

## **Ringkasan Laporan Penelitian**

### **Mamminasata dan Perubahan Sosial di Pedesaan**

(Studi Tentang Pembangunan Infrastruktur dan Perubahan Sosial Di Kelurahan Samata, Paccinongan dan Romang Polong, Kecamatan Somba Opu, Kabupaten Gowa)

**Oleh: Muhammad Ridha, S.Hi, MA**

**Universitas Islam Negeri (UIN) Alauddin**

**Makassar**

**2014**

## **BAB I.**

### **PENDAHULUAN: MAMMINASATA DAN KISAH TIGA KELURAHAN**

#### **A. Latar Belakang**

Pada awal tahun 80-an berkembang wacana untuk mengembangkan kota Makassar menjadi sebuah wilayah yang terintegrasi dengan wilayah-wilayah penyanggah di sekitarnya. Diskusi ini kemudian berkembang di kampus-kampus oleh akademisi, didiskusikan di tingkat pemerintah kota/kabupaten dan pemerintah provinsi hingga kemudian pada tahun 2003-2008 sebuah kajian yang lebih dalam mengenai pengembangan infrastruktur dan wilayah kota yang kemudian disebut Mamminasata dilakukan oleh Japan International Cooperation Agency (JICA). Hasilnya berupa rekomendasi pembangunan empat proyek jalan mamminasata yang sekarang ini telah dan sedang dilaksanakan yakni Trans Sulawesi, Bypass Mamminasata, Jalan radial Abdullah Dg Sirua dan Jalan radial Hertasning. Jalan trans Sulawesi menghubungkan kabupaten maros, kota Makassar, kabupaten Gowa dan kabupaten Takalar. Kemudian bypass mamminasata adalah jalan lingkaran yang menghubungkan Makassar dan kabupaten gowa. Sementara jalan radial Abdullah dg sirua dan jalan hertasning adalah jalan tembus yang akan menghubungkan pusat kota Makassar dengan jalan bypass mamminasata.

Mamminasata adalah akronim dari empat nama kota/kabupaten: Maros, Makassar, Sungguminasa dan Takalar. Tetapi makna mamminasata kemudian berkembang bukan lagi sebagai sebuah akronim tetapi istilah untuk sebuah mega proyek pengembangan kota dan pembangunan infrastruktur jalan yang berbasis pada empat kabupaten kota yang terintegrasi menjadi sebuah kota besar Mamminasata. Integrasi wilayah ini terutama bertumpu pada pembangunan infrastruktur – berupa pemeliharaan jalan lama, pembuatan jalan baru dan rekomendasi empat proyek jalan mamminasata- dan pertumbuhan ekonomi yang semakin luas.

Anggaran dana proyek pembangunan jalan mamminasata ini berasal dari dana pemerintah pusat sebesar Rp 815 miliar, Pemerintah Provinsi Sulawesi Selatan sebesar Rp 271,69 miliar dan biaya pembebasan lahan ditanggung oleh empat kabupaten/kota yang bersangkutan yang besarnya tergantung kesiapan kabupaten masing-masing. Kepastian anggaran turun setelah pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang rencana tata ruang wilayah nasional yang menyinggung pembangunan jalur Mamminasata. Direncanakan pembangunannya dilakukan pada tahun 2010-2015. Hingga kini proyek pembangunan jalan yang telah rampung adalah jalan tembus hertasning dan jalan ring road tengah yang menghubungkan Makassar dan kabupaten gowa. Sementara jalan trans Sulawesi baru pada tahap pembebasan lahan.

Tetapi meskipun belum semua proyek jalan telah rampung, dinamika di tingkat bawah menjadi semakin dinamis. Dinamika ini terutama berkaitan dengan semakin tingginya proses jual beli lahan oleh investor, pertumbuhan sejumlah proyek perumahan, perubahan lahan pertanian menjadi perumahan, pemindahan sejumlah kampus ke wilayah ini dan juga semakin terdesaknya masyarakat petani lokal ke wilayah pedalaman akibat proses jual beli atau proses pengambilalihan paksa lahan pertaniannya. Menurut pengakuan bupati kabupaten gowa misalnya memproyeksikan

ada 500 perumahan di kelurahan pattalassang. Sementara sejak 2005 pemodal-pemodal besar sector property sudah mulai membangun di wilayah ini. Di antaranya group ciputra yang menggandeng mitra local Idris Manggabarani dan Rizal Tandiawan dalam proyek perumahan elite Citra Land Celebes seluas 33 hektare di kelurahan paccinongan kabupaten gowa. Ada juga BSA Land yang sedang membangun real estate royal spring di atas lahan seluas 21 hektar di desa samata kabupaten gowa.

Pertumbuhan pesat di sector property ini menyebabkan perubahan lanskap, perubahan ruang, perubahan tata guna lahan di wilayah-wilayah yang dilalui oleh proyek jalan mamminasata ini. Bahkan lebih dari itu, wilayah-wilayah yang dilalui oleh jalan mamminasata sekarang telah berubah dengan sangat cepat baik dari sisi ruang (space), populasi, kondisi demografis dan hubungan-hubungan social yang kian kompleks akibat adanya perumahan-perumahan baru di sekitar perkampungan lama warga desa atau di atas lahan-lahan pertanian dan sengketa serta konflik agrarian menjadi semakin meningkat. Menurut catatan badan pertanahan kabupaten gowa telah terjadi 24 konflik dan sengketa agraria di jalur-jalur yang dilalui proyek mamminasata di kabupaten gowa. Jumlah ini meningkat dari tahun sebelumnya yang hanya 6 kasus.

Tulisan ini ingin menjawab pertanyaan: Sejauhmana perubahan ruang dan degradasi lahan pertanian di tiga desa penelitian setelah adanya proyek jalan mamminasata? Bagaimana dinamika jual beli lahan dan sejarah tumbuhnya industri perumahan di tiga desa riset setelah adanya proyek jalan mamminasata? Apa saja kemungkinan-kemungkinan yang dapat mendorong ke arah konflik lahan akibat pembangunan proyek jalan mamminasata?

## **B. Mamminasata dan Progrmnya Di Tiga Kelurahan**

### **B.1. Konsep Umum Mamminasata**

Mamminasata adalah sebuah rencana. Tepatnya, rencana tata ruang. Sebuah rencana yang memuat proses transformasi ruang menuju sebuah 'Metropolitan', kota maha besar. Sebuah rencana prestisius-lebih tepatnya- yang menyangkut bukan hanya wilayah geografi seluas 1,462 km<sup>2</sup> tetapi juga menyangkut kemana arah kehidupan 2,4 juta lebih warga kawasan perkotaan Mamminasata dan kemungkinan pendatang baru setiap tahun akibat pertumbuhan ekonomi yang akan mendorong penduduk pedalaman (*hunterland*) bergerak menuju perkotaan, atau sering disebut urbanisasi.

Mamminasata awalnya hanyalah sebuah akronim. Singkatan dari nama kota Makassar, Maros, Sungguminasa dan Takalar. Tetapi, setelah lebih dari tiga decade sejak digulirkan pertama kali di tahun 1981 oleh sebuah studi pendahuluan, Mamminasata telah berubah menjadi rencana yang membawa-bawa persoalan hidup manusia, ekologi, perubahan ruang, perubahan *livelihood* dan lain sebagainya di dalamnya. Karena itu, mamminasata saat ini, bukan hanya rencana. Tetapi rencana dengan seluruh kompleksitas persoalan manusia dan penghidupannya di dalamnya!

### **B.2. Dari Minasamaupata hingga Mamminasata: Sekilas Sejarah**

Pada tahun 1981, Pemerintah Provinsi Sulawesi Selatan menyiapkan sebuah pra studi rencana kawasan Minasamaupa yakni singkatan dari nama Sungguminasa, Maros dan Ujungpandang. Studi persiapan ini kemudian diperkuat oleh pembahasan RTRW kota pada tahun 1984 yang dilaksanakan oleh Pemerintah Kota Makassar dan

Lembaga Penelitian UNHAS, kemudian tahun 1992 dilakukan revisi oleh dinas tata kota dan daerah. Kemudian, tahun 1997, menyusun rencana tata ruang wilayah Minasamaupata, yang sudah memasukkan Kabupaten Takalar dalam rencana. Namanya berganti menjadi Minasamamata. Tetapi, karena kewajiban meninjau kembali perencanaan wilayah setiap 5 tahun sekali maka, pada tahun 2001 dilakukan perubahan nama dari minasamamata menjadi mamminasata seiring dengan pergantian nama kota Ujung Pandang menjadi Kota Makassar. RTRW ini menitik beratkan pada penyusunan struktur tata ruang dan prasarana lintas wilayah dalam suatu tatanan metropolitan, sehingga selanjutnya disebut sebagai wilayah metropolitan mamminasata<sup>1</sup>.

