



<http://jurnal.unpepabri.ac.id/index.php/tekstur>

## Jurnal Tekstur Kota Universitas Pepabri Makassar



### Evaluasi Kelayakan Perumahan Nasional Sudiang Terhadap Ketersediaan Fasilitas dan Sarana Pendukung Perumahan

<sup>1</sup>Juni

<sup>1</sup> Universitas Pepabri Makassar

[juni@unpepabri.ac.id](mailto:juni@unpepabri.ac.id)

**Keyword:**

National Housing;  
Public facilities;  
Supporting facilities.

**Abstract:** This research is about the feasibility of national housing for supporting facilities and infrastructure. The research approach was carried out in Makassar City with data sources from the Sudiang Raya sub-district office and the existing condition of land use for housing locations. This data is sourced from the Marketing Office of Perum Perumnas Sudiang, topography, hydrology, and geology. Data were collected by observation, interviews, and documentation involving 97 respondents. The results of the study indicate that the availability of facilities if the criteria for the suitability of the preparation of facilities in supporting the existing population at the Sudiang Housing Housing are not entirely feasible, including educational facilities, worship, and trade facilities. Accessibility, according to the results of the analysis of the gravity model and the index of the coverage area, can be seen in the long distance traveled, high transportation costs, and long travel time; this does not directly affect residents. The thing that is very influential for the existence of Perumnas Sudiang housing is the value of the property that can be reached by the target group, namely the lower middle group.

**Kata Kunci:**

Perumahan Nasional;  
Fasilitas Umum;  
Sarana Pendukung.

**Abstrak:** Penelitian ini mengenai kelayakan perumahan nasional sudiang terhadap fasilitas dan sarana pendukung. Pendekatan penelitian dilakukan di Kota Makassar dengan sumber data kantor kelurahan Sudiang Raya, kondisi eksisting penggunaan lahan lokasi perumahan. Data ini bersumber dari Kantor Pemasaran Perum Perumnas Sudiang, keadaan topografi, hidrologi, geologi. Pengumpulan data dilakukan dengan observasi, wawancara, dan dokumentasi yang melibatkan 97 orang responden. Hasil penelitian menunjukkan ketersediaan fasilitas jika dengan kriteria kesesuaian penyiapan fasilitas dalam menunjang jumlah penduduk yang ada pada Perumahan Perumnas Sudiang belum sepenuhnya layak di antaranya fasilitas pendidikan, peribadatan dan fasilitas perdagangan. Aksesibilitas sesuai dengan hasil analisis model gravitasi dan indeks wilayah jangkauan dapat terlihat pada jarak tempuh cukup jauh, biaya transpor yang tinggi dan waktu tempuh cukup lama hal ini tidak memberikan pengaruh langsung terhadap penghuni. Hal yang sangat berpengaruh bagi keberadaan perumahan Perumnas Sudiang adalah nilai properti yang dapat terjangkau oleh kelompok sasaran yaitu kelompok menengah ke bawah.

**Informasi Artikel:** Diterima: 11-07-2022, Disetujui: 22-08-2022, Dipublikasikan: 29-08-2022

## PENDAHULUAN

Perkembangan dan pertumbuhan kota yang pesat ditandai dengan penambahan penduduk dengan laju pertumbuhan yang tinggi serta kompleksitas peningkatan kegiatan sosial, ekonomi dan budaya, cenderung menghadirkan ketidakserasian antara kawasan pusat kota dan kawasan penyangganya. Ketidakserasian ini tentunya menuntut kebutuhan akan lahan permukiman serta fasilitas pelayanan dan berbagai prasarana yang memadai.

Kota dengan segala keterbatasannya, terutama dalam aspek fisik dituntut untuk mampu mengakomodasikan berbagai kepentingan aktivitas yang ada di dalamnya sebagai konsekuensi dan akumulasi berbagai jenis kegiatan. Manakala sarana dan prasarana kota tidak seimbang dengan tuntutan kebutuhan, maka cenderung akan menimbulkan pengaruh terhadap aktivitas manusia secara umum.

Masalah pemenuhan kebutuhan akan perumahan tersebut, terutama untuk masyarakat kurang mampu di perkotaan, merupakan tantangan yang sampai saat ini belum kunjung terselesaikan. Masalah tersebut akan terus berlanjut, bahkan akan semakin meningkat seiring dengan penambahan penduduk, dinamika kependudukan dan tuntutan-tuntutan ekonomi serta sosial budaya yang berkembang.

