

SKRIPSI

**DAMPAK PEMBANGUNAN PERUMAHAN FORMAL TERHADAP
KONDISI FISIK LINGKUNGAN, SOSIAL, EKONOMI
MASYARAKAT LOKAL**

(Studi Kasus: Desa Taeng, Kecamatan Pallangga, Kabupaten Gowa)

Disusun dan diajukan oleh

**RANA SALSABILA WANDINI
D101181301**



**DEPARTEMEN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR**

2022

LEMBAR PENGESAHAN (TUGAS AKHIR)
DAMPAK PEMBANGUNAN PERUMAHAN FORMAL TERHADAP
KONDISI FISIK LINGKUNGAN, SOSIAL, EKONOMI
MASYARAKAT LOKAL
(Studi Kasus: Desa Taeng, Kecamatan Pallangga, Kabupaten Gowa)

Disusun dan diajukan oleh :

RANA SALSABILA WANDINI
D101181301

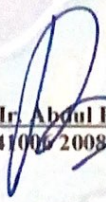
Telah dipertahankan dihadapan Panitia Ujian yang dibentuk dalam rangka penyelesaian studi program sarjana Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota Fakultas Teknik Universitas Hasanuddin
Pada tanggal 6 Oktober 2022
Dan dinyatakan telah memenuhi syarat kelulusan

Menyetujui,

Pembimbing Utama,

Pembimbing Pendamping,


Dr. Ir. Hj. Mimi Arifin, M. Si
NIP. 19661218 199303 2 001


Dr. Eng. Ir. Abdul Rachman Rasvid, ST., M. Si
NIP. 19741006 200812 1 002

Ketua Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota
Fakultas Teknik, Universitas Hasanuddin



Dr. Eng. Ir. Abdul Rachman Rasvid, ST., M. Si
NIP. 19741006 200812 1 002

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini;

Nama : Rana Salsabila Wandini
NIM : D101181301
Program Studi : Perencanaan Wilayah dan Kota
Jenjang : S1

Menyatakan dengan ini bahwa karya tulisan saya berjudul:

“Dampak Pembangunan Perumahan Formal Terhadap Kondisi Fisik Lingkungan, Sosial, Ekonomi Masyarakat Lokal”

Adalah karya tulis saya sendiri dan bukan merupakan pengambil alihan tulisan orang lain bahwa skripsi yang saya tulis ini benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan bahwa sebagian atau keseluruhan skripsi ini hasil karya orang lain, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut

Gowa, 6 Oktober 2022

Yang Menyatakan,



(Rana Salsabila Wandini)

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT yang telah memberikan nikmat kesehatan dan atas rahmat-Nya lah sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir ini dengan baik. Tugas akhir ini merupakan salah satu syarat kelulusan studi jenjang strata satu di Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Hasanuddin.

Yang mendasari penulis dalam pengambilan topik penelitian ini yaitu dikarenakan keingintahuan penulis terhadap dampak yang terjadi setelah terjadinya pembangunan perumahan di Desa Taeng, Kecamatan Pallangga terhadap kondisi fisik, sosial, dan ekonomi masyarakat setempat. Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi masyarakat, pemerintah, dan peneliti selanjutnya

Penulis menyadari bahwa dalam pembuatan tugas akhir ini tidak jauh dari kekurangan dan kekeliruan dikarenakan keterbatasan kemampuan penulis. Oleh karena itu penulis senantiasa mengharapkan saran dan kritik yang membangun untuk tugas akhir ini dan penelitian selanjutnya. Sekian pengantar dari penulis, penulis berharap tugas akhir ini dapat bermanfaat bagi semua pihak.

Makassar, 6 Oktober 2022

(Rana Salsabila Wandini)

Sitasi dan Alamat Kontak:

Harap menuliskan sumber skripsi ini dengan cara penulisan sebagai berikut.

Salsabila Wandini, Rana. 2022. *Dampak Pembangunan Perumahan Formal Terhadap Kondisi Fisik Lingkungan, Sosial, Ekonomi Masyarakat Lokal*. Skripsi Sarjana, Prodi S1 PWK Universitas Hasanuddin. Makassar.

Demi peningkatan kualitas dari skripsi ini, kritik dan saran dapat dikirimkan ke penulis melalui alamat email berikut ini: ranaslsabila12@gmail.com

UCAPAN TERIMA KASIH

Alhamdulillah puji dan syukur dipanjatkan atas kehadiran Allah SWT karena dengan rahmat-Nya lah sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik. Dalam penyusunan skripsi ini tidak terlepas dukungan dan bantuan dari beberapa pihak. Penulis secara khusus mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang telah membantu. Penulis banyak menerima bimbingan, petunjuk, saran dan bantuan serta dorongan dari berbagai pihak baik yang bersifat moral maupun material. Pada kesempatan ini penulis menyampaikan rasa terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Kepada orang tua tercinta (Bapak Ramli Singgih, S.T dan Nirwana) yang selama ini memberikan kasih sayang, motivasi, semangat, serta doa yang tidak ada henti-hentinya mengalir demi kelancaran dan kesuksesan penulis;
2. Adik tercinta (Muhammad Raihan Singgih) serta keluarga saya yang telah menemani dan selalu mendukung serta mendoakan penulis;
3. Rektor Universitas Hasanuddin (Bapak Prof. Dr. Ir. Jamaluddin Jompa, M.Sc.) atas kebijakan dan dukungan selama penulis menempuh pendidikan;
4. Dekan Fakultas Teknik Universitas Hasanuddin (Bapak Prof. Dr. Eng. Isran Ramli, ST., MT.) atas fasilitas yang diberikan sehingga saya dapat menyelesaikan pendidikan dengan baik;
5. Kepala Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Hasanuddin (Bapak Dr. Eng. Ir. Abdul Rachman Rasyid, ST., M.Si.) atas dukungan serta segala nasihat yang telah diberikan kepada penulis;
6. Sekretaris Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Hasanuddin (Ibu Sri Aliah Ekawati, ST., MT.) atas dukungan dan segala nasihat yang telah diberikan kepada penulis;
7. Dosen Penasehat Akademik (Ibu Dr. Ir. Hj. Mimi Arifin, M.Si) atas segala nasihat, semangat, dan bantuannya selama menjalani masa perkuliahan;
8. Dosen Pembimbing Utama (Ibu Dr. Ir. Hj. Mimi Arifin, M.Si.) atas segala bimbingan, arahan, nasehat, waktu, kepercayaan serta ilmu yang diberikan kepada penulis untuk menyelesaikan skripsi ini;

9. Dosen Pembimbing Pendamping (Bapak Dr. Eng. Ir. Abdul Rachman Rasyid, ST., M.Si.) atas segala bimbingan, arahan, nasehat, waktu, kepercayaan serta ilmu yang diberikan kepada penulis untuk menyelesaikan skripsi ini;
10. Kepala Labo Tugas Akhir (Ibu Dr-Tech. Yashinta Kumala D. S. ST, MIP.) atas bimbingan dan arahan, motivasi, dan semangat selama penulis mengerjakan tugas akhir ini;
11. Dosen Penguji (Prof. Dr. Ir. Shirly Wunas, DEA dan Jayanti Mandasari A. Munawarah Abduh, ST.,M.Eng) atas kesediaannya memberikan arahan dan bimbingan kepada penulis selama menyelesaikan tugas akhir ini;
12. Seluruh Dosen Teknik Perencanaan Wilayah dan Kota yang telah membekali penulis dengan berbagai ilmu selama mengikuti perkuliahan sampai akhir penulisan tugas akhir ini;
13. Seluruh staf administrasi dan pelayanan Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota (Bapak Haerul Muayyar, S. Sos. dan Bapak Faharuddin) yang telah membantu dalam mengurus administrasi selama perkuliahan;
14. Teman-teman RASTER 2018 teknik Perencanaan Wilayah dan Kota Universitas Hasanuddin. Terima kasih atas kebersamaan, suka duka, segala bantuan dan kerja sama selama masa perkuliahan.

Semoga Allah SWT memberikan balasan yang berlipat atas segala bantuan yang telah diberikan kepada penulis dalam menyelesaikan studi di Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Hasanuddin

Makassar, 6 Oktober 2022

(Rana Salsabila Wandini)

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL.....	i
LEMBAR PENGESAHAN (TUGAS AKHIR).....	ii
PERNYATAAN KEASLIAN.....	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
UCAPAN TERIMA KASIH.....	vi
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR GAMBAR.....	xi
DAFTAR TABEL.....	xiii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xiv
ABSTRAK.....	xv
ABSTRACT.....	xvi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	3
1.3 Tujuan Penelitian.....	3
1.4 Manfaat Penelitian.....	3
1.5 Ruang Lingkup Penelitian.....	4
1.6 <i>Output</i> Penelitian.....	4
1.7 <i>Outcome</i> Penelitian.....	5
1.8 Sistematika Penulisan.....	5
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	6
2.1 Perumahan dan Permukiman.....	6
2.1.1 Jenis-jenis Perumahan.....	7
2.1.2 Klasifikasi dan Tipe Permukiman.....	7
2.2 Perumahan Formal.....	9
2.3 Sarana dan Prasarana Perumahan.....	10
2.4 Pembangunan Perumahan.....	11
2.5 Tinjauan Dampak.....	14

2.6	Dampak Terkait Pembangunan Perumahan.....	15
2.6.1	Dampak Terhadap Bentuk Pemanfaatan Fisik.....	16
2.6.2	Dampak Ekonomi.....	22
2.6.3	Dampak Sosial.....	23
2.7	Penelitian Terdahulu.....	25
2.8	Kerangka Pikir.....	29
 BAB III METODE PENELITIAN.....		31
3.1	Jenis Penelitian.....	31
3.2	Lokasi Penelitian.....	31
3.3	Jenis dan Sumber Data.....	33
3.3.1	Data Primer.....	33
3.3.2	Data Sekunder.....	33
3.4	Teknik Pengumpulan Data.....	34
3.5	Populasi dan Sampel Penelitian.....	38
3.5.1	Populasi.....	38
3.5.2	Sampel.....	38
3.6	Teknik Analisis.....	39
3.6.1	Pertanyaan Penelitian Pertama.....	39
3.6.2	Pertanyaan Penelitian Kedua.....	40
3.6.3	Pertanyaan Penelitian Ketiga.....	40
3.7	Definisi Operasional.....	40
3.8	Kerangka Penelitian.....	42
 BAB IV PEMBAHASAN.....		44
4.1	Gambaran Umum Kabupaten Gowa.....	44
4.1.1	Kondisi Geografis dan Wilayah Administrasi.....	44
4.1.2	Kondisi Demografi	47
4.2	Gambaran Umum Kecamatan Pallangga.....	47
4.2.1	Kondisi Geografis dan Wilayah Administrasi.....	48
4.2.2	Kondisi Demografi.....	49
4.2.3	Penggunaan Lahan.....	50

