

BAB III TINJAUAN WILAYAH

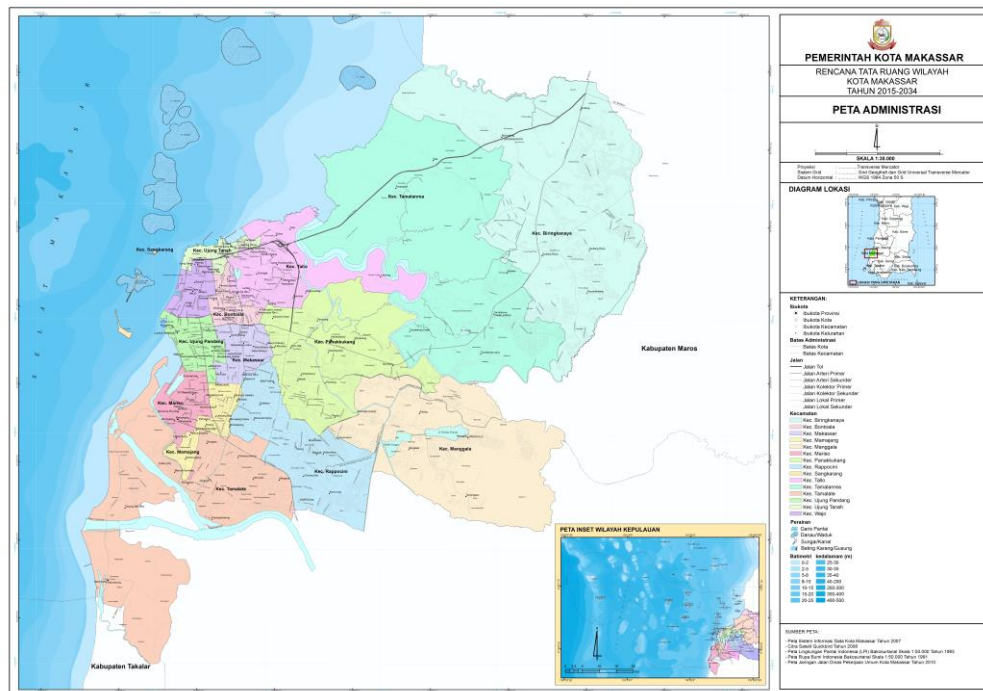
3.1 KONDISI ADMINISTRATIF

3.1.1 Batas Wilayah Kota Makassar

Secara administrasi Kota Makassar dibagi menjadi 15 kecamatan dengan 153 kelurahan. Di antara 15 kecamatan tersebut, ada tujuh kecamatan yang berbatasan dengan pantai yaitu Kecamatan Tamalate, Kecamatan Mariso, Kecamatan Wajo, Kecamatan Ujung Tanah, Kecamatan Tallo, Kecamatan Tamalanrea, dan Kecamatan Biringkanaya

- Utara : Kabupaten Maros
- Timur : Kabupaten Maros
- Selatan : Kabupaten Gowa dan Takalar
- Barat : Selat makassar

Gambar III.I Peta Pembagian Wilayah Kota Makassar



Sumber : <http://geoportal.bappeda.makassar.go.id>

3.1.2 Kedudukan Administratif Kota Makassar

Kota Makassar (Macassar, Mangkasar, Ujung Pandang (1971-1999)) adalah salah satu kota metropolitan di Indonesia dan sekaligus sebagai ibu kota provinsi Sulawesi Selatan. Kota Makassar merupakan kota terbesar keempat di Indonesia dan terbesar di Kawasan Timur Indonesia. Sebagai pusat pelayanan di Kawasan Timur Indonesia (KTI), Kota Makassar berperan sebagai pusat perdagangan dan jasa, pusat kegiatan industri, pusat kegiatan pemerintahan, simpul jasa angkutan barang dan penumpang baik darat, laut maupun udara dan pusat pelayanan pendidikan dan kesehatan.

Secara administrasi kota ini terdiri dari 14 kecamatan dan 143 kelurahan. Kota ini berada pada ketinggian antara 0-25 m dari permukaan laut. Penduduk Kota Makassar pada tahun 2000 adalah 1.130.384 jiwa yang terdiri dari laki-laki 557.050 jiwa dan perempuan 573.334 jiwa dengan pertumbuhan rata-rata 1,65 %.

