

Pengembangan Kawasan Permukiman Daerah Sub-urban Moncongloe Berbasis Analisis Faktor-faktor yang Berpengaruh (Studi Kasus: Desa Moncongloe Lappara dan Desa Moncongloe)

Mursaling^{1)*}, Arifuddin Akil²⁾, Ihsan³⁾

¹⁾Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Hasanuddin. Email: mursaling019@gmail.com

²⁾Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Hasanuddin. Email: arifuddinak@yahoo.co.id

³⁾Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Hasanuddin. Email: ac.ihsan@gmail.com

ABSTRACT

The increasing need for residential space in Makassar City has resulted in suburban areas such as the Moncongloe Subdistrict, Maros Regency being the area of choice to meet the need for space. Seeing these conditions, it is necessary to develop an appropriate settlement in the District of Moncongloe. The purpose of this study is to determine the characteristics of population, land use and road network, factors that influence settlement development, and direction of settlement development based on factor analysis in Moncongloe District, specifically Moncongloe Lappara Village and Moncongloe Village. The analytical method used is regression analysis, spatial analysis, and comparative analysis. The results showed that the function of the building was quite diverse with linear and concentric patterns, the main road network connecting Moncongloe with Maros Regency, Gowa Regency, and Makassar City. Factors affecting the development of settlements in the Village of Moncongloe Lappara and the Village of Moncongloe include the availability of facilities and population development. The priority locations suggested in the development of settlements in Moncongloe Lappara Village and Moncongloe Village are, part of Panaikang Hamlet and Pammanjengan Hamlet of Moncongloe Village and parts of Mangempang and Ballapati Hamlet of Moncongloe Lappara Village. Based on the factors, the directions obtained are realizing the availability of public transportation and clean water facilities and improving the quality of the road network, flood management, and socialization related to planning documents.

Keywords: Sub-Urban, development, Residential area, Factor Analysis, Moncongloe District

ABSTRAK

Semakin meningkatnya kebutuhan ruang permukiman Kota Makassar mengakibatkan daerah pinggiran kota seperti Kecamatan Moncongloe, Kabupaten Maros menjadi daerah pilihan untuk memenuhi kebutuhan akan ruang. Melihat kondisi tersebut, perlu dilakukan pengembangan yang tepat terhadap permukiman di Kecamatan Moncongloe. Tujuan penelitian ini yaitu untuk mengetahui karakteristik kependudukan, penggunaan lahan dan jaringan jalan, faktor-faktor yang berpengaruh terhadap perkembangan permukiman, dan arahan pengembangan permukiman berbasis analisis faktor di Kecamatan Moncongloe, khususnya Desa Moncongloe Lappara dan Desa Moncongloe. Metode analisis yang digunakan ialah analisis regresi, analisis spasial, dan analisis komparatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa fungsi bangunan cukup beragam dengan pola linear dan konsentris, jaringan jalan utama menghubungkan Moncongloe dengan Kabupaten Maros, Kabupaten Gowa, dan Kota Makassar. Faktor yang berpengaruh dalam perkembangan permukiman di Desa Moncongloe Lappara dan Desa Moncongloe meliputi ketersediaan fasilitas dan perkembangan penduduk. Lokasi prioritas yang disarankan dalam pengembangan permukiman di Desa Moncongloe Lappara dan Desa Moncongloe yaitu, sebagian Dusun Panaikang dan Dusun Pammanjengan Desa Moncongloe serta sebagian Dusun Mangempang dan Dusun Ballapati Desa Moncongloe Lappara. Berdasarkan faktor, arahan yang didapatkan yaitu mewujudkan ketersediaan transportasi umum dan fasilitas air bersih dan meningkatkan kualitas jaringan jalan, penanganan banjir, dan sosialisasi terkait dokumen perencanaan.

