



PAPER – OPEN ACCESS

Pengaruh Faktor Pengembangan Wilayah Terhadap Perubahan Guna Lahan di Deli Serdang

Author : Dwi Lindarto H
DOI : 10.32734/ee.v1i1.114
ISSN : 2654-7031
E-ISSN : 2654-704X

Volume 1 Issue 1 – 2018 TALENTA Conference Series: Energy and Engineering



This work is licensed under a [Creative Commons Attribution-NoDerivatives 4.0 International License](https://creativecommons.org/licenses/by-nd/4.0/).

Published under licence by TALENTA Publisher, Universitas Sumatera Utara



Pengaruh Faktor Pengembangan Wilayah Terhadap Perubahan Guna Lahan di Deli Serdang

Dwi Lindarto H^a, Sirojuzilam^a, Badaruddin^a, Dwira Nirfalini Aulia^a

^aFakultas Teknik Universitas Sumatera Utara, Medan 20155

dwilindarto@gmail.com

Abstrak

Dinamika pengembangan wilayah kota menimbulkan permintaan supply lahan bermukim seiring meluasnya wilayah pembangunan kota ke arah pinggiran kota. Salah satu wilayah bertetangga *hinterland* kota Medan dengan Kabupaten Deli Serdang adalah kawasan Tembung di Kecamatan Percut Sei Tuan yang menunjukkan gejala peri-urbanisasi menjadi kawasan cepat tumbuh desa-kota. Secara spatial arsitektural perubahan struktur kependudukan kawasan Tembung menunjukkan meluasnya pertumbuhan lahan terbangun permukiman yang menimbulkan masalah terbentuknya pola guna lahan (*land use*) terbangun secara acak (*sprawl*). Kajian ini mengungkapkan faktor-faktor daya tarik kawasan yang berpengaruh serentak terhadap terbentuknya pola guna lahan terbangun di kawasan Tembung meliputi aspek topografi, aksesibilitas, infrastruktur, sosial-ekonomi, potensi imaji lokal. Dengan metode kuantitatif deskriptif dilakukan analisis atas data persepsi para pemukim di wilayah terbangun cepat tumbuh. Analisis deskriptif dan regresi SEM menunjukkan keseluruhan faktor berpengaruh terhadap perubahan guna lahan dengan rincian hanya pada faktor aksesibilitas ($P=0,039$), infrastruktur ($P=0,005$), sosio ekonomi ($P=0,038$), potensi imaji lokal ($P=0,007$) yang signifikan berperan menjadi daya tarik kuat bagi perubahan guna lahan terbangun. Implikasi temuan perlunya pengawasan dan pengendalian pemanfaatan ruang terbangun di wilayah berdaya tarik kuat guna mengarahkan kecenderungan dampak negatif *urban sprawl development*.

Kata Kunci: Pengembangan Wilayah; Pola Guna Lahan; Deli Serdang

1. Pendahuluan

Pengembangan wilayah secara fisik ditandai oleh meluasnya pemanfaatan lahan oleh masyarakat akibat pertambahan penduduk, migrasi maupun daya tarik perkembangan pusat pertumbuhan baru desa-kota. Terbatasnya lahan perkotaan di pusat kota mendorong alternatif pilihan masyarakat untuk bermukim ke arah pinggiran kota (wilayah bertetangga / *hinterland*) yang memunculkan fenomena wilayah peri-urban [10]. Di Sumatera utara pembangunan wilayah dengan konsep *city-linkage* Mebidangro (Medan, Binjai, Deli Serdang, Karo) memunculkan salah satu wilayah bertetangga antarlainkota Medan dengan Kabupaten Deli Serdang. Salah satu wilayah bertetangga yang tumbuh cepat menjadi pusat pertumbuhan adalah kawasan Desa Tembung di Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang dengan luas 735 ha, luas lahan terbangun 515 ha dan luas RTH 220 ha, berpenduduk sekitar 100.776 jiwa.

Pertumbuhan kawasan Tembung diuntungkan oleh arah pembangunan kota Medan yang menempatkan fasilitas umum strategis seperti Kantor Dinas PU Provinsi (alih fungsi rencana Kantor Gubernur Sumatera), rumah sakit Hajji kelas A, Universitas Negeri Medan, UIN Medan, Pusat Belanja Aksara Plaza dan perumahan eksklusif Citraland

Bagya City. Pembangunan Bandara Internasional Kuala Namu menjadi katalisator percepatan pembangunan dari sisi sistem transportasi lintas jalan tol Belmera dan aksesibilitas kawasan Medan-Tembung-Batangkuis-Kuala Namu.