Perkembangan ini terus dilanjutkan dengan penetapan Perda RTRW No. 10 Tahun 2003 tentang Kawasan Metropolitan Mamminasata oleh Dinas Penataan Ruang dan pemukiman (Tarkim) Provinsi Sulawesi Selatan. Selanjutnya dilakukan studi implementasi Rencana Terpadu Tata Ruang Kawasan Metropolitan Mamminasata di tahun 2005-2006. Kemudian tahun berikutnya disusun usulan penyusunan rancangan peraturan presiden oleh dinas Tarkim Provinsi Sul-Sel.

Proyek ini kemudian menjadi semakin besar dengan terlibatnya secara mendalam JICA (Japan International Cooperation Agency), sebuah lembaga pembiayaan yang dibiayai oleh pemerintah Jepang untuk mengelola bantuan pinjaman kepada Negara-negara berkembang, dalam studi peningkatan manajemen pembangunan perkotaan di kawasan Metropolitan Mamminasata serta keterlibatannya dalam sejumlah kerjasama teknis penyusunan panduan penataan wilayah. Keterlibatan JICA adalah keterlibatan donor yang paling aktif meskipun melalui Indonesia Inisiatif Infrastruktur, AUSAID, lembaga donor milik pemerintah Australia juga terlibat dalam studi untuk menyusun struktur infrastruktur Mamminasata<sup>2</sup>. Sejumlah donor yang berkepentingan untuk memberikan bantuan teknis dan penyaluran bantuan pinjaman telah ikut mendorong semakin intensifnya perencanaan pembangunan infrastruktur dan kawasan Mamminasata.

Terakhir, pada tahun 2011, pemerintah pusat mengeluarkan Perpres mengenai kawasan strategis nasional perkotaan mamminasata melalui penetapan Peraturan Presiden No. 55 tahun 2011 tentang rencana Tata Ruang Kawasan Perkotaan Mamminasata oleh kementerian Pekerjaan Umum (PU). Inilah yang menjadi payung hukum nasional semua perencanaan dan pembangunan dan sekaligus legitimasi hukum seluruh aspek di dalamnya.

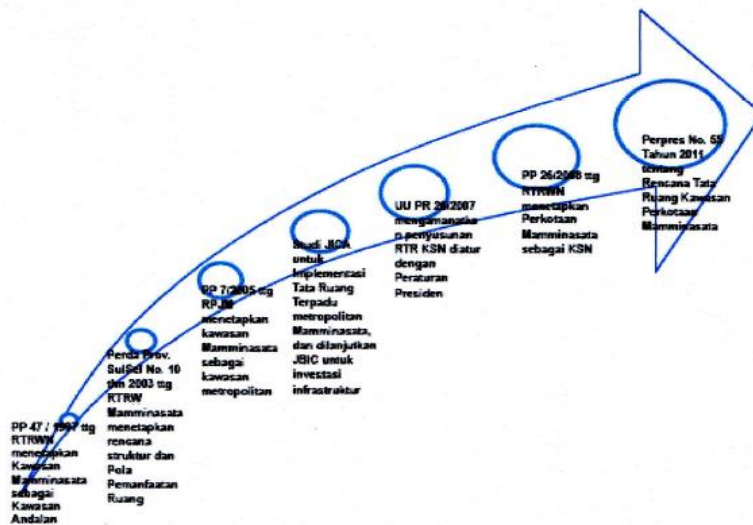
Tetapi perkembangan perencanaan wilayah Mamminasata tidak berhenti sampai disini. Untuk menindak lanjuti rencana dan seluruh rekomendasinya, disusunlah berbagai studi untuk menjadikan rencana ini bukan hanya diatas kertas,

---

<sup>1</sup> Alimuddin Rianse *Laporan Hasil Analisis Rencana tata ruang wilayah Metropolitan Mamminasata* (Makassar, Maros, Sungguminasa, Takalar)(Makassar, Balitbangda Provinsi Sulawesi Selatan: 2004)

<sup>2</sup> Lih. Buku panduan manajemen penyelenggaraan pembangunan di kawasan perkotaan Mamminasata yang disusun bekerjasama antara BKSPMM, Dinas Tarkim Prov Sul-sel melalui dukungan teknis dari dirjen penataan ruang kementerian pekerjaan umum dan JICA. Hal. 6-7. Lihat juga *Final Report Detailed Engginering Design for Mamminasata RSWDS* yang diterbitkan oleh Pemerintah Provinsi Sul-sel, SMEC dan AUSAID.

tetapi ‘mungkin’ diaplikasikan ke dalam keadaan nyata pengelolaan wilayah. Diambil rujukan pembangunan kota baru terintegrasi yaitu kota KOHOKU di Yokohama, Jepang<sup>3</sup>. Kemudian lembaga pembiayaan Jepang ikut membantu menyusun rencana detail tata ruang. Pembangunan kawasan perkotaan Mamminasata merupakan hasil kerjasama Teknis antara JICA (Japan International Cooperation Agency) dengan BKSP MM, UPTD Mamminasata dan Task Force Kota Baru Mamminasata dimulai sebagai tindak lanjut dari terbentuknya perpres No. 55 Tahun 2011 dan MoU pembangunan kota baru yang disepakati oleh Pemerintah Provinsi Sul-Sel dengan Pemkab Gowa, Pemkab Maros dan REI (Real Estate) Sul-Sel.



**Gambar.1.:** Kronologi Penataan Ruang Kawasan Mamminasata

### B.3. Program Prioritas Mamminasata

Dalam perpres nomor 55 tahun 2011 pasal 84-86 dikemukakan mengenai pembentukan struktur dan pola ruang Mamminasata yang akan dikerjakan dalam waktu pelaksanaan 4 tahapan:

- Tahap 1: 2011-2014
- Tahap 2: 2015-2019
- Tahap 3: 2020-2024
- Tahap 4: 2025-2027

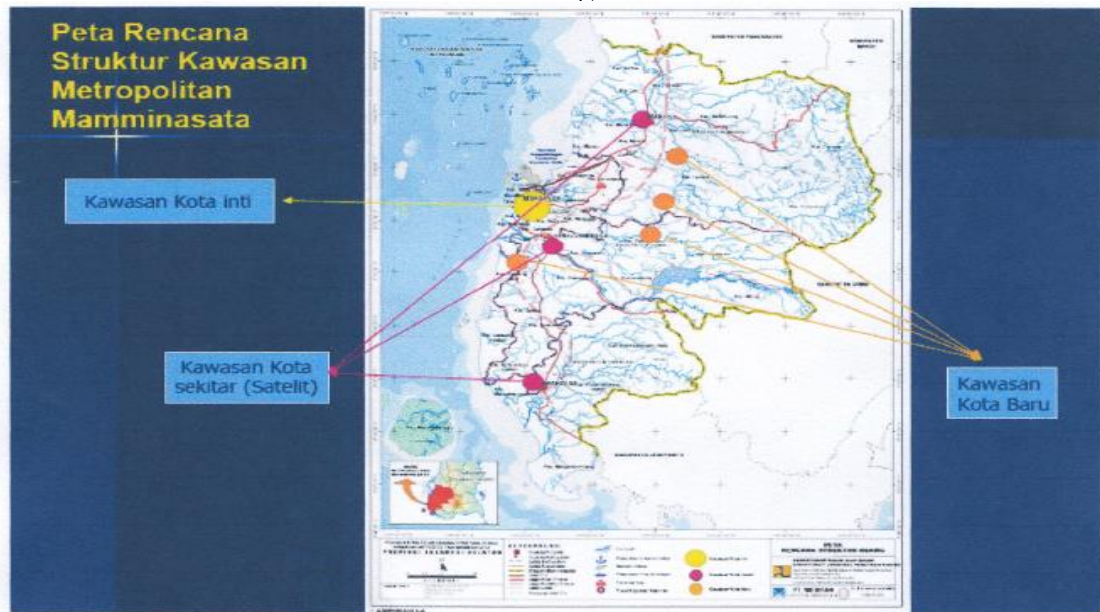
Di dalam seluruh tahapan inilah program-program prioritas yang telah, sedang dan dalam perencanaan implementasinya yang menyangkut tidak hanya peta dan gambar diatas kerja rencana tetapi menyangkut manusia, material dan pembiayaan yang jumlahnya raksasa, seperti pembangunan jalan trans Sulawesi Mamminasata (58,0Km/935M), Mamminasata bypass (48,60Km/854,52M), jalan Hertasing

<sup>3</sup> Rimarti Anggun Widiatry *Pengaruh Pembangunan Megapolitan Terhadap Sosial-Ekonomi dan Ekologi Pada Masyarakat Lokal Tesis Bogor: Sosiologi Pedesaan IPB: 2014*

(7,20Km/112,12M), Jalan Abdullah Dg. Sirua (14,60Km/271,69M) dan Pembangunan jalan dan jembatan Centre Point of Indonesia (8,159Km dan 288Meter/416,97M). tahun-tahun terakhir dan sekitar 12 tahun ke depan akan menjadi tahun-tahun penting dan saksi perubahan lanskap, perubahan social amat besar akibat digulirkannya sejumlah besar bencana proyek Mamminasata.