Kata kunci: Sub-Urban, Pengembangan, Kawasan Permukiman, Analisis Faktor, Kecamatan Moncongloe

PENDAHULUAN

Meningkatnya kebutuhan akan ruang di perkotaan sebagai akibat dari pertumbuhan penduduk menjadikan daerah-daerah pinggiran kota atau sub

urban sebagai tempat dalam memenuhi kebutuhan akan ruang khususnya permukiman (Winarno, 2007). Salah satu daerah di Kota Makassar yang menjadi sasaran dalam pemenuhan ruang Kota

* Corresponding Author. Tel.: +62-822-9392-0762
Jalan Poros Malino KM. 6 Bontomarannu, Gowa
Sulawesi Selatan, Indonesia, 92711

Makassar yaitu Kecamatan Moncongloe, Kabupaten Maros yang secara administrasi berbatasan langsung dengan Kota Makassar. Berkembangnya suatu daerah yang dipadati dengan permukiman penduduk merupakan suatu bentuk peningkatan kebutuhan lahan permukiman dan sarana serta prasarananya (Warsono, 2006). Berkembangnya permukiman di daerah pinggiran kota merupakan bentuk penetrasi dari sekelompok penduduk dari dalam kota (*build up area*) yang akan membentuk zona-zona keruangan (Warsono, 2006).

Perkembangan permukiman ataupun fungsi kota lainnya di Kecamatan Moncongloe terpusat pada Desa Moncongloe Lappara dan Desa Moncongloe, hal ini dikarenakan daerah tersebut merupakan daerah yang berbatasan langsung dengan Kota Makassar. Perkembangan permukiman khususnya daerah perumahan belum memperhatikan aspek-aspek fisik, lingkungan dan sosial yang sesuai dengan teori-teori perkotaan, sehingga menimbulkan beberapa masalah lingkungan dan fisik dari kawasan permukiman tersebut (Latifah, 2014). Melihat rumusan masalah di atas, yang menjadi tujuan dalam penelitian ini, yaitu (1) mengetahui karakteristik kependudukan, penggunaan lahan dan jaringan jalan di Desa Moncongloe Lappara dan Desa Moncongloe, (2) mengetahui faktor-faktor yang berpengaruh terhadap perkembangan permukiman di daerah sub urban Moncongloe, dan (3) mengetahui arahan pengembangan kawasan permukiman di Desa Moncongloe Lappara dan Desa Moncongloe.

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang digunakan yaitu penelitian deskriptif kualitatif dan kuantitatif. Penelitian dilakukan mulai Juli 2019 hingga september 2019. Lokasi penelitian yaitu di Desa Moncongloe Lappara dan Desa Moncongloe di Kecamatan Moncongloe, Kabupaten Maros. Lokasi tersebut dipilih dengan pertimbangan bahwa wilayah tersebut merupakan daerah sub urban yang termasuk dalam perencanaan kawasan kota baru Mamminasata (PPRI NO 55 Tahun 2011).



Gambar 1. Peta lokasi penelitian

Sumber: RTRW Kota Makassar 2015-2034 dimodifikasi oleh penulis, 2019

Teknik pengambilan sampel dalam penelitian ini yaitu dengan metode *non probability sampling* dengan menggunakan rumus *slovin*. maka didapatkan sampel sebanyak 96 responden. Data yang dibutuhkan yaitu data primer dan data sekunder, data primer diperoleh dengan melakukan observasi, wawancara dan kuesioner sementara data sekunder diperoleh dengan studi pustaka.

