

Arahan Pengembangan Perumahan di Wilayah Sub Urban Kelurahan Paccinongan, Kecamatan Somba Opu, Kabupaten Gowa

Gafar Lakatupa

Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik Universitas Hasanuddin

Fadlul Rahmat

Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik Universitas Hasanuddin

Wiwik Wahidah Osman

Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik Universitas Hasanuddin

Mimi Arifin

Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik Universitas Hasanuddin

Jayanti Mandasari Andi Munawarah Abduh

Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik Universitas Hasanuddin

Alamat: Jl. Malino No.Km.6, Romang Lompoa, Kec. Bontomarannu, Kabupaten Gowa,
Sulawesi Selatan 92171

Korespondensi penulis: lakatupa@eng.unhas.ac.id

Abstract. *The rapid increase in population causes the need for housing to also increase, this occurs in Paccinongan Village, namely the emergence of housing growth points in the middle of the village community, this can trigger social, economic, and environmental impacts. Based on this, this study aims to identify housing development patterns, identify the impact of housing developments, and prepare housing development directions. The research location is in Pacinongan Village. Methods of collecting data were field surveys, documentation, interviews, and literature studies. The data analysis methods used are spatial analysis, close neighbors, descriptive quantitative qualitative, comparative, and SWOT. The results showed that the housing pattern that developed was a linear grid pattern and a gated community pattern, the housing distribution pattern was evenly distributed, and the location of housing development was in accordance with the spatial plan. The impact of housing development on environmental aspects is the shrinkage of agricultural land by 207.86 ha, decreased drainage quality, but on the other hand there is an increase in road service coverage, and the quality of clean water is still good and not contaminated. The impact on the social aspect is a decrease in the level of social interaction and crime rates, as well as the emergence of new innovations related to social activities. The impact on the economic aspect is an increase in people's income, the emergence of new job opportunities, the addition of a house function to an economic function, and an increase in land prices. The housing development directives are prioritized on the procurement and improvement of drainage along 4,845 meters, improving the quality of roads along 5,828 meters, providing public open space, controlling land prices with a land banking system, and empowering local communities.*

Keywords: *Housing, Housing Development, Pattern, Impact, Direction.*

Abstrak. Peningkatan jumlah penduduk yang cukup pesat menyebabkan kebutuhan akan perumahan juga meningkat, hal ini terjadi di Kelurahan Paccinongan yaitu munculnya titik pertumbuhan perumahan di tengah perkampungan warga, hal tersebut bisa memicu dampak sosial, ekonomi, dan lingkungan. Berdasarkan hal tersebut penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi pola perkembangan perumahan, mengidentifikasi dampak perkembangan perumahan, serta menyusun arahan pengembangan perumahan. Lokasi penelitian berada di Kelurahan Paccinongan. Metode pengumpulan data dilakukan dengan survei lapangan, dokumentasi, wawancara, dan studi kepustakaan. Metode analisis data yang digunakan adalah analisis spasial, tetangga dekat, deskriptif kuantitatif kualitatif, komparatif, dan SWOT. Hasil penelitian menunjukkan bahwa bentuk pola perumahan yang berkembang yaitu pola linear *grid* dan pola *gated community*, pola persebaran perumahan yaitu tersebar secara merata, dan lokasi pembangunan perumahan sudah sesuai dengan rencana tata ruang. Adapun dampak perkembangan perumahan terhadap aspek lingkungan yaitu penyusutan lahan pertanian sebesar 207.86 ha, menurunnya kualitas drainase, namun di sisi lain terjadi peningkatan cakupan pelayanan jalan, dan kualitas air bersih yang masih bagus tidak terkontaminasi. Dampak terhadap aspek sosial yaitu terjadinya penurunan tingkat interaksi sosial dan tingkat kriminalitas, serta munculnya inovasi baru terkait kegiatan sosial. Dampak terhadap aspek ekonomi berupa peningkatan pendapatan masyarakat, munculnya peluang kerja baru, penambahan fungsi rumah ke fungsi ekonomi, dan meningkatnya harga lahan. Adapun arahan pengembangan perumahan diprioritaskan pada pengadaan dan perbaikan drainase sepanjang 4.845 meter, peningkatan kualitas jalan sepanjang 5.828 meter, penyediaan ruang terbuka publik, mengontrol harga lahan dengan sistem land banking, dan pemberdayaan masyarakat lokal.

Kata kunci: Perumahan, Perkembangan Perumahan, Pola, Dampak, Arahan.

LATAR BELAKANG

Meningkatnya jumlah penduduk perkotaan maupun kegiatan penduduk perkotaan mengakibatkan meningkatnya kebutuhan ruang kota yang besar (Radhinal & Ariyanto, 2017). Perkembangan penduduk Kelurahan Paccinongan yang cukup pesat menyebabkan kebutuhan perumahan sebagai kebutuhan pokok juga semakin meningkat. Hal tersebut dikarenakan Kelurahan Paccinongan merupakan daerah yang berbatasan langsung dengan Kota Makassar dan sesuai dengan RTRW Kabupaten Gowa Kelurahan Paccinongan merupakan kawasan yang diperuntukkan sebagai kawasan permukiman perkotaan.

Dengan adanya kegiatan pembangunan perumahan ke kawasan tersebut akan menciptakan perubahan fisik lingkungannya secara perlahan. Dimana pembangunan perumahan ini jika belum didukung dengan arahan peraturan pemanfaatan lahan yang

jelas tentu akan menimbulkan dampak negatif apabila hanya bergantung pada mekanisme pasar saja.

