

Proses pembentukan kutub pertumbuhan wilayah dan gentrifikasi pada kawasan pinggiran Kota Makassar dalam hal ini Kelurahan Bangkala dan Tamangapa sebagai Kawasan Pinggiran Kota Makassar dan untuk melihat bagaimana pengaruh gentrifikasi yang terjadi terhadap perubahan struktur ruang Kota Makassar. Gentrifikasi terjadi di kawasan pinggiran Kota Makassar (Kelurahan Bangkala dan Tamangapa), dicirikan dengan perubahan tipologi kawasan dan peningkatan fasilitas serta infrastruktur perkotaan yang secara bertahap muncul sebagai dampak dari pengaruh secara internal Kota Makassar kaitannya dengan fenomena migrasi dalam proses pembentukan kutub pertumbuhan. Faktor eksternal wilayah dari Kota Makassar juga menjadi faktor penyebab terjadinya kutub pertumbuhan dan gentrifikasi dalam bentuk konurbasi perkotaan dan pembentukan kawasan Metropolitan Mamminasata.

Pengaruh gentrifikasi terhadap perubahan struktur ruang kota Makassar terjadi dalam bentuk perubahan fungsi dan aktifitas pada kawasan pinggiran. Disamping itu tingkat aktifitas dan pergerakan juga menjadikan kawasan pinggiran (Kelurahan Bangkala dan Tamangapa) mengalami berbagai dinamika dan permasalahan keruangan yang tidak terlepas dari sudut pandang sosial, ekonomi dan fisik kawasan itu sendiri. Disamping itu, dapat dimaknai bahwa gentrifikasi tidak serta menyeluruh memberikan perubahan pada pembentukan struktur ruang melainkan hanya pada beberapa bagian dari struktur ruang dalam hal ini adalah perubahan fungsi dan aktifitas serta perubahan pada sistem jaringan sarana dan prasarana pada kawasan pinggiran.



ISBN 978-623-226-302-4



KUTUB PERTUMBUHAN & GENTRIFIKASI


La Ode Sir Muhammad Iqbal | Batara Surya | Syafri | Agus Salim

Kutub PERTUMBUHAN & GENTRIFIKASI

Studi Kawasan Pinggiran Kota Makassar

La Ode Sir Muhammad Iqbal | Batara Surya
Syafri | Agus Salim




Penerbit
Pusaka Almaida

Kutub
**PERTUMBUHAN &
GENTRIFIKASI**
Studi Kawasan Pinggiran Kota Makassar

**La Ode Sir Muhammad Iqbal
Batara Surya
Syafri
Agus Salim**

**KUTUB PERTUMBUHAN & GENTRIFIKASI
KAWASAN PINGGIRAN KOTA MAKASSAR**

Copyright@Penulis 2021

Penulis:

La Ode Sir Muhammad Iqbal

Batara Surya

Syafri

Agus Salim

Editor:

Andi Muhibuddin

Aslam Jumain

Tata Letak

Mutmainnah

viii + 132 halaman

15,5 x 23 cm

Cetakan: 2021

Di Cetak Oleh: CV. Berkah Utami

ISBN : 978-623-226-302-4

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
Dilarang memperbanyak seluruh atau sebagian isi buku ini
tanpa izin tertulis penerbit



Penerbit: Pusaka Almaida

Jl. Tun Abdul Razak I Blok G.5 No. 18

Gowa - Sulawesi Selatan - Indonesia

Kata Pengantar

Puji syukur kepada Allah yang maha pengasih lagi maha penyayang atas segala rahmat dan berkahnya, sehingga penyusunan buku ini dapat di selesaikan yang berjudul **“Kutub Pertumbuhan & Gentrifikasi Kawasan Pinggiran Kota Makassar”**. Melalui perhelatan waktu yang relatif panjang, akhirnya buku ini tiba pada suatu titik pendedikasiannya oleh sebuah tuntutan dari sebuah tuntutan dari sebuah implemintasi akademik.

Atas rahmat, berkah dan petunjuknya pulalah sehingga berbagi pihak berkenan memberikan bantuan, bimbingan dan dorongan dalam penyelesaian penulisan buku 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 maupun yang tidak langsung, yang telah memberikan bantuan dalam penyelesaian buku ini.

Walaupun masih jauh dari kesempurnaan, besar harapan kami kiranya buku ini dapat bermanfaat bagi pembaca semoga Tuhan yang maha pengasih memberikan rahmat kepada kita semua. Amin.

Makassar, November 2021

Penulis

Daftar Isi

Kata Pengantar.....	iii
Daftar Isi.....	v
BAB I PENDAHULUAN	1
BAB 2 TEORI-TEORI PERTUMBUHAN KOTA	11
A. Teori Spasial.....	11
B. Teori Sosial dan Ekonomi	13
C. Teori Migrasi.....	15
D. Teori Urban Life Cycle	18
E. Teori Evolusi Alami.....	18
F. Teori Market Failure.....	19
G. Teori Pembentukan Permukiman	20
H. Kota Metropolitan di Indonesia	21
I. Urbanisasi Perkotaan.....	22
BAB 3 GENTRIFIKASI & PEMANFATAAN LAHAN KAWASAN PINGGIRAN.....	27
A. Definisi Gentrifikasi.....	27
B. Pembentukan Struktur Ruang	29
C. Kawasan Pinggiran Perkotaan	36
D. Perubahan Pemanfaatan Lahan Kawasan Pinggiran	37
E. Tinjauan Kebijakan Berdasarkan Perda RTRW Kota Makassar No.14 tahun 2015.....	38
F. Hubungan Pertumbuhan (Kutub Pertumbuhan) Wilayah dan Gentrifikasi pada Perubahan Struktur Ruang Perkotaan	43
BAB 4 PROFIL LOKASI STUDI.....	49
A. Gambaran Umum Kota Makassar.....	49

B.	Gambaran Kecamatan Manggala	52
C.	Gambaran Kelurahan Bangkala dan Kelurahan Tamangapa	54
BAB 5	PROSES PERTUMBUHAN WILAYAH & GENTRIFIKASI KAWASAN PINGGIRAN KOTA MAKASSAR.....	59
A.	Pertumbuhan Wilayah Kota Makassar dari Masa Kerajaan Gowa-Tallo hingga pada masa perluasan wilayah administrasi Kota Makassar sebagai Daerah Otonom.....	59
B.	Pertumbuhan Wilayah Kota Makassar dari masa kerajaan Gowa-Tallo hingga pada masa perluasan wilayah administrasi Kota Makassar sebagai daerah otonom sampai sekarang (2019).	60
C.	Pertumbuhan Kawasan Pinggiran Kota Makassar	83
D.	Fenomena Pendukung Terjadinya Gentrifikasi Pada Kawasan Pinggiran Kota Makassar	91
BAB 6	PENGARUH GENTRIFIKASI TERHADAP PERUBAHAN STRUKTUR RUANG KOTA MAKASSAR.....	117
A.	Analisis Uji t Variabel X secara parsial (sendiri) yang mempengaruhi perubahan Struktur Ruang Kota Makassar.....	117
B.	Analisis Uji F Pengaruh Variabel secara Simultan (bersama) Terhadap Perubahan Struktur Ruang Kota Makassar	122
C.	Analisis Koefisien Determinasi atau besaran persen Pengaruh yang diberikan secara bersamaan	123

BAB 7	PENUTUP	125
	A. Kesimpulan	125
	B. Saran	127
DAFTAR PUSTAKA		129

Bab 1

PENDAHULUAN

Implementasi perencanaan tata ruang di negara-negara berkembang sering kali mengalami pembiasan dari harapan yang diinginkan. Perbedaan antara kondisi yang terbentuk di lapangan dengan perencanaan yang dibuat menjadikan kota-kota besar di Indonesia hadir dengan pola dan struktur yang beragam (eksisting) dan disertai dengan permasalahan yang kompleks, mulai dari *urban sprawl*, masalah transportasi, permukiman kumuh/tempat tinggal tidak layak huni, tekanan ekonomi, permasalahan lingkungan hingga pada permasalahan kebudayaan.

Salah satu penyebab dari permasalahan-permasalahan tersebut adalah laju urbanisasi yang semakin meningkat di kota-kota besar di Indonesia. Dalam upaya menghadapi permasalahan dan tantangan tersebut, beberapa wilayah perkotaan yang saling berdekatan kemudian terbentuk menjadi Kawasan Metropolitan yang dikenal sebagai konurbasi antara kota inti dengan kota-kota sekitarnya (*Extended Metropolitan*) seperti yang telah diungkapkan oleh Mc Gee dan Robinson (1995) dalam Jones (2002), dan Doxiadis (1969) dalam Winarso (2006)

Pada kawasan Metropolitan Mamminasata, Kota Makassar diarahakan menjadi *core*-nya dengan fungsi

menunjang aktifitas industri jasa dan informasi, sedangkan untuk wilayah Kab. Takalar, Maros, dan Sungguminasa (gowa) sebagai kawasan penyangga dengan fungsi perikanan dan kelautan (takalar), logistik dan industri olahan (maros), dan fungsi *real estate* pada wilayah sungguminasa/gowa sesuai yang tertuang dalam Rencana Pengembangan Kawasan Mamminasata (2015).

Tidak sampai disitu, tantangan lain yang muncul semakin beragam, mulai dari bagaimana membudidayakan/menyeimbangkan potensi dan kebutuhan antara wilayah yang tergabung dalam kawasan metropolitan tersebut, terutama pada wilayah Kota Makassar yang saat ini memiliki fungsi aktifitas yang heterogen, sampai pada tuntutan untuk mendapatkan kehidupan yang layak dalam konteks wilayah metropolitan.

Dalam upaya mengatasi tantangan dan tuntutan tersebut, kawasan metropolitan justru cenderung berpotensi menimbulkan fenomena baru pada wilayah perkotaan sebagai *core* dari konsep kawasan metropolitan tersebut. Dalam hal ini pada Kota Makassar cenderung terjadi fenomena suburbanisasi atau proses pengkotaan di wilayah pinggiran kota tersebut sebagai dampak dari aktifitas migrasi (pada wilayah inti dan wilayah pinggiran) dan urbanisasi (dari wilayah penyangga/kota satelit ke wilayah inti). Di antara berbagai penyebab terjadinya suburbanisasi yang berpotensi mendorong terbentuknya kutub pertumbuhan baru, gentrifikasi dapat menjadi salah satu faktor pendorong terjadinya suburbanisasi tersebut.

Perroux (1955) telah memaparkan bahwa pembangunan kota atau wilayah di mana pun bukan merupakan suatu proses yang terjadi secara serentak, tetapi muncul di tempat-tempat tertentu dengan kecepatan dan intensitas yang berbeda-beda. Tempat-tempat atau kawasan yang menjadi domain pembangunan tersebut dinamakan pusat-pusat dan kutub-kutub pertumbuhan. Dari kutub-kutub pertumbuhan selanjutnya proses pembangunan akan menyebar ke wilayah-wilayah lain di sekitarnya atau ke kawasan yang lebih rendah tingkat aktifitasnya. Tidak terkecuali pada kawasan pinggiran kota (suburban) yang intensifitas aktifitasnya masih relatif rendah. Dalam literatur lain juga dinyatakan bahwa pertumbuhan populasi di area suburban lebih besar dibandingkan dengan pertumbuhan populasi dipusat kota (Wunas dan Natalia, 2011). Hal tersebut memperkuat bahwa potensi timbulnya kutub pertumbuhan pada kawasan pinggiran akan semakin besar (khususnya pada konteks wilayah metropolitan), ditambah lagi apabila sarana dan prasarana telah tersedia dengan baik.

Munculnya ketersediaan sarana dan prasarana yang dibutuhkan untuk tinggal pada kawasan yang memiliki tingkat aktifitas yang rendah dapat diawali dengan dibangunnya perumahan (*real estate*) serta fasilitas perdagangan dan jasa dan melalui koneksifitas antara akses wilayah pinggiran dengan wilayah urban (kota) dan rural (desa) akan membuat tekanan migrasi semakin besar, entah dalam kurung waktu yang cepat maupun cukup lama pada kawasan pinggiran dengan infrastruktur dan sarana/prasarana yang lengkap.

Dalam pertumbuhan dan perkembangannya Kota Makassar mempunyai tiga akses utama yang diklasifikasikan sebagai jaringan jalan primer, yaitu: (1) Jalan Perintis Kemerdekaan (arteri primer), yang menghubungkan akses ke Kota/Kabupaten bagian Timur wilayah Sulawesi Selatan; (2) Jalan Tol Ir. Sutami, yang menghubungkan akses ke kota/kabupaten di wilayah barat (Sulawesi Selatan dan Sulawesi Barat); serta (3) Jalan Sultan Alauddin (arteri primer), yang menghubungkan akses ke kota/kabupaten di bagian Selatan wilayah Sulawesi Selatan. Kedua jaringan jalan arteri primer tersebut seharusnya menghubungkan antarpusat kegiatan nasional atau antarpusat kegiatan nasional dengan pusat kegiatan wilayah. Namun, saat ini jalan-jalan tersebut hanya berfungsi sebagai pusat pelayanan kantong-kantong perumahan yang terbangun tidak teratur, menyebar, kepadatan rendah, dan tanpa dilengkapi sarana prasarana pelayanan yang baik (Wunas dan Natalia, 2015).

Bentuk model perkembangan kota tersebut adalah *urban sprawl*, yang merupakan suatu proses perluasan atau pemekaran kegiatan perkotaan ke wilayah suburban dengan pola perkembangan secara tidak teratur. Walaupun demikian proses tersebut bersifat positif karena telah memindahkan sebagian penduduk dari tempat berkepadatan tinggi pada wilayah urban ke wilayah suburban. Pola pembangunan dengan cara tersebut berpengaruh kuat pada mobilitas penduduk ke kota. Kota Makassar mempunyai penduduk total sebanyak 1.508.154 jiwa (Badan Pusat Statistik Kota Makassar, 2019) dan terdapat sekitar 29 % penduduk berkembang pada wilayah

suburban. Wilayah perkembangan ke arah timur (Kecamatan Tamalanrea, Kecamatan Biringkanaya, dan Kecamatan Manggala) mempunyai jumlah penduduk 474.977 jiwa dengan pertumbuhan rata-rata sebesar 2,17 %. Sedangkan wilayah perkembangan kota ke arah selatan (Kecamatan Tamalate) mempunyai jumlah penduduk 201.908 jiwa dengan pertumbuhan 1,87 %. Pertumbuhan penduduk di kedua wilayah suburban tersebut lebih besar daripada pertumbuhan penduduk di Kota Makassar (1,29 %). Kerapatan lalu lintas yang ada di jaringan jalan arteri primer, yang menghubungkan daerah suburban dan daerah urban diproyeksikan akan lebih meningkat lagi (Wunas dan Natalia, 2015). Kebutuhan pembangunan tersebut akan semakin meningkat karena Kota Makassar menuju Kota Metropolitan Maminasata, yang mencakup 4 kota di sekitarnya (Kota Makassar, Maros, Sungguminasa, dan Takalar).

Polarisasi fungsi-fungsi pada aktifitas pusat Kota Makassar ke arah kawasan pinggiran tersebut juga ditandai dengan perubahan fisik spasial dan alih fungsi guna lahan dari yang sepenuhnya rural kemudian berkembang ke arah industrial dan komersial. Dinamika kawasan pinggiran Kota Makassar, diidentifikasi dalam perkembangannya membentuk morfologi kawasan ruang yang beragam dan pola penggunaan lahan yang cukup kompleks.

Indikasi ini dapat diamati berdasarkan pola ruang yang terbentuk cenderung kearah penggunaan lahan tunggal dan pemanfaatan lahan campuran, hal yang mengakibatkan proses tersebut terjadi antara lain, (a) lemahnya

pengendalian pembangunan khususnya pengaturan pemanfaatan ruang sepanjang koridor jalan utama kawasan pinggiran; (b) keberadaan pemilik modal yang mengontrol pemanfaatan lahan, dengan kecenderungan kearah dominasi penguasaan reproduksi ruang untuk kebutuhan pembangunan kawasan permukiman skala besar dan perkembangan fungsi-fungsi kegiatan ekonomi komersil; (c) keberpihakan terhadap ekonomi lokal perkotaan yang belum dikembangkan secara optimal dan berkelanjutan; (d) masih rendahnya partisipasi masyarakat baik pada tingkat perencanaan maupun pada implementasi perencanaan dan pasca implementasi pemanfaatan ruang; serta (e) belum optimalnya pengelolaan transportasi kota dan pengelolaan lingkungan perkotaan pada kawasan pinggiran Kota Makassar. Kelima hal tersebut diidentifikasi menjadi faktor determinan munculnya persolaan-persoalaan baru dalam dinamika perkembangan kawasan pinggiran Kota Makassar. Hal ini diakibatkan terjadi ekspansi (migrasi) dari CBD dan daerah sekitar kawasan pinggiran ke kutub aktifitas yang berada pada kawasan pinggiran tersebut. Masyarakat dengan pendapatan tingkat ekonomi menengah keatas cenderung mencari suatu hal yang lebih nyaman dibandingkan sebelumnya dan itu ditemukan pada area-area yang belum maksimal terbangun (daerah pinggiran). Maka dari itu terjadi tekanan pada masyarakat dengan penduduk menengah kebawah oleh penduduk menengah keatas, yang pada akhirnya akan ada masyarakat dengan pendapatan atau tingkat ekonomi menengah kebawah tidak mampu mempertahankan tempat tinggalnya dikawasan yang

tergentrifikasi dan terjadi perubahan status sosial, ekonomi dan lingkungan akibat tekanan penduduk berpenghasilan tinggi terhadap penduduk berpenghasilan rendah (Bostic dan Martin, 2003 dalam Tri Prayoga tahun 2012).

Disisi lain kecenderungan gentrifikasi yang terjadi pada kawasan pinggiran mendorong pertumbuhan aktifitas ekonomi pada kawasan tersebut (Graham dan Marvin, 2001). Kehadiran gentrifikasi semakin memperkuat bahwa urbanisasi dan migrasi memberikan pengaruh yang cukup berarti pada pertumbuhan dan pengembangan kawasan perkotaan, khususnya pada kawasan pinggiran perkotaan sebagai daerah *hiterland*.

Pada beberapa kasus yang terjadi di beberapa lokasi di Makassar menggambarkan cenderung menggambarkan fenomena gentrifikasi, seperti pada kawasan pesisir tanjung Bunga Kecamatan Tamalate terjadi perubahan ruang yang mulai didominasi Perumahan (*real estate*) serta pusat bisnis dan jasa di beberapa Kelurahan di Kecamatan Tamalate. Orang-orang yang tinggal di Kelurahan Maccini Sombala, Balang Baru, dan Parangtambung bermigrasi kewilayah belakang Kota Makassar dalam hal ini bermigrasi ke Kelurahan Manuruki dan Kelurahan Mangasa, kasus lain yang ditemukan yakni beberapa orang yang awalnya tinggah di wilayah kelurahan Pampang Kecamatan Panakkukang dan Kelurahan Banta-bantaeng Kecamatan Rappocini memilih berpindah pada kawasan perumahan di wilayah sekitar koridor jalan Hertasnig-Samata, temuan lainnya juga pada masyarkat di wilayah Metro Tanjung Bunga, ditemukan beberapa warga tanjung Bunga yang dulu

bertempat tinggal di sekitar hilir sungai Jeneberang berpindah ke wilayah Kelurahan Manuruki. Fenomena spasial yang terjadi di kawasan pinggiran tersebut juga memberikan indikasi untuk mempengaruhi perkembangan dan kutub pertumbuhan itu sendiri, salah satu dampaknya pada struktur dan pola aktifitas suatu wilayah secara keseluruhan sebagai akibat perubahan penggunaan lahan dalam rangka memajukan nilai ekonomi dari suatu lahan pada khususnya dan pendapatan wilayah pada umumnya.

Sebagai contoh pemanfaatan lahan pada kawasan pinggiran tersebut adalah dengan kehadiran aktifitas ekonomi dalam bentuk kegiatan komersial. Kelurahan Bangkala dan Kelurahan Tamangapa yang ada di Kecamatan Manggala Kota Makassar bukan tidak mungkin pada kawasan pinggiran Kota Makassar tersebut juga terjadi gentrifikasi dengan pengaruh yang sama. Kehadiran perumahan-perumahan dengan kategori elit, pusat perbelanjaan (Giant) serta universitas baru mengindikasikan ciri-ciri kehadiran masyarakat dengan pendapatan menengah ke atas, ditambah lagi dengan adanya kampus UIN Alauddin Makassar dan perubahan aktifitas di sepanjang jalan Aeropala dan jalan Tun Abdul Razak (hertasning-samata) semakin memperkuat tekanan untuk terjadi gentrifikasi.

Lantas bagaimana keberlanjutan kehidupan masyarakat asli yang sudah lama berada pada Kelurahan Bangkala dan Tamangapa, yang dimana masyarakat tersebut berada dalam kategori masyarakat dengan tingkat pendapatan menengah kebawah (dicirikan dengan hunian

yang masih bersifat tradisional dan lapangan pekerjaan rural). Hal tersebut cenderung memberikan corak tersendiri bagi pola struktur ruang yang terbentuk pada kawasan pinggiran dan memungkinkan berdampak terhadap struktur ruang suatu wilayah secara keseluruhan dalam batasan administrasi (kota makassar).

Berangkat dari fenomena yang terjadi di Kota Makassar mengenai pertumbuhan wilayah terkhusus pada kawasan pinggiran (Kelurahan Bangkala dan Tamangapa) menjadi dasar bagi peneliti menjabarkan bagaimana proses pertumbuhan wilayah pada kawasan pinggiran terjadi dan adanya proses gentrifikasi yang berdampak pada pembiasaan dari perencanaan yang telah disusun.

Bab 2

TEORI-TEORI PERTUMBUHAN KOTA

A. Teori Spasial

- L.Ford (1939) dalam teorinya memberikan pemaparan bahwa pada proses pertumbuhan untuk struktur ruang kota-kota besar di Indonesia terdapat pola tertentu pada struktur dan pola ruang wilayahnya. Struktur ruang yang berbentuk kipas dengan zona kota pelabuhan-kolonial sebagai inti diikuti oleh beberapa zona-zona khusus lainnya (zona komersial cina, komersial campuran, komersial internasional, zona pemerintahan, hingga zona perumahan elit) yang semakin jauh dari pelabuhan, maka penyebaran zona semakin luas. Didalam zona tersebut juga terdapat zona kampungs yang bersifat tidak terencana.
- Tiga model spasial klasik dari pembentukan struktur ruang perkotaan ditunjukkan dalam pola tata guna lahan. Model pertama adalah Model cincin konsentris oleh Ernest Burges (1925). Terdapat kawasan pusat bisnis (KPB/CBD) yang berada di tengah (zona 1) sebagai pusat dan dikelilingi oleh zona 2 yaitu zona transisi berupa pabrik, daerah kumuh dan komunitas etnik, kemudian zona 3 sebagai daerah hunian pekerja berpenghasilan rendah, zona ke-4 dan ke-5 adalah zona berpenghasilan sedang hingga tinggi dan zona para penglaju. Model kedua adalah Model sektor oleh

Homer Hoyt (1939) sebagai teori pengembangan. Dalam teori ini Hoyt menyatakan bahwa KPB/CBD sebagai pusat kota (zona 1) dan mengalami perkembangan ke segala arah sejalan dengan perkembangan teknologi transportasi dan komunikasi. Dalam teori ini sewa/harga tanah sangat dipengaruhi oleh ketersediaan aksesibilitas yang mengarah pada CBD sehingga pada koridor tertentu menghadirkan sektor-sektor (baji), sektor tersebut tumbuh secara tidak berurutan, dimana terdapat zona 3 (perumahan kelas pekerja/berpenghasilan rendah) dan zona 2 (kawasan industri ringan dan kawasan perdagangan) yang sangat dekat dengan CBD dan disebelah zona 3 menjauhi CBD terdapat zona 4 (zona kelas menengah/berpenghasilan menengah) yang cenderung mendekati jalur transportasi. Setelah itu terdapat zona ke-5 (zona kelas tinggi) adalah kawasan dengan penduduk berpenghasilan tinggi namun tetap menjadikan jalur transportasi sebagai acuan dalam pemilihan lokasi hunian. Model ketiga adalah Model inti ganda oleh Chauncy Dennison Harris dan Edward Louis Ullman pada tahun 1945 yang mengungkapkan bahwa KPB/CBD tidak selalu harus berada dipusat. Hal ini didasari dengan kenyataan bahwa kota akan selalu mengalami perkembangan sehingga CBD kehilangan posisi secara absolut dan mengalami perubahan secara menyebar pada seluruh bagian wilayah perkotaan. Dalam teori ini memberikan pemahaman bahwa inti bisa saja lahir dari berbagai aktifitas awal, bahkan aktifitas kecil sekalipun yang kemudian mengalami pertumbuhan dan saling berkorelasi.

Inti-inti tersebut tumbuh dan berkembang secara situasional serta memiliki peranan tertentu.

- Teori Aglomerasi oleh Alfred Weber (1909) merupakan pemahaman yang juga penting untuk diketahui dalam kaitannya terhadap keberadaan dan pertumbuhan pusat pelayanan atau struktur keruangan. Dimana kekuatan industri (efek polarisasi) menjadi pemeran penting dalam pembentukan struktur ruang. Pada dasarnya teori ini mengarahkan pada pemilihan lokasi yang tepat untuk dijadikan kutub pertumbuhan baru (pusat pelayanan) sebagai efek polarisasi dari kutub pertumbuhan sebelumnya. Sehingga memudahkan untuk melihat arah pertumbuhan struktur dari suatu wilayah/kota.

B. Teori Sosial dan Ekonomi

Dalam penelitian kali ini kajian mengenai teori ekonomi dan pembangunan ekonomi juga memiliki andil penting dalam penyusun kerangka teoritis, dimana salah satunya adalah Teori Klasik dan Teori Neo-Klasik. W.W. Rostow yang berasumsi bahwa pada negara maju maupun negara berkembang memiliki unsur-unsur pertumbuhan wilayah yang sama, namun yang menjadi pembeda adalah kebutuhan dan tingkat kelangkaan produksi yang dipengaruhi oleh empat hal yakni ; Sumber Daya Manusia (ketersediaan tenaga kerja, penduduk, disiplin, motivasi dan lainnya), Sumber Daya Alam (tanah mineral, bahan bakar, iklim dan lainnya), Pembentukan Modal (mesin-mesin, pabrik, jalan raya dan lainnya) dan Tingkat Teknologi

(pengetahuan, rekayasa, manajemen, kewirausahaan dan lainnya).

Pada pandangan Teori Ekonomi Klasik, Adam Smith (1723-1790) memberikan peranan penting dalam pembagian tenaga kerja yang merujuk terjadinya kemajuan ekonomi pada suatu wilayah. Tingkat kemajuan ekonomi suatu wilayah diyakini adalah salahsatu tolak ukur dari pertumbuhan wilayah. Adam Smith dan Alfred Marshal menekankan bahwa pertumbuhan suatu wilayah karena faktor ekonomi sangatlah dipengaruhi oleh ketersediaan dan kemampuan tenaga kerja serta penyediaan modal untuk mengendalikan bagaimana suatu wilayah dapat tumbuh secara berangsur, selaras dan optimis. Hal ini memberikan pemahaman bahwa penduduk menjadi faktor penting dalam pertumbuhan suatu wilayah.

