

TRANFORMASI RUANG DAN NILAI LAHAN: STUDI KASUS KORIDOR JALAN H.M. YASIN LOMPO, GOWA

Andini Nurul¹, Risma Handayani^{1*}, Khairul Sani Usman¹

¹Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar, Jl. H.M. Yasin Limpo Romangpolong, Somba Opu, Gowa, Indonesia

*Corresponding e-mail: risma.handayani@uin-alauddin.ac.id

DOI : 10.35472/jppk.v5i3.2226

ABSTRACT

The H. M. Yasin Limpo Street corridor in Gowa Regency is experiencing increasingly dense and uncontrolled development, indicating a mismatch with the Regional Spatial Plan (RTRW). This situation threatens to degrade urban spatial quality, reduce comfort and safety, and hinder the realization of sustainable urban environments. The rapid and extensive land use changes in this area highlight the need for an in-depth study of the relationship between rising land values and land use transformation. This study aims to analyze the influence of land value on land use change within the corridor. A descriptive quantitative approach was used, employing overlay analysis, time series analysis, and comparative techniques to identify and assess land use dynamics over the past five years. The results show a 76.3% (1.32 ha) increase in commercial and service land, a 20.4% (1.27 ha) decrease in open land, and a 37.9% (1.27 ha) increase in built-up areas. Land value rose by 14.1%, from IDR 3,900,000/m² to IDR 4,450,000/m², contributing to a 32.67% intensification in land use change, predominantly toward commercial and service functions.

Keywords: Influence, Land value, Land use change

A. PENDAHULUAN

Lahan merupakan sumber daya alam yang penting bagi setiap aspek kehidupan manusia, serta berbagai aspek pembangunan dan perkembangan suatu wilayah. Menurut Undang-Undang No. 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan Pasal 1 ayat 1 (Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009), lahan didefinisikan sebagai bagian daratan dari permukaan bumi sebagai suatu lingkungan fisik yang meliputi tanah beserta segenap faktor yang mempengaruhi penggunaannya seperti iklim, relief, aspek geologi, dan hidrologi yang terbentuk secara alami maupun akibat pengaruh manusia. Pemanfaatan lahan yang tepat dan efisien sangat penting untuk pendukung pertumbuhan ekonomi dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat (Guntur *et al.*, 2024).

Kabupaten Gowa merupakan salah satu kabupaten yang berada di Provinsi Sulawesi Selatan. Kabupaten Gowa memiliki luas wilayah 1.883,33 km² dengan kepadatan penduduk mencapai 416 jiwa/km² pada tahun 2022. Data Badan Pusat Statistik menunjukkan peningkatan jumlah penduduk yang signifikan, dari 760.607 jiwa pada tahun 2018 menjadi 799.999 jiwa pada tahun 2023. Kabupaten Gowa mengalami perkembangan pesat dalam beberapa tahun terakhir yang berdampak pada meningkatnya kebutuhan lahan untuk berbagai keperluan, termasuk pendidikan, pemukiman, dan aktivitas ekonomi (BPS Kabupaten Gowa, 2022)

Kecamatan Somba Opu merupakan salah satu dari 18 kecamatan di Kabupaten Gowa, yang memiliki koridor jalan strategis yaitu Jalan H. M. Yasin Limpo, yang terletak di Kelurahan Romangpolong dan Kecamatan Pattalassang. Jalan H. M. Yasin Limpo

merupakan jalan yang menghubungkan pusat Kota Makassar dengan kawasan pendidikan tinggi yakni UIN Alauddin Makassar, yang secara masuk dalam Kawasan Pendidikan Samata-Bontomarannu sesuai dengan Peraturan Daerah Kabupaten Gowa Nomor 15 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Gowa Tahun 2012-2032 (BPS Kabupaten Gowa, 2022)

Koridor Jalan H.M. Yasin Limpo telah memicu perubahan signifikan dalam nilai dan pemanfaatan lahan. Fenomena ini sejalan dengan teori yang dikemukakan oleh Ramadhoni & Rudiarto (2014) bahwa aksesibilitas dan lokasi strategis memiliki pengaruh terhadap peningkatan harga lahan di daerah sekitarnya. Islami (2019) juga menyatakan bahwa aksesibilitas yang tinggi mempengaruhi peningkatan nilai lahan yang menyebabkan kenaikan harga lahan pada kawasan pendidikan Universitas Islam Riau. Selain itu, Nur (2023) membuktikan bahwa harga lahan memiliki pengaruh yang sangat kuat terhadap perubahan pemanfaatan lahan di Kecamatan Pattallassang.

Perubahan pemanfaatan lahan di sepanjang Koridor Jalan H.M. Yasin Limpo telah mengakibatkan peningkatan kepadatan penduduk dan bangunan. Jumlah penduduk di Kelurahan Romangpolong terus meningkat setiap tahun. Data tahun 2023 menunjukkan sebanyak 9.845 jiwa dengan kepadatan penduduk sebesar 2.654/km² (BPS Kabupaten Gowa, 2024). Salah satu faktor pendorong perubahan ini adalah meningkatnya permintaan fasilitas dan jasa yang berkembang di sepanjang koridor jalan (Usman, 2019). Keberadaan universitas yang menghadap langsung ke koridor juga menarik populasi mahasiswa, sehingga mendorong transformasi fungsi lahan dari yang sebelumnya didominasi oleh area pertanian dan lahan kosong menjadi kawasan pemukiman, komersial, dan jasa. Temuan ini sejalan dengan studi terbaru yang menunjukkan bahwa keberadaan kampus secara signifikan memengaruhi munculnya permukiman mahasiswa, rumah kost, serta aktivitas komersial pendukung di sekitarnya (Revington & Wray, 2024)

Penelitian lain juga menemukan bahwa pertumbuhan kawasan pendidikan memicu perluasan kawasan terbangun dan mendorong perubahan intensitas pemanfaatan lahan di sekitarnya (Akram, 2016). Dinamika perubahan pemanfaatan lahan di Koridor Jalan H.M. Yasin Limpo tidak hanya memengaruhi struktur fisik wilayah, tetapi juga berdampak pada aspek sosial ekonomi masyarakat. Kenaikan nilai lahan yang terjadi di sepanjang koridor mendorong pembangunan yang lebih intensif, tercermin dari menjamurnya rumah pondokan, rumah makan, serta ruko dengan berbagai fungsi. Fenomena ini menggambarkan tekanan pasar lahan yang makin kuat, sebagaimana dijelaskan dalam kajian mengenai perubahan hak guna lahan dan pemanfaatannya dalam konteks tata ruang di Indonesia (Harmoko *et al.*, 2024).

