

**ANALISIS PERUBAHAN PEMANFAATAN LAHAN
PADA KAWASAN KOTA BARU
KABUPATEN GOWA**

TESIS

**SHADRAH NUR
NIM: 4620102041**



Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan

Guna Memperoleh Gelar Magister

**PROGRAM STUDI PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
PROGRAM PASCA SARJANA
UNIVERSITAS BOSOWA MAKASSAR
2022**

**ANALISIS PERUBAHAN PEMANFAATAN LAHAN
PADA KAWASAN KOTA BARU
KABUPATEN GOWA**

UNIVERSITAS

Oleh :
BOSOWA

**SHADRAH NUR
NIM: 4620102041**

**PROGRAM STUDI PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
PROGRAM PASCA SARJANA
UNIVERSITAS BOSOWA MAKASSAR
2022**

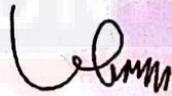
HALAMAN PENGESAHAN

1. Judul : ANALISIS PERUBAHAN PEMANFAATAN LAHAN PADA KAWASAN KOTA BARU KABUPATEN GOWA
2. Nama Mahasiswa : SHADRAH NUR
3. NIM : 4620102041
4. Program Studi : Perencanaan Wilayah dan Kota

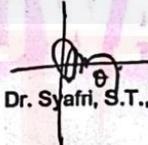
Menyetujui
Komisi Pembimbing

Pembimbing I

Pembimbing II



Prof. Dr. Ir. A. Muhibuddin, MS



Dr. Syafri, S.T., M.Si.

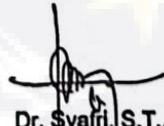
Direktur
Program Pascasarjana



Prof. Dr. Ir. A. Muhibuddin, MS.
NIDN. 00-0508-6301

Mengetahui:

Ketua Program Studi
Perencanaan Wilayah dan Kota



Dr. Syafri, S.T., M.Si.
NIDN. 09-0507-6804

HALAMAN PENERIMAAN

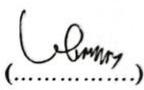
Pada Hari/Tanggal : Senin, 15 Agustus 2022

Tesis Atas Nama : SHADRAH NUR

NIM : 4620102041

Telah Diterima oleh Panitia Ujian Tesis Program Pascasarjana untuk memenuhi salah satu syarat guna memperoleh gelar magister pada Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota.

PANITIA UJIAN TESIS

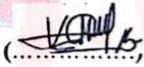
Ketua : Prof. Dr. Ir. A. Muhibuddin, MS. 

(Pembimbing I)

Sekretaris : Dr. Syafri, S.T., M.Si. 

(Pembimbing II)

Anggota Penguji : 1. Dr. Muh. Iqbal Suaeb, S.E., M.T. 

2. Dr. Ir. Kamran Aksa, ST., MT. 

Makassar,

2022



Prof. Dr. Ir. A. Muhibuddin, MS

NIDN. 00-050863-01

PERNYATAAN KEORISINILAN

Yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : SHADRAH NUR

NIM : 4620102041

Program Studi : Perencanaan Wilayah dan Kota

Dengan Pernyataan ini saya menyatakan bahwa tesis yang saya tulis dengan Judul “Analisis Perubahan Pemanfaatan Lahan Pada Kawasan Kota Baru Kabupaten Gowa” adalah benar merupakan hasil karya intelektual mandiri, diselesaikan tanpa menggunakan bahan-bahan yang izinkan dan bukan merupakan karya pihak lain yang saya akui sebagai karya sendiri.

Semua sumber referensi yang dikutip dan yang dirujuk telah tertulis dengan lengkap pada Daftar Pustaka. Apabila dikemudian hari terjadi penyimpangan dari pernyataan yang saya buat, maka saya siap menerima sanksi sesuai aturan yang berlaku.

Makassar, 2022

Pembuat Pernyataan



Shadrah Nur

ABSTRAK

Shadrah Nur, 2022. Analisis Perubahan Pemanfaatan Lahan pada Kawasan Kota Baru Kabupaten Gowa. Dibimbing oleh A. Muhibuddin dan Syafri.

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui faktor-faktor apa yang mempengaruhi perubahan pemanfaatan lahan permukiman di Kota Baru Gowa, dan merumuskan konsep arahan pemanfaatan lahan permukiman di Kota Baru Gowa. Metode analisis yang digunakan adalah analisis korelasi dan analisis deskriptif kuantitatif ini akan menganalisis bagaimana hubungan ketidaksesuaian perubahan lahan dengan rencana perubahan lahan dari pedoman rencana Kecamatan Pattallassang yang ada. Hasil penelitian menunjukkan pengaruh jumlah penduduk terhadap perubahan pemanfaatan lahan permukiman sangat kuat dimana nilai korelasi adalah 0,94. Pengaruh mata pencaharian terhadap perubahan pemanfaatan lahan permukiman (jumlah permukiman) sangat kuat dimana nilai korelasinya 0,95. Pengaruh harga lahan terhadap perubahan pemanfaatan lahan permukiman (jumlah permukiman) sangat kuat yaitu dilihat dari uji statistik, harga lahan di Kota Baru Gowa sangat memberatkan seperti kepemilikan maupun pembeliannya karena adanya tingkatan-tingkatan harga. Arahan pemanfaatan lahan permukiman berdasarkan dari hasil survey lapangan maka, perlu dilakukan arahan pemanfaatan fasilitas pendidikan, arahan perubahan kawasan perdagangan dan kegiatan ekonomi, arahan penataan fasilitas perkantoran, arahan perubahan pemanfaatan lahan permukiman, arahan pengembangan sistem transportasi dan arahan penggunaan lahan konservasi. Mekanisme arahan pemanfaatan lahan bertujuan untuk merealisasikan atau memberikan tanggung jawab kepada pihak-pihak yang terkait dalam hal pelaksanaan kegiatan pemanfaatan lahan sesuai dengan arahan yang telah ditetapkan.

Kata Kunci: Perubahan Pemanfaatan Lahan. Permukiman, Kawasan Kota Baru Gowa

ABSTRAK

Shadrah Nur, 2022. Analysis of Land Use Changes in the New City Area Gowa Regency. Supervisors by A. Muhibuddin and Syafri.

The research aim to know the factors affected of change in the use of residential land in the new city Gowa, and formulation the direction concept of use residential land in the new city Gowa. Analysis method were correlation analysis and descriptive quantitative analysis of the correlation the change of land suitable with the guiding of Pattallassang District Plan. The result of research showed that the effect of total population toward the change of residential land use is more strong where the correlation value as amount 0,94. The effect of livelihood toward the change use of residential land (total residential) more strongwhere the value of correlation 0,95. the effect of land price toward the change use of residential land (total residential) more strong to see from the statistic test or result of interview through questioner, the land price of new city Gowa is very burdensome such as the land own or purchase it because the rate of price. The direction of residential land use based on field survey so required of direction to useful of educational facility, the direction of trading and economiy area change, office facility ordering, residential land useful, and development of transportation system and consercation land. The mechanism of land useful direction to propose of realization or responsibility to related parties in applied of land use activity suitable with the direction it.

Keywords: *The Change of Residential Land Use, New City Area Gowa*

KATA PENGANTAR

Puji syukur kepada Allah Yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang atas segala rahmat dan berkah-Nya, sehingga penyusunan tesis ini dapat diselesaikan guna memenuhi salah satu persyaratan dalam menyelesaikan pendidikan Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota pada Program Pascasarjana Universitas Bosowa Makassar.

Melalui perhelatan waktu yang relatif panjang, akhirnya tesis ini tiba pada suatu titik pendedikasiannya oleh sebuah tuntutan dari sebuah implementasi akademik. Orang bijak mengatakan, “Untuk menjadi orang yang pintar tidak hanya dimulai dengan membaca melainkan menciptakan sesuatu agar orang lain tetap senantiasa membaca dan memberi pemaknaan yang tersirat dalam sebuah karya, paling tidak tesis di tangan Anda ini adalah sebuah dedikasi dan pengimplementasian dari seorang mahasiswa yang ingin menjadi sarjana yang bijak”.

Atas rahmat, berkah dan petunjuk-Nya pulalah sehingga berbagai pihak berkenan memberikan bantuan, bimbingan dan dorongan dalam penyelesaian penulisan tesis ini dan dalam masa studi di Program Pascasarjana Universitas Bosowa Makassar. Oleh karena itu, dengan penuh kerendahan hati, pada kesempatan ini patutlah kiranya penulis menghaturkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak, baik yang langsung ataupun tidak langsung, yang telah memberikan bantuan dalam penyelesaian tesis ini:

1. Bapak Prof. Dr. Ir. A. Muhibuddin, MS., selaku Pembimbing I dan Bapak Dr. Syafri, ST., M.Si, selaku Pembimbing II, yang telah meluangkan waktu, tenaga dan pikiran serta kesabaran dalam memberikan bimbingan kepada penulis mulai awal penulisan hingga selesainya tesis ini.
2. Bapak Prof. Dr. Ir. A. Muhibuddin, MS., selaku Direktur Program Pascasarjana Universitas Bosowa Makassar.
3. Bapak Dr. Syafri, ST., M.Si, selaku Ketua Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota Universitas Bosowa Makassar.
4. Bapak/Ibu Dosen serta seluruh Staf/Pegawai Akademik Pascasarjana Universitas Bosowa Makassar, yang telah mengasuh dan membantu penulis dalam menyelesaikan studi.

5. Pihak Instansi Pemerintah Kabupaten Gowa, khususnya kepada Pemerintah Kecamatan Pattallassang yang telah memberikan bantuan pengumpulan data selama proses penelitian.
6. Kepada yang terhormat Alharmuhum Ayahanda dan Ibunda yang penulis sayangi, yang dengan tulus ikhlas telah mendidik dan memberikan pengorbanan yang tak ternilai, serta saudara-saudaraku yang tercinta atas segala dorongan moril dan materil serta doa dan cinta yang selama ini diberikan kepada penulis dalam menyelesaikan studi pada Pascasarjana Universitas Bosowa Makassar.
7. Suami tercinta dan anak-anakku tersayang yang senantiasa mendukung penulis dalam penyelesaian studi ini.
8. Teman-teman yang tidak dapat disebutkan satu persatu, terima kasih atas segala bantuan, dorongan, motivasi dan dukungannya kepada penulis baik moril maupun materil.
9. Pihak-pihak lain yang tidak dapat disebutkan namanya satu persatu yang juga ikut memberikan dorongan, bantuan dan dukungannya kepada penulis untuk penyelesaian tesis ini.

Walaupun masih jauh dari kesempurnaan, besar harapan kami kiranya tesis ini dapat bermanfaat bagi pembaca. Semoga Tuhan Yang Maha Pengasih memberikan rahmat kepada kita semua. Amin ...

Makassar, Oktober 2022

Penulis

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
ABSTRAK	iii
ABSTRACT	iv
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI	vii
DAFTAR TABEL	ix
DAFTAR GAMBAR	x
DAFTAR LAMPIRAN	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Tujuan Penelitian	5
D. Manfaat Penelitian	5
E. Lingkup Penelitian	6
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	7
A. Pengertian	7
1. Permukiman	7
2. Lahan	10
3. Perubahan Pemanfaatan Lahan	11
B. Pola Persebaran Permukiman	13
C. Faktor-faktor yang Mempengaruhi Perubahan Pemanfaatan Lahan	18
D. Konsep Pola Pemanfaatan Lahan	21
E. Kebijakan Pengembangan Penggunaan Lahan	24
F. Model Manajemen Perubahan Pemanfaatan Lahan	30
G. Pertimbangan Penanganan Perubahan Pemanfaatan Lahan ..	32
H. Kriteria Arah Pemanfaatan Lahan	34
I. Penelitian Terdahulu	36
J. Kerangka Konseptual	38

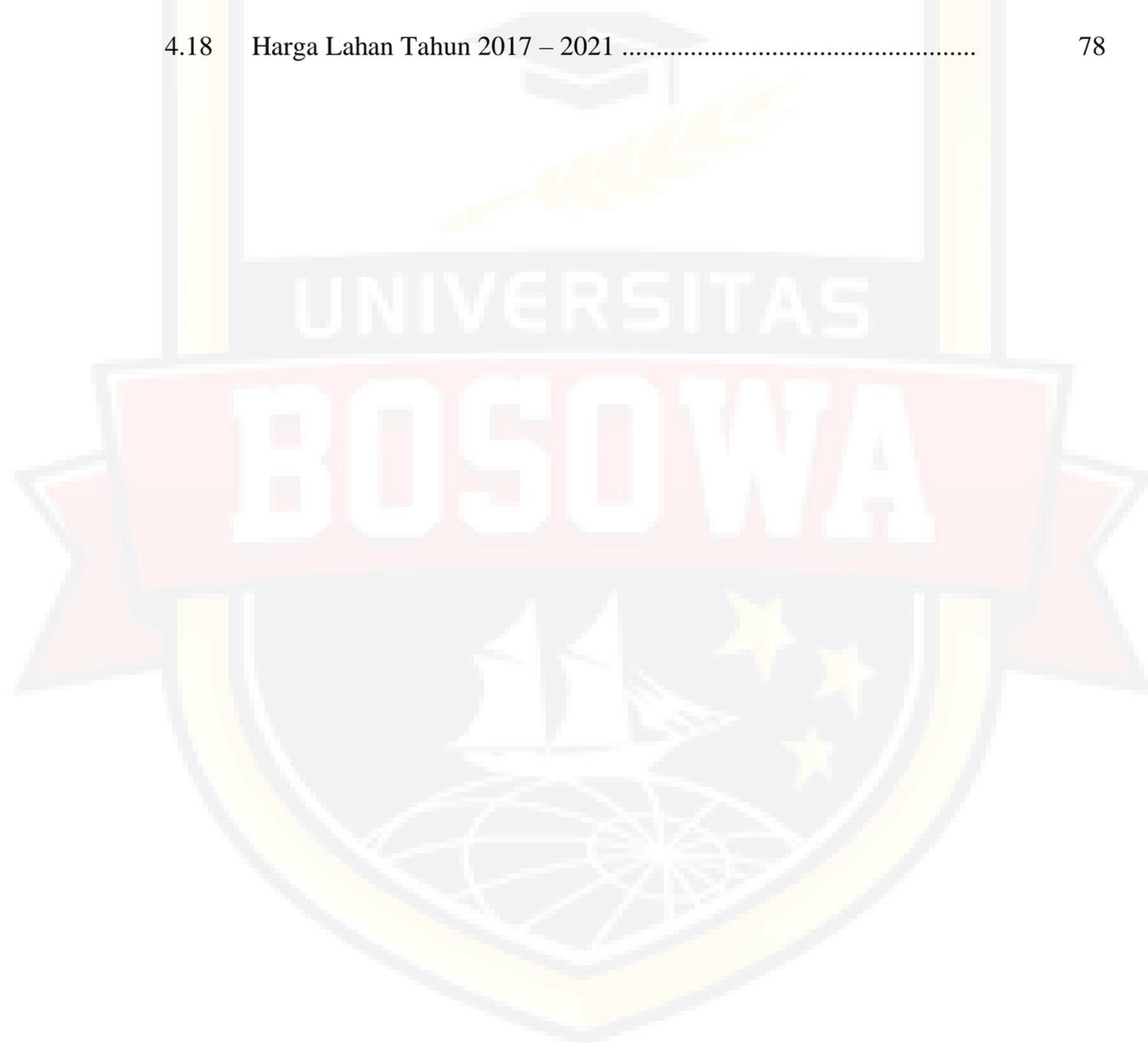
BAB III	METODE PENELITIAN	39
	A. Lokasi Penelitian	39
	B. Populasi dan Sampel	39
	C. Variabel Penelitian	40
	D. Teknik Pengumpulan Data	41
	E. Teknik Analisis Data	43
	F. Definisi Operasional Variabel	44
BAB IV	HASIL DAN PEMBAHASAN	46
	A. Gambaran Umum Kabupaten Gowa	46
	B. Gambaran Umum Kecamatan Pattallassang	56
	C. Gambaran Umum Wilayah Kota Baru Gowa Pattallassang ..	58
	D. Analisis Variabel Penelitian	73
BAB V	PENUTUP	88
	A. Kesimpulan	88
	B. Saran	90

DAFTAR PUSTAKA

DAFTAR TABEL

Tabel	Teks	Halaman
3.1	Koefisien Tingkat Korelasi Variabel yang Berpengaruh	43
4.1	Luas Kabupaten Gowa menurut Kecamatan Tahun 2020	47
4.2	Ketinggian dan Kemiringan menurut Kecamatan di Kabupaten Gowa Tahun 2020	48
4.3	Panjang Sungai Utama serta Luas Daerah Alirannya Kabupaten Gowa	49
4.4	Distribusi Tipe Iklim per Wilayah Kecamatan di Kabupaten Gowa	50
4.5	Jumlah Penduduk, Rumah Tangga dan Kepadatan Penduduk Menurut Kecamatan di Kabupaten Gowa Tahun 2020	54
4.6	Luas Kecamatan Pattallassang berdasarkan Kelurahan	57
4.7	Penggunaan Lahan pada Lokasi Pengembangan Kawasan Kota Baru Pattallassang Tahun 2017	59
4.8	Penggunaan Lahan pada Lokasi Pengembangan Kawasan Kota Baru Pattallassang Tahun 2021	60
4.9	Jumlah Pertumbuhan Penduduk Kelurahan Paccellekang	63
4.10	Jumlah Pertumbuhan Penduduk Kelurahan Panaikang	64
4.11	Jumlah Pertumbuhan Penduduk Kelurahan Jennemadinging	65
4.12	Jumlah dan Pertumbuhan Penduduk Kawasan Kota Baru Pattallassang	66
4.13	Jumlah dan Pertumbuhan Penduduk Kawasan Kota Baru Pattallassang menurut Jenis Kelamin	67
4.14	Perkembangan Jaringan Jalan di Kawasan Kota Baru Pattallassang Tahun 2018 – 2021	70
4.15	Jenis Mata Pencaharian di Kecamatan Pattallassang Tahun 2017 – 2021	72

Tabel	Teks	Halaman
4.16	Harga Lahan di Kecamatan Pattallassang Tahun 2017 – 2021	73
4.17	Pertumbuhan dan Jumlah Penduduk 5 Tahun Terakhir di Kecamatan Tahun 2017 – 2021 Tahun Rata-rata	76
4.18	Harga Lahan Tahun 2017 – 2021	78



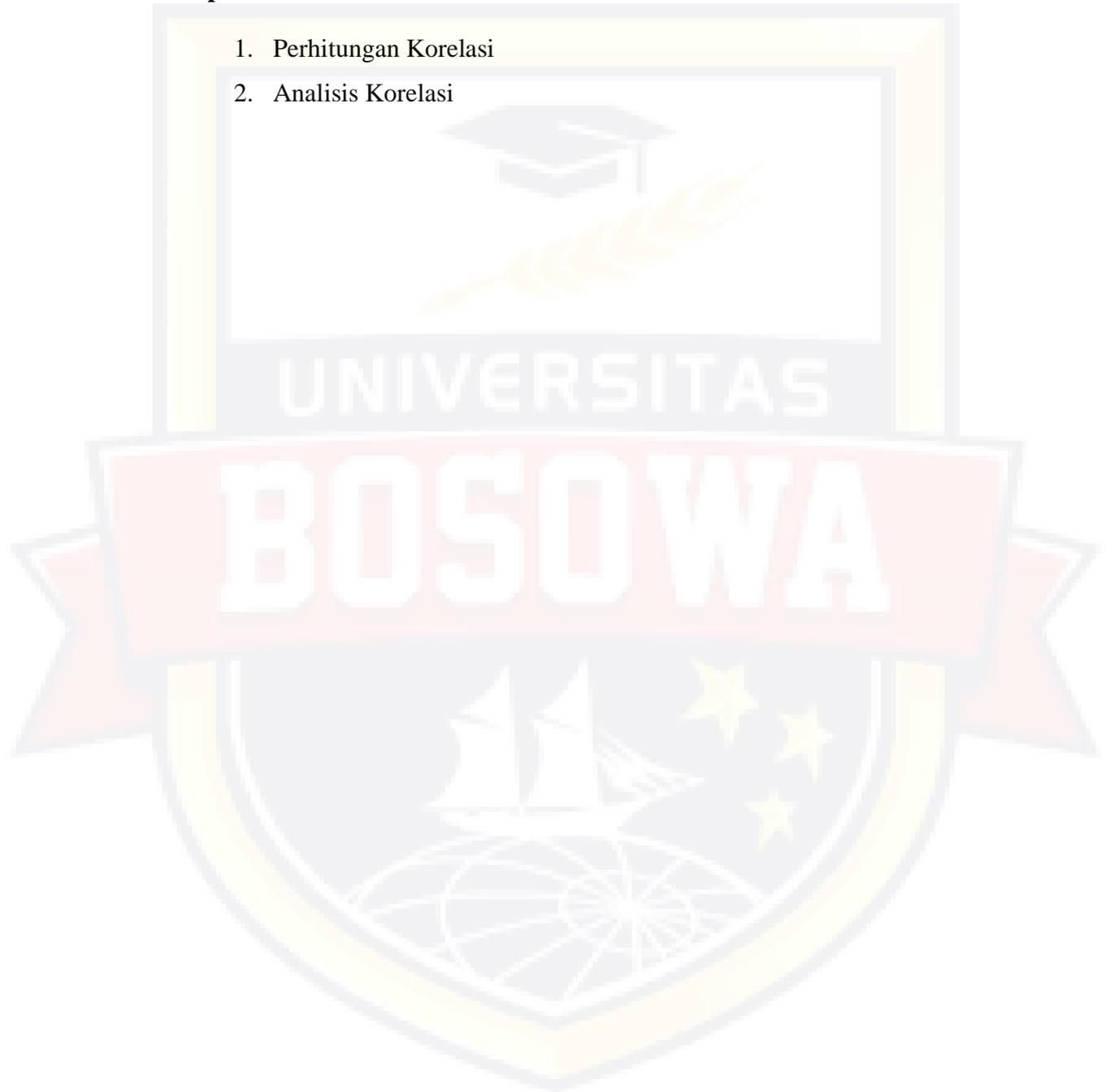
DAFTAR GAMBAR

Tabel	Teks	Halaman
2.1	Kerangka Pikir	38
4.1	Peta Kabupaten Gowa	47
4.2	Grafik Jumlah Penduduk Tahun 2020	56
4.3	Kecamatan Pattalassang Kabupaten Gowa	57
4.4	Kawasan Kota Baru Kecamatan Pattalassang	58
4.5	Kondisi Penggunaan Lahan di Kawasan Kota Baru Pattalassang ...	61
4.6	Peta Kota Baru Pattalassang Kabupaten Gowa	61
4.7	Grafik Pertumbuhan Jumlah Penduduk Kelurahan Paccellekang ...	63
4.8	Grafik Pertumbuhan Jumlah Penduduk Kelurahan Panaikang	64
4.9	Grafik Pertumbuhan Jumlah Penduduk Kelurahan Jennemadinging	65
4.10	Grafik Pertumbuhan Jumlah Penduduk Kawasan Kota Baru Pattalassang	66
4.11	Grafik Pertumbuhan Jumlah Penduduk Kawasan Kota Baru Pattalassang	68
4.12	Kondisi Jaringan Jalan dari Jl. Hertasning menuju Kawasan Baru Kota Pattalassang	69

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran

1. Perhitungan Korelasi
2. Analisis Korelasi



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Lahan adalah keseluruhan lingkungan yang menyediakan kesempatan bagi manusia menjalani kehidupannya (Rahayu, 2007). Lahan adalah tanah yang sudah ada peruntukkannya dan umumnya ada pemiliknya, baik perorangan atau lembaga (Budiono, 2018). Berdasarkan pada dua pengertian tersebut, maka dapat diartikan bahwa lahan merupakan bagian dari ruang merupakan unsur penting dalam kehidupan manusia sebagai ruang maupun sumberdaya, karena sebagian besar kehidupan manusia tergantung pada lahan yang dapat dipakai sebagai sumber penghidupan, yaitu dengan mencari nafkah melalui usaha tertentu selain sebagai pemukiman. Penggunaan lahan merupakan wujud nyata dari pengaruh aktivitas manusia terhadap sebagian fisik permukaan bumi. Faktor yang menyebabkan perubahan penggunaan lahan adalah semakin meningkatnya jumlah penduduk, sedangkan luas lahannya tetap. Pertambahan penduduk dan perkembangan tuntutan hidup akan menyebabkan kebutuhan ruang sebagai wadah semakin meningkat.