Kepadatan penduduk desa Tembung 99,45 jiwa/ha menunjukkan kondisi terjadinya gejala perubahan desa-kota (peri-urbanisasi) yang merubah norma dan *mind* set perilaku pedesaan menjadi bersifat kekotaan. Struktur kependudukan kawasan Tembung tumbuh sebagai himpunan penduduk asli pedesaan, kaum urbanis kota (akibat konurbasi dari pusat-pusat kota sekitar Medan), kaum urbanis desa (akibat urbanisasi dari desa sekitar Tembung) dan para penglaju (*commuter*). Struktur pekerjaan menunjukkan pergeseran mata pencaharian ke arah pekerjaan non pertanian yang menyisakan 1,8 % saja yang masih menekuni pertanian dan buruh tani. Adapun PNS dan ABRI sejumlah 22,6 %, Swasta 24,2 %, Perdagangan dan Jasa 46,8 % dan Konstruksi 4,6 % [2].

Pola pemanfaatan lahan kawasan Tembung memperlihatkan perluasan lahan terbangun dalam wujud perumahan pengembang maupun perkampungan masyarakat yang menggeser lahan pertanian dalam jangka waktu 10 tahun terakhir dengan pola bentukan bintang / *star development* dan cenderung ke arah *chess/leap frog development* merujuk pada istilah [10]. Gejala perembetan demikian walaupun merupakan proses yang lazim dalam perkembangan pembangunan wilayah menimbulkan kesenjangan yang menyulitkan realisasi prioritas pembangunan infrastruktur Kabupaten Deli Serdang. Untuk mengetahui daya tarik penyebab pemanfaatan lahan terbangun sehingga dapat diprediksi kecenderungan potensi arah perluasan lahan terbangun maka dilakukan penelitian faktor pengaruh terjadinya perubahan guna lahan kawasan Tembung.

2. Kajian Pustaka

Alih fungsi lahan yang dinamis di wilayah *hinterland* adalah fungsi permukiman yang berbentuk perumahan kelompok / *cluster real estate* dan perumahan perkampungan. Secara umum faktor yang mempengaruhi minat terhadap perumahan real estate antara lain adalah penambahan penduduk (urbanisasi dan konurbasi ke pinggiran kota), kegiatan pengembang (pembangunan cluster perumahan dengan kelebihan suasana rumah gaya kota, eksklusifitas, keamanan, *privacy*), nilai property (harga yang terjangkau dengan kemudahan kepemilikan KPR), ketersediaan fasilitas umum sekitar, aksesibilitas, kedekatan dengan lokasi pekerjaan, sarana jalan, sarana transportasi umum [10]. Sementara perkembangan permukiman gaya perkampungan yang dikelola oleh penduduk setempat lebih dipengaruhi oleh penambahan penduduk alami dan faktor pergeseran perilaku social budaya akibat derasnya informasi kultur kota (trend pekerjaan non-pertanian, model dan teknologi arsitektur, penetrasi budaya metropolis). Sejalan fenomena pembangunan kawasan Tembung maka diperoleh variabel utama yang menjadi faktor terjadinya perubahan guna lahan permukiman yaitu faktor topografi/bentang alam, aksesibilitas, infrastruktur, sosial-ekonomi, imaji kawasan [6][5][8][7][11][9].

