

Penataan Permukiman Padat di Kelurahan Kalukuang, Kota Makassar

Herlina Syam^{1)*}, Shirly Wunas²⁾, Yusni Mustari³⁾

¹⁾Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Hasanuddin. Email: Lhynuch@gmail.com

²⁾Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Hasanuddin. Email: shirly_wunas@yahoo.com

³⁾Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Hasanuddin.

ABSTRACT

Housing and settlements began to develop rapidly in functional areas, especially in the city of Makassar. Land use problems basically arise due to the absence of clear and precise references in determining the location or land for buildings. This problem occurs in the Kalukuang Village area which is one of the new business center areas or the Central Business District (CBD). This area has developed quite rapidly due to its strategic location in the middle of the city. The purpose of this study is, to determine the condition of housing development patterns, the condition of facilities and infrastructure, analyze the driving factors and pull factors, and compile the residential housing structuring concept in Kalukuang Village. The analytical method used is descriptive and exploratory qualitative analysis, quantitative analysis and needs analysis. The results of this study indicate the development of settlements in the Kalukuang Village following a road network pattern in the form of a grid pattern. Some of the available facilities and infrastructure already meet the standards for example, educational facilities, worship, road infrastructure, and others. The driving factor affecting the development of settlements is a strong kinship factor and available residential land. Meanwhile, the pull factors are near work location, low transportation costs, complete facilities and infrastructure, and strong psychological factors. The concept of settlement arrangement is in the form of settlement patterns, namely, grid patterns in zones 1 and 2, centralized patterns in zones 3, 4, and 5. In addition, a waste management and road improvement system is also planned.

Keywords: Arrangement, Slum Settlement, Push Factors, Pull Factors, City of Makassar

ABSTRAK

Perumahan dan permukiman mulai berkembang pesat di kawasan-kawasan fungsional khususnya di Kota Makassar. Permasalahan fungsi lahan pada dasarnya muncul akibat tidak adanya acuan yang jelas dan tepat dalam penentuan lokasi atau lahan untuk bangunan. Permasalahan inilah yang terjadi di Kelurahan Kalukuang yang merupakan salah satu daerah pusat bisnis baru atau *Central Business District* (CBD). Daerah ini mengalami perkembangan yang cukup pesat disebabkan karena letaknya yang strategis yang berada di tengah kota. Tujuan penelitian ini yaitu, untuk mengetahui kondisi pola perkembangan perumahan, kondisi sarana dan prasarana, menganalisis faktor pendorong dan faktor penarik, serta menyusun konsep penataan perumahan dan permukiman di Kelurahan Kalukuang. Metode analisis yang digunakan adalah analisis kualitatif secara deskriptif dan eksploratif, analisis kuantitatif dan analisis kebutuhan. Hasil penelitian ini menunjukkan perkembangan permukiman di Kelurahan Kalukuang mengikuti pola jaringan jalan berupa pola *grid*. Beberapa sarana dan prasarana yang tersedia sudah memenuhi standar contohnya, sarana pendidikan, peribadatan, prasarana jalan dan lain-lain. Faktor pendorong yang memengaruhi perkembangan permukiman adalah faktor kekerabatan masyarakat yang kuat dan lahan hunian tersedia. Faktor penariknya adalah lokasi kerja yang dekat, biaya transportasi murah, sarana dan prasarana yang lengkap dan faktor psikologi yang kuat. Konsep penataan permukiman berupa penataan pola permukiman yaitu, pola *grid* pada zona 1 dan 3, pola terpusat pada zona 2, 4, dan 5. Selain itu juga direncanakan sistem pengolahan sampah dan perbaikan jalan.

Kata Kunci: Penataan, Permukiman Kumuh, Faktor Pendorong, Faktor Penarik, Kota Makassar

PENDAHULUAN

Permasalahan fungsi lahan pada dasarnya muncul akibat tidak adanya acuan yang jelas dan tepat dalam penentuan lokasi lahan bangunan. Hal inilah yang terjadi di Kelurahan Kalukuang sebagai

wilayah studi yang merupakan salah satu kota tua yang ada di Makassar. Penetapan lokasi fungsi lahan dan bangunan hanya didasarkan pada banyaknya perkembangan perumahan dan peningkatan bangunan. Penentuan lokasi

*Corresponding author.

