

Dominasi Pembangunan Properti: Mengamati Potensi Konflik di Pedesaan

Aam Darmawan
Mahasiswa Pascasarjana
Manajemen Universitas Muslim
Indonesia

Abstrak

Tulisan ini bermaksud menunjukkan bahwa pembangunan di pinggiran Kota Makassar, yakni di kelurahan Paccinongan, yang didominasi oleh pembangunan sektor properti berakibat pada lahirnya komunitas-komunitas tergerbang (*gate communities*) di tengah-tengah komunitas warga lokal. Dengan budaya masyarakat perumahan yang baru, cenderung individualis dan eksklusif dan budaya masyarakat lokal yang masih solider, kekeluargaan dan komunal menyebabkan persentuhan kebudayaan yang tidak jarang melahirkan ketegangan. Untuk menunjukkan ketegangan sosial inilah tulisan ini dikemukakan.

Kata kunci: Industri Properti, *Gate Communities*, Konflik pedesaan

*“Lakemaema anne ammantang, na la’busu’ ngasengmi tanaku ribalukang
Erokka mantang ri perumahang, mingka teaika tau kalumannyang”.*
(Dg. Palinrang)

Pengantar

Problem ketimpangan struktur penguasaan dan penggunaan tanah menjadi indikator untuk melihat sejauhmana dominasi dan alihfungsi tanah terjadi di suatu daerah. Penguasaan tanah dalam konteks ini nampak pada daerah pedesaan yang menjadi tempat mengalirnya arus modal perkotaan. Bias modal dari perkotaan yang merangsek ke dalam daerah pedesaan membawa kepentingan investasi yang sangat berhubungan erat dengan penggunaan tanah¹. Penggunaan tanah dalam pengertian ini diterjemahkan sebagai pengalihfungsian tanah dari sektor pertanian menjadi non-pertanian yang terjadi secara sporadis dan dengan kecepatan tinggi telah mengubah wajah desa yang tradisional menjadi modern.

Fenomena pengalihfungsian tanah pertanian menjadi nonpertanian secara gamblang terjadi di wilayah pertemuan antara desa-kota. Pengaruh ekspansi modal dari kota secara gradual menyentuh struktur penguasaan tanah di pedesaan, dimulai dari wilayah desa yang berbatasan langsung dengan kota hingga wilayah pedalaman desa. Melalui pembangunan infrastruktur, perluasan akses jalan dan informasi mengenai perencanaan tata ruang wilayah, laju kapital semakin ekspansif dan dengan segera menampakkan salah satu wujudnya yang dominan dalam bentuk industri properti. Industri properti yang terdiri dari “komoditas” tanah kavling dan perumahan (*real estate*) telah mengambalalih sebagian hamparan tanah produktif yang sejak lama menjadi lahan pertanian dan perkebunan rakyat pedesaan. Implikasi atas investasi dan produksi ruang tersebut memicu peningkatan spekulasi tanah yang berdampak pada komodifikasi tanah yang kemudian menjadi sebab utama penciptaan struktur penguasaan dan penggunaan baru atas tanah.

Teralihnya kepemilikan tanah rakyat pribumi pedesaan ke tangan industri properti bermakna proses penyingkiran rakyat dari corak produksi yang selama ini menjadi penopang

¹ Gunawan Wiradi, *Seluk Beluk Masalah Agraria: Reforma Agraria dan Penelitian Agraria*, (Cet. I; Yogyakarta: STPN Press, 2009), h. 26

kehidupan. Tersingkir, berpindah, dan memulai interaksi dengan lingkungan baru adalah kepastian yang akan dihadapi oleh masyarakat. Baik dalam aspek sosial maupun ekonomi. Belum lagi kehadiran orang-orang kota dalam mobilitas dekonsentrasi² mulai mengisi tanah-tanah dan perumahan yang dibelinya dari industri properti. Sebagai akibat perubahan ruang tersebut, terjadilah perubahan pola hidup masyarakat desa, relasi sosial-ekonomi, dan corak produksi yang semakin menyerupai gaya perkotaan.

Dalam bab ini peneliti akan mengidentifikasi gejala di atas pada kasus di tiga desa/kelurahan yang berada di dalam kawasan administrasi kecamatan Somba Opu, kabupaten Gowa. Ketiga desa/kelurahan tersebut ialah Samata, Romang Polong, dan Paccinongan³. Sebagai wilayah *interface* desa-kota perkembangan dan pembangunan *a lakota* yang terjadi di tiga desa ini terlihat seolah *adem-adem ayem* secara kasat mata. Namun, di balik semua itu terdapat hubungan erat antaradominasi industri properti dengan munculnya pelbagai ketegangan, konflik sosial dan sengketa tanah dalam masyarakat, juga degradasi lingkungan dan krisis ekologis yang menimpa pemukiman masyarakat sekitar perumahan. Untuk itulah penelitian ini hadir sebagai jawaban atas pertanyaan: Bagaimana siasat masyarakat kampung menanggapi krisis ekologis yang disebabkan oleh dominasi industri properti? Bagaimana interaksi orang-orang kota yang bermukim dalam kompleks perumahan (*gated communities*) dan hidup berdampingan dengan pemukiman orang-orang kampung yang memiliki tradisi dan corak produksi berbeda? Begitupun persoalan citra orang perumahan di mata orang kampung dan sebaliknya, hingga pada munculnya ketegangan sosial di antara mereka? dan, bagaimanakah dinamika konflik dan sengketa yang terus meningkat di tiga desa tersebut?

Pembahasan

***Gated Communities*, Masyarakat Lokal, dan Ketegangan Sosial**

Mengamati galur pembangunan yang berimplikasi pada dominasi industri properti di tiga desa penelitian, secara simultan terlihat sebuah transformasi lanskap yang signifikan. Mulai dari perluasan infrastruktur jalan yang menyisakan kenangan pertanian, pengembangan wilayah komersial dan perniagaan yang ditandai dengan bangunan Ruko (Rumah Toko) dan simbol-simbol kapitalistik di pedesaan, hingga penimbunan area persawahan yang sebagian besar ditujukan untuk pembangunan perumahan yang kemudian akan menjadi ancaman sosial-ekologis bagi kehidupan masyarakat sekitarnya. Asumsi dari pembangunan itu tidak lain dilandaskan pada “tingginya” angka kepemilikan kendaraan yang berakibat kemacetan lalu lintas perkotaan sehingga dianggap perlu mendistribusi ruang permukiman dan akses peralulintasan masyarakat. Selain itu, yang turut dijadikan alasan atas pembangunan tersebut ialah semakin tingginya aktivitas masyarakat yang beralih ke sektor perniagaan dan wirausaha, serta kepadatan penduduk dan daya beli masyarakat yang terus meningkat sehingga berakibat pada meningkatnya kebutuhan masyarakat urban akan

² Istilah yang digunakan Gunawan Wiradi dalam menjelaskan proses berpindahnya sebagian masyarakat kota ke wilayah pedesaan atau perbatasan desa-kota yang kemudian menciptakan ruang fragmentasi kecil-kecilan. Pada umumnya masyarakat yang berpindah tidak hanya dari kalangan bawah, tetapi juga dari kelas elit perkotaan yang diakibatkan oleh penataan ruang yang bias kepentingan ruang. (Gunawan Wiradi, 2009: 30)

³ Khusus pada bab ini akan dibahas desa/kelurahan Tombolo lingkungan Sero yang berbatasan langsung dengan kota Makassar, Romang Polong dan Paccinongan. Selain Desa ini berada dalam satu kecamatan di Somba Opu, ia juga memiliki karakteristik dan kondisi yang tidak kalah tragis dari tiga desa di atas sebagai wadah tepat bagi ekspansi produksi ruang dan investasi properti. Penjelasan lebih lanjut akan dibahas pada sub bab “Kasus Sero: Dari Krisis Ekologis Hingga Konflik Sosial.”

hunian nyaman, aman dan jauh dari ingar bingar perkotaan yang tidak mampu lagi dibendung oleh kota⁴.

Transformasi lanskap akibat dominasi tersebut, khususnya yang terkait maraknya pembangunan kawasan perumahan telah menciptakan polarisasi pemukiman masyarakat di desa yang semakin fragmentaristik. Hal ini ditandai dengan terbentuknya komunitas berpagar (*gated communities*) sebagai efek desain konstruksi dan lokalisasi perumahan yang dikembangkan. Komunitas berpagar adalah sebutan bagi sekelompok masyarakat yang hidup dan berinteraksi di dalam perumahan. Komunitas ini merupakan sebuah komunitas yang dihuni secara eksklusif, dengan pagar keliling untuk mendefinisikan identitas sosialnya, gaya hidup, dan keamanan lingkungannya. Pagar dalam konteks ini digunakan tidak hanya sebagai media yang mempertegas teritori kepemilikan individual dan soal keamanan, tetapi juga sebagai pembatas ruang antara orang dalam perumahan dengan pemukiman masyarakat sekitar. Pagar sebagai pembatas ruang dalam konteks ini meliputi batas secara fisik seperti tembok besar, pagar besi, atau kawat yang mengelilingi perumahan, maupun batas dalam arti nonfisik yang meliputi aspek etnisitas, paradigma (*mental conception of the world*), dan agama. Pemukiman seperti ini juga memakai alat pengaman berupa portal untuk membatasi lalu-lintas, dengan satuan pengamanan (satpam), hingga alat canggih semacam CCTV (*close circuit television*). Terkadang pula pemukiman ini mempunyai peraturan khusus atau konsensus (*code of conduct*) bagi warganya untuk mempertahankan eksklusivitas mereka⁵.

Pembentukan komunitas berpagar dipandang secara umum sebagai hal yang alami melalui proses sosial: terjadi interaksi, bertemunya antar individu yang sama tingkat ekonominya, dan gaya hidup yang serupa antar mereka. Pandangan yang justru berbeda ditegaskan oleh Widhyharto, seorang Sosiolog dari Universitas Gadjah Madyang memandang bahwa pembentukan komunitas tersebut bukanlah melalui proses sosial, melainkan satu bentuk “rekayasa spasial” “yang dikonstruksi dalam perencanaan yang begitu matang dan didasarkan pada orientasi keuntungan (*profit oriented*). Lewat iklan yang menggiurkan ditampakkan *site plan* beserta luas bangunan perumahan, jumlah hektar tanah, fasilitas umum maupun khusus yang memanjakan bagi penghuninya, dan pemandangan alam sekitar yang nampak hijau dan berkicau sebagai penanda kesejukan dan ketenangan⁷.

Dikarenakan rekayasa spasial ini dipandang sebagai proyek industrial yang memberikan keuntungan berlipat ganda, maka kekhawatiran akan membludaknya pembangunan komunitas berpagar secara cepat dan tak terkendali telah menjadi nyata. Fenomena demikian dipandang oleh Widhyharto akan melahirkan problematika baru di

⁴Hal ini merupakan skenario kebijakan penataan rencana tata ruang wilayah Mamminasata sebagai Peraturan Presiden No.55/2011 yang implementasinya begitu jelas di Kelurahan Samata, Romang Polong, dan Paccinongang. Lihat Rimatry Anggun Widiatri, *Pembangunan Mamminasata dan Pengaruhnya Terhadap Sosial Ekonomi dan Ekologi Pada Masyarakat Lokal*, (Proposal penelitian thesis pada sekolah pasca sarjana Institut Pertanian Bogor, 2013: 15)

⁵Blakely dan Snyder (1998) dalam Maharika, *Kriminalitas dan Ruang Kota* (Jurnal Eksklusivitas, 30 Oktober 2007)

⁶Derajad S. Widhyharto, *Komunitas Berpagar: Antara Inovasi Sosial dan Ketegangan Sosial*, (Jurnal Ilmu Sosial dan Ilmu Politik UGM, Vol. 13, No. 2, November 2009: 206)

⁷Setelah diobservasi secara empirik, penyesuaian antara gambar cantik yang terdapat di brosur dengan kenyataan di lapangan menghasilkan kesimpulan bahwa tidak semua yang nampak dalam brosur terdapat dalam kenyataan. Contohnya, gambar bukit hijau yang menjulang tepat di sekitar perumahan RS di samata tidak ditemukan dalam lapangan. Penjelasan yang mengatakan bahwa wilayah perumahan CG di paccinongang adalah area bebas banjir, setelah diobservasi justru menampakkan kenyataan sebaliknya.

pedesaan⁸, seperti munculnya kota dalam desa yang seolah tergeletak begitu saja tanpa menganggap bahwa terdapat pemukiman warga desa di belakang atau tepat di samping perumahan; berubahnya secara drastis dan tanpa kendali jumlah pengalihfungsian lahan yang membuat petani kesulitan menyesuaikan diri dengan pekerjaan baru; terjadinya disintegrasi sosial karena menganggap masyarakat desa tidak sepelehidupan dengan orang-orang komunitas berpagar, begitupun sebaliknya; munculnya kelas dan hierarki baru dalam masyarakat akibat mencoloknya perbedaan status sosial dan ekonomi antara si kaya dan si miskin.

Selain itu, fragmentasi di pedesaan yang merupakan dampak langsung dari komunitas berpagar akan menciptakan kepingan kelompok masyarakat yang terkotak-kotak berdasarkan kualifikasi pribumi dan pendatang, orang lama orang baru, orang kota orang desa, hingga yang modern dan yang tradisional. Fragmentasi ini dalam perkembangan lebih lanjut akan menyebabkan terjadinya segregasi sosial sebagai sumber ketegangan bahkan konflik sosial dalam masyarakat. Ketegangan dan konflik ini dapat berlangsung secara terang-terangan sebagaimana terangnya penampakan kesenjangan antara komunitas berpagar dengan pemukiman warga sekitar, atautkah ketegangan tersebut bersifat tersirat dan bersembunyi di balik tatapan mata tanpa teguran sapa di antara keduanya.

Fenomena komunitas berpagar yang berkembang pesat tiga tahun terakhir di kelurahan Paccinongang, Romang Polong, dan Samata mulai menampakkan gejala di atas. Letak geografis dan territorial administrasi yang berbatasan langsung dengan ibukota provinsi Sulawesi Selatan ditambah dengan pengaruh proyek nasional Mamminasata sangat memungkinkan wilayah ini menjadi “surga” bagi para *developer* untuk meraup keuntungan. Membeli, menimbun, dan membangun di atas sawah adalah fenomena umum yang disaksikan. Berbondong-bondong truk pengangkut timbunan dan bahan material silih berganti berlalu lalang di tanah yang telah terpatok untuk pembuatan perumahan. Pembangunan yang terjadi di wilayah ini semakin kehilangan orientasi yang memihak pada kepentingan masyarakat desa. kemunculan rumah di atas tanah yang dulunya sawah berlangsung cepat seiring dengan menghilangnya sumber pangan primer bagi masyarakat desa.

Merupakan hal yang cukup mencengangkan ketika diperoleh data bahwa hanya dalam waktu tiga tahun (2010 – 2013), di tiga kelurahan ini terdapat 47 pembangunan perumahan yang sebagian diantaranya telah menjadi hunian bagi komunitas berpagar. Sebanyak 13 perumahan yang bertempat di wilayah kelurahan Samata, 12 perumahan di kelurahan Romang Polong, dan sebanyak 22 perumahan di kelurahan Paccinongang. Sebagian besar perumahan ini memiliki portal, pos pengamanan, dan jalanan yang eksklusif digunakan hanya untuk penghuni perumahan. Letak bangunan perumahan tersebut sebagian terpisah dari pemukiman masyarakat lokal, namun kebanyakan diantaranya berbatasan langsung antara pagar/tembok keliling perumahan (*perimeter wall*) dengan pemukiman masyarakat sekitar. Lokasi perumahan yang terpisah dari pemukiman masyarakat dikarenakan berbatasan langsung dan dikelilingi oleh sawah pertanian atau lahan perkebunan masyarakat, penempatan ini dipilih oleh *developer* dengan alasan menciptakan nuansa alami dan jauh dari kebisingan. Padahal, hasil dari analisa dan observasi peneliti membuktikan bahwa hal tersebut dilakukan bukan karena pertimbangan nuansa alami dan polusi suara, melainkan lebih pada faktor ekonomis yang terkait pada harga beli tanah.

Keberadaan komunitas berpagar dengan jumlah di atas terdistribusi ke seluruh lingkungan yang terdapat di tiga desa/kelurahan. Mulai dari lingkungan Pao-Pao dan lingkungan Paccinongan di kelurahan Paccinongan, lingkungan Romang Polong dan

⁸ (Derajad S. Widhyarto, 2009: 208)

lingkungan Garaganti di kelurahan Romang Polong, hingga lingkungan Samata dan lingkungan Borong Raukang di kelurahan Samata. Jika dilihat dari kuantitasnya lingkungan yang di dalamnya terdapat paling banyak perumahan adalah lingkungan Paccinongan, namun ini tidak sebanding di lingkungan Pao-Pao yang meskipun lebih sedikit jumlah perumahan tetapi jumlah pengalihfungsian lahan hampir seimbang di dua lingkungan tersebut. Perumahan yang berdiri di lingkungan Paccinongan memang banyak, namun hal itu hanya sebagai serpihan kecil komunitas-komunitas berpagar yang berdiri di atas lahan yang tidak lebih dari 3 hektar. Perumahan CG hanyalah satu-satunya perumahan yang telah menimbun tanah pertanian masyarakat seluas 21 Hektar (6 hektar telah dimiliki pihak perumahan namun belum dilakukan penimbunan) yang terletak di lingkungan paccinongan. Sementara itu, di lingkungan Pao-Pao terdapat beberapa perumahan yang memiliki luas lahan di atas 3 hektar, dua diantaranya adalah perumahan ME dengan luas lahan 16,6 Hektar dan PDI dengan lahan seluas 21 Hektar.

Jumlah penduduk kelurahan Paccinongang saat ini mencapai kisaran 22.700 jiwa. Jika dibandingkan satu dekade lalu keseluruhan penduduk hanya pada angka 14.221 jiwa, maka persentase lonjakan kepadatan penduduk selama satu dekade ini mencapai 90 persen. Presentase perbandingan antara masyarakat lokal dan pendatang mencapai 75 persen untuk pendatang dari luar kelurahan paccinongan dan 25 persen masyarakat lokal. Lonjakan ini tentunya tidak secara signifikan dipengaruhi oleh angka kelahiran yang tinggi, tetapi lebih dari mobilitas warga dari kota Makassar, Sungguminasa dan berbagai daerah lainnya untuk tinggal dan menetap di kelurahan ini. Pembangunan kawasan perumahan alias area komunitas berpagar di daerah ini menjadi faktor pertama dan utama yang memengaruhi secara signifikan lonjakan penduduk tersebut.

Persoalan demografi di atas juga melanda kelurahan Romang Polong dan Samata. Romang Polong yang berbatasan langsung dengan kelurahan Paccinongang di sebelah selatan dan Samata di sebelah utara mengalami kenaikan pesat jumlah penduduk. Pada tahun 2003 jumlah penduduk Romang Polong masih pada angka 4.246 jiwa, namun satu dekade terakhir tepatnya pada tahun 2012 kenaikan jumlah penduduk mencapai 6.611 jiwa dengan persentase kenaikan 55 persen. Adapun proporsijumlah masyarakat pendatang dengan pribumi diperkirakan 50 persen untuk pribumi dan 50 persen warga pendatang yang sebagian besar berasal dari berbagai daerah di Sulawesi Selatan khususnya kota Makassar dan sebagian kecil dari Sulawesi Tenggara dan Jawa. Sedangkan untuk kelurahan Samata pada tahun 2003 hanya berpenduduk 3411 jiwa, sekitar 800 jiwa di bawah jumlah penduduk Romang Polong pada tahun 2003. Peningkatan jumlah penduduk di kelurahan Samata pada tahun 2012 melonjak tajam hingga mencapai angka 7.065 jiwa, angka ini berarti menunjukkan persentasekenaikan hingga melebihi 100 persen. Adapun perbandingan jumlah masyarakat lokal dengan pendatang ialah 70 persen adalah masyarakat pendatang dan hanya 30 persen masyarakat lokal yang hidup bersama tradisi, budaya, dan pola hidup mereka⁹. Kenaikan jumlah penduduk di kelurahan ini juga tidak disebabkan secara signifikan oleh tingginya angka kelahiran masyarakat lokal, tetapi sama dengan apa yang terjadi di dua kelurahan sebelumnya: industri properti dengan daya magnetik yang menarik masyarakat kota dan wilayah lainnya untuk tinggal dan bermukim dalam serpihan komunitas berpagar.

Berdasarkan data demografi mengenai lonjakan kepadatan penduduk yang dalam konteks ini berarti pesatnya perkembangan komunitas berpagar, terlihat suatu ancaman serius padadinamika sosial masyarakat lokal dan penghuni komunitas berpagar yang akan mengarah pada ketegangan dan konflik sosial. Potensimunculnya ketegangan dan konflik sosial ini disebabkan oleh komunitas berpagar sebagai salah satu sumber terjadinya fragmentasi dalam masyarakat sekaligus sebagai subjek segregasi sosial terhadap masyarakat

⁹Rimatry Anggun Widiatri, (2013: 48)

kampung¹⁰. Analisis ini didasarkan pada fakta yang ditemukan di tiga wilayah penelitian, bahwa aspek fragmentasi yang ditampakkan dari keberadaan komunitas berpagar terjadi sebagaimana pada umumnya. Terpilahnya masyarakat yang bermukim di tiga kelurahan penelitian ke dalam serpihan kelompok masyarakat yang hidup secara bersama di atas satu lingkungan utuh namun terjadi disparitas yang mencolok baik pada aspek ekonomi, sosial, corak produksi, gaya hidup, dan budaya di antara masyarakat lokal dengan komunitas berpagar. Sementara aspek segregasi yang dimaksud ialah berupa proses pengasingan dan pengucilan masyarakat lokal dari jalinan interaksi sosial bersama penghuni komunitas berpagar. Sikap inferioritas dari masyarakat lokal dan superioritas dari komunitas berpagar merupakan ambivalensi dari disparitas tersebut. Dari sisi masyarakat lokal merasa sebagai “tuan rumah” yang miskin, berpemukiman kumuh (*slum settlement*), berpendidikan rendah, gagap teknologi, dan sangat tradisional. Sedangkan penghuni komunitas berpagar pastinya merupakan kalangan menengah keatas, mayoritas berasal dari kota atau setidaknya dari daerah yang lebih awal mengenal pembangunan, memiliki tingkat pendidikan yang lebih tinggi dari umumnya masyarakat lokal, gaya hidup yang konsumtif, tanggap teknologi, dan kemodernan yang jauh melampaui tradisionalitas masyarakat lokal.

Untuk memahami sejauhmana disparitas diatas menjadi salahsatu indikator yang sangat representatif dalam menjelaskan ketimpangan antara gated communities dengan masyarakat lokal di tiga kelurahan, akan diambil evidensi yang mengungkap bahwa sesungguhnya kehadiran tempat komunitas berpagar bukan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat desa akan perumahan layak huni karena harga-harga yang ditempelkan pihak manajemen sangat sulit dijangkau untuk masyarakat setempat. Contohnya perumahan PDI yang bertempat di kelurahan pacci'ngang, berdasarkan informasi dari pihak marketing dan lembar daftar harga perumahan terlihat bahwa hanya untuk produk termurahnya dengan bangunan bertipe 45 dan luas tanah 6 x 12 saja pihak manajemen menjual produknya dengan harga Rp. 460.000.000 yang setelah membayar uang muka Rp. 92.000.000 bisa dikredit dalam waktu 5 tahun pembayaran dengan harga Rp7.375.211 per bulan. Adapun kredit selama 10 tahun untuk produk ini dibayar seharga Rp4.368.712 per bulan dan untuk kredit 15 tahun ialah Rp3.411.000 per bulan. Selain itu, untuk kelurahan Samata, tepatnya di perumahan RS harga termurah rumah per unitnya mencapai Rp570.188.988 hingga Rp661.158.163 dengan luas tanah 7 x 15 meter¹¹.

Dari penjelasan harga perumahan di atas dapat disimpulkan bahwa produk properti yang terdapat di tiga kelurahan penelitian sesungguhnya bukan untuk masyarakat lokal. Pangsa pasar dan konsumen sungguh bukan orang-orang desa. Harga rumah per unit baik secara *cash* maupun kredit sangat sulit – bahkan mustahil – dijangkau oleh orang-orang desa yang mayoritas bekerja sebagai petani/pemilik-penggarap, petani penyewa-penggarap, buruh tani, pegawai rendahan, dan pedagang kecil. Akibatnya masyarakat lokal harus menyaksikan bagaimana rumah-rumah di lingkungan pemukiman mereka diisi oleh orang-orang yang sanggup membeli produk properti. Dari sini, telah nampak sejak awal disparitas yang mencolok antara penghuni perumahan dengan warga pemukiman.

Berdasarkan pengamatan langsung penulis terdapat beberapa problem sosial sebagai dampak kehadiran komunitas berpagar yang pada perkembangannya akan memicu terjadinya konflik dan ketegangan sosial dalam masyarakat,. Analisis ini didasarkan pada beberapa fakta yang ditemukan di tiga lokasi penelitian, yaitu: *Pertama*, Asimilasi yang menyimpang dari karakter dan nilai luhur masyarakat lokal. Kehadiran industri properti membawa pengaruh komunitas berpagar yang semakin mendominasi dalam masyarakat.

¹⁰ Zulkarnaen Nasution, *Komunitas Berpagar dan Segregasi Sosial*, (Malang Post, Selasa 26 Maret 2013)

¹¹ Data diperoleh dari bagian pemasaran (*marketing office*) masing-masing perumahan pada bulan Desember 2013. Daftar harga yang tertulis diatas diperkirakan dapat berubah sewaktu-waktu.

Patronase gaya hidup dianggap sebagian masyarakat sebagai hal yang lebih baik dari apa yang sebelumnya mereka pegang teguh. Khususnya dalam hal ini adalah para remaja/pemuda masyarakat lokal yang masih dalam fase labil dan secara psikologis ingin mendapat pengakuan sosial dari lingkungan sekitarnya. Kasus yang terjadi pada konteks penelitian ini ialah menjadinya kelurahan Romang Polong sebagai zona merah peredaran narkoba. Menurut beberapa informan, fenomena ini sangat terasa semenjak banyaknya orang-orang kompleks perumahan tinggal di sekitar pemukiman mereka. Akibat dari pergaulan langsung pemuda lokal dengan beberapa penghuni komunitas berpagar telah menyeret beberapa pemuda lokal ke dalam daftar hitam narkoba. Pada pertengahan Desember 2013 satuan kepolisian dari Polres Gowa melakukan penggrebekan pada salah satu rumah di perumahan SR kelurahan Paccinongang yang berbatasan langsung dengan Romang Polong. Penggrebekan tersebut tidak lain untuk menangkap pelaku penyalahgunaan dan pengedaran narkoba yang terjadi di daerah tersebut.

Selain narkoba, asimilasi yang sangat dikhawatirkan berdampak buruk bagi generasi muda pemukiman menyoal pada problem pergaulan bebas yang sangat bertentangan dengan budaya *siri* dalam masyarakat lokal. Problem ini sering terjadi pada komunitas berpagar yang telah dicitrakan oleh masyarakat lokal sebagai agen "*parantarantassi kampong*"¹² dan merembes pada pergaulan pemuda sekitar komunitas berpagar. Kelurahan Samata menjadi salah satu tempat fenomena ini menggejala. Telah beberapa kali masyarakat setempat bersama kepala lingkungan Borong Raukang memergok pemuda-pemudi komunitas berpagar yang sedang melakukan hubungan seks pranikah. Salah satunya terjadi di perumahan Z. Kebanyakan di antaranya berstatus sebagai mahasiswa di perguruan tinggi negeri yang berada di kelurahan Romang Polong. Menurut tokoh masyarakat setempat, sanksi yang diberikan kepada mereka yang kedapatan adalah langsung dibawa ke balai desa atau kantor urusan agama (KUA) setempat untuk dinikahkan. Aktivitas "*parantarantassi kampong*" ini sangat memungkinkan dilakukan, dikarenakan anggapan bahwa rumah mereka telah aman dikelilingi pagar dan jauh dari pantauan masyarakat sekitar¹³.

Kedua, lahirnya semangat individualistik yang jauh meninggalkan semangat gotong royong sangat menampak ke masyarakat kampung akibat dari relasi sosial yang terlihat dalam komunitas berpagar. Relasi komunitas berpagar dengan masyarakat sekitar sungguh tak dibarengi dengan spirit gotong royong. Kerja secara bersama-sama dalam menyelesaikan satu permasalahan di lingkungan tempat tinggal mereka direduksi ke dalam hubungan siapa yang membiayai dan siapa yang mengerjakan. Komunitas berpagar pastinya sebagai pembiaya yang partisipasi kerjanya selalu dianggap setara dengan pengerahan otot dan keringat masyarakat kampung, dan masyarakat kampung pastinya sebagai orang yang bekerja. Dari sini terlihat betapa kontrasnya antara uang yang lebih dianggap efektif dari komunitas berpagar ketimbang partisipasi kerja – dalam arti yang sesungguhnya – yang melibatkan sisi emosional, psikologis, dan semangat kebersamaan dalam kehidupan sosial. Hal ini menjadi keluhan sekaligus penyesalan kepala lingkungan Romang Polong, kelurahan Romang Polong. Menurutnya, semangat gotong royong yang dulu menjadi kekuatan massa desa kini telah hilang terseret oleh pengedepanan kepentingan individual. Bermula dari penjualan tanah dan interaksi dengan orang-orang kompleks perumahan SI, gotong royong di lingkungannya nyaris tak terlihat beberapa tahun terakhir ini. Jangankan gotong royong bekerja membuat jalanan seperti pendahulu mereka, mengecat dan membersihkan selokan pemukiman saja masyarakat enggan melakukan. "Dulu ketika aparat desa membunyikan lonceng seketika masyarakat berkumpul untuk kerja bersama-sama, namun kini jangankan

¹² Artinya: kelakuan yang membuat kampung menjadi kotor dalam arti menjijikan, kotor dalam konteks ini tidak hanya dalam pengertian fisik melainkan juga non fisik (moralitas, khususnya perbuatan asusila)

¹³ Wawancara bersama Dg. Sikki pada tanggal 12 februari 2014

lonceng, digaungkan lewat masjid pun untuk kerja bersama-sama masyarakat enggan lagi berkumpul”, tandas kepala lingkungan¹⁴.

Ketiga, tersingkirnya aktivitas penjemuran gabah masyarakat lokal dari tempat yang selama ini digunakannya. Penghuni komunitas berpagar yang berlalulalang dengan kendaraan roda dua maupun empat telah membuat masyarakat tak bisa lagi menjemur gabah di pinggir jalan. Hingga awal tahun 2010 masyarakat sekitar lingkungan Samata dan Borong Raukang maupun yang ada di lingkungan Garaganti masih terlihat menggunakan pinggir badan jalan sebagai tempat menjemur gabah. Gabah dijemur di atas jalan karena dianggap dapat mempercepat proses pengeringan dan dapat menampung gabah dalam jumlah yang banyak. Jauh sebelum jalan tersebut diaspal, bahkan sejak awal kehadiran jalan tersebut masyarakat sudah memanfaatkannya sebagai tempat penjemuran. Namun, semenjak jalanan tersebut dijadikan akses untuk memasuki perumahan maka aktivitas penjemuran tersebut menjadi tergusur ke *paralakkeng* (halaman rumah) masyarakat lokal. Hal ini disebabkan oleh meningkatnya intensitas lalu-lalang kendaraan bermotor yang keluar dari atau menuju ke perumahan-perumahan di sekitaran pemukiman masyarakat. Fenomena ini terlihat jelas di jalan Veteran Bakung lingkungan Borong Raukang yang sepanjang jalannya dihiasi beraneka ragam gerbang perumahan. Sejak awal kehadiran komunitas berpagar, kendaraan bermotor seringkali lewat di sekitaran area penjemuran dan sengaja atau tidak gabah yang dijemur menjadi rusak karena terinjak hingga akhirnya masyarakat merasa bahwa tempat yang selama ini dianggap efektif untuk penjemuran kini tidak aman lagi dikarenakan lalulalang kendaraan bermotor yang mayoritas didonasi oleh komunitas berpagar. Syahdan, masyarakat lokal berinisiasi untuk memindahkan tempat penjemuran ke depan halaman rumah. Masalah baru pun muncul, gabah menjadi susah mengering dan tidak terhindar dari jangkauan hewan ternak. Beberapa masyarakat telah mengeluhkan fakta tersebut, mereka seolah kompak mengatakan bahwa setelah akhir-akhir ini pembangunan perumahan semakin ‘membabibuta’ barulah masalah ini juga menimpa kami yang ingin menjemur gabah.

Keempat, disparitas yang mengarah pada ketegangan di antara penghuni perumahan dan masyarakat pemukiman. Ketegangan ini sampai pada titik kulminasi yang nyaris berujung bentrok. Sekelompok pemuda dari pemukiman masyarakat lokal berbondong-bondong menyerang kerumunan pemuda perumahan di BTN PP. Penyerangan ini dipicu penghinaan terhadap seorang pemuda masyarakat lokal yang menyangkut mata pencarian ibunya sebagai tukang cuci di perumahan tersebut. Beruntung penyerangan ini tidak mendapat reaksi negatif dari pemuda perumahan karena aparat desa yang dalam hal ini adalah kepala lingkungan Pao-pao cepat tanggap terhadap persoalan itu. Kini tidak ada lagi orang dalam-orang luar, pendatang-tuan rumah, selama kalian sama-sama tinggal di lingkungan ini selama itupula kalian berstatus sama sebagai orang asli, tandas pak lingkungan.

Dari uraian hasil pengamatan penulis tersimpul bahwa ketegangan sosial yang dipicu dari kehadiran masyarakat kompleks (*gated communities*) yang membawa disparitas dan segregasi sosial terhadap masyarakat lokal semakin memperlihatkan tanda-tanda patologi sosial. Berbagai ketegangan dan konflik telah mengantarai hubungan masyarakat lokal dan komunitas berpagar. Ketika pembangunan perumahan dan pembentukan komunitas berpagar semakin meluas tanpa kendali, maka ketegangan dan konflik tersebut akan semakin menjadi bara api yang sewaktu-waktu akan berkobar. Inti dari fenomena komunitas berpagar ini membawa dampak besar pada dua ranah sekaligus yaitu, persoalan spasial dan sosial. Persoalan spasial ini merujuk pada keberadaan komunitas berpagar yang berpotensi –

¹⁴ Wawancara bersama kepala lingkungan Romang Polong, kelurahan Romang Polong pada tanggal 14 februari 2014

bahkan telah teraktual – menciptakan perkembangan kota *urban sprawl*, yaitu munculnya perkembangan kota baru yang tidak beraturan. Selain itu, privatisasi ruang publik sebagai dampak keberadaan komunitas berpagar pun semakin berlangsung tanpa kendali. Setiap tempat telah menjadi milik privat, dengan seluruhnya akses *the common* yang secara sosial seluruh masyarakat dapat mengakui dan merasakannya telah terlengser oleh eksklusivitas ruang dengan label hak milik pribadi. Adapun persoalan sosial yang dimaksud ialah munculnya polarisasi masyarakat lokal dengan komunitas berpagar yang identik dengan disparitas kaya-miskin, tradisional-moderen, hingga orang kota dan orang desa yang berlangsung secara terang-terangan. Tentunya persoalan ini hanya menanti pemicu untuk menyulut kobaran api yang akan menhanguskan harapan dalam mewujudkan tatanan kehidupan yang humanis dan harmonis.

Penutup

Sebagaimana telah diulas di atas bahwa pembangunan di pedesaan yang menyebabkan dominasi industri properti dalam pembangunannya menyebabkan konflik dan ketegangan sosial yang cukup mengkhawatirkan di pedesaan. Hal ini terutama dipicu oleh dua kebudayaan antara masyarakat di dalam perumahan-perumahan baru dan komunitas-komunitas lokal yang telah tinggal lebih lama di lokasi tersebut memiliki perbedaan dan potensi bersinggungannya sangat tinggi. Karena itulah, pembangunan yang bertemu pada pembangunan perumahan-perumahan di pedesaan harus mencari bentuk baru hubungan dengan warga lokal yang bisa setiap saat menjadi konflik.

Daftar Pustaka

- Hadi Sabari Yunus *Problematika Kehidupan Kota dan Strategi menuju Sustainable city* (Yogyakarta: Jurnal Bairung UGM, 2009)
- Hani Raihana *Negara di Simpang Jalan Kampusku* (Yogyakarta: Kanisius, 2007)
- Ramlan Surbakti *Ekonomi Politik Pertumbuhan Kota Majalah Sosial Ekonomi Prisma* Nomor 1-1995
- Sugiyono *Memahami Penelitian Kualitatif* (bandung: Alfabeta, 2007)
- Sohra Andi Baso, Ambo Masse, Dkk *Siasat dari Halaman Belakang Makassar dalam Belajar Menggugat Negara* (Jakarta: Prakarsa, 2011)
- Chris Barker *Kultural Studies Teori Dan Praktik* (Yogyakarta; Bentang; 2005)
- Dian Yanuardi dan Muhammad Ridha Larasita dan *Administrasi Pertanahan di Pacitan* (2010) laporan Riset STPN dan sayogyo Institute

Malajah dan Koran

Realestat indonesia edisi 6 2012

Aam Darmawan

Realestat indonesia edisi 8 2012

Realestat indonesia edisi 11 2013

Tribuntimur.online.com

Kompas edisi rabu 17 September 2014

Majalah Property edisi Desember 2013

Dokumen

Laporan penyuluhan dinas pertanian kecamatan somba opu kelurahan Romang Polong tahun 2013

Laporan penyuluhan dinas pertanian kecamatan somba opu kelurahan Romang Polong tahun 2014

Laporan penyuluhan dinas pertanian kecamatan somba opu kelurahan Pacci'ngang tahun 2013

Laporan penyuluhan dinas pertanian kecamatan somba opu kelurahan Samata tahun 2013

Rekapitulasi RDKK Pupuk Bersubsidi tahun 2013 untuk kelurahan Romang Polong

Badan Pusat Statistik(BPS) Kabupaten Gowa Angka Sementara Hasil Sensus Pertanian 2013 (Gowa,2013)

BPS dalam Gowa in Figure tahun 2012