

**FAKTOR – FAKTOR YANG MEMPENGARUHI ALIH FUNGSI LAHAN DI JALAN SEA  
KELURAHAN MALALAYANG SATU BARAT KECAMATAN MALALAYANG KOTA  
MANADO**

*Factors Affecting the Land Conversion on Sea Road, Malalayang Satu Barat Village, Malalayang  
Sub District, Manado City*

**Meidyta A. R. Pinontoan, Oktavianus Porajouw, dan Mex L. Sondakh  
Program Studi Agribisnis Fakultas Pertanian Universitas Sam Ratulangi**

**ABSTRACT**

*Land is one of the main elements in supporting human life. The high domestic need is one reason for farmers to change the function of their land. The objective of this research is to identify and describe the factors that affect land use change in Jalan Sea, Malalayang, Satu Barat Village, Malalayang Sub District, Manado City. The study was conducted from July to September 2020. The sampling method used was simple random sampling method. This study uses secondary data obtained from the Malalayang Satu Barat Village Office. For primary data obtained from direct interviews with land owners. The data is then analyzed using tables and described descriptively. The research results showed that the factors causing the land conversion on Sea Street, Malalayang Satu Barat Village Malalayang Sub District Manado City were sending children to school, marrying off children, high selling prices offered by buyers, pressure to meet family needs, and no one taking care of the land. Of the five factors, the most dominant factor is sending children to school.*

**Keywords:** *Land Conversion, Sea Road, Malalayang Satu Barat Village*

**PENDAHULUAN**

**Latar Belakang**

Kebutuhan akan lahan untuk pembangunan yang semakin tinggi, sementara luas lahan yang terbatas, mengakibatkan lahan pertanian secara terus menerus mengalami konversi dari lahan pertanian ke non pertanian. Lahan pertanian memiliki nilai ekonomi sebagai penyangga kebutuhan pangan, juga berfungsi ekologi seperti mengatur tata air, penyerapan karbon di udara dan sebagainya (Dewi, 2013). Lahan menjadi salah satu unsur utama dalam menunjang kehidupan manusia. Kebutuhan dalam Rumah Tangga yang tinggi antara lain menyekolahkan anak, dan kebutuhan sehari – hari, menjadi salah satu alasan bagi petani untuk mengalih fungsikan lahan mereka. Selain kebutuhan dalam rumah tangga yang harus ter-

penuhi, harga jual yang tinggi juga menjadi alasan dalam pengalih fungsian lahan, seperti lahan yang memiliki akses yang dekat dengan jalan utama, luas lahan yang masih besar, lahan yang rata atau tidak berbukit sampai dengan lahan yang masih berisikan beberapa tanaman sangat mempengaruhi harga jual. Keadaan lahan yang seperti inilah yang menggiurkan petani memilih untuk mengalih fungsikan lahan mereka, Karena dengan menjualnya mereka bisa mendapatkan uang yang banyak dalam satu waktu. Alih fungsi lahan ini disamping mengalih lahan yang ada menjadi pemukiman, tempat usaha, dan sebagainya, juga menyebabkan terjadinya alih fungsi pekerjaan. Alih fungsi pekerjaan yang dimaksud antara lain, dari yang dahulunya bertani setelah mereka memilih untuk menjual lahan yang ada sekarang

mereka milih untuk memulai suatu usaha yang baru, dan sebagainya.