Sedangkan para ahli pada Teori Ekonomi Neo-Klasik memberikan asumsi bahwa Tenaga kerja dapat digantikan dengan ketersediaan modal dan teknologi yang mampu bersaing secara meluas dalam meningkatkan ekonomi suatu wilayah. Dengan begitu pertumbuhan wilayah karena faktor penduduk dapat dikendalikan. Beberapa ahli lain yang juga ikut berperan dalam teori pertumbuhan wilayah yang didasari oleh peningkatan ekonomi wilayah adalah Joseph Schumpter (1888-1950) yang menekankan bahwa pertumbuhan wilayah melalui inovasi dari para wiraswasta dan wirausaha dalam memanfaatkan SDA dan peluang lingkungan yang ada.

C. Teori Migrasi

Menurut Ida Bagus Mantra (2000) dalam Soliah (2016), Migrasi adalah perpindahan penduduk dari suatu wilayah ke wilayah tujuan dengan maksud menetap. Migrasi dapat dikelompokkan dalam migrasi permanen dan non permanen termasuk di dalamnya migrasi musiman dan sirkuler atau ulang alik. Migrasi permanen adalah gerak penduduk yang melintasi batas wilayah asal menuju ke wilayah lain dengan niatan menetap di daerah tujuan, sedangkan perpindahan penduduk dengan tidak ada niatan menetap disebut migrasi non permanen.

Tab 2.1
Bentuk-bentuk migrasi penduduk

No.	Bentuk Migrasi	Batas Wilayah	Batas Waktu
1.	Ulang alik (<i>commuting</i>)	Dukuh (dusun)	6 jam atau lebih dan kembali pada hari yang sama
2.	Menginap/mondok di daerah tujuan	Dukuh (dusun)	Lebih dari satu hari dan lebih dari 6 bulan
3.	Permanen/menetap di daerah tujuan	Dukuh (dusun)	6 bulan atau lebih menetap di daerah tujuan

Sumber : Mantra (2000) dalam Soliah (2016)

Ukuran-Ukuran Migrasi

- Angka Mobilitas. Angka mobilitas adalah rasio dari banyaknya penduduk yang pindah secara lokal (*mover*) dalam suatu jangka waktu tertentu dengan jumlah penduduk.

$$m = \frac{M}{P} k$$

m = angka mobilitas

M = Jumlah *mover*

P = Penduduk

k= 1.000

Dalam kenyataan sulit untuk mengetahui jumlah penduduk yang pindah secara lokal ini.

- Tingkat Migrasi Keluar Secara Kasar(*The Crude Out Migration Rate*) atau disebut Angka Migrasi Keluar, yaitu angka yang menunjukkan banyaknya migran yang keluar per 1.000 orang penduduk daerah asal dalam waktu satu tahun.

$$m_o = \frac{O}{P} \cdot k$$

m_o = Angka migrasi keluar

O = Jumlah migrasi Keluar

P = Jumlah penduduk pada pertengahan tahun

k = 1.000

- Tingkat Migrasi Masuk Secara Kasar(*The Crude Immigration Rate*) atau disebut Angka Migrasi Masuk, yaitu angka yang menunjukkan banyaknya migran yang masuk per 1.000 orang penduduk daerah tujuan dalam waktu satu tahun.

$$m_i = \frac{I}{P} \cdot k$$

m_i = Angka migrasi masuk

I = Jumlah migrasi masuk

P = Jumlah penduduk pada pertengahan tahun

k = 1.000

- Tingkat Migrasi Netto (*The Net Migration Rate*) atau disebut Angka migrasi Netto adalah selisih banyaknya migran yang masuk dan keluar ke dan dari suatu daerah per 1.000 penduduk dalam satu tahun.

$$m_n = \frac{I-O}{P} \cdot k$$

m_n = Angka migrasi netto

I = Jumlah migrasi masuk

O = Jumlah migrasi keluar

P = Jumlah penduduk pada pertengahan tahun

k = 1.000

- Tingkat Migrasi Bruto (*The Gross Migration Rate*) atau disebut Angka Migrasi Bruto, yaitu angka yang menunjukkan banyaknya kejadian perpindahan yaitu jumlah migrasi masuk dan migrasi keluar dibagi jumlah penduduk tempat asal dan jumlah penduduk tempat tujuan.

$$m_g = \frac{I+O}{P_1+P_2} \cdot k$$

m_g = Angka migrasi bruto

P1 = penduduk ditempat tujuan

P2 = penduduk ditempat asal

K = 1000

Pada dasarnya orang berpindah tempat akan senantiasa didukung oleh berbagai alasan, alasan yang sifatnya pribadi, alasan lingkungan dan lain sebagainya. Menurut Evertt S. Lee (mantra 1985 :181); ada 4 faktor yang diperhatikan dalam studi migrasi penduduk :

1. Faktor yang terdapat didaerah asal
2. Faktor yang terdapat di tempat tujuan
3. Rintangan antara
4. Faktor individu

D. Teori *Urban Life Cycle*

Teori *Urban Life Cycle* oleh Van Den Berg. Teori ini mengatakan bahwa ada empat tahapan urbanisasi yaitu urbanisasi, suburbanisasi, deurbanisasi dan reurbanisasi (Burian dan Vozenilk, 2012). Van Den Berg membangun kerangka teorinya dari tingkat mikro melalui analisis fungsi perilaku individu perkotaan. Van Den Berg berasumsi bahwa pelaku perkotaan bertujuan untuk memaksimalkan kesejahteraan mereka (bukan utilitas atau kekayaan). Daya tarik lokasi perumahan atau lokasi bisnis tergantung pada ukuran dan kualitas dari unsur-unsur kesejahteraan yang ditawarkan.

Faktor-faktor tersebut menunjukkan fakta bahwa orang tidak selalu bergantung pada unsur kesejahteraan lokal saja. Tersedianya unsur kesejahteraan di lokasi yang sesuai secara keseluruhan dan relevan mempengaruhi perilaku spasial mereka. Singkatnya perubahan dalam perilaku para aktor urban menyebabkan terjadinya perubahan perkotaan. Dalam model Van Den Berg, perubahan perilaku spasial masyarakat perkotaan disebabkan oleh perkembangan (ekonomi, sosial, politik, teknologi, demografi) yang mendasar, yang mempengaruhi mobilitas, preferensi dan tingkat aspirasi para pelaku (Braun, 2008).

E. Teori Evolusi Alami (*Natural Evolution Theory*)

Teori Evolusi Alami (*Natural Evolution Theory*) menekankan pada jarak dari tempat tinggal ke pusat kerja, efek pendapatan riil yang meningkat dari waktu ke waktu, permintaan perumahan dan lahan baru, serta persediaan

perumahan yang beragam. Pertimbangan penting lainnya dalam teori ini adalah biaya transportasi, inovasi transportasi dalam perkotaan dan perubahan waktu sebagai perbandingan keuntungan dari berbagai kelompok pendapatan dalam bepergian jarak jauh untuk bekerja, tidak salah apabila teori ini termasuk teori yang disukai oleh ahli perkotaan dan ahli transportasi (Mieszkowski dan Mills, 1993). Ketika lapangan pekerjaan terkonsentrasi di pusat kota, pembangunan perumahan penduduk bergerak dari dalam kemudian semakin keluar.

F. Teori *Market Failure*

Teori *Market Failure* menjelaskan mengenai kegagalan pasar yang mendorong penyebaran penduduk kewilayah suburban. Kegagalan pasar mencakup tiga hal yaitu pengabaian terhadap nilai sosial dari ruang terbuka, pengabaian biaya sosial dari penggunaan kendaraan bermotor dan kegagalan dalam perhitungan biaya rata-rata dari infrastruktur milik umum (Byun dan Esparza, 2005). Berdasarkan nilai sosial lahan pertanian atau pedesaan diwilayah pinggiran perkotaan serta rata-rata biaya infrastruktur publik maka dimungkinkan untuk menurunkan biaya pembangunan dipinggiran kota. Selain, biaya sosial sebagai efek eksternalisasi kendaraan bermotor juga memberikan kontribusi untuk membuat hidup di pinggiran kota relatif murah. Alasan ini mendorong penyebaran penduduk kedaerah pinggiran kota (suburban)

G. Teori Pembentukan Permukiman

Di dalam buku *Eksisticks An introduction to the science of human settlement* yang ditulis oleh Constantinos A. Doxiadis (1968), Permukiman adalah tempat manusia hidup dan berkehidupan. Oleh karenanya, suatu permukiman terdiri atas *the content* (isi) yaitu manusia dan *the container* (tempat fisik manusia tinggal yang meliputi elemen alam dan buatan manusia). Dalam pengertian ini, Doxiadis mengatakan, permukiman tidak hanya digambarkan dalam tiga dimensi saja, tetapi harus empat dimensi, oleh karena ada unsur manusia yang hidup dan selalu berubah karakter dan budayanya dalam kerangka waktu. *Ekistics* dikembangkan dengan memperhatikan dan menganalogikan permukiman dengan biologi. Doxiadis mengatakan, "There can be no doubt, I think, that human settlements are very complex biological individuals. Human settlements can be neither cells nor bodies nor organisms. We are, therefore, entitled to consider them as biological individuals of a higher order than cells or organisms" Doxiadis, (1968) dalam Santosa dan Therik (2016)

Doxiadis (1968) merumuskan ada lima elemen dasar permukiman, yaitu (Winarso, 2013) dalam Santosa dan Therik (2016) :

1. Elemen Alam (*nature*), yang meliputi: iklim, geologi, topografi, tanah, air, tumbuh-tumbuhan, dan hewan.
2. Elemen Manusia (*man*), yang meliputi: kebutuhan biologi (ruang, udara, air, suhu, dll), sensasi dan persepsi (rasa), kebutuhan emosi (hubungan manusia, keamanan, keindahan, dll), nilai moral dan budaya.

3. Elemen Masyarakat (*society*), yang meliputi: kepadatan penduduk, strata sosial, budaya, ekonomi, pendidikan, kesehatan dan kesejahteraan (hiburan), dan hukum.
4. Elemen Bangunan (*shells*), yaitu meliputi: rumah, fasilitas umum (sekolah, rumah, sakit, perdagangan, dll), pusat perbelanjaan dan pasar, tempat rekreasi, perkantoran, industri, dan transportasi.
5. Elemen Sarana prasarana (*network*), yang meliputi: jaringan (sistem air bersih, listrik, jalan, telepon, TV), sarana transportasi, jaringan (drainase, sampah, dan MCK), dan tata letak fisik.

H. Kota Metropolitan di Indonesia

Kota Metropolitan merupakan wilayah perkotaan yang terbentuk melalui bersatunya beberapa kota atau daerah administratif yang berdekatan menjadi kawasan perkotaan yang besar atau yang dikenal sebagai konurbasi antara kota inti dengan kota-kota sekitarnya. Fenomena ini sering disebut sebagai Metropolitan, Extended Metropolitan ataupun Megalopolis (Mc Gee, dan Robinson 1995, Jones, 2002; Montgomery, dkk, 2003, Doxiadis, 1969 dalam Winarso et al, 2006). Isu kependudukan pada konteks kawasan metropolitan antara lain besarnya jumlah penduduk sehingga berimplikasi pada dinamika kependudukan yang relatif kompleks yang Ditunjukkan dengan laju pertumbuhan penduduk yang tinggi dan pertumbuhan penduduk ini banyak dipengaruhi oleh aktivitas migrasi.

I. Urbanisasi Perkotaan

Menurut R. Bintarto, arti urbanisasi adalah suatu proses meningkatnya jumlah penduduk di kota. Peningkatan ini dipengaruhi oleh peningkatan fertilitas penduduk kota maupun adanya penambahan penduduk dari pedesaan, Kustiawan dan Pontoh (2010) dalam Surya (2018) menyebutkan bahwa urbanisasi akan menciptakan perkembangan kota dan selanjutnya kota besar akan menyebabkan proses pembangunan ekonomi dan transformasi spasial yang berjalan dinamis. Urbanisasi ini akan memberikan dampak dari berbagai sisi spasial. Akan timbul ketimpangan pembangunan dalam suatu wilayah dan disparitas antar wilayah. Sehingga akan muncul penekanan aktifitas oleh penduduk itu sendiri.

Urbanisasi merupakan suatu proses konsentrasi penduduk yang oleh kebanyakan orang disalah pahami sebatas migrasi penduduk desa ke kota. Sesungguhnya, konsep urbanisasi adalah persentasi penduduk yang tinggal didaerah perkotaan. Urbanisasi juga bisa menggambarkan suatu proses peningkatan penduduk perkotaan secara total (Evers, 1975). Kingsley Davis menjelaskan urbanisasi sebagai suatu proses peralihan dari pola pemukiman penduduk yang tersebar menjadi pola permukiman yang terkonsentrasi di pusat-pusat perkotaan (Manjunatha dan Kote, 2012).

Urbanisasi sering dikaitkan dengan pendapatan perkapita suatu negara. Umumnya semakin maju suatu negara, yang diukur dengan pendapatan perkapitanya, maka semakin banyak penduduk yang tinggal didaerah perkotaan (Todaro dan Smith, 2006). Berdasarkan data *Urban*

Map Unicef, pada tahun 2010, negara-negara berpendapatan perkapita tinggi seperti Amerika Serikat, Prancis, Spanyol, dan Inggris memiliki persentase penduduk urban lebih dari 75%.

Salah satu faktor yang mempengaruhi urbanisasi adalah migrasi penduduk dari perdesaan ke perkotaan atau disingkat migrasi desa-kota. Menurut Todaro, migrasi desa-kota didorong oleh berbagai pertimbangan ekonomi yang rasional dan yang langsung berkaitan dengan keuntungan atau manfaat dan biaya-biaya relatif migrasi itu sendiri. Migrasi desa-kota berlangsung sebagai tanggapan terhadap adanya perbedaan pendapatan antara kota dan desa. Pendapatan yang dimaksud bukanlah penghasilan yang *actual* melainkan penghasilan yang diharapkan (Todaro dan Smith, 2006).

Burian dan Vozenilek (2012) serta Kok dan Kovacs (1998) menyebutkan teori Van den Berg mengenai perkembangan daerah urban dimana ada empat tahapan urbanisasi yaitu:

- 1) Urbanisasi merupakan pertumbuhan yang cepat di pusat kota karena percepatan industrialisasi
- 2) Suburbanisasi merupakan pertumbuhan disekeliling perkotaan karena dominasi disektor ekonomi jasa
- 3) Deurbanisasi merupakan pertumbuhan daerah perdesaan karena tingginya apresiasi terhadap lingkungan dan teknologi informasi yang baru
- 4) Reurbanisasi merupakan perpindahan “kembali ke kota” karena perubahan gaya hidup.

Tahapan-tahapan ini ditandai dengan perubahan proporsi penduduk yang tinggal di kota dan pinggiran kota yang disebabkan oleh perbedaan arah pergerakan penduduk. Selama tahap pembangunan perkotaan, bersamaan dengan perubahan alokasi penduduk, ada perubahan tata letak dan pemanfaatan ruang didalam perkotaan. Van den Berg menggambarkan suburbanisasi sebagai tahap perkembangan kedua dari sebuah kota dimana penduduk bergerak menuju pinggiran kota. Proses ini menuntut tersedianya ruang yang lebih besar di pinggiran kota. Wilayah kota secara spasial mengalami penyebaran ke wilayah-wilayah sekitarnya. Terjadinya perpindahan penduduk dari pusat kota ke wilayah pinggiran kota. Perpindahan penduduk ini sangat dipengaruhi oleh standar pembangunan perumahan dan sarana lalu lintas (Burian dan Vozenilek, 2012).

Suburbanisasi diartikan sebagai proses terbentuknya permukiman-permukiman baru dan juga kawasan-kawasan industri di pinggiran wilayah perkotaan terutama sebagai akibat perpindahan penduduk kota yang membutuhkan tempat bermukim dan untuk kegiatan industri (Rustiadi dan Panuju, 1999) atau penyebaran penduduk dan pekerjaan ke wilayah pinggiran kota (Kopecky dan Suen, 2004). Terbentuknya kawasan-kawasan industri akan diikuti oleh pergerakan tenaga kerja ke daerah-daerah suburban.

Ourednicek at al. (dalam Burian dan Vozenilek, 2012) menyebutkan ada dua bentuk suburbanisasi yang biasanya dibedakan dari sisi perumahan dan komersial. Yang pertama menjelaskan pemusatan yang terjadi di pinggiran kota

dengan pembangunan perumahan-perumahan (pembangunan kota-kota satelit). Sedangkan Suburbanisasi secara komersial mencakup pertumbuhan pusat perdagangan, manufaktur, gudang, dan kegiatan logistik.

Proses suburbanisasi menimbulkan perpindahan kegiatan industri kedaerah-daerah pinggiran dan menciptakan wilayah permukiman yang lebih menarik. Ditambah dengan dibangunnya infrastruktur jalan yang baru dan aksesibilitas dari pusat kota ke pinggiran kota lebih ditingkatkan. Bersamaan dengan itu terjadi peningkatan mobilitas tenaga kerja dan individu yang berpergian ulang-alik ke pusat kota. Bayih et.al (2002) mengklasifikasikan penyebab suburbanisasi di kota-kota besar menjadi:

Faktor karakteristik rumah tangga individu yang menyebabkan migrasi keluar, misalnya perubahan pendapatan dan struktur keluarga. Sedangkan Faktor yang terkait dengan kota-kota dan pinggiran kota yang mendorong rumah tangga keluar dari kota dan menarik ke pinggiran kota, misalnya tingkat kejahatan yang lebih tinggi dan kualitas sekolah yang lebih rendah cenderung mendorong penduduk untuk keluar dari kota-kota utama, sementara lingkungan lebih homogen, ketersediaan layanan yang lebih baik, dan tersedianya perumahan-perumahan baru cenderung akan menarik penduduk ke wilayah pinggiran kota atau suburban. Sebagai contoh adalah proses suburbanisasi yang terjadi di Jakarta terhadap wilayah sekitarnya.

Proses suburbanisasi yang terjadi di wilayah sekitar Jakarta melalui beberapa tahapan. Dalam penelitiannya

mengenai distribusi spasial penduduk yang terkait dengan proses suburbanisasi, dengan studi kasus di Kabupaten Bekasi, Rustiadi et.al (1999) mengemukakan bahwa ada tiga tahapan dalam proses suburbanisasi di Kabupaten Bekasi : Pra-Suburbanisasi (hingga tahun 1970); Suburbanisasi tahap pertama (awal 1980-an); dan Suburbanisasi tahap kedua (mulai 1990-an).

Bab 3

GENTRIFIKASI & PEMANFAATAN LAHAN KAWASAN PINGGIRAN

A. Definisi Gentrifikasi

Istilah gentrifikasi mengacu pada fenomena multi-segi yang dapat didefinisikan dengan berbagai cara. Gentrifikasi adalah "proses kompleks yang melibatkan peningkatan fisik stok perumahan, perubahan kepemilikan rumah dari sewa menjadi kepemilikan, kenaikan harga dan perpindahan atau penggantian populasi kelas pekerja oleh kelas menengah yang baru."

Sejarawan mengatakan bahwa gentrifikasi terjadi di Roma kuno dan di Inggris Romawi, di mana vila - vila besar menggantikan toko-toko kecil pada abad ke-3, AD. Kata gentrifikasi berasal dari bangsawan — yang berasal dari kata *Old French genterise*, "kelahiran lembut" (abad ke-14) dan "orang kelahiran lembut" (abad ke-16). Di Inggris, *Landed Gentry* melambangkan kelas sosial, yang terdiri dari pria (dan wanita terhormat, sebagaimana mereka dikenal pada waktu itu).

Sosiolog Inggris Ruth Glass pertama kali menggunakan "gentrifikasi" dalam pengertian saat ini. Dia menggunakannya pada tahun 1964 untuk menggambarkan masuknya orang - orang kelas menengah yang mengungsi

penduduk kelas bawah di lingkungan perkotaan; contohnya adalah London , dan distrik kelas pekerja seperti Islington. Menurut Glas (1963) dalam Gur (2009) gentrifikasi merupakan proses perubahan status sosial ekonomi suatu kawasan yang sebelumnya lebih banyak ditinggali penduduk berpenghasilan rendah dan digantikan oleh penduduk yang lebih mampu seiring revitalisasi kawasan dan berkembangnya aktifitas dan investasi di kawasan tersebut. Yang menjadi ciri khas pada teori ini adalah terdapat 2 (dua) kategori masyarakat yang saling tarik menekan pada suatu kawasan tertentu. Dengan dipengaruhi perubahan lahan dan kemampuan masyarakat dalam beradaptasi dengan lingkungannya, akan menyebabkan salah satu dari masyarakat tersebut (pada umumnya masyarakat dengan kategori pendapatan menengah kebawah) akan terdegradasi, baik secara lingkungan maupun secara sosial ekonomi. Dalam kurun waktu yang lain Paul L. Knox (1982), menyatakan dalam prosesnya, gentrifikasi akan menyebabkan terjadinya percampuran aktivitas kelas atas dan kelas bawah, yang dimana masyarakat yang kurang mampu dan berpenghasilan rendah yang bermukim dia area (lahan) yang masih bernilai rendah akan tergeser akibat peningkatan nilai lahan atau kawasan. Dalam literatur lain dinyatakan bahwa gentrifikasi pada kawasan pinggiran perkotaan Metropolitan Mamminasata berkontribusi positif terhadap *landsekap* kawasan perkotaan dan perdesaan disekitarnya. Dan terjadi peningkatan produktifitas ekonomi pada kawasan pinggiran perkotaan Metropolitan Mamminasata yang menyebabkan kenaikan

harga lahan, dan harga lahan tersebut sangat ditentukan oleh fungsi ruang secara ekonomi (Yunus ; 2006 dalam Surya ; 2015).

Secara positif gentrifikasi dibutuhkan dalam upaya merevitalisasi dan perbaikan kondisi perkotaan (Atkinson 2002, 2004 ; dalam Pratiyudha; 2019). Kondisi wilayah yang pada awalnya merupakan kawasan yang tidak sehat dan terkhususnya tidak ramah secara lingkungan, dapat mengalami perbaikan kualitas dengan melalui proses gentrifikasi. Namun pada sisi lain, gentrifikasi menjadi penyebab dari munculnya jurang ketimpangan dan permasalahan terkait keadilan sosial (Harvey, 2009; Smith, 2008 dalam Pratiyudha 2019). Proses masuknya kelompok kelas menengah ke atas dan akumulasi modal memberi dampak pada naiknya harga jual dan sewa lahan di suatu kawasan (Hochstenbach & Musterd, 2016; Ortega, 2016; Smith, 1982 dalam Pratiyudha; 2019)

B. Pembentukan Struktur Ruang

Berdasarkan undang-undang No. 26 Tahun 2007, Struktur ruang adalah susunan pusat-pusat permukiman dan sistem jaringan prasarana dan sarana yang berfungsi sebagai pendukung kegiatan sosial ekonomi masyarakat yang secara hierarkis memiliki hubungan fungsional. Dalam Surya (2018) Struktur ruang merupakan susunan pusat-pusat permukiman, sistem jaringan, dan sistem prasarana maupun sarana. Sinulingga (2015) dalam Surya (2018) menyebutkan bahwa bentuk struktur ruang kota apabila ditinjau dari aspek pusat pelayanan (retail) terbagi menjadi tiga kategori,

yaitu *Monocentric city*, *Polycentric city*, dan *Multiplenuclei city*. Klasifikasi perkembangan kota dibedakan berdasarkan 6 klasifikasi utama, sebagai berikut;

- CBD, yaitu pusat kota lama yang telah menjadi kompleks perkantoran;
- *Inner suburb* (kawasan sekeliling CBD), yaitu bagian kota yang tadinya sebagian masih dilayani oleh CBD tetapi sebagian lagi dilayani oleh sub pusat kota;
- Sub Pusat Kota, yaitu pusat pelayanan yang kemudian tumbuh sesuai perkembangan kota;
- *Outer suburb* (pinggiran kota), yaitu sebagian yang merupakan perluasan wilayah kegiatan kota dan dilayani sepenuhnya oleh sub pusat kota;
- *Urban fringe* (kawasan perbatasan kota), yaitu pinggiran kota yang secara berangsur-angsur tidak menunjukkan bentuk kota lagi, melainkan ke bentuk pedesaan (rural area).

Menurut Nia K. Pontoh & Iwan Setiawan (2008), unsur pembentuk struktur tata ruang kota terdiri dari pusat kegiatan, kawasan fungsional, dan jaringan jalan. Kota atau kawasan perkotaan pada dasarnya dapat dipandang sebagai suatu sistem spasial, yang secara internal mempunyai unsur-unsur yang menjadi pembentuknya serta keterkaitannya satu sama lain. Kota sebagai suatu sistem/tata ruang merupakan wujud struktural dan pola pemanfaatan ruang, baik direncanakan maupun tidak, yang mencirikan kawasan dengan kegiatan utama bukan pertanian. Wujud struktural pemanfaatan ruang kota adalah unsur-unsur pembentuk

kawasan perkotaan secara hierarkis dan struktural berhubungan satu dengan yang lainnya membentuk tata ruang kota. Wujud struktural pemanfaatan ruang kota di antaranya meliputi hierarki pusat pelayanan kegiatan perkotaan, seperti pusat kota, pusat bagian wilayah kota, dan pusat lingkungan; yang ditunjang dengan sistem prasarana jalan seperti jalan arteri, kolektor, dan lokal. Selain pusat-pusat pelayanan kegiatan perkotaan dan kawasan fungsional perkotaan, unsur pembentuk struktur tata ruang kota adalah sistem prasarana dan sarana.

Menurut Eko Budiharjo, Kota merupakan hasil cipta, rasa, karsa dan karya manusia yang paling rumit dan muskil sepanjang peradaban. Struktur merupakan bentuk dan wajah serta penampilan kota, merupakan hasil dari penyelesaian konflik perkotaan yang selalu terjadi, dan mencerminkan perkembangan peradaban warga kota maupun pengelolanya. Adapun elemen-elemen yang membentuk struktur ruang kota (Sinulingga, 2005: 97, yaitu:

- Kumpulan dari pelayanan jasa termasuk di dalamnya perdagangan, pemerintahan, keuangan yang cenderung terdistribusi secara berkelompok dalam pusat pelayanan.
- Kumpulan dari industri sekunder (manufaktur) pergudangan dan perdagangan grosir yang cenderung untuk berkumpul pada suatu tempat.
- Lingkungan permukiman sebagai tempat tinggal dari manusia dan ruang terbuka hijau.
- Jaringan transportasi yang menghubungkan ketiga tempat di atas.

Pengertian Pusat dan Sub Pusat Pelayanan Kota

Pusat kota merupakan pusat dari segala kegiatan kota antara lain politik, sosial budaya, ekonomi, dan teknologi. Jika dilihat dari fungsinya, pusat kota merupakan tempat sentral yang bertindak sebagai pusat pelayanan bagi daerah-daerah di belakangnya, menyuplainya dengan barang-barang dan jasa-jasa pelayanan, jasa-jasa ini dapat disusun menurut urutan menaik dan menurun tergantung pada ambang batas barang permintaan. Pusat kota terbagi dalam dua bagian:

1. Bagian paling inti (*The Heart of The Area*) disebut RBD (*Retail Business District*) Kegiatan dominan pada bagian ini antara lain *department store, smartshop, office building, clubs, hotel, headquarter of economic, civic, political.*
2. Bagian diluarnya disebut WBD (*Whole Business District*) yang ditempati oleh bangunan yang diperuntukkan untuk kegiatan ekonomi dalam jumlah yang besar antara lain pasar dan pergudangan.

