

Perubahan Tata Guna Lahan Dan Pengendalian Pemanfaatan Ruang Kawasan Pinggiran (Studi Kasus: Pengembangan Kawasan Kota Baru Moncongloe Metropolitan Mamminasata)

Changes in Land Use and Control of Space Use in Superior Areas (Case Study: Development of The New City Area of Moncongloe Metropolitan Mamminasata)

Wa Ode Hesty Eka Prawira*, Batara Surya, Syafri

Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota, Program Pascasarjana, Universitas Bosowa

*E-mail: hestyekaelfatih@gmail.com

Diterima: 12 Januari 2024/Disetujui 30 Juni 2024

Abstrak. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis alih fungsi guna lahan yang mempengaruhi perkembangan permukiman, menganalisis pengaruh alih fungsi guna lahan, sistem aktivitas, dan ketersediaan lahan terhadap kebutuhan pembangunan permukiman, serta menentukan strategi pengembangan kawasan permukiman di Desa Moncongloe Bulu. Variabel yang digunakan adalah alih fungsi guna lahan (X1), sistem aktivitas (X2), ketersediaan lahan (X3), dan perkembangan permukiman (Y). Metode analisis yang digunakan meliputi analisis deskriptif kuantitatif, analisis regresi linear berganda, dan analisis kualitatif SWOT untuk mengkaji dan menentukan strategi pengendalian pemanfaatan ruang. Hasil penelitian menunjukkan bahwa alih fungsi guna lahan (X1) dan ketersediaan lahan (X3) mempengaruhi pemenuhan kebutuhan pembangunan permukiman, sementara sistem aktivitas (X2) tidak. Strategi yang disarankan adalah memanfaatkan peluang untuk mempertahankan kekuatan, menghindari pembangunan di daerah rawan bencana, mengatur ruang secara proporsional, mempertahankan kawasan lindung, memenuhi kebutuhan RTH, mempertahankan lahan pertanian produktif, serta mengembangkan konsep urban farming untuk memanfaatkan lahan di kota baru Desa Moncongloe Bulu.

Kata Kunci: Perubahan Guna Lahan, Pengendalian Pemanfaatan Ruang, Kawasan Pinggiran, Pengembangan Kota Baru

Abstract. This research aims to analyse land use change that affects settlement development, analyse the influence of land use change, activity system, and land availability on settlement development needs, and determine the strategy for developing residential areas in Moncongloe Bulu Village. The variables used are land use change (X1), activity system (X2), land availability (X3), and settlement development (Y). The analytical methods used include quantitative descriptive analysis, multiple linear regression analysis, and SWOT qualitative analysis to assess and determine spatial utilisation control strategies. The results show that land use change (X1) and land availability (X3) affect the fulfilment of settlement development needs, while the activity system (X2) does not. The suggested strategy is to utilise opportunities to maintain strengths, avoid development in disaster-prone areas, regulate space proportionally, maintain protected areas, meet green space needs, maintain productive agricultural land, and develop the concept of urban farming to utilise land in the new town of Moncongloe Bulu Village.

Keywords: Land Use Change, Space Utilisation Control, Peripheral Areas, New Urban Development



This work is licensed under Creative Commons Attribution License 4.0 CC-BY International license

Pendahuluan

Di Indonesia, kota-kota umumnya berkembang dari kota kecil yang berfungsi sebagai sentra perdagangan tradisional, menjadi kota berukuran sedang, lalu menjadi kota besar, dan beberapa di antaranya berkembang menjadi kawasan metropolitan (Winarso et al., 2006). Setelah berkembang pesat, metropolitan menghadapi berbagai masalah yang rumit, dan muncul titik-titik pertumbuhan baru (kota baru). Fenomena ini, yang dikenal sebagai

postmetropolis, mengacu pada perubahan yang dialami metropolitan menuju fase baru (Soja dalam Grodach, 2002). Beberapa wilayah metropolitan penting di Indonesia termasuk Jabodetabekpunjur di Jakarta, Gerbangkertosusila di Surabaya, Cekungan Bandung di kawasan metropolitan Bandung, Mebidangro di Medan, dan Metropolitan Mamminasata di Sulawesi Selatan.

Kawasan metropolitan biasanya dikelilingi oleh kota-kota satelit yang berfungsi sebagai urban fringe tetapi membentuk satu kesatuan sistem dalam pelayanan penduduk

wilayah metropolitan, sehingga menciptakan ruang yang dinamis, proporsional, dan terpadu (Surya et al., 2020; Lu et al., 2022). Kota Makassar, sebagai pintu gerbang bagi Kabupaten Maros, Gowa, dan Takalar, memberikan pertumbuhan ekonomi bagi wilayah sekitarnya melalui dukungan infrastruktur seperti jalan dan jembatan, irigasi, dan jaringan air bersih (Teston et al., 2022; Surya et al., 2023). Pengembangan kota baru dalam sistem perkotaan Metropolitan Mamminasata bertujuan untuk memenuhi kebutuhan infrastruktur, fasilitas sosial ekonomi, serta perumahan dan permukiman.

Salah satu pengembangan konsep Metropolitan Mamminasata adalah kawasan Kota Baru Moncongloe di Desa Moncongloe Bulu. Pertumbuhan kota baru Moncongloe mengakibatkan urbanisasi tinggi, pertumbuhan jumlah penduduk, dan alih fungsi lahan yang meningkat (Surya et al., 2021). Pembangunan kota baru bertujuan untuk memanfaatkan energi terbarukan dan mengoptimalkan pemanfaatan ruang serta kondisi lingkungan (Surya et al., 2020). Menurut Manuel Castells (2020), kota pinggiran merupakan perluasan kawasan perkotaan megapolitan sebagai respon terhadap transformasi ekonomi yang melibatkan konsentrasi aktivitas ekonomi di kawasan perkotaan dengan akses pasar, modal, dan jaringan komunikasi, seperti yang terlihat di Kawasan Kota Baru Moncongloe. Kota pinggiran direncanakan untuk mendukung kebutuhan infrastruktur, fasilitas sosial ekonomi, dan permukiman secara berkelanjutan (Teston et al., 2022; Surya et al., 2023).

