

**KAJIAN TATA BANGUNAN DAN LINGKUNGAN
KAWASAN PAOTERE DI KOTA MAKASSAR**

TESIS

Oleh :

**BUNNY LISAL
2105290024**



**PROGRAM STUDI MAGISTER ARSITEKTUR
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA**

JAKARTA

2025

**KAJIAN TATA BANGUNAN DAN LINGKUNGAN
KAWASAN PAOTERE DI KOTA MAKASSAR**

TESIS

Diajukan untuk memenuhi persyaratan akademik guna memperoleh gelar
Magister Arsitektur (M.Ars) pada Program Studi Magister Arsitektur
Program Pascasarjana Universitas Kristen Indonesia

Oleh :

**BUNNY LISAL
2105290024**



**PROGRAM STUDI MAGISTER ARSITEKTUR
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA**

JAKARTA

2025



PERNYATAAN KEASLIAN KARYA TUGAS AKHIR

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Bunny Lisal

NIM : 2105290024

Program Studi : Magister Arsitektur

Fakultas : Program Pascasarjana

Dengan ini menyatakan bahwa karya tulis tugas akhir yang berjudul “KAJIAN TATA BANGUNAN DAN LINGKUNGAN KAWASAN PAOTERE DI KOTA MAKASSAR” adalah:

1. Dibuat dan diselesaikan sendiri dengan menggunakan hasil kuliah, tinjauan lapangan, buku–buku dan jurnal acuan yang tertera di dalam referensi pada karya tugas akhir saya.
2. Bukan merupakan duplikasi karya tulis yang sudah dipublikasikan atau yang pernah dipakai untuk mendapatkan gelar sarjana di universitas lain, kecuali pada bagian-bagian sumber informasi yang dicantumkan dengan cara referensi yang semestinya.
3. Bukan merupakan karya terjemahan dari kumpulan buku atau jurnal acuan

Kalau terbukti saya tidak memenuhi apa yang dinyatakan di atas, maka karya tugas akhir ini dianggap batal.

Jakarta, 20 Januari 2025



Bunny Lisal

NIM. 2105290024



**UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA PROGRAM
PASCASARJANA MAGISTER ARSITEKTUR**

PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING TESIS

Kajian Tata Bangunan Dan Lingkungan Kawasan Paotere Di Kota Makassar Oleh:

Nama : Bunny Lisal
NIM : 2105290024
Program Studi : Magister Arsitektur
Fakultas : Program Pascasarjana
Peminatan : Arsitektur Kota

Telah diperiksa dan disetujui untuk diajukan dan dipertahankan dalam Sidang Tesis guna mencapai gelar Magister Arsitektur pada Program Studi Arsitektur Program Magister Program Pascasarjana, Universitas Kristen Indonesia.

Jakarta, 20 Januari 2025

Pembimbing I

Pembimbing II

Prof. Dr.-Ing Uras Siahaan Lic.rer.reg.

NIP/NIDN. 191692 / 8882423419

Dr. Aarce Tehupeiori, S.H., M.H.

NIP/NIDN. 0314086404

Ketua Program Studi

Magister Arsitektur

Dr. Ramos P. Pasaribu, ST., MT.

NIP/NIDN. 101726/0309126805

Direktur Program Pascasarjana

Universitas Kristen Indonesia

Prof. Dr. dr. Bernadetha Nadeak, MPd., PA.

NIP/NIDN. 001473/03201 16402



**UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA PROGRAM
PASCASARJANA MAGISTER ARSITEKTUR**

PERNYATAAN DAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TESIS

Saya yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Bunny Lisal
NIM : 2105290024
Program Studi : Magister Arsitektur
Fakultas : Program Pascasarjana
Jenis Tugas Akhir : Tesis
Judul : "Kajian Tata Bangunan Dan Lingkungan Kawasan
Paotere Di Kota Makassar

Menyatakan bahwa:

1. Tesis tersebut adalah benar karya saya dengan arahan dari dosen pembimbing dan bukan merupakan duplikasi karya tulis yang sudah dipublikasikan atau yang pernah dipakai untuk mendapatkan gelar akademik di perguruan tinggi manapun.
2. Tesis tersebut bukan merupakan plagiat dari hasil karya pihak lain, dan apabila saya mengutip dari karya orang lain, maka akan mencantumkannya sebagai referensi sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
3. Saya memberikan Hak Non-eksklusif Tanpa Royalti kepada Universitas Kristen Indonesia yang berhak menyimpan, mengalih media/format-kan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik hak cipta.

