

**PERUMAHAN NASIONAL KOTA MAKASSAR**  
**(Latarbelakang dan Perkembangannya)**  
**1979 - 1998**



**Diajukan Untuk Melulusi Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh  
Gelar Sarjana Sastra Pada Jurusan Ilmu Sejarah Fakultas Ilmu Budaya  
Universitas Hasanuddin**

**MARDAN**  
**F81103007**

PERUMAHAN NASIONAL KOTA MAKASSAR	
UNIVERSITAS HASANUDDIN	
Tgl. Pengajuan	07 - 01 - 10
Jenis Karya	Karya Sastra
Jumlah Karya	1 Kls
Harga	Utang
	①

SKR - B 009  
MAR  
P.

**JURUSAN ILMU SEJARAH FAKULTAS ILMU BUDAYA**  
**UNIVERSITAS HASANUDDIN**  
**MAKASSAR**  
**2009**

**HALAMAN JUDUL**

**“PERUMAHAN NASIONAL KOTA MAKASSAR 1979-1998”**

***(Latarbelakang dan Perkembangannya)***

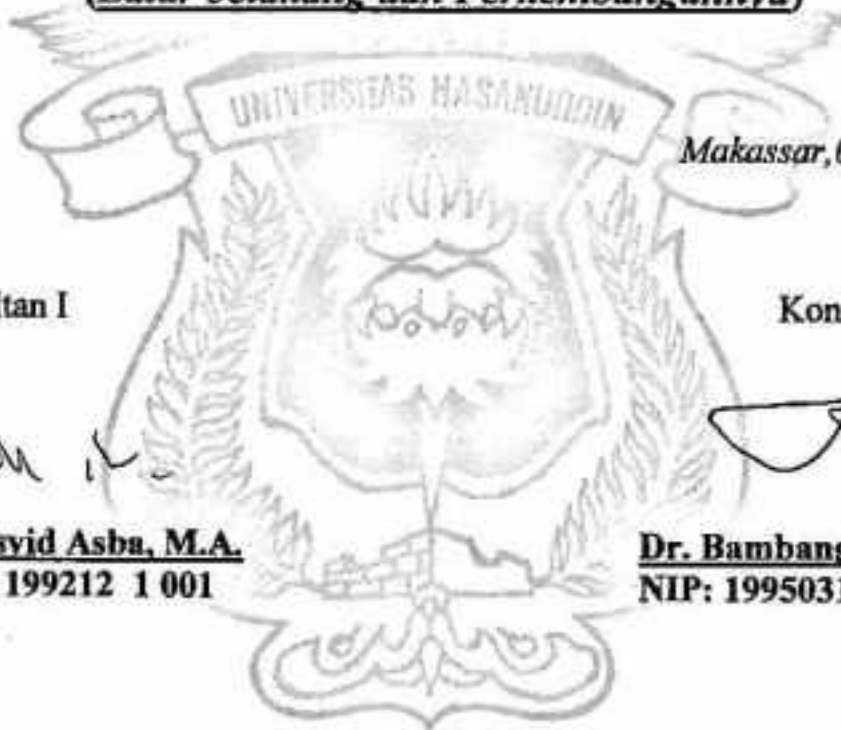
**HALAMAN PENGESAHAN**

**FAKULTAS ILMU BUDAYA  
UNIVERSITAS HASANUDDIN**

Sesuai dengan Surat Tugas Dekan Fakultas Ilmu Budaya Universitas Hasanuddin, Nomor : 2346/H4.II.I/ PP. 27/2008. Dengan ini menyatakan menyetujui Skripsi dengan judul:



**“PERUMAHAN NASIONAL KOTA MAKASSAR 1979-1998”  
(*Latar belakang dan Perkembangannya*)**



Makassar, 03 Agustus 2009

Konsultan I

**Prof. Dr. A. Rasvid Asba, M.A.**  
NIP: 19661231 199212 1 001

Konsultan II

**Dr. Bambang Sulityo, M.S.**  
NIP: 19950315 198503 1 004

Dekan Fakultas  
Ilmu Budaya

Disetujui untuk diteruskan kepada  
Panitia Ujian Skripsi

**Prof. Drs. Burhanuddin Arafah, M.Hum.,P.hd.**  
Nip: 19650303 199002 1 001

**Dr. Bambang Sulityo, M.S.**  
Nip: 19950315 198503 1 004

**UNIVERSITAS HASANUDDIN  
FAKULTAS ILMU BUDAYA**

**HALAMAN PERSETUJUAN**

Pada hari ini, Senin 3 Agustus 2009 Panitia ujian Skripsi menerima dengan baik skripsi dengan judul :

**“ Perumahan Nasional Kota Makassar 1979-1998  
( Latarbelakang dan Perkembangannya)”**

Yang diajukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat ujian akhir guna memperoleh gelar sarjana, pada Jurusan Ilmu Sejarah Fakultas Ilmu Budaya Universitas Hasanuddin.

*Makassar 3 Agustus 2009*

**PANITIA UJIAN SKRIPSI**

1. Dr. Bambang Sulisty, M. S.

Ketua

:



2. H.M. Bahar Akkase Teng, L. cp, M.hum.

Sekretaris

:



3. Dr. Edward. L. Poelinggomang

Penguji I

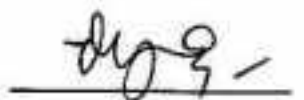
:



4. Dra. Dyah Kusmarini, Psych.

Penguji II

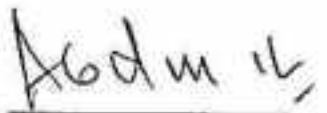
:



5. Prof. Dr. Abd. Rasyid Asba, M.A.

Konsultan I

:



6. Dr. Bambang Sulisty, M. S.

Konsultan II

:



## KATA PENGANTAR

Puji syukur senantiasa penulis panjatkan kehadirat Allah, SWT Sang pemilik ilmu pengetahuan yang sebenarnya, Berkat Rahmat dan Hidayah-Nya sehingga karya ini dapat penulis selesaikan. Penulisan skripsi ini merupakan upaya Penulis untuk memenuhi salah satu syarat ujian akhir guna memperoleh gelar Sarjana Ilmu Budaya pada Jurusan Ilmu Sejarah Fakultas Ilmu Budaya universitas Hasanuddin. Ada berbagai macam dinamika dalam proses penyelesaian karya ilmiah ini, namun melalui ketekunan dan kerja keras serta Do'a kepada Allah SWT , akhirnya dapat terselesaikan sebagaimana yang diharapkan.

Penulis menyadari bahwa karya ini masih jauh dari kesempurnaan oleh karena keterbatasan ilmu pengetahuan dan pengalaman penulis. Terkait dengan hal tersebut, Penulis senantiasa membuka diri untuk menerima kritik dan saran yang sifatnya konstruktif dan tidak kontraproduktif dengan apa yang menjadi fokus dari pembahasan dalam skripsi ini sehingga dapat menyempurnakan karya ilmiah ini.

Penulis tidak bisaungkiri bahwa dalam perampungan karya ini, ada hal-hal diluar diri sanga penulis yang menjadi factor pendorong sebagai motivator untuk penyelesaian skripsi ini. Karya ini lahir dari sebuah tanggung jawab moral orang-orang yang ada disekeliling penulis yang senantiasa dapat membantu dalam berbagai hal yang membawa penulis pada pemahaman bahwa dalam kehidupan ini ternyata bukanlah sebuah kehidupan yang individualistik karena pada realitasnya kita berada dalam kehidupan sosial yang pada ujungnya saling membutuhkan. Untuk itu pada kesempatan ini penulis menyampaikan terimakasih dan penghargaan yang sebesar-besarnya kepada:

1. **Allah SWT** yang telah memberiku sebuah kesempatan untuk mensyukuri nikmat dan karunia-Nya sampai detik ini, sehingga penulis masih tetap eksis dalam menelusuri kaidah-kaidah ilmu pengetahuan yang ada.
2. Kedua Orang Tuaku tercinta: **H. Husain, B** dan **Hj. Norma B**, terimakasih atas segala pengorbanan kalian yang penulis pahami adalah sebuah p[engorbanan yang sebenarnya.
3. Buat keluarga besarku terutama saudara(i)ku, **Marwan, Herwin, Ratnawati, Suharni, dan Suffitra** dan semua keluarga yang tidak bisa penulis sebut satu persatu, sekali lagi terimakasih.
4. Bapak **Prof. Dr. Abd. Rasyid Asba, MA** sebagai *pembimbing I* dan Bapak **Dr. Bambang Sulisty, MS**. Selaku *pembimbing II*, yang telah ikhlas meluangkan waktunya untuk mengarahkan dan membimbing penulis dalam penyusunan dan penulisan skripsi ini.
5. Bapak **Dr. Bambang Sulisty, MS** dan **Drs. Abd. Latief, M.Hum**, selaku ketua dan Sekretaris Jurusan Ilmu Sejarah
6. Bapak **Prof. Burhanuddin Arafah, M. Hum, Ph.d**, selaku Dekan Fakultas Ilmu Budaya.
7. Bapak **Prof. Dr.DR. Idrus Paturusi** selaku Rektor Universitas Hasanuddin.
8. **Bapak dan Ibu** staf pengajar Fakultas Ilmu Budaya Universitas hasanuddin yang secara totalitas telah memberikan ilmunya kepada penulis selama menempuh pendidikan di Universitas Hasanuddin.
9. Segenap **Karyawan Fakultas Ilmu Budaya** Universitas hasauddin yang telah melayani urusan penulis dengan baik.
10. Terkhusus buat Adindaku yang penulis sayangi dan cintai yang belum bisa untuk disebut namanya, dengan alasan sangat pribadi dan juga karena

ditakutkan akan memunculkan kotraversi oleh beberapa kalangan sehingga akan menjadi beban tersendiri buat penulis.

11. Saudara-saudariku Jurusan Ilmu Sejarah Angkatan 2003 (RHOMUSA, 03) dan Keluarga Besar Fakultas Sastra Angkatan 03 (PROSA, BELATI, 03).
12. Teman-teman Himpunan Mahasiswa Ilmu Sejarah (HUMANIS) untuk semua angkatan, dan teman teman dari Komunitas Anak Tangga (KAT), **The big family of Mace-mace.**
13. Keluarga Besar Himpunan Pelajar Mahasiswa Massenrempulu (HPMM) terkhusus PP-HPMM Periode 07-09, HPMM Kom. Unhas, HPMM Cab. Anggeraja, dan Penghuni Asrama HPMM Angk. I.
14. Keluarga Besar Dewan Pimpinan Daerah Angkatan Muda "45" (AMDA "45) Sulawesi Selatan, dan semua yang telah mendukung penulis selama ini meski tak sempat disebut satu-persatu

Semoga segala bantuan yang penulis terima dari berbagai pihak tersebut mendapat balasan dari Allah SWT. Terakhir, bahwa semoga karya ini dapat diterima sebagai sumbangan pemikiran yang berguna bagi pengembangan khasanah ilmu pengetahuan khususnya pada bidang ilmu sejarah, Amin.

**Makassar, 10 Agustus 2009**

**Hormat Saya**

**Penulis**

## HALAMAN PERSEMBAHAN

**BUAT MEREKA YANG SELALU MEMAKNAI ARTI  
SEBUAH DIALEKTIKA KEHIDUPAN DALAM SETIAP  
KONTEKSKS HIDUPNYA**

Tafsirkanlah diri anda sama dengan individu yang lain, karena secara substansi orang yang ada disekeliling anda,

pada hakikatnya sama dengan anda.....

Jadi ketika kita menyakiti individu lain diluar dari diri kita,

Maka pada dasarnya kita menyakiti diri kita sendiri...



## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN.....	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	vii
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR TABEL.....	xi
ABSTRAK.....	xii
<b>BAB I. PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
I.1. Latar belakang.....	1
I.2. Alasan memilih judul.....	8
I.3. Ruang lingkup penelitian.....	10
I.4. Rumusan masalah.....	11
I.5. Teori dan metodologi penelitian.....	11
I.6. Tujuan dan kegunaan penelitian.....	15
<b>BAB II TINJAUAN UMUM KOTA MAKASSAR.....</b>	<b>17</b>
II.1. Kota Makassar pra Kolonial.....	17
II 2. Kota Makassar era Kolonial.....	20
II 2.1. Pemukiman dan pola keruangan era Kolonial.....	21
II 2.2. Perumahan.....	28

II 2.3. Bentuk bangunan.....	31
<b>BAB III GAMBARAN UMUM PERUMAHAN SETELAH KEMERDEKAAN.....</b>	<b>34</b>
III.1. Perumahan kota Makassar era orde lama.....	34
III.1.1. Masalah kependudukan kota Makassar.....	34
III.1.2. Kondisi Perumahan masa pemerintahan Orde lama.....	49
III.1.3. Kondisi dan Kebijakan perumahan pada masa pra repelita.....	41
III.2. Perumahan era orde baru.....	44
III.2.1. Perumahan kota Makassar awal pemerintahan orde baru.....	44
A. Lahirnya Gerakan Masuk Kampung (GMK).....	45
B. Perencanaan pembangunan kota Satelit.....	46
III.2.2. Kebijakan perumahan pada masa Repelita II (1969-1974).....	48
III.2.3. Repelita II(1974-1979) sebagai awal dibangunnya perumnas kota Makassar.....	49
<b>BAB IV. PERUMAHAN NASIONAL KOTA MAKASSAR TAHUN 1979-1998.....</b>	<b>53</b>
IV.1. Perkembangan perumahan nasional kota Makassar.....	53
IV.1.1. Tata ruang kota Makassar.....	52
a. Perumahan dalam pola tata ruang 1965-1987.....	55
b. Perumahan dalam pola tata ruang 1987-2004.....	57
IV.1.2. Strategi pembangunan wilayah .....	59
a. Strategi penataan ruang.....	60
b. Kebijaksanaan penunjang penataan ruang.....	61
c. Tahapan pelaksanaan pembangunan .....	61
IV.1.3. Pola perkembangan perumahan nasional pada masa repelita .....	63
a. Perumahan pada masa Repelita III (1979-1984).....	64
b. Perumahan pada masa Repelita IV (1984-1989).....	69

c.	Perumahan pada masa Repelita V (1989-1994).....	71
d.	Perumahan Pada masa Repelita VI(1994-1999).....	76
IV.2.	Kondisi dan bentuk bangunan perumnas kota Makassar.....	77
IV.3.	Peralihan hak guna bangunan menjadi hak milik pada perumnas kota Makassar.....	80
IV.4.	Perumnas dan karakteristik sosial warganya.....	81
IV.5.	Langkah pemerintah dalam menangani atau mengakomodasi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) Kota Makassar.....	85
A.	Pembangunan rumah berbagai model dan tipe.....	86
B.	Struktur pembiayaan dan harga jual.....	88
IV.6.	Kendala yang dihadapi pihak perumnas.....	90
<b>BAB V.</b>	<b>KESIMPULAN.....</b>	<b>94</b>
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>		<b>97</b>
<b>LAMPIRAN.....</b>		<b>101</b>

## DAFTAR TABEL

## DAFTAR TABEL

Tabel	Halaman
1. Perkembangan penduduk Kota Makassar tahun 1974-1983.....	37
2. Jumlah rumah di perumnas panakukang berdasarkan tipe.....	65
3. Banyaknya rumah yang dibangun Perum-perumnas tahun 1995-1997.....	77
4. Rumah yang dibangun Perum-perumnas menurut tipe pada tahun 1979-1994.....	78
5. Klsifikasi keluarga berdasarkan berdasarkan suku bangsa di kompleks perumnas.....	83

## ABSTRAK

**Mardan, " Perumahan Nasional (Perumnas) Kota Makassar 1979-1998" Dibimbing Rasyid Asba dan Bambang Sulistyو.**

Penelitian ini difokuskan pada perumahan nasional kota Makassar dalam kurun waktu 1979 sebagai tahun dimana perintisan pertama kompleks perumahan nasional di kota Makassar, sampai pada tahun 1998 sebagai akhir dari kebijakan Repelita yang diterapkan oleh pemerintahan orde baru sebagai perintis pembangunan Perumnas. Tujuannya adalah untuk mengetahui lebih jauh mengenai latarbelakang dan proses terbentuknya kompleks perumahan nasional kota Makassar dan kaitannya dalam konsep pengembangan kota, proses perkembangannya serta bagaimana usa yang dilakukan pemerintah dalam mengakomodasi Masyarakat Berpenghasilan Rendah(MBR) khususnya pendatang kota makassar.

Penelitian ini menggunakan metode sejarah yang deskriptis analitis. Hasil studi menunjukkan bahwa proses terbentuknya perumnas kota Makassar tidak lepas dari langkah pemerintah dalam menangani masalah kebutuhan masyarakat dalam hal tempat tinggal, sebagai jawaban atas tingkat pertumbuhan penduduk kota yang tiap tahunnya selalu meningkat dan banyak diantara mereka yang belum mempunyai rumah permanen khususnya pendatang atau migran. Saat dimana lahirnya kompleks perumnas tahun 1979, berawal dari sebuah konsep kota yang terapan pembangunannya ditempatkan jauh dari pusat kota terutama lahan yang masih kosong seperti di panakukang dan memungkinkan pemerataan pembangunan dan penyediaan fasilitas kota terutama pada sektor infrastruktur serta merupakan media untuk distribusi penduduk yang terkonsentrasi dipusat kota lama kota Makassar yang umumnya mengalami kekumuhan. Dalam perkembangannya, perumnas kota Makassar telah tumbuh di berbagai titik di kota Makassar seperti di Sudiang, Antang dan Tamalanrea yang mengikuti jejak pembangunan perumnas pertama didaerah panakukang. Pembangunan kompleks ini ditandai oleh banyaknya rumah yang sudah dihuni oleh masyarakat perkotaan yang terdiri dari pelbagai jenis tipe dengan fasilitas yang cukup memadai disertai harga yang cukup murah. Dengan harga rumah yang murah tetap menjadi polemik bagi pemerintah karena demikian masih banyak warga kota ini yang belum bisa menikmati fasilitas perumahan tersebut. Usaha untuk membangun rumah melalui perumnas melalui Perum-Perumnas dengan tujuan untuk memeberikan kredit rumah murah belum bisa memeberikan jaminan sepenuhnya bagi warga kota ini untuk memiliki rumah, khususnya mereka yang belum memiliki hak dasarnya tersebut. Factor tersebut disebabkan karena pertumbuhan penduduk kota Makassar tiap tahunnya terus bertambah yang tidak berbanding dengan penggunaan lahan, hal tersebut semakin diperjelas oleh masih tingginya pembangunan rumah yang berorientasi pada keuntungan semata, sehingga penggunaan lahan strategis untuk pembangunan perumahan yang berbasis pada masyarakat berpenghasilan rendah masih sangat kurang dan hanya didominasi mereka yang membangun rumah dalam skala perumahan yang sulit untuk dijangkau.

## PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Berlakang Masalah

Telaahan historis terhadap pengalaman perumahan pada skala nasional akan memberi wadah kontekstual bagi usaha untuk memahami proses perumahan yang merupakan wujud berbagai tindakan, peran dan hasil yang dicapai oleh masyarakat pada umumnya. Hingga kini salah satu faktor yang di anggap sebagai penyebab utama masalah perumahan adalah masalah kependudukan yang tinggi, baik dari jumlah maupun kualitasnya.<sup>1</sup> Faktor penduduk yang semakin hari semakin meningkat maka akan sangat berpengaruh terhadap kebutuhan akan rumah juga akan meningkat.

Perumahan merupakan salah satu komponen dalam menata keadaan fisik kota baik pada skala nasional maupun daerah. Perumahan sebagai sebuah indikator dari arah pembangunan untuk menuju pada sebuah kota yang mempunyai arah dan tujuan dalam menata kehidupan masyarakatnya dari berbagai aspek. Hal ini dapat dilihat dari kian menjamurnya pembangunan perumahan di berbagai kota di Indonesia baik yang kembangkan sendiri oleh pemerintah melalui Perum-perumnas maupun dari pihak pengembang swasta.

Sebenarnya kalau di telusuri latar historisnya, maka ada berbagai macam upaya yang terus di lakukan oleh pemerintah dalam memecahkan masalah perumahan dan pemukiman di Indonesia termasuk di kota Makassar. Hal ini bahkan sudah dilakukan pemerintah jauh sebelum pemerintahan Kolonial yaitu masa pemerintahan kerajaan Gowa-Tallo. Sebagai cikal bakal dari sebuah pemukiman ataupun perumahan pada masa ini yakni dengan terpolanya suatu kelompok masyarakat dan menimbulkan sebuah persebaran penduduk kemudian membentuk sebuah

---

<sup>1</sup> Johan Silas. *Perjalanan Panjang Perumahan Indonesia Dalam dan Sekitar Abad XX. Kota Lama, Kota Baru.* (Yogyakarta: Ombak, 2005). Hal.4



permukiman yang pada saat itu dikenal dengan istilah kampung atau perkampungan. Kampung-kampung ini kemudian dihuni oleh masyarakat untuk menata kehidupan mereka.

Pembangunan perumahan terus berlanjut pada masa pemerintahan kolonial di Indonesia. Sebagai bentuk perhatian dari pemerintahan belanda dalam menggalakkan pembangunan yakni dengan membangun rumah untuk memenuhi kebutuhan bagi orang-orang yang bekerja bagi pemerintah maupun perusahaan-perusahaan Belanda, dengan tujuan agar produktifitas dan disiplin kerjanya dapat terjaga. Bahkan pada abad -19 pemerintah kolonial sudah membangun rumah disekitar Vlaardingen yakni 61 rumah, selanjutnya pada tahun 1930-an mereka membangun kompleks perumahan bagi perwira militer belanda. Bentuk dari rumah-rumah buatan belanda ini memiliki bentuk yang berbeda dengan rumah bagi pribumi, rumah yang mereka bangun sangat kental dengan gaya khas eropa.

Usaha yang dilakukan oleh pemerintah Belanda ini belum secara menyeluruh dan berkesinambungan, maka pada kurun waktu tersebut tidak ada undang-undang khusus yang mengatur masalah perumahan, dengan demikian peraturan-peraturan yang mengatur masalah perumahan lebih mengacu pada undang-undang lain yang mengatur masalah pegawai negeri sipil. Sebagai implementasi dari undang-undang pegawai negeri sipil tersebut, pada tahun 1924 pemerintah hindia belanda mengeluarkan peraturan perumahan pegawai negeri sipil atau *BWR (Burgelijk Woning Regeling)* yang khusus mengatur pelaksanaan penyediaan perumahan bagi pegawai negeri sipil, dilanjutkan dengan pembentukan perusahaan pembangunan perumahan rakyat dengan nama *N.V. Volkhuysvesting*.<sup>2</sup>

Pada era pemerintahan kolonial ini, sudah dikenal mengenai pola keruangan dan tata kota dan menempatkan perumahan sebagai program pembangunan mereka. Peran pemerintahan kolonial ini tidak lepas dari niat mereka yang untuk mengadakan pengawasan dan pengendalian

---

<sup>2</sup> Bambang Panudju. Pengadaan Perumahan Kota dengan peran serta masyarakat Berpenghasilan rendah.(Bandung. Yayasan Adikarya IKAPI. 1999.) Hal.132-133.

pertumbuhan pemukiman-pemukiman baru dan juga memudahkan untuk mengontrol warga kota yang bukan kebangsaan Eropa sehingga memunculkan polarisasi atau pengkotakan kotakan antar warga kota Makassar.

Pada masa setelah proklamasi kemerdekaan berbagai upaya juga telah dilakukan oleh pemerintah dalam mengatasi masalah perumahan diantaranya menyelenggarakan kongres perumahan sehat pada tanggal 25-30 Agustus, yang dibuka langsung oleh wakil presiden RI Drs. Moh. Hatta. Dalam kongres tersebut di hasilkan tiga keputusan penting sebagai berikut:

1. Mengajukan kepada pemerintah agar mengusahakan pendirian perusahaan pembangunan perumahan yang dibantu oleh pemerintah di setiap provinsi.
2. Pembangunan perumahan rakyat agar memakai syarat atau norma minimum yaitu rumah induk dengan dua kamar tidur atau luas  $36m^2$ , di tambah lagi rumah samping dengan luas  $17,5m^2$  syarat minimum ini hendaknya jadi undang-undang.
3. Agar segera dibentuk badan atau lembaga perumahan yang pembiayaannya dimasukkan dalam anggaran pemerintah.

Sebagai tindak lanjut dari beberapa keputusan tersebut, maka pada tanggal 1 Januari 1951 kementrian Pekerjaan Umum (PU) memebentuk jawatan perumahan rakyat dengan surat keputusan Presiden RI No 65/1952 dan di susul oleh pembentukan Yayasan Kas Pembangunan perumahan (YKP) di daerah otonom Tingkat II, serta bank pembangunan perumahan.<sup>3</sup>

Di Makassar fasilitas Kota yang dibangun tahun 1930-an jelas tidak lagi mampu menopang jumlah migrant yang terus masuk dan menyebabkan peningkatan penduduk yang tajam. Kondisi ekonomi yang memburuk hingga akhir 1960-an dan kondisi politik nasional yang

---

<sup>3</sup> Diaz Pradadimara. *Peduduk Kota, Warga Kota, dan Sejarah Kota: Kisah Makassar. Kota Lama, Kota Baru.* (Yogyakarta: Ombak, 2005).hlm. 11-12.



juga tidak menentu membuat keadaan semakin runyam. Dari hasil survey yang dilakukan oleh Institut Teknologi Bandung (ITB) di tahun 1973 dapat diketahui bahwa daerah pemukiman yang bangunannya bermutu baik hanya ada di daerah kota, sedang kondisi sebaliknya bisa di temui di pinggiran kota seperti di sekitar Panampu, Baraya, Kalukubodoa, maccini dan Barabaraya. Di daerah-daerah pinggiran inilah umumnya para mingran tinggal, "membangun daerah-daerah pemukiman miskin dan perumahan setengah liar yang luas di daerah sekeliling bagian pinggiran kota yang ada, mengambil alih apa saja yang mereka anggap tak berpenghuni."<sup>4</sup> Di pertengahan tahun 1960-an direncanakan pembangunan pemukiman baru di sebelah timur laut kota di sekitar Panampu. Kompleks Perumahan yang sangat ambisius direncanakan lengkap dengan lapangan olah raga, pasar dan bahkan lingkungan industry yang dicadangkan lahan seluas 130 hektar. Kompleks ini diharapkan akan menjadi "Kota satelit"<sup>5</sup> Kota Makassar. Sudah jelas bahwa kompleks ini tidak dibangun untuk memfasilitasi gelombang migrant baru yang umumnya miskin.

Dalam kurun waktu beberapa tahun kemudian, pada masa Orde Baru atau masa dimana digulirkannya program Repelita (Rencana Pembangunan Lima Tahun), H.M.Dg. Patompo sebagai walikotamadya Ujung Pandang melakukan langkah kongkrit tentang penataan kota. Kota Makassar mulai dibenahi secara berangsur termasuk perumusan tata ruang dan Rencana Induk Kota Makassar pada tahun 1965 dengan menempatkan perumahan sebagai salah satu unsur yang terkait dalam pembenahan fisik kota. Sebagai langkah taktis yang diambil pemerintah kota pada saat itu untuk mentaktisi masalah kepadatan penduduk yang padat dan semraut serta sangat berpengaruh pada kekumuhan, maka Patompo mengeluarkan kebijakan *Gerakan Masuk*

---

<sup>4</sup> Donald McTaggart 1976:76, 96., dalam buku kota lama kota baru, hlm. 266

<sup>5</sup> Penegasan munculnya kota ditandai pula dengan munculnya kelas-kelas baru yang samasekali lepas dari pertanian, orang kota yang sebenarnya. Pada awal abad ke 20 kelas baru muncul dari sektor industry dengan ciri-ciri yang berbeda-beda dengan kelas social lain yang ada karena ketergantungannya yang tak terelakkan dengan modal para investor terutama investor asing. Untuk penelitian sejarah, batas wilayah kota tentu saja mengikuti perkembangan kota itu sendiri, tidak terikat oleh ketentuan-ketentuan administrative. Sering terjadi pemukiman-pemukiman penduduk yang secara sosiologis bisadi sebut urban, tetapi terletak jauh dari kota induk sehingga menjadi kota satelit. Mereka tinggal di kota-kota satelit itu kebanyakan secara ekonomis, social dan kultural termasuk dalam lingkungan kota induknya, tapi secara administrative masuk ke daerah lain. *doca: metodologi sejarah* : kuntowijoyo. PT.tiara wacana yoga no. 16. juli 1994

*Kampung(GMK)* melalui program pembangunan perkampungan yang sehat dan teratur, program ini kemudian diberi nama *Kampung Improvement Project (KIP)*.

Pada sekitar tahun 1970-an laju pertumbuhan penduduk terus mengalami peningkatan hal ini diakibatkan oleh mobilitas penduduk dari daerah - daerah di Sulawesi selatan yang mengakibatkan pertumbuhan penduduk di Kota Makassar yang mencapai 2,9% atau lebih dari dua kali laju pertumbuhan penduduk propinsi . Dengan peretumbuhan penduduk yang kian besarnya, adalah hal yang sangat mutlak untuk di penuhi mereka adalah tempat tinggal, akan tetapi banyak diantara penduduk yang belum bisa memenuhi kebutuhan ini dengan kondisi mereka yang sebagian besar dibawah garis kemiskinan.

Sebagai langkah konkrit dari pemerintah, maka Direktorat Penyelidikan Masalah Bangunan (DPMB) sebagai salah satu lembaga pemerintah yang berpengaruh banyak dalam merumuskan program perumahan terutama pada Repelita I (1969-1974), meletakkan konsep dasar perumahan yang akan di laksanakan termasuk mencoba beberapa model rumah. Baru pada Repelita II, di ambil dan dilaksanakan beberapa keputusan penting mengenai perumahan<sup>6</sup>. Ada tiga keputusan yang di tetapkan pada tahun 1974 yaitu:

1. Keputusan Presiden RI No.29/1974 tentang pembentukan Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Prum Prumnas). Badan ini ditugaskan melaksanakan pembangunan perumahan dan pembangunan kota, terutama untuk melayani penduduk berpenghasilan rendah di seluruh Indonesia.
2. Keputusan Presiden RI No.34/1974 tentang pembentukan Badan Kebijakan Perumahan Nasional (BKPN) yang kemudian diperbaharui dengan Keputusan Presiden RI No.8 / 1985 yang memperluas keanggotaan menjadi 10 menteri dan gubernur bank sentral. Badan ini bertugas dalam merumuskan kebijaksanaan

---

<sup>6</sup> *Ibid*, hlm., 14.

perumahan nasional pada umumnya. Walaupun terus berganti nama namun badan ini tidak pernah efektif.

3. Keputusan Menteri Keuangan No. B 49/MK/N/1/1974 tentang penugasan kepada Bank Tabungan Negara (BTN) untuk menyelenggarakan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bagi perumahan yang dibangun pemerintah maupun swasta bagi golongan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) juga belum dapat jadi lembaga yang *ajeg*.

Sebagai tindak lanjut dari beberapa keputusan tersebut maka pembangunan Perum-Perumnas di berbagai propinsi segera digalakkan termasuk di Sulawesi Selatan yakni di Kota Makassar. Dalam pembangunannya di kota Makassar (Prum Prumnas) memberikan langkah kongkrit dengan membangun sebuah kompleks yaitu kompleks perumahan nasional Panakukang sebagai perumahan nasional pertama yang dibangun pada tahun 1979, serta pembangunan di berbagai lokasi di beberapa kecamatan sebelah timur kota Makassar diantaranya perumnas Antang, perumnas Tamalanrea (BTP) dan perumnas Sudiang, hal ini sebagai manifestasi dari strategi pembangunan wilayah yang ada dalam rencana induk tata ruang kota Makassar.

Kompleks perumahan di maksudkan untuk memberikan kredit rumah yang murah dan terjangkau bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dengan berbagai tipe mulai dari RSS (Rumah sangat Sederhana), dan RS (rumah Sederhana). Dengan fasilitas rumah yang tergolong murah meskipun sangat sederhana namun diharapkan warga yang menghuninya dapat mengembangkan rumah tersebut ketika satusnya dari Hak Guna Bangunan (HGB) sudah mejadi Hak Milik (HM), maka mereka berhak untuk merenovasi atau mengembangkan sendiri rumah mereka sesuai prosedur yang berlaku serta mempunyai modal yang cukup.

