

# Dampak Pembangunan Sarana Perdagangan dan Jasa Terhadap Kondisi Sosial Lingkungan Permukiman Kabupaten Gowa, Provinsi Sulawesi Selatan

Adinda Febriyanti<sup>1)</sup>, Shirly Wunas<sup>2)</sup>, Mimi Arifin<sup>3)</sup>

<sup>1)</sup>Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Hasanuddin. Email: Adindafebriyanti19@gmail.com

<sup>2)</sup>Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Hasanuddin. Email: Shirly\_wunas@yahoo.co.id

<sup>3)</sup>Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Hasanuddin. Email: mimiarifin@yahoo.com

## ABSTRACT

*The development of the city can be seen by the growth of supporting facilities for diverse community activities, it can be characterized by the increasingly dense population and buildings, the more complete city facilities that support the social and economic activities of the community. The research aims to identify the development impact of trading and service facilities to environmental conditions and the social condition of the community, and determining the strategy of improving the quality. This research started from October 2019 to January 2020, located in Aorepala Housing and BTN Pao-Pao Permai. Data is obtained through observation methods, documentation, questionnaires and interviews. Analysis in a spatial descriptive, qualitative descriptive, and SWOT analysis. The results showed that the impact of the development of trade and services facilities significantly affect the environment, there is a change in land function 6-45% in the period of 10 years (2010-2019). It increased the social interactions of local people and have made it easier to achieve efficient as well as a more consumptive lifestyle change. The strategy to improve the quality of the environment and social conditions of the community is the procurement of trade facilities and services in accordance with the social strata of the community, development of infrastructure services and supporting facilities in economic activities, increasing reforestation and development and management and improvement of accessibility, and supporting the smooth running of transportation nodes.*

**Keywords:** Trade, Service, Environment Impact, Social

## ABSTRAK

Perkembangan kota dapat dilihat dengan bertumbuhnya sarana pendukung kegiatan masyarakat yang beragam, hal tersebut dapat dicirikan dari penduduk dan bangunan yang semakin padat, semakin lengkap fasilitas kota yang mendukung kegiatan sosial dan ekonomi masyarakatnya. Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi dampak pembangunan sarana perdagangan dan jasa terhadap kondisi lingkungan dan sosial masyarakat permukiman, dan menentukan strategi peningkatan kualitasnya. Penelitian ini dimulai sejak bulan Oktober 2019 hingga Januari 2020, yang berlokasi di Perumahan Aorepala dan BTN Pao-Pao Permai. Data diperoleh melalui metode observasi, dokumentasi, kuesioner, dan wawancara. Analisis secara deskriptif, spasial, deskriptif kualitatif, dan analisis SWOT. Hasil penelitian menunjukkan bahwa dampak dari terbangunnya sarana perdagangan dan jasa berpengaruh secara signifikan terhadap lingkungan, yaitu terjadi perubahan fungsi lahan 6-45% dalam kurun waktu 10 tahun (2010-2019). Hal tersebut meningkatkan interaksi sosial masyarakat setempat dan telah memudahkan jarak serta perubahan gaya hidup masyarakat yang semakin konsumtif. Strategi peningkatan kualitas lingkungan dan kondisi sosial masyarakat yaitu pengadaan sarana perdagangan dan jasa yang sesuai dengan strata sosial masyarakat, pengembangan pelayanan prasarana dan sarana penunjang dalam kegiatan ekonomi, peningkatan daerah penghijauan dan pengembangan serta pengelolaan dan peningkatan aksesibilitas, dan mendukung kelancaran simpul-simpul transportasi.

**Kata Kunci:** Perdagangan, Jasa, Dampak Lingkungan, Sosial

## PENDAHULUAN

Meningkatnya jumlah penduduk yang berurbanisasi atau berpindah dari desa ke Kota Makassar

berdampak berkembangnya pembangunan yang mengakibatkan keterbatasan lahan dan sumber daya fisik di Kota Makassar. Keterbatasan luas lahan yang ada di Kota Makassar menyebabkan

---

\* Corresponding author. Tel.: +62-895-8009-72098  
Jalan Poros Malino km. 6 Bontomarannu, Gowa  
Sulawesi Selatan, Indonesia, 92711

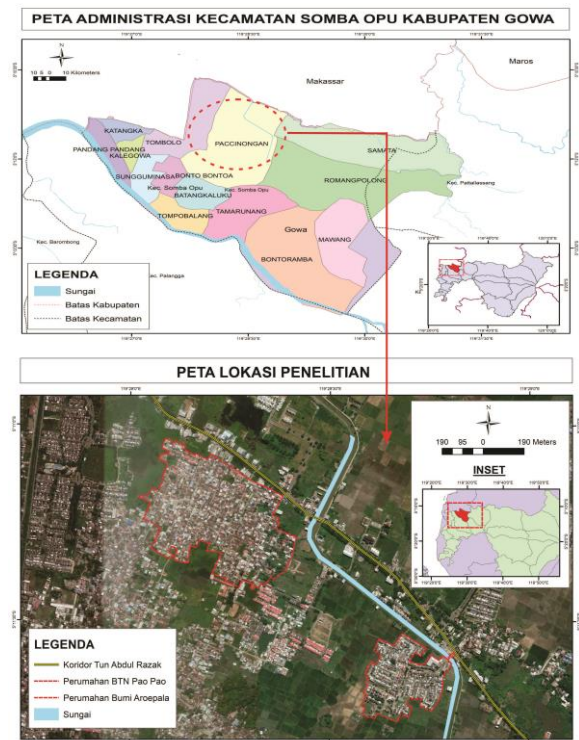
kota ini mengalami perkembangan ke daerah pinggiran kota, seperti Kecamatan Somba Opu, Kabupaten Gowa. Tidak semua pertumbuhan kota sesuai dengan apa yang telah direncanakan.