3. Metode Kajian

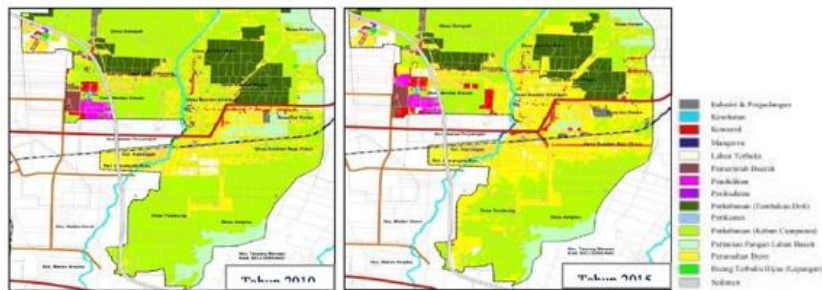
Kajian dengan pendekatan studi kuantitatif deskriptif [3] ini mengungkapkan faktor-faktor daya tarik kawasan yang berpengaruh serentak terhadap terbentuknya pola guna lahan terbangun di kawasan Tembung dengan variabel aspek topografi, aksesibilitas, infrastruktur, sosial-ekonomi, potensi imaji lokal. Dengan model Slovin data lapangan diperoleh isian kuestionair dan interview terstruktur terhadap 300 (tiga ratus) responden atas populasi masyarakat yang mengadakan perubahan lahan antara tahun 2011-2015. Data dianalisis secara deskriptif dan regresi dilakukan dengan Structural Equation Model berbantuan program AMOS [4] untuk memperoleh tingkat signifikansi pengaruh variabel-variabel secara serentak.

4. Hasil dan Pembahasan

Perubahan guna lahan dalam lima tahun terakhir (2010-2015) terjadi di desa Medan Estate, Bandar Khalipah, Bandar Klippa, Sei Rotan, Sumber Rejo Timur dan Tembung di Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang dengan gambaran sebagai berikut :

4.1. Daya tarik potensi lahan dan aksesibilitas Kawasan Tembung

Kondisi lahan di kawasan Tembung relatif datar sebagai ex perkebunan tembakو PTPN 2 dengan muka air tanah rendah dan bebas banjir merupakan daya tarik topografi yang potensial. Intensitas pembangunan ruko di sepanjang jalur jalan utama Medan-Batangkuis melintas Tembung menjadikan tekanan bagi lahan pertanian untuk berubah menjadi lahan terbangun. Kondisi muka lahan sawah tadah hujan yang dangkal menjadikan percepatan penjualan sawah menjadi lahan kaplingan siap bangun tanpa biaya pematangan lahan yang besar. Potensi topografi berpengaruh terhadap perubahan guna lahan. (skor rata-rata=2.58). Gambar.1. sumber dari : analisis GIS peneliti, 2015.



Gambar. 1. Pola perubahan guna lahan di Kawasan Tembung

Kawasan Tembung memiliki fasilitas aksesibilitas jalan menjangkau pelosok desa. Kelengkapan fasilitas umum sekolah, pertokoan, pasar, tempat ibadah, rumah sakit, kantor pos, bank serta fasilitas pemerintahan telah tersedia di ibu kota Kecamatan Percut Sei Tuan di wilayah Tembung ini. Aksesibilitas ini diperlancar oleh adanya jaringan transportasi umum angkot dan ojek yang menjangkau pelosok desa sekitar. Infra struktur di kawasan Tembung relatif cukup memadai berupa jalan aspal, Jalan lingkungan, jaringan listrik dan air bersih, adanya pengangkutan sampah, saluran parit/air buangan limbah, terminal angkot / halte, sarana pemakaman. Kelengkapan infrastruktur menjadi daya tarik pengaruh (skor rata-rata= 3.00) dan kemudahan aksesibilitas menjadi daya tarik pengaruh bagi terjadinya perubahan guna lahan. (skor rata-rata =2.72).

4.2. Daya tarik potensi social ekonomi kemasyarakatan

Penetrasi budaya dan arus informasi global perkotaan Medan membawa pengaruh terhadap kehidupan perilaku sosial-ekonomikultural masyarakat kawasan Tembung. Sebagai suatu kawasan perkampungan desa-kota suasana sosial kemasyarakatan masih demikian tergambar berupa kerukunan masyarakat berorganisasi, bergotong royong, menjaga keamanan / kebersihan lingkungan didukung kerukunan keagamaan yang religius, kesukuan yang egaliter menjadi daya tarik bermukim di kawasan Tembung. Secara personal pemukim terdapat beberapa motivasi dan kompetisi dalam pemilihan bermukim antara lain adanya kebebasan membangun karenakemudahan dalam pemilikan lahan yang cukup luas, perubahan jenis usaha menunjukkan sifat kekotaan (usaha developer, kost2an, rumah sewa, toko). Terjadi perubahan penampilan identitas atau status sosial dengan berubahnya arsitektur rumah tinggal tradisional menjadi rumah batu bergaya kota. Pola pemanfaatan fungsi hunian menjadi mix-use serupa ruko atau rumah kantor menjadi trend yang kuat di kawasan Tembung. Fenomena sosial demikian menjadi faktor daya tarik bagi terjadinya perubahan guna lahan kawasan (skor rata-rata = 2.65

