

**SKRIPSI**

**PENGARUH PEMBANGUNAN PERUMAHAN *REAL ESTATE*  
TERHADAP KONDISI SOSIAL DAN EKONOMI  
MASYARAKAT LOKAL DI KELURAHAN PARANGBANO,  
KABUPATEN GOWA**

**Disusun dan diajukan oleh:**

**RIZKA ANNISA DEWI PURNOMO  
D101 17 1003**



**PROGRAM STUDI SARJANA TEKNIK PERENCANAAN  
WILAYAH DAN KOTA  
FAKULTAS TEKNIK  
UNIVERSITAS HASANUDDIN  
GOWA  
2024**

**LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI****PENGARUH PEMBANGUNAN PERUMAHAN *REAL ESTATE*  
TERHADAP KONDISI SOSIAL DAN EKONOMI MASYARAKAT  
LOKAL DI KELURAHAN PARANGBANO, KABUPATEN GOWA**

Disusun dan diajukan oleh

**RIZKA ANNISA DEWI PURNOMO**  
**D101171003**

Telah dipertahankan di hadapan Panitia Ujian yang dibentuk dalam rangka Penyelesaian Studi Program Sarjana Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota Fakultas Teknik Universitas Hasanuddin  
Pada tanggal 05 Agustus 2024  
dan dinyatakan telah memenuhi syarat kelulusan

Menyetujui,

Pembimbing Utama,



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

Pembimbing Pendamping,



**Dr. Wiwik Wahidah Osman, S.T., M.T**  
**NIP. 19681022 200003 2 001**

Ketua Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota  
Fakultas Teknik Universitas Hasanuddin



**Dr. Eng. Abdul Rachman Rasvid, S.T., M.Si. IPM**  
**NIP. 19741006 200812 1 002**

## PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan dibawah ini;

Nama : Rizka Annisa Dewi Purnomo  
NIM : D101171003  
Program Studi : Perencanaan Wilayah dan Kota  
Jenjang : S1

Menyatakan dengan ini bahwa karya tulisan saya berjudul

**Pengaruh Pembangunan Perumahan *Real Estate* terhadap Kondisi Sosial dan Ekonomi Masyarakat Lokal di Kelurahan Parangbanoa, Kabupaten Gowa**

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

Semua informasi yang ditulis dalam skripsi yang berasal dari penulis lain telah diberi pengahargaan, yakni dengan mengutip sumber dan tahun penerbitannya. Oleh karena itu semua tulisan dalam skripsi ini sepenuhnya menjadi tanggung jawab penulis. Apabila ada pihak manapun yang merasa ada kesamaan judul dan atau hasil temuan dalam skripsi ini, maka penulis siap untuk diklarifikasi dan mempertanggungjawabkan segala risiko.

Segala data dan informasi yang diperoleh selama proses pembuatan skripsi, yang akan dipublikasi oleh Penulis di masa depan harus mendapat persetujuan dari Dosen Pembimbing.

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

Gowa, 05 Agustus 2024

Yang Menyatakan Tanda Tangan



Rizka Annisa Dewi Purnomo

## KATA PENGANTAR

*Bismillah*, puji syukur penulis panjatkan kehadiran Allah Subhanahu wa Ta'ala yang telah memberikan rahmat serta karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul “Pengaruh Pembangunan Perumahan *Real Estate* terhadap Kondisi Sosial dan Ekonomi Masyarakat Lokal di Kelurahan Parangbanoa, Kabupaten Gowa”, sebagai salah satu syarat kelulusan pada Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Hasanuddin.

Skripsi ini memuat penelitian mengenai pengaruh adanya pembangunan perumahan *real estate* bagi kondisi sosial dan ekonomi masyarakat lokal yang memanfaatkan lahan pertanian di wilayah yang mayoritas masyarakatnya petani serta perbedaan tatanan sosial antara pendatang dengan masyarakat lokal. Sehingga di dalam skripsi ini akan dikaji proses perkembangan perumahan selama sepuluh tahun dan apa saja pengaruh yang dirasakan masyarakat lokal dari adanya pembangunan perumahan, serta arahan rekomendasi dari pengaruh yang ditimbulkan.

Penulis berharap penelitian ini dapat memberikan manfaat kepada pemerintah, masyarakat, dan peneliti selanjutnya di masa yang akan datang. Penulis sangat menyadari bahwa penelitian ini masih memiliki banyak kekurangan dan jauh dari kata sempurna dikarenakan keterbatasan kemampuan penulis. Oleh karenanya, kritik dan saran yang bersifat membangun dari semua pihak sangat diharapkan demi peningkatan kualitas penelitian selanjutnya. Akhir kata, Semoga Allah Subhanahu wa Ta'ala senantiasa meridhai dan melancarkan segala usaha kita.

Gowa, 05 Agustus 2024

Rizka Annisa Dewi Purnomo

---

### Sitasi dan Alamat Kontak:

Harap menuliskan sumber skripsi ini dengan cara penulisan sebagai berikut.

Purnomo, Rizka A. D. 2024. *Pengaruh Pembangunan Perumahan Real Estate terhadap Kondisi Sosial dan Ekonomi Masyarakat Lokal di Kelurahan Parangbanoa, Kabupaten Gowa*. 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: [rizkannisadewi@gmail.com](mailto:rizkannisadewi@gmail.com)

## UCAPAN TERIMA KASIH

*Alhamdulillahilladzi bi ni'matihi tatimmush shaalihaat, laa hawla wala quwwata illaa billah*, puji syukur penulis panjatkan atas kehadiran *Allah Subhanahu Wata'ala* yang telah memberikan rahmat, karunia dan hikmah-Nya sehingga penulis mampu menyelesaikan skripsi ini. Shalawat dan salam penulis tujukan kepada *Rasulullah Shallallahu'alaihi Wasallam* sebagai suri tauladan terbaik dalam menjalani kehidupan. Penyusunan skripsi ini tidak lepas dari dukungan, bimbingan dan bantuan dari berbagai pihak sehingga penulis ingin mengucapkan terima kasih yang sebanyak-banyaknya kepada:

1. Kedua orang tua tersayang (Ir. Hadi Purnomo dan Murhayati) atas segala doa, kerja keras, nasihat, motivasi, dukungan, dan kasih sayang yang tidak terhingga dan tiada henti kepada penulis;
2. Saudara-saudara saya atas segala dukungan yang diberikan kepada penulis;
3. Rektor Universitas Hasanuddin (Bapak Prof. Dr. Ir. Jamaluddin Jompa, M.Sc) atas dukungan dan bantuannya selama penulis menempuh pendidikan;
4. Dekan Fakultas Teknik Universitas Hasanuddin (Prof. Dr. Eng. Ir. Muhammad Isran Ramli, S.T., M.T) atas fasilitas yang diberikan selama penulis menempuh pendidikan;
5. Kepala Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota Fakultas Teknik Universitas Hasanuddin, sekaligus Dosen Penasihat Akademik (Bapak Dr. Eng. Abdul Rachman Rasyid, S.T., M.Si. IPM) atas kebijakan, ilmu, dan bimbingan yang diberikan kepada penulis selama menempuh pendidikan;
6. Sekretaris Program Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota Fakultas Teknik Universitas Hasanuddin (Ibu Sri Aliah Ekawati, S.T., M.T) atas ilmu dan bimbingan yang diberikan kepada penulis selama menempuh pendidikan;
7. Dosen Pembimbing Utama (Ibu Dr. Ir. Hj. Mimi Arifin, M.Si) atas bimbingan, arahan, motivasi, kebaikan, kesabaran, kesempatan, tenaga, pengalaman dan kasih sayang yang senantiasa diberikan kepada penulis;
8. Dosen Pembimbing Pendamping (Ibu Dr. Wiwik Wahidah Osman, S.T., M.T) atas bimbingan, arahan, motivasi, kebaikan, kesabaran, kesempatan,

tenaga, pengalaman dan kasih sayang yang senantiasa diberikan kepada penulis;

9. Dosen Penguji I (Ibu Sri Aliah Ekawati, S.T., M.T) atas kebaikan dan kesediannya dalam memberikan arahan dan bimbingan kepada penulis untuk menyelesaikan skripsi ini;
10. Dosen Penguji II (Ibu Jayanti Mandasari A. Munawarah Abduh, S.T., M.Eng) atas kebaikan dan kesediannya dalam memberikan arahan dan bimbingan kepada penulis untuk menyelesaikan skripsi ini;
11. Kepala Studio Akhir (Ibu Dr. Techn. Yashinta Kumala Dewi Sutopo, S.T., MIP) atas motivasi, nasihat, arahan, semangat, dan kasih sayang kepada penulis selama menjalani masa perkuliahan;
12. Seluruh dosen Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota Universitas Hasanuddin atas ilmu dan bimbingan yang telah diberikan kepada penulis selama menempuh pendidikan yang sebelumnya belum pernah didapatkan penulis;
13. Seluruh staf administrasi dan pelayanan Perencanaan Wilayah dan Kota Universitas Hasanuddin (Bapak Haerul Muayyar, S.Sos, Bapak Faharuddin, Bapak Sawalli B. Dan Ibu Tini) atas bantuan, kebaikan, dan kesabaran kepada penulis selama menempuh pendidikan;
14. Lurah dan Admin Kelurahan Parangbanoa (Bapak H. Muh. Idrus, S.Sos dan Bapak Nasrum, S.Sos) atas bantuan data dan izin yang diberikan kepada penulis untuk melakukan penelitian;
15. Pihak *developer* perumahan di Kelurahan Parangbanoa atas keramahan, keterbukaan, dan kesempatan yang diberikan selama proses pengumpulan data perumahan;
16. Seluruh masyarakat di Kelurahan Parangbanoa atas dukungan, keramahan, keterbukaan, kepercayaan, dan kesediaannya dalam proses pengumpulan data;
17. Teman-teman Spasial 2017 atas ilmu, pengalaman, canda tawa, dan segala kisahnya;

18. Kakak-kakak yang telah memberikan arahan dan dukungan (Kak Agsha Dewantara, S.PWK, Kak Musdalifah, S.T dan Kak Ahmad Fauzy Budjang, S.T);
19. Seluruh pihak yang telah berkontribusi, membantu, dan mendukung dalam menyelesaikan tugas akhir ini.

