

Alih Fungsi Guna Lahan Dan Perubahan Nilai Lahan Pada Kawasan Kota Baru Moncongloe Metropolitan Mamminasata

Transfer of Land Use And Land Value Change In The New City Area Of Moncongloe Metropolitan Mamminasata

Andi Ari Sumastono*, Batara Surya, Syafri

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

*E-mail: aari.sumastono@gmail.com

Diterima: 12 September 2023/Disetujui 30 Desember 2023

Abstrak. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji bagaimana alih fungsi lahan bekerja sebagai determinan perubahan nilai lahan di kawasan kota baru moncongloe mamminasata dan pengaruh alih fungsi lahan terhadap dinamika sosial dan perubahan nilai lahan di kawasan kota baru tersebut. Adapun metode penelitian ini dilakukan dengan menggunakan analisis diantaranya Analisis deskriptif kualitatif untuk melihat respon masyarakat dari hasil wawancara dan kuesioner dan analisis korelasi untuk melihat hubungan antar variabel. Berdasarkan hasil analisis deskriptif dan statistik, penelitian ini menyimpulkan bahwa alih fungsi lahan berkeja secara signifikan memengaruhi perubahan nilai lahan dan dinamika sosial, dengan faktor-faktor seperti permintaan yang meningkat, pertumbuhan ekonomi, keterbatasan lahan, dan perubahan lingkungan fisik berperan penting. Oleh karena itu, melibatkan pemerintah dan pengembang dalam identifikasi potensi konflik lahan, serta mendorong partisipasi aktif masyarakat. Pemerintah dan pengembang disarankan untuk memperhatikan solusi yang memenuhi kebutuhan masyarakat, sementara masyarakat sekitar diharapkan untuk mengungkapkan pendapat mereka dan mencari informasi yang jelas terkait rencana alih fungsi lahan.

Kata Kunci: Alih Fungsi Lahan, Kota Baru, Perubahan Nilai Lahan, Dinamika Sosial, Mamminasata

Abstract. This research aims to examine how land use conversion functions as a determinant of land value changes in the Moncongloe Mamminasata new city area and the influence of land use conversion on social dynamics and changes in land value in that new city area. The research methodology employed both qualitative descriptive analysis to assess community responses through interviews and questionnaires and correlation analysis to examine relationships among variables. Based on the results of descriptive and statistical analysis, the study concludes that land use conversion significantly influences changes in land value and social dynamics. Factors such as increased demand, economic growth, land limitations, and physical environmental changes play crucial roles. Therefore, involving government and developers in identifying potential land conflicts and encouraging active community participation is crucial. Government and developers are advised to consider solutions that meet community needs, while local communities are expected to express their opinions and seek clear information regarding land use conversion plans.

Keywords: Land Use Conversion, New City, Land Value Changes, Social Dynamics, Mamminasata



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

Pendahuluan

Perubahan penggunaan lahan, seperti konversi lahan pertanian menjadi penggunaan non-pertanian seperti perumahan, dapat memiliki implikasi sosial ekonomi yang signifikan bagi masyarakat lokal. Perubahan ini dapat mengubah mata pencaharian petani dan berdampak pada keberlanjutan ekonomi lokal. Memahami dinamika yang terkait dengan perubahan penggunaan lahan sangat penting untuk menemukan solusi yang meminimalkan dampak negatif dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat (Hasmadi & Maulana, 2023). Dengan menganalisis efek transisi penggunaan lahan pertanian pada transformasi mata

pencaharian pedesaan, telah ditemukan bahwa transisi penggunaan lahan dapat berkontribusi positif pada transformasi mata pencaharian pedesaan dengan mengatur hubungan interaktif manusia-lahan pedesaan dan hubungan substitusi elemen dalam pengembangan pertanian (Chen *et al.*, 2023). Selain itu, studi di Sarawak, Malaysia, menyoroti pendorong perubahan penggunaan lahan dan dampak sosial ekonomi pada masyarakat setempat. Ini menyimpulkan bahwa sementara perubahan penggunaan lahan telah meningkatkan kondisi ekonomi dan sosial, perbaikan lebih lanjut diperlukan dalam layanan penting untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat

Meningkatnya kepadatan dan populasi di daerah perkotaan menyebabkan meningkatnya permintaan tanah untuk mengakomodasi berbagai kegiatan seperti perumahan, perdagangan, jasa, dan industri. Namun, perluasan lahan perkotaan menjadi tantangan karena ketersediaan lahan yang sesuai yang terbatas dan kebutuhan untuk melestarikan kawasan alam dan pertanian. Penelitian telah menunjukkan bahwa pertumbuhan penduduk merupakan faktor signifikan yang mendorong perluasan lahan perkotaan, dengan pertumbuhan ekonomi juga berperan di daerah tertentu dan dalam kondisi tata kelola yang baik (Wang *et al.*, 2022; Mahtta *et al.*, 2022). Pengembangan kawasan perkotaan yang berkelanjutan membutuhkan perencanaan yang cermat dan adopsi model seperti model polisentris, yang mempromosikan pembangunan yang seimbang, aksesibilitas ke infrastruktur sosial, dan pelestarian warisan budaya (Praslova & Riabets, 2023). Memahami dinamika perluasan lahan perkotaan dan hubungannya dengan pertumbuhan penduduk dan pembangunan ekonomi sangat penting untuk merumuskan kebijakan yang efektif dan memastikan kesejahteraan penduduk perkotaan (Li, M., *et al.*, 2022)