4.2.4 Ketersediaan Sarana.....	51
4.3 Gambaran Umum Desa Taeng.....	54
4.3.1 Kondisi Geografis dan Wilayah Administrasi.....	55
4.3.2 Penggunaan Lahan.....	55
4.3.3 Kondisi Demografis.....	56
4.4 Analisis Perkembangan Pembangunan Perumahan di Desa Taeng Kabupaten Gowa.....	56
4.5 Analisis Dampak Pembangunan Perumahan Terhadap Kondisi Fisik, Sosial, dan Ekonomi Masyarakat di Desa Taeng.....	63
4.5.1 Analisis Dampak Pembangunan Perumahan Terhadap Kondisi Fisik Lingkungan.....	63
4.5.2 Analisis Dampak Pembangunan Perumahan Terhadap Kondisi Ekonomi di Desa Taeng.....	95
4.5.3 Analisis Dampak Pembangunan Perumahan Terhadap Kondisi Sosial di Desa Taeng.....	101
4.6 Arahan Pengembangan Pembangunan Perumahan di Desa Taeng.....	108
BAB V PENUTUP.....	121
5.1 Kesimpulan.....	121
5.2 Saran.....	122
DAFTAR PUSTAKA.....	122
LAMPIRAN.....	126
<i>CURRICULUM VITAE</i>.....	143

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1	Dampak Pembangunan.....	15
Gambar 2.2	Kerangka Pikir.....	27
Gambar 3.1	Peta Lokasi Penelitian.....	32
Gambar 3.2	Kerangka Penelitian.....	42
Gambar 4.1	Peta Administrasi Kabupaten Gowa.....	46
Gambar 4.2	Peta Sebaran Perumahan di Desa Taeng Tahun 2011.....	58
Gambar 4.3	Peta Sebaran Perumahan di Desa Taeng Tahun 2016.....	60
Gambar 4.4	Peta Sebaran Perumahan di Desa Taeng Tahun 2021.....	62
Gambar 4.5	Peta Kesesuaian Lahan Perumahan Desa Taeng terhadap RTRW Kabupaten Gowa	64
Gambar 4.6	Grafik Persentase Pemanfaatan Lahan di Desa Taeng Tahun 2011.....	67
Gambar 4.7	Peta Penggunaan Lahan Desa Taeng Tahun 2011.....	68
Gambar 4.8	Grafik Persentase Pemanfaatan Lahan di Desa Taeng Tahun 2016.....	70
Gambar 4.9	Peta Penggunaan Lahan Desa Taeng Tahun 2016.....	71
Gambar 4.10	Grafik Persentase Pemanfaatan Lahan di Desa Taeng Tahun 2021.....	73
Gambar 4.11	Peta Penggunaan Lahan Desa Taeng Tahun 2021.....	74
Gambar 4.12	Peta Perubahan Lahan Permukiman di Desa Taeng Tahun 2011-2021.....	76
Gambar 4.13	Peta Fasilitas Pendidikan di Desa Taeng dan Sekitarnya...	79
Gambar 4.14	Peta Fasilitas Peribadatan di Desa Taeng.....	82
Gambar 4.15	Peta Fasilitas Perdagangan di Desa Taeng dan Sekitarnya.	85
Gambar 4.16	Peta Fasilitas Kesehatan di Desa Taeng	88
Gambar 4.17	Grafik Persentase Perubahan Sumber Air di Desa Taeng.....	89
Gambar 4.18	Grafik Persentase Perubahan Kualitas Air di Desa Taeng.....	90

Gambar 4.19	Grafik Persentase Kondisi Drainase di Desa Taeng.....	91
Gambar 4.20	Kondisi Drainase di Desa Taeng.....	92
Gambar 4.21	Grafik Persentase Perubahan Masalah Lingkungan di Desa Taeng.....	93
Gambar 4.22	Bencana Banjir di Perumahan.....	95
Gambar 4.23	Peta Fasilitas Titik TPS di sekitar Desa Taeng.....	96
Gambar 4.24	Vegetasi di Desa Taeng.....	97
Gambar 4.25	Grafik Persentase Harga Lahan di Desa Taeng Sebelum Ada Perumahan.....	98
Gambar 4.26	Grafik Persentase Harga Lahan di Desa Taeng Sesudah Ada Perumahan.....	99
Gambar 4.27	Grafik Persentase Perubahan Mata Pencaharian Masyarakat di Desa Taeng.....	100
Gambar 4.28	Grafik Persentase Perubahan Penghasilan Masyarakat di Desa Taeng.....	101
Gambar 4.29	Grafik Persentase Kemampuan Penghasilan Masyarakat di Desa Taeng.....	103
Gambar 4.30	Grafik Persentase Perubahan Interaksi Sosial Masyarakat Sebelum Ada Perumahan.....	105
Gambar 4.31	Grafik Persentase Perubahan Interaksi Sosial Masyarakat Sesudah Ada Perumahan.....	106
Gambar 4.32	Grafik Persentase Perubahan Konflik Sosial Masyarakat di Desa Taeng.....	107
Gambar 4.33	Grafik Persentase Perubahan Budaya Masyarakat di Desa Taeng.....	108
Gambar 4.34	Grafik Persentase Perubahan Tingkat Kriminalitas Masyarakat di Desa Taeng.....	109
Gambar 4.35	Diagram SWOT Penentuan Strategi dan Arah Pengembangan Perumahan.....	115
Gambar 4.36	Peta Perencanaan Titik TPS di Desa Taeng	119

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1	Penelitian Terdahulu.....	28
Tabel 3.1	Kebutuhan Data, Jenis Data, dan Teknik Pengumpulan Data.....	36
Tabel 4.1	Luas Wilayah Kabupaten Gowa Berdasarkan Kecamatan.....	45
Tabel 4.2	Jumlah Penduduk Menurut Kecamatan di Kabupatenn Gowa.....	47
Tabel 4.3	Luas Wilayah Menurut Kelurahan di Kecamatan Pallangga.....	48
Tabel 4.4	Jumlah Penduduk menurut Kelurahan di Kecamatan Pallangga.....	49
Tabel 4.5	Penggunaan Lahan di Kecamatan Pallangga.....	50
Tabel 4.6	Jumlah Sarana Pendidikan di Kecamatan Pallangga.....	51
Tabel 4.7	Jumlah Sarana Kesehatan di Kecamatan Pallangga.....	52
Tabel 4.8	Jumlah Sarana Perdagangan di Kecamatan Pallangga.....	53
Tabel 4.9	Jumlah Sarana Peribadatan di Kecamatan Pallangga.....	54
Tabel 4.10	Jumlah Penduduk di Desa Taeng.....	56
Tabel 4.11	Perumahan di Desa Taeng Tahun 2011.....	57
Tabel 4.12	Perumahan di Desa Taeng Tahun 2016.....	59
Tabel 4.13	Perumahan di Desa Taeng Tahun 2021.....	61
Tabel 4.14	Pemanfaatan Lahan di Desa Taeng Tahun 2011.....	66
Tabel 4.15	Pemanfaatan Lahan di Desa Taeng Tahun 2016.....	69
Tabel 4.16	Pemanfaatan Lahan di Desa Taeng Tahun 2021.....	72
Tabel 4.17	Pemanfaatan lahan di Desa Taeng tahun 2011-2021.....	75
Tabel 4.18	Sarana Pendidikan di Desa Taeng.....	77
Tabel 4.19	Tabel Standar Radius Pelayanan Fasilitas Pendidikan.....	78
Tabel 4.20	Sarana Peribadatan di Desa Taeng.....	80
Tabel 4.21	Tabel Standar Radius Pelayanan Fasilitas Peribadatan.....	80
Tabel 4.22	Sarana Perdagangan dan jasa di Desa Taeng.....	83
Tabel 4.23	Tabel Standar Radius Pelayanan Fasilitas Perdagangan.....	84
Tabel 4.24	Sarana Kesehatan di Desa Taeng.....	86
Tabel 4.25	Tabel Standar Radius Pelayanan Fasilitas Kesehatan.....	86
Tabel 4.26	Pertumbuhan Penduduk Desa Taeng 10 Tahun Terakhir.....	104
Tabel 4.27	Analisis SWOT untuk arahan Pengembangan Perumahan.....	110

Tabel 4.28	Analisis SWOT untuk Penyusunan Strategi Pengembangan Perumahan.....	112
Tabel 4.29	<i>Internal Strategic Analysis Summary (IFAS)</i>	113
Tabel 4.30	<i>External Strategic Analysis Summary (EFAS)</i>	114

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1	Lampiran Kuesioner.....	122
Lampiran 2	Lampiran Survey dan Observasi.....	138

Dampak Pembangunan Perumahan Formal Terhadap Kondisi Fisik Lingkungan, Sosial, Ekonomi Masyarakat Lokal

(Studi Kasus : Desa Taeng, Kecamatan Pallangga, Kabupaten Gowa)

Rana Salsabila Wandini¹, Mimi Arifin², Abdul Rachman Rasyid³

¹ Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik Universitas Hasanuddin. Email: ranasalsabila12@gmail.com

² Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik Universitas Hasanuddin. Email: mimiarifin@yahoo.com

³ Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik Universitas Hasanuddin. Email: rachmanrasyid@eng.unhas.ac.id

ABSTRAK

Permintaan rumah di Kota Makassar saat ini semakin meningkat sejalan dengan semakin bertambahnya jumlah penduduk Kota Makassar. Permintaan rumah di pusat Kota Makassar yang tiap tahunnya meningkat tidak didukung dengan ketersediaan lahan yang ada di pusat kota. Maka, langkah yang dilakukan oleh pemerintah adalah mulai mengembangkan perumahan di daerah pinggiran kota, seperti di Desa Taeng. Pembangunan perumahan yang semakin meningkat di Desa Taeng tanpa disadari memicu terjadinya perubahan kondisi fisik, ekonomi, dan sosial pada masyarakat setempat. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui perkembangan pembangunan perumahan Desa Taeng, mengetahui dampak pembangunan perumahan terhadap kondisi fisik, sosial, ekonomi masyarakat di Desa Taeng, serta menyusun arahan pengembangan pembangunan perumahan. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode deskriptif kualitatif, analisis spasial, dan analisis SWOT. Hasil dari penelitian ini menunjukkan perkembangan pembangunan perumahan terus meningkat setiap tahunnya yang berdampak pada kondisi fisik yaitu berkurangnya tutupan lahan pertanian dan meningkatnya jumlah sarana prasarana, dampak terhadap ekonomi yaitu peningkatan harga lahan, dan terbukanya lapangan pekerjaan baru. Serta dampak terhadap sosial yaitu perubahan budaya dan menurunnya tingkat kriminalitas.

Kata kunci: Dampak, Pembangunan perumahan, sosial, ekonomi, fisik

***Impact of Formal Housing Development on Physical Environmental, Social
and Economic Conditions of Local Communities***

(Studi Kasus : Desa Taeng, Kecamatan Pallangga, Kabupaten Gowa)

Rana Salsabila Wandini¹, Mimi Arifin², Abdul Rachman Rasyid³

¹ Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik Universitas Hasanuddin. Email: ranaslsabila12@gmail.com

² Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik Universitas Hasanuddin. Email: mimiarifin@yahoo.com

³ Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik Universitas Hasanuddin. Email: rachmanrasyid@eng.unhas.ac.id

ABSTRACT

The demand for housing in Makassar City is currently increasing in line with the increasing population of Makassar City. The demand for houses in the center of Makassar City swell every year is not supported by the availability of land in the city center. So, the step taken by the government is to start developing housing in suburban areas, such as in Taeng Village. The expand housing development in Taeng Village has unwittingly triggered changes in the physical, economic, and social conditions of the local community. This study aims to determine the development of housing development in Taeng Village, determine the impact of housing construction on the physical, social, and economic conditions of the community in Taeng Village, and to formulate directions for housing development. The method used in this research is descriptive qualitative method, spatial analysis, and SWOT analysis. The results of this study indicate that housing development growth every year which has an impact on physical conditions, namely reduced agricultural land cover and an increase in the number of infrastructure facilities, the impact on the economy is the increase in land prices, and the opening of new jobs. As well as the social impact, namely cultural changes and decreased crime rates.