Jalan Sea merupakan salah satu kawasan yang letaknya berada di Kelurahan Malalayang Satu Barat Kecamatan Malalayang Kota Manado, dengan luas lahan sebesar 168 Ha dan jumlah penduduk sebesar 5750 jiwa. Luas lahan Kelurahan Malalayang 1 Barat sebesar 672 Ha. Letaknya yang berbatasan dengan Kota Manado dan Kabupaten Minahasa, menyebabkan kawasan ini banyak mengalami alih fungsi lahan. Dahulunya Jalan Sea merupakan lahan pertanian warga suku Bantik Minanga yang dipenuhi dengan tanaman seperti kelapa, padi ladang, buah – buahan dan tanaman hortikultura, yang dijadikan sebagai sumber utama mencari nafkah untuk memenuhi kebutuhan sehari – hari . Luas lahan yang diteliti penulis  $\leq 6$  Ha. Lahan tersebut merupakan lahan keluarga milik dari (Alma) Griet Purasa yang diwariskan kepada anak dan cucunya. Sekitar tahun 1988 lahan pertanian yang ada mulai di alih fungsikan, ada yang dijual sendiri oleh pemilik lahan ada juga yang dibantu oleh makelar tanah yang juga merupakan warga asli Bantik Minanga. Lahan pertanian yang dialih fungsikan dijadikan tempat tinggal warga, tempat beribadah, tempat usaha dan dijadikan gudang. Luas lahan yang tersisa setelah dialih fungsikan sebesar  $\leq 4240$  m<sup>2</sup>. Dari uraian diatas penting untuk dilihat faktor – faktor apa saja yang mempengaruhi alih fungsi lahan pertanian di Jalan Sea Kelurahan Malalayang Satu Barat Kecamatan Malalayang Kota Manado.

## METODE PENELITIAN

### Tempat dan Waktu Penelitian

Penelitian ini dilakukan di Jalan Sea Kelurahan Malalayang Satu Barat Kecamatan Malalayang Kota Manado, selama tiga bulan mulai dari bulan Juli sampai September 2020.

### Metode Pengumpulan Data

Data yang di peroleh dari penelitian ini yaitu data primer dan data sekunder. Data primer diambil dari wawancara langsung dengan pemilik lahan yang telah menjual lahannya untuk dialih fungsikan dengan menggunakan daftar pertanyaan yang telah disusun peneliti. Data sekunder diambil dari kantor kelurahan Malalayang Satu Barat.

### Metode Pengambilan Sampel

Metode pemilihan sampel menggunakan metode random sampling. Dimana peneliti memilih anggota sampel yang mempunyai lahan tertentu secara acak. Jumlah responden diteliti yaitu sebesar 20 responden dari 100 responden yang telah menjual lahan pertanian dan lahan tersebut telah dialih fungsikan ke non pertanian.

### Konsep Pengukuran Variabel

Variabel – variabel yang diukur dalam penelitian ini antara lain;

1. Karakteristik Responden
  - a) Umur, dinyatakan dengan satuan tahun
  - b) Pendidikan, menurut tingkatan yang diamatkan
  - c) Pekerjaan, dilihat dari profesi responden saat wawancara dilaksanakan
  - d) Jumlah Tanggungan, dinyatakan dalam orang
2. Faktor – Faktor penyebab alih fungsi lahan;
  - a) Sekolah anak
  - b) Menikahkan Anak
  - c) Harga Jual Tinggi
  - d) Kebutuhan keluarga
  - e) Tidak ada yang mengurus lahan

### Analisis Data

Analisis data yang dipakai dalam penelitian ini adalah Analisis Deskriptif, yaitu dengan mendeskripsikan faktor – faktor apa saja yang mempengaruhi alih fungsi lahan di Jalan Sea Kelurahan Malalayang Satu Barat Kecamatan Malalayang Kota Manado dalam

bentuk tabel serta menyusun dan menguraikannya secara deskriptif menjadi informasi yang jelas.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### Gambaran Umum Wilayah Penelitian

Jalan Sea merupakan salah satu kawasan yang letaknya berada di Kelurahan Malalayang 1 Barat, dan dapat di jangkau dengan menggunakan kendaraan umum atau pribadi, dengan luas wilayah Jalan sea sebesar 168 Ha. Jalan sea memiliki 9 Lingkungan dengan jumlah penduduk Laki – Laki sebanyak 2852 Jiwa dan Perempuan sebanyak 2989 jiwa dengan jumlah KK sebanyak 1520 KK. Batas Wilayah administratif Kelurahan Malalayang 1 Barat adalah Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan R.W Mongisidi, Sebelah Selatan berbatasan dengan Kabupaten Minahasa, Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Sea, Sebelah Barat berbatasan dengan Kelurahan Malalayang Dua.

