat.

b. Taman untuk 2500 penduduk

Untuk setiap kelompok 2.500 penduduk diperlukan sekurang-kurangnya satu daerah terbuka yang telah ada pada tiap kelompok 250 penduduk. Daerahterbuka sebaiknya merupakan taman yang dapat digunakan untuk aktifitas-aktifitas olahraga seperti volley, badminton dan sebagainya. Luas area yang dibutuhkan untuk sarana ini adalah 1.250 m<sup>2</sup>. lokasinya dapat disatukan dengan pusat kegiatan RW dimana terletak dengan TK, pertokoan, pos hansip, balai pertemuan dan lain-lain.

c. Taman dan lapangan olahraga untuk 30.000 penduduk.

Sarana ini sangat diperlukan untuk kelompok 30.000 penduduk (satu lingkungan) yang dapat melayani aktifitas-aktifitas kelompok di area terbuka, misalnya pertandingan olahraga, apel dan lain-lain. Sebaiknya berbentuk taman yang dilengkapi dengan lapangan olahraga/sepakbola sehingga fungsi serbaguna dan harus terbuka. Luas area yang dibutuhkan adalah 9.000 m<sup>2</sup>. lokasi tidak harus di pusat lingkungan tetapi sebaiknya digabung dengan sekolah sehingga berfungsi sebagai peredam gaduh (buffer)

d. Taman dan lapangan olahraga untuk 120.000 penduduk.

Setiap kelompok 120.000 penduduk sekurang-kurangnya harus memiliki satu lapangan hijau yang terbuka. Sarana ini juga berfungsi sama seperti kelompok 30.000

penduduk, begitu juga bentuknya hanya lengkap dengan sarana-sarana olahraga yang diperkeras seperti tennis, bola basket, juga tempat ganti pakaian dan WC umum. Luas area yang diperlukan untuk sarana ini adalah 24.000 m<sup>2</sup> atau 2,4 Ha. Lokasinya sebaiknya dikelompokkan dengan sekolah.





**BAB III**  
**GAMBARAN UMUM**  
**WILAYAH PENELITIAN**

### BAB III GAMBARAN UMUM WILAYAH STUDI

#### 3.1 Gambaran Umum Kabupaten Gowa

Kabupaten Gowa yang beribukota Sungguminasa mempunyai luas wilayah sebesar 1.883,33 Km (188.333 Ha). Kabupaten Gowa terletak antara 120° 33' 19 " hingga 13° 15' 57" Bujur Timur dari Jakarta dan 5° 5' 64" hingga 5° 34' 13 " Lintang Selatan yang memiliki batasan administratif sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dengan Kota Makassar
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Kab. Takalar dan Jeneponto
- Sebelah Timur berbatasan dengan Kab. Sinjai, Bulukumba dan Bantaeng
- Sebelah Barat berbatasan dengan Kota Makassar

Wilayah Kabupaten Gowa terdiri atas 18 (delapan belas) kecamatan yang terbagi atas 151 desa/kelurahan. Kecamatan yang mempunyai wilayah terluas adalah Kecamatan Parangloe dan terkecil adalah Kecamatan Bontonompo Selatan. Untuk lebih jelasnya dapat di lihat pada gambar berikut :

## **3.2 Gambaran Umum Kota Sungguminasa**

### **3.2.1 Kebijakan Tata Ruang Kota Sungguminasa**

Kota Sungguminasa dalam konteks pengembangan Kota Metropolitan MAMMINASATA, perlu dikembangkan sebagai kota atau wilayah alternatif yang memiliki daya tarik yang sebanding dengan Kota Makassar, yang selanjutnya pengembangan bersama dengan wilayah sekitarnya dikelola secara terpadu dan terintegrasi antara suatu wilayah dengan wilayah lainnya.

#### **a. Penetapan Fungsi Kota**

Kota Sungguminasa sebagai Ibukota Kabupaten Gowa telah ditetapkan sebagai salah satu pusat, dalam sistem pengembangan kota terpadu MAMMINASATA sehingga Kota Sungguminasa mempunyai fungsi ganda yaitu fungsi primer dan fungsi sekunder.

##### **1. Fungsi primer meliputi :**

- Pusat kegiatan pemerintah
- Sebagai pintu gerbang masuk bagi aliran barang dan jasa
- Sebagai pusat pengembangan kebudayaan
- Alternatif pengembangan kawasan permukiman
- Sebagai pusat kegiatan penelitian

##### **2. Fungsi sekunder meliputi :**

- Pusat administrasi pemerintahan yang lebih rendah seperti kecamatan dan kelurahan
- Pusat pengembangan perdagangan lokal seperti pasar dan pertokoan
- Pusat pelayanan permukiman kota
- Pusat pengembangan rekreasi terbuka
- Pusat kegiatan bagi pelayanan pendidikan dasar dan menengah, kesehatan serta fasilitas sosial lainnya.

sebagai pedoman pelaksanaan pembangunan kota, baik saat sekarang maupun pada masa yang akan datang. Adapun kebijaksanaan tata ruang Kota Sungguminasa diarahkan pada :

- Pengaturan ruang kota yang berdaya guna dan berhasil guna sesuai dengan peruntukan kegiatannya
- Memberikan kemudahan terhadap pola pergerakan kegiatan kota.
- Pola tata ruang diarahkan sesuai dengan kecenderungan yang telah ditentukan, melalui pengaturan sistem pelayanan, hierarki skala pelayanan dan intensitas kegiatannya.
- Kawasan pusat kota tetap dipertahankan sebagai pusat kegiatan yang mempunyai intensitas kegiatan yang tinggi.
- Tetap dipertahankannya kawasan subur di daerah pinggiran kota untuk kegiatan pengembangan daerah penyangga dan merupakan daerah cadangan bagi usaha perluasan kegiatan kota.
- Pengaturan tata ruang tetap mempertahankan kaidah kelestarian lingkungan hidup.

Berdasarkan dari berbagai uraian tentang kebijaksanaan dan perencanaan pemerintah daerah kabupaten Gowa tersebut di atas, maka dapat dijelaskan bahwa kebijaksanaan tata ruang merupakan salah satu faktor penunjang dalam proses perencanaan dan pelaksanaan pengembangan dalam segala bidang sehingga tercipta penataan ruang yang baik dan teratur. Hal ini akan dirasakan manfaatnya baik dari pihak pemerintah, pihak swasta (developer) maupun bagi masyarakat pada umumnya.

### **3.2.2 Kondisi Fisik**

#### **a. Letak dan Batas**

Letak geografis Kota Sungguminasa antara 4° 46 LS dan 05° 00 LS dan 10° dan 13° 00' BT. Dimana luas wilayahnya 5.377 Ha dengan batas administratif sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dengan Kota Makassar
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Desa Toddotoa dan Desa Pallangga
- Sebelah Timur berbatasan dengan Desa Sunggumanai
- Sebelah Barat berbatasan dengan Kota Makassar.

Secara administratif Kota Sungguminasa terbagi atas 23 kelurahan dari 3 kecamatan yaitu Kecamatan Somba Opu, sebagian Kecamatan Pallangga dan sebagian Kecamatan Bontomarannu yang merupakan pusat pengembangan SKP A yakni sebagai pusat pengembangan utama Kabupaten Gowa serta sebagai pusat pertumbuhan industri di wilayah kabupaten. Untuk lebih jelasnya batas administratif Kota Sungguminasa dapat dilihat pada gambar berikut :

Adapun luas Kota Sungguminasa dibagi perkelurahan dapat dilihat pada tabel berikut :

**Tabel 02**  
**Luas Wilayah berdasarkan Kelurahan**  
**di Kota Sungguminasa**

<b>zNo.</b>	<b>Lingkungan</b>	<b>Luas Wilayah (Km<sup>2</sup>)</b>
1.	Pandang-Pandang	1,55
2.	Sungguminasa	1,46
3.	Tompobalang	1,80
4.	Batangkaluku	1,30
5.	Tamarunang	2,16
6.	Bontoramba	2,12
7.	Mawang	2,99
8.	Romangpolong	3,71
9.	Bonto-bontoa	1,61
10.	Kalegowa	1,21
11.	Katangka	1,36
12.	Tombolo	2,06
13.	Pacinongan	2,32
14.	Samata	2,44
15.	Taeng	2,32
16.	Pangkabinanga	1,89
17.	Jenetallasa	3,22
18.	Parangbanoa	4,21
19.	Mangali	1,67
20.	Bontoala	2,33
21.	Tetebatu	2,43
22.	Bontoramba	5,09
23.	Borongloe	6,53
<b>Jumlah</b>		<b>57.78</b>

Sumber : BPS Kabupaten Gowa Tahun 2007

#### **b. Topografi**

Wilayah Kota Sungguminasa terletak di dataran rendah dengan beberapa bukit karang terjal di bagian timur kota, memanjang dari utara ke selatan. Ketinggian wilayah kota dan daerah hunian lainnya bekisar antara 0 – 25 meter dari permukaan laut.

#### **c. Hidrologi dan Geologi**

Beberapa sumber air tawar yang merupakan munculan dari air dalam yang sifatnya tertekan, muncul ke permukaan melalui rekahan-rekahan/celah batuan yang terangkat ke

pertahun (BPS Kab. Gowa Tahun 2007), yang tersebar pada 23 kelurahan di 3 kecamatan.

Perkembangan penduduk di Kota Sungguminasa menunjukkan penyebaran yang tidak merata. Kelurahan Pacinongan adalah kelurahan yang terbanyak penduduknya yaitu sebesar 15.549 jiwa atau sekitar 10,02 %. Sedangkan Kelurahan Parangbanoa adalah kelurahan yang paling sedikit penduduknya yaitu sebesar 2.284 jiwa atau sekitar 1,47 %. Kepadatan tertinggi adalah Kelurahan Batangkaluku yaitu 7.225 Jiwa/Km<sup>2</sup> dan kepadatan terendah adalah Kelurahan Parangbanoa yaitu 543 Jiwa/Km<sup>2</sup>.

**Tabel 03**  
**Jumlah Penduduk dan Penyebarannya**  
**di Kota Sungguminasa Tahun 2007**

No.	Kelurahan	Kepadatan Pddk (Jiwa/Km <sup>2</sup> )	Penduduk (Jiwa)
1.	Pandang-Pandang	3.770	5.844
2.	Sungguminasa	5.914	8.635
3.	Tompobalang	4.285	7.713
4.	Batangkaluku	7.225	9.392
5.	Tamarunang	3.095	6.686
6.	Bontoramba	1.489	3.156
7.	Mawang	963	2.879
8.	Romangpolong	1.280	4.748
9.	Bonto-bontoa	5.932	9.551
10.	Kalegowa	2.703	3.271
11.	Katangka	5.268	7.165
12.	Tombolo	4.817	9.923
13.	Pacinongan	6.701	15.549
14.	Samata	1.814	4.426
15.	Taeng	2.158	5.006
16.	Pangkabinanga	2.300	4.347
17.	Jenetallasa	3.417	11.003
18.	Parangbanoa	543	2.284
19.	Mangali	4.632	7.736
20.	Bontoala	4.647	10.828
21.	Tetebatu	1.836	4.462
22.	Bontoramba	754	3.840
23.	Borongloe	1.014	6.623
<b>Jumlah</b>		<b>2.684</b>	<b>155.064</b>

Sumber : BPS Kab. Gowa Tahun 2007

**Tabel 04**  
**Pertumbuhan Penduduk Tiap Kelurahan di Kota Sungguminasa**  
**Tahun 2002-2006**

No.	Kelurahan	Tahun				
		2002	2003	2004	2005	2006
1.	Pandang-Pandang	6.008	5.264	5.331	5.725	5.844
2.	Sungguminasa	7.334	7.966	7.792	8.557	8.635
3.	Tompobalang	6.556	5.474	8.040	7.561	7.713
4.	Batangkaluku	9.833	10.060	7.426	8.744	9.392
5.	Tamarunang	6.178	6.262	6.188	6.223	6.686
6.	Bontoramba	2.819	2.844	2.942	2.938	3.156
7.	Mawang	2.380	2.887	2.473	2.658	2.879
8.	Romangpolong	4.125	4.246	4.294	4.612	4.748
9.	Bonto-bontoa	9.537	8.130	8.639	9.283	9.551
10.	Kalegowa	2.048	2.852	2.849	3.066	3.271
11.	Katangka	7.329	6.561	6.541	7.029	7.165
12.	Tombolo	7.661	8.9611	8.968	9.635	9.923
13.	Pacinongan	11.592	14.221	14.210	15.266	15.549
14.	Samata	3.379	3.414	4.014	4.314	4.426
15.	Taeng	4.415	4.598	4.761	4.993	5.006
16.	Pangkabinanga	3.798	3.721	3.966	4.172	4.347
17.	Jenetallasa	8.441	8.549	8.763	9.118	11.003
18.	Parangbanoa	2.278	2.435	2.126	2.145	2.284
19.	Mangali	7.435	7.493	7.552	7.618	7.736
20.	Bontoala	10.129	10.431	10.626	10.817	10.828
21.	Tetebatu	4.018	4.196	4.212	4.327	4.462
22.	Bontoramba	3.493	3.571	3.625	3.799	3.840
23.	Borongloe	6.177	6.201	6.329	6.441	6.623
<b>Jumlah</b>		<b>136.963</b>	<b>140.337</b>	<b>141.667</b>	<b>149.041</b>	<b>155.067</b>