Kompleks perumnas di kota Makassar ini lebih di arahkan ke bagian timur dengan alasan bahwa kecendrungan penduduk semakin terpusat di daerah kota lama tau di sekitar kecamatan Wajo, Bontoala, Mariso, dan sebagainya. Ini menandakan bahwa distribusi penduduk lebih

diarahkan ke bagian timur seperti kecamatan Panakukang dan Biringkanaya dengan difasilitasi dengan pembangunan kompleks perumahan sehingga penyebaran penduduk kian merata.<sup>7</sup>

Dengan di bangunnya kompleks kompleks perumahan tersebut, belum juga menjawab permasalahan mengenai kependudukan karena laju pertumbuhan penduduk di kota Makassar masih sangat tinggi, hal ini terbukti dari hasil sensus mengenai rata-rata pertumbuhan penduduk daerah kota menurut kabupaten / Kota di Sulawesi selatan tahun 1980- 1990, menunjukkan bahwa pertumbuhan penduduk kota Makassar masih relatif sangat tinggi, yakni sensus penduduk pada tahun 1980 mencapai 638. 762, sedangkan sensus penduduk pada tahun 1990 mencapai 912. 882, jadi laju pertumbuhan penduduk selama kurun waktu sepuluh tahun mencapai 3, 64% tentu angka yang masih sangat tinggi.<sup>8</sup>

Dengan laju pertumbuhan yang demikian pesatnya, sebagian besar adalah penduduk yang tergolong miskin sebagian diantara mereka masih belum memiliki tempat tinggal dan hanya tinggal di gubuk-gubuk liar yang semi permanen terutama di pinggiran kompleks perumahan itu sendiri. Dengan kondisi seperti ini, tentunya pemerintah dalam hal ini Perum. Perumnas harus melakukan langkah yang preventif guna menampung penduduk miskin kota Makassar yang belum memiliki salah satu kebutuhan dasar manusia tersebut. Perlu ada perhatian dari berbagai pihak termasuk pengembang swasta untuk bagaimana bisa memberikan fasilitas rumah murah bagi mereka yang belum mempunyai rumah, tidak hanya mengejar keuntungan semata dengan membangun rumah rumah mewah.

Seperti telah di paparkan sebelumnya bahwa kompleks perumahan terletak dalam wilayah kota Makassar yang merupakan ibukota Propinsi Sulawesi Selatan sekaligus merupakan pintu gerbang Kawasan Timur Indonesia (KTI). Kondisi seperti ini memungkinkan pertumbuhan

---

<sup>7</sup> Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Lingkungan Budaya Pada Masyarakat Kompleks Perumahan Rakyat Daerah Sulawesi selatan*. (Proyek Pengkajian dan Pembinaan Nilai-Nilai Budaya Provinsi Sulawesi Selatan 1998/1999) hlm. 19.

<sup>8</sup> Perwakilan Badan Pusat Statistik (BPS) kantor Statistik Provinsi Sulawesi Selatan, *Sulawesi Selatan Dalam angka 1990*. (Hasil Sensus penduduk 1980 dan 1990) hlm. 38.



penduduk di Kota Makassar semakin padat terutama disebabkan oleh oleh arus urbanisasi dari daerah-daerah pedalaman Sulawesi selatan, begitu pula daerah-daerah lain di luar Sulawesi Selatan seperti Jawa, Maluku, Kendari, Palu, Manado, dan sebagainya, yang tentunya memiliki latar belakang sosial yang berbeda-beda. Dengan indikator ini maka suatu hal yang perlu di pikirkan pemerintah khususnya pemerintah kota Makassar yakni bagaimana mengambil langkah taktis dalam mengatasi beberapa permasalahan tersebut.

Pembangunan perumahan di kota Makassar disamping sebagai jawaban atas penekanan frekwensi pertumbuhan penduduk, diharapkan juga sebagai media bagi penghuninya untuk menumbuhkan sebuah karakteristik yang meberikan cirikhas mengenai perumnas itu sendiri, karena tidak bisa dipungkiri bahwa ada berbagai macam karakter atau suku serta kebudayaan yang dibawa oleh masing-masing warga yang ada dalam kompleks perumnas tersebut. Disamping itu diharapkan kompleks perumnas ini akan membawa dampak positif di berbagai aspek kehidupan yang lain terutama pertumbuhan ekonomi dan penciptaan lapangan pekerjaan khusus bagi warganya.

## **1.2. Alasan Memilih Judul**

Kebijakan pemerintah kota Makassar dalam pembangunan perumahan yang berbasis pada rakyat kecil sudah berlangsung hingga saat ini. Program membangun rumah rakyat yakni perumnas bahkan sudah berlangsung dari setiap periode yang tentunya sudah menghasilkan ribuan unit rumah. Dalam pembangunan rumah ini tetap disesuaikan dengan rencana induk kota Makassar yang menempatkan perumahan di lahan yang kosong di bagian timur kota Makassar. Hal ini dilakukan sebagai upaya untuk memenuhi salah satu kebutuhan dasar manusia , sekaligus untuk meningkatkan mutu lingkungan kehidupan, memberi arah pada pertumbuhan wilayah,

memperluas lapangan kerja sekaligus menggerakkan kegiatan ekonomi dalam rangka peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat.<sup>9</sup>

Pada kenyataannya dalam masyarakat perkotaan di Makassar penyediaan tempat tinggal atau pemukiman penduduk sering menjadi suatu masalah bahkan tidak jarang dijumpai di daerah perkotaan munculnya pemukiman kumuh, rumah yang semi permanen dan gubuk gubuk liar. Hal seperti ini bahkan terjadi seiring dengan tumbuh kembangnya pembangunan rumah di kota Makassar yang pada gilirannya memunculkan pertanyaan yang mengarah pada tidak meratanya kesejahteraan penduduk dalam hal kepemilikan rumah dan tidak tersentuhnya tujuan dasar dari pembangunan kompleks kompleks perumahan tersebut yakni membantu masyarakat berpenghasilan rendah dalam kepemilikan rumah.

Walau perumahan sudah menjadi perhatian pemerintah sejak tahun 1970-an, permasalahan yang dihadapi semakin kompleks. Kebutuhan rumah selalu meningkat seiring dengan tingkat pertumbuhan penduduk.<sup>10</sup> Demikianpun sejak di bangunnya kompleks perumahan panakukang sebagai kompleks perumahan yang pertama di Kota Makassar pada tahun 1979, kemudian disusul pembangunan kompleks Perumahan Sudiang dan Antang, tentunya mempunyai segudang permasalahan yang nantinya akan ditelisik lebih jauh oleh penulis dalam penelitian ini.

Hal lain yang menjadi pertimbangan penulis dalam mengkaji permasalahan perumahan kota Makassar adalah karena belum adanya karya atau tulisan mengenai perkembangan perumahan nasional kota Makassar yang dihasilkan dalam bentuk karya ilmiah atau skripsi. Untuk lebih memudahkan penulis dalam mengakses data dan informasi mengenai judul ini, maka penulis dimudahkan dengan terdapatnya perusahaan khusus yang menangani masalah

<sup>9</sup> Rencana Pembangunan Lima Tahun (REPELITA V ). 1989/1990-1993/1994. Kotanadya Daerah Tingkat II Ujungandang. Hlm.151.

<sup>10</sup> Aca Sugandhy. *Peran Masyarakat Dalam Pembangunan Perumahan*. Bunga Rampai Pembangunan Kota Indonesia dalam Abad 21, Jakarta: Lembaga Penerbit Fakultas Ekonomi, Universitas Indonesia, 2005. Hlm. 294.

perumnas yaitu Perusahaan Umum Perumahan Nasional(Perum Perumnas) kota Makassar yang terletak di Jl. Hertasning dalam wilayah kompleks perumnas itu sendiri.

### **1.3. Ruang Lingkup Penelitian**

Dimensi kajian dari penelitian mengenai perumahan nasional ini akan di bahas mulai dari proses terbentuknya perkampungan dan pemukiman pertama di kota Makassar pada masa kerajaan dalam hal ini kerajaan Goa-Tallo, dilanjutkan pada proses penelusuran kondisi perumahan masa penjajahan Kolonial Belanda, dan gambaran umum perumahan setelah kemerdekaan yang difokuskan pada kebijakan yang lahir dari program pembangunan pemerintah pada masa orde lama sebagai sebuah jawaban dari tekanan penduduk ke kota Makassar pasca kemerdekaan yang semakin meningkat, pada segmen ini juga akan dibahas mengenai perumahan awal lahirnya orde baru sebagai pencetus program yang dikenal dengan Repelita dimana program ini sebagai wadah lahirnya kebijakan tentang perumahan nasional. Inti dari kajian ini adalah pembahasan mengenai perkembangan perumnas termasuk posisi perumnas dalam tata ruang kota Makassar.

Secara periodisasi, batasan temporal dalam penelitian ini, Penulis memulai studi tentang perkembangan perumahan nasional di kota Makassar pada tahun 1979, karena pada tahun tersebut sebagai awal dibangunnya perumahan nasional pertama di Kota Makassar yaitu kompleks perumnas Panakukang. Penulis mengakhiri tulisan ini pada tahun 1998, agar tulisan ini terhindar dari pembahasan yang berkepanjangan tanpa batas, dengan alasan bahwa pada tahun 1998 merupakan awal dari tumbangnya pemerintahan orde baru yang menerapkan Program REPELITA ( Rencana Pembangunan Lima Tahun), dimana salah satu tugas dari program ini yakni mencanagkan mengenai kebijakan pembangunan perumahan nasional.

#### **I.4. Rumusan Masalah**

Seperti yang telah dipaparkan sebelumnya bahwa pembangunan perumahan nasional kota Makassar pada tahun 1979 sebagai jawaban atas pembangunan kota yang berorientasi pada pertumbuhan wilayah dan diharapkan sebagai sebuah solusi tentang carut marutnya masalah penduduk yang tiap tahunnya mengalami peningkatan sehingga berpotensi besar untuk memunculkan kekumuhan kota. Tidak bisa dipungkiri bahwa perumnas kota Makassar dalam perkembangannya sebagai salah satu instrument pembangunan perkotaan tentunya mempunyai banyak hal yang menjadi persoalan, oleh karena itu dalam sajian penulisan ini penulis akan lebih fokus terhadap beberapa permasalahan yakni:

1. Apa yang melatarbelakangi pembangunan kompleks perumahan nasional di Makassar yang dikelola oleh Perum Perumnas.
2. Bagaimana perkembangan kompleks perumahan nasional yang ada di Makassar sejak awal didirikannya.
3. Bagaimana usaha Perum Perumnas sebagai Badan Usaha Milik Negara (BUMN), dalam menangani dan mengakomodasi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) khususnya penduduk migrant di kota Makassar.

#### **I.5. Teori dan Metodologi Penelitian**

Dalam merekonstruksikan sejarah perkembangan perumahan nasional kota Makassar, penulis mencoba memakai pendekatan teori ilmu sosial yang menyangkut masalah Perubahan sosial. Perubahan sosial yang dimaksudkan adalah gejala yang inheren dalam setiap perkembangan dan pertumbuhan (*development*). Teori Developmentalisme ini menggambarkan bahwa masyarakat mengalami pertumbuhan atau perkembangan, suatu proses yang analog dengan proses organis; tidak hanya ada tambahan besarnya entitas, tetapi juga meningkatkan



kemampuan serta kapasitas untuk mempertahankan eksistensi, adaptasi terhadap lingkungan, serta lebih efektif mencapai tujuannya. proses perkembangan itu tidak dengan sendirinya menunjukkan arah pertumbuhan serta tujuan.<sup>11</sup>

Dengan sedikit gambaran mengenai teori diatas maka penulis menganggap bahwa teori tersebut ada keterkaitan dengan apa yang menjadi kajian penulis yakni terlebih pada persoalan pertumbuhan dan perkembangan penduduk kota Makassar yang kian pesatnya, maka dengan adanya perumahan nasional sebagai bentuk kongkrit kepedulian pemerintah untuk bisa mengakomodir seluruh kebutuhan masyarakat tersebut terutama mereka yang belum memiliki salah satu kebutuhan pokok tersebut. Dengan adanya perumahan maka mereka yang belum bisa memiliki rumah karena faktor ekonomi dapat di organisir dalam suatu wilayah salah satunya adalah perumahan yang disiapkan pemerintah. Jadi peran semua pihak sangat dibutuhkan termasuk pemerintah agar masyarakat yang belum bisa memiliki rumah dengan swadaya sendiri dapat dapat difasilitasi dengan adanya perumahan sebagai modal awal buat mereka untuk dapat lebih mandiri menata kehidupannya tinggal bagaimana mereka bisa beradaptasi baik secara ekonomi, sosial maupun budaya di lingkungan perumahan sehingga tercipta masyarakat yang madani.

Sesuai dengan apa yang disebutkan diatas maka penulis berasumsi bahwa perumahan adalah suatu wadah dimana tempat berkumpulnya rumah rumah yang kemudian menjadi tempat terkonsentrasinya masyarakat untuk beradaptasi dengan lingkungan dan menata kehidupannya dari berbagai aspek serta terhindar dari kekumuhan kota. Perumahan ini dibangun oleh pemerintah sebagai langkah antisipasi dari banyaknya penduduk kota ini yang belum mampu memenuhi salah satu hak dasarnya sebagai warga negara karena faktor ekonomi. Untuk itu penulis

---

<sup>11</sup> Sartono Kartodirdjo. *Pendekatan Ilmu Sosial dalam Metodologi Sejarah*. PT. Gramedia Pustaka Utama. Jakarta. 1992. hlm. 162.

beranggapan bahwa salah satu indikator dari kemajuan satu kota termasuk Makassar ketika seluruh masyarakat yang ada di kota ini sudah mempunyai rumah yang layak.

Langkah selanjutnya yang akan ditempuh oleh penulis adalah mengumpulkan semua sumber yang berkaitan dengan objek kajian dengan menggunakan metodologi sebagai berikut:

- Observasi yaitu mencurahkan segenap alat indra terutama pengamatan mata untuk mengamati fokus obyek yang di selidiki. Bagi peliti sejarah, khususnya penelitian yang bersifat *Field research* (Lapangan), maka teknik observasi ini merupakan keharusan.

Sebagai inisiasi dari metodologi tersebut maka peneliti mendatangi langsung objek ayang akan dikaji yakni beberapa kompleks perumahan. Dari empat lokasi perumahan yang ada di Makassar, penulis hanya mendatangi di dua titik saja dengan alasan bahwa karakter dari seluruh kompleks kompleks ini sama karena berada pada satu pengelolaan. Dua dari kompleks tersebut diantaranya kompleks perumahan panakukang, kompleks perumahan tamalanrea (BTP). Hal yang dilakukan dalam pengamatan ini adalah mengamati bentuk, tipe, dan penataannya, serta karakteristik masyarakat yang menghuni perumahan tersebut

- Wawancara: yaitu merupakan usaha sekaligus alat yang di gunakan untuk mengumpulkan informasi dengan mengajukan sejumlah pertanyaan secara lisan untuk dijawab secara lisan pula oleh sumber informasi(informan)secara sederhana.

Metode yang dilakukan dari penulis dalam hal wawancara adalah menentukan siapa informan yang akan diwawancarai. Untuk itu orang yang menjadi narasumber (informan) adalah mereka yang berkaitan langsung dengan objek dalam hal ini penulis mencoba mencari informasi dari dua versi, yang pertama adalah informasi versi pengelola perumahan (pegawai Perum-Perumnas Kota Makassar region VII yang berkantor di Jl. Hertasning). Kemudian informasi versi penghuni yang tinggal di kompleks itu sendiri.

- Dokumentasi atau studi kepustakaan (*Library research*) yakni meliputi berbagai macam sumber sejarah seperti: Karya-karya ilmiah, kitab-kitab, dokumen, arsip, majalah, Koran, bahkan catatan harian pribadi yang berkaitan dengan topik yang akan ditulis.<sup>12</sup>

Tidak bisa penulis pungkiri bahwa untuk mencari sumber sumber sejarah dalam hal data data atau dokumen mengenai perumnas sangat sangat minim lembaga lembaga terkait yakni kantor Perum Perumnas, perpustakaan Balaikota Makassar, dan sebagainya. Jadi penulis beranggapan bahwa belum ada evaluasi mengenai perumnas kota Makassar selama ini, karena kurangnya dokumen pada lembaga lembaga terkait pengelolaan perumnas kota Makassar.

Untuk itu penulis melakukan mengambil langkah langkah antisipasi yakni menelusuri dokumen melalui media lain terutama kantor arsip Sulawesi selatan, perpustakaan wilayah Sulawesi Selatan, Balai kajian sejarah dan nilai tradisional, Badan Pusat Statistik kota Makassar, perpustakaan Universitas Hasanuddin, dan Internet serta media cetak yakni media harian Fajar. Dalam hal dokumen, karya ini lahir dari acuan dokumen dokumen yang sifatnya hasil penelitian seperti karya ilmiah yakni tesis, skripsi dan buku buku adapun faktor pendukung lain dari dokumen seperti arsip, majalah, koran dan internet.

Dari ketiga macam teknik pengumpulan data tersebut akan menghasilkan data yaitu data primer dan data sekunder. Data primer yaitu data yang diperoleh dari arsip-arsip yang terkait langsung dengan peristiwa, dan data sekunder adalah data yang diperoleh dari karya-karya ilmiah, dokumen, arsip, majalah, koran, dan internet yang berkaitan dengan topik yang akan di tulis dan erat kaitannya dengan topik kajian.

Setelah semua jenis-jenis dan bentuk sumber-sumber atau bukti-bukti historis mengenai perkembangan perumahan nasional kota Makassar melalui pengumpulan data baik melalui teknik

---

<sup>12</sup> Basri, Metodologi Penelitian Sejarah, (Jakarta. Restu Agung, 2006) hlm. 58.

Observasi, wawancara, maupun studi pustaka terkumpul, maka langkah selanjutnya yang akan ditempuh adalah melakukan pengujian atau analisis data yang meliputi dua tahap yaitu:

- Kritik eksternal (Autentisitas=Keaslian) yaitu hal yang bersifat pertanyaan dengan menuji hal-hal yang bersifat fisik atau penampilan luar dari sumber-sumber tersebut. Untuk itu dengan tetap mengacu pada metodologi diatas maka penulis melakukan pengujian pada serangkaian sumber yang bersifat fisik atau hal-hal yang bersifat meteril seperti arsip-arsip, buku-buku, hasil-hasil penelitian, tesis dan skripsi serta majalah yang ada kaitannya dengan objek penelitian.
- Kritik Internal (kredibilitas=keabsahan) yakni bertujuan untuk mengungkap saheh (kredibilitas) dan kebenaran (validitas) isi sumber tujuan tulisan sumber tersebut, menyelami alam pemikiran pengarang, kondisi mental atau kejujuran intelektual atau keyakinan. Juga yang perlu dipertimbangkan adalah pengaruh-pengaruh dari luar sang pengarang seperti situasi dan kondisi politik yang berlaku saat pengarang menulis sumber tersebut.

Semua langkah-langkah yang disebutkan di atas adalah merupakan urutan kerja penulis sebagai suatu usaha untuk merekonstruksi suatu fenomena sejarah perkembangan Perumahan Kota Makassar. Langkah-langkah tersebut dilakukan dengan harapan agar tulisan ini menjadi sebuah sajian yang mendekati objektivitas, sehingga menjadi karya yang ilmiah dan dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya.

## **1.6. Tujuan dan Kegunaan Penelitian**

### **a. Tujuan**

Sesuai dengan judul yang penulis angkat "Perkembangan Perumahan Nasional Kota Makassar", maka diharapkan dapat memberi gambaran yang jelas khususnya dari

segi latarbelakang dan perkembangannya, untuk itu maka dalam tulisan ini mempunyai tujuan sebagai berikut:

1. Untuk member suatu gambaran apa sebenarnya yang melatar belakangi pembanguna kompleks perumahan nasional kota Makassar
2. Untuk lebih memahami lebih lanjut bagaimana proses dan dinamika apa yang terjadi seiring pembangunan perumahan nasional kota Makassar sejak awal inisiatif pembangunannya.
3. Diharapkan dapat mengungkap sejauhmana usaha Perum-perumnas dalam menangani dan mengakomodir Masyarakat Berpenghasilan Rendah(MBR) terutama mereka yang berstatus penduduk migrant kota di Kota Makassar.

#### **b. Kegunaan Penelitian**

Dalam penelitian ini diharapkan dapat mempunyai kegunaan yakni sebagai berikut:

1. Diharapkan dapat menambah wawasan Mahasiswa dalam mengkaji lebih lanjut mengenai sejarah pekembangan perumahan nasional kota Makassar serta dapat mengungkap berbagai macam permasalahan yang ada didalamnya.
2. Dapat menjadi bahan masukan bagi Pemerintah Kota Makassar sebagai unsure utama yang bertanggung jawab dalam pemenuhan hak dasar masyarakat kota khususnya tempat tinggal yang layak, dan diharapkan dapat menjadi bahan pertimbangan untuk mengelolah kompleks perumnas bagi warga kota untuk kota Makassar yang lebih baik.
3. Diharapkan dapat menjadi literature bagi peneliti atau pemerhati masalah perumahan terkhusus buat mahasiswa yang ingin meneliti lebih lanju mengenai perumahan nasional kota Makassar.



## TINJAUAN UMUM KOTA MAKASSAR

## II.1. Kota Makassar masa pra Kolonial

Untuk dapat memahami kota Makassar yang sekarang ini, tentunya harus dipahami atau di telisik lebih jauh keadaan pemukiman-pemukiman kota ini pada masa sebelum kekuasaan Kolonial masuk menanamkan kekuasaannya di kota ini, dimana peran kerajaan seperti Gowa-Tallo masih sangat penting di tengah-tengah masyarakat Makassar<sup>1</sup>. Berdasarkan keterangan-keterangan lisan yang berkaitan dengan kepercayaan masyarakat menunjukkan bahwa tempat yang di pandang sebagai cikal bakal pemukiman pertama di daerah ini adalah tempat dimana ditemukan *gaukang* .<sup>2</sup> Penemuannya kemudian ditempatkan sebagai ayah tertua dari kelompok masyarakat itu. Perkembangan penduduk yang dialami oleh kelompok kaum itu menimbulkan persebaran penduduk ke tempat-tempat disekitar tempat pemukiman dengan membuka perkampungan baru. Walaupun demikian kelompok yang tersebar dan mendiami perkampungan baru tetap terpaut pada *gaukang* mereka. Kesatuan dari kelompok ini yang kemudian disebut dengan *bori*. Bentuk *bori* ini yang umumnya dipandang sebagai bentuk pemerintahan di daerah itu.

<sup>1</sup> Sebagai sumber keterangan tertua yang memuat nama Makassar, kitab Negarakertagama karya Mpu Prapanca (1364) menuangkan nama Makassar dalam kutipan Sarga ke-13 dan ke-14 sebagai berikut :

"Muwah tanah: Bantayan pramuka bantayan ien Luwuk tentang Udamakatradyadhinikanang sanusaspupul lkangsakasanusanusa *Makassar* Butun Banggawi Kuni Craliyao mwangi(ng) Selayar Sumba Soto Muar" Kata Makassar yang dimaksud Prapanca bukanlah nama suatu suku, tetapi nama sebuah negeri yakni negeri Makassar, sebagaimana halnya negeri Bantayan (Bantaeng), Luwuk (Luwu), Butun (Buton), Selayar (Selayar), dan lainnya., cermati: <http://cityguide.yellowpages.co.id/Overview.aspx?CityID=8>.

<sup>2</sup> . Edward. L. Poelinggomang, perubahan politik dan hubungan Kekuasaan Makassar 1906-1942, hlm. 23; *Gaukang* berarti perbuatan, *gaukang* yang dimaksudkan adalah benda yang oleh masyarakat dipandang berbentuk aneh sehingga dianggap sebagai benda titisan, suci dan memiliki kekuatan gaib, oleh karena itu dipuja sebagai penjaga jiwa masyarakat secara khusus.

Mattulada mengemukakan bahwa konsepsi Makassar atau *mangkasara* mengandung sekurang-kurangnya tiga pengertian yakni:

### 1. Makassar sebagai grup etnis

Makassar sebagai grup etnis (suku bangsa yang mendiami sepanjang pesisir selatan jazirah Sulawesi selatan, yang mempunyai bahasa dan peradaban sendiri, yang hidup sampai sekarang. Orang Makassar, mendiami jazirah selatan pulau-pulau Sulawesi bersama-sama dengan orang Bugis. Baik orang Bugis maupun orang Makassar termasuk rumpun bangsa melayu. Bentuk tubuh orang Makassar sedikit langsing, berotot, dan berwarna sedikit lebih cerah dari kulit orang melayu dan jawa. Mereka mempunyai pembawaan sedikit agak keras jika dibandingkan dengan orang melayu lainnya, memiliki bahasa sendiri dengan dialek yang digunakan dalam kehidupan kebudayaan dan adat-istiadatnya. Suku ini memiliki aksara sendiri disebut lontara.

### 2. Makassar sebagai nama kerajaan Gowa Tallo.

Makassar sebagai nama kerajaan kembar Gowa. Tallo dengan nama kerajaan atau kesultanan Makassar, sebagai sebuah kerajaan yang paling berpengaruh di Sulawesi atau timur Indonesia dalam abad XVI-XVII. Orang Makassar mendiami jazirah selatan Sulawesi, sebagian dari mereka mendiami daerah sepanjang pesisir muara sungai jeneberang dan Tallo negeri-negeri dalam nusantara disebut: Tambolo, Lakiung, Parang-parang, Duta agang, Je'ne Bidu dan Kalling. Negeri-negeri ini bersepakat bergabung dan mengangkat seorang tokoh perempuan "*Tumanurung*" dan menjadikannya raja. Tokoh ini menurut legenda adalah orang yang turun dari kayangan dan melaksanakan pemerintahan diatas dunia. Negeri gabungan ini diberi nama Gowa, Tumanurung di Gowa ini diperkirakan pada permulaan XVI

### 3. Makassar sebagai ibukota kerajaan.

Makassar, sebagai ibukota kerajaan Bandar niaga yang tumbuh setelah jatuhnya Malaka ke tangan Portugis pada tahun 1511 dan dijadikan pusat terdepan kerajaan Makassar yang mewadahi benteng somba opu, panakukang dan Ujung Pandang. Kerajaan Makassar yang mulai bangkit

pada abad XVI di bawah pemerintahan raja Gowa ke- 9, ke- 10, ke-11, ke-12, ke- 13, ke- 14, dan ke- 15 menjadikan Somba Opu, ibu negeri kerajaan. Raja Gowa ke -9 *tuma pa'risi kalonna* mendirikan tembok disekeliling keratin somba opu dan raja gowa ke 10 *tumpalangga*, melanjutkan pembangunan tembok somba opu dan mempersejatai benteng tersebut dengan meriam.

Pada zaman pemerintahan Raja Gowa ke 14 *Mangngarangi daeng Manrabia Sultan Alauddin Tumenanga ri Gaukanna*, menjadikan *kale* Gowa sebagai pusat kegiatan pemerintahan. Somba Opu akhirnya dijadikan sebagai Bandar niaga tempat melakukan hubungan perniagaan dengan dunia luar, bandar ini ditangani oleh orang Syahbandar.<sup>3</sup>

Dalam perkembangan selanjutnya seperti apa yang diceritakan oleh Tome Pires, yang mengunjungi Malaka dan Jawa pada tahun 1512-1515, tentang keramaian pelabuhan Makassar dalam jaman itu. Tidak lama setelah itu sudah ada pedagang-pedagang melayu yang menetap di Makassar. Diceritakan bahwa seorang yang bernama Nakoda Bonang telah mendapat ijin dari Raja Gowa X *Tunipalangga*, untuk berdiam di Makassar dan kepadanya diberikan hak istimewa bagi golongan pedagang yang datang dari Pahang, Patani, Johor, Campa dan Minangkaba. Raja Gowa berikutnya yaitu *Tunijallo'* (1565-1590), mendirikan sebuah mesjid bagi pedagang-pedagang itu di *manngallekana*, kampung kediaman pedagang- pedagang itu di Makassar.

Dapat dikatakan bahwa dasar-dasar untuk tumbuhnya satu kota, yaitu kota Makassar sebagai ibukota kerajaan Makassar (Gowa-Tallo) telah rampung dalam kekuasaan RAJA Gowa X *Tunipalangga*.<sup>4</sup> Raja-raja berikutnya tinggal melanjutkan pembinaan-pembinaan dasar itu dengan memberikannya warna yang jelas dalam perjalanan sejarah kehidupan Kota Makassar.

Pertumbuhan Makassar sebagai Ibu negeri kerajaan Makassar (Gowa-Tallo), dimungkinkan oleh pekembangan dan pertumbuhan kerajaan itu sendiri, secara keseluruhan dengan segala macam

---

<sup>3</sup> (Mattulada 1991) oleh Prof.Dr.Hj. Sugira Wahid. Manusia Makassar.(Makassar:pustaka Refleksi,2008) hlm. 19-20

<sup>4</sup> Mattulada. Makassar Dalam Sejarah .(Ujung Pandang :Hasanuddin Univesity Press,2008).hlm.14-15.



kebutuhannya dengan dorongan-dorongannya, baik dalam lapangan politik, maupun dalam lapangan ekonomi, social dan kultural. Apalagi hal itu dimungkinkan dengan letak Kota Makassar pada jamannya yang demikian strategisnya, dilihat dari sudut geo-politik, diapit oleh dua buah sungai (Tallo dan Jene'berang), di sebelah utara dan selatan; di sebelah timur terdapat lembah pegunungan Bawakaraeng yang sangat luas dan subur dan di sebelah barat oleh lautan dengan banyak pulau-pulau kecil tersebar bagaikan benteng-benteng pertahanan yang menghadang di depan patai Makassar.<sup>5</sup> Hal inilah yang kemudian membawa Makassar sebagai kota niaga yang penting dan strategis di bagian timur nusantara (baca: Indonesia).

### II.3. Kota Makassar Era Kolonial

Ketenaran Makassar tahun 1600 yang menjadi sebuah bandar niaga yang penting artinya, karena perdagangan transito yang luas dalam rempah-rempah dan beras yang diperlukan baik di timur maupun di barat nusantara, mendorong Belanda untuk beriat melakukan perdagangan ke Makassar dengan dalih bedagang semata-mata dengan cara berusaha mendekati kerajaan Gowa dibawah kekuasaan Raja Gowa ke-14, Sultan Alauddin. untuk memulai persahabatannya itu sebagai langkah-langkah permulaan untuk memaksakan suatu monopolis untuk keuntungan sendiri dengan merugikan pihak lain.

Dalam tahun 1603, pedagang-pedagang Belanda di Banda menyurat kepada baginda Sultan Alauddin, supaya mereka diperkenankan berhubungan dengan Makassar dengan membuka kantor-kantor dagang di Bandar kerajaan Gowa yaitu kota Makassar. Permintaan Belanda tersebut diluluskan oleh baginda dengan syarat bahwa mereka hanya semata-mata untuk berdagang. Orang Belanda pun membuka kantor-kantor dagang di Makassar yang dipimpin oleh Claes Leursen dan dialah orang Belanda pertama yang tinggal di Kota Makassar.<sup>6</sup>

---

5. *ibid.* hlm. 21.

6. *Mattulada ibid.* hlm. 21. Perjanjian perdamaian yang pertama kalinya antara Kerajaan Gowa

Dengan sedikit gambaran diatas mengenai awal masuknya Kolonial di kota Makassar dengan didirikannya kantor-kantor dagang tersebut, setidaknya dapat memberikan gambaran awal mengenai fase pertama dari perjalanan panjang orang Belanda bermukim di kota Makassar, meskipun isi dari perjanjian yang menyatakan bahwa Belanda tidak boleh mendirikan tempat tinggal permanen di kota Makassar, namun perjanjian kekal itu kemudian dilanggar juga pada masa pemerintahan raja-raja Gowa selanjutnya setelah wafatnya baginda Sultan Alauddin<sup>7</sup>.

### II.3.1. Pemukiman dan Pola Keruangan pada masa Kolonial

Pada abad ke-17 pemukiman Kolonial Belanda di Makassar berpola sama dengan zaman pertengahan (mediaeval) dan dimulai dengan kehidupan didalam benteng (intramuroz) yang dikelilingi parid. Hal ini untuk menghindari serangan sporadis penduduk pribumi dari arah daratan (utara, timur, dan selatan). Sedangkan Pemukiman bagi orang-orang pribumi yang disebut dengan kampung, tersebar mengelilingi pusat kota diantaranya Ujung Tanah, Wajo, bandang dan Matjiniarjo sekarang maccini di utara kota. bontoala, Patoenoeang Gadding sekarang Pattunuang, Matjini di timur kota Losari, Bassi dan Baroe diselatan kota. Kampung-kampung tersebut merupakan penyangga bagi kota Makassar karena merupakan lahan pertanian penduduk pribumi.

Berkembangnya rumah-rumah dalam pemukiman bagi orang-orang Bugis di kota Makassar, seperti Bontoala dan Kampung Wajo tidak lepas dari perjalanan sejarah dan kondisi politik pada masa itu. Dimana pada masa Arung Palakka bersama dengan Belanda berhasil menaklukkan kerajaan Gowa-Tallo. Arung Palakka sebagai sekutu Belanda mendapat suatu

---

<sup>7</sup>. Perjanjian yang pertamakalinya antara kerajaan gowa dibawah raja Gowa ke-14 Baginda Sultan Alauddin dan Belanda, di bawah Gubernur General van Diemen, yang terjadi pada tanggal 26 juni 1637. Isi dari Perjanjian itu berbunyi: *"Perdamaian kekal, perdagangan bebas, akan tetapi belanda tak boleh mendirikan tempat tinggal yang permanen di Kota Makassar(Somba Opu). Baca Mattulada, op.cit. hlm.57-58.*

daerah dalam wilayah kota Makassar yang sekarang disebut Bontoala. daerah ini kemudian ramai didatangi oleh orang-orang Bugis utamanya dari kerajaan Bone yang bermaksud tinggal dan menetap di kota Makassar.

Demikian halnya dengan kampung Wajo. daerah ini merupakan pemukiman bagi orang Wajo yang datang ke kota Makassar. Disebutkan oleh Mattulada bahwa Arung Palakka setelah berhasil mengalahkan kerajaan Wajo, diadakanlah perjanjian perdamaian antara Belanda dan kerajaan Wajo yang ditandatangani oleh kedua belah pihak dalam benteng Rotterdam, setelah perjanjian itu sudah jadi, orang-orang Wajo kemudian diberikan tempat di utara Vlaardingen yang kemudian disebut kampung Wajo. Dengan demikian orang-orang Wajo menjadikan kampung Wajo sebagai daerah pemukiman mereka di kota Makassar.<sup>8</sup>

Unsur kedua yang memperkuat pola kemajuan pada fase ini adalah dibangunnya sebuah sanggar di daerah Kampung Baru pada tahun 1870, dan pada tahun 1886 dirombak menjadi Mesjid dengan nama Mesjid *Megapur*. Pola keruangan yang dibangun oleh Belanda dalam perencanaan dan pembangunan kota Makassar atas dasar kepentingan mereka sendiri, hal ini dapat dilihat dari bangunan-bangunan yang bergaya khas Eropa seperti *Koningsplain* atau taman di pusat kota. Sementara itu wilayah pemukiman bagi penduduk pribumi kecuali kampung baru dan Melayu berada diluar kota seperti Wajo, Oedjong Tanah dan Paotere' dibagian utara kota serta Losari dan Mattoanging di bagian selatan Ranggong, Pattunuang serta Bontoala dibagian timur. Daerah ini menjadi pemukiman bagi penduduk pribumi karena merupakan daerah subur untuk pertanian dan endapan alluvium di wilayah ini cocok untuk pertanian. Pada fase ini daerah pemukiman warga kota ini mengalami perkembangan.<sup>9</sup>

---

<sup>8</sup> (Mattulada, 1991:101) dalam Syahrudin M. Kota Makassar akhir abad XVII hingga awal Abad XX (suatu tinjauan Arkeologi). Skripsi pada jurusan Arkeologi fakultas Sastra, Universitas Hasanudin, Makassar 2002. Hlm. 79-80

<sup>9</sup> *Ibid*, hlm. 98

Kerajaan Gowa-Tallo yang dulunya merupakan pusat perdagangan, merupakan factor tersendiri bagi etnis lain yang datang ke daerah ini. Beberapa diantaranya menetap dan membentuk kawasan pemukiman sendiri. Keragaman etnis kota Makassar, menjadi masalah tersendiri bagi pemerintahan Belanda, menyatakan bahwa permasalahan yang dihadapi tata ruang kota pada saat ini tidak lepas dari politik pemisahan etnis yang berlangsung secara resmi setelah awal abad -19. Politik pemisahan etnis dilakukan untuk memberi rasa kenyamanan kepada orang-orang Eropa yang diatur sedemikian rupa sehingga menghilangkan kesan dualistik antara pribumi dan nonpribumi. Politik pemisahan etnis inipun terjadi di kota Makassar dengan adanya kawasan Vlaardingen untuk orang-orang Eropa, pencinaan untuk etnis Tonghoa, kampung Melayu, Kampung Wajo dan Bontoala yang merupakan pemukiman bagi orang-orang Bugis.

Morfologi kota seperti pembangunan jaringan jalan, bangunan kantor maupun tempat tinggal, jaringan kanal kota serta kanal kota, akibat dari kebutuhan warga kota untuk kelancaran, keamanan serta kesehatan mereka yang tertentu saja, berakibat langsung pada pola keruangan kota Makassar itu sendiri. Pada perkembangan selanjutnya, menunjukkan bahwa perkembangan pola pemukiman diperluas ke daerah utara kota yaitu dengan terbentuknya kota wajo, Ende, dan Ujung Tanah, selain di utara kota, daerah-daerah pemukiman juga terbentuk di daerah bagian selatan kota yaitu kampung Mariso. Suatu hal yang perlu dikemukakan pada fase ini adalah pusat-pusat pemukiman telah menyebar baik dalam maupun luar kota, perluasan pusat-pusat pemukiman ini dimungkinkan karena pada awal abad-19 telah terjadi revolusi industry dimana penemuan dibidang transportasi khususnya mobil, yang lebih memudahkan penduduk kota untuk menjangkau wilayah-wilayah yang sebelumnya dianggap cukup jauh.<sup>10</sup>

Kota Makassar baik dibawah Gowa-Tallo' atau VOC memiliki kesamaan dalam kegunaannya, geografinya, dan strukturnya. Kesamaan-kesamaan dalam susunan benteng,

<sup>10</sup> . (Wiryamartono 1995:143) dalam Syahrudin M. *Ibid.* hlm. 103.



permukiman, dan pelabuhan mencerminkan berlanjutnya perdagangan dan pertahanan dalam perkembangan kota, meskipun terdapat terdapat perubahan sosial politik yang luar biasa dimana orang-orang Eropa menggantikan orang Makassar sebagai kelompok yang dominan. Benteng ujung pandang milik Gowa-Tallo terletak di atas tanah kering yang padat dekat dengan pantai. Di sebelah utara dan selatannya terdapat lahan yang sesuai untuk perumahan meski sebagian dataran alluvial di sebelah timurnya berawa-rawa yang tetap berupa sawah, ladang garam, ataupun empang ikan hingga abad ke-20 ketika daerah ini dimasukkan sebagai wilayah kota.

Di sekitar benteng Rotterdam tepatnya dibagian timur yang tadinya diperuntukkan sebagai daerah bebas pohon atau bangunan, sangat penting bagi meriam-meriam besar untuk dapat memiliki jalur tembak yang jelas, tetapi tanah disekitar pantai dan benteng selalu diminati, kampung dan kebun selalu muncul di daerah yang diperuntukkan untuk keperluan militer tersebut. Benteng dan Vredenburg dimaksudkan untuk melindungi permukiman baru Vlaardingaen yang dengan cepat berkembang dibagian utara benteng. Benteng-benteng kecil ini yang sudah ada di selatan (Mariso) maupun utara (ujung tanah) juga dipelihara. Penduduk yang berkumpul di sekitar Benteng Rotterdam, jumlahnya tumbuh dengan cepat, Daerah diantara Vlaardingen dengan Ujung Tanah disebelah utara dengan cepat tempat berbagai kampung, dan permukiman juga berkumpul di sebelah selatan Benteng. VOC mencoba untuk menerapkan satu pola untuk permukiman-permukiman ini dengan jalan mengumpulkan kelompok-kelompok yang mereka anggap paling berbahaya sejauh mungkin dari benteng, dan mencoba menghindarkan berbagai kelompok untuk tinggal bercampur.

Sistem pengelolaan perkotaan yang diterapkan Belanda tersebut, berdasarkan pada anggapan bahwa setiap kelompok etnis yang tinggal bersamaan selalu dipimpin oleh pimpinan kelompoknya. Jika kelompok-kelompok ini tinggal bersama dan bercampur, garis kewenangan

pimpinan kelompok akan menjadi kekacauan dan ketidak amanan akan muncul. Akibatnya, geografi etnis kota Makassar di akhir abad ke-17 dan ke-18 merupakan hasil tarik menarik antara usaha VOC untuk memaksa tiap orang dalam kotak etnisnya untuk bekerja, tinggal, dan berdagang bersama-sama. Hal ini sudah dilakukan oleh VOC sejak tahun 1675 terutama untuk memaksa semua orang Makassar, Bugis dan sebagian besar India Muslim yang tinggal di permukiman Vlaardingen untuk keluar dan memasuki kampung utara. Peraturan untuk menjaga permukiman homogen secara etnis terus berulang sepanjang abad ke-18.

Meskipun resmi dianggap sekutu, orang Bugis tetap dianggap oleh Belanda sebagai sesuatu hal yang dapat membahayakan karena terlalu berambisi dalam politik atau kekuasaan, oleh karena itu dua permukiman Bugis di Makassar yang dikuasai Belanda adalah kampung Bugis, sekitar 2,5 km disebelah utara benteng, dan Bontoala di sebelah timur, dimana Arung Palakka biasanya tinggal. Kelompok masyarakat yang secara komersial menguntungkan dan tidak terkait dengan penguasa-penguasa lokal seperti orang Melayu dan Cina, kurang dirasakan sebagai ancaman dan diizinkan untuk tinggal di sekitar Benteng Rotterdam, dimana sekitar kampung Melayu banyak orang non Melayu, dan kampung Butung adalah permukiman dari banyak Cina Muslim.

Tumbuhnya permukiman disekitar Benteng Rotterdam ini seakan menandakan adanya keterputusan historis antara daerah yang kelak menjadi kota Makassar dengan bekas benteng Sombaopu yang terletak disebelah selatannya yang pernah menjadi pusat kerajaan Gowa. Pemukiman disekitar benteng Rotterdam adalah kota baru yang tumbuh dari berbagai elemen campuaran yang menjadi akar kota di kemudian hari. Sedang penduduk "Bumiputera" terus mengalir masuk ke kota ini dari berbagai daerah di seluruh Hindia, terutama dari bagian timur dengan kata lain kota Makassar adalah kota Kolonial yang lahir bersamaan dengan sumber

kekuasaan baru yang tidak berbeda namun bahkan berhadap-hadapan bersaing dengan "Kota Lama" di sebelah selatannya yang menjadi simbol kekuasaan Gowa yang sudah memudar.<sup>11</sup>

Makassar abad ke-19 dijuluki "kota kecil terindah seluruh Hindia-Belanda dan menjadi salah satu port of call utama bagi baik para pelaut, pedagang Eropa, India dan Arab dalam pemburuan hasil-hasil hutan yang amat laku di pasaran dunia maupun perahu-perahu pribumi yang beroperasi diantara Jawa, Kalimantan, Sulawesi dan Maluku. Kestrategisan Makassar sebagai kota dagang membuat pedagang dari luar, banyak yang bermukim disekitar pasar Butung, menurut Natsir sejarawan dari Balai Pelestarian Peninggalan Purbakala Makassar bahwa disebelah selatan pasar merupakan perkampungan Arab, Cina, dan Melayu. Sedangkan disisi utara, merupakan permukiman Pribumi yang berpropesi sebagai nelayan. Sebelah timur pasar ada permukiman orang-orang Bugis dan Eropa. Buktinya disitu ada pemakaman orang orang Bugis yang sekarang tempat pemakaman itu sudah jadi pasar sentral dan makam-makam itu sudah dipindahkan.<sup>12</sup> Bisa dikatakan bahwa tumbuhnya permukiman permukiman pada masa ini sangat dipengaruhi oleh tempat keramaian seperti pasar dan lain sebagainya. apalagi tempatnya strategis karena berada disekitar pelabuhan.

Pada awal abad ke-20, Belanda akhirnya menaklukkan daerah-daerah independen atau kerajaan-kerajaan lokal di Sulawesi, Makassar dijadikan sebagai pusat pemerintahan Kolonial Indonesia Timur. Tiga setengah dasawarsa Neerlandica, kedamaian di bawah pemerintahan Kolonial itu adalah masa tanpa perang paling lama yang pernah dialami Sulawesi Selatan, dan sebagai akibat ekonominya berkembang dengan pesat. Penduduk Makassar dalam kurun waktu itu meningkat sebanyak tiga kali lipat, dan wilayah kota diperluas ke semua

---

<sup>11</sup> Kota Lama, Kota Baru. Diaz Pradadimara, *Ibid*, hlm. 256-257.

<sup>12</sup> (Joseph Conrad, seorang penulis Inggris-Polandia terkenal), dalam Pasar Boctoeng, Pusat perdagangan Multi Etnis: Baca: Fajar edisi Jumat 22 Mei 2009.hlm.35

penjuru.<sup>13</sup> Sepanjang periode kolonial Belanda dari abad ke-17 hingga ke-20, satu perbedaan dilakukan antara daerah inti dan daerah pinggiran dimana Fort Rotterdam adalah inti, dibatasi oleh daerah-daerah yang dianggap sebagian besar dihuni orang-orang Eropa (termasuk mestizo), seperti Vlaardingen tetangga di sebelah timurnya Nieuw Negorij, dan permukiman yang muncul dekat sisi selatan benteng, Kampung Baru dan dikelola oleh *wijkmeesteren* (kepala lingkungan, mirip dengan RT), sedang kampung kota, seperti Melayu dan Wajo dan orang Cina berada dibawah Kapitan (disebut Matoa untuk orang Wajo).

Dengan adanya percampuran dan interaksi antar kelompok etnis dapat membentuk identitas Makassar, yang memiliki hubungan dengan Negara-negara agraris di Sulawesi Selatan, dan dengan permukiman-permukiman Cina, Bugis, Makassar, Melayu, yang ada di seberang lautan. Karakter dasar Makassar sebagai pelabuhan yang Kosmopolitan dan multi-etnis berkembang dari abad ke-16 hingga abad ke-20, di bentuk oleh factor-faktor mendasar geografis sejarah, orientasi perantauan mengarungi lautan yang dimiliki oleh berbagai kelompok masyarakat.<sup>14</sup> Dalam Perkembangan selanjutnya, Makassar dideklarasikan sebagai kotamadya Makassar pada tahun 1920-an karena Makassar merupakan kota besar kedua luar Jawa yang membanggakan dirinya dengan sembilan perwakilan asing, sederetan panjang toko di tengah kota yang menjual barang-barang mutakhir dari seluruh dunia dan kehidupan sosial-budaya yang dinamis dan kosmopolitan.

Pada saat perang dunia kedua dan pendirian republik Indonesia, sekali lagi mengubah wajah Makassar. Hengkangnya sebagian besar warga asingnya pada tahun 1949 dan nasionalisasi perusahaan-perusahaan asing pada akhir tahun 1950-an menjadikannya kembali sebuah kota provinsi. Bahkan, sifat asli Makassar pun semakin menghilang dengan kedatangan warga baru

---

<sup>13</sup> Setelah tahun 1905, sekitar duapuluh lima tahun kemudian, menurut hasil sensus tahun 1930, penduduknya berlipat lebih dari 3 kali dan mencapai lebih dari 84 ribu orang, dan ini membuat Makassar menjadi kota kedua di luar Jawa setelah Palembang. (baca: "kota lama, Kota Baru" Diaz Pradadimara, *ibid*, hlm. 257.

<sup>14</sup> Diaz pradadimara dan muslimin A.R Effendi, *ibid*, hlm. 30, 39, 40.



dari daerah-daerah pedalaman yang berusaha menyelamatkan diri dari kekacauan akibat berbagai pergolakan pasca revolusi. antara tahun 1930-an sampai tahun 1961 jumlah penduduk meningkat dari kurang lebih 90.000 jiwa menjadi hampir 400.000 orang, lebih daripada setengahnya pendatang baru dari wilayah luar kota. Hal ini dicerminkan dalam penggantian nama kota menjadi Ujung Pandang berdasarkan julukan "Jumpangang". Baru pada 13 Oktober 1999, nama kota ini dikembalikan menjadi kota Makassar, berdasarkan PP/No 86/ 1999 dan sesuai undang-undang pemerintahan daerah, luas wilayah bertambah kurang lebih 4 mil kearah laut 10.000 Ha, menjadi 27.577Ha.<sup>15</sup>

### II.3.2. Perumahan

Seperti yang dijelaskan diatas bahwa Setelah Belanda berhasil menjadi penguasa di Indonesia khususnya Makassar, kemudian mulai mendirikan gedung-gedung(Pakhuizen) , mulai menduduki daerah-daerah tertentu, mereka harus membangun perumahan koloni mereka. Untuk memperlancar kegiatan perdagangan, Belanda mendirikan bangunan yang berkembang di negaranya dan untuk membangun rumah-rumah tersebut, bahan bangunan dibawa sendiri dari negaranya yaitu batu bata sebagai bahan pemberat kapal.<sup>16</sup>

Dari awal permukiman pada tahun 1660-an, pusat Vlaardingen adalah Chinesestraat (nantinya jadi tempelstraat dan kemudian jalan Sulawesi) parallel dengan garis pantai. Hampir semua orang Cina dan cukup banyak orang Eropa tinggal disini. Di pertengahan abad ke-18, terdapat sekitar 70 rumah, 60 persen dimiliki orang Cina, 35 persen dimiliki orang Eropa, Sebagian besar orang Eropa tinggal di 6 lokasi dimana mereka merupakan pemilik dari rumah-rumah tersebut dan hanya separuh diantaranya terbuat dari bata, sisanya dari bambu. Dari keseluruhan rumah milik Belanda, 61 rumah ada didalam vlaardingen, 5 di sekitar pasar Belanda, dan 13 di

---

<sup>15</sup> - <http://www.Google.Com/>, *op.cit.*

<sup>16</sup>. (Hartono, 1999;76) dalam Suhartiyah Umar: Peninggalan bangunan –bangunan Kolonial didalam Fort Rotterdam. Skripsi pada jurusan Arkeologi fakultas Sastra Universitas Hasanuddin. Makassar 2003 hlm.122

jalan menuju Bontoala diantara benteng dan Vlaardingen. Penduduk di Vlaardingen ini pertama-tama tumbuh dengan cepat, tetapi tetap kecil dan stabil sampai sekitar pertengahan abad ke-19. Sedangkan orang metizo, penduduk Eropa yang lebih miskin, mardijkers, dan orang Indonesia menempati rumah-rumah bambu di sebelah timur laut benteng dimana jumlah dari rumah-rumah ini, 49 unit di tahun 1734. Sampai pada tahun 1788, rumah-rumah terus saja bertumbuhan di sepanjang Zandestraat (sekarang jalan Bali) yang berada diluar pagar, sama dengan keadaan di timur diantara Jalan Jampea dan Jalan Irian.<sup>17</sup> Seperti biasa ketika kota berkembang ke timur, kumpulan rumah dari bambu mulai muncul diluar pagar dan ketika permukiman bertambah padat, satu pagar baru didirikan untuk melindunginya, tetapi rumah-rumah muncul di sebelah timurnya, dan prosesnya dimulai lagi, ini terjadi beberapa kali.

Perkembangan kota semakin melebar mengakibatkan fasilitas militer juga mengalami pergeseran yang pada awalnya dipusatkan di *Fort Rotterdam*, kemudian dialihkan ke selatan kota. Hal ini ditandai dengan dibangunnya kompleks militer ke selatan kota (sekarang Jl. Rajawali) sekitar tahun 1915, selain itu sekitar kediaman Gubernur di selatan *Koningsplain* (taman di pusat kota) juga dibangun kompleks perumahan bagi perwira militer Belanda sekitar tahun 1930-an.<sup>18</sup>

Menurut Syahwari yang sekarang menjadi staf bagian perlindungan balai Pelestarian Peninggalan Purbakal Makassar, bahwa Jalan Jenderal Sudirman sejak dulu menjadi jalur protocol yang penting dalam roda pemerintahan Kolonial Belanda di Sulawesi. Disekitar Jalan itu tumbuh menjadi pusat pemerintahan sejak dibangunnya rumah jabatan Gubernur Belanda yang berkedudukan di Makassar pada tahun 1938. Rumah jabatan ini masih digunakan sebagai rumah jabatan Gubernur Sul-Sel. Bahkan sbelum tahun 1930, Pada tahun 1927 pemeritah Belanda Oleh J.H. Ievez: *Javasche Courant* mengeluarkan surat akte No. 94 tahun 1927 Tentang pandirian perseroan perumahan rakyat di kota Makassar, dengan tujuan untuk membangun perumahan

---

<sup>17</sup> Dias pradadimara dan muslimin A.R Effendi, *Kontinuitas dan perubahan dalam Sejarah Sulawesi Selatan*, (Jakarta:Ombak,2004),hlm. 20-28.

<sup>18</sup> . Syahrudin M, *Ibid*. Hlm.83

rakyat. Namun dalam perkembangan selanjutnya perumahan ini hanya diperuntukkan untuk para pegawai atau karyawan yang bekerja untuk pemerintahan kolonial.<sup>19</sup>

Bukan hanya itu, di sebelah timur jalan itu dibangun pusat militer Belansa. Diantaranya rumah sakit yang sekarang dikenal dengan rumah sakit Pelamonia serta rumah jabatan perwira militer dan gedung MULO yang dulu sekolah pribumi setingkat SMP, di jalan ini juga terdapat rumah pejabat asuransi milik Belanda serta sejumlah bangunan tua yang ada disekitar jalan sungai Tangka. Sementara di sebelah barat jalan, terdapat paviliun atau tempat istirahat para tamu Perwira militer belanda yang datang dari Makassar, kini lokasi tersebut berada di sekitar rumah makan Kaisar. Sedangkan sekitar Monument Mandala merupakan rumah jabatan Residence Belanda, namun rumah tersebut kini sudah tidak ada tanpa meninggalkan jejak sejarah. Disekitar tempat itu pula menjadi kawasan pusat pendidikan dengan dibangunnya sekolah pertama untuk bangsawan Belanda di Makassar pada tahun 1876, dan sekarang sekolah itu dikenal sebagai SMA Neg.16 makassar.<sup>20</sup>

Dengan gambaran diatas, sangat jelas bahwa Kota Makassar tumbuh dari kota Kolonial yang terbentuk sekitar benteng Rotterdam mulai akhir abad 17. Pemukiman- pemukiman baru seperti *vlaarding* dan kampung baru tumbuh di sebelah utara dan selatan benteng dan dihuni oleh masyarakat dari berbagai kelompok termasuk Melayu, cina, Belanda, Bugis, Jawa, dan tentu saja kelompok masyarakat Makassar dari Gowa dan sekitarnya. Pemukiman itu jauh lebih kecil daripada kota raya Makassar yang telah dihancurkan. Pada dekade pertama se usai perang, seluruh kawasan itu dihuni tidak lebih 2.000 jiwa; pada pertengahan abad ke - 18 jumlah itu meningkat menjadi sekitar 5.000 orang, setengah diantaranya sebagai budak.<sup>21</sup> Di tahun 1930

---

<sup>19</sup> Arsip Pemerintah kotamadya ujung Pandang, Badan Arsip dan Perpustakaan Sulawesi selatan.

<sup>20</sup> Gowa Weg, Pusat Pemerintahan Masa lalu. *Baca*: Fajar, terbitan Jumat 15 Mei 2009.hlm.12

<sup>21</sup> <http://www.Google.Com/Pemerintah Kota Makassar - Sejarah Kota.htm>

di kota ini terdapat hampir 3500 penduduk Eropa, lebih dari 15.000 "Cina" dan lebih dari 65 ribu "Bumiputera" dari berbagai di Hindia.

### II.3.3. Bentuk Bangunan

Pada tanggal 15 juli 1664 bangunan-bangunan peninggalan kerajaan Gowa di Fort Rotterdam dirombak sesuai dengan selera dan keperluan Kompeni Belanda, hampir semua bentuk bangunan rumah bagian dalam dirubah dengan berarsitektur Eropa. Kurang lebih 200 tahun lamanya belanda menjadikan Fort Rotterdam sebagai pusat pertahanan, pemerintahan, pemukiman, ekonomi dan sebagainya untuk kepentingan Belanda. Pada abad ke -19 Gubernur Belanda mulai berangsur-angsur memindahkan kegiatannya keluar Fort Rotterdam, yakni Sekarang Jl. Jenderal Ahmad Yani, dan tempat lain yang dirasa aman.<sup>22</sup>

Meskipun sebagian besar tentara Belanda dan para pejabat tinggi tinggal didalam Benteng banyak juga diantara mereka yang juga tinggal di Vlaardingen, yang secara terdisional merupakan pusat "perkotaan" Makassar yang dikuasai oleh Belanda. Ketika jumlah penduduk bertambah di Makassar, "kota" ini hanya dapat di perluas ke timur, sedangkan dibagian selatan ada benteng dan lapangan militer di sekitarnya, ke barat ada laut, dan ke utara ada kampong yang relatife padat hingga ke Ujung Tanah. Vlaardingen selalu dilindungi oleh "Paggers" tembok dari batang kelapa dan bambu, yang pertama kali didirikan di tahun 1675 dan di perbaharui secara teratur sesudahnya.

Bangunan bangunan Kolonial Belanda yang terdapat dalam Fort Rotterdam mempunyai perbedaan antara bangunan-bangunan yang digunakan sebagai tempat tinggal dengan tempat

---

<sup>22</sup>.Meskipun belanda sudah menguasai pusat kota Makassar akan tetapi mereka terus di ronrong oleh perlawanan masyarakat pribumi dari berbagai arah yakni dari arah timur, selatan dan utara. Baca: (Pabittei. 1976;227) dalam Suhartiyah Umar: Peninggalan bangunan –bangunan Kolonial didalam Fort Rotterdam. Skripsi pada jurusan Arkeologi fakultas Sastra Universitas Hasanuddin. Makassar 2003 hlm.35

umum atau publik. Bangunan-bangunan sebagai tempat tinggal bentuknya sederhana dengan arsitektur gaya khas Belanda, bangunan tempat tinggal tersebut, masih dibagi lagi yaitu untuk keamanan para pejabat Belanda lebih mewah dan besar, dan untuk tamu lebih kecil dan sangat sederhana. Sedangkan bangunan-bangunan untuk tempat umum sangat mewah dan bervariasi dengan menggunakan arsitektur gaya Eropa yaitu Renaisans dan Gotik serta Jepang yang dipadukan dengan arsitektur khas Belanda. Jadi gaya-gaya bangunan yang digunakan dipengaruhi fungsi bangunan-bangunan tersebut.

Sebagian besar bahan bangunan jadi yang digunakan untuk mendirikan bangunan-bangunan Kolonial tersebut didatangkan langsung oleh Belanda. Hal tersebut terjadi karena beberapa factor; adanya monopoli perdangan yang dimonopoli Belanda dan untuk melancarkan hal tersebut maka mereka mendirikan bangunan-bangunan yang berbeda dengan pribumi. Tingkat urbanisasi orang-orang Eropa pada saat itu relative sangat tinggi, serta para penguasa yang berbuat sewenag-wenag terhadap rakyat yang tidak menginginkan kelas menengah yang kaya sehingga menghaambat perkembangan pembangunan baik teknologi maupun seni arsitektur, seperti yang berkembang di Eropa pada saat itu.

Untuk lebih jelas maka sedikit digambarkan mengenai arsitektur bangunan rumah Belanda di Indonesia khususnya di Makassar mempunyai ciri sebagai berikut:

1. Lantai lebih dari satu
2. Lebar
3. Sempit tetapi panjang kedalam atau samping
4. Dengan atau tanpa halaman kecil didalamnya
5. Bentuk pintu masuk dimuka rumah terbagi dua terpotong ditengahnya
6. Cerobong asap semu menonjol dipinggir atau batas-batas antara dinding samping rumah yang satu dengan yang lain.
7. Tampak pinggir kadang-kadang diberi tangga.



## 8. Bentuknya semula tanpa serambi yang luas

Bangunan-bangunan tersebut kemudian diberi nama "*Rumah Landhuizen*" atau Kolonial.<sup>23</sup>

Kebijakan pemerintahan Kolonial Belanda dalam konteks perumahan dan pemukiman dilihat dari struktur bangunannya di kota Makassar seperti yang telah dipaparkan dari berbagai sumber diatas, sangat jelas bahwa arah kebijakan pembangunannya tidak lepas dari arah pembangunan yang diseragamkan dengan pembangunan di Negara mereka sendiri. Bahkan Pembangunan kota Makassar masa Kolonial sangat ditandai dengan konsep pengelolaan tata ruang yang cenderung bermuatan pembangunan yang diatur sesuai keinginan dan kepentingan mereka sendiri. Politik pemisahan etnis yang dilakukan melalui pembentukan perkampungan atau pemukiman bagi etnis tertentu, tidak lain dari sebuah tujuan yang mengarah pada pengontrolan terhadap kecenderungan masyarakat pribumi. Adapun kebijakan pembangunan perumahan yang mereka terapkan tidak terlepas dari bentuk pengontrolan, sebab yang difasilitasi rumah pada saat itu adalah mereka yang bekerja pada perusahaan Kolonial sendiri.

---

<sup>23</sup>. (Sumuntardja 1987:117), dalam Suhartiyah Umar, *Ibid*, hlm. 122-126

**PERUMAHAN PASCA KEMERDEKAAN****III.1. Perumahan era Orde lama****III.1.1. Masalah Kependudukan kota Makassar 1950-1990**

Sebelum Perang, kota-kota di Indonesia khususnya kota-kota yang dikategorikan sebagai kota besar khususnya Ujung pandang (Makassar) telah mengalami pertumbuhan dan perkembangan yang pesat. Tetapi sejak awal dekade 50-an perkembangan penduduk khususnya telah memperlihatkan kadar yang lebih tajam. Berdasarkan tinjauan statistik, Indonesia pernah melampaui angka taksiran mengenai penduduk di daerah perkotaan yang dibuat tahun 1950. Jadi pada tahun 1950 itu, penduduk daerah perkotaan Indonesia diproyeksikan akan mencapai 9,1% pada tahun 1950, kenyataan berdasarkan sensus penduduk yang dilakukan tahun 1961, dengan memakai kriteria yang sama menunjukkan angka 15,6%. Berdasarkan sensus tahun 1971 dengan memakai kriteria yang lebih tinggi maka penduduk perkotaan mencapai angka 17,2% ; tahun 1980 sebesar 22,3% dan pada tahun 1983 mencapai sekitar 23,7%. Pada akhir Repelita IV, diperkirakan angka tersebut mencapai 28%. Dari pertumbuhannya, dalam kurun dekade 1950-1960 besarnya rata-rata 3% per tahun; antara 1961-1971 sebesar 3,6% per tahun dan antara 1971-1981 pertahunnya rata-rata 5%. Jadi rata-rata pertumbuhan penduduk di Indonesia khususnya kota-kota besar dari tahun 1961-1971 mengalami peningkatan dari kira-kira 15% menjadi 17,2%.<sup>1</sup>

Khusus di kota Makassar, pasca proklamasi kemerdekaan republik Indonesia tahun 1945, kota ini ditunjuk sebagai sebagai ibukota propinsi Sulawesi selatan. Pada saat negara Indonesia Timur (NIT) dibentuk tanggal 24 desember nama Makassar masih digunakan sebagai daerah *Gementee*. Pada saat mei 1950 nama *Gementee* Makassar diubah menjadi kota besar

---

<sup>1</sup> . Djoko sujarto, 2002. (Catatan Kuliah) Pengantar Kuliah, Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota fakultas Teknik Sipil Institut Teknologi Bandung. Departemen Teknik Planologo; Penerbit ITB. Hlm.121-122

Makassar (KMB). Sekitar tahun ini terjadi gerakan pemberontakan terhadap pemerintah negara republik Indonesia oleh organisasi pemberontakan yang menamakan dirinya Darul Islam dengan pasukan yang terkenal Tentara Islam Indonesia (DI/TII). Akibat dari pemberontakan ini tidak hanya mengganggu stabilitas politik tetapi juga kehidupan ekonomi dan sosial masyarakat.<sup>2</sup> Dengan alasan tersebut maka arus urbanisasi sudah mulai muncul menghiasi wajah kota Makassar. Umumnya masyarakat yang ada di pedesaan akan berbondong-bondong untuk mencari suasana aman di perkotaan yang tentunya arus atau pertumbuhan penduduk khususnya di kota Makassar akan mengalami kepadatan. Dengan keadaan seperti ini maka secara otomatis permasalahan mengenai kurangnya rumah untuk tempat tinggal telah menambah beban pemerintah yang harus mengakomodasi penduduk yang berlipat ganda dengan hadirnya masyarakat pedesaan tersebut.<sup>3</sup>

Dari tahun 1945 hingga tahun 1970, setidaknya sudah dua kali gelombang migran. Gelombang migran pertama diantara tahun 1945 hingga tahun 1950 dari berbagai daerah di Indonesia timur, arus migran pertama ini sebagai refleksi pentingnya posisi sosial kota Makassar di daerah Indonesia bagian timur, sedangkan gelombang kedua masuk ke kota Makassar dari tahun 1950 hingga tahun 1960-an dan mereka umumnya berasal dari daerah Sulawesi selatan sendiri. Situasi ini dipengaruhi oleh kondisi keamanan dan ketidakpastian di daerah pedesaan Sulawesi selatan bersamaan dengan meluasnya operasi militer baik oleh TNI maupun oleh

---

<sup>2</sup> Padli, Prostitusi Di Makassar 1965-1987, (Skripsi pada Jurusan Sejarah, Universitas Hasanuddin, Makassar: 2008 ), hlm.20,.