Hadirnya beberapa kompleks perumahan yang letaknya berdekatan atau bahkan ada yang terletak di tengah-tengah perkampungan tentu membawa dampak atau perubahan. Komposisi penduduk yang awalnya homogen berubah menjadi heterogen dan kompleks. Perubahan seperti ini membuat desa meninggalkan ciri-cirinya (Hajarullah, 2020)

KAJIAN TEORITIS

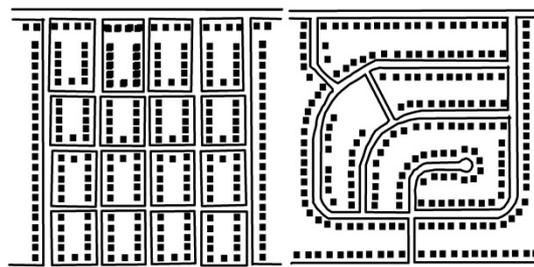
Perumahan dan Permukiman

Menurut Undang Undang No. 1 Tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan permukiman, Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perkehidupan dan penghidupan.

Pola Perumahan dan Permukiman

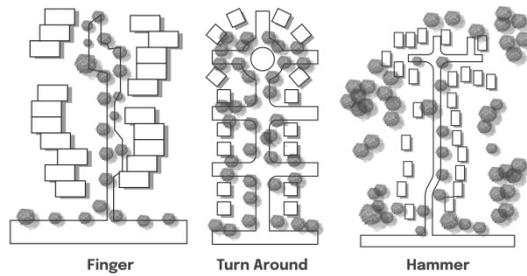
Menurut J.de Chiara dalam Dwitya, (2011), secara garis besar terdapat dua macam pola permukiman, yaitu berkelompok (cluster) dan linier.

- a. Pola linear, pola ini menempatkan rumah-rumah berjajar pada satu garis dan pola linier tidak mengenal sistem pengelompokan. untuk lebih jelasnya dapat kita lihat pada Gambar 1 di bawah ini.



Gambar 1 Pola Linear

- b. Pola Cluster, inti penataan dari pola cluster adalah pengelompokan, artinya dalam pola ini rumah-rumah ditata sedemikian rupa sehingga membentuk kelompok sendiri terpisah dari permukiman lain, selengkapny dapat dilihat pada Gambar 2 berikut.



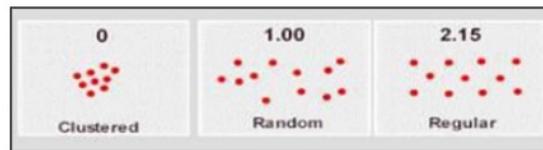
Gambar 2 Pola *Gated Communiity/ Cluster*

Pola Persebaran Perumahan

Menurut (Arisca & Agustini, 2020) menyatakan bahwa pola ada tiga macam variasi persebaran, yaitu:

1. Pola persebaran mengelompok (*Clustred*), yaitu jika nilai $T = 0$ atau nilai T mendekati nol.
2. Pola persebaran acak (*Random*) yaitu, apabila nilai $T = 1$ atau nilai T mendekati
3. Pola persebaran seragam/reguler (*Dispresed*) yaitu, apabila nilai $T = 2,5$ atau mendekati 2,5.

Pola persebaran perumahan dapat dilihat pada Gambar 3 berikut.



Gambar 3 Pola Persebaran Perumahan

Dampak Perkembangan Perumahan terhadap Lingkungan Sekitar Perumahan

Akibat dari maraknya pembangunan disuatu daerah akan menimbulkan dampak positif maupun negatif. Adapun dampak pembangunan perumahan yaitu sebagai berikut:

1. Dampak Lingkungan

Menurut Fandeli (2004) Dampak pembangunan perumahan terhadap lingkungan berupa adanya perubahan alih fungsi lahan, terjadinya penurunan air tanah dan kualitas air, peningkatan jaringan drainase dan jaringan jalan.

2. Dampak Sosial

Menurut Chadwick, (1991) Dampak sosial, meliputi perubahan dalam organisasi masyarakat, persepsi masyarakat, gaya hidup, menurunnya partisipasi masyarakat dalam kegiatan sosial, meningkatnya aktifitas masyarakat, perubahan gaya hidup masyarakat yang lebih konsumtif dan menurunnya tingkat kriminalitas

3. Dampak Ekonomi

Menurut Suratmo 1993 (dalam Hajarullah, 2020), aspek-aspek ekonomi yang diperhatikan dalam dampak pembangunan adalah munculnya aktivitas ekonomi lain, penyerapan tenaga kerja, pendapatan masyarakat, dan peluang pekerjaan.

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian ini merupakan penelitian deskriptif dengan pendekatan kualitatif-kuantitatif. Adapun analisa yang digunakan berupa analisis spasial, analisis tetangga dekat (*Nearest Neighbour Statistic*), analisis deskriptif kualitatif-kuantitatif, dan analisis SWOT. Variabel pada Penelitian ini ditentukan melalui studi literatur terhadap jurnal dan teori dengan topik yang sama. Lebih jelasnya penulis merangkum variabel yang akan dipakai pada penelitian ini terdapat pada Tabel 1 dibawah:

