

Phinisi Integration Review
Vol. 9, No.2, Juni 2026 Hal 153 - 159
Website: http://ojs.unm.ac.id/pir
p-ISSN: 2614-2325 dan e-ISSN: 2614-2317
Submitted: 22-04-2026 ; Revised: 29-05-2026;
Accepted: 20-06-2026

TRANSFORMASI RUANG DALAM PEMBANGUNAN KOLABORASI PEMERINTAH DAN SWASTA TERHADAP PENGEMBANGAN RUMAH SUBSIDI DI KECAMATAN MARUSU KABUPATEN MAROS

Adi Sumandiyar [1*], Arda[2], Hasruddin Nur[3]

[1,2]Universitas Sawerigading Makassar, Indonesia
[3]Universitas Negeri Makassar, Indonesia

Email: adisumandiyar@gmail.com, ardasenaman@gmail.com, hasruddin.nur@unm.ac.id

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis transformasi ruang dalam pembangunan melalui kolaborasi antara pemerintah dan sektor swasta dalam pengembangan rumah subsidi di Kecamatan Marusu, Kabupaten Maros. Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif untuk mengkaji proses perubahan pemanfaatan ruang, peran para aktor, serta bentuk kolaborasi dalam penyediaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pembangunan rumah subsidi di Kecamatan Marusu telah mendorong transformasi ruang melalui perubahan fungsi lahan dan perkembangan kawasan permukiman yang semakin terintegrasi dengan aktivitas ekonomi dan infrastruktur wilayah. Dalam proses tersebut, pemerintah berperan dalam menyediakan regulasi, kebijakan, perizinan, serta dukungan subsidi dan infrastruktur, sedangkan pihak swasta berperan dalam penyediaan lahan, pembangunan perumahan, dan pengembangan infrastruktur pendukung. Masyarakat berfungsi sebagai penerima manfaat sekaligus memiliki peran dalam mengawasi kualitas dan keberlanjutan pembangunan. Kolaborasi antara pemerintah dan swasta menunjukkan bahwa transformasi ruang tidak hanya berkaitan dengan perubahan fisik wilayah, tetapi juga mencerminkan proses sosial, ekonomi, dan kelembagaan dalam pengembangan kawasan permukiman. Oleh karena itu, diperlukan penguatan koordinasi antarpemangku kepentingan agar pembangunan rumah subsidi dapat berlangsung secara berkelanjutan, inklusif, dan sesuai dengan kebutuhan masyarakat serta tata ruang wilayah.

Kata Kunci: Transformasi Ruang; Pembangunan Kolaboratif; Pemerintah; Sektor Swasta; Rumah Subsidi.

Abstract

This study aims to analyze spatial transformation resulting from public-private collaboration in the development of subsidized housing in Marusu District, Maros Regency. A qualitative approach was employed to examine the process of changing land use, the roles of various actors, and the nature of the collaboration involved in providing housing for low-income communities. The findings indicate that subsidized housing development in Marusu District has driven spatial transformation through changes in land use and the evolution of the area into a zone increasingly integrated with regional economic activities and infrastructure. In this process, the government is responsible for providing regulations, policies, and permits, as well as subsidy and infrastructure support, while the private sector handles land provision, housing construction, and the development of supporting infrastructure. The community acts as beneficiaries and plays a role in monitoring the quality and sustainability of the development. The public-private collaboration demonstrates that spatial transformation involves not only physical changes to the area but also reflects social, economic, and institutional processes within

the development. Therefore, strengthened coordination among stakeholders is essential to ensure that subsidized housing development proceeds in a manner that is sustainable, inclusive, and aligned with both community needs and regional spatial planning.

Keywords: Spatial Transformation; Collaborative Development; Government; Private Sector; Subsidized Housing.

Ini adalah artikel dengan akses terbuka dibawah licenci CC BY-NC-4.0 (https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/).

PENDAHULUAN

Pengembangan perumahan subsidi menjadi salah satu langkah pemerintah untuk menyediakan kebutuhan perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Dalam pelaksanaannya, pendekatan collaborative governance menjadi penting karena melibatkan beragam pemangku kepentingan, termasuk pemerintah, pengembang swasta, serta komunitas masyarakat, guna memastikan keberlanjutan serta aksesibilitas program tersebut (Ansell & Gash, 2008).

Penerapan kolaborasi pemerintah dan swasta (*collaborative between the governance and the private sector*) atau dapat pula disebut sebagai *Collaborative Governance* dalam pengembangan perumahan bersubsidi di Kecamatan Marusu Kabupaten, melibatkan tiga elemen utama, yaitu pemerintah, pengembang swasta, dan masyarakat, namun tingkat efektivitasnya masih dipengaruhi oleh beberapa faktor kunci. Pemerintah daerah, melalui Dinas Perumahan dan Permukiman, berperan dalam penyusunan regulasi, pengawasan, serta pemberian insentif berupa subsidi tanah dan kemudahan perizinan, sementara pengembang swasta bertanggung jawab atas penyediaan unit perumahan sesuai dengan standar yang ditetapkan (Bappenas, 2020). Di sisi lain, partisipasi masyarakat lebih berfokus pada pemanfaatan dan pemeliharaan fasilitas yang disediakan, meskipun keterlibatan mereka dalam proses perencanaan masih terbatas. Menurut Emerson et al. (2012), keberhasilan *Collaborative Governance*, dapat juga dipengaruhi oleh komunikasi yang efisien dan saling percaya di antara para pemangku kepentingan. serta pembagian tanggung jawab yang jelas, namun terdapat di Kecamatan Marusu Kabupaten Maros, ditemukan bahwa koordinasi antar pihak belum optimal, terutama dalam aspek penyediaan infrastruktur dasar seperti akses jalan, saluran air bersih, dan fasilitas umum lainnya. Kendala ini diperparah oleh kurangnya evaluasi berkala yang melibatkan seluruh pihak untuk menilai capaian program dan mengidentifikasi perbaikan yang diperlukan, sebagaimana disarankan oleh Bryson et al. (2015) bahwa mekanisme monitoring dan evaluasi yang inklusif merupakan elemen penting dalam memastikan keberlanjutan kolaborasi. Dengan demikian, meskipun konsep *Collaborative Governance* telah diterapkan, diperlukan upaya lebih lanjut untuk memperkuat koordinasi, meningkatkan partisipasi masyarakat dalam proses perencanaan, dan menyediakan mekanisme evaluasi yang transparan guna meningkatkan kualitas dan keberlanjutan program perumahan bersubsidi di kawasan ini.

E-governance secara singkat didefinisikan sebagai penggunaan teknologi informasi dan komunikasi dalam pemerintahan untuk meningkatkan pelayanan dalam kerangka tata kelola kolaboratif (Ridwanullah et al., 2024). Penerapan *Collaborative Governance* dalam pengembangan perumahan bersubsidi di Kecamatan Marusu Kabupaten Maros menghadapi berbagai tantangan, termasuk belum optimalnya koordinasi antar pemangku kepentingan, keterbatasan sumber daya, dan minimnya partisipasi masyarakat. Menurut Hanafiah et al. (2019), kolaborasi yang efektif dalam tata kelola publik membutuhkan keterlibatan aktif dari pemerintah, sektor swasta, dan masyarakat guna mencapai tujuan kebijakan yang berkelanjutan. Menurut Sumandiyar, Adi

(2022) bahwa dalam menerapkan konsep transformasi sosial, hal itu sebaiknya membangun kohesi sosial yang bertujuan untuk mencegah konflik sosial yang berasal dari pengendalian ruang perkotaan yang masih tidak merata. Sebuah perbaikan tetap harus mengikuti pandangan sosial ini dalam kualitas kehidupan sosial, terutama bagi masyarakat lokal, yang idealnya menjadi subordinasi dari transformasi sosial di ruang perkotaan.

Di sisi lain, Menurut studi Zakiah et al. (2024) menunjukkan bahwa keberhasilan *Collaborative Governance* dalam kebijakan publik bergantung pada mekanisme komunikasi dan koordinasi yang baik antara pemangku kepentingan. Dalam konteks perumahan bersubsidi, sinergi antara pemerintah daerah, pengembang, dan masyarakat sangat diperlukan untuk mengatasi kendala implementasi program. Pendekatan sosio-spasial memandang bahwa keterlibatan pemerintah dengan kepentingan serta kemauan politiknya sebagai cara memacu pertumbuhan dan sekaligus sebagai instrumen perubahan kota yang mengacu pada pembangunan global metropolitan (Sumandiyar, Adi, dan Nur, Hasruddin, 2019; Sumandiyar, Adi, dan Nur, Hasruddin, 2020).

Sebagaimana terdapat di Kecamatan Marusu Kabupaten Maros kolaborasi ini menjadi tantangan karena memerlukan sinergi antar pemangku kepentingan untuk mengatasi kendala seperti keterbatasan lahan, pembiayaan, dan penyediaan infrastruktur pendukung. Oleh karena itu, bagaimana penerapan *Collaborative Governance* dalam pengembangan perumahan bersubsidi di kawasan ini sangat relevan untuk mengeksplorasi efektivitas kolaborasi dan dampaknya terhadap pemenuhan kebutuhan hunian bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)?

METODE

Penelitian ini menggunakan pendekatan deskriptif-kuantitatif. Pemilihan sampel

menggunakan metode simple random sampling. Sampel terdiri dari 20 karyawan pengembang perumahan bersubsidi dan 50 masyarakat pengguna Perumahan Bersubsidi di Kecamatan Marusu Kabupaten Maros. Teknik pengumpulan data menggunakan angket/ kuesioner dan kajian pustaka. Analisis data menggunakan *Weight Mean Score* (WMS) untuk menghitung rata-rata. Penafsiran terhadap hasil hitung rata-rata menggunakan kategori sebagaimana ditunjukkan pada Tabel 1.

Tabel 1. Skala Kategori Penilaian

Skala	Kategori Penilaian
1,00-1,80	Sangat Tidak Sesuai
1,81-2,60	Tidak Sesuai
2,61-3,40	Cukup Sesuai
3,41-4,20	Sesuai
4,21-5,00	Sangat Sesuai

HASIL DAN PEMBAHASAN

Dalam pengembangan perumahan bersubsidi di Kecamatan Marusu Kabupaten Maros pendekatan yang digunakan mengacu pada teori model kolaborasi Ansell & Gash (2018: 14) yang mencakup lima dimensi dalam efektivitas program, yaitu (1) kondisi awal, (2) desain institusi, (3) kepemimpinan fasilitatif, (4) proses koloboratif, dan (5) hasil akhir. Adapun hasil dari tanggapan/ penilaian responden terhadap setiap dimensi *Collaborative Governance* Dalam Pengembangan Perumahan Bersubsidi Pemerintah ditunjukkan pada Tabel 2.

Tabel 2. Persepsi Responden Terhadap Kolaborasi Pemerintah dan Swasta Dalam Pengembangan Rumah Bersubsidi

Dimensi	**Indikator**	**Karyawan Pengembang**		**Masyarakat Pengguna**	
		Rata-rata	**Kategori**	**Rata-rata**	**Kategori**
Kondisi Awal	Ketidakseimbangan antara sumber daya dan kebijakan pemerintah	4,7	Sangat sesuai	3,9	Sesuai
	Insentif untuk berpartisipasi	4,7	Sangat sesuai	3,1	Cukup sesuai
	Sejarah konflik atau Kerjasama	4,7	Sangat sesuai	3,9	Sesuai
Rata-rata		**4,7**	**Sangat sesuai**	**3,7**	**Sesuai**
Desain Institusi	Partisipasi Inklusif	3,5	Sesuai	3,4	Sesuai
	Mekanisme Aturan	3,1	Cukup sesuai	3,3	Sesuai
	Aspek transparansi dan akuntabilitas	3,1	Cukup sesuai	4,2	Sangat sesuai
Rata-rata		**3,3**	**Cukup sesuai**	**3,6**	**Sesuai**
Kepemimpinan Fasilitatif	Peran Mediator	3,6	Sesuai	3,0	Cukup sesuai
	Dukungan terhadap Kolaboratis	3,2	Cukup sesuai	4,3	Sangat sesuai
	Membangun Kepercayaan Publik	4,3	Sangat sesuai	4,3	Sangat sesuai
Rata-rata		**3,7**	**Sesuai**	**4,1**	**Sesuai**
Proses Kolaboratif	Dialog Tatap Muka	4,3	Sangat sesuai	4,3	Sangat sesuai
	Membangun kepercayaan	3,3	Cukup sesuai	3,6	Sesuai
	Komitmen terhadap Proses	3,6	Sesuai	4,5	Sangat sesuai
	Pemahaman Bersama	4,3	Sangat Sesuai	4,5	Sangat sesuai
	Hasil Antara	4,3	Sangat sesuai	4,5	Sangat sesuai
Rata-rata		**4,2**	**Sesuai**	**4,3**	**Sangat sesuai**
Hasil Akhir	Pencapaian tujuan	3,5	Cukup sesuai	4,3	Sangat sesuai
	Kepuasan proses	3.6	Cukup sesuai	3,5	Cukup sesuai
	Kolaborasi berkelanjutan	4,3	Sangat sesuai	4,4	Sangat sesuai
Rata-rata		**4,1**	**Sesuai**	**4,2**	**Sangat sesuai**
Total Rata-rata		**4,4**	**Sangat sesuai**	**4,3**	**Sangat sesuai**

Penelitian *Collaborative Governance* Pengembangan Perumahan Subsidi Pemerintah di Kecamatan Marusu Kabupaten Maros menunjukkan kategori "Sangat Sesuai" dengan hasil skor akhir nilai rata-rata kategori pegawai 4,4 dan kategori masyarakat 4,3. Implementasi kolaborasi yang melibatkan pemangku kepentingan telah berjalan dengan sangat baik dan menunjukkan hasil yang positif.

Pertama: Kondisi awal, Dalam dimensi kondisi awal, (a) Pegawai: Nilai rata rata sebesar 4,7 menunjukkan bahwa pegawai merasa sangat sesuai dengan kondisi awal yang ada, terutama terkait ketidakseimbangan sumber daya dan kekuasaan, insentif untuk berpartisipasi, serta sejarah konflik atau kerjasama. Hal ini menunjukkan bahwa para pegawai merasakan kondisi yang mendukung kolaborasi yang baik. (b) Masyarakat: Dengan nilai rata-rata 3,7 dimana masyarakat menilai kondisi awal sesuai namun sedikit lebih rendah dibandingkan pegawai. Mereka merasa ada ketidakseimbangan tetapi cukup mendukung kolaborasi ini.

Kedua: Desain Institusi. Dalam dimensi kepemimpinan fasilitatif, (a) Pegawai: Nilai rata-rata 3,3 yang masuk dalam kategori cukup sesuai, menunjukkan bahwa pegawai menilai desain institusi seperti partisipasi inklusif dan aturan dasar yang jelas belum sepenuhnya ideal, tetapi ada ruang untuk perbaikan. (b) Masyarakat: Dengan rata-rata 3,6 masyarakat menilai desain institusi sesuai. Masyarakat merasakan adanya transparansi yang baik, meskipun mekanisme transparansi dan akuntabilitas belum optimal.