3.2 KONDISI GEOGRAFIS DAN GEOLOGIS KOTA MAKASSAR

3.2.1 Kondisi Geografis

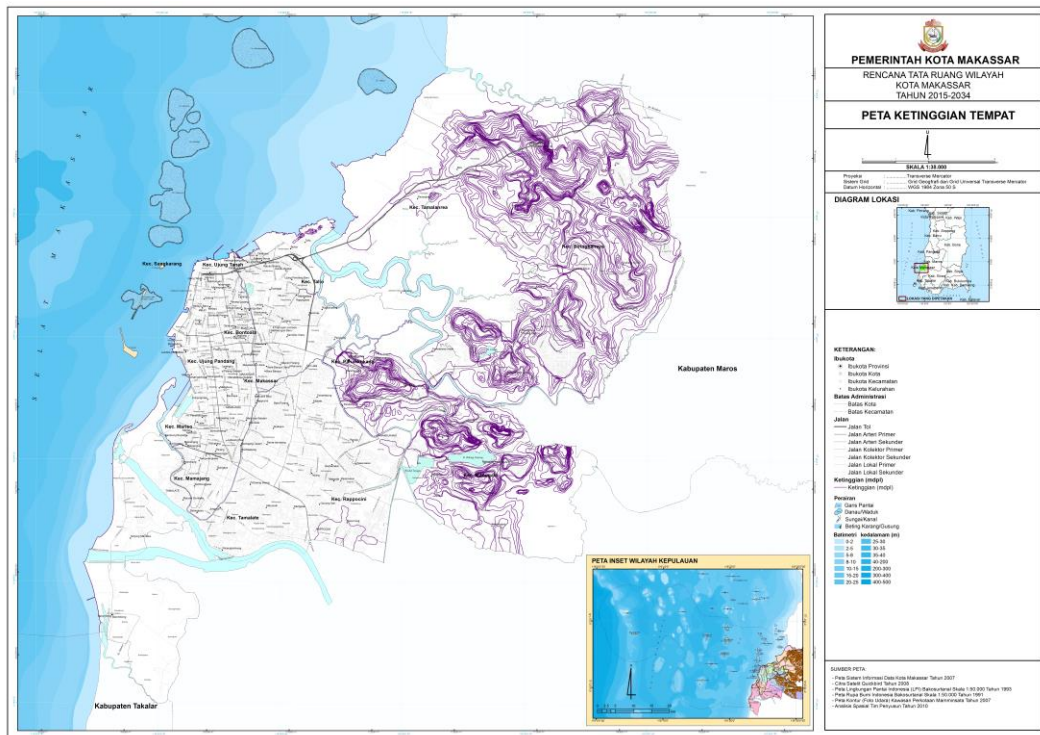
Makassar adalah Ibu Kota Provinsi Sulawesi Selatan, yang terletak di bagian Selatan Pulau Sulawesi yang dahulu disebut Ujung Pandang, terletak antara 119°24'17"38" Bujur Timur dan 5°8'6"19" Lintang Selatan yang berbatasan sebelah Utara dengan Kabupaten Maros, sebelah Timur Kabupaten Maros, sebelah selatan Kabupaten Gowa dan sebelah Barat adalah Selat Makassar. Kota Makassar memiliki topografi dengan kemiringan lahan 0-2°(datar) dan kemiringan lahan 3-15° (bergelombang). Luas Wilayah Kota Makassar tercatat 175,77 km persegi. Kota Makassar memiliki kondisi iklim

sedang hingga tropis memiliki suhu udara rata-rata berkisar antara 26,°C sampai dengan 29°C.

3.2.2 Topografi

Topografi wilayah Kota Makassar memiliki ciri-ciri sebagai berikut : tanah relatif datar, bergelombang, berbukit dan berada pada ketinggian 0–25 m di atas permukaan laut dengan tingkat kemiringan lereng berada pada kemiringan 0-15%. Sementara itu, dilihat dari klasifikasi kelerengannya, menunjukkan bahwa kemiringan 0-2%=85%; 2-3%=10%; 3-15%=5%. Hal ini memungkinkan Kota Makassar berpotensi pada pengembangan permukiman, perdagangan, jasa, industri, rekreasi, pelabuhan laut, dan fasilitas penunjang lainnya.

Gambar III.II Peta Kondisi Topografi Kota Makassar



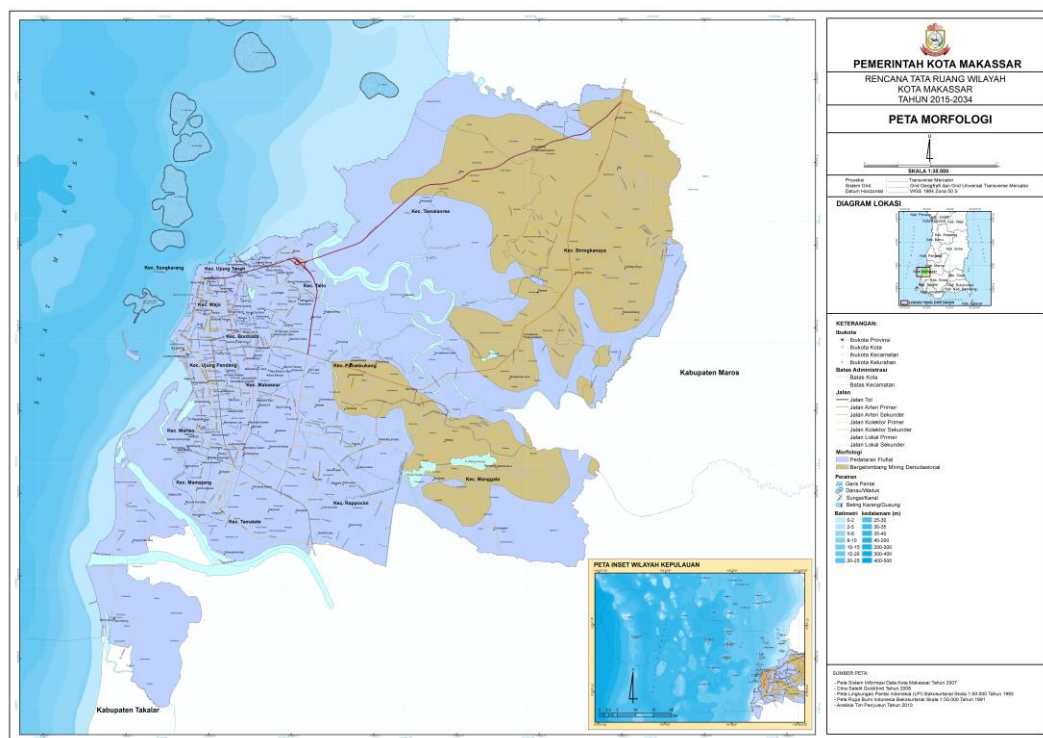
Sumber : <http://geoportal.bappeda.makassar.go.id>

3.2.3 Kondisi Geologi

Wilayah Kota Makassar terbagi dalam berbagai morfologi bentuk lahan. Satuan-satuan morfologi bentuk lahan yang terdapat di Kota Makassar dikelompokkan menjadi dua yaitu:

- Satuan morfologi dataran aluvial pantai; dan
- Satuan morfologi perbukitan bergelombang.