4.3. Daya tarik potensi imaji kawasan

Karakter kawasan Tembung termunculkan oleh perumahan berskala besar Citraland Bagya City di Medan Estate. Jauh sebelumnya kawasan Tembung sudah terkenal oleh adanya kawasan pendidikan tinggi Unimed dan UIN serta fasilitas rumah sakit type A - RS Haji. Lintasan jalan tol Belmera Bandar Selamat dan jalan ke Bandara Kuala Namu dan kepopuleran keramaian Simpang Jodoh dan Pasar Gambir sebagai event kegiatan lokal menjadi faktor daya tarik sehingga terjadi perubahan guna lahan intensif (skor rata-rata=3.00).

4.4. Analisis pengaruh bersamaan antar factor pengaruh perubahan guna lahan di Kawasan Tembung

Dengan model SEM berbantuan AMOS dilakukan pengujian koefisien pengaruh melalui regression weight menunjukkan hasil sebagai berikut :

Tabel. 1. *Regression Weight* (analisis AMOS peneliti, 2016)

			Estimate	P	Hasil
Perubahan Guna Lahan	<---	Biofisik/Topografi	0,043	0,663	Tidak Signifikan
Perubahan Guna Lahan	<---	Aksesibilitas	0,193	0,039	Signifikan
Perubahan Guna Lahan	<---	Infrastruktur	-0,321	0,005	Signifikan
Perubahan Guna Lahan	<---	Sosioekonomi	-0,025	0,038	Signifikan
Perubahan Guna Lahan	<---	Daya Tarik Kawasan (<i>Genius Loci</i>)	0,345	0,007	Signifikan

Hasil uji signifikansi pengaruh beberapa faktor secara serentak terhadap perubahan guna lahan di kawasan Tembung menunjukkan bahwa faktor biofisik/topografi tidak cukup berperan dalam mempengaruhi masyarakat terhadap perubahan guna lahan. Hal ini dapat dijelaskan bahwa kondisi bentang alam lahan bekas perkebunan dan sawah tadah hujan yang relatif landai dan datar, muka air tanah yang cukup rendah serta kondisi udara yang relatif bebas polusi menjadikan bentang alam dianggap sebagai lahan (setengah) matang siap bangun bagi peminat kapling siap bangun ataupun usaha pengembang real estate. Dengan demikian faktor topografi tidak signifikan berpengaruh menjadi daya tarik terhadap terjadinya perubahan guna lahan.

Faktor aksesibilitas mempengaruhi secara signifikan perubahan guna lahan secara searah dapat diartikan bahwa suatu tempat yang menawarkan kelancaran dan kemudahan aksesibilitas masyarakat dalam kegiatan bepergian sehari-hari terlihat menunjukkan mempunyai frekuensi perubahan guna lahan yang intensif (kawasan tepi jalan utama Medan-Batangkuis, kawasan stasiun kereta api, kawasan pasar/pertokoan Simpang jodoh/Simpang gambir, kawasan sekolah). Karenanya semakin tinggi kemudahan aksesibilitas untuk pergerakan kegiatan maka akan meningkatkan terjadinya perubahan guna lahan pada kawasan tersebut.

Faktor infrastruktur memberikan pengaruh yang sangat signifikan secara berbanding terbalik terhadap perubahan guna lahan. Semakin lengkapnya sarana infrastruktur kawasan jalan aspal, jalan lingkungan, jaringan listrik, air bersih, tps sampah, parit/saluran air limbah, terminal angkot / halte, pemakaman akan menaikkan harga lahan sehingga kawasan demikian menjadi kurang diminati masyarakat yang berpenghasilan menengah. Karenanya lebih banyak yang memilih kawasan dengan infrastruktur yang sederhana sehingga terjangkau harga lahan untuk bermukim. Hal ini terlihat pada kawasan dimana semakin minim infrastruktur maka semakin intensif terjadi perembetan perubahan guna lahan.