Keterbatasan lahan dan kebutuhan lahan semakin meningkat sejalan dengan meningkatnya jumlah penduduk dan kegiatan sosial ekonomi yang menyertainya, berdampak pada semakin beragamnya fungsi. Ketersediaan lahan yang terbatas menyebabkan dinamika perkembangan kegiatan sehingga terjadi kesemerataan penyebaran lahan yang tidak mengikuti arahan rencana tata ruang yang telah ditetapkan.

Lahan merupakan wadah untuk berkreasi membentuk suatu kebutuhan tempat tinggal maupun kegiatan ekonomi masyarakat. Perubahan lahan terjadi karena kesemerautan penyebaran pemukiman maupun sarana dan prasarana, bertambahnya jumlah penduduk dan kebutuhan akan lahan semakin meningkat. Oleh karena itu, perubahan pemanfaatan lahan hadir untuk mengefektifkan penggunaan lahan yang semeraut dan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat. Jadi, perubahan pemanfaatan lahan permukiman dilakukan untuk mengefektifkan faktor-faktor yang mempengaruhi dan merencanakan konsep/arahan perubahan sehingga jumlah penduduk, kesemerautan maupun masalah lain dapat teratasi.

Kabupaten Gowa adalah salah satu kabupaten yang dimana banyak terdapat persaingan antara pemilik dan pengembang lahan. Persaingan terjadi untuk mendapatkan lahan yang paling menguntungkan atau ideal sehingga dapat mendorong kecenderungan terjadinya perubahan pemanfaatan lahan. Perlu adanya suatu aturan untuk mengatur dan menyediakan pemanfaatan lahan yang jelas demi kepentingan masyarakat maupun ekonomi daerah Kabupaten Gowa. Tetapi, pada kenyataannya Kabupaten Gowa memiliki aturan-aturan tersebut namun pelaksanaan dilapanganlah yang melenceng dengan apa yang telah diatur. Maka muncullah kesemerautan dan ketidakpuasan penikmat untuk bermukim, masyarakatlah yang menjadi korban dan aturan yang ada tidak berfungsi.

Ketertarikan kepada Kecamatan Pattallassang, Kota Baru Gowa sebagai tempat penelitian, tempat pusat kegiatan masyarakat, Kecamatan Pattallassang baik ekonomi, sosial, pemerintahan maupun pendidikan dan sebagai pusat aksesibilitas untuk daerah sekitar Kecamatan Pattallassang. Namun ada permasalahan-permasalahan yang muncul di Kota Baru Gowa dilihat dari

peruntukan lahan atas keberadaan lahan yang ada maka perubahan pemanfaatan lahan pemukiman hadir agar terciptanya kebutuhan masyarakat bermukim yang terpenuhi.

Perubahan penggunaan lahan merupakan bagian dari aktivitas pemanfaatan lahan maka permasalahan perubahan lahan baik penggunaan lahan maupun pemanfaatan lahan harus dikendalikan untuk bisa mengarahkan lahan berdasarkan aturan, karakteristik lahan dan perkembangan perubahan pemanfaatan lahan pemukiman di Kota Baru Gowa.. Untuk itu, sebuah perubahan pemanfaatan lahan pemukiman harus memiliki nilai-nilai dan prosedur yang jelas guna untuk mendapatkan suatu hasil yang jelas pula.

Sorotan perencanaan harus memiliki tujuan dan jelas, maka dari keadaan luas lahan dan keberadaan lahan di Kota Baru Gowa perubahan dilakukan dengan melihat faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan lahan. Adanya perubahan lahan karena, akibat dari faktor-faktor perubahan lahan yang sangat mempengaruhi walupun dasar aturan maupun kebijakan yang telah disediakan baik rencana peruntukan lahan Kota Baru Gowa maupun aturan lain yang ada di Kecamatan Pattallassang. Dari sebab hingga menimbulkan akibat tidak terlepas dari penglihatan atau tujuan seorang perencanaan dalam merencanakan. Kecamatan Pattallassang dilihat dari luas lahan, keberadaan lahan peruntukan lahan terhadap keberadaan jumlah pemukiman, ada beberapa faktor yang mempengaruhi sehingga hadirnya perubahan pemanfaatan lahan. Kota Baru Gowa merupakan wilayah yang strategis sebagai pusat pertumbuhan kecamatan untuk itu, dari faktor-faktor lahan yang mempengaruhi keberadaan jumlah pemukiman, saya sebagai peneliti mencoba mencari faktor-faktor yang

mempengaruhi untuk dijadikan informasi dan pemecahan masalah yang akan direkomendasikan untuk perubahan pemanfaatan lahan pemukiman di Kota Baru Gowa. Implementasi dan perubahan lahan yang terjadi di Kota Baru Gowa diakibatkan penempatan lahan dan ketersediaan lahan tidak sesuai dengan jumlah penduduk dan keberadaan lahan yang tidak mengikut pada dasar-dasar kebijakan maupun pedoman yang ada, bahkan rencana kecamatan yang telah dibuat terhadap *system* arahan tata ruang tidak berjalan. Perencanaan peruntukan lahan di Kota Baru Gowa cukup beragam keberadaannya namun banyak mengalami kesimpangsiuran dengan rencana tata ruang yang telah dibuat sehingga lahan tersebut tidak menimbulkan kepuasan bagi pengembang atau masyarakat yang bermukim. Oleh karena itu, dengan implementasi yang terjadi lahan di Kota Baru Gowa perlu dibuat konsep perencanaan yang sesuai dengan peruntukan lahan atau aturan kecamatan dan rencana tata ruang yang telah dibuat dan ditetapkan agar bisa menjadi bahan rujukan sehingga masyarakat dapat merasakan hasil dari apa yang telah direncanakan.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas maka rumusan masalah yang diangkat adalah:

1. Apakah faktor-faktor determinan yang mempengaruhi perubahan pemanfaatan lahan permukiman di Kota Baru Gowa?
2. Bagaimana arahan pemanfaatan lahan pemukiman di Kota Baru Gowa?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian yang diangkat berdasarkan pertanyaan-pertanyaan dari rumusan masalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui faktor-faktor apa yang mempengaruhi perubahan pemanfaatan lahan permukiman di Kota Baru Gowa.
2. Untuk merumuskan konsep arahan pemanfaatan lahan permukiman di Kota Baru Gowa.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian yang akan didapat dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Bidang Akademik

Terkait dengan bidang akademik Perencanaan Wilayah dan Kota, penelitian ini bermanfaat untuk semakin memperdalam pemahaman tentang bagaimana hubungan perencanaan wilayah dan kota dengan keberadaan permukiman untuk masyarakatnya, yang di dalam penelitian ini yaitu, perubahan pemanfaatan lahan permukiman.

2. Instansi Pemerintah

Bagi instansi pemerintah, penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai bahan pertimbangan dalam perubahan lahan permukiman, sebagai suatu lingkungan bermukim yang selaras dengan latar belakang budaya masyarakatnya, jumlah penduduk, harga lahan maupun mata pencaharian.

3. Masyarakat

Bagi masyarakat, penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai bahan informasi tentang keberadaan permukiman di masyarakat Kota Baru Gowa terkait dengan perubahan dan pemanfaatan lahan permukiman yang ada.

E. Lingkup Penelitian

Batasan penelitian yang akan dibahas dalam penelitian ini adalah untuk mengetahui perubahan pemanfaatan lahan pemukiman(jumlah pemukiman)yang dipengaruhi oleh faktor-faktor seperti jumlah penduduk, mata pencaharian dan harga lahan dan tawaran arahan perencanaan yang akan digunakan dalam pemanfaatan lahan pemukiman di Kota Baru Gowa.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Pengertian

1. Permukiman

Kawasan permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup diluar kawasan lindung, baik berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung peri kehidupan dan penghidupan (UU No. 1 Tahun 2011, tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman).

Permukiman adalah kawasan yang didominasi oleh lingkungan yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan dan tempat kerja yang memberikan pelayanan dan kesempatan kerja yang terbatas untuk mendukung peri kehidupan dan penghidupan, sehingga fungsinya dapat berdaya guna dan berhasil guna. Permukiman ini dapat berupa permukiman perkotaan maupun permukiman perdesaan (Kamus Tata Ruang). Permukiman adalah tempat atau daerah untuk bertempat tinggal dan menetap (Kamus Tata Ruang). Permukiman didalam kamus tata ruang terdiri dari tiga pengertian yaitu:

- a. Bagian dari lingkungan hidup diluar kawasan lindung, baik yang berupa kawasan perkotaan maupun kawasan perdesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.
- b. Kawasan yang didomisili oleh lingkungan hunian dengan fungsi utama sebagai tempat tinggal yang dilengkapi dengan prasarana, sarana lingkungan

dan tempat kerja yang memberikan pelayanan dan kesempatan kerja terbatas untuk mendukung peri kehidupan dan penghidupan sehingga fungsi permukiman tersebut dapat berdayaguna dan berhasilguna.

- c. Tempat atau daerah untuk bertempat tinggal atau tempat untuk menetap. Permukiman adalah suatu lingkungan hidup yang meliputi masalah lapangan kerja, struktur perekonomian dan masalah kependudukan yang bukan saja mencakup mengenai pemerataan dan penyebaran penduduk melainkan juga menyangkut kualitas manusia yang diharapkan pada generasi mendatang (Hamid 1981:17).

Konsep permukiman menurut Daxiadis dalam Soedarsono (1986) adalah sebagai berikut: permukiman adalah penataan kawasan yang dibuat oleh manusia dan tujuannya adalah untuk berusaha hidup secara lebih mudah dan lebih baik terutama pada masa kanak-kanak memberi rasa bahagia dan rasa aman (seperti diisyaratkan oleh Aristoteles) dan mengandung kesimpulan untuk membangun manusia seutuhnya.

Permukiman menurut Vernor C. Vinch dan Glenn T. Trewartha dalam R. Bintaro (1997), menyatakan permukiman tempat kediaman penduduk adalah suatu tempat atau daerah dimana penduduk berkumpul dan hidup bersama, dimana mereka membangun rumah-rumah, jalan dan sebagainya guna kepentingan mereka.

Batubara dalam Blaang (1986) merumuskan bahwa permukiman adalah suatu kawasan perumahan yang di tata secara fungsional, ekonomi dan fisik tata ruang yang dilengkapi dengan prasarana lingkungan, sarana secara umum dan fasilitas sosial sebagai suatu kesatuan yang utuh dengan membudidayakan

sumber daya dan dana, mengelolah lingkungan yang ada untuk mendukung kelangsungan peningkatan mutu kehidupan manusia, memberi rasa aman, tentram dan nikmat, nyaman dan sejahtera dalam keserasian dan keseimbangan agar berfungsi sebagai wadah yang dapat melayani kehidupan pribadi, keluarga, masyarakat, bangsa dan negara.

Permukiman merupakan suatu lingkungan hidup yang berada diluar kawasan lindung baik yang berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal serta tempat kegiatan usaha dan kerja yang mendukung kehidupan dan penghidupan. Hal inilah yang menjadikan pada tingkat primer permukiman tempat tinggal. Pada tingkat lebih lanjut, permukiman dapat diberi fungsi atau misi sebagai penyangga kawasan fungsional serta kawasan produktif lainnya. Dalam Undang-Undang Republik Indonesia No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang dimaksud dengan:

- a. Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga.
- b. Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan.
- c. Kawasan permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup diluar kawasan lindung, baik yang berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung peri kehidupan dan penghidupan.

- d. Satuan lingkungan permukiman adalah kawasan perumahan dalam berbagai bentuk dan ukuran dengan penataan tanah dan ruang, prasarana dan sarana lingkungan yang terstruktur.
- e. Prasarana lingkungan adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan yang memungkinkan lingkungan permukiman dapat berfungsi sebagaimana mestinya.
- f. Sarana lingkungan adalah fasilitas penunjang yang berfungsi untuk menyelenggarakan dan mengembangkan kehidupan sosial dan ekonomi.

2. Lahan

Lahan adalah areal atau kawasan yang diperuntukkan untuk penggunaan tertentu yang biasanya dinyatakan dalam satuan hektar (Ha). Sedangkan pola penggunaan lahan adalah areal model atau bentuk penggunaan lahan diterapkan, seperti perladangan, tegalan, hutan, penghijauan, perkampungan dan lain-lain. Haeruddin (1999:6) dalam Samsir,(2000:4). Menurut Jayadinata J.T. (1999) bahwa pengertian lahan berarti tanah yang sudah ada peruntukannya dan umumnya ada pemiliknya (perorangan atau lembaga). Misalnya dapat dikatakan: Tata guna lahan di kota. Sebagaimana disebutkan di atas dalam tata guna tanah, termasuk juga samudradan laut serta daratan yang tidak dihuni (antartika) yang tidak ada pemilik perorangan atau lembaga, kalau pemiliknya adalah seluruh manusia.

Lahan menurut pengertian Hoover, mengartikan lahan sebagai ruang (space) yang dapat digunakan untuk berbagai kegiatan, pengertian memandang lahan dari sudut ekonomi regional atau dari sudut pembangunan wilayah. Lahan

dan manusia merupakan sumberdaya yang paling besar, karena dari campur tangan manusia lah lahan yang ada dapat berubah/diubah fungsinya misalnya dari lahan pertanian menjadi kawasan pemukiman atau kawasan industri.

3. Perubahan Pemanfaatan Lahan

Perubahan fungsi lahan atau pergeseran fungsi lahan adalah lahan yang mengalami peralihan pemanfaatan misalnya pertanian (kebun campur ke peternakan) yang disebabkan oleh perubahan pola pemanfaatan lahan, faktor lain yang mempengaruhi adalah sarana dan prasarana terhadap perkembangan kawasan. Haerudin (1999:77) mengemukakan masalah lahan di Indonesia, yaitu:

- a. Terjadinya kemunduran produktivitas yang tidak disertai usaha konversi lahan.
- b. Terjadinya kemunduran produktivitas lahan sebagai akibat penggunaan yang tidak sesuai dengan kemampuan.
- c. Terdesaknya lahan pertanian yang relatif subur oleh jenis penggunaan lahan non pertanian di daerah perkotaan.

Perubahan fungsi lahan adalah lahan yang mengalami alih fungsi, baik dari pertanian, non pertanian hutan menjadi pertanian, jasa sebaliknya (Haerudin, 1999). Dari sisi dampak negatifnya, perubahan pemanfaatan lahan seringkali menimbulkan konflik antar pihak yang berkepentingan, yaitu antara investor, masyarakat dan pemerintah, antara lain berupa perijinan, ketidaknyamanan yang ditimbulkan, penyimpangan kebijakan dan lain-lain. Masyarakat umum adalah yang paling sering menderita dampak negatif suatu perubahan fungsi lahan perkotaan. Seperti kemacetan lalu lintas, berkurangnya kenyamanan dan privasi (Zulkaidi, 1991).

Dilihat dari sisi positifnya selain bisa mengurangi beban pusat kota (dalam menampung aktivitas), banyak perubahan pemanfaatan lahan yang menguntungkan dari segi pengembangan kota dan peningkatan pendapatan daerah (Winarso dalam Safariah,1999). Mengutip penjelasan Bourne (1982:95), bahwa ada beberapa faktor yang menjadi penyebab terjadinya penggunaan lahan, yaitu: perluasan batas kota; peremajaan di pusat kota; perluasan jaringan infrastruktur terutama jaringan transportasi; serta tumbuh dan hilangnya pemusatan aktifitas tertentu. Secara keseluruhan perkembangan dan perubahan pola tata guna lahan pada kawasan permukiman dan perkotaan berjalan dan berkembang secara dinamis dan natural terhadap alam dan dipengaruhi oleh:

- a. Faktor manusia, yang terdiri dari: kebutuhan manusia akan tempat tinggal, potensi manusia, finansial, sosial budaya serta teknologi.
- b. Faktor fisik kota, meliputi pusat kegiatan sebagai pusat-pusat pertumbuhan kota dan jaringan transportasi sebagai aksesibilitas kemudahan pencapaian.
- c. Faktor bentang alam yang berupa kemiringan lereng dan ketinggian lahan.

Anthony J. Catanese (1986:317) mengatakan bahwa dalam perencanaan penggunaan lahan sangat dipengaruhi oleh manusia, aktivitas dan lokasi, dimana hubungan ketiganya sangat berkaitan, sehingga dapat dianggap sebagai siklus perubahan penggunaan lahan. Sebagai contoh dari keterkaitan tersebut yakni keunikan sifat lahan akan mendorong pergeseran aktivitas penduduk perkotaan ke lahan yang terletak di pinggiran kota yang mulai berkembang, tidak hanya sebagai barang produksi tetapi juga sebagai investasi terutama pada lahan-lahan yang mempunyai prospek akan menghasilkan keuntungan yang tinggi. Selanjutnya menurut Bintarto (1989:73) dari hubungan yang dinamis ini timbul suatu bentuk

aktivitas yang menimbulkan perubahan. Perubahan yang terjadi adalah perubahan struktur penggunaan lahan melalui proses perubahan penggunaan lahan kota, meliputi:

- a. Perubahan perkembangan (*development change*), yaitu perubahan yang terjadi setempat dengan tidak perlu mengadakan perpindahan, mengingat masih adanya ruang, fasilitas dan sumber-sumber setempat.
- b. Perubahan lokasi (*locational change*), yaitu perubahan yang terjadi pada suatu tempat yang mengakibatkan gejala perpindahan suatu bentuk aktivitas atau perpindahan sejumlah penduduk ke daerah lain karena daerah asal tidak mampu mengatasi masalah yang timbul dengan sumber dan swadaya yang da.
- c. Perubahan tata laku (*behavioral change*), yakni perubahan tata laku penduduk dalam usaha menyesuaikan dengan perkembangan yang terjadi dalam hal restrukturisasi pola aktivitas.

B. Pola Persebaran Permukiman

Pola permukiman menunjukkan tempat bermukim manusia dan bertempat tinggal menetap dan melakukan kegiatan/aktivitas sehari-harinya (Subroto, 1983:176). Permukiman dapat diartikan sebagai suatu tempat (ruang) atau suatu daerah dimana penduduk terkonsentrasi dan hidup bersama menggunakan lingkungan setempat, untuk mempertahankan, melangsungkan, dan mengembangkan hidupnya (Martone dan Dwi, 1996).

Pengertian pola dan sebaran permukiman memiliki hubungan yang sangat erat. Sebaran permukiman membicarakan hal dimana terdapat permukiman dan atau tidak terdapat permukiman dalam suatu wilayah, sedangkan pola permukiman merupakan sifat sebaran, lebih banyak berkaitan dengan akibat faktor-faktor ekonomi, sejarah dan faktor budaya.

Persebaran adalah menggerombol atau saling menjauhinya antara yang satu dengan yang lain, sedangkan permukiman berasal dari kata *housing* dalam bahasa Inggris yang artinya adalah perumahan dan kata *human settlement* yang artinya permukiman menurut Daldjoeni (2016). Kondisi fisik lingkungan merupakan faktor penting dalam proses memukimi maupun produk yang berupa permukiman (Bockstael, 1996). Pola persebaran permukiman rural lebih banyak ditentukan oleh faktor fisik lingkungan dibandingkan pertimbangan-pertimbangan sosio ekonomik semata (Knox, 2004).

Permukiman adalah kawasan perumahan lengkap dengan prasarana lingkungan, prasarana umum, dan fasilitas umum dan fasilitas sosial yang mengandung keterpaduan kepentingan dan keselarasan pemanfaatan sebagai lingkungan kehidupan. Pemukiman tersebut juga memberikan ruang gerak sumber daya dan pelayanan bagi peningkatan mutu kehidupan serta kecerdasan warga penghuni, yang berfungsi sebagai ajang kegiatan kehidupan sosial, budaya dan ekonomi. Sumaatmaja (2008) menjelaskan permukiman pada konsep ini adalah bagian dari permukaan bumi yang dihuni manusia yang meliputi pula segala prasarana dan sarana yang menunjang kehidupan penduduk yang menjadi satu kesatuan dengan tempat tinggal yang bersangkutan.

Menurut Ari dan Antariksa (2015), permukiman merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia karena dalam menjalankan aktifitasnya, manusia membutuhkan tempat bernaung dan melindungi dari berbagai macam bahaya seperti hujan, dan bahaya lain yang dapat muncul sewaktu-waktu. Dalam memilih tempat tinggal, masyarakat tidak selalu terpaku pada kondisi rumah itu sendiri tetapi lebih memperhatikan kelengkapan dari fasilitas kegiatan dan sosial lingkungan tempat tinggal serta kemudahan aksesibilitasnya.

Penghuni permukiman dalam melakukan berbagai kegiatan dipengaruhi oleh kondisi sosial, ekonomi dan budayanya. Sehingga dari unsur tersebut yang akan mempengaruhi menjadi faktor-faktor yang menjadi landasan perkembangan permukiman Sumaatmadja (1993) antara lain: pertama, faktor fisik akan mempengaruhi perkembangan permukiman karena keberadaan rumah dan permukiman tidak akan lepas dari kondisi lahan yang ditempatinya, meliputi keadaan tanah, keadaan hidrografi, iklim, morfologi, sumber daya alam. Faktor-faktor ini membentuk pola perluasan permukiman dan bentuk permukimannya.

Kedua, faktor sosial di mana karakter dan kondisi sosial penduduk dipengaruhi oleh lingkungan disekitarnya. Penduduk perkampungan memiliki rasa kebersamaan cukup tinggi. Ketiga, faktor budaya. Pola hidup yang menjadi kebiasaan di kampung-kampung yang masih terbawa dalam lingkungan kehidupan kota diantaranya dalam menjaga kesehatan lingkungan dan kebersihan.