Apabila dikemudian hari ditemukan pelanggaran Hak Cipta dan Kekayaan Intelektual atau Peraturan Perundang-undangan Republik Indonesia lainnya dan integritas akademik dalam karya saya tersebut, maka saya bersedia menanggung secara pribadi segala bentuk tuntutan hukum dan sanksi akademis yang timbul serta membebaskan Universitas Kristen Indonesia dari segala tuntutan hukum yang berlaku.

Jakarta, 20 Januari 2025



Bunny Lisal

NIM. 2105290024

KATA PENGANTAR

Shalom, Salam Sejahtera bagi Kita Semua

Segala puji syukur kepada Tuhan Yesus Kristus atas kasih dan anugerah-Nya kita masih diberikan kekuatan dan kesehatan dalam menjalankan aktivitas kita sehari-hari.

Anugerah terbesar dari Tuhan Yesus Kristus sehingga penulis dapat menyelesaikan semuanya ini bukan karena kemampuan pribadi ataupun kehebatan penulis tetapi semata-mata hanya belas kasih, hikmat dan penyertaan Tuhan.

Tesis dengan judul “Kajian Tata Bangunan Dan Lingkungan Kawasan Paotere Di Kota Makassar” merupakan penelitian yang disusun sebagai tugas akhir dan sebagai syarat yang harus dipenuhi guna menempuh Sidang Tesis serta untuk mendapatkan gelar Magister Arsitektur (M.Ars) pada Program Studi Magister Arsitektur, Program Pascasarjana, Universitas Kristen Indonesia.

Pada kesempatan ini, penulis ingin mengucapkan rasa syukur atas dorongan, motivasi dan bantuan dari berbagai pihak sampai penyelesaian tesis ini terealisasi dengan baik. Dengan kerendahan hati dan hormat saya mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Kepada yang tercinta kedua orang tua, ibu Anny dan almarhum bapak saya Lie Bun Chiang atas kasih sayang dan pengorbanan nya dalam segala hal, kakak-kakak saya Betris Ridwan, Datriis Dehil Adam dan Yelisa Desyia beserta keluarga yang senantiasa memberikan dukungan, bantuan dan doa'nya.
2. Dr. Dhaniswara K. Hardjono, S.H., M.H., M.B.A. selaku Rektor Universitas Kristen Indonesia.
3. Prof.Dr.dr.Beradetha Nadeak, M.Pd.,PA. selaku Direktur dan Desi Sianipar, M.Th., sebagai Wakil Direktur Program Pascasarjana, Universitas Kristen Indonesia.
4. Dr. Ramos P. Pasaribu, ST.,MT., selaku Ketua Program Studi Arsitektur Program Magister, Program Pascasarjana, Universitas Kristen Indonesia,

sekaligus Dosen Penasehat Akademik yang selalu mendukung dan memberikan arahan, masukan, motivasi serta semangat bagi penulisan.

5. Prof. Dr.-Ing Uras Siahaan, Lic.rer.reg. selaku Dosen Pembimbing I yang selalu memberikan waktu, nasihat, dan dukungan dalam membimbing penulis menyelesaikan Tesis ini.
6. Dr. Aarce Tehupeior, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing II yang selalu memberikan waktu, nasihat, dan dukungan dalam membimbing penulis menyelesaikan Tesis ini.
7. Seluruh Dosen dan staf Program Studi Magister Arsitektur, Program Pascasarjana, Universitas Kristen Indonesia yang ikut serta membantu memberikan dukungan dan bantuan dalam penulisan Tesis ini. Tanpa bantuan para beliau penulis tidak bisa menyelesaikan Tesis ini dengan baik, semoga ilmu dan pengalaman yang diberikan dapat didedikasikan untuk kesuksesan penulis dihari-hari yang akan datang.
8. Seluruh teman-teman mahasiswa program studi magister arsitektur universitas Kristen Indonesia yang telah bersama-sama berjuang , dorongan dan semangatnya senantiasa yang saling mendukung.
9. Pemimpin Rohani di GMS Makassar, Ps. Thomas Budianto (ko Chien), Ko Erik Fitrianto, Ko Yosia Oroh, Ko Aldryn, Ce Tresia, Ce Ningsih, Kak Eka Gusti dan semua teman-teman Coaching Harvest dan CG Pro 04. GMS Jakarta Selatan Coach Nelly dan Ce Alice serta seluruh teman-teman Coaching Chosen dan CG Precious, saya bangga dan selalu terharu atas hati yang diberikan oleh seluruh pemimpin Gereja Mawar Sharon (GMS).