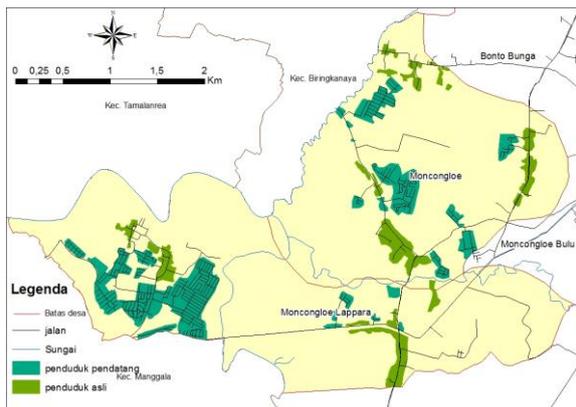
Teknik analisis yang digunakan yaitu analisis spasial, regresi, dan komparatif. Analisis spasial digunakan untuk mengetahui karakteristik penggunaan lahan dengan metode foto mapping dan menggunakan aplikasi *Arcgis*. Analisis regresi berganda dari program SPSS digunakan untuk mengetahui ada atau tidaknya pengaruh variabel bebas dengan variabel terikat. Sementara analisis *overlay* dilakukan untuk mendapatkan wilayah yang prioritas dalam pengembangan permukiman di Kecamatan Moncongloe khususnya Desa Moncongloe Lappara dan Desa Moncongloe, kemudian untuk analisis komparatif dilakukan untuk mengetahui kondisi ideal dari masing-masing variabel yang dipilih sehingga masalah-masalah yang ada dapat di perbaiki. Variabel yang digunakan dalam analisis regresi yaitu aksesibilitas, fasilitas pelayanan, karakteristik lahan, perkembangan penduduk dan faktor perencanaan (Puspasari, 2012 dan Yudhistira, 2013).

HASIL DAN PEMBAHASAN

Karakteristik Kependudukan, Penggunaan Lahan dan Jaringan Jalan

Karakteristik dianalisis berdasarkan hasil observasi lapangan dan data sekunder berupa citra kawasan. Variabel yang digunakan dalam menganalisis karakteristik kependudukan, penggunaan lahan dan jaringan jalan yaitu karakteristik jumlah penduduk, penggunaan lahan dan jaringan jalan

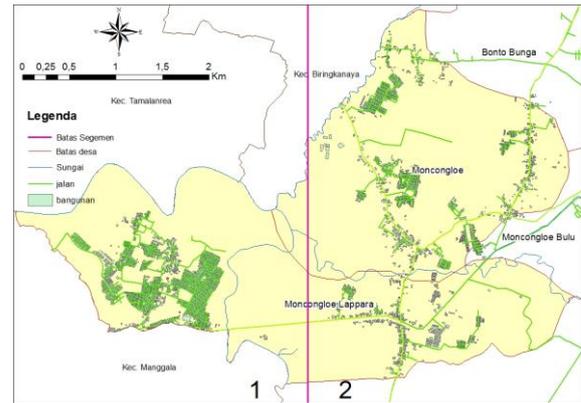
Karakteristik Kependudukan, dilihat dari perbandingan jumlah penduduk dan jumlah rumah tangga menunjukkan bahwa rata-rata anggota keluarga antara 4 hingga 5 orang, dilihat dari perbandingan dengan jumlah hunian didapatkan bahwa terdapat perbedaan yang signifikan antara jumlah rumah tangga dan jumlah hunian yaitu antara 1:2 hingga 1:4. Berdasarkan status kependudukan, Pola persebaran penduduk dapat dilihat pada gambar 2.



Gambar 2. Pola persebaran penduduk

Sumber: RTRW Kota Makassar 2015-2034 dimodifikasi oleh penulis, 2019

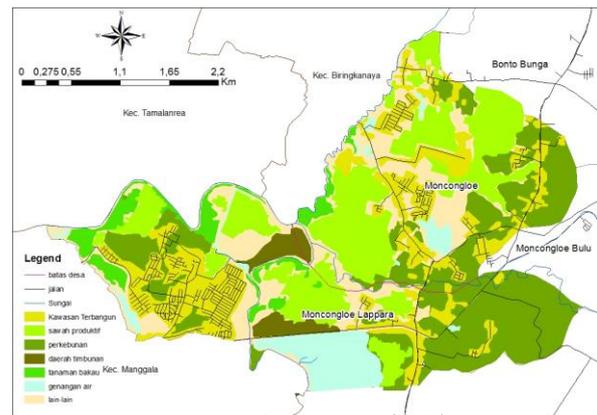
Karakteristik Penggunaan Lahan, dibagi menjadi fungsi bangunan, pola permukiman dan guna lahan tidak terbangun. Dengan menggunakan analisis spasial didapatkan bahwa fungsi bangunan yang terdapat pada Desa Moncongloe Lappara dan Desa Moncongloe yaitu hunian, ruko, toko, bengkel, peternakan, industri rumahan, fungsi kantor, fungsi Pendidikan, fungsi kesehatan, peribadatan, dan lain-lain. Pola permukiman terbagi dua, yaitu pola *linear* mengikuti jalan dan pola konsentris atau terpusat, untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada gambar 3.



Gambar 3. Pola permukiman Desa Moncongloe Lappara dan Desa Moncongloe

Sumber: RTRW Kota Makassar 2015-2034 dimodifikasi oleh penulis, 2019

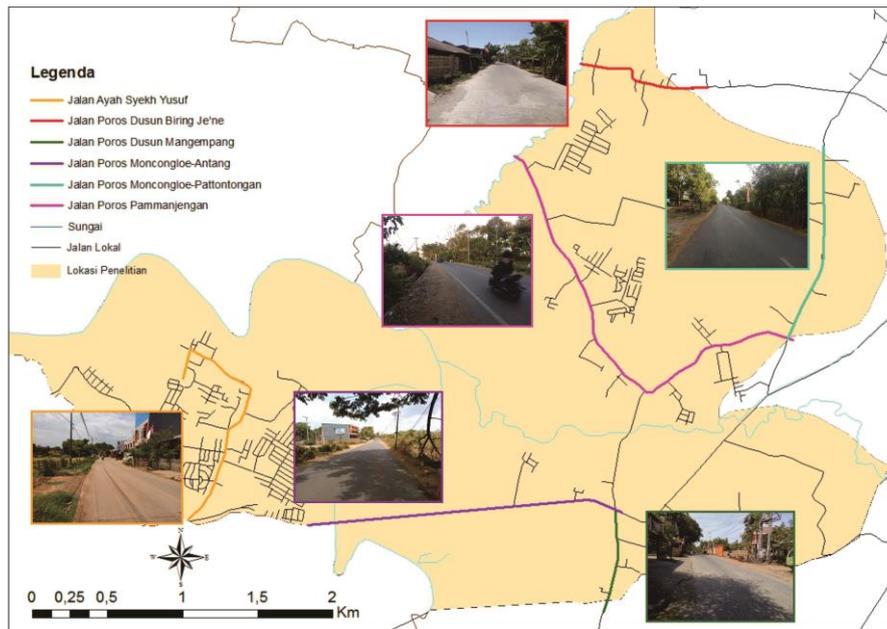
Guna lahan yang tidak terbangun yaitu perkebunan, persawahan, genangan air, timbunan, dan daerah sempadan sungai, dan daerah dengan fungsi lahan kosong berupa sawah tidak produktif dan lahan yang hanya ditumbuhi rumput.



Gambar 4. Guna lahan tak terbangun

Sumber: RTRW Kota Makassar 2015-2034 dimodifikasi oleh penulis, 2019

Jaringan Jalan, terdapat empat ruas jalan yang menghubungkan Kecamatan Moncongloe ke luar wilayah Moncongloe yaitu jalan poros Pammanjengan, Moncongloe-Pattontongan, poros Dusun Mangempang, Antang – Moncongloe dan jalan poros Dusun Biring Je'ne. Ruas jalan yang lain merupakan jalan lokal, seperti ruas jalan Ayah Syekh Yusuf dan ruas jalan perumahan yang terdapat pada Desa Moncongloe Lappara dan Desa Moncongloe.