Jalan Poros Malino km. 6 Bontomarannu, Gowa
Sulawesi Selatan, Indonesia, 92711

perumahan dan bangunan yang tidak memperhatikan Undang-Undang, pada akhirnya akan menimbulkan berbagai permasalahan di lokasi terkait. Kelurahan Kalukuang merupakan salah satu daerah pusat bisnis baru atau *Central Business District* (CBD). Daerah ini mengalami perkembangan yang cukup pesat. Hal tersebut disebabkan karena letaknya yang sangat strategis yang berada di tengah kota. Perkembangan yang cukup pesat ini dapat mengakibatkan peningkatan penduduk dan bangunan yang tidak terkendali. Oleh karena itu, diperlukan penataan permukiman di kelurahan tersebut.

Adapun tujuan dari penelitian ini yaitu, mengetahui kondisi dan pola perkembangan perumahan permukiman padat, mengetahui kondisi sarana dan

prasarana permukiman, menganalisis faktor pendorong dan penarik terhadap perkembangan permukiman dan menyusun konsep penataan perumahan permukiman di Kelurahan Kalukuang.

TINJAUAN PUSTAKA

Menurut Doxiadis, permukiman (*human settlement*) akan berjalan dengan baik jika terkait dengan beberapa unsur, yaitu: *nature* (alam), *man* (manusia), *society* (kehidupan sosial), *shell* (ruang), dan *networks* (hubungan). Pola permukiman di pedesaan dibagi menjadi empat, yaitu: 1) pola permukiman menyebar (*disseminated rural settlement*); 2) pola permukiman terpusat; 3) pola permukiman *linier*; dan 4) pola permukiman mengelilingi fasilitas tertentu.

Tabel 1. Faktor reduksi kebutuhan lahan untuk sarana lingkungan berdasarkan kepadatan penduduk

Klasifikasi Kawasan	Kepadatan			
	Rendah	Sedang	Tinggi	Sangat Padat
Kepadatan penduduk	< 150 jiwa/ha	151-200 jiwa/ha	201-400 jiwa/ha	>400 jiwa/ha
Reaksi terhadap kebutuhan lahan	-	-	-	-

Sumber: SNI 19-1733-2004

Tabel 2. Klasifikasi kepadatan penduduk

Klasifikasi	Kepadatan Bangunan
Sangat Rendah	<10
Rendah	11-40
Sedang	41-60
Tinggi	61-80
Sangat Tinggi	>81

Sumber: SNI 19-1733-2004

Kebutuhan sarana dan prasarana disesuaikan dengan Standar Nasional Indonesia (SNI) dimana yang termasuk dalam sarana adalah pemerintahan, pendidikan, kesehatan, peribadatan, rekreasi dan ruang terbuka hijau. Sedangkan, untuk prasarana berupa jalan, drainase, air bersih, jaringan air limbah, jaringan persampahan, listrik dan jaringan telepon.

Selanjutnya, untuk menentukan lokasi kawasan permukiman kumuh digunakan kriteria yang dikelompokkan yaitu vitalitas ekonomi, vitalitas ekonomi kawasan, status kepemilikan lahan, keadaan prasarana dan sarana, komitmen pemerintah kabupaten/kota, dan prioritas penanganan.

Mobilitas penduduk dari luar kota ke kota dan sebaliknya dipengaruhi oleh kekuatan sentripetal

dan sentrifugal. Sentripetal adalah mobilitas penduduk dari luar kota/wilayah pedesaan ke dalam kota. Sentripetal dipengaruhi oleh dua faktor yaitu faktor penarik dan pendorong. Faktor penarik/*pull* yaitu, lapangan kerja, menekan biaya transpor, kelengkapan prasarana & sarana fisik, faktor psikologis. Faktor pendorong/*push* yaitu, sektor pertanian turun, tanah milik/produktivitas turun, faktor politik/keamanan.