Demikian Penulisan ini semoga dapat bermanfaat bagi seluruh pembaca baik yang belum tertuliskan satu persatu, dengan segala puji Syukur penulis mengucapkan terima kasih sebesar-besarnya kepada semua pihak.

Salam Sejahtera bagi kita semua, Tuhan Yesus Memberkati.

Jakarta, 20 Januari 2025

Bunny Lisal
NIM. 2105290024

DAFTAR ISI

SAMPUL	i
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS	ii
PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING TESIS	iii
PERSETUJUAN PENGUJI TESIS	iv
PERNYATAAN DAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TESIS	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR GAMBAR	x
ABSTRAK	xii
ABSTRACT	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
I.1 Latar Belakang	1
I.2 Identifikasi Masalah	2
I.3 Rumusan Masalah	2
I.4 Tujuan Penelitian	3
I.5 Batasan Penelitian	3
I.6 Sistematika Penulisan	4
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	5
II.1 Pengertian Kawasan	5
II.2 Pengertian Permukiman	5
II.3 Jenis-Jenis Permukiman	5
II.4 Prasarana lingkungan permukiman	8

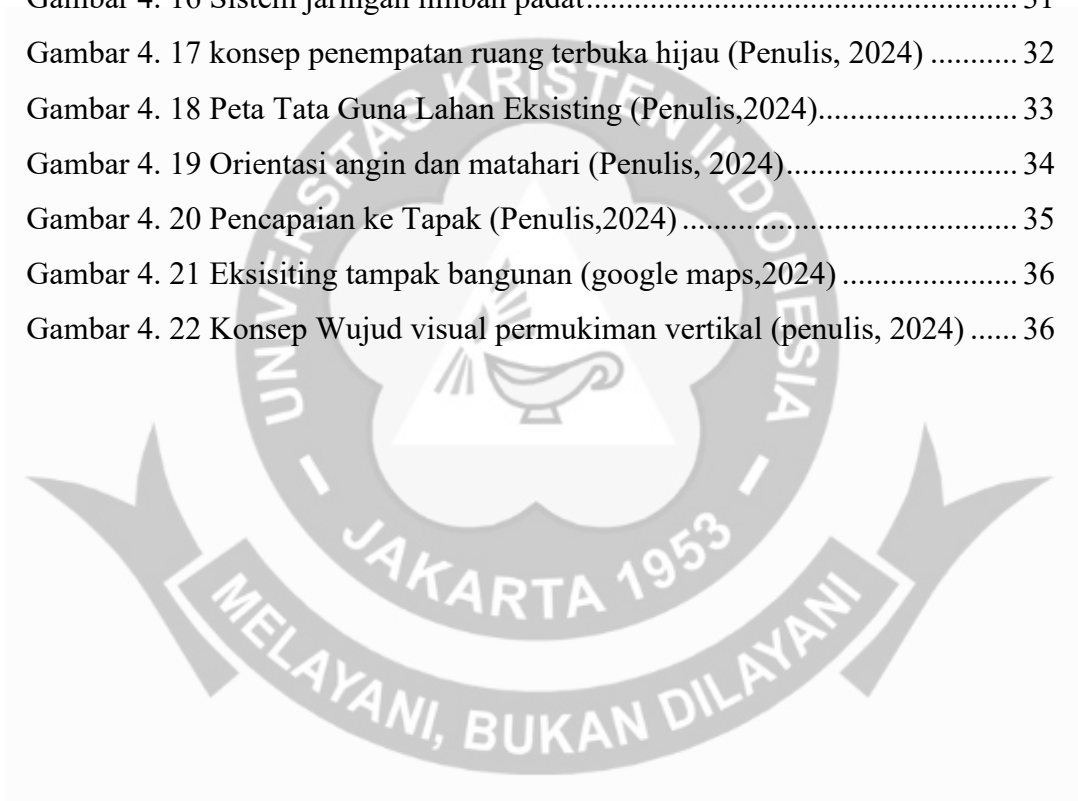
II.5 Permukiman Kumuh.....	9
II.6 Karakteristik Permukiman Kumuh	10
II.7 Pola Perkembangan Permukiman	10
II.8 Permukiman pesisir Pantai dan Sungai	11
II.9 Gambaran Umum Paotere.....	12
II.10 Pola Umum Tata Ruang Kota dan Tinjauan Terhadap Rute/Trayek Angkutan Umum	14
II.11 Tinjauan RTRW Kota Makassar.....	15
II.12 Fasilitas Umum Kawasan	16
BAB III METODE PENELITIAN.....	18
III.1 Metode Penelitian.....	18
III.2 Alur Penelitian Kualitatif.....	19
III.3 Lokasi Penelitian	19
III.4 Cara Pengambilan Data	20
III.5 Metode Analisis dan Pengolahan Data.....	20
BAB IV HASIL DAN PENELITIAN.....	21
IV.1 Deskripsi dan Hasil Penelitian	21
IV.2 Peruntukan Lahan	21
IV.3 Kajian Perpetakan	33
IV.4 Kajian Tapak.....	34
IV.5 Sistem Pergerakan dan Akseibilitas Lingkungan	35
IV.6 Wujud Visual Bangunan	36
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN.....	37
V.1 Kesimpulan.....	37
V.2 Saran	38

DAFTAR PUSTAKA.....	39
----------------------------	-----------

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. 1 Kondisi sempadan sungai paotere (penulis,2023)	1
Gambar 1. 2 Kondisi lingkungan paotere (penulis,2023).....	2
Gambar 1. 3 Kondisi Sanitasi jaringan drainase eksisting (Penulis,2023)	2
Gambar 1. 4 Tampak Atas Lokasi Penelitian (Google Maps, 2023).....	3
Gambar 2. 1 Gambar Permukiman Lingkaran (Kompas.com,2020).....	6
Gambar 2. 2 Gambar permukiman Linear Geometris (Ary Darmawijaya, 2019)7	
Gambar 2. 3 Gambar permukiman Linear Tak Geometris (Ruang guru).....	7
Gambar 2. 4 Master Plan kawasan Paotere tempo dulu (Makassar 0 Km, 2014)	13
Gambar 2. 5 Kondisi lingkungan Permukiman (Penulis,2024).....	14
Gambar 2. 6 Peta struktur ruang wilayah kota Makassar 2010-2030.....	15
Gambar 3. 1 Alur Penelitian Gabungan.....	19
Gambar 3. 2 Peta Pembagian wilayah kecamatan di Kota Makassar.....	19
Gambar 3. 3 Peta Kota Makassar.....	20
Gambar 4. 1 Peta Kota Makassar dan Kelurahan Cambaya.....	21
Gambar 4. 2 Peta Lokasi Penelitian.....	23
Gambar 4. 3 Gambar autocad Lokasi Penelitian	23
Gambar 4. 4 Kondisi Jalan eksisting (Penulis, 2024).....	25
Gambar 4. 5 konsep Koridor jalan (Google, 2024)	25
Gambar 4. 6 konsep Koridor jalan (Penulis,2024)	26
Gambar 4. 7 konsep Pembagian distrik Kawasan (Penulis,2024).....	27
Gambar 4. 8 Sumber air bersih (dasawisma.pkk.makassar kota, 2024)	27
Gambar 4. 9 Sistem jaringan Air Bersih (Analisis Penulis, 2024)	28
Gambar 4. 10 Pembuangan limbah (dasawisma.pkk.makassar kota, 2024).....	28
Gambar 4. 11 Sistem jaringan air limbah cair (Analisis Penulis, 2024).....	29