Menurut Arthur dan Simon (1973), pusat kota adalah pusat keruangan dan administrasi dari wilayahnya yang memiliki beberapa ciri, yaitu

1. Pusat kota merupakan tempat dari generasi ke generasi menyaksikan perubahan-perubahan waktu.
2. Pusat kota merupakan tempat vitalitas kota memperoleh makanan dan energi, dengan tersebarnya pusat-pusat aktivitas seperti pemerintahan, lokasi untuk balai kota, toko-toko besar, dan bioskop.

3. Pusat kota merupakan tempat kemana orang pergi bekerja, tempat ke mana mereka "pergi ke luar".
4. Pusat kota merupakan terminal dari pusat jaringan, jalan kereta api, dan kendaraan umum.
5. Pusat kota merupakan kawasan di mana kita menemukan kegiatan usaha, kantor pemerintahan, pelayanan, gudang dan industri pengolahan, pusat lapangan kerja, wilayah ekonomis metropolitan.
6. Pusat kota merupakan penghasil pajak yang utama, meskipun kecil namun nilai bangunan yang ada di pusat kota merupakan proporsi yang besar dari segala keseluruhan kota, karena pusat kota memiliki prasarana yang diperlukan untuk pertumbuhan ekonomi.
7. Pusat kota merupakan pusat-pusat fungsi administratif dan perdagangan besar, mengandung rangkaian toko-toko eceran, kantor-kantor profesional, perusahaan jasa, gedung bioskop, cabang-cabang bank dan bursa saham. Dalam kota kecil yang swasembada, kawasan ini juga menyediakan fasilitas perdagangan besar mencakup pusat-pusat administratif dan transportasi yang diperlukan.

Sedangkan pengertian sub pusat pelayanan kota adalah suatu pusat yang memberikan pelayanan kepada penduduk dan aktivitas sebagian wilayah kota, dimana ia memiliki hirarki, fungsi, skala, serta wilayah pelayanan yang lebih rendah dari pusat kota, tetapi lebih tinggi dari pusat lingkungan.

Faktor-faktor yang menyebabkan timbulnya suatu pusat-pusat pelayanan, yaitu

1. Faktor Lokasi

Letak suatu wilayah yang strategis menyebabkan suatu wilayah dapat menjadi suatu pusat pelayanan.

2. Faktor Ketersediaan Sumber Daya

Ketersediaan sumber daya dapat menyebabkan suatu wilayah menjadi pusat pelayanan.

3. Kekuatan Aglomerasi

Kekuatan aglomerasi terjadi karena ada sesuatu yang mendorong kegiatan ekonomi sejenis untuk mengelompok pada suatu lokasi karena adanya suatu keuntungan, yang selanjutnya akan menyebabkan timbulnya pusat-pusat kegiatan.

4. Faktor Investasi Pemerintah

Ketiga faktor diatas menyebabkan timbulnya pusat-pusat pelayanan secara ilmiah, sedangkan faktor investasi pemerintah merupakan sesuatu yang sengaja dibuat (Artificial).

Perkembangan Kota dan Struktur Ruang

Perkembangan perkotaan adalah suatu proses perubahan keadaan perkotaan dari suatu keadaan ke keadaan yang lain dalam waktu yang berbeda. Sorotan perubahan keadaan tersebut biasanya didasarkan pada waktu yang berbeda dan untuk menganalisis ruang yang sama. Menurut J.H.Goode dalam Daldjoeni (1996: 87), perkembangan kota dipandang sebagai fungsi dari pada faktor-faktor jumlah penduduk, penguasaan alat atau

lingkungan, kemajuan teknologi dan kemajuan dalam organisasi sosial.

Sedangkan menurut Bintarto (1989), perkembangan kota dapat dilihat dari aspek zona-zona yang berada di dalam wilayah perkotaan. Dalam konsep ini Bintarto menjelaskan perkembangan kota tersebut terlihat dari penggunaan lahan yang membentuk zona-zona tertentu di dalam ruang perkotaan sedangkan menurut Branch (1995), bentuk kota secara keseluruhan mencerminkan posisinya secara geografis dan karakteristik tempatnya. Branch juga mengemukakan contoh pola-pola perkembangan kota pada medan datar dalam bentuk ilustrasi seperti :

- topografi,
- bangunan,
- jalur transportasi,
- ruang terbuka,
- kepadatan bangunan,
- iklim lokal,
- vegetasi tutupan dan
- kualitas estetika

Pusat Kegiatan di wilayah Kota/Kabupaten merupakan simpul pelayanan sosial, budaya, ekonomi dan/atau administrasi masyarakat di wilayah Kota/Kabupaten, terdiri atas:

- 1) Pusat Kegiatan Nasional (PKN) yang berada di wilayah Kota/Kabupaten;
- 2) Pusat Kegiatan Wilayah (PKW) yang berada di wilayah Kota/Kabupaten;

- 3) Pusat Kegiatan Lokal (PKL) yang berada di wilayah Kota/Kabupaten;
- 4) Pusat Kegiatan Strategis Nasional (PKSN) yang berada di wilayah Kota/Kabupaten;
- 5) Pusat – pusat lain di dalam wilayah Kabupaten yang wewenang penentuannya ada pada Pemerintah Daerah Kota/Kabupaten, yaitu:
 - a. Pusat Pelayanan Kawasan (PPK) merupakan Kawasan Perkotaan yang berfungsi untuk melayani Kegiatan Skala Kecamatan atau beberapa Desa;
 - b. Pusat Pelayanan Lingkungan (PPL) merupakan Pusat Permukiman yang berfungsi untuk melayani Kegiatan Skala antar Desa.

C. Kawasan Pinggiran Perkotaan

Daerah pinggiran kota (*urban fringe*) didefinisikan sebagai daerah pinggiran kota yang berada dalam proses transisi dari daerah perdesaan menjadi perkotaan. Sebagai daerah transisi, daerah ini berada dalam tekanan kegiatan-kegiatan perkotaan yang meningkat yang berdampak pada perubahan fisik termasuk konversi lahan pertanian dan non pertanian dengan berbagai dampaknya.

Menurut Howard pada akhir abad ke 19, diantara daerah perkotaan, daerah perdesaan, dan daerah pinggiran kota, ternyata daerah pinggiran kota memberikan peluang paling besar untuk usaha-usaha produktif maupun peluang paling menyenangkan untuk bertempat tinggal. Manusia sebagai penghuni daerah pinggiran kota selalu mengadakan adaptasi terhadap lingkungannya. Adaptasi dan aktivitas ini

mencerminkan dan juga mengakibatkan adanya perubahan sosial, ekonomi, kultural, dan lain-lain (Daldjoeni, 1987)

Perluasan kota dan masuknya penduduk kota ke daerah pinggiran telah banyak mengubah tata guna lahan di daerah pinggiran terutama yang langsung berbatasan dengan kota. Banyak daerah hijau yang telah berubah menjadi permukiman dan bangunan lainnya (Bintarto, 1983). Hal ini menyebabkan terjadinya proses densifikasi permukiman di daerah pinggiran kota.

Pakar lain yaitu Hammond (dalam Daldjoeni, 1987) mengemukakan beberapa alasan tumbuhnya daerah pinggiran kota diantaranya:

- Adanya peningkatan pelayanan transportasi kota, memudahkan orang bertempat tinggal pada jarak yang jauh dari tempat tinggalnya.
- Berpindahnya sebagian penduduk dari bagian pusat kota ke bagian tepi-tepinya, dan masuknya penduduk baru yang berasal dari perdesaan.
- Meningkatnya taraf kehidupan masyarakat.

D. Perubahan Pemanfaatan Lahan Kawasan Pinggiran

Menurut Surya (2018), bahwa kawasan pinggiran yang berkembang (dikembangkan) dalam perspektif wilayah perkotaan Metropolitan Mamminasata, pada dasarnya ditujukan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat dan mengakomodir berbagai kepentingan pembangunan serta diwujudkan melalui alokasi pemanfaatan lahan.

Pembangunan kawasan pinggiran perkotaan pada dasarnya mengacu pada lima hal pokok yaitu; (a)

penyediaan sarana hunian, untuk tujuan pemenuhan kebutuhan akan perumahan dan permukiman, (b) penyediaan infrastruktur transportasi untuk tujuan memudahkan pergerakan orang dan barang, (c) penyediaan lapangan kerja untuk tujuan mengurangi angka pengangguran, (d) penyediaan sarana dan fasilitas perkotaan sebagai media bertemunya berbagai kepentingan individu dan kelompok-kelompok masyarakat, dan (e) penyempurnaan dalam hal ini adalah ketersediaan sarana dan prasarana penunjang.

Dalam buku *Transformasi Spasial dan Keberlanjutan Kota Metropolitan* (Surya, 2018) mengenai pertumbuhan dan perkembangan kawasan pinggiran dipengaruhi oleh faktor fisik dan non fisik (Catanese, 1989).

- Faktor fisik berupa lokasi dimana kota itu berada akan sangat mempengaruhi perkembangannya secara langsung dalam bentuk aktifitas dan interaksi oleh penduduk dan Geografis yang mempengaruhi perkembangan suatu kawasan (wilayah).
- Faktor non fisik berupa perkembangan penduduk yang diuraikan dalam bentuk jumlah, penambahan, kepadatan, dan penyebaran yang lebih menyentuh pada aspek sosial dan aktivitas kota yang fokusnya terkait perkembangan perekonomian baik itu secara internal maupun eksternal dari lokasi studi kasus.

E. Tinjauan Kebijakan Berdasarkan Perda RTRW Kota Makassar No.14 tahun 2015

Ketentuan Umum Peraturan Zonasi Untuk Sub Pusat Pelayanan Kota Pasal 91 tentang Ketentuan umum

peraturan zonasi sub PPK sebagaimana dimaksud dalam Pasal 89 huruf b meliputi :

- kegiatan yang diperbolehkan sesuai peruntukan meliputi : kegiatan pembangunan perumahan kepadatan tinggi dan kepadatan sedang, kegiatan pelayanan pendidikan, kegiatan industri, kegiatan pergudangan, kegiatan pelayanan transportasi laut, kegiatan perdagangan dan jasa, kegiatan sosial dan budaya, kegiatan pelayanan kesehatan, dan kegiatan pelayanan olahraga pembangunan;
- kegiatan yang diperbolehkan dengan syarat meliputi : kegiatan selain kegiatan sebagaimana dimaksud huruf a yang memenuhi persyaratan teknis dan tidak mengganggu fungsi sub PPK; dan
- kegiatan yang tidak diperbolehkan meliputi : kegiatan yang menghalangi dan/atau menutup lokasi dan jalur evakuasi bencana, serta kegiatan lainnya yang tidak sesuai dengan peruntukan kawasan;
- penerapan intensitas pemanfaatan ruang meliputi :
 - penerapan ketentuan tata bangunan dan lingkungan yang meliputi : ketentuan KDB, KLB, KDH, KTB, serta ketinggian bangunan dan GSB terhadap jalan; dan
 - penerapan ketentuan tata bangunan dan lingkungan yang berbasis mitigasi bencana.
- penyediaan RTH paling sedikit 30% (tiga puluh persen) dari luas kawasan perkotaan;
- penyediaan prasarana dan sarana minimum meliputi :
 - fasilitas dan infrastruktur pendukung kegiatan sesuai peruntukan kawasan;

- prasarana lingkungan dan jalur evakuasi bencana;
- utilitas perkotaan; dan

Sub Pusat Pelayanan Kota pada Pasal 20

(1) SPPK sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (2) huruf b merupakan pusat pelayanan sosial, ekonomi, dan/atau administrasi masyarakat yang melayani sub wilayah kota;

(2) SPPK sebagaimana pada ayat (1) terdiri atas:

- Sub PPK I ditetapkan pada Kawasan Daya yang meliputi: sebagian Kecamatan Tamalanrea dan sebagian Kecamatan Biringkanaya dengan fungsi sebagai pusat kegiatan perumahan kepadatan sedang, pusat kegiatan perumahan kepadatan tinggi, pusat pelayanan penelitian dan pendidikan tinggi, pusat kegiatan perdagangan dan jasa, kegiatan yang mendukung kegiatan bandar udara, pusat pelayanan olahraga, pusat pelayanan kesehatan, dan pusat kegiatan industri dan pergudangan;
- Sub PPK II ditetapkan pada Kawasan Untia yang meliputi : sebagian Kecamatan Tamalanrea dan sebagian Kecamatan Biringkanaya dengan fungsi sebagai pusat kegiatan perumahan kepadatan sedang, pusat kegiatan perumahan kepadatan tinggi, pusat pelayanan penelitian dan pendidikan tinggi, dan pusat kegiatan maritim;
- Sub PPK III ditetapkan pada Kawasan Manggala yang meliputi : Kecamatan Manggala dengan fungsi sebagai pusat kegiatan perumahan kepadatan sedang, dan pusat kegiatan perumahan kepadatan tinggi, serta kegiatan industri;

- Sub PPK IV ditetapkan pada Kawasan Tallo yang mencakup Kecamatan Tallo dan Kecamatan Ujung Tanah dengan fungsi sebagai pusat kegiatan perumahan kepadatan sedang, pusat kegiatan perumahan kepadatan tinggi, pusat kegiatan industri, pusat pelayanan budaya, dan pusat kegiatan transportasi laut;
- Sub PPK V ditetapkan pada Kawasan Panakkukang yang mencakup Kecamatan Panakkukang dan Kecamatan Rappocini dengan fungsi sebagai pusat kegiatan perumahan kepadatan sedang, pusat kegiatan perumahan kepadatan tinggi, pusat kegiatan perdagangan dan jasa, dan pusat pelayanan penelitian dan pendidikan tinggi;
- Sub PPK VI ditetapkan pada Kawasan Losari yang mencakup Kecamatan Mariso, Kecamatan Ujung Pandang, dan Kecamatan Wajo dengan fungsi sebagai pusat kegiatan perumahan kepadatan sedang, pusat kegiatan perumahan kepadatan tinggi, pusat kegiatan perdagangan dan jasa, pusat kegiatan pariwisata, pusat kegiatan sosial budaya, pusat pelayanan kesehatan, dan pusat kegiatan transportasi laut;
- Sub PPK VII ditetapkan pada Kawasan Sentral di Kecamatan Bontoala dengan fungsi kegiatan sebagai pusat kegiatan perumahan kepadatan sedang, pusat kegiatan perumahan kepadatan tinggi, dan pusat kegiatan perdagangan dan jasa;
- Sub PPK VIII ditetapkan pada Kawasan Mattoanging yang mencakup Kecamatan Mamajang, dan Kecamatan Makassar dengan fungsi sebagai pusat kegiatan

perumahan kepadatan sedang, pusat kegiatan perumahan kepadatan tinggi, pusat pelayanan kesehatan, pusat kegiatan olahraga, dan pusat kegiatan perdagangan dan jasa;

- Sub PPK IX ditetapkan pada Kawasan Barombong di Kecamatan Tamalate dengan fungsi kegiatan sebagai pusat kegiatan perumahan kepadatan sedang, pusat kegiatan perumahan kepadatan tinggi, pusat kegiatan perdagangan dan jasa, pusat kegiatan pariwisata, pusat pelayanan penelitian dan pendidikan tinggi, pusat pelayanan budaya, pusat pelayanan olahraga; dan
- Sub PPK X ditetapkan pada Kawasan Sangkarrang di Kecamatan Kepulauan Sangkarrang dengan fungsi sebagai pusat kegiatan perumahan kepadatan sedang, dan pusat kegiatan pariwisata bahari.

(3) Pusat Lingkungan pada Pasal 21

- PL sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (2) huruf c merupakan pusat pelayanan sosial, ekonomi, dan/atau administrasi masyarakat yang melayani skala lingkungan wilayah kota;
- PL sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi : pusat-pusat pelayanan pada skala kecamatan dan/atau kelurahan dilengkapi fungsi pelayanan pemerintahan, pelayanan pendidikan, pelayanan kesehatan, pelayanan olahraga, pusat kegiatan perdagangan dan jasa, pusat pelayanan sosial dan budaya;

(4) Sebaran lokasi dan ketentuan pengembangan PL akan diatur lebih lanjut berdasarkan Rencana Detail Tata Ruang Kota.

F. Hubungan Pertumbuhan (Kutub Pertumbuhan) Wilayah dan Gentrifikasi pada Perubahan Struktur Ruang Perkotaan

Pada dasarnya berdasarkan kajian teori diatas, gentrifikasi merupakan salah satu dari sekian dampak pertumbuhan dan perkembangan suatu perkotaan yang memiliki pengaruh terhadap kondisi sosial, ekonomi dan lingkungan wilayah tersebut. Gentrifikasi yang berawal dari suatu pergerakan manusia (penduduk) dalam rangka menghadirkan dan memperoleh pilihan kehidupan yang layak untuk sebagian orang akan memberikan perubahan tertentu pada suatu wilayah perkotaan. Hal tersebut cenderung diakibatkan karena adanya migrasi ke kawasan inti (core) dan migrasi ke kawasan pinggiran yang didorong oleh ketersediaan opsi kenyamanan (sarana dan prasarana) serta peluang peningkatan ekonomi. Keberadaan wilayah (kabupaten/kota) disekitar wilayah tergentrifikasi (perkotaan) juga berperan penting terhadap munculnya gentrifikasi itu sendiri. Atas dasar faktor-faktor itulah permukiman mulai terbentuk dan berkembang, walaupun dalam skala yang kecil dan dengan waktu yang bertahap.

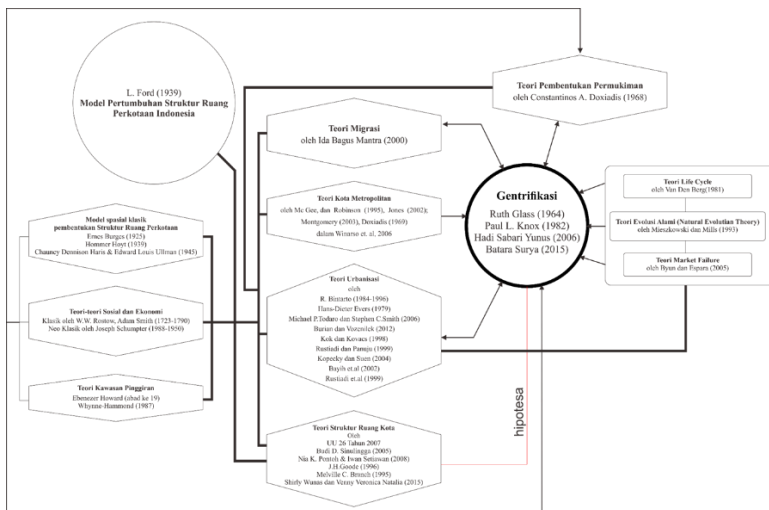
Namun disisi lain, selain mendapatkan kehidupan layak dengan adanya sarana dan prasarana yang baik serta peningkatan ekonomi untuk sebagian orang, efek samping dari gentrifikasi berupa ekspansi oleh orang-orang/masyarakat dengan tingkat ekonomi menengah keatas pada suatu kawasan tertentu (kawasan pusat dan/atau pinggiran) akan membuat masyarakat dengan tingkat ekonomi menengah kebawah menjadi tersingkir atau keluar

dari tempat asalnya diakibatkan ketidak mampuan untuk beradaptasi pada lingkungan tersebut yang telah mengalami perubahan secara fisik, nilai sosial dan juga nilai ekonomi.

Bukan tidak mungkin gentrifikasi dan dampaknya akan menjadi cikal bakal munculnya atau berkembangnya kutub pertumbuhan baru dalam suatu wilayah perkotaan. Dalam proses ekspansi yang dilakukan secara tidak langsung oleh masyarakat berpendapatan menengah keatas terhadap masyarakat berpendapatan menengah kebawah pada wilayah (kawasan pinggiran) akan memunculkan dua kemungkinan. Kemungkinan pertama masyarakat menengah kebawah akan tidak mampu bersaing dan beradaptasi terhadap perubahan spasial yang secara perlahan-lahan terjadi. Ketidak mampuan beradaptasi tersebut digambarkan melalui “migrasi” yang kembali terjadi.

Migrasi diakibatkan karena nilai permintaan dan penawaran terhadap suatu barang dan jasa atau tempat tidak mampu lagi dipenuhi oleh masyarakat berpendapatan menengah kebawah. Akibatnya mereka keluar (bermigrasi) dari tempat (wilayah) asal terjadinya gentrifikasi tersebut menuju ketempat-tempat (ruang) yang dapat secara hak milik masih bersifat lemah dari sisi hukum (pengawasan). Lemah secara hukum ini dapat dilihat dari sisi pengawasan-penegakan aturan (regulasi) tata ruang yang masih tidak maksimal/dapat di negosiasikan kembali. Pertimbangan ekonomi menjadi dasar pelemahan regulasi tersebut. Akibatnya ruang-ruang publik/lingkungan menjadi sisi yang dikorbankan.

Disisi lain (kemungkinan kedua) masyarakat berpendapatan menengah kebawah yang masih ingin berada di tempat/kawasan tergentrifikasi karena tidak memiliki pilihan lain akan berusaha beradaptasi dengan menjaga kemampuan ekonominya (permintaan dan penawaran) melalui penyesuaian pola hidup atau menjadi bagian dari masyarakat berpendapat menengah keatas tersebut. Sehingga kawasan tersebut berkembang dengan masyarkat/orang-orang baru dan sebagian kecil orang-orang lama.



Gambar 3.1 Kontruksi Teoritis Penelitian Gentrifikasi Kawasan

Dalam penelitian ini, peneliti mencoba menghadirkan hubungan sebab-akibat, dengan didasari pada kawasan pinggiran Kota Makassar (Studi Kasus : Kelurahan Bangkala dan Tamangapa sebagai Kawasan Pinggiran Kota Makassar yang mengalami Gentrifikasi. Kajian teori yang relevan dilakukan untuk meneliti terjadinya gentrifikasi dan dampaknya. Teori L. Ford (1939) model struktur ruang kota-

kota besar di Indonesia dan Teori R.L. Glass (1963) tentang Gentrifikasi. L.Ford (1939) dalam teorinya memberikan pemapaaran bahwa pada Struktur ruang Indonesia yang berbentuk kipas dengan zon kota pelabuhan-kolonial sebagai inti diikuti oleh beberapa zona-zona khusus lainnya (zona komersial Cina, komersial campuran, komersial internasional, zona pemerintahan, hingga zona perumahan elit) yang semakin jauh dari pelabuhan, maka penyebaran zona samakin luas. Didalam zona tersebut juga terdapat zona *kampungs* yang bersifat tidak terencana

Menurut Glas (1963) dalam Gur (2009) gentrifikasi merupakan proses perubahan status sosial ekonomi suatu kawasan yang sebelumnya lebih banyak ditinggali penduduk berpenghasilan rendah dan digantikan oleh penduduk yang lebih mampu seiring revitalisasi kawasan dan berkembangnya aktifitas dan investasi di kawasan tersebut.

Dalam kurun waktu yang lain Knox (1982), menyatakan dalam prosesnya, gentrifikasi akan menyebabkan terjadinya percampuran aktivitas kelas atas dan kelas bawah, yang dimana masyarakat yang kurang mampu dan berpenghasilan rendah yang bermukim dia area (lahan) yang masih bernilai rendah akan tergeser akibat peningkatan nilai lahan atau kawasan.

Dalam realita yang terjadi Kelurahan Bangkala dan Kelurahan Tamangapa yang ada di Kecamatan Manggala Kota Makassar bukan tidak mungkin pada kawasan pinggiran Kota Makassar tersebut juga terjadi gentrifikasi dengan pengaruh yang sama. Kehadiran perumahan-perumahan dengan kategori elit, pusat perbelanjaan (*Giant*) serta universitas baru mengindikasikan ciri-ciri kehadiran masyarakat dengan

pendapatan menengah ke atas, ditambah lagi dengan adanya kampus UIN Alauddin Makassar semakin memperkuat tekanan untuk terjadi gentrifikasi. Lantas bagaimana keberlanjutan kehidupan masyarakat asli yang sudah lama berada pada Bangkala dan Tamangapa, yang dimana masyarakat tersebut berada dalam kategori masyarakat dengan tingkat pendapatan menengah kebawah (dicirikan dengan hunian yang masih bersifat tradisional dan lapangan pekerjaan rural). Hal tersebut memberikan corak tersendiri bagi pola struktur ruang yang terbentuk pada kawasan pinggiran dan berdampak terhadap struktur ruang suatu wilayah secara keseluruhan dalam batasan administrasi.

Sinulingga (2015) dalam Surya (2018) menyebutkan bahwa bentuk struktur ruang kota apabila ditinjau dari aspek pusat pelayanan (retail) terbagi menjadi tiga kategori, yaitu *Monocentric city*, *Polycentric city*, dan *Multiplenuclei city*. Klasifikasi perkembangan kota dibedakan berdasarkan 6 klasifikasi utama, sebagai berikut;

- CBD, yaitu pusat kota lama yang telah menjadi kompleks perkantoran;
- *Inner suburb* (kawasan sekeliling CBD), yaitu bagian kota yang tadinya sebagian masih dilayani oleh CBD tetapi sebagian lagi dilayani oleh sub pusat kota;
- Sub Pusat Kota, yaitu pusat pelayanan yang kemudian tumbuh sesuai perkembangan kota;
- *Outer suburb* (pinggiran kota), yaitu sebagian yang merupakan perluasan wilayah kegiatan kota dan dilayani sepenuhnya oleh sub pusat kota;

- *Urban fringe* (kawasan perbatasan kota), yaitu pinggiran kota yang secara berangsur-angsur tidak menunjukkan bentuk kota lagi, melainkan ke bentuk pedesaan (rural area).

Bab 4

PROFIL LOKASI STUDI

A. Gambaran Umum Kota Makassar

1. Kondisi Geografis Kota Makassar

Kota Makassar terletak di pantai barat pulau Sulawesi pada koordinat antara 119°24'17,38". BT dan 5°8'6,19" LS. Kota Makassar yang juga merupakan ibukota Provinsi Sulawesi Selatan secara administratif terbagi dalam 15 wilayah kecamatan dengan 153 kelurahan dengan luas mencapai 175,77 km². Kota Makassar merupakan kawasan kota metropolitan yang berkembang pesat beberapa tahun terakhir. Berdasarkan letak geografis, Kota Makassar berbatasan dengan beberapa Kabupaten/Kota lainnya yang ada di Provinsi Sulawesi Selatan, dengan rincian sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan Kabupaten Maros
- Sebelah Timur berbatasan dengan Kabupaten Maros dan Kabupaten Gowa
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Kabupaten Gowa/Kabupaten Takalar
- Sebelah Barat berbatasan dengan Selat Makassar

Berikut peta administratif Kota Makassar dan luas wilayah Kota Makassar berdasarkan jumlah kecamatan dapat dilihat dalam tabel berikut:

Tabel 4.1.
Luas Wilayah Berdasarkan Jumlah Kecamatan
Di Kota Makassar Tahun 2019

No.	Kecamatan	Luas Wilayah (Km ²)	Persentase (%)
1	Mariso	1,82	1,04
2	Mamajang	2,25	1,28
3	Tamalate	20,21	11,50
4	Rappocini	9,23	5,25
5	Makassar	2,52	1,43
6	Ujung Pandang	2,63	1,50
7	Wajo	1,99	1,13
8	Bontoala	2,10	1,19
9	Ujung Tanah	4,40	2,50
10	Kep. Sangkarrang	1,54	0,88
11	Tallo	5,83	3,32
12	Panakkukang	17,05	9,70
13	Manggala	24,14	13,73
14	Biringkanaya	48,22	27,43
15	Tamanlarea	31,84	18,11
	Total	175,77	100,00

Sumber: Kota Makassar dalam Angka Tahun 2019



Gambar 4.1 Peta Administrasi Kota Makassar Tahun 2019
 Sumber: Perda Kota Makassar No.4 Tahun 2015 tentang RTRW
 Kota Makassar 2015-2034

Dari data tabel 4.1 diatas dapat dilihat bahwa Kecamatan dengan wilayah paling luas ialah Kecamatan Biringkanaya dengan luas wilayah 48,22 Km² atau sekitar 27,43 % dari luas total wilayah Kota Makassar. Sedangkan dengan luas wilayah yang paling kecil ialah Kecamatan Kep.