Tabel 1 Variabel Penelitian

Tujuan Penelitian	Variabel	Indikator	Sumber
Tujuan Penelitian 1	<ul style="list-style-type: none"> • Bentuk pola perumahan • Pola persebaran perumahan • Kesesuaian lokasi perumahan dengan rencana tata ruang 	<ul style="list-style-type: none"> • Batas wilayah, batas perumahan, jaringan jalan • Titik lokasi perumahan, batas perumahan • Peta pola ruang, lokasi perumahan 	<ul style="list-style-type: none"> • Dwitya (2011) • Arisca & Agustini (2020)
Tujuan Penelitian 2	<ul style="list-style-type: none"> Dampak lingkungan Dampak sosial Dampak ekonomi 	<ul style="list-style-type: none"> • Penggunaan lahan • Kondisi air bersih • Kondisi drainase • Kondisi jalan • Kependudukan • Kegiatan sosial • Interaksi sosial • Tingkat kriminalitas • Tingkat pendapatan • Peluang kerja • Tambahan fungsi rumah • Harga lahan 	<ul style="list-style-type: none"> • Fandeli (2004), Novianti (2015), Indarto & Rahayu (2015) • Indaarto & Rahayu (2015), Chadwick (1991) Hajarullah (2020) • Supartono (2011), Hajarullah (2020)

Populasi dan Sampel

Penelitian ini menggunakan metode sampling yaitu *purposive sampling*, yaitu penentuan sampel dengan menetapkan beberapa kriteria tertentu dalam pemilihannya. Adapun beberapa kriteria yang ditentukan oleh peneliti yaitu orang yang bertempat tinggal disekitar perumahan dan sudah menetap 1 – 20 tahun lebih. Adapun jumlah sampel dalam penelitian ini yaitu 100 orang dengan menggunakan rumus slovin.

$$n = N / (1 + (N \times e^2))$$

Keterangan:

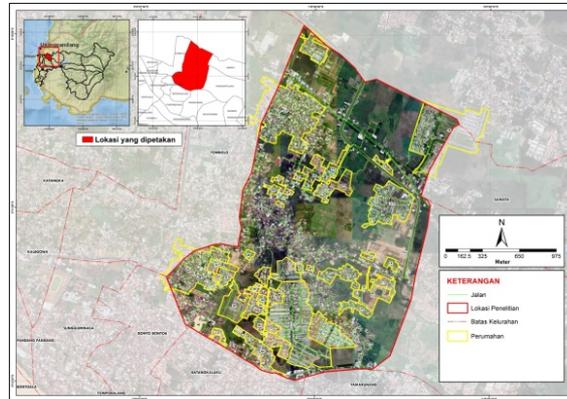
n : jumlah sampel minimal

N : populasi

e : error margin

Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian berada di Kelurahan Paccinongan, Kecamatan Somba Opu, Kabupaten Gowa, dapat dilihat pada Gambar 4.



Gambar 4 Lokasi Penelitian

HASIL DAN PEMBAHASAN

Dampak Perkembangan Perumahan

Penelitian ini mengkaji mengenai dampak keberadaan perumahan terhadap kondisi lingkungan sekitar perumahan.

Karakteristik Responden

Kriteria responden berdasarkan jenis kelamin peneliti gunakan untuk membedakan responden laki-laki dan perempuan. Jumlah responden berdasarkan jenis kelamin dapat dilihat pada Tabel 3 di bawah ini.

Tabel 1 Karakteristik Responden berdasarkan Jenis Kelamin

No	Jenis Kelamin	Frekuensi	Persentase (%)
1	Laki-laki	68	68.0
2	Perempuan	32	32.0
Total		100	100.0

Berdasarkan Tabel 2 menunjukkan bahwa responden terbanyak adalah berjenis kelamin laki-laki dengan persentase 68.0%, sedangkan responden berjumlah sedikit adalah perempuan dengan persentase 32.0%. Hal ini menunjukkan bahwa rata-rata yang menjadi responden atau yang mengisi kuesioner di lokasi penelitian adalah laki-laki.

Karakteristik responden berdasarkan pendidikan dibagi menjadi tiga kategori, yakni dari tidak sekolah, Sekolah Dasar (SD), Sekolah Lanjutan Tingkat Pertama (SLTP), Sekolah

Lanjutan Tingkat Atas (SLTA) atau sederajat dan Sarjana. Untuk selengkapnya dapat dilihat pada Tabel 3 berikut.

Tabel 2 Karakteristik Responden Berdasarkan Pendidikan

No	Tingkat Pendidikan	Frekuensi	Persentase (%)
1	Tidak Bersekolah	2	2.0
2	SD	12	12.0
3	SLTP	19	19.0
4	SLTA	38	38.0
5	> Sarjana	29	29.0
Total		100	100.0

Berdasarkan Tabel 3 menunjukkan bahwa dari 100 responden yang diteliti ternyata terdapat responden yang berpendidikan SD yaitu sebanyak 12% SLTP yaitu sebanyak 19%, berpendidikan SLTA ke atas mencapai 38%, tidak sekolah terdapat 2%, dan selebihnya adalah berpendidikan sarjana atau S1 ke atas.

Persepsi Responden

Persepsi masyarakat dapat dijadikan sebuah acuan untuk mengetahui bagaimana pengaruh keberadaan Perumahan di Kelurahan Paccinongan.

a. Lama menetap

Persepsi responden berdasarkan lama menetap dibagi menjadi tiga kategori yakni menetap 1-5 tahun, menetap 6-10 tahun dan menetap >10 tahun. Dengan asumsi jika masyarakat telah lebih dari 10 tahun menetap, maka masyarakat tersebut akan mengetahui dengan baik mengenai kondisi sosial, ekonomi dan lingkungan setempat secara menyeluruh sedangkan masyarakat dengan masa menetap 1-5 tahun cukup mengetahui dengan baik karakteristik sosial, ekonomi masyarakat.

Tabel 3 Persepsi Responden Berdasarkan Lama Menetap

No	Lama Menetap	Frekuensi	Persentase (%)
1	1 - 5 tahun	9	9.0
2	6 -10 tahun	32	32.0
3	> 10 tahun	59	59.0
Total		100	100.0

Berdasarkan Tabel 4 menunjukkan bahwa responden terbanyak adalah yang menetap >10 tahun dengan persentase responden 59% sedangkan jumlah responden dengan lama menetap paling sedikit adalah menetap antara 1 - 5 tahun dengan persentase 9%.

b. Mata pencaharian

Persepsi responden berdasarkan mata pencaharian utama masyarakat dibagi menjadi empat kategori yakni IRT, buruh, wiraswasta PNS, dan tidak bekerja. Jumlah responden berdasarkan mata pencaharian dapat dilihat pada Tabel 5 berikut.

Tabel 4 Persepsi Responden berdasarkan Mata Pencaharian

No	Mata Pencaharian	Frekuensi	Persentase (%)
1	IRT	4	4.0
2	PNS	9	9.0
3	Buruh	8	7.0
4	Wiraswasta	77	78.0
5	Tidak bekerja	2	2.0
Total		100	100.0

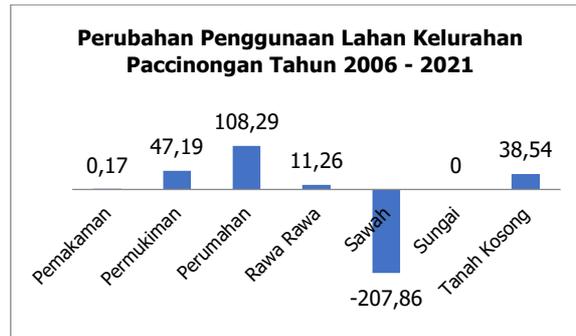
Berdasarkan Tabel 5 menunjukkan bahwa responden yang bermata pencaharian terbanyak adalah wiraswasta dengan persentase 77% sedangkan jumlah responden yang bermata pencaharian paling sedikit adalah tidak bekerja dengan presentase 2%. Artinya masyarakat yang bermukim di sekitaran perumahan dominan bermata pencaharian wiraswasta atau melakukan usaha perdagangan dan selebihnya menjadi pekerja buruh dan PNS.

c. Dampak Perumahan terhadap Kondisi Lingkungan

Dampak perkembangan perumahan terhadap kondisi lingkungan dapat diketahui dari penggunaan lahan, kondisi sarana, kondisi prasarana drainase, dan kondisi prasarana jalan.

- Penggunaan lahan

Selama jangka waktu dari tahun 2006 sampai 2021 ini, Di Lokasi penelitian terjadi beberapa perubahan alih fungsi lahan.

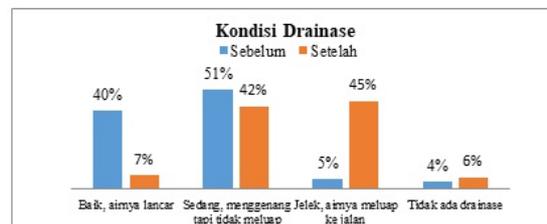


Gambar 1 Perubahan Guna Lahan Tahu 2006-2021

Pada Gambar 12 terlihat bahwa perubahan terjadi di enam jenis penggunaan lahan. Perubahan peningkatan luas yang tertinggi adalah Perumahan sebesar 108,29 ha. Sedangkan perubahan penurunan luas yang tertinggi adalah sawah yaitu sebanyak - 207.86.

- Kondisi drainase

Kondisi drainase di Kelurahan Paccinongan dilihat dari kondisi sebelum maraknya dan setelah maraknya pembangunan perumahan, adapun hasilnya yaitu dapat dilihat pada gambar berikut

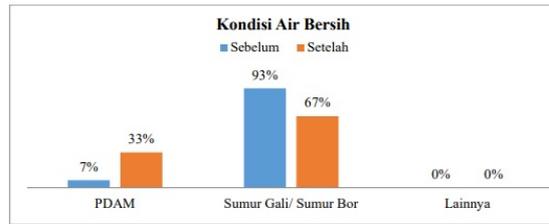


Gambar 2 Kondisi Drainase Kelurahan Paccinongan

Berdasarkan Gambar 13 Dari hasil jawaban responden terlihat bahwa kondisi drainase di Kelurahan Paccinongan mengalami penurunan kualitas, rata-rata responden mengatakan kondisi drainase sedang airnya menggenang, tapi tidak meluap, jelek airnya meluap ke jalan, dan bahkan ada yang mengatakan tidak ada drainase.

- Kondisi air bersih

Berdasarkan Gambar 14 dapat dilihat bahwa suplay air bersih yang didapatkan masyarakat yaitu berasal dari PDAM, sumur gali, dan sumur bor, untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada gambar berikut.

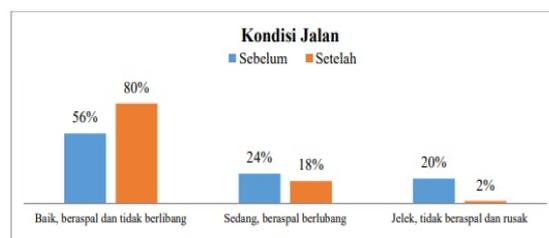


Gambar 3 Kondisi Air Bersih Kelurahan Paccinongan

Berdasarkan Gambar 14 dapat disimpulkan bahwa sumber air yang digunakan mayoritas responden sebelum ada perumahan adalah berasal dari sumur galian dengan persentase 93%, namun setelah ada pembangunan perumahan terdapat beberapa responden yang beralih ke PDAM dengan persentase 33%, dan sebanyak 67% dari responden masih tetap menggunakan sumur sebagai sumber airnya.