Keywords: *Impact, housing development, social, economic, physical*

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Kota dan masyarakat mempunyai keterkaitan dan saling mempengaruhi satu sama lain. Perkembangan kota secara tidak langsung dapat mempengaruhi pola kehidupan masyarakat yang ada didalamnya. Perkembangan kebutuhan dan pola hidup masyarakat kota dapat memacu pertumbuhan fisik kota (Putriningtyas, 2018). Kota yang berperan sebagai pusat pelayanan yang mendukung aktivitas penduduknya akan selalu mengalami perkembangan. Perkembangan kota tidak selamanya sesuai dengan daya dukung yang ada. Jumlah penduduk perkotaan yang tinggi dan terus meningkat dari waktu ke waktu tersebut akan memberikan implikasi terhadap tingginya tekanan pemanfaatan ruang kota, sehingga penataan ruang kawasan perkotaan perlu mendapat perhatian yang khusus, terutama penyediaan kawasan hunian. Kebutuhan akan kawasan hunian mengakibatkan para pengembang perumahan melakukan perluasan pembangunan perumahan ke pinggiran kota yang konsumen utamanya adalah masyarakat kota.

Pembangunan perumahan yang terjadi di pinggiran kota ini bisa memberikan dampak pada berbagai aspek, seperti aspek lingkungan, aspek sosial, dan aspek ekonomi masyarakat sekitar yang sudah bermukim sebelum adanya pembangunan perumahan. Dampak yang terjadi pada aspek ekonomi yaitu peningkatan pendapatan, peningkatan peluang pekerjaan, perubahan mata pencaharian, peningkatan pemanfaatan perumahan sebagai tempat usaha (Pratama, 2020). Dekatnya lokasi perumahan dengan permukiman desa tidak hanya memberikan dampak pada aspek ekonomi saja. Tersegregasinya Desa Taeng secara spasial dengan hadirnya kompleks perumahan tentunya akan memberikan dampak terhadap aspek sosial seperti perubahan gaya hidup dan hubungan sosial antar masyarakat (Arifin, 2021). Masyarakat yang terdampak pembangunan perumahan cenderung memiliki gaya hidup yang hedonis dan materialis (Erin, 2015). Selain itu pembangunan perumahan pada umumnya membawa dampak positif karena memicu terjadinya kenaikan harga properti (tanah dan rumah), serta peningkatan

jumlah sarana dan prasarana, namun pembangunan perumahan yang tidak terintegrasi dengan permukiman lokal dalam aspek drainase dapat menyebabkan terjadinya banjir bagi permukiman lokal (Sukarsa, 2014).

Menurut Peraturan Daerah Kabupaten Gowa Nomor 15 Tahun 2012 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Gowa Tahun 2012-2032, Bab IV Pasal 53 No. 3 menyatakan Desa Taeng, Kecamatan Pallangga merupakan salah satu kawasan rencana pengembangan permukiman perkotaan Mamminasata. Sejalan dengan hal tersebut menyebabkan banyaknya pengembang perumahan (*developer real estate*) masuk ke Desa Taeng untuk melakukan pembangunan perumahan. Dengan berkembangnya perumahan di Desa Taeng menyebabkan terjadinya perubahan penggunaan lahan. Pembangunan perumahan yang diartikan sebagai penggunaan dan pengembangan tanah kosong untuk tempat tinggal (Harjanto & Hidayati, 2003 dalam Herdiana, 2018). Berkembangnya pembangunan perumahan tidak hanya berdampak pada berkurangnya lahan untuk pertanian yang ada di Desa Taeng, tetapi juga menyebabkan munculnya permukiman kumuh secara parsial (Arifin, 2021).

Dari uraian di atas, dapat dilihat pembangunan perumahan yang pesat di Kabupaten Gowa khususnya di Desa Taeng, Kecamatan Pallangga tentu saja memiliki dampak bagi kehidupan masyarakatnya. Alasan itulah yang membuat peneliti tertarik untuk melakukan penelitian mengenai dampak pembangunan perumahan terhadap lingkungan, sosial, ekonomi masyarakat setempat yang dituangkan dalam sebuah penelitian berjudul “Dampak Pembangunan Perumahan Formal Terhadap Kondisi Fisik Lingkungan, Sosial, Ekonomi Masyarakat Lokal” (Studi Kasus: Desa Taeng, Kecamatan Pallangga, Kabupaten Gowa).

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana perkembangan pembangunan perumahan formal di Desa Taeng, Kabupaten Gowa?
2. Bagaimana dampak dari adanya pembangunan perumahan formal terhadap kondisi fisik lingkungan, sosial, ekonomi masyarakat di Desa Taeng,

Kabupaten Gowa?

3. Bagaimana arahan pengembangan pembangunan perumahan di Desa Taeng?

1.3 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian ini adalah:

1. Mengetahui perkembangan pembangunan perumahan formal Desa Taeng, Kabupaten Gowa.
2. Mengetahui dampak pembangunan perumahan formal terhadap kondisi fisik lingkungan, sosial, ekonomi masyarakat di Desa Taeng, Kabupaten Gowa.
3. Menyusun arahan pengembangan pembangunan perumahan di Desa Taeng.

1.4 Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang diharapkan dari penelitian ini, antara lain :

1. Manfaat Teoritis

Untuk menambah referensi hasil penelitian yang juga dijadikan sebagai rujukan untuk penelitian lanjutan terkait dampak kondisi lingkungan, sosial, ekonomi pembangunan perumahan terhadap masyarakat lokal.

2. Manfaat Praktis

- a. Sumbangan pemikiran terhadap pemerintah daerah maupun pusat mengenai dampak sosial ekonomi pembangunan perumahan formal terhadap masyarakat lokal, sehingga dapat dijadikan pertimbangan dalam pembuatan kebijakan pemerintah yang lebih berkeadilan dalam penataan ruang perumahan.
- b. Untuk memberi masukan-masukan kepada pihak-pihak yang bersangkutan khususnya pengembang perumahan agar memberi perhatian yang baik terhadap masyarakat setempat saat melakukan pembangunan perumahan.

1.5 Ruang Lingkup

Lingkup penelitian dalam tulisan ini dibedakan berdasarkan lingkup materi sebagai acuan yang menjadi keluaran atau hasil dalam penelitian ini serta lingkup wilayah penelitian yang menjadi studi kasus penelitian.

1. Lingkup Materi

Ruang lingkup materi merupakan batasan dari substansi maupun materi yang akan dikaji. Fokus penelitian yang dikaji adalah membahas dampak setelah adanya pembangunan perumahan formal terhadap kondisi lingkungan, ekonomi, dan

sosial masyarakat Desa Taeng, Kecamatan Pallangga. Batasan objek yang diteliti adalah masyarakat yang terkena dampak pembangunan perumahan dimana masyarakat tersebut merupakan masyarakat yang tinggal menetap di wilayah tersebut minimal 10 tahun, serta mengetahui kegiatan pembangunan perumahan di Desa Taeng.

Adapun substansi yang dikaji adalah :

1. Analisis perkembangan pembangunan areal perumahan di Desa Taeng.
2. Analisis dampak pembangunan perumahan formal terhadap kondisi fisik lingkungan yang terdiri dari pemanfaatan lahan, sarana dan prasarana, serta masalah lingkungan.
3. Analisis dampak pembangunan perumahan formal terhadap kondisi ekonomi yang terdiri dari harga lahan, mata pencaharian, dan tingkat pendapatan.
4. Analisis dampak pembangunan perumahan formal terhadap kondisi sosial yang terdiri dari interaksi sosial, kependudukan, budaya, dan tingkat kriminalitas.

2. Lingkup Wilayah

Ruang lingkup wilayah dalam penelitian ini adalah Desa Taeng, Kecamatan Pallangga, Kabupaten Gowa

1.6 Output Penelitian

Adapun output yang dihasilkan dari penelitian ini, yaitu:

1. Skripsi dengan judul “Dampak Pembangunan Perumahan Formal terhadap Kondisi Fisik Lingkungan, Sosial, Ekonomi Masyarakat Lokal” yang memuat 5 (lima) bab bahasan.
2. Jurnal penelitian dengan judul “Dampak Pembangunan Perumahan Formal terhadap Kondisi Fisik Lingkungan, Sosial, Ekonomi Masyarakat Lokal”.
3. Poster penelitian yang membahas mengenai Dampak Pembangunan Perumahan Formal terhadap Kondisi Fisik Lingkungan, Sosial, Ekonomi Masyarakat Lokal di Desa Taeng, Kecamatan Pallangga, Kabupaten Gowa
4. *Summary book* dengan judul “Dampak Pembangunan Perumahan Formal terhadap Kondisi Fisik Lingkungan, Sosial, Ekonomi Masyarakat Lokal”.
5. Bahan presentasi dalam bentuk file *powerpoint* mengenai penelitian “Dampak Pembangunan Perumahan Formal terhadap Kondisi Fisik Lingkungan, Sosial, Ekonomi Masyarakat Lokal”.

1.7 Outcome Penelitian

Dengan adanya penelitian ini diharapkan mampu meningkatkan kondisi fisik lingkungan, sosial, ekonomi masyarakat lokal terhadap pembangunan perumahan formal di Desa Taeng, Kecamatan Pallangga, Kabupaten Gowa.

1.8 Sistematika Penulisan

Adapun sistematika penulisan pada penelitian ini adalah :

BAB I PENDAHULUAN, bab ini mencakup latar belakang, rumusan masalah, tujuan, ruang lingkup, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA, bab ini mencakup landasan-landasan teori yang akan digunakan sebagai acuan dalam penyusunan laporan penelitian.

BAB III METODOLOGI PENELITIAN, bab ini mencakup lokasi dan waktu penelitian, jenis penelitian, jenis data, teknik pengumpulan data, teknik analisis, dan kerangka penelitian

BAB IV PEMBAHASAN, bab ini berisi tentang kondisi eksisting wilayah Desa Taeng, yang meliputi data-data sebagai pendukung dan bab ini menjelaskan analisis dampak pembangunan perumahan terhadap kondisi fisik lingkungan, ekonomi, dan sosial di Desa Taeng, Kecamatan Pallangga

BAB V PENUTUP, pada bab ini berisi kesimpulan dari hasil analisis yang telah diolah serta rekomendasi yang diberikan perihal dampak yang ditimbulkan akibat adanya pembangunan perumahan di Desa Taeng, Kecamatan Pallangga.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Perumahan dan Permukiman

Dalam Undang-undang Nomor 1 tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan permukiman, yaitu permukiman adalah bagian dari lingkungan hunian yang terdiri atas lebih dari satu satuan perumahan yang mempunyai prasarana, sarana, utilitas umum, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain di kawasan perkotaan atau kawasan perdesaan. Sedangkan perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.

Permukiman Menurut Hadi Sabari Yunus (1987) dalam Wesnawa (2015) dapat diartikan sebagai bentukan baik buatan manusia ataupun alami dengan segala kelengkapannya yang digunakan manusia sebagai individu maupun kelompok untuk bertempat tinggal baik sementara maupun menetap dalam rangka menyelenggarakan kehidupannya. Sedangkan Perumahan dikenal dengan istilah housing. Housing berasal dari bahasa Inggris yang memiliki arti kelompok rumah. Perumahan adalah kumpulan rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal. Sebagai lingkungan tempat tinggal, perumahan dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan. (Sadana, 2014).

Menurut Budiharjo (1998) perumahan adalah suatu bangunan dimana manusia tinggal dan melangsungkan kehidupannya, disamping itu rumah juga merupakan tempat dimana berlangsungnya proses sosialisasi pada seorang individu diperkenalkan norma dan adat kebiasaan yang berlaku dalam suatu masyarakat. Sebagai wadah kehidupan manusia bukan menyangkut aspek teknis dan fisik saja tetapi juga aspek sosial, ekonomi dan budaya dari penghuninya.

Menurut Sadana (2014) Perbedaan nyata antara permukiman dan perumahan terletak pada fungsinya. Pada kawasan permukiman, lingkungan tersebut memiliki fungsi ganda yaitu sebagai tempat tinggal dan sekaligus tempat mencari nafkah bagi sebagian penghuninya. Pada perumahan, lingkungan tersebut hanya berupa

sekumpulan rumah yang berfungsi sebagai tempat tinggal bagi para penghuninya. Fungsi perumahan hanya sebagai tempat tinggal, dan tidak merangkap sebagai tempat mencari nafkah.

2.1.1 Jenis-jenis Perumahan

Berdasarkan Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 10 Tahun 2007, jenis perumahan dibagi menjadi:

- a. Perumahan swadaya adalah rumah dan atau perumahan yang dibangun atas prakarsa dan upaya masyarakat, baik sendiri atau berkelompok, yang meliputi perbaikan, pemugaran/perluasan atau pembangunan rumah baru beserta lingkungan.
- b. Perumahan formal adalah rumah atau perumahan yang dibangun atau disiapkan oleh suatu institusi/lembaga yang berbadan hukum dan melalui suatu proses perijinan sesuai peraturan perundang-undangan.
- c. Perumahan khusus adalah kelompok rumah yang berfungsi untuk keperluan tertentu/khusus yang karena sifatnya perlu mendapat perhatian khusus dari pemerintah, yaitu antara lain rumah dampak bencana, cagar budaya, dan sosial.

Pada penelitian yang akan dilakukan dipilih jenis perumahan formal dikarenakan perkembangan perumahan formal lebih dapat diidentifikasi pembangunannya. Perumahan formal juga sedang berkembang di Desa Taeng dikarenakan berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Gowa Tahun 2012-2032, Desa Taeng merupakan salah satu kawasan rencana pengembangan permukiman perkotaan Mamminasata.

2.1.2 Klasifikasi dan Tipe Permukiman

Perumahan dan kawasan permukiman adalah satu kesatuan sistem yang terdiri atas pembinaan, penyelenggaraan perumahan, penyelenggaraan kawasan permukiman, pemeliharaan dan perbaikan, pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh, penyediaan tanah, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat. Kawasan permukiman dapat dilihat dari klasifikasi permukiman dan tipe permukiman. Berikut merupakan penjelasan dari klasifikasi dan tipe permukiman.

A. Klasifikasi Fungsi Permukiman

Menurut Lewis Mumford (*The Culture Of Cities*, 1938) dalam Wesnawa, (2015) mengemukakan 6 jenis Kota berdasarkan tahap perkembangan permukiman penduduk kota. Jenis tersebut diantaranya:

1. *Eopolis* adalah tahap perkembangan desa yang sudah teratur dan masyarakatnya merupakan peralihan dari pola kehidupan desa ke arah kehidupan kota.
2. Tahap *polis* adalah suatu daerah kota yang sebagian penduduknya masih mencirikan sifat-sifat agraris.
3. Tahap *metropolis* adalah suatu wilayah kota yang ditandai oleh penduduknya sebagian kehidupan ekonomi masyarakat ke sektor industri.
4. Tahap *megapolis* adalah suatu wilayah perkotaan yang terdiri dari beberapa kota metropolis yang menjadi satu sehingga membentuk jalur perkotaan.
5. Tahap *tryanopolis* adalah suatu kota yang ditandai dengan adanya kekacauan pelayanan umum, kemacetan lalu-lintas, tingkat kriminalitas tinggi
6. Tahap *necropolis* (Kota mati) adalah kota yang mulai ditinggalkan penduduknya.

B. Tipe Permukiman

Menurut Wesnasa (2015) mengemukakan tipe permukiman dapat dibedakan menjadi 2 tipe permukiman.

a. Tipe Permukiman berdasarkan waktu hunian

Ditinjau dari waktu hunian permukiman dapat dibedakan menjadi permukiman sementara dan permukiman bersifat permanen. Tipe sementara dapat dihuni hanya beberapa hari (rumah tenda penduduk pengembara), dihuni hanya untuk beberapa bulan (kasus perumahan peladang berpindah secara musiman), dan hunian hanya untuk beberapa tahun (kasus perumahan peladang berpisah yang tergantung kesuburan tanah). Tipe permanen, umumnya dibangun dan dihuni untuk jangka waktu yang tidak terbatas. Berdasarkan tipe ini, sifat permukiman lebih banyak bersifat permanen. Bangunan fisik rumah dibangun sedemikian rupa agar penghuninya dapat menyelenggarakan kehidupannya dengan nyaman.

b. Tipe permukiman menurut karakteristik fisik dan nonfisik.

Pada hakekatnya permukiman memiliki struktur yang dinamis, setiap saat dapat berubah dan pada setiap perubahan ciri khas lingkungan memiliki perbedaan tanggapan. Hal ini terjadi dalam kasus permukiman yang besar, karena perubahan

disertai oleh pertumbuhan. Sebagai suatu permukiman yang menjadi semakin besar, secara mendasar dapat berubah sifat, ukuran, bentuk, rencana, gaya bangunan, fungsi dan kepentingannya. Jadi jika tempat terisolasi sepanjang tahun kondisinya relatif tetap sebagai organisme statis suatu kota besar maupun kecil akan menghindari kemandegan, kota akan berkembang baik ke arah vertikal maupun horizontal, fungsi baru berkembang dan fungsi lama menghilang, pengalaman sosial dan transformasi ekonomi mengalami perkembangan pula. Pada akhirnya terpenting untuk dipertimbangkan bahwa semua permukiman memiliki jatidiri masing-masing secara khas. Baik tanpa fisik, peranan dan fungsi, sejarah, arsitektur dan perencanaan jalan pada setiap permukiman memiliki keunikan sendiri.

2.2 Perumahan Formal

Berdasarkan Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 10 Tahun 2007, Perumahan formal adalah rumah atau perumahan yang dibangun atau disiapkan oleh suatu institusi/lembaga yang berbadan hukum dan melalui suatu proses perijinan sesuai peraturan perundang-undangan. Sedangkan, menurut Aulia (2017) perumahan formal adalah perumahan yang dibangun oleh pengembang (badan usaha di bidang perumahan dan permukiman) dan pemerintah (bisa melalui BUMN/BUMD).

Menurut Sastra (2006), peletakkan unit-unit hunian pada suatu kawasan perumahan formal dapat direncanakan dengan bentuk-bentuk sebagai berikut:

a. Rumah tunggal

Rumah tunggal merupakan tempat kediaman dimana bangunan induk tidak berhimpitan dengan bangunan lain atau bangunan tetangga

b. Rumah gandeng dua (kopel)

Rumah kopel adalah suatu tempat kediaman di mana salah satu sisi bangunannya berhimpitan dengan bangunan tetangga pada bagian rumah induk. Desain rumah kopel seringkali didapatkan dengan mencerminkan denah sehingga dua buah rumah akan berhimpitan dengan denah yang saling berkebalikan.

c. Rumah gandeng banyak

Rumah gandeng banyak adalah sekelompok tempat kediaman di mana satu atau lebih bangunan induk saling berhimpitan satu sama lain dalam jumlah >2 bangunan.

Menurut Sastra (2006), jenis perumahan yang bisa ditawarkan developer kepada masyarakat dapat digolongkan menjadi:

a. Perumahan sederhana (RSS)

Perumahan sederhana merupakan jenis perumahan yang diperuntukkan bagi masyarakat berpenghasilan rendah dan mempunyai keterbatasan daya beli. Perumahan sederhana biasanya memilikisarana dan prasarana yang minim karena developer tidak dapat menaikkan harga jual dan fasilitas pendukung operasional seperti halnya pada perumahan menengah dan mewah.

b. Perumahan menengah

Perumahan menengah sudah dilengkapi dengan sarana dan prasarana penunjang operasional perumahan, seperti pengerasan jalan, open space, street furniture, fasilitas olahraga, dll. Perumahan menengah biasanya terletak tidak jauh dari pusat kota untuk menjangkau aksesibilitas konsumen, misalnya pusat perbelanjaan, pusat pendidikan, pusat kegiatan pelayanan, dan sebagainya.

c. Perumahan mewah

Perumahan mewah merupakan jenis perumahan yang dikhususkan bagi masyarakat berpenghasilan tinggi maupun para investor yang berbisnis di bidang property residential. Jenis perumahan mewah dilengkapi dengan sarana dan prasarana penunjang yang sangat lengkap serta berlokasi di pusat kota karena tuntutan akses dan pelayanan yang instan dan lengkap.

2.3 Sarana dan Prasarana Perumahan

Menurut Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 09 Tahun 2009, yang dimaksudkan sebagai sarana dan prasarana perumahan dan permukiman adalah sebagai berikut:

a. Prasarana perumahan dan permukiman

1. Jaringan jalan
2. Jaringan saluran pembuangan air limbah
3. Jaringan saluran pembuangan air hujan (drainase)
4. Tempat pembuangan sampah.