Sangkarrang dengan luas wilayah 1,54 Km² atau sekitar 0,88 % dari luas total wilayah Kota Makassar.

2. Jumlah Penduduk Kota Makassar

Penduduk Kota Makassar tahun 2019 tercatat sebanyak 1.508.154 jiwa yang terdiri dari 746.951 laki-laki dan 761.203 perempuan.

Tabel 4.2.
Jumlah Penduduk Berdasarkan Kecamatan
Di Kota Makassar Tahun 2019

No.	Kecamatan	Jenis Kelamin			Kepadatan Penduduk per km ²
		Laki-Laki	Perempuan	Jumlah	
1	Mariso	30.385	29.745	60.130	33.038
2	Mamajang	30.076	31.262	61.338	27.261
3	Tamalate	100.320	101.588	201.908	9.990
4	Rappocini	81.399	86.946	168.345	18.239
5	Makassar	42.425	42.886	85.311	33.854
6	Ujung Pandang	13.641	15.242	28.883	10.982
7	Wajo	15.382	15.915	31.297	15.727
8	Bontoala	27.810	29.199	57.009	27.147
9	Ujung Tanah	17.939	17.415	35.354	8.035
10	Kep. Sangkarrang	7.258	7.258	14.458	9.388
11	Tallo	70.183	69.840	140.023	24.018
12	Panakkukang	73.756	75.365	149.121	8.746
13	Manggala	73.267	72.606	145.873	6.043
14	Biringkanaya	107.100	107.332	214.432	4.447
15	Tamanlarea	56.068	58.604	114.672	3.602
	Total	746.951	761.203	1.508.154	8.580

Sumber: Kota Makassar dalam Angka Tahun 2019

Dari data tabel 4.2 diatas dapat dilihat jumlah penduduk terbanyak terdapat pada kecamatan Biringkanaya sebanyak 214.432 jiwa yang terdiri dari 107.100 jiwa berjenis kelamin laki-laki dan sebanyak 107.332 jiwa berjenis kelamin perempuan, sedangkan wilayah kecamatan dengan jumlah penduduk paling kecil berada di Kecamatan Kep. Sangkarrang dengan jumlah penduduk sebanyak 14.458 jiwa dengan perbandingan 7.258 jiwa berjenis kelamin laki-laki dan sebanyak 7.200 jiwa berjenis kelamin perempuan. Dari tabel diatas, diketahui jumlah wilayah dengan tingkat kepadatan penduduk tertinggi adalah pada wilayah

Kecamatan Mariso yaitu 33.038 jiwa sedangkan kepada penduduk terendah berada pada wilayah Kecamatan Tamalanrea. Sementara untuk Kecamatan Manggala sebagai lokasi makro penelitian dengan luas wilayah terbesar ke-3 di Kota Makassar yakni 24,14 Km², atau sekitar 13,73 % dari luas wilayah Kota Makassar dengan kepadatan penduduk sebanyak 6.043/Km².

B. Gambaran Kecamatan Manggala

Kecamatan Manggala merupakan salah satu dari 15 kecamatan di Kota Makassar dengan letak geografis berada pada 5,1752°LS 119,4935°BT dengan luas wilayah 24,14 kilometer persegi atau sekitar 13.17% dari luas wilayah Kota Makassar yang terbagi kedalam 6 wilayah Kelurahan. Kecamatan Manggala berbatasan dengan :

- Sebelah Utara : Kec.Tamalanrea
- Sebelah Selatan : Kabupaten Gowa
- Sebelah Barat : Kec.Panakukang
- Sebelah Timur : Kabupaten Maros

Sejak Tahun 2017 kecamatan ini telah memiliki 7 kelurahan dengan luas 24,14 km². Namun sekarang di tahun 2019 berdasarkan sumber dari Badan Pusat Statistik Kota Makassar, Kecamatan Manggala telah memiliki 8 kelurahan yakni Kelurahan Borong, Bangkala, Tamangapa, Manggala, Antang, Batua, Bitowa, dan Kelurahan Biring Romang. Kelurahan terluas adalah Tamangapa yaitu 7,62 km², sedangkan kelurahan yang wilayahnya paling kecil di Kecamatan Manggala adalah Kelurahan Biring Romang dengan luas wilayah 0,88 km². Namun untuk pembagian

wilayah administrasi Kelurahan Biring Romang dan Bitowa masih dalam proses pengerjaan.

Hal tersebut disebabkan karena proses penyusunan RDTR untuk tiap kecamatan sementara dilakukan hingga saat ini. Jika dilihat dari ketinggian masing-masing kelurahan dari permukaan laut, maka Kelurahan Antang yang paling tinggi yaitu 24 meter diatas permukaan laut.

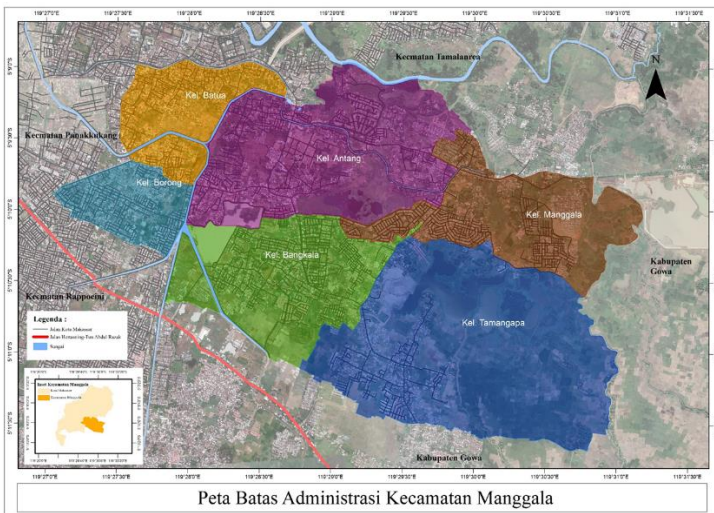
Tabel 4.3
Jumlah Rumah Tangga, Penduduk, dan Kepadatan Penduduk Menurut Kelurahan di Kecamatan Manggala Tahun 2019

No	Desa/Kelurahan	Luas (Km ²)	Rumah Tangga (KK)	Penduduk	Kepadatan Penduduk (/Km ²)
1.	Borong	1,92	4.552	19.033	9,913
2.	Bangkala	3,42	6.214	29.642	6,893
3.	Tamangapa	7,62	2.727	12.057	1,582
4.	Manggala	4,44	5.048	21.079	4,748
5.	Antang	2,63	6.860	31.936	8,106
6.	Batua	1,92	5.991	24.912	12,975
7.	Bitowa	1,31			
8.	Biring Romang	0,88			
	Kecamatan	24,14	31.392	138.659	5,744

Sumber: Kecamatan Manggala dalam Angka Tahun 2019

Berdasarkan tabel diatas, dapat dilihat bahwa kelurahan dengan wilayah paling luas adalah Kelurahan Tamangapa yang menjadi salah satu lokasi penelitian dengan luas wilayah 7,62 Km² dengan jumlah rumah tangga atau kepala keluarga sebanyak 2.727 jiwa. Meski demikian Kelurahan Tamangapa bukanlah kelurahan dengan jumlah penduduk terbanyak bahkan Kelurahan Tamangapa sebagai kelurahan dengan jumlah penduduk paling kecil yakni sebesar 12.057 jiwa dengan kepadatan 1,582 jiwa/Km². Untuk Kelurahan Bangkala dan Tamangapa merupakan

kelurahan yang menjadi lokasi penelitian, dimana Kelurahan Bangkala memiliki luas wilayah 3,42 Km² dengan jumlah rumah tangga atau kepala keluarga sebanyak 6.214 jiwa dengan jumlah penduduk 29.642 jiwa dan memiliki kepadatan penduduk 6.893 jiwa/km². Untuk kelurahan dengan jumlah penduduk terbanyak adalah kelurahan Batua 24.912 jiwa dengan kepadatan penduduk sebanyak 12.975 jiwa /Km².



Gambar 4.2 Peta Administrasi Kecamatan Manggala Tahun 2019
 Sumber: Peta Citra Satelit Google Earth

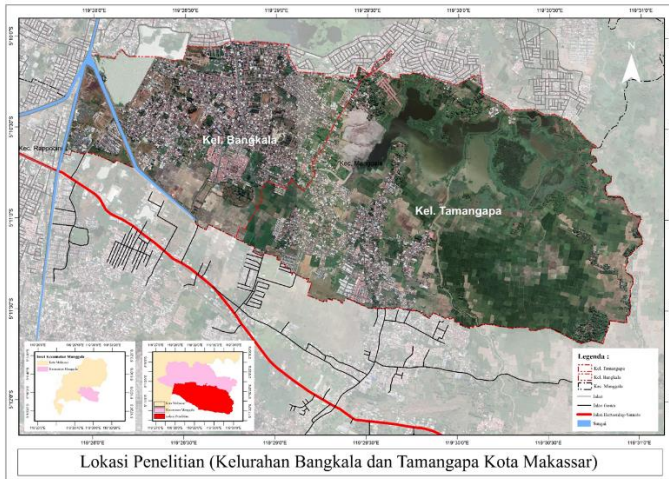
C. Gambaran Kelurahan Bangkala dan Kelurahan Tamangapa

Kelurahan Bangkala dan Tamangapa adalah bagian dari 8 kelurahan yang ada di Kecamatan Manggala berdasarkan Badan Pusat Statistik Tahun 2019. Sejak tahun 2017, Kelurahan Bangkala dan Tamangapa mengalami pemekaran administrasi wilayah. Kantor Kelurahan dan Perangkat kelurahan juga sudah terbentuk. Namun, ditahun

2019, secara administrasi wilayah, dua kelurahan ini masih mengikuti batas wilayah kelurahan yang ditetapkan pada tahun 2016 atau berdasarkan sumber Badan Pusat Statistik tahun 2017. Hal ini dikarenakan proses penyusunan RDTR untuk Kota Makassar masih dalam proses pelaksanaan. Sebagai imbas dari proses yang tengah berlangsung. Data demografi dari kelurahan ini masih menggunakan format data tahun 2017 yang dimana kelurahan Bangkala dan Tamangapa masih belum mengalami pemekaran dari sisi administrasi wilayah. Sehingga ketika ingin menelusuri jumlah penduduk tiap kelurahan yang ada di Kecamatan Manggala, berdasarkan data Badan Pusat Statistik, data kependudukan untuk Kelurahan Biring Romang dan Bitowa belum tersajikan atau bisa dikatakan data kependudukan dari 2 kelurahan yang menjadi pemekaran dari kelurahan Bangkala maupun Tamangapa masih masuk dalam data kependudukan Kelurahan Bangkala dan Tamangapa itu sendiri.

Kelurahan Bangkala menjadi lokasi yang dipilih oleh peneliti sebab memiliki banyak indikasi terjadinya Gentrifikasi wilayah secara ekonomi dan demografi (sosial), hal ini terlihat dari perubahan secara tipologi wilayah pada lokasi tersebut. Perubahan yang terjadi tersebut diduga dipengaruhi oleh beberapa faktor eksternal dan internal dari lokasi penelitian (Kelurahan Bangkala dan Tamangapa). Secara Eksternal keberadaan wilayah penelitian yang berada di kawasan pinggiran secara tidak langsung mengalami perubahan (perkembangan) dari segi fisik dan kependudukan serta aktifitas ekonomi dan sosial sebagai

akibat dari pertumbuhan kawasan pada wilayah Kabupaten sekitar, misalnya pada Kabupaten Gowa yang menghadirkan Kampus II UIN Alauddin Makassar dan Perumahan Citra Land memicu hadirannya aktifitas sosial dan ekonomi lainnya, ditambah lagi pengaruh lokasi yang Kecamatan Manggala yang strategis dalam konsep perencanaan Kawasan Metropolitan Mamminasata. Sedangkan dari sudut pandang internal wilayah, ketersediaan lahan-lahan kosong (non terbangun) yang ada di dua kelurahan tersebut cenderung menarik pergerakan penduduk Kota Makassar dalam rangka memenuhi kebutuhan tempat tinggal yang nyaman dari segi lingkungan, keterediaan akses yang mudah menuju pusat kota dan kawasan-kawasan utama yang menjadi poros aktifitas masyarakat dimanfaatkan oleh beberapa penduduk Kota Makassar untuk bermigrasi ke Kelurahan Bangkala dan Tamangapa, disisi lain perkembangan sarana dan prasarana hunian menjadi daya tarik tersendiri untuk bermigrasi ke lokasi tersebut (lokasi penelitian). Berikut penampakan citra dari Kelurahan Bangkala dan Tamangapa yang menjadi obyek penelitian terhadap pertumbuhan wilayah dan gentrifikasi pada kawasan pinggiran Kota Makassar.



Gambar 4.3 Peta Lokasi Penelitian (Kelurahan Bangkala dan Tamangapa)
 Sumber: Peta Citra Satelit Google Earth Tahun 2019

Bab 5

PROSES PERTUMBUHAN WILAYAH & GENTRIFIKASI KAWASAN PINGGIRAN KOTA MAKASSAR

A. Pertumbuhan Wilayah Kota Makassar dari Masa Kerajaan Gowa-Tallo hingga pada masa perluasan wilayah administrasi Kota Makassar sebagai Daerah Otonom

Pembahasan dan analisis mengenai kutub pertumbuhan dan gentrifikasi pada kawasan pinggiran Kota Makassar dapat dibagi dalam 3 segmen pembahasan (secara deskriptif kualitatif-kuantitatif). Segmen ke-1; adalah dari sudut pandang bagaimana proses terjadinya (munculnya) kutub pertumbuhan dikawasan pinggiran, yang tidak terlepas dari proses pertumbuhan dan perkembangan Kota Makassar secara menyeluruh, segmen ke-2; kawasan pinggiran sebagai area terjadinya kutub pertumbuhan memberikan fenomena tersendiri terhadap pembentukan struktur ruang dan pola pergerakan penduduk yang diwakilkan dalam bentuk migrasi dan urbanisasi yang terjadi dilokasi tersebut (kawasan pinggiran).

Kawasan pinggiran tersebut memiliki pola dan struktur spasial tersendiri yang bisa disesuaikan pada beberapa teori-teori pertumbuhan wilayah, dan segmen ke-3; Fenomena Gentrifikasi yang kemudian terjadi sebagai akibat

daripada pergerakan penduduk ke kawasan pinggiran (Kelurahan Bangkala dan Tamangapa) memberikan perubahan terhadap status suatu kawasan baik dari segi sosial-ekonomi maupun karakteristik fisik dari lingkungan kawasan pinggiran tersebut.

Gentrifikasi tersebut juga mengakibatkan keluarnya atau termarginalkannya eksistensi dari penduduk yang berpenghasilan menengah kebawah yang tidak mampu menyesuaikan dengan perubahan status atau nilai dari kawasan tersebut (kawasan pinggiran), disisi lain masyarakat menengah keatas yang masuk untuk mendapatkan penghidupan yang nyaman mulai mendominasi eksistensi dari aktifitas yang terjadi di kawasan tersebut.

B. Pertumbuhan Wilayah Kota Makassar dari masa kerajaan Gowa-Tallo hingga pada masa perluasan wilayah administrasi Kota Makassar sebagai daerah otonom sampai sekarang (2019).

1. Masa kerajaan Gowa-Tallo

Diawali pada masa kerajaan Gowa-Tallo (1300-1815) sebagai kerajaan saudara antara keturunan raja Gowa yang masing-masing menjadi raja Gowa dan raja Tallo. Kedua kerajaan membentuk wilayah pertahanan. Untuk kerajaan Gowa berada disebelah selatan Kota Makassar dimasa sekarang, sedangkan kerajaan Tallo berada di sebelah utara Kota Makassar dimasa sekarang. Khusus untuk kerajaan Gowa membentuk benteng-benteng pertahanan disepanjang pantai wilayah barat Sulawesi Selatan dari utara ke selatan,

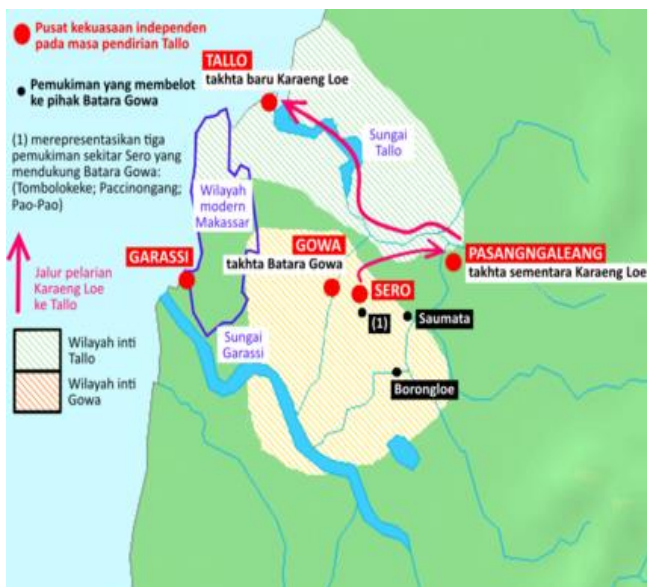
dimana salah satu dari benteng tersebut diberi nama benteng Ujung Pandang yang kini menjadi bagian wilayah pantai Kota Makassar.



Gambar 5.1 Ilustrasi Letak Kerajaan Tallo dan Kerajaan Gowa (Samboppa/Somba Opu) Pada Abad ke 16

Sumber: nurkasim49.blogspot.com

Hubungan antara 2 kerajaan di bidang pertanian dan perikanan membentuk pusat aktifitas kegiatan sosial ekonomi diantara letak 2 kerajaan yang berada di wilayah pesisir barat dengan jarak ± 10 Km dari kedua kerajaan tersebut, tepatnya di muara sungai Tallo dan muara sungai Garrasik (sungai Jeneberang). Pusat aktifitas sosial dan ekonomi tersebut menjadi cikal bakal dari lokasi yang menjadi perhatian dunia dalam wilayah perdagangan dan pelayaran. Sebagai bentuk dari aglomerasi wilayah, pusat aktifitas tadi menjadi wilayah yang kemudian dihuni oleh beberapa masyarakat dari berbagai keturunan etnis yang antara lain dihuni oleh suku Bungis, Makassar, Arab, Melayu, Portugis, Cina (Tionghoa), dan Eropa (Belanda).



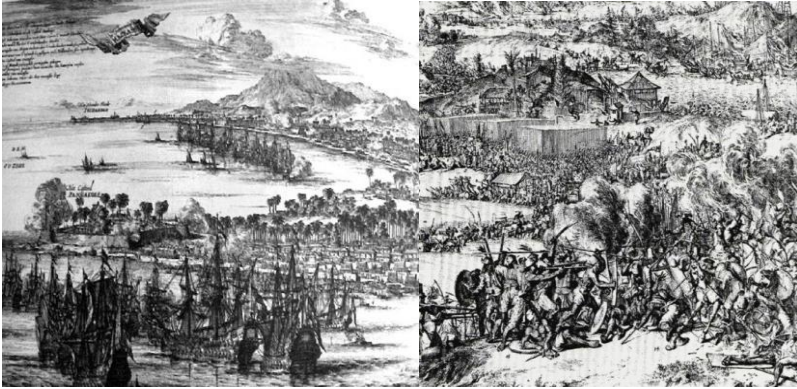
Gambar 5.2 Ilustrasi Kawasan Ujung Pandang (Makassar)

Pada Abad ke 16

Sumber: wikipedia.org

2. Masa kependudukan Hindia-Belanda

Dengan letaknya yang strategis dalam alur pelayaran dunia pada masa itu dan semakin berkembangnya pusat aktifitas ekonomi dan sosial di wilayah tersebut (kini menjadi wilayah Makassar), mulai muncul hegemoni VoC (Belanda) untuk memonopoli perdagangan di wilayah makassar, segala bentuk tawaran, hasutan dan tekanan mulai dilakukan pemerintah Belanda (VoC) ke pemerintahan kerajaan Gowa pada saat itu. Perang pun pecah antara Pasukan Belanda (VoC) dengan kerajaan Gowa (1660-1670).



Gambar 5.3 Ilustrasi Peperangan antara VOC dan Kerajaan Gowa-Tallo

Sumber: *nurkasim49.blogspot.com*

Dengan berbagai strategi, Belanda (VoC) kemudian mampu mengalahkan kerajaan Gowa-Tallo dan mulai menduduki wilayah kerajaan hingga ke pusat pemerintahan kerajaan Gowa (yang dulu berada di wilayah Somba Opu/Benteng Somba Opu), setelah dikalahkannya kerajaan Gowa, pusat pemerintahan kerajaan Gowa kemudian berpindah ke arah timur (kini menjadi museum Balla Lompoa). Dengan menguasai wilayah pesisir barat (yang kini menjadi wilayah Makassar), Belanda juga menghancurkan benteng-benteng yang dibangun pada masa kejayaan kerajaan Gowa saat itu, namun Belanda menyisahkan satu benteng (1673) yakni benteng Ujung Pandang (benteng Rotterdam) untuk dijadikan pusat pemerintahan Belanda (VoC) pada masa itu. Pusat pemerintahan dan aktifitas sosial ekonomi kemudian mulai berpusat disekitar benteng ujung pandang selama masa pemerintahan Belanda (VoC).



Gambar 5.4 Benteng Ujung Pandang sebagai Pusat Pemerintahan Belanda-VOC
 Sumber: daenggassing.wordpress.com

Bangkrutnya VOC tahun 1799, monopoli perdagangan serta penguasaan teritorial kota diambil alih oleh Belanda secara langsung. Pada saat itu Belanda mulai secara langsung mengatur segala bentuk pemerintahan dan aktifitas sosial ekonomi hingga tata kelola kewilayahan pada wilayah Makassar. Peralihan ini mendorong perkembangan dan pertumbuhan Kota Makassar lebih cepat lagi. Benteng Rotterdam tetap menjadi pusat kota. Tapi, di utara benteng, pemerintah kolonial membangun kampung *Negory Vlaardingien*. Tempat bermukimnya orang-orang Cina, dan campuran Belanda dan pribumi (Indo). Di sisi utara

Vlaardingen ini, Belanda memukimkan kembali orang-orang Melayu yg sebelumnya bermigrasi karena Gowa kalah. Daerah ini dikenal dengan Kampung Melayu. Pada awal abad ke-20, *Vlaardingen* tumbuh menjadi kawan pecinan, namun di sekitar *Hogepad* (jalan A Yani) tetap menjadi kawasan pemerintahan. Sisi selatan dan timur *Koningsplein*, dikembangkan menjadi areal kompleks perumahan dengan konsep rumah dengan taman. *Vlaardingen*-Benteng Rotterdam. Di pantai sekitar benteng, juga dibangun kampung Baru.



Gambar 5.5 Perluasan Wilayah Makassar sebagai Fase Pertama sekitar Abad ke-20

Sumber: daenggassing.wordpress.com

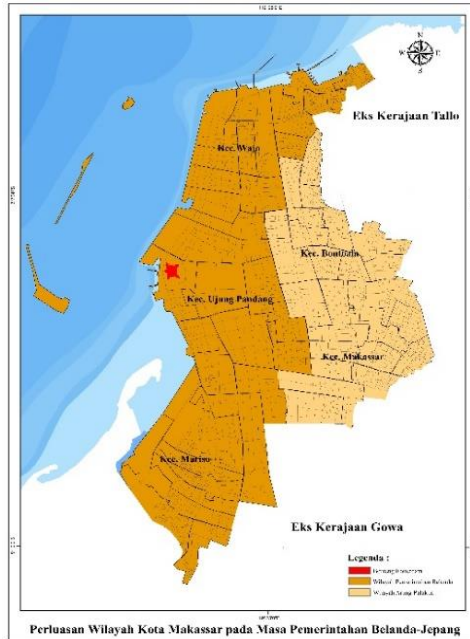
Hingga pada tahun 1906 berdasarkan *Statesblad*, Makassar menjadi wilayah *Gameente* sebagai bentuk

bioskop, penjara, gedung kesenian, dan hotel. *Vlaardingen* menjadi pemukiman orang-orang Eropa, dan suplai kebutuhan akan sayur-mayur di peroleh di sekitar benteng *Vrydenburg* (Bank BNI sekarang). Pada tahun 1846 Gubernur makassar (Kota Makassar) menjadi Gubernur sulawesi dan daerah jajahannya yang wilahnya meliputi Sulawesi Selatan dan pulau-pulau disekitarnya. Dan diikuti perubahan nama wilayah dari Makassar dan daerah jajahannya menjadi Pemerintahan Sulawesi Selatan daerah jajahannya. Pada 1847 diangkat pejabat-pejabat yang mewakili daerah jajahan dengan pemerintah Belanda, dalam hal ini diangkat Lo'mo, Karaeng, Daeng, Aroeng, Sullewatang, Gallarang, dan sebagainya. Pada Januari 1847 Makassar kemudian ditetapkan sebagai pelabuhan bebas yang mengizinkan pedagang-pedagang Inggris, Belanda, Cina, Arab, Bugis, Makassar, dan Timur Asing lainnya yang memacu perkembangan perekonomian yang pesat. Pada masa ini juga pemerintahan Hindia-Belanda mulai mengatur urusan penataan kota dari sisi sarana dan prasarana kota serta memperluas wilayah kekuasaanya hingga seluruh wilayah Sulawesi Selatan dan sebagian wilayah Pulau Sulawesi. Selanjutnya pusat Kota Makassar berpindah kearah timur dan menjadi pusat orientasi kota yang mengarah pada sekitar kawasan lapangan Karebosi (kini balaikota).

Meningkatnya jumlah penduduk Makassar (*Onderafdeeling* Makassar) meliputi Kota Makassar, Tallo dan Pulau-pulau disekitarnya, yang pada tahun 1852 hanya berjumlah 33.512 jiwa dan pada tahun 1861 terus meningkat menjadi 43.717 jiwa, menyebabkan pemerintah

mengembangkan wilayah kota pada tahun 1888 ke wilayah utara hingga ke kampung paotere (sekarang pelabuhan perahu) dan ke selatan kampung Mangkura. Beberapa kampung juga lahir seperti kampung Butung milik orang Buton (dibagian utara Kampung Melayu) dan Kampung Maluku (Maloku) milik orang Maluku (dibagian selatan Kampung Beru) yang kebanyakan dihuni oleh pegawai pemerintah atau tentara.

Pada masa pemerintahan Hindia-Belanda tahun 1903-1906 terjadi perubahan sistem ketatanegaraan dalam bentuk undang-undang desentralisasi yang sekaligus memperluas lagi wilayah administrasi Kota Makassar hingga kewilayah bekas kekuasaan kerajaan Tallo (Distrik Tallo) diwilayah utara dan wilayah selatan (kampung Mariso) yang berbatasan langsung dengan kerajaan Gowa (Sambungjawa) pasca peperangan dan kewilayah timur. *Regering Reglement* (1854) juga mengatur pembagian wilayah Kota Makassar dalam pembagian wilayah desa.