Kawasan Mamminasata sebagai kawasan Metropolitan berdasarkan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional telah ditetapkan sebagai Pusat Kegiatan Nasional (PKN), dimana prioritas pembangunan akan terus dikembangkan sesuai kebutuhan pembangunan kawasan Mamminasata itu sendiri. Salah satu konsep pembangunan sesuai dengan rencana struktur ruang Metropolitan Mamminasata membagi kawasan perkotaan yang meliputi kota inti, sub-sub pusat kota dan beberapa kota satelit, merupakan suatu pendekatan di dalam mengarahkan ruang kawasan Metropolitan Mamminasata yang dikelilingi oleh kota-kota satelit yang terpisah cukup jauh dengan *urban fringe* dari kota tersebut, tetapi semuanya membentuk satu kesatuan sistem dalam pelayanan penduduk wilayah metropolitan agar tercipta suatu ruang yang dinamis dan proporsional dalam konsep ruang yang terpadu, berhirarki, dan harmonis sehingga mempermudah pengembangan suatu wilayah.

Sejalan dengan pemikiran Friedman (1965) yang menyatakan pembentukan hirarki suatu wilayah guna mempermudah sistem pembangunan dengan asumsi bahwa dengan adanya pusat pertumbuhan akan lebih memudahkan dan pembangunan yang nantinya akan lebih terencana. Sehingga besar harapan pembangunan kota baru atau kota satelit dapat menjadi kantong permukiman untuk jangka panjang akibat pertumbuhan penduduk.

Kota Satelit yang dikembangkan dalam konsep Metropolitan Mamminasata adalah pembangunan kota baru Moncongloe yang fungsi utama sebagai kawasan perkotaan baru adalah transportasi, perdagangan dan jasa, perumahan dan permukiman, RTH dan rekreasi. Sesuai dengan pemikiran Hudson (1992) dalam Yunus (2000) yang

mengemukakan beberapa alternatif model bentuk kota, salah satunya bentuk satelit dan pusat-pusat baru (satellite and neighbourhood plans), kota utama dengan kota-kota kecil akan dijalin hubungan pertalian fungsional yang efektif dan efisien.

Pemilihan lokasi pada daerah seperti Moncongloe memicu modernisasi perkotaan dan juga akan memicu berkembangnya urbanisasi perkotaan yang tinggi dimana jumlah penduduk akan meningkat berdampak pada pemenuhan kebutuhan akan lahan-lahan. Implikasi dari proses ini dapat dikatakan terjadi perubahan fisik spasial yang sebelumnya didominasi lahan pertanian dengan sistem ekonomi tradisional akan berubah menjadi proses industrial perkotaan yang menyebabkan terbentuknya sistem ekonomi formal maupun non formal.

Kota Baru Mamminasata ditetapkan di Kecamatan Moncongloe karena area tersebut masih banyak lahan kosong yang bisa dimanfaatkan untuk pembangunan kota baru, kecamatan ini memiliki potensi pengembangan yang cukup besar dan juga luas lahan kosong yang tersedia, Wilayah Moncongloe didominasi oleh topografi dataran rendah hingga sedang dengan kemiringan landai yang cocok untuk pembangunan infrastruktur dan perumahan. Topografi ini memudahkan proses konstruksi bangunan serta pengembangan tata ruang kota baru.

Kecamatan Moncongloe terletak secara strategis di sebelah utara Kota Makassar, ibu kota Provinsi Sulawesi Selatan. Keberadaannya mempermudah akses ke pusat kota dan berbagai wilayah penting lainnya di sekitarnya. Wilayah ini memiliki infrastruktur yang sudah cukup baik, seperti jalan raya yang terhubung dengan lancar dan fasilitas pendukung lainnya. Hal ini menjadikan Moncongloe sebagai pilihan ideal untuk mengembangkan sebuah kawasan baru, dengan lokasi yang dekat dengan bandara internasional Sultan Hasanuddin, Kecamatan Moncongloe memiliki potensi besar untuk menjadi pusat aktivitas ekonomi dan pariwisata di daerah tersebut. Kebutuhan dan permintaan akan lahan perumahan menjadi potensi pengembangan ini tentunya menjadi pertimbangan penting dalam pemilihan lokasi pembangunan Kota Baru Mamminasata.

Nilai lahan adalah suatu penilaian atas lahan yang didasarkan pada kemampuan lahan secara ekonomis dalam hubungannya dengan produktivitas dan strategi ekonominya (Drabkin dalam Yunus, 2000). Perubahan guna lahan, harga lahan dan nilai lahan di sepanjang jalan akan lebih tinggi dan perkembangannya akan lebih cepat. Lokasi di sepanjang tepi jalan yang direncanakan pada kawasan kota baru ini tentunya merupakan lokasi yang strategis untuk melakukan aktivitas dikarenakan memiliki aksesibilitas yang tinggi. Dengan semakin banyaknya aktivitas di lokasi tersebut, maka lahan disekitarnya yang jumlahnya terbatas akan diperebutkan agar dapat diperoleh keuntungan yang maksimal. Persaingan tersebut akan menjadikan nilai lahan meningkat.

Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji bagaimana alih fungsi lahan bekerja sebagai determinan perubahan nilai lahan di kawasan kota baru moncongloe mamminasata dan pengaruh alih fungsi lahan terhadap dinamika sosial dan perubahan nilai lahan di kawasan kota baru tersebut.