<sup>3</sup> "Setelah revolusi selesai dan Indonesia memperoleh kedaulatan, nampak benar bahwa rakyat dari desa-desa mengalir ke kota-kota besar untuk mendapatkan kehidupan yang layak karena di desanya merasa tidak aman dengan adanya ancaman dari gerombolan-gerombolan bersenjata, dapat dimenerti bahwa pemerintah kota ini tidak dapat memberikan "Accomodatie" untuk tumbunya penduduk yang berlipat ganda. Berhubung dengan itu keadaan yang "Acuut" mengenai kekurangan rumah, air, dll. Sehingga mengakibatkan "Excesseen". Kami percaya bahwa keadaan semacam ini menimpa juga pemerintah kota Makassar secara besar-besaran intuk member "accomodatie" sebaik-bainya bagi masyarakat", Isi pidato R. Moestdjab Soemowidigdo, Walikota Surabaya ,(Makassar: Kenangan 50 tahun berotonomi Daerah Kota Makassar 1906-1 april 1956), hlm.

gerombolan. Hingga tahun 50-an masyarakat Makassar, terutama yang berada ditengah kota masih merupakan masyarakat yang beragam dari berbagai etnis. Pada tahun 1951-1952 di ketahu hanya 35% warga setempat lahir di kota makassar, 31 % penduduk lahir di daerah Indonesia bagian timur (minahasa, Ambon, dan daerah bagian timur lainnya.) , sedangkan 18 % lahir diluar kota Makassar terutama di daerah pedalaman Sulawesi Selatan. Hanya 6% dari keseluruhan warga pemukiman itu lahir di Jawa dan 0,5% kelahiran Tionghoa.<sup>4</sup>

Dengan banyaknya migran yang masuk ke kota Makassar semakin meanambah jumlah penduduk yang ada di kota Makassar yang tentunya menambah permasalahan yang ada di kota terutama mengenai perumahan yang tidak dapat lagi menampung jumlah penduduk kota yang kian hari kian membludak. Pada tahun 1965 setelah kota Makassar dirubah menjadi daerah tingkat II yang maliputi administrasi 8 kecamatan, dengan 48 lingkungan dengan luas lingkungan 21 km persegi dan jumlah penduduk hampir mencapai kurang lebih 400.000 jiwa.<sup>5</sup>

Pada masa ini Makassar telah berstatus kotamadya dengan luas kota sebesar 2. 499, 8 Ha yang dihuni oleh 434.809 jiwa penduduk. dari berbagai sumber yang dijelaskan, pada masa ini sebagian besar penduduk bermukim di pusat kota yang luas daerah pemukiman seluruhnya mencapai 37,58% dari luas kota. Pada waktu ini, jumlah kecamatan yang ada baru sebanyak 8 yakni Kecamatan Mariso, Kecamatan Ujung Tanah, Kecamatan Ujung Pandang, Kecamatan Mamajang, Kecamatan Bontoala, Kecamatanwajo, Kecamatan Tallo. Yang penting dicatat adalah periode perkembangan kota Makassar sebelum tahun 1971, pada sekitar tahun ini, ditandai oleh belum adanya suatu kebijaksanaan tentang konsep perencanaan kota (Planologi Kota).

Periode sesudah tahun 1971, Makassar semakin mengalami perkembangan khususnya dengan penambahan 3 wilayah kecamatan sehingga keseluruhnya berjumlah 11 kecamatan.

---

<sup>4</sup> . (Hasil survey yang dilakukan H.T. Chabot), oleh Padli, *Ibid*, hlm.22 dan 23

<sup>5</sup> Dias Pradadimara, *Ibid*, hlm. 67-68.

Berdasarkan peraturan Pemerintah Nomor: 51/ 1971 Tanggal 1 septembar 1971 disebutkan, batas-batas wilayah kotamadya Makassar diperluas dengan menambah tiga kecamatan dari wilayah kabupaten Maros, Gowa, dan Kabupaten Pangkep. Kecamatan tersebut dalah kecamatan Biringkanaya, kecamatan Tamalate, dan kecamatan Panakukang, sehingga luas kotamadya Makassar secara keseluruhan telah mencapai 17. 577 Ha.<sup>6</sup> Dari data jumlah penduduk kota Makassar sampai dengan tahun 1983 mencapai 736. 159 jiwa. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat dalam tabel I sebagai berikut:

**Tabel I**

**Table perkembangan penduduk Kotamadya Makassar 1974-1983.**

tahun	Jumlah penduduk	Laju pertumbuhan/tahun/%
1974	558. 627	-
1975	561. 501	0,5
1976	598. 876	6,3
1977	602. 422	0,9
1978	602. 916	0,1
1979	623. 985	3,5
1980	708. 465	13,5
1981	712. 219	0,5
1982	717. 585	0,8
1983	736. 158	2,8

Sumber: Statistik kotamadya Makkassar tahun 1984.

Dengan melihat tabel diatas, maka angka pertumbuhan penduduk di kota Makassar tiap tahunnya cukup tinggi. Dari keseluruhan jumlah penduduk kota sebagian besar(45,9%) bermukim dan terkonsentrasi di lima kecamatan yakni kecamatan Ujung tanah, Mariso, Bontoala, Makassar dan mamajang. Akibat konsentrasi tersebut kepadatan penduduk berikut

<sup>6</sup> Waslia perkembangan becak 1949-1987(tijauan sejarah social ekonomi) Skripsi pada jurusan Sejarah Unhas. Makassar 2004.hlm.14



permukiman juga menjadi tinggi yakni 140 jiwa/Ha, dan diatas 25 rumah /Ha. Hal ini membawa konsekuensi yang lebih besar dalam artian frekwensi jumlah keseluruhan juga lebih besar pada kecamatan- kecamatan tersebut.<sup>7</sup> Dengan demikian untuk menopang laju pertumbuhan penduduk yang cukup tinggi tersebut, agar tidak semrawutnya wilayah perkotaan maka hal yang mutlak harus dipenuhi adalah menyiapkan ruang untuk perumahan dan permukiman yang cukup memadai agar dapat menampung dan mengatasi laju pertumbuhan penduduk yang tiap tahunnya semakin meningkat .

Jadi pada hakekatnya factor yang menyebabkan perkembangan kota kita umumnya, sama sebagaimana yang berpengaruh pada perkembangan kota kota yang sedang berkembang lainnya yaitu penambahan penduduk baik secara alami maupun karena migrasi desa-kota dan perkembangan atau perubahan kegiatan usaha dan kehidupan penduduk yang berkembang itu. kedua hal ini telah berakibat pada semakin meingkatnya kebutuhan akan berbagai fasilitas dan sarana pelayanan seperti perumahan,dll.<sup>8</sup> Namun yang paling esensial adalah bagaimana pemerintah bisa mengakomodir mereka yang belum mempunyai rumah terutama penduduk migrant atau pendatang di Kota madya ujung pandang(Makassar). Salah satu sumber dapat diketahui bahwa pendatang di Kotamadya Ujung Pandang pada tahun 1994 sebanyak 41.720 jiwa. Pendatang tersebut menyebar di lima kecamatan yaitu Kecamatan Biringkanayya (50,45%), anakukang (24,72%), Bontoala (9,38%), Mariso (9,15%), dan Kecamatan Ujung Tanah (6,13%) demikian menunjukkan bahwa kecamatan Birigkanayya sebagai lokasi perumahan Bumi Tamalanrea Permai mempunyai pendatang yang lebih tinggi dibandingkan dengan kecamatan lainnya di kotamdya Ujung Pandang.<sup>9</sup>

---

<sup>7</sup> (baca buku statistic kotamadya Makassar tahun 1984).hal.18-19.

<sup>8</sup> Djoko Sujarto, *Ibid*, hlm. 123

<sup>9</sup> Jumlah penduduk migrant yang tersebar hanya ada di lima kecamatan yang di maksud, belum terhitung penduduk yang ada di beberapa kecamatan lainnya. Baca: Kaharuddin, Eksistensi Perumahan Bumi Tamalanrea Permai(BTP) dalam menanggulangi kebutuhan perumahan bagi pendatang di Kotamadya Ujung Pandang. tesis Program Pasca Sarjana Universitas Hasanuddin Ujung Pandang 1996. Hlm.63

### III.1.2. Kondisi Perumahan masa pemerintahan Orde lama

Pada masa setelah proklamasi kemerdekaan berbagai upaya juga telah dilakukan oleh pemerintah dalam mengatasi masalah perumahan diantaranya menyelenggarakan kongres perumahan sehat pada tanggal 25-30 Agustus, yang dibuka langsung oleh Wakil Presiden RI Drs. Moh. Hatta. Dalam kongres tersebut di hasilkan tiga keputusan penting sebagai berikut:

1. Mengajukan kepada pemerintah agar mengusahakan pendirian perusahaan pembangunan perumahan yang dibantu oleh pemerintah di setiap provinsi.
2. Pembangunan Perumahan rakyat agar memakai syarat atau norma minimum yaitu rumah induk dengan dua kamar tidur atau luas  $36m^2$ , ditambah lagi rumah samping dengan luas  $17,5m^2$ , syarat minimum ini hendaknya jadi undang-undang.
3. Agar segera dibentuk badan atau lembaga perumahan yang pembiayaannya dimasukkan dalam anggaran pemerintah.

Sebagai tindak lanjut dari beberapa keputusan tersebut, maka pada tanggal 1 Januari 1951 kementerian Pekerjaan Umum (PU) memebentuk jawatan perumahan rakyat dengan surat keputusan Presiden RI No 65/1952 dan di susul oleh pembentukan Yayasan Kas Pembangunan Perumahan (YKP) di daerah otonom Tingkat II, serta Bank Pembangunan Perumahan.<sup>10</sup> Yayasan inipun dibangun di kota Makassar melalui pejabat Kota Makassar Ahmad dara Syahrudin tanggal 8 November 1956 tentang Yayasan Kas Pembangunan Perumahan.<sup>11</sup> Tugas yayasan ini adalah membangun rumah yang harganya lebih murah dari harga pasaran dan menyewa belikannya kepada para anggota penabung selama 20 tahun. Sampai tahun 1961, yayasan ini telah

---

<sup>10</sup>. Kota Lama, Kota Baru, *op. cit.*,

<sup>11</sup>. *Op.Cit*

berhasil membangun rumah sebanyak 124.660 unit di beberapa kota di Indonesia termasuk Makassar.<sup>12</sup>

Kotamadya Ujung Pandang (baca: Makassar), seperti kebanyakan kota besar lainnya di Indonesia, mengalami proses perubahan dari waktu ke waktu. Perkembangan yang dinamis ini mengantar pada kondisi tata ruang kota yang positif ataupun negatif, terutama terhadap lingkungannya. Dengan demikian ada bagian kota yang tumbuh dengan baik sesuai dengan rencana, sebaliknya adapula yang mengalami kekumuhan dan kesesakan. Kondisi yang disebut terakhir ini akan di ekspresikan dalam situasi kualitas lingkungan yang rawan terhadap gangguan 4 K, yaitu Kesehatan, Keamanan, Ketenangan, dan Kelancaran kota. Kondisi yang tidak diharapkan seringkali hanya merupakan akibat dari ketidakmampuan pelayanan fasilitas kota terhadap kebutuhan masyarakat khususnya kebutuhan akan rumah atau tempat tinggal.

Pertumbuhan kotamadya Ujung Pandang terlihat nyata pada perkembangan jumlah penduduk dan luas wilayahnya. Awal tahun 50-an jumlah penduduknya berjumlah kurang lebih 50.000 jiwa. Setelah gejolak politik DI/TII Kahar Muzakkar meredah, pertumbuhan penduduknya semakin meningkat. Banyak dari migrant yang berasal dari luar Sulawesi seperti Surakarta (Jawa Tengah), Surabaya (Jawa Timur) dan dari daerah lainnya. Mereka bermukim dan berkelompok dalam kawasan-kawasan tertentu yang dekat pada daerah-daerah pertumbuhan seperti kecamatan Mamajang (Kel. Perang, Mamajang Dalam, Mamajang Luar) dibagian selatan kota, dan di bagian tepi kota pada umumnya mereka bermukim dan membuat rumah-rumah di sekitar kecamatan Bontoala, Kecamatan Wajo, dan Kecamatan Ujung Tanah. Pada umumnya tempat tinggal mereka terbilang padat dan kumuh. Dengan demikian bahwa pembentukan pemukiman

---

<sup>12</sup> Sulastri, Analisis Strategi Pemasaran Perumahan dalam meningkatkan Volume penjualan Pada Perum Perumnas cabang VII Makassar, Skripsi Program Ekstensi Fakultas Ekonomi Universitas Hasanuddin Makassar 2004.hlm 30-31

padat dan kawasan kumuh mungkin akan semakin bertambah seiring laju pertumbuhan penduduk yang terus bertambah. Diperkirakan pekerja sector informal di KMUP meliputi 30-44 % angkatan kerja kota dan sekitar 50 persennya adalah pengendara becak dan pedagang (pedagang asong, kaki lima, dan penjaja makanan dan minuman) yang pada umumnya menempati rumah-rumah semi permanen dan kumuh karena mereka belum mempunyai rumah yang sifatnya permanen.<sup>13</sup> Pada sekitar tahun 50-an ini pula masyarakat Makassar, terutama yang ada ditengah kota, masih merupakan almagam dari berbagai kelompok etnis.<sup>14</sup>

### III.1.3. Kondisi dan kebijakan perumahan Pra Repelita

Pada awal kemerdekaan ini, sebelum kebijakan Repelita digulirkan kebijaksanaan perumahan ditekankan kepada upaya pemilikan rumah bagi pegawai negeri; Pemilikan perumahan bagi umum; peningkatan fasilitas pembiayaan untuk pembangunan perumahan serta pengembangan bimbingan dan penyuluhan di bidang perumahan rakyat. Perkembangna dalam segi kelembagaan pada masa awal kemrdekaan adalah dibentuknya Jawatan Prumahan Rakyat; didirikannya Yayasan Kas Pembangunan(YKP) yang menyediakan pembiayaan untuk pembangunan perumahan. Dalam segi undang-undang pada masa ini telah diundangkan undang-undang penjualan rumah negeri tahun 1957 dan undang-undang pokok perumahan tahun 1964. Pengembangan pelaksanaan pembangunan perumahan ini pada awal kemerdekaan ini merupakan salahsatu realisasi dari kasil kongres perumahan rakyat pada tahun 1950.<sup>15</sup> Namun meskipun begitu masih banyak masyarakat yang tidak bisa ditampung oleh perumahan perumahan tersebut

---

<sup>13</sup> Raldi hendro Koestoer. *Penduduk dan Aksesibilitas Kota, Perspektif tata Ruang Lingkungan Ujung Pandang*, : Universitas Indonesia (UI-Press). Jakarta.1996. hlm.30-31.

<sup>14</sup> Dari hasil survey yang dilakukan H.T. Chabot di sautu pemukiman ditengah kota di tahun 1951-1952, diketahui hanya 35% warga sempat lahir di kotamadya Ujung Pandang ,31% warga yang lahir di Indonesia Bagian Timur(Minahasa,Ambon,dll)sedangkan 18% lahir diluar kota tapi masih diwilayah Sulawesi selatan. Hanya 6% dari keseluruhan warga permukiman yang lahir di Jawa gdan 0,5% keturunan China.. Baca, *Dias Pradadimara*"dalam bukunya, *Dari Makassar ke Makassar: Proses Etnisasi sebuah Kota*. Hlm. 195

<sup>15</sup> Dalam segi undang undang pada masa pra Repelita,merupakan salah satu eralisasi dari hasil kongres perumahan Rakyat pada tahu 1950. Realisasi kebijaksanaan pembangunan perumahan yang penting pada masa ini adalah adanya usaha pembangunan permukiman yang berskala kota baru yang dibangun antara tahun 1950 sampai 1960: *Djoko sujarto. Op.Cit*.hlm.137



dengan alasan ekonomi, terutama mereka yang berstatus migrant, mereka bermukim secara berkelompok di beberapa titik di jantung kotamadya Ujung Pandang.

Dalam kemelut politik pada tahun 1957, saat berlakunya SOB 14 maret 1957, Ahmad Dara Syaripuddin meminta dan mengundurkan diri dari jabatannya sebagai walikota kota Praja Makassar. Atas permintaan tersebut Gubernur Propinsi Sulawesi Selatan Andi Pangerang Daeng Rani mengangkat M. Yunus Daeng Mile sebagai acting walikota Makassar. Ditengah arus kekacauan politik tersebut, pemerintah terus berupaya membenahi keadaan fisik kota. Kenyataan ini terlihat dengan dibukanya taman Hiburan Rakyat (THR) disebelah selatan pekuburan Maccini. Aekarnya kota secara spontan disebelah selatan adalah pada sekitar Pasar Pabaeng-baeng, rumah sakit Bhayangkara, dibukanya sekolah menengah Ekonomi atas (SMEA) SMAN,II dan II serta kursus dinas C(KDC) pemerintahan, yang kemudian berkembang menjadi APDN kademi pemerintahan dalam Negeri. Serta didirakannya pabrik gelas di kampong sambung jawa disebelah selatan cendrawasih. Sedangkan pemekaran pemukiman di daerah pinggiran disebelah barat atau sekitar pantai sangat terbatas, kecuali pada pantai sebelah utara sekitar Ambatan tol, sekarang terdapat pula pemukiman-pemukiman dari nelayan dan pembuat garam.

Kalau kita perhatikan pertumbuhan pemukiman secara spontan seperti dikemukakan diatas, kelihatannya mengarah kepada kebutuhan pemondokan untuk menetap, dari berbagai pendatang yang bermaksud mengadu untung atau mencari nafkah, termasuk tenaga upahan, murah kasar, berdagang kebutuhan sehari-hari dan juga diantaranya karena kebutuhan pendidikan mereka membuat rumah untuk ditinggali.<sup>16</sup>

Sampai akhir tahun 1950, atau sekitar awal tahun 1960 jumlah penduduk mencapai 14.000 jiwa, perkembangan penduduk setiap tahunnya 93%, dan masih banyak lagi penduduk tidak tercatat karena migrasi dalam bentuk urbanisasi penduduk pedesaan ke kota Makassar tidak

---

<sup>16</sup> Mahdis: Makassar ke Ujungpandang 1952-1974(kotapraja ke kotamadya) skripsi pada jurusan aruh unhas ujungpandang 1996.hlm. 44



hanya dari pinggira kota, akan tetapi dari Pinrang, Mandar, Palopo dan Tanah Toraja. Pertambahan penduduk kota Makassar menyebabkan munculnya pemukiman-pemukiman baru. Tempat-tempat yang kosong diisi dengan rumah-rumah darurat dengan tidak memperhatikan dari segi kesehatan. Timbul pula semacam kompleks pemukiman dan perumahan dari daerah tertentu, misalnya pemukiman orang Duri (Enrekang) di Maricayya, Pemukiman orang Palopo di Jl. Diponegoro dan balamboddong dan daerah lainnya. Sekitar tahun 1965 di sekitaran Jalan Kangkung sangat padat oleh rumah-rumah warga, rumah di pemukiman ini umumnya dihuni oleh para pedagang yang berdagang di pasar Terong. Pedagang dan warga sekitar menempati pemukiman yang masih berupa rawa-rawa sehingga digelari *Tompobalang* (kini, Wajo Baru karena merupakan pindahan dari Wajo Lama oleh pemerintah Jepang). Namun tak lama kemudian karena kondisi pemukiman ini sangat padat dan kumuh, pada akhirnya terbakar dan hampir semua rumah warga hangus terbakar. Tercatat sekitar 3000 rumah penduduk yang terbakar serta menaggung kerugian materal yang sangat besar.<sup>17</sup>

Keadaan penduduk yang memenuhi kota Makassar dengan berbagai masalahnya berlangsung hingga tahun 1967. Mereka enggan kembali kedaerah asalnya banyak alasan lain. Tentunya dengan kondisi seperti ini akan menemukan masalah di tahun tahun berikutnya, terutama masalah lokasi pemukiman. Dalam menghadapi masalah ini, nampaknya pemerintah kota dalam menata lingkungan pemukiman hanya berusaha menyesuaikan dengan keadaan yang sudah ada. Rumah-rumah penduduk yang tidak teratur diusahakan ditata kembali, lorong-lorong diperlebar menjadi jalanan yang dapat dilalui jalur transportasi serta membuka jalan-jalan baru.

Dengan dikeluarkannya surat keputusan gubernur kepala daerah tingkat I Sulawesi selatan tenggara nomor 1100 tanggal 16 Agustus 1961, yang membubarkan distrik lama dan

---

<sup>17</sup> SADAR(Persaudaraan Pedagang Pasar Terong) Media Pedagang Pasar Lokal Makassar, Makassar 2009.hlm.6

memembentuk distrik baru yang setarap dengan kecamatan. Pemekaran kota menjadi luas distrik baru atau kecamatan dalam wilayah Kotapraja Makassar ada delapan yaitu Kecamatan ujung tanah, Tallo, Wajo, Bontoala, Mamajang Dalam, Mamajang Luar, Ujung Pandang, dan Makassar.<sup>18</sup>

### III.5.2. Perumahan Era Orde Baru

Ketika Pergantian Presiden RI I yakni Ir. Soekarno sebagai penguasa Orde lama, maka tampillah Soeharto Presiden RI II yang dikenal sebagai penguasa rezim orde Baru, yang kemudian menerapkan konsep pembangunannya dari berbagai aspek di negeri ini. Salah satu program kebijakannya yang sangat terkenal adalah program Rencana Pembangunan Lima Tahun (REPELITA). Program ini menyentuh seluruh sendi sendi kehidupan di Indonesia termasuk pembangunan infrastruktur yakni perumahan rakyat, jalur transportasi, dan pembangunan yang lainnya. Dalam Repelita itu sendiri, pembangunan perumahan rakyat dicanangkan dengan maksud untuk menangani masalah kependudukan yang kian padat terutama di kota-kota besar seperti di kota Makassar.

### III.2.1. Perumahan Awal pemerintahan Orde Baru

Perkembangan perumahan di beberapa kota di Indonesia khususnya kota Makassar, tidak terlepas dari kebijakan pembangunan perumahan yang berkembang sejak awal pemerintahan Orde Baru. Dalam uraian berikut akan digambarkan bagaimana proses kebijakan yang diambil

---

<sup>18</sup> Diantara delapan kecamatan tersebut, ada lima kecamatan yang memiliki daerah pinggiran kota yaitu: ujung Tanah, Tallo, mamajang Luar, mamajang dalam, dan Makassar. Di daerah inilah banyak pemukiman baru. Meskipun tumbuhnya pemukiman baru ini belum dapat disebut berencana namun merupakan pula akibat dari pembentukan distrik baru atau kecamatan. Pemekaran kota secara berencana mulai dipikirkan oleh pemerintah sejak adanya keputusan DPRD kotapraja Makassar tanggal 24 september 1964 nomor: 29/DPRD-GR, yang menyetujui penggantian nama Kotapraja Makassar menjadi Kotamadya Ujung Pandang. Yang berlaku mulai 1 januari 1965. Sementara organisasi dan system mekanisme pemerintahan ini mengalami perubahan pada tahun 1967, dengan keluarnya instruksi presiden nomor 5 tahun 1967. Cermati: Mahdis: Makassar ke Ujungpandang 1952-1974(kotapraja ke kotamadya) skripsi pada jurusan sejarah unhas ujungpandang 1996.hlm. 45-46

oleh pemerintah kota Makassar sejak awal pemerintahan Orde baru sampai pada munculnya perencanaan pembangunan perumahan nasional (Perumnas) yang di rancang pada masa Repelita.

Pada tahun 1965 walikota Makassar di jabat oleh H.M.daeng Patompo yang menggantikan walikotamadya sebelumnya yaitu H. Atupal. Pada masa ini Patompo dianggap sebagai tokoh pemerintahan yang sukses. Setidaknya ada berbagai macam kebijakan Patompo pada masa pemerintahannya terutama masalah perumahan dan permukiman. Kedua kebijakan tersebut antarlain:

#### A. Lahirnya GMK (Gerakan Masuk Kampung)

Kesuksesan dari pemerintahan Patompo ini dalam melahirkan sebuah gebrakan untuk memncapai sebuah program bisa dilihat dari sebuah kegiatan pembangunan, tidak saja memperhatikan penduduk yang berdiam di pusat kota, tapi juga kehidupan penduduk yang ada di kampung kampung, lorong lorong serta tempat terpencil lainnya. Salah satu kebijakan Patompo yang sangat terkenal yakni GMK (Gerakan Masuk Kampung).<sup>19</sup> Awal dari gerakan ini adalah dengan mengintrodusir dalam menembus isolasi perkampungan di kota Ujung Pandang dengan memperbaiki dan mempermanenkan lorong-lorong, selokan serta lingkungan dan perkampungan kumuh (Slum Area) dengan landasan idealnya untuk memperbaiki dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Dalam tempo 3 tahun , Gerakan Masuk Kampung ini dilancarkan, telah banyak membawa perubahan. Rehabilitasi ini berhasil menyulap lingkungan Maricaya selatan, Mamajang Luar dan dalam, Goddong, Parang dan wajo baru menjadi lebih asri demikian

---

<sup>19</sup> Pada tahun 1973 Patompo sedang berada di kota London, sebanyak 85 wakil dari pelbagai Negara di Dunia berkumpul untuk mengikuti aplikasi kursus mempelajari ilmu Tata Ruang.mereka di undang oleh pemerintahan Inggris. Saat itu Patompo lah yang mewakili Indonesia. Patompo dianggap tokoh pemerintahan yang sukses dalam membangun kotanya dalam menyulap perkampungan menjadi kota terpancang sebagai ibukota prinsi dan pusat pemerintahan, dan setibanya dari Inggris dengan membawa pengalaman tentang apa yang dilihat di kota London utamanya tentang bagaimana pemerintah inggris membenahi kampung kumuh, pada saat itupula setibanya di Ujung Pandang Patompo langsung mengumpulkan Stafnya dan penasehatnya, dia mengutarakan apa yang dilihat dan dirasakannya akan diterapkannya di Ujung Pandang. Dan setelah melalui pembicaraan yang cukup panjang maka lahirlah ide GMK (Gerakan Masuk Kampung), Baca : AbdurrazaQ Mallalio, Andhy Pallawa. **Biografi H.M. Daeng Patompo**, yayasan Pembangunan Indonesia. 199..hlm.61-63

pula lingkungan Pisang Selatan, Lariang Bangngi, Pattingaloang, Malimongang dan sambung Jawa. Dampak sosial dari penataan ini yakni menyatunya Pusat Kota dengan Kampung-kampung dengan pelosok dan pinggiran kota arus komunikasi dan informasi semakin lancar serta penduduk di kampung-kampung ikut pula menikmati fasilitas kota yang selama ini hanya sekedar impian.

Keberhasilan Patompo dengan GMK \*(Gerakan masuk Kampung) yang dicanangkannya mendapat perhatian dari dunia internasional dan mendapat pinjaman jangka panjang terutama untuk pembangunan perkampungan yang sehat dan teratur, program ini kemudian diberi nama *Kampung Improvement Project (KIP)*.<sup>20</sup>

## B. Perencanaan pembangunan Kota Satelit

Kebijakan ini lahir dari kondisi dimana perlunya implementasi-implementasi lain dari seluruh program yang digulirkan karena itu lahir berbagai macam gerakan untuk mencapai sebuah proram, sebuah kegiatan pembangunan pembangunan tidak saja memperhatikan penduduk yang berdiam di pusat-pusat kota, tetapi juga kehidupan penduduk yang ada di kampung-kampung, lorong-lorong serta tempat terpencil lainnya.

Maka seiring dengan pembangunan perkampungan ideal (*Perkampungan Lette*) yang kelak diberi nama kompleks Patompo tersebut, sebagai tahun pertama menjabat walikota, Patompo mencanangkan pembangunan kompleks perumahan dibagian timur laut pusat kota. Dengan terlaksanya proyek itu nanti, diidamkan terwujudnya sebuah pemukiman yang disebut "Kota Satelit".<sup>21</sup> Pada tahun 1965, digulirkanlah proyek "Kota Satelit" tersebut. Dibalakang hari

---

<sup>20</sup> Perhatian khusus internasional itu datangnya dari (Internatonal bank For Recontruction and Devploment),IBRD , Bank Dunia. Badan khusus PBB ini mengirmkan timnya ke Ujung Pandang yang terdiri dari ahli ahli dari berbagai bidang pembangunan. Tim ini dipimpin oleh Mr. Inverston dan Mr. Grossman. Mereka datang untuk menjejaki kemungkinan pemberian bantuan keuangan untuk pengembangan proyek gerakan Masuk Kampung ini.Mereka datang untuk menjejaki untuk kemungkinan memberikan bantuan keuangan untuk pembangunan pengembangna Proyek. Lewat peninjauan dan pengamatan yangm cukup lama lembaga asing terse but memberikan bantuan.