Program yang dilaksanakan multi tahun (multi year) ini menjadi prioritas bagi pembangunan struktur ruang kawasan perkotaan Mamminasata. Kerena itulah Mamminasata ini bertumpu pada pembangunan sejumlah besar infrastruktur jalan darat, rel kereta dan monorel yang sudah dan akan dibangun dalam tahun perencanaan berjalan. Berikut struktur ruang Mamminasata:

**Gambar.2.** Rencana Struktur Ruang Kawasan Mamminasata



Sumber: Dirjen Penataan Ruang Departemen PU)

### C. Tiga Kelurahan di Antara Sejumlah Proyek

Tiga kelurahan, yakni Samata, Paccinongan dan Romang Polong, berada dibawah bayang-bayang sejumlah proyek besar. Pada tahun 2014, masyarakat di romang polong meributkan rencana pemerintah untuk memperlebar jalan menuju Pattalassang yang melewati kawasan mereka. Tetapi tak lama polemic tersebut, pertengahan tahun 2014 sudah selesai pembangunan pelebaran jalan tembus hertasing ruas romang-polong samata menuju pattalassang. Sebagian masyarakat masih membayangkan ongkos ganti rugi yang lebih tinggi, tetapi proyek jalan ini sudah lebih dulu selesai. Jalan ini tepat melalui wilayah Paccinongang, Samata dan Romangpolong sepanjang 15,70 Km<sup>4</sup>. Awalnya telah dibangun oleh pemerintah kota

<sup>4</sup> Informasi ini berutang sejumlah data dari Rimarti Anggun Widiatry *pengaruh pembangunan Megapolitan Terhadap Sosial-Ekonomi dan Ekologi pada Masyarakat Lokal Tesis bogor: Sosiologi Pedesaan IPB:2014*

Makassar sepanjang 3,0 Km. Kemudian pada tahap berikutnya dibangun oleh pemerintah Provinsi dengan konstruksi beton (*rigid pavement*) sepanjang 5,50 Km dengan lebar empat lajur. Sisanya sepanjang 7,20 Km yang saat ini telah rampung pembangunannya adalah pelebaran jalan menjadi empat lajur dengan median.

Jalan lain yang melalui tiga kelurahan ini adalah *middle ringroad* yang menghubungkan antang Makassar dan Samata, Paccinongang, Romang Polong dan Sungguminasa, Gowa. Di tiga kelurahan ini, jalan ini di beri nama jalan Mustafa Dg. Bunga. Jalan inilah yang beririsan langsung dengan proyek ruas jalan arteri utama yang menghubungkan langsung menuju ke kawasan metropolitan Mamminasata. Pembangunan jalan Abdullah Dg. Sirua masih dalam pengawasan Pemerintah Kota Makassar yang dibagi ke dalam enam seksi: A,B,C,D,E dan F. Seksi B saat ini masih dalam tahap pembangunan, sedangkan seksi E dan F berada di bawah pengawasan pemerintah kabupaten Maros dan Kabupaten Gowa. Ruas jalan Abdullah Daeng Sirua ini akan memberikan kontribusi bagi ekspansi kawasan Metropolitan Mamminasata karena ruas jalannya menghubungkan dan mengakomodasi penduduk di wilayah timur dengan lokasi bebas banjir seluas 4000 hektar di sekitar Moncongloe untuk mengakses langsung menuju kota Makassar serta untuk menarik investor untuk mengembangkan pembangunan di kota satelit di Makassar bagian timur.

Ketika proyek-proyek besar tersebut sudah rampung dan sedang dalam penyelesaian, sebenarnya sejumlah indikasi proyek yang telah ditetapkan dinas tata ruang kabupaten Gowa malang-melintang di antara tiga kelurahan ini. Tak kurang dari 19 proyek besar yang berkaitan dengan pengembangan kota mamminasata sepanjang 2011-2030<sup>5</sup>.

Dari sekian proyek tersebut, masyarakat di tiga kelurahan ini telah menerima konsekwensinya: bukan hanya jalan yang makin panjang, lebar dan kokoh, tetapi juga tumbuhnya industri perumahan yang menggerus sejumlah besar lahan pertanian dan mendesakkan perubahan kehidupan bagi sejumlah besar warganya.

---

<sup>5</sup> Profil singkat rencana tata ruang kabupaten Gowa (diolah)

## BAB II. PEMBAHASAN

### A. “Dari Pertanian Ke Industri Properti”: Perubahan Tata Guna Lahan Di Tiga Kelurahan

#### A.1. Pembangunan Jalan dan Konversi Lahan Pertanian

Mamminasata kian nyaring dibicarakan terutama setelah Mamminasata menjadi pembahasan dalam rencana struktur ruang nasional dalam sebuah skema Kawasan Strategis Nasional pada 2011. Mamminasata adalah satu di antara hanya empat kawasan strategis nasional yang telah dikeluarkan Perpres yang menjadi payung hukumnya. Bersamaan dengan bergulirnya wacana tersebut, penetapan struktur ruang perkotaan mamminasata dan bergulirnya sejumlah proyek, pada tahun 2002 mulai dirintis jalan lintas Hertasning-Tun Abdul Razak. Perintisan ini melibatkan tokoh-tokoh masyarakat kelurahan Samata dan unsur pemerintahan. Setelah perintisan dilakukan, jalan ini terus diperbaiki dan diperlebar hingga akhirnya di tahun 2007 mulai jadi struktur jalan utuh yang kondisinya baik dengan lebar sekitar 30 meter. Kabar baik mengenai terbukanya jalan tembus Hertasning-Tun Abdul Razak ini ternyata adalah kabar buruk bagi sawah-sawah yang dilintasinya. Jalan ini dibangun di atas tanah sawah produktif seluas 26 Hektar dan dimiliki oleh 30 keluarga<sup>6</sup> produsen pertanian mandiri.

Pembangunan jalan Hertasning-Tun Abdul Razak yang mengkonversi lahan sawah petani menjadi jalan hanyalah sebagian kecil dari dampak sebuah proses besar konversi lahan sawah dan pertanian lainnya di daerah Gowa, Maros dan Takalar akibat aglomerasi kota Makassar menjadi kota metropolitan Mamminasata. Proyek pembangunan infrastruktur ini diamati diamati oleh penelitian ini karena di banyak tempat, proyek pembangunan infrastruktur selain merugikan petani (pemilik lahan) juga telah menyebabkan perubahan tata ruang (lanskap) dan hubungan sosial di atasnya. Sebagai misal pembangunan bendungan Bili-bili di sebelah timur ‘tiga kelurahan ini’ mengkonversi perumahan, sawah dan kebun di tiga kecamatan menjadi daerah penampungan air bendungan dan mengubah orang-orang (pemilik lahan) menjadi sopir truk, buruh bangunan, dan buruh serabutan lainnya<sup>7</sup>. Dalam kasus lain juga bisa disebutkan misalnya konversi lahan sawah dan penyingkiran petani lebih ke pedalaman di Pacitan akibat pembangunan jalur lintas selatan (JLS) Jawa yang menghubungkan Jawa Bagian Timur, DIY dan Jawa Tengah<sup>8</sup>.

Penelitian ini sebenarnya menemukan hal senada dengan dua penelitian di atas meskipun instrumen dan konteksnya berbeda, kalau di Bili-bili instrumennya adalah pembangunan Bendungan Bili-bili sedangkan di Pacitan dan ketiga kelurahan lokasi riset ini adalah pembangunan infrastruktur jalan. Sejak dibukanya jalan Hertasning-Tun Abdul Razak, di tiga kelurahan ini telah beroperasi sejumlah besar developer dan penguasa properti dalam penguasaan ruang di tiga kelurahan yang

---

<sup>6</sup> Rimarti Anggun Widiatri *Pembangunan Megapolitan dan Dampak Sosial, Ekonomi dan Ekologis Bagi Masyarakat Lokal* (Tesis: Sosped IPB)

<sup>7</sup> Lihat Sohra Andi Baso, Ambo Masse dkk *Siasat dari Halaman Belakang Makassar* dalam *Belajar Menggugat Negara* (Jakarta; Prakarsa, 2011)

<sup>8</sup> Dian Yanuardi dan Muhammad Ridha *Larasita dan Administrasi Pertanahan di Pacitan* (2010) laporan Riset STPN dan sayogyo Institute



telah ditetapkan oleh RTR Mamminasata sebagai ruang untuk budidaya yang menjadi lokasi untuk pemukiman penduduk dan mengkonversi sejumlah besar lahan pertanian dan melemparkan petaninya ke dalam hubungan produksi kapitalistik yang jauh lebih merugikan petani (pemilik lahan). Dengan penjelasan semacam ini maka pengurangan lahan pertanian dan berpindahnya petani dari aktivitas pertanian ke aktifitas non pertanian (*off-farm*) adalah sesuatu yang pasti di tiga kelurahan ini. Gejala ini sebenarnya beriringan data sensus pertanian yang mencatat penurunan jumlah keluarga petani di kabupaten Gowa sebanyak 11.022 RTP sejak 2003 hingga 2013 atau turun sebesar 12,28%. Dari angka 89.730 RTP pada tahun 2003 menjadi 78.708 RTP di tahun 2013. Dan penurunan jumlah rumah tangga petani di kecamatan somba Opu, lokasi tiga kelurahan riset ini, adalah kecamatan yang terparah pengurangan jumlah keluarga petaninya, yakni berkurang 61,91% atau 3.746 RTP di tahun 2003 menjadi 1.427 RTP di tahun 2013<sup>9</sup>. Karena itu, pengurangan/konversi lahan di awal bab ini yang menimpa 32 keluarga petani adalah bagian dari konversi besar perubahan ruang di kabupaten Gowa dari pertanian keluar dari pertanian.