Sentrifugal adalah mobilitas penduduk dari kota/pusat ke pinggiran. Faktor pendorong/*push* dari sentrifugal yaitu, kebisingan/pencemaran, harga lahan melonjak, intensifikasi lahan, spekulasi lahan, produktivitas lahan, tingkat kepadatan naik, kemacetan/*congestion*.

METODE PENELITIAN

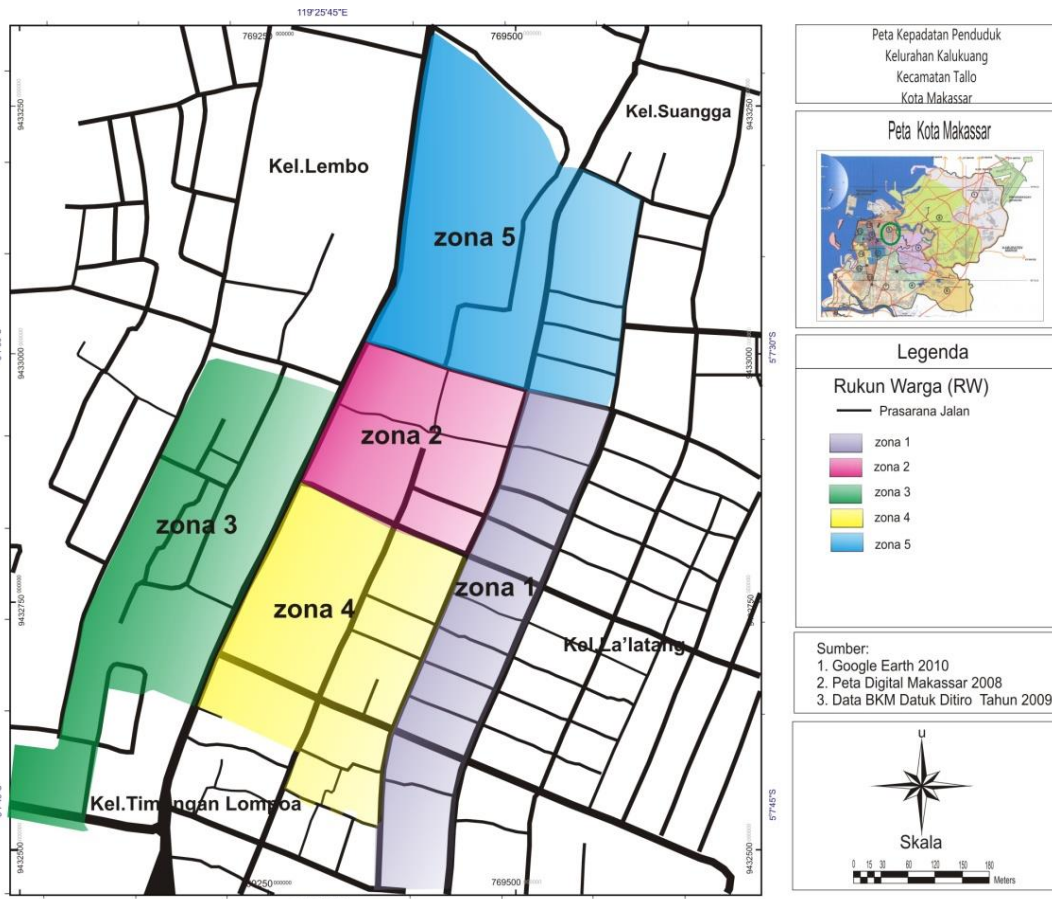
Penelitian ini dilakukan sekitar 2 bulan dimulai dari Bulan Februari–April 2012. Lokasi penelitian berada di Kelurahan Kalukuang Kota Makassar. Metode pengumpulan data yang digunakan yaitu wawancara, observasi langsung, kuesioner dan studi literatur. Populasi dalam penelitian ini adalah masyarakat yang bermukim di Kelurahan Kalukuang. Adapun jumlah populasi masyarakat yang tetap pada lokasi tersebut yaitu, jumlah

penduduk di kelurahan ini sebanyak 5.383 jiwa. Sampel yang digunakan yaitu 98 orang perwakilan dari kelurahan ini berdasarkan perhitungan sampel.