<sup>21</sup> "Kota Satelit"yaing dimaksud adalah pemukiman-pemukiman penduduk yang secara sosiologis bisa di sebut urban, tetapi terletakjauh dari kota induk dan secara ekonomis, social dan cultural termasuk dalam lingkungan



proyek ini juga disebut "*Ujung Pandang Baru Plan*" yang menggunakan areal tanah 6 hektar dilokasi yang dulunya merupakan desa yang berawa-rawa dan sangat jarang penduduknya, dibangunlah sebanyak 33 unit rumah permanen serta 89 unit "rumah tumbuh"(semi permanen), atau yang dikenal dengan rumah sederhana(RS) saat ini. Kompleks ini dilengkapi dengan fasilitas seperti Masjid, Poliklinik, Taman Kanak-kanak, Sekolah Dasar, Lapangan olahraga, bioskop dan suatu areal untuk pasar-pasar. Pelbagai fasilitas ini mengalami perkembangan pada tahun tahun berikutnya, system pembayarannya berupa angsuran antara 10 sampai 15 tahun seperti system yang diberlakukan oleh developer sekarang atau perumnas dengan system KPR BTN.<sup>22</sup>

Tahun 1966, merupakan suatu awal babakan baru dalam sejarah kota Makassar, Kota ini mulai di benahi dan ditata secara sungguh-sungguh. Pengaruhnya langsung adalah tumbuhnya pemukiman baru, karena meningkatnya nilai tanah sekitarnya terutama pada daerah pinggiran jalan menuju proyek yang menjadikan penduduk kaya mendadak. Bagi yang mereka yang mempunyai perhitungan maka uang harga tanah dipergunakan untuk memperbaiki rumah tempat tinggal mereka. Jalanan yang dibangun, selain menghubungkan antara rumah ke rumah juga antara rumah dengan tempat kegiatan ekonomi lainnya. Pembangunan jalan pengtiku secara permanen, merupakan proyek besar saat itu yang menghubungkan ke kompleks perumahan ini dengan pusat kota. Ujungpandang baru di wilayah Kecamatan Tallo, kini tetap berkembang sebagai sebuah pemukiman ideal. Kota satelit yang dihuni warga-warga potensial inipun merupakan embrio proyek nasional yakni Perumnas.<sup>23</sup> Pada masa ini pulalah pola pembangunan lima tahun Kotamadya Makassar tahun 1965-1970 setelah ada PELITA (Pembangunan Lima

---

kota induknya, tapi secara administrative masuk ke daerah lain, Baca: Kuntowijoyo, *Metodologi Sejarah*. Penerbit: PT.tiara Wacana Yogyakarta Kopen- Banteng, 1994. Hlm.16

<sup>22</sup> Abdurrazaq Mallalio, andy Pallawa. *Bografi H.M. Daeng Patompo*. Yayasan Pembangunan Indonesia. 1999). Hlm 54

<sup>23</sup> Abdurrazaq Mallalio, Andhy Pallawa. *Ibid.* hlm.61-63



Tahun) lahir, yang terkenal dengan program 3K dengan sasaran memberantas kemiskinan, kemelaratan dan kebodohan.<sup>24</sup>

### III.2.2. Kebijakan Perumahan pada Masa Repelita I (1969-1974)

Pada masa Orde Baru, Direktorat Penyelidikan Masalah Bangunan (DPMB) berpengaruh banyak dalam merumuskan program perumahan Repelita I (1969-1974), terutama meletakkan konsep dasar perumahan yang akan di laksanakan termasuk mencoba beberapa model rumah. Kebujaksanaan perumahan ditekankan pada suatu persiapan untuk program pembangunan perumahan pada repelita selanjutnya. Penekanan kebijakan perumahan ini adalah bangunan perumahan rakyat oleh masyarakat dengan bimbingan dan penyuluhan pemerintah. Dalam kebijakan ini termasuk koordinasi dan sinkronisasi dalam pembangunan papan, pengembangan penelitian dalam bidang bahan bangunan dan perumahan murah; penelitian dalam kebijaksanaan perumahan dan pembentukan pusat penyuluhan perumahan. Pada masa ini pula, juga telah dikembangkan lembaga pembangunan perumahan swasta dalam Real Estate Indonesia(REI),

Meskipun dalam perkembangannya badan ini seakan lepas tangan dari beban pemerintah terutama kota Makassar dalam menyediakan perumahan murah bagi masyarakat Berpenghasilan Rendah(MBR).<sup>25</sup> Di kota Makassar ada beberapa tempat yang menjadi cikal bakal sasaran perumahan sebagai konsep dasar pembangunan perumahan rakyat, arah pembangunan tersebut akan di tempatkan di daerah pinggir kota sebagai suatu sarana penunjang terealisasinya konsep pembangunan kota satelit, daerah-daerah pinggir tersebut antara lain di kecamatan Panakukang, dan Kecamatan Biringkanaya, dimana pada Repelita selanjutnya daerah ini di tempatkan sebagai kawasan pembangunan kompleks perumahan nasional secara permanen.

---

<sup>24</sup> Dalam tahun 1970-an yakni tahun 1971-1974 upaya perluasan kotamadya Makassar belum berhasil namun atas campur tangan pemerintah Propensi, wilayah Makassar diperluas, dan pada tanggal 24 desember 1964, DPRD-GR 1964 yang menetapkan menjadi Kotapraja Ujung Pandang. Dan perubahan nama kotamadya Makassar menjadi kotapraja Ujung Padang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 51 tahun 1971. Mahdis. *Op.Cit.* hlm.50

<sup>25</sup> Djoko sujarto. *Op.Cit.* hlm.137

Tahun 1975, pemerintah yang dipimpin walikota H.M. Daeng Patompo, wilayah pemerintahan Ujung Pandang secara betul dikembangkan secara khusus ke wilayah Panakukang,<sup>26</sup> karena daerah ini dianggap lokasi yang kosong dan daerah rawa-rawa dan layak untuk menempatkan daerah pemukiman penduduk, karena pemukiman di pusat kota tidak lagi bisa menampung warga yang semakin hari semakin meningkat populasinya. Hal inipun dilakukan pemerintah kota dalam rangka membenahi atau menertibkan pemukiman-pemukiman kumuh yang ada di pusat kota, sekaligus sebagai media distribusi penduduk sehingga pola keruangan kota Makassar dapat menata jumlah penduduknya.<sup>27</sup>

### III.2.3. Repelita II(1974-1979) sebagai awal dibangunnya Perumnas kota Makassar

Masa Repelita II merupakan suatu masa dimana realisasi kebijakan perumahan dan permukiman sangat menonjol. Dengan didasari dengan konsepsi kebijakan pembangunan perumahan yang dikembangkan pada repelita pertama, maka pada Repelita II ini telah dikembangkan kebijakan pembangunan Rumah Sederhana; subsidi silang bidang perumahan; pengembangan kredit pemilikan Rumah (KPR) oleh Bank Tabungan Negara (BTN); usaha peningkatan kualitas perumahan dan Permukiman Perkotaan diantaranya melalui Program Perbaikan Kampung (KIP) dan pedesaan melalui Program Pemugaran Perumahan Desa (P3D) serta peningkatan bimbingan dan penyuluhan di bidang perumahan. Dalam segi kelembagaan pada repelita II ini telah dibentuk Badan Koordinasi Perumahan Nasional (BKPN); BTN sebagai bank kredit kepemilikan rumah serta pembentukan Perusahaan Umum pembangunan Perumahan Nasional (Perum Perumnas).<sup>28</sup>

---

<sup>26</sup> Tahun 1975, pemerintah yang dipimpin walikota, wilayah pemerintahan Ujung Pandang dikembangkan secara khusus ke wilayah Panakukang. Dan lima tahun kemudian sekityar tahun 1980 pemerintah Kota orientasi pembangunan kotamadya Ujung Pandang sebagai kota lima dimensi yakni Kota Budaya, Kota Dagang, Kota Industri, Kota Akademi dan Kota Pariwisata. Baca: Makassar memasuki Era Globalisasi. Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (BAPPEDA) Kotamadya Makassar. 2003. Hlm. 8-9

<sup>27</sup> Wawancara: Dra.Nursia.(Pensiunan Guru SMP Neg.33 Perumnas tamalate, Umur 65 tahun) tanggal 15 Juni 2009

<sup>28</sup> *Djoko sujarto. Op.Cit*

Pada tahun 1974, melalui peraturan pemerintah No.16 tahun 1974 tentang pelaksanaan penjualan rumah Pemerintah Kotamadya Tingkat II Ujung Pandang, peraturan ini terealisasi pada tahun 1979 melalui Peraturan Daerah Kotamadya Ujung Pandang No: 12 tahun 1979, yang dikeluarkan oleh Walikotamdya tingkat II Ujung Pandang yang dijabat oleh Abustam dan disetujui oleh ketua DPRD Kotamadya Ujung Pandang Hody. Dari hasil penjualan rumah-rumah pemerintah ini, merupakan arahan untuk menuju pembangunan perumahan yang sekaligus merupakan langkah yang paralel dalam meningkatkan pembangunan dan pengembang kotamadya tingkat II Ujung Pandang. Hal ini dilakukan oleh pemerintah kota mengingat masalah perumahan terutama di kotamadya Ujung pandang merupakan masalah yang pekah dalam menciptakan keseragaman dan ketertiban yang sekaligus merupakan langkah untuk mengatasi masalah kebutuhan akan perumahan.<sup>29</sup>

Kawasan pembangunan perumahan termasuk dalam wilayah perencanaan kotamadya Ujung Pandang yang diarahkan ke daerah pinggiran kota seperti di Panakukang dan Biringkanaya. Jenis perumahan yang ada di kotamadya Ujung Pandang terdiri dari perumahan bangunan, permanen, semi permanen, dan darurat. bangunan permanen 23. 275 unit, semi permanen 18. 478 unit dan rumah-rumah darurat dan liar 45. 971 unit. Selain perumahan yang diusahakan atas prakarsa masyarakat, pada tahun 1978-1982, pemerintah kota juga menyediakan berbagai fasilitas untuk mendorong pertambahan jumlah rumah sehingga pada lima tahun terakhir pemerintah daerah berusaha meningkatkan pengadaan dan pemberian fasilitas perumahan kepada warga berupa perumahan nasional di berbagai titik di kotamadya Ujung Pandang sebanyak 4. 612 unit, dan pada tahun 1978-1981 program KPR melalui Bank Tabungan Negara (BTN) sebanyak 4. 076 unit, pemugaran rumah sebanyak 586 unit. Disamping itu masih tersedia lahan perumahan nasional (Perumnas) seluas 100 Ha yang direncanakan untuk 5000 unit rumah, serta lahan kapling tanah matang di wilayah Panakukang seluas 10,2 Ha untuk ± 500 unit rumah.

---

<sup>29</sup> Lembaran Daerah Kotamadya Tingkat II Ujung Pandang Nomor:2 tahun 1980

Dimasa Repelita II ini juga merupakan babak baru pembangunan Perumahan di Sulawesi Selatan sebagai pondasi awal pembangunan perumahan yang dibangun melalui kebijakan Pemerintah tersebut sebagai realisasi dari Keputusan Presiden RI No.29/1974 tentang pembentukan Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Prum Prumnas). Pembangunan Perumahan ini dilakukan oleh Perum-Perumnas cabang VII dimulai pada pelita II tepatnya tahun anggaran 1977/1978. Lokasi pembangunan perumahan pada pelita tersebut adalah kecamatan panakukang kotamadya Ujung Pandang dan Sabbang Baru di daerah Luwu. Kondisi ini berlangsung hingga pelita III (Tahun Anggaran 1979/1980- 1983/1984).<sup>30</sup>

Pada pembangunan kota Makassar masa setelah kemerdekaan sebagai pondasi awal dari arah pertumbuhan kota lebih mengacu pada sebuah konsep yang kemudian membawa wajah kota ini dalam sekelumit permasalahan yakni masalah kependudukan yang cukup tinggi karena arus urbanisasi dari berbagai daerah baik di Sulawesi selatan sendiri maupun daerah dari luar pulau Sulawesi. Dengan adanya permasalahan penduduk yang kian tinggi tersebut merupakan inti pokok yang dihadapi pada masa ini yang pada gilirannya akan membutuhkan lokasi untuk tempat tinggal.

Konsep kota Satelit yang diterapkan pemerintah pada pertengahan tahun 60-an sebagai jawaban atas permasalahan meningkatnya populasi di kota Makassar seperti yang telah disebutkan diatas , dimana program pembangunan bukan semata dilakukan di pusat kota, tetapi juga diarahkan di daerah pinggiran kota. Pembangunan kota satelit ini memunculkan suasana positif pada pertumbuhan kota karena lebih mengutamakan pada proses pembangunan fisik dan sarana perkotaan seperti perumnas yang diharapkan dapat berfungsi sebagai media distribusi penduduk dan pemerataan pembangunan. Namun pada kenyataannya niat pemerintah tersebut belum mengarah pada sasaran yang tepat dan belum menyentuh tujuan yang sebenarnya dari

---

<sup>30</sup> Baca: Lembaran Daerah Kotamadya Tingkat II Ujung Pandang, Nomor 14 tahun 1984. Tentang : Pola dasar pembangunan daerah Kotamadya Tingkat II Ujung Pandang, 1984/1985-1988/1989.hlm. 31-32

pembangunan kota satelit. Hal ini diakibatkan oleh karena sebagian masyarakat yang menghuni fasilitas umum yang disiapkan pada kota satelit tersebut dominan diisi oleh mereka yang umumnya masuk dalam kelas ekonomi menengah keatas, sehingga masyarakat yang berkategori miskin dan kebanyakan pendatang belum bisa menikmati fasilitas tersebut. Kondisi tersebut berimbas pada lahirnya pemukiman kumuh baik yang ada pada pusat kota maupn di pinggiran-pinggiran kota.



### PERUMAHAN NASIONAL KOTA MAKASSAR 1980-1998

#### IV.1. Perkembangan Perumahan Nasional Kota Makassar

##### IV.1.1. Tata Ruang kota Makassar

Pasca kemerdekaan Republik Indonesia, kota Makassar mulai dibenahi terutama mengenai perkembangan fisik dan penataan ruang. Kebutuhan akan ruang cukup tinggi akibat membludaknya penduduk akibat arus migran yang datang dari daerah. Untuk itu kantor perencanaan pembangunan kota Makassar mengeluarkan surat pada tanggal 8 maret 1947 tentang Perencanaan tata kota Makassar untuk menata pembagian tentang kebutuhan ruang di kota Makassar.

Pada dekade sekitar tahun 1950-an dapat dikatakan merupakan masa transisi dari masa penjajahan ke masa kemerdekaan. Masa ini juga merupakan awal dari berbagai usaha pembangunan di berbagai bidang di Indonesia. Dalam pembangunan kota, juga terjadi gejolak-gejolak yang menyangkut perkembangan penduduk perkotaan dan pembangunan kota. Masa transisi ini berlangsung kira kira sampai akhir dekade tahun 60-an yaitu sampai lahirnya Repelita. Perkembangan kota kota Indonesia pada awal pelaksanaan Rencana Pembangunan Lima Tahun pertama (REPELITA I), yaitu pada tahun 1969, masih tetap ditandai oleh masalah perkembangan penduduk perkotaan. Keadaan ini telah berakibat pada semakin meningkatnya kebutuhan akan berbagai fasilitas dan sarana pelayanan kota seperti perumahan, fasilitas pelayanan sosial dan fasilitas umum.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> . Djoko sujarto, (Catatan Kuliah) ,Perencanaan Kota baru,Program Studi Teknik Planologi Intitut Teknologi Bandung,Penerbit ITB . Hlm.159.

Untuk itu muncul sebuah "kosep" baru yang dianggap sebagai salah satu cara dalam rangka pemecahan masalah perumahan dan pemukiman kota yakni konsep tentang "Kota Baru"<sup>2</sup>. Konsepsi kota baru ini sampai saat ini bahkan telah mengalami perkembangan di Negara kita sebagai salah satu cara dalam upaya pemecahan masalah perumahan dan permukiman kota (Repelita IV, 1983-1988). sehubungan dengan semakin berkembangnya kemungkinan penerapan konsepsi 'Kota Baru' bagi upaya pemecahan permasalahan perkotaan di Indonesia ini. Maka suatu pemikiran rasional yang kelak akan menjadi dasar di dalam upaya pengembangan dasar pengembangan pola kota baru di Indonesia merupakan suatu tantangan yang paling esensial.

Meningkatnya jumlah penduduk perkotaan seperti ini terjadi pula di kota Makassar yang mencapai 1.107.267 jiwa pada tahun 1996<sup>3</sup> disertai dengan arus urbanisasi yang hingga saat ini masih berlangsung. Masalah tersebut disebabkan oleh kebutuhan masyarakat di berbagai aspek seperti ekonomi, sosial, budaya dan politik serta teknologi, yang tanpa disadari telah mengakibatkan meningkatnya aktivitas penduduk perkotaan yang pada gilirannya juga ikut meningkatkan kebutuhan akan ruang perkotaan yang luas. Dengan demikian maka ketersediaan ruang untuk tempat tinggal dan kedudukan fungsi-fungsi akan selalu mengambil ruang didaerah pinggiran kota. Untuk dapat mengatasi permasalahan tersebut maka pemerintah kota Makassar sedapat mungkin harus dapat mengakomodir kebutuhan akan tersedianya ruang serta penataan

---

<sup>2</sup>. Sebagai suatu kota perwujudan Kota Lama yaitu kota yang sudah tumbuh dan berkembang dengan suatu kota Baru yaitu suatu kota yang direncanakan dan kemudian dibangun satu dalam pengertian secara utuh dan lengkap pada hakekatnya sama saja yaitu: bahwa kedua-duanya mempunyai batasan dan perwatakyang sama (Von Herten, Spreiregen 1978). Namun demikian sejak awal dikembangkannya kota-kota yang dikategorikan kota baru sebagai satu wujudwadah kehidupanyang sejak pemikiran pengembangannya, perencanaannya, pengisian dan perkembangannya kemudian mempunyai cirri- cirri tersendiri. Wawasan terhadap pengertian, batasana serta perwataka 'kota baru' yang dikemukakan oleh oleh berbagai tinjauan para pakar mencakup kota -kota baru yang direncanakan dan dikembangkan sejak masa silam, khususnya sejak kebangkitan peradaban budaya Yunani Kuno (Gideon Golany, 1976). Wawasan selanjutnya yang erat kaitannya dengan pertumbuhan 'kota kota baru modern'selalu dikaitkan dengan konsep pemikiran kota baru yang dikembangkan sejak dikenalnya filsafat perencanaan modern yang dimulai sejak akhir abad ke 19, yaitu sejak diceuskannya konsepsi'Gardeen City' oleh Ebenezer Hower di Inggris (A. C. Duff, 1964),*Ibid*. hlm.47-48

<sup>3</sup>. Sul-Sel: Kotamadya Ujung pandang dalam angka (Badan Pusat Statistik kotamadya ujung Pandang ;Tahun 1996)hlm. 21

fisik kota yang efektif untuk kebutuhan penduduk, terutama mereka yang belum mempunyai tempat tinggal atau rumah sendiri sekaligus dapat membawa Kota Makassar sebagai pusat pertumbuhan di wilayah Sulawesi Selatan.

#### a. Perumahan dalam Pola Tata Ruang 1965-1987

Pembangunan dan pengembangan kota kedepan, perlu didukung oleh sistem tata kota dan pemanfaatan tata ruang secara maksimal sehingga warga kota dapat mengembangkan peranannya masing-masing dalam suasana kehidupan kota yang selaras. Pada dasarnya tata ruang berkaitan dengan pemetaan dan pengelompokan jenis-jenis aktivitas tertentu pada lokasi-lokasi tertentu pula, dan antara unit aktivitas dan lokasi yang satu dengan yang lainnya dihubungkan oleh jaringan jalan atau sistem lalu lintas dan transportasi dalam sebuah sistem yang komprehensif dan terintegrasi.

Terkait dengan apa yang dibahas diatas maka pada tahun 1973, Kotamadya Ujung Pandang (baca: Makassar) dibawah kepemimpinan walikota H.M. Patompo, dibuatlah master plan kota madya Makassar yang dalam rencananya, Panakukang di sisipkan sebagai lingkungan utama wisma (residential zone). Perkembangan tersebut terus berjalan dan pada tahun 1980 disusun rencana utama induk kota yang disebutkan bahwa Makassar akan dijadikan sebagai kota 5 dimensi yakni kota budaya, dagang, industry akademi dan pariwisata. Pengungkapan secara historis perkembangan Makassar, tentunya amat relepan dalam mencoba untuk memproyeksi dinamika dan mobilitas sosial di kotamadya Ujung Pandang.<sup>4</sup>

Oleh karena itu penempatan wilayah perumahan dan pemukiman yang dalam kaitannya dengan pengembangan tata ruang kotamadya Makassar berada pada kawasan timur dan wilayah selatan kota Makassar seperti Kecamatan Biringkanaya, Panakukang. Disekitar daerah ini dikembangkan sebagai daerah permukiman dan perumahan dengan tujuan dapat mengembangkan

---

<sup>4</sup>. *Ibid*, hlm.14-15.

sistem tata ruang wilayah kotamadya Ujung Pandang meliputi pengaturan tata ruang kota, pengembangan sarana dan prasarana transportasi, pengaturan rencana kawasan pemukiman, rencana peruntukan utilitas kota, rencana pengembangna obyek-obyek khusus yang strategis atau rencana detail tata ruang kota yang diharapkan berkembang sesuai dengan fungsinya masing-masing. Apalagi daerah bagian timur kota pada saat itu masih sangat kosong yang ada cuma rawa rawa terutama di daerah Sudiang, bahkan rumah- rumah liar pada saat itu tumbuh di sepanjang jalan. Untuk itu pembangunan perumahan dan pemukiman diarahkan ke bagian timur termasuk pula daerah Panakukang. Hal ini dilakukan mengingat daerah yang termasuk kumuh pada saat itu berada di daerah Rappokalling, Sinasara, di jalan Paotere dan Rajawali.<sup>5</sup>

Dengan pembangunan kota Makassar (Kotamadya Ujung Pandang), maka berdasarkan keputusan Dewan Perwakilan Daerah (DPRD) Tingkat II Ujung Pandang Nomor I/IV/DPRD/1975 tertanggal 15 Mei 1975,<sup>6</sup> yang menempatkan wilayah perumahan dalam wilayah Kecamatan Panakukang sebagai sub pengembangan kota tengah atau secara spasial (Keruangan) ditempatkan pada LINI 2 dan juga Kecamatan Biringkanaya sebagai sub pengembangan kota pinggir yang secara spasial atau keruangan ditempatkan pada LINI 3. Jadi pencmpatan pemukiman dan perumahan di tempatkan pada kedua LINI tersebut diatas dari ketiga LINI yang ditetapkan.<sup>7</sup>

---

<sup>5</sup> Wawancara: Gudlan Arif, Pedagang kaki lima., umur: 46 tahun. Pada tanggal 29 mei 2009

<sup>6</sup> Lembaran Daerah Tingkat II Kotamadya Ujung Pandang, Tentang Rencana Pembangunan Lima Tahun (REPELITA) IV.1984. hlm.169-170; Konsep pemataan Ruang ini diterapkan pada tahun 1975-1987.

<sup>7</sup> . Ketiga LINI yang dimaksud yakni:

1. Sub pengembnagan Kota lama:

- a. Pengembangan dibagian utama meliputi Kecamatan Ujung Tanah, Wajo, dan Bontoala dengan pusat pengembangan kecamatan Wajo menunjukkan kegiatan potensi sebagai pusat perdagangan baik daam skala tingkat kota maupun Regional. Disamping sebagai pusat perdagangan, ia juga didukung oleh potensi poensi zona sebagai daerah campuran antara Perumahan, perikanan, dan industry ringan non polusi serta jasa.
- b. Pengembangan dibagian tengah meliputi kecamatan ujung Pandang dan Makassar dengan pusat pengembangan kecamatan ujung pandang menunjukkan kegiatan sebagai pusat pemerintahan dan pusat pelayanan social baik pada tingkatan kota maupun regional.
- c. Wilayah ini disamping sebagai puasat pemerintahan dan pelayanan sosial, juga didukung oleh potensi zona sebagai daerah pemukiman yang dilengkapi dengan sarana dan fasilitas soaial yang dibuthkan serta industry tingkat non polusi.



## b. Perumahan dalam pola tata ruang 1987-2004

Pembangunan Kotamadya Ujung Pandang berlangsung akibat dorongan dan interaksi antara bagian-bagian wilayah kota yang memiliki fungsi-fungsi tertentu. Untuk lebih meningkatkan fungsi-fungsi kota sebagai pusat pengembangan wilayah, maka pengembangannya didekati melalui penentuan fungsi yaitu fungsi primer dan fungsi sekunder. Fungsi tiap bagian kota atau detail tata ruang kota, nantinya akan menjadi acuan bagi pengembangan kota.

Pola pengembangan dasar daerah kotamadya Ujung Pandang telah ditetapkan tujuan pengembangan kawasan pemukiman yang dimaksud sebagai berikut:

1. Mendorong dan mendukung usaha-usaha pengadaan perumahan agar tercapai pemenuhan rumah yang layak dengan kondisi lingkungan hidup yang baik.
2. Mengatur distribusi jumlah penduduk dan kepadatan rumah tinggal sehingga tercapai keseimbangan dengan distribusi pusat-pusat pelayanan dan penataan pembangunan lahan.
3. Membagi-bagi kawasan pemukiman mejadi unit-unit kecil yang masing-masing mempunyai pusat pelayanan serta mempunyai aksesibilitas yang lapang antar unit-unit lingkungan pemukiman tersebut.

---

d. Pengembangan dibagian selatan meliputi kecamatan mariso, Mamajang, dan sebagian wilayah Tamalate dengan pusat pengembangan wilayah bagian barat kecamatan tamalate akan dikembangkan sebagai daerah rekreasi kawasan delta tanjung bunga, baik pada tingkatan kota maupun regional.

### 2. LINI 2 sebagai sub Pengembangan kota tengah

Pengembangan dibagian utara ,tengah dan selatan meliputi kecamatan Tallo , Panakukang Dan Tamalate dengan pusat pengembangan kecamatan panakukangmenunjukkan kegiatan sebagai daerah pemukiman dan bangunan umum seperti perkantoran dan pelayanan sosial. Wilayah ini selain sebagai pusat pemukiman, juga menjadi salahsatu ruang gerak perencanaanpengembangan kota yang di dukung oleh lahan yang sebagian besar masih kosong dan luas.

### 3. LINI 3 sebagai sub Pengembangan kota pinggir:

Pengembangan untuk wilayah ini dengan pusatpengembangan kecamatan Biringkanaya, dikembangkan untuk kawasan industrial estate dan lingkungan industry kecil. Wilayah ini juga dikembangkan dalam bidang perguruan tinggi, Perumahan dan bangunan umum serta peternakan (Unggas). Baca, Andi Mulya Sultani, Perkembangan Kotamadya Ujung Pandang 1971-1999, Makassar, Skripsi Jurusan Ilmu Sejarah Unhas, 2008, hlm. 50-52.



4. Menata kawasan pemukiman yang layak dan nyaman sekaligus menjaga keseimbangan ekosistem perkotaan.<sup>8</sup>

Oleh karena itu berdasarkan kriteria dominan perkotaan, satuan luas tanah dengan jangkauan pelayanan oleh sub-sub pusat kota, batas administrative, karakteristik wilayah dan pendekatan sektor pemukiman masing-masing wilayah, maka wilayah kotamadya Ujung Pandang di bagi menjadi 13 bagian wilayah kota atau rencana detail tata ruang kota dengan diberi kode A hingga M (RUTRK KMUP 1984-2004).<sup>9</sup>

---

<sup>8</sup>. Mulyadi *Studi Pengembangan Bumi Tamalanrea Permai (BTP) sebagai kawasan skala besar (tinjauan dari aspek pengembangan kota Baru)* Tesis. Program pasca sarjana: universitas hasanuddin ujung Pandang. 1998 Hlm.64-66

<sup>9</sup>. Ke tiga belas bagian wilayah kota (BWK)/ Rencana Detail Tata Ruang Kota (RDTRK) tersebut adalah sebagai berikut:

1. Bagian wilayah kota (BWK/Detail Tata Ruang Kota(DTRK) A meliputi Kecamatan Wajo (kelurahan Pattunuang, Mallimongan Tua, Melayu, dan Butung) dan Ujung Pandang(kelurahan Ujung Pandang Baru, Maluku, Mangkura, Pisang Utara,dan Pisang Selatan) direncanakan dengan fungsi utamanya sebagai pusat perdagangan dan pusat jasa layanan sosial, sedang fungsi penunjang adalah pemukiman. Dengan luas wilayah pertanian yang disiapkan: 462,2 Ha.
2. Bagian Wilayah kota (BWK)/Detail Tata Ruang Kota(DTRK) B Meliputi kecamatan Ujung Tanah direncanakan dikembangkan dengan fungsi utamanya adalah pusat pelabuhan, fungsi penunjang adalah Militer, pemukiman dan Perdagangan. Dengan luas wilayah pertanahan yang disiapkan 593,8 Ha.
3. Bagian Wilayah kota (BWK)/Detail Tata Ruang Kota(DTRK) C Meliputi kecamatan Bontoala dan Makassar, dengan luas wilayah pertanahan yang disiapkan 4,2 Ha, di rencanakan berkembang dengan fungsi utama adalah jasa pelayanan sosial sedang fungsi penunjangnya adalah pemukiman dan perdagangan.
4. Bagian Wilayah kota (BWK)/Detail Tata Ruang Kota(DTRK) D meliputi Kecamatan mariso dan mamajang dengan luas wilayah pertanahan yang disiapkan 406,8 Ha, direncanakan berkembang dengan fungsi utama adala jasa pelayanan social sedang fungsi penunjang adalah pemukiman.
5. Bagian Wilayah kota (BWK)/Detail Tata Ruang Kota(DTRK) E, meliputi kecamatan tamalate, kelurahan Barombong , dengan luas wilayah pertanahan yang disiapkan 1.223,2 Ha, direncanakan berkembang dengan fungsi utamanya adalah sebagai kawasan rekreasi, Pariwisata. Sedang fungsi penunjangnya adalah pemukiman.
6. Bagian Wilayah kota (BWK)/Detail Tata Ruang Kota(DTRK) F, meliputi kecamatan Tamalate kelurahan Jongaya dan maccini sombala dengan luas wilayah pertanahan yang telah disiapkan 525,2 Ha, direncanakan berkembang dengan fungsi utamanya adalah pemukiman, sedang penunjang adalah pelayanan sosial.
7. Bagian Wilayah kota (BWK)/Detail Tata Ruang Kota(DTRK) G, meliputi kecamatan Tamalate kelurahan Rappocini dengan luas wilayah pertanahan 1.357,2 Ha. Direncanakan berkembang dengan fungsi utamanya adalah pemukiman, sedang fungsi penunjang adalah jasa pelayanan social, terminal regional selatan kota, dan pertanian.
8. Bagian Wilayah kota (BWK)/Detail Tata Ruang Kota(DTRK) H, meliputi kecamatan Panakukang kelurahan Panaikang dan Karuwisi dengan luas wilayah pertanahan yang disiapkan 1.506,6 Ha, direncanakan berkembang dengan fungsi utama adalah Pemukiman sedang fungsi penunjang adalah jasa pelayanan sosial.
9. Bagian Wilayah kota (BWK)/Detail Tata Ruang Kota(DTRK) I, meliputi kecamatan Tallo dengan luas pertanahan yang disiapkan 583,2 Ha,direncanakan berkembang dengan fungsi utama adalah pemukiman sedang fungsi penunjang adalah pertambangan dan pelayanan sosial.