## A.2. Pembangunan Perumahan dan Konversi Lahan Pertanian

Dalam penelitian ini, penulis menemukan fakta pengurangan jumlah lahan. Menurut data dalam *kecamatan Somba Opu dalam Angka* BPS tahun 2003 menunjukkan jumlah total luas lahan pertanian kelurahan Romang Polong adalah 371,16 Ha, kelurahan Paccinongan sebesar 232 Ha dan kelurahan Samata 244,15 Ha. Berikut rinciannya:

Kelurahan	Pekarangan	Tegal/kebun	Sawah	Lainnya	Total Luas Lahan/Kelurahan
<b>Romang Polong</b>	1,55	144,16	95,96	129,49	371,16
<b>Pacci'nonngang</b>	1,60	78,53	151,87	-	232
<b>Samata</b>	39,14	95,94	108,92	-	244,15
<b>Total</b>	<b>42,29</b>	<b>318,63</b>	<b>356,75</b>	<b>129,49</b>	<b>847,23</b>
<b>Persentase atas jumlah lahan kecamatan</b>					<b>30,1%</b>

**Tabel.1.** Penggunaan Lahan di Tiga Kelurahan

Menurut catatan *Kompas* di Sulsel setiap tahun ada 1% lahan dari 526.000 Ha lahan terkonversi dari lahan pertanian<sup>10</sup>. Di tiga kelurahan data konversi lahan akibat pembangunan 59 proyek perumahan yang telah dibangun sejak tahun 1997 hingga kini yang luas totalnya mencapai angka 228,45 Ha lahan.

Apa yang bisa ditafsirkan dari pertumbuhan massif sejumlah besar perumahan di tiga kelurahan ini? Salah satu diantaranya adalah dominannya industri perumahan dalam proses perubahan tata ruang, tata guna dan tata sosial di ketiga kelurahan ini selama bergulirnya wacana pembangunan metropolitan mamminasata. Terhitung sejak 1990-an maupun nasional yang berukuran kecil sebesar 0,5 Ha hingga seluas

<sup>9</sup> Badan Pusat Statistik(BPS) Kabupaten Gowa Angka Sementara Hasil Sensus Pertanian 2013 (Gowa,2013) Hal. 10

<sup>10</sup> Kompas edisi rabu 17 September 2014

30 Ha. Dan itu berarti sudah mengkonversi lahan pertanian menjadi perumahan sekaligus juga mengkonversi produsen pertanian mandiri yang sebelumnya mengolah tanah-tanah pertanian yang terkonversi itu menjadi tidak lagi memiliki sarana produksi lagi berupa lahan. Karena itu konsekwensinya makin banyak buruh perkotaan, pedagang sayur, buruh bangunan, penjual ikan keliling dan buruh serabutan lainnya yang amat tergantung dengan kehidupan perkotaan yang amat sulit mereka kendalikan. Ketika harga beras naik, mereka harus menanggung akibat langsung dari kebijakan semacam itu karena keterlibatan dengan ekonomi uang di perkotaan sudah sedemikian intens sementara di sisi yang lain mereka sudah tidak punya sumberdaya pertanian yang bisa dijadikan tumpuan saat krisis.

### **A.3. Perubahan Lanskap: Kisah Borong Taipa**

Borong Taipa adalah sebuah nama kampung. Dalam bahasa Indonesia nama kampung ini berarti kerumunan pohon mangga. Seperti banyak nama kampung di tempat lain, mungkin, nama ini disematkan karena ciri-ciri menonjol yang ditemukan orang di sini yakni ada banyak pohon mangga. Kampung misalnya borong tala', bontoa, balang-balang, dst adalah contoh nama kampung yang melihat aspek menonjol pada kampung tersebut dan kemudian nama pun disematkan. Entah kapan hulu ceritanya.

Jarak yang dilewati oleh jalan besar, kata warga batasnya dari samping sekolah dasar unggulan Paccinongan sampai jembatan yang membatasi kelurahan Paccinongan dengan kelurahan Romang Polong. Menurut estimasi kasar saya saja panjang jalan yang melalui kampung ini hanya kurang dari 500 meter. Cukup pendek untuk wilayah sebuah kampung di pedesaan. Tapi wilayah yang cukup pendek ini berubah amat menonjol dari sisi lanskap dalam lima sampai sepuluh tahun terakhir: saat ini ada 65 buah Ruko (rumah Toko) yang sudah selesai dibangun dan sedang dalam proses pembangunan. Hal ini amat menonjol terutama bila dibandingkan dengan wilayah lain kelurahan Pacinongan yang tidak subur ini pertumbuhan rukunya.

Tapi, bukan hanya pertumbuhan ruko yang hampir menutupi seluruh lanskap tepi jalan di Borong Taipa saja yang mengubah tatanan keruangan kampung ini. Lebih awal dari pembangunan sejumlah ruko, ada sejumlah perumahan di belakang ruko dan rumah warga yang berada di tepi jalan.

Pembangunan perumahan di kampung ini dimulai sejak tahun 1997, ketika perumahan griya samata permai selesai dibangun dan mulai dihuni. Pada awalnya kampung ini amat menyeramkan dan tidak begitu ramah untuk dihuni. Di tahun-tahun ketika griya samata permai dibangun, secara bersamaan di tempat lain juga mulai dibangun perumahan-perumahan pertama di kelurahan paccinongan seperti BTN Pao-Pao Permai dan Pacinongan Harapan. Perumahan griya samata permai ini tergolong perumahan yang tidak besar. Di atasnya hanya ada 19 unit rumah.

Pada tahun 2007, perumahan yang cukup luas dibangun dengan nama kompleks graha surandar I dan II. Perumahan ini hingga kini telah membangun 300-an unit rumah di atas lahan seluas kurang-lebih 9 hektar. Yang terakhir, ada perumahan Pondok Ezra yang dibangun sekitar tahun 2011. perumahan adalah tipe perumahan yang tergolong menengah. Harga perunit rumahnya dibandrol

Rp.650.juta-an. Ada 65 unit rumah di atas tanah seluas 1,3 Hektar. Berikut tabel perumahan dan luas perumahan di Borong Taipa:

Nama Perumahan	Luas	Unit	Tahun Pembangunan
Griya Samata Permai	±1H	19	1997
Graha surandar I dan II	±9 H	300-an	2007
Pondok Ezra	1,3H	65	2011

**Tabel.2.** Jumlah Perumahan di Kampung Borong Taipa

## **B. Land Deal, Tumbuhnya Industri Property dan Proletarisasi**

### **B.1. Gelombang Pertama Pembangunan Perumahan dan Awal Mula Jual Beli Tanah**

Pelepasan lahan untuk jalan Tun Abdul Razak mulai dilakukan pada tahun 2002. Kompensasi untuk lahan yang dikonversi menjadi jalan bervariasi harganya tergantung tahun pelepasannya. Tanah yang dilepas pada tahun 2002-an dihargai 30.000-an per meter. Sedangkan tanah yang dilepas tahun setelahnya bisa 50.000 per meter hingga tahun 2010 ada yang mendapat kompensasi 1.000.000 per meter.

Proses pelepasan lahan untuk pembangunan jalan tembus ini didahului oleh pembangunan perumahan-perumahan pertama di tiga kelurahan ini. Pengembang tentu berspekulasi jika saja jalan tembus telah jadi, maka harga properti mereka akan ikut merangkak naik. Masyarakat juga berbondong-bondong membeli perumahan-perumahan awal yang dibangun. Salah satu perumahan awal yang dibangun di tiga kelurahan ini adalah perumahan Pao-Pao Permai yang dibangun pada tahun 1994 oleh CV. Haji Banca. Tak kurang dari seribu rumah kini terbangun di atasnya.

Di tahun yang bersamaan PT Arta juga membangun di kelurahan Paccinongan perumahan Paccinongan Harapan. Perumahan yang direncanakan seluas 9 Hektar ini baru membangun sekitar 100 rumah di atas lahan yang dibebaskan seluas 4 Ha. Tetapi dalam perjalannya, pemilik PT. Arta meninggal dunia sehingga usaha ini mandeg. Tidak ada lagi perluasan lahan setelah pemiliknya meninggal. Setelah dua perumahan ini dibangun, ada sejumlah perumahan dengan rentang pembangunan sejak tahun 1996-1999 dibangun di tiga kelurahan ini. Perumahan tersebut adalah perumahan Saumata Indah seluas 4 Ha di kelurahan romang polong, perumahan Tamangapa raya seluas 1,5 Hektar di kelurahan romang polong, Gowa sarana indah pada tahun 1998 di kelurahan paccinongan seluas 4 Ha, perumahan andi tonro di tahun 1997 seluas 3 Ha, kompleks mutiara permai di tahun 1996 seluas 0,9 Ha dan anugrah reski seluas 0,20 Ha dan Griya samata permai seluas 0,5 Ha di tahun 1997.

Keseluruhan perumahan di atas inilah yang menjadi cikal bakal lahirnya komunitas-komunitas berpagar (gate communities) di tiga kelurahan ini. Pertumbuhan industri perumahan ini setidaknya telah menyebabkan tiga hal penting: *pertama*, kedatangan perumahan ini diikuti oleh komunitas-komunitas baru penduduk dari kota bertempat tinggal di kelurahan ini. *Kedua*, agen-agen pembeli lahan untuk perumahan telah ikut mempengaruhi tingginya minat pemilik lahan untuk menjual lahannya. Terutama karena proses untuk membujuk pemilik lahan menjual lahannya kepada perumahan dilakukan oleh orang-orang kuat lokal seperti ketua RT/RW, kepala lingkungan dan tokoh masyarakat setempat. *Ketiga*, telah mengubah

makna tanah di masyarakat. Kalau dulu tanah betul-betul sebagai sarana produksi, karena sebagian besar lahan sawah produktif, sekarang telah menjadi komoditas yang dengan mudah dijual-belikan di pasar tanah yang makin ramai karena industri properti dan pembangunan infrastruktur di sekitarnya.

Sejak tahun-tahun akhir 1990-an tersebut, beriring dengan pembangunan infrastruktur, pembangunan perumahan-perumahan baru tanah bertransformasi menjadi komoditas yang ramai diperjual belikan di pasar dan harganya pun terus meningkat dari tahun ke tahun. Catatan lain dari era awal pembangunan perumahan dan proses jual beli lahan di tiga kelurahan ini adalah bahwa perumahan-perumahan yang dibangun, pada umumnya adalah perumahan yang tidak terkait dengan industri keuangan langsung seperti layaknya industri properti saat ini.

Pada saat itu, misalnya, PT Arta, untuk membangun perumahan Paccinongan Harapan itu menggunakan sepenuhnya uang tabungan pemilik perusahaan ini yang merupakan seorang pedagang di kota Makassar. Uang itu digunakan untuk melepaskan lahan, membeli bahan dan membangun lalu kemudian dipasarkan. Begitu juga dengan perumahan-perumahan lainnya yang kebanyakan menggunakan modal berlebih dari pemilik perusahaannya, bukan menggunakan kredit property seperti kebanyakan developer pada tahun-tahun setelah 2000-an hingga saat ini.

## **B.2. Tanah Sebagai Komoditas: Rezim Property dan Perubahan Makna Tanah**

Ketika jalan lintas hertasning-tun Abdul Razak selesai sepenuhnya menjadi jalan lintas seluas 30 meter di tahun 2007, banjir bandang proyek perumahan terjadi di tiga kelurahan ini. Ada 44 proyek perumahan yang dibangun di atas tahun 2006 atau seiring dengan selesainya jalan tembus hertasning ini. Tanpa mensimplifikasi penyebab proses tumbuhnya industri perumahan di tiga kelurahan ini, jalan atau infrastruktur vital pendukung industri perumahan, adalah salah satu pendorong paling kuat pertumbuhan sejumlah besar perumahan di tiga kelurahan ini<sup>11</sup>. Termasuk didalamnya juga serbuan ‘pemodal besar’ yang menginvestasikan modalnya untuk pembangunan perumahan di tiga kelurahan ini.

Ciputra Rp. 400 milyar tahun 2009 untuk membangun Citraland Celebes, tepat di samping perumahan Pao-pao Permai. Tidak hanya itu, IMB Group menginvestasikan tidak kalah aktif. Mereka menginvestasikan 1,2 Trilyun untuk proyek di tahun 2014. Tak kurang dari separuhnya, Rp. 600 Milyar, dikhususkan untuk membangun perumahan kelas menengah, Modern Estate<sup>12</sup>. Selain itu tak kurang dari 20-an konsesi perumahan yang sekarang ini sedang giat memasarkan produknya di tiga kelurahan ini.

Sejak seluruh perubahan ini terjadi begitu cepat, persoalan penataan ruang, perubahan lanskap, harga lahan dan peruntukannya telah amat ditentukan oleh rezim property. Tanah-tanah petani menjadi semakin terserap masuk ke dalam isapan korporasi properti. Sebagai misal, saat ini Royal Spring telah membeli lahan di sekitar perumahan yang dibangun di atas lahan 21 hektar sekarang ini. Tak tanggung-tanggung jumlahnya lebih dua kali lipat dari jumlah lahan awal yakni 50 Ha. Bumi Aroepala juga terus membeli lahan di sekitar perumahannya agar perumahannya tak

---

<sup>11</sup> Rinciannya bisa dilihat pada sub-bab sebelumnya.

<sup>12</sup> IMB Investasi Rp. 600 Milyar Bangun Modern Estate

kekurangan lahan untuk dibangun produk property lagi. BTN Graha Surandar yang pada awalnya hanya surandar I diperluas lagi dengan membeli lahan-lahan yang dulu belum terbeli di sekitar perumahannya. Akhir dari cerita tumbuh berkembangnya industri property dan makin berkuasanya rezim perusahaan property di tiga kelurahan ini adalah kenaikan harga terus menerus. Dan ini tentu hanya akan menguntungkan mereka yang kaya dan memiliki bisnis perumahan, sebab harga tanah yang naik juga diikuti dengan kenaikan harga properti yang juga makin mahal. Saat ini harga property di makassar (termasuk wilayah gowa) adalah yang termahal setelah Jakarta<sup>13</sup>. Menurut survey tahunan BI harga rumah di Makassar termahal setelah Surabaya<sup>14</sup>. Di kawasan jalan lintas Tun Abdulrazak bahkan taksiran harganya sudah mencapai Rp. 1,5 Jt- 15Jt.<sup>15</sup> Untuk melihat kenaikan yang direkam oleh masyarakat langsung berikut kutipan wawancara dengan H Ibrahim Dg. Gassing mengenai kenaikan harga lahan yang terus tumbuh tiga kelurahan ini:

“Harga tanah pada tahun 1990-an Rp. 3.000-Rp.5000 permeter. Baru setelah adanya jalan Tun Abdul Razak harga naik menjadi Rp. 30.000. Harga naik berkali lipat -untuk tanah yang tidak berada ditepi jalan langsung dihargai Rp. 300.000-an permeter dan menjadi Rp. 1.000.000-an permeter untuk lahan yang letaknya persis di tepi jalan Tun Abdul Razak- setelah pelebaran jalan menjadi 30 Meter”<sup>16</sup>

Siapa yang diuntungkan dari proses kenaikan lahan untuk properti ini? Berita ini mungkin bisa memberikan gambaran: PT. Ciputra Develompent mendapatkan laba yang terus meningkat. Tahun 2011 mendapat laba 1,3 Trilyun naik di tahun 2012 menjadi 2,5 Trilyun dan tahun 2013 naik lagi menjadi 3,05 Trilyun.<sup>17</sup> Disisi yang lain, karena harga lahan makin mahal, property residensial bahkan yang subsidi makin tak terjangkau oleh masyarakat berpenghasilan rendah<sup>18</sup>. Apalagi property komersial non subsidi yang harganya bisa beberapa kali lipat. Berikut beberapa harga produk perumahan di tiga kelurahan:

Nama Perumahan	Harga Terendah	Ukuran	Harga Tertinggi	Ukuran
<b>Modern Estate</b>	600.000.000,-	7x15	1.450.000.000,-	8x18
<b>Multi Niaga</b>	1.100.000.000,-	8x15	1.200.000.000,-	9x18
<b>Bumi Aroepala</b>	360.000.000,-	6x15	908.000.000,-	8x18
<b>Citra garden</b>	355.740.000,-	6x12	683.340.000,-	7x15
<b>Puri diva Istanbul</b>	460.000.000,-	6x12	3.200.150.000,-	12x25
<b>Samata residence</b>	265.000.000,-	6x12	607.000.000,-	5x21
<b>Kompleks Graha Surandar</b>	280.000.000,-	6x14	900.000.000,-	5x20

<sup>13</sup> Tribuntimur *Harga Jual Tanah Property Di Makassar Tertinggi Setelah Jakarta*. Lihat tribuntimur edisi hari jumat/24/1

<sup>14</sup> Tribuntimur edisi 23/12/2013. Lihat juga *KPR Masih Menjadi Pilihan Utama* (Realestat Edisi 6 2012) hal. 19

<sup>15</sup> *Ibid*

<sup>16</sup> Wawancara H Ibrahim Dg Gassing juli 2014

<sup>17</sup> Rumah.com. diunduh 6 Agustus 2014

<sup>18</sup> *Rumah Murah Kian Mahal* Property edisi Desember 2013

<b>Pondok Ezra</b>	650.000.000,-	7x15	750.000.000,-	8x18
--------------------	---------------	------	---------------	------

**Tabel.3.** Daftar Sampel Harga Terendah Dan Tertinggi Produk Property Residensial Di Tiga Kelurahan

Jika melihat daftar harga di atas maka bisa disimpulkan kalau iklan daftar harga di atas tidak untung mereka yang miskin. Maka kekuasaan rezim property ini jadinya hanya akan meminggirkan mereka yang miskin dan menjadikan tanah sebagai komoditas yang makin sangat laku di pasaran. Lalu bagaimana sebenarnya proses jual beli berlangsung dan mekanismenya hingga perusahaan property menjadi amat leluasa mendapatkan sejumlah besar lahan.