Gambar 4. 12 Eksisiting Jaringan drainase (Penulis,2024)	29
Gambar 4. 13 Sistem Jaringan Drainase (sumber, tahun).....	30
Gambar 4. 14 Fasilitas tempat sampah (Penulis, 2024).....	30
Gambar 4. 15 Tempat sampah rumah (dasawisma.pkk.makassar kota, 2024)..	31
Gambar 4. 16 Sistem jaringan limbah padat.....	31
Gambar 4. 17 konsep penempatan ruang terbuka hijau (Penulis, 2024)	32
Gambar 4. 18 Peta Tata Guna Lahan Eksisting (Penulis,2024).....	33
Gambar 4. 19 Orientasi angin dan matahari (Penulis, 2024).....	34
Gambar 4. 20 Pencapaian ke Tapak (Penulis,2024)	35
Gambar 4. 21 Eksisiting tampak bangunan (google maps,2024)	36
Gambar 4. 22 Konsep Wujud visual permukiman vertikal (penulis, 2024)	36



ABSTRAK

Indonesia merupakan negara kepulauan, memiliki garis Pantai yang Panjang. Dengan bentuk wilayah kepulauan, banyak kota besar tumbuh di Pantai dan sebagian besar penduduk yang bermukim di pesisir pantai adalah nelayan. Paotere di Kota Makassar dimulai dengan hunian nelayan dan kegiatan perdagangan yang jumlah penduduk paotere khususnya kelurahan cambaya sudah meningkat pesat menjadi 6.368 jiwa di Kawasan seluas 5,3 ha (Makassar dalam angka 2023) Ini berarti terdapat kepadatan penduduk 1.201 orang/ha dalam penelitian ini hanya mengambil wilayah seluas 2.36 ha. Telah terjadi permukiman kumuh di wilayah ini karena penambahan penduduk yang tidak terkontrol. Sebagai akibat dari penataan wilayah yang kurang terkontrol, maka timbul permasalahan pemenuhan kebutuhan sarana dan prasarana penduduk dan juga menurunkan tingkat kualitas lingkungan. Penelitian ini dijalankan dengan memakai metode penelitian kuantitatif -kualitatif (mixed method) deskriptif dalam penelitian studi kasus di Kawasan Paotere, Kelurahan Cambaya, Kecamatan Ujung Tanah, Kota Makassar . Adapun sumber data penelitian ini diantaranya yaitu observasi, dokumentasi dan studi Pustaka. Hasil penelitian ini menunjukkan Permasalahan kondisi lingkungan yang ditemukan adalah mengenai jaringan air bersih yang terbatas pada 667 rumah memakai jaringan air PDAM dari total rumah 1050 rumah dalam Kawasan Paotere, atau sekitar 36% rumah tidak memiliki jaringan air bersih. Pada perumahan di Kawasan paotere tidak terdapat tempat pembuangan sampah sementara. Dengan adanya penelitian diharapkan menjadi dasar untuk Lembaga pemerintahan ataupun swasta untuk memperbaiki/menata Kembali bangunan dan lingkungan pada Kawasan paotere kota Makassar.

Kata Kunci : Kawasan, Tata Bangunan dan Lingkungan, Paotere, Kota Makassar

ABSTRACT

Indonesia is an archipelagic country with a long coastline. Due to its archipelagic nature, many major cities have developed along the coast, and most of the coastal population consists of fishermen. Paotere in Makassar City began as a fishermen's settlement and a trading hub. The population in Paotere, particularly in Cambaya Village, has grown significantly, reaching 6,368 people in an area of 5.3 hectares (Makassar in Figures 2023). This equates to a population density of 1,201 people per hectare. This study focuses on a smaller area of 2.36 hectares. Uncontrolled population growth has led to the emergence of slum settlements in this region. As a result of inadequate urban planning, issues have arisen regarding the provision of infrastructure and facilities for residents, as well as a decline in environmental quality. This study employs a mixed-method approach, combining quantitative and qualitative descriptive methods, as part of a case study in the Paotere area, Cambaya Village, Ujung Tanah District, Makassar City. Data sources for this research include observation, documentation, and literature studies. The findings reveal environmental issues, such as limited access to clean water. Only 667 houses, out of a total of 1,050 in the Paotere area, are connected to the PDAM water supply network, meaning approximately 36% of homes lack access to clean water. Additionally, the residential area lacks a temporary waste disposal site. This research is expected to serve as a foundation for government or private institutions to improve and reorganize buildings and the environment in the Paotere area of Makassar City.

Keywords : Area, Building and Environmental Planning, Paotere, Makassar City