Kondisi eksisting di Desa Moncongloe Bulu menunjukkan bahwa pengembangan kawasan tersebut memiliki kekurangan dan kelebihan. Fenomena ini menarik untuk dikaji karena terdapat kompleksitas pemanfaatan ruang dalam pengembangan kota baru di Desa Moncongloe Bulu. Kota baru Moncongloe sebagai penyangga Kota Makassar mengalami banyak perubahan dalam hal pertumbuhan penduduk, pemusatan aktivitas, serta penyediaan lahan untuk permukiman. Friedman (1987) menyatakan bahwa terbentuknya wilayah berhirarki dapat memudahkan pengembangan sistem pembangunan sehingga pemikiran ini diharapkan dapat mewujudkan pembangunan kota satelit yang terencana dengan baik.

Penelitian terbaru menunjukkan pentingnya pendekatan integratif dalam pengembangan kawasan perkotaan baru. Misalnya, studi oleh Zhang et al. (2022) menekankan pentingnya sinkronisasi antara perencanaan tata ruang dan kebijakan lingkungan untuk memastikan pembangunan yang berkelanjutan di kota-kota baru. Selain itu, penelitian oleh Li et al. (2023) menggarisbawahi peran teknologi pintar dan infrastruktur hijau dalam meningkatkan kualitas hidup di kawasan perkotaan yang baru berkembang. Dengan demikian, pendekatan yang berkelanjutan dan terintegrasi sangat penting dalam menghadapi tantangan urbanisasi dan pengembangan kota baru seperti Moncongloe.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis alih fungsi guna lahan yang mempengaruhi perkembangan permukiman, menganalisis pengaruh alih fungsi guna lahan, sistem aktivitas, dan ketersediaan lahan terhadap kebutuhan pembangunan permukiman, serta menentukan strategi pengembangan kawasan permukiman di Desa Moncongloe Bulu. Variabel yang digunakan adalah alih fungsi guna lahan (X1), sistem aktivitas (X2), ketersediaan lahan (X3), dan perkembangan permukiman (Y). Metode analisis yang digunakan meliputi analisis deskriptif kuantitatif, analisis regresi linear berganda, dan analisis kualitatif SWOT untuk mengkaji dan menentukan strategi pengendalian pemanfaatan ruang.

Urgensi penelitian ini terletak pada pentingnya memahami dampak alih fungsi lahan terhadap perkembangan permukiman di kawasan yang sedang berkembang pesat. Penelitian ini memberikan panduan penting bagi perencanaan dan pengelolaan ruang di kawasan yang sedang mengalami transformasi signifikan, sehingga dapat mendukung pembangunan yang berkelanjutan dan seimbang antara aspek ekonomi, sosial, dan lingkungan

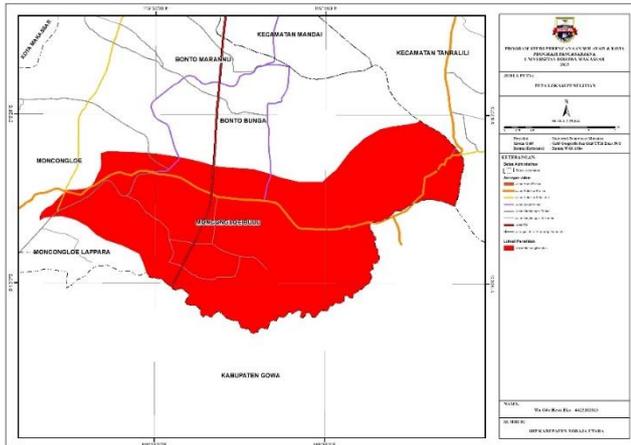
Metode Penelitian

a. Jenis Penelitian

Jenis penelitian berupa menganalisis data serta mendeskripsikan atau menggambarkan data yang telah terkumpul sebagaimana adanya. Penelitian ini menggunakan pendekatan korelasi (correlational research). Penelitian korelasional adalah penelitian yang dilakukan untuk menemukan ada tidaknya hubungan dan apabila ada, berapa eratnya hubungan serta berarti atau tidak hubungan itu. Penelitian korelasi mempelajari dua variabel atau lebih yakni sejauh mana variasi dalam satu variabel berhubungan dengan variasi dalam variabel lain (Sugiyono, 2014).

b. Lokasi Penelitian

Penelitian ini berlokasi pada kawasan kota baru metropolitan Mamminasata di Desa Moncongloe Bulu desa ini berstatus sebagai desa definitif dan tergolong pula sebagai desa swasembada memiliki luas 12,76 km² dan jumlah penduduk sebanyak 4.654 jiwa dengan tingkat kepadatan penduduk sebanyak 353 jiwa/km² pada tahun 2022. Pusat pemerintahan desa ini berada di Dusun Tamalate. Desa Moncongloe Bulu membawahi 5 Dusun, 9 Rukun Warga (RW) dan 18 Rukun Tetangga (RT). Dapat dilihat pada peta lokasi penelitian berikut:



Gambar 1. Lokasi Penelitian

c. Variabel Penelitian

Menurut Sugiarto (2017), variabel penelitian merupakan karakter yang dapat di observasi dari unit amatan yang merupakan suatu pengenal atau atribut dari sekelompok objek. Maksud dari variabel tersebut adalah terjadinya variasi antara objek yang satu dengan objek yang lainnya dalam kelompok tertentu. Menurut Winarno (2013), Variabel dibeda-bedakan jenisnya berdasarkan kedudukannya dalam suatu penelitian. Dalam suatu penelitian yang mempelajari hubungan sebab-akibat antar variabel, dapat diidentifikasi beberapa jenis variabel, yaitu: variabel terikat, variabel bebas, variabel moderator, variabel kontrol, dan variabel antara atau intervening. Dengan penggunaan variabel, kita dapat dengan mudah memperoleh dan memahami permasalahan. Berikut ini adalah variabel yang telah ditetapkan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

Perubahan tata guna lahan dan pengendalian pemanfaatan ruang kawasan pinggiran menjadi isu penting dalam konteks pengembangan kawasan perkotaan, terutama di kawasan baru seperti Kota Baru Moncongloe di Metropolitan Mamminasata. Berdasarkan teori yang dikemukakan oleh para ahli, perubahan fungsi lahan memiliki dampak signifikan terhadap perkembangan permukiman dan kualitas kehidupan masyarakat. Sebagaimana dijelaskan oleh Djoko Sujarto (1990), Hinderink dan Sterkenburk (1975), Smailes (1981), Yunus (2005), Huynh-Cong T. (2014), dan Xiaoming L. (2011), alih fungsi lahan yang tidak terencana dapat mempengaruhi berbagai aspek kependudukan dan mata pencaharian. Selain itu, pengelolaan pembangunan yang baik sangat diperlukan untuk memastikan bahwa perubahan tersebut dapat memberikan manfaat maksimal bagi masyarakat.

Studi ini juga mengidentifikasi beberapa variabel bebas yang berkontribusi terhadap perubahan tata guna lahan. Pertumbuhan penduduk yang pesat memicu kebutuhan lahan yang meningkat, serta munculnya kegiatan usaha baru (Le-Minh N., 2020; Viet Quang Ngan N., 2014; Rahmawati,

2015; Vitriana, 2017). Selain itu, meningkatnya kebutuhan fasilitas sosial ekonomi juga menjadi faktor penting yang harus diperhatikan (Teston et al., 2022; Surya et al., 2023). Aktivitas perdagangan dan industri, serta permukiman, merupakan bagian dari sistem aktivitas yang perlu dikaji lebih dalam (Kivell, 1993). Ketersediaan lahan juga menjadi faktor kritis, termasuk lahan terbangun, kepemilikan lahan, dan harga lahan yang semakin meningkat (Robin H. Best, 1981; P.A. Stone, 1970).

d. Teknik Pengumpulan Data

metode pengumpulan data merupakan langkah yang paling vital dalam suatu penelitian. Peneliti yang melakukan penelitian tidak akan mendapatkan data yang diinginkan jika tidak mengetahui metode dalam pengumpulan data. Menurut Sugiyono (2018:224) pengumpulan data dapat dilakukan dalam berbagai setting, berbagai sumber, dan berbagai cara. Pada penelitian ini menggunakan teknik pengumpulan data melalui observasi, wawancara, dan survey lapangan.

e. Teknik Analisis Data

Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu (i) Analisis Deskriptif Kuantitatif, (ii) Analisis Regresi Linear Berganda, dan (iii) Analisis Deskriptif Kualitatif SWOT. Metode analisis deskriptif kuantitatif adalah metode analisis yang digunakan untuk menjawab rumusan masalah pertama yaitu bagaimana alih fungsi guna lahan berpengaruh terhadap determinan perkembangan permukiman di kawasan Kota Baru Moncongloe Metropolitan Mamminasata. Analisis deskriptif kuantitatif menjelaskan fenomena yang dikaji dengan menggunakan angka-angka untuk mencandarkan karakteristik individu atau kelompok (Syamsudin & Damiyanti, 2011). Adapun bentuk analisis statistik deskriptif kuantitatif dengan perhitungan crosstabulation statistic. Perhitungan crosstabulation statistic merupakan metode analisis yang mentabulasikan beberapa variabel yang berbeda ke dalam suatu matriks yang hasilnya disajikan dalam suatu tabel dengan variabel yang tersusun dalam baris dan kolom.

Analisis regresi linear berganda digunakan untuk menjawab rumusan masalah kedua, yaitu seberapa besar pengaruh alih fungsi guna lahan, sistem aktivitas, dan ketersediaan lahan terhadap pemenuhan kebutuhan pembangunan permukiman di kawasan Kota Baru Moncongloe Metropolitan Mamminasata. Menurut Ghozali (2017), regresi linear berganda ini bertujuan untuk menguji pengaruh dua atau lebih variabel independen terhadap satu variabel dependen.

Analisis deskriptif kualitatif SWOT digunakan untuk menjawab rumusan masalah ketiga, yaitu bagaimana strategi yang tepat untuk mengembangkan kawasan permukiman pada kawasan Kota Baru Moncongloe Metropolitan Mamminasata. Analisis SWOT yang digunakan peneliti untuk melihat seperti apa strategi yang akan dikembangkan

pada penelitian ini dilihat dari faktor internal maupun faktor eksternal yang mempengaruhinya.

Hasil dan Pembahasan

a. Gambaran Lokasi Penelitian

Desa Moncongloe Bulu memiliki karakteristik perkotaan dan perdesaan atau biasa disebut wilayah peri-urban sehingga arah pembangunan akan terus berkembang. Desa Moncongloe Bulu sendiri mengalami urbanisasi karena dipengaruhi oleh kebutuhan lahan sehingga Desa Moncongloe Bulu mengalami perubahan baik dalam struktur maupun karakteristiknya. Populasi yang menyebar dan meningkatnya kebutuhan pekerjaan di kawasan perkotaan yang baru menimbulkan fenomena urbanisasi di Desa Moncongloe Bulu. Berdasarkan hasil survei di lokasi penelitian rata-rata kepadatan penduduk di Desa Moncongloe Bulu adalah 353 jiwa/km² pada tahun 2022 yang mengakibatkan alih fungsi guna lahan menjadi kawasan permukiman. Mayoritas penduduk yang datang ke Desa Moncongloe Bulu untuk bermukim sehingga banyak pengembang yang mulai membangun kawasan perumahan dan permukiman di Desa Moncongloe Bulu hal ini berdampak pada ketersediaan lahan.

1) Jumlah Penduduk dan Kepadatan Penduduk

Pada tahun 2022, penduduk Kecamatan Moncongloe tercatat tidak kurang dari 23.728 jiwa yang tersebar di 5

Tabel 2. Perkembangan Penduduk Kecamatan Moncongloe Berdasarkan Desa, 2018-2022

No	Desa	2018	2019	2020	2021	2022
1	Moncongloe Lappara	8.122	8.244	8.363	8.405	8.549
2	Moncongloe Bulu	3.820	3.876	3.931	4.082	4.654
3	Moncongloe	3.292	3.342	3.391	3.433	5.812
4	Bonto Bunga	1.355	1.375	1.395	1.494	1.857
5	Bonto Marannu	2.463	2.500	2.537	2.630	2.857
Jumlah		19.052	19.337	19.617	20.044	23.728

Sumber: BPS Kec. Tinggimoncong dan Kec. Tombolopao, 2022

3) Distribusi dan Kepadatan Penduduk

Kepadatan penduduk di Kecamatan Moncongloe tercermin dari pola distribusi penduduk yang secara umum menyebar ke seluruh kawasan perkotaan. Semakin dekat dengan pusat kota, kepadatan penduduk semakin meningkat, namun pada kawasan pinggiran (peri urban) juga nampak kepadatan penduduk terus meningkat, hal ini dipengaruhi oleh meningkatnya pembangunan perumahan baru di lokasi tersebut. Untuk lebih jelasnya terkait distribusi dan kepadatan penduduk di Kecamatan Moncongloe dapat dilihat pada tabel berikut:

Tabel 3. Distribusi Persentase Penduduk, Kepadatan Penduduk dan Rasio Jenis Kelamin di Kecamatan Moncongloe Tahun 2022

Desa/ Kelurahan	Persentase Penduduk	Kepadatan Penduduk	Rasio Jenis Kelamin Penduduk
Moncongloe Lappara	30,36	671	101,29
Moncongloe Bulu	20,95	353	102,70
Moncongloe	24,92	815	102,38
Bonto Bunga	9,10	195	102,38

desa. Dengan jumlah penduduk terbesar yakni 8.549 jiwa yang berada di Desa Moncongloe Lappara dan jumlah terendah di Kecamatan Moncongloe berada di Desa Bonto Bunga yang tidak kurang dari 1.857 jiwa. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel berikut ini:

Tabel 1. Jumlah Penduduk dan Kepadatan Penduduk Kecamatan Moncongloe Tahun 2022

No.	Desa	Jumlah Penduduk	Luas (km ²)	Kepadatan (jiwa/Km ²)
1	Moncongloe Lappara	8.549	9,73	879
2	Moncongloe Bulu	4.654	12,76	365
3	Moncongloe	5.812	6,58	883
4	Bonto Bunga	1.857	10,02	185
5	Bonto Marannu	2.857	7,78	367
Jumlah		23.728	46,87	506

Sumber: BPS Kecamatan Moncongloe Dalam Angka 2023

2) Perkembangan Penduduk

Perkembangan atau pertumbuhan penduduk merupakan indeks perbandingan jumlah penduduk pada suatu tahun tertentu terhadap jumlah penduduk pada tahun sebelumnya. Perkembangan jumlah penduduk dalam suatu wilayah dipengaruhi oleh faktor kelahiran dan kematian (pertambahan alami), selain itu juga dipengaruhi adanya faktor migrasi penduduk, yaitu perpindahan keluar dan masuk. Pada dasarnya tingkat pertumbuhan jumlah penduduk, dapat digunakan untuk mengasumsi prediksi/ perkiraan jumlah penduduk dimasa yang akan datang. Berikut adalah penjabaran perkembangan penduduk:

Desa/ Kelurahan	Persentase Penduduk	Kepadatan Penduduk	Rasio Jenis Kelamin Penduduk
Bonto Marannu	14,67	406	100,32

Sumber: Kecamatan Moncongloe Dalam Angka 2023

b. Alih Fungsi Guna Lahan Yang Berpengaruh Terhadap Determinan Perkembangan Permukiman Kawasan Kota Baru Di Desa Moncongloe Bulu

Di ketahui penelitian ini menggunakan deskriptif kuantitatif sehingga variabel yang dikaji berdasarkan faktor yang menyebabkan alih fungsi guna lahan karena alih fungsi guna lahan merupakan determinan perkembangan permukiman Kawasan Kota Baru di Desa Moncongloe Bulu sesuai dengan teori Prof. Dr. Ir. Djoko Sujarto dalam bukunya Perencanaan Kota Baru, 1990 maka diuji berdasarkan realita alih fungsi guna lahan yang terjadi di Desa Moncongloe Bulu Kecamatan Moncongloe menggunakan hasil responden/ kuisioner. Berdasarkan hal tersebut berikut adalah hasil analisis deskriptif kuantitatif. Berikut adalah hasil analisisnya:

Tabel 4. Persepsi Masyarakat Tentang Perubahan Penggunaan Lahan di Desa Moncongloe Bulu

No	Hasil Kuisoner	Pertanyaan	Frekuensi	Persentase				
1	Kependudukan dan Kualitas Kehidupan Masyarakat	Jumlah Penduduk Meningkat	SS	41	42,3			
			S	28	28,9			
			N	17	17,5			
			TS	8	8,2			
			STS	3	3,1			
			SS	38	39,2			
		Pertumbuhan Penduduk Faktor Terjadinya Alih Fungsi Lahan	S	24	24,7			
			N	17	17,5			
			TS	12	12,4			
			STS	6	6,2			
			Alih Fungsi Lahan Mempengaruhi Mata Pencaharian	SS	36	37,1		
				S	20	20,6		
N	15	15,5						
TS	17	17,5						
STS	9	9,3						
2	Mata Pencarian	Mata Pencaharian Bergantung Pada Besar Kecil Pendapatan Yang Diterima		SS	17	17,5		
			S	39	40,2			
			N	22	22,7			
			TS	14	14,4			
			STS	5	5,2			
			SS	38	39,2			
		Pengelolaan Pembangunan Mempengaruhi Perkembangan Mata Pencaharian	S	17	17,5			
			N	16	16,5			
			TS	17	17,5			
			STS	9	9,3			
			3	Pengelolaan Pembangunan	Partisipasi Masyarakat Memberikan Dampak Positif	SS	44	45,4
						S	13	13,4
N	20	20,6						
Peran Pemerintah Dalam Pengelolaan Pembangunan	TS	11			11,3			
	STS	9			9,3			
	SS	52			53,6			
			S	16	16,5			
			N	-	-			
			TS	24	24,7			
			STS	5	5,2			

Sumber: Olah Data, 2023

1) Deskripsi Data Persepsi Masyarakat Desa Moncongloe Bulu Tentang Kependudukan dan Kualitas Kehidupan Masyarakat Sehingga Alih Fungsi Guna Lahan Menjadi Determinan Terhadap Perkembangan Permukiman.

Berdasarkan hasil kuisoner dengan memberikan dua pertanyaan kepada responden, diketahui bahwa kepadatan penduduk pada beberapa lokasi perumahan dan permukiman di kawasan kota baru Desa Moncongloe Bulu masih tergolong rendah. Namun, pembangunan kawasan permukiman setiap tahunnya berkembang cukup pesat. Hal ini disebabkan oleh pertumbuhan penduduk, akses permukiman ke pusat kegiatan, lokasi yang strategis, serta harga lahan yang masih terjangkau di beberapa lokasi perumahan dan permukiman Desa Moncongloe Bulu, berdasarkan tanggapan responden.

Diketahui juga bahwa masyarakat yang tinggal di Desa Moncongloe Bulu sebagian besar merupakan pendatang. Banyak faktor yang mempengaruhi pembangunan perumahan dan permukiman di kawasan kota baru Desa Moncongloe Bulu, salah satunya adalah terjadinya alih

fungsi lahan. Oleh karena itu, fasilitas keamanan, kesehatan, dan pendidikan perlu ditingkatkan karena merupakan hal penting untuk keberlangsungan dan keberlanjutan kawasan tersebut.

2) Deskripsi Data Persepsi Masyarakat Desa Moncongloe Bulu Tentang Mata Pencaharian sehingga Alih Fungsi Guna Lahan Menjadi Determinan Terhadap Perkembangan Permukiman.

Berdasarkan hasil wawancara responden dapat diketahui bahwa mata pencaharian masyarakat di Desa Moncongloe Bulu adalah buruh harian lepas, petani, pedagang dan pegawai. Berdasarkan hasil kuisoner dari 97 responden berpendapat bahwa mata pencaharian tidak meningkat secara keseluruhan. Untuk masyarakat asli yang telah lama bermukim di lokasi penelitian hanya mengandalkan lahan pertaniannya namun ketika pengembang atau developer mulai mengembangkan pembangunan perumahan dan permukiman menyebabkan masyarakat yang berprofesi sebagai petani ini kehilangan lahan pertaniannya maka dari itu mereka bekerja sebagai

buruh harian sedangkan masyarakat pendatang mereka bekerja di luar Desa Moncongloe Bulu.

Responden juga mengatakan bahwa terkadang mereka bekerja sebagai buruh harian bahkan masyarakat asli yang awalnya berprofesi sebagai petani beralih pada sektor perdagangan, jasa, pengangkutan dan pekerjaan lain yang bisa mereka kerjakan. Masyarakat berpendapat bahwa mata pencaharian baru mereka memiliki pendapatan yang rendah jika dibandingkan dengan hasil bertani, hal ini berakibatkan pendapatan masyarakat tersebut mengalami penurunan maka masyarakat berusaha untuk mencari mata pencaharian sampingan agar memperoleh tambahan penghasilan. Sedangkan untuk mata pencarian masyarakat pendatang baru rata-rata berprofesi sebagai pegawai dan pebisnis yang bermukim di kawasan perumahan dan permukiman di Desa Moncongloe Bulu.

3) Deskripsi Data Persepsi Masyarakat Desa Moncongloe Bulu Tentang Pengelolaan Pembangunan Sehingga Alih Fungsi Guna Lahan Menjadi Determinan Terhadap Perkembangan Permukiman.

Hasil kuisioner responden dapat diketahui bahwa pembangunan jaringan dan infrastruktur belum terpenuhi dengan baik selain itu fasilitas infrastruktur dan jaringan lainnya masih perlu di tingkatkan. Jika ditinjau lebih lanjut kawasan permukiman di Desa Moncongloe Bulu perlu diatur pembangunannya agar dapat menjadi acuan operasional perwujudan pemanfaatan ruangnya karena permasalahan yang cukup kompleks sehingga perlu pengelolaan pembangunan. Untuk mewujudkan pembangunan yang berkelanjutan perlu dikaitkan dengan masalah sosial, ekonomi serta budaya masyarakat secara berkeadilan, harmonis dan berkelanjutan. Menurut responden pengelolaan pembangunan dengan menyusun rencana detail tata ruang (RDTR)/ Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) berdampak positif karena akan memberikan kepastian hukum bagi seluruh pihak dalam memanfaatkan ruang kawasan kota baru di Desa Moncongloe Bulu selain itu masyarakat juga dapat mengetahui seperti apa gambaran spasial dalam pemanfaatan ruang untuk pembangunan, investasi dan aktivitas lainnya.

Peran pemerintah serta aspirasi masyarakat sangat menentukan kesejahteraan masyarakat sehingga dalam sebuah pembangunan dan perencanaan sangat penting jika pemerintah dan masyarakat berperan aktif. Sesuai dengan pendapat Tjokroamidjojo (1982:19) bahwa tujuan pembangunan dapat tercapai dengan baik jika melibatkan seluruh masyarakat. Sehingga dalam sebuah program pengelolaan pembangunan masyarakat lebih paham terkait penegakan sanksi jika melanggar tata ruang.

Berdasarkan hasil analisis deskriptif kuantitatif dengan menghitung frekuensi dan persentasenya sehingga hal yang dikaji adalah alih fungsi guna lahan yang berpengaruh terhadap determinan pembangunan permukiman. Maka analisis deskriptif kuantitatif ini memberikan beberapa penjelasan pertama pengaruh faktor kepadudukan &

kualitas kehidupan masyarakat terhadap alih fungsi guna lahan permukiman bahwa di Desa Moncongloe Bulu kepadatan penduduknya masih tergolong rendah namun setiap tahun mengalami peningkatan jumlah penduduk yang sangat signifikan dikarenakan penduduk pendatang yang memilih untuk bermukim. Alasan memilih lokasi permukiman di Desa Moncongloe Bulu adalah harga lahan, lokasi strategis dan akses kepusat kegiatan yang termasuk baik.

Kedua pengaruh faktor mata pencaharian terhadap alih fungsi guna lahan permukiman menunjukkan mata pencaharian yang belum meningkat hal ini berdasarkan pernyataan responden dimana mata pencaharian tidak berubah secara signifikan. Hal tersebut dapat disimpulkan jika alih fungsi guna lahan mengubah sumber mata pencaharian masyarakat Desa Moncongloe Bulu. Meski beberapa responden berpendapat bahwa lokasi permukiman dapat membuka peluang usaha yang akan menimbulkan alih fungsi guna lahan namun pendapat lain juga mengatakan bahwa pendapatan setelah terjadi alih fungsi guna lahan lebih rendah dibanding dengan pendapatan hasil bertani. Berdasarkan hasil kuisioner semakin banyak penduduk pendatang yang bertujuan untuk bermukim dan membangun usaha mereka beranggapan bahwa peluang bisnis di Desa Moncongloe Bulu akan berkembang pesat kedepannya.

Ketiga pengaruh faktor pengelolaan pembangunan terhadap alih fungsi guna lahan permukiman menunjukkan hal yang sangat penting dalam perkembangan permukiman kawasan kota baru di Desa Moncongloe Bulu. Pengelolaan pembangunan dilakukan karena kebutuhan lahan untuk bermukim semakin meningkat sedangkan ketersediaan lahan yang semakin berkurang. Agar tidak terjadi permasalahan lain dan tidak terbentuknya permukiman kumuh di Desa Moncongloe Bulu pembangunannya perlu dikelola dengan baik sehingga perkembangan perkotaannya selalu memberikan nilai tambah terkait kebutuhan hidup masyarakat melalui pembentukan pusat-pusat pertumbuhan permukiman baru. Selain itu kawasan kota baru di Desa Moncongloe Bulu perlu direncanakan secara komprehensif melalui melibatkan stakeholder dan melalui optimalisasi alokasi ruang serta menyediakan upaya adaptasi lingkungannya maka akan terbentuk kawasan permukiman baru yang berkelanjutan.

4) Menganalisis seberapa besar pengaruh alih fungsi guna lahan, sistem aktivitas, dan ketersediaan lahan terhadap pemenuhan kebutuhan pembangunan permukiman kawasan kota baru di Desa Moncongloe Bulu

Analisis regresi linear berganda digunakan untuk mengetahui pengaruh variabel bebas terhadap variabel terikat (Sugiyono, 2010:66). Hipotesis penelitian ini adalah:

- a) H1: Terdapat pengaruh alih fungsi guna lahan (X1) terhadap pemenuhan kebutuhan pembangunan permukiman kawasan kota baru di Desa Moncongloe Bulu (Y).

- b) H2: Terdapat pengaruh sistem aktivitas (X2) terhadap pemenuhan kebutuhan pembangunan permukiman kawasan kota baru di Desa Moncongloe Bulu (Y).
- c) H3: Terdapat pengaruh ketersediaan lahan (X3) terhadap pemenuhan kebutuhan pembangunan permukiman kawasan kota baru di Desa Moncongloe Bulu (Y).
- d) H4: Terdapat pengaruh alih fungsi guna lahan (X1), sistem aktivitas (X2), dan ketersediaan lahan (X3) secara simultan terhadap pemenuhan kebutuhan pembangunan permukiman kawasan kota baru di Desa Moncongloe Bulu (Y).

Dengan tingkat kepercayaan 95% ($\alpha=0,05$), dasar keputusan uji t adalah jika nilai Sig. kurang dari 0,05 atau t hitung lebih besar dari t tabel, maka terdapat pengaruh variabel X terhadap variabel Y. Sedangkan untuk uji F, jika nilai Sig. kurang dari 0,05 atau f hitung lebih besar dari f tabel, maka terdapat pengaruh variabel X secara simultan terhadap variabel Y.

Tabel 5. Uji T

Coefficients ^a						
Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	1.486	.788		1.885	.063
	TOTAL_X1	.811	.078	.654	10.355	.000
	TOTAL_X2	-.020	.049	-.016	-.406	.685
	TOTAL_X3	.391	.076	.324	5.139	.000

a. Dependent Variable: TOTAL_Y

Tabel 6. Uji F

ANOVA ^a						
Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	1733.125	3	577.708	190.906	.000 ^b
	Residual	281.432	93	3.026		
	Total	2014.557	96			

a. Dependent Variable: TOTAL_Y

b. Predictors: (Constant), TOTAL_X3, TOTAL_X2, TOTAL_X1

Tabel 7. Uji R²

Model Summary				
Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.928 ^a	.860	.856	1.740

a. Predictors: (Constant), TOTAL_X3, TOTAL_X2, TOTAL_X1

Hasil uji ANOVA menunjukkan nilai F hitung sebesar 190,906 dengan nilai Sig. 0,000, yang berarti variabel bebas secara simultan berpengaruh signifikan terhadap variabel terikat. Nilai R Square sebesar 0,860 menunjukkan bahwa 86% variasi dalam pemenuhan kebutuhan pembangunan permukiman dijelaskan oleh ketiga variabel bebas, sementara sisanya 14% dijelaskan oleh variabel lain yang tidak termasuk dalam model ini.

Dengan demikian, hasil analisis regresi linear berganda menunjukkan bahwa alih fungsi guna lahan, sistem aktivitas, dan ketersediaan lahan secara simultan memiliki pengaruh signifikan terhadap pemenuhan kebutuhan pembangunan permukiman kawasan kota baru di Desa Moncongloe Bulu.

- 5) Menentukan strategi yang tepat untuk mengembangkan kawasan permukiman pada kawasan kota baru di Desa Moncongloe Bulu

Penentuan analisis SWOT didasarkan pada aspek-aspek kekuatan, kelemahan, ancaman, dan peluang untuk masa depan permukiman. Analisis ini bertujuan untuk mengidentifikasi faktor-faktor internal dan eksternal yang mempengaruhi pengembangan kawasan permukiman di Desa Moncongloe Bulu. Melalui analisis SWOT, dapat dirumuskan strategi yang tepat untuk memanfaatkan kekuatan, mengatasi kelemahan, mengurangi ancaman, dan mengembangkan peluang-peluang masa depan permukiman.

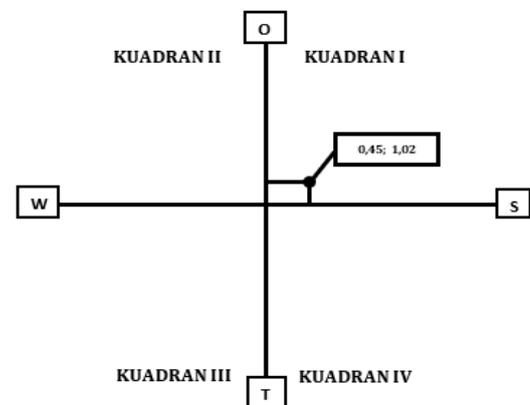
Hasil analisis SWOT dalam merumuskan strategi pengembangan kawasan permukiman di Desa Moncongloe Bulu adalah sebagai berikut: Penentuan titik koordinat dalam analisis SWOT melibatkan penilaian terhadap faktor-faktor internal (kekuatan dan kelemahan) dan faktor-faktor eksternal (peluang dan ancaman). Dengan menggunakan metode Internal Factor Analysis Summary (IFAS) untuk kekuatan dan kelemahan, serta External Factor Analysis Summary (EFAS) untuk peluang dan ancaman, koordinat X dan Y dapat ditentukan.