Pertumbuhan perkotaan terjadi di tengah-tengah daerah pedesaan yang disebabkan karena adanya jaringan jalan baru atau jalan raya utama. Semakin berkembangnya penduduk dan semakin tingginya arus urbanisasi menyebabkan terjadinya *urban sprawl* yaitu proses perembetan kenampakan fisik kekotaan ke arah luar (Yunus, 2008). Perkembangan kota yang paling dapat dilihat secara kasat mata adalah perkembangan sarana prasarana pendukung kegiatan masyarakat yang semakin beraneka ragam. Secara fisik, perkembangan suatu kota dapat dicirikan dari penduduknya yang semakin bertambah dan semakin padat, bangunan-bangunannya yang semakin rapat dan wilayah terbangun yang cenderung semakin luas, serta semakin lengkapnya fasilitas kota yang mendukung kegiatan sosial dan ekonomi kota (Branch, 1995).

Menurut Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Gowa Tahun 2012-2032 dinyatakan bahwa Kecamatan Somba Opu termasuk dalam PKN Perkotaan Mamminasata hal ini dapat dibuktikan dengan keadaan di sepanjang koridor Jalan Tun Abdul Razak Sebagai kawasan permukiman perkotaan serta jalur utama Mamminasata yang menghubungkan Kota Makassar, Kabupaten Maros, Kabupaten Gowa, dan Kabupaten Takalar. Jalur itu kini menjadi jalur strategis yang mendukung pertumbuhan ekonomi regional (Pemerintah Daerah Kabupaten Gowa, 2012).

## METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang digunakan merupakan penelitian deskriptif kualitatif dengan bantuan *Software GIS*. Adapun data-data yang selanjutnya akan dikumpulkan dengan menggunakan metode observasi, penyebaran kuesioner, wawancara, dokumentasi, serta telaah pustaka. Metode analisis dengan SWOT digunakan untuk menentukan strategi yang berdasarkan dampak pembangunan sarana perdagangan dan jasa. Penelitian ini dilakukan dimulai dari bulan Oktober tahun 2019 sampai dengan Januari 2020.



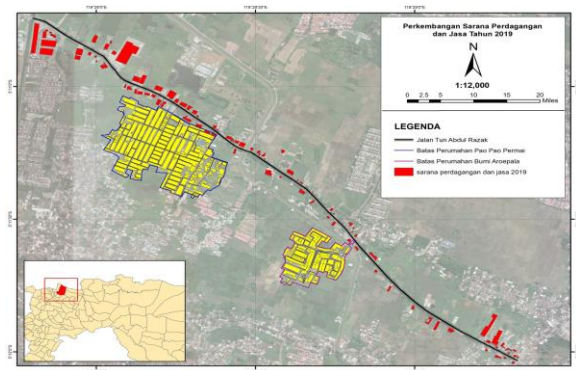
Gambar 1. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian dilakukan pada area Jalan Tun Abdul Razak (3.7 Km) yang merupakan lokasi berkembangnya sarana perdagangan dan jasa dan kawasan permukiman sekitar yang berada di Kecamatan Somba Opu, Kabupaten Gowa. Penelitian dalam mengidentifikasi dampak lingkungan dan dampak sosial masyarakat permukiman sekitar yaitu dilakukan pada perumahan Bumi Aroepala dan BTN Pao-Pao Permai.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### Perkembangan Sarana Perdagangan dan Jasa di Jalan Tun Abdul Razak

Semenjak berkembangnya fasilitas ekonomi dalam sektor sarana perdagangan dan jasa di wilayah Kelurahan Paccinongan, maka semakin menimbulkan suatu fenomena yang terlihat begitu signifikan. Munculnya aktivitas yang semakin meningkat seperti perkembangan perumahan baru yang tumbuh dengan begitu pesatnya di sepanjang koridor Jalan Tun Abdul Razak. Apabila lokasi ini masuk dalam wilayah yang telah ditetapkan sebagai lokasi dengan kedua ketentuan tersebut maka dengan ini Koridor Tun Abdul Razak semakin ditunjang dengan adanya kebijakan-kebijakan dan juga fungsi-fungsi yang telah ditetapkan tersebut.



Gambar 2. Sarana perdagangan dan jasa Tun Abdul Razak

Jenis sarana perdagangan dan jasa yang berada pada lokasi penelitian yaitu terbagi atas 6 jenis sarana perdagangan dan jasa, yang dimana terdiri dari pertokoan, pusat perbelanjaan dan niaga, *restaurant*/ rumah makan, *café*, hotel/penginapan, jasa. Adapun jumlah sarana perdagangan dan jasa yang ada dan berkembang pembangunannya sampai dengan tahun 2019 ini yaitu sebanyak 196 sarana perdagangan dan jasa.

Tabel 1. Sarana Perdagangan dan Jasa Tun Abdul Razak

No	Jenis sarana perdagangan dan jasa	Unit
1	Pertokoan	49
2	Pasar lingkungan	-
3	Pusat Perbelanjaan dan niaga	4
4	Restaurant/Rumah Makan	57
5	Café	51
6	Hotel/penginapan	4
7	Jasa	31
<b>Jumlah</b>		<b>196</b>

Sumber: Chapin, 1997; dianalisis oleh Penulis, 2020

Sarana perdagangan dan jasa yang telah ditemukan ini terletak dengan memiliki pola linear memanjang disepanjang jalan Tun Abdul Razak.