### Karakteristik Responden

Data dari karakteristik responden di daerah penelitian ini diperoleh dari hasil survey / wawancara yang dipilih secara acak kepada 20 orang responden yang telah mengalih fungsikan lahan mereka. Karakteristik umum dari responden terdiri dari tingkat usia, tingkat pendidikan, pekerjaan dan jumlah tanggungan yang di miliki.

### Tingkat Usia

Tingkat usia dapat menggambarkan kemampuan seseorang dalam melakukan pekerjaan. Semakin lanjut usia seseorang menggambarkan semakin lemah tubuhnya untuk berkerja. Tingkat umur responden yang mengalih fungsikan lahannya dapat di lihat pada Tabel 1.

Tabel 1. Jumlah Responden berdasarkan Tingkat Usia

No.	Tingkat Usia (Tahun)	Jumlah Responden (Orang)	Presentase (%)
1	35 - 41	2	10
2	42 - 48	3	15
3	49 - 55	6	30
4	56 - 62	4	20
5	63 - 69	2	10
6	> 70	3	15
	Jumlah	20	100

Sumber: Diolah dari data Primer, 2020

Tabel 1 menunjukkan tingkat usia responden yang terbagi dalam beberapa kelompok, dimana persentase tertinggi berada pada kelompok usia 49 - 55 tahun yaitu 30% terdapat 6 orang responden sedangkan persentase terendah pada kelompok umur 35 - 41 tahun dan 63 – 69 tahun dengan presentase 2% masing – masing terdapat 2 orang responden. Dapat dikatakan bahwa sebagian besar responden berada pada usia yang masih termasuk usia produktif.

### Tingkat Pendidikan Responden

Tingkat pendidikan menentukan cara dalam berpikir seseorang untuk menentukan suatu keputusan. Begitu pula pada pemilik lahan, tingkat pendidikan akan mempengaruhi pemilik lahan untuk mengalih fungsikan lahannya.

Tabel 2. Jumlah Responden berdasarkan Tingkat Pendidikan

No.	Tingkat Pendidikan	Jumlah Responden (Orang)	Presentase (%)
1	SD	2	10
2	SMP	4	20
3	SMA	10	50
4	S1	4	20
	Jumlah	20	100

Sumber: Diolah dari data Primer, 2020

Tabel 2 menunjukkan tingkat pendidikan yang ditempuh oleh responden. Dari data yang diperoleh, tingkat pendidikan responden terbesar yaitu SMA sebanyak 10 orang responden dengan presentase 50%.

**Pekerjaan Responden**

Pekerjaan yang di miliki seseorang akan mempengaruhi tingkat kesejahteraan keluarga. Jika seseorang telah memiliki pekerjaan yang tepat dengan tingkat pendapatan yang lebih dalam pemenuhan kebutuhan keluarga, maka seseorang akan fokus dengan apa yang dikerjakannya dan lahan miliknya akan dialih fungsikan. Dalam Tabel 3 ini menunjukkan jenis pekerjaan responden pemilik lahan.

Tabel 3. Jumlah Responden berdasarkan Kelompok Pekerjaan

No.	Jenis Pekerjaan	Jumlah Responden (Orang)	Presentase (%)
1	IRT	2	10
2	Kuli Bangunan	3	15
3	Pegawai Honor-er	2	10
4	PNS	4	20
5	Tukang Ojek	6	30
6	Wiraswasta	3	15
	Jumlah	20	100

Sumber: Diolah dari data Primer, 2020

Tabel 3 menunjukkan jenis pekerjaan dari tiap responden yang beragam seperti Wiraswasta, Kuli Bangunan, Ibu Rumah Tangga, Tukang Ojek, PNS, Pegawai Honor-er. Dari data yang diperoleh, tingkat pekerjaan responden terbesar yaitu sebagai tukang ojek sebanyak 6 orang responden dengan presentase 30%.