- a) Penentuan titik koordinat X, (IFAS) hasil Kekuatan - Kelemahan

- b) Penentuan titik koordinat Y, (EFAS) hasil Peluang - Ancaman

$$\text{Koordinat X} = 2,79 - 2,34 = 0,45$$

$$\text{Koordinat Y} = 3,72 - 2,70 = 1,02$$



Gambar 2. Diagram SWOT

Berdasarkan hasil analisis SWOT, dapat disimpulkan bahwa posisi berada pada sumbu X = 0,45 dan sumbu Y = 1,02, sehingga posisinya berada pada Kuadran I. Strategi yang digunakan adalah Strategi SO, yang berarti memanfaatkan peluang untuk mempertahankan kekuatan. Berikut adalah strategi yang direkomendasikan:

- a) Menghindari daerah terbangun dan mendorong fungsi perlindungan setempat pada kawasan rawan bencana serta mengatur penggunaan ruang secara proporsional berdasarkan segmen kawasan.
- b) Merencanakan kawasan kota baru di Desa Moncongloe Bulu secara seimbang antara kepentingan ekonomi, sosial, dan lingkungan dengan mempertahankan kawasan lindung, memenuhi kebutuhan Ruang

Terbuka Hijau (RTH), serta mempertahankan lahan pertanian produktif.

memanfaatkan lahan yang ada di kota baru Desa Moncongloe Bulu.

- c) Merumuskan dan mengembangkan konsep urban farming pada lahan pertanian produktif untuk

Tabel 8. Strategi Yang Tepat Untuk Mengembangkan Kawasan Permukiman Pada Kawasan Kota Baru Di Desa Moncongloe Bulu

IFAS	Kekuatan (S)	Kelemahan (W)	
	1. Alih fungsi guna lahan permukiman 2. Meningkatnya kegiatan usaha baru 3. Ketersediaan lahan	1. Penduduk semakin padat 2. Berkurangnya ruang terbuka hijau 3. Harga lahan meningkat	
EFAS	Strategi SO	Strategi WO	
	1. Menghindari daerah terbangun dan mendorong fungsi perlindungan setempat pada kawasan rawan bencana dan mengatur amplop ruang secara proporsi berdasarkan segmen kawasan. 2. Kawasan kota baru di Desa Moncongloe Bulu perlu direncanakan secara seimbang antara kepentingan ekonomi, sosial dan lingkungan dengan mempertahankan kawasan lindung, memenuhi kebutuhan RTH serta mempertahankan lahan pertanian produktif. 3. Merumuskan dan mengembangkan konsep urban farming pada lahan pertanian produktif untuk memanfaatkan lahan yang terdapat pada kota baru di Desa Moncongloe Bulu.	1. Bersinergi dan menjaga prinsip-prinsip keberadilan antara penduduk asli dan penduduk pendatang sehingga dapat tercapainya keseimbangan dan keharmonisan antara fungsi permukiman, pelayanan jasa publik dan sosial serta pusat kegiatan ekonomi karena hal tersebut bentuk partisipasi masyarakat. 2. Merancang suatu konsep pembangunan permukiman kawasan kota baru dengan konsep <i>Green Open Space</i> agar dapat meningkatkan ruang terbuka hijau berupa taman kota, jalur hijau, hutan kota, dan pertanian perkotaan terhadap pembangunan kota baru di Desa Moncongloe Bulu serta beberapa ketentuan perlu terintegrasi dengan kota Metropolitan Mamminasata. 3. Memanfaatkan kondisi lahan kota baru dengan merancang konsep pembangunan berdasarkan kemampuan lahan dan kesesuaian lahan yang harus mempertimbangkan penggunaan lahan eksisting.	
Peluang (O)		Ancaman (T)	
1. UU Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang 2. UU Nomor 01 Tahun 2011 Tentang Perumahan & Permukiman 3. Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 4. Perda Provinsi Sulawesi Selatan Nomor 03 Tahun 2022 & Raperda Tentang RTRW Kabupaten Maros 2021-2042 5. Perda Kabupaten Maros Nomor 16 Tahun 2008 Tentang Penataan dan Pendayagunaan Kawasan Pedesaan	1. Penurunan kualitas lingkungan akibat dari meningkatnya pembangunan permukiman & aktivitas tambang galian golongan C 2. Sumber mata pencaharian berubah disebabkan karna lahan pertanian yang beralihfungsi sehingga berdampak pada masyarakat pengangguran 3. Berkurangnya hasil panen	1. Mengendalikan terjadinya alih fungsi guna lahan permukiman dengan <i>Collective Housing</i> serta perlu optimalisasi alokasi ruang dan menyediakan upaya mitigasi dan adaptasi penataan ruang agar tersedianya ruang evakuasi pada kawasan permukiman. 2. Mengoptimalkan pengembangan kegiatan usaha seperti pemanfaatan sumber daya alam, sumber daya manusia dan sumber daya buatan dengan melakukan penyuluhan agar dapat meningkatkan sumber mata pencaharian masyarakat di Desa Moncongloe Bulu 3. Menyusun konsep agar memberikan nilai tambah bagi kebutuhan hidup masyarakat melalui pembentukan sumber mata pencaharian baru seperti membuka usaha baru pada masyarakat petani.	1. Menerapkan dan melakukan penyuluhan mengenai pengendalian alih fungsi guna lahan permukiman yang diatur dalam UU No. 01 Tahun 2011 tentang perumahan dan permukiman sehingga masyarakat dan pengembang paham mengenai proses pembangunan perlu memperhatikan ketentuan kesesuaian pemanfaatan ruang, paham mengenai insentif & disinsentif. 2. Membentuk lembaga yang dapat membantu mengawasi dan memberi penyuluhan mengenai kegiatan usaha seperti kegiatan UKM dan ekonomi kreatif pada masyarakat sehingga dapat memajukan keadaan ekonomi pedesaan sebagai upaya pemberdayaan masyarakat terhadap kegiatan ekonomi di Desa Moncongloe Bulu seperti yang diamanatkan perda no.16 tahun 2008. 3. Menerapkan pengendalian pemanfaatan ruang sesuai dengan peraturan pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 tentang penyelenggaraan pemanfaatan ruang, selain itu perlu melakukan penyuluhan mengenai Perda Provinsi Sulawesi Selatan Nomor 03 Tahun 2022 & Raperda tentang RTRW dan RDTR Kabupaten Maros

Sumber: Hasil Analiss, 2023

Kesimpulan dan Saran

Hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa alih fungsi lahan yang terjadi di Desa Moncongloe Bulu telah berlangsung selama beberapa tahun terakhir karena peningkatan pertumbuhan penduduk, yang menyebabkan meningkatnya kebutuhan lahan permukiman. Berdasarkan

hasil analisis deskriptif kuantitatif, alih fungsi lahan ini mengubah sumber mata pencaharian masyarakat. Pengelolaan pembangunan terhadap alih fungsi lahan permukiman menjadi hal penting dalam perkembangan permukiman kawasan kota baru di Desa Moncongloe Bulu untuk mencegah permasalahan lain dan terbentuknya permukiman kumuh. Oleh karena itu, kawasan kota baru di

Desa Moncongloe Bulu perlu merencanakan pembangunan secara komprehensif melalui pelibatan stakeholder, optimalisasi alokasi ruang, dan penyediaan adaptasi lingkungan sehingga terbentuk kawasan permukiman baru yang berkelanjutan.

Strategi pengendalian pemanfaatan ruang terhadap alih fungsi lahan permukiman di Desa Moncongloe Bulu adalah memanfaatkan peluang untuk mempertahankan kekuatan serta mengurangi dampak dari ancaman, dengan langkah-langkah seperti menghindari daerah terbangun, mendorong fungsi perlindungan di kawasan rawan bencana, merencanakan kawasan kota baru secara seimbang antara kepentingan ekonomi, sosial, dan lingkungan, serta mengembangkan konsep urban farming. Pendekatan yang lebih inklusif diperlukan dalam mengetahui proses perubahan penggunaan lahan untuk menata ruang di Desa Moncongloe Bulu. Penulis menyarankan perizinan di kawasan kota baru diperketat, peruntukan ruang didasarkan pada daya dukung dan daya tampung lingkungan, serta alih fungsi lahan harus mematuhi peraturan daerah yang berlaku.

Daftar Pustaka

- Best, R. H. (1981). *Land Use and Living Space*. London: Methuen.
- Castells, M. (2020). *The Rise of the Network Society*. Malden, MA: Blackwell Publishing.
- Friedman, J. (1987). *Planning in the Public Domain: From Knowledge to Action*. Princeton, NJ: Princeton University Press.
- Ghozali, I. (2017). *Aplikasi Analisis Multivariate Dengan Program IBM SPSS 23*. Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro
- Grodach, C. (2002). Postmetropolis: Critical Studies of Cities and Regions. *Urban Affairs Review*, 37(3), 456-458.
- Hinderink, J., & Sterkenburk, J. J. (1975). *Rural and Urban Development*. Leiden: Brill.
- Huynh-Cong, T. (2014). Urbanization and Land Use Change. *Journal of Urban Studies*, 51(2), 102-115.
- Kivell, P. (1993). *Land and the City: Patterns and Processes of Urban Change*. London: Routledge.
- Le-Minh, N. (2020). Population Growth and Land Use Change in Urban Areas. *Urban Studies*, 57(4), 223-239.
- Li, X., Wang, L., & Zhang, Y. (2023). Smart Technologies and Green Infrastructure: Improving Urban Sustainability in New Urban Areas. *Sustainable Cities and Society*, 85, 104029.
- Lu, Y., Chen, H., & Liu, Y. (2022). Integrated Urban-Rural Planning and Sustainable Development: A Case Study of the Yangtze River Delta Region. *Land Use Policy*, 114, 105992.
- Rahmawati, E. (2015). Kebutuhan Lahan untuk Kegiatan Usaha Baru di Perkotaan. *Jurnal Perencanaan Kota*, 10(3), 233-245.
- Smailes, P. J. (1981). Rural Settlement Patterns and Change. *Journal of Rural Studies*, 3(1), 45-62.
- Soja, E. W. (2000). *Postmetropolis: Critical Studies of Cities and Regions*. Oxford: Blackwell Publishing.
- Stone, P. A. (1970). *Urban Development and Planning*. London: Routledge.
- Sujarto, D. (1990). *Perencanaan Kota Baru*. Bandung: Penerbit ITB.
- Surya, B., Ahmad, D. N. A., Sakti, H. H., & Sahban, H. (2020). Land use change, spatial interaction, and sustainable development in the metropolitan urban areas, South Sulawesi Province, Indonesia. *Land*, 9(3), 95.
- Surya, B., Muhibuddin, A., Suriani, S., Rasyidi, E. S., Baharuddin, B., Fitriyah, A. T., & Abubakar, H. (2021). Economic evaluation, use of renewable energy, and sustainable urban development mamminasata metropolitan, Indonesia. *Sustainability*, 13(3), 1165.
- Syamsudin, A., & Damiyanti, D. (2011). *Metodologi Penelitian Pendidikan*. Bandung: PT Remaja Rosdakarya.
- Teston, F., Barros, J., & Silva, M. (2022). Urban Expansion and Infrastructure: Managing Growth in Metropolitan Regions. *Cities*, 125, 103643.
- Viet Quang Ngan, N. (2014). The Impact of Urbanization on Land Use Change. *Journal of Environmental Management*, 52(2), 118-125.
- Vitriana, A. (2017). Analisis Dampak Pertumbuhan Kegiatan Usaha Baru Terhadap Alih Fungsi Lahan. *Jurnal Ekonomi Pembangunan*, 22(1), 75-88.
- Winarso, H., Hudalah, D., & Firman, T. (2006). Peri-Urban Transformation in the Jakarta Metropolitan Area. *Habitat International*, 30(3), 447-459.
- Xiaoming, L. (2011). Land Use Change and Its Impact on Urban Development. *Urban Studies*, 48(6), 1301-1318.
- Yunus, H. S. (2005). *Manajemen Kota*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Zhang, L., Liu, Y., & Li, Y. (2022). Sustainable Urban Development: Integrating Spatial Planning and Environmental Policies. *Environmental Science & Policy*, 132, 78-88.