Tabel 2. Penggunaan Lahan Berdasarkan Tahun

Perumahan	Luas Lahan (Ha)			Pertambahan Luas	Persentase
	2010	2015	2019		
Bumi Aroepala	6	9.3	11	5	45%
BTN Pao Pao Permai	27.25	29	29	1.75	6%

Berdasarkan hasil analisis spasial diketahui bahwa luas lahan terbangun dan non terbangun perumahan pada tahun 2010 di perumahan Bumi Aroepala terlihat masih didominasi oleh lahan non terbangun sebesar 3.7 ha. Berbeda untuk perumahan BTN Pao Pao Permai telah didominasi oleh lahan yang terbangun sebesar 11.47 ha, hal

Jenis pertokoan yang tersedia pada Jalan Tun Abdul Razak mencakup pertokoan yang berupa warung, pertokoan ritel yang menyediakan beberapa kebutuhan pribadi dan juga penyediaan kebutuhan khusus yang terdiri atas 49 unit pertokoan, selain itu terdapat pula jenis pusat perbelanjaan dan niaga yang terdiri atas 4 unit, jenis sarana perdagangan dan jasa yang tergolong paling banyak ditemukan pada restaurant dan rumah makan sebanyak 57 unit, jenis sarana perdagangan dan jasa yang berupa *café* juga warkop terdiri atas 51 unit dari total sarana perdagangan dan jasa yang ditemukan, sedangkan jenis sarana perdagangan dan jasa yang tergolong hotel/penginapan sebanyak 4 unit yang berupa kost-an umum, sedangkan sisanya golongan dari jasa sebanyak 31 unit yang dimana berupa bengkel, barber *shop*, dan lainnya dari total sarana perdagangan dan jasa pada sepanjang jalan Tun Abdul Razak yang berjumlah 196 unit.

### Analisis Dampak Terhadap Kondisi Lingkungan Permukiman Sekitar

Penggunaan lahan yang terjadi mengalami perubahan yang cukup mencolok pada koridor Tun Abdul Razak yang dimana pada hal itu tidak terlepas dari adanya pembangunan perumahan yang perkembangannya sampai pada saat ini. Adanya alih fungsi lahan yang semula sawah dan tegalan (non terbangun) menjadi lahan terbangun berupa perumahan mengindikasikan perubahan guna lahan tersebut. Berdasarkan hasil pengamatan spasial melalui *software* ArcGis telah didapatkan data dalam penggunaan lahan pada studi kasus dalam 10 tahun terakhir yang dibagi atas beberapa interval tahun yaitu tahun 2010, tahun 2015, dan tahun 2019.

ini dikarenakan perumahan ini telah berdiri sejak lama. Maka pada tahun 2019 setelah adanya pembangunan sarana perdagangan dan jasa, perumahan telah didominasi dengan lahan terbangun dengan memiliki luas sebesar 5.95 ha. Pada perumahan BTN Pao Pao permai masih tetap didominasi oleh lahan terbangun walaupun terlihat

berkembang luasan lahan terbangun nya menjadi sebesar 16.76 ha. Selain dari perubahan guna lahan yang terjadi, perubahan kepadatan bangunan perumahan adalah sebagai berikut ini.

Tabel 3. Kepadatan Bangunan Perumahan

<b>Persentase Kepadatan Bangunan</b>	<b>Perumahan Bumi Aroepala</b>	<b>Perumahan BTN Pao Pao Permai</b>
Sebelum	38%	54%
Sesudah	54%	57,8%

Proyeksi perubahan kepadatan bangunan terlihat jelas pada perumahan Bumi Aroepala dan Juga Perumahan BTN Pao Pao Permai, setidaknya perumahan Bumi Aroepala terlihat memiliki perubahan yang cukup signifikan. Terlihat kepadatan bangunan yang pada tahun 2010 diklasifikasikan sebagai intensitas kepadatan bangunan menengah menjadi intensitas kepadatan bangunan tinggi pada tahun 2019. Perubahan luas lahan terbangun serta perubahan kepadatan bangunan yang semakin meningkat intensitasnya. Dapat diartikan bahwa pembangunan sarana perdagangan dan jasa berdampak terhadap penggunaan lahan pada kedua perumahan yang menjadi lokasi penelitian sekitar koridor Tun Abdul Razak.

Perubahan yang terjadi pada beberapa aspek tersebut diakibatkan oleh beberapa faktor yaitu faktor aksesibilitas, hal ini memiliki peranan yang penting terhadap perubahan pemanfaatan lahan, khususnya perubahan pemanfaatan lahan agraris menjadi non agraris di daerah pinggiran kota. Faktor kedua yaitu faktor pelayanan umum yang merupakan faktor yang menjadi daya tarik terhadap penduduk dan fungsi kekotaan untuk datang kearahnya. Makin banyak jenis dan macam pelayanan umum yang terkonsentrasi pada suatu wilayah, maka semakin besar daya tariknya terhadap penduduk dan fungsi-fungsi kekotaan.

Faktor yang ketiga merupakan faktor prakarsa pengembang, pada daerah tertentu yang mungkin sebelum dibeli pengembang merupakan lahan dengan nilai ekonomis yang begitu rendah, setelah dibeli dan dimanfaatkan oleh pengembang untuk kawasan permukiman elit dengan prasarana dan sarana permukiman yang lengkap dan baik, maka daerah tersebut menjadi sangat menarik para penduduk baru maupun bentuk kegiatan ekonomi.

Daerah semacam ini akan mempunyai percepatan perkembangan spasial yang jauh lebih cepat dibandingkan dengan daerah yang tidak disentuh oleh pihak pengembang sama sekali (Yunus, 1999).

Adapun berbagai dampak yang timbul secara langsung yaitu perkembangan penggunaan lahan permukiman yang semakin bertumbuh secara tidak teratur. Pertumbuhan penduduk yang begitu cepat dari berbagai kalangan masyarakat yang dapat menimbulkan fenomena segregasi sosial yang disebabkan oleh migrasi penduduk yang bersifat urbanisasi yang merupakan perpindahan dari desa menuju perkotaan. Berdasarkan beberapa aspek yang telah ditinjau pada analisis sebelumnya, dampak secara tidak langsung bisa saja terjadi pada pada daerah resapan air pada perumahan, untuk melihat dampak secara tidak langsung ini dapat ditinjau dari sumber air dan juga kondisi lingkungan yang terjadi pada musim hujan untuk mengetahuinya secara lebih detail.

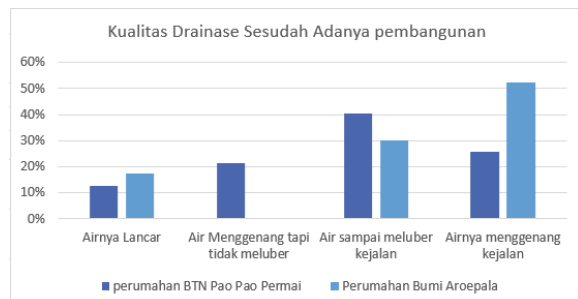
Permasalahan lingkungan yang kerap dijumpai dalam perumahan dan permukiman adalah kekeringan pada musim kemarau, serta terjadi penurunan permukaan air tanah di beberapa tempat. Hal ini dapat disebabkan karena adanya penurunan kemampuan tanah untuk meresapkan air sebagai akibat adanya perubahan lingkungan yang merupakan dampak dari proses pembangunan. Masyarakat pada perumahan BTN Pao Pao Permai masih menggunakan sumur bor/galian selain dari sumber air yang bersumber dari PDAM.

Masyarakat pada perumahan BTN Pao Pao Permai mayoritas melakukan penambahan kedalaman sumur setelah adanya pembangunan sarana perdagangan dan jasa sebesar 54%, berdasarkan hasil wawancara menunjukkan bahwa masyarakat melakukan penambahan kedalaman sumur dengan rata-rata kedalaman sebanyak 5 meter sampai dengan 8 meter untuk meningkatkan kapasitas air yang menurun apabila tidak diperdalam. Adapun salah satu caranya dengan melakukan pengeboran sumur tersebut. Tingkat kedalaman sumur yang dibor disesuaikan dengan keberadaan air tanah. Semakin sulit air tanah yang keluar semakin dalam pula kedalaman air dan sebaliknya. Hal ini membuktikan bahwa keberadaan ruang resapan

semakin berpengaruh terhadap terjangkaunya air tanah yang ada.

Adanya pembangunan sarana perdagangan dan jasa maka bisa saja terjadi suatu peristiwa yang tidak diinginkan seperti banjir serta kejadian yang tidak diinginkan seperti menggenangnya air pada saat musim hujan melanda. Hal ini biasa terjadi apabila vegetasi atau ruang resapan air berkurang (tidak terpenuhi secara maksimal).

Kualitas drainase mayoritas terlihat baik sebelum adanya pembangunan sarana perdagangan dan jasa, hal ini dikemukakan oleh sekitar 70% responden yang telah merasakannya, dimana kondisi pada saat itu air hujan yang mengalir cukup lancar dari kedua perumahan, namun terkadang masih juga terdapat kondisi yang dimana masyarakat merasakan bahwa air yang menggenang walaupun tidak meluber ke jalanan. Hal ini dapat membuktikan bahwa pada saat sebelum adanya pembangunan sarana perdagangan dan jasa, kondisi lingkungan pada saat musim hujan masih tergolong cukup terkendali karena masyarakat merasakan bahwa perumahan masih terasa nyaman pada saat musim hujan.



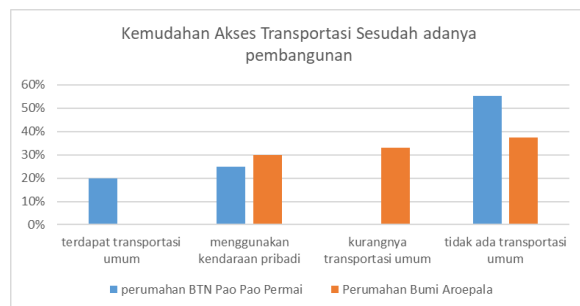
Gambar 3. Diagram kualitas drainase

Penggunaan lahan sesudah adanya pembangunan memberikan dampak yang membuat resapan air berkurang, hal ini dapat dibuktikan dari kondisi yang semakin kesini kualitas daerah resapan air pada perumahan yang semakin buruk, mayoritas masyarakat merasakan kondisi lingkungannya menjadi cukup buruk dimana air sampai meluber juga menggenang ke jalanan pada saat musim penghujan.

Menggenangnya air pada musim hujan itu diawali semenjak tahun 2012 dan didukung dengan RTRW Kabupaten Gowa tahun 2012-2032 yang menetapkan bahwa Kelurahan Paccinongan

sebagai daerah rawan banjir. Semakin berkurangnya resapan air yang ada maka seharusnya dilakukan suatu upaya untuk melakukan perbaikan pada kondisi drainase yang ada untuk memberikan kenyamanan bagi masyarakat yang tinggal menetap serta untuk menghindari suatu kejadian yang tidak diinginkan seperti air yang menggenang dan meluber ke jalanan.

Pembangunan jalan akan berdampak pada aksesibilitas masyarakat. Hal ini mempengaruhi mobilisasi yang cepat bagi masyarakat. Kondisi jalan yang baik akan mempermudah suatu kegiatan dan mendukung penghidupan yang layak untuk dimanfaatkan oleh masyarakat yang ada.

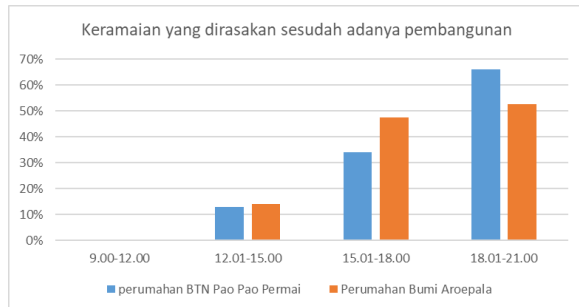


Gambar 4. Diagram kemudahan akses transportasi

Adanya pembangunan sarana perdagangan dan jasa, maka kemudahan akses transportasi jauh lebih mudah dijangkau, hal ini dibuktikan dengan masyarakat (sekitar 20%) yang tinggal pada perumahan BTN Pao Pao sekarang merasa lebih dimudahkan dengan adanya transportasi umum yang tersedia, yaitu berupa angkutan umum kota.

Berbeda dengan perumahan Bumi Aroepala yang tidak bisa dijangkau dengan kendaraan umum, hal ini dikarenakan tidak adanya trayek yang tersedia untuk mencapai perumahan ini dengan menggunakan angkutan umum, maka dari ini berdasarkan wawancara yang dilakukan mayoritas masyarakat pada perumahan Bumi Aroepala hanya melakukan perjalanan dengan menggunakan kendaraan pribadi maupun transportasi umum online yang tersedia. Hal ini membuat nilai di daerah permukiman sekitar Tun Abdul Razak sekaligus menjadi bertambah, dari segi aksesibilitas demi kenyamanan dalam berpergian. Keunggulan dari segi lokasi dan akses yang pastinya berguna bagi kemudahan bagi masyarakat.

Ketersediaan sarana dan prasarana yang lengkap dapat menimbulkan daya tarik masyarakat, kebutuhan akan tempat hunian lebih banyak berada di sekitar Jalan Tun Abdul Razak yang memungkinkan mendekati pusat perdagangan untuk membuka usaha yang menjadikan tingkat keramaian di koridor Tun Abdul Razak lebih tinggi.



Gambar 5. Diagram keramaian yang dirasakan masyarakat

Hal ini membuktikan bahwa semakin berkembangnya sarana perdagangan dan jasa Tun Abdul Razak maka semakin ramai pula suasana yang dirasakan oleh masyarakat. Adanya sarana perdagangan dan jasa yang berkembang pada saat ini dapat menimbulkan perkembangan dari kualitas jalan serta fasilitas penunjang transportasi yang dapat memicu keramaian yang semakin meningkat.

### Analisis Dampak Terhadap Kondisi Sosial Masyarakat Permukiman sekitar

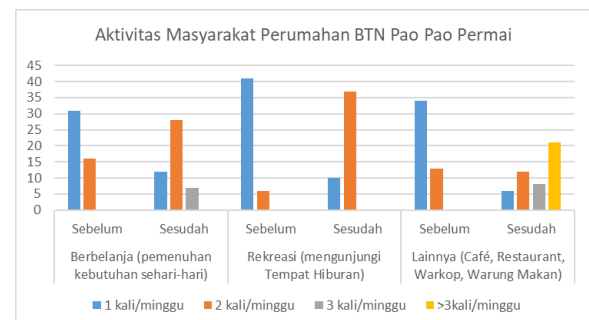
Setelah adanya pembangunan sarana perdagangan dan jasa telah meningkatkan intensitas interaksi sosial yang terjadi pada masyarakat saat ini. Jenis kegiatan sosial yang dilakukan masyarakat lebih banyak yang awalnya intensitas kegiatan sosialnya 1 kali perbulannya menjadi lebih dari 1 kali perbulan dalam melakukan kegiatan interaksi sosial. Interaksi sosial dapat dilakukan dimanapun sesuai dengan model interaksi yang dilakukan, interaksi sosial pada masyarakat dapat ditinjau dari beberapa jenis kegiatan sosial yang mereka lakukan, untuk melihat apakah ada hubungannya dengan pembangunan sarana perdagangan dan jasa, maka peneliti melakukan analisis untuk mengetahui dimana lokasi yang dituju oleh masyarakat sebagai lokasi pilihan mereka dalam melakukan interaksi sosial.

Sebelum adanya pembagunan sarana perdagangan dan jasa, masyarakat cenderung menempuh jarak yang cukup jauh untuk mengunjungi lokasi dalam melakukan suatu interaksi sosial, yang dulunya

sebelum adanya pembangunan, mereka memilih untuk mengunjungi tempat yang jaraknya lebih dari 5 Km sampai dengan diatas 10 Km baik itu dalam melakukan kegiatan interaksi antar individu, pertemuan keagamaan, pertemuan bulanan, pertemuan khusus, dan pertemuan warga. Sampai sekarang masyarakat lebih memilih untuk mengunjungi lokasi yang lebih dekat dengan jarak 0-2 Km, hal ini menunjukkan bahwa setelah adanya pembangunan sarana perdagangan dan jasa masyarakat akan lebih memilih tujuan lokasi untuk melakukan suatu kegiatan interaksi sosial yang jaraknya lebih efisien dan terjangkau serta memprioritaskan lokasi yang terbilang lebih dekat apabila dibandingkan dengan lokasi yang lebih jauh.

Sebelum adanya pembangunan sarana perdagangan dan jasa biaya yang digunakan masyarakat dalam hal transportasi cenderung lebih banyak berada pada angka sekitar Rp20,000,- sampai diatas Rp40,000,- daripada biaya yang masyarakat keluarkan setelah adanya pembangunan sarana perdagangan dan jasa yaitu sebesar Rp0,- sampai dengan Rp20,000,- . sama halnya dengan jarak tempuh, semakin dekat lokasi yang dikunjungi maka biaya yang terpakai akan lebih ekonomis nominal biaya yang digunakan.

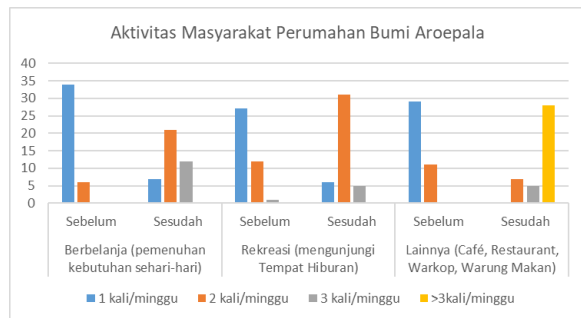
Tujuan utama diketahuinya pola hidup masyarakat yaitu untuk mengetahui tingkat konsumtifitas masyarakat sebelum maupun sesudah adanya pembangunan sarana perdagangan dan jasa di Jalan Tun Abdul Razak.



Gambar 6. Diagram aktivitas masyarakat perumahan BTN Pao Pao Permai

Aktivitas masyarakat perumahan BTN Pao Pao Permai dari sebelum sampai dengan sesudah adanya pembangunan sarana perdagangan dan jasa terlihat mengalami perubahan yang cukup signifikan, dapat dilihat dari kegiatan yang

dilakukan oleh masyarakat, pada kegiatan berbelanja (pemenuhan kebutuhan sehari-hari) frekuensi masyarakat dalam melakukan kegiatan terlihat meningkat, selain itu kegiatan masyarakat dalam melakukan rekreasi mengunjungi tempat hiburan juga terlihat meningkat, begitu pula dengan kegiatan lainnya yang dilakukan oleh masyarakat seperti mengunjungi *café*, *restaurant*, warkop, warung makan terlihat meningkat seiring berkembangnya sarana perdagangan dan jasa.



Gambar 7. Diagram aktivitas masyarakat perumahan Bumi Aroepala

Hal yang sama juga terjadi pada perumahan Bumi Aroepala, frekuensi kegiatan masyarakat semakin meningkat setelah adanya pembangunan sarana perdagangan dan jasa dilihat dari jenis kegiatan yang dilakukan baik itu berbelanja, rekreasi, sampai dengan kegiatan yang lainnya. Hal itu terlihat sangat jelas dari frekuensi yang meningkat dari yang sebelumnya hanya 1 kali/minggu meningkat menjadi lebih dari 3 kali/minggu setelah adanya pembangunan sarana perdagangan dan jasa. keduanya memperlihatkan dampak yang terjadi akibat dari pembangunan sarana perdagangan dan jasa Tun Abdul Razak yaitu masyarakat menjadi semakin konsumtif. Hal ini dapat disebabkan oleh pengaruh budaya masyarakat sehari-hari yang lebih gemar untuk mengonsumsi dengan alasan kepraktisan. Tuntutan gaya hidup yang semakin meningkat dimana masyarakat semakin terpengaruh dengan lingkungan sekitarnya.

Faktor kemudahan dalam berbelanja adalah salah satu penyebab utama mengapa masyarakat semakin konsumtif. kemudahan yang ditemui oleh masyarakat seperti terjangkaunya sarana perdagangan dan jasa berupa pertokoan, pusat perbelanjaan, *restaurant*, dan lainnya membuat intensitas berbelanja masyarakat semakin sering. Dulunya masyarakat yang ingin memenuhi

kebutuhannya harus mengunjungi suatu pertokoan yang jauh dengan intensitas yang jarang dikarenakan jarak yang jauh.

### Strategi Peningkatan Kualitas Lingkungan dan Kondisi Sosial Masyarakat Permukiman Sekitar

Berikut adalah uraian analisis terhadap kondisi yang tengah dihadapi dalam strategi peningkatan kualitas lingkungan dan penanganan perubahan kondisi sosial masyarakat permukiman sekitar yang memiliki analisis terhadap kondisi internal dan kondisi eksternal. Analisis faktor internal terdiri dari kekuatan (*strenght*) dan kelemahan (*weakness*).

Dimana kekuatan (*strenght*) yaitu 1) berkurangnya masyarakat pada perumahan yang termasuk kawasan *sub-urban* untuk melakukan pergerakan menuju pusat Kota Makassar; 2) Jalan Tun Abdul Razak menjadi wilayah sebagai daya tarik bagi masyarakat akan perkembangan sarana perdagangan dan jasa serta perkembangan perumahan yang pesat; 3) meningkatnya kualitas pada kondisi jalan sebagai infrastruktur transportasi bagi masyarakat permukiman Tun Abdul Razak; 4) memudahkan aksesibilitas transportasi yang semakin baik setelah adanya pembangunan sarana perdagangan dan jasa; dan 5) keramaian yang dirasakan oleh masyarakat semakin meningkat pada kawasan Tun Abdul Razak baik itu dalam kurun waktu tertentu.