Gambar III.III Peta Kondisi Geologi Kota Makassar



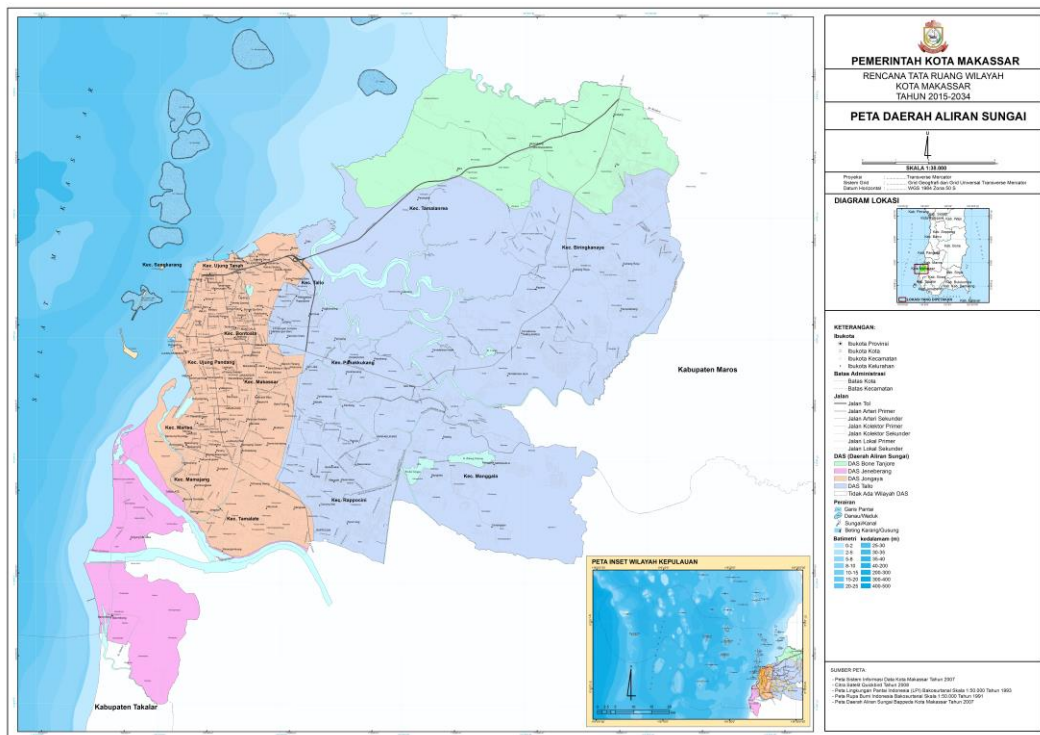
Sumber : <http://geoportal.bappeda.makassar.go.id>

3.2.4 Hidrologi

Kota Makassar memiliki garis pantai sepanjang 32 km dengan kondisi hidrologi Kota Makassar dipengaruhi oleh 2 (dua) sungai besar yang bermuara di pantai sebelah barat kota. Sungai Jene'berang yang bermuara di sebelah selatan dan Sungai Tallo yang bermuara di sebelah utara. Sungai Je'neberang

misalnya, mengalir melintasi wilayah Kabupaten Gowa dan bermuara di bagian Selatan Kota Makassar merupakan sungai dengan kapasitas sedang (debit air 1-2 m³/detik). Sedangkan Sungai Tallo dan Pampang yang bermuara di bagian Utara Makassar adalah sungai dengan kapasitas rendah berdebit kira-kira hanya mencapai 0-5 m³/detik di musim kemarau. Selain itu, dipengaruhi juga oleh sistem hidrologi saluran perkotaan, yakni kanal-kanal yang hulunya di dalam kota dan bermuara di laut.

Gambar III.IV Peta Kondisi Hidrologi Kota Makassar



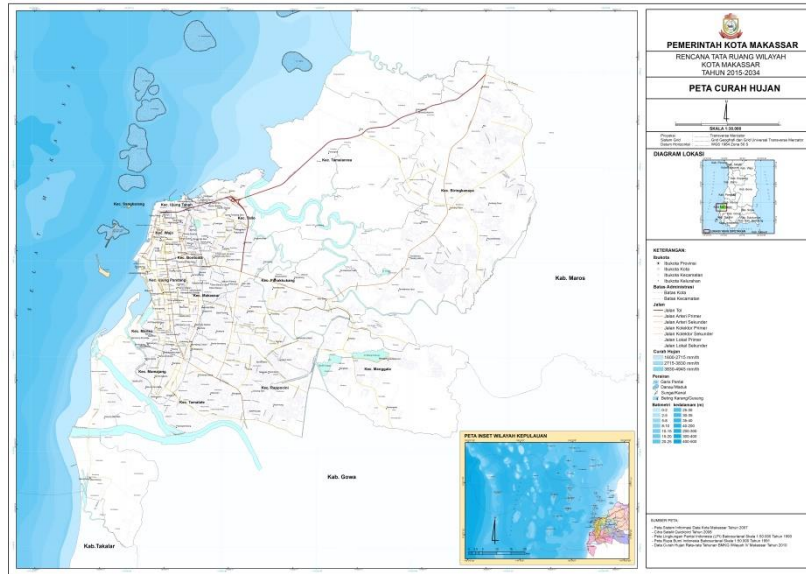
Sumber : <http://geoportal.bappeda.makassar.go.id>