Keempat, faktor ekonomi, kemampuan penduduk untuk memiliki tempat tinggal dipengaruhi oleh harga lahan, kemampuan daya beli, lapangan penghidupan dan transportasi. Dan kelima, faktor kondisi politis suatu negara mempengaruhi pertumbuhan permukiman karena keadaan pemerintahan dan kenegaraan yang stabil dilengkapi dengan peraturan serta kebijaksanaan pemerintah akan menciptakan suasana yang aman dan situasi menguntungkan untuk membangun.

Pola persebaran permukiman, secara jelas dipengaruhi oleh variasi penggunaan lahan, kondisi topografi, ketinggian tempat dan faktor aksesibilitas daerah kondisi sosial – ekonomi penduduk maupun fasilitas sosial – ekonomi, yang dalam perkembangannya akan sangat mempengaruhi pola maupun

persebaran permukiman di suatu daerah. Pola permukiman menunjukkan tempat bermukim manusia dan bertempat tinggal menetap dan melakukan kegiatan/aktivitas sehari-harinya. Permukiman dapat diartikan sebagai suatu tempat (ruang) atau suatu daerah dimana penduduk terkonsentrasi dan hidup bersama menggunakan lingkungan setempat, untuk mempertahankan, melangsungkan, dan mengembangkan hidupnya. Pengertian pola dan sebaran permukiman memiliki hubungan yang sangat erat. Menurut Dwi Ari dan Antariksa (201) pola permukiman membicarakan persebaran permukiman dengan kata lain pola permukiman secara umum merupakan persebaran permukiman.

Menurut Bintarto (2017) pola permukiman diberbagai daerah tidak sama, karena adanya perbedaan dalam susunan bangunan dan jalan – jalan sebagai akibat dari keadaan geografis yang berbeda. Ada beberapa bentuk pola permukiman antara lain pola memanjang jalan, pola memanjang sungai, pola radial, pola tersebar, pola memanjang pantai dan pola memanjang pantai dan sejajar jalan kereta api.

Bintarto (2017) mengatakan bahwa pola permukiman dan agihan permukiman memiliki hubungan yang sangat erat. Agihan permukiman membicarakan hal dimana terdapat permukiman, dan dimana tidak terdapat dalam suatu wilayah, atau dengan pernyataan lain agihan permukiman membicarakan tentang lokasi permukiman. Pola permukiman membicarakan sifat agihan permukiman, atau susunan agihan permukiman. Pola permukiman ini sangat berbeda dengan pengertian pola permukiman yang bertipe atau corak cara pemindahan penduduk dari suatu tempat daerah ke daerah lain, yang mencakup proses kegiatan penempatan penduduk atau pemindahan penduduk dari permukiman asal ke permukiman baru.

1. Pola persebaran seragam, jika jarak satu lokasi dengan lokasi lain relatif sama.
2. Pola persebaran mengelompok, jika jarak antar lokasi satu dengan lain berdekatan dan cenderung mengelompok pada tempat – tempat tertentu.
3. Pola persebaran acak, jika jarak antar lokasi yang lain tidak teratur.

Dwi Ari dan Antariksa (2005) membagi kategori pola permukiman berdasarkan bentuknya yang terbagi menjadi beberapa bagian, antara lain :

1. Pola permukiman bentuk memanjang, terdiri dari memanjang sungai, jalan dan garis pantai.
2. Pola permukiman bentuk melingkar.
3. Pola permukiman bentuk persegi panjang.
4. Pola permukiman bentuk kubus.

Menurut Daljoeni (2016) ada tiga jenis konsep ruang:

1. Absolut : disitu ruang mewujudkan suatu hal (keberadaan) yang pada dirinya bersifat khas fisis dan benar-benar empiris.
2. Nisbi (relatif) : disitu ruang sekedar mewujudkan suatu relasi antara peristiwa-peristiwa dan aspek-aspek dari peristiwanya, sehingga terkait oleh waktu dan proses.
3. Relasional : disitu ruang berisi dan mencerminkan dirinya sendiri berupa hubungannya dengan obyek-obyek lain.

Menurut Sumaatmaja (1988) ada tiga jenis analisis keruangan yaitu :

1. Analisis lokasi : lokasi dalam ruang, dapat dibedakan antara lokasi absolut dengan lokasi relatif. Lokasi absolut suatu tempat atau suatu wilayah, yaitu lokasi yang berkenaan dengan posisinya menurut garis lintang dan garis bujur atau berdasar jaringan-jaringan derajat. Lokasi absolut suatu tempat atau suatu wilayah, dapat dibaca pada peta.

Lokasi relatif suatu tempat atau suatu wilayah, yaitu lokasi tempat atau wilayah yang bersangkutan berkenaan dengan hubungan tempat atau wilayah itu dengan faktor alam atau faktor budaya yang ada disekitarnya. Jadi lokasi relatif ini ditinjau dari posisi suatu tempat atau suatu wilayah terhadap kondisi wilayah-wilayah yang ada disekitarnya.

2. Analisis penyebaran. Untuk mengevaluasi penyebaran keruangan gejala geografi, pada sub-pasal ini akan diketengahkan dua konsep. Konsep pertama adalah analisis tetangga terdekat dan yang kedua analisis varian distribusi keruangan.
3. Analisis interaksi dan difusi keruangan. Interaksi dan difusi keruangan ini tidak hanya terbatas kepada gerak pindah dari manusianya, melainkan juga menyangkut barang dan berita yang menyertai tingkah laku manusia.

C. Faktor-faktor yang Mempengaruhi Perubahan Pemanfaatan Lahan

Apabila melihat kecenderungan perkembangan sekarang ini, terlihat bahwa penggunaan lahan selalu dimulai dari wilayah yang lingkungan fisiknya paling baik. Setelah wilayah tersebut habis dimanfaatkan, baru kemudian bergerak ke wilayah margin (Barlowe, 1995:33). Lebih lanjut dikatakan oleh Silalahi, mengemukakan bahwa faktor-faktor yang paling berpengaruh terhadap penggunaan lahan dapat disebutkan secara berurutan adalah faktor institusi? Hukum pertanahan, faktor fisik, faktor ekonomi dan faktor kependudukan. Berbeda yang dikemukakan oleh Barlowe (1995:33) bahwa faktor fisiklah yang merupakan faktor penentu utama yang paling berpengaruh terhadap perkembangan penggunaan lahan disamping faktor ekonomi dan penduduk. Penggunaan lahan juga ditentukan pula oleh keadaan topografi, kemampuan dan

kesesuaian lahan serta tekanan penduduk. Tanah yang subur lebih banyak digunakan untuk pertanian, biasanya berpenduduk padat Soerianegara. Sementara Sandy (1997:75) mengatakan bahwa penggunaan lahan semakin meningkat bersamaan terjadinya peningkatan jumlah penduduk.

Sitorus juga mengemukakan bahwa faktor sosial ekonomi akan menjadi lebih penting pada saat akan menentukan penggunaan lahan optimum. Faktor-faktor sosial ekonomi tersebut meliputi letak lahan dalam hubungannya dengan lokasi pasar, transportasi, pemukiman dan aktifitas manusia lainnya. Di samping itu Pakpahan (1996:52) mengemukakan bahwa kebijakan pemerintah merupakan faktor penting yang perlu dipertimbangkan dalam penentuan penggunaan lahan.

Perubahan pemanfaatan lahan pada dasarnya merupakan gejala yang normal sesuai dengan proses perkembangan dan pengembangan kota. Dari dua tipe dasar pengembangan kota, yaitu pertumbuhan dan transformasi Doxiadis, yang berkaitan langsung dengan perubahan pemanfaatan lahan dalam konteks ini adalah transformasi. Transformasi adalah perubahan terus menerus dengan pemukiman kota dan pedesaan untuk meningkatkan nilai dan tingkat efisiensi bagi penghuninya. Doxiadis transformasi adalah proses yang sangat normal karena merupakan bentuk pengembangan yang lebih umum dibandingkan dengan perluasan.

Perluasan hanya satu kali, sementara transformasi dapat terjadi berulang kali. Selanjutnya Ibrahim Syahrul mengemukakan bahwa perubahan penggunaan lahan dapat diukur dengan menggunakan 3 kriteria sebagai berikut:

1. Kriteria Fungsi Lahan

Kriteria fungsi lahan berkaitan dengan jenis penggunaan lahan yang diarahkan oleh rencana kota. Perubahan penggunaan lahan dalam kriteria ini adalah

perubahan dimana penggunaan lahan yang baru tidak sesuai dengan arahan penggunaan lahan berdasarkan rencana kota yang telah ditetapkan sebagai contoh apabila kegiatan perdagangan (atau kegiatan lain non pemukiman) dikembangkan pada lokasi yang direncanakan sebagai fungsi lahan pemukiman, maka kegiatan tersebut merupakan kegiatan perubahan penggunaan lahan kota.

2. Kriteria Intensitas Penggunaan Lahan

Kriteria ini berkaitan dengan Koefisien Dasar Bangunan (KDB) maksimum dan/atau Koefisien Lantai Bangunan (KLB) maksimum yang diarahkan oleh rencana kota yang telah ditetapkan. Perubahan penggunaan lahan dalam kriteria ini adalah perubahan dimana penggunaan lahan yang baru melebihi KDB maksimum dan/atau KLB maksimum arahan rencana kota yang telah ditetapkan.

3. Kriteria Teknis Bangunan

Kriteria ini berkaitan dengan Garis Sepadan Bangunan (GSB) minimum yang diarahkan oleh rencana kota yang telah ditetapkan. Perubahan penggunaan lahan dalam kriteria ini adalah perubahan dimana penggunaan lahan yang baru memiliki GSB kurang dari GSB minimum yang diarahkan oleh rencana kota yang telah ditetapkan.

Menurut Yudohusodo (1991:85) beberapa faktor yang berpengaruh pada pembangunan perumahan dan permukiman saat ini, diantaranya adalah faktor-faktor yang menyangkut masalah kependudukan, pertanahan, keterjangkauan, daya beli masyarakat (*afford ability*), perkembangan teknologi dan industri, jasa

konstruksi, kelembagaan, peraturan dan perundang-undangan, swadaya dan swakarsa serta peran serta masyarakat dalam pembangunan perumahan dan permukiman.

Faktor-faktor lain yang berpengaruh kepada pembangunan pemukiman dan perumahan adalah yang disebabkan oleh perubahan nilai-nilai budaya masyarakat. Hal tersebut di kota-kota besar sebagai dampak dari proses perubahan masyarakat agraris kemasyarakat modern. Perkembangan dan perubahan yang terjadi pada masyarakat didesa. Kecuali itu masyarakat pluralistik, nilai-nilai budayanya akan berbeda dengan perkembangan yang berbeda pula. Ditambah dengan pengaruh sosial-ekonomi yang tidak sama, masyarakat kota mempunyai ciri yang khas, yaitu bernilai budaya yang beraneka ragam.

Dari banyak pendapat, faktor yang berpengaruh dalam pembangunan pemukiman diantaranya kondisi sosial-ekonomi, peningkatan kesejahteraan, jumlah penduduk, mata pencaharian, harga lahan, kebijakan pemerintah dan peningkatan pendidikan. Selain itu faktor lain yang berpengaruh saat ini adalah diantaranya masalah kependudukan, pertanahan, keterjangkauan daya beli masyarakat, perkembangan teknologi dan lain-lain. Disamping adanya perubahan nilai-nilai budaya masyarakat.

D. Konsep Pola Pemanfaatan Lahan

Menurut Arsyad (1989), penggunaan lahan adalah segala macam campur tangan manusia baik sementara maupun terus menerus terhadap lingkungannya untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Penggunaan lahan dapat dikelompokkan kedalam dua kategori, yaitu penggunaan lahan untuk kehidupan sosial, termasuk

didalamnya lahan-lahan untuk perumahan, sekolah, rumah-rumah ibadah, tanah lapangan untuk rekreasi dan kegiatan olahraga, sarana kesehatan (puskesmas/pustu) dan sebagainya yang pada umumnya menyatu dengan pemukiman.

Menurut Martone (1997), perencanaan penggunaan lahan dimaksudkan untuk mengetahui pemanfaatan yang paling sesuai terhadap daya dukung lahan agar produktifitasnya tinggi (optimal) tetapi tidak mengakibatkan kerusakan lingkungan. Menurut Silalahi (1992) dalam usaha mendapatkan gambaran secara menyeluruh mengenai pola pemanfaatan lahan suatu daerah, langkah pertama yang harus ditempuh ialah mengadakan penyederhanaan sebutan dari jenis-jenis pemanfaatan lahan yang beraneka ragam itu dengan menyebut klasifikasi penggunaan lahan secara sistematis.

Sitorus (1986) istilah klasifikasi lahan telah digunakan secara luas dalam berbagai bidang studi. Oleh karena itu istilah tersebut mempunyai beberapa perbedaan dalam pengertiannya. Klasifikasi lahan didefinisikan sebagai pengaturan-pengaturan satuan lahan kedalam berbagai katagori berdasar sifat-sifat lahan atau kesesuaiannya untuk berbagai penggunaan.

Vink (1986) overlay peta dapat dilakukan secara manual (overlay manual), maupun dengan cara digital (overlay GIS). Dikatakan bahwa dalam pola penggunaan lahan seperti halnya mendeteksi perubahan pemanfaatan lahan, dua metode ini dapat digunakan. Pada metode interpretasi manual dan digital, tekanan diberikan pada perubahan penggunaan lahan dan perubahan-perubahan tersebut di verifikasi. Metode tersebut langsung diarahkan pada letak perubahan, sehingga hasilnya dapat diandalkan.

Menurut Nambo (1990) mengemukakan berbagai masalah yang dihadapi dalam penggunaan lahan di Indonesia menunjukkan bahwa masalah ini perlu segera diupayakan alternatif pemecahannya. Masalah penggunaan lahan di Indonesia yaitu: (1) terjadinya kemunduran produktifitas yang tidak disertai usaha konservasi lahan; (2) Terjadinya produktifitas lahan sebagai akibat penggunaan lahan yang tidak sesuai dengan kemampuannya;(3)Terdesaknya lahan pertanian yang relatif subur oleh penggunaan lahan non pertanian utamanya didaerah perkotaan.

Menurut Sandy (1980) penggunaan lahan hendaknya dilandasi pada asas-asas sebagai berikut: penggunaan optimal, pola penggunaan lahan yang seimbang, manfaat lestari dimana telah termasuk prioritas kepada jenis-jenis penggunaan lahan yang biasa dialihgunakan dan langkah-langkah pengawasan lahan. Selanjutnya dijelaskan pula bahwa para perencanaan harus mengambil langkah-langkah yaitu tahapan pertama perencanaan mengumpulkan data lahan selengkap mungkin baik dari segi fisik maupun hukum, tahapan kedua mengalokasikan lahan untuk berbagai lahan sesuai dengan sasaran kebijakan pembangunan dan selanjutnya berusaha mengendalikan perkembangan penggunaan lahan.

Soemarto (1994) selanjutnya proses perubahan pola pemanfaatan lahan dapat diikuti dengan membandingkan potret udara atau citra satelit dari berbagai tahun, dari perbandingan itu dapat dilihat luas daerah pemukiman dan berkurangnya lahan pertanian atas suatu pola pemanfaatan lahan dari suatu area permukiman.

E. Kebijakan Pengembangan Penggunaan Lahan

1. Undang-Undang Penataan Ruang Nomor 26 Tahun 2007

Dalam rangka mewujudkan tujuan pembangunan jangka panjang, upaya pembangunan perlu ditingkatkan melalui perencanaan, pelaksanaan dan pengawasan pembangunan yang lebih baik agar seluruh pemikiran dan sumberdaya dapat diarahkan secara efektif dan efisien. Salah satu hal pokok yang dibutuhkan untuk mencapai maksud tersebut adalah peningkatan keterpaduan dan keserasian pembangunan di segala bidang.

Sejalan dengan upaya penataan ruang tersebut, Undang-Undang No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang menetapkan pada wilayah disusun Rencana Tata Ruang Kawasan Perkotaan yang merupakan strategi pengembangan pola tata ruang yang memuat strategi dan arahan kebijaksanaan pemanfaatan ruang kota. Suatu kegiatan sistem penataan ruang, yang digariskan dalam Undang-Undang No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang yang ada, rentang waktu yang diberlakukan di RTRW yang dijabakan kedalam tahapan rencana 5 (lima) Tahunan dan dirinci lagi menjadi satu tahunan, khususnya untuk kawasan strategi yang diprioritaskan. Yang terdiri dari tiga tahapan yaitu: Perencanaan, Pemanfaatan Ruang secara terperinci yang disusun untuk menyiapkan perwujudan ruang dalam rangka pelaksanaan program-program pembangunan perkotaan, Peninjauan kembali merupakan upaya memperbaiki rencana agar rencana selalu digunakan sebagai dasar untuk pemanfaatan ruang dalam mewujudkan tujuan pembangunan.

Dalam Pasal 55 dan 57 Undang-Undang No 26 Tahun 2007 tentang penataan ruang digaris petunjuk mengenai pengendalian/pengawasan

penataan ruang Rencana Tata Ruang sebagai berikut: Bahwa pengendalian pemanfaatan diselenggarakan melalui kegiatan pengawasan dan penertiban terhadap pemanfaatan ruang; pengawasan terhadap pemanfaatan ruang diselenggarakan dalam bentuk pelapor, pemantauan dan evaluasi, penertiban terhadap pemanfaatan ruang yang tidak sesuai rencana tata ruang diselenggarakan dalam bentuk pengenaan sanksi sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

2. Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Pemukiman Nomor 1 Tahun 2011

Definisi kawasan pemukiman sebagaimana dijelaskan pada Pasal 1 ayat 3 dan ayat 4: Ayat ke 3, Kawasan permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan, yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung peri kehidupan dan penghidupan. Ayat ke 4, lingkungan hunian adalah bagian dari kawasan permukiman yang terdiri atas lebih dari satu satuan permukiman. Sedangkan tujuan dari Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 mengenai penataan perumahan dan kawasan pemukiman adalah:

- a. Memberikan kepastian hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;
- b. 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;

- c. 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;
- d. Memberdayakan para pemangku kepentingan bidang pembangunan perumahan dan kawasan permukiman;
- e. Menunjang pembangunan di bidang ekonomi, sosial, dan budaya; dan
- f. Menjamin terwujudnya rumah yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan.

Penyelenggaraan Kawasan Pemukiman, Pasal 56 ayat 1 dan 2 sebagai berikut:

- a. Penyelenggaraan kawasan permukiman dilakukan untuk mewujudkan wilayah yang berfungsi sebagai lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung peri kehidupan dan penghidupanyang terencana, menyeluruh, terpadu, dan berkelanjutan sesuai dengan rencana tata ruang.
- b. Penyelenggaraan kawasan permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertujuan untuk memenuhi hak warga negara atas tempat tinggal yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi dan teratur serta menjamin kepastian bermukim.

Pasal 57 menjelaskan sebagai berikut: Penyelenggaraan kawasan permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56 mencakup lingkungan hunian dan tempat kegiatan pendukung peri kehidupan dan penghidupan di perkotaan dan di perdesaan. Pasal 58 menjelaskan mengenai penyelenggaraan kawasan permukiman sebagai berikut:

a. Penyelenggaraan kawasan permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 57 wajib dilaksanakan sesuai dengan arahan pengembangan kawasan permukiman yang terpadu dan berkelanjutan.

b. Arahan pengembangan kawasan permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:

- 1) Hubungan antar kawasan fungsional sebagai bagian lingkungan hidup diluar kawasan lindung;
- 2) Keterkaitan lingkungan hunian perkotaan dengan lingkungan hunian perdesaan;
- 3) Keterkaitan antara pengembangan lingkungan hunian perkotaan dan pengembangan kawasan perkotaan;
- 4) Keterkaitan antara pengembangan lingkungan hunian perdesaan dan pengembangan kawasan perdesaan;
- 5) Keserasian tata kehidupan manusia dengan lingkungan hidup;
- 6) Keseimbangan antara kepentingan publik dan kepentingan setiap orang; dan
- 7) Lembaga yang mengoordinasikan pengembangan kawasan permukiman.

c. Penyelenggaraan kawasan permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui:

- 1) Pengembangan yang telah ada;
- 2) Pembangunan baru; atau
- 3) Pembangunan kembali.

- d. Ketentuan lebih lanjut mengenai arahan pengembangan kawasan permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Perencanaan Kawasan Permukiman, dijelaskan Pasal 64 sebagai berikut:

- a. Perencanaan kawasan permukiman harus dilakukan sesuai dengan rencana tata ruang wilayah.
- b. Perencanaan kawasan permukiman dimaksudkan untuk menghasilkan dokumen rencana kawasan permukiman sebagai pedoman bagi seluruh pemangku kepentingan dalam pembangunan kawasan permukiman.
- c. Pedoman sebagaimana dimaksud pada ayat (2) digunakan untuk memenuhi kebutuhan lingkungan hunian dan digunakan untuk tempat kegiatan pendukung dalam jangka pendek, jangka menengah, dan jangka panjang.
- d. Perencanaan kawasan permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan oleh Pemerintah, pemerintah daerah, dan setiap orang.
- e. Dokumen rencana kawasan permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan oleh bupati/walikota.
- f. Perencanaan kawasan permukiman harus mencakup:
 - 1) Meningkatkan sumber daya perkotaan atau perdesaan;
 - 2) Mitigasi bencana; dan
 - 3) Penyediaan atau peningkatan prasarana, sarana, dan utilitas umum.

Pemanfaatan Kawasan Permukiman, dijelaskan pada Pasal 76 sebagai berikut:

Pemanfaatan kawasan permukiman dilakukan untuk:

- a. Menjamin kawasan permukiman sesuai dengan fungsinya sebagaimana ditetapkan dalam rencana tata ruang wilayah; dan
- b. Mewujudkan struktur ruang sesuai dengan perencanaan kawasan permukiman.

Penetapan Lokasi, dijelaskan pada Pasal 98 sebagai berikut:

- a. Penetapan lokasi perumahan dan permukiman kumuh wajib memenuhi persyaratan:

- 1) Kesesuaian dengan rencana tata ruang wilayah nasional, rencana tata ruang wilayah provinsi, dan rencana tata ruang wilayah kabupaten/kota;
- 2) Kesesuaian dengan rencana tata bangunan dan lingkungan;
- 3) Kondisi dan kualitas prasarana, sarana, dan utilitas umum yang memenuhi persyaratan dan tidak membahayakan penghuni;
- 4) Tingkat keteraturan dan kepadatan bangunan;
- 5) Kualitas bangunan; dan
- 6) Kondisi sosial ekonomi masyarakat setempat.

- b. Penetapan lokasi perumahan kumuh dan permukiman kumuh wajib didahului proses pendataan yang dilakukan oleh pemerintah daerah dengan melibatkan peran masyarakat.

- c. Ketentuan lebih lanjut mengenai penetapan lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat(2) dilaksanakan oleh pemerintah daerah dengan peraturan daerah.