Selain itu, ekspansi koridor dan peningkatan aktivitas pembangunan yang tidak terkendali menunjukkan ketidaksesuaian dengan rencana tata ruang dan dapat memperburuk kualitas ruang kota, sebagaimana juga ditunjukkan dalam studi koridor perkotaan yang mengidentifikasi dampak ekspansi ruang terhadap struktur kota dan kualitas lingkungan (Jatayu *et al.*, 2023). Berdasarkan observasi awal, terlihat meningkatnya hambatan samping di sepanjang jalan, seperti parkir liar di badan jalan, pedagang kaki lima yang memanfaatkan trotoar, serta bangunan yang melanggar garis

sempadan jalan. Sistem drainase rumah kost yang tidak terkelola dengan baik turut menimbulkan kekumuhan dan memperburuk kualitas lingkungan sekitar.

Berdasarkan fenomena yang telah diuraikan, terlihat adanya hubungan yang kompleks antara nilai lahan dan perubahan pemanfaatan lahan di Koridor Jalan H. M. Yasin Limpo. Dinamika ini tidak hanya memengaruhi kondisi fisik kawasan, tetapi juga membawa implikasi terhadap struktur sosial dan ekonomi masyarakat setempat. Perubahan yang terjadi secara cepat dan signifikan, terutama akibat peningkatan nilai lahan, menunjukkan perlunya kajian mendalam untuk memahami pola serta arah perubahan tersebut. Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaruh nilai lahan terhadap perubahan pemanfaatan lahan di sepanjang koridor Jalan H. M. Yasin Limpo guna mendukung upaya perencanaan ruang yang lebih adaptif, terarah, dan berkelanjutan.

B. METODE PENELITIAN

1. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di koridor Jalan H. M. Yasin Limpo sepanjang 1 km dengan titik awal berada di Bundaran Romangpolong. Koridor Jalan H.M. Yasin Limpo berada pada radius 50 m dari jalan dan memiliki luas 10,08 km² sebagaimana yang ditampilkan pada Gambar 1.



Sumber: Penulis (2025)

Gambar 1. Peta Lokasi Penelitian

2. Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan deskriptif kuantitatif. Analisis yang digunakan untuk menjawab rumusan masalah pertama yaitu analisis *overlay* dan *time series* menggunakan Sistem Informasi Geografis (SIG). Sedangkan analisis yang digunakan untuk menjawab rumusan masalah kedua yaitu analisis komparatif.

3. Teknik Pengumpulan Data

Untuk mendapatkan data yang dibutuhkan dalam penelitian ini, maka teknik pengumpulan data yang dilakukan antara lain, observasi lapangan, wawancara, dokumentasi, survei institutional, dan pengumpulan data spasial.

4. Teknik Analisis Data

Analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis *overlay*, *time series* dan deskriptif komparatif. Analisis *overlay*, dilakukan dengan menumpuk peta pemanfaatan lahan untuk mengidentifikasi perubahan yang terjadi, seperti perubahan fungsi lahan, luas lahan terbangun, dan fungsi bangunan. Analisis *time series*, digunakan untuk mengetahui dinamika perubahan pemanfaatan lahan dari waktu ke waktu sehingga dapat diketahui tren perubahan yang terjadi selama 5 tahun terakhir. Analisis deskriptif komparatif digunakan untuk membandingkan perkembangan perubahan nilai lahan dan perubahan pemanfaatan lahan. Perbandingan ini dilakukan untuk melihat kecenderungan pengaruh nilai lahan terhadap intensifikasi atau konversi lahan di Koridor Jalan H. M. Yasin Limpo

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Analisis Perubahan Pemanfaatan Lahan di Koridor Jalan H. M. Yasin Limpo Tahun 2020-2024

Pemanfaatan lahan di koridor jalan H. M. Yasin Limpo mengalami perubahan yang signifikan dalam kurun waktu 5 tahun terakhir. Berdasarkan hasil digitasi melalui citra satelit bahwa pemanfaatan lahan di koridor ini mengalami perkembangan cukup pesat yang didominasi oleh sektor perdagangan dan jasa.

a. Perubahan Fungsi Lahan

Fungsi lahan yang terdapat di Koridor Jalan H. M. Yasin Limpo mencakup lahan terbuka, permukiman, perkebunan, perkantoran, perdagangan dan jasa, pendidikan, dan industri. Lahan ini mengalami perubahan fungsi yang signifikan selama 5 tahun terakhir sebagaimana ditampilkan pada Tabel 1 dan Gambar 2.

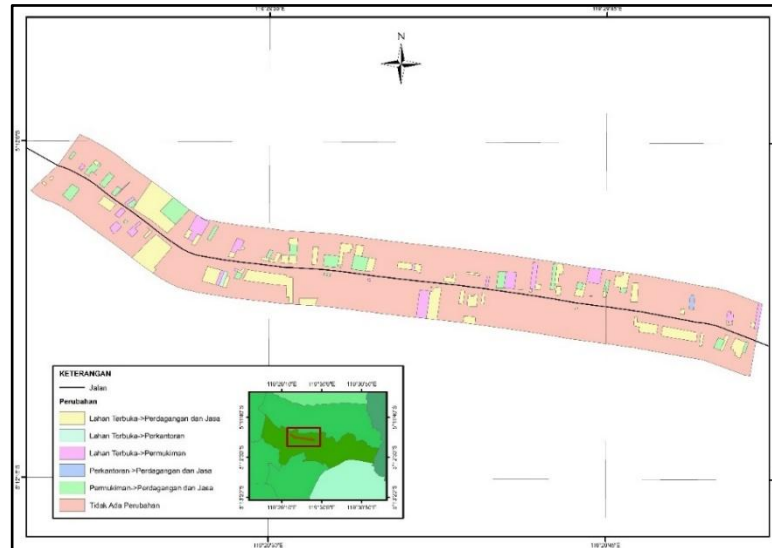
Tabel 1. Perubahan Fungsi Lahan Tahun 2020-2024