Sumber : BPS Kab. Gowa Tahun 2007

**b. Struktur Penduduk Menurut Jenis Kelamin**

Penduduk Kota Sungguminasa pada tahun 2007 sebanyak 155.067 jiwa. Jenis kelamin laki-laki berjumlah 80.121 jiwa sedangkan jenis kelamin perempuan berjumlah 74.946 jiwa. Adapun jumlah penduduk menurut jenis kelamin di Kota Sungguminasa dapat dilihat pada tabel berikut :

**Tabel 05**  
**Jumlah Penduduk Menurut Umur dan Jenis Kelamin**  
**di Kota Sungguminasa Tahun 2007**

<b>No</b>	<b>Kelurahan</b>	<b>Laki-laki</b>	<b>Perempuan</b>	<b>Jumlah (Jiwa)</b>
1	Pandang-Pandang	2840	3004	5844
2	Sungguminasa	6787	1848	8635
3	Tompobalang	3731	3982	7713
4	Batangkaluku	4672	4720	9392
5	Tamarunang	3314	3372	6686
6	Bontoramba	1564	1592	3156
7	Mawang	1578	1301	2879
8	Romangpolong	2457	2291	4748
9	Bonto-bontoa	4772	4779	9551
10	Kalegowa	1984	1287	3271
11	Katangka	3690	3475	7165
12	Tombolo	5082	4841	9923
13	Pacinongan	7841	7708	15549
14	Samata	2011	2415	4426
15	Taeng	2452	2554	5006
16	Pangkabinanga	2201	2146	4347
17	Jenetallasa	5394	5609	11003
18	Parangbanoa	1086	1198	2284
19	Mangali	3820	3916	7736
20	Bontoala	5355	5473	10828
21	Tetebatu	2189	2273	4462
22	Bontoramba	1897	1943	3840
23	Borongloe	3404	3219	6623
	<b>Jumlah</b>	<b>80.121</b>	<b>74.946</b>	<b>155.067</b>

Sumber : BPS Kab. Gowa Tahun 2007

**c. Penduduk Menurut Agama**

Jumlah penduduk didominasi oleh penganut agama Islam dari jumlah penduduk dan penganut agama yang lain. Adapun tujuan perlunya diketahui jumlah penduduk menurut agama adalah berkaitan dengan penyediaan fasilitas peribadatan. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel berikut.

**Tabel 06**  
**Jumlah Penduduk Menurut Agama**  
**di Kota Sungguminasa Tahun 2007**

No.	Agama	Jumlah (Jiwa)
1.	Islam	152.879
2.	Katolik	541
3.	Protestan	1.271
4.	Hindu	164
5.	Budha	212
<b>Jumlah</b>		<b>155.067</b>

Sumber : BPS Kab. Gowa Tahun 2007

### 3.2.4 Fasilitas Pelayanan Prasarana dan Sarana

#### 1. Aspek Prasarana

##### a. Jaringan Jalan

Jaringan jalan yang terdapat pada Kota Sungguminasa terbagi atas jalan utama sebagai jalan regional dan penghubung yang merupakan jalur perdagangan dan pariwisata di Propinsi Sulawesi Selatan dengan kondisi jalan aspal, jalan kolektor primer dan sekunder adalah jalan yang menjadi poros utama kota dan pinggiran kota sekaligus penghubung antar kota kecamatan di wilayah Kabupaten Gowa dengan kondisi jalan aspal, sedangkan jalan lokal merupakan poros utama di lingkungan permukiman dan penghubung antar unit rumah dengan kondisi aspal dan pengerasan.

##### b. Jaringan Air Bersih

Air bersih merupakan kebutuhan pokok masyarakat. Di Kota Sungguminasa air bersih bersumber dari PDAM dan sumur gali/bor.

##### c. Jaringan Listrik

Jaringan listrik di Kota Sungguminasa mengikuti pola permukiman penduduk dan jaringan jalan. Sumber energi

listrik yang digunakan berasal dari PLTA Bakaru dan PLTD yang ada di Kota Sungguminasa dengan kapasitas 220 Volt. Tingkat pelayanan cukup baik terlihat dengan meratanya sistem jaringan listrik hingga dapat menjangkau kawasan di pinggiran kota.

**d. Jaringan Drainase**

Jaringan drainase sangat dipengaruhi oleh kondisi hidrologi dan pola penggunaan lahan suatu kota. Air buangan yang ada di Kota Sungguminasa berasal dari air hujan dan air limbah baik limbah rumah tangga maupun dari hasil buangan kegiatan kota. Jaringan drainase yang ada dikatakan lebih bersifat praktis karena dibelah oleh Sungai Jeneberang. Dimana sungai tersebut difungsikan sebagai tempat pembuangan (muara drainase) baik dari saluran tersier maupun saluran sekunder sehingga keberadaan sungai tersebut mendukung sistem pengaliran drainase.

**e. Jaringan Sistem Persampahan**

Kota Sungguminasa sebagai salah satu pusat kegiatan pemerintahan, perdagangan, pelayanan jasa dan pendidikan memberikan konsekuensi terhadap volume dan sistem pengelolaan sampah. Maka dibutuhkan kepedulian dari pemerintah dan kesadaran masyarakat dalam menanggulangi dan mengelola sampah tersebut. Jaringan persampahan yang ada berupa bak-bak sampah dan kontainer. Kontainer di letakkan pada pusat-pusat kegiatan seperti pada Pasar Sungguminasa. Namun masyarakat yang berada di pinggiran kota mengelola sampahnya dengan cara ditimbun dan dibakar.

#### **f. Jaringan Telepon**

Pertelekomunikasian terutama yang menyangkut telepon syarat mutlak yang harus dipenuhi suatu kota dalam perkembangannya untuk mendapatkan informasi yang akurat dan cepat. Jaringan telekomunikasi yang terdapat di Kota Sungguminasa dalam usaha memenuhi kebutuhan masyarakat dilakukan dengan sistem pelayanan SST (Satuan Sambungn Telepon) dari STO Sungguminasa dan ada pula yang menggunakan sistem digital seperti Satelindo, Telkomsel dan lainnya.

### **2. Aspek Sarana**

#### **a. Fasilitas Pendidikan**

Fasilitas pendidikan yang ada saat ini dapat dikatakan telah memenuhi kebutuhan, yang dapat dilihat dari adanya fasilitas pendidikan mulai dari STK sampai Perguruan Tinggi. Berdasarkan dari data pada tahun 2007 fasilitas pendidikan yang ada di Kota Sungguminasa terdiri dari STK sebanyak 41 unit, SD 65 unit, SLTP 23 unit, SMU 18 unit dan Perguruan Tinggi 4 unit.

#### **b. Fasilitas Kesehatan**

Fasilitas kesehatan yang ada di Kota Sungguminasa menurut data tahun 2007 meliputi Rumah Sakit Umum 1 unit, Puskesmas 2 unit, Puskesmas Pembantu (Pustu) 4 unit, Posyandu 95 unit, Rumah Bersalin/BKIA 11 unit, Poliklinik 5 unit, Tempat Praktek Dokter 5 unit, Polindes 6 unit dan Apotek sebanyak 45 unit. Selain dengan menyediakan fasilitas kesehatan dilakukan upaya lain untuk meningkatkan derajat kesehatan masyarakat dengan cara penyuluhan kesehatan agar masyarakat dapat berperilaku hidup sehat.

### **c. Fasilitas Peribadatan**

Menurut data tahun 2007 di Kota Sungguminasa fasilitas peribadatan yang ada berupa Masjid 150 unit, Mushallah 19 unit dan Gereja 4 unit. Dalam kehidupan beragama senantiasa dibina dan ditunjang oleh tersedianya fasilitas peribadatan sehingga masyarakat dapat melaksanakan ibadah dengan baik. Dengan adanya fasilitas tersebut dapat membina kerukunan hidup antar umat beragama. Jumlah fasilitas peribadatan yang ada di Kota Sungguminasa dari tahun ke tahun mengalami perkembangan seiring dengan penambahan pemeluk agama sebagai konsekuensi dari penambahan jumlah penduduk.

### **d. Fasilitas Perdagangan**

Fasilitas perdagangan berupa pasar dan toko merupakan wadah dalam rangka melangsungkan proses jual beli kebutuhan pokok penunjang. Di Kota Sungguminasa terdapat 7 unit Pasar yang tersebar di beberapa kelurahan. Fasilitas perdagangan lainnya berupa swalayan 2 unit dan ruko yang terdapat di setiap pusat-pusat permukiman dan pusat kegiatan perkotaan lainnya.

### **e. Fasilitas Pemerintahan dan Pelayanan Umum**

Fasilitas pemerintahan dan pelayanan umum di Kota Sungguminasa berupa Kantor Bupati, Kantor DPRD, Kantor Polres, Rumah Sakit Umum dan Kantor Dinas lainnya. Kota Sungguminasa sebagai pusat kota sekaligus sebagai ibukota Kabupaten Gowa sehingga terkonsentrasi berbagai fasilitas pemerintahan dan pelayanan umum, baik berupa kantor pemerintah, militer maupun kantor swasta.

### **f. Fasilitas Olahraga dan Rekreasi**

Untuk membentuk masyarakat yang sehat adalah dengan menyediakan fasilitas olahraga dan rekreasi bagi

seluruh lapisan masyarakat. Fasilitas olahraga yang ada di Kota Sungguminasa berupa lapangan sepak bola, lapangan volley, lapangan basket, lapangan tennis, stadion, gedung olahraga dan ruang terbuka berupa taman kota.

### **3.3 Gambaran Umum Perumahan Pao-Pao Permai**

#### **3.3.1. Kondisi Fisik**

##### **1. Letak Geografis**

Perumahan Pao-Pao Permai yang di bangun pada tahun 1994 memiliki luas sebesar  $\pm 21,6$  Ha dan terletak di wilayah Kelurahan Pacinongan dan sebagian Kelurahan Tombolo. Perumahan Pao-Pao Permai memiliki batas administratif sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dengan Kota Makassar
- Sebelah Selatan berbatasan dengan RW. IV Kel. Pacinongan
- Sebelah Timur berbatasan dengan RW. III Kel. Pacinongan
- Sebelah Barat berbatasan dengan RW. VIII Kel. Tombolo

Untuk lebih jelasnya dapat di lihat pada gambar berikut :

## 2. Topografi

Perumahan Pao-Pao Permai merupakan wilayah daratan dengan tingkat kemiringan lahan antara 0 - 5 %, yang wilayahnya sebagian masih berupa persawahan. Sehingga untuk pembangunan selanjutnya perlu mempertimbangkan kondisi fisik lingkungan untuk pembangunan.

## 3. Hidrologi

Sumber air yang ada pada Perumahan Pao-Pao Permai bersumber dari air yang berasal dari Pengolahan dan Distribusi Air Bersih Dam Bili-Bili dan beberapa anak sungai yang dimanfaatkan sebagai sumber air baku untuk pengolahan air bersih. Namun, kapasitasnya semakin menurun terutama pada musim kemarau. Selain bersumber dari PDAM, penduduk juga memanfaatkan air tanah berupa sumur gali dan air tanah dalam dengan kualitas air cukup baik.

### 3.3.2. Aspek Kependudukan

#### 1. Jumlah Penduduk

Jumlah penduduk Perumahan Pao-Pao Permai sebanyak 7.882 jiwa dengan jumlah Kepala Keluarga sebanyak 1.440 KK dengan perincian pada tabel berikut.

**Tabel 07**  
**Jumlah Penduduk di Kawasan Perumahan**  
**Pao-Pao Permai Tahun 2007 per Blok**

No.	Per Blok	Jumlah (KK)	Jumlah Pddk (Jiwa)
1.	A	22	118
2.	B	238	1.627
3.	C	531	3.167
4.	D	193	973
5.	E	175	734
6.	F	113	458
7.	G	126	634
8.	H	42	171
<b>Jumlah</b>		<b>1.440</b>	<b>7.882</b>

Sumber : Kantor Pemasaran Perumahan Pao-Pao Permai Tahun 2007

## 2. Struktur Penduduk Menurut Umur dan Jenis Kelamin

Jumlah penduduk di Perumahan Pao-Pao Permai berjumlah 7.882 jiwa yang terdiri dari laki-laki sebanyak 3.825 jiwa dan perempuan sebanyak 4.030 jiwa. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel berikut :

**Tabel 08**  
**Struktur Penduduk Menurut Umur dan Jenis Kelamin**  
**di Perumahan Pao-Pao Permai Tahun 2007**

No.	Kelompok Umur (tahun)	Jenis Kelamin		Jumlah
		Laki-laki	Perempuan	
1.	0 – 1	355	356	711
2.	2 – 4	311	414	725
3.	5 – 6	440	397	837
4.	7 – 12	396	457	853
5.	13 – 15	352	484	836
6.	16 – 18	383	488	871
7.	19 – 25	393	364	757
8.	26 – 35	439	299	738
9.	36 – 45	278	347	625
10.	46 – 50	316	273	589
11.	51 – 60	140	101	241
12.	61 <sup>+</sup>	49	50	99
<b>Jumlah</b>		<b>3.852</b>	<b>4.030</b>	<b>7.882</b>

Sumber : Kantor Pemasaran Perumahan Pao-Pao Permai Tahun 2007

### 3.3.3. Jenis Prasarana dan Sarana

#### 1. Aspek Prasarana

##### a. Jaringan Jalan

Pola sirkulasi yang terdapat di Perumahan Pao-Pao Permai ini terdiri dari dua hirarki jalan, yaitu : jalan utama dan jalan lingkungan. Konstruksi jalan tersebut terdiri dari jalan aspal, pengerasan, jalan tanah dan paving blok.