Peran masyarakat dijelaskan pada Pasal 131 sebagai berikut:

- a. Penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dilakukan oleh Pemerintah dan pemerintah daerah dengan melibatkan peran masyarakat.
- b. Peran masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan memberikan masukan dalam:
 - 1) Menyusun rencana pembangunan perumahan dan kawasan permukiman;
 - 2) Melaksanakan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman;
 - 3) Pemanfaatan perumahan dan kawasan permukiman;
 - 4) Pemeliharaan dan perbaikan perumahan dan kawasan permukiman;dan/atau
 - 5) Pengendalian penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;
- c. Peran masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan dengan membentuk forum.

F. Model Manajemen Perubahan Pemanfaatan Lahan

Menurut Kaiser (Zulkaidi, 1999:113) secara substansif, dalam menangani perubahan pemanfaatan lahan, perencana harus berurusan dengan tiga jenis nilai lahan yang amat kuat, yaitu nilai sosial, nilai pasar (ekonomi), dan nilai ekologi (fisik). Nilai sosial lahan memandang pemanfaatan lahan sebagai fasilitator pola kegiatan dan aspirasi sosial yang diinginkan, sedangkan nilai pasar memandang pemanfaatan lahan sebagai media keuntungan real estate. Nilai ekologi memandang pemanfaatan lahan sebagai ancaman potensial terhadap lingkungan yang harus dikurangi.

Menurut Kaiser (Zulkaidi, 1999:114), manajemen perubahan pemanfaatan lahan yang menjadi tanggungjawab pemerintah daerah bergantung pada kemampuan memadukan pemanfaatan lahan, perubahan lahan dan pandangan ekologis lahan ke dalam sistem yang berimbang. Model manajemen perubahan pemanfaatan lahan terdiri atas dua model. Model pertama yaitu model dengan memasukkan perhatian struktural dari teori-teori ekologi manusia dan ekonomi politik kedalam konsep pemanfaatan lahan. Model ini memandang bahwa pengelolaan perubahan pemanfaatan lahan perlu mempertimbangkan kedudukan nilai sosial, nilai pasar, dan nilai ekologi secara tepat; proporsi yang sama, dan keterhubungan yang tepat. Jika tidak ada keterpaduan struktur dari ketiga nilai tersebut, maka tidak mungkin menyelesaikan konflik pemanfaatan lahan melalui proses manajemen lahan. Model kedua adalah musyawarah perencanaan (*planning discourse*) yang mengangga perencanaan dapat berhasil jika rencana didukung, dipahami dan 'dimiliki' oleh masyarakat, serta diikuti dengan program yang sistematis untuk memastikan rencana yang disepakati digunakan dalam pengambilan keputusan operasional. Menurut Kaiser (Zulkaidi, 1999:114) untuk keberhasilannya maka model ini memerlukan hal-hal sebagai berikut:

1. Musyawarah antara masyarakat dengan pengembang yang berorientasi pasar, pemerhati manfaat sosial, dan pejabat pemerintah daerah.
2. Pertukaran informasi, peranserta, pengaruh dan usulan secara teratur. Hasil musyawarah selanjutnya dituangkan kedalam rencana, kebijaksanaan dan tindakan pengembangan.

G. Pertimbangan Penanganan Perubahan Pemanfaatan Lahan

Dalam penanganan perubahan pemanfaatan lahan, campur tangan pemerintah ini sedikitnya adalah dalam perlindungan kepentingan masyarakat umum; pengaturan kegiatan sektor swasta melalui kendali administratif, insentif dan disinsentif; serta faktor produksi (Zulkaidi,1999:120). Beberapa pertimbangan dalam penanganan perubahan pemanfaatan lahan dapat didasarkan pada prinsip dibawah ini:

1. Prioritas (*Priority*)

Prioritas utama adalah untuk kepentingan umum. Semakin tinggi/luas skala kepentingan umum, maka semakin tinggi tingkat prioritasnya.

2. Penyembuhan (*Curative*)

Perubahan pemanfaatan lahan dianalogikan sebagai penyakit pada tubuh manusia. Salah satu upaya untuk memperbaikinya adalah dengan metoda penyembuhan dan pembedahan. Salah satu contoh metoda tersebut adalah peremajaan kota (*urban renewal*). Namun, kadangkala saat penyembuhan dilaksanakan, penyakit yang ada telah mencapai tingkat yang sangat parah dan berbahaya sehingga sebaik apapun diagnosis persoalan kota, belum ada kota yang dinamisyang terselamatkan dengan metoda ini (Zulkaidi, 1999:121).

3. Pencegahan (*Preventive*)

Metoda ini memiliki prinsip lebih baik mencegah daripada mengobati. Menurut Doxiadis (Zulkaidi, 1999:121), penyembuhan memerlukan pengalaman dan kebijakan yang lebih tinggi, terutama kemampuan

meramalkan dan melihat kedepan. Terapi ini dapat mudah dilakukan bila laju pertumbuhan kota lambat, sehingga perencanaan seluruh kota relatif sederhana dan menampung perubahan yang normal seperti yang diharapkan.

Metoda ini tidak akan berarti banyak bagi kawasan/kegiatan yang dinamis dan tingkat perubahannya sangat cepat.

4. Pengembangan (*Development*)

Metoda terapi yang paling logis adalah melalui pengembangan, karena selalu ada perlawanan dalam metoda penyembuhan dan terlalu sulit untuk melakukan pencegahan dalam pertumbuhan permukiman yang dinamis tanpa mengetahui arah perkembangannya (Zulkaidi, 1999:121). Jika kita dapat melihat arah perkembangan dan mengetahui terjadinya kesalahan, maka kita dapat mengarahkannya menuju tujuan yang tepat. Meskipun metoda ini paling tepat, tindakan terapi bisa mencakup metoda penyembuhan, pencegahan dan pengembangan sekaligus, yaitu sebagai berikut:

- a. Metoda penyembuhan dan pembedahan dapat diterapkan untuk persoalan yang sifatnya darurat dan segera.
- b. Metoda pencegahan diperlukan untuk menghindari penyebaran persoalan atau tekanan pada bagian atau kawasan yang tidak tertulari tetapi mudah tertular.
- c. Pengembangan merupakan satu-satunya metoda yang dapat menyelamatkan permukiman dalam jangka panjang, membuat metoda penyembuhan dan pembedahan tidak diperlukan, dan mengubah metoda preventive menjadi alat bantu saja.

H. Kriteria Arahan Pemanfaatan Lahan

Berdasarkan penetapan Struktur Tata Ruang, arahan pengembangan struktur dan pengembangan fasilitas pelayanan dalam kota, maka kriteria-kriteria pemanfaatan lahan dapat ditentukan sebagai berikut:

1. Pemanfaatan lahan eksisting yang tidak menyimpang dari dasar struktur pengembangannya struktur kegiatannya maka guna lahan eksisting ini tetap dipertahankan dengan pengaturan penataan lebih lanjut dengan pemanfaatan lahan secara optimal.
2. Potensi daya dukung lahan terutama untuk lahan-lahan kosong yang belum dimanfaatkan secara optimal dimanfaatkan menjadi guna lahan baru yang di pandang lebih produktif dan kemungkinan alih fungsi terutama untuk lahan-lahan yang kurang tepat pemanfaatannya perlu dikaji kemungkinan alih fungsinya kepada pemanfaatan lahan yang lebih efektif.

Konsep peruntukan lahan pada dasarnya merupakan usaha untuk menampung berbagai kegiatan/fungsi yang telah, sedang dan akan berkembang dibagian wilayah kota tersebut. Berbagai fungsi/kegiatan tersebut adalah:

1. Permukiman
2. Perkantoran
3. Perdagangan dan Jasa
4. Pendidikan
5. Daerah Lindung/Konservasi
6. Jaringan Sistem Transportasi

Dari berbagai jenis dan macam kegiatan masing-masing memiliki persyaratan tertentu untuk pemilihan lokasi, baik untuk kepentingannya sendiri maupun hubungan dengan fungsi lain (antarfungsi). Persyaratan tersebut antara

lain:

1. Permukiman

Daerah permukiman cenderung memilih daerah datar dan dekat dengan jaringan jalan dan transportasi umum serta fasilitas pelayanan kota.

2. Perkantoran

Daerah perkantoran pada lahan relatif datar, bebas genangan, dekat akses jalan utama dan cenderung berada ditengah kegiatan lainnya yang berkaitan.

3. Perdagangan

Lahan relatif datar, dekat dengan akses ke jalan-jalan utama kota dan luar kota, sehingga menjamin arus keluar masuk barang dan dekat dengan fungsi-fungsi lain yang berkaitan, seperti pergudangan, terminal/ stasiun.

4. Pendidikan

Berada pada kawasan yang tenang dan jauh dari gangguan kegiatan yang dapat mengurangi semangat maupun mengganggu proses kegiatan belajar-mengajar.

5. Daerah Lindung/Konservasi

Daerah lindung ini meliputi lindung setempat dan lindung karena daerah di bawahnya, yang meliputi garis sempadan sungai, daerah rawan bencana, daerah dengan kelerengan di atas 40% maupun daerah peruntukan untuk masyarakat mengelolanya.

6. Jaringan Sistem Transportasi

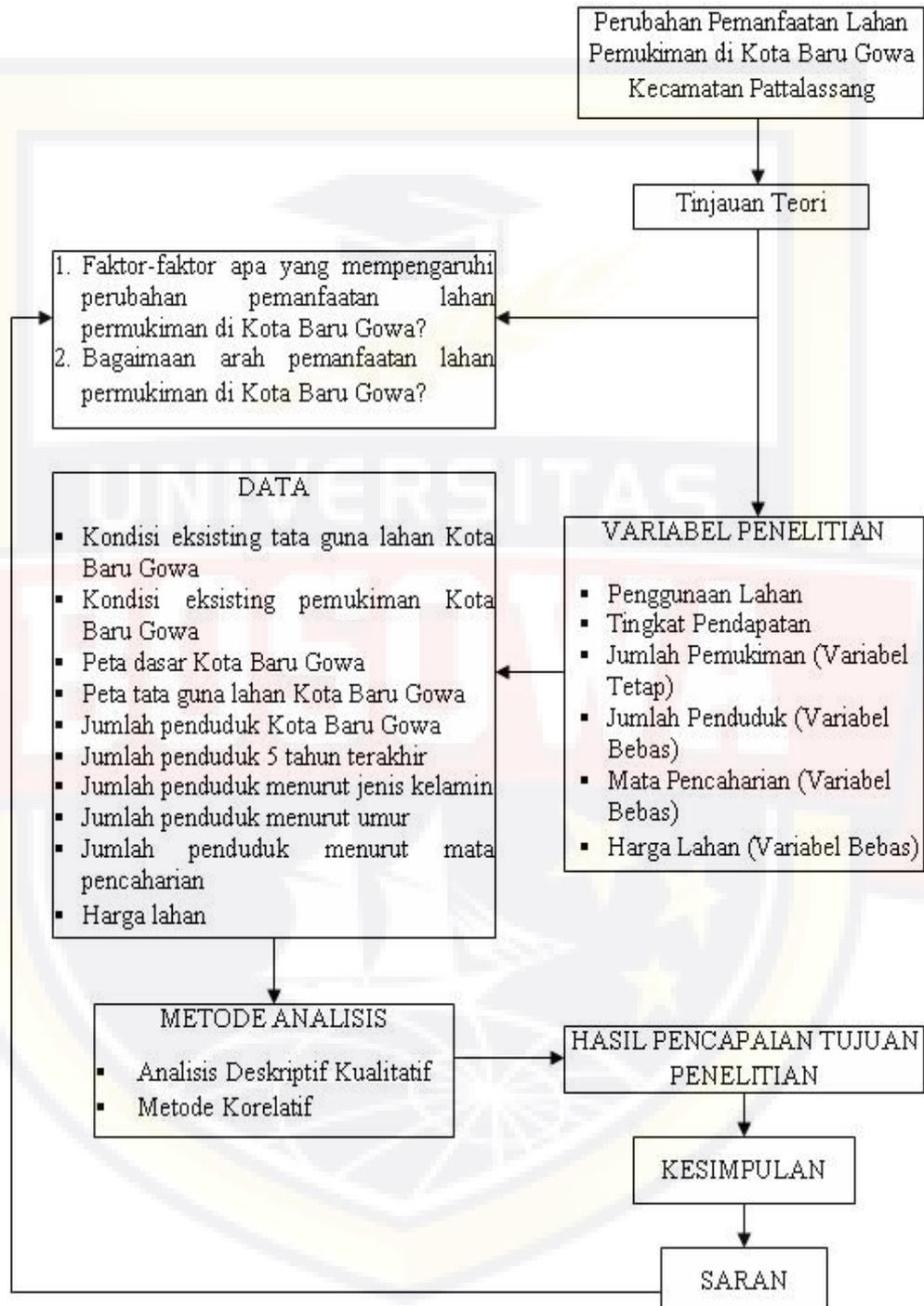
Jaringan transportasi untuk menghubungkan berbagai daerah fungsional dan daerah-daerah yang sulit dijangkau maupun berada di daerah pusat kota.

I. Penelitian Terdahulu

1. Iwan Kustiwan dan Melani Anugrahani (2000) melakukan penelitian untuk menganalisis faktor-aktor yang mempengaruhi perubahan jenis pemanfaatan lahan di wilayah Pengembangan Cibeunying Kota Bandung, dengan judul penelitian "Perubahan Pemanfaatan Lahan Perumahan ke Perkantoran: Implikasinya Terhadap Pengendalian Pemanfaatan Ruang Kota (Studi Kasus: Wilayah Pengembangan Cibeunying Kota Bandung)". Data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder yang diperoleh dari pihak terkait. Teknik analisis menggunakan metode deskriptif. Hasil penelitian menyimpulkan bahwa perubahan fungsi lahan di Cibeunying Kota Bandung dipengaruhi oleh faktor-faktor yaitu komunikasi, aksesibilitas, faktor lokasi prestisius, lingkungan, daya tarik tapak dan tenaga kerja.
2. Kustanto Nur Adnan (2000) melakukan penelitian untuk mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan pemanfaatan lahan di Daerah Istimewa Yogyakarta, dengan judul penelitian "Faktor-faktor yang Mempengaruhi Perubahan Pemanfaatan Ruang Kota di Yogyakarta: Studi Kasus Kawasan Selatan Kota Yogyakarta". Data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder yang diperoleh dari pihak terkait. Adapun teknik analisis menggunakan deskriptif kualitatif. Berdasarkan hasil penelitiannya diperoleh kesimpulan bahwa perubahan pemanfaatan lahan kota di Yogyakarta dipengaruhi oleh faktor-faktor perkembangan penduduk, kesesuaian lahan, aksesibilitas terhadap fasilitas kota dan kebijakan pemerintah.

3. Dwiki Wijayanti (2003) melakukan penelitian untuk menganalisis faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan jenis pemanfaatan lahan dengan mengambil daerah penelitian di Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, dengan judul penelitian "Faktor-faktor yang Mempengaruhi Perubahan Fungsi Lahan di Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman". Data yang digunakan adalah data primer yang diperoleh secara terstruktur. Sedangkan teknik sampling dengan metode *purposive sampling*. Alat analisis yang digunakan adalah analisis deskriptif dan regresi linier berganda. Hasil penelitian menyimpulkan bahwa perubahan fungsi lahan di Kecamatan Depok dipengaruhi oleh faktor-faktor aksesibilitas/jarak ke jalan utama, jarak ke pusat pendidikan dan jarak ke pusat perdagangan.
4. Tangguh Wicaksono (2011) melakukan penelitian untuk menganalisis faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan pemanfaatan lahan di kawasan Tlogosari Kulon, Semarang, dengan judul penelitian "Analisis Faktor-faktor yang mempengaruhi Perubahan Pemanfaatan Perumahan Untuk Tujuan Komersil Di Kawasan Tlogosari Kulon, Semarang". Data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder yang diperoleh dari pihak terkait. Teknik analisis yang digunakan dalam penelitian ini yaitu menggunakan metode deskriptif. Hasil penelitian menyimpulkan bahwa perubahan fungsi lahan di Kawasan Tlogosari Kulon, Semarang dipengaruhi oleh faktor-faktor aksesibilitas, harga lahan, lingkungan, fasilitas pendukung serta sarana dan prasarana.

J. Kerangka Pikir



Gambar 2.1 Kerangka Pikir

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di Kawasan Kota Baru Gowa Kecamatan Pattallassang Kabupaten Gowa. Dengan melalui pertimbangan pemilihan lokasi ini karena Kota Baru Gowa terjadi peningkatan jumlah lahan permukiman yang memberikan efek atau pengaruh terhadap perubahan pemanfaatan lahan permukiman di Kecamatan Pattallassang. Hal ini dipengaruhi oleh bertambahnya jumlah penduduk dari tahun ke tahun, mata pencarian masyarakat yang semakin meningkat, harga lahan yang relatif murah dan lain sebagainya. Oleh sebab itu peneliti melakukan penelitian di Kawasan Kota Baru Gowa Kecamatan Pattallassang guna untuk mengetahui faktor yang berpengaruh terhadap perubahan pemanfaatan lahan permukiman di Kawasan Kota Baru Gowa Kecamatan Pattallassang Kabupaten Gowa.

B. Populasi dan Sampel

1. Populasi

Populasi dalam penelitian ini terkonsentrasi pada lahan permukiman di Kota Baru Gowa Kecamatan Pattallassang yang merupakan sasaran penelitian. Dengan demikian berdasarkan data yang diperoleh menunjukkan bahwa jumlah penduduk yang tinggal dan menetap di Kota Baru Gowa Kecamatan Pattallassang yang menjadi sasaran lokasi penelitian sebanyak 19.259 jiwa (Gowa Dalam Angka 2021).

2. Sampel

Sampel adalah sebagian dari populasi yang ingin diteliti yang ciri-ciri dan keberadaannya diharapkan mampu mewakili atau menggambarkan ciri-ciri dan keberadaan populasi sebenarnya. Untuk itu teknik penarikan sampel diambil secara *pooled data*, yaitu kombinasi dari data time series dan data cross sectional. Data time series dalam penelitian ini yaitu diambil data selama lima tahun. Dan data cross sectional yaitu variabel yang dicatat pada waktu bersamaan yang terdiri dari jumlah pemukiman, jumlah penduduk, mata pencaharian dan harga lahan dalam kurun waktu 5 (lima) tahun.

C. Variabel Penelitian

Variabel penelitian merupakan parameter untuk mengetahui sejauhmana pengaruh jumlah pemukiman terhadap perubahan pemanfaatan lahan pemukiman di Kota Baru Gowa Kecamatan Pattallassang. Penetapan variabel dilakukan dengan mencari faktor-faktor yang paling berpengaruh terhadap objek penelitian dan variable arahan yang akan ditetapkan. Adapun variabel yang akan diambil berdasarkan teori yang digunakan sebagai berikut:

1. Variabel faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan pemanfaatan lahan sebagai berikut:
 - a. Penggunaan lahan
 - b. Tingkat pendapatan
 - c. Jumlah pemukiman (variabel tetap)
 - d. Jumlah penduduk (variabel bebas)
 - e. Mata pencaharian (variabel bebas)
 - f. Harga lahan (variabel bebas)

2. Variabel arahan pemanfaatan lahan sebagai berikut:

- a. Permukiman
- b. Perkantoran
- c. Perdagangan dan jasa
- d. Pendidikan
- e. Daerah lindung/konservasi
- f. Jaringan sistem transportasi

D. Teknik Pengumpulan Data

Adapun teknik pengumpulan data yang terdiri dari jenis data, sumber data dan cara memperoleh data yang digunakan dalam penelitian, sebagai berikut:

1. Jenis Data

Dalam penelitian ini, jenis data yang dibutuhkan adalah sebagai berikut:

a. Data Primer

Adapun data primer yang akan diambil adalah:

- 1) Kondisi eksisting tata guna lahan Kota Baru Gowa Kecamatan Pattallassang
- 2) Kondisi eksisting pemukiman Kota Baru Gowa Kecamatan Pattallassang

b. Data Sekunder

Adapun data sekunder yang akan diambil adalah:

- 1) Peta dasar Kota Baru Gowa Kecamatan Pattallassang
- 2) Peta tata guna lahan Kota Baru Gowa Kecamatan Pattallassang
- 3) Jumlah penduduk Kota Baru Gowa Kecamatan Pattallassang
- 4) Jumlah penduduk 5 tahun terakhir

- 5) Jumlah penduduk menurut jenis kelamin
- 6) Jumlah penduduk menurut umur
- 7) Jumlah penduduk menurut mata pencaharian
- 8) Harga lahan
- 9) Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Gowa

2. Sumber Data

Sumber data yang dituju dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Badan Pusat Statistik (BPS) Kabupaten Gowa
- b. Kantor Kecamatan Pattallassang
- c. Dinas Pekerjaan Umum & Penataan Ruang Kabupaten Gowa

3. Cara Memperoleh Data

Cara-cara yang digunakan dalam memperoleh data adalah wawancara, survey instansi, telaah pustaka dan survey lapangan dijelaskan sebagai berikut:

- a. Wawancara

Pada penelitian ini, wawancara dilakukan untuk mengetahui sifat-sifat masyarakat terhadap penggunaan dan pemanfaatan lahan permukiman. Sehingga mendapatkan informasi yang akan dikaji. Teknik wawancara dilakukan dengan cara mewawancarai masyarakat dimana dengan adanya permukiman sebagai kebutuhan tempat tinggal.

- b. Survey Instansi

Pada langkah ini proses pengumpulan data dilakukan dengan cara mendatangi instansi terkait guna memperoleh data-data maupun informasi daerah penelitian yang diperlukan untuk pelengkapan data.

c. Telaah Pustaka

Telaah pustaka adalah cara pengumpulan data informasi dengan jalan membaca atau mengambil literatur laporan, brosur, majalah, bahan-bahan seminar dan sebagainya.

E. Teknik Analisis Data

1. Analisis Korelasi

$$r = \frac{nx \sum xy - \sum x \sum y}{\sqrt{nx \sum x^2 - \left(\sum (x)^2 \right)^2} \sqrt{nx \sum y^2 - \left(\sum (y)^2 \right)^2}}$$

Keterangan:

- r = Nilai Korelasi
- x = Variabel Bebas
- N = Jumlah Variabel
- y = Variabel Tetap

Metode analisis ini digunakan untuk mengidentifikasi faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan pemanfaatan lahan pemukiman di Kota Baru Gowa, dimana pedoman korelasi antara variabel yang diuji mengacu pada pedoman sebagai berikut:

Tabel 3.1
Koefisien Tingkat Korelasi Variabel yang Berpengaruh

Interval Koefisien	Tingkat Hubungan
0.00 – 0.199	Sangat Rendah
0.200 – 0.399	Rendah
0.400 – 0.599	Sedang
0.600 – 0.799	Kuat
0.800 – 1.000	Sangat Kuat

Sumber: Sugiyono (2005).

2. Analisis Deskriptif Kualitatif

Analisis deskriptif kualitatif ini akan menjelaskan bagaimana hubungan ketidaksesuaian perubahan lahan dengan rencana perubahan lahan dari pedoman rencana Kecamatan Pattallassang yang ada, sehingga dapat

dijadikan sebagai masukan bagi proses perubahan lahan dan dibuat konsep perubahan lahan yang sesuai dengan keadaan lahan maupun kebutuhan masyarakat Kecamatan Pattallassang.