Ketiga: Kepemimpinan Fasilitatif. Dalam dimensi kepemimpinan fasilitatif, (a) Pegawai: Nilai rata-rata 3,7 menunjukkan bahwa kepemimpinan fasilitatif cukup sesuai, dengan perhatian khusus terhadap peran mediator, dukungan terhadap proses kolaboratif, dan membangun kepercayaan. Meskipun begitu, ada ruang untuk meningkatkan dukungan terhadap kolaborasi. (b) Masyarakat: Nilai rata-rata 4,1 menunjukkan kepemimpinan fasilitatif yang sesuai. Masyarakat merasakan bahwa pemimpin memberikan dukungan yang cukup, meskipun peran mediator perlu lebih diperkuat.

Keempat: Proses Kolaboratif. Dalam dimensi proses kolaboratif, (a) Pegawai: Rata-rata 4,2 menunjukkan bahwa sebagian besar pegawai merasa proses kolaboratif berjalan sesuai. Namun, ada indikasi bahwa komitmen terhadap proses dan membangun kepercayaan perlu lebih diperhatikan. (b) Masyarakat: Dengan rata-rata 4,3 masyarakat menilai proses kolaboratif sangat sesuai, dengan dialog tatap muka, komitmen terhadap proses, dan pemahaman bersama yang berjalan dengan baik.

Kelima: Hasil Akhir. Dalam dimensi hasil akhir, (a) Pegawai: Rata-rata 4,1 menunjukkan bahwa pegawai merasa pencapaian tujuan bersama dan kolaborasi berkelanjutan cukup sesuai. Meskipun ada kepuasan terhadap proses, masih ada area yang perlu ditingkatkan. (b) Masyarakat: Rata-rata 4,2 menunjukkan bahwa masyarakat merasa hasil akhir sangat sesuai, dengan pencapaian tujuan bersama dan kolaborasi berkelanjutan berjalan sangat baik. Berdasarkan rekapitulasi hasil indikator dari lima dimensi dalam penelitian ini, dapat disimpulkan bahwa *Collaborative Governance* dalam pengembangan perumahan subsidi di Kecamatan Marusu Kabupaten Maros telah dilaksanakan dengan baik dan sesuai dengan harapan.

Berdasarkan skor total rata-rata untuk pegawai sebesar 4,4 menunjukkan kategori sangat sesuai, sedangkan masyarakat dengan skor 4,3 berada pada kategori sangat sesuai. Meskipun ada beberapa aspek yang perlu diperbaiki, secara keseluruhan, kolaborasi ini berjalan dengan sangat baik, dengan pemahaman yang baik dari kedua belah pihak mengenai tujuan bersama dan proses yang dijalankan. Dengan demikian, *Collaborative Governance* dalam pengembangan perumahan subsidi pemerintah di Kecamatan Marusu Kabupaten Maros tidak hanya berhasil dalam memenuhi berbagai aspek penting kolaborasi, tetapi juga memberikan hasil yang sangat positif dan berdampak nyata bagi semua pemangku kepentingan yang terlibat. Hal ini memperlihatkan bahwa pendekatan kolaboratif merupakan strategi yang efektif dalam menghadapi tantangan pengembangan perumahan subsidi.

KESIMPULAN

Collaborative governance dalam pengembangan perumahan bersubsidi di Kecamatan Marusu Kabupaten Maros melibatkan kolaborasi erat antara pemerintah, pengembang swasta, dan masyarakat. Pemerintah berperan dalam menyediakan regulasi dan subsidi dan juga pengembang bertanggung jawab atas pembangunan infrastruktur. Masyarakat berfungsi sebagai penerima manfaat serta pengawas kualitas program. Meskipun hasil kolaborasi menunjukkan trend positif dengan penilaian tinggi dari pegawai dan masyarakat, peningkatan efektivitas diperlukan dalam beberapa aspek, seperti desain institusi, kepemimpinan fasilitatif, dan proses kolaboratif untuk mencapai keseimbangan peran yang lebih optimal.

DAFTAR RUJUKAN

Ansell, C., & Gash, A. (2018). Collaborative Governance in Theory and Practice. Journal of Public Administration https://doi.org/10.1093/jopart/mum032 Research and Theory, 18(4), 543–571.

Bryson, J. M., Crosby, B. C., & Stone, M. M. (2015). Designing and Implementing Cross-Sector Collaborations: Needed and Challenging. Public Administration Review, 75(5), 647–663. https://doi.org/10.1111/puar.12432

Emerson, K., Nabatchi, T., & Balogh, S. (2012). An Integrative Framework for Collaborative Governance. Journal of Public Administration Research and Theory, 22(1), 1–29. https://doi.org/10.1093/jopart/mur011

Hanafiah, S. N., Ruhendi, T. M., Sopiani, A. N., Dwinanda, V., Pangesti, I. O., Hidayah, A. N., Syahara, S. A., Astuti, C. S. K., Kamal, M. B., Rahayu, E., Rahmatullah, M. F., & Seran, G. G. (2019). Exploring Key Elements of Public Governance. International Journal of Sciences: Basic and Applied Research (IJSBAR) 92-102 https://gssrr.org/index.php?journal=JournalOfBasicAndApplied%2048%20(3)

Kementerian PPN/Bappenas. (2020). Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional (RPJMN) 2020–2024. Jakarta: Bappenas.

Purwanti, A. (2016). Collaborative Governance: A Model for Improving Interagency Collaboration in the Public Sector. Journal of Governance and Public Policy, 3(2), 80–93. https://doi.org/10.18196/jgpp.3256

Ridwanullah, M., Utami, A. A., Wahyudin, C., Nurpadillah, S., Pratama, F., Rukmana, H., Fadhlurrohman, F. M., Apriadi, D. T., Hoerunisa, I., Lira, I., & Seran, G. G. (2019). Implementation of E-Governance to Improve the Civil Administration Service Quality in Public Sector. International Journal of Sciences: Basic and Applied Research (IJSBAR), 48(3),168-178 http://gssrr.org/index.php?journal=JournalOfBasicAndApplied

Subagdja, O., Wahyudin, C., & Iskandar, A. (2023). Design of collaborative governance model in handling plastic use reduction. Jurnal Governansi, 9(2), 85-93. https://ojs.unida.info/JGS/article/view/8004

Sumandiyar, Adi. dan Nur, Hasruddin. 2019. Penguasaan Reproduksi Ruang di Kawasan Bandar Udara Internasional Sultan Hasanuddin. Phinisi Integration Review, Vol 2 (1), 001-008. https://ojs.unm.ac.id/pir/article/view/8016

Sumandiyar, Adi. Dan Nur, Hasruddin. 2020. Kapitalisasi Ruang dan Marginalisasi Masyarakat di Sekitar Kawasan Bandar Udara Internasional Sultan Hasanuddin. Phinisi Integration Review, Vol 3 (2), 249-255. https://ojs.unm.ac.id/pir/article/view/14903

Sumandiyar, Adi. (2022) Capitalization and Social Transformation in the Grand Mall Maros, Indonesia. Internasional Journal Qualitative. Vol 2 (1), 77-81. https://pdfs.semanticscholar.org/78ad/9bb6105eeb0522881e0ae34c2441ce60

fb10.pdf

Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. (2011).

Wahyudin, C., Apriliani, A. F. M., Ramdani, F. T., Pratidina, G., & Seran, G. G. (2023). A bibliometric analysis of collaborative governance of plastic reduction through the transformation industry. Journal of Engineering Science and Technology, 18(4), 85-93. https://jestec.taylors.edu.my/Special%20Issue%20ISCoE%202022_3/ISCoE%203_10.pdf

Zakiah, R. U., Fadhillah, D. N., Gustina, R., Ratnasari, T., Hermawan, D., & Ramdani, F. T. (2024). Collaborative Governance dalam Kebijakan Publik melalui Aplikasi Akses Layanan Instan Kota Bogor (ASINAN BOGOR) Studi Kasus: Kecamatan Bogor Timur Kota Bogor. Karimah Tauhid, 3 (3), 3504-3511. https://ojs.unida.info/karimahtauhid/article/download/12423/4801