Kelemahan (*Weakness*) yaitu 1) ruang resapan air yang berkurang akibat dampak tidak langsung dari pembangunan sarana perdagangan dan jasa yang memiliki dampak peningkatan penggunaan lahan; 2) terjadinya penggenangan air pada beberapa wilayah perumahan disaat musim penghujan tiba; dan 3) masih kurangnya transportasi umum yang memadai bagi masyarakat perumahan.

Analisis faktor eksternal terdiri dari peluang (*opportunities*) dan ancaman (*threat*). Dimana peluang yaitu 1) sarana perdagangan dan jasa yang akan semakin meningkat sebagai sarana niaga/ekonomi untuk masyarakat perumahan; 2) kebijakan dari RTRW Kabupaten Gowa Tahun 2012 - 2032 yang menyatakan kawasan peruntukan permukiman perkotaan di sepanjang koridor Jalan Tun Abdul Razak di Kecamatan Somba Opu; 3) kebijakan dari RTRW Kabupaten Gowa Tahun 2012

- 2032 yang menyatakan kawasan pertokoan modern di Kecamatan Somba Opu; 4) PERMEN ATR No. 16 Tahun 2018 yang menyatakan intensitas pemanfaatan ruang, standar dari KDH minimal 30% dari keseluruhan luas lahan perumahan baru bisa dikatakan ideal; dan 5) kebijakan PERMEN PU No. 5 tahun 2008 yang menganjurkan untuk memanfaatkan RTH privat sebanyak 10%.

Ancaman yaitu 1) perkembangan penggunaan lahan terbangun menjadi perumahan yang tidak teratur (sporadis); 2) Kepadatan bangunan perumahan yang semakin meningkat; 3) jumlah penduduk perumahan yang semakin meningkat jumlahnya; 4) RTRW Kabupaten Gowa Tahun 2012-2032 yang menentukan Kelurahan Paccinongan merupakan daerah rawan banjir; dan 5) Masyarakat perumahan yang pola hidupnya semakin konsumtif setelah adanya pembangunan sarana perdagangan dan jasa.

Tabel 4. Matriks IFAS

No	Aspek	Elemen	Bobot	Rating	Bobot x Rating
	<b>Kekuatan (Strength)</b>	1. Berkurangnya masyarakat sub urban menuju pusat kota Makassar	0.27	4	1.08
		2. Jalan Tun Abdul Razak menjadi wilayah sebagai daya tarik bagi masyarakat akan perkembangan sarana perdagangan dan jasa serta perkembangan perumahan yang pesat.	0.17	3	0.51
		3. Meningkatnya kualitas pada kondisi jalan sebagai infrastruktur transportasi bagi masyarakat permukiman Tun Abdul Razak.	0.18	4	0.72
		4. Kemudahan aksesibilitas transportasi yang semakin baik setelah adanya pembangunan sarana perdagangan dan jasa.	0.20	2	0.4
		5. Keramaian yang dirasakan oleh masyarakat semakin meningkat pada kawasan Tun Abdul Razak baik itu dalam kurun waktu tertentu.	0.18	3	0.54
Total (A)			1		3.25
No	Aspek	Elemen	Bobot	Rating	Bobot x Rating
	<b>Kelemahan (Weakness)</b>	1. Ruang resapan air yang berkurang akibat dampak tidak langsung dari pembangunan sarana perdagangan dan jasa	0.43	3	1.29
		2. Terjadi genangan air pada beberapa wilayah perumahan disaat musim penghujan	0.29	2	0.58
		3. Masih kurangnya transportasi umum yang memadai bagi masyarakat perumahan	0.29	2	0.58
Total (B)			1		-2.45
				Total (A+B)	0.8

Tabel 5. Matriks EFAS

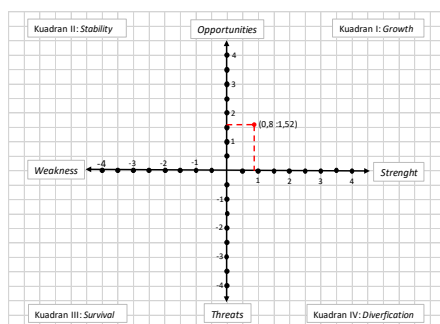
No	Aspek	Elemen	Bobot	Rating	Bobot x Rating
		1. Sarana perdagangan dan jasa yang akan semakin meningkat sebagai sarana niaga/ ekonomi untuk masyarakat perumahan	0.16	2	0.32