Metode Penelitian

Penelitian yang dilakukan dalam penelitian ini melibatkan metode kualitatif dan kuantitatif untuk menganalisis hubungan antara perubahan fungsi lahan, perubahan nilai tanah, dan dinamika sosial. Penelitian kualitatif digunakan untuk menggambarkan dan memahami proses perubahan fungsi lahan, sedangkan penelitian kuantitatif digunakan untuk mengukur dan mengukur variabel yang terlibat (Song, 2023; Sciberras & Dingli, 2023). Studi ini menggunakan analisis deskriptif kualitatif untuk memeriksa bagaimana perubahan fungsi lahan mempengaruhi perubahan nilai tanah, dan analisis korelasi digunakan untuk menilai dampak berbagai variabel pada fenomena tersebut. Dengan menggabungkan pendekatan penelitian ini, penelitian ini bertujuan untuk memberikan pemahaman yang komprehensif tentang hubungan antara perubahan fungsi tanah, perubahan nilai tanah, dan dinamika sosial (Singh *et al.*, 2022).

Lokasi penelitian dilakukan di Kawasan Kota Baru Moncongloe, yang tepatnya di Kecamatan Moncongloe Kabupaten Maros. Waktu penelitian selama 6 bulan, yaitu mulai Maret sampai Agustus 2023.

Populasi dalam penelitian ini adalah Masyarakat di Kecamatan Moncongloe dan sampel dilakukan menggunakan Cluster Random Sampling. Penelitian ini tidak bersifat penelitian populasi atau studi sensus, sehingga diperlukan untuk menentukan sampel yang dipandang dapat mewakili keseluruhan populasi.

Arikunto (2006), menyebutkan bahwa sampel adalah sebagian atau sebagai wakil populasi yang akan diteliti, jika penelitian yang dilakukan sebagian dari populasi maka bisa dikatakan bahwa penelitian tersebut adalah penelitian sampel. Menguatkan pemahaman tentang definisi sampel tersebut, Sugiyono (2008), Sampel adalah suatu bagian dari keseluruhan serta karakteristik yang dimiliki oleh sebuah Populasi.

Penetapan sampel dilakukan berdasarkan jumlah penduduk berdasarkan hasil observasi awal yang ada pada lokasi penelitian. Karena ukuran sampel telah diketahui maka Rumus Taro Yamane adalah rumus yang digunakan dalam penelitian ini, dengan persamaan:

$$n = N / Nd^2 + 1$$

Keterangan:

n = Jumlah Sampel

N = Jumlah Populasi

d = Derajat Kecermatan (level of significance),

dalam studi ini nilai derajat kecermatan yang diambil adalah sebesar 10% sehingga menunjukkan bahwa tingkat kepercayaan studi sebesar 90%. Jumlah sampel dapat dilihat sebagai berikut:

Sampel masyarakat di (Kecamatan moncongloe), Dengan menggunakan persamaan $n = N / Nd^2 + 1$ maka,

$$n = 19.052 / 19.052 (0,1)^2 + 1 = 101$$

Instrumen penelitian dalam penelitian ini yaitu peneliti itu sendiri yang memiliki peran sangat signifikan, Laptop, Kamera, Recorder (visual dan audio), Literatur dan buku panduan, Handphone (HP), Questioner, dan Aplikasi (*software*).

Data dalam penelitian ini dapat dibedakan menjadi dua jenis yaitu data primer dan data sekunder. Sumber data yang dimaksud dalam penelitian adalah subjek dari mana data tersebut diperoleh (Suharsimi Arikunto, 2006). Teknik survei primer yang digunakan dalam penelitian ini adalah berupa pembagian kuesioner kepada pengunjung di wilayah studi. Kuesioner merupakan teknik pengambilan data dengan menyampaikan sejumlah pertanyaan tertulis untuk dijawab secara tertulis oleh responden yang bertujuan untuk mengumpulkan informasi tertentu. Sementara Data sekunder adalah data yang sudah diolah terlebih dahulu. Sumber data sekunder adalah jurnal, buku, publikasi pemerintah, dan sumber lain yang mendukung. Penelitian ini menggunakan data primer yaitu data lapangan berupa data yang di dapatkan melalui tinjauan langsung ke lapangan lokasi penelitian, berupa data perkembangan aktivitas masyarakat pada wilayah penelitian tersebut.

Teknik pengumpulan data dilakukan dengan cara 1) Metode observasi yaitu cara pengumpulan data dengan jalan mengamati/melihat dan menganalisis kondisi yang ada Kawasan Kota Baru Moncongloe; 2) Wawancara, yaitu wawancara dengan masyarakat setempat untuk memperoleh data yang bersifat fisik dan non fisik yang bersifat historical yang dialami masyarakat; 3) Kuesioner, Menggunakan kuesioner sebagai alat untuk mengumpulkan data dari responden melalui pertanyaan-pertanyaan terstruktur atau tak-terstruktur; 4) Telaah pustaka, yaitu teknik yang digunakan untuk memperoleh data melalui sumber dokumen berupa literatur, laporan, bahan seminar, dan jurnal.

Teknik Analisis Data yaitu Analisa data secara kualitatif yang akan digunakan dalam penelitian ini, bersifat lanjutan dan menjelaskan secara deskriptif hasil analisa kuantitatif. Beberapa tahapan dalam analisa data secara kualitatif (Emzir, 2011), antara lain : Mengolah dan mempersiapkan data untuk dianalisis; Membaca keseluruhan data dengan diawali membangun general sense atas informasi yang diperoleh dan merefleksikan maknanya secara keseluruhan; Menganalisis lebih detail dengan mengkode data atau membuat determinasi perumahan; Menerapkan proses coding untuk mendeskripsikan setting, orang-orang, kategori-kategori, dan tema-tema yang akan

dianalisis; Tunjukkan bagaimana deskripsi dan tema-tema ini akan disajikan kembali dalam narasi atau laporan kualitatif; Menginterpretasi atau memaknai data.