Demikian ucapan terima kasih yang dapat penulis sampaikan, semoga *Allah Subhanahu Wata'ala* memberkahi dan membalas segala kebaikan yang telah diberikan kepada penulis dengan kebaikan yang lebih banyak, *Aamiin*.

Gowa, 05 Agustus 2024

(Rizka Annisa Dewi Purnomo)

## ABSTRAK

**RIZKA ANNISA DEWI PURNOMO.** *Pengaruh Pembangunan Perumahan Real Estate Terhadap Kondisi Sosial dan Ekonomi Masyarakat Lokal di Kelurahan Parangbanoa, Kabupaten Gowa* (dibimbing oleh Mimi Arifin dan Wiwik Wahidah Osman)

Alih fungsi lahan pertanian menjadi perumahan *real estate* umum terjadi di wilayah pedesaan, salah satunya di Kelurahan Parangbanoa, Kabupaten Gowa. Dalam sepuluh tahun terakhir, terjadi pembangunan perumahan yang cukup pesat di Kelurahan Parangbanoa, sehingga tercatat terdapat 13 perumahan yang terbangun. Adanya masyarakat pendatang yang menghuni perumahan secara langsung diduga memberi dampak terhadap perubahan sosial masyarakat lokal yang selama ini ada. Penelitian ini bertujuan untuk: (1) mengidentifikasi kondisi pembangunan perumahan selama sepuluh tahun terakhir; (2) mengidentifikasi pengaruh pembangunan perumahan terhadap kondisi sosial dan ekonomi masyarakat lokal di Kelurahan Parangbanoa; (3) serta memberikan arahan rekomendasi dari pengaruh pembangunan perumahan tersebut. Lokasi penelitian dilakukan di Kelurahan Parangbanoa, Kabupaten Gowa. Metode penelitian dilakukan dengan deskriptif kualitatif, kuantitatif menggunakan analisis likert, analisis korelasi *bivariate pearson*, dan analisis spasial. Hasil penelitian menunjukkan bahwa: (1) terjadi peningkatan pembangunan perumahan, hingga saat ini terdapat 13 perumahan terbangun dengan luas  $\pm 47,9$  hektar; (2) pendapatan ekonomi, perubahan profesi dan peluang kerja, sedangkan pembangunan perumahan kurang berpengaruh terhadap empat variabel lainnya, yaitu tingkat pendidikan, minat berpendidikan, kegiatan sosial dan hubungan sosial masyarakat lokal; (3) arahan rekomendasi kepada pihak pengembang perumahan agar menyediakan sarana pendidikan tingkat prabelajar yang dapat dimanfaatkan oleh umum, termasuk masyarakat lokal.

Kata Kunci: Pembangunan, Perumahan, Masyarakat Lokal, Sosial, Ekonomi

## ABSTRACT

**RIZKA ANNISA DEWI PURNOMO.** *The Effect of Real Estate Housing Development on The Social And Economic Conditions of Local Communities In Parangbanoa Urban Village, Gowa Regency* (supervised by Mimi Arifin and Wiwik Wahidah Osman)

*The conversion of agricultural land into real estate housing is common in rural areas, one of which is in Parangbanoa Urban Village, Gowa Regency. In the last ten years, there has been rapid housing development in Parangbanoa Urban Village, with 13 housing estates built. The existence of internal migrants who live in housing is directly suspected of having an impact on the social changes of local communities that have existed so far. This study aims to: (1) identify the condition of housing development over the past ten years; (2) identify the influence of housing development on the social and economic conditions of local communities in Parangbanoa Urban Village; (3) and provide direction for recommendations from the influence of housing development. The research location was carried out in Parangbanoa Urban Village, Gowa Regency. The research method was carried out with descriptive qualitative, quantitative using Likert analysis, Pearson bivariate correlation analysis, and spatial analysis. The results showed that: (1) there is an increase in housing development, until now there are 13 housing developments with an area of  $\pm 47.9$  hectares; (2) economic income, professional changes and employment opportunities, while housing development has less effect on the other four variables, namely the level of education, interest in education, social activities and social relations of local communities; (3) direction recommendations to housing developers to provide pre-school level education facilities that can be utilized by the public, including local communities.*

*Keywords: Development, Housing, Local Community, Social, Economic*

## DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI .....	i
PERNYATAAN KEASLIAN.....	ii
KATA PENGANTAR .....	iii
UCAPAN TERIMA KASIH.....	iv
ABSTRAK .....	vii
<i>ABSTRACT</i> .....	viii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR GAMBAR .....	xi
DAFTAR TABEL.....	xiii
DAFTAR SINGKATAN DAN ARTI SIMBOL .....	xiv
DAFTAR LAMPIRAN.....	xv
BAB I PENDAHULUAN .....	1
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	3
1.3 Tujuan Penelitian .....	3
1.4 Manfaat Penelitian .....	4
1.5 Ruang Lingkup Penelitian.....	4
1.6 <i>Output</i> Penelitian .....	5
1.7 <i>Outcome</i> Penelitian .....	5
1.8 Sistematika Penulisan .....	5
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	7
2.1 Perumahan.....	7
2.1.1 Definisi Perumahan dan Permukiman .....	7
2.1.2 Perumahan <i>Real Estate</i> .....	7
2.1.3 Konsep Perencanaan Perumahan.....	8
2.2 Pembangunan.....	9
2.2.1 Konsep Pembangunan .....	9
2.2.2 Pembangunan Perumahan.....	9
2.3 Potensi Dampak Pembangunan Perumahan.....	11
2.3.1 Mata Pencaharian .....	12
2.3.2 Pendidikan .....	14
2.3.3 Interaksi Sosial .....	15
2.4 Penelitian Terdahulu .....	16
2.5 Kerangka Konsep.....	21
BAB III METODE PENELITIAN.....	23
3.1 Jenis Penelitian.....	23
3.2 Lokasi Penelitian.....	23
3.3 Jenis Kebutuhan Data .....	25
3.4 Teknik Pengumpulan Data.....	25
3.4.1 Studi Literatur.....	25
3.4.2 Obsevasi .....	25
3.4.3 Wawancara .....	26
3.4.4 Kuesioner.....	26

3.4.5 Dokumentasi.....	26
3.5 Populasi dan Sampel Penelitian .....	28
3.6 Variabel Penelitian.....	29
3.7 Teknik Analisis Data.....	31
3.7.1 Pertanyaan Penelitian Pertama .....	31
3.7.2 Pertanyaan Penelitian Kedua .....	31
3.7.3 Pertanyaan Penelitian Ketiga.....	36
3.8 Definisi Operasional .....	36
3.9 Kerangka Penelitian .....	37
BAB IV ANALISIS DAN PEMBAHASAN .....	39
4.1 Gambaran Umum Kabupaten Gowa.....	39
4.1.1 Kondisi Geografis dan Administrasi .....	39
4.1.2 Kondisi Demografi .....	42
4.2 Gambaran Umum Kelurahan Parangbanoa.....	43
4.2.1 Sejarah Kelurahan Parangbanoa.....	43
4.2.2 Letak Geografis dan Administratif .....	44
4.2.3 Penggunaan Lahan.....	45
4.2.4 Kondisi Demografi .....	48
4.2.5 Kelembagaan Sosial .....	49
4.2.6 Sarana Pendidikan .....	53
4.2.7 Sarana Perdagangan dan Jasa .....	53
4.2.8 Sistem Jaringan Jalan dan Kondisi Jalan.....	57
4.2.9 Aksesibilitas .....	58
4.3 Identifikasi Perkembangan Pembangunan Perumahan di Kelurahan Parangbanoa Tahun 2010-2021 .....	58
4.3.1 Perkembangan Perumahan Tahun 2010 .....	62
4.3.2 Perkembangan Perumahan Tahun 2011-2016.....	62
4.3.3 Perkembangan Perumahan Tahun 2017-2021 .....	64
4.4 Analisis Pengaruh Pembangunan Perumahan terhadap Mata Pencaharian, Pendidikan, dan Interaksi Sosial Masyarakat Lokal .....	73
4.4.1 Profil Responden Penelitian .....	73
4.4.2 Persepsi Responden Penelitian .....	75
4.4.3 Uji Asumsi Klasik .....	82
4.4.4 Analisis Korelasi <i>Bivariate Pearson</i> .....	84
4.5 Arahan Rekomendasi dari Pengaruh Pembangunan Perumahan terhadap Kondisi Sosial dan Ekonomi Masyarakat Lokal.....	86
BAB V PENUTUP.....	89
5.1 Kesimpulan .....	89
5.2 Saran .....	89
DAFTAR PUSTAKA .....	91
LAMPIRAN.....	95
<i>CURRICULUM VITAE</i> .....	102

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1	Konsep Perencanaan Perumahan (a) Konvensional, (b) <i>Cluster</i> , (c) <i>Planned Unit Development</i> (PUD) .....	8
Gambar 2	Kerangka Konsep .....	22
Gambar 3	Peta Lokasi Penelitian .....	24
Gambar 4	Kerangka Penelitian.....	38
Gambar 5	Peta Wilayah Administrasi Kabupaten Gowa .....	41
Gambar 6	Contoh Kebun Kacang Panjang di Kelurahan Parangbanoa .....	45
Gambar 7	Peta Penggunaan Lahan di Kelurahan Parangbanoa tahun 2023 ..	47
Gambar 8	Peta sebaran sarana Pendidikan tahun 2023 .....	51
Gambar 9	Peta sebaran sarana perdagangan dan jasa tahun 2023 .....	52
Gambar 10	Toko/warung di sepanjang jalan lokal primer Kelurahan Parangbanoa.....	53
Gambar 11	(a) Minimarket, (b) Kios petakan .....	54
Gambar 12	Pelayanan jasa di Kelurahan Parangbanoa; (a) Percetakan dan <i>fotocopy</i> , (b) <i>Barbershop</i> .....	54
Gambar 13	Peta Jaringan Jalan Sekitar Kelurahan Parangbanoa.....	55
Gambar 14	Peta Aksesibilitas Kelurahan Parangbanoa .....	56
Gambar 15	Contoh kerusakan jalan di Kelurahan Parangbanoa.....	57
Gambar 16	Kondisi jalan di Kelurahan Parangbanoa; (a) Jalan lokal primer, (b) Jalan lokal sekunder .....	58
Gambar 17	Peta Perkembangan Perumahan Tahun 2010 .....	60
Gambar 18	Peta Perkembangan Perumahan Tahun 2016 .....	61
Gambar 19	Perumahan Graha Hamusa Parangbanoa.....	62
Gambar 20	Peta Perkembangan Perumahan Tahun 2023 .....	63
Gambar 21	Perumahan Green Cakra Hidayat Parangbanoa .....	64
Gambar 22	(a) Perumahan Raihan Pratama Residence, (b) Perumahan Bumi Cendana Parangbanoa.....	65
Gambar 23	(a) Perumahan Grand Banoa Residence, (b) Perumahan Griya Bumi Pallangga .....	66
Gambar 24	(a) Perumahan Griya Putri Tattakang, (b) Perumahan D'Tallasa Village.....	67
Gambar 25	Perumahan Amanah Banoa City .....	67
Gambar 26	(a) Perumahan LJ Land 3 Parangbanoa, (b) Perumahan Grand Mangngallei.....	68
Gambar 27	Perumahan Baji Residence.....	69
Gambar 28	Persentase Jenis Kelamin Responden.....	73
Gambar 29	Persentase Lama Tinggal di Kelurahan Parangbanoa .....	74
Gambar 30	Persentase Pendidikan Terakhir Responden.....	74
Gambar 31	Persentase Kemudahan Memperoleh Pekerjaan di Kelurahan Parangbanoa .....	77
Gambar 32	Persentase Responden yang Melanjutkan Pendidikan Pasca Pembangunan Perumahan .....	78
Gambar 33	Persentase Responden yang Berminat Menempuh Pendidikan Hingga Jenjang Lebih Tinggi .....	79

Gambar 34	Persentase Hubungan Sosial Responden dengan Warga Perumahan .....	81
Gambar 35	Peta Arahana Rencana penyediaan sarana pendidikan prabelajar ..	88

## DAFTAR TABEL

Tabel 1	Penelitian Terdahulu .....	17
Tabel 2	Variabel Penelitian .....	29
Tabel 3	Skala Jawaban dalam Skala Likert.....	32
Tabel 4	Parameter Pengambilan Keputusan Analisis Korelasi <i>Bivariate Pearson</i> .....	35
Tabel 5	Luas Wilayah Menurut Kecamatan di Kabupaten Gowa Tahun 2022.....	40
Tabel 6	Jumlah Penduduk Kabupaten Gowa Menurut Kecamatan Tahun 2018-2022.....	42
Tabel 7	Kepadatan Penduduk dan Laju Pertumbuhan Penduduk Kabupaten Gowa menurut kecamatan tahun 2022.....	43
Tabel 8	Penggunaan lahan di Kelurahan Parangbanoa .....	46
Tabel 9	Jumlah dan kepadatan penduduk di Kelurahan Parangbanoa tahun 2022.....	48
Tabel 10	Jumlah dan Laju Pertumbuhan Penduduk Kelurahan Parangbanoa tahun 2015-2020.....	48
Tabel 11	Jenis Kelembagaan Masyarakat Di Kelurahan Parangbanoa.....	49
Tabel 12	Informasi Umum Perumahan di Kelurahan Parangbanoa Tahun 2021 .....	70
Tabel 13	Persepsi Responden terkait Pengaruh Perumahan terhadap Perubahan Profesi.....	75
Tabel 14	Persepsi Responden terkait Pengaruh Perumahan terhadap Tingkat Pendapatan.....	76
Tabel 15	Persepsi Responden terkait Pengaruh Perumahan terhadap Peluang Kerja.....	77
Tabel 16	Persepsi Responden terkait Pengaruh Perumahan terhadap Tingkat Pendidikan .....	78
Tabel 17	Persepsi Responden terkait Pengaruh Perumahan terhadap Minat Berpendidikan .....	79
Tabel 18	Persepsi Responden terkait Pengaruh Perumahan terhadap Kegiatan Sosial.....	81
Tabel 19	Persepsi Responden terkait Pengaruh Perumahan terhadap Hubungan Sosial .....	81
Tabel 20	Rekapitulasi Hasil Identifikasi melalui Analisis Skala Likert .....	82
Tabel 21	Hasil Uji Normalitas.....	83
Tabel 22	Hasil Uji Multikolinearitas.....	83
Tabel 23	Hasil Analisis Korelasi <i>Bivariate Pearson</i> .....	84

## DAFTAR SINGKATAN DAN ARTI SIMBOL

Lambang/Singkatan	Arti dan Keterangan
BPS	Badan Pusat Statistik
GIS	<i>Geographic Information System</i>
KTI	Kawasan Timur Indonesia
LPM	Lembaga Pemberdayaan Masyarakat
MBR	Masyarakat Berpenghasilan Rendah
NSPM	Norma Standar Prosedur Manual
PKK	Pemberdayaan Kesejahteraan Keluarga
PUD	<i>Planned Unit Development</i>
PP	Peraturan Pemerintah
RTRW	Rencana Tata Ruang Wilayah
RT	Rukun Tetangga
RW	Rukun Warga
SDM	Sumber Daya Manusia
SIG	Sistem Informasi Geografis
Sig.	Signifikansi
SiKumbang	Sistem Informasi Kumpulan Pengembang
SNI	Standar Nasional Indonesia
SPAS	Sanggar Pendidikan Anak Shaleh
SPSS	<i>Statistical Product and Service Solutions</i>
UEP	Usaha Ekonomi Produktif
UU	Undang-Undang
VIF	<i>Variance Inflation Factor</i>

## DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1	Kuesioner Penelitian .....	95
Lampiran 2	Perhitungan Nilai Indeks (%) Skala Likert.....	98
Lampiran 3	Hasil Analisis Korelasi <i>Bivariate Pearson</i> .....	100

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Penyelenggaraan rumah dan perumahan sebagaimana dalam Undang-Undang RI Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman merupakan salah satu upaya untuk memenuhi kebutuhan dasar manusia, sekaligus untuk meningkatkan mutu lingkungan kehidupan, memberi arah pada pertumbuhan wilayah, memperluas lapangan kerja serta menggerakkan kegiatan ekonomi dalam rangka peningkatan dan pemerataan kesejahteraan dalam masyarakat. Sehubungan dengan hal tersebut, maka upaya pembangunan perumahan terus menerus ditingkatkan guna memenuhi kebutuhan tempat tinggal yang didasari oleh adanya peningkatan pertumbuhan penduduk. Artinya, konsekuensi logis dari adanya pertumbuhan penduduk adalah semakin tingginya kebutuhan akan tempat tinggal, sehingga dibuatlah perumahan sebagai salah satu solusi untuk memenuhi kebutuhan tersebut (Rakhmawati, 2016).

Salah satu upaya yang dilakukan pemerintah pusat dalam memenuhi kebutuhan perumahan tertera dalam Undang-Undang Nomor 17 tahun 2007, yaitu arah kebijakan dan strategi terfokus pada upaya untuk meningkatkan akses masyarakat berpenghasilan rendah terhadap hunian yang berkelanjutan, layak, aman, dan terjangkau serta didukung oleh penyediaan sarana dan prasarana serta utilitas yang memadai. Oleh karenanya, pembangunan perumahan yang dilakukan oleh pemerintah dan swasta harus dilandaskan pada peraturan-peraturan yang telah ditetapkan agar tercipta kondisi yang diharapkan, baik bagi lingkungan internal, maupun lingkungan eksternal perumahan (Zaidin, 2017).

Seiring bertambahnya jumlah penduduk di Kota Makassar, bertambah pula kebutuhan penduduk akan perumahan, sehingga menyebabkan pusat kota menjadi semakin padat dan mendorong masyarakat mulai mencari permukiman di daerah pinggiran kota atau pun di daerah yang berbatasan langsung dengan Kota Makassar (Arsal, 2018). Sebagai salah satu kabupaten yang strategis dan berbatasan langsung dengan Kota Makassar, serta menjadi salah satu kabupaten

penyangga utama Kota Makassar, Kabupaten Gowa banyak dipilih oleh pengembang perumahan atau *developer* sebagai daerah pembangunan perumahan.

Kabupaten Gowa, berdasarkan data dari Badan Pusat Statistik, terdiri dari 18 kecamatan dengan 167 kelurahan, salah satu kelurahan yang dipilih dalam pembangunan perumahan adalah Kelurahan Parangbanoa Kecamatan Pallangga. Adanya pembangunan perumahan di Kecamatan Pallangga selaras dengan kenaikan jumlah penduduk, sehingga berdasarkan Badan Pusat Statistik Kabupaten Gowa, kecamatan ini memiliki tingkat populasi terbanyak kedua di Kabupaten Gowa dan Kelurahan Parangbanoa merupakan Kelurahan dengan rata-rata laju pertumbuhan penduduk kedua tercepat, yaitu sebesar 8,34% setiap tahunnya.

Berdasarkan hasil observasi selama lebih dari 10 tahun terakhir melalui citra kelurahan dan keterangan yang diperoleh dari pihak Kelurahan Parangbanoa, terjadi pembangunan perumahan yang cukup signifikan di Kelurahan Parangbanoa, sehingga tercatat setidaknya 13 perumahan yang terbangun dengan luas lahan yang dialih fungsikan menjadi perumahan kurang lebih 47,9 hektar. Hal ini dikarenakan Kelurahan Parangbanoa masih didominasi lahan persawahan sehingga proses konversi lahan pertanian menjadi perumahan akan berjalan jauh lebih cepat.

Perkembangan dan pembangunan perumahan di Kelurahan Parangbanoa berdasarkan keterangan dari pihak kelurahan, sebagian besar dihuni masyarakat pendatang, seharusnya sedikit banyak dapat memberikan dampak terhadap masyarakat lokal yang telah bermukim jauh sebelum adanya perumahan (Zaidin, 2017), salah satunya adalah dampak sosial dan ekonomi. Terlebih lagi masih banyak masyarakat di Kelurahan Parangbanoa yang bermata pencaharian sebagai petani dan memiliki nilai-nilai sosial seperti masyarakat pedesaan mengingat bahwa kelurahan ini berdasarkan profil Kelurahan Parangbanoa dahulunya merupakan kampung, lalu dijadikan lingkungan parangbanoa, kemudian berstatus kelurahan.

Herdiana (2018) menjelaskan bahwa masyarakat pendatang memiliki nilai-nilai yang berbeda dengan nilai-nilai yang ada di masyarakat lokal selama ini, ketika masyarakat pendatang, yaitu penghuni perumahan diasosiasikan dengan

masyarakat perkotaan dengan tatanan nilai heterogen dan relasi sosial yang rendah, sebaliknya masyarakat lokal yang bisa dikatakan sebagai masyarakat desa memiliki tatanan nilai yang homogen dan relasi sosial yang tinggi.

Alih fungsi lahan pertanian menjadi perumahan *real estate* di wilayah yang mayoritas bermata pencaharian sebagai petani serta perbedaan tatanan sosial masyarakat lokal dengan masyarakat pendatang, diduga pada akhirnya akan berpengaruh terhadap perekonomian dan kondisi sosial yang ada (Herdiana, 2018). Oleh karena itu, berdasarkan uraian yang dijelaskan, peneliti tertarik untuk mengadakan penelitian terkait pengaruh pembangunan perumahan terhadap kondisi sosial dan ekonomi masyarakat lokal di Kelurahan Parangbanoa, Kecamatan Pallangga. Tujuannya yaitu untuk melihat dan mengukur sejauh mana dampak yang dirasakan oleh masyarakat lokal setelah adanya pembangunan perumahan.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Selanjutnya, dapat dirumuskan pertanyaan untuk penelitian sebagai berikut:

1. Bagaimana kondisi pembangunan perumahan pada Kelurahan Parangbanoa, Kabupaten Gowa selama 10 tahun terakhir?
2. Bagaimana pengaruh pembangunan perumahan terhadap kondisi sosial dan ekonomi masyarakat lokal di Kelurahan Parangbanoa, Kabupaten Gowa?
3. Bagaimana arahan rekomendasi dari pengaruh pembangunan perumahan terhadap kondisi sosial dan ekonomi masyarakat lokal di Kelurahan Parangbanoa, Kabupaten Gowa?

## **1.3 Tujuan Penelitian**

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah yang telah dikemukakan, maka tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Mengidentifikasi kondisi pembangunan perumahan di Kelurahan Parangbanoa, Kabupaten Gowa selama 10 tahun terakhir.
2. Mengidentifikasi pengaruh pembangunan perumahan terhadap kondisi sosial dan ekonomi masyarakat lokal di Kelurahan Parangbanoa, Kabupaten Gowa.

3. Memberikan arahan rekomendasi dari pengaruh pembangunan perumahan terhadap kondisi sosial dan ekonomi masyarakat lokal di Kelurahan Parangbanoa, Kabupaten Gowa.

#### **1.4 Manfaat Penelitian**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat kepada berbagai pihak, antara lain:

1. Bagi civitas akademik, penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan mengenai pengaruh pembangunan *real estate* bagi kondisi sosial ekonomi masyarakat sekitar perumahan serta dapat dijadikan sebagai referensi untuk penelitian serupa yang jauh lebih baik di masa yang akan datang.
2. Bagi Pemerintah, penelitian ini diharapkan dapat dimanfaatkan sebagai sumbangan pemikiran terhadap pemerintah daerah, khususnya Pemerintah Kabupaten Gowa mengenai pengaruh sosial ekonomi dari pembangunan perumahan terhadap masyarakat lokal, sehingga dapat dijadikan pertimbangan dalam pembuatan kebijakan pembangunan perumahan yang lebih nyaman, aman, dan produktif bagi masyarakat setempat.
3. Bagi lembaga, penelitian ini diharapkan dapat dimanfaatkan sebagai masukan dalam pembangunan perumahan oleh pengembang agar tercipta hunian yang nyaman, harmonis, serta mencegah adanya konflik sosial ekonomi di masa yang akan datang dalam lingkup internal dan eksternal perumahan.

#### **1.5 Ruang Lingkup Penelitian**

Ruang lingkup wilayah penelitian ini dibatasi pada Kelurahan Parangbanoa, Kabupaten Gowa dengan luas 2,15 km<sup>2</sup>. Selanjutnya, penelitian ini memiliki ruang lingkup substansi yang berkaitan dengan hal-hal sebagai berikut:

1. Perkembangan pembangunan perumahan di Kelurahan Parangbanoa selama 10 tahun terakhir yang meliputi informasi umum terkait perumahan.
2. Pengaruh setelah adanya pembangunan perumahan terhadap kondisi sosial dan ekonomi masyarakat lokal di Kelurahan Parangbanoa yang dikhususkan pada mata pencaharian (perubahan profesi, tingkat pendapatan, peluang

kerja), pendidikan (tingkat pendidikan dan minat berpendidikan), dan interaksi sosial (kegiatan sosial dan hubungan sosial).

3. Arahan rekomendasi dari pengaruh pembangunan perumahan terhadap kondisi sosial dan ekonomi masyarakat lokal di Kelurahan Parangbanoa, Kabupaten Gowa

### **1.6 Output Penelitian**

*Output* penelitian yang dihasilkan adalah sebagai berikut:

1. Laporan penelitian yang tersusun secara sistematis dan terdiri dari 5 bab dengan judul “Pengaruh Pembangunan Perumahan *Real Estate* terhadap Kondisi Sosial dan Ekonomi Masyarakat Lokal di Kelurahan Parangbanoa, Kabupaten Gowa;
2. Jurnal hasil penelitian, poster presentasi penelitian dan *summary book* mengenai pengaruh pembangunan perumahan *real estate* terhadap kondisi sosial dan ekonomi masyarakat lokal di Kelurahan Parangbanoa.

### **1.7 Outcome Penelitian**

Berkaitan dengan pelaksanaan penelitian, *outcome* yang diharapkan antara lain:

1. Meningkatkan perhatian dari pihak pemerintah dan swasta, serta meningkatkan pengetahuan masyarakat terkait pengaruh dari adanya pembangunan perumahan bagi kondisi sosial dan ekonomi masyarakat.
2. Pembangunan perumahan tidak hanya sekadar memenuhi kebutuhan dasar tempat tinggal, namun juga memperhatikan segala kondisi yang ada di lingkup perumahan, termasuk kondisi eksternal lingkungan perumahan yang dalam hal ini berupa kondisi sosial dan ekonomi masyarakat lokal.

### **1.8 Sistematika Penulisan**

Sistematika penulisan dari penelitian ini terdiri atas lima bab yang tersusun secara sistematis dan terstruktur sebagaimana yang akan dirincikan sebagai berikut:

1. Bab I Pendahuluan, bab ini memuat uraian mengenai hal-hal bersifat umum yang menjadi dasar dan tujuan penyusunan karya ilmiah. Dalam pendahuluan, dibahas tentang latar belakang penelitian, rumusan masalah,

tujuan dan manfaat penelitian, ruang lingkup penelitian, *output* penelitian, *outcome* penelitian, serta sistematika penulisan.

2. Bab II Tinjauan Pustaka, bab ini disusun berdasarkan latar belakang masalah, ditunjang oleh teori-teori yang relevan, penelitian terdahulu dan literatur yang akan diteliti serta kerangka konsep penelitian.
3. Bab III Metode Penelitian, bab ini menguraikan metode yang digunakan untuk menjawab rumusan masalah. Inti pembahasan dalam bab ini antara lain, jenis penelitian, lokasi penelitian, teknik pengumpulan dan kebutuhan data, variabel penelitian, teknik analisis penelitian, serta kerangka penelitian.
4. Bab IV Analisis dan Pembahasan, bab ini memuat informasi umum terkait lokasi penelitian serta pemaparan data yang telah dikumpulkan terkait objek penelitian. Selain itu, bab ini berisi penjabaran dan analisis data yang akan menjawab pertanyaan penelitian dengan melihat tinjauan pustaka dan menggunakan metode analisis yang telah dirancang pada bab sebelumnya.
5. Bab V Penutup, bab ini merupakan akhir dari penulisan penelitian yang berisi kesimpulan dan saran terkait keseluruhan jawaban dari rumusan masalah yang dikemukakan dalam bab-bab sebelumnya.

## **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

### **2.1 Perumahan**

#### **2.1.1 Definisi Perumahan dan Permukiman**

Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat dalam kamus istilah pengembangan wilayah, menjelaskan bahwa 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. Selanjutnya, permukiman dalam Undang-Undang No. 1 tahun 2011 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.

Permukiman menurut Kuswartojo (1997) dalam Herliatin (2016) adalah perumahan dengan segala isi dan kegiatan yang ada di dalamnya. Maka dapat diambil kesimpulan bahwa permukiman memiliki arti yang lebih luas dibandingkan perumahan karena mencakup wadah dan isinya berupa manusia yang hidup bermasyarakat dan berbudaya di dalamnya.

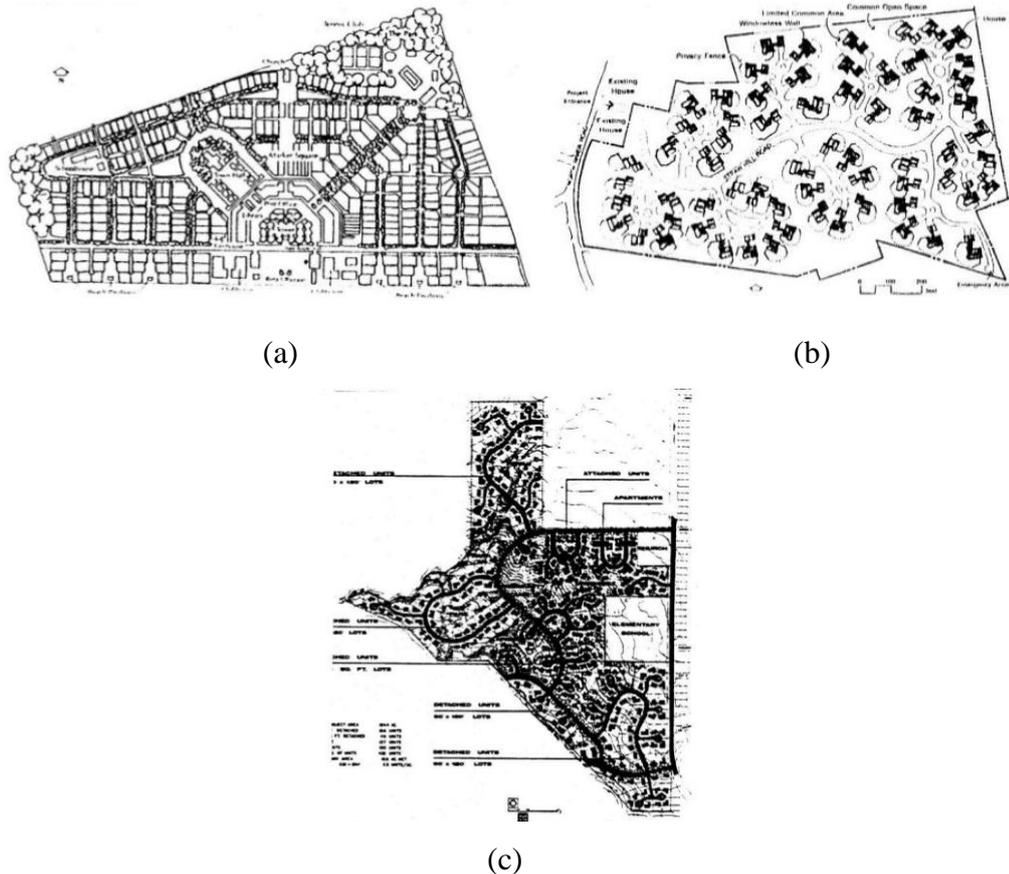
#### **2.1.2 Perumahan *Real Estate***

Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat dalam kamus istilah pengembangan wilayah, mendefinisikan *real estate* sebagai tanah dan apapun yang melekat di atasnya. Sedangkan menurut Gunther (1995) dalam Awaluddin (2015) *real estate* adalah suatu penyediaan tanah beserta perlengkapannya yang berupa benda tidak bergerak untuk pembangunan perumahan dan industri dengan status kepemilikan perseorangan.

Awaluddin (2015) menjelaskan istilah *real estate* di Indonesia lebih cenderung ditunjukkan kepada bentuk lingkungan perumahan yang dilengkapi dengan fasilitasnya. Oleh karenanya, perumahan *real estate* umumnya dikenal dan dapat dipahami sebagai tanah dan bangunannya berupa beberapa unit rumah

beserta fasilitas pelengkapya dengan status kepemilikan perseorangan yang disediakan oleh perusahaan atau pengembang.

### 2.1.3 Konsep Perencanaan Perumahan



Gambar 1. Konsep perencanaan perumahan (a) Konvensional, (b) Cluster, (c) *Planned Unit Development* (PUD)  
Sumber: Kwanda (2000)

Menurut Kwanda (2000), terdapat 3 (tiga) konsep perencanaan yang berkaitan dengan pembagian lahan atau subdivision, yaitu konsep neotradisional atau konvensional, *cluster* dan *Planned Unit Development* (PUD) yang akan dijelaskan secara singkat sebagai berikut:

1. Konvensional merupakan penataan kawasan perumahan dengan pembagian batas kapling yang jelas dan bentuk kapling yang relatif sama besar secara merata pada keseluruhan lahan.

2. *Cluster* merupakan penataan beberapa rumah yang dikelompokkan ke dalam ruang bersama untuk mendapatkan kepadatan yang tinggi pada suatu area, sehingga lahan lainnya dapat dimanfaatkan untuk ruang terbuka.
3. *Planned Unit Development (PUD)* adalah suatu pengembangan multi fungsi yang fleksibel pada kawasan perumahan yang sangat luas sehingga pembangunannya dapat dilakukan secara bertahap. Konsep *planned unit development* berkembang secara multi fungsi yang fleksibel tanpa ada pembagian yang kaku untuk setiap zona kegiatan, dalam suatu unit lahan dapat dikombinasikan semua kegiatan seperti perumahan dengan berbagai tipe, perkantoran, pertokoan, rekreasi dan ruang terbuka.

## **2.2 Pembangunan**

### **2.2.1 Konsep Pembangunan**

Pembangunan memiliki definisi yang dinamis, sehingga tidak bisa dilihat dari konsep yang statis. Pembangunan juga mengandung orientasi dan kegiatan tanpa akhir. Secara sederhana, pembangunan sering diartikan sebagai suatu upaya yang dilakukan untuk perubahan ke arah yang lebih baik dari sebelumnya karena perubahan yang dimaksud adalah menuju arah peningkatan dari keadaan semula (Digdowiseiso, 2019). Dalam Kamus Istilah Perumahan yang dikeluarkan oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, pembangunan didefinisikan sebagai perubahan dari kondisi tertentu pada sesuatu yang dianggap lebih baik atau meningkat.

Istilah pembangunan bisa saja diartikan berbeda oleh satu orang dengan orang yang lain, daerah satu dengan daerah yang lainnya, atau bahkan satu negara dengan negara yang lain. Namun, Riyadi dan Deddy (2005) dalam Digdowiseiso (2019) menjelaskan bahwa secara umum, ada suatu kesepakatan bahwa pembangunan merupakan proses yang dilakukan untuk melakukan perubahan.

### **2.2.2 Pembangunan Perumahan**

Undang-Undang RI No. 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, menjelaskan bahwa pembangunan perumahan meliputi pembangunan rumah dan prasarana, sarana, serta utilitas umum dan/atau

peningkatan kualitas perumahan. Hal ini mengartikan bahwa pembangunan perumahan tidak terbatas pada pembangunan rumah secara fisik, namun memperhatikan kelengkapan dan kualitas kehidupan di lingkup perumahan.

Pembangunan perumahan dan kawasan permukiman yang bertumpu pada masyarakat memberikan hak dan kesempatan seluas-luasnya bagi masyarakat untuk ikut berperan. Sebagaimana yang dijelaskan dalam Undang-Undang RI No. 1 tahun 2011, peran masyarakat di dalam pembangunan perumahan dan kawasan permukiman sejalan dengan pemerintah dan pemerintah daerah yang mempunyai tanggung jawab untuk menjadi fasilitator, memberikan bantuan dan kemudahan kepada masyarakat, serta melakukan penelitian dan pengembangan yang meliputi berbagai aspek yang terkait, antara lain, tata ruang, pertanahan, prasarana lingkungan, industri bahan dan komponen, jasa konstruksi dan rancang bangun, pembiayaan, kelembagaan, sumber daya manusia, kearifan lokal, serta peraturan perundang-undangan yang mendukung.