Gambar 5.7 Perluasan Batas Wilayah Makassar Ketika Mengalami Perubahan Status Wilayah menjadi Kota Praja
 Sumber: daenggassing.wordpress.com

Pada Tahun 1903 perubahan aturan ketatanegaraan Hindia-Belanda terkait pembentukan daerah-daerah otonom yang kewenangannya masih terbatas. Yang juga mengatur pembagian wilayah administratif pemerintahan yang tidak terpusat dan memberikan kebebasan berpolitik pada daerah-daerah sekaligus mengurangi beban pemerintah Hindia-Belanda di Batavia.

Dambrink (1918) kemudian ditunjuk sebagai pimpinan kepada daerah pertama Kota Makassar pada saat itu. Kota Makasar dibangun sesuai *Stad Plan* (rencana kota) yang salah satunya mengatur urusan jalan (lalu lintas) dan penerangan. 1920 jalan kerikil menjadi aspal. dibangun pula

Fasilitas perkotaan disepanjang pesisir pantai (jl. Somba Opu dan Jl. Penghibur).

Setelah masa Dambrink selesai, kemudian digantikan oleh Masa *Gouverneur* Frijiling pada tahun tersebut juga diadakan perubahan pemerintahan makassar dijadikan 4 distrik saja yaitu. Distrik Wajo, Distrik Makassar, Distrik Mariso dan Distrik Ujung Tanah. Distrik Wajo dan Makassar dipimpin oleh Asisten sedangkan Mariso dan Ujung Tanah dipimpin oleh seorang Galarang.

3. Masa Kependudukan Jepang dan Masa Pasca Proklamasi Kemerdekaan RI (tahun 17 Agustus 1945)

Pecahnya perang asia pasifik berdampak pada proses perluasan wilayah Kota Makassar, dimana pada tahun 1941 desember penduduk kota Makasssar dipindahkan (menyingkir) ke kampung-kampung di pinggiran Kota Makassar (kini Kecamatan Makassar dan Mamajang). Tahun 1942 lahir Po nomor 1 dan 2 (aturan pemerintahan daerah dan aturan pemerintahan angkatan daerah) menggantikan UU pemerintah Belanda dan berakhirnya masa pemerintahan Belanda. Pada tahun tersebut juga berlaku aturan Syu (keresidenan), Syi (kotapraja), Ken (kabupaten), Gun (kewedanaan atau distrik), Son (kecamatan atau ondersitrik) dan Ku (desa atau kelurahan) yang dikepalai beruturut-turut oleh Syuco, Syico, Kenco, Gunco, Sonco, dan Kuco, dan provinsi yang dibentuk pemerintahan Hindia-Belanda dihapuskan.

Dalam menyelenggarakan pemerintahan pendudukan jepang, sebagian besar struktur organisasi pemerintahan Hindia-Belanda tetap dilanjutkan. Kabupaten maupun Kota Praja berjalan terus dimana kekuasaan dijalankan oleh Knetyo (bupati) dan Syico (walikota). Tahun 1944 jepang membentuk Tonarigumi (RT) terdiri dari 10-15 rumah tangga untuk keperluan pemadaman kebakaran, kesehatan masyarakat, pertahanan sipil dan keamanan internal.

Wilayah angkatan laut jepang (Kaigun) berpusat di Hoogepad, Kantor Residen Makassar. Pemerintahan sipil Sulawesi bertempat di sekolah katolik rajawali (Jl. Arief Rate) yang meliputi Syu (Keresidenan), Ken (Kabupaten), Bunken (Sub-Kabupaten), Gun (kewedanaan), Son (kecamatan), dan Ku (Desa). Pemerintahan Jepang di Makassar yang dipimpin oleh B. Yamasaki (1942-1945) lebih memperhatikan pada fasilitas pariwisata yang menghubungkan Benteng Rotterdam dengan Pantai Losari melalui kafe-kafe disekitar pantai. Bandara Sultan Hasanuddin di Maros dibangun pada masa pemerintahan Belanda dan diresmikan tgl 27 september 1937, dan digunakan kembali oleh jepang tahun 1943 juni.

Tahun 1944 Kaigun membangun Bunker di Lakkang yang merupakan salah satu kampung subur. Untuk memperkuat kekuatan tentara Dai Nippon baik yang ada di Makassar maupun yang ada di Sungguminasa, dibangunlah jalan pintas dari Makassar menuju Sungguminasa yang memotong Kampung Pa'baeng-baeng sampai ke kampung Gunungsari. Jalan ini dibangun mengingat jalan yang ada di Lempong, Jongaya (Jl. Andi Tonro) rusak akibat banjir yang

melanda Kota Makassar. Pasar Jongaya yang terletak di Kampung Kawa oleh tentara jepang memindahkan ke Pa'baeng-baeng sehingga berubah namanya menjadi pasar Pa'baeng-baeng. dengan pemindahan pasar jongaya, maka kampung Pa'baeng-baeng menjadi ramai. Baeng-baeng artinya batas. batas antara mamajang dan jongaya.

4. Masa Perluasan wilayah

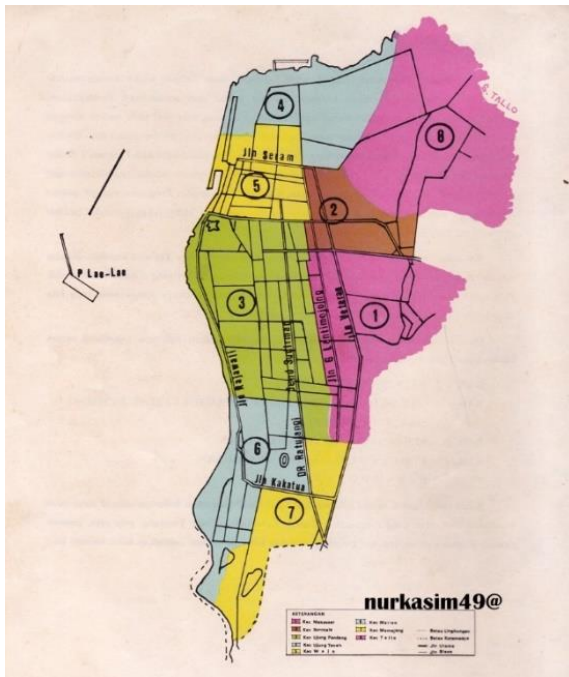
Setelah proklamasi kemerdekaan Republik Indonesia terbentuklah Negara Indonesia Timur (NIT) yang wilayahnya termasuk diantaranya Sulawesi yang beri Ibu Kota Makassar. Dengan dikeluarkannya surat keputusan Residen Celebes Selatan No. 427 tanggal 3 Juni 1947 seluruh daerah dari Onderafdeeling Makassar yang berada di daratan (bukan termasuk daerah pulau-pulaunya) dijadikan Kota Praja Makassar. Sebagai salah satu realisasi berlakunya Undang-Undang desentralisasi yang pertama tahun 1903 Kota Makassar resmi ditetapkan sebagai daerah otonom pada tanggal 1 April 1906. Kemudian tanggal 31 Desember 1938, barulah disahkan menjadi *Staad Gemeente* Makasar. Tidak dapat dipungkiri bahwa di dalam kurun waktu tersebut, Kota Makassar sudah terdapat perkampungan-perkampungan yang secara umum telah memenuhi syarat perkotaan sesuai dengan fungsinya sebagai pusat pemerintahan, perdagangan, dan pendidikan di daerah Sulawesi.



Gambar 5.8 Rapat Kesepakatan Perluasan Wilayah Makassar

Sumber: nurkasim49.blogspot.com

Pada tahun 1970, Kota Makassar merupakan Ibu Kota Provinsi Sulawesi Selatan dengan berbagai fungsi yang heterogen. Pemerintahan, perdagangan, pendidikan serta sebagai kota pelabuhan menjadi Kota Makassar sebagai kota yang memiliki domain aktifitas yang beragam. Ditambah lagi dengan luas $\pm 21 \text{ Km}^2$ dengan jumlah 432.242 jiwa yang berarti Kota Makassar memiliki kepadatan penduduk 20.582 jiwa/km. Angka yang relatif padat untuk skala kota/wilayah pada saat itu.



Gambar 5.9 Batas Administrasi Wilayah Kota Makassar Sebelum Mengalami Pertambahan Wilayah dari Kabupaten Sekitar
 Sumber: *nurkasim49.blogspot.com*

Melihat letak makassar yang sangat strategis sebagai wilayah pesisir sekaligus wilayah perdagangan namun memiliki keterbatasan (luas) wilayah maka pemerintah daerah dalam hal ini adalah Pemerintah Kota Makassar bekerja sama dengan pemerintah pusat dan provinsi melakukan suatu terobosan dalam bentuk perluasan wilayah administrasi Kota Makassar. Setelah melakukan perundingan dengan beberapa wilayah (Kabupaten) disekitar dalam hal ini adalah pemerintah Kabupaten Gowa, Kabupaten Maros, dan Kabupaten Pangkajene dan Kepulauan, maka disepakati beberapa wilayah yang menjadi

bagian daripada Kabupaten disekitar Kota Makassar akan diserahkan kepada Kota Makassar disertai dengan perangkat fisik daerah dalam hal ini sebagai berikut :

- a) Kabupaten Gowa terdiri dari Kecamatan Tamalate yang didalamnya sudah disertai dengan Desa Maccini Sombala, Mangasa, Rappocini, Jongaya dan Barombong. Kecamatan Persiapan (Panakukkang) yang terdiri dari Desa Tamangapa, Antang, Tello Baru, Panaikang, dan Karuwisi. Total jumlah penduduk dari kesepuluh desa tersebut sebanyak 89.758 jiwa (pemilu 1971)
- b) Kabupaten Maros dalam hal ini adalah Kecamatan Biringkanaya yang terdiri dari Desa Sudiang, Bulurokeng, Bira, Daya, dan Tamalanrea. Jumlah penduduk kelima desa ini adalah 23.662 jiwa (pemilu 1971)
- c) Kabupaten Pangkajene dan Kepulauan yang terdiri dari tiga desa dan beberapa pulau yaitu Barang Lompo, Barang Caddi, dan Perjoangan Sau. Ketiga desa ini kemudian dimasukan dalam wilayah administrasi Kecamatan Ujung Tanah. Sedangkan untuk Desa Perjiangan Sau mengalami perubahan nama menjadi Kodingareng. Jumlah penduduk dari ketiga desa ini adalah 6.403 jiwa (pemilu 1971).

Dengan adanya penambahan wilayah administrasi tersebut maka keadaan wilayah Kota Makassar (Kota Madya Ujung Pandang) pada saat itu secara langsung mengubah batasan adminsitration dan jumlah penduduk

Tabel 5.1

**Keadaan Wilayah Kota Madya Ujung Pandang (Kota Makassar)
sebelum perluasan dan sesudah perluasan Tahun 1971**

No.	Uraian Wilayah	Sebelum Perubahan	Sesudah Perubahan
1.	Kecamatan	8 wilayah	11 wilayah
2.	Lingkungan	44 wilayah	62 wilayah
3.	Rukun Kampung (RK)	261 wilayah	444 wilayah
4.	Rukun Tetangga (RT)	2520 wilayah	3195 wilayah
5.	Luas Wilayah	2.100 Ha	175.770 Ha
6.	Penduduk	434.766 orang	554.409 orang

Sumber : Sensus Penduduk 1971

Tabel 5.2

**Luas Wilayah Administrasi Kecamatan di Kota Makassar Setelah
Mengalami Penambahan Wilayah Dari Kabupaten di Sekitarnya (1971)**

No.	Kecamatan	Sesudah Perubahan
1.	Wajo	1,99 km ²
2.	Tallo	5,83 km ²
3.	Bontoala	2,10 km ²
4.	Ujung Pandang	2,63 km ²
5.	Mamajang	2,25 km ²
6.	Mariso	1,82 km ²
7.	Ujung Tanah	5,94 km ²
8.	Makassar	2,53 km ²
9.	Panakkukang (kecamatan persiapan)	41,19 km ²
10.	Tamalate	29,44 km ²
11.	Biringkanaya	80,06 km ²

Sumber : nurkasim49.blogspot.com

Didalam Berita Acara Serah Terima sarana fisik yang diserahkan dan menjadi kekayaan Pemerintah Kota Madya Ujung Pandang (Kota Makassar) dan juga merupakan sumber penerimaan keuangan daerah, adalah:

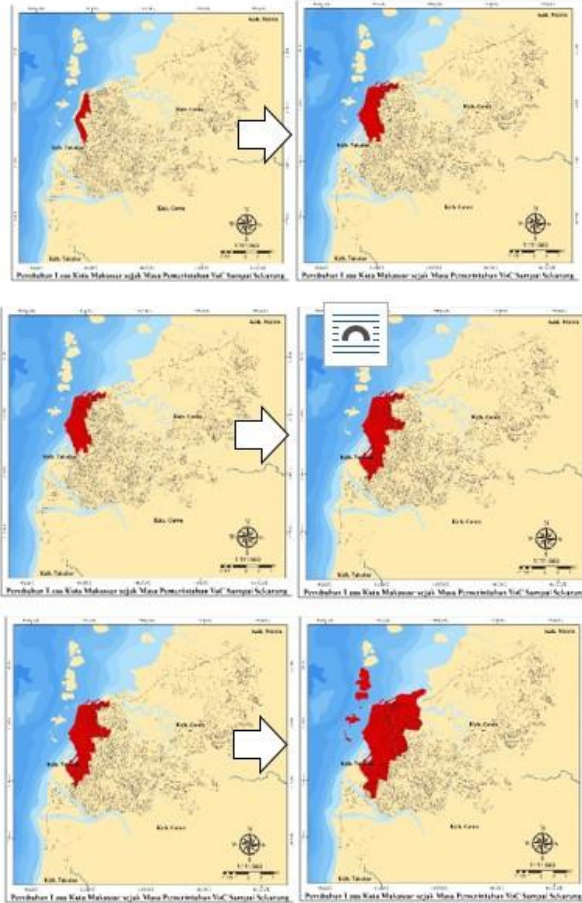
- Pasar Pa'Baeng-baeng, yang mulai digunakan pada tahun 1975
- Pasar Ikan Barombong, yang mulai digunakan pada tahun 1968
- Tempat Pembantaian Kerbau yang terletak di beberapa wilayah, antara lain : Maccini Sombala, mulai digunakan

tahun 1971, Karuwisi, mulai digunakan tahun 1970, Mangasa, mulai digunakan tahun 1970

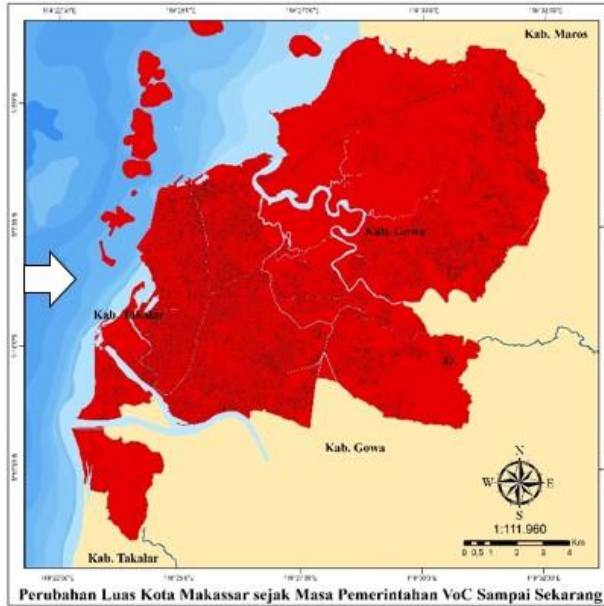
- Tempat Pembantaian Babi yang terletak di Maccini Sombala yang dan mulai digunakan pada tahun 1969
- Stasiun Bemo Pa'Baeng-baeng yang mulai digunakan tahun 1969
- Pasar Sudiang dan Pasar Daya, yang masing-masing digunakan tahun 1959

Selain perluasan wilayah Kota Madya Ujung Pandang, dalam tahun 1971 itu juga Walikota Madya Ujung Pandang mengadakan penyempurnaan organisasi dan tata kerja di lingkungan pemerintahan Kota Madya Ujung Pandang, yaitu perubahan dan penambahan unit kerja dalam Sekretariat Daerah Tingkat II Kota Madya Ujung Pandang, antara lain pemisahan bagian pembukuan, bagian perhitungan anggaran dari bagian perbendaharaan menjadi bagian penuh, sehingga urusan administrasi keuangan Kota Madya Ujung Pandang ditangani oleh 3 (tiga) bagian yang berdiri sendiri-sendiri. Setelah berselang beberapa tahun tepatnya ditahun 1973, dalam menjalankan pemerintahan, kepal daerah Kota Madya Makassar dibantu dengan beberapa susunan perangkat organisasi yang tertuang dalam surat keputusan menteri dalam negeri pada saat itu. Susunan Organisasi Sekretariat Kota Madya daerah Ujung Pandang antara lain Asisten I dan II, Sub Direktorat, Bagian-bagian dan Sub Bagian, selain itu terdapat pula Dinas-Dinas yang tersebar di beberapa wilayah (kecamatan) Kota Madya Ujung Pandang.

Berdasarkan paparan singkat diatas, proses pembentukan dan perkembangan Kota Makassar dari abad 16, sampai pada masa pemerintahan daerah otonom saat ini, dapat disebabkan oleh banyak faktor ; mulai dari letak daripada Kota Makassar yang strategis sebagai kota dagang yang memiliki pengaruh secara luas, hingga pada masyarakat yang mulai mengalami penambahan penduduk dari masa-kemasa, disisi lain, penambahan jumlah penduduk ini diiringi kemampuan masyarakat untuk dapat mengembangkan wilayah secara bertahap, tentunya pengaruh dari sistem kerajaan Gowa-Tallo dan masa pemerintahan Belanda-Jepang cukup besar terhadap bentuk dan pola perkembangan tipologi wilayah Kota Makassar, sehingga secara sederhana, pertumbuhan dan perkembangan wilayah Kota Makassar secara bertahap dapat dilihat seperti ilustrasi gambar (peta) dibawah ini ;



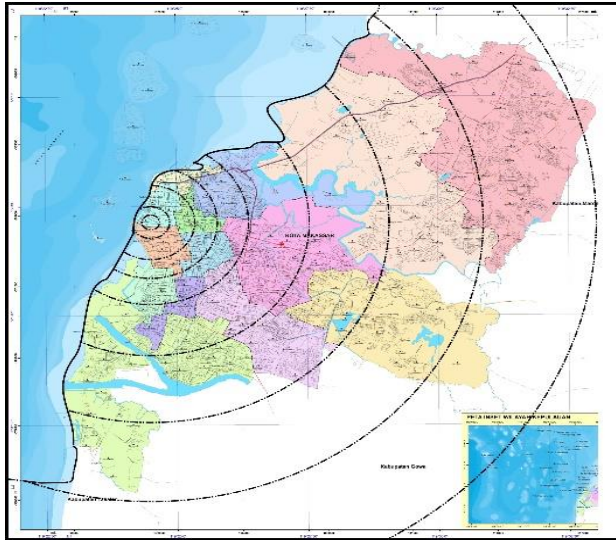
Gambar 5.10 Kompilasi Tahapan Perluasan Wilayah Kota Makassar Berdasarkan Tahapan *History* (Sejarah)
Sumber: Hasil Analisis 2019



Gambar 5.11 Wilayah Kota Makassar Pasca
 Perluasan Wilayah (1971)
 Sumber: Hasil Analisis 2019

Sampai pada masa perluasan wilayah, Kota Makassar terus mengalami perkembangan dari segi fisik dan ekonomi, hal ini kemudian menjadi pemicu pembangunan yang awalnya berpuat di wilayah balai kota, mulai bergeser ke arah selatan dan timur pada wilayah pengembangan (pasca perluasan), hal ini dikarenakan ruang yang tersedia pada masa itu (1998-2000) masih mendukung untuk kegiatan fisik dan ekonomi dalam rangka mengantisipasi lonjakan jumlah penduduk pada saat itu. Sejak kerjasama terjalin dengan beberapa kabupaten disekitar dalam rangka penambahan wilayah Kota Makassar, aktifitas ekonomi dalam bentuk bisnis, industri, hingga pendidikan banyak terpusat pada wilayah makassar dibandingkan dengan kabupaten lain di

sekitar Kota Makassar, hal ini didukung pula dengan arus urbanisasi ke Milayah makassar.



Gambar 5.12 Pola Perluasan Wilayah Kota Makassar

Sumber: Hasil Analisis Tahun 2019

Sejak perluasan wilayah Kota Makassar menjadi 14 Kecamatan dan kini pada tahun 2019 telah menjadi 15 Kecamatan (Kec. Kep. Sangkarrang) Makassar mengalami masa modernisasi aktifitas penduduk. Aktifitas penduduk yang mula-mula didominasi aktifitas kelautan oleh para nelayan dan aktifitas pertanian oleh para petani, dimasa modernisasi secara cepat mengalami perubahan ke arah industrialisasi dan komersial.

Lahan-lahan yang awalnya menjadi area pertanian dan perkebunan mengalami perubahan karakteristik menjadi lahan permukiman. Hal tersebut sebagai antisipasi dari tekanan penduduk yang kian pesat sehingga lahan-lahan yang awalnya tidak terbangun, di tahun 2019 telah dipenuhi

permukiman dan jasa. Disisi lain perubahan karakteristik tersebut memberikan sumbangsih yang besar terhadap pendapatan daerah. Sehingga secara tidak langsung modernisasi aktifitas masyarakat terus dilakukan. Modernisasi tersebut didukung pula dengan ketersediaan sarana dan prasarana. Khusus prasarana jalan yang terus berkembang menjadi cikal-bakal timbulnya aktifitas baru .

Untuk wilayah Kecamatan Manggala sendiri (yang didalamnya terdapat Kelurahan Bangkala dan Tamangapa sebagai lokasi penelitian), ditahun 2009 atau 10 tahun sebelumnya telah memiliki jumlah dan kepadatan penduduk yang relatif tinggi, seperti halnya tabel berikut :

Tabel 5.3
Jumlah Penduduk Kecamatan Manggala Dirinci Menurut Kelurahan Tahun 2009

No.	Kelurahan	Penduduk (jiwa)
1.	Borong	16.948
2.	Bangkala	19.664
3.	Tamangapa	7.573
4.	Manggala	18.282
5.	Antang	17.084
6.	Batua	19.456
Jumlah		99.008

Sumber : RPKPP Manggala

Tabel 5.4
Kepadatan Penduduk Kecamatan Manggala Dirinci Menurut Kelurahan Tahun 2010

No.	Kelurahan	Penduduk (jiwa)	Luas Wilayah (Km)	Kepadatan Penduduk (Jiwa/Km ²)
1.	Borong	16.948	1,92	8.827
2.	Bangkala	19.664	4,30	4.573
3.	Tamangapa	7.573	7,62	994
4.	Manggala	18.282	4,44	4.118
5.	Antang	17.084	3,94	4.336
6.	Batua	19.456	1,92	10.133
Jumlah		99.008	24,14	4.101

Sumber : RPKPP Manggala

Dan untuk kondisi demografi Kecamatan Manggala pada tahun 2019 mengalami peningkatan yang cukup drastis. Hal tersebut dapat dilihat pada kondisi kepadatan penduduk Kecamatan Manggala tahun 2019 sebagai berikut;

Tabel 5.5
Kepadatan Penduduk Kecamatan Manggala Dirinci Menurut
Kelurahan Tahun 2019

No.	Kelurahan	Penduduk (jiwa)	Luas Wilayah (Km)	Rumah Tangga	Kepadatan Penduduk (Jiwa/Km ²)
1.	Borong	19.033	1,92	4.552	5.991
2.	Bangkala	29.642	3,42	6.214	6,893
3.	Tamangapa	12.057	7,62	2.727	1,582
4.	Manggala	12.057	4,44	5.048	4,748
5.	Antang	12.057	2,63	6.860	8,106
6.	Batua	24.912	1,92	5.991	12,975
7.	Bitowa	-	1,31	-	-
8.	Biring Romang	-	0,88	-	-
Jumlah		138.659	24,14	31.392	5,744

Sumber : Badan Pusat Statistik Kota Makassar (Kecamatan Manggala Dalam Angka)

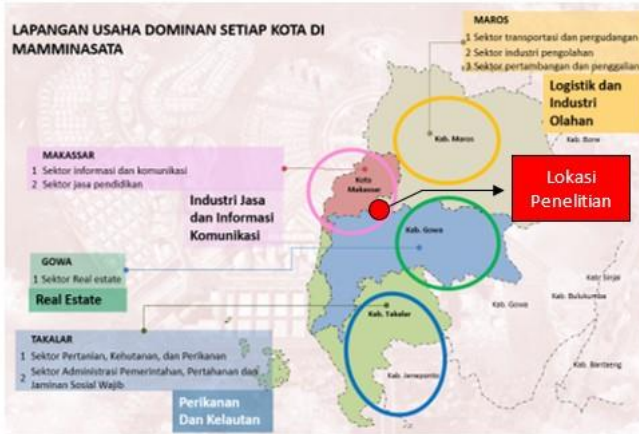
Faktor keberadaan lokasi dari Kecamatan Manggala, khususnya pada kelurahan Bangkala dan Tamangapa yang strategis berada pada jalur transportasi yang menghubungkan antara Kabupaten Gowa, Kabupaten Maros, dan Kota Makassar itu sendiri mengakibatkan perubahan pola penggunaan secara bertahap, meliputi kawasan pertanian dan permukiman yang pertumbuhannya berbanding terbalik, wilayah permukiman mulai mengalami penambahan luasan diiringi aktifitas ekonomi dan bisnis, sedangkan lahan pertanian yang mulai terdegradasi dari tahun ke tahun. Tidak bisa dipungkiri fungsi Kota Makassar sebagai pusat industri dan jasa memberikan dampak terhadap pertumbuhan pada wilayah pinggiran yang berbatasan dengan wilayah (kabupaten) sekitarnya.

C. Pertumbuhan Kawasan Pinggiran Kota Makassar

1. Pengaruh Konsep Mamminasata

Selain adanya efek polarisasi penduduk dari kawasan pusat ke kawasan pinggiran Kota Makassar, terdapat pula konsep dan rencana pengembangan kawasan strategis Nasional Mamminasata yang mulai di publikasikan secara

resmi pada tahun 2015, dengan hadirnya kawasan strategis Mamminasata mengakibatkan munculnya kutub-kutub pertumbuhan baru didalam Kota Makassar itu sendiri. Tidak hanya itu, fenomena *urban sprawl* kemudian muncul sebagai akibat hadirnya permukiman (perumahan) dan aktifitas pendukung disekitar permukiman tersebut.

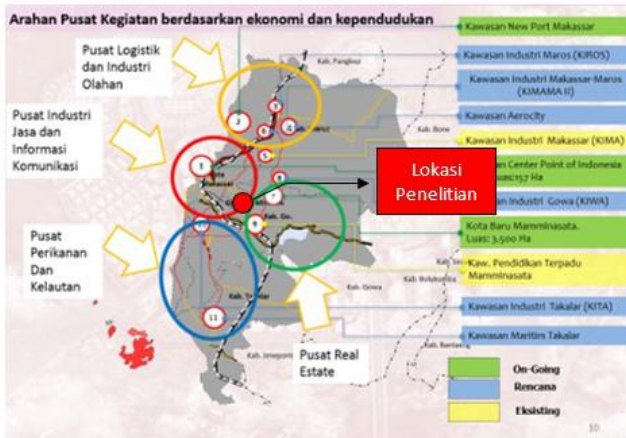


Gambar 5.13 Tupoksi Aktifitas Dari Daerah Yang Menjadi Bagian Dari Mamminasata

Sumber: Publikasi Konsep Perencanaan Mamminasata (2015)

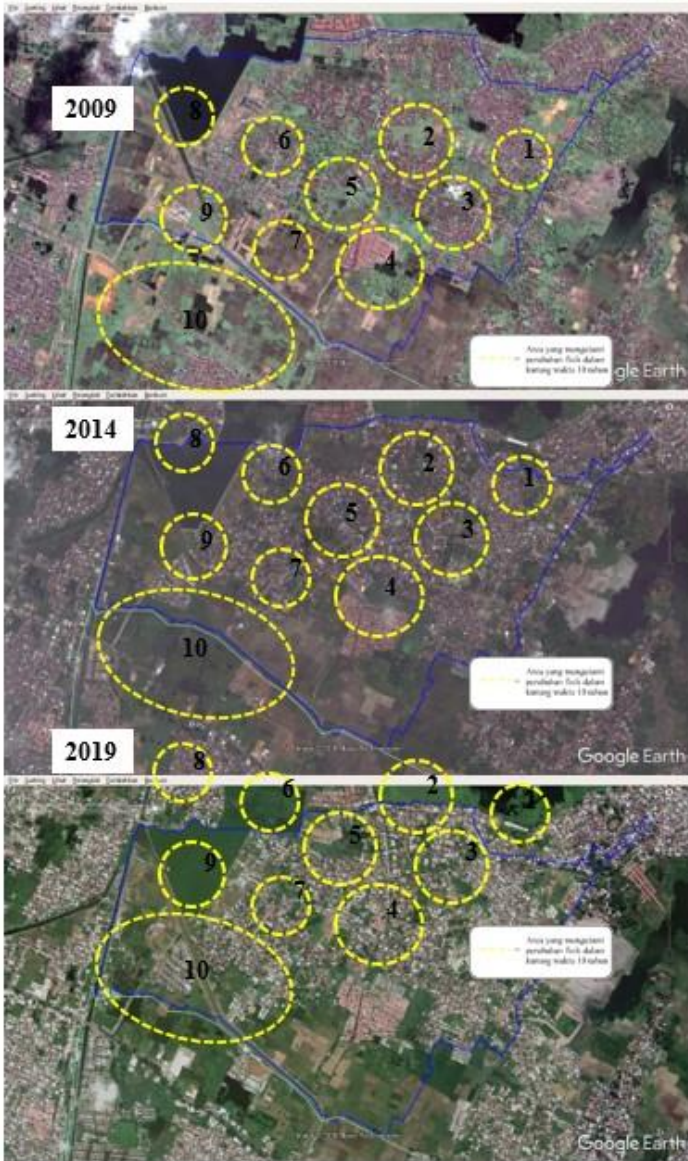
Hal tersebut sebagai efek dari penentuan kegiatan ekonomi dan kependudukan yang diarahkan dalam konsep Mamminasata. Kehadiran Mamminasata memberikan pengaruh secara eksternal terhadap pertumbuhan dan perkembangan kawasan pinggiran (*locus* penelitian) yang dimana menempatkan kecamatan Manggala sebagai wilayah yang berada di tengah dan menerima dampak dari fungsi utama wilayah kabupaten/kota yang masuk dalam tatanan rencana Mamminasata. Ditambah lagi dengan letaknya yang sangat dekat dengan Kabupaten Gowa (Sungguminasa) yang telah di plot sebagai bagian daerah yang akan lebih

memprioritaskan atau domain fungsi utamanya adalah sebagai pusat daripada kegiatan *Real Estate*. kegiatan *Real Estate* tersebut mengalihkan minat masyarakat untuk memilih melakukan pembangunan lain untuk fungsi hunian dan ekonomi yang kemudian di komersialkan kembali (disewakan).

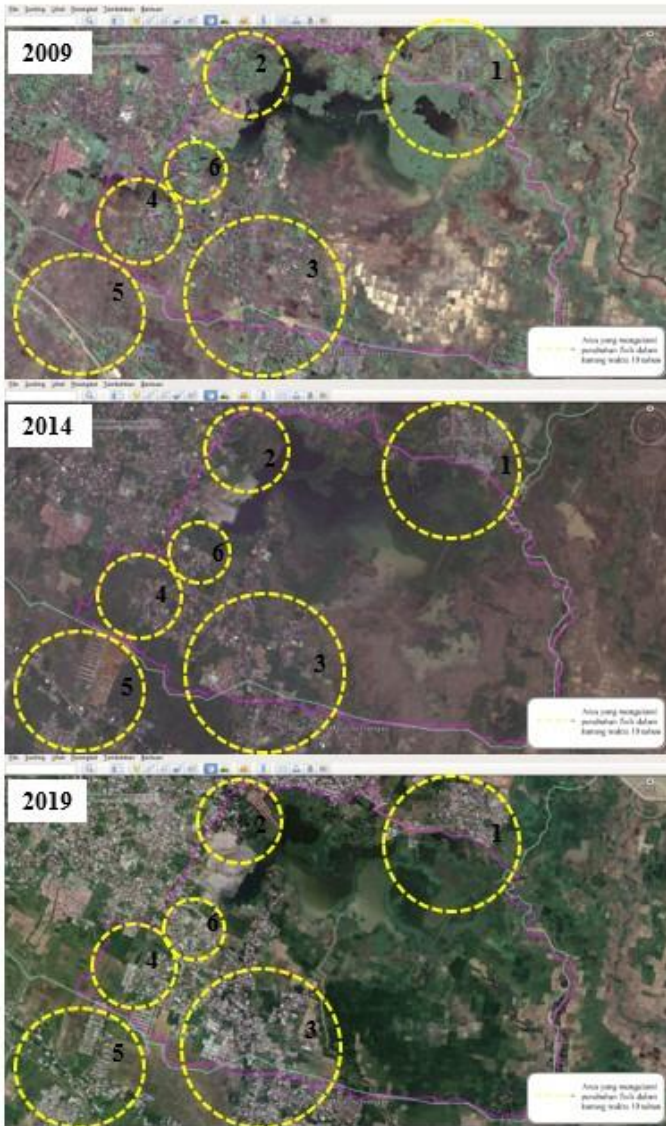


Gambar 5.14 Letak Pusat Kegiatan Ekonomi dan Kependudukan dalam Konsep Mamminasata

Sumber: Publikasi Konsep Perencanaan Mamminasata (2015)



Gambar 5.15 Perbandingan Perubahan Fisik Kawasan Kelurahan Bangkala dalam Kurun Waktu



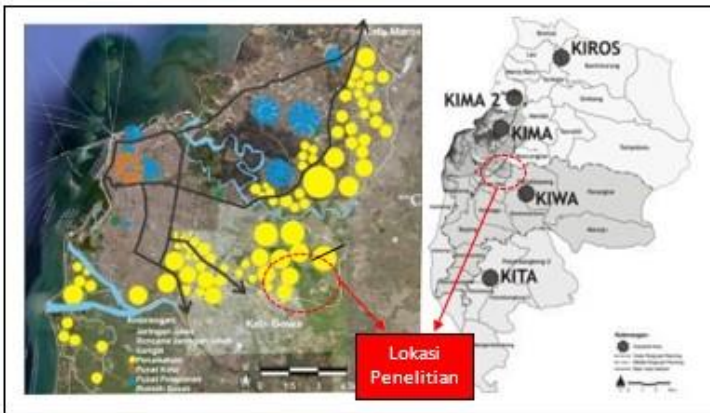
Gambar 5.16 Perbandingan Perubahan Fisik Kawasan Kelurahan Tamangapa Dalam Kurun Waktu 10 Tahun (2009-2019)

Sumber: Hasil Analisis 2019

2. *Urban Sprawl*

Dengan dicanangkannya pada tahun 1970-an, sebuah proyek besar yang disebut “Proyek Panakkukang/Panakkukang Plan” atau “Panakkukang Garden City” memberikan dampak tersendiri untuk wilayah kawasan pinggiran Kota Makassar dalam hal ini pada wilayah Kecamatan Manggala. Proyek tersebut diproyeksikan untuk menggeser pusat kota dari lokasi kota lama ke wilayah Panakkukang yang pengerjaannya dilakukan oleh sebuah perusahaan swasta, PT Timurama (Forbes, 1996: 374). Proyek Panakkukang mencerminkan konsepsi kota yang mempunyai ruang terbuka dengan kepadatan yang rendah. Dua nilai yang maknanya hampir menghilang seiring bertambahnya waktu. Pada tahap selanjutnya, dalam *Panakkukang Plan* sebagai *master plan* kota telah ditetapkan kawasan (*site plan*) yaitu: kawasan industri, kawasan pemerintahan, kawasan rekreasi, kawasan perdagangan, kawasan pariwisata, dan kawasan perwismaan. Semua itu digadangkan akan menjadi sebuah *garden city* seluas 4.000 Ha. Wilayah Panakkuang direncanakan akan dibangun dengan 2 fungsi yaitu: pertama sebagai pusat pelayanan aktivitas perkotaan; perkantoran, perdagangan, perbelanjaan, kebudayaan, dan rekreasi (Makkelo, 2018). Kedua, sebagai tempat kediaman utama baik bagi golongan yang berpenghasilan rendah, menengah maupun tinggi. Lahirlah istilah *boulevard* sebagai jalan untuk fungsi *land mark* kota yang juga bermula dari proyek ini (Patompo, 1976: 36-37). Konsep perumahan rakyat lainnya yang perlu disinggung adalah program yang dicanangkan

pemerintah pusat dengan proyek Perumnas (Perumahan Nasional) yang kemudian menjadi daya tarik untuk lahirnya aktifitas-aktifitas baru dalam sistem perkotaan yang mengarah pada Kota Metropolitan. Hal ini lah yang selanjutnya mengakibatkan munculnya *urban sprawl* disekitar kutub-kutub pertumbuhan Kota Makassar tersebut, sebab konsep Perumnas tersebut memilih lahan yang masih minim terbangun untuk dijadikan lokasi pembangunan.



Gambar 5.17 *Urban Sprawl* Pada Kota Makassar Kaitannya dengan Lokasi Penelitian
Sumber: wunas dan natali (2015)

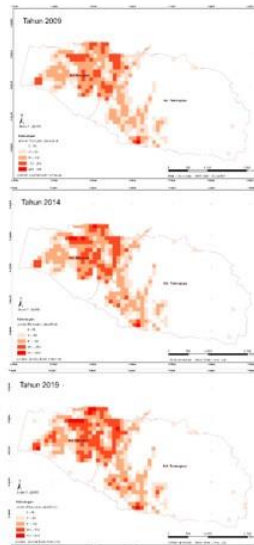
3. Migrasi penduduk dari pusat ke kawasan pinggiran

Seiring berkembangnya waktu dalam beberapa dekade terakhir, Kota Makassar mengalami pertumbuhan yang pesat dan mengakibatkan perubahan secara fisik di beberapa wilayah ditiap kecamatan, tidak terkecuali Kecamatan Manggala yang terus mengalami pertumbuhan sebagai wilayah letaknya strategis dan memiliki area non terbangun yang masih banyak tersedia. Hal inilah yang

menjadi daya tarik bagi para pengembang untuk melakukan pembangunan perumahan-perumahan pada area-area tertentu, tidak terkecuali pada kelurahan Bangkala dan Tamangapa yang berdampak pada peningkatan aktifitas dan kepadatan penduduk. Dengan pertimbangan kemudahan akses menuju pusat aktifitas serta dengan didukung adanya bangunan perdagangan, jasa dan pendidikan, semakin menarik perhatian penduduk baik yang berada didalam wilayah Kota Makassar maupun diluar Kota Makassar untuk ikut memiliki hunian di kawasan pinggiran tersebut. Sebagai salah satu kasus yang ditemukan oleh peneliti, terdapat beberapa masyarakat yang memiliki lebih dari satu lokasi hunian, lokasi utama (awal) berada di daerah barat Kota Makassar yang awalnya menjadi lokasi untuk bermukim kini dijadikan bangunan komersial untuk kepentingan bisnis dan jasa, disisi lain penambahan pendapatan (ekonomi) sebagai perubahan fungsi bangunan tadi membuat pemilik dari pada bangunan tersebut cenderung memilih area timur Kota Makassar (salah satunya Kecamatan Manggala) untuk tinggal dan mengenyampingkan aktifitas ekonomi dan jasa didalamnya. Disisi lain terdapat pula masyarakat yang secara ekonomi masuk dalam kategori menengah-tinggi memilih untuk tetap tinggal didaerah barat Kota Makassar, namun membangun atau membeli bangunan untuk dijadikan fungsi bisnis (berdagangan) dan jasa.

Sebagai dampak dari dinamika ruang tersebut, beberapa masyarakat yang tergolong dalam masyarakat dengan pendapatan menengah kebawah yang sebelumnya

telah lama tinggal di wilayah pinggiran (sebagai petani, dan peternak) secara turun temurun memilih untuk tetap tinggal dan beradaptasi dengan perubahan lingkungan tersebut. Namun ada pula yang tidak mampu beradaptasi dan memilih untuk keluar dari kawasan pinggiran tersebut dengan cara menjual atau menyewakan lahannya untuk membiayai aktifitas perpindahannya.



Gambar 5.18 Pertumbuhan dan Kepadatan Penduduk Kelurahan Bangkala dan Tamapaga Sejak Tahun 2009 sampai 2019

Sumber: Hasil Analisis 2019

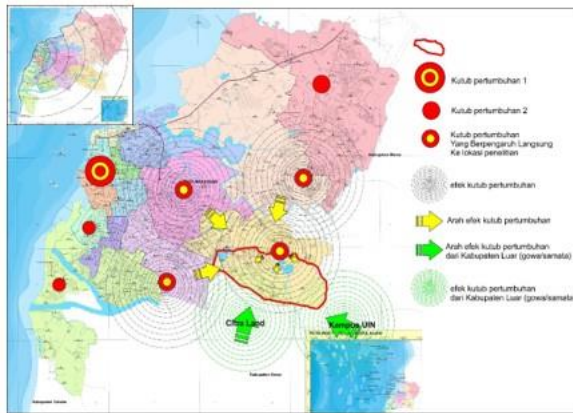
D. Fenomena Pendukung Terjadinya Gentrifikasi Pada Kawasan Pinggiran Kota Makassar

Sebagaimana dipahami pada bab sebelumnya bahwa Gentrifikasi di maknai sebagai proses perubahan status sosial ekonomi suatu kawasan yang sebelumnya lebih banyak ditinggali penduduk berpenghasilan rendah dan digantikan oleh penduduk yang lebih mampu seiring

revitalisasi kawasan serta berkembangnya aktifitas dan investasi di kawasan tersebut (Ruth Glass. 1963) sedangkan Paul L. Knox (1982), memaknai gentrifikasi pada prosesnya, bahwa gentrifikasi akan menyebabkan terjadinya percampuran aktifitas kelas atas dan kelas bawah, yang dimana masyarakat yang kurang mampu dan berpenghasilan rendah yang bermukim di area (lahan) yang masih bernilai rendah akan tergeser akibat peningkatan nilai lahan atau kawasan, sementara pada literatur lain yakni dari KBBI bahwa definisi gentrifikasi adalah migrasi penduduk dengan kelas ekonomi menengah ke wilayah kota yang buruk keadaannya atau ke wilayah yang baru saja mengalami pembaharuan atau modernisasi.

Dari sudut pandang pemahaman gentrifikasi diatas maka fenomena Gentrifikasi tersebut akan mengantarkan kita pada suatu usaha (pergerakan) pencapaian dalam memperoleh kesejahteraan dari sisi ekonomi, sosial dan juga lingkungan yang secara tidak langsung disebabkan oleh pertumbuhan dan perkembangan wilayah (perkotaan). Disisi lain pertumbuhan ekonomi pada suatu wilayah tidak terlepas dari proses migrasi. Dimana migrasi dalam wilayah perkotaan cenderung mengarah pada wilayah sub urban tidak terkecuali pada wilayah Kota Makassar. Hal tersebut terjadi salah satunya karena kegagalan pasar (market failure) pada wilayah pusat yang berujung pada pergerakan penyebaran penduduk kewilayah pingirian atau wilayah sub urban. Kegagalan pasar tersebut mencakup tiga hal yaitu pengabaian terhadap nilai sosial dari ruang terbuka, pengabaian biaya sosial dari penggunaan kendaraan

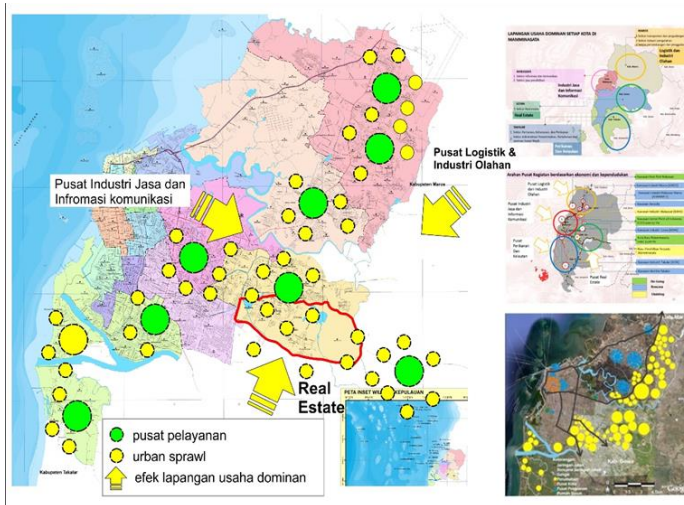
bermotor dan kegagalan dalam perhitungan biaya rata-rata dari infrastruktur milik umum (Byun dan Esparza, 2005). Sehingga untuk tinjauan terhadap fenomena gentrifikasi pada Kelurahan Bangkala dan Tamangapa dapat dilihat dari 2 aspek, yakni aspek eksternal wilayah dan aspek internal wilayah. Aspek eksternal wilayah dimaknai sebagai faktor-faktor yang mendorong pada fenomena terjadinya gentrifikasi sebagai dampak dari pertumbuhan wilayah pada kutub pertumbuhan.



Gambar 5.20 Karakteristik Fisik Pemicu Terjadinya Gentrifikasi pada Kelurahan Bangkala dan Tamangapa
 Sumber: Hasil Analisis 2019

Sebagai imbas dari pola pertumbuhan dan perkembangan Kota Makassar secara sentrifugal dari wilayah Barat menuju Selatan, Timur dan Utara Kota Makassar, mengakibatkan ketidak mampuan wilayah untuk mengendalikan dan menekan arus pertumbuhan penduduk. Pada akhirnya mengakibatkan timbulnya beberapa kutub pertumbuhan atau pusat-pusat pertumbuhan baru terutama pada kawasan pinggiran Kota Makassar (sub urban) dan

mendorong terjadinya perubahan fisik spasial suatu kawasan. Perubahan yang terjadi secara perlahan-lahan meningkatkan harga lahan pada kawasan tersebut dalam kurung waktu tertentu.



Gambar 5.21 Karakteristik Fisik Pemicu Terjadinya Gentrifikasi Pada Kelurahan Bangkala dan Tamangapa
 Sumber: Hasil Analisis 2019

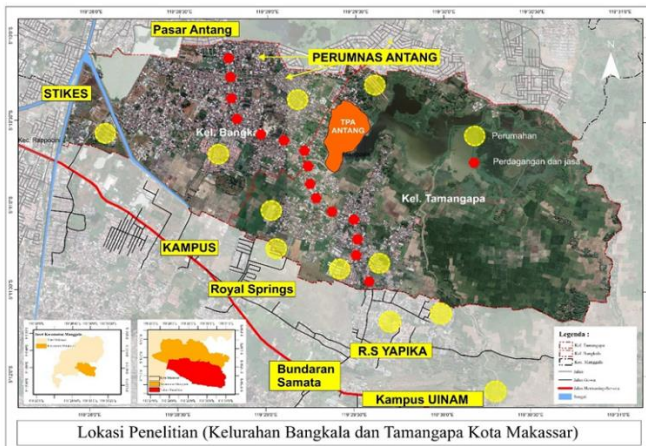
Peningkatan harga lahan pada dasarnya diawali dari harga lahan yang rendah sebagai dampak dari jarak kawasan yg jauh dari pusat kota dan kurangnya sarana dan prasarana untuk bermukim yang mengalami perubahan harga karna status kawan yang menjadi strategis. Dengan kenaikan status tersebut menjadikan intensitas pembangunan pada kawasan atau wilayah sub urban menjadi meningkat. Pembangunan dari sektor fisik juga dilakukan dengan tujuan salah satunya untuk mengendalikan peningkatan jumlah penduduk yang terus bertambah. Di saat yang bersamaan ekonomi wilayah terus dipertahankan meningkat. Namun disisi lain pada wilayah perkotaan (Kota Makassar)

pengendalian terhadap penyebaran hunian penduduk cenderung lemah sehingga mengakibatkan fenomena urban sprawl terjadi.

Urban sprawl yang terjadi pada wilayah sub urban dalam hal ini Kelurahan Bangkala dan Tamangapa di Kecamatan Manggala tidak bisa dipungkiri muncul karena adanya tarikan dari wilayah internal (faktor internal) pada kawasan yang tergentrifikasi. Beberapa hal yang menyebabkan tarikan tersebut seperti ketersediaan lahan non terbangun, adanya pemicu aktifitas ekonomi dalam hal ini adalah pasar antang, program penyediaan perumahan dalam hal ini adalah Perumnas antang, kehadiran sarana sosial dan ekonomi disepanjang koridor jalan Hertasning-Samata seperti Giant, dialer Honda, Ruko, Perumahan Royal Spring dan Citra Land dan beberapa bangunan bisnis lainnya, Sarana kesehatan (R.S Yapika) dan sarana pendidikan dalam bentuk Kampus (UINAM dan STIKES) seperti pada gambar.

Kembali melihat pada posisi dari Kecamatan Manggala (Kelurahan Bangkala dan Tamangapa) yang selain berada dikawasan pinggiran dan berbatasan langsung dengan kabupaten lain yang memiliki pengaruh terhadap pertumbuhan dan perkembangan juga memiliki dinamika tersendiri untuk aktifitas masyarakat pada kawasan tersebut dan berdampak pada keberagaman bentuk secara tipologi wilayah. Dari pencirian kawasan terkesan berubah dari yang sifatnya homogen (didominasi pertanian) menjadi kawasan yang sifatnya heterogen atau beragam dalam 10 tahun terakhir (2009 sampai dengan 2019). Kemudahan akses

menuju pusat Kota Makassar dan kampus UIN Alauddin (atau sebaliknya) yang berada di Kelurahan Samata (Kabupaten Gowa) juga menjadi pemicu awal munculnya keberagaman aktifitas terutama pada sepanjang koridor jalan Tun Abdul Razak dan jalan Tamangapa Raya.



Gambar 5.22 Karakteristik Fisik Pemicu Terjadinya Gentrifikasi Pada Kelurahan Bangkala dan Tamangapa
Sumber: Hasil Analisis 2019

Akibat dari perkembangan tersebut pertumbuhan Kelurahan Bangkala dan Tamangapa secara bertahap membentuk pola struktur ruang ruang seperti yang telah diutarakan dalam teori inti ganda (Multiple Nucleus Theory) oleh Chauncy Dennison Harris dan Edward Louis Ullman pada tahun 1945 yang mengungkapkan bahwa KPB/CBD tidak selalu harus berada dipusat. Hal ini didasari dengan kenyataan bahwa kota atau kawasan akan selalu mengalami perkembangan sehingga CBD atau kutub pertumbuhan utama akan kehilangan posisi secara absolut dan mengalami perubahan secara menyebar pada seluruh bagian wilayah perkotaan. Dalam teori ini memberikan pemahaman bahwa

inti bisa saja lahir dari berbagai aktifitas awal, bahkan aktifitas kecil sekalipun yang kemudian mengalami pertumbuhan dan saling berkorelasi. Inti-inti baru tersebut tumbuh dan berkembang secara situasional serta memiliki peranan tertentu. Kenyataan yang kompleks ini disebabkan karena dalam kawasan yang berkembang dimana core daripada kawasan (wilayah) akan tumbuh sesuai dengan kegunaan sebuah lahan, misalnya adanya perumahan, pusat perdagangan, pabrik, universitas dan sebagainya. Untuk core atau inti-inti kawasan tersebut akan menciptakan suatu pola yang berbeda-beda (acak) karena sebuah tempat yang memiliki daya tarik yang kuat dan fungsi yang besar ketika dibuka (misalnya kampus atau pusat perdagangan), maka disekitarnya akan tumbuh pemukiman/kos-kosan, perdagangan kecil dan sebagainya yang tentunya semua ini akan ikut mempengaruhi struktur ruang kota. Biasanya faktor keuntungan dari segi ekonomilah yang melatar belakangi munculnya inti-inti kawasan ini.

Tabel 5.6
Perubahan Pemanfaatan Lahan Pada Kelurahan Bangkala dan
Tamangapa Kecamatan Manggala

No.	Pemanfaatan Lahan	Luas 2009	%	Luas 2014	%	Keterangan	Luas 2019	%	Keterangan
1.	Bakau	0,017	0,072	0,003	0,014	Berkurang	0,003	0,013	Berkurang
2.	Danau/Waduk	0,330	1,369	0,330	1,369	Tetap	0,330	1,369	Tetap
3.	Industri	0,015	0,063	1,325	5,449	Bertambah	1,315	5,449	Tetap
4.	Kebun Campuran	3,943	16,337	1,643	6,809	Berkurang	1,643	6,809	Tetap
5.	Lahan Kosong	0,515	2,135	1,355	5,616	Bertambah	1,175	4,870	Berkurang
6.	Makam	0,001	0,002	0,011	0,044	Bertambah	0,011	0,044	Tetap
7.	Perumahan	6,109	25,310	6,589	27,301	Bertambah	7,869	32,604	Bertambah
8.	Rawa	2,111	8,744	5,026	20,822	Bertambah	5,026	20,822	Tetap
9.	Sawah	6,968	28,868	5,907	24,475	Berkurang	5,907	24,475	Tetap
10.	Sawah Irigasi	2,897	12,002	1,503	6,228	Berkurang	0,403	1,670	Berkurang
11.	Semak	0,871	3,610	0,071	0,295	Berkurang	0,071	0,295	Tetap
12.	Sungai	0,222	0,919	0,122	0,504	Berkurang	0,122	0,504	Tetap
13.	Taman	0,001	0,004	0,001	0,003	Berkurang	0,001	0,003	Tetap
14.	TPA	0,137	0,566	0,258	1,071	Bertambah	0,258	1,071	Tetap
TOTAL		24,14	100,00	24,14	100,00		24,14	100,00	

Sumber : Hasil Analisis tahun 2019

Dari data diatas, sebagai dampak perkembangan Kota Makassar sebagai wilayah Meteropolitan, menjadikan wilayah pusat awal pertumbuhan Kota Makassar (Kota Lama) mengalami kepadatan dan keterbatasan lahan untuk membangun secara horizontal, sehingga semakin bertambahnya waktu, pembangunan beralih kewilayah belakang atau pinggiran sebagai wilayah sub urban Kota Makassar, akibatnya terjadi dinamika spasial yang berdampak pada perubahan kenampakan fisik (tipologi) pada kawasan pinggiran Kota Makassar dalam hal ini adalah Kelurahan Bangkala dan Tamangapa Kecamatan Manggala. Terlihat dari lima tahun pertama sejak tahun 2009 sampai 2014, perubahan pemanfaatan lahan secara drastis terjadi untuk jenis lahan terbangun yang hadir sebagai pergantian lahan non terbangun (lahan kosong, sawah, kebun, semak, hingga sungai) meliputi permukiman dalam bentuk perumahan, perdagangan, jasa, pendidikan dan kesehatan dengan total luas 0,48 Ha. Selain itu industri juga menjadi sektor yang terbangun namun penempatannya tersebar dengan total penambahan wilayah dengan total seluas 1,31 Ha. Sementara dalam rentan waktu tersebut juga lahan sawah, sawah irigasi, semak, kebun campuran, taman, hingga sungai mengalami perubahan luasan menjadi berkruang dari luasan tahun 2009. Hal ini yang menjadi dasar bahwa secara fisik spasial dalam kurun waktu 5 tahun telah diservikasi aktifitas sebagai bentuk dari perkembangan sektor pada wilayah Kelurahan Bangkala dan Tamangapa. Hingga dalam kurun waktu slenjutnya sejak tahun 2014 smapai pada 2019 awal perubahan luasan lahan tidak secara

signifikan terjadi. Terkecuali pada lahan kosong dan sawah irigasi yang mulai berkurang dikarenakan telah telah terganti dengan lahan permukiman yang terus bertambah. Perubahan lahan tersebut disertai dengan kenaikan harga dan satus kawasan tersebut (stragis).