### **B.3. Pembangunan atau Proletarisasi?**

#### **B.3.1. Konsentrasi dan Akumulasi Tanah**

Akumulasi tanah adalah gejala penumpukan sejumlah besar lahan pada sejumlah kecil keluarga. Dalam konteks tiga kelurahan lokasi penelitian ini, akumulasi lahan dilakukan oleh sejumlah pengembang perumahan yang nantinya akan dibangun menjadi perumahan komersial. Sekarang ini ada ±65 lokasi konsesi perumahan yang sudah terbangun dan sedang dibangun oleh perusahaan property yang memakan lahan seluas 228,45 Ha.

Sejak tahun 1994, sejak perumahan BTN Pao-pao Permai dibangun seluas 30 Ha, sekarang ini sepuluh perusahaan memiliki luas lahan konsesi perumahan terluas. Luasan lahan sepuluh perusahaan ini mulai dari 4,3 Ha hingga yang terluas 30 Ha. Berikut ini data sepuluh perusahaan dengan luas konsesi untuk usaha perumahannya yang terluas di tiga kelurahan ini:

<b>Nama Perumahan</b>	<b>Jumlah (unit)</b>	<b>Pengembang</b>	<b>Pemilik</b>	<b>Luas</b>	<b>Tahun</b>
<b>BTN Pao-Pao Permai</b>	±1000	CV Haji Banca	Haji Banca	30 Ha	1994
<b>Patri Abdullah</b>	±300	CV Patri		9 Ha	2006
<b>Graha Surandar I, II</b>	±300	PT. Surandar	H. Burhanuddin Abu	9 Ha	2007
<b>Mutiara Indah Village</b>	±300	BSA Land		11 Ha	2011
<b>Bumi Aroepala</b>	±400	PT. TBS	Arif Mone	20 Ha	2010
<b>Royal Spring</b>	±900	BSA Land		21 Ha	2012
<b>Puri Diva Istanbul</b>	±1000	PT. Diva Yamasey	Hj. Andi Fatmawati	22 Ha	2012
<b>Padi Residence</b>	±190	Galesong	Risal Tandiawan	4,3 Ha	2012
<b>Citra Garden</b>	±1300	Ciputra Land	Ciputra	27 Ha	2013
<b>Modern Land</b>	611	IMB Property	Idris Mangga Barani	20 Ha	2013
<b>Jumlah</b>				<b>152,3 Ha</b>	

**Tabel.4.** Perumahan Dengan Jumlah Luas Lahan Tertinggi

Data di atas menunjukkan bahwa sepuluh keluarga/perusahaan menguasai lahan seluas 152,3 Ha. Luas lahan ini dimiliki oleh sejumlah keluarga yang sudah malang-melintang di bisnis property baik lokal, regional maupun nasional. Kontraktor nasional yang berhasil ditelusuri oleh peneliti adalah H Burhanuddin Abu,

pemilik perusahaan developer PT. Surandar, Haji Banca yang membangun perumahan pertama di Pao-pao, BTN Pao-pao permai, Hj Andi fatmawati, pemilik bendera PT Diva Yamasey dan Risal Tandiawan pemilik Galesong, pemain baru yang terkenal sebagai sub kontraktor yang memberikan lahan untuk ciputra di proyek citra garden. Kontraktor yang memiliki prestasi pembangunan regional adalah IMB dan PT Tunas Baru Sulawesi yang dimiliki oleh ketua DPD Real Estate Indonesia (REI) Sul-Sel. Sementara pemain bisnis property nasional yang menanamkan pengaruhnya di tiga kelurahan ini adalah Group BSA Land dan Group Ciputra, milik keluarga Ciputra.

### **B.3.2. Proletarisasi: Kisah Gapoktan yang Makin Kekurangan Petani**

Dg. Nuntung, Misalnya mengemukakan bahwa ‘gapoktannya sekarang tidak diisi oleh petani yang menggarap sawah, tetapi petani yang hanya bertani di lahan pekarangan rumahnya. Bahkan sebagian besarnya tidak lagi bertani. Gapoktannya sendiri saat ini tidak lagi menjadi kelompok tani dalam arti mengorganisasi para petani, tetapi merupakan sebuah koperasi simpan pinjam untuk para anggota kelompok taninya yang sudah tidak memiliki lahan pertanian’.<sup>19</sup>

Secara formal Gapoktan kelurahan Paccinongan memang memiliki 11 kelompok tani binaan. Sebelas kelompok tani ini masing-masing memiliki 25 orang anggota. Jika dikalikan, anggota tani Gapoktan Kelurahan Paccinongan adalah 280 Orang. Tetapi ini hanya data formal. Data di atas kertas. Menurut pengakuan Dg. Nuntung “Sudah tidak ada petani. Mereka semua mengelola dana bantuan dinas pertanian untuk koperasi petani. Jadi mereka bergerak di sektor lain dengan bantuan dana dari koperasi petani tersebut”<sup>20</sup>. Dari kelurahan Samata, cerita tragis serupa juga didapatkan. Kelompok tani yang ada datanya di Gapoktan hanya satu kelompok tani dengan anggota 25 orang petani yang mengelola lahan 14,5 Hektar. Menurut sumber lain, gapoktan samata sedang carut marut oleh masalah internal dan makin sedikitnya jumlah lahan.

Dalam catatan kelurahan Samata jumlah petani penggarap sudah sangat tinggi persentasenya dibandingkan petani yang memiliki sendiri lahannya. Tercatat ada 108,53 Ha lahan saja yang digarap oleh pemilik penggarap, tetapi ada 201,90 Ha lahan yang digarap oleh petani penggarap. Berikut data rinciannya:

No	Jenis Kepemilikan	Luas (Ha)	Persentase (%)
1	Pemilik-Penggarap	108,53	34,96
2	Penggarap	201,90	65,04
	<b>Total</b>	<b>310,43</b>	<b>100</b>

**Tabel.5.** Status Kepemilikan Lahan Kelurahan Samata

Di Romang Polong, menurut catatan Gapoktan Kelurahan Romang Polong, ada 292 orang petani yang tergabung dalam 10 kelompok tani. Dari 292 petani anggota kelompok tani romang polong, hanya 129 petani yang lahannya di romang polong. Dari 129 petani yang lahannya di romang polong, ada 59 orang petani penggarap tuna kisma, atau 45% dari total jumlah petani yang bertani di romang polong. Dari keseluruhan jumlah petani anggota gapoktan romang polong, 58 orang

<sup>19</sup> Wawancara Dg. Nuntung, 25 Juli 2014

<sup>20</sup> *Ibid*

diantaranya, dalam tahun 2013 saja, kehilangan lahan pertanian antara 10-60% atau berkurang 23,24 Ha lahan<sup>21</sup>. Bahkan menurut catatan pemerintah kelurahan romang polong, 45% lahan digarap oleh petani penggarap atau tunakisma. Untuk lebih jelas berikut kami sajikan tabel petani pemilik penggarap dan petani penggarap yang menggarap di wilayah kelurahan romang polong:

Petani yang Menggarap Lahan di Kelurahan Romang Polong	
Pemilik Penggarap	Petani Penggarap (tunakisma)
70 Ha	59 Ha
55%	45%

**Tabel.6.** Persentase Petani Pemilik penggarap Lahan Dan Petani Penggarap Tidak Memiliki Lahan

Menurut catatan pemerintah kelurahan romang polong, dari seluruh lahan yang ada di Romang Polong 13,61% digarap oleh para petani yang statusnya bukan pemilik lahan, berarti mereka adalah petani-penggarap atau buruh tani<sup>22</sup>.