Gambar 5. Mapping jaringan jalan

Sumber: RTRW Kota Makassar 2015-2034 dimodifikasi oleh penulis, 2019

Berdasarkan gambar diatas, dapat dilihat bahwa kondisi jalan ada yang kurang dan ada yang sudah cukup baik meskipun lebar jalan hanya antara 4-5 meter dengan perkerasan berupa aspal dan beton.

Faktor-Faktor yang Berpengaruh Pada Perkembangan Permukiman di Daerah *Sub Urban*, Moncongloe

Uji Validitas Instrumen

Tabel 1. Uji validitas indikator penelitian

No	variabel	Indikator	keterangan
1	Aksesibilitas	Moda Transportasi	Tidak Valid
		Prasarana Jalan	Tidak Valid
		Jarak Tempat Kerja	Valid
		Waktu Tempuh Tempat Kerja	Valid
2	Fasilitas Pelayanan	Jarak Fasilitas Kesehatan	Valid
		Jarak Pasar	Valid
		Ketersediaan Fasilitas Pendidikan	Valid
3	Karakteristik Lahan	Harga Lahan	Valid
		Rawan Banjir	Valid
		Krmiringan	Valid
		Kualitas Air	Valid
4	Perkembangan Penduduk	Status Kependudukan	Valid
		Persepsi Masyarakat	Valid
5	Perencanaan	RTRW Maros	Valid
		RTRW Mamminasata	Valid
		RDTR Moncongloe	Tidak Valid
6	Perkembangan Permukiman	Y1	Valid
		Y2	Valid
		Y3	Valid

Dalam uji validitas instrument terdapat 3 instrumen yang tidak valid, yaitu indikator moda transportasi, prasarana jalan dan RDTR Moncongloe. Ketiga indikator tersebut tidak valid dikarenakan data hasil

inputan terlalu ekstrim atau tidak konsisten serta nilai bobot yang terlalu rendah sehingga dalam analisis dengan aplikasi SPSS instrumen dinyatakan tidak valid. Data yang tidak valid selanjutnya tidak

digunakan dalam uji signifansi, akan tetapi menjadi pertimbangan dalam memberikan arahan pengembangan kawasan permukiman di Moncongloe.

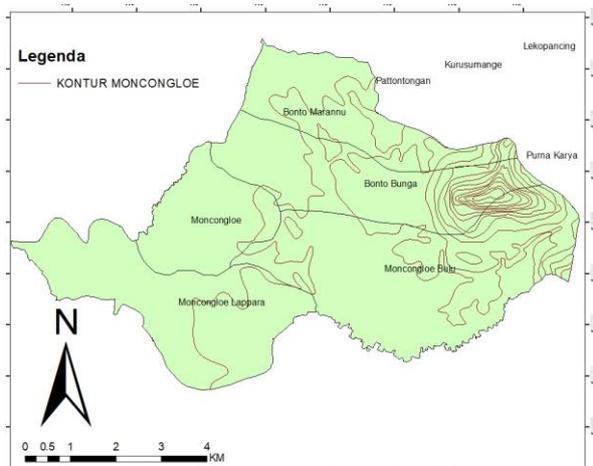
Tabel 2. Hasil uji t variabel penelitian

No	Variabel	Nilai t hitung	Nilai signifikansi
1	Aksesibilitas	0.074	0.941
2	Fasilitsa pelayanan	2.289	0.001
3	Karakteristik lahan	1.072	0.286
4	Perkembangan penduduk	2.061	0.032
5	Perencanaan	0.027	0.979

Berdasarkan hasil uji t, didapatkan bahwa variabel yang berpengaruh dalam perkembangan permukiman di Desa Moncongloe Lappara dan Desa Moncongloe yaitu perkembangan penduduk. Adapun variabel yang tidak berpengaruh akan menjadi pertimbangan dalam penentuan arahan pengembangan permukiman di Moncongloe.

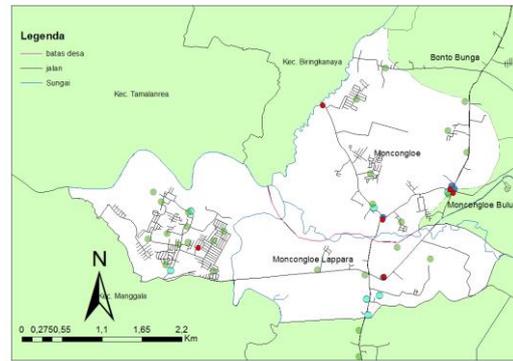
Arahan Pengembangan Kawasan Permukiman Desa Moncongloe Lappara dan Desa Moncongloe

Pemilihan Lokasi Prioritas Pengembangan Kawasan Perumahan dan Permukiman di Desa Moncongloe Lappara dan Desa Moncongloe. Lokasi prioritas dipilih dengan *mengoverlay* beberapa data, yaitu daerah sawah produktif, daerah banjir, kemiringan atau *kuontur* dan ketersediaan sarana dan prasarana (SNI 1728-1989).



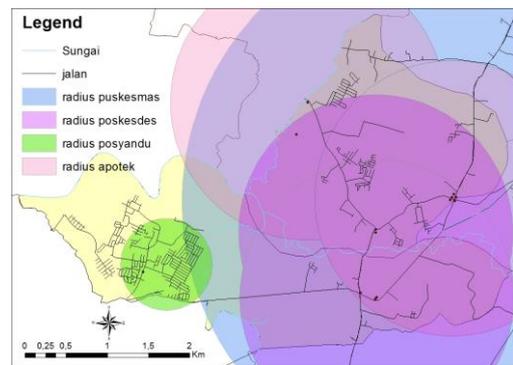
Gambar 6. Peta Kuontur Moncongloe

Sumber: RTRW Kota Maros 2012-2032 dimodifikasi oleh penulis, 2019



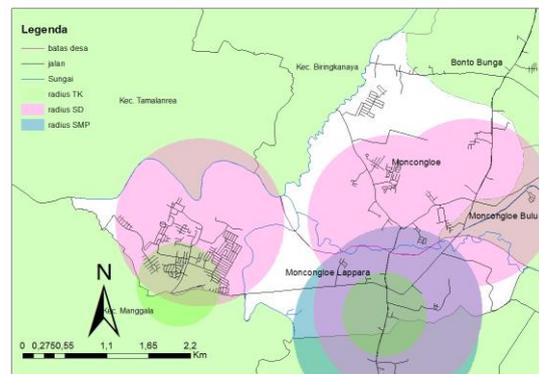
Gambar 7. Peta persebaran fasilitas

Sumber: RTRW Kota Maros 2012-2032 dimodifikasi oleh penulis, 2019



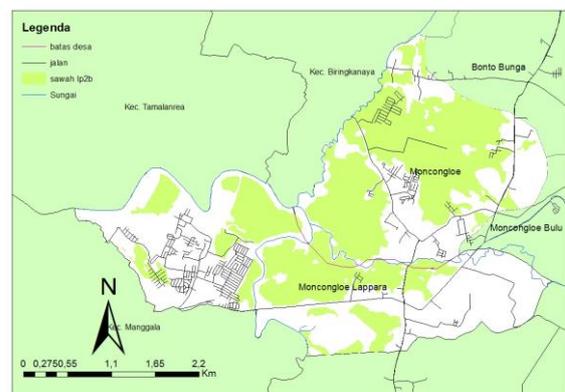
Gambar 8. Peta radius pelayanan kesehatan

Sumber: RTRW Kota Maros 2012-2032 dimodifikasi oleh penulis, 2019



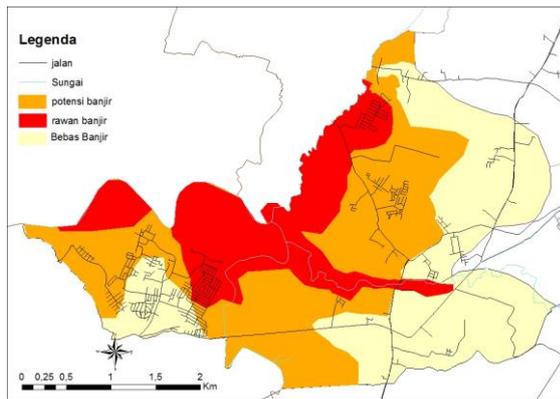
Gambar 9. Peta radius pelayanan Pendidikan