Hasil dan Pembahasan

a. Analisis Deskriptif Variabel

Data deskriptif menampilkan gambaran umum mengenai jawaban responden atas pertanyaan atau pernyataan yang terdapat dalam kuesioner maupun tanggapan responden. Berdasarkan hasil tanggapan dari 101 orang responden tentang variabel-variabel penelitian,

Tabel 1. Deskripsi Hasil Pertanyaan Kuesioner

| | N | Minimum | Maximum | Mean | Std. Deviation |
|-----------------------|-----|---------|---------|-------|----------------|
| Alih Fungsi Lahan | 101 | 7 | 29 | 19.82 | 6.838 |
| Perubahan Nilai Lahan | 101 | 7 | 30 | 20.37 | 6.844 |
| Dinamika Sosial | 101 | 8 | 29 | 20.32 | 6.731 |
| Valid N (listwise) | 101 | | | | |

Sumber: Hasil Analisis Tahun 2023

Berdasarkan Tabel 1. diatas bahwa deskripsi hasil pertanyaan dari jawaban responden adalah sebagai berikut:

- Alih Fungsi Lahan (Y)**
Variabel Alih Fungsi Lahan memiliki nilai minimum sebesar 7, dan maksimum sebesar 29. Rata-rata Alih Fungsi Lahan adalah sebesar 19,82 dengan standar deviasi sebesar 6,838.
- Perubahan Nilai Lahan (X1)**
Variabel Perubahan Nilai Lahan memiliki nilai minimum sebesar 7, dan maksimum sebesar 30. Rata-rata Perubahan Nilai Lahan adalah sebesar 20,37 dengan standar deviasi sebesar 6,844.
- Dinamika Sosial (X2)**
Variabel Dinamika Sosial memiliki nilai minimum sebesar 8, dan maksimum sebesar 29. Rata-rata Dinamika Sosial adalah sebesar 20,32 dengan standar deviasi sebesar 6,731.

maka peneliti akan menguraikan secara rinci jawaban responden yang dikelompokkan dalam deskriptif statistik. Penyampaian gambaran empiris atas data yang digunakan dalam penelitian secara deskriptif statistik adalah dengan menggunakan nilai rata-rata, standar deviasi, nilai minimum, dan nilai maksimum. Melalui deskripsi ini akan diketahui sejauh mana persepsi responden atas variabel-variabel yang menjadi indikator dalam penelitian. Berikut ini penulis akan memberikan gambaran yang lebih menyeluruh terhadap deskripsi jawaban kuesioner yang diterima sebagai berikut:.

Dari hasil diatas dapat diketahui bahwa variabel Perubahan Nilai Lahan (X1) memiliki nilai rata-rata yang tertinggi dari semua variabel sebesar 20,37, yang artinya responden menilai perubahan nilai lahan baik atau paling banyak dijawab setuju menurut responden. Sedangkan variabel Pemenuhan Kebutuhan (Y) memiliki nilai rata-rata yang terendah dari semua variabel sebesar 19,82, yang artinya responden menilai Alih Fungsi Lahan masih kurang atau paling banyak dijawab tidak setuju menurut responden.

b. Analisis Deskriptif Kualitatif

Dari hasil wawancara dan pembagian kuesioner terhadap variabel alih fungsi lahan sebagai determinan perubahan nilai lahan di kawasan kota baru moncongloe mamminasata dapat diinterpretasikan maknanya sebagai berikut:

Tabel 2. Hasil Jawaban Responden (Alih Fungsi Lahan)

| Indikator | Jawaban Responden | | | | | Total |
|-----------|-------------------|-----|----|-----|-----|-------|
| | STS | TS | N | S | SS | |
| P01 | 18 | 22 | 6 | 25 | 30 | 101 |
| P02 | 16 | 15 | 10 | 36 | 24 | 101 |
| P03 | 15 | 21 | 12 | 28 | 25 | 101 |
| P04 | 19 | 14 | 11 | 33 | 24 | 101 |
| P05 | 13 | 22 | 17 | 20 | 29 | 101 |
| P06 | 17 | 17 | 14 | 35 | 18 | 101 |
| Total | 98 | 111 | 70 | 177 | 150 | 606 |

Sumber: Hasil Survey Tahun 2023

Tabel 3. Hasil Interpretasi Hasil Kuesioner Responden Terhadap Variabel Alih Fungsi Lahan

| No | STS | TS | N | S | SS |
|----|--|---|---|--|---|
| 1 | Masyarakat memiliki kekhawatiran akan efek negatif dari perubahan ini pada perekonomian lokal seperti peningkatan harga tanah atau hilangnya mata pencaharian tradisional. | Alasannya bisa bermacam-macam mulai dari keraguan akan manfaat langsung bagi masyarakat hingga kecemasan mengenai distribusi hasil pembangunan yang adil. | masyarakat masih membutuhkan informasi lebih lanjut atau belum memiliki pandangan yang jelas mengenai dampak alih fungsi lahan terhadap perkembangan ekonomi lokal. | Masyarakat melihat peluang untuk pertumbuhan usaha dan investasi baru di kawasan tersebut yang dapat memberikan manfaat bagi masyarakat sekitar. | pengalaman positif dari proyek serupa di tempat lain atau keyakinan akan potensi peningkatan lapangan kerja dan pendapatan masyarakat setempat. |