Berdasarkan Undang-Undang No. 1 tahun 2011, kebijakan umum pembangunan perumahan diselenggarakan untuk:

1. Memberikan kepastian hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;
2. mendukung penataan dan pengembangan wilayah serta penyebaran penduduk yang proporsional melalui pertumbuhan lingkungan hunian dan kawasan permukiman sesuai dengan tata ruang untuk mewujudkan keseimbangan kepentingan, terutama bagi MBR (Masyarakat Berpenghasilan Rendah);
3. meningkatkan daya guna dan hasil guna sumber daya alam bagi pembangunan perumahan dengan tetap memperhatikan kelestarian fungsi lingkungan, baik di kawasan perkotaan maupun kawasan perdesaan;
4. memberdayakan para pemangku kepentingan bidang pembangunan perumahan dan kawasan permukiman;
5. menunjang pembangunan di bidang ekonomi, sosial, dan budaya; dan
6. menjamin terwujudnya rumah yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan.

Pemaparan tentang pembangunan perumahan yang telah dijelaskan memiliki kesimpulan bahwa hakikat dari adanya pembangunan perumahan ditujukan untuk membawa masyarakat ke kehidupan yang lebih baik dan sejahtera. Pembangunan merupakan kebijakan pemerintah agar masyarakat menjadi lebih baik yang harus didasari oleh perencanaan yang matang sesuai dengan aturan yang berlaku.

### **2.3 Potensi Dampak Pembangunan Perumahan**

Sebelum membahas lebih jauh mengenai dampak pembangunan perumahan, akan dijelaskan lebih dahulu definisi kata dampak. Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, dampak didefinisikan sebagai pengaruh kuat yang mendatangkan akibat (baik negatif, maupun positif). Dampak secara sederhana dapat diartikan sebagai pengaruh ketika akan mengambil suatu keputusan yang bersifat timbal balik antara satu dengan yang lainnya (Irwan, 2016). Sehingga, dapat dipahami bahwa dampak merupakan pengaruh yang ditimbulkan dari sesuatu dan terjadi hubungan timbal balik antara yang dipengaruhi dan yang mempengaruhi.

Selanjutnya, definisi pembangunan yang dijelaskan oleh Soekanto (2013) dalam Purnomo (2015) adalah suatu proses perubahan yang dikehendaki dan direncanakan, meskipun demikian, tidak mustahil pembangunan mengakibatkan terjadinya dampak pada subsistem kemasyarakatan. Sehingga dapat dipahami bahwa aktivitas pembangunan perumahan merupakan suatu perubahan yang dikehendaki dan direncanakan, baik perubahan yang berskala besar, maupun berskala kecil, selanjutnya perubahan inilah yang akan menimbulkan dampak atau pengaruh positif ataupun negatif dalam suatu wilayah dan masyarakat.

Zaidin (2017) menjelaskan bahwa salah satu faktor dalam menentukan dampak positif atau negatif adalah dengan melihat apakah seseorang diuntungkan atau dirugikan oleh suatu tindakan atau perbuatan. Sementara itu, menurut Hajarullah (2020), umumnya penyebaran manfaat dari suatu kegiatan tidaklah merata secara demografis, geografis, maupun pada kelompok masyarakat. Penilaian dampak merupakan pertimbangan nilai (*value judgement*) dan karena itu bersifat subjektif.

Menurut Chadwick (1991) dalam Hajarullah (2020) dampak sosial sangat erat kaitannya dan seringkali disatukan dengan analisis dampak ekonomi yang meliputi hal-hal berikut:

1. Dampak ekonomi, meliputi perubahan dalam kegiatan ekonomi, pekerjaan, pendapatan, dan sebagainya.
2. Dampak demografis, meliputi perubahan dalam penduduk daerah dan sifat-sifat penduduk, seperti struktur usia, komposisi jenis kelamin, dan sebagainya.
3. Dampak keuangan meliputi tingkat dan distribusi dana umum dan pajak berdasarkan yuridiksi (wilayah, kota, distrik, sekolah) dari pembiayaan dan pendapatan umum.
4. Dampak layanan masyarakat, meliputi perubahan dalam permintaan, distribusi dan kualitas layanan masyarakat, seperti sekolah, kesehatan, air, dan pembuangan limbah, perlindungan keamanan dan kebakaran, transportasi dan layanan sosial.
5. Dampak sosial, meliputi perubahan dalam organisasi masyarakat, persepsi masyarakat, gaya hidup dan kepuasan, serta pengaruh pembangunan untuk kelompok-kelompok tertentu, seperti orang tua, minoritas dan orang-orang yang memperoleh pendapatan tetap.

Berdasarkan beberapa penjelasan mengenai dampak pembangunan perumahan di atas, dapat dipahami bahwa adanya proses pembangunan mampu memberikan dampak kepada masyarakat, dikehendaki ataupun tidak dikehendaki, baik berupa dampak positif, maupun negatif. Selanjutnya, dalam kehidupan masyarakat yang dinamis, dampak dari suatu pembangunan bisa beragam dan terjadi perbedaan di antara satu wilayah dengan wilayah yang lain. Dalam hal ini, penelitian yang dilakukan fokus pada dampak sosial dan ekonomi dari pembangunan perumahan yang meliputi mata pencaharian, pendidikan, dan interaksi sosial.

### **2.3.1 Mata Pencaharian**

Mata pencaharian adalah pekerjaan yang menjadi pokok penghidupan. Mata pencaharian diartikan pula sebagai segala aktivitas manusia dalam

memberdayakan potensi sumber daya alam untuk memenuhi kebutuhan hidup hariannya (Rohman, 2020). Definisi pendapatan yang dijelaskan oleh Badan Pusat Statistik adalah imbalan yang diterima, baik berbentuk uang maupun barang, yang dibayarkan perusahaan/kantor/majikan. Imbalan dalam bentuk barang dinilai dengan harga setempat. Pendapatan rumah tangga dapat berasal dari balas jasa faktor produksi tenaga kerja (upah dan gaji, keuntungan, bonus, dan lain lain), balas jasa kapital (bunga, bagi hasil, dan lain lain), dan pendapatan yang berasal dari pemberian pihak lain (*transfer*).

Dampak pembangunan perumahan terhadap mata pencaharian masyarakat beragam, tergantung dari kondisi wilayah pembangunan perumahan yang dalam hal ini terjadi di wilayah pertanian, sesuai dengan wilayah penelitian. Widjanarko dkk. (2006) menjelaskan berkurangnya luas sawah yang mengakibatkan bergesernya lapangan kerja dari sektor pertanian ke nonpertanian di mana tenaga kerja lokal yang ada tidak terserap seluruhnya, justru akan meningkatkan angka pengangguran. Kemungkinan lain yang akan terjadi, sebagaimana yang dijelaskan oleh Fitriani dkk. (2015) apabila pembangunan perumahan terjadi di wilayah yang mayoritas masyarakatnya tidak bekerja atau pengangguran, maka akan berpotensi terhadap masyarakat untuk memperoleh pekerjaan.

Kegiatan pembangunan perumahan yang memanfaatkan lahan pertanian masyarakat lokal, dinilai akan memberikan dampak berupa pergeseran mata pencaharian pada masyarakat, baik secara langsung maupun tidak langsung. Sebagaimana yang dijelaskan, apabila kegiatan pembangunan terjadi di wilayah dengan mayoritas masyarakatnya bekerja di bidang pertanian, maka tentu akan meningkatkan pengangguran. Namun sebaliknya, kegiatan pembangunan perumahan dapat menjadi peluang atau potensi bagi masyarakat dengan adanya penerimaan tenaga kerja pada tahap konstruksi dan operasi pembangunan. Selanjutnya, pergeseran mata pencaharian atau perubahan profesi yang terjadi akibat adanya kegiatan pembangunan perumahan tentu akan mempengaruhi pendapatan masyarakat yang terdampak, baik itu mengalami peningkatan atau penurunan pendapatan.

### 2.3.2 Pendidikan

Definisi pendidikan yang dipaparkan dalam Undang-Undang No. 20 tahun 2003 tentang Sistem Pendidikan Nasional adalah usaha sadar dan terencana untuk mewujudkan suasana belajar dan proses pembelajaran agar peserta didik secara aktif mengembangkan potensi dirinya untuk memiliki kekuatan spiritual keagamaan, pengendalian diri, kepribadian, kecerdasan, akhlak mulia, serta keterampilan yang diperlukan dirinya, masyarakat, bangsa dan negara.

Pendidikan formal merupakan pendidikan yang diselenggarakan di sekolah, yang terdiri dari pendidikan dasar, pendidikan menengah dan pendidikan tinggi. Pendidikan non formal merupakan kegiatan pendidikan di luar sekolah, umumnya tidak berjenjang, dan tidak dibedakan atas dasar usia sehingga dalam suatu kegiatan belajar terdapat anak-anak, orang dewasa dan orang tua yang mempunyai kebutuhan untuk belajar (Yatimah, 2017). Pendidikan non formal terdiri dari lembaga kursus, lembaga pelatihan, kajian keagamaan, kelompok belajar, pusat kegiatan belajar yang ada dalam masyarakat dan majelis taklim serta satuan pendidikan yang sejenis lainnya.