### C. Lonjakan Harga Lahan, *Gate Communities* dan Ketegangan Sosial di Pedesaan

Tahun-tahun ketika mulai tersebar rencana pembangunan jalan tembus Hertasing-Tun Abdul Razak di bawah skema pengembangan infrastruktur kota metropolitan mamminasata pada tahun 2003, seperti dikemukakan di sub.bab sebelumnya telah terjadi peningkatan nilai relatif tanah di tiga kelurahan ini. Tanah yang dulu tidak berarti menjadi amat berarti ketika infrastruktur seperti jalan telah melintasinya, sejumlah perumahan dan kampus besar berdiri. Di kelurahan Romangpolong dibangun kampus 2 UIN Alauddin seluas 32 Ha sejak pertengahan tahun 1990-an. Di kelurahan Paccinongang dibangun kampus STIE Patria Arta yang sedang tahap finalisasi. Kampus besar dengan jumlah mahasiswa aktif tidak kurang dari 25 ribu orang ini sontag mengundang rantai perekonomian dan kebutuhan lainnya: mahasiswa ini membutuhkan kontrakan yang dekat dengan kampusnya, dosen-dosen dan staf karyawan membutuhkan rumah yang bisa mengakses tempat kerjanya dengan cepat, mahasiswa yang jumlahnya besar ini juga butuh pemenuh kebutuhan lainnya seperti warung makan, toko kelontong, tempat foto-copy, dll. Karena itu ekonomi bertumbuh. Perumahan dibangun di hampir setiap sudut kampus ini, kontrakan dan kost-kost-an juga menjamur, tak ketinggalan rumah toko dan sejumlah usaha lainnya. Kampung di atas bukit yang tadinya sepi, berubah riuh oleh pembangunan. Seakan bergegas untuk lebih maju, 'lebih kota'. Tapi di tengah seluruh proses itu, juga ada proses lain yang tumbuh subur bersama dengan semua fenomena ini. Ada pertumbuhan komunitas eksklusif berpagar (*gate communities*) yang diiringi dengan ketegangan sosial antara pemukim di perumahan berpagar dengan warga lokal; dan ada pertumbuhan nilai tanah yang menyebabkan pasar tanah dan menyebabkan tanah menjadi rentan dipersengketakan.

<sup>21</sup> Data olahan dari rekapitulasi RDKK Pupuk Bersubsidi tahun 2013 untuk kelurahan Romang Polong dan Wawancara Dg Naba

<sup>22</sup> Laporan penyuluhan dinas pertanian kecamatan somba opu kelurahan romang polong



### **C.1. Komunitas Berpagar dan Ketegangan Sosial**

H Mansur duduk di atas kasur membaca al Qur'an. Pintunya digedor oleh balok panjang, ukuran 5x7CM. Kaca jendelanya dilurmuri lumpur. Orang yang menggedor adalah serombongan perampok bermobil pada dini hari yang dingin dan beku. Istri, dua anaknya yang semuanya perempuan hanya berharap cemas dan takut berkecamuk dalam dirinya. Pintu tidak bisa terbuka meskipun satu dari beberapa gerandelnya sudah terlempar oleh hantaman balok 5x7 dari para perampok. Akhirnya, entah karena apa, gerombolan perampok mengalihkan targetnya ke rumah atas di sebelah kompleks tempat rumah H Mansur berada. Keesokan harinya baru tersiar cerita kalau beberapa rumah disambangi perampok. H Mansur ingat betul kejadian itu tahun 1998 kurang sehari H Mansur tepat setahun meninggalkan rumahnya di BTN Griya Samata Permai. Hari itu menjadi hari yang amat menakutkan bagi Istri dan anak-anaknya. Suatu ketika trauma itu diceritakan oleh istrinya dalam sebuah bincang-bincang pagi hari di depan rumahnya: "Seandainya kami punya pilihan, saya tidak mau lagi tinggal di rumah ini. Setiap malam ketakutan selalu menghantui. Baru ketika Dg. Bali (seorang tokoh kampung) diangkat menjadi satpam di perumahan ini, perasaan saya menjadi lebih tenang. Sebab Dg. Bali adalah tokoh yang disegani oleh para perampok atau pencuri di daerah Paccinongan dan sekitarnya". Betapa horrornya daerah ini bagi pendatang, di kali yang lain, Istri H Mansur (biasa saya panggil nenek) menceritakan kehebatan Dg. Bali. Di Pos satpam yang dibangun Dg Bali duduk. Beberapa menit lepas jam 12 ada empat orang lewat dan bertanya 'adakah yang bisa dibawa?'. Dg. Bali menjawab, 'tidak ada. Cari saja di tempat lain'. Belum lama berselang beberapa orang itu sudah muncul dari sawah di belakang kompleks perumahan dengan membawa televisi dan beberapa barang-barang curian.

Demikian kisah Istri H Mansur.

Disarikan dari Wawancara: 27 Juli 2014

Potongan cerita keluarga H. Mansur di atas adalah kisah tentang ketegangan sosial ketika pertama-tama komunitas berpagar bermukim di tiga kelurahan ini. Pemukiman Haji mansur berada di kampung Borong Taipa, lingkungan Paccinongang kelurahan paccinongan. Kompleks perumahan yang hanya berisi 19 petak rumah tipe 40 ini dibangun di tahun 1997. Dan di awal pembangunannya, banyak kisah tentang penduduk pendatang yang disambangi pencuri atau bahkan perampok. Satu di antaranya keluarga H Mansur seperti dalam cerita di atas.

Cerita terbaru mengenai ketegangan di dalam komunitas berpagar diceritakan oleh salah satu penghuni kompleks Griya Samata Permai yang baru saja kecurian sebuah laptop di rumahnya. Begini kisahnya:

"laptop di rumah itu baru saja dicuri. Siang hari jam 12-an. Persis ketika rumah sedang kosong. Tak berselang lama dari kejadian itu, usahanya foto copy dan ATK, di tepi jalan Mustafa Dg Bunga di datangi tiga orang. Remaja-remaja laki-laki ada yang bertanya harga, ada yang membeli barang lain sambil ada juga yang mengambil handpone penjaga tokonya. Kejadian berlangsung cepat dan ketiga orang itu langsung pergi entah ke arah mana".

Menurut analisa singkat mengenai fenomena yang terjadi di Perumahannya beliau berujar:

"Dulu perumahan ini pernah aman. Ketika itu dijaga oleh orang asli kampung borong taipa, Daeng Bali. Namun Daeng Bali sudah meninggal dan tidak ada yang menggantikan. Sepeninggal Dg Bali, ketegangan antara orang-orang

dibelakang perumahan kian sering terjadi. Satu ketika, di musim penghujan, perumahan digenangi banjir. Setelah dilihat, ternyata, saluran air yang mengarah ke persawahan di dekat perkampungan ditutup dengan cor beton oleh warga pribumi. Mereka beralasan karena akses jalan masuk ke perumahan juga ditutup jadi saluran air yang mengarah ke kampung juga ditutup. Akhirnya, saluran air itu kembali dibuka dengan negosiasi yang cukup mengangkan. Dan juga pintu yang menutup akses jalan warga kampung di belakang perumahan juga dibuka. Tapi sejak saat itu, sejak orang kampung mulai dengan bebas berlalu lalang, warga kompleks banyak yang kecurian”

Apakah fenomena ini adalah kriminal pencurian biasa atau ada kaitannya dengan ketegangan sosial akibat adanya perumahan eksklusif yang tiba-tiba berada di tengah perkampungan orang-orang pribumi yang kebanyakan petani atau buruh tani dan buruh bangunan miskin? Mungkin dibutuhkan penelitian lebih mendalam, tetapi sejauh yang diamati mengenai kecurigaan-kecurigaan warga perumahan mengenai pencuri dan perampok yang merupakan orang kampung adalah tanda bahwa ada ekspresi persaingan dan ketegangan sosial antara komunitas di luar perumahan berpagar dan masyarakat lokal di luar pagar.

Ekspresi ketegangan dan persaingan sosial semacam ini mungkin baru bentuk awal dari konflik terbuka yang manifes. Bentuk konflik ini merupakan konflik laten yang menjadi cikal-bakal konflik yang akan meletus pada saat kondisi-kondisi tertentu memungkinkannya lebih kentara di permukaan. Kejadian konflik yang lebih kelihatan misalnya bisa dilihat pada kejadian penyerangan warga Perumahan Pao-Pao Permai oleh warga kampung Sero yang merupakan warga lokal akibat salah seorang anak muda lokal di Sero diledek sebagai anak pembantu<sup>23</sup>. Memang seiring adanya perumahan-perumahan baru yang kian banyak di tiga kelurahan ini menjadi peluang untuk mendapatkan pekerjaan bagi warga lokal. Mulai dari pekerjaan pembangunan atau perbaikan rumah untuk para warga laki-laki ataupun menjadi pembantu rumah tangga, *babysister* dan tukang cuci di kompleks-kompleks perumahan berpagar.

### **C.2. Sengketa lahan**

Pada pertengahan 2014 terjadi kehebohan: daeng Nginga bersikeras menahan proses pengukuran yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional. Daeng Nginga siang itu menahan proses pengukuran yang dilakukan oleh BPN Kabupaten Gowa dengan kawalan sejumlah aparat kepolisian. Pengukuran ini dimohonkan oleh Daeng Lurang. Karena kesal dan amat marah, daeng Nginga<sup>24</sup> mengecam:

"Seharusnya lahan yang diklaim milik Daeng Lurang itu mengacu ke objek persil 28 yang berada di belakang kampus UIN Samata. Sedangkan lokasi disini itu mengacu ke persil 32. Tentu jauh dari objek pengukuran lahan. Tapi BPN bersikeras disinilah lokasinya,"

Selain sengketa di atas, pada tahun 2004, tercatat sengketa antara Batato Dg Serang melawan Palak Djalin, dengan luas tanah yang dipersengketakan 15011 M<sup>2</sup>.

---

<sup>23</sup> Wawancara bersama kepala lingkungan Romang Polong, pada tanggal 14 Februari 2014. Konflik ini tidak sempat membesar karena diredam oleh kepala lingkungan dan tokoh-tokoh masyarakat Pao-pao.

<sup>24</sup> Tribuntimur.online. Pengukuran Lahan diwarnai adu Mulut. Diunduh 27 September 2014

Dan pada 2011 juga ada putusan sengketa antara Andi Bau Zaldi Bin Andi Bau Appo Bin Mappanyukki, melawan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Gowa dan Wali Kota Makassar atas tanah seluas 62.678 m<sup>2</sup>. Sengketa ini telah diputus oleh Mahkamah Agung dengan surat putusan Nomor : 37/G.TUN/2011/P.TUN.Mks<sup>25</sup>.

Ketiga gambaran sengketa yang terjadi di atas menunjukkan tahun-tahun terakhir masih terus bergulir konflik lahan, baik antara warga dengan warga lainnya, warga dengan pemerintah dan warga dengan kampus UIN Alauddin. Dalam catatan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Gowa dari 32 sengketa dan konflik lahan di Kecamatan Somba Opu, 20 di antaranya terjadi di tiga kelurahan ini. Kelurahan romang polong berada diperingkat pertama dalam jumlah sengketa lahan yang terjadi di kecamatan Somba Opu kemudian disusul yang kedua samata yakni 5 kasus. Berikut rincian sebaran sengketa lahan di tiga kelurahan:

**Tabel.7.** Jumlah dan sebaran Sengketa Pemilikan Lahan di Tiga Kelurahan

No	Kelurahan	Jumlah Kasus
1	Paccinongan	3
2	Samata	5
3	Romang Polong	12
	<b>Total</b>	<b>20</b>

Sumber: Kasi Konflik BPN Kabupaten Gowa setelah diolah

Tingginya angka sengketa lahan dan tensi ketegangan sosial sebagaimana diuraikan pada bagian ini memperlihatkan relasi antara, di satu sisi rencana pembangunan mamminasata yang membangun jalan dan infrastruktur lainnya, dan disisi yang lain adalah konflik yang semakin subur seiring dengan pembangunan infrastruktur dan dampak ikutannya seperti melonjaknya harga lahan, tumbuhnya industri properti dan lahirnya komunitas-komunitas berpagar (*gate communities*) di pedesaan.

---

<sup>25</sup> Direktori putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia PUTUSAN Nomor : 37/G.TUN/2011/P.TUN.Mks

### **BAB. III. PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Dari pengumpulan data dan pembahasan yang telah dilakukan dapat ditarik kesimpulan bahwa terjadi perubahan yang signifikan di tiga kelurahan lokasi riset. Perubahan tersebut diantaranya: *pertama*, perubahan tata guna dan tata ruang di tiga kelurahan akibat rencana pembangunan mamminasata yang diikuti oleh pembangunan jalan dan tumbuhnya industri properti di tiga kelurahan. Lahan yang semula merupakan sawah, ladang dan pekarangan warga berubah fungsi menjadi jalan dan kompleks perumahan-perumahan berpagar. *Kedua*, dinamika pasar tanah semakin meningkat akibat kenaikan nilai tanah dan tingginya proses jual beli lahan akibat semakin banyaknya investor properti yang datang menanamkan modalnya untuk usaha perumahan di tiga kelurahan ini. Industri properti yang didorong oleh pembangunan infrastruktur dari rencana pembangunan kota metropolitan mamminasata telah mendominasi dan memberikan makna baru bagi tanah di tiga kelurahan. Kalau dulu tanah menjadi tumpuan kehidupan keluarga dengan mengolahnya, kini tanah dengan mudah dijual-belikan di pasar tanah. Ini terutama dilakukan oleh makelar-makelar tanah dan orang-orang suruhan perusahaan properti. *Ketiga*, bukan hanya perubahan ruang dan peningkatan jumlah jual beli lahan di tiga kelurahan, tetapi juga semakin suburnya konflik akibat rencana pembangunan mamminasata yang telah memicu perubahan makna tanah di tiga kelurahan.

#### **B. Saran**

Penelitian ini terutama bertumpu pada sikap kritis terhadap rencana-rencana pembangunan skala besar seperti mamminasata. Bahwa banyak rencana pembangunan yang begitu baik di atas kertas tetapi dalam kenyataannya seringkali menyimpang dan keliru. Bisa jadi karena nalar program pembangunan tersebut yang memang keliru atau proses di dalamnya yang menyimpang. Penelitian ini telah memulai pengamatan sederhana atas rencana pembangunan mamminasata yang prestisius itu dan menemukan sejumlah masalah yang diakibatkannya. Untuk penelitian lebih lanjut saya menyarankan agar ikut memeriksa secara kritis program-program pembangunan lainnya dengan sikap kritis, terutama program pembangunan yang melibatkan penghidupan rakyat banyak. Hal ini berguna terutama untuk mendorong diskursus dan karya-karya riset ilmiah yang kontekstual, empiris dan kritis demi mendorong pembangunan yang partisipatif, memberdayakan dan menguatkan (*empowering*) kemampuan dan daya hidup rakyat.

## DAFTAR PUSTAKA

- Alimuddin Rianse *Laporan Hasil Analisis Rencana tata ruang wilayah Metropolitan Mamminasata* (Makassar, Maros, Sungguminasa, Takalar)(Makassar, Balitbangda Provinsi Sulawesi Selatan: 2004)
- Badan Pusat Statistik(BPS) Kabupaten Gowa Angka Sementara Hasil Sensus Pertanian 2013 (Gowa,2013)
- Bernard Dorleans *Meluasnya Spekulasi Tanah di Jabotabek* Majalah kajian Sosial Ekonomi Prisma Nomor 2 Februari 1994
- BPS dalam Gowa in Figure tahun 2012
- Buku Panduan Manajemen Penyelenggaraan Pembangunan di kawasan perkotaan Mamminasata yang disusun bekerjasama antara BKSPMM, dinas Tarkim Prov. Sul-sel melalui dukungan teknis dari dirjen penataan ruang kementerian pekerjaan umum dan JICA.
- Dian Yanuardi dan Muhammad Ridha *Larasita dan Administrasi Pertanahan di Pacitan* (2010) laporan Riset STPN dan sayogyo Institute
- Gunawan Wiradi *Seluk Beluk Masalah Agraria Reforma Agraria dan Penelitian Agraria* (Yogyakarta dan Bogor: STPN dan Sayogyo Institute, 2009)
- Rimarti Anggun Widiatri *Pembangunan Mamminasata dan Proses Eksklusi sistem Nafkah Masyarakat. Studi Kasus Kabupaten Maros, Kabupaten Gowa* (Skripsi) (Makassar; Jurusan Ilmu Pertanian UNHAS, 2012)
- \_\_\_\_\_ *Pembangunan Megapolitan dan Pengaruhnya Terhadap Sosial, Ekonomi dan Ekologi pada Masyarakat Lokal* (Bogor; Program Magister Jurusan Sosiologi Pedesaan IPB, 2014)
- Sohra Andi Baso, Ambo Masse, *Dkk Siasat dari Halaman Belakang Makassar dalam Belajar Menggugat Negara* (Jakarta: Prakarsa,2011)
- Sugiyono *Memahami Penelitian Kualitatif* (Bandung: Alfabeta,2007)

### Malajah dan Koran

- Realestat Indonesia edisi 6 2012
- Realestat Indonesia edisi 8 2012
- Realestat Indonesia edisi 11 2013
- Tribuntimur.online.com
- Kompas edisi rabu 17 September 2014
- Majalah Property edisi Desember 2013
- Dokumen
- Laporan Penyuluhan Dinas Pertanian kecamatan Somba Opu kelurahan Romang Polong tahun 2013
- Laporan Penyuluhan Dinas Pertanian kecamatan Somba Opu kelurahan Romang Polong tahun 2014
- Laporan Penyuluhan Dinas Pertanian kecamatan Somba Opu kelurahan Pacci' nongang tahun 2013
- Laporan penyuluhan dinas pertanian kecamatan somba opu kelurahan Samata tahun 2013
- Rekapitulasi RDKK Pupuk Bersubsidi tahun 2013 untuk kelurahan Romang Polong