| No | STS | TS | N | S | SS |
|----|--|---|--|---|--|
| 2 | Masyarakat merasa bahwa tanggung jawab pengaturan alih fungsi lahan harus diserahkan kepada individu atau entitas lain selain pemerintah. | kurang kepercayaan pada kemampuan pemerintah dalam memastikan keseimbangan antara pembangunan dan pelestarian lingkungan | masyarakat masih membutuhkan informasi lebih lanjut atau belum memiliki pandangan yang jelas mengenai peran pemerintah dalam mengatur alih fungsi lahan | Masyarakat menyadari betapa kompleksnya isu ini dan percaya bahwa hanya dengan campur tangan pemerintah, keseimbangan antara pembangunan dan pelestarian lingkungan dapat terjaga | keyakinan pada kebijakan pengelolaan lingkungan yang diterapkan oleh pemerintah atau pengalaman positif dengan intervensi pemerintah dalam hal serupa di masa lalu. |
| 3 | Masyarakat merasa bahwa penambahan fasilitas umum belum memenuhi harapan masyarakat atau ada masalah tertentu yang belum terselesaikan. | Ketidakpuasan ini bisa beragam mulai dari kualitas pembangunan yang kurang memadai hingga ketidaksinkronan antara jenis fasilitas yang dibutuhkan oleh masyarakat dan apa yang telah dibangun | masyarakat masih menunggu perkembangan lebih lanjut atau memiliki pandangan campuran mengenai hasil alih fungsi lahan di Kota Baru Moncongloe | Masyarakat melihat penambahan fasilitas umum sebagai kemajuan yang positif bagi kenyamanan dan kebutuhan sehari-hari masyarakat setempat. | perbaikan aksesibilitas, meningkatnya kualitas hidup, atau adanya ruang publik baru untuk bersosialisasi dan beraktivitas. |
| 4 | Masyarakat melihat adanya ketidakkonsistenan antara rencana tata ruang wilayah dan kenyataan lapangan atau kurangnya penegakan hukum terhadap pelanggaran aturan penggunaan lahan. | ketidakefektifan ini bisa berkaitan dengan lambatnya respons dari pemerintah daerah dalam menindaklanjuti pelaksanaannya atau minimnya pemantauan terhadap penggunaan lahan yang tidak sesuai dengan rencana. | masyarakat masih membutuhkan informasi lebih lanjut atau belum memiliki pandangan yang jelas mengenai efektivitas penerapan kebijakan tersebut. | Masyarakat melihat adanya peningkatan kesesuaian antara penggunaan lahan dengan rencana tata ruang wilayah serta upaya dari pemerintah daerah untuk menjaga aturan dan mengontrol perubahan fungsi lahan. | efektivitas ini bisa beragam seperti adanya pemantauan yang ketat terhadap pelaksanaannya atau hasil positif yang dapat dilihat secara langsung dalam keteraturan pembangunan di Kota Baru Moncongloe. |
| 5 | Masyarakat merasa bahwa dampak positif yang diharapkan belum tercapai atau adanya ketimpangan dalam distribusi manfaat tersebut. | ketidakssetujuan ini bisa berkaitan dengan kurangnya bukti konkret mengenai peningkatan lapangan kerja atau aksesibilitas ke layanan publik sebagai dampak langsung dari alih fungsi lahan. | masyarakat masih membutuhkan informasi lebih lanjut atau memiliki pandangan campuran terkait dengan manfaat sosial yang dihasilkan dari alih fungsi lahan. | Masyarakat melihat adanya peningkatan lapangan kerja dan aksesibilitas ke layanan publik sebagai dampak positif yang dapat dirasakan oleh masyarakat sekitar. | kesempatan kerja baru bagi penduduk lokal atau meningkatnya akses terhadap fasilitas umum seperti sekolah atau pusat perbelanjaan. |
| 6 | Masyarakat merasa bahwa perubahan penggunaan lahan ini telah menyebabkan kerusakan pada sumber daya alam atau hilangnya habitat bagi spesies-spesies tertentu. | berkaitan dengan kurangnya upaya mitigasi dampak negatif terhadap lingkungan atau minimnya pemantauan terhadap pelaksanaannya. | masyarakat masih membutuhkan informasi lebih lanjut atau memiliki pandangan campuran terkait dengan potensi ancaman terhadap keberlanjutan lingkungan dan ekosistem lokal. | Masyarakat melihat adanya perubahan yang signifikan dalam tata guna lahan dan khawatir akan hilangnya ekosistem asli serta dampak negatif bagi ketersediaan air dan udara bersih. | adanya bukti nyata tentang kerusakan lingkungan akibat alih fungsi lahan atau penurunan kualitas hidup di sekitar Kota Baru Moncongloe. |

Sumber: Hasil Analisis Tahun 2023

Tabel 4. Hasil Jawaban Responden (Perubahan Nilai Lahan)

| Indikator | Jawaban Responden | | | | | Total |
|-----------|-------------------|----|----|-----|-----|-------|
| | STS | TS | N | S | SS | |
| P07 | 15 | 16 | 12 | 43 | 15 | 101 |
| P08 | 14 | 17 | 8 | 29 | 33 | 101 |
| P09 | 13 | 20 | 10 | 27 | 31 | 101 |
| P10 | 14 | 21 | 12 | 23 | 31 | 101 |
| P11 | 23 | 12 | 9 | 28 | 29 | 101 |
| P12 | 20 | 13 | 8 | 26 | 34 | 101 |
| Total | 99 | 99 | 59 | 176 | 173 | 606 |