- b. Sarana perumahan dan permukiman
 - 1. Sarana perniagaan atau perbelanjaan
 - 2. Sarana pelayanan umum dan pemerintahan
 - 3. Sarana pendidikan
 - 4. Sarana kesehatan
 - 5. Sarana peribadatan
 - 6. Sarana rekreasi dan olah raga
 - 7. Sarana pemakaman
 - 8. Sarana pertamanan dan ruang terbuka hijau
 - 9. Sarana parkir
- c. Utilitas perumahan dan permukiman
 - 1. Jaringan air bersih
 - 2. Jaringan listrik
 - 3. Jaringan telepon
 - 4. Jaringan gas
 - 5. Jaringan transportasi
 - 6. Pemadam kebakaran
 - 7. Sarana penerangan jasa umum

2.4 Pembangunan Perumahan

Bertambahnya jumlah penduduk dipertanian mengakibatkan semakin meningkatnya kebutuhan sarana dan prasarana yang ada di perkotaan, terutama kebutuhan perumahan (Panudju, 1999). Hal ini berakibat pada kebutuhan perumahan di perkotaan selalu meningkat dengan pesat. Perumahan merupakan kebutuhan yang mendasar bagi manusia disamping kebutuhan sandang dan pangan. Oleh karena itu, rumah memiliki fungsi yang vital bagi manusia sebagai sarana kehidupan dalam mewadahi segala aktivitasnya. Disamping itu, menurut Yudhohusodo (1991) dalam Gunawan (2018) mengatakan perumahan tidak hanya lihat sebagai benda mati atau sarana kehidupan saja, tetapi perumahan merupakan suatu proses bermukim dimana terdapat kehadiran manusia untuk menciptakan ruang lingkup di lingkungan masyarakat dan alam sekitarnya. Adanya pembangunan perumahan diharapkan selain untuk memenuhi kebutuhan rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia, juga dapat membantu dalam

meningkatkan kesejahteraan rakyat, mewujudkan perumahan dan permukiman yang layak dalam lingkungan yang sehat, memberi arah pada pertumbuhan wilayah dan persebaran penduduk yang rasional, dan menunjang pembangunan di bidang-bidang lain (Komarudin, 1997).

Kebutuhan rumah yang tiap tahunnya selalu meningkat, pemerintah bersama dengan pengembang (*developer*) bersama-sama untuk melakukan pengadaan rumah untuk memenuhi kebutuhan perumahan bagi masyarakat perkotaan. *Developer* adalah kunci dalam proses pembangunan (Catanese, 1989). Menurut Catanese (1989), proses pembangunan yang dilakukan oleh *developer* selaku pengembang perumahan diantaranya yaitu: menggunakan jasa konsultan untuk membantu dalam menentukan kelayakan proyek, menyediakan dana dan mencari sumber pembiayaan, menandatangani kontrak, mengurus perizinan, mempunyai tanggung jawab akhir dalam desain seluruh bangunan, serta pemilihan konstruksi, bahkan tentang aturan kepemilikan, penyewaan, dan pengelolaan fasilitas. Pengembang (*developer*) dalam mengembangkan perumahannya dapat dalam bentuk koperasi, badan umum milik negara (BUMN), badan umum milik daerah maupun swasta yang menyelenggarakan pembangunan perumahan dan permukiman.

Untuk memenuhi perumahan yang layak huni dan sehat bagi manusia, pembangunan perumahan harus memperhatikan kondisi lingkungan yang ada disekitar. Lokasi Perumahan harus sesuai dengan peruntukannya, dan tidak berada dekat dengan pusat keramaian seperti di lingkungan industri atau pabrik (Komarudin, 1997). Rumah yang sehat harus memperhatikan kesehatan lingkungan, ketertiban, dan keserasian lingkungan. Untuk membuat sebuah perencanaan perumahan yang nantinya dapat menjawab tuntutan pembangunan perumahan dan permukiman, maka diperlukan aspek-aspek dalam perencanaan perumahan dan permukiman (Sastra,2006).

Keberhasilan pembangunan perumahan merupakan bagian dari program pembangunan nasional tidak lepas dari adanya aspek-aspek perencanaan yang harus dipenuhi. Adanya aspek-aspek perencanaan sepanjang pembangunan diharapkan baik arah maupun laju pembangunan perumahan akan dapat mencapai

suatu kondisi dimana jumlah dan kualitasnya sesuai dengan tuntutan dan kebutuhan masyarakat. Adapun aspek yang harus diperhatikan dalam merencanakan pengembangan kawasan permukiman baru menurut Ridlo (2011) adalah sebagai berikut :

1. Pengembangan kawasan perumahan dan permukiman harus berada di hamparan lahan yang luas. Lokasi perumahan tidak boleh dibangun diatas lahan yang berada di kawasan lindung, kawasan rawan bencana, kawasan rawan banjir, kawasan bantaran sungai, kawasan bantaran kereta api, kawasan sempadan pantai, atau kawasan lain yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang.
2. Lokasi kawasan perumahan dan permukiman harus berada di lokasi yang memiliki atau dekat dengan sumber air dan mempunyai aksesibilitas ke sarana dan prasarana yang mudah dijangkau.
3. Arah pengembangan perumahan dan permukiman perlu mengikuti arahan perkembangan kota yang tertuang dalam Rencana Tata Ruang.
4. Membatas/tidak memberi izin pengembangan kawasan perumahan dan permukiman yang tidak sesuai dengan peruntukan lahannya.
5. Alokasi ruang yang dibutuhkan untuk pengembangan kawasan yang baru mengantisipasi permasalahan-permasalahan yang mungkin akan timbul serta memperhatikan pengembangan potensi yang ada.

Selain itu, kriteria lainnya yang harus dipenuhi dalam perumahan sebagaimana dijelaskan oleh Panudju (1999) yaitu antara lain :

1. Pada aspek kesehatan dan keamanan, rumah harus dapat melindungi penghuninya dari hujan, kelembaban dan kebisingan, disertai dengan ventilasi yang cukup sehingga sinar matahari dapat masuk ke dalam rumah, dan dilengkapi dengan prasarana air, listrik, dan sanitasi yang cukup.
2. Mempunyai ruangan yang cukup untuk mendukung berbagai kegiatan yang ada didalamnya.
3. Harus mempunyai akses terhadap tetangga, serta fasilitas- fasilitas yang ada disekitarnya seperti fasilitas kesehatan, pendidikan, rekreasi, agama, perbelanjaan, dan lain sebagainya.

Selain beberapa aspek diatas, adapun aspek lainnya yang harus direncanakan dalam perencanaan kawasan perumahan sebagaimana dijelaskan oleh Sastra (2006) antara lain :

1. Daya beli (*Affordability*)

Dalam merencanakan kawasan perumahan maka yang perlu diperhatikan adalah kemampuan daya beli masyarakat guna mendapatkan rumah tinggal. Hal ini mengingat kemampuan masyarakat dalam membeli rumah berada digaris kemampuan standar. Adapun faktor-faktor yang mempengaruhi daya beli masyarakat antara lain :

- a. Pendapatan per kapita sebagian besar masyarakat yang masih relatif rendah (dibawah standar)
- b. Tingkat pendidikan masyarakat, terutama masyarakat di pedesaan masih relatif rendah
- c. Pembangunan yang belum merata di setiap daerah sehingga memicu timbulnya kesenjangan sosial dan ekonomi. Hal ini akan berdampak pada persaingan antara golongan masyarakat yang berpenghasilan tinggi dengan golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah. Hal ini ditandai dengan fasilitas dan perumahan yang disediakan hanya dinikmati oleh golongan masyarakat yang berpenghasilan tinggi.
- d. Situasi politik dan keamanan yang tidak stabil sehingga mempengaruhi minat dan daya beli masyarakat untuk berinventasi dan menanam modal.
- e. Inflasi yang tinggi sehingga menyebabkan naiknya harga bahan bangunan dan berdampak pada naiknya harga rumah baik itu rumah sederhana, menengah maupun mewah.

2. Kelembagaan

Keberhasilan dalam pembangunan perumahan suatu wilayah, baik di perkotaan maupun di pedesaan tak terlepas dari peran pemerintah sebagai pihak yang berperan dalam mengarahkan, membimbing, serta menciptakan suasana yang kondusif demi terciptanya keberhasilan pembangunan perumahan. Adapun unsur terpenting dalam keberhasilan pembangunan perumahan adalah pengembang (kontraktor). Hal ini sangat menentukan dalam terciptanya arah dan laju pembangunan menuju masyarakat yang adil dan sejahtera dengan tercukupinya

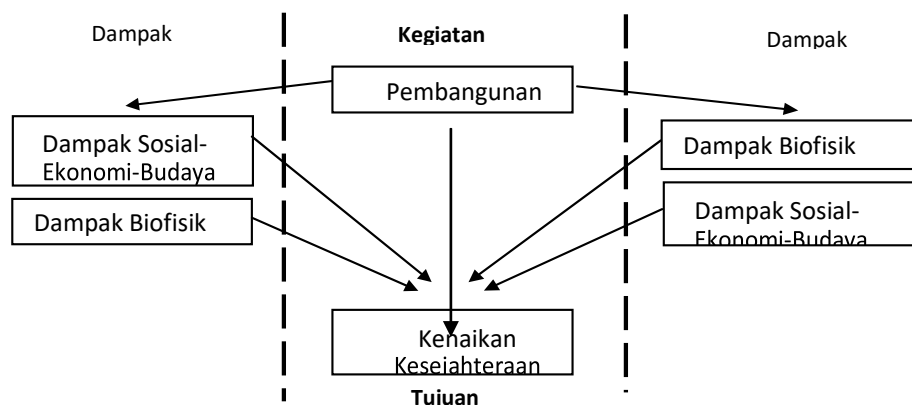
segala kebutuhan, termasuk kebutuhan perumahan.

2.5 Tinjauan Dampak

Dampak diartikan sebagai suatu perubahan yang terjadi akibat adanya suatu aktivitas. Pengertian dampak juga dijelaskan oleh Suratmo (1998) diartikan sebagai setiap perubahan yang terjadi dalam suatu lingkungan yang diakibatkan adanya aktivitas manusia. Ditinjau dari sifatnya dampak dapat bersifat positif maupun negatif. Dampak dapat bersifat positif apabila dalam suatu tindakan yang sudah dilakukan akan menimbulkan keuntungan bagi seseorang atau semua orang, sedangkan dampak dapat bersifat negatif apabila dalam suatu tindakan yang sudah dilakukan akan menimbulkan kerugian atau berpengaruh buruk bagi seseorang atau semua orang.

2.6 Dampak Terkait Pembangunan Perumahan

Menurut Supardi (2003) dalam Gunawan (2018) mengatakan pembangunan pada hakikatnya merupakan proses sosial yang bersifat integral dan menyeluruh, baik pertumbuhan sosial maupun pertumbuhan ekonomi demi terwujudnya kesejahteraan masyarakat. Meningkatnya pembangunan maka semakin meningkat pula penggunaan sumber daya alam untuk mendukung pembangunan. Adanya pembangunan menimbulkan terjadinya dampak berupa perubahan sebagai akibat dari suatu pembangunan. Efek yang ditimbulkan adanya pembangunan berdampak pada aspek fisik dan kimia, biologis, sosial ekonomi, dan sosial budaya.