No	Perubahan Fungsi Lahan	Luas (Ha)
1	Lahan Terbuka->Perdagangan dan Jasa	1,14
2	Lahan Terbuka->Perkantoran	0,01
3	Lahan Terbuka->Permukiman	0,32
4	Perkantoran->Perdagangan dan Jasa	0,01
5	Permukiman->Perdagangan dan Jasa	0,35
6	Tidak Ada Perubahan	8,25

Sumber: Penulis (2025)

Berdasarkan Tabel 1, lahan mengalami perubahan fungsi sebesar 1,83 hektar selama 5 tahun terakhir. Perubahan fungsi lahan yang signifikan terjadi pada fungsi lahan terbuka menjadi perdagangan dan jasa dengan luas 1,14 hektar. Fungsi perdagangan dan jasa menjadi salah satu fungsi lahan yang paling berkembang di sepanjang koridor Jalan H. M. Yasin Limpo. Fungsi ini berkembang pesat seiring dengan berkembangnya pusat

pendidikan dan meningkatnya aktivitas masyarakat serta pengguna jalan di kawasan tersebut.



Sumber: Badan Informasi Geospasial, Citra Satelit Google Earth, dan Hasil Analisis Penulis (2025)
Gambar 2. Peta Perubahan Fungsi Lahan Tahun 2020-2024

b. Perubahan Luas Lahan Terbangun

Berdasarkan hasil observasi lapangan serta interpretasi citra satelit, ditemukan adanya peningkatan yang signifikan pada luas lahan terbangun dalam kurun waktu 5 tahun terakhir. apun hasil perubahan luas lahan yang ditemukan, ditampilkan pada Tabel 2 dan Gambar 3.

Tabel 2. Perubahan Luas Lahan Tahun 2020 dan 2024

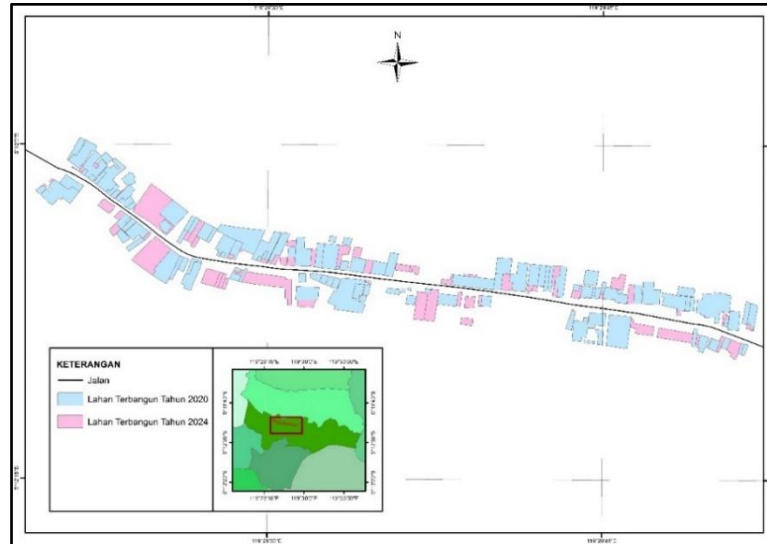
Tahun	Luas				Total	%
	Lahan Terbangun (Ha)	%	Lahan Tidak Terbangun (Ha)	%		
2020	3,35	33,23	6,73	66,77	10,08	100
2021	3,58	35,52	6,5	64,48		
2022	3,88	38,49	6,2	61,51		
2023	4,17	41,37	5,91	58,63		
2024	4,62	45,83	5,46	54,17		

Sumber: Penulis (2025)

Tabel 2 menunjukkan adanya peningkatan konsisten pada luas lahan terbangun selama 5 tahun terakhir. Luas lahan terbangun mengalami pertambahan dari 3,35 hektar atau sekitar 33,23% dari total area pada tahun 2020 menjadi 4,62 hektar atau sekitar 45,83% pada tahun 2024. Hal ini menunjukkan peningkatan sebesar 1,27 hektar atau sekitar 37,91% dalam kurun waktu 5 tahun. Rata-rata pertambahan lahan terbangun adalah sekitar 0,32 hektar per tahun, dengan peningkatan tertinggi terjadi pada periode 2023-2024 sebesar 0,45 hektar.

Sebagian besar perubahan lahan terjadi pada lahan kosong yang sebelumnya berfungsi lahan terbuka kini berubah fungsi menjadi perdagangan dan jasa. Bentuk perubahan yang

paling dominan adalah pembangunan rumah kost, ruko (rumah toko), warung, serta jasa fotocopy, terutama di sisi-sisi jalan yang memiliki akses langsung ke jalan utama.



Sumber: Badan Informasi Geospasial, Citra Satelit Google Earth, dan Hasil Analisis Penulis (2025)

Gambar 3 Peta Perubahan Lahan Terbangun Tahun 2020-2024

c. Perubahan Fungsi Bangunan

Perubahan fungsi bangunan yang terjadi di koridor Jalan H. M. Yasin Limpo sangat signifikan dalam 5 tahun terakhir yaitu dari tahun 2020 hingga tahun 2024. Perubahan yang terjadi diantaranya bangunan non fungsi menjadi hunian, bangunan non fungsi menjadi komersial, hunian menjadi komersial, komersial menjadi lahan terbuka, lahan terbuka menjadi bangunan non fungsi, lahan terbuka menjadi hunian, dan lahan terbuka menjadi komersial. Adapun perubahan fungsi bangunan ini ditampilkan pada Tabel 3 dan Gambar4.

Tabel 3. Perubahan Fungsi Bangunan Tahun 2020-2024

No	Perubahan Fungsi	Luas Perubahan (Ha)
1	Bangunan Non Fungsi->Hunian	0,06
2	Bangunan Non Fungsi->Komersial	0,28
3	Hunian->Bangunan Non Fungsi	0,02
4	Hunian->Komersial	0,09
5	Komersial->Bangunan Non Fungsi	0,07
6	Komersial->Hunian	0,09
7	Komersial->Lahan Terbuka	0,03
8	Lahan Terbuka->Bangunan Non Fungsi	0,07
9	Lahan Terbuka->Hunian	0,1
10	Lahan Terbuka->Komersial	1,12
11	Tidak Ada Perubahan	3,2

Sumber: Penulis (2025)

Berdasarkan Tabel 3, perubahan fungsi bangunan dalam 5 tahun terakhir mencapai 1,93 hektar. Perubahan yang paling signifikan terjadi pada lahan terbuka menjadi bangunan komersial dengan luas mencapai 1,12 hektar. Selain itu, bangunan non fungsi yang beralih

menjadi bangunan komersial juga mengalami perubahan cukup signifikan yaitu seluas 0,33 hektar. Hal ini menunjukkan adanya peningkatan permintaan terhadap ruang usaha di sepanjang koridor, yang sejalan dengan pertumbuhan aktivitas ekonomi akibat kenaikan nilai lahan serta perkembangan kawasan pendidikan di sekitarnya.



Sumber: Google Street View (2020); Penulis (2024)

Gambar 4. Perubahan Lahan Terbuka menjadi Bangunan Komersial Tahun 2020-2024

2. Analisis Pengaruh Nilai Lahan Terhadap Perubahan Pemanfaatan Lahan

a. Perkembangan Nilai Lahan di Koridor Jalan H. M. Yasin Limpo

Nilai lahan di koridor jalan H. M. Yasin Limpo mengalami kenaikan yang signifikan selama 5 tahun terakhir yaitu pada tahun 2020 hingga 2024. Nilai lahan pada tahun 2024 mencapai sekitar Rp. 4.450.000/m², dengan kenaikan sekitar Rp. 550.000/m² dibandingkan nilai lahan pada tahun 2020. Hal ini menunjukkan adanya tren kenaikan nilai lahan yang cukup signifikan di kawasan tersebut, yang dapat menjadi faktor pendorong perubahan dalam pemanfaatan lahan sebagaimana ditampilkan pada Tabel 4.

Tabel 4. Perkembangan Nilai Lahan Tahun 2020-2024

No	Tahun	Nilai Lahan (Rp/m ²)	Persentase Kenaikan (%)
1	2020	3.900.000	-
2	2021	4.050.000	3,8
3	2022	4.150.000	2,5
4	2023	4.300.000	3,6
5	2024	4.450.000	3,5
Total		+550.000	14,1

Sumber: Penulis (2025)

Secara umum, terjadi kenaikan nilai lahan yang konsisten setiap tahunnya. Selama tahun 2020 hingga 2024, nilai lahan meningkat sebesar Rp 550.000/m² atau naik sekitar 14,1% dari nilai awal. Kenaikan cenderung stabil dengan rata-rata Rp 150.000/m² per tahun, kecuali pada tahun 2021-2022 yang hanya naik Rp 100.000/m² atau sekitar 2,5%. Kenaikan ini menunjukkan adanya tren peningkatan daya tarik kawasan, baik dari sisi investasi maupun pengembangan aktivitas ekonomi. Kenaikan harga lahan menyebabkan banyak pemilik lahan memilih untuk mengubah pemanfaatan lahannya agar menghasilkan nilai ekonomi yang lebih tinggi.

Kenaikan nilai lahan terjadi secara bertahap yang dipengaruhi oleh berbagai faktor sebagaimana dijelaskan oleh Syarifuddin *et al.* (2022), yang menyatakan bahwa nilai tanah dipengaruhi oleh faktor fisik, ekonomi, sosial, dan pemerintah. Adapun faktor yang mempengaruhi kenaikan nilai lahan di Koridor Jalan H. M. Yasin Limpo sebagai berikut.

- 1) Faktor fisik, kenaikan lahan didorong oleh perbaikan infrastruktur, terutama pelebaran Jalan H. M. Yasin Limpo yang dilakukan sejak tahun 2012, serta beroperasinya layanan *Bus Rapid Transit* (BRT) Mamminasata sejak tahun 2021 dengan terminal yang berada tepat di depan UIN Alauddin Makassar. Peningkatan aksesibilitas inilah yang memperkuat daya tarik kawasan sebagai titik pertumbuhan.
- 2) Dari aspek ekonomi, tingginya permintaan lahan untuk berbagai jenis penggunaan, terutama untuk keperluan komersial dan hunian turut mendorong kenaikan harga lahan. Kondisi ini dapat dilihat pada saat ini, yang mana terjadi peningkatan jumlah investor yang membangun properti untuk kepentingan komersial dan hunian di sepanjang koridor jalan H. M. Yasin Limpo. Fenomena ini menunjukkan bahwa peningkatan minat terhadap lahan turut mendorong kenaikan nilai lahan.
- 3) Faktor sosial, perkembangan kawasan sebagai pusat pendidikan menjadi faktor yang signifikan dalam meningkatkan aktivitas dan dinamika wilayah tersebut. Keberadaan Kampus UIN Alauddin Makassar berperan penting dalam menarik lebih banyak penduduk, terutama mahasiswa, tenaga pendidik, serta pelaku usaha yang melihat potensi ekonomi di sekitar kawasan ini. Hal ini terbukti dari jumlah penduduk di Kelurahan Romangpolong yang kini mencapai 9.845 jiwa. Dinamika sosial ini menciptakan kebutuhan baru terhadap ruang tinggal, layanan pendukung, dan fasilitas komersial, yang pada akhirnya turut mendorong perubahan lahan dari fungsi hunian menjadi fungsi ekonomi.
- 4) Faktor pemerintahan, peran pemerintah dalam mendukung pengembangan kawasan melalui rencana tata ruang dan peningkatan sarana prasarana juga menjadi faktor penting yang memperkuat tren kenaikan nilai lahan. Arah kebijakan pembangunan yang mendorong pengembangan koridor ini sebagai pusat pertumbuhan baru mempercepat alih fungsi lahan dan transformasi ruang.

b. Pengaruh Nilai Lahan terhadap Luas Lahan Terbangun

Koridor Jalan H. M. Yasin Limpo telah mengalami perubahan signifikan dalam kurun waktu 5 tahun terakhir, yang ditandai dengan perubahan pola penggunaan lahan dan peningkatan intensitas pembangunan. Kenaikan nilai lahan sepanjang periode 2020 hingga 2024 sebagaimana ditampilkan pada Tabel 5, memiliki hubungan yang kuat dengan bertambahnya luas lahan terbangun di kawasan ini. Nilai lahan sebagai indikator dari potensi ekonomi suatu wilayah mengalami tren kenaikan secara konsisten dari tahun ke tahun. Kenaikan nilai lahan mendorong pemilik lahan untuk mengoptimalkan pemanfaatan lahan yang dimiliki, dengan tujuan memperoleh keuntungan ekonomi yang sebanding dengan nilai investasi yang terus meningkat.

Berdasarkan Tabel 5, dapat disimpulkan bahwa terdapat pengaruh yang kuat antara kenaikan nilai lahan dengan perluasan area terbangun. Luas lahan terbangun mengalami peningkatan dari 3,35 hektar pada tahun 2020 menjadi 4,62 hektar pada tahun 2024, atau

bertambah sebesar 1,27 hektar. Peningkatan ini mencerminkan pertumbuhan sebesar 37,91% dalam waktu 5 tahun, seiring dengan kenaikan nilai lahan sebesar Rp 550.000/m² atau sekitar 14,1%. Hal ini menunjukkan adanya intensifikasi pembangunan yang dipicu oleh peningkatan nilai ekonomi lahan.

Tabel 5. Perubahan Nilai Lahan dan Luas Lahan Terbangun 2020-2024

Tahun	Nilai Lahan (Rp/m ²)	Luas Lahan Terbangun (ha)	Perubahan Luas Lahan Terbangun (ha)	Persentase Perubahan (%)
2020	3.900.000	3,35	-	-
2021	4.050.000	3,58	0,23	6,87
2022	4.150.000	3,88	0,3	8,38
2023	4.300.000	4,17	0,29	7,47
2024	4.450.000	4,62	0,45	10,79
Total	+550.000	+1,27	1,27	37,91

Sumber: Penulis (2025)

Peningkatan nilai lahan mendorong pemanfaatan lahan secara lebih intensif, lahan yang sebelumnya merupakan ruang terbuka atau belum dimanfaatkan secara optimal mulai dialihfungsikan menjadi area terbangun yang produktif, seperti bangunan komersial, hunian padat, atau fasilitas jasa. Pada tahun 2021, terjadi penambahan lahan terbangun sebesar 0,23 hektar yang terus bertambah setiap tahunnya hingga mencapai puncaknya pada tahun 2024 dengan tambahan sebesar 0,45 hektar. Kenaikan ini memperlihatkan bahwa semakin tinggi nilai lahan, semakin besar pula tekanan dan dorongan terhadap pemanfaatan lahan yang lebih intensif dan bernilai ekonomi tinggi.

c. Pengaruh Nilai Lahan terhadap Perubahan Fungsi Lahan

Kenaikan nilai lahan yang terjadi di sepanjang koridor Jalan H. M. Yasin Limpo selama periode 2020–2024 juga diikuti oleh perubahan fungsi lahan terutama menuju fungsi perdagangan dan jasa, permukiman, dan perubahan menjadi lahan terbuka. Adapun perubahan fungsi lahan ini ditampilkan pada Tabel 6.

Tabel 6. Perubahan Fungsi Lahan per Tahun Seiring Kenaikan Nilai Lahan

Tahun	Nilai Lahan (Rp/m ²)	Perubahan ke Perdagangan dan Jasa	Perubahan ke Permukiman	Perubahan ke Lahan Terbuka
2020	3.900.000	-	-	-
2021	4.050.000	0,21	0,29	0,04
2022	4.150.000	0,59	0,21	0,08
2023	4.300.000	0,49	0,3	-
2024	4.450.000	0,61	0,15	0,33

Sumber: Penulis (2025)

Berdasarkan Tabel 6, selama 5 tahun terakhir terjadi perubahan lahan menjadi fungsi perdagangan dan jasa dengan luas 1,90 hektar, lahan menjadi fungsi permukiman dengan luas 0,95 hektar, dan lahan menjadi lahan terbuka dengan luas 0,45 hektar. Hal ini menunjukkan kecenderungan perubahan pemanfaatan lahan yang berorientasi pada fungsi komersial. Kenaikan nilai lahan sebesar Rp 550.000/m² atau 14,1% selama periode 2020–

2024 menjadi salah satu faktor yang mendorong masyarakat dan pelaku usaha untuk memanfaatkan lahannya secara lebih ekonomis.

Pola perubahan fungsi lahan memperlihatkan adanya dinamika pemanfaatan yang terus berkembang setiap tahun. Pada tahun 2021, mulai muncul perubahan awal ke perdagangan seluas 0,21 hektar dan permukiman sebesar 0,29 hektar yang menandai awal dari proses intensifikasi pemanfaatan lahan. Pada tahun 2022, terjadi lonjakan signifikan pada perubahan ke fungsi perdagangan sebesar 0,59 hektar, yang mencerminkan peningkatan nilai lahan dan aktivitas ekonomi di kawasan tersebut. Tahun 2023 tetap menunjukkan perubahan, meskipun cenderung menurun, dengan dominasi perubahan ke fungsi permukiman seluas 0,3 hektar. Sementara itu, pada tahun 2024, selain peningkatan perubahan ke fungsi perdagangan yang mencapai 0,61 hektar, juga terdapat perubahan ke fungsi lahan terbuka seluas 0,33 hektar.

Pergeseran dari fungsi lahan hunian ke fungsi ekonomi ini mencerminkan karakter kawasan yang semakin urban, dengan dominasi fungsi perdagangan sebagai penggerak utama ekonomi lokal. Hal ini sesuai dengan teori nilai lahan menurut Alonso dalam Prasetya & Sunaryo (2013), yang menyatakan bahwa pusat aktivitas akan menarik pemanfaatan lahan yang paling mampu membayar sewa tertinggi, dalam hal ini fungsi komersial. Kondisi ini menunjukkan adanya hubungan antara kenaikan nilai lahan dan kecenderungan intensifikasi fungsi lahan menuju aktivitas yang bernilai ekonomis, terutama perdagangan dan jasa. Pola ini sekaligus menunjukkan adanya tekanan terhadap fungsi hunian tradisional dan ruang terbuka, yang perlahan-lahan tergeser akibat tekanan ekonomi lahan yang semakin meningkat.

d. Pengaruh Nilai Lahan terhadap Fungsi Bangunan

Kenaikan nilai lahan di koridor Jalan H. M. Yasin Limpo juga diikuti oleh perubahan fungsi bangunan. Hal ini mencerminkan upaya pemilik lahan dan investor untuk memaksimalkan nilai ekonomi dari lahan yang mereka miliki, terutama di kawasan dengan aktivitas wilayah yang terus meningkat. Adapun data terkait kenaikan nilai lahan ini ditampilkan pada Tabel 7.

Tabel 7. Perbandingan Intensitas Perubahan Fungsi Bangunan Seiring Kenaikan Nilai Lahan

Periode	Kenaikan Nilai Lahan (Rp/m ²)	Lahan Terbuka ke Komersial (Ha)	Hunian ke Komersial (Ha)
2020-2022	250	0,46	0,30
2022-2024	300	0,61	0,41

Sumber: Penulis (2025)

Berdasarkan Tabel 7, pada periode 2020–2022, nilai lahan mengalami kenaikan sebesar Rp 250.000/m², dari Rp 3.900.000 menjadi Rp 4.150.000/m². Perubahan yang terjadi yaitu lahan terbuka menjadi bangunan komersial seluas 0,46 hektar dan bangunan hunian menjadi bangunan komersial seluas 0,30 hektar. Selanjutnya, pada periode 2022–2024, kenaikan nilai lahan sebesar Rp 300.000/m² hingga mencapai Rp 4.450.000/m² mengakibatkan intensitas perubahan fungsi bangunan semakin meningkat. Perubahan yang terjadi yaitu lahan terbuka menjadi bangunan komersial seluas 0,61 hektar dan bangunan hunian menjadi bangunan komersial seluas 0,41 hektar.

Pola ini menunjukkan bahwa ketika nilai lahan meningkat, terjadi kecenderungan alih fungsi lahan dan bangunan menuju penggunaan yang menawarkan nilai ekonomi lebih tinggi, terutama pada sektor komersial. Fenomena ini sejalan dengan teori bid-rent dan dinamika nilai lahan yang menyatakan bahwa penggunaan lahan akan bergeser mengikuti fungsi yang memberikan keuntungan ekonomi paling optimal (Alonso dalam O'Sullivan, 2020). Peningkatan luas bangunan berfungsi komersial mencerminkan persepsi pelaku ekonomi bahwa sektor perdagangan dan jasa memiliki tingkat keuntungan lebih tinggi dibandingkan fungsi hunian atau pertanian. Temuan ini didukung oleh penelitian (Zhang *et al.*, 2025) yang menunjukkan bahwa kenaikan nilai lahan di sekitar kawasan pendidikan dan komersial mendorong perubahan fungsi bangunan menjadi aktivitas ekonomi berintensitas tinggi.

Selain itu, transformasi hunian menjadi ruko, kios, kafe, atau rumah kos merupakan bentuk adaptasi masyarakat terhadap tekanan ekonomi ruang, sebagaimana dijelaskan oleh Revington & Wray (2024) yang menemukan bahwa pemilik lahan di kawasan sekitar kampus atau koridor komersial cenderung mengonversi properti tempat tinggal menjadi fungsi komersial untuk memaksimalkan pendapatan. Fenomena ini juga diperkuat oleh penelitian Jatayu *et al.* (2023) yang menunjukkan bahwa koridor perkotaan yang mengalami peningkatan nilai lahan akan mengalami percepatan komersialisasi ruang sebagai respon terhadap permintaan pasar dan perubahan karakter aktivitas ekonomi. Fenomena ini menunjukkan bahwa kenaikan nilai lahan tidak hanya memengaruhi jenis fungsi bangunan, tetapi juga intensitas pemanfaatan ruang. Semakin tinggi nilai lahan, semakin besar kecenderungan pemilik lahan untuk mengembangkan atau mengubah bangunan agar memberikan hasil ekonomi yang lebih optimal. Dengan demikian, nilai lahan dapat dianggap sebagai salah satu faktor yang memengaruhi kecenderungan perubahan fungsi bangunan di Koridor Jalan H. M. Yasin Limpo.

e. Pengaruh Nilai Lahan terhadap Sosial Ekonomi

Peningkatan nilai lahan di koridor Jalan H. M. Yasin Limpo membawa pengaruh signifikan terhadap struktur sosial dan ekonomi masyarakat di sekitarnya. Secara ekonomi, nilai lahan yang semakin tinggi mendorong pertumbuhan aktivitas perdagangan dan jasa, seperti rumah makan, toko, salon, hingga jasa pelayanan lainnya. Hal ini menciptakan peluang kerja dan meningkatkan produktivitas ekonomi kawasan. Namun, pertumbuhan tersebut juga menyebabkan persaingan ruang yang ketat, sehingga masyarakat berpenghasilan rendah kesulitan untuk mempertahankan tempat tinggal maupun tempat usaha. Fenomena ini berpotensi menimbulkan gentrifikasi, di mana kelompok ekonomi lemah terpinggirkan karena tidak mampu bersaing dengan tingginya harga sewa atau jual lahan. Selain itu, meningkatnya nilai lahan juga berdampak pada bertambahnya biaya hidup, seperti harga sewa, barang, dan jasa yang ikut melonjak. Ketimpangan sosial semakin terlihat, terutama dalam hal akses terhadap fasilitas sosial dan ruang usaha formal.

Tekanan terhadap ruang publik di koridor Jalan H. M. Yasin Limpo semakin terlihat seiring meningkatnya nilai lahan. Fenomena ini tercermin dari menjamurnya pedagang kaki lima (PKL) yang memanfaatkan trotoar sebagai ruang usaha akibat keterbatasan akses terhadap lokasi usaha formal, sehingga mengganggu fungsi trotoar sebagai ruang

pedestrian dan menurunkan kenyamanan serta keselamatan pengguna jalan (Putri, 2023). Selain itu, kecenderungan pembangunan bangunan permanen yang melanggar garis sempadan bangunan juga semakin marak, dilakukan oleh pemilik lahan untuk memaksimalkan luasan bangunan di tengah tingginya nilai lahan, sehingga mengurangi kualitas visual dan keteraturan ruang publik. Praktik ini sejalan dengan temuan di berbagai kota yang menunjukkan bahwa tekanan ekonomi ruang mendorong konflik pemanfaatan ruang publik dan menurunkan kualitas tata ruang (Latifasari *et al.*, 2024).

Peningkatan intensitas pemanfaatan lahan dan pertumbuhan aktivitas ekonomi di sepanjang koridor juga memperburuk kemacetan lalu lintas, terutama pada jam sibuk, ketika volume kendaraan dari aktivitas pendidikan, perkantoran, dan perdagangan melebihi kapasitas infrastruktur jalan. Kemacetan yang muncul tidak hanya mengurangi efisiensi mobilitas, tetapi juga meningkatkan emisi kendaraan dan memperburuk kualitas udara kawasan, sebagaimana ditunjukkan oleh berbagai studi mengenai hubungan antara penggunaan lahan, aktivitas ekonomi, dan kemacetan di pusat-pusat pertumbuhan perkotaan (Kanyepe *et al.*, 2021). Secara keseluruhan, meskipun kenaikan nilai lahan mendorong pertumbuhan ekonomi, dampak sosial berupa ketimpangan akses, tekanan terhadap ruang publik, dan konflik antarfungsi ruang masih menjadi tantangan yang menuntut penataan yang adil dan berkelanjutan.

f. Pengaruh Nilai Lahan terhadap Lingkungan

Kenaikan nilai lahan mendorong perubahan lahan dari permukiman menjadi komersial, seperti pusat perbelanjaan, restoran, atau gedung perkantoran. Proses ini dapat mengurangi area terbuka hijau dan ruang publik, yang pada gilirannya berpotensi meningkatkan kepadatan bangunan dan polusi udara. Dengan meningkatnya kepadatan bangunan, permukaan tanah yang sebelumnya terbuka atau ditanami vegetasi dapat beralih menjadi permukaan keras (beton atau aspal), mengarah pada penurunan penyerapan air hujan, yang menyebabkan banjir atau genangan air saat hujan lebat. Hal ini terbukti pada awal tahun 2025, di mana setiap terjadi hujan lebat mengakibatkan genangan air di Jalan H. M. Yasin Limpo tepatnya di dekat Bundaran Romangpolong.

Kenaikan nilai lahan di koridor Jalan H. M. Yasin Limpo paralel dengan sejumlah penelitian yang menunjukkan bahwa lonjakan nilai ekonomi ruang mendorong konversi lahan terbuka dan pertanian menjadi fungsi bangunan berintensitas tinggi seperti permukiman padat dan aktivitas komersial. Misalnya, studi di kota-besar tropis menemukan bahwa urbanisasi dan komersialisasi lahan menyebabkan penurunan tutupan vegetasi yang kemudian menurunkan jasa ekosistem dan memperburuk kualitas lingkungan (Maheng *et al.*, 2024). Peralihan dari lahan alami ke penggunaan yang padat juga terkait dengan fenomena pemanasan lokal (*urban heat island*) — penelitian di Jakarta menunjukkan bahwa peningkatan volume bangunan dan ekspansi kawasan terbangun berkorelasi positif dengan intensifikasi UHI dan polusi udara (Sarker *et al.*, 2024). Dengan demikian, pembangunan infrastruktur yang padat tanpa pertimbangan keberlanjutan di koridor ini berpotensi memicu suhu mikro-lingkungan yang lebih tinggi serta degradasi ruang permukiman.

D. KESIMPULAN

Pemanfaatan lahan di Koridor Jalan H. M. Yasin Limpo selama 5 tahun terakhir mengalami perubahan yang signifikan. Perubahan pemanfaatan yang terjadi yaitu perubahan fungsi lahan, luas lahan terbangun, dan fungsi bangunan. Peningkatan fungsi lahan perdagangan dan jasa dari 1,73 hektar menjadi 3,05 hektar menunjukkan kenaikan seluas 1,32 hektar atau 76,3%. Sementara itu, fungsi lahan terbuka mengalami penurunan dari 6,24 hektar menjadi 4,97 hektar, berkurang sebesar 11,27 hektar atau 20,4%. Luas lahan terbangun jugamengalami peningkatan dari 3,35 hektar menjadi 4,62 hektar, bertambah 1,27 hektar atau sekitar 37,9%, yang mencerminkan konversi lahan terbuka menjadi area terbangun secara bertahap dan konsisten. Selain itu, perubahan fungsi bangunan yang terjadi selama 5 tahun terakhir mencapai 1,93 hektar, dengan peralihan paling dominan dari lahan terbuka menjadi bangunan komersial seluas 1,12 hektar atau 58%.