Sumber: Hasil Survey Tahun 2023

Tabel 5. Hasil Interpretasi Hasil Kuesioner Responden terhadap variabel Perubahan Nilai Lahan

| No | STS | TS | N | S | SS |
|----|--|---|--|--|--|
| 1 | Masyarakat merasa bahwa faktor-faktor lain seperti infrastruktur atau kebijakan pemerintah memiliki pengaruh yang lebih besar dalam menentukan nilai investasi properti. | berkaitan dengan kurangnya bukti kenaikan harga properti sebagai hasil langsung dari perubahan nilai lahan. | masyarakat masih membutuhkan informasi lebih lanjut atau memiliki pandangan campuran terkait dengan dampak positif dari perubahan nilai lahan terhadap peningkatan nilai investasi properti. | Masyarakat melihat adanya potensi kenaikan harga dan permintaan yang tinggi di Kota Baru Moncongloe sebagai faktor utama dalam meningkatkan nilai investasi properti. | adanya tren perkembangan ekonomi yang positif atau keberhasilan proyek serupa di daerah lain sebagai bukti keberhasilannya. |
| 2 | Masyarakat merasa bahwa faktor-faktor lain seperti kebijakan pemerintah atau infrastruktur yang belum memadai memiliki pengaruh yang lebih besar terhadap pertumbuhan ekonomi. | berkaitan dengan kurangnya bukti kontribusi langsung dari perubahan nilai lahan terhadap peningkatan aktivitas bisnis dan lapangan kerja. | masyarakat masih membutuhkan informasi lebih lanjut atau memiliki pandangan campuran terkait dengan signifikansi perubahan nilai lahan dalam mendukung pertumbuhan ekonomi lokal. | Masyarakat melihat adanya peluang investasi baru, peningkatan aktivitas bisnis, dan penciptaan lapangan kerja sebagai faktor utama yang dapat mendorong pertumbuhan ekonomi di Kota Baru Moncongloe. | keberhasilan proyek serupa di daerah lain atau adanya bukti nyata tentang kontribusi perubahan nilai lahan terhadap peningkatan pendapatan masyarakat setempat. |
| 3 | Masyarakat merasa bahwa harga yang tinggi sulit dijangkau oleh banyak orang atau mengakibatkan kesulitan dalam mendapatkan hunian yang layak. | berkaitan dengan dampak negatif seperti meningkatnya biaya hidup atau adanya kesenjangan sosial ekonomi yang semakin memburuk. | masyarakat masih mempertimbangkan baik buruknya efek dari kenaikan harga tanah dan properti sebagai dampak langsung dari perubahan nilai lahan. | meningkatnya nilai investasi, peningkatan fasilitas umum, atau adanya peluang ekonomi baru. | Masyarakat melihat kenaikan harga tanah dan properti sebagai tanda perkembangan positif di Kota Baru Moncongloe serta peluang bagi masyarakat yang sudah memiliki aset properti untuk mendapatkan keuntungan finansial. |
| 4 | Masyarakat merasa bahwa faktor-faktor lain seperti persaingan bisnis atau risiko investasi masih menjadi kendala besar dalam mencapai keuntungan maksimal. | kurangnya jaminan stabilitas pasar properti atau adanya regulasi pemerintah yang menghambat aktivitas pengembangan properti. | Masyarakat masih membutuhkan informasi lebih lanjut atau ingin melihat bukti konkret mengenai keuntungan finansial yang dapat diperoleh oleh pengembang properti | meningkatnya permintaan akan hunian baru atau peluang investasi yang menjanjikan di daerah tersebut. | Masyarakat melihat perubahan nilai lahan sebagai peluang emas bagi para pengembang properti dalam mendapatkan keuntungan finansial karena adanya peningkatan harga tanah dan potensi pertumbuhan pasar properti di Kota Baru Moncongloe. |
| 5 | Masyarakat merasa bahwa faktor-faktor lain seperti infrastruktur yang kurang memadai atau ketimpangan ekonomi masih menjadi kendala dalam mencapai peningkatan tersebut. | kurangnya manfaat langsung dari perubahan nilai lahan terhadap kehidupan sehari-hari masyarakat atau adanya kesenjangan sosial yang semakin memburuk. | masyarakat masih menunggu perkembangan lebih lanjut atau kurang merasakan perubahan yang signifikan dalam kehidupan sehari-hari. | peningkatan fasilitas umum, adanya peluang ekonomi baru, atau peningkatan kualitas hidup secara keseluruhan. | Masyarakat melihat perubahan nilai lahan sebagai faktor penting dalam meningkatkan daya tarik dan status sosial masyarakat di Kota Baru Moncongloe karena adanya kemajuan pembangunan infrastruktur serta potensi pertumbuhan ekonomi yang lebih baik. |
| 6 | Masyarakat merasa bahwa faktor-faktor lain seperti infrastruktur yang kurang memadai atau ketimpangan ekonomi masih menjadi kendala dalam mencapai peningkatan tersebut. | kurangnya manfaat langsung dari perubahan nilai lahan terhadap kehidupan sehari-hari masyarakat atau adanya kesenjangan sosial yang semakin memburuk. | masyarakat masih menunggu perkembangan lebih lanjut atau kurang merasakan perubahan yang signifikan dalam kehidupan sehari-hari. | peningkatan fasilitas umum, adanya peluang ekonomi baru, atau peningkatan kualitas hidup secara keseluruhan. | Masyarakat melihat perubahan nilai lahan sebagai faktor penting dalam meningkatkan daya tarik dan status sosial masyarakat di Kota Baru Moncongloe karena adanya kemajuan pembangunan |

infrastruktur serta potensi pertumbuhan ekonomi yang lebih baik.