Tabel 5.7

Perbandingan Karateristik Spasial pada Kelurahan Bangkala dan Tamangapa dalam Tatanan Pola dan Struktur Ruang

No.	Uraian	Fisik	
		Kondisi Lama (2009-2014)	Fisik Baru (2014-2019)
1.	Struktur Ruang	Dominan kegiatan produksi pertanian, perkebunan (sektor agraris) yang memiliki nilai jual (ekonomi) rendah dengan keterbatas akses dan prasarana lingkungan	Kemudahan akses dan ketersediaan sarana dan prasarana perkotaan sehigga terjadi segregasi pada sektor pertanian oleh sektor bisnis ekonomi. Nilai tanah menjadi naik
2.	Pola Ruang	Didominasi lahan non terbangun meliputi pertanian, perkebunan, semak dan lahan kosong.	Area permukiman menjadi bertambah menggantikan lahan kosong, pertanian (sawah irigasi), perkebunan. Didalam area permukiman didominasi oleh Perumahan dan Komersial

Tabel 5.8

Tinjauan Perbandingan Pengaruh Kutub Pertumbuhan Terhadap Karakteristik Sosial dan Ekonomi Wilayah Pada Wilayah Gentrifikasi (Kelurahan Bangkala dan Tamangapa) Berdasarkan Variabel Penelitian

No.	Variabel	Perubahan	
		Sebelum tergentrifikasi	Setelah adanya Gentrifikasi
1.	Karakteristik rumah tangga individu	Didominasi masyarakat dengan tingkat ekonomi menengah kebawah sebagai bentuk dari pendapatan yang minim pada sektor pertanian/perkebunan dengan asal keturunan keluarga yang sama	Didominasi penduduk dengan <i>background</i> pekerjaan yang beragam pada sektor bisnis, jasa, perdagangan, pegawai dan pelajar dengan ciri suku dan asal keluarga yang beragam
2.	Faktor yang terdapat di daerah asal	Kondisi sosial budaya yang kental dengan adat dalam mempertahankan kenyamanan dan keamanan lingkungan	Tingkat kenyamanan hidup kurang (terbaiknya nilai-nilai sosial)
3.	Faktor yang terdapat di daerah tujuan	Ketersediaan lahan yang luas untuk mendapatkan kehidupan yang nyaman dan sehat tanpa mengurangi upah kerja dan pendapatan secara ekonomi	Upah mencukupi sampai pada kategori upah yang tinggi dan memudahkan untuk menambah hunian (membangun) dengan peluang menciptakan lapangan kerja
4.	Faktor individu	Kenyaman dan terhindar dari kesibukan/hiruk pikuk aktifitas perkotaan	Penduduk semakin padat sebagai imbas tersedianya perumahan dan fasilitas ekonomi, pendidikan, dan jasa
5.	Ketersediaan sarana dan prasarana penunjang	Minim sarana dan prasarana penunjang	Tersedia sarana dan prasarana penunjang
6.	Faktor fisik	Didominasi lahan pertanian dan perkebunan yang belum strategis	Nilai lahan menjadi tinggi sebagai dampak pertimbangan lokasi yang strategis dalam arah pembangunan
7.	Faktor non fisik	Kepadatan penduduk yang relatif rendah disertai tingkat pendapatan yang kecil dengan aktifitas yang homogen (petani/pekebun dan pegawai)	Peningkatan nilai ekonomi sebagai dampak dari nilai lahan (tanah) yang didukung banyaknya hunian/perumahan baru dan berdampak pada peningkatan kepadatan penduduk

Sumber : Hasil Analisis Tahun 2019

Perubahan karakter spasial atau karakter wilayah pada Kelurahan Bangkala dan Tamangapa dalam perspektif gentrifikasi merupakan suatu proses pembentukan kutub pertumbuhan wilayah sebagai fenomena yang menunjukkan perubahan dan perkembangan Kota Makassar secara sentrifugal, dimana ketika perubahan status lahan sudah tidak memungkinkan terjadi lagi di daerah pusat kota (wilayah barat), akan berpindah ke wilayah yang masih memungkinkan terjadi perubahan secara fisik, sosial dan juga ekonomi. Dari hasil peninjauan yang dilakukan terhadap orang-orang yang tinggal di Kelurahan Bangkala dan Tamangapa ditemukan warga yang pada mulanya memiliki

tempat tinggal (menetap) di daerah pusat Kota Makassar (Kecamatan Tamalate, Ujung Pandang, dan Mamajang) membeli tanah, membangun rumah dan/atau membeli hunian pada perumahan yang ada di Kelurahan Bangkala dan Tamangapa dengan tujuan untuk berinvestasi dan mempersiapkan diri untuk memiliki hunian dengan tingkat kenyamanan yang baik. Kondisi ini terjadi karena pengaruh keberadaan pasar atau market untuk mempertahankan dan meningkatkan kebutuhan secara sosial dan ekonomi. Pada tabel 4.9, dapat di pahami bahwa terdapat beberapa hal yang sifatnya fisik dan non fisik (sosial dan ekonomi) yang menjadi pertimbangan dan alasan untuk masuk pada wilayah Kelurahan Bangkala dan Tamangapa. Berkembangnya perumahan-perumahan dan bangunan perdagangan/jasa yang didukung ketersediaan akses dan prasarana permukiman pada lokasi penelitian tidak terlepas dari orang-orang yang memiliki modal dalam melihat peluang pasar secara kewilayahan.

Disisi lain kesempatan untuk memiliki lahan dan berinvestasi pada wilayah diluar Kecamatan Manggala dari perspektif ekonomi untuk beberapa orang yang mampu secara finansial (PNS/Pegawai, dan Pengusaha) sudah tidak memungkinkan lagi, hal ini diakibatkan nilai lahan dan juga tingkat kepadatan penduduk yang tinggi pada wilayah tersebut sehingga orang-orang yang mampu tadi tidak bisa lagi beradaptasi dan memilih untuk mencari lahan baru (Kawasan Pinggiran) yang secara nilai masih tergolong rendah bagi mereka. Hal tersebut juga berlaku ditempat tinggal awal mereka. Konsekuensinya orang-orang tersebut

akan mengorbankan waktu dan biaya untuk menunaikan tugas dan tanggung jawab pada tempat kerja mereka yang sebagian besar berada di wilayah Barat dan Tengah Kota Makassar.

Tidak sampai disitu masuknya orang-orang yang memiliki modal dan mampu secara finansial ke Kelurahan Bangkala dan Tamangapa mengakibatkan pada wilayah tersebut secara bertahap mengalami perubahan nilai (harga). Orang-orang yang bergerak pada sektor pertanian/perkebunan akan memilih menjual lahan pertanian dan perkebunan mereka ke pemodal (orang yang ingin berinvestasi) dengan nilai yang dianggap cukup tinggi mereka (pemilik lahan). Kondisi tersebut dilandasi karena adanya pandangan bahwa sektor pertanian dan perkebunan di wilayah perkotaan sudah tidak menjamin lagi dan lebih memilih beralih pada sektor perdagangan dan jasa. Ditambah lagi adanya informasi dari narasumber bahwa beberapa anak-anak dan keturunan mereka sudah tidak lagi menekuni kegiatan dibidang pertanian/perkebunan di wilayah Kota Makassar.

Dalam penelitian kali ini juga dilakukan metode kuesioner dan tanya jawab langsung kepada narasumber. Dengan jumlah sampel 190 Kepala Keluarga yang berada di lokasi penelitian, diharapkan dari hasil kajian terhadap data yang diperoleh dapat diketahui bagaimana gentrifikasi bisa terjadi pada Kelurahan Bangkala dan Tamangapa dan pengaruhnya terhadap struktur ruang Kota Makassar ditinjau secara internal kependudukan. Dalam proses pengumpulan lembar kuesioner disertakan dengan

melakukan tanya jawab terhadap narasumber guna memperdalam hasil penilaian (jawaban) mereka terhadap deretan pertanyaan yang diajukan dalam kuesioner. Pertanyaan yang diajukan didasari pada variabel penelitian yang telah ditentukan pada bab sebelumnya (Bab 3) sebagai berikut ;

- 1) Karakteristik rumah tangga individu
- 2) Faktor yang terdapat di daerah asal
- 3) Faktor yang terdapat di daerah tujuan
- 4) Faktor individu
- 5) Ketersediaan sarana dan prasarana penunjang
- 6) Faktor fisik
- 7) Faktor non fisik

Ke 7 variabel tersebut dijabarkan dalam bentuk indikator penilaian yang menjadi acuan dalam merumuskan pertanyaan pada kuesioner. Berikut hasil kompilasi data terhadap jawaban dari narasumber terhadap pertanyaan yang diberikan ;

- 1) Karakteristik Rumah Tangga Individu

Dalam mengukur variabel Karakteristik Rumah Tangga Individu, melalui 2 (dua) pertanyaan yang terkait Perubahan Pendapatan (ekonomi) dan Struktur Keluarga berdasarkan 5 (lima) kriteria jawaban yakni Sangat Tidak Setuju (STS), Tidak Setuju (TS), Cukup Setuju (CS), Setuju (S), dan Sangat Setuju (SS) seperti pada tabel dibawah ini;

Tabel 5.9
Kompilasi data hasil kuesioner terhadap variable
karateristik rumah tangga individu

No.	Indikator X1	Likert	Frekuensi (F)	Persentase (%)
1.	Apakah pendapatan ekonomi anda meningkat selama anda tinggal disini (kelurahan Bangkala/Tamangapa)?	STS	0	0
		TS	65	34,21
		CS	21	11,05
		S	93	48,95
		SS	11	5,79
Jumlah			190	100
2.	Apakah anda dan keluarga merupakan asli warga disini, atau merupakan pindahan dari tempat lain?	STS	0	0,00
		TS	30	15,79
		CS	0	0,00
		S	160	84,21
		SS	0	0,00
Jumlah			190	100

Sumber : Hasil Olahan Data Kuesioner tahun 2019

Pada Indikator Pertama, sebesar 48,95% atau sebanyak 93 jiwa menjawab Setuju (S) bahwa pendapatan ekonomi masyarakat meningkat selama tinggal di Kelurahan Bangkala/Tamangapa. Selebihnya, 11,05% menyatakan Cukup Setuju (CS) serta sebesar 5,79% menjawab Sangat Setuju (SS). Sedangkan, sebanyak 65 jiwa atau sebesar 34,21% menjawab Tidak Setuju (TS).

Sementara pada indikator ke-2, pada variabel ini sebanyak 160 responden atau sebesar 84,21% menyatakan Setuju (S) dengan pernyataan bahwa responden dan keluarga merupakan asli warga Kelurahan Bangkala/Tamangapa atau merupakan pindahan dari tempat lain. Sedangkan sisanya sebanyak 30 jiwa atau sebesar 15,79% menjawab Tidak Setuju (TS).

2) Faktor yang terdapat didaerah asal

Dalam mengukur variabel Faktor yang terdapat didaerah asal, melalui 4 (empat) pertanyaan diantaranya terkait dengan Tekanan ekonomi dan lingkungan, perubahan sosial budaya serta peluang lapangan pekerjaan berdasarkan 5 (lima) kriteria jawaban yakni Sangat Tidak

Setuju (STS), Tidak Setuju (TS), Cukup Setuju (CS), Setuju (S), dan Sangat Setuju (SS) seperti pada tabel dibawah ini;

Tabel 5.10
Kompilasi data hasil kuesioner terhadap variable
Faktor yang terdapat didaerah asal

No.	Indikator X2	Likert	Frekuensi (F)	Persentase (%)
1.	Apakah ada kesulitan secara ekonomi selama anda tinggal disini?	STS	0	0,00
		TS	110	57,89
		CS	45	23,68
		S	35	18,42
		SS	0	0,00
Jumlah			190	100
2.	Apakah lingkungan tempat tinggal anda cenderung memberikan pengaruh negatif?	STS	80	42,11
		TS	67	35,26
		CS	43	22,63
		S	0	0,00
		SS	0	0,00
Jumlah			190	100
3.	Apakah terjadi perubahan kebiasaan (adat/istiadat) selama anda tinggal disini	STS	0	0,00
		TS	169	88,95
		CS	21	11,05
		S	0	0,00
		SS	0	0,00
Jumlah			190	100
4.	Apakah dengan tinggal disini peluang mendapatkan pekerjaan lebih besar?	STS	0	0,00
		TS	12	6,32
		CS	20	10,53
		S	158	83,16
		SS	0	0,00
Jumlah			190	100

Sumber : Hasil Olahan Data Kuesioner tahun 2019

Pada Indikator pertama, sebanyak 110 jiwa atau sebesar 57,89% jumlah responden menjawab Setuju (S) bahwa responden mempunyai kesulitan secara ekonomi selama tinggal di Kelurahan Bangkala/Tamangapa.

Pada indikator ke-2, dari 190 responden sebanyak 42,11% atau 80 jiwa menyatakan Sangat Tidak Setuju (STS) bahwa lingkungan tempat tinggal responden cenderung memberikan pengaruh negatif selama tinggal di Kelurahan Bangkala/Tamangapa. Selebihnya, sebesar 35,26% menyatakan Tidak Setuju (TS) dan 22,63% menjawab Cukup Setuju (CS).

Lalu pada Indikator ke-3, pada variabel ini sebanyak 169 responden atau sebesar 88,95% menyatakan Setuju (S), dan sisanya sebesar 11,05% menjawab Sangat Setuju (SS) bahwa terjadi perubahan kebiasaan (adat/istiadat) selama responden tinggal di Kelurahan Bangkala/Tamangapa. Sementara pada Indikator ke-4, sebanyak 158 responden atau sebesar 83,16% menyatakan Setuju (S) dan 10,53% responden menjawab Cukup Setuju (CS) bahwa dengan tinggal di Kelurahan Bangkala/Tamangapa, peluang untuk mendapatkan pekerjaan menjadi lebih besar. Sedangkan sisanya sebesar 6,32% menjawab Tidak Setuju (TS).

3) Faktor yang terdapat didaerah tujuan

Dalam mengukur variabel Faktor yang terdapat didaerah tujuan, melalui 2 (dua) pertanyaan diantaranya terkait dengan Tingkat upah yang tinggi dan luasnya lapangan pekerjaan yang beraneka ragam yang berdasarkan 5 (lima) kriteria jawaban yakni Sangat Tidak Setuju (STS), Tidak Setuju (TS), Cukup Setuju (CS), Setuju (S), dan Sangat Setuju (SS) seperti pada tabel dibawah ini;

Tabel 5.11
Kompilasi data hasil kuesioner terhadap variabel
Faktor yang terdapat didaerah tujuan

No.	Indikator X3	Likert	Frekuensi (F)	Persentase (%)
1.	Apakah dengan upah bekerja yang sekarang, anda akan tetap tinggal dilokasi ini?	STS	0	0,00
		TS	35	18,42
		CS	50	26,32
		S	105	55,26
		SS	0	0,00
Jumlah			190	100
2.	Apakah disini tersedia banyak pekerjaan yang beragam?	STS	0	0,00
		TS	42	22,11
		CS	148	77,89
		S	0	0,00
		SS	0	0,00
Jumlah			190	100

Sumber : Hasil Olahan Data Kuesioner tahun 2019

Pada Indikator Pertama, sebanyak 105 jiwa atau sebesar 55,26% menjawab Setuju (S) dan 26,32% menjawab Cukup Setuju (CS) dengan pernyataan bahwa responden akan tetap tinggal dilokasi Kelurahan Bangkala/Tamangapa dengan upah bekerja yang sekarang. Selebihnya, sebanyak 35 jiwa atau sebesar 18,42% menyatakan Tidak Setuju (TS).

Sementara pada indikator ke-2, di variabel ini sebanyak 148 jiwa atau sebesar 77,89% menyatakan Cukup Setuju (CS) dengan pernyataan bahwa di Kelurahan Bangkala/Tamangapa tersedia banyak pekerjaan yang beragam. Sedangkan sisanya sebanyak 42 jiwa atau sebesar 22,11% menjawab Tidak Setuju (TS).

4) Faktor Individu

Dalam mengukur variabel Faktor Individu, melalui 2 (dua) pertanyaan yang terkait dengan Keinginan untuk hidup aman dan nyaman berdasarkan 5 (lima) kriteria jawaban yakni Sangat Tidak Setuju (STS), Tidak Setuju (TS), Cukup Setuju (CS), Setuju (S), dan Sangat Setuju (SS) seperti pada tabel dibawah ini;

Tabel 5.12
Kompilasi data hasil kuesioner terhadap
variabel Faktor Individu

No.	Indikator X4	Likert	Frekuensi (F)	Persentase (%)
1.	Apakah keinginan untuk hidup aman dan nyaman telah terpenuhi selama berada disini?	STS	0	0,00
		TS	37	19,47
		CS	86	45,26
		S	29	15,26
		SS	38	20,00
Jumlah			190	100

Sumber : Hasil Olahan Data Kuesioner tahun 2019

Dari 190 responden, sebanyak 86 jiwa atau sebesar 45,26% menjawab Cukup Setuju (CS) dengan pernyataan bahwa keinginan untuk hidup aman dan nyaman responden

telah terpenuhi selama berada di Kelurahan Bangkala/Tamangapa. Selebihnya, sebesar 15,26% menjawab Setuju (S) dan 20,00% menyatakan Sangat Setuju (SS). Sedangkan sisanya sebanyak 37 jiwa atau sebesar 19,47% menyatakan Tidak Setuju (TS).

5) Ketersediaan sarana dan prasarana penunjang

Dalam mengukur variabel Ketersediaan Sarana dan Prasarana Penunjang, melalui pertanyaan yang terkait dengan Sarana dan Prasarana Penunjang berdasarkan 5 (lima) kriteria jawaban yakni sangat tidak setuju (STS), tidak setuju (TS), cukup setuju (CS), setuju (S), dan sangat setuju (SS) seperti pada tabel dibawah ini;

Tabel 5.13
Kompilasi data hasil kuesioner terhadap variabel Ketersediaan sarana dan prasarana penunjang

No.	Indikator X5	Likert	Frekuensi (F)	Persentase (%)
1.	Apakah kondisi sarana dan prasarana penunjang menjadi alasan anda tinggal disini?	STS	0	0,00
		TS	0	0,00
		CS	70	36,84
		S	80	42,11
		SS	40	21,05
Jumlah			190	100

Sumber : Hasil Olahan Data Kuesioner tahun 2019

Dari 190 responden, sebanyak 80 jiwa atau sebesar 42,11% menyatakan Setuju (S) dengan pernyataan bahwa kondisi sarana dan prasarana penunjang menjadi alasan responden tetap tinggal di Kelurahan Bangkala/Tamangapa. Selebihnya, sebesar 36,84% menjawab Cukup Setuju (CS) dan 21,05% menyatakan Sangat Setuju (SS).

6) Faktor fisik

Yang dimaksud dengan Faktor Fisik adalah lokasi dimana kawasan itu berada akan sangat mempengaruhi perkembangannya secara langsung dalam bentuk aktifitas

dan interaksi oleh penduduk dan Geografis yang mempengaruhi perkembangan suatu kawasan (wilayah).

Tabel 5.14
Kompilasi data hasil kuesioner terhadap
variabel Faktor Fisik

No.	Indikator X6	Likert	Frekuensi (F)	Persentase (%)
1.	Seberapa setuju anda dengan pandangan bahwa lokasi hunian anda disini strategis?	STS	0	0
		TS	0	0
		CS	0	0
		S	155	81,58
		SS	35	18,42
Jumlah			190	100
2.	Apakah kondisi geografis (topografi, tanah, air, tumbuh-tumbuhan, dan hewan mempengaruhi perkembangan tempat tinggal anda?	STS	0	0,00
		TS	47	24,74
		CS	73	38,42
		S	50	26,32
		SS	20	10,53
Jumlah			190	100

Sumber : Hasil Olahan Data Kuesioner tahun 2019

Pada Indikator Pertama, dari 190 responden, sebanyak 155 jiwa atau sebesar 81,58% menjawab Setuju (S) dan selebihnya sebesar 18,42% menjawab Sangat Setuju (SS) bahwa lokasi hunian di Kelurahan Bangkala/Tamangapa termasuk strategis.

Sementara pada indikator ke-2, di variabel ini sebanyak 73 jiwa atau sebesar 38,42% menyatakan Cukup Setuju (CS) dengan pernyataan bahwa kondisi geografis (topografi, tanah, air, tumbuh-tumbuhan, dan hewan mempengaruhi perkembangan tempat tinggal responden saat ini. Selebihnya sebesar 26,32% menjawab Setuju (S) dan 10,53% menjawab Sangat Setuju (SS). Sedangkan sisanya sebanyak 47 jiwa atau sebesar 24,74% menyatakan Tidak Setuju (TS).

7) Faktor Non Fisik

Yang dimaksud dengan Faktor Non Fisik adalah perkembangan penduduk dalam bentuk jumlah,

pertambahan, kepadatan, dan penyebaran pada aspek sosial dan aktivitas kawasan yang fokusnya terkait perkembangan perekonomian baik itu secara internal maupun eksternal.

Tabel 5.15
Kompilasi data hasil kuesioner terhadap variabel Faktor Non Fisik

No.	Indikator X7	Likert	Frekuensi (F)	Persentase (%)
1.	Apakah jumlah dan kepadatan penduduk disini mengalami peningkatan sejak tahun 2009-2019?	STS	0	0
		TS	0	0
		CS	46	24,21
		S	144	75,79
		SS	0	0,00
Jumlah			190	100
2.	Apakah sejak tahun 2009-2019 terjadi perkembangan dari bidang/sector/kegiatan terkait ekonomi?	STS	0	0,00
		TS	0	0,00
		CS	14	7,37
		S	141	74,21
		SS	35	18,42
Jumlah			190	100

Sumber : Hasil Olahan Data Kuesioner tahun 2019

Pada Indikator Pertama, sebanyak 144 jiwa atau sebesar 75,79% menjawab Setuju (S) dan selebihnya sebesar 24,21% menjawab Cukup Setuju (CS) dengan pernyataan bahwa jumlah dan kepadatan penduduk di Kelurahan Bangkala/Tamangapa mengalami peningkatan sejak tahun 2009-2019. Sementara pada indikator ke-2, di variabel ini sebanyak 141 jiwa atau sebesar 74,21% menyatakan Setuju (S) dengan pernyataan bahwa sejak tahun 2009-2019 terjadi perkembangan dari bidang/sector/kegiatan terkait ekonomi didaerah Kelurahan Bangkala/Tamangapa. Selebihnya sebesar 7,37% responden Cukup Setuju (CS) dan 18,42% menyatakan Sangat Setuju (SS).

Berdasarkan pada penjabaran diatas tentang bagaimana proses pembentukan pusat pertumbuhan wilayah dan gentrifikasi pada kawasan pinggiran Kota Makassar dalam hal ini Kelurahan Bangkala dan

Tamangapa. Dapat dipahami dari bagaimana proses Kota Makassar dapat lahir, tumbuh dan berkembang (barat ke timur). Aktifitas migrasi, pembangunan fisik dan tata pemerintahan hingga pengembangan wilayah telah sejak lama dilakukan sebagai bentuk dari penyesuaian wilayah dalam menampung arus perubahan global dan ekonomi. Di mulai dari zaman kerajaan yang kemudian berlanjut ke zaman penjajahan hingga zaman kemerdekaan dan perluasan wilayah, telah banyak terdapat perubahan karakteristik (tipologi) wilayah Kota Makassar.

Pertumbuhan dan perkembangan wilayah Kota Makassar tidak lagi hanya terjadi pada wilayah pusat (barat), melainkan terjadi pula pada wilayah pinggiran (sub urban) dan wilayah hinterland yang meliputi perubahan fisik (agraria menjadi non agraria), sosial (keberagaman suku dan budaya penduduk serta pola hidup) dan juga ekonomi (pendapatan dan nilai lahan). Tidak terkecuali dalam rentan waktu sepuluh (10) tahun terakhir, yakni dari tahun 2009 sampai tahun 2019.

Perubahan yang terjadi memberikan dampak positif maupun negatif terhadap kawasan pinggiran itu sendiri (lokasi penelitian). Perubahan tersebut dalam bentuk peningkatan ekonomi masyarakat dan ketersediaan sarana dan prasarana perkotaan sebagai dampak positif, namun disisi lain perubahan tersebut justru meningkatkan kadar polusi dan mengurangi kemampuan daya dukung-daya tampung lingkungan.

Perubahan nilai ekonomi (status) pada suatu lahan adalah sebagai akibat dari hadirnya perumahan-perumahan

dengan kategori ekonomi kelas menengah keatas yang didukung dengan ketersediaan prasarana dan sarana perkotaan dalam rangka memenuhi akses untuk mencapai (kutub) pertumbuhan pada sektor pelayanan bisnis, ekonomi, jasa, dan sosial. Begitu pula sebaliknya, memicu pergerakan penduduk dari wilayah yang menjadi kutub pertumbuhan ke wilayah pinggiran (sub urban) secara sentrifugal dan dari daerah pusat Kota Makassar ke wilayah hinterland.

Disisi lain konsep perencanaan kawasan Metropolitan Mamminasata (Kota Makassar, sebagian wilayah Kabupaten Maros, sebagian wilayah Kabupaten Gowa yakni Sungguminasa dan Kabupaten Takalar) menjadikan Kelurahan Bangkala, Kelurahan Tamangapa dan wilayah pinggiran (hinterland) lainnya dari Kota Makassar berada diantara pusat kegiatan Real Estate (yang bergerak pada bidang perumahan dan permukiman) dan pusat kegiatan industri jasa dan informasi komunikasi (dalam bentuk bisnis, jasa dan pendidikan) kawasan Metropolitan Mamminasata.