Maka perlu digunakan pendekatan analisis deskriptif kualitatif untuk menyesuaikan dan menjelaskan arahan yang akan ditawarkan dalam perubahan pemanfaatan lahan pemukiman.

F. Defenisi Operasional Variabel

Untuk memudahkan pengertian tentang penulisan ini, maka perlu kiranya memberikan batasan pengertian dalam bentuk definisi operasional variabel yang dipakai sebagai berikut:

1. Pemukiman adalah tempat hunian atau daerah untuk bertempat tinggal atau tempat untuk menetap yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan yang memberikan pelayanan dan kesempatan kerja yang terbatas untuk mendukung peri kehidupan dan penghidupan, sehingga fungsinya dapat berdayaguna dan berhasil guna.
2. Lahan adalah areal atau kawasan yang diperuntukkan bagi penggunaan tertentu yang dinyatakan dalam satuan hektar (Ha).
3. Pemanfaatan lahan adalah penggunaan lahan secara efektif sesuai dengan rencana peruntukannya maupun penataan kembali untuk mengubah ketidakefektifan lahan peruntukan sebelumnya.
4. Perubahan pemanfaatan lahan adalah perubahan penggunaan fungsi lahan yang terjadi akibat penggunaan fungsi lama yang tidak sesuai dengan keadaan masyarakat dan rencana tata ruang.
5. Penduduk adalah orang yang tinggal di daerah tersebut atau kumpulan manusia yang menempati wilayah geografi dan ruang.

6. Mata pencaharian adalah kegiatan yang dilakukan oleh sekelompok orang atau seseorang sebagai kegiatan sehari-hari guna pemenuhan kebutuhan kehidupan dan menjadi pokok pendapatan penghidupan baginya.
7. Harga lahan adalah penjualan atau penawaran yang dilakukan sesuai dengan kondisi keberadaan dan harga jual ditempat tersebut.



BAB IV

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Kabupaten Gowa

1. Aspek Fisik Dasar

a. Kondisi Geografis dan Luas Wilayah

Kabupaten Gowa merupakan salah satu kabupaten yang berada pada posisi strategis karena berbatasan langsung dengan ibukota Provinsi Sulawesi Selatan yaitu Kota Makassar, dimana secara geografis berada pada $120^{\circ} 33' 19''$ - $130^{\circ} 15' 17''$ Bujur Timur dan $5^{\circ} 5'$ - $5^{\circ} 34' 7''$ LS. Luas wilayah Kabupaten Gowa adalah 883,33 km².

Adapun batas wilayah Kabupaten Gowa sebagai berikut:

- Sebelah Utara adalah Kota Makassar, Bulukumba dan Bantaeng
- Sebelah Selatan adalah Kabupaten Takalar dan Jenepono
- Sebelah Timur adalah Kabupaten Sinjai, Bulukumba, dan Bantaeng
- Sebelah Barat adalah Kabupaten Takalar dan Kota Makassar

Dengan demikian, untuk lebih jelasnya sebagaimana pada Gambar 4.1 berikut:



Gambar 4.1 Peta Kabupaten Gowa

Selanjutnya ditunjukkan luas Kabupaten Gowa menurut kecamatan tahun 2020 pada tabel di bawah ini:

Tabel 4.1
Luas Kabupaten Gowa menurut Kecamatan Tahun 2020

No	Kecamatan	Luas (Km) ²
1	Bontonompo	30,39
2	Bontonompo Selatan	29,24
3	Bajeng	60,09
4	Bajeng Barat	19,04
5	Pallangga	48,24
6	Barombong	20,67
7	SombaOpu	28,09
8	Bontomarannu	52,63
9	Pattallassang	84,96
10	Parangloe	221,26
11	Manuju	91,90
12	Tinggimoncong	142,87
13	Tombolo Pao	251,82
14	Parigi	132,76
15	Bungaya	175,53
16	Bontolempangan	142,46
17	Tompobulu	132,54
18	Biring Bulu	218,84
Jumlah		1.883,33

Sumber: Kabupaten Gowa dalam Angka 2021.

b. Topografi dan Kemiringan Lereng

Berdasarkan data Statistik Kabupaten Gowa dalam angka tahun 2021 bahwa keadaan topografi ketinggian/kemiringan yang dirincikan di tiap kecamatan sesuai dengan kondisi ketinggian dan kemiringan sesuai dengan luas daerah menurut kecamatan bahwa ketinggian antara 1000+ m berada di Kecamatan Tinggimoncong dengan luas ketinggian 101,59 Km², Kecamatan Bungaya dengan luas ketinggian 37,49 Km², Kecamatan Tompobulu berada di ketinggian antara ketinggian 25-100 m dengan luas ketinggian 37,08 Km², adapun Kecamatan Parangloe dengan luas ketinggian 48,83 Km², Kecamatan Bontomarannu dengan luas ketinggian 0,13 Km², sedangkan kemiringan tercuram berada di Kecamatan Tompobulu dengan luas kemiringan sebesar 79,28 Km² atau 40 persen lebih tingkat kemiringannya. Maka untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel berikut:

Tabel 4.2
Ketinggian dan Kemiringan menurut Kecamatan di Kabupaten Gowa
Tahun 2020

No	Kecamatan	Ketinggian (Km ²)				Kemiringan (Km ²)			
		0-25 m	25-100 m	500-1000 m	1000+	0-2	2-15	15-40	40+
1	Bontonompo	30,39	-	-	-	28,93	-	-	-
2	Bontonompo Selatan	29,24	-	-	-	-	-	-	-
3	Bajeng	60,09	-	-	-	50,31	-	-	-
4	Bajeng Barat	19,04	-	-	-	-	-	-	-
5	Pallangga	48,24	-	-	-	47,40	-	-	-
6	Barombong	20,67	-	-	-	-	-	-	-
7	SombaOpu	28,09	-	-	-	28,09	-	-	-
8	Bontomarannu	52,50	0,13	-	-	24,68	23,42	4,53	-
9	Pattallassang	-	-	-	-	-	-	-	-
10	Parangloe	51,02	48,83	35,67	-	7,72	56,44	114,50	42,59
11	Manuju	-	-	-	-	-	-	-	-
12	Tinggimoncong	-	-	34,70	101,59	-	14,60	59,03	69,23
13	Tombolo Pao	-	-	-	-	-	-	-	-
14	Parigi	-	-	-	-	-	-	-	-
15	Bungaya	-	-	94,61	37,49	-	11,57	66,38	58,96
16	Bontolempangan	-	-	-	-	-	-	-	-
17	Tompobulu	-	2,73	26,81	37,08	-	12,19	69,56	79,28
18	Biring Bulu	-	-	-	-	-	23,42	-	-

Sumber: Kabupaten Gowa dalam Angka 2021

c. Hidrologi

Wilayah Kabupaten Gowa banyak terdapat aliran sungai baik yang berbentuk kecil, sedang hingga besar. Sungai-sungai tersebut berada di beberapa wilayah Kabupaten Gowa. Keberadaan sungai-sungai tersebut menjadi nilai ekonomis tersendiri bagi sebuah wilayah baik secara lingkungan menjadi nilai indah tersendiri dan adapun Sungai Jeneberang memiliki panjang 90 Km, Sungai Kabundukang 60 Km, Sungai Candika 48 Km, sungai Malino 45 Km, Sungai Jenelata sepanjang 30 Km dan Sungai Siciniter pendek dengan panjang 7 Km. Adapun luas wilayah/daerah yang dilalui adalah Sungai Jeneberang dengan luas 881,00 Km², Sungai Je'nelata seluas 226,00 Km², Sungai Pa'bundukang melalui daerah yang cukup luas pula yaitu sekitar 38,00 Km², setelah itu sungai Malino 36,00 Km², sedangkan sungai dengan jangkauan luas pengairan terendah adalah Sungai Takapala hanya seluas 6,10 dan Sungai Lembaya dengan yang sama 6,10Km², untuk lebih jelasnya sebagaimana dapat dilihat pada tabel berikut:

Tabel 4.3
Panjang Sungai Utama serta Luas Daerah Alirannya Kabupaten Gowa
Tahun 2020

No	Nama Sungai	Panjang Sungai	Luas Daerah Aliran Sungai (Km ²)
1	Jeneberang	90	881,00
2	Sapaya	21	9,00
3	Kabundukang	60	38,00
4	Bikampang	12	6,40
5	Lembaya	30	6,10
6	Koccikang	21	4,25
7	Tanru Rusa	12	15,60
8	Sicini	7	8,40
9	Batang Kaliki	12	18,50
10	Takapala	12	6,10
11	Je'nelata	30	226,00
12	Pallappakang	19	17,50
13	Passosokia	23	28,00
14	Malino	45	36,00
15	Cadikan	48	36,00

Sumber: Kabupaten Gowa dalam Angka 2021

d. Klimatologi

Kabupaten Gowa memiliki iklim yang cukup bervariasi. Ini dimungkinkan karena variasi ketinggian tempat wilayah Kabupaten Gowa berkisar dari 0-2,83 m dari permukaan laut. Kondisi tersebut menciptakan tipe iklim yang berbeda dimana tipe iklim yang dimiliki yaitu: C2; daerah yang dapat ditanami tanaman padi terutama palawija 2 kali dalam setahun dengan jumlah air yang cukup tersedia, C3; daerah tersebut dapat ditanami padi secara terus menerus dengan jadwal tanam yang tepat sehingga panen jatuh pada saat curah hujan kurang, D3; daerah tersebut dapat ditanami padi 1 kali dan tanaman palawija 2 kali setahun dengan jumlah air yang tersedia cukup, D4; daerah tersebut dapat ditanami tanaman padi 1 kali dan tanaman palawija 2 kali dalam setahun dengan jumlah air yang cukup tersedia. Untuk lebih jelasnya sebagaimana pada Tabel 4.4.berikut:

Tabel 4.4
Distribusi Tipe Iklim per Wilayah Kecamatan di Kabupaten Gowa

No	Kecamatan	Tipe Iklim			
		C2	C3	D3	D4
1	Bajeng	-	-	379	4,847
2	Bajeng Barat	-	-	0	1,905
3	Barombong	-	-	2,076	1,076
4	Biring Bulu	21,010	-	-	1,281
5	Bontolempangan	9,880	-	-	-
6	Bontomarannu	-	-	-	5,175
7	Bontonompo	-	-	-	3,956
8	Bontonompo Selatan	-	-	-	3,032
9	Bungaya	8,775	-	-	12,783
10	Manuju	80	-	-	9,474
11	Palangga	-	-	1,380	3,642
12	Parangloe	-	-	0	18,906
13	Parigi	5,748	-	463	587
14	Pattallassang	-	-	-	7,575
15	Sombaopu	-	-	-	2,983
16	Tinggimoncong	1,241	835	9,819	6,479
17	Tombolo Pao	-	20,716	732	-
18	Tompobulu	12,769	-	-	-
TOTAL		59,502	21,552	14,850	83,728

Sumber: Kabupaten Gowa dalam Angka 2021

e. Curah Hujan

Kabupaten Gowa hanya dikenal dua musim, yaitu musim kemarau dan musim hujan. Biasanya musim kemarau dimulai pada bulan Juni hingga September, sedangkan musim hujan dimulai pada bulan Desember hingga Maret. Keadaan seperti itu berganti setiap setengah tahun setelah melewati masa peralihan, yaitu bulan April - Mei dan Oktober - November. Jumlah curah hujan di Kabupaten Gowa beragam menurut bulan dan letak wilayah. Curah hujan tertinggi yang dipantau oleh beberapa stasiun/pos pengamatan terjadi pada bulan Januari yang mencapai rata-rata 1.182 mm, sedangkan curah hujan terendah pada bulan Agustus - September yang bisa dikatakan hampir tidak ada hujan.

f. Kelembaban

Kelembaban udara dipengaruhi oleh keadaan ketinggian permukaan tanah, suhu udara dan kecepatan angin. Kelembaban udara di Kabupaten Gowa relatif bervariasi antara 78,8% sampai 85% tergantung dari lamanya penyinaran matahari yang bervariasi antara 5,2 sampai 8,5 jam/hari. Kelembaban udara berkisar antara 15 sampai 108 mmhg, kelembaban udara tertinggi terjadi pada bulan Februari dengan jumlah hari hujan sebanyak 22 hari, sedangkan kelembaban terendah terjadi pada bulan Juli dan Agustus dengan jumlah hari hujan sebanyak 6 hari.

g. Kecepatan dan Arah Angin

Kecepatan angin berkisar antara 41,9 – 72 km/jam dalam keadaan normal. Angin bertiup dari laut ke daratan pada waktu pagi sampai sore hari dan pada malam hari angin darat mengarah ke laut. Cuaca di Kabupaten

Gowa cepat berubah dari keadaan panas/kering menjadi mendung dan hujan. Kabupaten Gowa seakan-akan tidak mengenal musim kering yang berkepanjangan karena keadaan sehari-harinya sering terjadi hujan kiriman dan mendung secara mendadak dan hilang dengan cepat pula.

2. Geologi

a. Struktur dan Karakteristik

Struktur wilayah Kabupaten Gowa terdiri dari berbagai jenis batuan. Gugusan batuan breksi, lava dan konglomerat (Tmcv) ditemukan di sebelah Timur (memanjang pada Kecamatan Tompobulu, Bungaya, Manuju, Tombolo Pao dan Tinggimoncong). Batuan sedimen Tmc di wilayah Kecamatan Somba Opu. Alluvium (Qac) berupa pasir, lempung dan batu gamping koral ditemukan di wilayah pantai sekitar Kecamatan Barombong, Pallangga dan Bajeng. Sedangkan wilayah dengan batu gamping berada di sepanjang Sungai Jeneberang yang ada di Kecamatan Parangloe, Manuju, Bontomarannu dan Pattallassang. Dengan batuan seperti itu tanah-tanah di Kabupaten Gowa memiliki potensi kesuburan yang bervariasi, dari rendah sampai cukup tinggi.

b. Potensi Kandungan

Potensi kandungan dari segi kandungan batuan, umumnya (41,75%) tanah-tanah di masing-masing wilayah di KabupatenGowa tergolong tidak berbatu (kandungan batuan <3%), agak berbatu 19,84%, dan berbatu 16,02%. Sedangkan yang tergolong sangat berbatu ada sekitar 13,09% dan sedikit sekali yang tergolong lebih berbatu (sekitar 1,12% dari total lahan atau sekitar 179,867 ha) yang ada di daerah ini. Lahan dengan kondisi batuan yang relatif kecil dengan areal solum yang mayoritas, memungkinkan untuk pengembangan berbagai jenis tanaman yang memiliki sistem perakaran yang

dalam. Demikian juga terhadap kecilnya kendala hambatan pertumbuhan tanaman yang disebabkan oleh batuan yang dapat menghambat sistem perakaran tanaman.

Kedalaman tanah dan kelimpahan batuan sangat menentukan kesesuaian pemanfaatan lahan untuk usaha pertanian, karena karakter tanah ini menentukan perkembangan akar dan ketersediaan air bagi tanaman. Sebagai contoh, pada tanah dangkal, apalagi jika berbatu tidak mungkin dikembangkan tanaman yang tergolong spesies tumbuh cepat (*fast growing species*) seperti Melina dan tanaman berakar dalam lainnya, seperti jatilokal dan jambu mete.

3. Daerah Bencana Alam

Selain potensi sumberdaya yang dimiliki, Kabupaten Gowa juga merupakan daerah yang memiliki wilayah rawan bencana alam meliputi seluruh kawasan dataran tinggi yang merupakan kawasan rawan bencana (KRB) Gunung Bawakaraeng berupa tanah longsor dan beberapakecamatan yang banjir pada kawasan aliran sungai seperti kawasan banjir di Kecamatan Pattalassang, Parangloe, Bontomarannu, dan Kecamatan Somba Opu. Kawasan potensi longsor relative tinggi tersebar di Kecamatan-kecamatan Tinggi Moncong, Parigi, Manuju, Tombolo Pao, Biringbulu dan Bungaya.

4. Potensi Sumber Daya Manusia

Potensi sumber daya manusia yang dimiliki tiap wilayah mempunyai karakteristik berbeda, semakin pesatnya pertumbuhan pembangunan pada suatu wilayah baik kota maupun desa akan membangkitkan jumlah penduduk sehingga kota tersebut menjadi magnet bagi daerah sekitarnya dikarenakan urbanisasi yang semakin meningkat. Seyogyanya hal tersebut dapat

mengantisipasi laju pertumbuhan serta kepadatan penduduk yang tidak terkendali, supayadimasa yang akan datang dapat teratasi dan mampu dikendalikan. Adapun data mengenai potensi sumberdayamanusia di Kabupaten Gowa.

a. Banyaknya penduduk dirinci menurut luas wilayah dan jumlah penduduk

Berdasarkan data statistik Kabupaten Gowa dalam angka 2021 menunjukkan Kecamatan Somba Opu memiliki jumlah penduduk yang tinggi dengan jumlah 138.842 orang, kemudian disusul Kecamatan Pallangga jumlah penduduk terbanyak kedua dengan jumlah 13.417 orang, adapun jumlah penduduk terbanyak ketiga adalah Kecamatan Bajeng dengan jumlah penduduk sebanyak 66.536 orang, sedangkan jumlah penduduk terendah adalah Kecamatan Parigi hanya 14.073 orang. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel berikut:

Tabel 4.5
Jumlah Penduduk, Rumah Tangga dan Kepadatan Penduduk Menurut Kecamatan di Kabupaten Gowa Tahun 2020

No	Kecamatan	Jumlah Penduduk	Jumlah Rumah Tangga	Kepadatan Penduduk
1	Bontonompo	41.818	11112	148.68
2	Bontonompo Selatan	32.378	7131	109.843
3	Bajeng	66.536	16274	119.930
4	Bajeng Barat	26.752	6282	139.911
5	Pallangga	113.417	25068	265.002
6	Barombong	42.841	8692	218.636
7	SombaOpu	138.842	32372	555.742
8	Bontomarannu	35.820	8257	779.33
9	Pattallassang	19.259	5603	356.10
10	Parangloe	17.497	4463	841.9
11	Manuju	14.151	4008	158.77
12	Tinggimoncong	22.466	5908	163.31
13	Tombolo Pao	29.463	6820	118.26
14	Parigi	14.073	3756	100.10
15	Bungaya	16.889	4275	953.8
16	Bontolempangan	18.938	3804	103.76
17	Tompobulu	31.523	8219	214.22
18	Biringbulu	35.934	9869	137.42
	Jumlah	718.597	171.913	17.523

Sumber: Kabupaten Gowa dalam Angka 2021

b. Banyak penduduk menurut kelompok umur

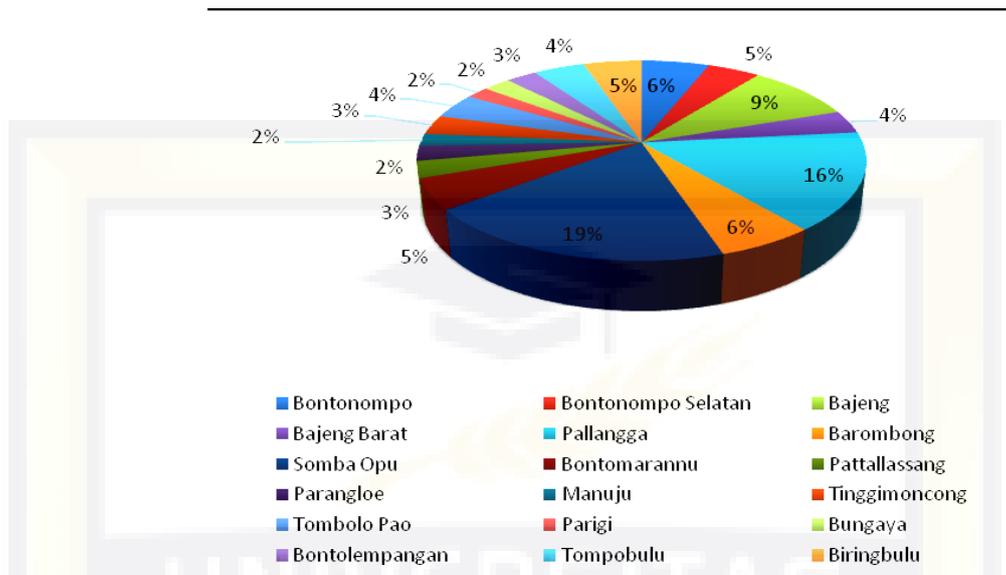
Dengan melihat perkembangan penduduk yang terus meningkat dan berdasarkan data statistik Kabupaten Gowa dalam angka menunjukkan bahwa jumlah penduduk produktif merupakan jumlah terbanyak dari pihak laki-laki antara umur 20-24 sebanyak 31.600 orang, serta perempuan hanya 31.231 orang, pada umur 25-29 jenis kelamin perempuan mendominasi dengan jumlah 30.419 orang, laki-laki hanya 28.657 orang, kemudian kelompok umur 30-34 kembali didominasi oleh perempuan dengan jumlah 29.472 orang, laki-laki 26.738 orang, kelompok umur 35-39 dengan jumlah keseluruhan antara perempuan dan laki-laki adalah 55.856 orang, sedangkan angka/umur 0-4 pihak laki-laki mencapai 37.304 orang, dan perempuan 35.494 orang, serta 5-9 dengan jumlah laki-laki 36.827 orang, dan perempuan 35.675 orang, dengan jumlah total 72.502 orang, untuk lebih jelas sebagaimana dapat dilihat pada tabel berikut;

Tabel 4.6
Penduduk Kabupaten Gowa Menurut Golongan Umur dan
Jenis Kelamin Tahun 2020

Kelompok Umur	Penduduk		
	Laki-Laki	Perempuan	Jumlah
0 – 4	31.451	30.335	61.786
5 – 9	31.537	29.931	61.468
10 – 14	35.108	33.398	68.506
15 – 19	34.433	32.757	67.190
20 – 24	35.148	33.549	68.697
25 – 29	33.363	33.522	66.885
30 – 34	29.347	30.828	60.175
35 – 39	27.508	29.335	56.843
40 – 44	26.191	28.069	54.260
45 – 49	24.118	25.691	49.809
50 – 54	20.708	21.920	42.628
55 – 59	17.223	18.321	35.544
60 – 64	13.021	13.482	26.503
65 – 69	9.131	10.051	19.182
70 – 74	5.525	6.362	11.887
75 +	6.062	8.411	14.473
Jumlah	379.874	385.962	765.836

Sumber: Kabupaten Gowa dalam Angka 2021

Berikut ditunjukkan grafik jumlah penduduk tahun 2020:



Gambar 4.2
Grafik Jumlah Penduduk Tahun 2020

B. Gambaran Umum Kecamatan Pattalassang

Gambaran kondisi fisik dasar suatu wilayah dapat memberikan gambaran secara menyeluruh dalam melakukan suatu penelitian, sehingga penelitian yang dilakukan dapat berdaya guna. Adapun kondisi fisik dasar yang dimaksud adalah letak administrasi, geografis, kemiringan lereng, kondisi hidrologi, kondisi klimatologi, kondisi geologi dan tanah serta iklim dan curah hujan. Dengan demikian untuk lebih jelasnya sebagaimana pada pembahasan berikut:

Secara geografis Kecamatan Pattalassang berada di Kabupaten Gowa Provinsi Sulawesi Selatan yang berbatasan dengan:

- Sebelah utara berbatasan dengan Kota Makassar dan Kabupaten Maros
- Sebelah timur berbatasan dengan Kecamatan Parangloe
- Sebelah selatan berbatasan dengan Kecamatan Bontomarannu
- Sebelah Barat berbatasan dengan Kecamatan Somba Opu

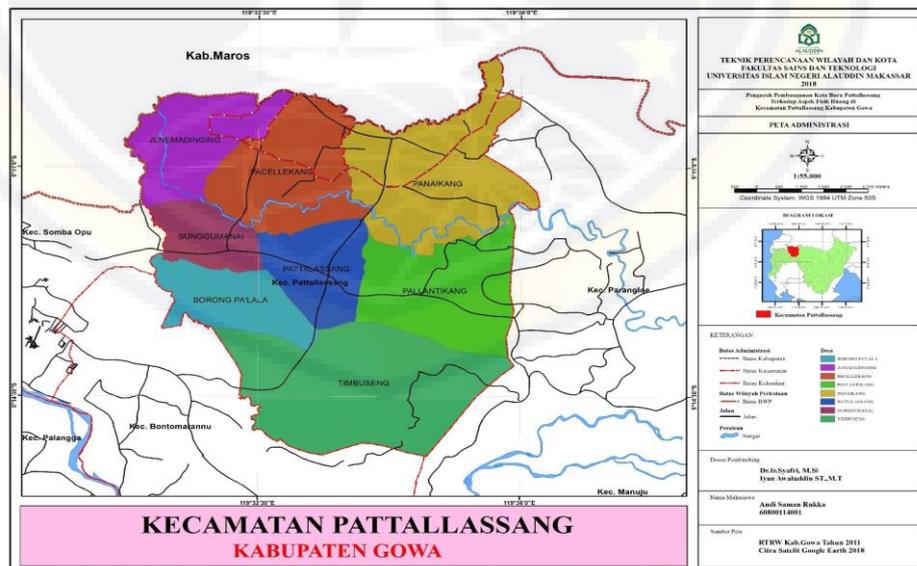
Secara administrasi Kecamatan Pattallassang dengan luas 84,96 Km² yang meliputi 8 desa yaitu Desa Timbuseng, Desa Sunggumanai, Desa Pattallassang, Desa Pallantikang, Desa Paccellekang, Desa Borong Pa'lala, Desa Panaikang dan Desa Jenemading.