Fitriani dkk. (2015) menjelaskan bahwa pembangunan perumahan memiliki potensi dalam mengubah paradigma masyarakat akan pentingnya menempuh pendidikan ke jenjang yang lebih tinggi, berbeda dengan kondisi pendidikan dahulu, di mana sebagian besar orang tua kurang memiliki rencana pendidikan yang baik untuk anaknya. Sehingga dari penjelasan tersebut, dapat dipahami bahwa adanya pembangunan perumahan memiliki potensi dalam meningkatkan kuantitas dan kualitas dari pendidikan serta sarana pendidikan yang tersedia.

Dampak lain dari adanya pembangunan perumahan adalah memungkinkan terjadinya perubahan pola pikir masyarakat yang lebih terbuka, di mana hal ini ditunjukkan dengan orientasi masyarakat yang menekankan kepada masa kini dan masa depan. Menurut Herdiana (2018), salah satu pandangan masyarakat yang mungkin berubah seperti pola pikir yang dahulunya menganggap bahwa mencari nafkah jauh lebih penting dibanding dengan melanjutkan pendidikan ke jenjang lebih tinggi digantikan dengan pola pikir masyarakat yang menganggap bahwa pendidikan sampai dengan jenjang perguruan tinggi adalah penting dan diharapkan dapat memperbaiki kualitas kehidupan.

### 2.3.3 Interaksi Sosial

Interaksi sosial adalah hubungan-hubungan sosial yang dinamis yang berkaitan dengan orang perorangan, kelompok perkelompok, maupun perorangan terhadap perkelompok ataupun sebaliknya (Elly dkk., 2011). Selain itu, penjelasan interaksi sosial oleh Soekanto (2010) adalah hubungan timbal balik antara individu dengan individu, individu dengan kelompok, dan kelompok dengan kelompok. Berdasarkan pengertian interaksi sosial yang telah dijelaskan, maka dapat dipahami bahwa interaksi sosial adalah hubungan timbal balik yang terjadi antara manusia dengan manusia yang lain, baik secara individu maupun dengan kelompok. Selanjutnya Soekanto (2010) menambahkan bahwa suatu interaksi tidak mungkin dapat terjadi apabila tidak memenuhi dua syarat, yakni adanya kontak sosial dan komunikasi.

1. Kontak Sosial, yaitu hubungan sosial antara individu satu dengan individu lain yang bersifat langsung, seperti dengan sentuhan, percakapan, maupun tatap muka sebagai wujud aksi dan reaksi (Muslim, 2013). Kontak sosial memiliki beberapa sifat, yaitu kontak sosial positif dan kontak sosial negatif. Kontak sosial positif adalah kontak sosial yang mengarah pada suatu kerja sama, sedangkan kontak sosial negatif mengarah kepada suatu pertentangan atau bahkan sama sekali tidak menghasilkan kontak sosial (Ginintasasi, 2012).
2. Komunikasi, yaitu proses penyampaian pesan dari seseorang kepada orang lain yang dilakukan secara langsung maupun dengan alat bantu agar orang lain memberikan tanggapan atau tindakan tertentu (Muslim, 2013). Orang yang bersangkutan kemudian memberi reaksi terhadap perasaan yang ingin disampaikan (Ginintasasi, 2012).

Masyarakat pendatang memiliki nilai-nilai yang berbeda dengan nilai-nilai yang ada di masyarakat lokal selama ini, ketika masyarakat pendatang, yaitu penghuni perumahan diasosiasikan dengan masyarakat perkotaan dengan tatanan nilai heterogen dan relasi sosial yang rendah, sebaliknya masyarakat lokal yang bisa dikatakan sebagai masyarakat desa memiliki tatanan nilai yang homogen dan relasi sosial yang tinggi (Herdiana, 2018).

Pembangunan perumahan dalam suatu wilayah, berpotensi menimbulkan dampak terhadap kondisi sosial masyarakat cepat atau lambat, baik secara sadar, maupun tidak disadari. Selanjutnya, dampak yang ditimbulkan bisa jadi berdampak positif terhadap masyarakat sekitar perumahan, karena tidak hanya mampu menambah keramaian suatu wilayah, namun juga mampu meningkatkan kegiatan sosial, menurunkan tingkat kriminalitas, meningkatkan kualitas hidup sosial, dan menambah keberagaman yang ada.

Di sisi lain, adanya pembangunan perumahan juga memungkinkan terjadinya penurunan tingkat partisipasi masyarakat dalam kegiatan sosial karena semakin bertambahnya kegiatan yang dilakukan. Pembangunan perumahan yang diikuti dengan penambahan tingkat keramaian juga bisa saja menjadi sebab munculnya konflik atau malah meningkatkan tingkat kriminalitas dan menurunkan kualitas hubungan sosial dalam masyarakat, baik antar masyarakat lokal, maupun dengan warga perumahan.

## **2.4 Penelitian Terdahulu**

Penelitian ini dilakukan dengan kajian dari beberapa penelitian yang telah dilakukan sebelumnya dengan tujuan membantu proses identifikasi variabel, teknik analisis dan penarikan kesimpulan, serta akan diuraikan persamaan dan perbedaan antara penelitian terdahulu dengan penelitian yang sedang dilakukan. Lebih jelasnya dapat dilihat pada Tabel 1 sebagai berikut,

Tabel 1. Penelitian terdahulu

No.	Peneliti	Judul	Tujuan Penelitian	Variabel	Teknik Analisis	Persamaan	Perbedaan	Output	Sumber Literatur
1.	Mimi Arifin, Wiwik Wahidah Osman, Jayanti Mandasari Andi Munawarah Abduh, Adiba Abu Massir, Andi Nada Zahirah (2023)	<i>Socioeconomic Impacts of New Settlement Development on Local Communities: A Case Study in Pattalassang Sub-District, South Sulawesi, Indonesia</i>	Mengidentifikasi dampak sosial ekonomi dari berkembangnya permukiman baru di Kec. Pattalassang	1. <i>Social conditions (population change, social interaction between communities, community social activities, folk culture, crime rate)</i> 2. <i>Economic conditions (livelihood, community income level, level of public spending, land price)</i>	Deskriptif kualitatif, analisis spasial, analisis kuantitatif, analisis SWOT	Melihat pada komponen sosial dan ekonomi	Teknik Analisis	1. Peningkatan jumlah penduduk, perubahan aktivitas sosial, penurunan budaya panen, perubahan iklim, penurunan tingkat kejahatan 2. Membuka lapangan kerja baru, menciptakan lapangan kerja sampingan, mengurangi pengangguran, meningkatkan pendapatan dan harga tanah	<i>International Journal of Sustainable Development and Planning Vol. 18, No. 10, October, 2023, pp. 3005-3014</i>
2.	Dian Herdiana (2018)	Dampak Pembangunan Perumahan terhadap Perubahan Sosial Masyarakat Desa (Studi di Desa Jayamekar Jayamekar)	Mengkaji dampak pembangunan perumahan terhadap perubahan sosial masyarakat yang ada di Desa Jayamekar Kab. Bandung Barat	1. Perubahan pola pikir 2. Perubahan pola sikap	Kualitatif dengan Pendekatan Deskriptif Interpretatif	Mengkaji dampak pembangunan perumahan terhadap kondisi sosial secara kualitatif	Kualitatif dan kuantitatif atau dikenal dengan istilah <i>mix method</i>	1. Perubahan pola pikir, masyarakat desa menerima nilai-nilai baru yang berasal dari luar seperti cara berfikir logis dan orientasi berfikir kepada masa depan 2. Perubahan pola tindak, masyarakat desa menerima kehadiran masyarakat pendatang dan melakukan interaksi sosial dalam berbagai bentuk aspek kehidupan.	Jurnal Pembangunan Wilayah dan Kota, Vol. 14 No. 4, 2018, 265-280, STIA Cimahi

No.	Peneliti	Judul	Tujuan Penelitian	Variabel	Teknik Analisis	Persamaan	Perbedaan	Output	Sumber Literatur
3.	Kukuh Dwi Indarto, Sri Rahayu (2015)	Dampak Pembangunan Perumahan terhadap Kondisi Lingkungan, Sosial dan Ekonomi Masyarakat Sekitar di Kel. Sambiroto, Kecamatan Tembalang	Mengkaji dampak yang muncul setelah adanya pembangunan perumahan terhadap sosial, ekonomi dan lingkungan di Kel. Sambiroto	1. Sosial (kegiatan sosial masyarakat, tingkat keramaian, gaya hidup, tingkat kriminalitas) 2. Ekonomi (mata pencaharian, perubahan tambahan rumah, harga lahan) 3. Lingkungan (penggunaan lahan, sumber air, drainase, kondisi jalan)	Analisis Kuantitatif Deskriptif	Melihat pada komponen sosial dan ekonomi	Indikator penelitian yang digunakan	1. Partisipasi masyarakat dalam kegiatan sosial menurun, aktifitas masyarakat meningkat, perubahan gaya hidup masyarakat lebih konsumtif dan kriminalitas menurun 2. Pendapatan masyarakat meningkat, membuka lapangan usaha masyarakat, dan harga lahan meningkat 3. Perubahan alih fungsi lahan, penurunan kualitas air sumur, peningkatan jaringan drainase dan jalan.	Jurnal Teknik PWK, Vol. 4 No.3, 2015, hal. 428-439, Fakultas Teknik Universitas Diponegoro
4.	Sukriyah Kustanti Moerad, Titien Setiyo Rini, Lissa Rosdiana (2018)	Pembangunan Perumahan Elite dan Dampak Sosial Ekonominya terhadap Masyarakat Setempat (Studi Kasus Perkampungan Kejawan Putih Tambak)	Mengukur sejauh mana dampak sosial ekonomi pada masyarakat yang berada di Kampung Kejawan Putih Tambak	1. Dampak sosial (kenyamanan hidup masyarakat setempat, hubungan sosial, dan CSR ( <i>Corporate Social Responsibility</i> )) 2. Dampak ekonomi (kesempatan kerja dan perubahan mata pencaharian)	Analisis Deskriptif Kualitatif	Variabel mata pencaharian dan kesempatan kerja	Penelitian Sukriyah, dkk. dilakukan pada masyarakat setempat sekitar perumahan elite	Dampak sosial ekonomi dari pembangunan perumahan elite terhadap masyarakat setempat	Prosiding SEMATEKS OS 3 "Strategi Pembangunan Nasional Menghadapi Revolusi Industri 4.0", Institut Teknologi Sepuluh November