#### IV.1.2. Strategi Pembangunan Wilayah

Tujuan pembangunan kotamadya daerah tingkat II Ujung Pandang adalah menjamin keserasian merupakan bagian integral dari pembangunan nasional. Karena itu pembangunan yang dilakukan di setiap kecamatan untuk semua sektor berkaitan erat dengan kecamatan lain, keseluruhannya menuju tercapainya cita-cita nasional. Strategi pembangunan wilayah kotamadya Ujung Pandang adalah menjamin keserasian, keterpaduan, pemerataan, efektifitas serta efisiensi pelaksanaan pembangunan. Strategi pembangunan dituangkan dalam rencana Induk Kota(RIK)/rencana tata ruang yang meliputi:

- 1) Pengembangan sistem wilayah Minasaupa, Sungguminas, kota Pattalassang (Takalar) dengan sasaran yang ingin dicapai antarlain untuk meningkatkan/membangkitkan dan mendayagunakan ekonomi kota sebagai motor penggerak pertumbuhan ekonomi regional, mengembangkan fungsi-fungsi perkotaan yang dapat menarik industri dan perdagangan transportasi seimbang dan interaksi antar kota-kota dengan penyediaan sarana dan jaringan transportasi kota sehingga daya hubung antar kota meningkat.
- 2) Pengembangan sistem tata ruang wilayah Kotamadya Ujung Pandang meliputi pengaturan tata ruang kota, pengembangan sarana dan prasarana transportasi, pengaturan rencana kawasan pemukiman, rencana peruntukan utilitas kota, rencana

- 
10. Bagian Wilayah kota (BWK)/Detail Tata Ruang Kota(DTRK) J, meliputi kecamatan Birinkanaya kelurahan bontoala dan Bira dengan luas pertanahan yang disiapkan 3.127,2 Ha,direncanakan berkembang dengan fungsi utama adalah pertambangan sedang fungsi penunjang adalah pemukiman, Industri, Olahraga dan terminal kargo.
  11. Bagian Wilayah kota (BWK)/Detail Tata Ruang Kota(DTRK) K, meliputi kecamatan Birinkanaya kelurahan Daya dan Tamalanrea dengan luas pertanahan yang disiapkan 2.594,8 Ha,direncanakan berkembang dengan fungsi utama adalah Perguruan Tinggi sedang fungsi penunjang adalah pemukiman, Industri, Perdagangan dan ABRI.
  12. Bagian Wilayah kota (BWK)/Detail Tata Ruang Kota(DTRK) L, meliputi kecamatan Panakukang kelurahan Tallo Baru dan Antang dengan luas pertanahan yang disiapkan 2.612,2 Ha,direncanakan berkembang dengan fungsi utama adalah pemukiman sedang fungsi penunjang adalah pertanian, peternakan dan perdagangan.
  13. Bagian Wilayah kota (BWK)/Detail Tata Ruang Kota(DTRK) M, meliputi kecamatan Biringkanaya kelurahan Sudiang dengan luas pertanahan yang disiapkan 2.284,4 Ha,direncanakan berkembang dengan fungsi utama adalah pemukiman sedang fungsi penunjang adalah terminal regional utama kota. Andi Mulya Sultani, *Ibid*. hlm. 54-57.

pengembangna obyek-obyek khusus yang strategis atau rencana detail Tata Ruang Kota (TRK) yang diharapkan berkembag sesuai dengan fungsinya masing-masing.<sup>10</sup>

Kebijaksanaan kebutuhan ruang bagi Kotamadya Ujung Pandang didasarkan atas pertimbangan hal-hal berikut: *Pertama*, penambahan jumlah penduduk yang berakibat meningkatnya kebutuhan untuk menampung kegiatan-kegiatan kota dimasa yang akan datang. *Kedua*, norma-norma standar yang disesuaikan dengan fungsi dan peran Kotamadya Ujung Pandang. *Ketiga*, berdasarkan rencana tata ruang kota yang ada dan di anggap dapat dijadikan sebagai standar bagi kebutuhan ruang dimasa yang akan datang. *Keempat*, berdasarkan pada pertimbangan pertimbangan normative yang lainnya seperti kondisi fisik kotamadya Ujung Pandang.<sup>11</sup> Berdasarkan pertimbangan tersebut maka ditentukan kebijaksanaan kebutulian ruang dalam bentuk Rencana Teknik Ruang Kota (RTRK) di kotamadya Ujung Pandang pada masa yang akan datang, strategi dan program pembangunan kota dijabarkan dalam tiga hal<sup>12</sup>, yaitu:

#### a. Strategi penataan ruang

Strategi penataan ruang daerah berisi perencanaan proses perencanaan sasaran dalam rangka merealisasikan sasaran pembangunan yang ditetapkan dalam wujud Rencana Alokasi Ruang (RAR), Rencana Struktur Tata Ruang (RSTR), dan Rencana Pembangunan Kawasan Prioritas (RPKP). Strategi penataan ruang dimaksudkan senantiasa dikaitkan dengan bentang wilayah yang lebih luas dan perencanaan pencapaian sasaran didasarkan pula pada pertimbangan potensi yang ada didalam memecahkan persoalan yang sedang dihadapi. Strategi penataan ruang meliputi aspek social, ekonomi dan pola usaha, asfek fisik dan lingkungan, asfek struktur tata ruang dan pemamfaatan ruang, serta asfek kelembagaan, semua asfek tersebut mempunyai keterkaitan. Dengan demikian kegiatan-kegiatan yang perlu untuk mempengaruhi dan mendorong

---

<sup>10</sup>. Kaharuddin, *Ibid*, hlm.53-54.

<sup>11</sup> .palhairah, Op.Cit. hlm.86

<sup>12</sup> Sukriaty, Perkembangan kota Pare:suatu tinjauan sejarah morfologi kota skripsi jurusan Ilmu Sejarah Universitas hasanuddin ,Makassar. 2000.

kecenderungan kegiatan-kegiatan yang sudah ada, agar mengarah pada sasaran dan tujuan pengembangan dapat dirumuskan.

#### **b. Kebijakan Penataan Ruang**

Kebijakan penunjang penataan ruang adalah kebijakan pemerinyah daerah yang bersifat operasional untuk mewujudkan tata ruang yang direncanakan, misalnya penunjang landasan hukum, kelembagaan, personil, pendanaan, dukungan prasarana, serta partisipasi swasta dan masyarakat.

#### **c. Tahapan Pelaksanaan Pembangunan**

Tahap pelaksanaan pembangunan dalam bentuk program pelaksanaan pembangunan jangka menengah 10 tahunan yang dijabarkan dalam program indikatif. Strategi pemsngunan daerah kotamadya Ujung Pandang yang diterapkan pihak pemerintah dacrah dalam merealisasikan pembangunan daerah yang telah menempatkan skala prioritas tersebut mencakup hal-hal sebagai berikut:

1. Meningkatkan taraf hidup, kesejahteraan merata, kecerdasan lahir maupun bathin, serta memanfaatkan secara optimal sumber daya manusia, sumber daya alam dan tata ruang yang serasi.
2. Memamfaatkan peningkatan kualitas sumber daya manusia, kemampuan, keterampilan pengetahuan dan fropesionalisme.
3. Pertumbuhan ekonomi yang mantap[ kearah ekonomi industri, perdagangan yang didukung oleh fasilitas jasa angkutan/ perhubungan dan lembaga keuangan, baik dari pemerintah maupun usaha swasta nasional.
4. Memacu kotamdy a Ujung Pandang sebagai pusat akumulasi dan distribusi barang dan jasa di Kawasan Timur Indonesia(KTI).



5. Mengupayakan sedemikian rupa agar peranan Kotamadya Ujung Pandang dalam posisinya sebagai ibukota Propinsi, dapat berperan sebagai pusat pelayanan dan pengembangan di Kawasan Timur Indonesia.

Selanjutnya mengenai titik berat pembangunan daerah adalah dibidang ekonomi terutama pada sektor industry, perdagangan, dan jasa yang berperan sebagai motor penggerak utama pembangunan seiring peningkatan kualitas sumberdaya bidang-bidang lainnya yang dilaksanakan dengan serasi, selaras, dan seimbang dalam rangka mencapai tujuan dan sasaran pembangunan nasional dan daerah tingkat I Sulawesi Selatan.<sup>13</sup>

Peningkatan jumlah penduduk yang meningkatkan adanya pegeseran pada rencana peruntukan lahan. Selain perkembangan jumlah penduduk, diharapkan pula adanya pergeseran dan penyebaran penduduk kedaerah yang masih kosong terutama didaerah-daerah pinggiran kota. Pada tahun 1971-1974 telah terjadi pemekaran fisik kota, sehingga memungkinkan untuk mengadakan distribusi penduduk ke daerah daerah pinggiran kota. Usaha itu akan dilakukan melalui pergeseran dan penyebaran fasilitas perkotaan terutama kegiatan yang mendukung peningkatan pelayanan penduduk dan memenuhi kebutuhannya berupa penyediaan sarana dan fasilitas perkotaan salah satunya dalam bentuk pemukiman-pemukiman yakni kompleks perumahan terutama Perumnas yang tetntunya sudah memiliki tanah sebagai paktor yang paling penting . Untuk itu pemerintah menyiapkan tanah di daerah saerah pinggiran kota. Dacrah daerah pinggiran yang maksud adalah di sekitar kecamatan Panakukang, Biringkanaya, dan sebagainya.

Penyediaan tanah ini sangat penting adanya, karena untuk melaksanakan pembangunan perumahan, perusahaan pembangunan Perumahanm wajib melaksanakan penyediaan tanah seperti yang telah diatur dalam peraturan menteri dalam Negeri No.3 Tahun 1987 menurut

---

<sup>13</sup> Palhairah. *Op.Cit*



peraturan Mendagri tersebut, perusahaan pembangunan perumahan yang ingin memperoleh tanah untuk keperluan perusahaan terlebih dahulu harus mempunyai izin lokasi dan luas tanah<sup>14</sup>

#### IV.1.3. Pola perkembangan perumahan nasional pada masa Repelita.

Permasalahan perumahan perkotaan memang menjadi masalah tersendiri bagi pemerintah. bukan hanya pada persoalan fisik, pendanaan akan tetapi lebih kepada persoalan bagaimana bisa menanggulangi dan mengakomodasi seluruh masyarakat terutama mereka yang tergolong masyarakat menengah ke bawah, mengingat pertumbuhan penduduk di perkotaan semakin meningkat. Sudah banyak cara yang dilakukan pemerintah mulai dari era pemerintahan Kolonial sampai sekarang, namun masalah perumahan tetap menjadi sebuah isu hangat yang terjadi di daerah perkotaan termasuk Indonesia. Sudah berbagai macam cara yang dilakukan pemerintah termasuk beberapa keputusan yang dikeluarkan pada tahun 1974 yakni:

1. Keputusan Presiden RI No.29/1974 tentang pembentukan Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Prum Prumnas). Badan ini ditugaskan melaksanakan pembangunan perumahan dan pembangunan kota, terutama untuk melayani penduduk berpenghasilan rendah di seluruh Indonesia.
2. Keputusan Presiden RI No.34/1974 tentang pembentukan Badan Kebijakan Perumahan Nasional (BKPN) yang kemudian diperbaharui dengan Keputusan Presiden RI No.8 / 1985 yang memperluas keanggotaan menjadi 10 Menteri dan Gubernur Bank Sentral. Badan ini bertugas dalam merumuskan kebijakan Perumahan Nasional pada umumnya. Walaupun terus berganti nama namun badan ini tidak pernah efektif.

---

<sup>14</sup> Izin lokasi yang dimaksud adalah yang ditetapkan oleh:

1. Izin lokasi untuk keperluan perusahaan yang luasnya tidak lebih dari 15 hektar bagi daerah tingkat II yang telah mempunyai Rencana Induk kota yang ditetapkan oleh Bupati atau walikotamadya tingkat II
2. Izin lokasi yang luasnya tidak lebih dari 200 hektar, ditetapkan oleh Gubernur Kepala daerah Tingkat I.
3. Izin lokasi yang luasnya lebih dari 200 hektar, ditetapkan oleh Gubernur Tingkat I (setelah mendapat persetujuan terlebih dahulu dari Menteri Dalam Negeri. Baca: Dr. Andi hamzah, SH., Dasar-Dasar Hukum Perumahan. Jakarta: PT. Rineke Cipta anggota IKAPI.1992. hlm.10.

3. Keputusan Menteri Keuangan No. B 49/MK/N/1/1974 tentang penugasan kepada Bank Tabungan Negara (BTN) untuk menyelenggarakan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bagi perumahan yang dibangun pemerintah maupun swasta bagi golongan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) juga belum dapat jadi lembaga yang *ajeg*.

Dengan didirikannya badan yang secara khusus menangani masalah perumahan yaitu Perum-perumnas, diharapkan dapat merupakan sebagai wadah dalam membangun rumah murah atau sederhana yang juga mencakup tersedianya prasarana lingkungan, pembiayaan serta penguasaan, pematangan, dan pengelolaan tanah.<sup>15</sup>

#### a. Perumnas pada masa Repelita III (1979-1984).

Pada Repelita III kebijaksanaan perumahan ditekankan pada peningkatan pembangunan rumah sederhana untuk masyarakat berpenghasilan rendah; pengembangan dan perluasan pengadaan subsidi bunga kredit pemilikan rumah. Untuk itu Perum Perumnas sebagai Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang dibentuk pada Repelita II melalui kepres RI No.29/1974, segera membentuk cabang di berbagai daerah terutama Perum Perumnas Cabang Makassar yang masuk dalam Perum Perumnas Regional VII.<sup>16</sup>

Dengan didirikannya Prum Prumnas cabang Makassar yang pada waktu itu menjadi direktunya adalah Ir. Hudiarto Fadli (1980-1982) . langkah pertama yang dilakukan oleh Hudiarto adalah dengan mendirikan kompleks perumahan nasional Panakukang sebagai perumahan nasional pertama yang dibangun pada tahun 1979, di atas hamparan tanah dataran luasnya lebih kurang 80.000 m<sup>2</sup> (80 ha) dengan ketinggian 15 meter di atas permukaan laut. Secara administrasi Kompleks Perumnas ini termasuk didalam empat kelurahan yaitu kelurahan Mappala, Kassi-Kassi, Bontomakkio, dan Pandang. Ketiga kelurahan yang disebutkan lebih awal

---

<sup>15</sup> Tjuk Kuswartojo,dkk.. Perumahan dan pemukiman di Indonesia . Penerbit ITB bandung 2005. Hlm.110

<sup>16</sup> Perumnas Region VII mencakup daerah : Makassar, Palu, Kendari, menado, gorontalo, Ambon dan Jayapura. Baca: Tjuk Kuswartojo,dkk. *Ibid.* hlm 112

termasuk dalam wilayah Kecamatan Panakukang lebih tepatnya, letak kompleks perumahan ini berada radius di sebelah utara berbatasan kompleks Panakukang Mas, pada sebelah timur berbatasan dengan kompleks Permata Hijau, pada sebelah Selatan berbatasan dengan kompleks perumahan Dosen IKIP, dan sebelah barat berbatasan dengan perumahan pemma.<sup>17</sup>

Kompleks perumahan ini dibangun dengan penataan rumah yang tertata apik dan disesuaikan dengan kondisi tanah datar, menunjukkan penataan yang representatif sebagai suatu kompleks perumahan dengan penataan rumah yang tertata rapih dan apik serta memperhatikan kondisi lingkungannya seperti adanya pekarangan disetiap rumah penduduk, sarana jalan yang cukup lebar dilengkapi dengan tanaman penghijauan, saluran air yang sempurna dan berbagai sarana dan prasarana pendukung lainnya seperti sarana pendidikan, sarana ekonomi(bank), sarana kesehatan, tempat ibadah, tempat olahraga, air bersih, listrik, telepon dan sebagainya.

Jumlah rumah yang dibangun di perumahan Panakukang ini sudah mencapai 5.671 unit pada tahun 1997, yang terdiri atas berbagai tipe, mulai Rumah Inti(RI), Rumah Sedrhana (RS), dan tipe Maizonet(MZ). Untuk lebih jelasnya perhatikan table 2, berikut:

**Tabel 2,**  
**Kedaaan Jumlah rumah di Perumnas Panakukang berdasarkan tipe.**

No.	Tipe Rumah	Jumlah Unit	persentase
1	MZ 45	93	1,64 %
2	MZ54	104	1,83%
3	MZ 70	37	0,65%
4	RI 21	708	12,49%
5	RS 36	4377	77,18%
6	RS 54	239	4,22%
7	RS 70	113	1,99%

<sup>17</sup> Departemen Pendidikan dan Kebudayaan. *Lingkungan Budaya Pada Masyarakat Kompleks Perumahan Rakyat Daerah Sulawesi selatan*. (Proyek Pengkajian dan Pembinaan Nilai-Nilai Budaya Provinsi Sulawesi Selatan. 1998/1999) hlm. 19.

	Jumlah:	5671	100,00%
--	---------	------	---------

Sumber: Kantor Perumnas Cabang VII Makassar tahun 1997

Pengaturan suatu tipe rumah nampaknya menyatu dan mengelompok, terpisah dengan kelompok tipe rumah yang lainnya. Misalnya, tipe RS 36 dibangun secara mengelompok di lingkungan Toddopuli, kelurahan Pandang. Demikian pula tipe maizonet (MZ) dibangun secara mengelompok dibagian utara dan timur dari Tipe RI 21, yang masih dalam kelurahan Pandang.

Setiap kelompok tipe rumah ini dibatasi oleh jalan raya yang lebarnya berkisar 6-8 meter. Sedangkan tipe Rs 54 dan RS 70 dibangun secara berjejer mengikuti jalan raya yang mebatasi setiap kelompok tipe rumah tersebut. Pengeturan tipe pengelompokkan tipe rumah tersebut nampaknya kurang representative untuk menciptakan sitem social yang mantap. Oleh karena akan terjadi pengelompokkan masyarakat yang berpenghasilan rendah dan tinggi, sehingga akan menimbulkan jarak dan kesenjangan social. Disamping itu akan memberikan peluang akan munculnya pemukiman kumuh utamanya pada kelompok rimah kecil seperti tipe 21 dan tipe 36.

Pola pemukiman dengan penataan rumah diatur secara "grid" berbentuk kisi-kisi yang diapit oleh jalanan, setiap bangunan rumah ditata sedemikian rupa agar semua semua dapat menghadap kejalan yang lebarnya berkisar 3-8 meter. Pada deretan rumah tipe RI 21, lebar jalanan berkisar 3-4 meter dengan kondisi beraspal dan "vaving Block" sedangkan pada deretan rumah tipe RS 36, lebar jalanan berkisar 4-5 meter dengan kondisi beraspal. Demikian pula halnya dengan deretan rumah RS 54, Rs 70 dan seluruh tipe Maizonet (MZ), lebar jalann berkisar 6-8 meter dengan kondisi beraspal "hot mits"<sup>18</sup>, kondisi jalan tersebut memungkinkan mobil angkutan kota seperti pete-pete, mikrolet, dan bus damri dapat dengan leluasa memasuki kompleks perumnas mengantar dan menaikkan penumpang.<sup>18</sup>

<sup>18</sup> *Op.Cit.* hlm. 20-22



Pada tanggal 19 Oktober 1981 Perumnas Panakukang ini akan mengalami penambahan lokasi hal ini bisa dilihat dari surat pemerintah kota yang di jabat oleh Abustam, kepada Gubernur kepala daerah tingkat I propinsi Sulawesi selatan dalam hal rancana penambahan lokasi untuk perum perumnas di kotamadya Ujung Pandang. Isi dari surat tersebut adalah rencana dari Perum Perumnas untuk mengambil tanahnya guna keperluan penambahan pembangunan perumahan di dilokasi perumnas Panakukang, namun setelah diadakan survey dan penelitian kembali dari beberapa komponen maka diambil kesimpulan bahwa lokasi tersebut kurang menguntungkan berhubung tanahnya tidak mencukupi, kalau dipaksakan banjir disekitar tempat itu, disamping tanahnya cukup mahal.

Sehubungan dengan hal itu maka pemda tingkat II ujung Pandang melalui BAPPEDA kotamadya Ujung Pandang mengambil kebijaksanaan untuk memindahkan lokasi tersebut pada daerah daerah sentra, sesuai perkembangan daerah daerah sentra tersebut sebagai lokasi pemukiman serta selaras dengan Master Plan Kota. Daerah sentra yang dimaksud untuk membangun pemukiman dalam hal perumnas adalah di daerah Antang Kecamatan Panakukang dengan luas 40 Hektar(luas total 50 Ha), dan daerah Daya kecamatan Biringkanaya seluas kurang lebih 10 Hektar. Lokasi-lokasi ini sudah di survey dan di teliti bersama oleh Pemda Tingkat II Kotamadya Ujung Pandang bersama pihak Perum Perumnas.

Dengan anggapan bahwa masih kurangnya pembangunan rumah di Kotamadya Ujung Pandang yang dibangun diatas tanah seluas 50 Ha tersebut, maka rencana lokasi Perumnas yang semula di Bontorumbak (7 Ha) , dialihkan dan digabung dilokasi sentra Daya sehingga menjadi 17 Ha. Dengan demikian luas penambahan lokasi untuk pembangunan rumah Perum Perumnas di kotamadya Ujung Pandang menjadi 57 Ha yakni; 17 Ha di sentra daya kecamatan Biringkanaya dan 40 Ha. di Antang kecamatan Panakukang. Sebagai catatan bahwa pembangunan rumah yang sudah dibangun oleh Perum Perumnas pada tahap I (Pertama), sebelum di diptuskan untuk penambahan lokasi, rumah yang telah dibangun sudah mencapai 1.204 unit dan sudah dihuni .



Namun pada tahap II rumah yang telah dibangun hanya mencapai 600 unit, sedangkan kebutuhan akan rumah masih sangat banyak hal ini bisa dilihat dari banyaknya pemohon yang mencapai 7.000 pemohon, sehingga masih kekurangan 6.400 unit rumah.

Diperkirakan pembangunan rumah perumnas dilokasi Panakukang keseluruhannya sampai selesai masih sebanyak 3.400 unit rumah yaitu pada tahap ke III sejumlah 1.400 unit yang sedang berlangsung pembangunannya pada saat itu, dan pada tahap ke IV sebanyak 2.000 unit rumah, namun masih menunggu tanahnya yang pada saat itu sedang dalam pengurusan yang luasnya mencapai kurang lebih 40 hektar, jadi dengan demikian kekurangan masih mencapai sekitar 3.000 unit lagi.<sup>19</sup> Dengan demikian penambahan areal lokasi Perum Perumnas di kotamadya Ujung Pandang tersebut seluas 57 hektar lagi maka rumah yang dapat dibangun sebanyak kurang lebih 3.000 unit lagi dan dapat mencukupi rumah di kotamadya Ujung Pandang untuk sementara waktu, mengingat kebutuhan masyarakat akan rumah terus bertambah apalagi arus pertumbuhan jumlah penduduk di kotamadya Ujung Pandang pada sekitar tahun 1981 terus meningkat. Berdasarkan Sensus penduduk Kotamadya Ujung Pandang pada tahun 1980 sebesar 638.762 jiwa, laju pertumbuhan penduduk dari tahun 1980-1990 dalam persen adalah 3,46%.<sup>20</sup>, khusus tahun 1981 mencapai 712.219 dengan persentase laju pertumbuhan 0,5%. Dari keseluruhan jumlah penduduk kota sebagian besar(45,9%) bermukim dan terkonsentrasi di lima kecamatan yakni kecamatan Ujung Tanah, Mariso, Bontoala, Makassar dan Mamajang. Akibat konsentrasi tersebut kepadatan penduduk berikut pemukimannya juga menjadi tinggi yakni 140 jiwa/Ha. diatas 25 rumah/Ha.

Dengan kondisi yang terjadi seperti telah dipaparkan diatas maka solusi yang mesti tempuh pemerintah kota adalah penduduk yang bermukim di pusat kota tersebut telah didistribusikan ke daerah pemukiman seperti di perumnas Panakukang bagi penduduk yang

<sup>19</sup> Arsip Kotamadya Daerah Tingkat II Ujung Pandang, Propinsi Daerah tingkat I Sulawesi Selatan. Reg. 1559

<sup>20</sup> Sumber: Kantor Statistik propinsi Sulawesi Selatan (hasil sensus penduduk tahun 1980-1990). Sulawesi Selatan Dalam angka 1990 perwakilan Badan Pusat Statistik kantor Statistik Sulawesi Selatan. hlm 38

memenuhi prasyarat untuk memasuki rumah rumah yang sudah dibangun tersebut.<sup>21</sup> Namun pertanyaannya kemudian adalah bagaimana dengan mereka yang tidak sanggup untuk memenuhi prasyarat tersebut termasuk yang terkendala pada persoalan ekonomi atau yang tidak mempunyai biaya untuk menyewa rumah termasuk masyarakat pribumi dan masyarakat migrant yang termasuk dalam kategori miskin.

**b. Perumnas pada masa Repelita IV (1984-1989).**

Wilayah perumahan nasional jika dikaitkan dengan pengembangan Kotamadya Ujung Pandang (baca: Makassar) sebagai wilayah pembangunan yang berada di sebelah timur dan sebelah selatan kota Makassar, dan secara administratif berada dalam wilayah kecamatan Panakukang dan kecamatan Biringkanaya walaupun dalam perkembangan selanjutnya ada beberapa kecamatan mengalami pemekaran melalui surat keputusan Menteri Dalam Negeri (MENDAGRI) Nomor 43 tahun 1993<sup>22</sup>, sehingga jumlah kecamatan di kotamadya Ujung Pandang secara keseluruhan telah mencapai 14 kecamatan.

Untuk pembangunan kota Makassar yang efektif tentunya dibutuhkan pola tata ruang dan rencana umum kota dari pemerintah untuk menyiapkan kawasan siap bangun dan lingkungan siap bangun (kasiba, lisiba) serta fasilitas yang memadai khususnya perumahan nasional sehingga dapat mengakomodasi seluruh Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dan warga kota secara ekonomi belum mampu mempunyai rumah secara permanen khususnya penduduk dari luar kota Makassar. Hal ini perlu dilakukan secara umum dan telah padu dengan perkembangan fisik kota mengingat perkembangan kota Makassar yang secara fisik mulai dilakukan pengembangan

---

<sup>21</sup> *Ibid.* hal.18-19.

<sup>22</sup> " Tiga tambahan kecamatan tersebut adalah kecamatan perwakilan Tamalanrea pemekaran dari kecamatan Biringkanaya, kecamatan perwakilan Rappocini pemekaran dari kecamatan Tamalate, dan kecamatan perwakilan Manggala pemekaran dari kecamatan Panakukang. ( Baca: Mulyadi Studi Pengembangan Bumi Tamalanrea Permai (BTP) sebagai kawasan skala besar ( tinjauan dari aspek pengembangan kota Baru) Tesis. Program pasca sarjana: universitas hasanuddin. ujung Pandang: 1998. Hlm. 64-66.)

kawasan. Pada Repelita IV ini, merupakan masa dimana tahapan pengembangan wawasan pemukiman dan perluasan kawasan untuk perumahan yang dikelola oleh Perum Perumnas karena pada pada repelita ini juga merupakan awal diterapkannya konsep "kota Baru" sebagai salah satu cara dalam menangani masalah pemukiman dan perumahan khususnya di Perkotaan.<sup>23</sup> Untuk itu disamping penataan fisik kota yang berwawasan kota baru maka pembangunan perumahan nasional bukan hanya dikawasan Panakukang, namun dalam perkembangan selanjutnya pembangunan perumahan melalui Perum Perumnas Cabang VII kotamadya Ujung Pandang yang pada saat itu dipimpin langsung oleh Ir. Muhamad Basri, juga membangun di daerah yang lain seperti di Antang.

Untuk mengantisipasi kecendrungan penduduk yang relatife kearah timur maka pada Tahun 1985 maka pihak perusahaan membangun perumnas Bumi Antang Permai yang pertama kalinya dibagian timur. Perencanaan pembangunan meliputi luas 371.444 m<sup>2</sup> atau diatas hamparan tanah seluas kurang lebih 120 Ha.<sup>24</sup> yang terdiri dari luas untuk pembangunan perumahan seluas 237.810 m<sup>2</sup> dan untuk fasilitas umum seluas 133.634 m<sup>2</sup>, kawasan perumahan ini termasuk dalam wilayah kota Makassar dan telah melaksanakan pembangunan perumahan dan prasarana lingkungan dan tetap menjaga kelestarian lingkungan. Pemilihan lokasi pengembangan kawasan bumi antang permai ini yang terletak dikawasan timur kota Makassar merupakan anitsipasi dari kecendrungan perkembangan kota Makassar menuju kearah timur sehingga

---

<sup>23</sup> Konsepsi kota baru ini sampai saat ini bahkan telah mengalami perkembangan di Negara kita sebagai salah satu cara dalam upaya pemecahan masalah perumahan dan permukiman kota (Repelita IV, 1984-1989). sehubungan dengan semakin berkembangnya kemungkinan penerapan konsepsi 'Kota Baru' bagi upaya pemecahan bagi upaya pemecahan permasalahan perkotaan di Indonesia ini. Maka suatu pemikiran yang kelak akan menjadi dasar di dalam upaya pengembangan dasar pengembangan pola kota baru di Indonesia, merupakan suatu tantangan yang esensial. dasar bagi perencanaan dan pembangunan kota baru di Negara kita. *Op. Cit.* .Hlm.47-48

<sup>24</sup> Wawancara: **Widra** (Kepala bagian Uper dan kearsipan Perum Perumnas Region VII cabang Makassar Umur 45 Tahun) pada tanggal 29 januari 2009.

nantinya Bumi Antang Permai berada pada kawasan strategis di tengah kota Makassar.<sup>25</sup> Pada tahun selanjutnya yaitu pada tahun 1987 Ir. Muhamad Basri digantikan oleh Ir. Pardi yang menjabat sebagai direktur utama Perum Perumnas yang menduduki jabatannya mulai tahun 1987-1990.<sup>26</sup>

Dalam perkembangan selanjutnya pada tahun 1992, Perum-Perumnas cabang Makassar II kembali membangun Rumah Sangat Sederhana (RSS) di daerah Antang. Jadi jumlah keseluruhan bangunan yang telah dibangun di lokasi Antang berdasarkan data dari Perum-Perumnas cabang Makassar II tahun 2000, sebanyak 11.233 unit yang telah terbagi dalam berbagai tipe yakni Tipe 21/60 hingga Tipe 70/180.<sup>27</sup>

### c. Perumnas pada masa Repelita V (1989-1994).

Perlu diketahui bahwa dalam bidang kelembagaan dan perundang-undangan yang berkaitan dengan kebijaksanaan Perumahan pada Repelita ini telah dikembangkan kerangka strategi nasional dibidang perumahan yang menyangkut pembangunan berwawasan tata ruang; pengembangan kawasan siap bangun untuk Rumah Sangat Sederhana(KSB-RSS) daerah dan prasarana; system pembiayaan perumahan, system manajemen pembangunan, peningkatan sumber daya masyarakat dalam pembangunan perumahan; pengembangan peraturan penelitian dan pengembangan dibidang perumahan; Inpres No.5 tahun 1990 tentang peremajaan perumahan kumuh; undang-undang No.4 tahun 1992 tentang perumahan dan pemukiman; SKB Menteri

---

<sup>25</sup> Andi Ilham, Evaluasi Ketersediaan dan Pelayanan Prasarana Lingkungan di kawasan Perumahan Bumi Antang Permai. Tesis, Program Studi Teknik Sipil, Konsentrasi perencanaan teknik Prasarana . Program Pasca Sarjana Universitas Hasanuddin Makassar 2007. Hlm.57-58

<sup>26</sup> Wawancara: Bambang, (kepala bagian Produksi Perum Perumnas Region VII Makassar, 40 tahun) pada tanggal 30 januari 2009.

<sup>27</sup> Muh. Taufik Azis. Karakteristik social ekonomi dan interaksi social pemukiman rumah Sangat Sederhana(RSS)(studi kasus kec. Biringkanata dan Kecamatan Manggala Kota Makassar ). Tesis Program Pasca Sarjana , Universitas Hasanuddin Makassar 2003.hlm.58



Dalam Negeri-Menteri Pekerjaan Umum-Menteri Negara Perumahan Rakyat 1992 dan Undang-undang No.24 tahun 1992 tentang penataan ruang.<sup>28</sup>

Sekitar tahun 1990-an angka kepadatan penduduk sangat tinggi dan terpusat di beberapa kecamatan di pusat kota. Jika angka kepadatan penduduk disetiap kecamatan dibandingkan dengan angka rata-rata kepadatan penduduk di wilayah kotamadya Ujung Pandang bahwa diperoleh ada empat kecamatan yang tingkat kepadatan penduduknya lima kali lebih besar diatas rata-rata kepadatan penduduk kotamadya Ujung Pandang yakni kecamatan Makassar, kecamatan Mariso, kecamatan Bontoala, dan kecamatan Mamajang. Ke empat kecamatan tersebut termasuk wilayah kota lama sehingga tingkat kepadatan penduduknya relative lebih tinggi dibandingkan dengan Kecamatan-kecamatan lainnya.

Kecamatan yang tingkat kepadatan penduduknya berada dibawah angka kepadatan penduduk rata-rata kotamadya Ujung Pandang meliputi kecamatan Biringkanaya, Panakukang, Tamalate. Kecamatan-kecamatan tersebut juga mempunyai luas wilayah terbesar diantara kecamatan lainnya sehingga memungkinkan dijadikan sebagai daerah pengembangan fisik Kota yang terletak di bagian timur laut dan bagian selatan.

Berdasarkan perkembangan penduduk yang cukup pesat dan luas wilayah, kecamatan Tamalate, kecamatan Panakukang, dan kecamatan Biringkanaya telah dimekarkan masing-masing menjadi dua kecamatan melalui surat keputusan menteri Dalam Negeri No. 43 tahun 1993 sehingga jumlah kecamatan di kotamadya ujung pandang secara keseluruhan telah mencapai 14 kecamatan. Tiga tambahan kecamatan tersebut adalah kecamatan perwakilan Tamalanrea pemekaran dari kecamatan Biringkanaya, kecamatan perwakilan Rappocini pemekaran dari

---

<sup>28</sup> *Op. Cit.* him. 141



kecamatan Tamalate, dan kecamatan perwakilan Manggala pemekaran dari kecamatan Panakukang.<sup>29</sup>

Untuk itu kebijakan pembangunan perumahan dalam repelita V ditekankan kepada tahapan pematapan landasan jangka panjang pembangunan perumahan yang disesuaikan dengan pemetaan jumlah penduduk yang seiring dengan pengembangan beberapa titik perkotaan. Kebijaksanaan yang dikembangkan pada sektor perumahan meliputi pengembangan pembangunan rumah sederhana khususnya rumah susun; pembangunan rumah sangat sederhana; peningkatan subsidi bunga kredit kepemilikan rumah oleh BTN. Kebijakan ini dilakukan sehingga ritme distribusi penduduk dapat merata dan tidak terpusat pada satu titik. Pada Pelita ini pembangunan perumahan di kota Makassar di perluas yakni di kecamatan Biringkanaya yaitu perumnas Sudiang dan dan perumnas Tamalanrea dan yang menjadi direkrur utama Perum Perumnas pada masa ini adalah Ir. Soedarmanto. BS selama lima tahun yakni dari tahun 1990-1995. Beliau banyak melakukan terobosan karena banyak membangun kompleks perumnas khususnya di kota Makassar yaitu di dua kecamatan yang berbeda, terutama di bagian timur khususnya di Biringkanaya dan Tamalanrea, karena laju pertumbuhan pada masa itu lebih terarah ke dua kecamatan tersebut.<sup>30</sup>

Dengan semakin meningkatnya laju pergerakan penduduk kota ke daerah pinggiran Biringkanaya maka secara tidak langsung mendorong peningkatan akan adanya perumahan. Berdasarkan data statistic tahun 1991, jumlah penduduk kecamatan Biringkanaya berjumlah 67.709 jiwa. Jika dibandingkan dengan tahun 1992, yang berjumlah 97.951 jiwa, maka dapat dikatakan bahwa telah terjadi kenaikan jumlah penduduk sebesar 44,6%. Peningkatan jumlah

<sup>29</sup> Muliaudy, *Ibid* hlm. 62-63

<sup>30</sup> Wawancara: Nurtini (Bagian Asman Sumberdaya Manusia Perum Perumnas Cabang VII Makassar, 49 tahun) pada tanggal 15 Januari 2009

penduduk tersebut berkaitan dengan tingginya tingkat laju pertumbuhan penduduk kota ke daerah pinggiran tersebut.<sup>31</sup>

Kecamatan perwakilan dari hasil pemekaran kecamatan Biringkanaya yaitu kecamatan Tamalanrea, merupakan lokasi tempat pembangunan perumahan nasional yang sekarang dikenal dengan Bumi Tamalanrea Permai (BTP). Perumahan BTP terletak di pada awal dibangun, secara administrasi masih masuk dalam wilayah Biringkanaya yang berjarak kurang lebih 11 KM ke arah timur kota Makassar juga telah menggalakkan pembangunana khusus dalam upaya pemerintah setempat melakukan pemenuhan Masyarakat di bidang perumahan. Untuk maksud inilah sehingga pemma setempat melalui Perum-Perumnas dan BTN membangun sarana pemukiman yang salah satunya adalah BTP. Area awalnya adalah wilayah perbukitan yang di tumbuh pepohonan semak belukar, sebagian lagi adalah areal perkebunan rakyat setempat yang kemudian ditetapkan sebagai pemukiman oleh pemerintah, jumlah rumah yang di bangun kompleks perumahan BTP adalah 8.581 unit rumah.

Dengan pertimbangan untuk kepentingan umum maka pemerintah kemudian membebaskan tanah yang awalnya dimiliki oleh masyarakat dengan ganti rugi kepada masyarakat sebagai pemilik tanah. Untuk itu terbitlah hak pengelolaan untuk perum-perumnas sebagai sertifikat induk, selanjutnya di limpahkan ke Badan Pertanahan Nasional untuk melakukan perubahan hak secara kolektif berupa hak guna bangunan yang mencakup seluruh areal tanah yang telah di bebaskan. Setelah itu maka BPN setempat dengan title hak pengelolaan lahan maka kemudian di pecah Hak Guna Bangunan (HGB), maka mulailah Perum-Perumnas membangun kompleks perumnas BTP yang sudah mulai rampung pada tahun 1993.<sup>32</sup> Komplek perumnas BTP ini nantinya akan dibangun lebih dari 100 rumah dari berbagai tipe yang tersebar pada lebih dari

---

<sup>31</sup>Muh. Taufik Azis. *Ibid*.hlm.50

<sup>32</sup> Fitri Saputra. pelaksanaan perubahan status tanah Hak Guna Bangunan (HGB) menjadi Hak Milik (HM) pada perumahan bumi tamalanrea permai BTP di kota makassar, tesis program kekhususan hukum perdata fakultas hukum universitas hasanuddin. makassar 2007.hlm.58

20 blok, walaupun dalam perkembangan selanjutnya rumah-rumah tersebut sebagian besar telah mengalami renovasi yang dilakukan oleh pemiliknya.<sup>33</sup>

Pembangunan perumahan BTP yang dilaksanakan oleh Perum-Perumnas. Pembangunan fisik tahap pertama dicanangkan pada tahun 1990-1993 dengan menghasilkan rumah sebanyak 3.360 unit dengan menggunakan lahan seluas 361.728 m<sup>2</sup> dari luas lingkungan pemukiman yang mencapai 914.732, 45 m<sup>2</sup> dari jumlah rumah yang di produksi hingga tahun 1994 yang mencapai 3.360 unit dengan tipe yang bermacam-macam yakni tipe 21 sebanyak 142.272 unit atau 14,11% dengan luas lahan 141. 272 m<sup>2</sup> . menyusul tipe 36.tipe 54, tipe 18, tipe 70, tipe 45, tipe M70, Ruko, dan tipe M54.

Selain penggunaan lahan yang telah ditempati sebagai sarana hunian tersebut, juga disediakan Kapling Tanah Matang (KTM) untuk pembangunan rumah pada tahap selanjutnya. Luas KTM yang dimaksud adalah 53.750 m<sup>2</sup> . sehingga total penggunaan lahan untuk hunian yaitu 415.478 m<sup>2</sup> atau 45,42% dari luas lingkungan perumahan Bumi Tamalanrea Permai(BTP). Dari sebagian besar penduduk di perumahan khususnya BTP yang menempati rumah dengan status hak milik mayoritas pegawai negeri sekitar (26,96%), penghuni yang berstatus kontrak (tahunan)yang kebanyakan mahasiswa sekitar 12,71%. Sementara yang menempati rumah dengan status sewa bulanan sekitar 3, 48%. Begitu pula dengan yang berstatus numpang tinggal mayoritas mahasiswa 4, 06 %, sedangkan penghuni yang pekerjaannya wiraswasta dan pensiunan PNS/ABRI semuanya menempati rumah dengan status hak milik. dengan demikian berarti dapat dirumuskan bahwa jenis pekerjaan berkorelasi positif dengan status hak atas rumah yang ditempati oleh penduduk yang bermukim di perumahan tersebut. Secara fisik perumahan BTP turut mewarnai pembangunan perumahan di kotamadya ujung pandang terlebih lagi bila

---

<sup>33</sup> *Andi Sarrafah perilaku keluarga terhadap kebersihan lingkungan pada kompleks perumahan Bumi Tamalanrea permai) Tesis. Program: pasca sarjana: universitas hasanuddin Makassar. 2003.hlm.50*

dikaitkan dengan eksistensinya sebagai Pilot Project pembangunan perumahan di daerah ini. Di tinjau darisosalnya perumahan ini sudah 4 tahun turut menanggulangi masalah kebutuhan perumahan bagi pendatang di daerah kota Makassar.<sup>34</sup>

#### d. Perumnas Pada masa Repelita VI(1994-1999)

Pada pelita ini merupakan proses landasan Pembangunan Jangka Panjang Tahap II (PJPT II). Kebijakan perumahan akan ditekankan pada usaha pembangunan perumahan berwawasan tataruang dan lingkungan, peningkatan pengembangan pemukiman berskala besar, pembangunan perumahan yang bertumpu pada kemampuan masyarakat, sentralisasi pengadaan lahan dan pembangunan perumahan pada pemerintah daerah.<sup>35</sup>

Pada tahun 1995 direktur Perum Perumnas Makassar yang lama digantikan oleh Ir. Muh. Haryono. Dibawa kendalinya maka perumnas masih terus membangun rumah di beberapa perumnas di Kota Makassar yakni di Antang, Tamalanrea, dan Sudiang sedangkan di Perumnas Panakukang tidak ada penambahan sampai tahun 1997. Pembangunan rumah di beberapa kompleks ini dilakukan karena laju pertumbuhan penduduk sekitar tahun 1995-1997 meningkat, menurut statistik penduduk kotayamadya Ujung Pandang akhir tahun 1996, jumlah penduduk mencapai 1.107.267, dengan kepadatan/Km<sup>2</sup> mencapai 6.300/km<sup>2</sup>.<sup>36</sup> untuk itu maka pembangunanpun dimulai dari tahun 1995-1997. Banyaknya rumah yang dibangun pada saat itu dapat dilihat dalam table 3, sebagai berikut<sup>37</sup>:

---

<sup>34</sup> Andi Ilham. *Ibid.* hlm.150

<sup>35</sup> Djoko Sujarto. *Ibid.* hlm 141

<sup>36</sup> Buku Statistik Penduduk Kotamadya Ujung Pandang Akhir tahun 1996.hlm.10

<sup>37</sup> Sul-Sel. Kotamadya Ujung Pandang Dalam Angka 1997, badan Pusat Statistik Kotamadya Ujung Pandang, 1997.hlm.161

Tabel 3.

## Banyaknya Rumah yang dibangun Perum-Perumnas 1995-1997

LOKASI	Type									JML
	15	18	21	36	45	54	70	M54	M70	
I	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.PANAKUKANG	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.ANTANG	-	-	-	7	48	2	-	-	-	57
3.TAMALANREA	-	-	554	106	-	-	-	-	-	660
4.SUDIANG	-	-	-	-	10	-	-	-	-	10
JUMLAH 1997	0	0	554	113	58	2	0	0	0	727
1996	0	0	1768	239	70	32	0	0	0	2109
1995	0	0	20	592	0	55	11	0	0	678

Sumber : perum Perumnas Cabang VII Ujung Pandang, 1997.

#### IV.2. Kondisi dan bentuk bangunan perumnas kota Makassar

Pertumbuhan penduduk perkotaan di Indonesia memang lebih tinggi daripada penduduk pedesaan, jumlah penduduk perkotaan pertumbuhan penduduknya mencapai 2,72 % pada tahun 1998 atau 1.168.515, jiwa seperti halnya di Makassar.<sup>38</sup> Kalau kemudian kita simak lebih mendalam, kita akan tahu bahwa persentase pertumbuhan penduduk yang tertinggi memang terjadi di kota-kota besar, tetapi pertumbuhan yang tinggi itu umumnya karena luberan kota atau karena ada kegiatan ekonomi yang memuncak. Kita tahu bahwa adanya pengaruh timbal balik antara pembangunan perumahan dan prasarana. Perkembangan perumahan akan terdorong dan terkendali oleh jaringan dan ketersediaan prasarana. Sebaliknya pembangunan prasarana dilakukan karena adanya terjadinya pembangunan perumahan.<sup>39</sup>

Seperti apa yang telah dikemukakan oleh Koestoer bahwa pemukiman merupakan bagian dari lingkungan hidup diluar kawasan lindung, baik diluar lingkungan hidup perkotaan maupun pedesaan, dan juga berfungsi sebagai lingkungan tempat hunian serta tempat kegiatan

<sup>38</sup>. Kotamadya ujung Pandang dalam Angka 1998, Makassar : Badan Pusat Statistik (BPS) Kotamadya Ujung Pandang. hlm.21.

<sup>39</sup>. Tjuk Kuswartojo, dkk. *Ibid*. 49.



mendukung peri kehidupan dan penghidupan penghuninya. Tempat tinggal merupakan suatu kebutuhan dasar manusia, olehnya itu pemerintah lewat program pembangunan perumahan yang telah di terapkan dalam setiap periode di kota Makassar sejak tahun 1979 telah membangun berbagai macam rumah dengan tipe yang berbeda-beda.

Sampai akhir pelita V, pembangunan perumahan di kotamadya Ujung Pandang mayoritas berlokasi di Panakukang, Tamalanrea, Antang kemudian sudiang. Pembangunan perumahan ini dilakukan beberapa tahap di beberapa kawasan yang berbeda beda, yang terdiri dari beberapa tipe rumah yaitu RI ( Rumah Inti ), RSS( Rumah Sangat sederhana), dan RS ( Rumah Sederhana) dengan sarana dan prasarana yang telah disediakan, dengan berbagai tipe yang berbeda-beda pula, seperti yang terdapat dala table berikut :

**Tabel 4.**

**Rumah yang di bangun Perum-Perumnas menurut tipe Tahun 1979-1994**

Tipe	15	18	21	36	45	54	70	m54	M70	DIP	KSB	21	36	Unit	%
Lokasi															
Panakukang			708	4483	93	136	46	105	37	67				5675	42,82
Antang	126	423	1023								100	693	190	2565	19,35
Tamalanrea		253	2027	1117	186	367	219			16				4169	31,45
Sudiang												824	21	845	6,38
Jumlah	126	676	3768	5600	279	503	265	105	37	83	100	1517	211	13254	100,00

Sumber : Perum Perumnas Cabang Ujung Pandang, 1995

Data pada tabel diatas menunjukkan bahwa jumlah pembangunan perumahan melalui Perum-Perumnas di kotamadya Ujung Pandang tahun 1979-1994 sebanyak 13254 unit. Dilihat dari tipe bangunan rumah mayoritas tipe 36 sebanyak 5600 unit atau 42,25% dari jumlah perumahan yang dibangun perum-perumnas dalam periode tersebut. Menyusul tipe -21,RSS-21, tipe 18, tipe-54, tipe-45, tipe-70, Rss-36, tipe-15, tipe-M54,tipe-KSB, tipe-DIP dan yang paling kurang M70.

Hal ini menunjukkan bahwa tipe rumah yang dibangun oleh Perum-Perumnas di kotamadya Ujungpandang lebih dominan tipe-36 dibanding tipe yang lainnya. Ditinjau dari segi pembangunan perumahan, paling banyak di panakukang sebesar 5675 unit atau 42,82% dari total pembangunan perumahan kotmadya Ujung Pandang pada tahun 1974-1994. Menyusul pembangunan perumahan di Tamalanrea (31,45%), Antang(19,35%), dan yang paling kurang di sudiang (6,38%).<sup>40</sup>

Pengaturan suatu tipe rumah di perumnas kota Makassar nampaknya menyatu dan mengelompok, terpisah dengan kelompok tipe rumah yang lainnya. Setiap kelompok tipe rumah ini dibatasi oleh jalan raya yang lebarnya berkisar 6-8 meter. Sedangkan tipe Rs 54 dan RS 70 dibangun secara berjejer mengikuti jalan raya yang mebatasi setiap kelompok tipe rumah tersebut. Pengeturan tipe pengelompokkan tipe rumah tersebut nampaknya kurang representatife untuk menciptakan sitem sosial yang mantap. Oleh karena akan terjadi pengelompokkan masyarakat yang berpenghasilan rendah dan tinggi, sehingga akan menimbulkan jarak dan kesenjangan social. Dimping itu akan memberikañ peluang akan munculnya pemukiman kumuh utamanya pada kelompok rimah kecil seperti tipe 21 dan tipe 36.

Pola pemukiman dengan penataan rumah diatur secara "grid" berbentuk kisi-kisi yang diapit oleh jalanan, setiap bangunan rumah ditata sedemikian rupa agar semua dapat menghadap kejalan yang lebarnya berkisar 3-8 meter. Pada deretan rumah tipe RI 21, lebar jalanan berkisar 3-4 meter dengan kondisi beraspal dan "vaving Block" sedangkan pada deretan rumah tipe RS 36, lebar jalanan berkisar 4-5 meter dengan kondisi beraspal. Demikian pula halnya dengan deretan rumah RS 54, Rs 70 dan seluruh tipe Maizonet (MZ), lebar jalann berkisar 6-8 meter dengan kondisi beraspal "Hot Mits", kondisi jalan tersebut memungkinkan mobil angkutan kota

---

<sup>40</sup> Arsip Perum-Perumnas Cabang VII Ujung Pandang, 1995

seperti pete-pete, mikrolet dan bus damri dapat dengan leluasa memasuki kompleks perumahan mengantar dan menaikkan penumpang.<sup>41</sup>

#### **IV.3. Peralihan hak guna bangunan menjadi hak milik perumahan kota Makassar**

Dalam perkembangannya, rata-rata masyarakat yang menghuni perumahan kota Makassar, banyak yang menjadikan rumah tersebut menjadi Hak Milik mereka, bahkan tidak jarang yang sudah merenovasi rumah tersebut dari bentuk awalnya. Penduduk yang menempati perumahan pada umumnya menempati rumah dengan status hak milik, berarti mereka mempunyai kepastian hukum yang kuat untuk menghuni tetap sehingga memungkinkan bermukim dalam waktu yang relative lama. Menurut bahar selaku Asisten manajer pertanahan dari pihak Perum-Perumahan, bahwa jumlah user atau penyewa yang telah mengurus peningkatan hak milik rumah adalah 30% dari jumlah unit rumah yang ada. Namun banyak pula di antara mereka yang sampai sekarang masih berstatus menyewa pertahun.

Di antara mereka sebagai pemilik rumah masih banyak yang tidak paham bahwa dalam klausula perjanjian, termuat syarat dari Developer kepada user atau penyewa rumah untuk hak kepemilikan tanahnya, segera setelah akad kredit dilaksanakan. Namun karena sebagian besar user tidak memperhatikan maksud pengaturan dalam pasal-pasal perjanjian jual beli rumah tersebut, maka tak ayal lagi kebanyakan di antara mereka tidak melakukan upaya peningkatan hak akibat berakhirnya hak guna bangunan yakni 30 tahun.

Adapun prasyarat untuk peningkatan hak dari Hak Guna Bangunan(HGB) menjadi Hak Milik(HM) pada perumahan yakni sebagai berikut:

- ✓ Foto Copy KTP atas nama yang bersangkutan
- ✓ Sertifikat asli HGB

---

<sup>41</sup> *Op. Cit.* hlm. 20-22

- ✓ Foto Copy IMB rumah atau kalau tidak ada, biasa digantikan surat keerrangan dari kepala desa atau kelurahan setempat yang menerangkan bahwa benar rumah tersebut digunakan untuk rumah tinggal.
- ✓ Foto copy SPPT( surat pemberitahuan pajak terhutang pajak bumi dan bangunan)terakhir, khusus untuk tanah yang luasnya 200 M<sup>2</sup> atau lebih.
- ✓ Akta Jual beli jika rumah telah di pindah tangankan ke tangan kedua.

peningkatan hak atas rumah yang dimiliki cukup berbelit-belit karena pada umumnya dimulai dari memberitahukan maksud peningkatan tersebut ke pihak Perum-perumnas yang terkadang di sertai dengan bayaran sebanyak Rp. 50.000,- atau lebih. Dan seluruh prosedur lainnya. Biaya yang di keluarkan oleh warga untuk pengurusan peningkatan hak sangat bervariasi, mulai dari Rp. 750.000 s/d 850.000, 850.000s/d 1000.000,-, dan 1000.000 s/d 2.000.000,-<sup>42</sup>

Yang menjadi persoalan dari pergantian status hak guna bangunan menjadi hak milik adalah banyak diantara user atau konsumen yang mulai merenofasi rumah rumah tersebut sebelum jelas hak kepemilikannya dan belum mencapai masa yang di tentukan oleh pihak pengembang. Seperti apa yang di kemukakan oleh asalah satu penghuni kompleks perumnas yang menjelaskan bahwa setelah dia menyewah rumah yang berukuran tipe 21 pada tahun 1996. dengan harga uang muka 750.000,-. Bahkan banyak diantara konsumen atau penghuni sudah mulai merenopasi rumah tersebut sejak baru beberapa tahun menyewea rumah yang telah disediakan tersebut".<sup>43</sup>

#### IV.4. Perumnas dan karakteristik sosial warganya

Pada dasarnya karakter masyarakat akan terbentuk seiring dengan kondisi lingkungan yang mereka temapati bermukim, begitupula dengan masyarakat yang berada dalam kompleks

<sup>42</sup> *Op.Cit*, hlm 45-46

<sup>43</sup> Wawancara: (Drs.Masrul,55 tahun. Pada tanggal 15 Juni 2009.

perumnas kota makassar. Seperti yang telah dipaparkan sebelumnya bahwa kompleks perumnas terletak dalam wilayah Kotamadya Ujung Pandang yang merupakan ibukota Propinsi Sulawesi Selatan sekaligus merupakan pintu gerbang Kawasan Timur Indonesia (KTI). Hal seperti ini menyebabkan pertumbuhan penduduk di kotamadya Ujung Pandang semakin padat, terutama disebabkan oleh arus urbanisasi dari daerah-daerah pedalaman Sulawesi Selatan, begitupun dari daerah-daerah dari luar Sulawesi Selatan seperti Jawa, Sumatera, Maluku, Kendari, Palu, Manado, dan sebagainya. Para urban itu memiliki sosial budaya, ekonomi, agama, pendidikan dan keterampilan yang berbeda-beda yang pada gilirannya membuat heterogenis penduduk yang semakin menonjol.

Berdasarkan hasil tabulasi data menunjukkan bahwa sebagian besar warga masyarakat khususnya Kepala Keluarga (KK) dan isterinya adalah merupakan penduduk urbanisasi dari daerah lain, sehingga kadangkala menyulitkan untuk menentukan latar belakang suku bangsa terhadap satu unit keluarga. Olehnya itu umumnya kepala keluarga dan istrinya berasal dari suku bangsa yang berbeda sehingga sulit untuk mengelompokkan mereka kedalam suatu suku bangsa yang asli. Kendati demikian masih dijumpai sejumlah keluarga yang dapat dikelompokkan kedalam satu suku bangsa seperti: Bugis, Makassar, Toraja, Mandar, Jawa dan sebagainya.

Dari sejumlah data yang di ambil dari hasil penelitian di kompleks Perumnas Panakukang tahun 1997, menunjukkan bahwa terdapat suku bangsa yang mayoritas yaitu suku bangsa Bugis dengan persentase 27,21 %, menyusul suku bangsa Makassar 22,97%. Sedangkan suku bangsa minoritas adalah suku Ambon, suku bangsa dari Sumatera, dan suku bangsa dari Nusa Tenggara Timur (NTT) dengan persentase 0,17%, kondisi seperti inipun hampir sama dengan perumnas yang lain seperti perumnas Sudiang, perumnas Antang dan Tamalanrea (BTP). Untuk lebih jelasnya perhatikan table 5 berikut ini:



Table 5,

## Klasifikasi keluarga berdasarkan suku bangsa di kompleks perumahan

No.	Suku Bangsa	Jumlah	Persentase
	Suami(KK) dan Istri		
1	Makassar	65	22,97%
2	Bugis	77	27,21%
3	Campuran Bugis-makassar	63	22,26%
4	Campuran Makassar-toraja	2	0,71%
5	Campuran Makassar-Mandar	9	3,13%
6	Campuran Bugis-Mandar	11	3,89%
7	Toraja	14	4,95%
8	Mandar	18	6,36%
9	Jawa	5	1,76%
10	Ambon	2	0,71%
11	Sangir (Menado)	3	1,06%
12	Batak (Sumatera)	2	0,71%
13	Buton (bau-bau)	4	1,41%
14	Bima(NTB)	6	2,12%
15	Flores(NTT)	2	0,71%
	Jumlah:	283	100,00%

Sumber: diolah dari angket hasil penelitian 1997

Kehidupan bermasyarakat di kompleks perumahan penggunaan bahasa menjadi penting karena dapat menjembatani interaksi antar sesama warga, bahasa yang digunakan adalah bahasa Indonesia, hal ini dilakukakan sebagai alat interaksi sosial antar suku bangsa (kelompok etnik) yang memiliki latar belakang bahasa daerah yang berbeda-beda, agar proses komunikasi dapat berjalan lancar tanpa adanya penafsiran makna yang mengarah ke hal-hal yang negative menurut konsepsi budaya mereka masing masing. Namun setiap suku bangsa masih melestarikan budaya dan bahasa mereka, walaupun hanya terbatas dalam lingkungan keluarga dan kerabat mereka masing-masing.

Karakteristik kompleks perumahan dapat pula ditelusuri dari tingkat pendidikan dan mata pencaharian warga masyarakat. Seperti yang dijelaskan sebelumnya bahwa sebagian besar warga masyarakat menggeluti pekerjaan seperti pegawai negeri maupun swasta, ABRI, guru dan mahasiswa. Dengan mata pencaharian tersebut, dapat menciptakan perilaku warga misalnya dalam hal berpakaian (dinas), waktu berangkat dan pulang kerjaserta dapat menentukan ekonomi dan kesejahteraan masyarakat. Selain itu, dapat pula menciptakan suasana dalam kompleks perumahan seperti suasana pagi lebih sepi dari sore hari. Hal itu disebabkan karena sebagian besar warga terutama yang bekerja dan bersekolah berangkat ke tempat tugas atau sekolah yang letaknya berada di tempat lain di luar kompleks.

Sebagai warga masyarakat kompleks Perumahan mereka menyadari adanya kesatuan wilayah, adat istiadat, rasa identitas komunitas, dan rasa loyal terhadap komunitas sendiri. Ini merupakan pangkal dari terwujudnya nilai tenggang rasa, dan nilai tolong menolong. Perwujudan nilai tersebut nampak dalam kehidupan masyarakat khususnya dalam kegiatan-kegiatan sosial, baik secara perorangan maupun kelompok seperti gotong royong.<sup>44</sup>

Meskipun dalam kompleks perumahan telah terjadi system sosial yang memadai karena adanya kesepahaman tentang perbedaan, tidak jarangpun terjadi gejala sosial yang muncul. Di beberapa titik kompleks perumahan di kota Makassar kadangkala terjadi gejolak sosial seperti terjadinya konflik yang di picu atas nama suku atau etnik. Persoalan lain yang kadangkala muncul adalah kasus pencurian, dan kejahatan lainnya yang menjadi pekerjaan baru bagi pemerintah untuk mengidentifikasi apa yang menjadi penyebabnya. Karena jelas bahwa terjadinya aksi kejahatan di kompleks perumahan disebabkan oleh factor ekonomi yang tidak memadai kemudian pengelompokkan tipe-tipe rumah ukuran kecil yang berpotensi kekumuhan

---

<sup>44</sup> Lingkungan Budaya pada masyarakat kompleks perumahan rakyat daerah Sulawesi Selatan. *Ibid*, hlm25-27.

apalagi rumah tipe kecil ini dibedakan dengan kelompok rumah yang tipenya agak besar, yang setiap saat memunculkan kesenjangan sosial.

#### **IV.5. Langkah pemerintah dalam menangani atau mengakomodasi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) kota Makassar**

Perumahan merupakan indikator dari kemampuan suatu negara dalam memenuhi kebutuhan pokok penduduknya. Kondisi perumahan penduduk yang tidak memadai atau tidak dapat memenuhi kebutuhan penduduk yang sangat diperlukan penduduk untuk menopang hidupnya, biasanya merupakan pertanda dari kekacauan ekonomi maupun politik yang tengah dihadapi masyarakat tersebut. Demikian pula perumahan yang tidak mencukupi dan tidak memberikan jaminan keamanan, akan mengarah pada ketidakstabilan ekonomi dan politik yang akan menghambat pembangunan ekonomi pada suatu negara. Dari sejarah kota sepanjang masa, masalah perumahan belum pernah tuntas bahkan permasalahan tersebut terus bertambah. Pengalaman berbagai kota di Indonesia zaman dulu dan kota modern sekarang ini tidak menunjukkan bahwa masalah perumahan tidak akan pernah selesai.<sup>45</sup>

Mencermati posisi kota Makassar yang potensial menjadi kota tujuan urbanisasi dan atau migrasi penduduk, maka sangat rentan terhadap permasalahan kebutuhan ruang terutama ruang-untuk perumahan. Berdasarkan fenomena tersebut, kebutuhan rumah berdasarkan analisis Bappeda kota Makassar diperkirakan jumlah rumah perumnas akan meningkat sebesar 4% per tahun, jadi kebutuhan lahan untuk perumnas yakni (250 jiwa perhektar).<sup>46</sup>

Pertumbuhan penduduk perkotaan di Indonesia memang lebih tinggi daripada penduduk pedesaan, seperti halnya di kota Makassar jumlah penduduk perkotaan pertumbuhan penduduknya mencapai 2,72 % pada tahun 1998 atau 1.168.515 jiwa yang tentunya

---

<sup>45</sup> (mabrun, 1990) dalam Muh. Taufik. *JMd*. hlm .1.

<sup>46</sup> (Dahrul,2004) dalam *Kotamadya ujung Pandang dalam Angka 1998*, Makassar : Badan Pusat Statistik (BPS) Kotamadya Ujung Pandang. hlm.21.

membutuhkan ketersediaan lahan perumahan yang memadai bagi penduduknya. Bahkan terdapat 952 jiwa tidak mempunyai rumah untuk tempat tinggal di malam hari sedangkan kebutuhan rumah nasional atau yang dibangun pemerintah menurut prediksi badan pusat statistik tahun 1998 menunjukkan jumlah Rumah Tangga(RT) yang belum memiliki rumah mencapai 4,3 juta Rumah Tangga (RT). Kalau kemudian kita simak lebih mendalam, kita akan tahu bahwa persentase pertumbuhan penduduk yang tertinggi memang terjadi di kota-kota besar, tetapi pertumbuhan yang tinggi itu umumnya karena luberan kota atau karena ada kegiatan ekonomi yang memuncak. Kita tahu bahwa adanya pengaruh timbal balik antara pembangunan perumahan dan prasarana. Perkembangan perumahan akan terdorong dan terkendali oleh jaringan dan ketersediaan prasarana. Sebaliknya pembangunan prasarana dilakukan karena adanya terjadinya pembangunan perumahan.<sup>47</sup> Berikut adalah beberapa usaha yang dilakukan Perum Perumnas dalam mengakomodir Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) kota Makassar :

#### **A. Pembangunan Rumah berbagai model dan tipe**

Komitmen Perum Perumnas untuk mengakomodir Masyarakat Berpenghasilan Rendah dalam hal menyediakan pembangunan rumah dimulai sejak 1979 sejak didirikannya di Kota Makassar hingga sekarang, hal ini bisa dilihat dari pembangunan rumah yang dibangun diatas 562 Ha. di berbagai daerah di kota Makassar termasuk di Panakukang, Biringkanaya, Antang dan Sudiang. Pembangunan ini mencoba berbagai macam model rumah seperti Rumah Inti (RI), Rumah Sederhana(RS), Rumah Sangat Sederhana (RSS) dari pembangunan ini sudah menghasilkan menghasilkan 16.768 Unit hingga tahun 1997.

Perumahan ini banyak dihuni oleh berbagai kalangan terutama mereka yang berstatus pendatang dari daerah maupun dari luar pulau Sulawesi Selatan Karena letaknya yang strategi sebagai ibukota Propinsi Sulawesi Selatan, hal ini disebabkan karena Kotamadya Ujung Pandang

---

<sup>47</sup> (BPS Kota Makassar tahun 2000) dalam Tjuk Kuswartojo,dkk, *Ibid.* hlm 114



merupakan merupakan pusat pertumbuhan wilayah, pusat pelayanan dan pertumbuhan Kawasan Timur Indonesia (KTI)<sup>48</sup> disamping itu harga jual rumah yang disiapkan pemerintah ini ada yang berukuran kecil dan sangat murah sehingga memudahkan masyarakat berpenghasilan rendah untuk menyewanya.