Sumber: RTRW Kota Maros 2012-2032 dimodifikasi oleh penulis, 2019



Gambar 10. Peta lahan sawah LP2B

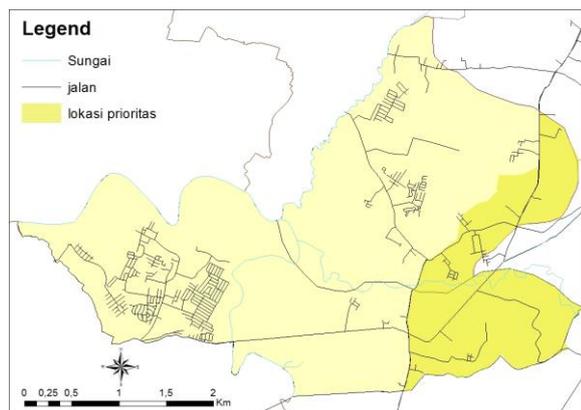
Sumber: RTRW Kota Maros 2012-2032 dimodifikasi oleh penulis, 2019



Gambar 11. Peta daerah rawan banjir

Sumber: RTRW Kota Maros 2012-2032 dimodifikasi oleh penulis, 2019

Setelah melakukan *overlay* semua data yang ada diatas, didapatkan daerah prioritas pengembangan permukiman di Desa Moncongloe Lappara dan Desa Moncongloe, yaitu sebagian Dusun Panaikang dan sebagian Dusun Pammanjengan Desa Moncongloe serta sebagian Dusun Mangempang dan sebagian Dusun Ballapati Desa Moncongloe Lappara, untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada gambar 11.



Gambar 12. Arah lokasi prioritas Kawasan permukiman

Sumber: RTRW Kota Maros 2012-2032 dimodifikasi oleh penulis, 2019

Arahan Pengembangan Permukiman Berbasis Analisis Faktor, variabel yang tidak berpengaruh lebih prioritas dibanding variabel berpengaruh dalam arahan pengembangan, untuk arahnya dapat dilihat berikut ini: 1) sosialisasi dokumen perencanaan, 2) peningkatan kualitas jaringan jalan (pelebaran jalan dan perbaikan pada jalan yang rusak), 3) penanganan banjir dengan cara normalisasi aliran anak Sungai Tallo, 4) pengadaan sarana air bersih (PAM), 5) pengadaan moda transportasi umum, 6) peningkatan kualitas dan jumlah taman kanak-kanak sesuai SNI 03 1733 2004, dan 7) mencegah dampak pertumbuhan penduduk dengan cara melakukan persiapan lahan.

KESIMPULAN

Karakteristik penduduk menunjukkan bahwa akan terjadi peningkatan jumlah penduduk hingga 4 kali lipat di masa yang akan datang, Fungsi bangunan yang ada cukup beragam dengan jaringan jalan yang dapat menghubungkan Moncongloe keluar wilayah administrasi Kecamatan Moncongloe.

Faktor yang berpengaruh dalam perkembangan permukiman di lokasi penelitian yaitu ketersediaan fasilitas dan perkembangan penduduk.

Pengembangan permukiman di lokasi penelitian dengan memilih lokasi prioritas serta meningkatkan aksesibilitas, normalisasi sungai, pengadaan PAM, peningkatan jumlah TK, serta menjadikan dokumen perencanaan sebagai kontrol pembangunan dan melakukan sosialisasi dokumen perencanaan yang ada.