Gambar 2.1 Dampak Pembangunan

Sumber : Sumarwoto, 1987

Menurut Supardi (2003) dalam Gunawan (2018) menyatakan besar dampak yang disebabkan oleh kegiatan pembangunan dapat ditentukan oleh hal-hal berikut yaitu:

1. Jumlah manusia yang terkena dampak
Dalam setiap kegiatan pada umumnya mempunyai sasaran berupa jumlah manusia yang akan mengikuti kegiatan tersebut. Suatu kegiatan akan mempunyai dampak bila manusia yang mengikuti kegiatan tersebut merasakan dampak yang ditimbulkan dari kegiatan tersebut.
2. Luas wilayah penyebaran dampak
Dampak yang ditimbulkan dari suatu kegiatan akan menyebar ke daerah-daerah yang ada disekitar kegiatan. Penyebaran dampak dari suatu kegiatan dapat menyebar melalui antar batas wilayah administrasi, seperti antar kabupaten hingga antar batas negara.
3. Lamanya dampak berlangsung
Lamanya dampak berlangsung pada seluruh tahap kegiatan yang dilakukan atau dapat berlangsung selama separuh dari umur kegiatan.
4. Intensitas Dampak
Intensitas dampak yang ditimbulkan dapat dilihat dari besar atau ringannya dampak yang ditimbulkan akibat dari suatu kegiatan yang dilakukan.
5. Banyaknya komponen lingkungan yang terkena dampak
Dampak yang ditimbulkan dari suatu kegiatan akan berpengaruh pada komponen lingkungan yang terkena dampak seperti komponen sosial budaya, komponen abiotik dan biotik.
6. Sifat komunikatif dampak
Dampak mempunyai karakteristik berbeda-beda, ada dampak yang bersifat sementara, kemudian berkurang dan akhirnya hilang. Sebaliknya dampak dapat bersifat komunikatif jika suatu dampak yang berbahaya bertemu dengan dampak yang lain, sehingga bahaya masing-masing dampak akan semakin berbahaya.

2.6.1 Dampak Terhadap Bentuk Pemanfaatan Fisik

Dalam pembangunan perumahan tak terlepas dari adanya ketersediaan lahan. Kebutuhan rumah yang meningkat di perkotaan menuntut pemerintah bersama

dengan pihak pengembang untuk segera menyediakan rumah bagi penduduknya. Namun, untuk menyediakan rumah bagi penduduknya, pemerintah mengalami kendala dalam menyediakan lahan untuk membangun rumah mengingat kondisi lahan yang ada di perkotaan terbatas. Solusi yang diberikan oleh pemerintah adalah mengalihkan fokus pembangunan perumahan ke kawasan pinggiran. Kawasan pinggiran yang merupakan wilayah *hinterland* adalah wilayah yang sebagian besar berupa lahan pertanian sawah. Adanya pembangunan perumahan di kawasan pinggiran berdampak pada bentuk pemanfaatan lahan. Adapun dampak yang ditimbulkan adanya pembangunan perumahan terhadap bentuk pemanfaatan lahan sebagaimana dijelaskan oleh McGee (Yunus,2006) adalah sebagai berikut:

1. Bentuk Pemanfaatan Lahan Pertanian

Bentuk perubahan yang diakibatkan adanya pembangunan perumahan terhadap lahan pertanian adalah hilangnya lahan pertanian, gejala komersialisasi dan intensifikasi pertanian, dan penurunan produksi dan produktivitas pertanian

a. Hilangnya lahan pertanian

Dampak yang paling nyata akibatnya adalah perkembangan areal kekotaan ke arah daerah pinggiran adalah hilangnya lahan pertanian. Lahan-lahan pertanian yang berada di daerah pinggiran kota menjadi sasaran utama bagi penduduk kota untuk membangun perumahan. Hal ini dikarenakan semakin meningkatnya pembangunan perumahan sejalan dengan bertambahnya penduduk dalam permintaan rumah. Tidak adanya tindakan preventif dari pemerintah setempat mengakibatkan terjadinya konversi lahan secara terus-menerus sehingga lahan pertanian di daerah pinggiran kota akan habis.

b. Gejala komersialisasi dan intensifikasi pertanian

Gejala komersialisasi dan intensifikasi pertanian merupakan dua hal yang saling berkaitan satu sama lain. Komersialisasi berkaitan dengan usaha untuk memanfaatkan lahan pertanian sebagai media untuk menghasilkan produk yang tujuannya bukan untuk mencukupi kebutuhan sehari-hari, melainkan dijual.

c. Penurunan produksi dan produktivitas pertanian.

Bangunan-bangunan baru yang didirikan di area lahan pertanian dan

dipergunakan sebagai permukiman maupun non permukiman akan memberikan dampak negatif terhadap lahan pertanian, hal ini terkait dengan kemampuan memproduksi dan hasil produksinya. Gejala menurunnya produksi tanaman dipengaruhi oleh beberapa hal yaitu:

- a. Pencemaran air yang dimanfaatkan sebagai air irigasi
- b. Pencemaran udara
- c. Gangguan hama dan penyakit
- d. Gangguan saluran irigasi itu sendiri, dan
- e. Gangguan keamanan.

2. Bentuk Pemanfaatan Lahan Permukiman

Perubahan yang dirimbulkan sebagai dampak dari perubahan lahan pertanian di kawasan pinggiran adalah penambahan luas lahan permukiman, pemadatan bangunan rumah mukim, kecenderungan segregasi rumah mukim, dan merebaknya permukiman liar. Kawasan pinggiran yang berdekatan dengan lahan kekotaan merupakan sasaran bagi para pendatang baru yang berasal dari dalam kota maupun di luar kota untuk bertempat tinggal.

Adapun faktor penarik bagi para pendatang dari dalam kota memilih tinggal di kawasan pinggiran antara lain:

- a. Keinginan memperoleh *privacy* yang terjamin,
- b. Keinginan untuk menikmati suasana alami dan kebebasan membangun,
- c. Keinginan untuk menikmati keleluasan melaksanakan kegiatan,
- d. Keinginan untuk memperoleh suasana kondusif untuk membesarkan anak-anak, dan
- e. Keinginan untuk memperoleh harapan baru dalam kegiatan ekonomi.

Sedangkan faktor penarik bagi para pendatang dari luar kota untuk bertempat tinggal di kawasan pinggiran antara lain:

- Keinginan untuk memperoleh lokasi tempat tinggal yang dekat dengan tempat kerja,
- Keinginan memperoleh peluang kerja yang besar,
- Keinginan untuk menikmati fasilitas kehidupan dengan kegiatan yang lengkap,
- Keinginan memperoleh lokasi tempat tinggal yang mempunyai aksesibilitas

tinggi, dan

- Keinginan untuk memperoleh lokasi yang lebih *prestisius*/lebih bermartabat.

3. Dampak Terhadap Harga Lahan

Harga lahan di kawasan pinggiran yang dekat dengan lahan kota berdampak pada semakin tingginya permintaan dan penawaran lahan sehingga hal inilah yang menunjukkan harga lahan di kawasan pinggiran menjadi tinggi. Harga lahan yang tinggi memberikan pengaruh positif bagi para petani. Petanipun akan menjual lahan, kemudian hasil penjualan lahan akan digunakan untuk membeli lahan yang baru di lokasi yang lebih jauh atau membuka usaha non pertanian di tempat tinggalnya.

4. Dampak Terhadap Kenyamanan

Penduduk kota yang tinggal didalam kota kini merasa tidak nyaman lagi untuk tinggal didalam kota, hal ini dikarenakan makin buruknya kualitas lingkungan seperti tingginya polusi udara, tingginya kepadatan permukiman, tingginya kepadatan lalu lintas, kebisingan, serta makin meningkatnya tingkat kriminalitas. Berbagai permasalahan yang ada dikota, hal ini mendorong penduduk kota untuk membangun permukiman diluar kota untuk memperoleh lingkungan yang baik dari kondisi lingkungan hunian sebelumnya.

Makin banyaknya pendatang yang sejalan dengan semakin meningkatnya pembangunan dalam suatu wilayah tanpa disadari dapat mengganggu kondisi lingkungan yang ada disekitarnya. Penduduk kota yang menginginkan kenyamanan tinggal di luar kota, semakin cepat akan berubah seiring dengan adanya peningkatan perubahan lahan yang terjadi. Bentuk kenyamanan dapat berupa kenyamanan terhadap lingkungan biotik maupun abiotik. Adapun perubahan-perubahan kenyamanan yang ditimbulkan antara lain:

a. Lingkungan biotik

Lingkungan biotik terdiri dari peningkatan polusi udara, peningkatan polusi air, dan peningkatan polusi tanah.

▪ Peningkatan polusi udara

Terjadinya perkembangan permukiman maupun non permukiman di daerah pinggiran kota akan bertambah pula kegiatan manusianya. Kegiatan

manusia yang semakin bertambah mengakibatkan bertambahnya tuntutan akan pelayanan transportasi. Hal inilah yang mengakibatkan meningkatnya polusi udara di daerah pinggiran kota. Selain itu adanya polusi udara di daerah pinggiran kota disebabkan adanya berbagai industri/pabrik baru yang kebanyakan dibangun didaerah pinggiran kota. Adanya polusi udara dapat mengganggu terganggunya kegiatan manusia, seperti kesehatan, kenyamanan, keselamatan, estetika, dan perekonomian (Suratmo, 1998).

- Peningkatan polusi air

Salah satu dampak yang sangat penting yang diakibatkan sebagai proses dari meningkatnya pembangunan adalah berubahnya kualitas dan kuantitas air (Suratmo, 1998). Perubahan kualitas dan kuantitas air disebabkan karena adanya masuknya buangan limbah organik maupun inorganik ke dalam air sehingga hasil buangan tersebut larut dalam air dan menyebabkan terjadinya perubahan dalam air. Adanya pencemaran air dapat mengakibatkan dampak kesehatan manusia seperti munculnya penyakit kulit, bahkan ke penyakit dalam apabila zat-zat kimia berbahaya tersebut terinfiltrasi ke sumur-sumur penduduk. Dampak lainnya adalah tercemarnya air irigasi yang dipergunakan sebagai lahan pertanian sehingga produksi tanaman akan menurun, serta apabila tanaman tersebut yang sudah terkontaminasi tersebut di konsumsi oleh manusia yang menyebabkan penyakit yang ditimbulkan

- Peningkatan polusi tanah

Semakin meningkatnya jumlah penduduk yang kian padat di kota-kota besar yang disertai dengan kegiatan-kegiatan penduduk yang semakin banyak akan menghasilkan limbah padat dan cair yang sangat banyak. Dalam penanganan pembuangan limbah padat, setiap kota mengalami kesulitan untuk membuang limbah padat dikarenakan terbatasnya ruang terbuka yang masih tersisa di dalam kota yang akan dipergunakan sebagai tempat pembuangan sampah. Sehingga salah satu solusinya adalah pemerintah mengalihkan lokasi tempat pembuangan sampah ke daerah pinggiran kota. Hal inilah yang menyebabkan terjadinya polusi tanah di daerah pinggiran kota. Sampah-sampah yang sulit terurai didalam tanah,

seperti plastik, logam, dan kaca mengakibatkan polusi tanah dalam jangka waktu yang lama dan menimbulkan masalah-masalah lingkungan yang semakin sulit teratasi.

b. Lingkungan biotik

Lingkungan biotik terdiri dari berkurangnya vegetasi penutup lahan dan berkurangnya keanekaragaman hayati.

- Berkurangnya vegetasi penutup lahan

Meningkatnya pembangunan baik perumahan maupun bangunan-bangunan non perumahan yang sangat intensif yang terjadi di daerah pinggiran kota menimbulkan permasalahan yaitu antara keberadaan vegetasi dengan bangunan. Sehingga dampak yang ditimbulkan yaitu terjadinya pengurangan jumlah pepohonan yang tidak dapat dihindarkan. Dampak nyata dari pengurangan pepohonan di daerah pinggiran kota akan berakibat pada semakin meningkatnya suhu di atas rata-rata di daerah perkotaan sehingga makin tidak nyamannya suatu kehidupan, dan mempercepat terciptanya *heat island* yang sangat ditakuti.

- Berkurangnya keanekaragaman hayati

Kondisi ini sebenarnya berkaitan dengan hilangnya pepohonan besar dan makin menyusutnya luasan jalur-jalur dan kantong-kantong hijau kota. Hal ini berdampak pula pada populasi burung-burung berkicau. Keberadaan burung-burung di kota memberikan dampak psikologis positif yang besar terhadap penduduk kota dalam jangka panjang. Semakin berkurangnya vegetasi maka mengakibatkan hilangnya populasi burung-burung yang ada. Selain itu, beberapa tanaman/pohon tertentu yang semula ada akan hilang dan saat ini menjadi tanaman langka.

Pembangunan perumahan yang kian meningkat tak terlepas dari adanya konversi lahan pertanian ke lahan non pertanian. Hal inilah yang berimplikasi pada semakin menurunnya kualitas ekosistem lingkungan pada kawasan tersebut (Ridlo, 2016). Terjadinya konversi lahan akan berpengaruh pada keseimbangan ekologi dan tata lingkungan yang menyeluruh. Hal ini antara lain kawasan hutan lindung semakin berkurang, begitu juga dengan luasan tangkapan air (*catchment area*) sehingga daya resap air (*permeabilitas*) semakin sedikit karena sebagian permukaan tanah

sudah padat dikarenakan tertutup bahan perkerasan, berkurangnya jenis tanaman yang mempunyai kemampuan menahan air, kondisi drainase yang jarang memadai, hingga terjadinya sedimentasi dan pendangkalan sungai. Dari permasalahan tersebut, hal inilah yang menyebabkan terjadinya longsor, erosi, dan banjir dikarenakan sebagai konsekuensi rusaknya lingkungan yang diakibatkan adanya konversi lahan yang ditujukan sebagai pembangunan.

2.6.2 Dampak Ekonomi

Adanya pembangunan dalam suatu wilayah ditujukan untuk meningkatkan ekonomi masyarakat sehingga hal ini berdampak positif bagi masyarakat (Suratmo,1998). Adapun dampak positif yang diterima oleh masyarakat terhadap meningkatnya pembangunan antara lain :

1. Penyerapan tenaga kerja

Pengangguran merupakan masalah utama yang sedang dhadapi dalam suatu wilayah. Untuk mengatasi permasalahan pengangguran maka langkah dihadapi adalah meningkatkan pembangunan. Semakin meningkatnya pembangunan maka dampak positifnya ialah semakin terserap tenaga kerja. Selain itu, adanya pembangunan juga dapat menciptakan sumber-sumber pekerjaan baru bagi masyarakat sekitarnya.

2. Berkembangnya struktur ekonomi

Struktur ekonomi berkaitan dengan timbulnya aktivitas perekonomian lain yang sebagai dampak meningkatnya pembangunan di wilayah tersebut. Aktivitas perekonomian tersebut berupa usaha hotel, sewa rumah, restoran, warung, transportasi umum, toko, dll. Adanya kegiatan perekonomian ini dapat menjadikan sumber pekerjaan baru yang dapat menyerap tenaga kerja bagi masyarakat yang ada disekitarnya.

3. Peningkatan pendapatan masyarakat

Adanya penyerapan tenaga kerja dan tumbuhnya perekonomian baru sebagai dampak dari meningkatnya pembangunan secara langsung dapat meningkatnya pendapatan masyarakat. Pendapatan masyarakat yang terus meningkat dapat mencukupi kebutuhan sehari-hari.

4. Perubahan lapangan pekerjaan

Dengan adanya lapangan pekerjaan baru yang dikarenakan tumbuhnya

kegiatan perekonomian baru secara langsung berdampak pada kondisi matapencaharian asli penduduk sekitar. Daldjoeni (1998) mengemukakan dalam Gunawan (2018) bahwa penduduk setempat yang pada mulanya bekerja sebagai petani berubah menjadi kuli. Adanya industri baru akan menyerap tenaga kerja yang berasal dari pedesaan. Hal ini dikarenakan besarnya pendapatan yang mereka terima dibandingkan bekerja sebagai petani.

Dari dampak positif yang ditimbulkan hal ini akan memberikan peluang yang lebih besar untuk masyarakat dalam melakukan kegiatan ekonomi sehingga dapat meningkatkan kesejahteraannya (Yunus,2006). Namun, meningkatnya pembangunan berimbas adanya alih fungsi lahan pertanian yang mengakibatkan menyusutnya lahan pertanian sehingga berimbas pada penurunan produktivitas lahan dan produksi pertanian sehingga tentu akan berdampak pula pada penurunan pendapatan petani.

2.6.3 Dampak Sosial

Setiap desa cepat atau lambat akan mengalami proses perubahan sosial. Sebelum mengalami perubahan, wilayah pedesaan dikenal sebagai daerah agraris dan masyarakatnya bermatapencaharian pokok di bidang pertanian. Selain itu, ciri khas dari pedesaan adalah ikatan masyarakatnya yang tergolong sangat erat dan baik dengan pola interaksi yang masih bersifat tradisional. Aktivitas masyarakat di pedesaan masih dilakukan dengan cara kerja bakti, gotong-royong, pengajian, dan pesta panen yang dimungkinkan kesamaan mata pencaharian, yaitu petani yang dijadikan sebagai landasan penguatan tali silaturahmi dan rasa solidaritas yang tinggi. Namun, seiring dengan berjalannya waktu kemudian terjadi perubahan yaitu bergantinya areal persawahan menjadi areal perumahan. Adanya pembangunan perumahan di pedesaan akan mempengaruhi para pendatang untuk datang ke daerah pedesaan. Pendatang yang datang berasal dari bagian dalam kota maupun luar kota atau kota-kota lain. Pendatang yang dilatarbelakangi oleh lingkungan sosio-kultural yang berbeda-beda akan mempengaruhi tatanan lingkungan sosio-kultural yang berkenaan dengan pola dan perilaku hidup masyarakat/penduduk aslinya. Maka, dampak yang terjadi adalah ciri-ciri kedesaan yang semula sangat jelas lambat- laun menjadi memudar

sejalan dengan adopsi nilai-nilai kekotaan (Teori Herbert dan Thomas (Yunus,2009)).

Menurut Herbert dan Thomas (2009), bentuk perubahan yang terjadi dalam masyarakat pedesaan adalah dilihat dari sisi paguyuban. Sifat paguyuban yang semula banyak mewarnai kehidupan masyarakat mulai luntur dan lambat-laun tergantikan dengan sifat patembayan, sehingga perbedaan masyarakat kota dan masyarakat desa dari segi sosio-kultural sangat sulit dibedakan. Perubahan lainnya juga disampaikan oleh Jamaludin (2015) yaitu adanya perubahan pada perilaku, norma, dan adat yang berkembang pada masyarakat. Hal ini terlihat dari sikap warga yang memiliki sifat individualis dan menjadikan rumah yang ditinggalinya hanya sebagai tempat istirahat. Sehingga hal inilah yang membuat terjadinya pergeseran hubungan tetangga dengan warga yang tinggal di perumahan dan terciptanya kerenggangan antar warganya. Pola interaksi yang terjadi saat ini hanya sebatas pada ketika saling membutuhkan atau disebut juga pada pola interaksi ekonomi atau solidaritas organik, yaitu interaksi yang didasarkan pada kepentingan semata. Sehingga sangat jarang terjadi bentuk interaksi solidaritas mekanik. Gejala lainnya yang berhubungan dengan aspek sosial yaitu terjadinya intensitas konflik sosial. Menurut Yunus (2006), adanya konflik sosial disebabkan karena adanya perbedaan pandangan yang sudah mengikat dalam perilaku kehidupan masyarakat setempat dengan para pendatang. Adanya konflik sosial yang muncul ditengah masyarakat tidak sampai menimbulkan konflik fisik. Namun kondisi tersebut dapat memicu timbulnya konflik fisik apabila ada penyebab yang menyertainya.

Perubahan lainnya juga terlihat pada aspek ekonomi, seperti mulai masuknya jenis-jenis pekerjaan baru bagi masyarakat desa yang semulanya menjadi petani berubah menjadi wiraswasta maupun pegawai pada perusahaan. Selain itu, penggunaan alat transportasi semakin banyak digunakan oleh warga desa sehingga kondisi desa menjadi ramai. Bentuk perubahan lainnya yang menonjol adalah terjadinya perubahan jumlah penduduk yang mulai terjadi. Hal ini diawali dengan masuknya para pendatang dengan mengontrak, membeli atau pindah sehingga menetap di daerah tersebut. Akibatnya, pertumbuhan jumlah penduduk

di daerah tersebut terus mengalami peningkatan dan telah dipadati oleh warga. Bahkan, dapat terjadi secara terus-menerus seiring dengan meningkatnya infrastruktur di daerah tersebut. Adapun beberapa faktor penyebabnya antara lain : *pertama*, adanya pertumbuhan secara alamiah dari warganya sendiri yang dipengaruhi oleh angka kelahiran yang tinggi. *Kedua*, peningkatan jumlah penduduk yang lebih disebabkan oleh migrasi penduduk tiap tahunnya. Migrasi ini paling banyak terjadi disebabkan oleh berubahnya struktur masyarakat dan fungsinya, dari desa ke kota. Sehingga hal inilah yang menyebabkan banyak warga untuk mencari nafkah ke daerah tersebut. Faktor migrasi juga dapat berupa adanya ajakan dari pendatang sudah lama tinggal di perumahan untuk mengajak saudaranya maupun kerabat dekatnya untuk tinggal di perumahan tersebut.

2.7 Penelitian Terdahulu

Penelitian yang berjudul “Dampak Pembangunan Perumahan Formal Terhadap Kondisi Lingkungan, Sosial, dan Ekonomi Masyarakat” ini memiliki beberapa acuan penelitian atau perencanaan yang digunakan sebagai pedoman untuk penelitian yang akan dikaji. Berikut ini beberapa penelitian atau perencanaan yang telah ada sebelumnya yang menjadi acuan untuk penelitian ini.

1. Dian Herdiana (2018) yang berjudul “Dampak Pembangunan Perumahan Terhadap Perubahan Sosial Masyarakat Desa (Studi di Desa Jayamekar, Kabupaten Bandung Barat)”.

Penelitian ini bertujuan mengetahui dampak pembangunan perumahan. Dampak tersebut seperti banyaknya pendatang, peralihan mata pencaharian masyarakat desa, nilai homogenitas sudah berkurang, dalam penelitian di jelaskan terjadi pengembangan suku asing. Penelitian ini menggunakan metode penelitian kualitatif dengan pendekatan deskriptif interpretatif. Sehingga dalam penelitian ini fakta mengenai bagaimana perubahan sosial merupakan gambaran mengenai bagaimana sesungguhnya proses dari dampak perubahan sosial yang terjadi di Desa Jayamekar. Penelitian yang telah dilakukan, pembangunan perumahan telah mendorong masyarakat pendatang untuk tinggal dikompleks perumahan yang ada di Desa Jayamekar, konsekuensinya yaitu memberikan perubahan terhadap kehidupan masyarakat desa, dan dalam perubahannya di kategorikan menjadi dua yaitu perubahan negatif dan perubahan positif. Untuk perubahan positif, masyarakat lebih

bisa berfikir rasional dan logis, memiliki kecakapan orientasi hidup masa kuno dan masa depan. Sedang untuk negatifnya menurunnya rasa solidaritas, tumbuhnya sifat individualis.

2. Abdul Haris (2018) dengan judul “Perubahan Sosial Ekonomi Masyarakat Desa Karangwidoro Pasca Alih Fungsi Lahan Pertanian ke Perumahan”

Penelitian ini bertujuan mengetahui pola kehidupan masyarakat buruh tani Desa Karangwidoro pasca alih fungsi lahan pertanian ke perumahan, Penelitian ini berfokus pada pola kehidupan masyarakat yang berhubungan dengan aspek sosial. Metode penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan jenis Penelitian deskriptif. Penelitian deskriptif bertujuan untuk memberikan informasi verbal terkait dengan pola kehidupan masyarakat Desa Karangwidoro pasca alih fungsi lahan pertanian ke perumahan. Penelitian yang telah dilakukan, melalui data wawancara mengenai interaksi masyarakat pasca alih profesi masyarakat tetap menjalin interaksi diantara mereka meskipun mereka telah berbeda profesi. Jika sebelumnya mereka melakukan interaksi ketika sama-sama bekerja di sawah, namun setelah alih fungsi lahan pertanian ke perumahan interaksi banyak terjadi ketika pagi hari sebelum bekerja dan malam hari setelah bekerja. Dampak lainya dari alih fungsi lahan ini juga sekaligus mempengaruhi pola pikir masyarakat tentang pendidikan, yang dulunya masyarakat beranggapan bahwa sekolah agar dapat membaca, menulis, dan berhitung agar tidak mendapat kecurangan saat menjual hasil taninya, setelah adanya alih fungsi lahan dan lahan pertanian tidak lagi seluas lahan perumahan masyarakat mulai menyekolahkan anaknya sampai jenjang SMK, hal ini dilakukan agar anaknya mendapatkan pekerjaan yang layak karena lahan pertanian sudah tiada. Meskipun banyak pendatang akibat alih fungsi lahan, masyarakat desa tetap melestarikan tradisi yang ditinggalkan oleh leluhur mereka.

3. Kukuh Dwi Indarto (2015) dalam judul “Dampak Pembangunan Perumahan Terhadap Kondisi Lingkungan, Sosial, dan Ekonomi Masyarakat Sekitar di Kelurahan Sambiroto, Kecamatan Tembalang”

Penelitian ini bertujuan untuk Mengetahui perkembangan dan Dampak Pembangunan perumahan terhadap kondisi lingkungan, sosial, dan ekonomi masyarakat di sekitar. Metode yang digunakan adalah kuantitatif deskriptif. Teknik

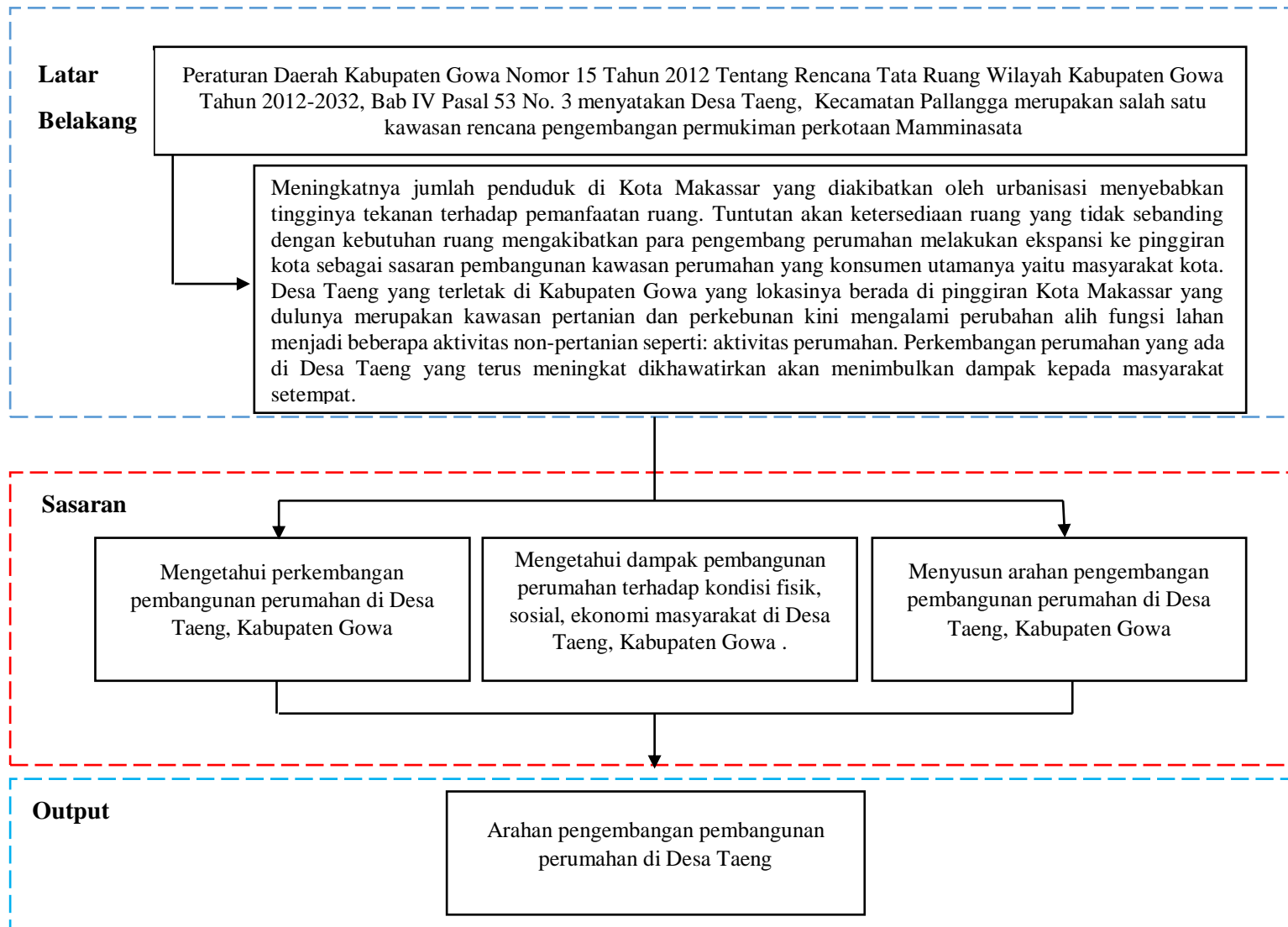
pengumpulan data yang dilakukan dengan menggunakan kuesioner dibantu hasil wawancara dan hasil observasi lapangan. Berdasarkan analisis yang dilakukan, dapat disimpulkan bahwa keberadaan pembagunan perumahan telah berdampak terhadap sosial, ekonomi dan lingkungan. Dampak sosial berupa menurunnya partisipasi masyarakat dalam kegiatan sosial, meningkatnya aktifitas masyarakat, perubahan gaya hidup masyarakat yang lebih konsumtif dan menurunnya tingkat kriminalitas. Dampak terhadap ekonomi berupa meningkatnya pendapatan masyarakat, penambahan fungsi rumah membuka lapangan usaha masyarakat, dan meningkatnya harga lahan. Dampak terhadap lingkungan berupa adanya perubahan alih fungsi lahan, terjadinya penurunan air tanah dan kualitas air, peningkatan jaringan drainase dan jaringan jalan

Berdasarkan hasil kajian pustaka, terdapat penelitian terdahulu dengan tema serupa, sebagaimana yang dijabarkan pada **Tabel 2.1** berikut ini.

Tabel 2. 1 Penelitian Terdahulu

No	Nama Peneliti	Judul Penelitian	Tujuan	Metode	Variabel	Perbedaan	Sumber
1.	Dian Hardiana	Dampak Pembangunan Perumahan Terhadap Perubahan Sosial Masyarakat Desa (Studi di Desa Jayamekar, Kabupaten Bandung Barat)	Mengkaji dampak sosial dari pembangunan perumahan terhadap perubahan sosial masyarakat desa	Kualitatif Deskriptif Interpretatif	Aspek Sosial: 1. Interaksi Sosial 2. Pola Sikap	1. Lokasi Penelitian 2. Variabel Penelitian 3. Metode yang digunakan	Jurnal Pembangunan Wilayah dan Kota Universitas Diponegoro
2.	Abdul Haris	Perubahan Sosial Ekonomi Masyarakat Desa Karangwidoro Pasca Alih Fungsi Lahan Pertanian ke Perumahan	Mengetahui pola kehidupan masyarakat buruh tani Desa Karangwidoro pasca alih fungsi lahan pertanian ke perumahan	Kualitatif Deskriptif	Aspek Sosial Ekonomi : 1. Interaksi Sosial 2. Pendidikan 3. Budaya (Tradisi)	1. Lokasi Penelitian 2. Variabel Penelitian 3. Metode yang digunakan	Jurnal Pendidikan Geografi Universitas Negeri Malang
3.	Kukuh Dwi Indarto	Dampak Pembangunan Perumahan Terhadap Kondisi Lingkungan, Sosial, dan Ekonomi Masyarakat Sekitar di Kelurahan Sambiroto, Kecamatan Tembalang	Mengetahui perkembangan dan Dampak Pembangunan perumahan terhadap kondisi lingkungan, sosial, dan ekonomi masyarakat di sekitar	Kuantitatif deskriptif	Aspek Fisik: 1. Penggunaan Lahan 2. Kondisi Fisik Jalan dan Drainase 3. Kualitas Air Aspek Sosial: 1. Kegiatan sosial masyarakat 2. Tingkat keramaian 3. Gaya hidup, 4. Tingkat kriminalitas. Aspek Ekonomi: 1. Mata pencahariaan 2. Perubahan tambahan rumah 3. Harga lahan	1. Lokasi Penelitian 2. Indikator Penelitian	Jurnal Teknik PWK Universitas Diponogoro

2.8 Kerangka Pikir



Gambar 2.2 Kerangka Pikir

Pada **Gambar 2.3** di atas terlihat bahwa penelitian ini dilatar belakangi oleh isu terkait jumlah penduduk di Kota Makassar yang meningkat yang diakibatkan oleh urbanisasi menyebabkan tingginya tekanan terhadap pemanfaatan ruang. Tuntutan akan ketersediaan ruang yang tidak sebanding dengan kebutuhan ruang mengakibatkan para pengembang perumahan melakukan ekspansi ke pinggiran kota. Penelitian ini berlandaskan pada Peraturan Daerah Kabupaten Gowa Nomor 15 Tahun 2012 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Gowa Tahun 2012-2032, Bab IV Pasal 53 No. 3. Penelitian ini mengkaji tiga pertanyaan penelitian seperti yang terlihat pada skema. Dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat menghasilkan arahan pengembangan pembangunan perumahan di Desa Taeng, Kecamatan Pallangga, Kabupaten Gowa.