Langkah lain yang dilakukan pemerintah adalah mengeluarkan aturan dan mewajibkan pengembang (swasta) yang seringkali membangun rumah yang hanya bisa dinikmati masyarakat ekonomi menengah keatas, untuk membangun rumah dengan tipe kecil bagi penduduk golongan menengah kebawah. Namun demikian harga rumah yang dibangun pengembang seringkali tetap tak terjangkau oleh penduduk kalangan bawah, lebih-lebih oleh penduduk yang dibawah garis kemiskinan (untuk agustus 1999, batas garis kemiskinan perkotaan ditetapkan Rp. 89.845,00,- per kapita perbulan) sehingga mereka yang tidak dapat menjangkau perumahan dengan tipe kecil terpaksa tinggal di permukiman kumuh di perkotaan.<sup>49</sup>

Untuk itu pengembang swasta seperti PT. Hartaco Indah yang membangun perumahan di beberapa titik di kota Makassar, rumah rumah yang dibangun ada berbagai macam tipe terutama yang bertipe kecil dengan harapan dapat dijangkau oleh kalangan masyarakat ekonomi rendah, seperti apa yang dilakukan oleh developer atau pengembang yang sumber pendanaannya berasal dari pemerintah (Perum-Perumnas)<sup>50</sup>, namun rumah yang dibangun para pengembang swasta tidak terlalu banyak untuk kalangan rakyat kecil serta harganyaupun masih banyak masyarakat yang belum bisa menjangkaunya. Sangat berbeda dengan harga yang diterapkan Perum-Perumnas.

Meskipun harga perumnas yang tergolong murah sejak pembangunannya, namun pada pada kenyataanya masih banyak warga kota Makassar yang belum bisa menikmati salah satu

---

<sup>48</sup> Sulawesi Selatan Dari Pangerang Pettarani sampai H.Z.B. Palaguana, LAKPI. Pustaka Pembangunan, Ujung Pandang, 1999. Hlm.215

<sup>49</sup> Drs. Paulus Haryono, M.T. sosiologi Kota untuk Arsitek. PT. Bumi Aksara Jakarta 2007. hlm, 183

<sup>50</sup> Wawancara: (Hj. Andi Haerani, pendiri PT Hartaco Indah Makassar, umur 70 tahun) Tanggal 30 Juni



kebutuhan dasar manusia tersebut seperti yang diamanahkan oleh undang-undang perumahan dan pemukiman No.4 tahun 1992,<sup>51</sup> masih banyak warga masyarakat yang tinggal di pinggira kota dengan rumah yang seadanya, banyak diantara mereka yang mendirikan rumah-rumah liar dan tidak tertata bahkan tidak jarang terjadi pemukiman kumuh yang mengakibatkan dampak social yang cukup tinggi, yang lebih menikmati fasilitas rumah murah ini adalah mereka yang tergolong ekonomi menengah ke atas. Meskipun sebagai salahsatu target pemerintah untuk menekan laju pertumbuhan dengan jalan membangun perumahan, namun pada realitasnya hal ini masih menjadi masalah perkotaan terutama dalam hal penyediaan perumahan. Disamping itu tujuan pemerintah untuk memberi arah pada pertumbuhan wilayah dan persebaran penduduk yang rasional, belum bisa dikatakan tercapai. Bahkan untuk mencapai tujuan untuk menunjang pertumbuhan di bidang ekonomi, social dan budaya, terutama ekonomi sangat lamban atau sama sekali tidak terlaksana akibat arah pembangunan perumahan yang tidak berorientasi pada penyerapan tenaga kerja atau membuka lapangan pekerjaan.

## **B. Struktur Pembiayaan dan Harga Jual**

Struktur pembiayaan perusahaan yang mempunyai modal kuat karena merupakan perusahaan BUMN yang satu satunya bergerak dalam pembangunan perumahan nasional. Hal ini dapat dilihat dari keputusan Menteri Keuangan nomor: 49/ MK/TV/1974 telah ditunjuk Bank Tabungan Negara (BTN) sebagai bank hipotik perumahan dan di bentuknya Badan Kebijaksanaan Perumahan Nasional (BKPN) yang salah satu fungsinya adalah melakukan koordinasi dan pengawasan serta untuk menjamin pembiayaan.

---

<sup>51</sup> Isi dari Undang-undang tentang Perumahan dan Pemukiman, Bab.II. Pasal 4 berisi

1. Memenuhi kebutuhan rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar Manusia, dalam rangka peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat
2. Mewujudkan pemukiman dan perumahan yang layak dalam lingkungan aman, sehat, serasi, dan teratur.
3. Member arah pada pertumbuhan wilayah dan penyebaran penduduk yang rasional
4. Menunjang pembangunan dibidang, ekonomi, social,dan bidang yang lainnya., Baca : Undang-Undang Republik Indonesia No. 4 tahun 1992, Tentang: Perumahan dan Pemukiman, Jakarta: Visimedia, 2007. hlm.6

Seperti yang kita ketahui bahwa harga jual rumah di Perum Perumnas kota Makassar harus dengan persetujuan pemerintah namun dalam penetapan harga jual didasarkan atas perhitungan terhadap semua faktor yang mempengaruhi harga jual tersebut misalnya harga tanah dan biaya produksi. Untuk itu dalam membantu rakyat (konsumen) perum perumnas menerapkan kebijaksanaan harga, misalnya memberikan potongan harga dari persentase besarnya uang muka sebagian ditanggung oleh perusahaan dan juga sebagian harga jual disubsidi oleh pemerintah sehingga harga jual rumah di Perum-Perumnas lebih murah dibandingkan dengan harga rumah yang dikelola oleh pihak swasta atau asing.

Untuk pembangunan yang berorientasi meringankan pembiayaan terhadap masyarakat dalam menyewa rumah perumnas khususnya kelas ekonomi rendah, tentunya Perum-Perumnas mutlak untuk mempunyai modal kuat karena merupakan perusahaan BUMN yang satu satunya bergerak dalam pembangunan perumahan nasional. Dapat dilihat dari keputusan menteri keuangan Nomor: 49/ MK/IV/1974 untuk itu telah ditunjuk bank Tabungan Negara (BTN) sebagai bank hipotik perumahan dan di bentuknya Badan Kebijakan Perumahan Nasional (BKPN) yang salah satu fungsinya adalah melakukan koordinasi dan pengawasan serta untuk menjamin pembiayaan.<sup>52</sup>

Dari apa yang telah dilakukan sejak tahun 70-an, kita bisa menyimpulkan bahwa dalam menjalankan misinya perumnas telah mempertimbangkan dua pilihan yaitu membangun perumahan yang berskala besar sebagai suatu kota yang mandiri pelayanan dan fasilitas kotanya atau membangun perumahan sebagai bagian dari kota yang sudah ada. Tampaknya pemikiran untuk membangun kota dengan suatu aktivitas yang menarik penduduk dengan penyediaan lapangan kerja belum pernah dipertimbangkan. Mungkin dianggap tidak sesuai dengan misi yang

---

<sup>52</sup> Sulastri, Analisis Strategi Pemasaran Perumahan dalam meningkatkan Volume penjualan Pada Perum Perumnas cabang VII Makassar, Skripsi Program Ekstensi Fakultas Ekonomi Universitas Hasanuddin Makassar 2004, Hlm.56-58

diembannya, sehingga perumnas harus menahan diri hanya untuk membangun perumahan sederhana dan tidak mengembangkan kawasan penarik tenaga kerja seperti kawasan industry, meskipun kita tahu bahwa kawasan semacam ini membutuhkan perumahan dan dapat menjadi pasar perumahan yang secara kuantitatif sangat potensial. Karena ketika hal ini dilakukan pemerintah maka struktur pembiayaan untuk membangun rumah yang lebih banyak lagi akan jelas.

#### IV.5.2. Kendala yang dihadapi pihak perumnas

Dalam menjalankan misinya sejak tahun 1979 sampai sekarang di Kota Makassar, yang dituangkan dalam moto "Mengutamakan kelayakan dan Keterjangkauan" perumnas mengalami berbagai macam kendala dalam pembangunan perumahan yang berorientasi pada keterjangkauan rumah oleh masyarakat yang tergolong miskin hal ini bisa dilihat dari adanya tenaga pemasaran yang tidak menjalankan fungsinya sebagai pelaksana analisa dan program pemasaran, yang melaksanakan penelitian pendahuluan bersama dengan sub bagian perencanaan di bidang pertanahan, pengumpulan dan pengolahan data statistic kependudukan, data kebutuhan rumah, data penghasilan, sosial budaya, ekonomi, tenaga kerja dan juga tidak melakukan pengkajian terhadap pemasaran dan pengembangan pasar.

Dilai sisi kegiatan promosi yang dilakukan oleh pihak pengembang selama ini masih terbata pada kegiatan periklanan(Advertensi) dan promosi penjualan. Hal tersebut tidak menyentuh kepada pihak yang penting yakni mereka yang masih tergolong masyarakat bawah dan belum memiliki rumah yang permanen.<sup>53</sup> Perumahan yang ada di kota Makassar terbagi atas berbagai jenis dan tipe. Secara perencanaan umumnya rumah yang didesain sesuai dengan standar, dimana pada masing-masing rumah telah disiapkan open space sebagai ruang ruang terbuka hijau di pekarangannya namun setelah dihuni, karena kebutuhan akan tuntutan ruang oleh

---

<sup>53</sup> Sulastri, *Ibid.* hlm. 57

masing-masing pemilik dengan menambah ruang pada open space tersebut, akibatnya tidak tersedianya ruang peresapan air sehingga dapat menyebabkan banjir.<sup>54</sup>

Selain itu tidak tersedianya tanah untuk pembangunan rumah bagi yang berpenghasilan rendah disebabkan karena kita lupa bahwa untuk membangun rumah di perkotaan tidak sekedar memobilisasi capital yang berorientasi profit semata, tetapi juga harus mempertimbangkan bagaimana caranya memobilisasi capital social.

Sebaiknya persoalan penyediaan tanah untuk perumahan (khususnya untuk yang kurang mampu) tidak harus diserahkan ke mekanisme pasar. Tanah untuk perumahan harus di jadikan investasi social. Pemerintah diwajibkan harus mampu mempersiapkan pola investasi social tersebut. Sebab, selama ini masalah kegagalan untuk memenuhi kebutuhan rumah telah berubah menjadi *Sosial Cost*. Pasar perumahan saat ini telah menambah beban sosial karena semakin banyak masyarakat tidak mampu membelinya akibat harga yang terlalu mahal. Kondisi ini telah merusak struktur kehidupan kota dengan semakin menjamurnya permukiman kumuh yang padat dan rawan bencana sosial. Jika persoalan rumah bagi yang kurang mampu ini harus di penuhi , maka prinsip yang harus di penuhi dan dijalankan oleh pemerintah adalah bagaimana memobilisasi kapital yang dapat di investasikan untuk maksud sosial , termasuk penyediaan tanah untuk perumahan.<sup>55</sup>

Dengan munculnya perumahan dalam memberi arah pertumbuhan kota, seperti apa yang dijelaskan dalam Rencana Induk Tataruang kota Makassar, sangat jelas bahwa usaha yang dilakukan pemerintah tersebut untuk mengembangkan daerah daerah diluar pusat kota dan

---

<sup>54</sup> Dampak pembangunan Ruko dan Perumahan terhadap terjadinya banjir di kota Makassar. Lembaga Penelitian Universitas Hasanuddin, Makassar 2006. Hlm.65

<sup>55</sup> Politik kota dan hak warga kota Masalah keseharian Kota kita . Kompas, Jakarta 2006. ..hlm236-237



sebagai target adalah bagaimana menekan jumlah penduduk yang tiap tahunnya mengalami pertumbuhan yang pada umumnya belum memiliki rumah yang permanen.

Penempatan perumahan dalam struktur tataruang kota Makassar dengan tujuan untuk memberikan arah pertumbuhan kota yang dinamis dan rapih masih mejadi polemik. Tujuan dasar dari penempatan perumahan sebagai media persebaran penduduk dan penataan kota belum sepenuhnya terlaksana akibat dalam usaha distribusi penduduk tersebut tidak merata, yang pada awalnya orientasi dari pembukaan lahan baru dengan fasilitas perumahan diluar pusat kota ditujukan kepada mereka yang secara ekonomi belum mampu terkhusus penduduk migrant namun hanya dinikmati oleh sebagian masyarakat ekonomi menengah keatas. Dinamika tersebut dikuatkan oleh masih banyaknya pemukiman liar dan kumuh di pusat-pusat kota Makassar karena mereka enggan untuk berpindah dengan alasan fasilitas yang disiapkan tersebut masih tergolong mahal.

Dalam pekungannya pemerintah sudah menghasilkan berbagai macam tipe rumah yang sudah mencapai puluhan ribu unit bahkan dengan harga yang tergolong murah. Meskipun dikategorikan murah namun pada realitasnya masih banyak masyarakat yang belum bisa tertampung. Ada berbagai macam variable yang menjadi indikator dalam mengelola perumahan untuk menampung semua masyarakat kurang mampu tersebut diantaranya:

1. System pengelolaan penjaringan penghuni yang dilakukan pihak perumnas belum berdasar pada masyarakat yang belum sepenuhnya memiliki rumah permanen, sehingga rata rata yang tertampung dalam kompleks tersebut adalah mereka yang berkelas ekonomi keatas. Indikator tersebut semakin dikuatkan oleh masyarakat yang tergolong sangat miskin hanya bisa menempati tempat-tempat hunian liar penomena tersebut seakan menjadi tontonan kita setiap saat diberbagai titik di kota Makassar yang pada umumnya kumuh,



2. Masih kurangnya lahan untuk pembangunan perumahan masih menjadi sebuah persoalan di kota Makassar karena pemerintah lebih memprioritaskan kepada pengembang swasta untuk lahan-lahan yang kosong untuk membangun rumah yang sifatnya komersil dan sulit terjangkau.

### KESIMPULAN

Berdasarkan rumusan masalah yang dibahas di bagian awal kajian tentang perumahan nasional kota Makassar tahun 1979-1998, maka penulis menarik kesimpulan sebagai berikut:

#### 1. Latarbelakang didirikannya perumnas kota makassar

Pembangunan perumahan nasional di Makassar tidak lepas dari pertumbuhan penduduk pasca kemerdekaan yang merupakan babak baru pertumbuhan penduduk kota Makassar yang kian menajam tiap tahunnya. Tahun 1945 hingga tahun 1970, setidaknya sudah dua kali gelombang migran. Gelombang migran pertama diantara tahun 1945 hingga tahun 1950 dari berbagai daerah di Indonesia timur, arus migran pertama ini sebagai refleksi pentingnya posisi sosial kota Makassar di daerah Indonesia bagian timur, sedangkan gelombang kedua masuk ke kota Makassar dari tahun 1950 hingga tahun 1960-an dan mereka umumnya berasal dari daerah Sulawesi selatan sendiri. Situasi ini dipengaruhi oleh kondisi keamanan dan ketidakpastian di daerah pedesaan Sulawesi Selatan bersamaan dengan meluasnya operasi militer baik oleh TNI maupun oleh gerombolan.

Dengan demikian sangat berimbas pada terbatasnya fasilitas kota untuk menampung para migrant dan juga penduduk pribumi yang umumnya membangun daerah-daerah pemukiman miskin dan perumahan setengah liar yang luas di daerah sekeliling pinggiran kota yang ada, mengambil alih apa saja yang mereka anggap tak berpenghuni"tinggal di daerah pinggiran kota seperti Panampu, Baraya, Kalukubodoa, Maccini dan Barabaraya. Sehingga potensi akan lahirnya sebuah wajah kota yang kumuh cukup tinggi.

Kondisi realitas masyarakat seperti ini merupakan tantangan tersendiri bagi pemerintah untuk bagaimana bisa menekan laju pertumbuhan penduduk. Langkah yang mutlak harus

dilakukan oleh pemerintah adalah menyiapkan lokasi dan fasilitas kota yang memadai bagi penduduk baik yang berstatus migrant maupun masyarakat pribumi yang umumnya belum mempunyai tempat tinggal. Tentu kondisi seperti itu ketika dibiarkan maka sangat berpotensi menciptakan kondisi kota yang mengarah pada kekumuhan dan rawan akan kejahatan.

Sebagai langkah nyata dari kondisi tersebut maka sampai pada masa pemerintahan H.M. daeng Patompo, pembangunan perumahanpun dicanangkan. Sebagai bukti, konsep dasar lahirnya perumnas di Makassar ditandai oleh usaha pemerintah kota dalam menata kehidupan kota. Penataan kota makassar mulai dibenahi dan ditata secara sungguh-sungguh dalam konsep pengembangan *kota satelit*. Program ini sebagai arah pembangunan pada wilayah baru atau lahan yang masih kosong dan jauh dari pusat kota. Kota satelit yang dihuni warga-warga potensial inipun merupakan embrio lahirnya proyek nasional yakni perumnas nasional kota Makassar.

## **2. Perkembangan kompleks perumnas kota Makassar**

Pembangunan perumnas pertama di kota Makassar dilakukan oleh Perum Perumnas cabang VII Makassar di wilayah panakukang pada masa repelita II tepatnya pada tahun 1979. Pembangunan perumahan dilakukan dibagian timur dengan tujuan sebagai arah pengembangan kota dan solusi terhadap pertumbuhan penduduk yang kian pesatnya di kota Makassar sehingga memungkinkan distribusi penduduk yang banyak bermukim di pusat kota. Usaha itu akan dilakukan melalui pergeseran dan penyebaran fasilitas perkotaan terutama kegiatan yang mendukung peningkatan pelayanan penduduk terutama dalam hal penyediaan rumah melalui Prumnas. Penempatan lokasi di panakukang ini karena merupakan lahan yang masih kosong juga karena adanya pegeseran pada rencana peruntukan lahan, diharapkan pula adanya pergeseran dan penyebaran penduduk kedaerah yang masih kosong terutama didaerah-daerah pinggiran kota.

Dalam perkembangannya pembangunan perumnas di kota Makassar bukan hanya di Panakukang akan tetapi pada repelita-repalita selanjutnya mangalami perkembangan yang cukup

pesat. Pembangunan perumahan yang lain dilakukan di beberapa titik di kota Makassar, diantaranya tahun 1985 di daerah Antang, Sudiang dan yang terakhir Tamalanrea (BTP) pada tahun 1991.

### **3. Langkah yang dilakukan pemerintah dalam mengakomodir masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) terutama penduduk migran di kota Makassar.**

Pembangunan rumah melalui perumnas ini merupakan langkah langkah yang dilakukan pemerintah dalam hal penyediaan rumah dengan tujuan untuk memberikan peluang bagi masyarakat yang sangat membutuhkan rumah. Rumah yang sudah dibangun telah mencapai ribuan dari berbagai tipe dan harganya boleh dibilang sangat murah namun dibalik harga yang murah tersebut, masih banyak penduduk kota ini yang belum bisa diakomodir kebutuhan akan kepemilikan rumah mereka; terutama mereka yang masih tergolong Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Usaha untuk membangun rumah melalui perumnas yang difasilitasi pemerintah dan membangun kerjasama dengan Bank Tabungan Negara (BTN), dengan tujuan untuk memeberikan kredit rumah murah belum bisa memeberikan jaminan sepenuhnya bagi warga kota ini untuk memiliki rumah, khususnya mereka yang belum memiliki hak dasarnya tersebut.

Langkah yang dilakukan pemerintah ini belum mencapai keberhasilan dalam menekan tingkat pertumbuhan penduduk yang kian menajam, hal ini bisa kita lihat dari berbagai faktor yakni pertumbuhan penduduk kota Makassar tiap tahunnya terus bertambah yang tidak berbanding dengan penggunaan lahan yang disiapkan serta masih tingginya pembangunan rumah yang berorientasi pada keuntungan semata, sehingga penggunaan lahan strategis untuk pembangunan perumahan yang berbasis pada masyarakat berpenghasilan rendah masih sangat kurang dan hanya didominasi mereka yang membangun rumah dalam skala perumahan dan sulit untuk dijangkau.

## DAFTAR PUSTAKA



### **BUKU**

- Hamzah Andi, 1992., Dasar-Dasar Hukum Perumahan, Jakarta: PT. Rineke Cipta anggota IKAPI.
- .....,2007. Undang-Undang Republik Indonesia No. 4 tahun 1992, Tentang: Perumahan dan Pemukiman, Jakarta: Visimedia.
- Hafid, Drs.M.Yunus.1999,Lingkungan Budaya pada Masyarakat Kompleks Perumahan Rakyat Daerah Sulawesi Selatan. (Makassar; Departemen Pendidikan Dan Kebudayaan.)
- Kuntowijoyo, 1994. Metodologi Sejarah. Yogyakarta: PT. Tiara Wacana Yogya.
- Basri. 2006.Metodologi Penelitian Sejarah. (Jakarta:Restu Agung)
- Perwakilan Badan Pusat Statistik(BPS),1990.Sulawesi Selatan dalam Angka: Kantor Statistik Propinsi Sulawesi Selatan.
- Kartodirdjo, Sartono. 1992. Pendekatan Ilmu Sosial dalam Metodologi Sejarah. Jakarta: PT Gramedi Pustaka Utama.
- Panudju, Bambang.1999.Pengadaan Perumahan Kota Dengan Peran Serta Masyarakat Berpenghasilan Rendah.Bandung: Yayasan Andika IKAPI.
- Budihardjo Eko, 2005. Tata Ruang Perkotaan, Bandung: P.T. Alumni Bandung
- Kota Madya Ujung Pandang.Rencana Pembangunan Lima Tahun(REPELITA )V 1989/1990 – 1993/1994
- Gallion B. Arthur, 1992. Pengantar Perancangan Kota,(Desain dan perencanaan Kota, Jakarta: Erlangga
- Brown R. Laster et al,Dupuluh Dua segi masalah Kependudukan, Jakarta timur: Sinar harapan , Buku Obor.
- Johan Silas, 2005.Perjalanan Panjang Perumahan Indonesia dalam dan sekitar abad XX Kota lama Kota Baru, Jogjakarta: Ombak
- Rasyid Darwan. Peristiwa Tahun-tahun Bersejarah Sulawesi Selatan .Abad ke XIV s/d XIX
- Wahid Sugira,2008. Manusia Makassar.(Makassar: Pustaka Refleksi.



- .....2005.Pembangunan Kota Indonesia dalam Abat 21.(Jakarta:Fakultas Ekonomi UI)
- Poelinggomang Edward. L. 2004. Perubahan politik dan hubungan Kekuasaan Makassar 1906-1942, Yogyakarta: Ombak.
- Mattulada. Makassar Dalam Sejarah .(Ujung Pandang :Hasanuddin Univesity Press,2008).
- Pradadimara Dias dan Effendi A.R ,Muslimin. 2004, Kontinuitas dan perubahan dalam Sejarah Sulawesi Selatan. (Jakarta:Ombak,)
- Sujarto Djoko. 2002,(Catatan Kuliah) Pengantar Kuliah, Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota , fakultas Teknik Sipil Intitut Teknologi Bandung. Bandung: Departemen Teknik Planologi; Penerbit ITB.
- ....., Makassar:Kenangan 50 Tahun Berotonomi Daerah Kota Makassar 1906-1 april 1956)
- Badan Pusat Statistik Kotamadya Ujung Pandang,1984. Buku statistic kotamadya Makassar,Ujung Pandang: tahun 1984.
- Koestoer Hendro Raldi. 1996, Penduduk dan Aksesibilitas Kota, Perspektif tata Ruang Lingkungan Ujung Pandang . Jakarta: Universitas Indonesia (UI-Press)..
- Mallalio Abdurrazaq, Pallawa Andhy.1999, Biografi H.M. Daeng Patompo, yayasan Pembangunan Indonesia.
- .....,2003. Makassar memasuki Era Globalisasi. Makassar: Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (BAPPEDA) Kotamadya Makassar.
- Sujarto Djoko,2002. (Catatan Kuliah) Perencanaan Kota Baru, Bandung: Program Studi Teknik Planologi Intitut Teknologi Bandung.Penerbit ITB .
- Sulawesi Selatan,1996.Kotamadya Ujung pandang dalam angka ,(Badan Pusat Statistik Kotamadya ujung Pandang.
- Kuswartojo Tjuk, 2005. Perumahan dan pemukiman di Indonesia , Bandung: Penerbit Institut tekhnologi Bandung .
- Kantor Statistik propinsi Sulawesi Selatan,1990.Hasil sensus penduduk tahun 1980-1990, Sulawesi Selatan Dalam angka 1990 perwakilan Badan Pusat Statistik kantor Statistik Sulawesi Selatan.
- Badan Pusat Statistik ,1996.Buku Statistik Penduduk Kotamadya Ujung Pandang Akhir tahun 1996.
- Sulawesi Selatan,1997. Kotamdya Ujung Pandang Dalam Angka 1997, Badan Pusat Statistik Kotamadya Ujung Pandang
- Kotamdya ujung Pandang dalam Angka 1998, Makassar : Badan Pusat Statistik (BPS) Kotamadya Ujung Pandang.

.....,1999. Sulawesi Selatan Dari Pangerang Pettarani sampai H.Z.B. Palaguana, Ujung Pandang: LAKPI. Pustaka Pembangunan.

Paulus Haryono, 2007. Sosiologi Kota untuk Arsitek. Jakarta: PT. Bumi Aksara.

Sulastri, 2004. Analisis Strategi Pemasaran Perumahan dalam meningkatkan Volume penjualan Pada Perum Perumnas cabang VII Makassar, Makassar : Skripsi Program Ekstensi Fakultas Ekonomi Universitas Hasanuddin.

.....,2006. Politik kota dan hak warga kota (Masalah keseharian Kota kita) ,Jakarta: Kompas.

#### DISERTASI, TESIS, SKRIPSI, DAN MAKALAH

Darmi.2004. Sejarah Perkembangan Perusahaan Daerah Air Minum (PDAM) Kabupaten Maros 1987 – 2000, Makassar: Skripsi pada Jurusan Sejarah Fakultas Sastra UNHAS.

Syahrudin. 2002. Kota Makassar akhir abad XVII hingga awal Abad XX (suatu tinjauan Arkeologi). Makassar: Skripsi jurusan Arkeologi fakultas Sastra, Universitas Hasanuddin.

Umar Suhartiyah.2003, Peninggalan bangunan –bangunan Kolonial didalam Fort Rotterdam. Makassar : Skripsi jurusan Arkeologi fakultas Sastra Universitas Hasanuddin.

Padli, 2008, Prostitusi Di Makassar 1965-1987, (Makassar: Skripsi Jurusan Sejarah, Universitas hasanuddin.)

Sultani Mulya Andi , 2008. Perkembangan Kotamadya Ujung Pandang 1971-1999, Makassar: Skripsi Jurusan Ilmu Sejarah Unhas.

Waslia. 2004, Perkembangan Becak 1949-1987(tijauan sejarah social ekonomi) Makassar: Skripsi pada jurusan Sejarah Unhas.

Kaharuddin, Eksistensi Perumahan Bumi Tamalaurea Permai(BTP) dalam menanggulangi kebutuhan perumahan bagi pendatang di Kotamadya Ujung Pandang. Makassar:Tesis Program Pasca Sarjana Universitas Hasanuddin Ujung Pandang 1996.

Mahdis.1996, Makassar ke Ujungpandang 1952-1974(kotapraja ke kotamadya), Makassar: skripsi jurudan sejarah unhas ujungpandang.

Mulyadi, 1998. Studi Pengembangan Bumi Tamalanrea Permai (BTP) sebagai kawasan skala besar ( tinjauan dari aspek pengembangan kota Baru). Ujung Pandang : Tesis, Program pasca sarjana: universitas hasanuddin.

Mulyadi ,1998. Studi Pengembangan Bumi Tamalaurea Permai (BTP) sebagai kawasan skala besar ( tinjauan dari aspek pengembangan kota Baru) , Ujung Pandang : Tesis, Program Pasca Sarjana: Universitas Hasanuddin.

Ilham Andi, 2007. Evaluasi Ketersediaan dan Pelayanan Prasarana Lingkungan di kawasan Perumahan Bumi Antang Permai, Makassar: Tesis, Program Studi Teknik Sipil,

Azis Taufik, 2003. Karakteristik social ekonomi dan interaksi social pemukiman rumah Sangat Sederhana(RSS)(studi kasus ke. Biringkanata dan Kecamatan Manggala Kota Makassar ). Makassar: Tesis, Program Pasca Sarjana , Universitas Hasanuddin

Saputra Bayu,2007. Pelaksanaan perubahan status tanah Hak Guna Bangunan (HGB)menjadi Hak Milik(HM) pada perumahan bumi tamalanrea permai BTP di kota Makassar. Makassar: Tesis program kekhususan hukum perdata fakultas hukum universitas Hasanuddin.

Sarrafah Andi, 2003. perilaku keluarga terhadap kebersihan lingkungan pada kompleks Perumahan Bumi Tamalanrea Permai) Makassar: Tesis. Program pasca sarjana universitas hasanuddin.

Sukriaty,2000. Perkembangan kota Pare:suatu tinjauan sejarah morfologi kota,Makassar: Skripsi Jurusan Ilmu Sejarah Universitas Hasanuddin.

### ARSIP

Arsip Perum-Perumnas Cabang VII Ujung Pandang, 1995

Arsip Kotamadya Daerah Tingkat II Ujung Pandang, Propinsi Daerah tingkat I Sulawesi Selatan. Reg. 1559

Arsip Daerah Kotamadya Tingkat II Ujung Pandang ,Nomor: 2 tahun 1980.

Arsip Pemerintah kotamadya ujung Pandang, Badan Arsip dan Perpustakaan Sulawesi Selatan,

Lembaran Daerah Kotamadya Tingkat II Unjung Pandang, Nomor 14 tahun 1984.

Pola dasar pembangunan daerah Kotamadya Tingkat II Ujung Pandang. 1984/1985-1988/1989.

Lembaran Daerah Tingkat II Kotamadya Ujung Pandang. 1984, Rencana Pembangunan Lima Tahun (REPELITA) IV ,

### SURAT KABAR, MAJALAH, LAPORAN PENELITIAN, DAN INTERNET

SADAR.2009 ,(Persaudaraan Pedagang Pasar Terong). Makassar: Media Pedagang Pasar Lokal Makassar.

<http://www.Google.Com/Pemerintah Kota Makassar - Sejarah Kota.htm>

ajar .2009, Gowa Weg, Pusat Pemerintahan Masa lalu, Makassar : Edisi Jumat 15 Mei.

ajar .2009, Pasar Boctoeng, Pusat perdagangan Multi Etnis: edisi Jumat 22 Mei.

<http://cityguide.yellowpages.co.id/Overview.aspx?CityID=8>

.....,2006. Dampak pembangunan Ruko dan Perumahan terhadap terjadinya banjir di kota Makassar, Makassar : Lembaga Penelitian Universitas Hasanuddin.

## DAFTAR INFOMAN

1. Nama : Nurtini  
Umur : 48 Tahun  
Jenis Kelamin : Perempuan  
Pekerjaan : bagian Asman SDM Perum-Perumnas Cabang VII Makassar  
Wawancara : tanggal 15 januari 2009
2. Nama : Windra.  
Jenis Kelamin : Laki-Laki  
Umur : Umur 45 Tahun  
Pekerjaan : Kepala bagian User dan kearsipan Perum Perumnas VII Makassar  
Wawancara : Tanggal 29 januari 2009
3. Nama : Dra.Nursia.  
Umur : Umur 70 tahun  
Jenis Kelamin : Perempuan  
Pekerjaan : Pensiunan Guru SMP Neg.33 Perumnas Tamalate,  
Wawancara : Tanggal 15 Juni 2009
4. Nama : Bambang  
Umur : 40 tahun  
Jenis Kelamin : laki-Laki  
Pekerjaan : kepala bagian Produksi Perum Perumnas Region VII Makassar  
Wawancara : Tanggal 30 januari 2009.
5. Nama : Gudlan Arif, ,,  
Umur : 46 tahun  
Jenis Kelamin : laki-Laki  
Pekerjaan : Pedagang kaki lima  
Wawancara : Tanggal 29 mei 2009  
Alamat : Jl. Dg. Rege Lorong 1 No. 15 Makassar
6. Nama : Hj. Andi Haerani,  
Umur : 70 tahun  
Jenis Kelamin : Perempuan  
Pekerjaan : Pendiri PT Hartaco Indah Makassar  
Wawancara : Tanggal 30 Juni 2009  
Alamat : JL. A. Mappanyukki No. 117 Makassar
7. Nama : Drs. Masrul  
Umur : 55 Tahun  
Jenis Kelamin : laki-Laki  
Pekerjaan : Dozen Sekolah Tinggi Ilmu Administrasi (STIA)Nusantara Makassar  
Wawancara : Tanggal 15 Juni 2009  
Alamat : BTP/ Blok K No. 430