Pembangunan perumahan merupakan suatu kegiatan konstruksi yaitu pengembangan bangunan (*Building Development*) dan pengembangan lahan (*Land Development*), yang di dalamnya dilengkapi dengan sarana dan prasarana lingkungan pada suatu areal serta luasan tertentu. Pembangunan perumahan dan pemukiman merupakan komponen penting dan pembangunan manusia seutuhnya. Oleh karena itu pembangunan perumahan sangatlah berkaitan dengan masalah sosial, ekonomi dan fisik.

Pemukiman pada garis besarnya terdiri dari berbagai komponen yaitu pertama, ialah tanah yang diperuntukkan untuk permukiman itu dimana kondisi tanah akan mempengaruhi harga dan satuan rumah yang dibangun atas lahan itu. Kedua ialah prasarana permukiman yaitu jalan lokal, saluran drainase, saluran air kotor, saluran air bersih serta jaringan listrik dan telepon. Ketiga, yaitu perumahan (tempat tinggal) yang dibangun. Suatu permukiman akan menjadi ideal apabila telah memiliki komponen yang ke empat, yaitu fasilitas umum dan fasilitas sosial yaitu fasilitas pendidikan, kesehatan, peribadatan, lapangan bermain dan lain-lain dalam lingkungan permukiman.

Keberhasilan developer atau pengembang dalam menarik minat pembeli untuk menempati suatu perumahan biasanya dipengaruhi oleh faktor ekonomi dan lokasi. Suatu

perumahan cenderung mempunyai peminat yang banyak apabila lokasi perumahan tersebut mempunyai tempat yang strategis, walaupun harganya agak rendah akan tetapi lokasinya tidak mendukung, maka kecenderungan orang untuk menempati perumahan tersebut juga agak berkurang.

Berbagai faktor menunjukkan banyaknya permukiman yang dibangun dengan tidak memperhatikan atau mematuhi peraturan dan standar yang telah ditetapkan seperti persyaratan teknis lokasi dalam hal ini lokasi peruntukannya serta ketersediaan sarana dan prasarana sebagai wadah kelengkapannya. Kalaupun ada kualitasnya sangat rendah atau tidak berfungsi dengan baik begitu pula dengan jarak permukiman ke tempat kerja yang selalu dihadapkan dengan biaya transportasi yang cukup besar.

Perumnas Sudiang merupakan salah satu perumahan dari perumahan yang ada di Kelurahan Sudiang Raya Kecamatan Biringkanaya Kota Makassar dengan jarak  $\pm$  21 km dari pusat kota atau  $\pm$  4 km dari jalan Perintis kemerdekaan. Lokasi Perumnas Sudiang pada awalnya merupakan areal pertanian non produktif dengan ketinggian tanah di atas permukaan laut 2 – 4 meter. Banyak penelitian yang dilakukan mengenai evaluasi kelayakan perumahan, namun sangat minim dilakukan penelitian mengambil riset-riset di sekitar Kota Makassar secara khusus mengenai perumahan nasional Sudiang (Hadiguna, Kamil, Delati, & Reed, 2014; Acramanila Magha Rastra, Ludfi Djakfar, 2013; Natalia & Tisnawati, 2019) temuan penelitian menggambarkan bahwa fasilitas sosial, sarana pendukung, serta lahan sangat mempengaruhi kondisi perumahan.

Penelitian ini berusaha menjawab atas pertanyaan penelitian mengenai Apakah Perumahan Nasional Sudiang layak jika ditinjau dari ketersediaan fasilitas. Seberapa besar pengaruh fasilitas pendukung terhadap lokasi perumnas Sudiang ditinjau dari aksesibilitas. Penelitian ini diharapkan mampu memberi informasi mengenai atas pertanyaan penelitian diatas. Beberapa fenomena yang mesti dipahami dalam penelitian ini untuk memberikan gambaran hasil penelitian yang maksimal.