Sumber: Hasil Analisis Tahun 2023

Dari Hasil wawancara kuesioner diatas, dapat disimpulkan bahwa alih fungsi lahan berkeja sebagai determinan perubahan nilai lahan dipengaruhi oleh faktor-faktor berikut:

- a) Permintaan yang Meningkat: Pembangunan kota baru biasanya memicu peningkatan permintaan akan properti di daerah tersebut. Penambahan infrastruktur, fasilitas umum, dan peluang pekerjaan baru sering kali menjadi daya tarik bagi calon pembeli atau investor properti. Kenaikan permintaan ini menyebabkan persaingan yang lebih tinggi dalam pasar properti, sehingga mendorong harga lahan naik.
- b) Potensi Pertumbuhan Ekonomi: Kota baru sering kali didirikan dengan tujuan mengembangkan wilayah tertentu secara ekonomi. Pada gilirannya, pertumbuhan ekonomi tersebut berdampak pada peningkatan nilai lahan di sekitarnya. Aktivitas bisnis yang berkembang dan adanya kesempatan investasi potensial dapat menjadi faktor penting yang meningkatkan harga tanah di area tersebut.
- c) Keterbatasan Lahan: Pembangunan kota baru biasanya melibatkan penggunaan luas tanah yang signifikan untuk proyek-proyek infrastruktur dan pemukiman manusia. Dalam konteks ini, pasokan lahan tersedia terbatas sementara permintaannya semakin tinggi akibat pembangunan kota baru tersebut. Persediaan terbatas ini cenderung meningkatkan harga tanah karena adanya kebutuhan mendesak dari para pengembang atau investor.
- d) Perubahan Lingkungan Fisik: Perubahan guna lahan untuk pembangunan kota baru sering kali melibatkan transformasi wilayah yang sebelumnya tidak berkembang menjadi area yang lebih maju. Misalnya, lahan pertanian atau lahan kosong dapat diubah menjadi hunian, pusat perbelanjaan, atau industri. Perubahan ini mengakibatkan peningkatan nilai lahan karena adanya penambahan infrastruktur dan aksesibilitas yang lebih baik.

c. Analisis Jalur (Path Analysis)

Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan analisis korelasi, yang digunakan yang digunakan untuk mengetahui hubungan antara lebih dari satu variabel independen dengan variabel dependen. Penggunaan korelasi karena penelitian ini menggunakan lebih dari satu variabel, diantaranya variabel Alih Fungsi

Lahan, Perubahan Nilai Lahan, dan Dinamika Sosial. Pengolahan data dengan menggunakan SPSS (*Statistical Package for Social Sciences*) 26.0.

Persamaan Struktur 1

Tabel 6. Hasil Regresi Linier Berganda Struktur 1

| | | Perubahan Nilai Lahan | Dinamika Sosial |
|-----------------------|---------------------|-----------------------|-----------------|
| Alih Fungsi Lahan | Pearson Correlation | .872** | .794** |
| | Sig. (2-tailed) | 0.000 | 0.000 |
| | N | 101 | 101 |
| Perubahan Nilai Lahan | Pearson Correlation | 1 | .868** |
| | Sig. (2-tailed) | | 0.000 |
| | N | 101 | 101 |

** . Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).

Interprestasi dan Pengujian hipotesis (H) pada tabel 4.8 ini adalah sebagai berikut:

- 1) Terdapat hubungan dari Alih Fungsi Lahan terhadap perubahan nilai lahan.

Tabel 6. di atas menunjukkan bahwa hubungan antara Alih Fungsi Lahan dengan Perubahan Nilai Lahan adalah berpengaruh dengan nilai korelasi sebesar 0,872 dan nilai *Sig.* = 0,000 < 0,05. Nilai *korelasi* adalah positif yaitu sebesar 0,872 yang menunjukkan bahwa arah hubungan antara Alih Fungsi Lahan dengan Perubahan Nilai Lahan adalah positif atau searah dan masuk ke dalam hubungan kategori keeratan yang sangat kuat. Dengan demikian hipotesis H₁ dalam penelitian ini yang menyatakan bahwa “Alih Fungsi Lahan berhubungan signifikan terhadap Perubahan Nilai Lahan” diterima.

- 2) Terdapat hubungan dari Alih Fungsi Lahan terhadap dinamika sosial.

Tabel 6. di atas menunjukkan bahwa hubungan antara Alih Fungsi Lahan dengan Dinamika Sosial adalah berpengaruh dengan nilai korelasi sebesar 0,794 dan nilai *Sig.* = 0,000 < 0,05. Nilai *korelasi* adalah positif yaitu sebesar 0,794 yang menunjukkan bahwa arah hubungan antara Alih Fungsi Lahan dengan Dinamika Sosial adalah positif atau searah dan masuk ke dalam hubungan kategori keeratan yang kuat. Dengan demikian hipotesis H₂ dalam penelitian ini yang menyatakan bahwa “Alih Fungsi Lahan berhubungan signifikan terhadap Dinamika Sosial” diterima.

- *R-Square*

Uji ini digunakan untuk mengetahui besarnya pengaruh variabel independen terhadap variabel dependen, jika $R^2 = 101\%$ berarti variabel independen berpengaruh sempurna terhadap variabel dependen, demikian sebaliknya jika $R^2 = 0$ berarti variabel independen tidak berpengaruh

terhadap variabel dependen. Rumus yang digunakan adalah $R^2 = r^2 \times 100 \%$. Nilai R^2 yang semakin tinggi menjelaskan bahwa semakin cocok variabel independen menjelaskan variabel dependen. Semakin kecil nilai R^2 berarti semakin sedikit kemampuan variabel-variabel independen untuk menjelaskan variabel dependen.