**Responden menurut Tanggungan keluarga**

Dalam satu keluarga yang terhitung dalam jumlah tanggungan umumnya akan membantu keluarga tersebut dalam hal tenaga kerja dan mengurangi masuknya tenaga kerja dari luar keluarga itu sendiri. Jumlah

tanggungan dala, keluarga dapat dilihat pada Tabel 4.

Tabel 4. Jumlah Responden berdasarkan Tanggungan Keluarga

No.	Jumlah Tanggungan	Jumlah Responden (Orang)	Presentase (%)
1	1	4	20
2	2	6	30
3	3	8	40
4	4	2	10
	Jumlah	20	100

Sumber: Diolah dari data Primer, 2020

Dalam Tabel 4 menunjukkan jumlah tanggungan dari responden. Dari data yang diperoleh, tanggungan keluarga responden terbesar yaitu 3 tanggungan sebanyak 8 orang responden dengan presentase 40%.

**Alih Fungsi Lahan dalam Tingkat Pemilik Lahan**

Dari penelitian kepada dua puluh responden sebagian besar merupakan pemilik lahan yang sebelumnya bekerja sebagai petani dan mengalih fungsikan lahan mereka ke non pertanian. Sebelum lahan pertanian dijual dan dialih fungsikan pemilik lahan tersebut bergantung hidup pada sektor pertanian. Alih fungsi lahan yang terjadi dapat mempengaruhi tingkat kesejahteraan dan kehidupan yang ada. Pada tabel 5 dapat kita lihat besarnya lahan yang mengalami alih fungsi lahan.

Tabel 5 merupakan luas lahan milik responden yang mengalami alih fungsi, dari data yang diperoleh, luas lahan yang mengalami alih fungsi terbesar yaitu 367 – 483 m<sup>2</sup>, pada luas lahan ini terdapat 6 orang responden dengan presentase sebesar 30%.

Tabel 5. Luas Lahan yang mengalami Alih Fungsi

No.	Luas Lahan (M <sup>2</sup> )	Jumlah Responden (Orang)	Presentase (%)
1	250 - 366	5	25
2	367 - 483	6	30
3	484 - 600	5	25
4	601 - 717	1	5
5	718 - 834	1	5
6	>835	2	10
	Jumlah	20	100

Sumber: Diolah dari data Primer, 2020

### Kepemilikan Lahan

Status dari kepemilikan lahan dalam lokasi penelitian ini diperoleh dari hasil survey / wawancara langsung dengan pemilik lahan yang diambil secara acak kepada dua puluh responden yang telah mengalih fungsikan lahannya. Status kepemilikan lahan yang diamati yaitu asal mula lahan dan peruntukan lahan saat ini.

### Asal Mula Lahan

Asal mula suatu lahan yang di miliki oleh seseorang diperoleh dari beberapa cara antara lain membeli lahan tersebut, dan warisan dari orang tua. Dalam Tabel 6 dapat dilihat asal mula kepemilikan lahan oleh responden.

Tabel 6. Responden menurut Asal Mula Lahan

No.	Asal Mula Lahan	Jumlah Responden (Orang)	Presentase (%)
1	Beli	5	25.0
2	Warisan	15	75.0
	Jumlah	20	100

Sumber: Diolah dari data Primer, 2020

Tabel 6 merupakan asal mula lahan yang dimiliki responden, dari data yang diperoleh,

sebesar 75% dengan jumlah responden 15 orang mendapatkan lahan tersebut dari warisan keluarga.