Tabel 4.6
Luas Kecamatan Pattallassang berdasarkan Desa

No.	Desa	Luas Area (Km ²)	Persentase (%)
1	Timbuseng	7.11	8.37
2	Sunggumanai	11.43	13.45
3	Pattallassang	8.54	10.05
4	Pallantikang	11.13	13.10
5	Paccellekang	24.95	29.37
6	BorongPa'lala	8.40	9.89
7	Panaikang	5.25	6.18
8	Jenemading	8.15	9.59
Jumlahh		84.96	100.00

Sumber: Kecamatan Pattallassang dalam Angka 2021 (BPS Kab. Gowa)

Dengan demikian untuk lebih jelasnya ditunjukkan peta wilayah Kecamatan Pattallassang pada gambar di bawah ini:



Gambar 4.3
Kecamatan Pattallassang Kabupaten Gowa

C. Gambaran Umum Wilayah Kota Baru Gowa Pattallasang

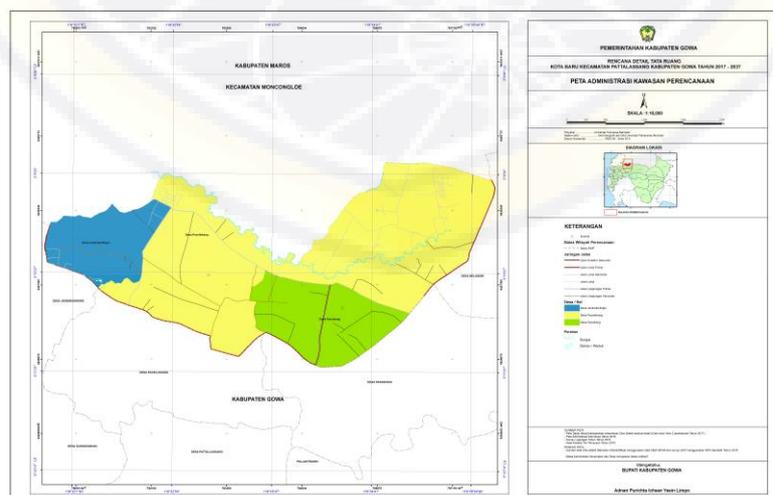
1. Orientasi Administrasi Kawasan Kota Baru Gowa Pattallasang

Kawasan Kota Baru Pattallasang yang akan direncanakan berada di persimpangan Rencana Jalan Outer Ring Road Mamminasata dengan Rencana Perpanjangan Jalan Abdullah Daeng Sirua Pattallasang, Kabupaten Gowa Provinsi Sulawesi Selatan. Wilayah Kota Baru Pattallasang mempunyai luas wilayah dengan luas 1.038 Ha.

Wilayah studi yang sebagian terletak di Kecamatan Pattallasang ini sebagian besar penggunaan lahannya didominasi areal persawahan, ladang dan beberapa diantaranya masih ditutupi oleh vegetasi alami, sehingga tidak mengeluarkan biaya yang besar untuk pembebasan lahan. Sedangkan beberapa diantaranya telah terbangun daerah permukiman. Adapun batasan wilayah Kawasan Kota Baru Pattallasang, yaitu:

- Sebelah Utara : Kabupaten Maros dan Kota Makassar
- Sebelah Barat : Berbatasan dengan Kota Makassar
- Sebelah Selatan : Desa Palantikang, Desa Pattallasang, dan Desa Sunggumanai
- Sebelah Timur : Kecamatan Parangloe

Berikut peta administrasi Kawasan Kota Baru Kecamatan Pattallasang:



Gambar 4.4
Kawasan Kota Baru Kecamatan Pattalassang

2. Fisik Dasar

Kajian mengenai aspek fisik dasar wilayah Kota Baru Pattalassang meliputi kondisi topografi dan kemiringan lereng, kondisi klimatologi, kondisi jenis tanah dan tata penggunaan lahan. Berikut ini pembahasan lebih lengkapnya.

a. Penggunaan Lahan

Penggunaan lahan pada kawasan ini secara umum masih didominasi oleh penggunaan lahan sawah dan ladang. Untuk lebih lengkapnya pembagian untuk masing-masing penggunaan lahan tersebut adalah sebagai berikut:

Tabel 4.7
Penggunaan Lahan pada Lokasi Pengembangan Kawasan
Kota Baru Pattalassang Tahun 2017

Desa	Eksisting 2017 Penggunaan Lahan (Ha)								
	Permukiman	Peribadatan	Pendidikan	PLB	Sawah	KC	SB	LK	P&J
Pacellekang	2.84	0.04	-	44.02	333.32	4.60	-	-	-
Panaikang	1.48	0.06	-	35.32	439.55	13.51	-	0.43	0.08
Jennemadinging	1.61	0.04	0.16	1.47	119.86	2.06	9.75	6.77	0.05
Jumlah	5.93	0.14	0.16	80.81	892.73	20.17	9.75	7.2	0.13

Sumber: Data setelah diolah

Keterangan:

PLB = Pertanian Lahan Basah

LK = Lahan Kosong

KC = Kebun Campuran

P&J = Perdagangan & Jasa

SB = Semak Belukar

Pada tabel 4.7 menjelaskan penggunaan lahan yang ada pada Kawasan Kota Baru Pattalassang untuk penggunaan lahan yang paling luas yaitu sawah dengan luas 892.73 Ha dengan jumlah terluas berada pada Desa Panaikang dengan jumlah luas 439.55, sedangkan penggunaan lahan yang

mempunyai luas terkecil yaitu perdagangan dan jasa dengan luas 0.13 Ha dan hanya berada di Desa Panaikang dan Desa Je'nemadinging.

Tabel 4.8
Penggunaan Lahan pada Lokasi Pengembangan Kawasan
Kota Baru Pattallassang Tahun 2021

Desa	Eksisting 2017 Penggunaan Lahan (Ha)								
	Permukiman	Peribadatan	Pendidikan	PLB	Sawah	KC	SB	LK	P&J
Paccellekang	3.51	0.04	-	45.02	332.13	4.59	-	-	0.16
Panaikang	3.99	0.09	-	34.99	436.41	13.51	-	0.43	0.15
Jennemadinging	2.25	0.03	0.19	1.47	119.44	2.06	9.66	6.23	0.14
Jumlah	9.75	0.18	0.19	81.49	887.98	20.17	9.66	6.66	0.46

Sumber: Data setelah diolah

Keterangan:

PLB = Pertanian Lahan Basah

LK = Lahan Kosong

KC = Kebun Campuran

P&J = Perdagangan & Jasa

SB = Semak Belukar

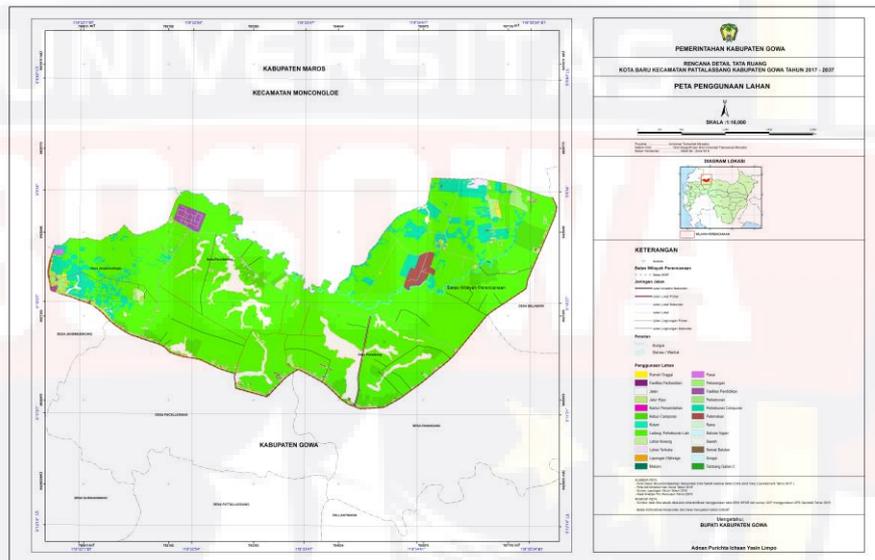
Pada tabel 4.8 menjelaskan penggunaan lahan yang ada pada Kawasan Kota Baru Pattallassang di tahun 2021 untuk penggunaan lahan yang paling luas yaitu sawah dengan luas 887.98 Ha untuk luas sawah yang memiliki luasan terbesar berada pada Desa Panaikang dengan jumlah 436.41 Ha. Sedangkan penggunaan lahan yang mempunyai luas terkecil yaitu peribadatan dengan luas 0.18 Ha dan tersebar di seluruh kelurahan yang ada di Kawasan Kota Baru. Dibanding tahun 2017 penggunaan lahan sawah berkurang dikarenakan perubahan lahan yang ada.

Dengan masih mendominasi lahan terbuka di Kawasan Kota Baru Pattallassang yaitu sekitar >80% dari total luas Kawasan Kota Baru Pattallassang merupakan potensi yang sangat besar untuk pengembangan kegiatan-kegiatan dan aktivitas di wilayah ini. Selain di dominasi oleh penggunaan lahan persawahan dan ladang tersebut juga terdapat penggunaan

lahan permukiman yang tersebar secara linier di sepanjang jaringan jalan eksisting.



Gambar 4.5
Kondisi Penggunaan Lahan di Kawasan Kota Baru Pattalasang



Gambar 4.6
Peta Kota Baru Pattalassing Kabupaten Gowa

b. Topografi dan Kemiringan Lereng

Wilayah Perencanaan Kawasan intermoda terpadu ini berada pada ketinggian 30 – 50 m di atas permukaan laut dan memiliki sudut kemiringan lahan 0-8%. Kemiringan ini dapat dikategorikan sebagai lahan yang landai/datar dan merupakan kelebihan tersendiri sehingga daerah ini layak untuk dibangun tanpa mengeluarkan biaya yang besar untuk pematangan lahan. Dengan kemiringan lereng yang sebagian besar cukup datar tersebut

kendala pembangunan fisik dapat dikurangi sehingga berdampak pada biaya pembangunan yang relatif lebih murah dibandingkan dengan kemiringan >8%.

c. Hidrologi

Hidrologi berasal dari Bahasa Yunani yaitu Hydrologia yang berarti "ilmu air". Hidrologi adalah cabang ilmu Geografi yang mempelajari pergerakan, distribusi, dan kualitas air di seluruh bumi, termasuk siklus hidrologi dan sumberdaya air. Pada lokasi penelitian kondisi hidrologi kawasan tersebut meliputi:

- 1) Air permukaan adalah air yang terkumpul di atas tanah atau mata air, sungai, danau, lahan basah, atau laut. Air permukaan berhubungan dengan air bawah tanah atau air atmosfer. Air permukaan yang ada di Kawasan Kota Baru Pattallassang yaitu sungai.
- 2) Air tanah dalam adalah air yang terdapat dalam lapisan tanah atau bebatuan dibawah permukaan tanah. Air tanah merupakan salah satu sumberdaya air selain air sungai dan air hujan. Selain air permukaan, sumber air yang dapat dimanfaatkan oleh penduduk di Kawasan Kota Baru Pattallassang ini yaitu air tanah dalam. Air tanah dalam yang digunakan oleh penduduk di desain berupa sumur, yang didapatkan pada kedalaman 5 meter.

d. Kependudukan

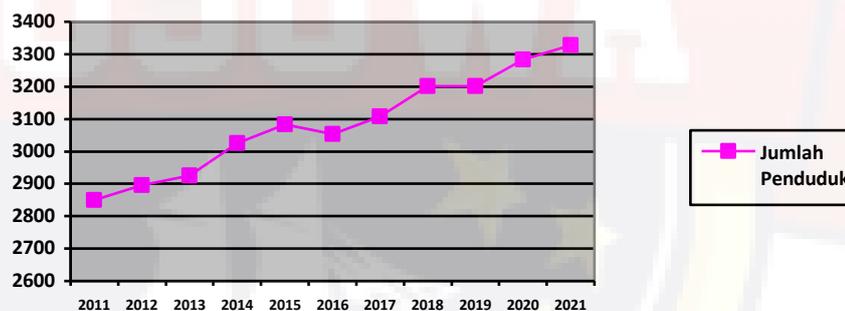
- 1) Pertumbuhan jumlah penduduk pada suatu wilayah sangatlah mempengaruhi perkembangan kebutuhan lahan, Kawasan Kota Baru Pattallassang berdasarkan data BPS Kecamatan Pattallassang pertumbuhan penduduknya terus mengalami peningkatan di setiap tahunnya, untuk lebih jelasnya dapat di lihat pada tabel berikut:

Tabel 4.9
Jumlah Pertumbuhan Penduduk Desa Paccellekang

No	Tahun	Jumlah Penduduk (jiwa)	Pertambahan (jiwa)	Pertumbuhan (%)
1	2011	2,850	-	
2	2012	2,895	45	0.45
3	2013	2,926	31	0.87
4	2014	3,026	100	3.42
5	2015	3,083	57	1.88
6	2016	3,053	-30	-0.97
7	2017	3,107	54	1.77
8	2018	3,201	94	3.03
9	2019	3,201	0	0.00
10	2020	3,283	82	2.56
11	2021	3,327	44	1.34
Rata-Rata		3,134	45	0.45

Sumber: Kecamatan Pattallassang dalam Angka Tahun 2021
(BPS Kabupaten Gowa)

Berikut digambarkan grafik jumlah pertumbuhan penduduk di desa:



Gambar 4.7

Grafik Pertumbuhan Jumlah Penduduk Desa Paccellekang

Pada Tabel 4.9 dan grafik 4.7 di atas menjelaskan bahwa pertambahan penduduk di Desa Paccellekang yang paling tinggi berada pada tahun 2010 dan 2015 dengan jumlah pertambahan 100 jiwa dan mengalami penurunan pertumbuhan di tahun 2016 dengan jumlah 30 jiwa.

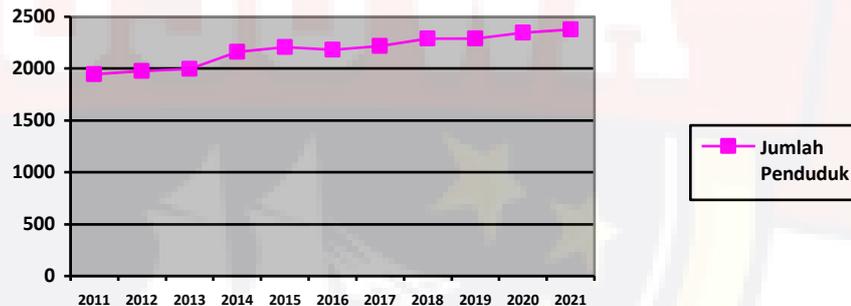
Tabel 4.10
Jumlah Pertumbuhan Penduduk Desa Panaikang

No	Tahun	Jumlah Penduduk (jiwa)	Pertambahan (jiwa)	Pertumbuhan (%)
1	2011	1,946	-	-
2	2012	1,975	29	1.10
3	2013	1,999	24	1.03
4	2014	2,162	163	8.15
5	2015	2,206	44	2.04
6	2016	2,184	-22	-1.00
7	2017	2,220	36	1.65
8	2018	2,287	67	3.02
9	2019	2,287	0	0.00
10	2020	2,346	59	2.58
11	2021	2,377	31	1.32
Rata-Rata		2,229	42	1.97

Sumber: Kecamatan Pattallassang dalam Angka Tahun 2021 (BPS Kabupaten Gowa)

Berikut digambarkan grafik jumlah pertumbuhan penduduk di Desa

Panaikang:



Gambar 4.8

Grafik Pertumbuhan Jumlah Penduduk Desa Panaikang

Pada Tabel 4.10 dan grafik 4.8 di atas menjelaskan bahwa pertambahan penduduk di Desa Panaikang yang paling tinggi berada pada tahun 2010 dan 2013 dengan jumlah pertambahan 163 jiwa dan mengalami penurunan pertumbuhan di tahun 2016 dengan jumlah 22 jiwa.

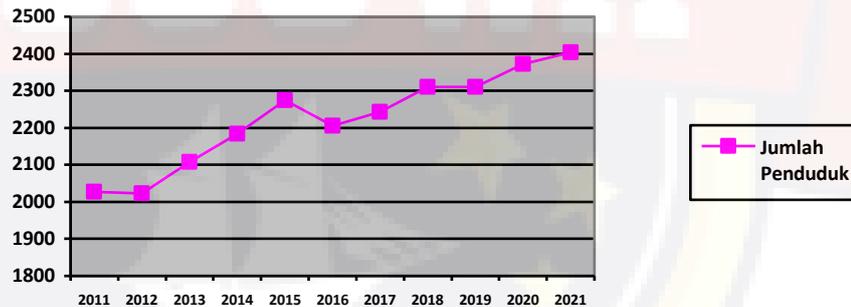
Tabel 4.11

Jumlah Pertumbuhan Penduduk Desa Je'nemadinging

No	Tahun	Jumlah Penduduk (jiwa)	Pertambahan (jiwa)	Pertumbuhan (%)
1	2011	2.027		
2	2012	2.023	42	1.80
3	2013	2.107	38	1.60
4	2014	2.184	77	3.65
5	2015	2.274	90	4.12
6	2016	2.206	-68	-2.99
7	2017	2.243	37	1.68
8	2018	2.310	67	2.99
9	2019	2.310	0	0.00
10	2020	2.372	62	2.68
11	2021	2.403	31	1.31
Rata-Rata		2.267	33	1.50

Sumber: Kecamatan Pattallassang dalam Angka Tahun 2021 (BPS Kabupaten Gowa)

Berikut digambarkan grafik jumlah pertumbuhan penduduk di Desa Je'nemadinging:



Gambar 4.9
Grafik Pertumbuhan Jumlah Penduduk Desa Je'nemadinging

Pada Tabel 4.13 dan grafik 4.9 di atas menjelaskan bahwa pertumbuhan penduduk di Desa Je'nemadinging yang paling tinggi berada pada tahun 2010 dan 2015 dengan jumlah pertambahan 90 jiwa dan mengalami penurunan pertumbuhan di tahun 2016 dengan jumlah 68 jiwa.

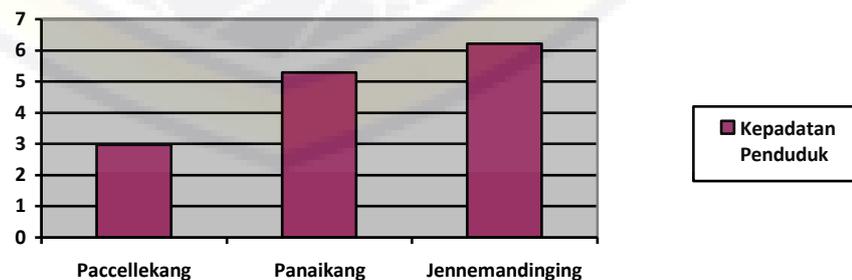
2) Kepadatan penduduk, hingga akhir tahun 2021 jumlah penduduk di kawasan kota baru Pattallassang menunjukkan kenaikan angka yang cukup signifikan. Hasil catatan registrasi pada Biro Pusat Statistik menunjukkan kawasan Kota Baru Pattallassang saat ini dihuni penduduk kurang lebih 8.107 jiwa, desa yang mempunyai jumlah penduduk yang tertinggi berada pada angka tersebut memberikan indikator pesatnya kegiatan pembangunan yang akan berkembang dimasa yang akan datang. Jumlah penduduk kawasan Kota Baru Pattallassang dapat dilihat pada penjelasan Tabel di bawah ini.

Tabel 4.12
Jumlah dan Pertumbuhan Penduduk Kawasan
Kota Baru Pattallassang

No	Kelurahan/Desa	Jumlah Penduduk (jiwa)	Luas Wilayah (jiwa)	Kepadatan (jiwa/km ²)
1	Pacellekang	3.327	1120.04	2.97
2	Panaikang	2.377	448.84	5.30
3	Jennemanding	2.403	386	6.22
Jumlah		8.107	1955.39	4.15

Sumber: Kecamatan Pattallassang dalam Angka Tahun 2021
(BPS Kabupaten Gowa)

Berikut digambarkan grafik jumlah pertumbuhan penduduk kawasan Kota Baru Pattallassang:



Gambar 4.10
Grafik Pertumbuhan Jumlah Penduduk Kawasan
Kota Baru Pattallassang

Dari tabel dan grafik diatas, menunjukkan bahwa jumlah penduduk di kawasan Kota Baru Pattallassang yaitu 8.107 jiwa, dengan kepadatan penduduk tertinggi berlokasi di Desa Je'nemadinging sebesar 6.22 jiwa/Km². Sedangkan kepadatan paling rendah berada di Desa Paccelekkang dengan kepadatan penduduk sebesar 2.97 jiwa/Km².