## **METODE PENELITIAN**

Penelitian ini dilakukan di Perumahan Nasional (Perumnas) Sudiang Raya Kecamatan Biringkanaya Kota Makassar. Sumber data penelitian yaitu data primer, data yang berasal keberadaan fasilitas yang mendukung aktivitas masyarakat penghuni dan jarak pencapaian/aksesibilitas. Data sekunder berasal dari kebijakan RT RW Kota Makassar khususnya Kecamatan Biringkanaya, aspek kependudukan. Data ini bersumber dari kantor

kelurahan Sudiang Raya, kondisi eksisting penggunaan lahan lokasi perumahan. Data ini bersumber dari Kantor Pemasaran Perum Perumnas Sudiang, keadaan topografi, hidrologi, geologi. Data ini bersumber dari BPS, Kantor Kecamatan dan Kantor Kelurahan, dan Jumlah unit rumah pada Perumahan Perumnas Sudiang dan jenis tipe rumah. Data ini bersumber dari Kantor Kelurahan dan Kantor Pemasaran Perum Perumnas Sudiang.

Pengumpulan data dilakukan melalui Observasi, wawancara, dan dokumentasi. Populasi penelitian ialah keseluruhan pegawai perumahan dan kepala keluarga yang berpemukiman di perumahan sudiang sebanyak 2670, sedangkan sampel yang ditentukan 97 orang. Teknik analisis data yang digunakan yaitu analisis deskriptif dengan pendekatan variabel fasilitas dan variabel aksesibilitas seperti tabel dibawah.

Tabel 1. Variabel Penelitian

No	Variabel Aksesibilitas	Indikator	Kriteria			Nilai	Bobot
			1	2	3		
1	Jarak perumahan ke fasilitas pendukung	< 5 Km	Kurang berpengaruh	---	---	< 40%	1
		5-10Km	----	Berpengaruh	---	40-50%	2
		10 > Km	----	---	Sangat berpengaruh	50-100%	3
2	Biaya transportasi	Rp. 1000-1500	Kurang berpengaruh	---	---	< 40%	1
		Rp. 1500-2000	----	Berpengaruh	---	40-50%	2
		Rp. 2000>	----	---	Sangat berpengaruh	50-100%	3

Sumber: Data Olah, 2022.

Defenisi operasional pada penelitian ini terdiri dari lokasi perumahan nasional, prasarana dan sarana lingkungan, Aksesibilitas/pencapaian, kelayakan perumahan dan sarana pendukung, serta besaran biaya dalam penggunaan pembangunan perumahan.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### Ketersediaan Fasilitas Sosial dan Persebarannya di Lokasi Perumahan Nasional Sudiang

#### 1. Fasilitas Pendidikan

Sarana pendidikan menjadi hal penting di miliki oleh sebuah perumahan nasional, fasilitas Pendidikan yang terdapat di Lokasi Perumnas Sudiang guna mendukung proses belajar

mengajar dan mencerdaskan anak-anak bangsa melalui TK, SD, SLTP, SMU dan Perguruan Tinggi Baik Negeri maupun Swasta, seperti pada tabel dibawah.

Tabel 2. Jumlah Fasilitas Pendidikan di Lokasi Perumnas Sudiang

No	Fasilitas Pendidikan	Negeri		
		Gedung	Guru	Murid
1.	TK	4	12	360
2.	SD	1	8	587
3.	SLTP	---		
4.	SMU	--		
5.	Akademi	--		
6.	Pondok	--		
7.	Pesantren	--		
	Non Formal	--		
<b>Jumlah</b>		<b>5</b>	<b>20</b>	<b>947</b>

Sumber: Data Olah, 2022.

Pada tabel 2 menunjukkan fasilitas pendidikan yang ada di lokasi Perumnas Sudiang sangat terbatas dengan jumlah seperti yang tertera pada tabel di atas dapat terlihat bahwa jumlah TK 4 unit dengan jumlah murid 360 sementara jumlah penduduk yang berusia antara 4-6 berjumlah 815 jiwa dan sementara yang mampu ditampung dalam STK setempat hanya 360 jiwa, untuk SD 1 unit dengan jumlah murid 587 jiwa dengan rata-rata isi ruangan 50-60 orang ini merupakan jumlah yang sangat besar yang tidak seharusnya melebihi kapasitas ruangan khususnya SD. Begitu pula dengan SLTP yang ada tidak jauh dan lokasi Perumnas Sudiang atau kurang lebih 1 km dan lokasi penelitian yang jumlahnya 2 unit begitu pula SLTA jaraknya kurang lebih 2-5 km dari lokasi perumahan nasional Sudiang, sementara jumlah penduduk yang berusia 16-18 berjumlah 939 jiwa yang membutuhkan fasilitas pendidikan setingkat SLTA.