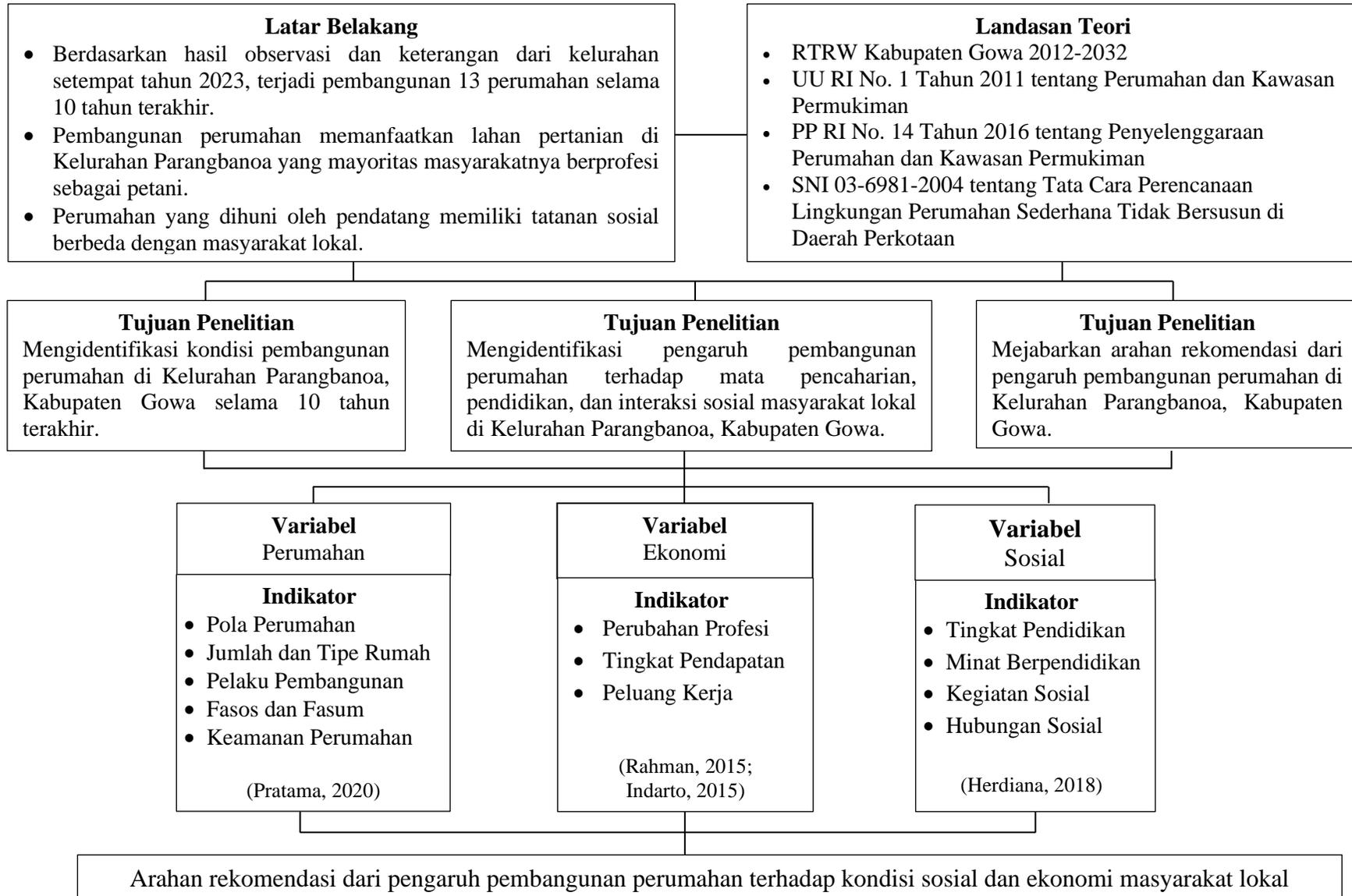
No.	Peneliti	Judul	Tujuan Penelitian	Variabel	Teknik Analisis	Persamaan	Perbedaan	Output	Sumber Literatur
5.	Adhitya Pratama (2020)	Dampak Perkembangan Perumahan terhadap Masyarakat di Sekitar Perumahan Kec. Baruga, Kendari	<ol style="list-style-type: none"> <li>Menggambarkan proses perkembangan perumahan pada Kec. Baruga</li> <li>Mengkaji dampak perkembangan perumahan tersebut terhadap masyarakat di sekitar perumahan</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Perkembangan perumahan (jumlah, sebaran, kelas perumahan, pelaku pembangunan, jenis perumahan baru dan lama)</li> <li>Sosial (kegiatan sosial, hubungan sosial, kualitas hidup sosial)</li> <li>Ekonomi (pendapatan, peluang kerja, perubahan mata pencaharian, pemanfaatan rumah sebagai usaha)</li> <li>Lingkungan (lampu jalan, persampahan, jalan, drainase)</li> </ol>	Analisis Pendekatan Penelitian Campuran ( <i>Mix Method</i> )	Identifikasi perkembangan perumahan berdasarkan periode tahun atau <i>time series</i>	Variabel penelitian	Perkembangan perumahan dari aspek ekonomi dan lingkungan tidak memberikan dampak positif terhadap masyarakat di sekitar perumahan, namun dalam aspek sosial perkembangan perumahan berdampak positif terhadap masyarakat di sekitar perumahan	Jurnal Planoearth, Vol. 5, No. 1, Februari 2020, hal 25-34, Universitas Gajah Mada
6.	Arief Rahman (2015)	Dampak Pembangunan Perumahan Kawasan Pinggiran Kota terhadap Masyarakat	Mengetahui dampak-dampak sosial ekonomi dari pengembangan perumahan Pinggiran Kota Bandung, Kec.	<ol style="list-style-type: none"> <li>Hubungan sosial</li> <li>Pendidikan</li> <li>Mata pencaharian</li> </ol>	Analisis Kuantitatif dan dilengkapi Data Kualitatif	Variabel penelitian (hubungan sosial, pendidikan, dan mata pencaharian)	Teknik analisis yang digunakan	1. Hubungan sosial antar warga setempat tetap harmonis, namun merasa bahwa penghuni perumahan bukan merupakan bagian dari masyarakat yang ada karena tidak bersedia mengikuti norma bersama	Jurnal Tesa Arsitektur, Vol. 13, Nomor 2, Desember 2015, hal. 106-113, Universitas

No.	Peneliti	Judul	Tujuan Penelitian	Variabel	Teknik Analisis	Persamaan	Perbedaan	Output	Sumber Literatur
		Setempat, Studi Kasus Kecamatan Gedebage, Bandung	Gedebage terhadap masyarakat setempat					2. Pembangunan perumahan tidak cukup dirasakan dampaknya terhadap pendidikan warga setempat 3. Pembangunan perumahan terhadap mata pencaharian warga setempat cukup mempengaruhi	Gunadarma
7.	Inggried Noveryn Pintauli, Ratna Safitri (2021)	Dampak Pembangunan Perumahan terhadap Kondisi Lingkungan dan Aktivitas Masyarakat di Kecamatan Parung Panjang	Mengetahui dampak pembangunan perumahan terhadap kondisi lingkungan dan juga aktivitas masyarakat di Kec. Parung Panjang	1. Kondisi perumahan 2. Aktivitas sosial penduduk	Analisis Deskriptif Kualitatif	Teknik analisis deskriptif kualitatif	Penelitian Inggried dan Ratna hanya fokus meneliti dampak perumahan pada aktivitas sosial masyarakat	Dampak positif dan negatif yang terjadi dari pembangunan perumahan yang mempengaruhi kondisi lingkungan serta aktivitas Masyarakat	Jurnal Arsitekno, Vol. 8, No. 1, Maret 2021, Universitas Malikussaleh

umber: Indarto dkk. (2015), Herdiana (2018), Pratama (2020), Rahman (2015), Pintauli dkk. (2021), Moerad dkk. (2018), Arifin dkk. (2023)

## **2.5 Kerangka Konsep**

Kerangka konsep merupakan model konseptual yang berkaitan dengan bagaimana seorang peneliti menghubungkan secara logis faktor yang dianggap penting untuk masalah (Hidayat, 2009). Kerangka konsep membahas tentang variabel yang dianggap perlu untuk melengkapi hal yang sedang atau akan diteliti (Sekaran, 2006). Adapun kerangka konsep penelitian ini dapat dilihat pada gambar 2, sebagai berikut.



Gambar 2. Kerangka konsep  
Sumber: Hasil Analisis, 2024