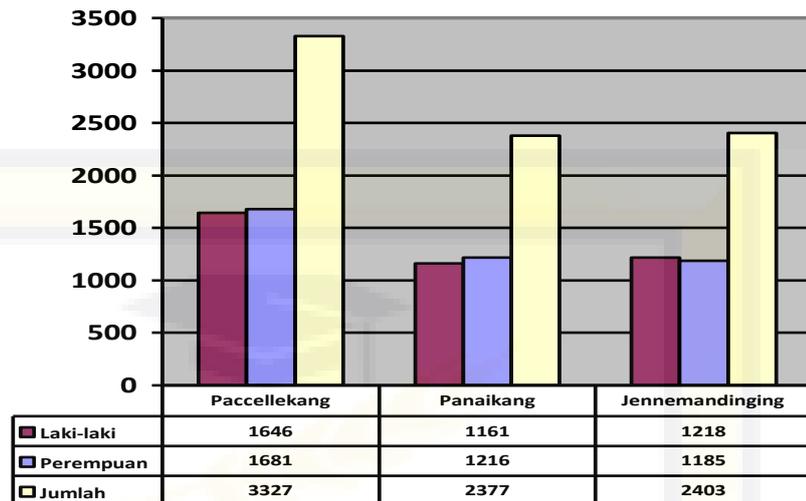
- 3) Jumlah penduduk berdasarkan jenis kelamin. Pada lokasi penelitian terdapat jumlah penduduk sebanyak 8.107 jiwa di tahun 2021 dengan jumlah penduduk yang paling dominan adalah berjenis kelamin perempuannya itu sebanyak 4.082 jiwa. Sedangkan yang paling sedikit adalah jumlah penduduk yang berjenis kelamin laki-laki yaitu sebanyak 4.025 jiwa

Tabel 4.13
Jumlah dan Pertumbuhan Penduduk Kawasan Kota Baru
Pattallassang menurut Jenis Kelamin

No	Kelurahan/Desa	Laki-laki (jiwa)	Perempuan (jiwa)	Jumlah (jiwa)
1	Pacellekkang	1.646	1.681	3.327
2	Panaikang	1.161	1.216	2.377
3	Jennemanding	1.218	1.185	2.403
Jumlah		4.025	4.082	8.107

Sumber: Kecamatan Pattallassang dalam Angka Tahun 2021
(BPS Kabupaten Gowa)

Berikut digambarkan grafik jumlah pertumbuhan penduduk kawasan Kota Baru Pattallassang menurut jenis kelamin:



Gambar 4.11
Grafik Pertumbuhan Jumlah Penduduk Kawasan
Kota Baru Pattallassang

e. Kondisi Aksesibilitas Kawasan

Secara umum kawasan ini hingga saat ini dilayani oleh 2 jenis jaringan jalan yang menghubungkan titik-titik pada wilayah pengembangan kawasan Kota Baru Pattallassang-Moncongloe. Aksesibilitas internal tersebut ditandai dengan jaringan jalan yang dapat dilalui kendaraan roda 4 dengan jalan-jalan aspal dan sebagian perkerasan yang memiliki lebar yang sangat terbatas. Jaringan jalan besar tersebut membentuk struktur wilayah yang merupakan tepi batas wilayah perencanaan dan membagi wilayah perencanaan menjadi dua bagian wilayah.

Saat ini aksesibilitas menuju kawasan ini sudah cukup mudah untuk ditempuh. Hal ini dikarenakan oleh kondisi jaringan jalan yang sudah cukup memadai. Ada tiga alternatif jaringan jalan menuju kawasan ini, yaitu aksesibilitas kawasan melalui Jalan Hertasning, Jalan Abdullah Daeng Sirua dan arah Bandara Maros.

Walaupun hingga saat ini kawasan ini dapat dilalui melalui tiga jaringan jalan, hanya saja kondisi jaringan jalan yang ada masih belum memadai untuk menampung jumlah penduduk yang akan diarahkan pada kawasan kota baru Pattallassang. Saat ini kondisi jaringan jalan yang ada geometrik jalannya hanya berukuran rata-rata 8 meter dengan lapisan permukaan sebagian besar berupa aspal dan pada beberapa titik terjadi kerusakan permukaan jaringan jalan.



Gambar 4.12
Kondisi Jaringan Jalan dari Jl. Hertasning menuju
Kawasan Baru Kota Pattallassang

f. Jaringan Jalan

Sejauh ini jenis infrastruktur yang terdapat pada kawasan ini hanyalah berupa jaringan jalan, saluran instalasi PDAM, sistem pengairan setengah irigasi. Ketidaktersediaan infrastruktur ini merupakan salah satu kendala pengembangan kawasan kota baru Pattallassang karena perlu dikembangkan sistem prasarana terpadu yang disesuaikan sesuai kebutuhan penduduk yang akan ditampung.

Tabel 4.14
Perkembangan Jaringan Jalan di Kawasan Kota Baru Pattallassang
Tahun 2018 - 2021

No	Kelurahan/Desa	Panjang Jalan (km)			
		2018	2019	2020	2021
1	Pacellekang	11.68	11.68	11.68	12.14
2	Panaikang	12.97	14.34	15.25	16.17
3	Jennemadinging	4.69	4.69	4.69	6.86
Total		29.35	30.72	31.63	35.18

Sumber: Survey Lapangan, 2021

Dari tabel 4.14 penambahan jalan eksisting di kawasan Kota Baru Pattallassang dari tahun ke tahunnya terus mengalami peningkatan, pada tahun 2018 panjang jalan eksisting yang ada 29.35 km setelah berjalannya kebijakan sampai sekarang tahun 2021 bertambah menjadi 35.18 km. Untuk penambahan jalan yang cukup signifikan berada pada tahun 2019 ke 2021 dengan jumlah penambahan 3.55 km.

3. Pemanfaatan Ruang Kota Baru

Kecamatan Pattallassang berdasarkan pemanfaatan ruang sekarang ini memiliki permasalahan yang berhubungan dengan eksisting pemanfaatannya baik kawasan pendidikan, perdagangan dan kegiatan ekonomi, jasa, perkantoran dan budaya, pemukiman, sistem transportasi dan intensitas penggunaan lahan. Dari data jenis penggunaan lahan di Kecamatan Pattallassang luas lahan secara keseluruhan 84,96 Km² dimana pemukiman 1,67 Km² atau 72,61%, perkantoran 0,10 Km² atau 4,35% dan luas lahan lainnya atau lahan yang belum dikelola seluas 0,17 Km² atau 7,39% dan jumlah penduduk 8.198 jiwa. Sehingga muncul pertanyaan, apakah lahan yang ada mampu menampung atau sudah tersediakah sarana dan prasarana

maupun transportasi untuk kebutuhan penduduk Kecamatan Pattallassang khususnya dan penduduk Kota Baru pada umumnya. Olehnya itu, problem yang ada sekarang dengan melihat keadaan penggunaan lahan: pertama, kawasan pendidikan belum ada penempatan yang sesuai, kedua kawasan perdagangan penempatannya mengakibatkan mengganggu aksesibilitas transportasi dan ketiga pemukiman yang penyebarannya semraut. Melihat ketiga permasalahan penggunaan lahan di Kota Baru Gowa, maka perlu adanya peninjauan kembali berupa arahan maupun pengembangan yang bersifat menata guna bisa sebagai pemanfaatan ruang yang bermanfaat dan berdayaguna bagi penduduk Kota Baru Gowa khususnya dan pada umumnya Kecamatan Pattallassang.

4. Permukiman

Permukiman merupakan salah satu kebutuhan pokok yang harus ada dalam melangsungkan hidup dan penghidupan manusia. Sebagai kebutuhan hidup maka perlu juga ditunjang dengan adanya berbagai fasilitas yang berkaitan dengan aktivitas manusia sebagai obyek dan subyek pembangunan. Berdasarkan data hasil foto udara google 2021 besaran luas penggunaan lahan untuk permukiman sebesar 9,75 Ha, disamping penggunaan lahan lainnya.

5. Mata Pecaharian

Perkembangan suatu wilayah tidak terlepas dengan adanya mata pencaharian masyarakat wilayah setempat dan merupakan salah satu aspek yang pasti akan mengalami perubahan maupun masalah yang muncul. Perubahan yang terjadi khususnya di wilayah studi dalam hal mata pencaharian umumnya dalam lima tahun pengamatan berdasarkan jumlah

penduduk yang ada di Kota Baru Gowa maka petani, PNS, pedagang, pegawai swasta, wiraswasta, pensiunan dan pekerja lepas terus mengalami peningkatan dari tahun ke tahun. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa terjadinya hal tersebut tidak lain disebabkan karena lahan yang sudah difungsikan sebagai pengembangan perdagangan dan pemukiman.

Tabel 4.15
Jenis Mata Pencaharian di Kota Baru Tahun 2017 - 2021

No	Mata Pencaharian	Tahun				
		2017	2018	2019	2020	2021
1	Petani	824	994	1.040	1.450	1.460
2	Nelayan	0	0	0	0	5
3	Pedagang	65	76	89	274	154
4	Pejabat Negara	0	0	0	0	1
5	PNS/TNI/Polri	51	58	60	87	82
6	Pegawai swasta	178	204	231	514	406
7	Wiraswasta	185	219	266	389	429
8	Pensiunan	8	9	16	21	23
9	Pekerja Lepas	498	537	621	1.035	803
Total		1.809	2.097	2.323	3.770	3.363

Sumber: Data PK Kecamatan Pattallassang, 2021

6. Harga Lahan

Harga lahan/tanah dalam suatu lokasi bukan hanya ditentukan oleh hukum ekonomi yang berlaku yakni hukum permintaan dan penawaran dan juga bukan ditentukan oleh peruntukkan (zoning) dan kelengkapan sarana dan prasarana yang dibangun/disediakan baik oleh pemerintah maupun oleh pihak swasta yang berada pada lokasi tersebut.

Pada wilayah studi persediaan lahan bersifat tetap sedangkan permintaan terus bertambah dengan cepat. Pertambahan kebutuhan lahan

tersebut disebabkan oleh adanya penambahan penduduk dan berkembangnya berbagai macam pelayanan sosial yang dibutuhkan oleh penduduk. Dengan demikian akan berpengaruh terhadap penggunaan lahan di Kota Baru Gowa yang mengarah pada harga dan nilai lahan serta terjadinya pengalihfungsian lahan.

Harga lahan dalam penelitian ini didapat dari dinas/instansi terkait dan melalui wawancara langsung dengan masyarakat setempat, dimana ditentukan berdasarkan pada kedekatannya dengan jaringan jalan/kepadatan bangunan dan harga lahan yang dijual sendiri oleh masyarakat Kota Baru maupun harga lahan di Kota Baru Gowa dilihat berdasarkan lingkungan (Rp/M), untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel berikut:

Tabel 4.16
Harga Lahan di Kota Baru Tahun 2017 - 2021

No	Lokasi	Harga Lahan (Rp/M)				
		2017	2018	2019	2020	2021
1	Pacellekang	80.000	100.000	150.000	200.000	250.000
2	Panaikang	100.000	100.000	200.000	250.000	300.000
3	Je'nemadinging	80.000	100.000	150.000	150.000	200.000

Sumber: BPN Kabupaten Gowa 2021

D. Analisis Variabel Penelitian

1. Identifikasi Perubahan Pemanfaatan Lahan di Kecamatan Pattallassang

a. Analisis Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Gowa terhadap Kecamatan Pattallassang.

Perencanaan atau pengembangan suatu wilayah tidak terlepas dari adanya Rencana Tata Ruang Wilayah/Rencana Umum Tata Ruang wilayah bersangkutan. Hal ini dimaksud agar pembangunan yang dilaksanakan tidak terjadi kesimpangsiuran atau tumpang tindih terhadap fungsi wilayah yang

direncanakan. Disamping itu Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) dimaksud untuk tercapai suatu kelancaran dalam hal pelaksanaan pembangunan untuk itu diperlukan suatu acuan yang dapat dipedomani dan menjadi pegangan dalam pelaksanaannya. Dengan demikian jelas diperlukan adanya suatu strategi dan mekanisme pelaksanaan guna mengarahkan dan mengatasi berbagai aspek yang mungkin akan timbul.

Berdasarkan pembagian wilayah Kabupaten Gowa menurut fungsi dominan dan fungsi penunjang ditetapkan beberapa kawasan strategi yang dapat diandalkan sebagai penunjang pengembangan dan pembangunan Kabupaten Gowa sesuai fungsi dan peranan wilayah tersebut. Dengan demikian Kecamatan Pattallassang dalam perencanaannya ditempatkan sebagai daerah fungsi dominan/utama yaitu: industri, pertanian dan permukiman sedangkan fungsi penunjangnya adalah transportasi darat, ruang terbuka hijau dan pendidikan.

Kota Baru Gowa masuk dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Gowa dimana diperuntukan sebagai wilayah yang mempunyai fungsi sebagai pusat-pusat permukiman dan perdagangan disamping itu juga sebagai pusat pendidikan. Dari fungsi kawasan tersebut, maka seyogyanya tetap diperhatikan agar pembangunan yang berjalan tidak menimbulkan dampak terhadap penduduk sebagai objek dan subjek pembangunan di Kota Baru Gowa..

b. Pengaruh Perubahan Pemanfaatan Lahan Pemukiman Kota Baru Gowa Kecamatan Pattallassang

Pengaruh perubahan pemanfaatan lahan pemukiman di Kota Baru Gowa terjadi karena disebabkan oleh 3 faktor untuk mengetahui seberapa besar perubahan yang terjadi, dalam hal ini dijelaskan sebagai berikut:

1) Pertumbuhan dan Jumlah Penduduk

Salah satu pengaruh atas perubahan pemanfaatan lahan pemukiman adalah jumlah penduduk. Jumlah penduduk di Kecamatan Pattallassang bertambah dari tahun ke tahun berdampak pula pada kebutuhan akan lahan untuk permukiman makin meningkat tetapi sifatnya terbatas yakni tidak bertambah ataupun berkurang. Jumlah penduduk menyebabkan lahan banyak digunakan untuk pemukiman dan pembangunan sehingga perubahan lahan setiap tahun terjadi. Maka dari itu, faktor jumlah penduduk adalah faktor yang sangat mempengaruhi perubahan lahan di Kecamatan Pattallassang.

Jumlah penduduk dilihat dari lima tahun terakhir merupakan perbandingan jumlah penduduk pada suatu tahun terhadap jumlah penduduk pada tahun sesudahnya. Untuk mengetahui apakah faktor jumlah penduduk mempengaruhi perubahan pemanfaatan lahan pemukiman atau tidak maka perhitungan statistik dilakukan dengan data yang dilampirkan. Lampiran data jumlah penduduk yang diambil dari dinas terkait dan pertumbuhan penduduk berdasarkan hasil hitungan diuraikan berdasarkan jumlah penduduk lima tahun terakhir. Untuk lebih jelas mengenai pertumbuhan dan jumlah penduduk 5 tahun terakhir lihat tabel sebagai berikut:

Tabel 4.17
 Pertumbuhan dan Jumlah Penduduk 5 Tahun Terakhir di Kecamatan
 Pattallassang
 Tahun 2017 – 2021 Tahun Rata-rata

Perkembangan	Pertumbuhan Kecamatan (%)				
	2017	2018	2019	2020	2021
Jumlah Penduduk	8.092	8.107	8.126	8.159	8.198
Perkembangan	15	19	33	39	0.26
Persentase	0	0.18	0.23	0.40	0.47

Sumber: Kantor Kecamatan dan Hasil Perhitungan, 2022

2) Mata Pencaharian

Pada saat sekarang ini Kota Baru Gowa cenderung mengarah pada pergeseran mata pencaharian dari sektor pertanian ke non pertanian.

Pekerjaan diluar pertanian sudah mulai menjadi tumpuan harapan masyarakat Kecamatan Pattallassang karena penyerapan tenaga kerja yang tiap tahun terus meningkat tetapi lapangan pekerjaan terbatas ditambah dengan adanya teknologi baru di bidang pertanian, akhirnya banyak pekerjaan yang kehilangan mata pencahariannya. Berbagai sumber penghasilan yang diperoleh sesuai dengan kemampuannya, keterampilan (skill), pengetahuan dan pendidikan seseorang. Sehingga muncul masalah kepemilikan lahan ada sebagian keluarga yang mempunyai tanah yang sempit dan ada yang tidak mempunyai tanah sama sekali, banyak yang bekerja sebagai buruh tania tau petani penggarapan bagi desanya sendiri maupun diluar desanya.

Mata pencaharian dilihat dari pendapatan masyarakatdi Kota Baru Gowa maka ada tiga golongan: golongan kelas bawah, kelas menengah dan kelas atas atau berdasarkan cara hidupnya ,corak kehidupan

penduduk dapat dibedakan atas corak kehidupan penduduk modern dan penduduk tradisional. Penduduk tradisional (sederhana), umumnya mempunyai mata pencaharian dibidang pertanian. Penduduk modern (maju), memiliki mata pencaharian yang beragam. Pola kegiatan ekonomi penduduk modern lebih kompleks. Sehingga muncul permasalahan atas lahan dikarenakan faktor ekonomi masyarakat dilihat dari kedua hal yang dijelaskan. Maka dilihat dari data yang ada, mata pencaharian di Kota Baru Gowa mengalami peningkatan terutama PNS. Sehingga masyarakat yang berada di Kota Baru Gowa Kecamatan Pattallassang hanya ingin jadi PNS maupun sebagian lagi ingin menjadi petani, untuk itu maka perlu dibuka lapangan pekerjaan yang bisa menjadikan masyarakat Kecamatan Pattallassang tidak condong pada sektor pekerjaan itu. Untuk lebih jelas mengenai pengaruh mata pencaharian terhadap perubahan pemanfaatan lahan pemukiman atau jumlah pemukiman di Kota Baru Gowa Kecamatan Pattallassang maka akan diuji secara statistik dengan menggunakan analisis korelasi.

3) Harga Lahan

Harga lahan di Kota Baru Gowa menurut hasil wawancara mengatakan bahwa harga lahan sangat berpengaruh terhadap tingkat ekonomi maupun mata pencaharian penduduk. Oleh karena itu pengaruh harga lahan terhadap perubahan lahan pemukiman sangat berpengaruh diakibatkan oleh perkembangan jumlah penduduk maupun pemenuhan kebutuhan ekonomi maupun sosial masyarakat di Kota Baru Gowa.

Untuk lebih memperjelas pengaruh harga lahan terhadap jumlah pemukiman di Kota Baru Gowa maka akan dilakukan uji statistik menggunakan analisis korelasi dengan data harga lahan lima tahun terakhir. Untuk lebih jelas data yang akan digunakan dalam pengujian statistik diuraikan pada tabel sebagai berikut:

Tabel 4.18
Harga Lahan di Kota Baru Tahun 2017 – 2021

No	Lokasi	Harga Lahan (Rp/M)				
		2017	2018	2019	2020	2021
1	Pacellekang	80.000	100.000	150.000	200.000	250.000
2	Panaikang	100.000	100.000	200.000	250.000	300.000
3	Je'nemadinging	80.000	100.000	150.000	150.000	200.000

Sumber: BPN Kabupaten Gowa 2021

c. Hasil Uji Korelasi Faktor-faktor yang Mempengaruhi Perubahan Pemanfaatan Lahan Permukiman

Tingkat perubahan lahan dari faktor-faktor yang mempengaruhi maka, dilakukan uji korelasi guna melihat seberapa besar masing-masing factor yang mempengaruhi keberadaan jumlah pemukiman. Untuk lebih jelas mengenai hasil statistik uji korelasi terlampir pada lampiran.

Berdasarkan hasil uji statistik atau uji korelasi terhadap beberapa variabel yang dianggap mempunyai pengaruh sangat kuat dalam perubahan pemanfaatan lahan dengan melihat nilai korelasi dari masing-masing variabel yang diuji tersebut terlihat bahwa hubungan antara variabel tetap (jumlah pemukiman) dengan variabel bebas (jumlah penduduk, mata pencaharian dan harga lahan) menunjukkan adanya keterkaitan/mempengaruhi mengingat hasil perhitungan korelasi

bernilai positif dimana jika nilai korelasinya $r = 1$ atau mendekati 1 maka hubungan antara keduanya sangat kuat

1) Jumlah Penduduk dengan Nilai Korelasi = 0,94

Pengaruh jumlah penduduk terhadap perubahan pemanfaatan lahan pemukiman (jumlah pemukiman) sangat kuat dimana 0,94. Oleh karena itu, fokus yang harus diberikan terhadap perubahan pemanfaatan lahan adalah bagaimana masyarakat bisa menikmati kepemilikan perubahan lahan pemukiman sesuai dengan keadaan sosial masyarakat masing-masing.

Harga lahan bukanlah hal yang membuat masyarakat menjadikan kebutuhan yang susah atau belum memiliki atas peruntukan atau kepemilikan lahan pemukiman maupun yang berhubungan dengan sosial kemasyarakatan. Berikut hasil perhitungan korelasi untuk jumlah penduduk:

$$r = \frac{n \sum xy - \sum x \sum y}{\sqrt{n \sum x^2 - (\sum x)^2} \cdot \sqrt{n \sum y^2 - (\sum y)^2}}$$

maka:

$$\begin{aligned} r_{xy} &= \frac{5 \times 9.106.643 - 40.682 \times 1.119}{\sqrt{5 \times 331.012.274 - (1.655.025.124)} \cdot \sqrt{5 \times 251.067 - (1.252.161)}} \\ &= \frac{45.533.215 - 45.523.158}{\sqrt{36.246} \cdot \sqrt{3.174}} \\ &= \frac{10.057}{190 \times 56} \\ &= \frac{10.057}{10.726} \end{aligned}$$

$$= 0,94$$

2) Mata Pencapaian dengan Nilai Korelasi = 0,95

Pengaruh mata pencapaian terhadap perubahan pemanfaatan lahan pemukiman (jumlah pemukiman) sangat kuat dimana 0,95. Dari hasil pengujian statistik tersebut, mata pencapaian untuk keberadaan perubahan pemanfaatan lahan pemukiman merupakan hal penting yang harus di perhatikan dimana kebutuhan masyarakat tergantung dari mata pencapaian itu sendiri.

Pengadaan perubahan pemanfaatan lahan pemukiman haruslah diikuti dengan melihat mata pencapaian masyarakat guna untuk tidak menyebabkan terjadinya kemiskinan maupun keuntungan ekonomi bagi pihak-pihak yang mata pencapaian jelas. Berikut hasil perhitungan korelasi untuk mata pencapaian:

$$r = \frac{n \sum xy - \sum x \sum y}{\sqrt{n \sum x^2 - (\sum x)^2} \cdot \sqrt{n \sum y^2 - (\sum y)^2}}$$

maka:

$$\begin{aligned} r_{xy} &= \frac{5 \times 472.108 - 2.101 \times 1.119}{\sqrt{5 \times 889.111 - (4.414.201)} \cdot \sqrt{5 \times 251.067 - (1.252.161)}} \\ &= \frac{2.360.540 - 2.351.019}{\sqrt{31.354} \cdot \sqrt{3.174}} \\ &= \frac{9.521}{177 \times 56} \\ &= \frac{9.521}{9.976} \end{aligned}$$

= 0,95

3) Harga Lahan dengan Nilai Korelasi = 0.96

Pengaruh harga lahan terhadap perubahan pemanfaatan lahan pemukiman (jumlah pemukiman) sangat kuat yaitu 0.96. Di lihat dari uji statistik, harga lahan sangat memberatkan seperti kepemilikan maupun pembeliannya karena adanya tingkatan-tingkatan harga. Maka dari itu perubahan pemanfaatan lahan pemukiman (pemerintah) berperan penting untuk mengatur agar masyarakat terhindar dari hal itu. Baik pengaturan izin membangun pemukiman, sertifikat tanah, keberadaan pemukiman maupun masalah harga. Agar masyarakat terhindar dari ketidakmampuan memiliki hunian maupun permasalahan tanah.