Teknik analisis data yang digunakan yaitu analisis deskriptif dengan metode kualitatif dan eksploratif, analisis kebutuhan dan identifikasi potensi. Dalam memudahkan penelitian ini dilakukan pembagian zona di Kelurahan Kalukuang, pembagian zona ini dibagi menjadi lima zona. Dimana dasar dalam pembagian zona ini merupakan batas RW yang ada di Kelurahan Kalukuang. Dimana RW 1 merupakan zona 1, RW 2 menjadi zona 2, dan seterusnya sampai RW 5 menjadi zona 5.



Gambar 1. Lokasi penelitian
Sumber: Google earth dimodifikasi oleh penulis, 2012



Gambar 2. Peta pembagian zona di Kelurahan Kalukuang
Sumber: Google earth dimodifikasi oleh penulis, 2012

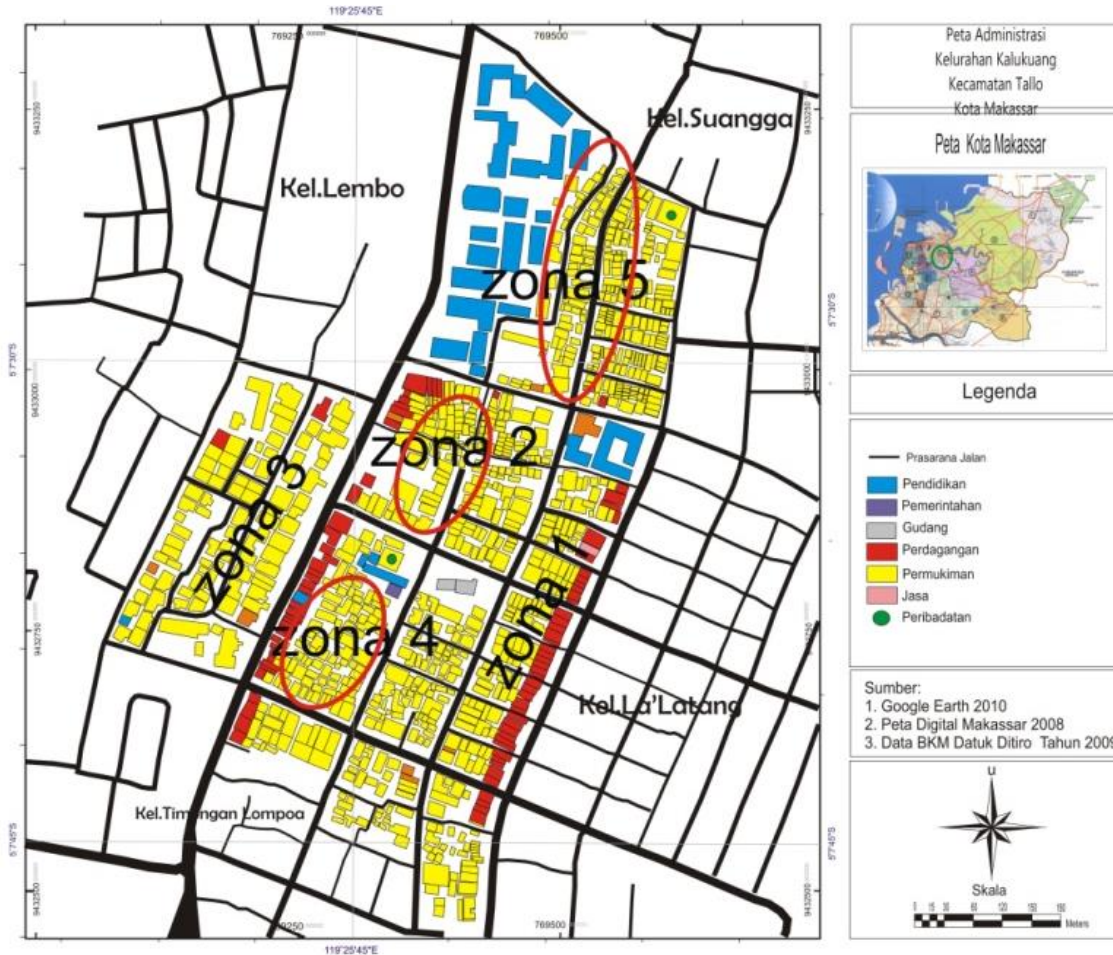
HASIL DAN PEMBAHASAN

Pada umumnya, pola permukiman di Kelurahan Kalukuang berbentuk *grid*. Perumahan yang tersusun dengan pola ini biasanya dapat dijumpai