No	Aspek	Elemen	Bobot	Rating	Bobot x Rating
	<b>Peluang (Opportunities)</b>	2. Kebijakan RTRW Kabupaten Gowa, kawasan peruntukan permukiman perkotaan di sepanjang koridor Jalan Tun Abdul Razak	0.23	4	0.92
		3. Kebijakan RTRW Kabupaten Gowa, kawasan pertokoan modern di Kecamatan Somba Opu	0.22	4	0.88
		4. PERMEN ATR No. 16 tahun 2018, intensitas pemanfaatan ruang, standar dari KDH minimal 30% dari keseluruhan luas lahan perumahan baru bisa dikatakan ideal.	0.17	3	0.51
		5. PERMEN PU No. 5 tahun 2008 menganjurkan untuk memanfaatkan RTH privat sebanyak 10%	0.22	3	0.66
		Total (A)	1		3.29
No	Aspek	Elemen	Bobot	Rating	Bobot x Rating
	<b>Ancaman (Threats)</b>	1. Perkembangan penggunaan lahan terbangun menjadi perumahan yang tidak teratur (sporadis)	0.23	2	0.46
		2. Kepadatan bangunan perumahan yang akan semakin meningkat	0.27	3	0.81
		3. Jumlah penduduk perumahan yang semakin meningkat jumlahnya	0.20	1	0.20
		4. Kebijakan RTRW Kabupaten Gowa menentukan Kelurahan Paccinongan merupakan daerah rawan banjir	0.14	1	0.14
		5. Masyarakat perumahan yang pola hidupnya akan semakin konsumtif	0.16	1	0.16
	Total (B)	1		-1.77	
				Total (A+B)	1.52

Sumber: Rangkuti, 2009; diidentifikasi oleh Penulis, 2020

Nilai penjumlahan faktor internal menunjukkan antara kekuatan (3.25) dan kelemahan (-2.45) adalah 0.8 (positif) serta nilai penjumlahan faktor eksternal menunjukkan antara peluang (3.29) dan ancaman (-1.77) adalah 1.52 (positif). Posisi koordinat berada pada (+ dan +) sehingga berada pada kuadran I. Hal ini mengindikasikan bahwa sebagai dampak dari pembangunan yang perlu dilakukan pengembangan dan juga strategi untuk meningkatkan kualitas yang menjadi faktor kekuatan dan memanfaatkan peluang yang ada.



Gambar 8. Posisi koordinat *grand strategy*

Sumber: Rangkuti, 2009

Prioritas dalam pengembangan berada pada strategi (S-O) yaitu 1) sebagai suatu upaya untuk mencegahnya masyarakat Sub urban untuk melakukan pergerakan menuju pusat Kota Makassar maka perlu untuk melakukan pengadaan sarana perdagangan dan jasa yang sesuai dengan strata sosial masyarakat karena pada prinsip tata ruang perencanaan harus didasarkan pada karakteristik strata sosial masyarakat; 2) Jalan Tun Abdul Razak menjadi wilayah sebagai daya tarik bagi masyarakat akan perkembangan sarana perdagangan dan jasa serta didukung dengan kebijakan dari RTRW Kabupaten Gowa bahwa kawasan pertokoan modern di Kecamatan Somba Opu maka pengembangan pelayanan prasarana dan sarana penunjang dalam kegiatan ekonomi (sarana perdagangan dan jasa) perlu dilakukan; 3) keramaian yang dirasakan dalam kurun waktu tertentu diperlukan peningkatan daerah penghijauan pada sekitar kawasan perdagangan dan jasa dan di sepanjang Jalan Tun Abdul Razak yang dapat menekan jumlah karbon dioksida; dan

4) meningkatnya kualitas dan kemudahan aksesibilitas pada kondisi jalan sebagai infrastruktur transportasi bagi masyarakat serta didukung dengan kebijakan RTRW Kabupaten Gowa bahwa kawasan peruntukan permukiman perkotaan di sepanjang koridor Jalan Tun Abdul Razak, maka perlu dilakukan suatu pengembangan serta pengelolaan dan peningkatan aksesibilitas dan mendukung kelancaran simpul-simpul transportasi antar kawasan jaringan jalan pada perumahan dan koridor Tun Abdul Razak.

## KESIMPULAN

Dampak dari terbangunnya sarana perdagangan dan jasa berpengaruh secara signifikan terhadap lingkungan, yaitu terjadi perubahan fungsi lahan 6-45% dalam kurun waktu 10 tahun (2010-2019), kepadatan bangunan mencapai  $\pm 50\%$  lahan terbangun, dan terjadi pembangunan jalan yang terus meningkat sehingga berdampak pada ruang resapan air berkurang

Keberadaan sarana perdagangan dan jasa telah meningkatkan interaksi sosial masyarakat setempat dan telah memudahkan jarak capai yang efisien dan biaya yang lebih ekonomis, serta perubahan gaya hidup masyarakat yang semakin konsumtif; berdasarkan diagram kartesius SWOT menunjukkan posisi pada kuadran I, yaitu pengadaan sarana perdagangan dan jasa yang sesuai dengan strata sosial masyarakat, pengembangan pelayanan prasarana dan sarana penunjang dalam kegiatan ekonomi, peningkatan daerah penghijauan dan pengembangan serta pengelolaan dan peningkatan aksesibilitas dan mendukung kelancaran simpul-simpul transportasi.

## DAFTAR PUSTAKA

- Yunus, H.S. (2008). *Dinamika Wilayah Peri Urban, Determinan Masa Depan Kota*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Branch, M.C. (1995). *Perencanaan Kota Komprehensif, Pengantar dan Penjelasan*. Yogyakarta: Gadjahmada University Press.
- Pemerintah Daerah Kabupaten Gowa. (2012). Peraturan Daerah Kabupaten Gowa Nomor 15 Tahun 2012 tentang *Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Gowa Tahun 2012-2036*. Gowa.
- Yunus, S.H. (1999). *Struktur Tata ruang kota*. Penerbit Pustaka Pelajar. Yogyakarta.
- Chapin, F. Stuart Jr. (1997). *Urban Land Use Planning, Third Edition*. Chicago: University of Illinois Press.
- Rangkuti, Freddy. (2009). *Strategi Promosi Yang Kreatif & Analisis Kasus Integrated Marketing Communication*. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama