

PERTUMBUHAN DAN PERKEMBANGAN *REAL ESTATE* DI KAWASAN *PERI URBAN* KOTA MAKASSAR

Khairul Sani Usman

Jurusan Teknik Perencanaan Wilayah, Fakultas Sains & Teknologi,
Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar
Email : khairul.sani@uin-alauddin.ac.id

Diterima (received): 08 Juli 2019

Disetujui (accepted): 11 Agustus 2019

ABSTRAK

Masalah kawasan pinggiran kota (peri urban) yang masih didominasi oleh kegiatan pertanian akan selalu menjadi lokasi perembetan pemanfaatan lahan akibat berkurangnya lahan di pusat kota. Hal ini akan berpengaruh pada inefisiensi lahan dan biaya yang dampaknya sangat besar sehingga sulit dilakukan penataan kembali. Penelitian mencoba menggambarkan fenomena perubahan fisik lingkungan akibat maraknya alih fungsi lahan untuk pengembangan real estate pada kawasan peri urban. Studi Penelitian dilakukan di kawasan koridor Jalan Tun Abdul Razak, Kec. Somba Opu (Kab. Gowa)-Kota Makassar. Dalam penelitian ini teknik analisis yang digunakan adalah analisis Historical Land Use dengan metode overlay peta menggunakan sistem informasi geografis (GIS), analisis deskriptif kuantitatif dan analisis deskriptif kualitatif. Berdasarkan hasil analisis penelitian dari segi perubahan kondisi fisik lingkungan ditemukan bahwa telah terjadi alih fungsi lahan pertanian menjadi lahan terbangun (real estate dan retail property) dengan rata-rata laju pertumbuhan selama 10 tahun terakhir yaitu sekitar 17 % pada periode 2007-2010, 32 % pada periode 2010-2013, dan 9 % pada periode 2013-2017. Dengan melihat laju pertumbuhan yang cukup signifikan tersebut maka dibutuhkan penataan kawasan untuk mencegah munculnya kesemerawutan pembangunan di masa mendatang yang dikhawatirkan lahan persawahan produktif di Kab. Gowa akan semakin berkurang.

Kata Kunci : *peri urban, real estate, perubahan lahan*

A. PENDAHULUAN

Kawasan pinggiran maupun perbatasan kota yang masih didominasi oleh kegiatan pertanian akan selalu menjadi lokasi perembetan pemanfaatan lahan akibat berkurangnya lahan di pusat kota. Menurut Lee (1979) dalam Yunus (2005), menjelaskan bahwa terdapat 6 faktor yang mempunyai pengaruh kuat terhadap proses perkembangan ruang secara sentrifugal dan sekaligus akan mencerminkan variasi intensitas perkembangan ruang di daerah pinggiran kota. Keenam faktor tersebut yaitu aksesibilitas (*accessibility*), faktor pelayanan umum (*public services*), karakteristik lahan (*land characteristics*), karakteristik pemilik lahan (*land owners characteristics*), keberadaan peraturan yang mengatur tata guna lahan (*regulatory measures*) dan prakarsa pengembang (*developer initiatives*).

Oleh karena terbatasnya lahan dan tingginya nilai lahan membuat developer akan mencari lahan yang luas dan murah untuk lokasi perumahannya. Faktor lain yang juga dipertimbangkan oleh pihak pengembang adalah ketersediaan jaringan transportasi, kedekatan dengan sarana dan prasarana, kondisi lahan yang stabil, mudahnya pencapaian ke lokasi, kesesuaian dengan sasaran pasar serta mempunyai prospek pengembangan perumahan yang bagus. Akibat dari faktor yang dipertimbangkan tersebut maka terjadi loncatan-loncatan peruntukan lahan perumahan yang akan menciptakan proses perembetan kenampakan fisik kota ke arah luar yang disebut urban sprawl.

Fenomena Urban sprawl pada kawasan peri urban kerap kali menimbulkan masalah pergeseran fungsi ruang yang menyebabkan perubahan fisik lingkungan dewasa ini juga sedang terjadi di koridor Jalan Tun Abdul Razak yang berada diantara perbatasan Kota Makassar - Kec. Somba Opu (Kab. Gowa) yang memiliki posisi strategis. Saat ini telah marak terjadi pembangunan real estate khususnya bidang perumahan skala besar oleh berbagai perusahaan developer yang ikut didukung dengan kelengkapan prasarana dan sarana serta pengembangan retail property. Beberapa perumahan real estate yang kini sedang dikembangkan diantaranya yaitu perumahan Citraland, Royal Spring, dan Puri Diva Istanbul, merupakan perumahan dengan skala besar ditambah dengan berbagai proyek perumahan dan pembangunan pertokoan (retail) lainnya yang sementara dibangun di kawasan sepanjang koridor Jalan Tun Abdul Razak.

Menjadi perhatian sehubungan dengan penelitian terhadap fenomena maraknya alih fungsi lahan untuk pengembangan real estate pada kawasan Koridor Jalan Tun Abdul Razak oleh para developer yaitu gambaran mengenai laju perubahan fisik lingkungan yang terjadi pada lahan tersebut selama beberapa tahun terakhir.

B. METODE PENELITIAN

Kajian perubahan lahan kajian ekspansi lahan terbangun terhadap lahan non-terbangun di pinggiran Kota pada dasarnya dapat dilihat dari kenampakan fisik perubahan penggunaan lahannya. Perubahan tersebut dapat dianalisis dari empat data temporal yang dibandingkan (Crosstab) melalui analisis Sistem Informasi Geografis (SIG). Analisis dilakukan dengan memanfaatkan data penggunaan lahan pada periode waktu tahun 2007, 2010, 2013 dan 2017. Pelaksanaan interpretasi citra dilakukan dalam tiga tahap :

1. Tahap Persiapan

Tahap ini meliputi tahap studi pustaka dan pengumpulan data penginderaan jauh (berupa citra landsat) tahun 2007, 2010, 2013 dan 2017 serta data penunjang (Peta Penggunaan Lahan Kabupaten Gowa).

2. Tahap Interpretasi

Kegiatan interpretasi meliputi interpretasi perubahan penggunaan lahan dan luas situ, penggambaran peta tematik hasil interpretasi, memplot data tematik ke peta kerja (hasil digitasi), pengeditan dan pelabelan peta tematik. Kegiatan uji lapang dengan melakukan pengecekan hasil interpretasi citra berupa tutupan lahan dengan pengamatan maupun pengukuran langsung di lapangan.

3. Tahap Penyajian

Penyajian hasil dan analisis peta tematik dilakukan dengan Sistem Informasi Geografis (SIG) melalui proses tumpang tindih (overlay) terhadap peta tematik yaitu peta penggunaan lahan dan luas kawasan lokasi penelitian.

dalam penghitungan laju alih fungsi lahan digunakan persamaan alih fungsi lahan yang dapat ditentukan dengan cara menghitung laju alih fungsi lahan secara parsial, Astuti (2011). Laju alih fungsi lahan secara parsial dapat dijelaskan sebagai berikut:

$$V = \frac{L_t - L_{t-1}}{L_{t-1}} \times 100 \%$$

dimana:

V = laju alih fungsi lahan (%)

L_t = Luas lahan tahun ke-t (ha)

L_{t-1} = Luas lahan sebelumnya (ha)

Laju alih fungsi lahan (%) dapat ditentukan melalui selisih antara luas lahan tahun ke-t dengan luas lahan tahun sebelumnya (t-1). Kemudian dibagi dengan luas lahan tahun sebelumnya dan dikalikan dengan 100 persen. Hal ini dilakukan juga pada tahun-tahun berikutnya sehingga diperoleh laju alih fungsi lahan setiap tahun.

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Gambaran Umum Wilayah

Lokasi penelitian adalah kawasan koridor Jl. Tun Abdul Razak yang terletak di Kecamatan Somba Opu, Kabupaten Gowa dan sebagian kecil wilayah Kota Makassar yang dimasukkan ke dalam deliniasi kawasan penelitian. Sedangkan Jl. Tun Abdul Razak merupakan jalan di kawasan perbatasan di sebelah utara Kecamatan Somba Opu, yang merupakan jalan penghubung antara Kab. Gowa – Kota Makassar. Pembangunan koridor Jl. Tun Abdul Razak telah menjadikan lokasi ini menjadi strategis karena menjadi salah satu jalur penghubung Kab. Gowa – Kota Makassar, sehingga berdampak positif pada peningkatan pengembangan antar wilayah Kecamatan Somba Opu dan Kota Makassar pada umumnya dan kawasan koridor Jl. Tun Abdul Razak khususnya.

Selain itu dengan maraknya pembangunan perumahan real estate telah menyebabkan meningkatnya aktifitas pada kawasan jalan tersebut. Adapun wilayah Kelurahan di Kecamatan Somba Opu yang tercakup dalam bagian kawasan koridor Jl. Tun Abdul Razak yaitu Kelurahan Tombolo yang berada di sebelah barat jalan, Kelurahan Paccinongan yang berada di bagian tengah jalan, dan Kelurahan Samata di sebelah timur jalan. Adapun dasar pertimbangan dalam menentukan deliniasi kawasan lokasi penelitian yaitu berdasarkan fungsi dan batas buatan (bangunan dll.) yang dapat ditandai lewat citra udara, jaringan jalan, batas administrasi, dan berdasarkan batas sungai.

Berdasarkan data yang didapatkan dari instansi dan observasi lapangan, terlihat bahwa beberapa tahun terakhir setelah pembangunan Jl. Tun Abdul Razak terjadi peningkatan pembangunan yang sangat pesat selama 10 tahun terakhir. Dimana bisnis pembangunan dan pengembangan real estate yang dilakukan oleh beberapa perusahaan developer telah memicu peningkatan

konversi lahan yang ditandai dengan kondisi fisik lingkungan kawasan yang berubah cepat, dimana yang tadinya kawasan tersebut hanya berupa lahan pertanian sawah kini hampir semua lahanya berubah menjadi lahan terbangun.

Adapun berbagai jenis pengusahaan tanah untuk kegiatan real estate pada kawasan penelitian, diantaranya yaitu real estate bidang perumahan, pertokoan (retail property), kesehatan dan lain-lain. Khusus untuk jumlah perumahan real estate yang dibangun oleh beberapa perusahaan developer di kawasan Koridor Jl. Tun Abdul Razak hingga tahun 2017 dapat dilihat pada tabel berikut:

Tabel 1. Pertumbuhan perumahan di kawasan koridor
Jl. Tun Abdul Razak 2017

Nama Perumahan	Luas Lahan (ha)	Tahun Pembangunan
Citraland Celebes	32,89	2009
Aroepala	12,10	2009
Perum IDI	0,66	2008
Griya Lestari Makassar	6,36	2008
Modern State	13,64	2011
Multi Niaga	1,34	2011
Puri Diva Istanbul	13,76	2009
Royal Spring	29,47	2012
Griya Cipta Hertasning	1,63	2011
Maleo Town House	0,41	2009

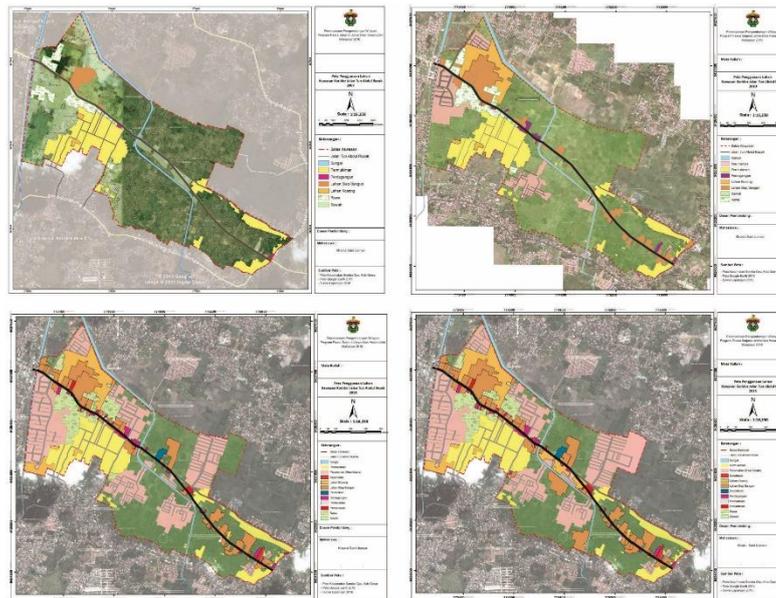
Sumber : hasil identifikasi, 2017

2. Analisis Pertumbuhan dan Perkembangan Real Estate Terhadap Fisik Lingkungan

a. Analisis Pertumbuhan *Real Estate* Terhadap Fisik Lingkungan

Melalui hasil peta citra udara yang kemudian dianalisis melalui aplikasi pemetaan GIS, dengan pemantauan aktifitas pemanfaatan lahan pada tiga titik waktu yaitu tahun 2007, 2010, 2013 dan 2017, pada kawasan penelitian dengan luas 397,62 ha, maka telah diperoleh hasil perkembangan pemanfaatan lahan selama 10 tahun terakhir. Adapun penggunaan lahan pada lokasi penelitian pada umumnya digolongkan dalam beberapa jenis pemanfaatan lahan yaitu : (1) lahan kosong, (2) rawa-rawa, (3) perkantoran, (4) perdagangan, (5) pendidikan, (6) kesehatan, (7) lahan siap bangun, (8) perumahan (re), (9) peribadatan, (10) permukiman, (11) lahan persawahan.

Pengembangan lahan real estate menjadi faktor utama terjadinya konversi lahan sawah secara besar-besaran di kawasan koridor Jl. Tun Abdul Razak. Hal ini bisa terlihat dari persentase penggunaan lahannya sebesar 26,95 % yang meningkat hanya dalam beberapa tahun terakhir, dimulai sejak 2007 hingga tahun 2017. Aktifitas pengembangan lahan untuk real estate tersebut juga telah memberikan daya tarik yang menyebabkan konversi lahan sawah menjadi lahan terbangun yang dimanfaatkan untuk berbagai macam aktifitas perekonomian dan sosial disepanjang koridor jalan, diantaranya yaitu kegiatan perdagangan, pendidikan, kesehatan, peribadatan, dan perkantoran.



Gambar 1. Perkembangan penggunaan lahan Tahun 2007, 2010, 2013 dan 2017

Berdasarkan uraian hasil analisis dari penggunaan lahan serta pertumbuhan dan perkembangan real estate pada tahun 2007, 2010, 2013 dan 2017, terlihat bahwa terjadi konversi lahan yang cukup tinggi tiap tahun akibat pesatnya aktifitas pembangunan khususnya real estate pada kawasan koridor Jl. Tun Abdul Razak. Dimana pada awal pembangunan Jl. Tun Abdul Razak kawasan tersebut masih merupakan kawasan pertanian sawah yang kini mengalami konversi lahan secara besar-besaran menjadi lahan terbangun.

Berdasarkan hasil perhitungan, didapatkan bahwa laju rata-rata pertumbuhan penggunaan lahan pada kawasan koridor Jl. Tun Abdul Razak selama 10 tahun terakhir diatas 10 %. Adapun data laju pertumbuhan di kawasan koridor Jl. Tun Abdul Razak sebagai berikut:

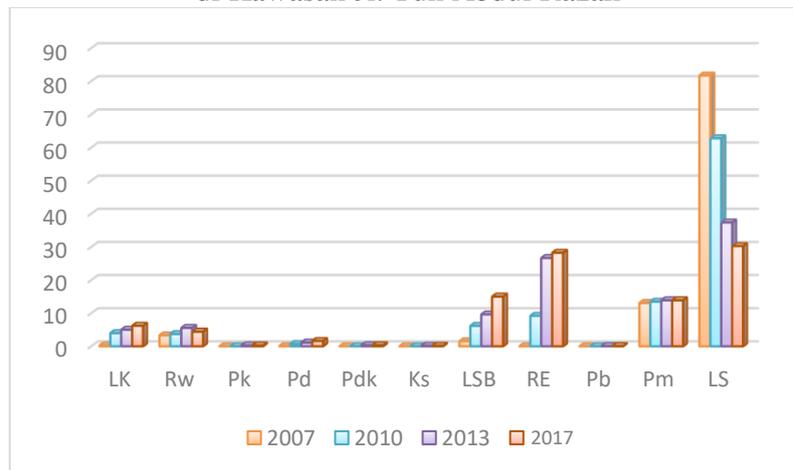
Tabel 2. Rata – rata laju pertumbuhan lahan 2007 – 2017 di kawasan Jl. Tun Abdul Razak 2017

Tahun	Rata – rata pertumbuhan (%)
2007 – 2010	17
2010 – 2013	32
2013 - 2017	9

Sumber : hasil analisis, 2017

Perhitungan laju rata-rata pertumbuhan penggunaan lahan dihitung berdasarkan perhitungan terhadap lahan sawah dan rawa yang mengalami alih fungsi menjadi lahan terbangun. Adapun rangkuman data pertumbuhan penggunaan lahan selama 10 tahun terakhir berdasarkan empat titik waktu yaitu tahun 2007, 2010, 2013 dan 2016 dapat dilihat pada grafik berikut :

Grafik 1. Perubahan penggunaan lahan 2007 – 2017 di Kawasan Jl. Tun Abdul Razak



Sumber : Hasil Analisis 2017

b. Analisis Perkembangan *Real Estate*

Pada umumnya pola perkembangan lokasi pembangunan real estate di Kabupaten Gowa, termasuk diantaranya pembangunan yang terjadi di kawasan koridor Jl. Tun Abdul Razak mengikuti akses utama yang mengikuti alur utama jalan raya. Apalagi jika melihat posisi dari Jalan Abdul Razak yang merupakan salah satu jalan penting dalam kawasan kota baru Mamminasata yang memberikan akses penghubung antara Kabupaten Gowa – Kota Makassar pada bagian utara.

Kondisi yang terjadi terkait dengan pengembangan real estate disepanjang koridor Jl. Tun Abdul Razak yaitu diantaranya hampir seluruh lahan persawahan yang ada di kawasan tersebut telah mengalami konversi. Hal ini bisa terlihat dari semakin maraknya aktifitas penimbunan lahan yang sedang terjadi, bahkan banyak lahan yang walaupun telah dibeli pengusaha tapi masih tetap dimanfaatkan sebagai lahan sawah yang ditanami padi meski telah diberikan pondasi sebagai penanda. Ada pula beberapa pemilik lahan sawah, mengkonversi lahannya menjadi lahan siap bangun untuk meningkatkan harga lahan yang ingin mereka jual.

Dengan perkembangan pembangunan yang terjadi saat ini terutama pengembangan real estate telah menyebabkan kondisi fisik lingkungan kawasan tersebut telah mengalami banyak perubahan. Dimana kondisi fisik pada kawasan koridor Jl. Tun Abdul Razak telah banyak didominasi oleh bangunan-bangunan yang disertai dengan penyediaan sarana dan prasarana yang memadai, contohnya berupa pembangunan rumah sakit dan perguruan tinggi. Apalagi untuk bangunan perumahan real estate pada kawasan tersebut telah dilengkapi dengan jaringan prasarana, khususnya berupa listrik dan air bersih yang otomatis sudah terjamin oleh perusahaan pengembang.

Adapun kondisi lahan pada pinggiran jalan, pembangunan dan pengembangan lahannya lebih banyak diusahakan dengan jenis bangunan

pertokoan (retail property). Sedangkan pembangunan real estate jenis perumahan cenderung mengarah memanjang ke bagian luar jalan, sehingga bagian pinggiran jalan cenderung lebih banyak dimanfaatkan untuk pembangunan jenis pertokoan. Akibatnya, dengan pembangunan pertokoan yang terfokus dan lebih cepat berkembang pada bagian pinggir jalan, saat ini masih banyak tersisa lahan yang belum dikembangkan pada bagian belakangnya dan lahan itulah yang saat ini masih bertahan sebagai lahan persawahan yang masih tersisa sekitar 30 % dari luas kawasan penelitian. Tidak dipungkiri bahwa hanya dengan beberapa tahun lagi lahan yang berada dibelakang koridor jalan juga akan mengalami perubahan fungsi menjadi lahan terbangun sehingga tidak ada lagi lahan sawah yang tersisa.

c. Analisis Perubahan Fungsi Lahan

Berdasarkan hasil analisis pertumbuhan yang dilakukan pada 10 tahun terakhir pada kawasan Jl. Tun Abdul Razak, maka didapatkan bahwa disamping pertumbuhan pemanfaatan lahan untuk perumahan (real estate) ada juga beberapa jenis lahan yang luasan pemanfaatannya terlihat mengalami perubahan yang signifikan. Adapun perubahan tersebut mengarah pada perubahan luasan fungsi lahan baik itu bertambah dan berkurang selama beberapa tahun terakhir akibat dari pengaruh pengembangan real estate di kawasan tersebut. Adapun beberapa lahan yang mengalami perubahan secara signifikan yaitu :

Tabel 4. Rincian penggunaan lahan terbangun

Lahan yang Bertambah	Luas (ha)			
	2007	2008	2013	2017
Real estate	0	35.78	103.74	112.21
Lahan siap bangun	6	24	37.47	60.66
Lahan Kosong	1.01	15.47	19.45	24.58
Rawa	12.83	14.42	21.58	-
Lahan yang Bertambah	Luas (ha)			
	2007	2008	2013	2017
Sawah	326.48	252.82	153.94	120.19
Rawa	-	-	-	18.51

Sumber : hasil analisis 2017

Dampak nyata dari perubahan lahan akibat maraknya pembangunan di kawasan Jl. Tun Abdul Razak yaitu berkurangnya lahan persawahan yang mengalami konversi lahan secara besar-besaran. Dari 81,71 % (2007) hingga 30,23 % (2017) dari luas kawasan penelitian. Dengan posisi strategis kawasan yang dimiliki oleh Jl. Tun Abdul Razak sebagai jalan kolektor yang terhubung dengan kawasan-kawasan penting seperti berbatasan langsung dengan kota Makassar di bagian barat dan kawasan pendidikan di bagian timur, maka akan sangat mudah mengalami perubahan menjadi kawasan untuk aktifitas bermukim ataupun berbisnis. Sehingga akan sulit untuk mempertahankan fungsi lahan tersebut untuk kegiatan pertanian. Keberadaan lahan pertanian sawah jika tetap dipertahankan dalam kawasan

yang sebagian lahannya telah terbangun, maka lama-kelamaan lahan sawah tersebut akan mengalami penurunan produktifitas akibat pengaruh berbagai faktor yang timbul dari lahan terbangun yang ada di sekitar lahan persawahan tersebut. Sehingga akan lebih baik jika lahan sawah ini dikonversi menjadi lahan terbangun dengan jenis fungsi yang lebih mendukung untuk dikembangkan pada kawasan tersebut.

D. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil analisis didapatkan laju rata-rata pertumbuhan penggunaan lahan pada kawasan koridor Jl. Tun Abdul Razak selama 10 tahun terakhir yaitu sekitar 17 % pada periode 2007-2010, 32 % pada periode 2010-2013, dan 9 % pada periode 2013-2017. Pengaruh nyata dari perubahan lahan akibat maraknya pembangunan di kawasan Jl. Tun Abdul Razak khususnya pengembangan real estate yaitu berkurangnya lahan persawahan dari 81,71 % (2007) hingga 30,23 % (2017) dari luas kawasan penelitian yang mengalami konversi lahan secara besar-besaran hingga menciptakan perubahan fisik lahan secara jelas terhadap kawasan koridor Jl. Tun Abdul Razak. Dengan melihat laju alih fungsi lahan persawahan menjadi kawasan real estate yang cukup signifikan. Dibutuhkan penataan kawasan untuk mencegah munculnya kesemerawutan pembangunan di masa mendatang yang dikhawatirkan lahan persawahan produktif di Kab. Gowa akan semakin berkurang.

DAFTAR PUSTAKA

- Ahmadi, 2005, Faktor-faktor yang mempengaruhi Perkembangan Fisik Area Pinggiran Kota berdasarkan Aspek Persepsi Bermukim Kota Sengkang, Tesis tidak diterbitkan.
- Anitasari R.F., 2008, Pelaksanaan Alih Fungsi Pertanian untuk Pembangunan Perumahan di Kota Semarang, Tesis tidak diterbitkan.
- Aulia N.D., 2005, Permukiman yang Berwawasan Lingkungan Tinjauan, Jurnal Sistem Teknik Industri, Volume 6 No. 4, USU, Medan.
- Ciptaningrum Y., 2009, Optimisasi Penggunaan Lahan untuk Perlindungan Lahan Pertanian dan Ruang Terbuka Hijau, Tesis tidak diterbitkan.
- Djakapermana D.R., 2010, Pengembangan Wilayah melalui Pendekatan Kesisteman, IPB Press, Bogor.
- Jayadinata J.T., 1999, Tata Guna Tanah Dalam Perencanaan Pedesaan, Perkotaan dan Wilayah, Edisi Ketiga, ITB Bandung, Bandung.
- Kusnitarini Y., 2006, Analisis Keterkaitan Konversi Lahan Pertanian dengan Perkembangan Wilayah dan faktor-faktor yang Mempengaruhinya, Skripsi tidak dipublikasikan.
- Mulyandari S., 2011, Pengantar Arsitektur Kota, ANDI, Yogyakarta.
- Munir M., 2008, Pengaruh Konversi Lahan Pertanian terhadap Tingkat Kesejahteraan Rumah Tangga Petani, Skripsi tidak diterbitkan.
- Muta'ali L., 2013, Penataan Ruang Wilayah dan Kota (Tinjauan Normatif-Teknis), Badan Penerbit Fak. Geografi (BPPG), Univ. Gadjah Mada. Yogyakarta.
- Putri R.I., 2008, Konversi Lahan dan Dampak yang ditimbulkan terhadap Implikasi Tata Guna Lahan pada Masyarakat Perkotaan, Skripsi tidak diterbitkan.
- Syaukani A., 2005, Kajian Pengaruh Perumahan (Real Estate) terhadap Tingkat Pelayanan Jalan, Jurnal Arsitektur, Volume 2 No. 2, USU, Medan.
- Republik Indonesia, Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Khairul Sani Usman, Pertumbuhan dan Perkembangan *Real Estate* Kawasan *Peri Urban* Kota Makassar

Republik Indonesia, Undang-undang No. 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup

Warsono A., 2006, Perkembangan Permukiman Pinggiran Kota pada Koridor Jalan Kaliurang Kabupaten Sleman, Tesis tidak diterbitkan.

Wunas S., 2011, Kota Humanis, Brilliant Internasional, Surabaya.

Yunus S. Hadi., 2005, Manajemen Kota, Pustaka Pelajar, Yogyakarta.