Analisis kebutuhan fasilitas pendidikan dapat dilihat dari jumlah usia sekolah mulai dari usia sekolah Taman Kanak-kanak, Sekolah Dasar, Sekolah Lanjutan Tingkat Pertama, Sekolah Menengah Umum dan Perguruan Tinggi serta radius pelayanannya, sehingga kebutuhan-kebutuhan penduduk terlayani dan tidak terjadi tumpang tindih fasilitas atau malah berkurang sama sekali. Fasilitas pendidikan di sebuah perumahan sangat perlu diperadakan, dan menjadi kebutuhan dasar bagi masyarakat (Annisa Amalia, 2018; Muniati, 2010).

## 2. Fasilitas Peribadatan

Fasilitas Peribadatan merupakan tempat pembangunan dan pembinaan mental, moral/rohani dan ideologi untuk menunjang pembangunan bidang fisik untuk mencapai

tujuan pembangunan sebenarnya yaitu manusia Indonesia seutuhnya . Fasilitas peribadatan di lokasi Perumnas Sudiang antara lain hanya terdapat mesjid dapat dilihat pada tabel.

Tabel 3. Jumlah Fasilitas Pendidikan di Lokasi Perumnas Sudiang

No	Fasilitas Peribadatan	Jumlah Unit	Pemeluk Jiwa
1.	Mesjid	11	5691
2.	Gereja	-	2210
3.	Pura	-	-
<b>Jumlah</b>		<b>11</b>	<b>7901</b>

Sumber: Data Olah, 2022.

Tabel 3 tersebut dapat dilihat fasilitas peribadatan yang ada hanya mesjid sebanyak 11 Unit dengan jumlah penganut sebesar 5691 jiwa sedangkan gereja dan pura tidak ada sama sekali sehingga masyarakat yang beragama kristen yang berjumlah 2210 jiwa tidak mempunyai fasilitas tempat ibadah di lokasi tersebut.

Kebutuhan fasilitas peribadatan penduduk Perumnas Sudiang dapat dilihat dari jumlah populasi pemeluk agama masing-masing, agar fasilitas tersebut dapat memenuhi kebutuhan penduduk. Jenis fasilitas peribadatan yang ada saat sekarang dinilai cukup memadai oleh masyarakat dengan mudah dijangkau utamanya sarana peribadatan mesjid hanya untuk fasilitas peribadatan lainnya seperti gereja, pura dan sejenisnya belum ada dapat dilihat pada penjelasan di bawah ini. Untuk fasilitas peribadatan mesjid yang ada di lokasi Perumahan Sudiang yang berjumlah 11 unit sudah cukup memadai karena sudah mampu melayani semua penduduk yang beragama islam di lingkungan tersebut. Untuk gereja dan sejenisnya tidak ada sama sekali di lingkungan Perumahan Sudiang sementara jumlah penganut 2210 jiwa yang harus mencari sendiri tempat beribadah di luar lokasi Perumahan Sudiang, padahal sesuai dengan standar pemenuhan fasilitas peribadatan seharusnya lokasi Perumahan Perumnas Sudiang minimal 1 unit gereja atau sejenisnya, sementara yang ada jaraknya  $\pm 3-5$  km. Fasilitas peribadatan menjadi hal terpenting yang mesti dimiliki oleh perumahan menjadi tempat untuk spiritual yang tidak dapat di ukur berdasarkan kondisi ekonomi keluarga (Sukmawati & Yuliasuti, 2014; Widyanarso & Yulistuti, 2014).

### 3. Fasilitas Kesehatan

Peningkatan pelayanan kesehatan masyarakat tidak terlepas dari ketersediaan fasilitas kesehatan yang ada. Jenis fasilitas kesehatan di lokasi Perumnas Sudiang antara lain lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel berikut:

Tabel 4. Jumlah Fasilitas Kesehatan di Lokasi Perumnas Sudiang

No	Fasilitas Kesehatan	Jumlah (Unit)
----	---------------------	---------------

1.	Puskesmas	1
2.	Posyandu	5
3.	Lab. Kesehatan	--
4.	Dokter Praktek	1
5.	Apotik	3
<b>Jumlah</b>		<b>10</b>

Sumber: Data Olah, 2022.

Tabel 4 menunjukkan bahwa fasilitas kesehatan yang ada seperti Puskesmas 1 unit yang di perkirakan ke depan dapat melayani lingkungan Perumahan Perumnas Sudiang bahkan diperuntukkan untuk melayani masyarakat yang ada di Kelurahan Sudiang Raya walaupun saat sekarang masih dalam tahap penyelesaian pembangunan dan melengkapi fasilitas penunjang puskesmas tersebut untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada peta penyebaran fasilitas tersebut. Kebutuhan fasilitas kesehatan untuk Perumahan Perumnas Sudiang mempunyai peranan yang penting dalam meningkatkan kesejahteraan manusia dalam setiap tahap kehidupannya. Jumlah penduduk yang ada sebanyak 7901 jiwa yang membutuhkan pelayanan fasilitas kesehatan.

Kebutuhan jumlah fasilitas kesehatan sangat penting dalam setiap perumahan nasional, sebab fasilitas kesehatan akan menjadi tempat pertolongan awal masyarakat setempat, jika terjadi sebuah (Kusumawardani & Andanawarih, 2018; Aisyah, 2015). Fasilitas kesehatan yang tersedia saat ini perumahan nasional sudiang terdapat puskesmas, posyandu, dokter praktek, dan apotik. Fasilitas terbanyak yaitu posyandu sebab fasilitas kesehatan tersebut menjadi kebutuhan dasar bagi warga yang berkeluarga untuk lebih mudah melakukan kegiatan-kegiatan vaksin untuk anak mereka (Nurika & Warsiti, 2012).

### **Analisis Aksesibilitas/Pencapaian penduduk terhadap pusat pelayanan yang ada di sekitar Perumnas Sudiang**

#### 1. Analisis Aksesibilitas

Aksesibilitas merupakan hal yang sangat penting untuk diketahui sehubungan dengan aktivitas manusia sehari-hari untuk memudahkan bagi mereka dalam hal ini penghuni perumahan Perumnas Sudiang karena menyangkut masalah tenaga, waktu dan biaya untuk mencapai tujuan (Pratiwi, 2012; Jusrul & Rarasati, 2022). Perhitungan indeks aksesibilitas antara Perumnas Sudiang dengan fasilitas pendukung yang sangat berpengaruh terhadap aktivitas daerah pelayanan dengan menggunakan model gravitasi, sebagaimana pada tabel di bawah.

Tabel 5. Analisis Tingkat Aksesibilitas dengan Model Gravitasi

<b>Tingkat Aksesibilitas pada tahun 2021</b>
--

No	Tingkat Aksesibilitas	Jumlah Pddk	Jarak/km <sup>2</sup>	Hasil
1.	Perumnas Sudiang – PND	6513	4,0	407,1
2.	Perumnas Sudiang – Industri	6513	5,0	276,6
3.	Perumnas Sudiang – P. Pemerintahan	6513	17,0	25,64
4.	Perumnas Sudiang – RSUD Regional Perumnas Sudiang – RSUD Daya	6513	6,0	217,11
5.	Perumnas Sudiang – Kantor Camat Biringkanaya	6513	4,0	407,1
6.	Perumnas Sudiang – Kantor Kelurahan Sudiang Raya	6513	4,0	407,1
7.	Perumnas Sudiang – Pusat kota	6513	1,5	2171
8.		6513	20,0	16,28
<b>Tingkat Aksesibilitas pada Tahun 2022</b>				
No	Tingkat Aksesibilitas	Jumlah Pddk	Jarak/km <sup>2</sup>	Hasil
1.	Perumnas Sudiang – PND	6915	4,0	132,18
2.	Perumnas Sudiang – Industri	6915	5,0	276,6
3.	Perumnas Sudiang – P. Pemerintahan	6915	17,0	23,92
4.	Perumnas Sudiang – RSUD Regional Perumnas Sudiang – RSUD Daya	6915	6,0	192,08
5.	Perumnas Sudiang – Kantor Camat Biringkanaya	6915	4,0	142,18
6.	Perumnas Sudiang – Kantor Kelurahan Sudiang Raya	6915	4,0	192,18
7.	Perumnas Sudiang – Pusat Kota	6915	1,5	2305
8.		6915	20,0	17,28

Sumber: Data Olah, 2022.

Tabel 5 menjelaskan analisis model gravitasi tingkat persentase pergerakan pada tahun 2021-2022 dengan jarak tempuh dengan nilai persentase terendah yang berarti tingkat pencapaian terhadap lokasi tersebut dari jarak dan waktu cukup tinggi dimana lokasi-lokasi tersebut dapat diuraikan untuk tahun 2021 seperti lokasi penelitian ke pusat kota dengan jarak kurang lebih 20 km dengan hasil persentase 19,75, fasilitas pemerintahan dengan jarak kurang lebih 17 km dengan hasil persentase Rumah Sakit Umum Regional 6 km dengan hasil persentase 219,48, lokasi industri 5 km dengan hasil persentase 316,04, PND-Terminal Regional-Kantor Camat 4 km dengan hasil persentase 493,81 dan lokasi kantor kelurahan dengan jarak 1,5 km dengan hasil persentase 2633 uraian tersebut dapat terlihat pada tabel di atas.

Tahun 2021-2022 analisis aksesibilitas menjelaskan terdapat beberapa fasilitas yang dapat menunjang kegiatan dan aktivitas perumahan. Fasilitas dan aksesibilitas untuk menunjang kegiatan perumahan sangat penting, seperti fasilitas pendidikan, fasilitas kesehatan, fasilitas peribadatan, maupun fasilitas perkantoran pemerintahan. Fasilitas-fasilitas ini menjadi kebutuhan dasar masyarakat yang senantiasa di butuhkan dan memiliki nilai manfaat yang sangat tinggi (Rumengan et al., 2019; Janfa, 2021; Aryani Soemitro & Suprayitno, 2018).

## 2. Analisis Indeks Wilayah Jangkauan

Analisis ini digunakan untuk mengetahui jangkauan pelayanan dari setiap fungsi pelayanan fasilitas sosial yang ada di lokasi penelitian. Jangkauan pelayanan diperlukan oleh penduduk untuk menikmati pelayanan yang tersedia pada pusat-pusat pelayanan yang ada di sekitar wilayah yang cukup berpengaruh terhadap kebutuhan penduduk Perumnas Sudiang dengan suatu kriteria tertentu (Widyonarso & Yulistuti, 2014; Basworo, 2019), seperti terlihat pada tabel berikut.

Tabel 6. Jarak Fasilitas Penunjang Dari Lokasi Perumahan Nasional Sudiang

No	Fasilitas Pelayanan	0 km	1-5 km	6-10 km	11-20 km	>20 km
1.	Pendidikan					
	• STK	4	3	-	-	-
	• SD	1	2	-	-	-
	• SLTP	1	1	-	-	-
	• SMU	-	2	2	-	-
2.	Pusat Niaga Daya	-	1	-	-	-
3.	Perkantoran	1	2	5	11	-
4.	Terminal Regional	-	1	-	-	-
5.	Kawasan Industri	-	1	-	-	-
6.	Rumah Sakit					
	• Puskesmas	1	-	-	-	-
	• RS umum	1	1	1	-	-
7.	Pusat kota	-	-	-	-	3
8.	Pelabuhan	-	-	-	1	-
9.	Bandar Udara	-	-	1	-	-
Jumlah		8	17	19	5	--

Sumber: Data Olah, 2022.

Tabel 6 menjelaskan fasilitas pendidikan yang belum mencukupi kebutuhan masyarakat yang berumur antara 04 – 18 tahun berjumlah 3973 jiwa yang sangat membutuhkan fasilitas pendidikan yang dekat dan terjangkau oleh biaya, baik transportasi maupun biaya pendidikan, untuk waktu tempuh yang dibutuhkan untuk 1 – 5 km dapat ditempuh dari lokasi penelitian dengan rata-rata kurang lebih 30 menit dan untuk 6 – 10 km dapat ditempuh dengan rata-

rata 45 menit. Untuk pasar dan pusat perdagangan masyarakat setempat mereka harus menempuh jarak kurang lebih 4 km yang letak lokasinya di Pusat Niaga Daya (PND).

Lokasi perkantoran rata-rata masyarakat menempuh jarak seperti yang tertera pada tabel di atas 1-15 km dengan rata-rata menggunakan waktu kurang lebih 30 menit, untuk 6 – 10 km dapat ditempuh dengan waktu 60 menit dan untuk 11 ke atas masyarakat dapat menempuh dengan rata-rata waktu kurang lebih 90 menit. Untuk ke lokasi terminal Regional Daya dapat ditempuh oleh masyarakat Perumnas Sudiang dengan rata-rata kurang lebih 45 menit. Untuk lokasi industri jaraknya seperti yang tertera pada tabel di atas yaitu kurang lebih 5 – 6 km dan dapat ditempuh dari lokasi penelitian oleh masyarakat dengan waktu rata-rata kurang lebih 60 menit. Fasilitas Rumah Sakit Regional Wahidin Sudirohusodo masyarakat dapat menempuh dari lokasi penelitian dengan waktu kurang lebih 60 menit dan untuk Rumah Sakit Umum Daya dapat ditempuh dengan waktu rata-rata 45 menit dari lokasi penelitian yaitu Perumnas Sudiang. Untuk pencapaian ke tempat pusat kota dengan jarak kurang lebih 20 km dapat ditempuh oleh masyarakat penghuni perumnas Sudiang dengan waktu rata-rata 120 menit.