### Peruntukan Lahan

Dalam setiap alih fungsi lahan yang terjadi maka hasil yang diperoleh dari alih fungsi lahan yaitu peruntukan lahan saat ini setelah di alih fungsikan. Tabel 7 menunjukkan peruntukan lahan saat ini setelah dialih fungsikan.

Tabel 7. Jumlah Responden Menurut Peruntukan Lahan

No.	Peruntukan Lahan	Jumlah Responden (Orang)	Persentase (%)
1	Rumah Tinggal	12	60
2	Tempat Ibadah	2	10
3	Gudang	1	5
4	Tempat Usaha	5	25
	Jumlah	20	100

Sumber: Diolah dari data Primer, 2020

Tabel 7 merupakan jumlah responden menurut peruntukan lahan, sebesar 60% dengan jumlah responden 12 orang memilih lahan yang ada di peruntukan untuk tempat tinggal.

### Faktor – Faktor penyebab alih fungsi lahan di Jalan Sea

Dalam penelitian yang dilakukan penulis di Jalan Sea kelurahan Malalayang Satu Barat Kecamatan Malalayang Kota Manado, telah dihasilkan bahwa Alih fungsi lahan telah terjadi di Jalan Sea, yang dahulunya Jalan Sea merupakan daerah pertanian Masyarakat Bantik dan sekarang seiring berjalannya waktu lahan pertanian tersebut telah dialih fungsikan ke tempat tinggal, tempat usaha, tempat Ibadah dan Gudang. Penjualan lahan yang dilakukan

oleh pemilik lahan dipengaruhi oleh faktor – faktor penyebab penjualan lahan tersebut, antara lain;

- a) Sekolah anak
- b) Menikahkan Anak
- c) Harga Jual Tinggi
- d) Kebutuhan keluarga
- e) Tidak ada yang mengurus lahan

Tabel 8. Responden menurut Faktor Penyebab Alih Fungsi Lahan

No.	Alasan Penjualan Lahan	Jumlah Responden (Orang)	Presentase (%)
1	Sekolah Anak	6	30
2	Menikahkan Anak	4	20
3	Harga Jual Tinggi	5	25
4	Kebutuhan Keluarga	3	15
5	Tidak Ada yang mengurus lahan	2	10
	Jumlah	20	100

Sumber: Diolah dari data Primer, 2020

Tabel 8 merupakan jumlah responden menurut faktor penyebab alih fungsi lahan, sebesar 30 % dengan jumlah responden 6 orang mengalih fungsikan lahan mereka untuk biaya kebutuhan sekolah anak.

## KESIMPULAN DAN SARAN

### Kesimpulan

Faktor – faktor penyebab Alih Fungsi Lahan di Jalan Sea Kelurahan Malalayang Satu Barat Kecamatan Malalayang Kota Manado adalah menyekolahkan anak, menikahkan anak, tingginya harga jual yang ditawarkan pembeli, desakan untuk memenuhi kebutuhan keluarga, dan tidak ada yang mengurus lahan. Dari lima faktor penyebab, yang paling dominan yaitu menyekolahkan anak.

### Saran

Pemerintah perlu mengedukasi masyarakat pemilik lahan di Jalan Sea Kelurahan Malalayang Satu Barat khususnya warga angkatan kerja untuk lebih kreatif dalam berusaha agar pengalih fungsian lahan kedepannya lebih di minimalisir dalam rangka menghindari terjadinya pemiskinan akibat ketiadaan lahan dan lapangan kerja bagi masyarakat.

## DAFTAR PUSTAKA

- Dewi, Nurma Kumala, dkk. 2013. Identifikasi Alih Fungsi Lahan Pertanian Dan Kondisi Sosial Ekonomi Masyarakat Daerah Pinggiran Di Kecamatan Gunungpati Kota Semarang. Jurnal Pembangunan Wilayah Dan Kota.