- Kondisi jalan

Kondisi jalan di Kelurahan Paccinongan dapat diketahui dari jawaban responden pada Gambar 15 berikut.



Gambar 4 Kondisi Jalan Kelurahan Paccinongan

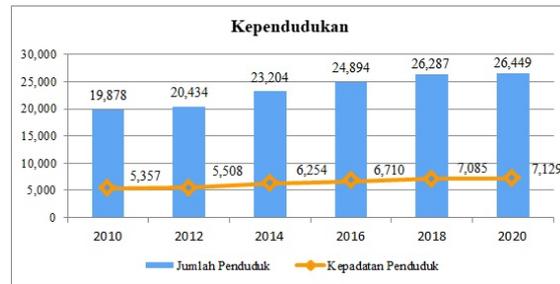
Berdasarkan jawaban responden pada Gambar 4.26 di atas, diketahui bahwa sebelum adanya aktivitas pembangunan perumahan, hanya 56% yang menyatakan bahwa kondisi jalan baik, namun setelah pembangunan perumahan terdapat 80% responden yang menyatakan kondisi jalan baik

d. Dampak Perumahan terhadap Kondisi Sosial

Dampak pembangunan perumahan terhadap kondisi sosial dapat kita ketahui dari kegiatan sosial masyarakat, tingkat keramaian,,interaksi sosial masyarakat, dan tingkat kriminalitas.

- Kependudukan

Berkembangnya suatu wilayah tidak lepas dari perkembangan penduduk yang pesat. Hal ini terjadi di Kelurahan Paccinongan yaitu perkembangan perumahan yang sejalan dengan peningkatan jumlah penduduk,

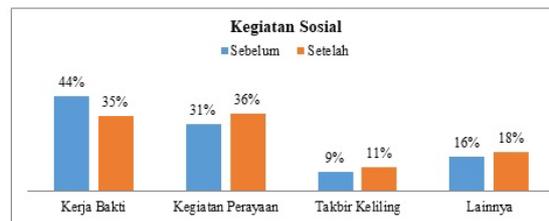


Gambar 5 Kependudukan di Kelurahan Paccinongan

Berdasarkan Gambar 16, diketahui bahwa dalam 10 tahun terakhir Kelurahan Paccinongan mengalami peningkatan yang cukup pesat. Tercatat pada tahun 2010 jumlah penduduk Kelurahan Paccinongan adalah 19.878 jiwa dan pada tahun 2020 telah mencapai 26.449 jiwa

- Kegiatan sosial

Kegiatan sosial adalah suatu agenda yang diadakan bersama dengan elemen masyarakat, khususnya yang ada di lingkungan sekitar dengan harapan untuk mencapai tujuan bersama. Kegiatan sosial yang dimaksud dalam penelitian ini yaitu kegiatan kerja bakti, dapat dilihat pada Gambar 17 berikut



Gambar 6 Kegiatan Sosial di Kelurahan Paccinongan

Berdasarkan pada Gambar 4.28 dapat diketahui bahwa kegiatan sosial yang biasa dilakukan sebelum adanya pembangunan perumahan, yaitu terdapat 44 responden mengatakan kegiatan kerja bakti. Setelah maraknya pembangunan perumahan muncul kegiatan sosial baru seperti pesta rakyat, jalan santai, dan senam pagi.

- Tingkat interaksi sosial

Perubahan sosial merupakan realitas yang tidak bisa dihindari oleh suatu masyarakat, termasuk masyarakat yang ada di pedesaan. Banyak faktor yang mempengaruhi perubahan sosial, salah satunya yaitu adanya pembangunan perumahan.

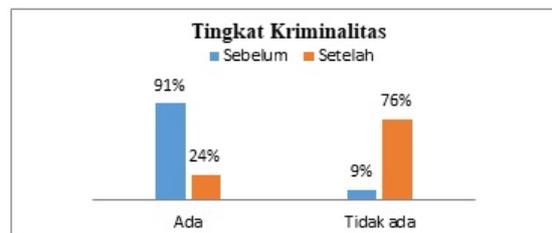


Gambar 7 Tingkat Interaksi Sosial di Kelurahan Paccinongan

Berdasarkan Gambar 18 terlihat bahwa kondisi interaksi sosial sebelum adanya perumahan terdapat 4 responden yang mengatakan sangat terbuka, 93 responden mengatakan terbuka, dan 3 responden mengatakan kurang terbuka. Sedangkan setelah adanya perumahan terdapat 4 responden mengatakan sangat terbuka, 20 responden mengatakan terbuka, 75 responden mengatakan kurang terbuka, dan 1 responden mengatakan tertutup. Hal ini menunjukkan bahwa terjadi perubahan kondisi interaksi sosial sebelum dan setelah adanya perumahan.

- Tingkat kriminalitas

Munculnya kriminalitas sebagian besar kasus kriminalitas bermula dari persoalan ekonomi yang menerpa kalangan tidak mampu. Adapun tingkat kriminalitas di lokasi penelitian dilihat dengan membandingkan kriminalitas sebelum dan setelah ada perumahan, dapat dilihat pada Gambar 19 berikut.



Gambar 8 Tingkat Kriminalitas

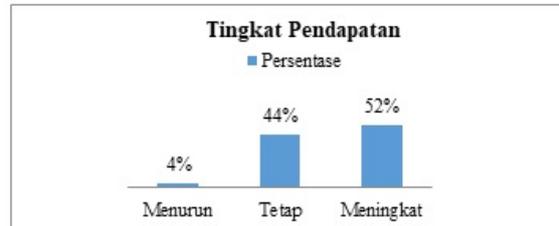
Berdasarkan Gambar 19 diketahui bahwa Kelurahan Paccinongan sebelum adanya perumahan masih terbilang rawan dari tindakan kriminal seperti dilihat dari jawaban responden sebanyak 92 responden menyatakan ada tindakan kriminalitas dan seringnya terjadinya kehilangan barang-barang berharga milik masyarakat. Namun semenjak adanya pembangunan perumahan, terlihat tingkat kriminalitas di Kelurahan Paccinongan mengalami penurunan dibuktikan dari jawaban responden, hanya 9 responden mengatakan masih ada tindakan kriminal dan selebihnya mengatakan sudah jarang atau bahkan tidak ada lagi tindakan kriminalitas.

e. Dampak perumahan terhadap kondisi Ekonomi

Dampak pembangunan perumahan terhadap kondisi ekonomi ini dapat kita ketahui dari tingkat pendapatan masyarakat, perubahan tambahan fungsi rumah dan harga lahan.

- Tingkat pendapatan

Persepsi responden mengenai tingkat pendapatan dapat dilihat pada Gambar berikut.



Gambar 9 Tingkat Pendapatan Masyarakat di Kelurahan Paccinongan

Berdasarkan Gambar 20 bahwa tingkat pendapatan masyarakat setelah adanya perumahan umumnya mengatakan mengalami peningkatan dengan persentase 52%. Berdasarkan data tersebut dapat dideskripsikan bahwa dengan adanya pembangunan perumahan di Kelurahan Paccinongan tingkat pendapatan masyarakat mengalami peningkatan dengan skala pertumbuhan usaha yang juga mengalami peningkatan.

- Tambahan fungsi rumah

Salah satu bentuk fungsi produktifnya yang merupakan fungsi lebih dari rumah adalah sebagai basis kegiatan ekonomi. Sehingga memungkinkan setiap rumah mengalami fungsi yang berbeda-beda dan orientasinya juga tentu berbeda.

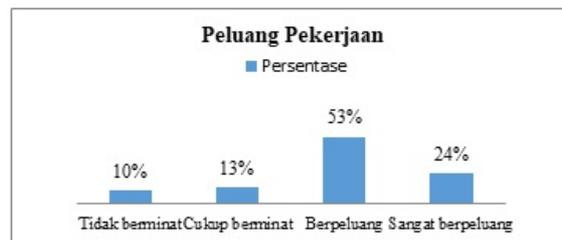


Gambar 10 Tambahan Fungsi Rumah di Kelurahan Paccinongan

Berdasarkan hasil responden fungsi tambahan sebelum adanya pembangunan perumahan mayoritas hanya berfungsi sebagai rumah tinggal sekitar 74%. Namun setelah adanya pembangunan perumahan fungsi tambahan rumah tidak sekedar hanya berfungsi menjadi rumah namun sekarang ada fungsi tambahan sebagai warung kelontong sekitar 13%, rumah makan 4%, laundry 3%, dan fungsi lainnya (bengkel, cuci mobil, ATK, salon, depot air minum) sekitar 15%.

- Peluang pekerjaan

Peluang pekerjaan yang muncul di tengah masyarakat setelah adanya pembangunan perumahan dapat dilihat pada Gambar 22 berikut



Gambar 11 Peluang Pekerjaan di Kelurahan Paccinongan

Berdasarkan Gambar 19 umumnya responden mengatakan berpeluang dan sangat berpeluang untuk melakukan aktivitas tambahan di sekitar perumahan, dan mereka tahu bahwa beberapa peluang bisnis dapat dilakukan di sekitar perumahan, termasuk berdagang dan berjasa serta berbagai peluang lainnya. Cukup berminat ternyata diidentifikasi adalah yang memang memiliki aktivitas di sekitar perumahan dengan tingkat pendidikan yang kurang memadai, sedangkan bagi kelompok responden yang memiliki pekerjaan formal mengatakan tidak berminat.

- Harga lahan

Semakin berkembangnya suatu wilayah maka harga tanah yang ada di wilayah tersebut akan ikut meningkat.



Gambar 12 Harga Lahan di Kelurahan Paccinongan

Berdasarkan Gambar 23 Perubahan harga yang terjadi juga cukup drastis, beberapa warga mengaku kalau harga tanah sebelum adanya perumahan sekitar Rp.100.000,00 ± Rp. 500.000,00/m² sekarang harga tanah telah mencapai Rp. 750.000 – 3.500.00/m². Perubahan harga tanah yang cukup tinggi tersebut terjadi karena lokasi Kelurahan Paccinongan memiliki lokasi yang cukup strategis yang berbatasan langsung dengan Kota Makassar, dekat dengan ibu kota Kabupaten Gowa dan pusat pemerintahan Kabupaten Gowa, dan terjadi perkembangan perumahan yang cukup signifikan.

Arahan dan Strategi Pengembangan Perumahan

Hasil identifikasi faktor internal dan faktor eksternal ditinjau dalam matriks IFAS dan matriks EFAS. Matriks IFAS yaitu hasil penilaian faktor-faktor internal yang meliputi kekuatan dan kelemahan. Sementara matriks EFAS yaitu hasil penilaian faktor-faktor eksternal yang meliputi peluang dan ancaman. Dapat dilihat pada Tabel 6 berikut.

Tabel 5 Internal Strategic Analysis Summary (IFAS)

No	Faktor Internal	Bobot	Rating	Bobot & Rating
Kekuatan/Strenghts				
1.	Lokasi yang strategis, berbatasan dengan Kota Makassar	0,2	2	0,4
2.	Pola persebaran perumahan cenderung merata (seragam) yang bisa mendukung pemerataan Pembangunan	0,2	1	0,2
3.	Kesesuaian pengembangan perumahan dengan rencana tata ruang	0,3	3	0,9
4.	Terbukanya peluang pekerjaan dan peningkatan pendapatan Masyarakat	0,2	2	0,4
5.	Mulai berkurangnya angka kriminalitas	0,1	1	0,1
Total Kekutaan/Strenghts		1,0		2,0
KelemahanWeaknesses				
1.	Kualitas drainase yang kurang memadai	0,2	3	0,6
2.	Terdapat prasarana jalan yang mengalami penurunan kualitas	0,2	3	0,6
3.	Kondisi interaksi sosial sosial yang mulai menurun	0,2	2	0,4
4.	Peningkatan harga lahan	0,2	2	0,4
5	Konversi lahan pertanian akan mengakibatkan hilangnya mata pencaharian utama petani	0,2	2	0,4
Total Kelemahan/Weaknesses		1,0		2,4
Total IFAS (Kekuatan – Kelemahan)				-0,4

Berdasarkan Tabel 6, diperoleh jumlah skor kekuatan sebesar 2,0. Adapun jumlah skor kelemahan sebesar 2,4. Dengan demikian, diperoleh total keseluruhan faktor internal sebesar -0,4. Adapun untuk matriks EFAS dapat dilihat pada Tabel 7

Tabel 6 External Strategic Factor Analysis Summary (EFAS)

No	Faktor Eksternal	Bobot	Rating	Bobot & Rating
Peluang/Opportunities				
1.	Berdasarkan RTRW Kabupaten Gowa, Kelurahan Paccinongan ditetapkan sebagai peruntukan kawasan permukiman	0,4	3	1,2
2.	Berdasarkan RDTR Perkotaan Sungguminasa, Kelurahan Paccinongan ditetapkan sebagai zona perumahan	0,4	3	1,2
3.	Masuknya pengembang properti dan <i>real estate</i>	0,2	2	0,4
Total Peluang		1,0		2,8
Ancaman/Threats				
1.	Termasuk daerah rawan banjir	0,4	1	0,4

2.	Hadirnya penduduk baru dengan kondisi sosial budaya yang berbeda	0,3	3	0,9
3.	Kemungkinan terjadinya segregasi sosial	0,3	2	0,6
Total Ancaman/Threat		1,0		1,9
Total EFAS				0,9

Berdasarkan Tabel 7, diperoleh jumlah skor peluang adalah 2,8 dan jumlah skor ancaman adalah 1,9. Dengan demikian, diperoleh keseluruhan faktor eksternal sebesar 0,9.

Dari hasil penilaian diatas dengan menggunakan analisis penunjang IFAS dan EFAS, maka diketahui posisi strategi dalam matriks kuadran SWOT yaitu:

$$\begin{aligned}
 X &= \text{Kekuatan} - \text{Kelemahan} \\
 &= (2,0) + (-2,4) \\
 &= \mathbf{-0,4}
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 Y &= \text{Peluang} - \text{Ancaman} \\
 &= (2,8) + (-1,9) \\
 &= \mathbf{0,9}
 \end{aligned}$$

Dengan demikian, diketahui posisi sumbu $X = 0.4$ dan sumbu $Y = 0.9$. Strategi yang dihasilkan dalam matriks SWOT masuk ke dalam kuadran II, yang masuk ke dalam *Aggressive maintenance strategy* hal ini mengarahkan strategi dengan konsolidasi internal dengan mengadakan perbaikan-perbaikan untuk memaksimalkan pemanfaatan peluang. Jadi prioritas pengembangan perumahan diprioritaskan pada strategi W-O. Adapun strategi W-O adalah sebagai berikut:

1. Pengadaan dan rehabilitasi prasaran jaringan drainase

Ketidakmampuan drainase mengalirkan limpasan air di Kelurahan Paccinongan juga disebabkan karena kualitas drainase yang kurang memadai yaitu dengan banyaknya tumpukan sampah pada drainase, tumbuhnya vegetasi yang menghalangi aliran air, dan kerusakan konstruksi drainase. Oleh karena itu perlu dilakukan penerapan drainase tertutup dengan menggunakan *box culvert* dan penyerapan air dengan sumur resapan

2. Peningkatan kualitas prasarana jaringan jalan

Arahan yang akan dilakukan terhadap peningkatan prasarana jalan yaitu perbaikan dan rehabilitasi pada permukaan jalan yang kualitasnya sudah menurun sepanjang 5.828 meter. Pada jaringan jalan tanah maka dilakukan dengan peningkatan kualitas jalan dengan perkerasan/pengecoran (*semenisasi*). Dan pada jaringan jalan perkerasan rusak dapat dilakukan dengan perbaikan jalan berupa pelapisan perkerasan jalan.

3. Penyediaan ruang terbuka publik sebagai wadah dalam menciptakan interaksi sosial

Berdasarkan permasalahan yang ada di Kelurahan Paccinongan yaitu mulai menurunnya kondisi interaksi sosial antar masyarakat. Oleh karena itu, arahan yang dirumuskan penulis adalah penyediaan ruang terbuka publik dalam rangka mempertemukan antar masyarakat sehingga akan mendorong terjadinya proses interaksi sosial.