Fasilitas-fasilitas yang tersedia memberi kemudahan Perumahan Perumnas Sudiang ke depan dengan menekan biaya transportasi dan waktu, sekiranya apa yang dijanjikan oleh Perumnas untuk merealisasikan angkutan Damri dan angkutan umum yang langsung ke pusat kota sebagaimana aksesibilitas yang terjadi seperti di Perumahan Bumi Tamalanrea Permai dan Perumnas Antang yang pencapaiannya dapat ditempuh dengan sekali menggunakan angkutan umum untuk mencapai pusat kota, begitu pula dengan khusus angkutan anak sekolah sebagaimana yang terjadi pada titik-titik lokasi tertentu yang ditargetkan oleh dinas perhubungan yang bekerja sama dengan dinas pendidikan untuk mengurangi keterlambatan anak-anak sekolah di jalanan baik pada saat berangkat maupun pada saat pulang sekolah (Widodo & Sunarti, 2019; Syukur et al., 2019).

## **PENUTUP**

Penelitian ini menemukan adanya ketersediaan fasilitas jika dengan kriteria kesesuaian penyiapan fasilitas dalam menunjang jumlah penduduk yang ada pada Perumahan Perumnas Sudiang belum sepenuhnya layak di antaranya fasilitas pendidikan, peribadatan dan fasilitas perdagangan. Aksesibilitas sesuai dengan hasil analisis model gravitasi dan indeks wilayah jangkauan dapat terlihat pada jarak tempuh cukup jauh, biaya transpor yang tinggi dan waktu tempuh cukup lama hal ini tidak memberikan pengaruh langsung terhadap penghuni. Hal

yang sangat berpengaruh bagi keberadaan perumahan Perumnas Sudiang adalah nilai properti yang dapat terjangkau oleh kelompok sasaran yaitu kelompok menengah ke bawah.

Perumahan Nasional Sudiang perlu penambahan fasilitas umum baik yang belum ada maupun yang belum memadai. Fasilitas yang terdapat di Perumahan Nasional Sudiang kualitasnya perlu peningkatan dan pemeliharaan, agar penduduk dapat memanfaatkan dan merasakan fasilitas tersebut. Sebaiknya Perumahan Nasional Sudiang menyediakan lahan kosong yang dapat dipergunakan sebagai lahan peruntukan fasilitas yang belum ada.