DAFTAR PUSTAKA

Badan Pertanahan Negara Kabupaten Maros (2019). *File SHP lahan LP2B Kabupaten Maros*.

Badan Standarisasi Nasional. SNI 1728-1989 Tentang Tata cara pemilihan lokasi prioritas untuk pengembangan perumahan dan permukiman di kawasan perkotaan. Link: <file:///D:/LBE%20URBAN/pd-t-03-2005-c-tata-cara-pemilihan-lokasi-prioritas-untuk-pengembangan-perumahan-dan-permukiman-di-kawasan-perkotaan.pdf> (akses terakhir 2 Oktober 2019).

Badan Standarisasi Nasional. SNI-03-1733-2004 tentang *Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan*. Website: <https://bit.ly/2NqLTDq> (Akses terakhir 2 oktober 2019).

Latifah, Siti (2014.) *Perkembangan Kota Pinggiran (Dampak Alih Fungsi Lahan Pertanian Menjadi Perumahan Elit)*. Jurnal Paradigma. Universitas Negeri Surabaya. Web: <https://jurnalmahasiswa.unesa.ac.id/index.php/paradigma/article/view/9077>. (akses terakhir 21 Oktober 2019).

Pemerintah RI PPRI NO 55 Tahun 2011 tentang *Rencana Tata Ruang Kawasan Perkotaan Makassar, Maros, Sungguminasa, dan Takalar*. Website: <https://peraturan.bpk.go.id/Home/Details/41174/per-pres-no-55-tahun-2011>. (akses terakhir 21 Oktober 2019).

Peraturan Daerah Kota Makassar tentang *Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Makassar tahun 2015-2034*. Website: https://www.academia.edu/38415757/PERDA_RTRW_KOTA_MAKASSAR_2015-2034 (akses terakhir 21 Oktober 2019).

- Peraturan Daerah (PERDA) tentang *Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Maros Tahun 2012 - 2032*. Link: <https://peraturan.bpk.go.id/Home/Details/48077/perda-kab-maros-no-4-tahun-2012>. (akses terakhir 2 oktober 2019).
- Puspasari, Anneke (2012). *Faktor-faktor yang Mempengaruhi Alih Fungsi Lahan Pertanian dan Dampaknya Terhadap Pendapatan Petani (Studi Kasus Desa Kondangjaya, Kecamatan Karawang Timur, Kabupaten Karawang)*. Skripsi. Departemen Ekonomi Sumberdaya dan Lingkungan. Institute Pertanian Bogor. Website: <https://repository.ipb.ac.id/jspui/bitstream/123456789/58101/10/H12apu1.pdf>. (akses terakhir 2 oktober 2019).
- Warsono, Agus (2006). *Perkembangan Permukiman Pinggiran Kota Pada Koridor Jalan Kaliurang Kecamatan Ngaglik Kabupaten Sleman*. Tesis. Perencanaan Pembangunan Wilayah dan Kota. Universitas Diponegoro. Website: <https://core.ac.uk/download/pdf/11716190.pdf>. (akses terakhir 2 Oktober 2019).
- Winarno, Andi (2007). *Studi Tentang Urban Sprawl Kota Semarang Terhadap Kualitas Tegangan Listrik Studi Kasus Kelurahan Meteseh Kecamatan Tembalang*. Tesis. Pasca Sarjana Universitas Diponegoro. Website: <http://eprints.undip.ac.id/16425/>. (akses terakhir 3 Oktober 2019).
- Yudhistira, Muhamad Dika (2013). *Analisis Dampak Alih Fungsi Lahan Pertanian Terhadap Ketahanan Pangan Di Kabupaten Bekasi Jawa Barat (Studi Kasus Desa Siamur Kecamatan Tambun Utara)*. Skripsi. Departemen Ekonomi Sumberdaya dan Lingkungan. Institute Pertanian Bogor. Website: <https://repository.ipb.ac.id/jspui/bitstream/123456789/58101/10/H13mdy.pdf>. (akses terakhir 2 oktober 2019).