Jaringan jalan yang terdapat pada Perumahan Pao-Pao Permai terbagi atas jalan utama dengan lebar  $\pm$  6 meter dengan panjang jalan  $\pm$  458,3 m dengan kondisi jalan pengerasan, jalan Lingkungan dengan lebar  $\pm$  4 meter

Dari 1.440 KK yang bermukim di Perumahan Pao-Pao Permai yang menggunakan air bersih yang berasal dari PDAM berjumlah 1.094 KK, sedangkan yang menggunakan sumur gali/sumur bor berjumlah 346 KK.

### c. Jaringan Listrik

Jaringan listrik merupakan jaringan yang memiliki peranan dan fungsi yang besar di dalam membantu kelancaran kegiatan masyarakat yang ada di Perumahan Pao-Pao Permai. Sedangkan sumber listrik yang berasal dari PLN dengan kapasitas daya 450 Watt sampai 1.300 Watt. Penggunaan jaringan listrik di Perumahan Pao-Pao Permai pada setiap blok saat ini pada umumnya sudah terlayani dengan baik. Pelayanan jaringan listrik antara lain sambungan ke unit perumahan penduduk, fasilitas sosial dan pemerintahan. Jaringan listrik selain dari jaringan distribusi PLTA Bakar dan jaringan distribusi dari sumber PLTD yang ada di Kota Sungguminasa.

**Tabel 11**  
**Pemakaian Daya Listrik Rumah Tangga**  
**di Perumahan Pao-Pao Permai Tahun 2007**

No.	Kapasitas Daya (Watt)	Pelanggan (RT) Tahun 2007	Jumlah Daya (VA)
1.	450	560	252.000
2.	900	640	576.000
3.	1.300	238	309.400
<b>Jumlah</b>		<b>1.440</b>	<b>1.137.400</b>

Sumber : Kantor Pemasaran Perumahan Pao-Pao Permai Tahun 2007

### d. Jaringan Drainase

Ketersediaan drainase pada lokasi perumahan merupakan kebutuhan yang sangat mutlak dalam mendukung keberlangsungan kehidupan penduduk yang mendiami suatu perumahan yaitu fungsinya untuk

mengalirkan air pada musim hujan dan air limbah rumah tangga. Jaringan drainase di Perumahan Pao-Pao Permai saat ini berupa jaringan drainase permanen yang mencakup keseluruhan wilayah perumahan dengan ukuran dalam 25-30 cm. Akan tetapi volumenya belum mampu menampung air pada saat musim hujan, sehingga menyebabkan jaringan tersebut tergenang dan bahkan meluap sehingga dapat menimbulkan banjir pada musim hujan.

**e. Jaringan Sistem Persampahan**

Pada beberapa Blok di Perumahan Pao-Pao Permai, tersedia bak sampah namun tidak semuanya dimanfaatkan, karena masyarakat yang bermukim di kawasan tersebut umumnya membuang sampah dengan cara ditimbun dan dibakar. Untuk lebih jelasnya jumlah bak sampah yang tersebar di tiap blok perumahan Pao-Pao Permai dapat dilihat pada tabel berikut :

**Tabel 12**  
**Jumlah Bak Sampah di Kawasan Perumahan Pao-Pao Permai Tahun 2007**

No.	Per Blok	Jumlah Penduduk (KK)	Jumlah Bak Sampah (Unit)
1.	A	22	7
2.	B	238	69
3.	C	531	137
4.	D	193	38
5.	E	175	33
6.	F	113	25
7.	G	126	32
8.	H	42	12
<b>Jumlah</b>		<b>1.440</b>	<b>353</b>

*Sumber : Kantor Pemasaran Perumahan Pao-Pao Permai Tahun 2007*

Pada Perumahan Pao-Pao Permai saat ini tidak tersedia kontainer sampah hingga sampah hanya ditimbun di pinggir jalan sehingga menimbulkan bau busuk.

GAMBAR : 04  
PETA KONDISI JARINGAN JALAN  
PERUMAHAN PAO-PAO PERMAI

- Keterangan
- Batas Kawasan Perumahan
  - Batas Blok
  - Jalan
  - Jalan Aspal
  - Jalan Paving Blok
  - Jalan Pengerasan
  - Jalan Tanah

ABDUL HAFID S.  
45 01 042 054

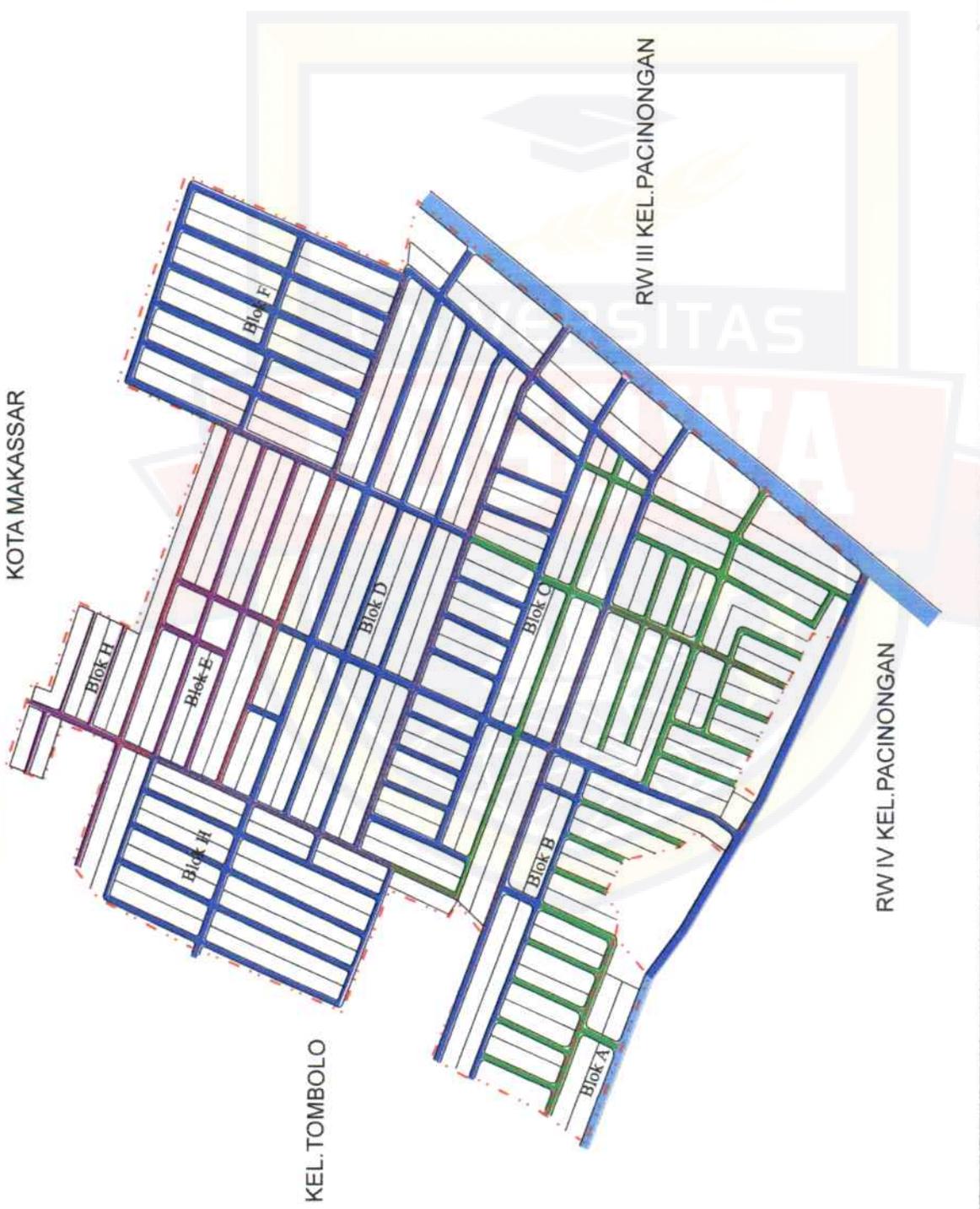
- PEMBIMBING :
- Pembimbing I : Ir. Louis Santoso, M.Si
  - Pembimbing II : Ir. Rudi Latief, M.Si
  - Pembimbing III : Ir. Muh. Ridwan, M.Si

UTARA

SKALA 1 : 7.000

SUMBER :  
- Kantor Pemasatan Perumahan Pao-Pao Permai Tahun 2007

KOTA MAKASSAR



PAO-PAO PERMAI

GAMBAR : 05

PETA JARINGAN AIR BERSIH  
PERUMAHAN PAO-PAO PERMAI

Keterangan

-  Batas Kawasan Perumahan
-  Batas Blok
-  Jalan
-  Jaringan Air Bersih

ABDUL HAFID S.  
45 01 042 054

PEMBIMBING :

- Pembimbing I : Ir. Louis Santoso, M.Si
- Pembimbing II : Ir. Rudi Latief, M.Si
- Pembimbing III : Ir. Muh. Ridwan, M.Si



SKALA 1 : 7.000



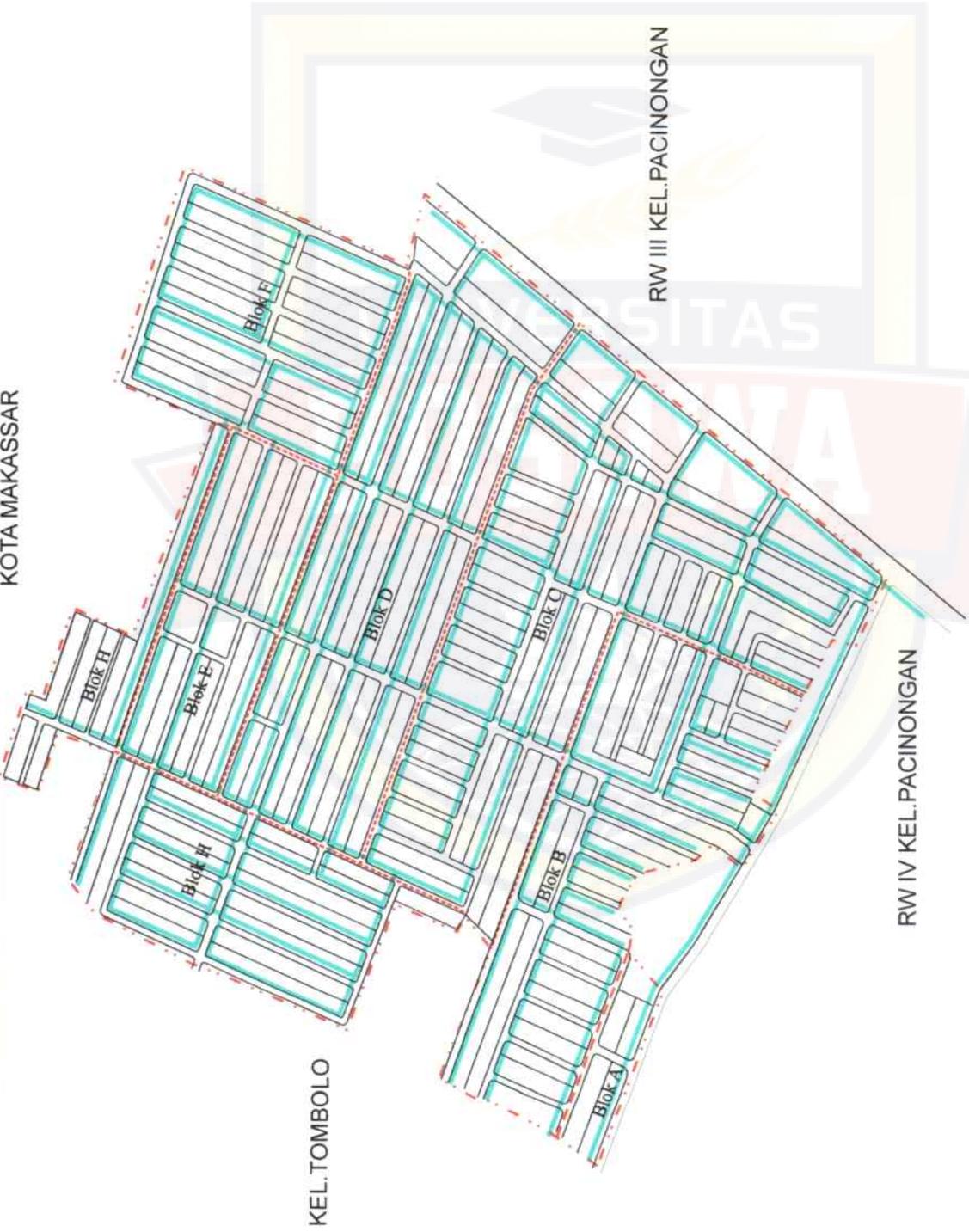
SUMBER :

- Kantor Pemasaran Perumahan Pao-Pao Permai Tahun 2007



JURUSAN PERENCANAAN WILAYAH & KOTA  
FAKULTAS TEKNIK  
UNIVERSITAS 45 MAKASSAR  
2008

KOTA MAKASSAR



KEL. TOMBOLO

RW III KEL. PACINONGAN

RW IV KEL. PACINONGAN

PAO-PAO PERMAI

Keterangan  
Batas Kawasan Perumahan  
Jalan  
Jaringan Listrik

ABDUL HAFID S.  
45 01 042 054

PEMBIMBING :  
- Pembimbing I : Ir. Louis Santoso, M.Si  
- Pembimbing II : Ir. Rudi Latief, M.Si  
- Pembimbing III : Ir. Muh. Ridwan, M.Si

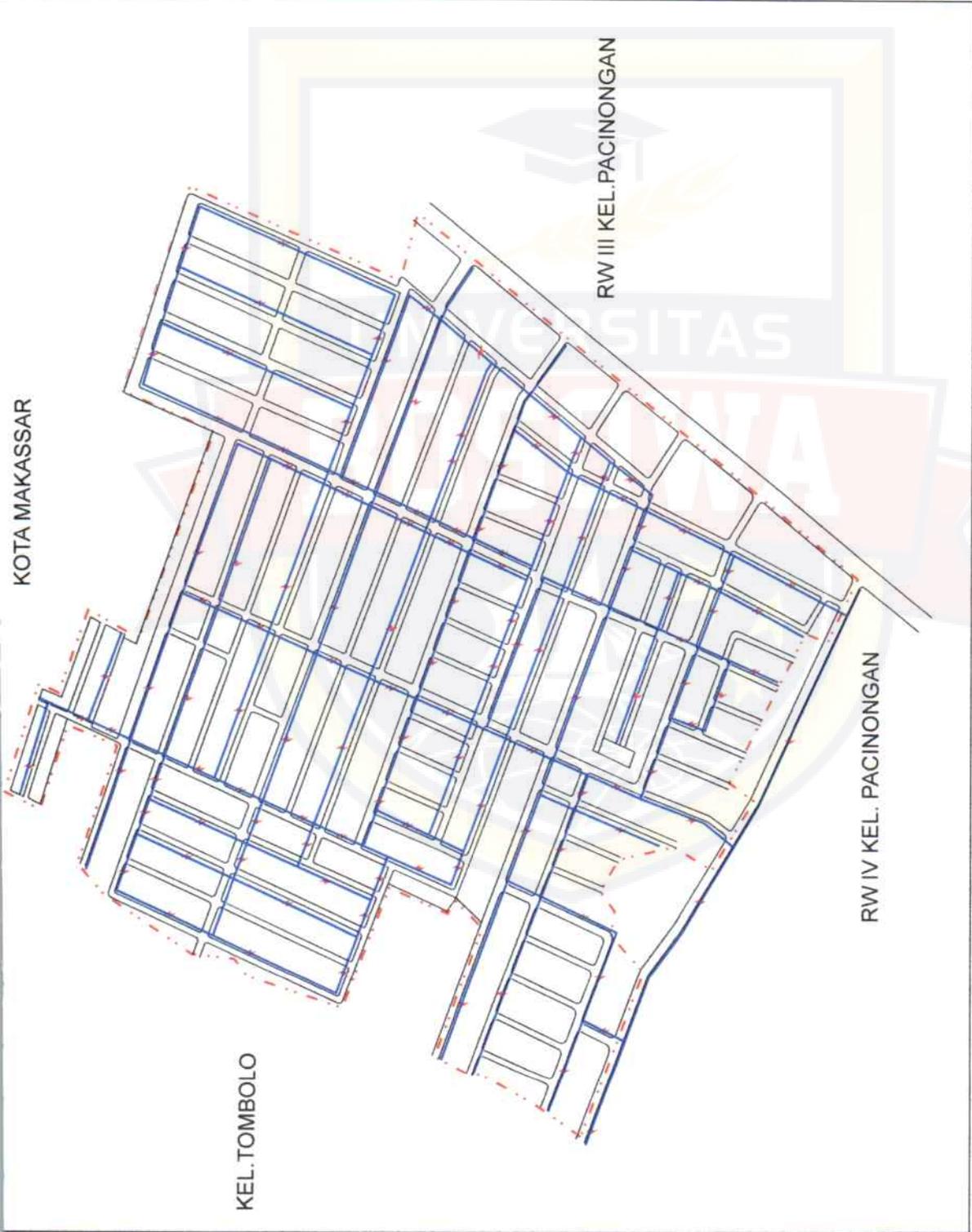
UTARA



SKALA 1 : 7.000



SUMBER :  
- Dinas Tata Ruang Kabupaten Gowa Tahun 2007



GAMBAR : 07

PETA JARINGAN DRAINASE  
PERUMAHAN PAC-PAO PERMAI

Keterangan

- Batas Kawasan Perumahan
- Batas Blok
- Jalan
- Jaringan Drainase

ABDUL HAFID S.  
45 01 042 054

PEMBIMBING :

- Pembimbing I : Ir. Louis Santoso, M.Si
- Pembimbing II : Ir. Rudi Latief, M.Si
- Pembimbing III : Ir. Muh. Ridwan, M.Si

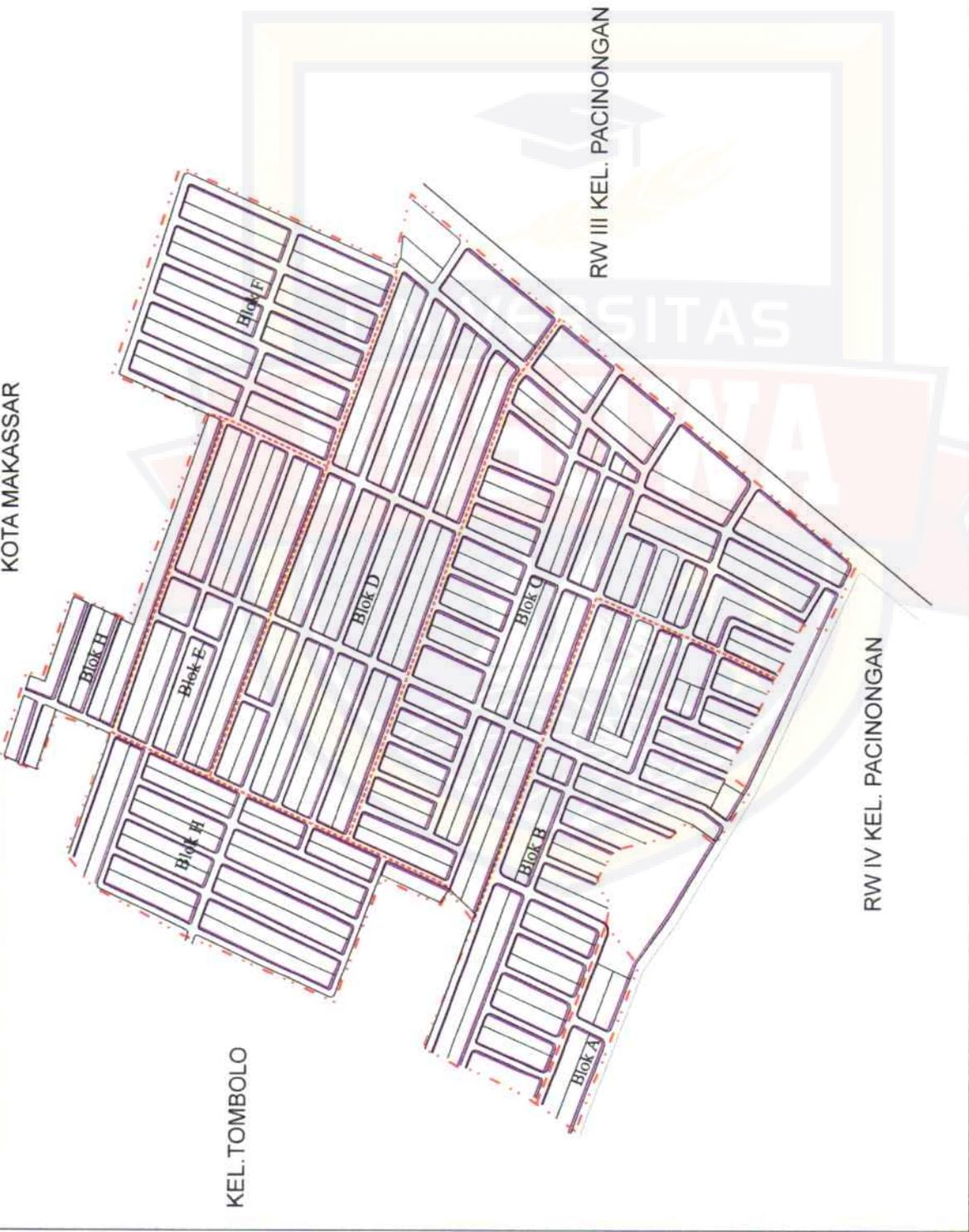


SUMBER :

Kantor Pemasaran Perumahan Pac-Pao Permai Tahun 2007



KOTA MAKASSAR



KEL. TOMBOLO

RW III KEL. PACINONGAN

RW IV KEL. PACINONGAN

GAMBAR : 08

PETA PENYEBARAN FASILITAS  
PERUMAHAN PAO-PAO PERMAI

Keterangan

-  Batas Kawasan Perumahan
-  Batas Blok
-  Jalan
-  STK
-  Masjid
-  Lapangan BuluTangkis
-  Lapangan Bola
-  Taman
-  T. Bermain
-  Kuburan
-  Komersil/Ruko

ABDUL HAFID S.  
45 01 042 054

PEMBIMBING :

- Pembimbing I : Ir. Louis Santoso, M.Si
- Pembimbing II : Ir. Rudi Latief, M.Si
- Pembimbing III : Ir. Muh. Ridwan, M.Si



SUMBER:

- Kantor Pemarsaran Perumahan Pao-Pao Permai Tahun 2007



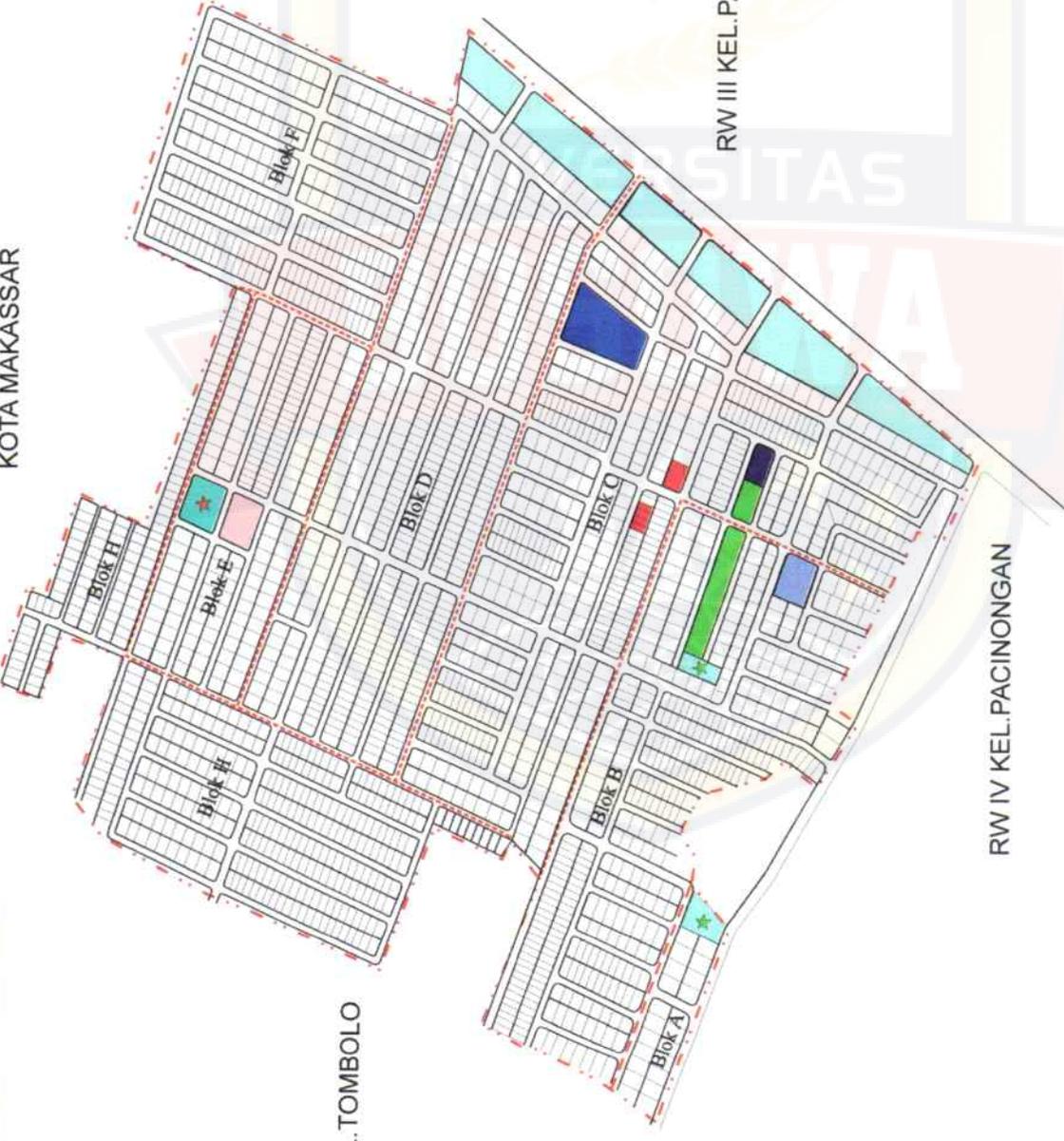
JURUSAN PERENCANAAN WILAYAH & KOTA  
FAKULTAS TEKNIK  
UNIVERSITAS '45' MAKASSAR  
2008

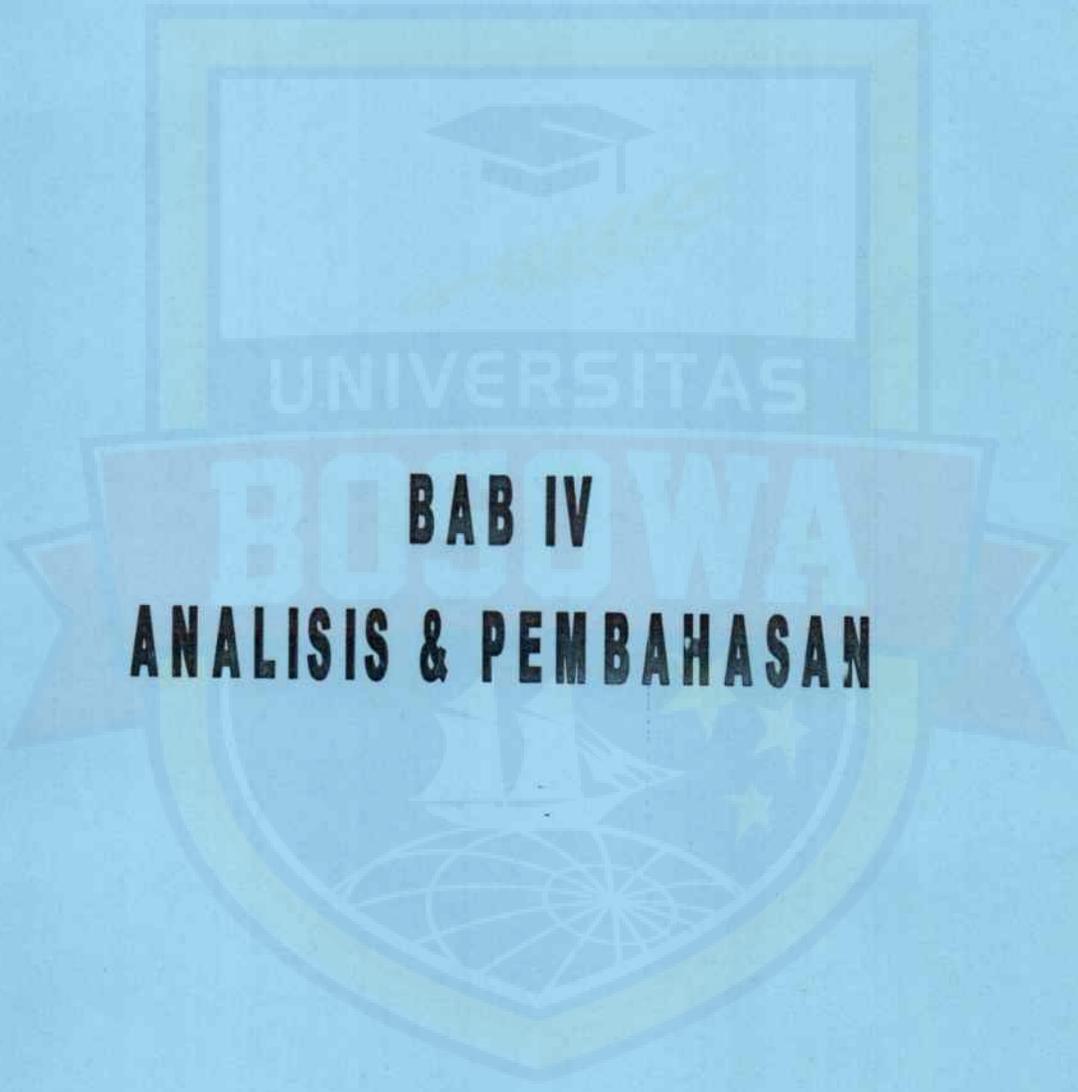
KOTA MAKASSAR

KEL. TOMBOLO

RW III KEL. PACINONGAN

RW IV KEL. PACINONGAN





UNIVERSITAS

**BAB IV**

**ANALISIS & PEMBAHASAN**

**BAB IV**  
**ANALISIS DAN PEMBAHASAN**

**4.1 Analisis Pemanfaatan Ruang Perumahan Pao-Pao Permai**

Pemanfaatan lahan di Perumahan Pao-Pao Permai saat ini terdiri dari perumahan, prasarana, sarana dan open space. Untuk lebih jelasnya jenis dan luas pemanfaatan ruang yang ada di Perumahan Pao-Pao Permai dapat dilihat pada tabel berikut

**Tabel 13**  
**Jenis Dan Luas Pemanfaatan Ruang**  
**di Perumahan Pao-Pao Permai Tahun 2007**

No	Komponen Pemanfaatan Ruang	Jumlah (Unit)	Luas (m <sup>2</sup> )	Persentase (%)
1.	Perumahan			90,27 %
	▪ Tipe 21 9 x 10 m	771	69.390	
	▪ Tipe 36 9 x 12 m	393	92.444	
	▪ Tipe 45 10 x 12 m	276	33.120	
	Jumlah	1.440	194.954	
2.	Prasarana			7,62
	▪ Jalan Utama 5 – 6 m	± 1 Km	2.750	
	▪ Jalan Lingkungan 2 – 4 m	± 7 Km	13.695	
	Jumlah	± 8 Km	16.445	
3.	Sarana			0,35
	▪ Pendidikan	2	140	
	- STK			
	▪ Peribadatan	3	600	
	Jumlah	5	740	
4.	Open Space			0,46
	▪ Lapangan Olahraga	3	715	
	▪ T. Bermain	1	105	
	▪ Taman	2	180	
	Jumlah	6	1.000	
5.	Komersil			1,30
	▪ Kuburan	-	231	
	▪ Ruko	-	2.580	
	Jumlah	-	2.811	
<b>TOTAL</b>			<b>215.950</b>	<b>100</b>

Sumber : Hasil Analisis

**Keterangan**

	Batas Kawasan Perumahan
	Batas Blok
	Jalan
	Pemukiman
	Fasilitas Pendidikan
	Fasilitas Peribadatan
	Fasilitas Olahraga
	Open Space
	T. Bermain
	Fasilitas Perkuburan
	Fasilitas Perdagangan

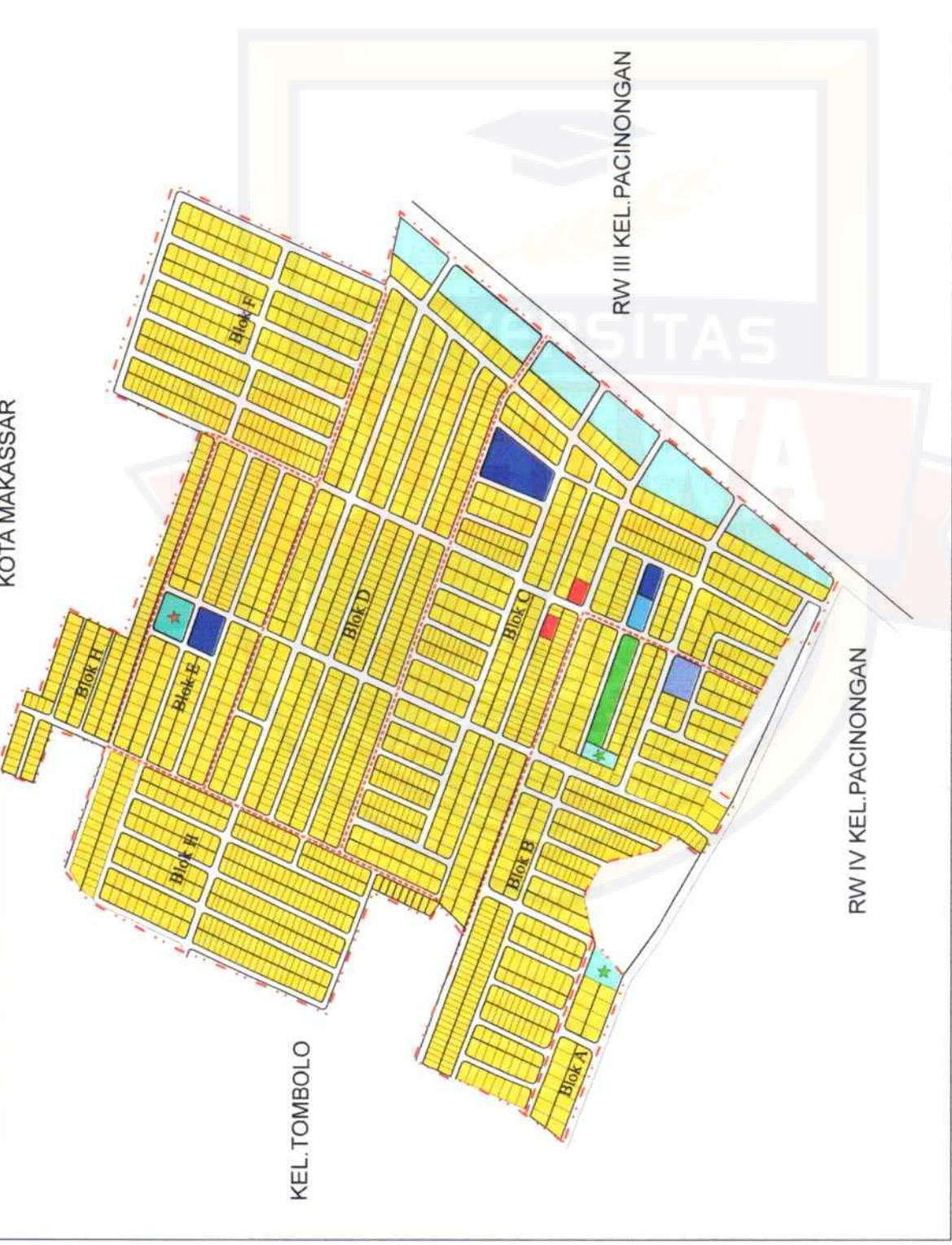
ABDUL HAFID S.  
45 01 042 054

PEMBIMBING :  
- Pembimbing I : Ir. Louis Santoso, M.Si  
- Pembimbing II : Ir. Rudi Latief, M.Si  
- Pembimbing III : Ir. Muh. Ridwan, M.Si

UTARA

SKALA 1:7.000

SUMBER :  
- Kantor Pemasaran Perumahan Pac-Pao Permai Tahun 2007





Gambar 02. Jalan Arupalla yang menghubungkan Perumahan Pao-Pao Permai dengan Kota Makassar.



Gambar 03. Kondisi jaringan jalan di musim hujan

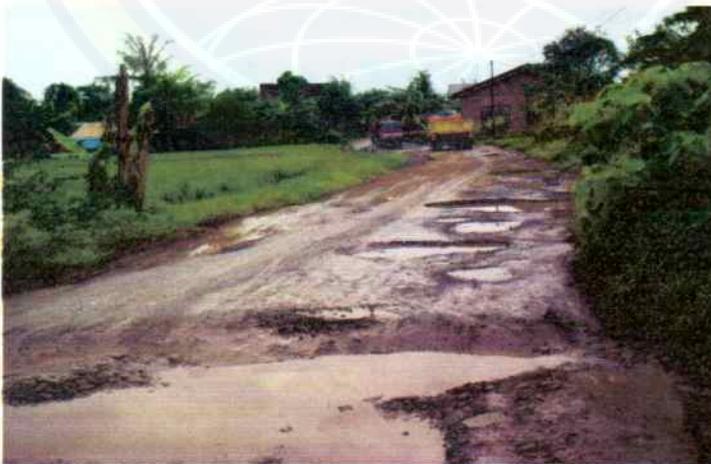
Berdasarkan hasil pengamatan menunjukkan bahwa jaringan jalan yang terdapat pada Perumahan Pao-Pao Permai kondisinya kurang bagus karena pada umumnya permukaan jalan yang ada sudah rusak, dan terjadi genangan diwaktu musim hujan. Jalan masuk menuju ke perumahan Pao-Pao Permai kondisinya telah rusak, karena sering dilewati oleh truk pengangkut bahan galian. Untuk lebih jelasnya kondisi jalan di perumahan Pao-Pao Permai dapat dilihat pada tabel berikut :

**Tabel 14**  
**Kualitas Jalan**  
**di Kawasan Perumahan Pao-Pao Permai Tahun 2007**

No	Jenis Jalan	Kualitas Jalan (%)			Total
		Buruk	Cukup	Baik	
1.	Lingkungan I	8,53	-	-	8,53
2.	Lingkungan II	29,16	12,7	-	41,86
3.	Lingkungan III	42,25	5,23	2,13	49,61
<b>Jumlah</b>		<b>79,94</b>	<b>17,93</b>	<b>2,13</b>	<b>100</b>

Sumber : Hasil Analisis

Pada umumnya jalan yang ada di perumahan Pao-Pao Permai kondisinya kurang memadai karena sebagian besar hanya berupa jalan tanah sehingga menyebabkan terjadinya genangan di waktu musim hujan. Berdasarkan hasil analisis diperoleh bahwa sebesar 79,94 % jalan yang ada di Perumahan Pao-pao Permai buruk, 17,93 % dengan kondisi cukup bagus dan 2,13 % sangat bagus. Sebagian besar kondisi jalan yang ada di daerah penelitian terlihat tidak memadai, hanya di blok H saja dapat ditemui jalan berupa paving blok dengan kondisi bagus.



Gambar 04. Jalan masuk menuju perumahan Pao-Pao Permai

#### 4.2.2 Jaringan air bersih

Air bersih merupakan kebutuhan dasar dan unsur yang sangat penting untuk kelangsungan hidup manusia. Oleh karena itu penyediaan air bersih yang memenuhi syarat kesehatan mutlak diperlukan pada suatu perumahan. Dalam hal melancarkan atau membangun suatu perumahan. Mengenai kebutuhan air minum khususnya di Kawasan Perumahan Pao-Pao Permai untuk mendapatkan air bersih dapat diperoleh melalui PDAM dan dari sumur gali atau sumur bor. Dimana perkiraan kebutuhan air bersih di Kawasan Perumahan Pao-Pao Permai menggunakan standar kebutuhan air yaitu untuk tiap penduduk memerlukan air bersih sebanyak 70 ltr/hari. Adapun perhitungan kebutuhan air bersih berpatokan kepada sasaran dan kebijaksanaan yang ditetapkan oleh Pemerintah serta persyaratan teknis yang berlaku secara nasional dengan mempertimbangkan kondisi dan kebutuhan pada lokasi penelitian.

##### a. Air Bersih Perpipaan

Pelayanan air bersih yang melalui pipa sesuai parameter yang digunakan adalah 70% dari total penduduk, dimana :

$$70\% \times 7.882 = 5.517 \text{ jiwa}$$

Dimana dari 70% penduduk yang terlayani air bersih melalui pipa yang diantaranya melalui Sambungan Rumah (SR). Untuk Sambungan Rumah (SR) digunakan standar 70% dari kebutuhan air perpipaan. Jadi jumlah SR (Unit) yang dibutuhkan dengan kapasitas produksi adalah :

$$70\% \times 5.517 = 3.862 \text{ jiwa}$$

$$\begin{aligned} \text{Jumlah SR} &= 3.862 \text{ jiwa} : 1 \text{ unit rumah (5 jiwa)} \\ &= 772 \text{ SR (Unit)} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Kapasitas Produksi} &= 3.862 \times 60 \text{ ltr/hari} \\ &= 231.720 \text{ ltr/hari.} \end{aligned}$$

#### b. Air Bersih Non Perpipaan

Penggunaan air tanah sebagai pilihan pemenuhan kebutuhan air bersih masih memungkinkan untuk dilakukan sesuai parameter sekitar 30% dari total penduduk, dimana :

$$\begin{aligned} 30\% \times 7.882 &= 2.365 \text{ jiwa} \\ &= 2.365 \times 60 \text{ ltr/hari} \\ &= 141900 \text{ ltr/hari} \end{aligned}$$

Dimana 2.365 jiwa penduduk yang belum terlayani air bersih melalui perpipaan, hal ini disebabkan karena daya beli dan kemampuan masyarakat dalam memenuhi kebutuhan air bersih masih beragam sehingga memanfaatkan sumber air bersih lain untuk pemenuhan kebutuhan. Berdasarkan kualitas air dari segi fisik kimia dan biologis (jernih, tidak berwarna, tidak berbau dan tidak berasa) maka pada Kawasan Perumahan Pao-Pao Permai air bersih yang ada sudah layak untuk dikonsumsi.

#### 4.2.3 Jaringan listrik

Jaringan listrik di Kawasan Perumahan Pao-Pao Permai telah menjangkau semua blok. Jaringan listrik di Kawasan Perumahan Pao-Pao Permai hanya diperoleh melalui PLN, yang diarahkan dengan cara :

- Pola jaringan distribusi utama dibentuk mengikuti pola jaringan utama kawasan perumahan dan merupakan jaringan terbuka yang mengikuti perluasan sambungan.
- Jaringan cabang ke rumah-rumah disesuaikan dengan jaringan jalan dan lokasi setempat.

Berdasarkan data yang diperoleh, jumlah sambungan ke unit rumah semua terlayani dengan baik. Adapun kebutuhan daya listrik pada Kawasan Perumahan Pao-Pao Permai dapat dilihat pada tabel berikut :

**Tabel 15**  
**Analisis Pemakaian Daya Listrik Rumah Tangga**  
**di Kawasan Perumahan Pao-Pao Permai Tahun 2007**

No.	Kapasitas Daya (Watt)	Pelanggan (RT) Tahun 2007	Persentase (%)
1.	450	560	38,9
2.	900	640	44,5
3.	1.300	238	16,6
<b>Jumlah</b>		<b>1.440</b>	<b>100</b>

*Sumber : Hasil Analisis*

Berdasarkan data pemakaian daya listrik rumah tangga di kawasan perumahan Pao-Pao Permai pada tabel di atas dapat dilihat bahwa rumah tangga yang menggunakan listrik dengan kapasitas data sebesar 900 Watt yakni berjumlah 640 Rumah Tangga atau sebesar 44,5 % dari seluruh rumah tangga yang ada. Rumah tangga yang menggunakan listrik dengan kapasitas daya sebesar 450 Watt berjumlah 560 Rumah Tangga atau sebesar 38,9 % serta pelanggan yang menggunakan listrik dengan kapasitas daya 1.300 Watt berjumlah 238 Rumah Tangga atau 16,6 % dari seluruh rumah tangga yang ada di Kawasan Perumahan Pao-Pao Permai. Secara keseluruhan jaringan listrik yang ada di Perumahan Pao-pao Permai sudah cukup memadai.

#### **4.2.4 Jaringan drainase**

Jaringan drainase yang ada di Perumahan Pao-Pao- Permai memiliki volume yang kecil dan air buangan limbah tidak mengalir hingga menyebabkan terjadinya genangan pada saat musim hujan. Sistem drainase di Perumahan Pao-Pao Permai tidak teratur karena saluran yang menuju drainase sekunder dengan material batu pasir dan campuran semen dengan kedalaman 23-30 cm dengan lebar saluran 25-30 cm, dianggap memiliki volume kecil

karena tidak dapat menampung air buangan sehingga digali oleh masyarakat yang bermukim di Perumahan Pao-Pao Permai dan sampai saat ini drainase tersebut masih dengan konstruksi berupa tanah. Pada beberapa titik di Perumahan Pao-Pao Permai terjadi genangan air pada saat musim hujan karena volume drainase yang kecil sehingga menggenangi jalan.



Gambar 05. Saluran drainase yang tidak mengalir



Gambar 06. Saluran yang meluap karena volume drainase kecil

Sistem drainase di Perumahan Pao-Pao Permai terlihat kurang memperhatikan topografi yang ada sehingga kawasan di

sekitarnya sering banjir akibat selokan yang tersumbat ataupun luapan air karena arah aliran drainase yang tidak tepat. Apabila jaringan drainase yang ada tidak berfungsi sebagaimana mestinya maka akan berakibat kurang baik bagi lingkungan itu sendiri, karena pada saat musim hujan cukup tinggi maka debit air akan bertambah sehingga akan mengakibatkan terjadinya luapan air dan terjadi genangan.



Gambar 07. Drainase sekunder dengan konstruksi tanah

Disamping kondisi sistem drainase yang buruk, kepedulian masyarakat pada lokasi juga semakin menurun. Hal itu nampak terlihat dengan adanya banyak saluran drainase yang ada di lingkungan Perumahan Pao-Pao Permai yang tidak pernah di bersihkan baik dari tumpukan sampah maupun timbunan tanah, disamping itu pula pembuangan air kotor rumah tinggal tidak mengalir dan tergenang pada saluran yang tersumbat sehingga menimbulkan bau yang tidak sedap. Oleh karena itu pemeliharaan terhadap jaringan drainase sangat penting, dan dibutuhkan keterlibatan masyarakat setempat dalam menjaga karena sangat membantu di dalam mencegah terjadinya luapan air yang berlebih pada saat curah hujan yang tinggi sehingga pengalirannya dapat dialirkan pada saluran pembuangan air yang utama.

#### 4.2.5 Sistem persampahan

Sampai saat ini Dinas Kebersihan belum menyiapkan wadah pembuangan sampah berupa kontainer, yang dapat dipergunakan masyarakat yang bermukim di Kawasan Perumahan Pao-Pao Permai untuk menampung sampahnya sebelum dibuang ke TPA dengan mempergunakan mobil pengangkut sampah. Kontainer yang perlu disiapkan oleh pihak Dinas Kebersihan harus memadai bila dibanding dengan jumlah penduduk yang menghasilkan sampah. Sedangkan untuk penyediaan fasilitas persampahan lain berupa bak-bak sampah masing-masing dapat ditemui pada tiap blok. Berdasarkan hasil wawancara dengan masyarakat bahwa pelayanan yang diberikan oleh Dinas Kebersihan terbatas.



Gambar 07. Sampah yang berserakan di pinggir jalan masuk

Adapun mengenai kebutuhan jumlah fasilitas persampahan di Kawasan Perumahan Pao-Pao Permai bila dibandingkan dengan jumlah penduduk sekarang, maka fasilitas persampahan berupa kontainer yang perlu dipersiapkan oleh Dinas Kebersihan guna melayani kebutuhan persampahan masyarakat pada Kawasan Perumahan Pao-Pao Permai. Maka perhitungan produksi sampah

yang diperoleh berdasarkan standar (Pedoman Teknis Pengelolaan Persampahan Dep. PU) adalah sebagai berikut :

Rumah Permanen ( 1.440 Unit) :  $7.882 \times 2,25 = 17.734,5$  ltr/hari  
Jadi, volume timbulan sampah yang dihasilkan di Kawasan Perumahan Pao-Pao Permai adalah 17.734,5ltr/hari atau 17,7345 M<sup>3</sup>/hari.

$$\begin{aligned} \text{Untuk TPS (Kontainer)} &= 1,5 \text{ M}^3, \text{ berarti } \frac{17,7345 \text{ M}^3/\text{hari}}{1,5 \text{ M}^3} \\ &= 12 \text{ Unit TPS} \end{aligned}$$

Jadi pada Kawasan Perumahan Pao-Pao Permai kebutuhan untuk container adalah 12 unit, sedangkan pada saat ini belum tersedia hingga dapat di kemukakan jika system persampahan di Perumahan Pao-Pao Permai masih kurang memadai.

### **4.3 Analisis Sarana Pendukung Pada Perumahan Pao-Pao Permai**

#### **4.3.1 Fasilitas Pendidikan**

Tingkat ketersediaan fasilitas pendidikan di Perumahan Pao-Pao Permai tergantung pada jumlah penduduk pendukung pada kelompok usia sekolah. Dimana, ketersediaan sarana pendidikan merupakan salah satu indikator penting untuk mengetahui tingkat pendidikan di daerah/ kawasan tersebut. Pada Perumahan Pao-Pao Permai beberapa fasilitas pendidikan belum tersedia, akan tetapi di luar dari kawasan terdapat fasilitas tersebut yang radius pencapaiannya  $\pm 3.00-1.000$  m dari Perumahan Pao-Pao Permai yang bisa digunakan oleh penduduk dalam kawasan tersebut

Fasilitas pendidikan didasarkan pada jumlah ruang kelas dan unit untuk kebutuhan. Fasilitas yang penting untuk suatu lingkungan perumahan adalah sebagai berikut :

#### ■ Sekolah Lanjutan Pertama dan Sekolah Menengah Umum

Pada tingkat sekolah lanjutan dengan jumlah penduduk pendukung sebanyak 12.000 penduduk dengan luas lahan 10.000 m<sup>2</sup>. Maka fasilitas tersebut belum tersedia pada Kawasan Perumahan Pao-Pao Permai. Hal ini disebabkan tidak mencukupinya jumlah penduduk dan pada usia ini telah mampu untuk sekolah di luar dari lingkungan Kawasan Perumahan Pao-Pao Permai.

#### 4.3.2 Fasilitas Kesehatan

Fasilitas kesehatan merupakan fasilitas yang sangat penting, karena kemampuan manusia untuk melakukan aktifitasnya sangat berpengaruh pada kondisi kesehatannya. Seiring dengan hal tersebut maka fasilitas kesehatan sangat dibutuhkan. Dilihat dari jumlah penduduk pada Perumahan Pao-Pao Permai telah mencukupi untuk pengadaan suatu fasilitas kesehatan, karena dilihat dari penduduk pendukung untuk suatu balai pengobatan sebanyak 3.000 penduduk dengan luas lahan 300 m<sup>2</sup>. Namun dalam lingkungan kawasan perumahan ini terdapat fasilitas kesehatan berupa Puskesmas Pembantu (Pustu) dan Rumah Sakit Bersalin yang berjarak ± 5.00 - 2.000 m, fasilitas kesehatan bisa digunakan oleh penduduk dalam kawasan tersebut karena memiliki radius pencapaian yang dekat dengan Perumahan Pao-Pao Permai.

#### 4.3.3 Fasilitas Peribadatan

Untuk fasilitas peribadatan yang ada pada Perumahan Pao-Pao Permai dapat kita lihat dari jumlah populasi pemeluk agama masing-masing, sehingga fasilitas tersebut dapat memenuhi kebutuhan penduduk setempat. Bila dilihat dari jumlah penduduk yang mayoritas beragama Islam, maka fasilitas peribadatan yang

ada pada Kawasan Perumahan Pao-Pao Permai adalah 3 unit Masjid. Dilihat juga dari penduduk pendukung sebanyak 2.500 penduduk dengan luas lahan 1.500 m<sup>2</sup>. Sehingga sampai saat ini fasilitas peribadatan pada Kawasan Perumahan Pao-Pao Permai sudah cukup memadai. Begitupula dengan kondisi bangunannya yang cukup baik serta letaknya yang mudah dijangkau oleh penduduk setempat.

#### 4.3.4 Fasilitas Perdagangan

Jenis fasilitas perdagangan yang tersedia di Perumahan Pao-Pao Permai berupa kios/warung. Sedangkan kios/warung yang ada menyatu dengan rumah penduduk. Akan tetapi di luar Perumahan Pao-Pao Permai terdapat ruko dan swalayan yang radius pencapaiannya ± 2.500 m dari kawasan perumahan yang bisa digunakan oleh penduduk dalam kawasan untuk mencukupi kebutuhan sehari-hari. Kawasan Panakukkang yang mudah dijangkau, menjadi pilihan masyarakat di Perumahan Pao-Pao Permai untuk berbelanja dan memenuhi kebutuhan hidup.



Gambar 08. Lahan peruntukan fasilitas komersil /ruko namun belum dimanfaatkan oleh pengembang

Berdasarkan hasil pengamatan di daerah penelitian diperoleh bahwa kebutuhan akan ruang terbuka hijau yang ada di Perumahan pao-Pao Permai dirasa masih sangat kurang memadai. Begitupula lapangan olahraga yang tersedia dalam kawasan tersebut belum difungsikan secara optimal sebagaimana mestinya, sehingga perlu partisipasi masyarakat yang bermukim di daerah tersebut dalam pemeliharaan fasilitas tersebut.



GAMBAR : 10  
PETA JARAK FASILITAS PENUNJANG  
KAWASAN PERUMAHAN PAO-PAO PERMAI

Keterangan

- 1 Batas Kabupaten
- 2 Batas Kecamatan
- 3 Batas Kelurahan
- 4 Lokasi Penelitian
- 5 Jalan
- 6 STK
- 7 SD/MI
- 8 SLTP/MTS
- 9 STANIA
- 10 Pustu
- 11 Polindes
- 12 RS Bersalin
- 13 Rujab. Bupati
- 14 Masjid
- 15 K. Lurah

ABDUL HAFID S.  
45 01 042 054

PEMBIMBING :

- Pembimbing I : Ir. Louis Santoso, M.Si
- Pembimbing II : Ir. Rudi Latief, M.Si
- Pembimbing III : Ir. Muh. Ridwan, M.Si

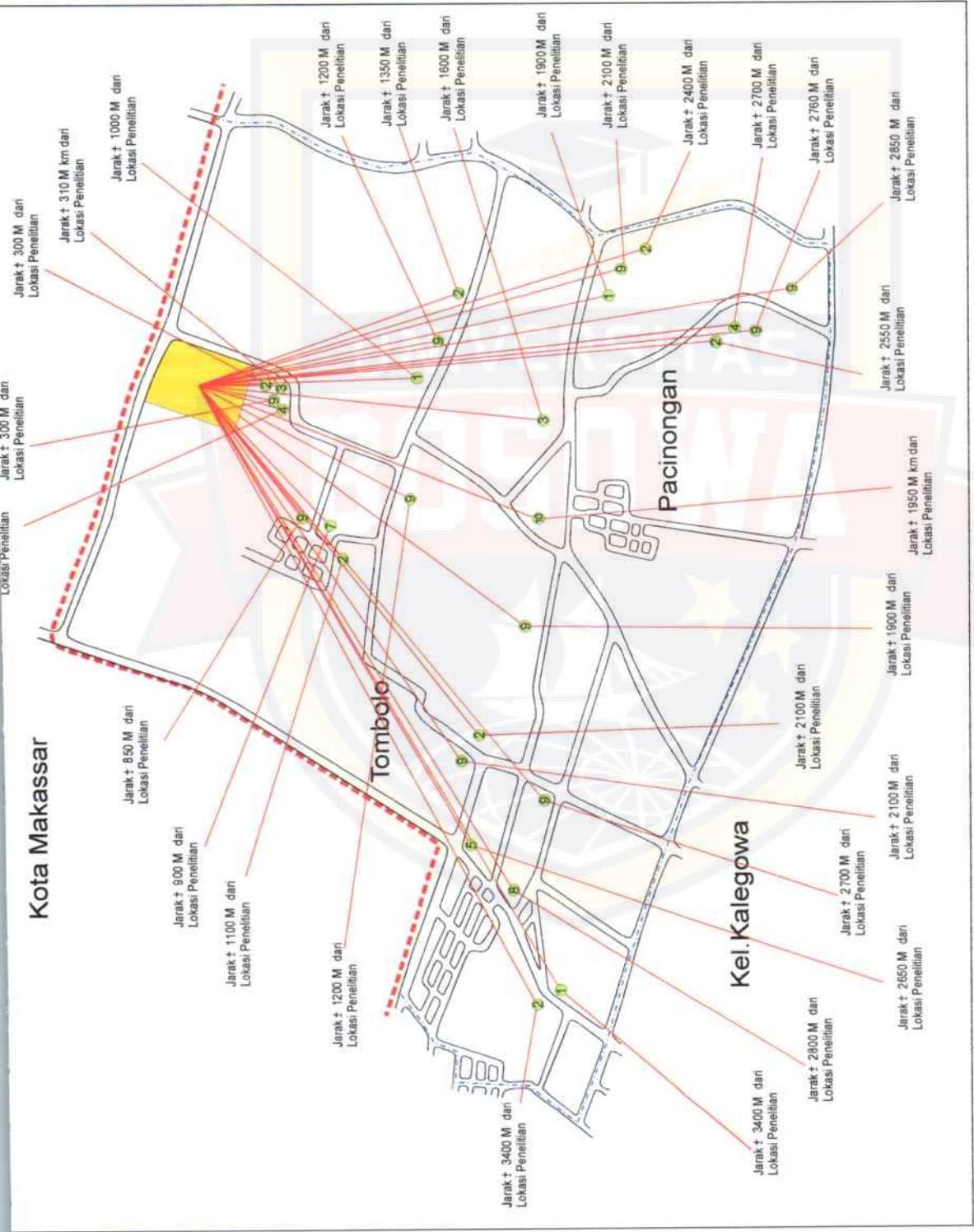


SUMBER :

- Dinas Tata Ruang Kabupaten Gowa Tahun 2007



JURUSAN PERENCANAAN WILAYAH & KOTA  
FAKULTAS TEKNIK  
UNIVERSITAS 45 MAKASSAR  
2008



Kel. Tombolo dan Pacinongan

Tabel 16

**Kriteria Penilaian Terhadap Existing Prasarana pada Kawasan Perumahan Pao-Pao Permai Tahun 2007**

No.	Jenis Prasarana	Kriteria Penilaian	Nilai
1.	Jalan	1. Untuk jalan lingkungan I, lebar jalan 5-6 m dengan konstruksi jalan aspal	3
		2. Untuk jalan lingkungan II, lebar jalan 3-4 m dengan konstruksi jalan aspal atau perkerasan	1
		3. Untuk jalan lingkungan III, lebar jalan 1,5-2 m dengan konstruksi jalan beton atau paving blok	3
2.	Air Bersih	1. Memenuhi syarat fisik kimia dan biologis (jernih, tidak berwarna, tidak berbau dan tidak berasa)	5
		2. Untuk kawasan tertentu dibutuhkan 60 ltr/hari	5
3.	Listrik	1. Jaringan listrik dapat menjangkau seluruh areal permukiman	5
		2. Kapasitas daya disesuaikan dengan kemampuan masyarakat (450 watt sampai 1.300 watt)	5
4.	Drainase	1. Jaringan drainase harus direncanakan berdasarkan frekuensi intensitas curah hujan 2 tahunan	1
		2. Jaringan drainase dapat merupakan saluran terbuka atau tertutup	5
		3. Jaringan drainase disesuaikan dengan jaringan jalan yang ada	3
		4. Jaringan tersier dan sekunder disepanjang jaringan jalan	3
5.	Persampahan	1. Tiap 40 KK memiliki bak sampah yang terletak diatas selokan disamping jalan.	3
		2. Kapasitas bak sampah sebesar 1,5 m <sup>3</sup> .	3
		3. Sistem persampahan sesuai dengan persyaratan teknis yang dikeluarkan oleh Dinas Kebersihan	1

Sumber : Hasil Analisis

Keterangan :

- 5 = Sesuai dengan kriteria penilaian
- 3 = kurang sesuai dengan kriteria penilaian
- 1 = Tidak sesuai dengan kriteria penilaian

**Kriteria Penilaian Terhadap Existing Sarana pada Kawasan Perumahan Pao-Pao Permai Tahun 2007**

No.	Jenis Sarana	Kriteria Penilaian	Nilai
1.	Pendidikan - STK - SD - SLTP/SLTA	1. 1000 jiwa/unit, luas lahan 1.200 m <sup>2</sup> dengan radius pencapaian 500 m 2. Ditengah-tengah kelompok keluarga 1. 1.600 jiwa/unit, luas lahan 3.600 m <sup>2</sup> dengan radius pencapaian 1.000 m 2. Ditengah-tengah kelompok keluarga 1. 4.800 jiwa/unit, luas lahan 2.700 m <sup>2</sup> dengan radius pencapaian 1.000 m 2. Dikelompokkan dengan lapangan olahraga	5 5 5 5 5 3
2.	Kesehatan - Balai Pengobatan - TempatPraktek Dokter - Apotik - Pustu	1. 3.000 jiwa/unit, luas lahan 300 m <sup>2</sup> dengan radius pencapaian 1.000 m 2. Ditengah-tengah kelompok keluarga 1. 5.000 jiwa/unit, luas lahan 600 m <sup>2</sup> dengan radius pencapaian yaitu jarak yang tepat bagi kelompok aktivitas 2. Menyatu dengan rumah tinggal/dinas 1. 10.000 jiwa/unit, luas lahan 350 m <sup>2</sup> dengan radius pencapaian yaitu jarak yang tepat bagi kelompok aktivitas 2. Ditengah-tengah lingkungan permukiman 1. 6.000 jiwa/unit, luas lahan 500 m <sup>2</sup> dengan radius pencapaian 1.500 m 2. Ditengah-tengah lingkungan keluarga	3 3 3 3 5 5 3 5
3.	Peribadatan - Mesjid	2.500 jiwa/unit, luas lahan 1.500 m <sup>2</sup> dengan radius pencapaian disesuaikan dengan kelompok aktivitas jamaah.	5
4.	Perdagangan - Kios/warung - Pertokoan	1. 250 jiwa/unit, luas lahan 100 m <sup>2</sup> 2. Ditengah-tengah lingkungan permukiman 2.500 jiwa/unit, luas lahan 1.250 m <sup>2</sup> dengan radius pencapaian 1.00 m	5 5 5
5.	Olahraga dan Rekreasi - Taman - Taman bermain, olahraga dan ruang terbuka	1. 250 jiwa/unit, luas lahan 250 m <sup>2</sup> 2. Tergantung dari tata kehidupan dan struktur penduduk. 1. 2.500 jiwa/unit, luas lahan 1.250 m <sup>2</sup> 2. Tergantung dari tata kehidupan dan struktur penduduk	1 3 3 3

**Tabel 18**  
**Pembobotan Terhadap Existing Prasarana**  
**pada Kawasan perumahan Pao-Pao Permai Tahun 2007**

No.	Jenis Prasarana	Kriteria Penilaian	Skoring	Bobot	Keterangan
1.	Jalan	3 point	2,33	> 1 – 3	Kurang Memadai
2.	Air bersih	2 point	5	> 3 – 5	Memadai
3.	Listrik	2 point	5	> 3 – 5	Memadai
4.	Drainase	4 point	3	> 1 – 3	Kurang Memadai
5.	Persampahan	3 point	2,33	> 1 – 3	Kurang Memadai

Sumber : Hasil Pembobotan

**Asumsi :**

1. Memadai = Apabila bobot > 3 – 5
2. Kurang memadai = Apabila bobot sesuai > 1 – 3
3. Tidak memadai = Apabila bobot sesuai < 1

**Pembobotan Terhadap Existing Sarana  
pada Kawasan perumahan Pao-Pao Permai Tahun 2007**

No.	Jenis Sarana	Kriteria Penilaian	Skoring	Bobot	Keterangan
1.	Pendidikan	2 point	5	> 3 – 5	Memadai
	- STK	2 point	5	> 3 – 5	Memadai
	- SD	2 point	4	> 3 – 5	Memadai
2.	Kesehatan	2 point	3	> 1 – 3	Kurang memadai
	- Balai pengobatan	2 point	3	> 1 – 3	Kurang memadai
	- Tempat praktek dokter	2 point	5	> 3 – 5	Memadai
	- Apotik	2 point	4	> 3 – 5	Memadai
	- Pustu	2 point	5	> 3 – 5	Memadai
3.	Peribadatan	1 point	5	> 3 – 5	Memadai
	- Mesjid				
4.	Perdagangan	2 Point	5	> 3 – 5	Memadai
	- Kios/Warung	1 Point	5	> 3 – 5	Memadai
	- Pertokoan				
5.	Olahraga dan Rekreasi	2 Point	4	> 3 – 5	Memadai
	- Taman				
	- Taman bermain, olahraga dan ruang terbuka	2 Point	3	> 1 – 3	Kurang memadai

Sumber : Hasil Pembobotan

**Asumsi :**

1. Memadai = Apabila bobot > 3 – 5
2. Kurang memadai = Apabila bobot sesuai > 1 – 3
3. Tidak memadai = Apabila bobot sesuai < 1

**Tabel 20**  
**Data Existing Prasarana Lingkungan**  
**di Kawasan Perumahan Pao-Pao Permai Tahun 2007**

No	Sektor Kegiatan	Existing Tahun 2007	Kriteria Sektor Kegiatan	Kondisi		Keterangan
				Bobot Kuantitatif	Tingkat Kualitas	
1.	Jalan	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Jalan aspal yang kondisinya sebagian mengalami kerusakan.</li> <li>- Jalan pengerasan / paving blok.</li> <li>- Bersumber dari PDAM dan sumur gali/bor.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Jaringan jalan menjangkau areal permukiman</li> </ul>	Kurang	Buruk	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Perlu perbaikan jaringan jalan yang sebagian besar kondisinya memang tidak memadai lagi.</li> </ul>
2.	Air Bersih	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dalam pemenuhan kebutuhan air bersih harus memenuhi syarat fisik kimia dan biologi (jernih, tidak berwarna, tidak berbau dan tidak berasa).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Jaringan listrik dapat menjangkau seluruh areal permukiman.</li> <li>- Kapasitas daya disesuaikan dengan kemampuan masyarakat (450 watt sampai 2.200 watt).</li> </ul>	Cukup	Baik	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Penambahan jaringan.</li> <li>- Merehab pipa yang mengalami kebocoran.</li> <li>- Menjaga kualitas sumber air bersih.</li> </ul>
3.	Listrik	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sumber PLN</li> <li>- Telah menjangkau seluruh kawasan perumahan.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Jaringan drainase disesuaikan dengan jaringan jalan yang ada.</li> <li>- Jaringan tersier dan sekunder disepanjang jaringan jalan.</li> <li>- Jaringan primer memanfaatkan aliran sungai.</li> <li>- Bentuk dan ukuran penampung saluran disesuaikan dengan kondisi setempat.</li> </ul>	Cukup	Baik	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Diperlukan peningkatan kualitas dan kuantitas pelayanan.</li> </ul>
4.	Drainase	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Drainase berada pada kedua sisi jalan.</li> <li>- Drainase dengan kondisi permanen belum mampu menampung limpasan air hujan.</li> <li>- Terjadi penyumbatan saluran disebabkan masyarakat cenderung membuang sampah disembarang tempat.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Prasarana dan sarana pembuangan sampah harus sesuai dengan persyaratan teknis yang dikeluarkan oleh dinas kebersihan.</li> </ul>	Kurang	Buruk	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Jaringan drainase diprioritaskan pada tempat-tempat yang sering terjadi genangan.</li> </ul>
5.	Persampahan	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bak sampah dibagikan rumah penduduk.</li> <li>- Kontainer 1 unit.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Perlu pengadaan unit kontainer dan pemanfaatan bak sampah serta manajemen pengelolaan sampah yang melibatkan masyarakat setempat.</li> </ul>	Kurang	Sedang	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Perlu pengadaan unit kontainer dan pemanfaatan bak sampah serta manajemen pengelolaan sampah yang melibatkan masyarakat setempat.</li> </ul>

Sumber : Hasil Analisis.

**Tabel 21**  
**Data Existing Sarana Lingkungan**  
**di Kawasan Perumahan Pao-Pao Permai Tahun 2007**

No	Sektor Kegiatan	Unit	Kriteria Sektor Kegiatan	Kesimpulan		Keterangan
				Kuantitas	Kualitas	
1.	Pendidikan - STK  - SD  - SLTP / SMU	2  -  -	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1000 jiwa / unit</li> <li>- Usia 5 – 6 tahun</li> <li>- Ditegah kelompok rumah tangga</li> <li>- Aksesibilitas 500 m</li> <li>- 1.600 jiwa / unit</li> <li>- Ditegah kelompok rumah tangga</li> <li>- Aksesibilitas 1.000 m</li> <li>- 4.800 jiwa / unit</li> <li>- Dikelompokkan dengan lapangan olahraga</li> <li>- Aksesibilitas 1.500 m</li> </ul>	Cukup  Cukup  Cukup	Baik  Baik  Baik	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Peningkatan pelayanan.</li> <li>- Tidak perlu penambahan mengingat diluar kawasan ada fasilitas SD yang radius pencapaiannya ± 500 m</li> <li>- Tidak perlu penambahan mengingat diluar kawasan ada fasilitas SD yang radius pencapaiannya ± 500 m.</li> </ul>
2.	Kesehatan - Balai Pengobatan  - Pustu	-  -	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 3.000 jiwa / unit</li> <li>- Radius pencapaian jarak yang tepat bagi kelompok aktifitas.</li> <li>- 6.000 jiwa/unit,</li> <li>- Radius pencapaian 1.500 m ditengah-tengah lingkungan keluarga</li> </ul>	Kurang  Cukup	Buruk  Baik	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pengadaan fasilitas.</li> <li>- Peningkatan pelayanan</li> </ul>
3.	Peribadatan - Mesjid	3	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 2.500 jiwa / unit</li> <li>- Radius pelayanan disesuaikan dengan kelompok aktifitas jamaah</li> </ul>	Cukup	Baik	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Penataan kembali.</li> </ul>
4.	Perdagangan - Kios	5	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 250 jiwa / unit</li> <li>- Lokasi di tengah lingkungan permukiman</li> </ul>	Cukup	Baik	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Peningkatan pelayanan</li> </ul>
5.	Ruang Terbuka	5	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 250 jiwa / unit</li> <li>- Lokasi di tengah lingkungan permukiman</li> </ul>	Kurang	Sedang	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Penataan kembali.</li> <li>- Perawatan dan pemeliharaan</li> </ul>

Sumber : Hasil Analisis.



UNIVERSITAS

**BAB V**

**PENUTUP**

## **BAB V PENUTUP**

### **5.1 Kesimpulan**

Berdasarkan hasil analisis ketersediaan prasarana dan sarana lingkungan pada Kawasan Perumahan Pao-Pao Permai yang didasarkan pada beberapa indikator yang ada yaitu analisis dengan standar perencanaan, analisis persepsi masyarakat, maka dapat disimpulkan bahwa :

1. Evaluasi ketersediaan prasarana lingkungan di Perumahan Pao-Pao Permai adalah sebagai berikut :
  - a. Prasarana jalan dapat disimpulkan bahwa untuk ketersediaan saat ini termasuk kurang memadai
  - b. Prasarana air bersih dapat disimpulkan bahwa untuk ketersediaan saat ini termasuk memadai
  - c. Prasarana listrik dapat disimpulkan bahwa untuk ketersediaan saat ini termasuk memadai
  - d. Prasarana drainase dapat disimpulkan bahwa untuk ketersediaan saat ini termasuk kurang memadai
  - e. Persampahan dapat disimpulkan bahwa untuk ketersediaan saat ini termasuk kurang memadai
2. Evaluasi ketersediaan Sarana lingkungan di Perumahan Pao-Pao Permai adalah sebagai berikut :
  - a. Sarana pendidikan dengan klasifikasi, yaitu :
    - TK dapat disimpulkan bahwa untuk ketersediaan saat ini termasuk memadai
    - SD dapat disimpulkan bahwa untuk ketersediaan saat ini termasuk memadai
    - SLTP dapat disimpulkan bahwa untuk ketersediaan saat ini termasuk memadai

- SLTA dapat disimpulkan bahwa untuk ketersediaan saat ini termasuk kurang memadai
- b. Sarana kesehatan dengan klasifikasi, yaitu :
- Balai Pengobatan dapat disimpulkan bahwa untuk ketersediaan saat ini termasuk kurang memadai
  - Praktek Dokter dapat disimpulkan bahwa untuk ketersediaan saat ini termasuk kurang memadai
  - Apotek dapat disimpulkan bahwa untuk ketersediaan saat ini termasuk memadai
  - Puskesmas Pembantu dapat disimpulkan bahwa untuk ketersediaan saat ini termasuk memadai
  - BKIA/RS.Bersalin dapat disimpulkan bahwa untuk ketersediaan saat ini termasuk memadai
- c. Sarana peribadatan dengan klasifikasi, yaitu :
- Masjid dapat disimpulkan bahwa untuk ketersediaan saat ini termasuk memadai
- d. Sarana perdagangan dengan klasifikasi, yaitu :
- Kios/warung dapat disimpulkan bahwa untuk ketersediaan saat ini termasuk memadai
  - Pertokoan dapat disimpulkan bahwa untuk ketersediaan saat ini termasuk memadai
- e. Sarana olahraga dan ruang terbuka dengan klasifikasi, yaitu :
- Lapangan bola dapat disimpulkan bahwa untuk ketersediaan saat ini termasuk memadai
  - Lapangan bulutangkis dapat disimpulkan bahwa untuk ketersediaan saat ini termasuk memadai
  - Tempat Bermain dapat disimpulkan bahwa untuk ketersediaan saat ini termasuk kurang memadai
  - Taman dapat disimpulkan bahwa untuk ketersediaan saat ini termasuk memadai

## 5.2 Saran

Dengan bertolak dari permasalahan yang ada melalui studi mengenai prasarana dan sarana pendukung pada kawasan perumahan, maka dapat dikemukakan saran-saran sebagai berikut :

1. Prasarana dan sarana yang ada di Kawasan Perumahan Pao-Pao Permai perlu peningkatan dan pemeliharaan, sehingga masyarakat setempat dapat memanfaatkan dan merasakan kegunaan dari fasilitas tersebut.
2. Diperlukan adanya kerjasama antara pemerintah, swasta dan masyarakat dalam pelaksanaan dan pemeliharaan serta perbaikan prasarana lingkungan yang dianggap kurang memadai lagi yang ada di Perumahan Pao-Pao Permai.
3. Melihat kualitas dan kuantitas prasana dan sarana lingkungan di Kawasan Perumahan Pao-Pao Permai, maka pada masa yang akan datang sebaiknya Pemerintah Kabupaten Gowa mengadakan pembinaan-pembinaan kepada para pengembang dan menetapkan peraturan daerah yang mengatur ketersediaan prasarana dan sarana lingkungan perumahan untuk mewujudkan lingkungan perumahan yang layak agar dapat meningkatkan taraf hidup penghuninya.
4. Diharapkan kepada pengembang (developer) dalam hal penyediaan prasarana dan sarana hendaknya menaati peraturan yang telah ada atau pedoman perencanaan yakni standar perencanaan pengembangan perumahan dan permukiman yang ada sehingga dapat tercipta lingkungan hunian yang nyaman.

## DAFTAR PUSTAKA

- Aji dan Sirait, M ; 1990. *Perencanaan dan Evaluasi, Suatu Sistem Untuk Proyek Pembangunan*, Bumi Akasara, Jakarta.
- Batubara, C ; 1986. *Urbanisasi dan Pemukiman*, Mempera, Jakarta.
- Biro Pusat Statistik, 2006. *Kabupaten Gowa Dalam Angka Tahun 2006*
- Blaang, (1986), *Perumahan dan Permukiman Sebagai Kebutuhan Pokok*. Edisi Pertama, Yayasan Obor Indonesia, Jakarta
- Bratakusumah S.D. dan Riyadi. 2004, *Perencanaan Pembangunan Daerah*. PT. Gramedia Pustaka Utama. Jakarta
- Budihardjo, Eko. 1987, *Percikan Masalah Arsitektur, Perumahan Perkotaan*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta.
- Budiharjo Eko, (1998), "Percikan Masalah Arsitektur Perumahan Perkotaan" Alumni Bandung..
- Budiharjo, Eko, 1998. *Sejumlah Masalah Permukiman Kota*, Alumni, Bandung.
- Catanese dan Snyder (1992) *Perencanaan Kota*. Edisi Kedua. Erlangga. Jakarta.
- Dirjen Tata Kota dan Daerah, (1996), *Pedoman Teknik Penataan Ruang Daerah*, Departemen Pekerjaan Umum, Jakarta
- Gallion, Arthur B dan Simon Eisner. 1996, *Pengantar Perancangan Kota Desain dan Perencanaan Kota*, Edisi Kelima, Jilid I, Erlangga, Jakarta.
- Ikatan Ahli Perencanaan Indonesia, 1997. *Kamus Tata Ruang*, Penerbit Direktorat Jenderal Cipta Karya Departemen PU, Jakarta
- Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 20/KPTS/1986 Tentang *Pedoman Teknik Pembangunan Perumahan Sederhana Tidak Bertingkat*, Ditjen Cipta Karya Jakarta
- Maekijat, 2000. *Fungsi-fungsi Manajemen*, Mandar Maju, Bandung

Pemerintah Kab. Gowa. 2006, Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan,  
Bappeda , Gowa

Pemerintah Kab. Gowa. 2000/2001, Rencana Umum Tata Ruang Kota  
Sungguminasa, Dinas Tata Ruang, Gowa.

Sinulingga, Budi D. 1999, Pembangunan Kota, Tinjauan Regional dan  
Lokal, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta.

Sumaatmadja, Nursid 1988, *Studi Geografi*, Alumni, Bandung.

Undang-Undang No. 4 Tahun 1992 *Tentang Perumahan dan  
Permukiman.*