Tabel 7. Hasil Koefisien Determinasi R-Square

| Variabel | Nilai Korelasi | Koefisien Determinasi |
|-----------------------|-------------------|-----------------------|
| | Alih Fungsi Lahan | |
| Perubahan Nilai Lahan | 0.872 | 76.04 |
| Dinamika Sosial | 0.794 | 63.04 |

Sumber: Hasil Analisis Tahun 2023

Berdasarkan Tabel 7. diatas, diketahui nilai Koefisien Determinasi dari variabel Alih Fungsi Lahan terhadap Perubahan Nilai Lahan = 76,04. Hal ini menunjukkan bahwa 76,04 % Perubahan Nilai Lahan dipengaruhi oleh variabel Alih Fungsi Lahan, sedangkan sisanya (100 % - 76,04%) yaitu 23,96 % Perubahan Nilai Lahan dipengaruhi oleh faktor-faktor lain diluar penelitian ini. Sedangkan Koefisien Determinasi dari variabel Alih Fungsi Lahan terhadap Dinamika Sosial = 63,04. Hal ini menunjukkan bahwa 63,04 % Dinamika Sosial dipengaruhi oleh variabel Alih Fungsi Lahan, sedangkan sisanya (100 % - 63,04%) yaitu 36,96 % Dinamika Sosial dipengaruhi oleh faktor-faktor lain diluar penelitian ini. Dari hasil koefisien determinasi dari kedua hubungan di atas dapat diartikan bahwa hubungan antara Alih Fungsi Lahan terhadap Perubahan Nilai Lahan merupakan yang terbesar.

Kesimpulan dan Saran

Hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa alih fungsi lahan berkeja sebagai determinan perubahan nilai lahan dipengaruhi oleh faktor permintaan yang meningkat, potensi pertumbuhan ekonomi, keterbatasan lahan, dan perubahan lingkungan fisik. Pembangunan kota baru mendorong peningkatan permintaan properti, pertumbuhan ekonomi, keterbatasan lahan, dan transformasi lingkungan fisik, semua faktor ini berkontribusi pada kenaikan nilai lahan.

Saran bagi calon pembeli, disarankan untuk mempertimbangkan variabel lain, melakukan studi alternatif rute, dan merencanakan pemulihan lahan pasca-pembangunan. Bagi pemerintah dan pengembang, penting untuk melakukan identifikasi potensi konflik lahan, melibatkan partisipasi masyarakat, dan memperhatikan solusi yang memenuhi kebutuhan masyarakat. Masyarakat sekitar diharapkan untuk mengungkapkan pendapat mereka dan mencari informasi yang jelas mengenai rencana alih fungsi lahan.

Daftar Pustaka

Arikunto, Suharsimi, 2006. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*, edisi revisi VI, Cetakan ke 13, PT. Asdi Mahasatya, Jakarta.

- Chen, K., Wang, Y., Li, N., Xu, Y., Zheng, Y., Zhan, X., & Li, Q. (2023). The impact of farmland use transition on rural livelihood transformation in China. *Habitat International*, 135, 102784.
- Emzir. (2011). *Metodologi Penelitian Kualitatif Analisis Data*: Rajawali. Jakarta
- Friedman John. (1965). *Regional Planning as a Field of Study*, in Friedman, J., & William Alonso, *Regional Development and Planning, a Reader*, MIT Press., Cambridge, Friedman, John and Alonso, William, 1974, *Regional Development as a Policy Issue*, in Rothblat, Donald N., *National Policy for Urban and Regional Development*, Lexington Books, Lexington,
- Hasmadi I, M., & Maulana M, M. (2023). Socioeconomic Development of the Local Community and Causes of Land Use Change in Belaga, Sarawak, Malaysia. *Asian Social Science*, 19(4), 27.
- Li, M., Verburg, P. H., & van Vliet, J. (2022). Global trends and local variations in land take per person. *Landscape and Urban Planning*, 218, 104308.
- Mahtta, R., Fragkias, M., Güneralp, B., Mahendra, A., Reba, M., Wentz, E. A., & Seto, K. C. (2022). Urban land expansion: The role of population and economic growth for 300+ cities. *Npj Urban Sustainability*, 2(1), 5.
- Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional.
- Praslova, V., & Riabets, Y. (2023). Modern trends of organization of the underground urban space. *Architecture, Civil Engineering, Environment*, 16(2), 45-51.
- Sciberras, M., & Dingli, A. (2023). Quantitative Research. In *Investigating AI Readiness in the Maltese Public Administration* (pp. 43-115). Cham: Springer International Publishing.
- Singh, G., Sethi, G. K., & Singh, S. (2022). Quantitative and Qualitative Analysis of PCC-based Change detection methods over Agricultural land using Sentinel-2 Dataset. In *2022 3rd International Conference on Computing, Analytics and Networks (ICAN)* (pp. 1-5). IEEE.
- Song, Z. (2023). Analysis of the similarities and differences between qualitative and quantitative research. *Journal of Sociology and Ethnology*, 5(1), 102-105.
- Sugiyono. 2008. *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*. Bandung: ALFABETA.
- Wang, X., Chen, B., & Dong, Q. (2022). The Limit of Urban Land Expansion Based on Population Growth and Economic Development: A Case Study of Shandong Province in China. *Sustainability*, 15(1), 73.
- Yunus, Hadi Sabari. 2000. *Struktur Tata Ruang Kota*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.