Dengan pertimbangan lokasi yang strategis untuk dijadikan "hunian" perkotaan akan secara tidak langsung mengubah nilai dan status lahan atau kawasan dari yang awalnya didominasi kegiatan agraris akan berorientasi pada kegiatan non agraris. Para pemodal (kapitalis) perlahan-lahan juga mulai masuk (kawasan pinggiran/lokasi penelitian) untuk memanfaatkan pertimbangan lokasi dalam melakukan pembangunan perumahan. Hal ini tentu akan sulit dibendung oleh masyarakat baik yang berada di dalam maupun diluar lokasi penelitian (kawasan pinggiran),

bahkan pemerintah daerah. Hal ini adalah konsekuensi dari bentuk kerjasama dalam upaya meningkatkan pendapatan masyarakat maupun daerah dan mendukung terealisasinya konsep pembangunan kawasan Metropolitan Mamminasata,

Sebagai dampak dari proses itu semua, maka tidak ada pilihan bagi masyarakat dengan kategori menengah kebawah pada Kelurahan Bangkala dan Tamangapa untuk menghadapi perubahan tersebut selain dengan beradaptasi dengan perubahan yang terjadi atau harus keluar dari wilayah tersebut. Hasil dari proses penelitian menunjukkan bahwa terdapat $\pm 20\%$ masyarakat yang keluar dan $\pm 80\%$ memilih tetap bertahan dari ekspansi yang terjadi.

Dari 20% yang keluar dari Kelurahan Bangkala dan Tamangapa bukan merupakan penduduk yang secara turun temurun telah tinggal di lokasi tersebut, melainkan warga yang berasal dari luar Kota Makassar yang sejak 10-20 tahun berada di lokasi penelitian dengan bekerja sebagai petani maupun pekebun, namun karena pertimbangan ketidakmampuan untuk bertahan pada sektor agraris tersebut, warga-warga tersebut menjual dan mengontrakkan rumah dan/atau tanah mereka kepada masyarakat yang berasal dari luar wilayah penelitian dan memilih pulang ke kampung halaman.

Masyarakat tersebut ada yang berasal dari Kabupaten Bone, Bulukumba, Pinrang, Sidrap dan Palopo, hingga Toraja baik yang berasal dari Kota Makassar itu sendiri, maupun dari luar kota Makassar, bahkan luar Provinsi Sulawesi Selatan. Ada yang memilih mengontrakkan rumah mereka kepada para pendatang baik untuk dijadikan hunian

oleh pelajar maupun dijadikan tempat usaha bagi para wiraswasta, ada pula yang memilih menjual tanah bahkan rumah mereka kepada para pengusaha atau pemodal untuk dibangun rumah toko (RUKO), praktek kesehatan, kantor, hingga tanah yang kemudian di beli oleh pengembang untuk dibangun perumahan baru.

Menjadi menarik pada penelitian kali ini, dari beberapa narasumber yang ditemui, walaupun masuk dalam kategori ekonomi menengah ke atas, menyatakan akan segera pindah dari lokasi awal mereka tinggal (lokasi penelitian) ke tempat lain yang secara wilayah administrasi masih berada di dalam wilayah Kota Makassar namun masih masuk dalam kategori wilayah hinterland atau wilayah pinggiran dari Kota Makassar (Kecamatan Biringkanaya dan Kecamatan Rappocini), hal tersebut terjadi sebagai akibat dari kondisi lingkungan yang tidak mendukung lagi dalam hal ini terjadi polusi/pencemaran udara sebagai akibat dari adanya tempat pembuangan akhir (TPA Antang) yang berdekatan dengan lokasi penelitian (Kelurahan Tamangapa).

Sedangkan 80% narasumber yang ditemui memilih untuk bertahan pada lokasi penelitian yang dilandasi oleh mereka yang sudah lama menetap di lokasi tersebut dan tidak memiliki biaya, atau alternatif lain untuk berpindah. Orang-orang yang 80% tersebut sebelumnya juga berasal dari luar wilayah lokasi penelitian sejak tahun 1990-2000. Ada yang berasal dari luar Provinsi Sulawesi Selatan (15%), dari luar wilayah Kota Makassar tapi masih dalam wilayah Provinsi Sulawesi Selatan dan telah menjadi warga tetap di

lokasi penelitian tersebut (20%), dan dari luar lokasi penelitian tapi masih dalam wilayah administrasi Kota Makassar yang juga menjadi warga tetap di lokasi penelitian tersebut (45%). Sebagian besar warga yang masuk dalam kategori (45%) tersebut merupakan pegawai swasta dan pegawai negeri yang bekerja pada wilayah (barat) pusat atau kutub pertumbuhan Kota Makassar, seperti di wilayah kec. Panakkukang, kec. Rappocini, kec. Ujung Pandang, Kecamatan Mamajang, Kec. Makassar dan Kec. Mamajang.

Sehingga berdasarkan pemaparan tersebut maka di dapat disimpulkan bahwa fenomena (faktor) secara eksternal dan internal yang dari wilayah lokasi penelitian (Kelurahan Bangkala dan Tamangapa) mengorientasikan pada peristiwa gentrifikasi sebagaimana yang dipaparkan oleh Ruth Glass (1964) dan Neil Smith (2002).

Bab 6

PENGARUH GENTRIFIKASI TERHADAP PERUBAHAN STRUKTUR RUANG KOTA MAKASSAR

A. Analisis Uji t Variabel X secara parsial (sendiri) yang mempengaruhi perubahan Struktur Ruang Kota Makassar

Berdasarkan penjabaran pada pembahasan sebelumnya bahwa fenomena gentrifikasi pada wilayah Kelurahan Bangkala dan Tamangapa merupakan suatu proses pembentukan dan perkembangan spasial/kewilayahan pada bagian wilayah perkotaan yang mula-mula memiliki intensitas aktifitas dan pergerakan yang rendah, kemudian secara bertahap mengalami peningkatan aktifitas dan mobilitas yang disertai dengan perubahan karakteristik (tipologi) wilayah yang disertai dengan perubahan status (nilai) dari kawasan tersebut. Pada lokasi penelitian ini juga di pahami, bahwa gentrifikasi cenderung terjadi pada kawasan pinggiran (wilayah sub urban) dari suatu pusat atau kutub pertumbuhan suatu wilayah kota dalam hal ini adalah Kota Makassar.

Berangkat dari penjabaran pada analisis rumusan masalah pertama, diketahui perubahan nilai atau peningkatan status lahan yang ada di wilayah yang tergentrifikasi terjadi sebagai akibat dari peningkatan kepadatan penduduk (pada

wilayah kutub pertumbuhan), ketersediaan sistem sarana dan prasarana hunian (permukiman) dan pelayanan permukiman yang baik/lengkap, serta dengan adanya kemudahan akses dalam mencapai wilayah CBD pada suatu perkotaan (Kota Makassar), Sehingga baik ataupun buruk dampak dari gentrifikasi yang terjadi, di duga akan mempengaruhi susunan dari pusat-pusat permukiman dan sistem jaringan prasarana dan sarana yang fungsinya dalam mendukung kegiatan sosial ekonomi masyarakat perkotaan (Kota Makassar).

Untuk itu peneliti mencoba melakukan analisis terhadap fenomena gentrifikasi terjadi pada Kelurahan Bangkala dan Tamangapa (wilayah sub urban) melalui perhitungan statistik pada variabel penelitian dengan tujuan untuk mengetahui ada atau tidaknya pengaruh dari tiap variabel (gentrifikasi) terhadap perubahan struktur ruang Kota Makassar. Dengan menggunakan metode perhitungan regresi linear berganda, peneliti mengkategorikan hasil analisis pada tiga tahapan, yakni menghitung pengaruh dari variabel (X) secara parsial (sendiri) terhadap perubahan struktur ruang (variabel Y), menghitung pengaruh dari variabel (X) secara simultan (bersama-sama) terhadap perubahan struktur ruang (variabel Y), dan menghitung berapa persen besaran pengaruh variabel (X) secara simultan terhadap perubahan struktur ruang (variabel Y).

Dasar pengambilan keputusan uji t (parsial) dan f (simultan) sebagai berikut ;

Uji t Jika :

- Nilai Sig. < 0,05, atau t hitung > t tabel, maka terdapat pengaruh variabel X terhadap variabel Y
- Nilai Sig. > 0,05, atau t hitung < t tabel, maka tidak terdapat pengaruh variabel X terhadap variabel Y
- Dengan rumus t tabel = $t(\alpha/2 ; n - k - 1)$
- Uji F Jika :
 - Nilai Sig. < 0,05, atau F hitung > F tabel maka terdapat pengaruh variabel X secara simultan terhadap variabel Y
 - Nilai Sig. > 0,05, atau F hitung < F tabel maka tidak terdapat pengaruh variabel X secara simultan terhadap variabel Y

Dengan rumus F tabel = $F(k ; n - k)$

Sehingga :

Berdasarkan hasil kompilasi data terhadap lembar kuesioner yang dibagikan kepada 190 rumah tangga (KK) secara random (acak) pada Kelurahan Bangkala dan Kelurahan Tamangapa sebagai lokasi penelitian, maka Hasil Perhitungan t dan f tabel dengan Tingkat kepercayaan 0,05 sebagai berikut :

$$\begin{aligned}
 \text{Dengan rumus t tabel} &= t(\alpha/2 ; n - k - 1) \\
 &= t(0,05/2 ; 190 - 7 - 1) \\
 &= t(0,025 ; 190 - 7 - 1) \\
 &= t(0,025 ; 182) \\
 &= 1,97308
 \end{aligned}$$

$$R \text{ tabel } 0,025(n190) = 0,1417$$

$$R \text{ tabel } 0,05(n190) = 0,1191$$

Dengan mengacu pada Dasar Pengambilan Keputusan pada metode regresi linear berganda, maka dalam analisis uji t terdapat beberapa hipotesis yang

menyatakan gentrifikasi memiliki pengaruh secara parsial (sendiri) terhadap perubahan struktur ruang Kota Makassar. Hipotesis tersebut diklasifikasikan menjadi 8 Hipotesis (H1, H2, H3, H4, H5, H6, H7, H8). Untuk untuk uji t terdiri dari (H1= Karakteristik rumah tangga individu, H2= Faktor yang terdapat didaerah asal, H3= Faktor yang terdapat didaerah tujuan, H4= Faktor individu, H5= Ketersediaan sarana dan prasarana penunjang, H6= Faktor fisik, H7= Faktor non fisik) . Sedangkan untuk analisis uji F atau hipotesis secara simultan (keseluruhan dari 7 variabel) dinyatakan sebagai H8.

Berdasarkan hasil perhitungan Coefficients uji t dengan menggunakan metode (tools) SPSS, maka diketahui bahwa hipotesis (H4), (H5), (H6), dan (H7) memiliki pengaruh terhadap perubahan struktur ruang (variabel Y) dikarenakan nilai sig. < 0,05, atau t hitung > t tabel maka terdapat pengaruh variabel X terhadap variabel Y, sedangkan hipotesis yang tidak memiliki pengaruh yaitu (H1), (H2) dan (H3) dikarenakan nilai sig. > 0,05, atau t hitung < t tabel maka tidak terdapat pengaruh variabel X secara parsial terhadap variabel Y. Untuk lebih jelasnya sebagaimana tabel 5.1.

Tabel 5.1
Hasil Hipotesis Uji t

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
	B	Std. Error	Beta		
1 (Constant)	5.153	.759		6.793	.000
Karakteristik rumah tangga individu (H ₁)	.142	.073	.182	1.949	.053
Faktor yang terdapat didaerah asal (H ₂)	-.067	.065	-.095	-1.037	.301
Faktor yang terdapat didaerah tujuan (H ₃)	-.083	.065	-.112	-1.276	.203
Faktor individu (H ₄)	-.139	.069	-.185	-1.994	.048
Ketersediaan sarana dan prasarana penunjang (H ₅)	.166	.074	.169	2.233	.027
Faktor fisik (H ₆)	-.265	.059	-.395	-4.507	.000
Faktor non fisik (H ₇)	.389	.064	.535	6.090	.000

a. Dependent Variable: Perubahan Struktur Ruang (Y)

Sumber : Hasil Analisis Tahun 2019

Untuk nilai Sig. dari hasil perhitungan SPSS terhadap uji t yang tertera pada tabel diatas, maka dapat diketahui bahwa pengaruh variabel (X) terhadap variabel Y (Perubahan Struktur Ruang) secara parsial atau sendiri menyatakan bahwa dari 7 variabel yang diuji, terdapat 4 variabel yakni variabel Faktor individu (X₄), variabel Ketersediaan sarana dan prasarana penunjang (X₅), variabel Faktor fisik (X₆) dan variabel Faktor non fisik (X₇) berpengaruh terhadap perubahan struktur ruang Kota Makassar. Sedangkan untuk variabel Karakteristik rumah tangga individu (X₁), Faktor yang terdapat didaerah asal (X₂), dan Faktor yang terdapat didaerah tujuan (X₃) tidak berpengaruh terhadap perubahan struktur ruang Kota Makassar. Hal tersebut dikarenakan nilai Sig. dari variabel X₄, X₅, X₆, X₇ berada dibawah nilai 0,05 (X₄, X₅, X₆, X₇ < 0,05) atau t hitung lebih besar dari t tabel (X₄, X₅, X₆, X₇ < 1,97308) dengan nilai Sig. X₄ = 0,048, X₅ = 0,027, X₆ = 0,000, dan X₇ = 0,000 dan nilai t hitung X₄ = 1,994, X₅ = 2,233, X₆ = 4,507, dan X₇ = 6,090.

Sehingga dapat disimpulkan bahwa variabel Faktor individu, Ketersediaan sarana dan prasarana penunjang, Faktor fisik, dan Faktor non fisik yang mendukung terjadinya gentrifikasi pada Kelurahan Bangkala dan Tamangapa berpengaruh secara signifikan terhadap perubahan struktur ruang Kota Makassar (Y). Hal ini berarti bahwa variabel X4, X5, X6, X7 dari gentrifikasi yang terjadi pada Kelurahan Bangkala dan Tamangapa mempengaruhi secara signifikan terhadap susunan pusat-pusat permukiman dan sistem jaringan prasarana dan sarana dari Kota Makassar.

Sebaliknya untuk variabel Karakteristik rumah tangga individu, Faktor yang terdapat di daerah asal, dan Faktor yang terdapat di daerah tujuan dari fenomena gentrifikasi yang terjadi di lokasi penelitian tidak mempengaruhi susunan pusat-pusat permukiman dan sistem jaringan prasarana dan sarana dari Kota Makassar.

B. Analisis Uji F Pengaruh Variabel secara Simultan (bersama) Terhadap Perubahan Struktur Ruang Kota Makassar

Berdasarkan hasil perhitungan SPSS dengan melihat "ANOVA" dibawah, dapat diketahui nilai signifikansi (Sig.) dalam uji F untuk pengaruh variabel bebas (X) secara simultan terhadap variabel terikat (Y) adalah sebesar $0,000 < 0,05$ dan nilai F hitung = $9,571 > F$ tabel = $2,06$, yang berarti variabel gentrifikasi mulai dari Karakteristik rumah tangga individu (X1), Faktor yang terdapat di daerah asal (X2), Faktor yang terdapat di daerah tujuan (X3), Faktor individu

(X4), Ketersediaan sarana dan prasarana penunjang (X5), Faktor fisik (X6), dan Faktor non fisik (X7) secara simultan (bersama) memiliki pengaruh yang signifikan terhadap Perubahan Struktur Ruang Kota Makassar (Y) atau hipotesis (H8) diterima. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel hasil hopetesis uji F dibawah ini;

Tabel 5.2
Hasil Hipotesis Uji F

ANOVA ^b						
Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	302.504	7	43.215	9.571	.000a
	Residual	821.790	182	4.515		
	Total	1124.295	189			
a. Predictors: (Constant), Faktor non fisik, Faktor individu, Ketersediaan sarana dan prasarana penunjang, Faktor yang terdapat didaerah asal, Faktor yang terdapat didaerah tujuan, Faktor fisik, Karateristik rumah tangga individu						
b. Dependent Variable: Perubahan Struktur Ruang						

Sumber : Hasil Analisis Tahun 2019

C. Analisis Koefisien Determinasi atau besaran persen Pengaruh yang diberikan secara bersamaan

Tabel 5.3
Koefisien Determinasi

Model Summary				
Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.519 ^a	.269	.241	2.12493
a. Predictors: (Constant), Faktor non fisik, Faktor individu, Ketersediaan sarana dan prasarana penunjang, Faktor yang terdapat didaerah asal, Faktor yang terdapat didaerah tujuan, Faktor fisik, Karateristik rumah tangga individu				
b. Dependent Variable: Perubahan Struktur Ruang				

Sumber : Hasil Analisis Tahun 2019

Berdasarkan hasil perhitungan pada SPSS dengan melihat "Model Summary" dibawah, dapat dinyatakan bahwa pengaruh dari 4 variabel X (X4, X5, X6, X7) secara simultan terhadap Y memiliki nilai R = 0,519 atau 51,9 % yang berarti sisanya atau sebesar 48,1% variabel Y

dipengaruhi oleh variabel lain diluar dari dari variabel yang diteliti. Dan berdasarkan data dibawah juga dapat dilihat memiliki nilai R Square sebesar 0,269 atau 26,9% yang berarti kekuatan pengaruh dari variabel Gentrifikasi terhadap Perubahan struktur ruang kota Makassar hanya sebesar 26,9% dan sisanya dipengaruhi oleh variabel lain. Untuk lebih jelasnya sebagaimana pada tabel koefisien determinasi berikut ini;

Bab 7

PENUTUP

A. Kesimpulan

Kutub Pertumbuhan dan Gentrifikasi terjadi sebagai proses secara tidak langsung yang terjadi pada wilayah Kota Makassar sebagai bentuk penyesuaian Kota Makassar terhadap Perubahan Zaman, dimana wilayah (kota) secara fisik dan non fisik mengalami perubahan (pertumbuhan dan Perkembangan) sebagai akibat dari Faktor Eksternal dan Internal suatu wilayah. Dampaknya terjadi ekspansi masyarakat dengan kemampuan menengah keatas secara ekonomi pada wilayah yang intensitas aktifitas dan kepadatan rendah yang mengakibatkan pergeseran pada masyarakat yang tidak mampu beradaptasi. Berdasarkan pada pembahasan rumusan masalah pertama, dapat disimpulkan bahwa gentrifikasi terjadi pada wilayah lokasi penelitian yang diakibatkan oleh faktor eksternal secara makro, faktor eksternal secara mikro dan faktor internal dari lokasi penelitian tersebut. Secara eksternal makro adalah dengan melihat pada perencanaan yang sifatnya nasional dalam hal ini adalah perencanaan Kawasan Metropolitan Mamminasata, secara eksternal mikro adalah dengan melihat pada sudut pandang pergerakan penduduk Kota Makassar (migrasi) pada wilayah pinggiran kutub pertumbuhan atau wilayah hinterland Kota Makassar

sendiri, sedangkan dari sudut pandang internal wilayah adalah dengan melihat perubahan fisik dan non fisik yang terjadi pada lokasi penelitian. Fisik dalam bentuk perubahan pemanfaatan lahan dan perubahan nilai/harga/status lahan, dan kondisi lingkungan, sedangkan secara non fisik dalam bentuk kultur budaya dan kondisi ekonomi wilayah serta pendapatan masyarakat pada wilayah Kelurahan Bangkala dan Tamangapa.

Berdasarkan pada rumusan masalah ke kedua terkait bagaimana pengaruh gentrifikasi terhadap perubahan struktur ruang Kota Makassar dinyatakan secara simultan bahwa gentrifikasi berpengaruh signifikan terhadap perubahan struktur ruang Kota Makassar dengan kekuatan atau besar nilai pengaruh sebesar 26,9%. Hal ini menandakan bahwa masih ada 73,1% perubahan struktur ruang Kota Makassar dipengaruhi oleh hal-lain selain gentrifikasi wilayah pada Kelurahan Bangkala dan Tamangapa. Sedangkan secara parsial dari variabel pembentuk/pendukung terjadinya gentrifikasi menyatakan bahwa dari tujuh (7) variabel gentrifikasi, terdapat empat (empat) variabel yang mempengaruhi secara signifikan terhadap perubahan struktur ruang Kota Makassar yakni; variabel faktor individu (X4), variabel ketersediaan sarana dan prasarana penunjang (X5), variabel faktor fisik (X6) dan variabel faktor non fisik (X7). Sedangkan tiga (3) variabel lainnya secara signifikan tidak memiliki pengaruh terhadap perubahan struktur ruang Kota Makassar yakni; karakteristik rumah tangga individu (X1), faktor yang terdapat di daerah asal (X2), dan faktor yang terdapat di daerah tujuan (X3).

B. Saran

Berdasarkan hasil penelitian ini terkait Kutub Pertumbuhan Dan Gentrifikasi Pada Kawasan Pinggiran Kota Makassar (Studi Kasus : Kelurahan Bangkala Dan Tamangapa Sebagai Kawasan Pinggiran Kota Makassar) diharapkan dapat memberikan masukan dan informasi bagi peneliti selanjutnya dalam mengangkat suatu penelitian yang sejenis, sebab masih banyak indikator penilaian (variabel) lain dari gentrifikasi yang bisa teliti dengan lokasi yang berbeda, disisi lain gentrifikasi kali ini berdasarkan penelitian masih secara 26,9% berpengaruh terhadap perubahan struktur ruang Kota Makassar sehingga peneliti lain dapat menjadikan salah satu acuan pada penelitian ini terhadap rumusan atau kasus lain yang serupa. Diharapkan juga kepada pemerintah bahwa menjadi penting kajian terhadap Gentrifikasi di masukan dalam perencanaan pembangunan untuk pelengkap dan penyempurna dalam rangka melakukan pembangunan suatu wilayah khususnya pemerintah Kota Makassar dan pemerintah Provinsi Sulawesi Selatan.

DAFTAR PUSTAKA

- Adisasmita, R, 2007. Perencanaan Jaringan Transportasi. Jurusan Teknik Perkapalan Universitas Hasanuddin. Makassar
- Adisasmita, R, 2009. Manajemen Pembangunan Perkotaan. PPKED Fakultas Ekonomi Universitas Hasanuddin. Makassar.
- Adisasmita, R, 2010. Pembangunan Kawasan dan Tata Ruang. Graha Ilmu. Yogyakarta
- Adisasmita, R, 2010. Teori Pertumbuhan Wilayah. Jurusan Teknik Perkapalan Universitas Hasanuddin. Makassar
- Aksa, N., (2013), Struktur Tata Ruang Wilayah dan Kota. Alauddin University Press. Makassar.
- Badan Pusat Statistik, 2019, Buku Dalam Angka Provinsi Sulawesi Selatan Tahun 2019
- Badan Pusat Statistik, 2019, Buku Dalam Angka Kota Makassar Tahun 2019
- Badan Pusat Statistik, 2019, Buku Dalam Angka Kecamatan Manggala Tahun 2019
- Dhik N, V. 2016. Pengaruh Perkembangan Aktivitas Ekonomi terhadap Struktur Ruang Kota di SWP III Kab. Gresik. Jurnal Teknik PWK UNDIP.
- Eisenring, T, S,S, (2017), Konsep & Teori Sosiologi Perkotaan, Fahmi Pustaka, Makassar.

- Eisenring, SS. Tommy, 2017. Konsep dan Teori Sosiologi Perkotaan, Fahmis Pustaka. Makassar.
- Fauzy, A., Oxtavianu, A., (2014) Engukuran Pembangunan Berkelanjutan Di Indonesia, Karaya Ilmiah, Departemen Ekonomi Sumberdaya Lingkungan, Institut Pertanian Bogar Kampus Ipb Dramaga, Bogar,
- Frick, Heinz, 1999. Perancangan Kota Secara Terpadu. Teori Perancangan Kota dan Penerapannya. Kanisius. Yogyakarta.
- Kasim, (2011), Sejarah dan Perkembangan Pemerintahan Kota Makassar, <https://nurkasim49.blogspot.co.id/2011/12/vi>. (Diakses, Februari 2018).
- Koestoer, R.H, 2001. Dimensi Keruangan Kota. Teori dan Kasus. Universitas Indonesia Press. Jakarta.
- Lumbanbatu, H, A., (2010) Penilaian Kinerja Pelayanan Infrastruktur Dasar Kawasan Metropolitan Di Indonesia (Kasus Studi: Air Bersih, Air Limbah, Drainase, Dan Sampah) Jurnal Perencanaan Wilayah Dan Kota, Vol. 21 No. 3.
- Notohaprawiro, T, (2006) Pembangunan Pertanian Berkelanjutan Dalam Konteks Globalisasi Dan Demokratisasi Ekonomi, Jurnal Ilmu Tanah Dan Lingkungan Vol 6 (2) P: 137-142.
- PERDA No.04 Tahun 2015 tentang RTRW Kota Makassar
- Pratiyudha P.P. (2019) Pembangunan Infrastruktur Transportasi Di Kota Makassar. UGM Press. Yogyakarta.

- Radhinal, Y., Ariyanto. (2017) Koeksistensi Dualisme Ekonomi Di Kawasan Metropolitan Mamminasata. Jurnal Plano Madani.
- Riyadi, R, 2001. Dinamika Spasial Wilayah Perkotaan (Kasus Daerah Kabupaten Sleman D.I. Yogyakarta), Buku Dimensi Keruangan Teori dan Kasus, Yogyakarta
- Sandri D, et al. 2016. Pola Perkembangan Penggunaan Lahan dan Struktur Ruang di Sekitar Wilayah Eksploitasi Minyak Bumi di Kota Duri. Jurnal PWK UNDIP.
- Silitonga, D,P,Y., (2010) Tahapan Perkembangan Metropolitan Jabodetabek Berdasarkan Perubahan Pada Aspek Lingkungan Jurnal Perencanaan Wilayah Dan Kota, Vol. 21 No. 3.
- Surya, B. (2018) Transformasi Spasial dan Keberlanjutan Kota Metropolitan. PT. RajaGrafindo Persda, Jakarta
- Suweda, I, W., (2011)., Penataan Ruang Perkotaan Yang Berkelanjutan, Berdaya Saing Dan Berotonomi (Suatu Tinjauan Pustaka), Jurnal Ilmiah Teknik Sipil Vol. 15, No. 2,
- Syamsul, S. 2014. Analisis Keberadaan Kawasan Pendidikan Tinggi Terhadap Perubahan Peruntukan Ruang Kawasan Pinggiran (Studi Kasus : Kawasan Kampus II Perguruan Tinggi UIN). PPS Prodi PWK UNIBOS. Makassar.
- Warlina, L. 2001. Organisasi Keruangan Kota Bandung (kasus Kawasan Komersial Keruangan Kota Bandung). Buku Dimensi Keruangan Teori dan Kasus. Bandung.
- Widyasari, N,E., (2012) Implementasi Kebijakan Pembangunan Berkelanjutan (Studi Kasus Rencana

Tata Ruang Wilayah Di Kecamatan Kenjeran Surabaya) , Skripsi Ilmu Administrasi Negara, Ilmu Administrasi Negara.

Wunas. R, Natalia. V.V., (2015) Gentrifikasi Dan Akar-Akar Masalah Sosial: Menakar Identifikasi,Diagnosis, Dan Treatment Proses Gentrifikasi Sebagai Masalah Sosial. Junral Transportasi UNHAS. Makassar.

Wunas, (2017), Pengembangan Konsep Multi Fungsi Lahan di Kawasan Sub-Urban Makassar, <http://eng.unhas.ac.id/pwk/id/news/27>, (Diakses, Feberuari 2018).

Yunus, H.S. 2000. Struktur Tata Ruang Kota, Pustaka Pelajar. Yogyakarta

Yunus, H.S. 2005. Manajemen Kota Perspektif Spasial. Pustaka Pelajar. Yogyakarta