Nilai lahan mendorong terjadinya intensifikasi perubahan pemanfaatan lahan di koridor Jalan H. M. Yasin Limpo selama 5 tahun terakhir. Kenaikan nilai lahan sebesar 14,1% dari Rp 3.900.000/m² menjadi Rp 4.450.000/m² dalam kurun waktu 5 tahun telah mendorong peningkatan signifikan pada lahan terbangun sebesar 32,67% dari 3,52 hektar menjadi 4,67 hektar. Perubahan pemanfaatan lahan didominasi oleh transformasi menuju fungsi perdagangan dan jasa seluas 1,90 hektar, permukiman seluas 0,95 hektar, dan lahan terbuka seluas 0,45 hektar. Intensitas perubahan fungsi bangunan juga meningkat, terutama dari lahan terbuka dan hunian menjadi komersial. Temuan ini sejalan dengan dengan teori nilai lahan Alonso bahwa nilai lahan mempengaruhi kecenderungan intensifikasi pemanfaatan lahan, di mana pemilik lahan beradaptasi mengoptimalkan lahannya untuk fungsi yang bernilai ekonomi lebih tinggi.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] Akram, H. (2016). *Analisis pengaruh perkembangan fisik kawasan aglomerasi terhadap aspek sosial ekonomi masyarakat Kelurahan Samata dan Romang Polong Kabupaten Gowa* (Skripsi). UIN Alauddin Makassar.
- [2] BPS Kabupaten Gowa. (2024). *Kecamatan Somba Opu dalam angka tahun 2023*. BPS Kabupaten Gowa. <https://doi.org/10.53769/bandwidth.v2i2.776>
- [3] BPS Kabupaten Gowa. (2022). *Kabupaten Gowa dalam angka tahun 2021*. BPS Kabupaten Gowa.
- [4] Guntur, M., Wijaya, N., & Yunitha. (2024). Land development process in urban river areas: A case in Palangka Raya City, Indonesia. *Journal of Regional and City Planning*, 35(2), 129–149. <https://doi.org/10.5614/jpwk.2024.35.2.2>
- [5] Harmoko, H. A., Wurarah, R. N., & Pattiasina, T. F. (2024). Building agricultural potential: Utilization of former land use rights by spatial planning. *Social, Ecology, Economy for Sustainable Development Goals Journal*, 1(2), 91–103. <https://doi.org/10.61511/seesdgj.v1i2.2024.355>
- [6] Islami, M. (2019). *Analisis faktor yang mempengaruhi nilai lahan di kawasan pendidikan Kota Pekanbaru* (Skripsi, Universitas Islam Riau). Universitas Islam Riau.

- [7] Jatayu, A., Rustiadi, E., Juanda, B., & Pribadi, D. O. (2023). Metric-based approach for quantifying urban expansion impact on urban form changes in the JBMUR South Conurbation Corridor. *Land*, 12(4). <https://doi.org/10.3390/land12040864>
- [8] Kanyepe, J., Tukuta, M., & Chirisa, I. (2021). Urban land-use and traffic congestion: Mapping the interaction. *Journal of Contemporary Urban Affairs*, 5(1), 77–84. <https://doi.org/10.25034/ijcua.2021.v5n1-6>
- [9] Latifasari, E. F., Pratiwi, R., & Arwani, M. (2024). Model penanganan kebijakan relokasi pedagang kaki lima di Pasar Malioboro Yogyakarta. *Jurnal Inovasi Kewirausahaan*, 1(2), 11–15. <https://doi.org/10.37817/jurnalinovasikewirausahaan.v1i2.3746>
- [10] Maheng, D., Pathirana, A., Bhattacharya, B., Zevenbergen, C., Lauwaet, D., Siswanto, S., & Suwondo, A. (2024). Impact of land use land cover changes on urban temperature in Jakarta: Insights from an urban boundary layer climate model. *Frontiers in Environmental Science*, 12, 1–13. <https://doi.org/10.3389/fenvs.2024.1399041>
- [11] Nur, S., Latief, R., & Syafri, S. (2023). Analisis Perubahan Pemanfaatan Lahan Pada Kawasan Kota Baru Kabupaten Gowa. *Urban and Regional Studies Journal*, 5(2), 163–168. <https://doi.org/10.35965/ursj.v5i2.2709>
- [12] Prasetya, N. A., & Sunaryo, P. B. (2013). Faktor-faktor yang mempengaruhi harga lahan di kawasan Banjarsari Kelurahan Tembalang, Semarang. *Synotic Law: Jurnal Ilmu Hukum*, 2(2), 223–232.
- [13] Putri, E. R. A. (2023). Evaluasi penataan pedagang kaki lima (PKL) pada ruang terbuka hijau (RTH) di Kota Surabaya. *PRAJA Observer: Jurnal Penelitian Administrasi Publik*, 3(4), 76–88.
- [14] Ramadhoni, K., & Rudiarto, I. (2014). Pengaruh eksistensi kawasan pendidikan UNNES terhadap perkembangan guna dan harga lahan di Sekaran, Kota Semarang. *Jurnal Teknik PWK*, 3(4), 585–595.
- [15] Revington, N., & Wray, A. J. D. (2024). Land-use planning approaches to near-campus neighborhoods and student housing development patterns in Ontario, Canada. *Jurnal Hutan dan Masyarakat*, 34(5), 668–694. <https://doi.org/10.24259/jhm.v16i1.14452>
- [16] Sarker, T., Fan, P., Messina, J. P., Mujahid, N., Aldrian, E., & Chen, J. (2024). Impact of urban built-up volume on urban environment: A case of Jakarta. *Sustainable Cities and Society*, 105, 105346. <https://doi.org/10.1016/j.scs.2024.105346>
- [17] Usman, K. S. (2019). Pertumbuhan dan perkembangan real estate di kawasan peri-urban Kota Makassar. *Plano Madani*, 8, 217–225. <http://journal.uin-alauddin.ac.id/index.php/planomadani/article/view/11317/pdf#>
- [18] Zhang, W., Lin, L., Zhu, Q., Chen, D., & Ha, W. (2025). The effects of new satellite campuses on land prices—Evidence based on micro land transaction data in China. *Applied Geography*, 176, 103528. <https://doi.org/10.1016/j.regsciurbeco.2025.106984>