Secara universal dengan melihat hasil perhitungan korelasi di atas menunjukkan bahwa variabel jumlah penduduk, mata pencaharian dan harga lahan mempunyai keterkaitan yang cukup erat untuk perubahan pemanfaatan lahan pemukiman (jumlah pemukiman). Hal ini terlihat dari nilai korelasi ketiga variabel tersebut mendekati $r = 1$ dimana, variabel harga lahan adalah variabel yang sangat kuat atau lebih tinggi pengaruhnya terhadap perubahan pemanfaatan lahan pemukiman..

Untuk mengantisipasi hal tersebut, maka diperlukan adanya penataan dan pengendalian ruang di Kota Baru Gowa, dengan melibatkan pemerintah, swasta dan masyarakat mengeluarkan kebijakan guna memberikan arahan pemanfaatan lahan pemukiman khususnya di

Kota Baru Gowa untuk mengantisipasi adanya ketidaksesuaian rencana yang dibuat di Kota Baru Gowa dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Gowa, sehingga perubahan maupun pemanfaatan lahan dapat seefisien dan seefektif mungkin. Berikut hasil perhitungan korelasi untuk

harga lahan:

$$r = \frac{n \sum xy - \sum x \sum y}{\sqrt{n \sum x^2 - (\sum x)^2} \cdot \sqrt{n \sum y^2 - (\sum y)^2}}$$

maka:

$$\begin{aligned} r_{xy} &= \frac{5 \times 158.500.000 - 700.000 \times 1.119}{\sqrt{5 \times 103.750.000.000 - (490.000.000.000)} \cdot \sqrt{5 \times 251.067 - (1.252.161)}} \\ &= \frac{792.500.000 - 783.300.000}{\sqrt{28.750.000.000} \cdot \sqrt{3.174}} \\ &= \frac{9.200.000}{169.558 \times 56} \\ &= \frac{9.200.000}{9.552.617} \\ &= 0,96 \end{aligned}$$

d. Faktor Lain yang Mempengaruhi

Faktor lain yang mempengaruhi adalah faktor-faktor selain ketiga faktor yang dikaji seperti aksesibilitas, tata letak, tata ruang Ibukota Kecamatan dan kondisi fisik lahan pemukiman maupun faktor lainnya. Faktor-faktor tersebut menjadi bahan perbandingan, seberapa kuat pengaruhnya dengan membandingkan faktor yang dikaji. Namun penjelasan perbandingannya bukan dalam bentuk statistik namun dalam bentuk deskriptif. Oleh karena itu, faktor perbandingan atau faktor lain ini lebih mengutamakan penilaian menurut teori yang digunakan,

kebutuhan/adanya data dan berdasarkan pada kondisi lapangan di Kota Baru Gowa.

Dengan melihat data yang ada maka pengaruh jumlah penduduk, mata pencaharian dan harga lahan lebih berpengaruh dan memiliki data yang lengkap maupun teori yang digunakan setiap penggunaan lahan pastilah dipengaruhi oleh faktor jumlah penduduk, ekonomi dan pertanahan. Sedangkan faktor-faktor lain masih memerlukan data mentah yang sulit didapatkan dan membutuhkan kajian fisik yang lebih diutamakan. Sebab faktor lain dianggap tidak terlalu berpengaruh atau tidak cukup kuat terhadap perubahan pemanfaatan lahan pemukiman di Kota baru Gowa. Sehingga ketiga faktor jumlah penduduk, mata pencaharian dan harga lahanlah yang digunakan.

2. Arahan Perubahan Pemanfaatan Lahan di Kota Baru Gowa

Untuk mengetahui arahan pemanfaatan ruang dan mekanisme arahan pemanfaatan lahan itu sendiri, untuk lebih jelasnya sebagai berikut:

a. Arahan Pemanfaatan Lahan

Pemanfaatan lahan berdasarkan pada kondisi fisik lahan, fungsi lahan, potensi lahan dan kemampuan daya dukung/tampung lahan pada dasarnya lahan di Kota Baru Gowa adalah lokasi yang perlu di manfaatkan sebagai daerah perdagangan dan pemukiman untuk dikembangkan. Untuk daerah tertentu pada dengan topografi datar sekitar 95% dan berbukitan 5% diarahkan untuk tetap dijadikan kawasan permukiman. Secara umum penyediaan infrastruktur permukiman disesuaikan dengan daya tampung, kesesuaian lahan dan jangkauan pelayanan untuk daerah-daerah di Kecamatan Pattallassang. Arahan

pemanfaatan lahannya berdasarkan jenis-jenis pemanfaatan lahannya adalah sebagai berikut:

1) Arahan Pemanfaatan Fasilitas Pendidikan

Pada saat ini jangkauan pelayanan pendidikan terutama SMP dan SMA melayani kebutuhan pendidikan pelayanan untuk Kecamatan Pattalassang dan sekitarnya. Pada pemanfaatannya fasilitas pendidikan nantinya diharapkan tetap memiliki fungsi pelayanan seperti kondisi sekarang. Sesuai dengan fungsi tersebut maka arahan pemanfaatan lahan untuk fasilitas pendidikan sebagai fungsi pendidikan yang mempunyai aksesibilitas yang mudah dan sarana-prasarana pendukung kegiatan pendidikan. Selain itu pemanfaatan fasilitas pendidikan harus tetap memperhatikan faktor kondisi fisik dasar, faktor kelestarian lingkungan dan tingkat kebisingan.

2) Arahan Perubahan Pemanfaatan Kawasan Perdagangan dan Kegiatan Ekonomi

Kegiatan perdagangan di Kota Baru memiliki intensitas hubungan fungsional yang kuat berkaitan dengan perkembangan ekonomi Kecamatan Pattalassang dimana pusat perdagangan berada di Kecamatan. Kegiatan ini mempunyai nilai strategis yang tinggi sehingga perlu adanya arahan perubahan pemanfaatan kawasan yang tepat. Untuk arahan perubahan kawasan perdagangan di Kota Baru, dilakukan penataan kawasan perdagangan dengan melihat kondisi lingkungan dan sosial masyarakat sehingga dapat mengurangi ketergantungan pelayanan pusat kota dan melayani masyarakat di sekitar kecamatan. Dari segi lingkungan perlu diperhatikan perubahan keberadaan pasar burung terhadap fasilitas-fasilitas disekitarnya agar tidak mengganggu atau

mengakibatkan kemacetan dari segi aksesibilitas dan juga untuk kesehatan masyarakat.

3) Arahan Pemanfaatan Fasilitas Perkantoran

Sesuai dengan kondisi penggunaan lahan yang ada sekarang ini, maka arahan pemanfaatan kawasan perkantoran diarahkan untuk berkembang sesuai dengan kecenderungan sekarang yaitu di sekitar kecamatan dan sebagian lagi penambahannya ke arah di sekitaran Kota Baru. Untuk lebih mengurangi biaya maka perlu juga penataannya melihat kondisi strategis dan yang sudah terencana sebelumnya.

4) Arahan Perubahan Pemanfaatan Pemukiman

Arahan perubahan pemanfaatan lahan pemukiman untuk menciptakan keserasian lingkungan dengan pengaturan kawasan pemukiman yang ada, serta memberikan arahan secara seksama untuk penataan pemukiman sesuai dengan persyaratan pemukiman. Kawasan pemukiman yang akan dilakukan perubahan pemanfaatan ini kemudian ditunjang dengan infrastruktur yang memadai, prasarana jalan untuk dalam wilayah kota baru, memiliki kawasan terbangun yang lebih luas lahannya untuk peruntukan pemukiman. Maka dari itu perubahan pemanfaatan lahan pemukiman maupun penataannya lebih diperhatikan guna mencegah terjadinya kebakaran maupun hal-hal yang berhubungan dengan kecelakaan.

5) Arahan Pengembangan Sistem Transportasi

Kepadatan lalu lintas tergantung pada kegiatan yang ada di sepanjang jalan. Untuk itu, arahan pengembangan sistem transportasi di

Kota Baru Gowa terdiri dari beberapa aspek, yaitu rencana penataan sarana dan prasarana peristirahatan atau persinggahan alat transportasi sebagai asal-tujuan, mendukung terbentuknya struktur ruang sebagai penentuan kebijaksanaan manajemen transportasi dan memperlancar aksesibilitas di Kota Baru Gowa maupun di wilayah sekitarnya. Arahan pengembangan sistem transportasi lebih mengarah untuk memperlancar aksesibilitas dari daerah pelosok atau daerah yang sulit dijangkau ke Kota Baru Gowa. Perlu dilakukan peruntukan jalan atau perbaikan guna dapat menghubungkan aksesibilitas dari Kota Baru Gowa ke daerah-daerah pelosok yang sulit dijangkau tersebut.

6) Arahan Penggunaan Lahan Konservasi

Daerah arahan penggunaan lahan konservasi di Kota Baru Gowa diperuntukan untuk dikelola oleh pemerintah dan masyarakat setempat untuk dibangun fasilitas-fasilitas sebagai pelayanan sosial masyarakat Kecamatan Pattallassang dan taman.

b. Mekanisme Arahan Pemanfaatan Lahan

Mekanisme arahan pemanfaatan lahan bertujuan untuk merealisasikan atau memberikan tanggung jawab kepada pihak-pihak yang terkait dalam hal pelaksanaan kegiatan pemanfaatan lahan sesuai dengan arahan yang telah ditetapkan. Mekanisme pelaksanaan pemanfaatan lahan di Kota Baru Gowa melibatkan beberapa aktor pelaku atau pihak-pihak terkait dalam kegiatan pelaksanaan pemanfaatan lahan sebagai berikut:

1) Pemerintah

Pemerintah dalam hal ini lebih banyak memberikan arahan dan rangsangan kepada pihak-pihak yang terkait dalam penjabaran rencana

kegiatan yang akan dilaksanakan untuk mencapai sasaran atau target yang telah ditetapkan.

2) Swasta

Swasta merupakan mitra pendukung pelaksanaan pemanfaatan lahan. Oleh karena itu didalam mekanisme pelaksanaan pemanfaatan lahan swasta merupakan partner utama pelaku perubahan dalam penyediaan alokasi dana, ini dimungkinkan akibat terbatasnya dana yang bersumber dari pemerintah yang mengakibatkan sektor pemanfaatan yang bersifat prioritas tidak dapat dibebankan secara keseluruhan. Wujud kegiatan yang bersumber dari swasta dilakukan dalam bentuk pola kemitraan terhadap jenis usaha masyarakat yang telah berkembang dan belum memiliki siklus pemasaran yang tetap.

3) Masyarakat

Wujud dari partisipasi yang dapat dilakukan masyarakat adalah untuk bekerjasama dengan pemerintah maupun swasta dalam hal perencanaan yang akan dilaksanakan untuk kepentingan bersama pula.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan permasalahan yang diangkat, teori yang digunakan, metodologi penelitian yang direncanakan maupun hasil yang dirumuskan maka didapat kesimpulan dari pembahasan adalah sebagai berikut:

1. Faktor-faktor yang berpengaruh terhadap perubahan pemanfaatan lahan pemukiman di Kota Baru Gowa adalah sebagai berikut:

a. Jumlah Penduduk

Pengaruh jumlah penduduk terhadap perubahan pemanfaatan lahan pemukiman (jumlah pemukiman) sangat kuat dimana nilai korelasi adalah 0,94. Oleh karena itu, fokus yang harus diberikan terhadap perubahan pemanfaatan lahan adalah bagaimana masyarakat Kota Baru Gowa bisa menikmati kepemilikan perubahan lahan pemukiman sesuai dengan keadaan sosial masyarakat masing-masing. Sehingga harga lahan bukan lah yang membuat masyarakat Kota Baru Gowa menjadikan kebutuhan yang susah atau belum memiliki atas peruntukan atau kepemilikan lahan pemukiman maupun yang berhubungan dengan sosial kemasyarakatan

b. Mata Pencaharian

Pengaruh mata pencaharian terhadap perubahan pemanfaatan lahan pemukiman (jumlah pemukiman) sangat kuat dimana nilai korelasinya 0,95. Dari hasil pengujian statistik tersebut, mata pencaharian untuk keberadaan perubahan pemanfaatan lahan pemukiman di Kota Baru Gowa

merupakan hal penting yang harus di perhatikan dimana kebutuhan masyarakat tergantung dari mata pencarian itu sendiri. Sehingga pengadaan perubahan pemanfaatan lahan pemukiman haruslah diikuti dengan melihat mata pencarian masyarakat untuk tidak menyebabkan terjadinya kemiskinan maupun keuntungan ekonomibagipihak-pihakyang mata pencaharian jelas.

c. Harga Lahan

Pengaruh harga lahan terhadap perubahan pemanfaatan lahan pemukiman (jumlah pemukiman) sangat kuat dimana nilai korelasi adalah 0,96, harga lahan di Kota Baru Gowa sangat memberatkan seperti kepemilikan maupun pembeliannya karena adanya tingkatan-tingkatan harga. Maka dari itu perubahan pemanfaatan lahan pemukiman, pemerintah berperan penting untuk mengatur agar masyarakat terhindar dari hal itu. Baik pengaturan izin membangun pemukiman, sertifikat tanah, keberadaan pemukiman maupun masalah harga. Agar masyarakat terhindar dari ketidakmampuan memiliki hunian maupun permasalahan tanah.

2. Arahan pemanfaatan lahan pemukiman berdasarkan dari hasil survey lapangan maka,perlu dilakukan arahan pemanfaatan fasilitas pendidikan, arahan perubahan kawasan perdagangan dan kegiatan ekonomi, arahan penataan fasilitas perkantoran, arahan perubahan pemanfaatan lahan pemukiman, arahan pengembangan system transportasi dan arahan penggunaan lahan konservasi. Untuk itu, tanggungjawab diberikan kepada semua pihak baik pemerintah, swasta dan masyarakat guna bersama-sama

melaksanakan maupun bekerjasama dalam hal untuk melakukan perubahan pemanfaatan pemukiman yang lebih mengutamakan kepada kepentingan bersama atas lahan yang telah ada.

B. Saran

Saran-saran yang disampaikan ini berdasarkan hasil yang telah dibicarakan dalam laporan ini sebagai berikut:

1. Perubahan pemanfaatan lahan terjadi diakibatkan masalah perencanaan yang penyebabnya antara lain kondisi alam maupun perbuatan manusia sendiri. Untuk itu, masyarakat maupun pemerintah perlu bekerjasama dalam hal perencanaan yang akan dilaksanakan untuk kepentingan bersama pula.
2. Pemukiman adalah sesuatu yang dijadikan sebagai kebutuhan yang harus ada dalam keluarga guna sebagai tempat tinggal maupun sebagai tempat kehidupan sehari-hari. Maka dari itu masyarakat harus memiliki izin pembangunan rumahnya dan memiliki sertifikat untuk tidak menimbulkan berbagai masalah yang tidak diinginkan.
3. Pemerintah sebagai pihak yang berperan penting dalam pengadaan maupun izin yang akan diberikan untuk pembangunan pemukiman maka pemerintah jangan hanya memberi izin namun lebih melihat keaturan-aturan yang telah ditetapkan agar kesesuaian pembangunan tidak mengakibatkan masalah.

DAFTAR PUSTAKA

- Arsyad, Sitanala. 1989. *Konservasi Tanah dan Air*. Bogor: Institut Pertanian Bogor.
- Anugrahani, Iwan dan Melani, 2000. *Perubahan Pemanfaatan Lahan Perumahan Ke Perkantoran: Implikasinya Terhadap Pengendalian Pemanfaatan Ruang Kota*. Jurnal PWK Vol. 11 No.1/Juni 2000.
- Anonym, 1998, Kamus Tata Ruang, Direktorat Jenderal Cipta Karya, Departemen Pekerjaan Umum dan Ikatan Ahli Perencanaan Indonesia, Jakarta
- Bintarto, 1989, *Interaksi Desa - Kota dan Permasalahannya*, Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Bourne, Larry S. 1982. *Internal Structure of the City, Readings on Urban form, Growth and Policy*. New York: Oxford University Press.
- Bintarto, R. 1997. *Pengantar Geografi Kota*. U.P Spring Yogyakarta.
- Blaang dan Djemabut. 1986. *Perumahan dan Permukiman Sebagai Kebutuhan Dasar*. Yayasan Obor. Jakarta.
- Catanese, Anthony J. dan James C. Snyder, 1986. *Pengantar Perencanaan Kota*, Erlangga, Jakarta.
- Dwike Wijayanti. 2003. *Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Perubahan Fungsi Lahan di Kecamatan Depok kabupaten Steman*. Tesis. Semarang: Universitas Muhammadiyah Surakarta.
- Jayadinata, J.T. 1999. *Tata Guna Tanah dalam Perencanaan Pedesaan Perkotaan dan Wilayah*. Bandung: ITB.
- Martono Boedi, 1997, *Arsip Korespondensi Penciptaan dan Penyimpanan*, Jakarta: Pustaka Sinar Harapan.
- Rifiati, Safariah. 1999. *Kajian Perubahan Pemanfaatan Lahan dari Guna Lahan Perumahan menjadi Guna Lahan Komersial*, Tugas Akhir, Jurusan Teknik Planologi, Institut Teknologi Bandung
- Soedarsono. 1986. *Perumahan dan Permukiman sebagai Kebutuhan Pokok*. Jakarta: Yayasan Obor Indonesia.
- Sitorus, Santun RP. 1986. *Survey Tanah dan Penggunaan Lahan*. Bogor: Lab. Survei Tanah dan Evaluasi Lahan.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 2007, *Tentang Penataan Ruang*. Jakarta: Pemerintah Republik Indonesia

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011, tentang Perumahan dan Pemukiman.

Vink,A.P.A. 1986. *Land Use in Advancing Agriculture*. Springer-Verlag. New York-Heidelberg-Berlin.

Wicaksono, Tangguh. 2011. *Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Perubahan Pemanfaatan Perumahan Untuk Tujuan Komersial di Kawasan Tlogosari Kulon, Semarang*. Skripsi. Fakultas Ekonomi Universitas Diponegoro Semarang.

Yudohusodo, Siswono dkk, 1991. *Rumah Untuk Seluruh Rakyat*,UP. Bharakerta, Jakarta

Zulkaidi,Denn, 1999. *Pemahaman Perubahan Lahan Kota Sebagai Dasar Bagi Kebijakan Penanganannya*.

UNIVERSITAS

BOSOWA



Lampiran 1

DATA PENELITIAN

Tahun	Jumlah Pemukiman	Jumlah Penduduk	Mata Pencaharian	Harga Lahan
2017	212	8.092	370	100.000
2018	212	8.107	395	100.000
2019	221	8.126	419	150.000
2020	237	8.159	449	175.000
2021	237	8.198	468	175.000
Jumlah	1.119	40.682	2.098	700.000

Korelasi Jumlah Penduduk - Jumlah Pemukiman

Tahun	X	Y	XY	X ²	Y ²
2017	8,092	212	1,715,504	65,480,464	44,944
2018	8,107	212	1,718,684	65,723,449	44,944
2019	8,126	221	1,795,846	66,031,876	48,841
2020	8,159	237	1,933,683	66,569,281	56,169
2021	8,198	237	1,942,926	67,207,204	56,169
Jumlah	40,682	1,119	9,106,643	331,012,274	251,067

Korelasi Mata Pencaharian - Jumlah Pemukiman

Tahun	X	Y	XY	X ²	Y ²
2017	370	212	78,440	136,900	44,944
2018	395	212	83,740	156,025	44,944
2019	419	221	92,599	175,561	48,841
2020	449	237	106,413	201,601	56,169
2021	468	237	110,916	219,024	56,169
Jumlah	2,101	1,119	472,108	889,111	251,067

Korelasi Harga Lahan - Jumlah Pemukiman

Tahun	X	Y	XY	X ²	Y ²
2017	100,000	212	21,200,000	10,000,000,000	44,944
2018	100,000	212	21,200,000	10,000,000,000	44,944
2019	150,000	221	33,150,000	22,500,000,000	48,841
2020	175,000	237	41,475,000	30,625,000,000	56,169
2021	175,000	237	41,475,000	30,625,000,000	56,169
Jumlah	700,000	1,119	158,500,000	103,750,000,000	251,067



Lampiran 2

ANALISIS KORELASI

$$r = \frac{n \sum xy - \sum x \sum y}{\sqrt{n \sum x^2 - (\sum x)^2} \cdot \sqrt{n \sum y^2 - (\sum y)^2}}$$

Hasil analisis korelasi masing-masing variabel sebagai berikut:

1. Korelasi antara Jumlah Pemukiman dengan Tingkat Jumlah Penduduk:

$$\begin{aligned} r_{xy} &= \frac{5 \times 9.106.643 - 40.682 \times 1.119}{\sqrt{5 \times 331.012.274 - (1.655.025.124)} \cdot \sqrt{5 \times 251.067 - (1.252.161)}} \\ &= \frac{45.533.215 - 45.523.158}{\sqrt{36.246} \cdot \sqrt{3.174}} \\ &= \frac{10.057}{190 \times 56} \\ &= \frac{10.057}{10.726} \\ &= 0,94 \end{aligned}$$

2. Korelasi antara Jumlah Pemukiman dengan Mata pencaharian:

$$\begin{aligned} r_{xy} &= \frac{5 \times 472.108 - 2.101 \times 1.119}{\sqrt{5 \times 889.111 - (4.414.201)} \cdot \sqrt{5 \times 251.067 - (1.252.161)}} \\ &= \frac{2.360.540 - 2.351.019}{\sqrt{31.354} \cdot \sqrt{3.174}} \\ &= \frac{9.521}{177 \times 56} \\ &= \frac{9.521}{9.976} \\ &= 0,95 \end{aligned}$$

3. Korelasi antara Jumlah Pemukiman dengan Harga Lahan:

$$r_{xy} = \frac{5 \times 158.500.000 - 700.000 \times 1.119}{\sqrt{5 \times 103.750.000.000 - (490.000.000.000)} \cdot \sqrt{5 \times 251.067 - (1.252.161)}}$$

$$= \frac{792.500.000 - 783.300.000}{\sqrt{28.750.000.000} \cdot \sqrt{3.174}}$$

$$= \frac{9.200.000}{169.558 \times 56}$$

$$= \frac{9.200.000}{9.552.617}$$

$$= 0,96$$

UNIVERSITAS

BOSOWA