di sepanjang jalan, sungai, dan garis pantai, sedangkan untuk pola permukiman terpusat atau tidak teratur hanya terdapat di zona 2, 4, dan 5. Pola tersebut terlihat pada tabel di bawah:

Tabel 3. Pola permukiman di setiap zona di Kelurahan Kalukuang

Pola Permukiman	Zona 1	Zona 2	Zona 3	Zona 4	Zona 5
Terpusat (Tidak Teratur)		•		•	•
<i>grid</i>	•	•	•	•	•



Gambar 3. Pola permukiman di setiap zona di Kelurahan Kalukuang
 Sumber: Google earth dimodifikasi oleh penulis, 2012

Kebutuhan sarana di lokasi penelitian antara lain sarana permukiman, pendidikan, peribadatan, perdagangan, kesehatan dan ruang terbuka. Sarana permukiman berfokus pada perbedaan permukiman yang terlihat dari jenis bangunan. Hasil survei menunjukkan perbedaan jenis bangunan berupa bangunan tradisional seperti rumah panggung dan bangunan modern seperti rumah batu.

Berdasarkan standar permukiman, sarana pendidikan yang ada telah cukup terpenuhi, terdapat sarana pendidikan dengan jumlah yang banyak, namun terdapat juga sarana pendidikan yang belum tersedia misalnya, taman kanak-kanak. Sarana peribadatan yang ada yaitu, dua masjid dan satu mushollah. Sarana perdagangan yang ada juga telah mawadahi kebutuhan masyarakat. Sarana perdagangan tersebut berupa toko/warung, pertokoan dan pasar. Selain itu, juga terdapat sarana perdagangan di sektor informal yang berada di trotoar jalan contohnya, pedagang kaki

lima. Selanjutnya, terdapat beberapa fasilitas kesehatan berupa empat posyandu, dua tempat praktek dokter dan dua apotik. Ketersediaan sarana kesehatan telah memenuhi standar yang berlaku. Terakhir, ruang terbuka merupakan salah satu sarana penunjang dalam permukiman. Ruang terbuka terbagi atas ruang terbuka hijau, tidak hijau, privat dan publik. Ruang terbuka yang ada di lokasi ini sangat sedikit, dimana hanya terdapat jalur hijau di sepanjang Jln. Sunu. Sehingga, ketersediaan ruang terbuka untuk masyarakat sangat dibutuhkan.

Kebutuhan prasarana di lokasi penelitian antara lain prasarana air bersih, persampahan, jalan, dan drainase. Dari data daftar isian potensi kelurahan (2006) terlihat sumber daya air dimana prasarana air bersih di kelurahan ini yaitu, sumur gali sebanyak 59 unit untuk 59 kepala keluarga, sumur pompa sebanyak 3 unit untuk 15 kepala keluarga, dan PAM sebanyak 1.210 untuk 1.210 kepala keluarga.

Tabel 4. Ketersediaan air bersih Kelurahan Kalukuang

Zona	Sumur Gali	Sumur Pompa	PAM
Zona 1	-	-	√
Zona 2	√	√	√
Zona 3	-	-	√
Zona 4	√	√	√
Zona 5	√	√	√

Terdapat sarana persampahan untuk peningkatan kualitas lingkungan. Fasilitas persampahan yang tersedia berupa, tong sampah di setiap rumah dan Tempat Pembuangan Sementara (TPS), sedangkan untuk pengangkutan sampah berupa gerobak dan truk sampah. Selain itu, terdapat

pengolahan sampah basah menjadi pupuk yang berada di zona 2. Material dari jalan yang ada berupa aspal, *paving*, tanah dan beton, sedangkan untuk klasifikasi jalan terbagi menjadi jalan lokal sekunder dan lingkungan. Adapun, drainase yang ada berupa drainase tertutup dan terbuka dengan jenis drainase sekunder dan tersier.

Selanjutnya, ada beberapa faktor yang menyebabkan masyarakat tidak terdorong untuk keluar dari Kelurahan Kalukuang dan tetap memilih bermukim di kelurahan ini yaitu, adanya faktor kekerabatan masyarakat yang kuat dan lahan hunian yang tersedia.

Tabel 5. Faktor pendorong di Kelurahan Kalukuang

Faktor Pendorong	Zona 1	Zona 2	Zona 3	Zona 4	Zona 5	Jumlah
1. Kekerabatan Masyarakat Kuat	7	12	1	24	20	74
2. Ketersediaan Lahan/Bangunan	9	6	8	6	5	42
Jumlah Sampel	16	18	9	30	25	98

Permukiman setiap tahunnya bertambah padat, dimana faktor penarik yang menyebabkan

masyarakat memilih tinggal di kelurahan ini, lebih lanjut dapat dilihat pada tabel berikut.

Tabel 6. Faktor penarik di Kelurahan Kalukuang

Faktor Penarik	Zona 1	Zona 2	Zona 3	Zona 4	Zona 5	Jumlah
1. Lokasi Kerja Dekat	9	10	2	14	11	46
2. Biaya Transportasi Rendah	5	5	3	6	10	29
3. Kelengkapan Sarana dan Prasarana Menunjang	-	1	1	-	-	2
4. Faktor Psikologi Kuat	2	2	3	10	4	21
Jumlah Sampel	16	18	9	30	25	98

Konsep penataan permukiman

Permukiman dengan pola *grid* berada pada zona 1 dan 2. Bentuk bangunan yang terletak pada zona ini teratur dimana orientasi rumah menghadap ke jalan. Selain itu, di zona ini juga terdapat taman disetiap rumah khususnya pada zona 3. Berdasarkan kondisi tersebut, maka direncanakan lubang biopori untuk daerah tersebut. Penempatan lubang biopori ini direncanakan pada bahu jalan dan taman-taman di sekitar rumah. Dalam memudahkan pelaksanaan perencanaan tersebut perlu diadakan kerjasama antara pemerintah dan masyarakat. Pemerintah setempat menyampaikan melalui penyuluhan dan membimbing masyarakat baik dalam bentuk kerja bakti atau lainnya sehingga, masyarakat ikut berperan dalam penyelenggaraan dan perencanaannya.

Sebaliknya permukiman dengan pola terpusat (tidak teratur) berada pada zona 2, 4, dan 5. Berdasarkan kondisi kepadatan dan ketidakberaturan tersebut, maka perlu untuk membatasi pembangunan baru atau perluasan bangunan eksisting ke arah horizontal. Hal ini perlu dibarengi peraturan dan sanksi yang ketat guna menjaga kesesuaian persentase lahan terbuka dan terbangun.

Perencanaan pengoptimalisasian lahan ini akan dilakukan melalui kerja sama dengan pemerintah untuk memberi aturan yang jelas tentang peningkatan jumlah penduduk dan bangunan. Aturan tersebut dapat berupa aturan jumlah penghuni di setiap rumah, dimana sebaiknya setiap satu rumah dihuni oleh maksimal 8 orang saja. Apabila telah memenuhi jumlah maksimal, maka rumah tersebut tidak bisa lagi menerima pendatang/penghuni baru. Apabila melanggar

aturan sebaiknya diberi sanksi yang berat, dengan begitu peningkatan jumlah penduduk akan lebih terarah.

Selanjutnya, untuk mengantisipasi peningkatan sektor informal di trotoar jalan maka perlu diadakan kerjasama dengan pemerintah terkait aturan untuk tidak berjualan di trotoar jalan. Aturan tersebut dapat langsung disosialisasikan kepada penjual diikutipemasangan penanda di sekitar Jln. Sunu dan Pongtiku. Dalam pelaksanaannya perlu dilakukan kontrol berkala

setiap minggu. Aturan ini juga perlu disosialisasikan secara menyeluruh sehingga masyarakat juga dapat mengambil peran sebagai pengawas.

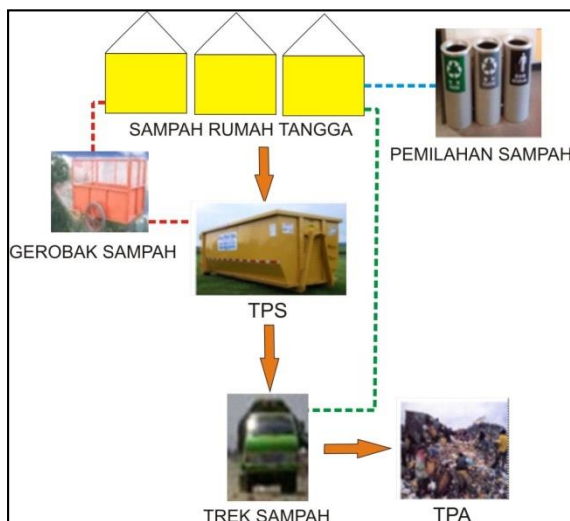
Selain kebijakan terkait sektor informal, perlu juga direncanakan pengembangan jaringan air bersih. Konsep yang dirasa tepat yaitu, dengan mengembangkan sistem perpipaan PDAM keseluruhan wilayah mengikuti pola jaringan jalan dan pengembangan sistem perpipaan pada wilayah yang belum terlayani sistem perpipaan.

Tabel 7. Perencanaan jaringan air bersih

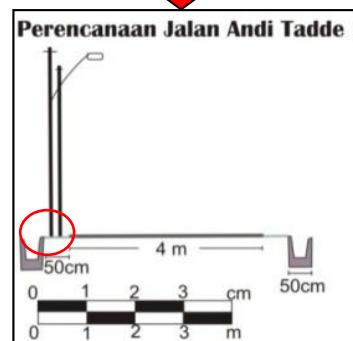
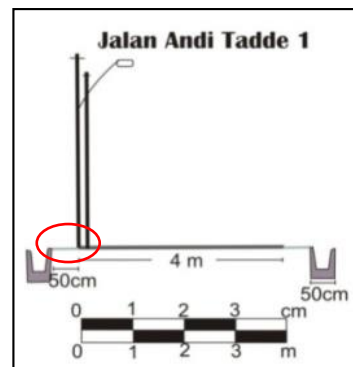
Perencanaan Jaringan Air Bersih	Zona 1	Zona 2	Zona 3	Zona 4	Zona 5
Pengembangan sistem perpipaan PDAM	√	√	-	√	√
Lubang biopori	√	√	√	√	√

Perencanaan sistem persampahan dimulai dari pengumpulan dan pengangkutan persampahan yang dilakukan oleh petugas persampahan. Pengumpulan menggunakan gerobak sampah yang diangkat langsung dari rumah warga yang berada di semua zona yang tidak berada di jalan poros dan selanjutnya di bawah ke TPS yang ada. Selain itu, juga direncanakan pemilahan sampah yang dilakukan dengan penyediaan akses informasi kepada masyarakat dan penyediaan dua jenis bak sampah yaitu bak sampah basah dan sampah kering. Sampah rumah tangga yang dihasilkan sebaiknya dari awal dilakukan pemilahan sampah.

Perencanaan jaringan jalan difokuskan pada jalan Andi Tadde 1 pada zona 1. Perencanaan yang dilakukan berupa perbaikan material jalan agar penyerapan air ke tanah lebih cepat dan lebih baik. Adapun perbaikan material tersebut akan diadakan di jalan lingkungan dan lorong kecil yang berada di zona 1, 2 dan 4.



Gambar 4. Alur perencanaan pengangkutan sampah



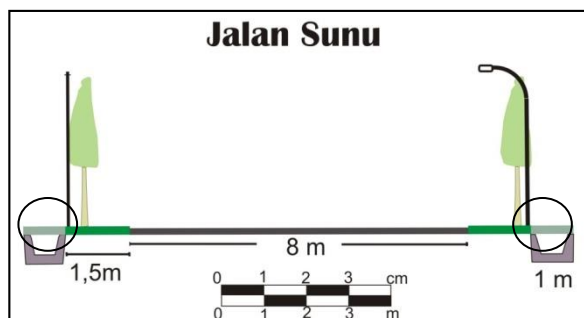
Gambar 5. Perencanaan potongan jalan Andi Tadde 1

Tabel 8. Perencanaan drainase

Perencanaan Jaringan Air Bersih	Zona 1	Zona 2	Zona 3	Zona 4	Zona 5
Perbaikan dan pembuatan aliran menuju drainase	-	-	-	√	√
Pengerukan drainase	√	-	-	-	√

Perbaikan dan pembuatan aliran sungai akan direncanakan pada zona 4 dan 5. Hal ini dilakukan karena kondisi drainase yang tidak baik di kedua zona tersebut. Perbaikan aliran dilakukan dari rumah sampai dengan saluran pembuang ke drainase sekunder. Selain itu, juga dilakukan perbaikan dinding drainase di zona 5 dimana drainase pada zona ini tidak memiliki dinding. Pengerukan drainase direncanakan pada zona 1 dan 2 dikarenakan sedimentasi pada drainase. Pengerukan dan kedalamannya disesuaikan dengan kondisi drainase eksisting dimana standar untuk drainase terbuka jalan lingkungan yaitu, memiliki kedalaman 40 cm.

Selanjutnya, berdasarkan hasil analisis 47% lokasi kerja masyarakat berdekatan dari rumah dengan berjarak 0,5-2km. Standar batas kemampuan untuk berjalan kaki orang Indonesia yaitu 400m sehingga untuk menunjang dan memudahkan masyarakat yang lokasi kerjanya memiliki jarak di atas 400m, perlu perencanaan jalur khusus sepeda pada jalan. Perencanaan jalur sepeda menggunakan bagian atas drainase dengan merubah drainase terbuka menjadi tertutup.



Gambar 6. Bentuk potongan jalan dengan drainase terbuka

Keterangan:

1. Jalur Pejalan Kaki
2. Drainase
3. Badan Jalan

KESIMPULAN

Perkembangan permukiman di Kelurahan Kalukuang mengikuti pola jaringan jalan berupa pola *grid*. Kondisi sarana dan prasarana permukiman yang sudah memenuhi standar adalah sarana pendidikan, peribadatan, kesehatan, pemerintahan, ruang terbuka, prasana listrik dan telekomunikasi. Sarana dan prasarana yang belum sesuai dengan standar yaitu sarana perdagangan, prasarana air bersih, persampahan, jaringan jalan dan drainase. Faktor pendorong yang memengaruhi perkembangan permukiman adalah faktor kekerabatan masyarakat yang kuat dan lahan hunian yang tersedia. Faktor penarik yang memengaruhi perkembangan permukiman adalah lokasi kerja yang dekat, biaya transportasi murah, sarana dan prasarana yang lengkap, dan faktor psikologi yang kuat.

DAFTAR PUSTAKA

- Direktorat Pengembangan Permukiman (2006). *Identifikasi Kawasan Permukiman Kumuh Penyangga Kota Metropolitan*.
- Johara T. *Tata Guna Tanah dalam Perencanaan Pedesaan, Perkotaan dan Wilayah*.
- Panduan Penentuan Klasifikasi Fungsi Jalan di Wilayah Perkotaan Nomor 010/T/BNKT/1990.
- Pedoman Identifikasi Kawasan Permukiman Kumuh Daerah Penyangga Kota Metropolitan.
- SNI 19-1733-2004 tentang *Tata Cara Perencanaan lingkungan Perumahan di Perkotaan*.
- <http://www.pip2bdy.org/nspm/data/SNI%2003-1733-2004.pdf> (akses terakhir 8 April 2012).
- www.Google_Earth.Com (akses terakhir 20 Februari 2012).