3.3 KONDISI KLIMATOLOGI MAKASSAR

Kota Makassar termasuk daerah yang beriklim sedang hingga tropis. Suhu udara rata-rata Kota Makassar dalam 10 tahun terakhir berkisar antara 24,5°C sampai 28,9°C dengan intensitas curah hujan yang bervariasi. Intensitas curah

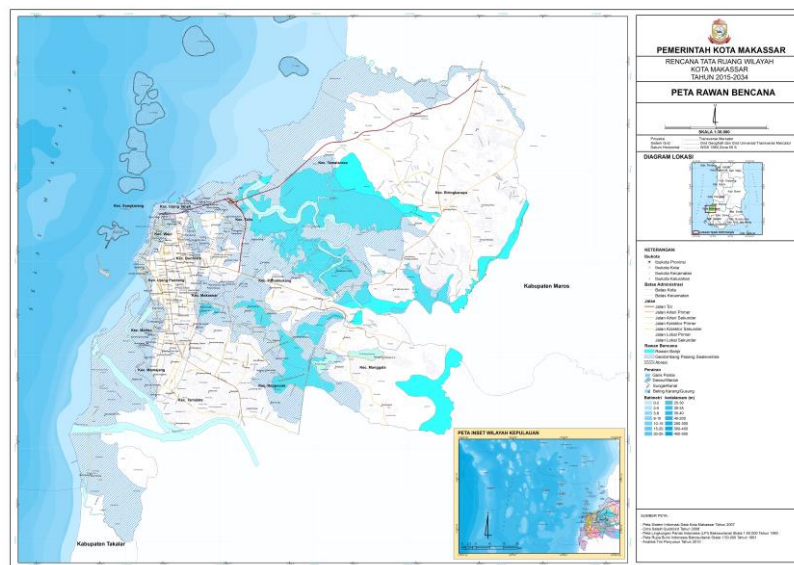
hujan tertinggi berlangsung antara bulan November hingga Februari. Tingginya intensitas curah hujan menyebabkan timbulnya genangan air di sejumlah wilayah kota ini. Selain itu, kurangnya daerah resapan dan drainase yang tidak berfungsi dengan baik memicu timbulnya bencana banjir.

Gambar III.V Peta Curah Hujan Kota Makassar



Sumber : <http://geoportal.bappeda.makassar.go.id>

Gambar III.VI Peta Rawan Bencana Kota Makassar



Sumber : <http://geoportal.bappeda.makassar.go.id>

3.4 KONDISI SOSIAL –BUDAYA –EKONOMI- SARANA- PRASARANA KOTA MAKASSAR

3.4.1 Religi

Perkembangan pembangunan di bidang spiritual dapat dilihat dari besarnya sarana peribadatan masing – masing agama. Adapun jumlah tempat peribadatan umat Islam berupa masjid dan mushallah pada tahun 2013 masing-masing berjumlah 849 buah dan 114 buah. Tempat peribadatan Kristen berupa gereja masing-masing 137 buah gereja protestan dan 8 buah gereja katolik. Tempat peribadatan untuk agama Budha, Hindu, dan Konghucu masing-masing berjumlah 4 buah dan 2 dan 5 buah

3.4.2 Prasarana Jalan

Secara umum kondisi prasarana jalan masih dalam kategori baik dan sedang, walaupun ada beberapa ruas kondisinya jelek, namun masih mampu berperan melayani lalu lintas keluar masuk kota maupun sirkulasinya di dalam wilayah kota. Prioritas pengembangan penyediaan sarana jalan yang diterapkan pada Kota Makassar diarahkan terhadap pembangunan jalan Kolektor primer, Kolektor Sekunder, Lokal Primer, Lokal Sekunder dan Arteri Sekunder termasuk peningkatan pelebaran jalan.

3.4.3 Sarana Air Bersih

PDAM Kota Makassar memberikan pelayanan air minum untuk penduduk wilayah kota Makassar secara keseluruhan. Sumber air baku yang digunakan oleh PDAM Kota Makassar untuk melayani penyediaan air minumannya sebagian besar berasal dari air permukaan (sungai), yaitu Sungai Jeneberang dan dan Sungai Maros. Untuk pengambilan air baku dari sungai Jeneberang dibangun

Intake Ratulangi (IPA Ratulangi) dan Bili-Bili (IPA Somba Opu) sedangkan air baku dari Sungai Maros dibangun Intake Lekopadng (IPA Panaikang). Kapasitas produksi masing-masing Instalasi Pengolahan Air (IPA) adalah sebagai berikut:

- IPA Ratulangi 50 l/det
- IPA Somba Opu 1.000 l/de
- IPA Panaikang 1.000 l/det

3.4.4 Sarana Persampahan

Sistem pelayanan pembuangan sampah di Kota Makassar saat ini sudah dilayani oleh armada sampah yang pengelolaannya berada dibawah naungan Dinas Kebersihan Kota Makassar, mulai dari daerah permukiman, daerah perdagangan, pusat pemerintahan, lokasi kegiatan sosial dan pendidikan

3.4.5 Sarana Pendidikan

Pada tahun 2003 di Kota Makassar, jumlah Sekolah Dasar sebanyak 441 unit, dengan jumlah guru sebanyak 5.073 orang dan jumlah murid sebanyak 137.877 orang. Jumlah SLTP sebanyak 153 unit dengan jumlah guru sebanyak 52.343 orang. Sedangkan jumlah SLTA 175 unit dengan jumlah guru sebanyak 4.929 orang dan jumlah murid sebanyak 56.273 orang

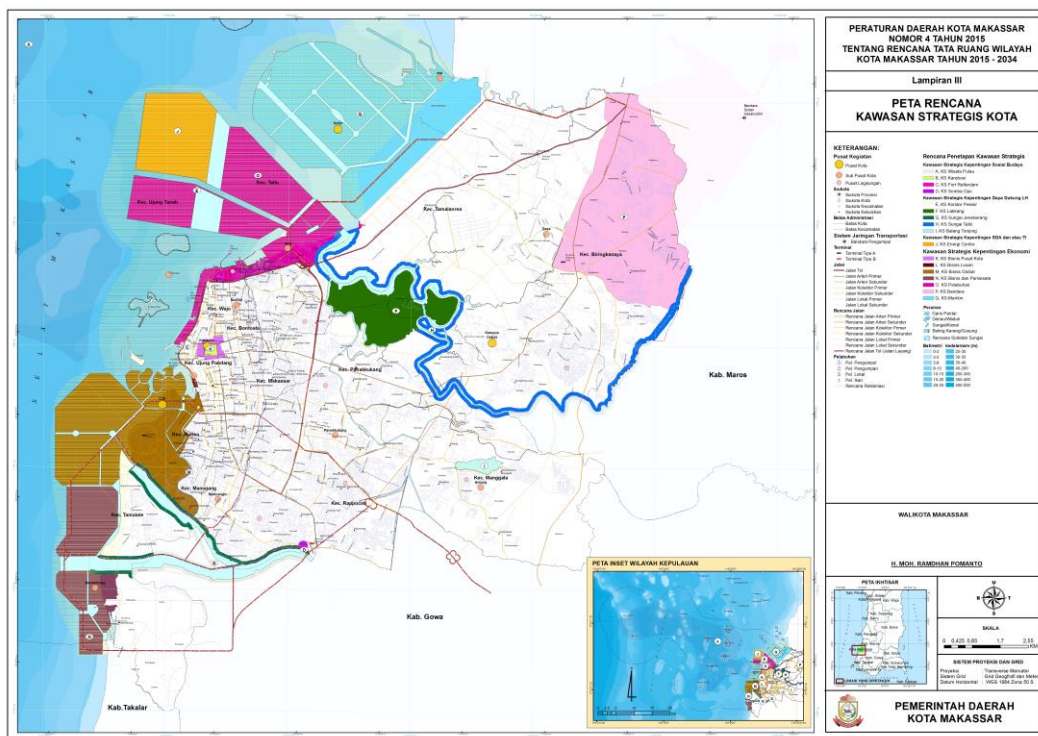
3.4.6 Sarana Kesehatan

Pada tahun 2003 di Kota Makassar terdapat 16 Rumah Sakit, yang terdiri dari 4 Rumah Sakit Pemerintah, 7 Rumah Sakit Swasta dan 3 Rumah Sakit ABRI serta 2 Rumah Sakit Khusus. Jumlah Puskesmas 75 unit, yang terdiri dari 36 puskesmas dan 39 puskesmas pembantu.

3.5 POTENSI PENGEMBANGAN WILAYAH

Pengembangan wilayah Kota Makassar memiliki kawasan strategis yang telah dibagi menurut potensi yang dimiliki pada daerah tersebut. Kawasan strategis terbagi menjadi 2 tingkatan, yaitu kawasan strategis provinsi dan kawasan strategis kabupaten. Dalam pembagian tingkatan tersebut, kawasan strategis dibagi lagi sesuai dengan potensi masing-masing daerah. Tidak semua wilayah tergolong dalam kawasan strategis, beberapa kawasan yang tergolong dalam kawasan strategis wilayah dapat dilihat pada Gambar III.VII

Gambar III.VIII Peta Rencana Strategis Kota Makassar



Sumber : <http://geoportal.bappeda.makassar.go.id>

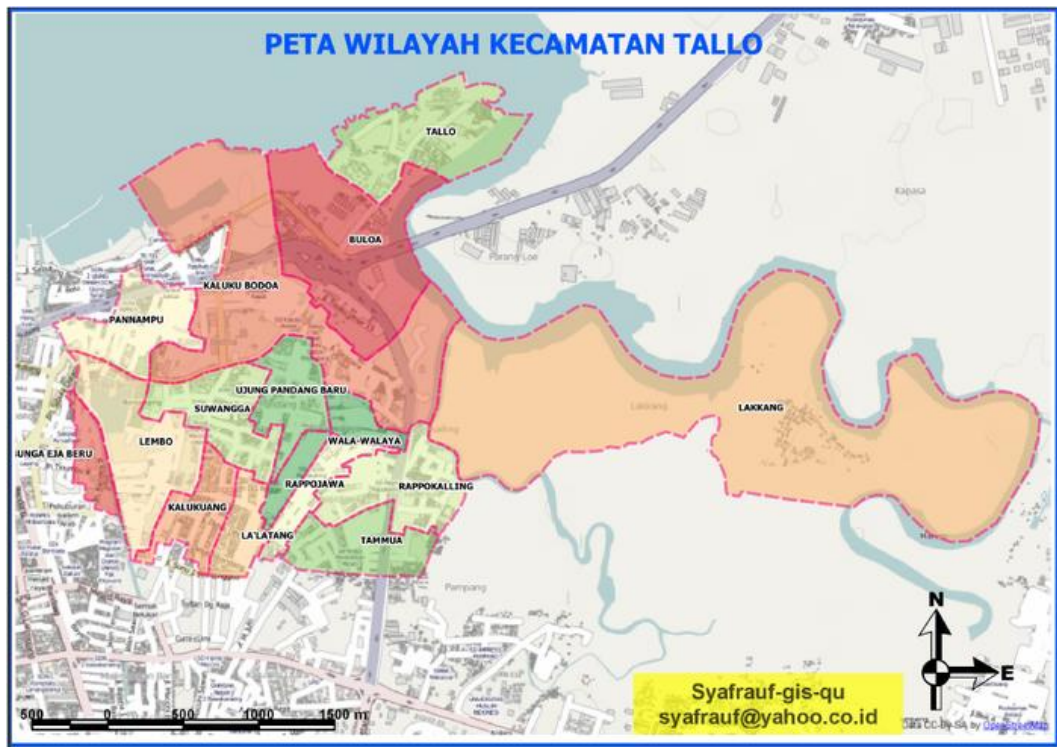
3.6 TINJAUAN UMUM KECAMATAN TALLO

3.6.1 Letak Geografis Kecamatan Tallo

Kecamatan Tallo sebagai salah satu dari 14 kecamatan yang ada di Kota Makassar, yang mempunyai peran penting dalam pengembangan Kota Makassar dengan luas +8,75 km² dan jumlah penduduk ± 135.000 jiwa, 15 kelurahan serta 78 RW dan 467 RT. Batas wilayah kecamatan Tallo yaitu:

- Utara : Selat Makassar
- Timur : Kecamatan Tamanlarea
- Selatan : Kecamatan Panakukang, Kecamatan Bontala
- Barat : Kecamatan Ujung Tanah, Kecamatan Wajo

Gambar III.IX Letak Geografis Kecamatan Tallo

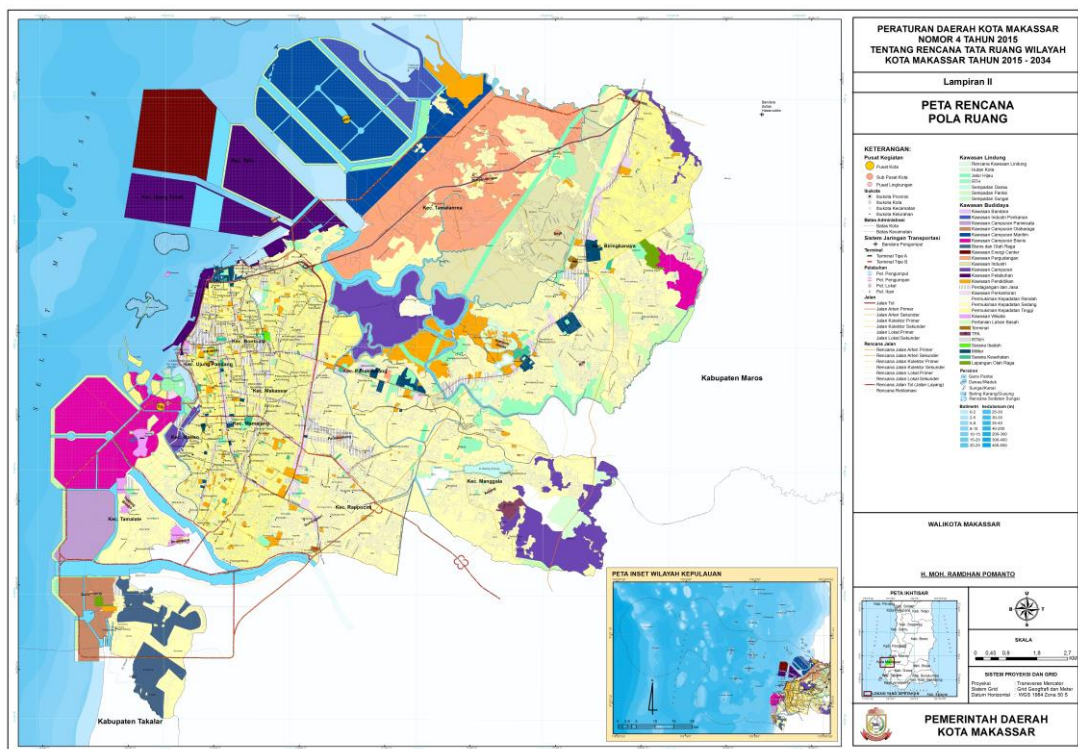


Sumber : <https://syafrufgisqu.wordpress.com/>

3.6.2 Tata Guna Lahan Kecamatan Tallo

Menurut Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Makassar (RTRW) Tahun 2015-2035 yang dijelaskan pada Peta Tata Guna Lahan, kecamatan Tallo Berada di kawasan Budidaya, kawasan permukiman kepadatan tinggi, dan kawasan permukiman kepadatan sedang

Gambar III.X Peta Rencana Pola Tata Ruang Kota Makassar



Sumber : <http://geoportal.bappeda.makassar.go.id>

3.7 TINAUAN LOKASI

3.7.1 Tinjauan Rencana Wilayah

Pemilihan lokasi merupakan pemilihan berdasarkan pada kriteria jalan dan peruntukan tanah yang disesuaikan dengan RTRW Kabupaten Temanggung (Peta Rencana dan Peta Tata Guna Lahan), Kawasan yang dipilih adalah kawasan Tallo dan Kawasan Bejen, kedua wilayah memiliki peruntukan lahan dengan kriteria jalan blackspot.

3.7.2 Kriteria Pemilihan Tapak Rusunami

Terdapat beberapa kriteria yang mendasari dalam menentukan dimanakah lokasi pemukiman serta rumah susun yang tepat, diantaranya disebutkan dalam pendapat para ahli yaitu :

- Aksesibilitas Dalam penentuan lokasi rumah susun sederhana campuran sangat erat kaitannya dengan aksesibilitas. Aksesibilitas yang baik dapat didukung dengan ketersediaan sarana angkutan umum dan kedekatan dengan jaringan jalan maupun pusat kota. Berdasarkan Menteri Negara Perumahan dan Permukiman yaitu Jarak fisik kepusat kota maksimum 5 km atau jarak tempuh sekitar 1 jam perjalanan kaki) dan Jarak fisik maksimum dari lokasi shelter angkutan umum adalah 1.200 meter dengan jarak tempuh sekitar 1 jam perjalanan kaki

- Daya Dukung Fisik Lingkungan Kemiringan lahan, jenis tanah, hidrologi serta bentuk dan ukuran lahan dapat mempengaruhi pembangunan rumah susun sederhana campuran campuran, karena daya dukung fisik lingkungan dapat mempengaruhi kendala dan potensi fisik lahan tersebut. Berdasarkan SNI 2004 kemiringan lahan tidak lebih dari 15%, jenis tanah aluvial kelabu atau grumosol

kelabu tua serta terdapat sungai sebagai penampung air hujan dan sumur bor sebagai sumber air

- Ketersediaan sarana dan prasarana Ketersedian sarana dan prasarana merupakan salah satu menunjang dalam membangun permukiman maupun rumah susun. Keberadaan sarana dan prasarana harus mudah dijangkau. Berdasarkan SNI 2004 keberadaan sarana prasarana minimal memiliki radius pelayanan antara 500 – 3000 m² .

- Kondisi Demografi Jumlah penduduk, kepadatan penduduk dan tingkat pendapatan dapat mempengaruhi penentuan lokasi permukiman maupun rumah susun, karena semakin padat penduduk disuatu wilayah semakin diperlukannya tempat tinggal. Menurut SNI 2004 pembangunan permukiman bertingkat dapat dibangun pada kawasan permukiman yang memiliki kepadatan penduduk antara 150 jiwa/ha jiwa/ha - 200 jiwa/ha.

- Harga lahan Secara umum harga lahan dapat mempengaruhi seseorang dalam memilih lokasi permukiman. Seseorang akan memilih wilayah pinggiran dibandingkan tengah kota akibat harga lahan di tengah kota lebih tinggi dibandingkan pinggiran kota, sehingga secara tidak langsung harga lahan dapat mempengaruhi penentuan pembangunan lokasi rumah susun sederhana campuran.. Berdasarkan Bappeko Kota Surabaya rata – rata harga lahan untuk rumah susun sederhana berkisar antara Rp 394.000 – Rp 500.000. Harga lahan tersebut disesuaikan dengan dengan kemampuan masyarakat berpenghasilan menengah bawah dan berpenghasilan rendah. Karena harga lahan dijadikan sebagai dasar penetapan harga jual rumah susun tersebut

- Kesesuaian Dengan Landasan Hukum Dan Aturan Yang Berlaku Dalam menentukan suatu lokasi agar suatu lahan memiliki jaminan dan kepastian hukum, bahwa lahan tersebut sesuai dengan Rencana Tata Ruang. Sehingga kedepannya tidak terjadi permasalahan terhadap lahan yang digunakan tersebut

3.7.3 Alternatif dan Penentuan Lokasi Rusunami

beberapa kriteria yang mendasari dalam menentukan dimanakah lokasi rumah susun, diantaranya :

- 1) Sesuai dengan peruntukan dan keserasian lingkungan dengan memperhatikan rencana tata ruang dan tata guna tanah yang ada
- 2) Memungkinkan berfungsinya dengan baik saluran-saluran pembuangan dalam lingkungan ke sistem jaringan pembuangan air hujan dan jaringan air limbah kota.
- 3) Mudah dicapainya angkutan yang diperlukan baik langsung maupun tidak langsung pada waktu pembangunan maupun penghunian serta perkembangan di masa mendatang, dengan memperhatikan keamanan, ketertiban dan gangguan pada lokasi sekitarnya.
- 4) Sudah dijangkau oleh pelayanan air bersih dan listrik, bila lokasi rumah susun belum dapat dijangkau oleh pelayanan jaringan air bersih dan listrik, Penyelenggara Pembangunan wajib menyediakan secara tersendiri sarana air bersih dan listrik sesuai dengan tingkat keperluannya.

serta beberapa aspek yang menjadi pertimbangan lainnya guna membantu mewujudkan sebuah area yang dapat memberikan dampak positif bagi lingkungan sekitarnya.

- **Alternatif Site 1**

Alternatif site 1 berada di Jalan Rappokalling Utara, Kecamatan Tallo, Kota Makassar. Site ini berupa ruang terbuka hijau yang di manfaatkan sebagai tempat parkir sementara. Adapun batas alternatif site 1, yaitu:

Batas Utara : Sungai Tallo

Batas Timur : Sungai Tallo

Batas Selatan : Sungai Tallo dan Permukiman Warga

Batas Barat : Jl. Rappokalling dan Jl.Tol Reformasi

Gambar III.XI Alternatif 1



Sumber : Googleearth.com

- **Alternatif Site 2**

Alternatif site 2 berada Jl. Sultan Abdullah Raya, Kecamatan Tallo, Kota Makassar. Site ini berupa lahan terbuka hijau. Adapun batas alternatif site 2, yaitu:

Batas Utara : Jl. Sultan Abdullah Raya dan Permukiman Warga

Batas Timur : Sungai Tallo

Batas Selatan : Sungai Tallo dan Permukiman Warga

Batas Barat : Jl. Sultan Abdullah Raya dan Permukiman Warga

Gambar III.XII Alternatif 2



Sumber : Googleearth.com

3.7.4 Penentuan Tapak

Tabel III.I Skoring Penentuan Tapak

| No. | Kriteria | Lokasi 1 | | Lokasi 2 | |
|-----|---|----------|------|----------|------|
| | | Rating | Skor | Rating | Skor |
| 1. | Jaringan Listrik | 2 | 40 | 2 | 40 |
| 2. | Sarana dan Jaringan air Bersih | 3 | 69 | 2 | 46 |
| 3. | Ketersediaan Transportasi Publik | 5 | 110 | 3 | 66 |
| 4. | Keterbatasan dari genangan air dan banjir | 3 | 63 | 4 | 84 |
| 5. | Status Lahan | 5 | 100 | 3 | 60 |
| 6. | Kelegalan Penggunaan Lahan | 3 | 96 | 3 | 96 |
| 7. | Kemajuan daerah | 2 | 60 | 3 | 90 |
| 8. | Harga rumah di sekitar Lahan | 3 | 90 | 1 | 30 |

| | | | | | |
|--------|---------------------|-----|----|-----|----|
| 9. | Sarana Perbelanjaan | 4 | 72 | 2 | 36 |
| 10. | Fasilitas Kesehatan | 5 | 85 | 2 | 34 |
| Jumlah | | 785 | | 582 | |

Sumber: Analisis Penulis

3.8 Tinjauan Tapak Terpilih

Sesuai dengan Tabel Komparasi Penilaian Alternatif Site yang dilihat dari jumlah penilaian, alternatif site 1 memiliki nilai lebih tinggi dibanding dengan alternatif site 2. Site terpilih merupakan site alternatif 1 yang terletak di Jl. Rappokalling Utara Kecamatan Tallo.

Gambar III.XIII Tapak Terpilih



Sumber: Analisis Penulis

3.9 Kebijakan Wilayah Kota Makassar

Ketentuan umum peraturan zonasi untuk kawasan peruntukan perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 98 ayat (3) huruf a meliputi :

- Ketentuan umum peraturan zonasi kawasan perumahan kepadatan tinggi;
- Ketentuan umum peraturan zonasi kawasan perumahan kepadatan sedang; dan
- Ketentuan umum peraturan zonasi kawasan perumahan kepadatan rendah.

1) Ketentuan umum peraturan zonasi kawasan perumahan kepadatan tinggi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a terdiri atas:

- a. kegiatan yang diperbolehkan sesuai peruntukan meliputi : kegiatan pembangunan prasarana dan sarana lingkungan perumahan sesuai dengan penetapan amplop bangunan, penetapan tema arsitektur bangunan, penetapan kelengkapan bangunan lingkungan dan penetapan jenis dan syarat penggunaan bangunan yang diizinkan;
- b. kegiatan selain yang dimaksud pada huruf a diperbolehkan dengan syarat meliputi : kegiatan pemanfaatan ruang secara terbatas untuk mendukung kegiatan permukiman beserta prasarana dan sarana lingkungan;
- c. kegiatan yang tidak diperbolehkan meliputi : kegiatan yang menghalangi dan/atau menutup lokasi dan jalur evakuasi bencana serta kegiatan yang mengganggu fungsi kawasan;
- d. penerapan intensitas pemanfaatan ruang meliputi :
 - penerapan ketentuan tata bangunan dan lingkungan yang meliputi : ketentuan KDB paling tinggi 80 (delapan puluh) persen, KLB paling tinggi 15 (lima belas), KDH paling rendah 10 (sepuluh) persen, GSB paling rendah berbanding lurus dengan Rumija,

tinggi bangunan paling tinggi dibatasi garis bukaan langit 45 (empat puluh lima) derajat dari as jalan;

- penerapan ketentuan tata bangunan dan lingkungan yang berbasis mitigasi bencana;
- pengembangan pusat permukiman ke arah intensitas tinggi dengan KWT paling tinggi 70% (tujuh puluh persen); dan
- penyediaan RTH paling sedikit 30% (tiga puluh persen) dari luas kawasan perkotaan.

e. penyediaan prasarana dan sarana minimum meliputi :

- prasarana, sarana dan utilitas perumahan;
- prasarana dan sarana pejalan kaki, angkutan umum, kegiatan sektor informal; dan
- lokasi dan jalur evakuasi bencana

Kawasan sempadan sungai sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b ditetapkan di 37 sepanjang Sungai Jeneberang dan Sungai Tallo yang terdiri atas:

- garis sempadan pada sungai tidak bertanggul di dalam kawasan perkotaan;
- garis sempadan pada sungai bertanggul di dalam kawasan perkotaan; dan
- sungai yang terpengaruh pasang air laut.

a. Garis sempadan sungai bertanggul di dalam kawasan perkotaan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf b, ditentukan paling sedikit berjarak 3 (tiga) meter dari tepi luar kaki tanggul sepanjang alur sungai.

b. Garis sempadan pada sungai tidak bertanggul di dalam kawasan perkotaan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf a, ditentukan :

- paling sedikit berjarak 10 (sepuluh) meter dari tepi kiri dan kanan palung sungai sepanjang alur sungai, dalam hal kedalaman sungai kurang dari atau sama dengan 3 (tiga) meter;
- paling sedikit berjarak 15 (lima belas) meter dari tepi kiri dan kanan palung sungai sepanjang alur sungai, dalam hal kedalaman sungai lebih dari 3 (tiga) meter sampai dengan 20 (dua puluh) meter; dan
- paling sedikit berjarak 30 (tiga puluh) meter dari tepi kiri dan kanan palung sungai sepanjang alur sungai, dalam hal kedalaman sungai lebih dari 20 (dua puluh) meter.