## DAFTAR PUSTAKA

- Acramanila Magha Rastra, Ludfi Djakfar, Y. Z. (2013). Evaluasi penyediaan fasilitas umum oleh pengembang perumahan berdasarkan peraturan penyelenggaraan perumahan di kota malang. *Jurnal Rekayasa Sipil*, 7(1), 33–41. <https://rekayasasipil.ub.ac.id/index.php/rs/article/view/232>
- Aisyah, B. W. (2015). Pemanfaatan Pelayanan Kesehatan Masyarakat Indonesia Analisa Data Susenas-Modul Kesehatan Dan Perumahan Triwulan Iv Tahun 2013 Utilization of Community Health Services Indonesia Susenas Data Analysis-Module of Health and Housing, Fourth Quarter 2013. *Jurnal Kebijakan Kesehatan Indonesia*, 04(2), 73.
- Annisa Amalia, A. (2018). Karakteristik Hunian Permukiman Kumuh Kampung Sapiria Kelurahan Lembo Kota Makassar. *Nature: National Academic Journal of Architecture*, 5(1), 13–22. <https://doi.org/10.24252/nature.v5i1a2>
- Aryani Soemitro, R. A., & Suprayitno, H. (2018). Pemikiran Awal tentang Konsep Dasar Manajemen Aset Fasilitas. *Jurnal Manajemen Aset Infrastruktur & Fasilitas*, 2(0), 1–14. <https://doi.org/10.12962/j26151847.v2i0.4225>
- Basworo, G. P. (2019). Pemetaan Lahan Potensial Perumahan Di Kota Surakarta Berdasarkan Pendekatan Analisis. *BHUMI: Jurnal Agraria Dan Pertanahan*, 5(2), 244–256. <https://doi.org/10.31292/jb.v5i2.375>
- Hadiguna, R. A., Kamil, I., Delati, A., & Reed, R. (2014). Implementing a web-based decision support system for disaster logistics: A case study of an evacuation location assessment for Indonesia. *International Journal of Disaster Risk Reduction*, 9(0), 38–47. <https://doi.org/10.1016/j.ijdr.2014.02.004>
- Janfa, R. D. (2021). *Jangkauan Pelayanan Fasilitas Kesehatan Dan Fasilitas Pendidikan Di Kecamatan Limapuluh Berdasarkan Konsep Neighborhood Unit* [Universitas Islam Riau]. <http://repository.uir.ac.id/id/eprint/9378>
- Jasrul, N. D., & Rarasati, A. D. (2022). Faktor-Faktor Paling Berpengaruh Terhadap Penyediaan Perumahan dan Aksesibilitas Pembiayaan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah. *Syntax Literate; Jurnal Ilmiah Indonesia*, 7(1), 330. <https://doi.org/10.36418/syntax-literate.v7i1.6059>
- Kusumawardani, D., & Andanawarih, P. (2018). Peran Posyandu Lansia Terhadap Kesehatan Lansia Di Perumahan Bina Griya Indah Kota Pekalongan. *Siklus: Journal Research Midwifery Politeknik Tegal*, 7(1), 273–277. <https://doi.org/10.30591/siklus.v7i1.748>
- Muniati, H. (2010). *Subsidi KPR-RSH Pada Perumahan Bumi Sudiang Permai, Makassar* [Universitas Diponegoro]. [http://eprints.undip.ac.id/23682/1/HERI\\_MURNIATI.pdf](http://eprints.undip.ac.id/23682/1/HERI_MURNIATI.pdf)
- Natalia, D. A. R., & Tisnawati, E. (2019). Evaluasi Purna Huni Di Perumahan Condongcatur Ditinjau Dari Aspek Penggunaan Dan Perubahan Ruang. *NALARs*, 18(1), 35. <https://doi.org/10.24853/nalars.18.1.35-44>
- Nurika, T., & Warsiti. (2012). *Disusun Oleh:* [http://digilib.unisayogya.ac.id/1544/1/Naskah\\_Publikasi.pdf](http://digilib.unisayogya.ac.id/1544/1/Naskah_Publikasi.pdf)
- Pratiwi, F. D. (2012). Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Keputusan Masyarakat Untuk Tinggal Di Lokasi Perumahan Dan Permukiman [Universitas Sebelas Maret]. In *Pratiwi, Febria Dwi*. <https://jurnal.syntaxliterate.co.id/index.php/syntax-literate/article/view/6059/3279>

- Rumengan, M. R. C., Kindangen, J. I., & Takumansang, E. D. (2019). Analisis Ketersediaan Dan Kebutuhan Fasilitas Sosial Di Kota Kotamobagu. *Spasial*, 6(2), 375–387. <https://doi.org/https://doi.org/10.35793/sp.v6i2.25320>
- Sukmawati, A. M., & Yuliasuti, N. (2014). Efektivitas Pemanfaatan Fasilitas Sosial di Perumahan Bukit Kencana Jaya Semarang. *Teknik PWK*, 3(3), 371–381. <https://doi.org/https://doi.org/10.14710/tpwk.2014.5611>
- Syukur, A. T., Hermawansyah, A., Palamba, N., & Hari. (2019). Model Pelayanan Penyerahan Fasilitas Umum Dan Fasilitas Kota Makassar. *Jurnal Inovasi Dan Pelayanan Publik Makassar*, 1(1), 1–13. <https://bppd-makassar.e-journal.id/inovasi-dan-pelayanan-publik/article/view/44>
- Widodo, W., & Sunarti, S. (2019). Pola Perkembangan Perumahan Di Kota Surakarta. *Jurnal Pembangunan Wilayah & Kota*, 15(4), 288. <https://doi.org/10.14710/pwk.v15i4.21984>
- Widyonarso, E. S., & Yulistuti, N. (2014). Tingkat Aksesibilitas Fasilitas Sosial Berdasarkan Konsep Unit Lingkungan Di Perumnas Banyumanik Kota Semarang. *Ruang*, 2(4), 351–360. <https://ejournal3.undip.ac.id/index.php/ruang/article/view/6510>