4. Mengontrol harga tanah dengan sistem *land banking*

Permintaan perumahan yang tinggi menyebabkan harga tanah yang melonjak. Hal tersebut tentu saja menyebabkan sulit untuk membangun perumahan yang terjangkau bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di kawasan perkotaan. Akibatnya mereka akan berusaha untuk mencari tempat tinggal semampu mereka seperti di pinggir sungai ataupun rel kereta api yang dapat menimbulkan permasalahan di perkotaan. Alternatif dalam penyelesaian masalah ini adalah dengan ketersediaan lahan dengan harga yang terjangkau atau dengan Prinsip *Land Banking* untuk mencapai kesejahteraan masyarakat.

5. Pemberdayaan masyarakat lokal

Berdasarkan permasalahan yang ada di Kelurahan Paccinongan. Yaitu hilangnya mata pencaharian petani, dan meningkatnya persaingan usaha, dan minimnya pengetahuan masyarakat terkait kewirausahaan, jadi arahan yang perlu dilakukan adalah mengutamakan penduduk lokal sebagai tenaga kerja dalam pembangunan perumahan, pelatihan seputar bisnis, memberikan suntikan modal kepada pelaku usaha yang membutuhkan modal, dan penyediaan E-katalog untuk mengakomodir transaksi online dengan mengutamakan produk lokal.

KESIMPULAN DAN SARAN

Keberadaan pembangunan perumahan telah berdampak terhadap sosial, ekonomi dan lingkungan. Dampak lingkungan berupa penyusutan lahan pertanian, terjadi peningkatan cakupan pelayanan jalan tetapi masih terdapat kondisi jalan yang rusak, kualitas drainase yang mengalami penurunan. Dampak sosial berupa penyusutan lahan pertanian, peningkatan jumlah penduduk, interaksi sosial yang makin kompleks, kegiatan sosial yang masih tetap dipertahankan, dan menurunnya tingkat kriminalitas. Dampak terhadap ekonomi berupa meningkatnya pendapatan masyarakat, penambahan fungsi rumah membuka lapangan usaha masyarakat, dan meningkatnya harga lahan. Arahan pengembangan perumahan di Kelurahan Paccinongan diantaranya yaitu melakukan rehabilitasi jaringan drainase, peningkatan jaringan jalan, penyediaan ruang terbuka

publik sebagai wadah untuk berinteraksi sosial, mengontrol harga lahan dengan sistem *land banking*, dan pemberdayaan masyarakat lokal.

UCAPAN TERIMA KASIH

Terima kasih kepada Tim penulis, bapak ibu civitas akademika Politeknik Negeri Fakfak, Tim Jurnal Isaintek yang telah memberikan kesempatan dalam menerbitkan artikel penelitian kami. Bear harapan kami artikel ini dapat menjadi khasanah ilmu pengetahuan bagi bidang studi yang sama.

DAFTAR REFERENSI

- Arisca, W. D., & Agustini, E. P. (2020). *Pola Persebaran Sekolah Sma Dan Smk Di Kabupaten Ogan Komerin Ulu, Ogan Ilir, Penukal Abab Lematang Ilir, Dan Prabumulih Menggunakan Metode Avarage Nearst Neighbour*. Jurnal Bina Komputer, 2(2), 99–121
- Chadwick, A. Bruce, Bahr, M. Howard, & Albrecht, L. Stan. 1991. *Metode Ilmu Pengetahuan Sosial*. Terj. Sulistia, ML, dkk. Semarang: IKIP Semarang Press.
- Dwitya, H. A. H. (2011). *Kaitan Pola Neighbourhood pada Interaksi Sosial Penghuni*. Universitas Indonesia.
- Fandeli, 2004. *Analisis Mengenai Dampak Lingkungan: Prinsip Dasar Dalam Pembangunan*. Liberty, Yogyakarta
- Hajarullah (2020). *Analisis Dampak Sosial Pembangunan Kompleks di Wilayah Perkampungan Majannang, Desa Kurusumange, Kecamatan Tanralili Kabupaten Maros*. Skripsi. Universitas Hasanuddin.
- Jusmawandi, J. *Pemukiman Masyarakat Pinggiran Di Kota Makassar (Studi Kualitatif Pendidikan Kesehatan dalam Upaya Peningkatan Pola Hidup Sehat Masyarakat)*. Habitus: Jurnal Pendidikan, Sosiologi, & Antropologi, 6(1), 1-16.
- Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah No. 534/KPTS/M/2001 *tentang Pedoman Penentuan Standar Pelayanan Minimal Bidang Penataan Ruang, Perumahan Dan Permukiman Dan Pekerjaan Umum*
- Peraturan Bupati Gowa Nomor 47 Tahun 2021 *tentang Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Perkotaan Sungguminasa Cambayya Tahun 2021-2041*
- Peraturan Daerah Kabupaten Gowa Nomor 15 Tahun 2012 *tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Gowa Tahun 2012-2032*
- Radhinal, Y., & Ariyanto, A. (2017). *Koeksistensi Dualisme Ekonomi Di Kawasan Metropolitan Mamminasata*. Plano Madani : Jurnal Perencanaan Wilayah Dan Kota, 6(1), 97–107.
- Sunarti, S. (2019). *Buku Ajar Perumahan dan Permukiman*.
- UU (Undang-Undang) No. 1 Tahun 2011 *tentang perumahan dan kawasan permukiman*.
- Wulandari, N. D., & Setyowati, D. L. (2020). *Analisis Pola Persebaran Permukiman Tahun 1998, 2006 Dan 2019 di Kecamatan Gunungpati Kota Semarang*. Jurnal Geo Image, 9(2), 76–81.