

# Evaluasi Ruang Terbuka Hijau Privat Kawasan Perumahan Swadaya dan Perumahan Real Estat di Kelurahan Masale Kecamatan Panakkukang

Sri Wahyuningsih<sup>1)</sup>, Yusni Mustari<sup>2)</sup>, Suriana La Tanrang<sup>3)</sup>

<sup>1)</sup> Program Studi Pengembangan Wilayah dan Kota, Jurusan Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Hasanuddin

<sup>2)</sup> Lab. Perencanaan dan Perancangan Perumahan dan permukiman, Program Studi Pengembangan Wilayah dan Kota, Jurusan Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Hasanuddin

<sup>3)</sup> Lab. Perencanaan dan Perancangan Perumahan dan Permukiman, Program Studi Pengembangan Wilayah dan Kota, Jurusan Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Hasanuddin

---

## ABSTRACT

Green Open Space allocation policy (RTH) of 30% of the total land area of the city,, as required by UUPR No.26 of 2007 is not easy to be realized. The city government is unlikely to meet target of increasing green space area, if only relying on the government-owned land. Development of residential areas are increasingly widespread. A growing residential community and the active participation of the developers. Panakukkang Masale Village District is one of the city of Makassar is not spared from development. In Makassar PERDA 6 of 2006 on Spatial Makassar years 2005 to 2015 stated that this village will be developed into a region CBD (Central Business District). This determination resulted in the growth of building in the Village is growing and instead of diminishing area of green space. Therefore increase the extent necessary alternative RTH RTH through Private Development.

This study aims to develop the concept of the development of private green open spaces suitable to be applied in the Village Masale. The research was carried out by several studies literature as a basis for calculating the percentage of the basic building coefficient and the coefficient of private green space green base housing and residential real estate organizations, Characteristics of private green space and housing self-help residential real estate as well as the foundations for making the concept to be advised. Variables - variables used were analyzed using quantitative and qualitative approaches. The results of this research is the concept of Green Open Space development of private residential areas and residential real estate organizations in the Village Masale.

**Keyword: Private Green Open Space, Governmental Housing, Residential Real Estate, Village Masale**

---

## PENDAHULUAN

Kelurahan Masale, Kecamatan Panakukkang, termasuk salah satu bagian wilayah Kota Makassar yang tak luput dari pembangunan. Dalam PERDA Kota Makassar No.6 Tahun 2006 tentang RTRW Kota Makassar tahun 2005 – 2015 tercantum bahwa kelurahan ini termasuk dalam Kawasan Pemukiman Terpadu yang memiliki misi “ mewujudkan dan mengembangkan kawasan pemukiman yang berkepadatan sedang dan tinggi ke arah Timur Kota serta mengendalikan kegiatan Jasa dan Niaga yang melebihi kebutuhan kawasan “. Kondisi RTH yang berada di kawasan ini belum dimanfaatkan secara optimal bahkan semakin berkurang seiring terjadinya pembangunan,

padahal RTH merupakan salah satu unsur penting dalam perkotaan, baik dari segi lansekap kota maupun segi psikologis masyarakat kota itu sendiri. Untuk memenuhi RTH di kawasan tersebut perlu adanya penyediaan RTH privat, Oleh karena itu, diperlukan suatu kajian lebih lanjut mengenai RTH di kawasan ini, sehingga bisa menghasilkan dari konsep pengembangan RTH yang sesuai dengan situasi karakteristik di kawasan ini.

## KAJIAN PUSTAKA

### Perumahan dan Permukiman

1. Pengertian Perumahan dan Permukiman  
Permukiman menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan 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.

## 2. Tipe-Tipe Permukiman

- a. Permukiman yang direncanakan dengan baik (planned)
- b. Permukiman tanpa direncanakan dahulu (unplanned)
- c. Permukiman yang tidak sepenuhnya di rencanakan dengan baik

## Perumahan Swadaya

Pengertian perumahan swadaya adalah rumah atau perumahan yang dibangun atas prakarsa dan upaya masyarakat baik secara berkelompok maupun secara sendiri-sendiri (Wahyuningsih, 2007).

## Perumahan Real Estat

### 1. Pengertian Real Estat

Real estat kawasan perumahan adalah sebuah kompleks perumahan yang jelas bisa dimiliki penghuninya. kawasan perumahan real estat adalah kawasan elit yang kompleknya dilengkapi berbagai macam sarana yang diberikan pengelola seperti : keamanan 24 jam, kolam renang, tempat bermain dan sebagainya.

### 2. Karakteristik Real Estat

- a. Lingkungan
- b. Lokasi

## Ruang Terbuka Hijau

### 1. Pengertian Ruang Terbuka Hijau

Ruang Terbuka Hijau (RTH) yang mengacu pada Undang- Undang Nomor 26 Tahun 2007 adalah area memanjang/jalur dan/atau mengelompok, yang penggunaannya lebih bersifat terbuka, tempat tumbuh tanaman, baik yang tumbuh secara alamiah maupun yang sengaja ditanam.

### 2. Ruang terbuka Hijau Pekarangan

Setiap bangunan yang berada di atas ruang tanah, perlu dilengkapi taman pekarangan, untuk keperluan keluarga, tanaman obat ( apotik hidup), rempah – rempah kebutuhan sehari – hari ( daur

hidup ), sirkulasi udara, penyinaran matahari yang cukup, mencegah kebakaran masal, dan sebagai ruang terbuka hijau pekarangan.

## Pengelolaan Ruang Terbuka hijau Rumah Tinggal

**Tabel 1.** Pengelolaan Ruang Terbuka Hijau Rumah Tinggal

Ukuran Jenis Kavling	Syarat/Kewajiban Penanaman Minimal	Komposisi Jenis Yang Cukup Dengan
>120 m <sup>2</sup>	Satu pohon pelindung	Penutup Tanah/rumput
120-140 m <sup>2</sup>	Satu pohon pelindung, perdu & semak hias	Penutup Tanah/rumput
240-500 m <sup>2</sup>	Dua pohon pelindung, perdu & semak hias	Penutup Tanah/rumput
500 m <sup>2</sup>	Tiga pohon pelindung, perdu & semak hias	Penutup Tanah/rumput
Relatif sempit	Pakai sistem pot dan tanaman gantung lain	Manfaatkan ruang diatas saluran pot

Sumber :Direktorat Jenderal Penataan Ruang Departemen Pekerjaan Umum ,2006:245

## Vegetasi

1. Pemilihan Jenis Dan Bentuk Tanaman Berdasarkan Karakteristiknya
2. Fungsi Tanaman Sebagai Salah Satu Elemen Lansekap Dalam Ruang Terbuka Hijau

## Tinjauan Ruang Terbuka Hijau berdasarkan Kebijakan Pemerintah Kota Makassar (Perda Kota Makassar No. 6 Tahun 2006 tentang RTRW Kota Makassar 2005-2015.)

Pengembangan kawasan hijau binaan yang dijabarkan dalam 13 Kawasan Terpadu. Dalam Perda ini juga dicantumkan wilayah penelitian (Kelurahan Masale, Kecamatan Panakkukang) termasuk dalam Kawasan Pemukiman terpadu. Persentase luas ruang terbuka hijau pada Kawasan Permukiman Terpadu ditargetkan sebesar 7% (tujuh persen) dari luas kawasan pemukiman terpadu.

## Peraturan Menteri PU NO. 05/PRT/M/2008 Tentang Pedoman Penyediaan dan Pemanfaatan Ruang Terbuka Hijau

1. Ruang terbuka hijau
2. Ruang terbuka hijau privat
3. Arahan penyediaan ruang terbuka hijau
4. Kriteria vegetasi untuk ruang terbuka hijau pekarangan

- 5. Pemanfaatan ruang terbuka hijau pekarangan
- 6. Bagan proporsi ruang terbuka hijau kawasan perkotaan

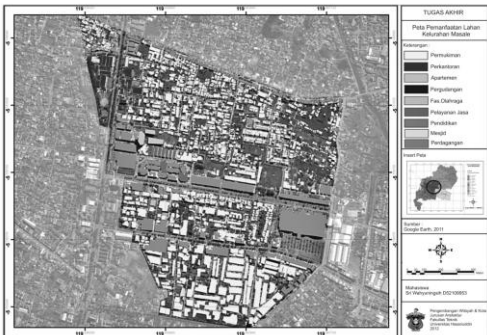
**Peraturan Walikota Yogyakarta No.6 Tahun 2010 Tentang Penyediaan Ruang Terbuka Hijau Privat**

**Tata bangunan**

- 1. Koefisien dasar bangunan
- 2. Dasar tampung bangunan
- 3. Koefisien dasar hijau

**METODE PENELITIAN**

Penelitian ini dapat dikategorikan dalam penelitian deskriptif dengan menggunakan pendekatan kualitatif dan kuantitatif. Proses penelitian ini terdiri dari pengumpulan data, penyusunan data, dan analisis data. Hasil akhir dari penelitian ini biasanya merupakan hasil identifikasi dan arahan rekomendasi. Penelitian ini dilaksanakan di Kota Makassar dengan mengambil obyek penelitian Kelurahan Masale (Gambar 1) . Penentuan lokasi penelitian dilakukan secara sengaja (purposive), dengan pertimbangan bahwa Kelurahan Masale merupakan Kawasan yang memiliki aktivitas yang cukup tinggi dibanding kawasan lainnya. Jenis bangunan di kawasan ini juga didominasi bangunan ruko, departemen store, perkantoran, serta sarana perdagangan lainnya yang masih dalam proses pembangunan. Hal tersebut mengakibatkan ketersediaan ruang terbuka hijau di kawasan ini semakin berkurang, sehingga perlu dilakukan kajian mengenai ruang terbuka hijau privat.



**Gambar 1.** Peta Lokasi Penelitian

Adapun yang menjadi populasi dalam penelitian ini adalah ruang terbuka hijau pekarangan perumahan swadaya dan perumahan real estat. Sementara penarikan sampel dilakukan secara random

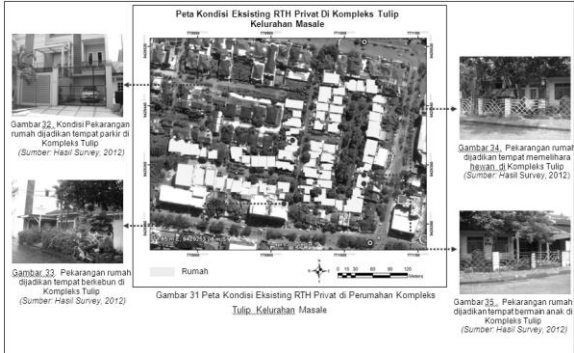
sampling dimana elemen-elemennya dipilih dengan cara acak. Penelitian ini menggunakan data primer dan data sekunder. Adapun teknik pengumpulan data yaitu observasi, wawancara dan kepustakaan. Variabel – variabel yang digunakan dianalisis dengan menggunakan pendekatan kuantitatif dan kualitatif.

**PEMBAHASAN**

**Perumahan Real Estat dan Perumahan Swadaya**

1. Perumahan Kompleks Tulip

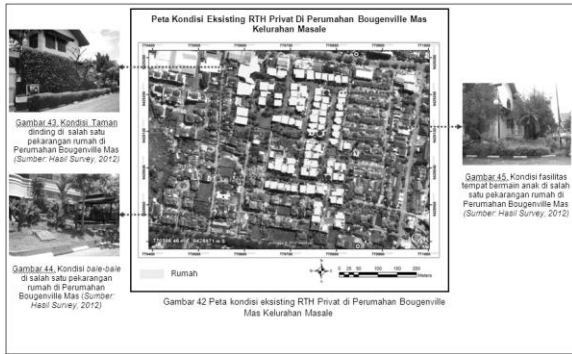
Berdasarkan hasil survei, tipe rumah di perumahan memiliki luas tanah sekitar 120m<sup>2</sup>. Namun seiring bertambahnya kebutuhan rumah seperti penambahan ruang sehingga sebagian masyarakat menambah luas bangunannya secara keseluruhan. Di perumahan ini sekitar 19% atau 18 unit rumah di Perumahan Tulip yang mengubah bentuk asli bangunan dan sekitar 2 % atau 2 unit rumah yang mengalami perkerasan pada halaman pekarangan rumah.



**Gambar 2.** Peta Kondisi RTH Privat Di Kompleks Tulip Kelurahan Masale

2. Perumahan Bougenville Mas

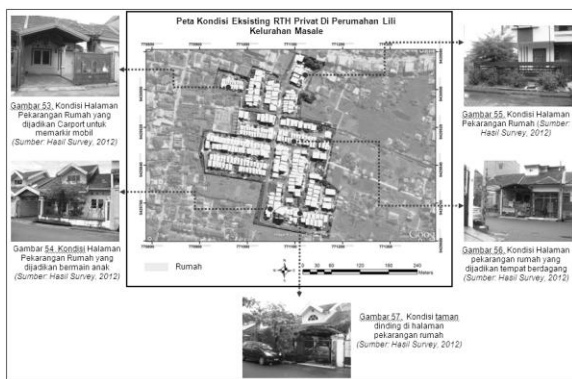
Di Perumahan ini kondisi pekarangan rumah yang dibangun oleh pihak developer sudah tertata dengan baik. Sebagian masyarakat di Perumahan ini menambah aksesoris pekarangan rumah seperti bale-bale yang berfungsi sebagai aktivitas berkumpul keluarga, dan taman dinding sebagai penambah estetika. Jenis vegetasinya pada halaman pekarangan rumah pun berbeda-beda sesuai dengan minat pemilik rumah.



**Gambar 3.** Peta Kondisi RTH Privat Perumahan Bougenville Keurahan Masale

### 3. Perumahan Lili

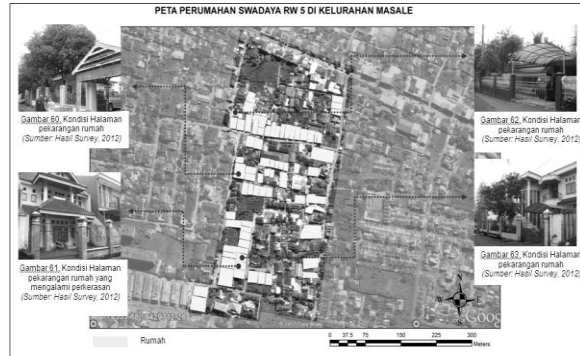
Masyarakat di perumahan ini cenderung memperluas bangunannya secara vertikal. Berdasarkan data di lapangan, di Perumahan Lili terdapat sekitar 18% atau 69 unit rumah di Perumahan Lili yang mengubah bentuk asli bangunan dan sekitar 11% atau 42 unit rumah yang mengalami perkerasan pada halaman pekarangan rumah. Pemanfaatan lahan pada halaman pekarangan rumah sekitar 93% atau 39 unit rumah yang mengalami perkerasan pada halaman pekarangan rumah karena dijadikan lahan parkir dan sekitar 7% atau 3 unit rumah yang mengalami perkerasan pada halaman pekarangan rumah karena dijadikan sebagai tempat berdagang.



**Gambar 4.** Peta Kondisi Eksisting RTH privat Perumahan Lili

### 4. Perumahan Swadaya RW V

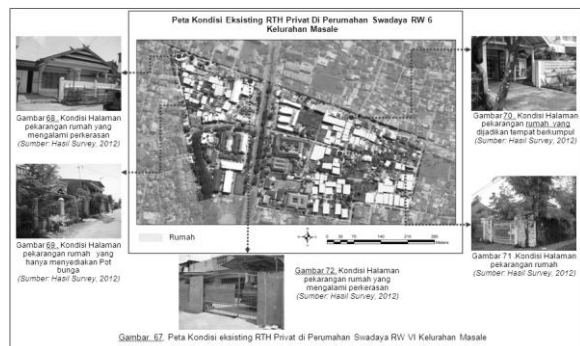
Di RW V ini terdapat 79 unit rumah yang termasuk dalam perumahan swadaya. Sebagian besar luas lahan di RW ini minimal 200 m<sup>2</sup>. Di RW ini terdapat 79 unit rumah dan sekitar 12% atau 11 unit rumah di RW V yang mengalami perkerasan pada halaman pekarangan rumah.



**Gambar 5.** Peta Kondisi Eksisting RTH privat RW V

### 5. Perumahan Swadaya RW VI

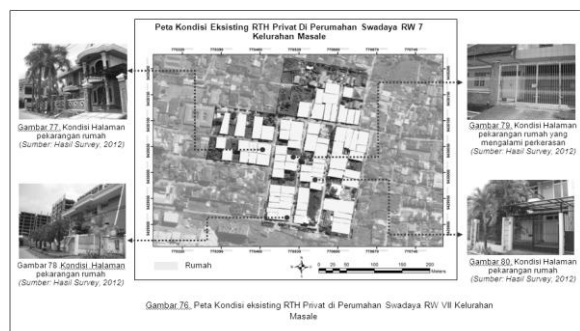
Di RW ini masyarakat memanfaatkan halaman pekarangan rumah sebagai tempat bermain anak, tempat berkumpul, tempat menyalurkan hobi dan tempat berkebun. Di RW VI ini sekitar 18% atau 69 unit rumah di Perumahan Lili yang mengubah bentuk asli bangunan dan sekitar 11% atau 42 unit rumah yang mengalami perkerasan pada halaman pekarangan rumah.



**Gambar 6.** Peta Kondisi Eksisting RTH privat RW VI

### 6. Perumahan Swadaya RW VII

Berdasarkan hasil survei masyarakat masih mempertahankan unsur hijau pada halaman karena sebagai peneduh / penyejuk suasana pada rumah dan sebagai tempat menyalurkan hobi bagi yang gemar mengoleksi tanaman-tanaman hias.



**Gambar 7.** Peta Kondisi Eksisting RTH privat RW VII

Namun terdapat 1 unit rumah d RW ini yang mengalami perkerasan pada halaman pekarangan rumah. Hal ini karena pemilik rumah memanfaatkan halaman pekarangan rumah sebagai lahan parkir.

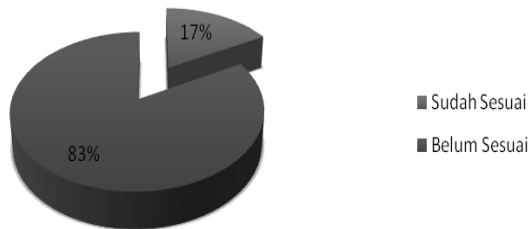
**Intensitas Pemanfaatan Lahan**

- 1. Analisis KDB dan KDH
  - a. Perumahan Real Estat

**Tabel 2.** Kesesuaian Luas RTH Pekarangan di Perumahan Real Estat Kelurahan Masale

No.	Kesesuaian ( Standar dan Rencana Teknik Ruang )	Jumlah Rumah (unit)	Persentas e (%)
1	Sudah Sesuai	26	17
2	Belum Sesuai	128	83
<b>Total</b>		<b>154</b>	<b>100</b>

Sumber :Hasil Analisis 2012



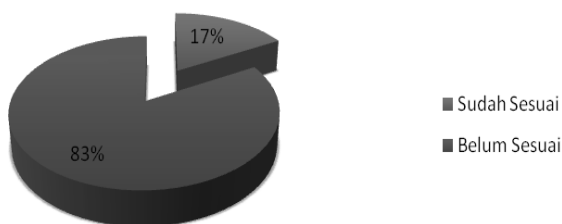
**Gambar 8.** Kesesuaian Standard dan Rencana Teknik Ruang pada Perumahan Real Estat

- b. Perumahan Swadaya

**Tabel 3.** Kesesuaian Luas RTH Pekarangan di Perumahan Swadaya Kelurahan Masale

No.	Kesesuaian ( Standar dan Rencana Teknik Ruang )	Jumlah Rumah ( unit)	Persen tase (%)
1	Sudah Sesuai	28	17
2	Belum Sesuai	138	83
<b>Total</b>		<b>166</b>	<b>100</b>

Sumber :Hasil Analisis 2012



**Gambar 9.** Kesesuaian Standard dan Rencana Teknik Ruang pada Perumahan Swadaya

- 2. Karakteristik Ruang Terbuka Hijau Privat
  - a. Perumahan Real Estat



**Gambar 10.** Tipe rumah kopel di Perumahan Lili  
Sumber:Hasil Survey, 2012



**Gambar 11 .** Tipe rumah tunggal di Perumahan Bougenville Mas. Sumber: Hasil Survey, 2012



**Gambar 12.** Peletakan Tanaman di depan rumah di salah satu Perumahan Real Estat Kelurahan Masale  
Sumber:Hasil Survey, 2012



**Gambar 13.** Peletakan Tanaman di depan pagar rumah di salah satu Perumahan Real Estat Kelurahan Masale  
Sumber:Hasil Survey, 2012

b. Perumahan Swadaya

1. Tipe rumah di Perumahan Swadaya



**Gambar 14 .** *Google Earth* perumahan Swadaya tahun 2001. Sumber:Google Earth, 2012



**Gambar 15 .** Salah satu Tipe rumah tunggal di Perumahan Swadaya. Sumber:Hasil Survey, 2012



**Gambar 16 .** *Google Earth* perumahan Swadaya tahun 2012. Sumber:Google Earth, 2012



**Gambar 17 .** Salah satu Tipe rumah kopel di Perumahan Swadaya. Sumber:Hasil Survey, 2012

2. Peletakan Tanaman di Perumahan Swadaya



**Gambar 18.** Peletakan Tanaman yang didepan rumah di salah satu Perumahan Swadaya. Sumber:Hasil Survey, 2012



**Gambar 19.** Peletakan Tanaman yang didepan pagar rumah di salah satu Perumahan Swadaya. Sumber:Hasil Survey, 2012.

**Konsep Pengembangan Ruang Terbuka Hijau Privat**

Secara umum, arahan pengembangan RTH Privat Kelurahan Masale dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Penetapan peraturan – peraturan daerah maupun kebijakan pemerintah daerah setempat diantaranya:
  - a. Penyuluhan kepada masyarakat mengenai RTH, manfaat yang diberikan RTH terutama secara ekologis, serta dampak yang akan terjadi apabila luasan RTH semakin berkurang.
  - b. Kerja sama antara pemerintah, masyarakat serta pihak developer/ pengembang bangunan ruko dan perumahan.
  - c. Penetapan peraturan pembangunan secara vertikal dengan menerapkan konsep mix-used dimana sebuah bangunan memiliki beberapa fungsi (sepeeti hunian, pertokoan, serta perkantoran ).
  - d. Pembagian bibit tanaman secara gratis kepada para penduduk untuk ditanam dan dipelihara.

Adapun rencana rekomendasi penyediaan RTH privat dapat dilihat pada tabel berikut:

1. Konsep tata hijau taman depan rumah
2. Penyediaan RTH dalam bentuk pot tanaman.
3. Penyediaan RTH dalam bentuk taman gantung
4. Penyediaan RTH dalam bentuk dinding hijau/ Green Wall
5. Penyediaan RTH dalam bentuk carport tanaman.

### KESIMPULAN

Hasil dari penelitian ini adalah konsep Terbuka Hijau Ruang pengembangan kawasan perumahan swasta dan organisasi perumahan real estate di Desa Masale.

### DAFTAR PUSTAKA

- Angraini, Ismi. 2011. Pengembangan Ruang Terbuka Hijau Di Kelurahan Masale Kota Makassar. Skripsi Program Studi Pengembangan Wilayah Kota Universitas Hasanuddin Makassar. Makassar.
- Artiningsih. Prospek Peningkatan Luasan Ruang Terbuka Hijau Privat Melalui Partisipasi Komunitas Berkelanjutan. Skripsi Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota Universitas Diponegoro. Semarang.
- Bappeda Kota Makassar, 2010. Laporan Akhir Rencana Tata Ruang Kota Makassar 2010-2030. Makassar.
- Dinas Tata Ruang Kota Makassar. 2011. Laporan Antara Rencana Teknis Tata Ruang Kawasan Kecamatan Panakkukang Kota Makassar. Makassar.
- Departemen Pekerjaan Umum Direktorat Jenderal Penataan Ruang, 2008. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 05/PRT/M/2008 tentang Pedoman Penyediaan dan Pemanfaatan Ruang Terbuka Hijau di Kawasan Perkotaan. Jakarta
- Kota Makassar, 2009. Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 6 Tahun 2009 tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah (RPJMD) Kota Makassar Tahun 2009-2014. Makassar.
- Nuryani, Irma. 2006. Identifikasi Pengadaan Rumah Swadaya Oleh Masyarakat Berpenghasilan Rendah Di Kecamatan Tembalang Kota Semarang. Skripsi Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota Universitas Diponegoro. Semarang.
- Triarsono, 2005. Ruang Terbuka Dalam Perancangan Kota Vol.5 No.1 Juni , hal 229-232
- Wahyuningsih, Rutina. 2007. Implementasi Program Pengembangan Perumahan Swadaya di Daerah. Skripsi Jurusan Administarsi Negara FISIP Universitas Sebelas Maret Surakarta. Surakarta
- Walikota Yogyakarta. 2010. Peraturan Walikota Yogyakarta No.6 Tahun 2010 tentang penyediaan ruang terbuka hijau privat. Yogyakarta
- Wunas, Shirly. 2011. Kota Humanis: Integrasi Lahan dan Transportasi di Wilayah Suburban. Surabaya: Brilian Internasional.