Faktor Sosio Ekonomi memiliki pengaruh signifikan namun berbanding terbalik terhadap perubahan guna lahan. Pengaruh sosial budaya perkotaan serta kemajemukan pendatang menjadikan perubahan paradigma sikap sosial masyarakat. Masyarakat lebih tertarik kepada perumahan kota yang soliter individual dan clustering (gated community). Karenanya dapat dimaknai dengan semakin kentalnya suasana sosial perkampungan semakin sedikit adanya perubahan guna lahan terbangun. Sedangkan dari sisi ekonomi semakin tinggi harga lahan maka semakin kurang diminati oleh masyarakat desa / migran kota sehingga tidak terjadi perubahan guna lahan terbangun.

Faktor daya tarik imaji kawasan berpengaruh signifikan terhadap perubahan guna lahan masyarakat secara searah. Persepsi masyarakat yang akan bermukim secara non- fisik dipengaruhi daya tarik imaji lingkungan, status kawasan beridentitas, berprospek ekonomi tinggi, dapat memenuhi kebutuhan sosial keseharian. Secara arsitektural dominasi tersebut disebabkan daya tarik / genius locus kawasan Tembung yaitu imaji penanda lokasi (landmark) Bandara Kuala Namu, Perumahan real estate Bagya City, Pusat pendidikan UIN dan Unimed, imaji aksesibilitas jalur (Path)

Jalan Tol Belmera dan Jalan primer Medan-Batangkuis-KualaNamu, imaji identitas wilayah (District) Tembung, Simpang Jodoh dan Pasar Gambir.

5. Kesimpulan

Di kawasan Tembung Percut Sei Tuan, faktor daya tarik aksesibilitas dan potensi imaji kawasan merupakan faktor pengaruh daya tarik yang berpengaruh signifikan searah dengan perubahan guna lahan, sementara faktor infrastruktur dan sosial-ekonomi merupakan faktor pengaruh signifikan yang berbanding terbalik dengan terjadinya perubahan guna lahan.

Potensi imaji kawasan (sebagai faktor yang paling dominan) merupakan daya tarik non-fisik yang mempunyai dominasi pengaruh paling tinggi terhadap terjadinya perubahan guna lahan terbangun di kawasan Tembung. Imaji tersebut berupa landmark, path, district dan event-kegiatan lokal sebagai suatu genius locus.

Faktor-faktor tersebut diatas merupakan indikator spatial potensi terjadinya perubahan guna lahan permukiman yang membentuk zona sporadis (model leap frog development). Dengan diketahuinya faktor tersebut maka dapat dijelaskan kecenderungan arah perubahan guna lahan dalam bentuk spatial arsitektural sehingga dapat diantisipasi kemungkinan timbulnya masalah urban sprawl dalam rangka pengendalian pemanfaatan tata ruang kawasan yang efektif dan efisien sesuai tujuan pengembangan wilayah.

Referensi

- [1] Badaruddin (2001). Komuting dan Perubahan Sosial pada Masyarakat Desa Pinggiran Kota. Laporan Penelitian Dosen Muda. Tidak Dipublikasi. Dikti-Depdiknas. Jakarta
- [2] Bappeda, Kabupaten Deli Serdang. (2012), Rencana Detail Tata Ruang Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang, Final Report, unpublished
- [3] Creswell, John W. (2009). *Research Design: Qualitative, Quantitative, and Mixed Methods Approaches*. London: Sage Publications, Inc.
- [4] Dachlan, Usman. (2014), Panduan lengkap Structural Equation Modelling, Lentera Ilmu, Bandung
- [5] E. Rustiadi, S. Saefulhakim, and D. R. Panuju. (2009), Perencanaan dan Pengembangan Wilayah. Jakarta: Crestpent Press dan Yayasan Obor Indonesia
- [6] Norberg-Schultz, Christian, 1985, *Genius Loci*, Rizolli International Publications, New York
- [7] Sirojuzilam. (2011), Problematika Wilayah Kota dan Daerah, USU Press, Medan
- [8] Soetomo, Sugiono, (2009), Urbanisasi dan Morfologi, Graha Ilmu, Yogyakarta
- [9] Woltjer, Johan, (2014), *A Global review on Peri Urban development and Planning*, Jurnal Perencanaan Wilayah dan Kota vol 25, No. 1, hlm 1-16, April 2014, SAPPK ITB
- [10] Yunus, Hadi Sabari. (2008), *Dinamika Wilayah Peri Urban : Determinan Masa Depan Kota*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta
- [11] -----, (2010), *Metodologi Penelitian Wilayah Kontemporer*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta