



PENGARUH PEMBANGUNAN REAL ESTATE TERHADAP SEKTOR EKONOMI LOKAL : STUDI LITERATUR

Anggi Dwi Natalia

Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Negeri Surabaya

Nurul Hanifa

Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Negeri Surabaya

Korespondensi penulis: Anggidwi.22023@mhs.unesa.ac.id

Abstrak. Real estate development is a strategic sector closely linked to the dynamics of regional economic growth. Not only does it serve as a provider of housing needs, but it also plays a role in driving local economic activity through job creation, increasing land values, and the growth of the trade and services sectors. This article aims to comprehensively examine the impact of real estate development on the local economic sector through a literature study approach. The method used is a systematic literature review of national and international scientific articles obtained through the Google Scholar database. The results of the study indicate that real estate development generally makes a positive contribution to the local economy, particularly in increasing community income and diversifying livelihoods. However, real estate development also triggers the conversion of agricultural land and has the potential to cause social and environmental impacts if not managed sustainably. Therefore, integrated development planning is needed to ensure that the economic benefits of real estate development are balanced with social and environmental sustainability.

Keywords: Real Estate, Local Economy, Land Conversion, Literature Review.

Abstrak. Pembangunan real estate merupakan salah satu sektor strategis yang memiliki keterkaitan erat dengan dinamika pertumbuhan ekonomi wilayah. Tidak hanya berfungsi sebagai penyedia kebutuhan hunian, Pembangunan real estate juga berperan dalam mendorong aktivitas ekonomi lokal melalui penciptaan lapangan kerja, peningkatan nilai lahan, serta tumbuhnya sektor perdagangan dan jasa. Artikel ini bertujuan untuk menguji secara komprehensif pengaruh Pembangunan real estate terhadap sektor ekonomi lokal melalui pendekatan studi literatur. Metode yang digunakan adalah systematic literature review terhadap artikel ilmiah nasional dan internasional yang diperoleh melalui basis data Google Scholar. Hasil kajian menunjukkan bahwa pembangunan real estate secara umum memberikan kontribusi positif terhadap ekonomi lokal, terutama dalam peningkatan pendapatan masyarakat dan diversifikasi mata pencaharian. Namun demikian, pembangunan real estate juga memicu alih fungsi lahan pertanian dan berpotensi menimbulkan dampak sosial serta lingkungan apabila tidak dikelola secara berkelanjutan. Oleh karena itu, diperlukan perencanaan pembangunan yang terintegrasi agar manfaat ekonomi dari pembangunan real estate dapat berjalan seimbang dengan keberlanjutan sosial dan lingkungan.

Kata Kunci: Real Estate, Ekonomi Lokal, Alih Fungsi Lahan, Literatur Review.

PENDAHULUAN

Pembangunan real estate merupakan fenomena yang semakin menonjol dalam dinamika pembangunan wilayah, terutama di kawasan pinggiran perkotaan dan pedesaan yang mengalami tekanan urbanisasi. Perkembangan sektor perumahan tidak hanya berfungsi sebagai pemenuhan kebutuhan dasar akan tempat tinggal, tetapi juga berperan sebagai penggerak perubahan struktur ruang, sosial, dan ekonomi masyarakat lokal. Studi mengenai pengembangan kawasan real estate di Surabaya Barat menunjukkan bahwa pembangunan perumahan berskala besar mendorong

perluasan kawasan permukiman, peningkatan nilai lahan, serta terbentuknya pusat-pusat aktivitas ekonomi baru di wilayah pinggiran kota¹.

Secara lebih luas, sektor real estate dipandang sebagai salah satu pilar penting dalam perekonomian karena kontribusinya terhadap pertumbuhan ekonomi, investasi, dan kesejahteraan masyarakat. Pada penelitian², menegaskan bahwa sektor real estate memiliki keterkaitan yang kuat dengan pertumbuhan ekonomi melalui peningkatan konsumsi rumah tangga serta keterhubungannya dengan berbagai sektor ekonomi lainnya. Hal ini menunjukkan bahwa pembangunan real estate tidak hanya berdampak pada perubahan fisik wilayah, tetapi juga memiliki implikasi ekonomi yang signifikan, termasuk pada skala lokal.

Namun demikian, dinamika pembangunan real estate juga dihadapkan pada tantangan struktural dan kebijakan. Stabilitas sektor ini sangat dipengaruhi oleh kebijakan pemerintah, baik kebijakan moneter, fiskal, maupun kebijakan perumahan, yang secara langsung memengaruhi permintaan, penawaran, dan harga properti.³ menyatakan bahwa fluktuasi sektor real estate dapat berdampak sistemik terhadap perekonomian, sehingga diperlukan pengelolaan pembangunan yang seimbang agar pertumbuhan ekonomi tidak menimbulkan ketimpangan sosial dan ekonomi. Dalam konteks ini, pembangunan real estate memiliki efek pengganda (multiplier effect) terhadap aktivitas ekonomi di sekitarnya, namun sekaligus berpotensi menimbulkan dampak negatif apabila tidak dikendalikan secara tepat.

Salah satu dampak yang paling menonjol dari pembangunan real estate adalah alih fungsi lahan pertanian menjadi kawasan perumahan. Penelitian di Kelurahan Kauman, Kabupaten Ponorogo, menunjukkan bahwa konversi lahan pertanian menyebabkan perubahan signifikan pada struktur mata pencaharian masyarakat, dari sektor pertanian menuju sektor non-pertanian, serta memengaruhi tingkat pendapatan dan kondisi sosial ekonomi rumah tangga lokal⁴. Dampak tersebut tidak terjadi secara merata, melainkan bervariasi berdasarkan kedekatan wilayah dengan kawasan perumahan baru, sehingga memunculkan ketimpangan dampak pembangunan dalam satu wilayah desa.

Selain berdampak pada aspek sosial ekonomi, alih fungsi lahan akibat pembangunan perumahan juga menimbulkan persoalan lingkungan dan ketahanan pangan. Studi di Kabupaten Sleman menunjukkan bahwa konversi lahan sawah produktif menjadi kawasan non-pertanian berimplikasi pada penurunan luas lahan pertanian, meningkatnya tekanan terhadap sistem pangan lokal, serta terganggunya keseimbangan ekologi wilayah⁵. Kondisi ini semakin diperparah oleh tingginya nilai ekonomi lahan non-pertanian di wilayah dengan aksesibilitas tinggi, yang mendorong percepatan konversi lahan secara masif.

Meskipun berbagai penelitian telah mengkaji pembangunan real estate dan dampaknya, sebagian besar studi masih berfokus pada pendekatan empiris berbasis studi kasus wilayah tertentu. Kajian yang secara khusus mensintesis temuan-temuan penelitian mengenai pengaruh pembangunan real estate terhadap sektor ekonomi lokal melalui pendekatan studi literatur masih relatif terbatas, terutama dalam konteks desa penyangga kawasan perkotaan. Padahal, wilayah pedesaan seperti Desa Randegansari, Kecamatan Driyorejo, memiliki posisi strategis sebagai wilayah transisi antara kawasan agraris dan perkotaan, sehingga rentan terhadap tekanan pembangunan perumahan.

¹ Suhailatul Fikriyah, "PERKEMBANGAN KAWASAN REALESTATE DI SURABAYA BARAT TAHUN 1970-2000 (KONTRIBUSI CITRALAND DALAM PERKEMBANGAN KAWASAN REALESTATE DI SURABAYA BARAT) Suhailatul Fikriyah Wisnu Abstrak" 1, no. 3 (2013).

² Wei Gao, "The Role of the Real Estate Sector in the Economy : Cross-National Disparities and Their Determinants," 2024.

³ Chuan Zhao and Fuxi Liu, "Heliyon Impact of Housing Policies on the Real Estate Market - Systematic Literature Review," *Heliyon* 9, no. 10 (2023): e20704, <https://doi.org/10.1016/j.heliyon.2023.e20704>.

⁴ Hanan Erdhikawati et al., "Dampak Alih Fungsi Lahan Pertanian Menjadi Perumahan Terhadap Perubahan Kondisi Sosial Ekonomi Masyarakat Kelurahan Kauman Kecamatan Ponorogo Kabupaten Ponorogo," n.d., 1–7.

⁵ Indriana Diani Putri, "Jurnal Widya Bhumi," 2024, 192–211.

Berdasarkan kondisi tersebut, artikel ini bertujuan untuk mengkaji pengaruh pembangunan real estate terhadap sektor ekonomi lokal melalui pendekatan *systematic literature review*. Kajian ini memfokuskan pembahasan pada kontribusi pembangunan real estate terhadap aktivitas ekonomi lokal, perubahan struktur mata pencaharian masyarakat, serta implikasi sosial dan lingkungan yang menyertainya. Secara konseptual, artikel ini berangkat dari proposisi bahwa pembangunan real estate berpengaruh terhadap dinamika sektor ekonomi lokal dengan menciptakan peluang ekonomi baru sekaligus memicu perubahan sosial dan lingkungan. Dengan mensintesis temuan penelitian terdahulu, artikel ini diharapkan dapat memberikan kontribusi teoretis sebagai dasar konseptual bagi perumusan kebijakan pembangunan wilayah yang lebih adaptif dan berkelanjutan, khususnya pada skala desa.

KAJIAN TEORI

Berdasarkan hasil *systematic literature review* terhadap berbagai penelitian yang relevan, pembangunan real estate terbukti memiliki pengaruh yang signifikan terhadap dinamika sektor ekonomi lokal, khususnya di wilayah pedesaan dan kawasan pinggiran perkotaan. Temuan-temuan penelitian menunjukkan bahwa pembangunan kawasan perumahan tidak hanya berdampak pada perubahan fisik ruang, tetapi juga mendorong transformasi struktur ekonomi dan pola kehidupan masyarakat lokal.

Pembangunan Ekonomi Lokal

Pembangunan ekonomi lokal merupakan proses peningkatan kapasitas ekonomi suatu wilayah melalui pemanfaatan sumber daya yang dimiliki, dengan tujuan meningkatkan kesejahteraan Masyarakat setempat. Dalam konteks global, sektor real estate secara global dipandang sebagai salah satu instrument investasi paling penting yang tidak hanya memenuhi kebutuhan dasar akan hunian, tetapi juga mendorong pertumbuhan ekonomi wilayah. Bahkan pada masa pandemi COVID-19 yang berdampak negative terhadap banyak aspek sosial – ekonomi, seperti penelitian⁶, menunjukkan bahwa pasar property tetap mengalami pertumbuhan yang signifikan. Faktor-faktor yang memengaruhi Keputusan investasi real estate meliputi aspek institusi dan hukum, faktor ekonomi, budaya dan komunitas, kondisi pasar lain, serta pekuang investasi.

Temuan ini menegaskan bahwa sektor real estate memiliki keterkaitan erat dengan dinamika ekonomi lokal dan regional, sehingga pengembangannya dapat menjadi motor pertumbuhan ekonomi, termasuk dalam konteks Desa Randegansari yang mengalami transformasi wilayah akibat Pembangunan perumahan.

Real Estate dan Pembangunan Permukiman

Pembangunan hunian baru dalam bentuk permukiman terencana dan property real estate merupakan salah satu Solusi atas meningkatnya kebutuhan Masyarakat akan tempat tinggal. Sesuai dengan ketentuan dalam dokumen Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW), Pembangunan Kawasan permukiman harus mengacu pada aturan tata ruang agar selaras dengan fungsi wilayah⁷.

Permukiman dipahami sebagai bagian dari lingkungan hidup di luar Kawasan lindung yang berfungsi sebagai tempat tinggal sekaligus sebagai ruang bagi aktivitas sosial ekonomi Masyarakat. Dengan demikian, Pembangunan real estate tidak hanya sebatas penyediaan rumah, tetapi juga menciptakan Kawasan hunian yang mendorong terbentuknya pola interaksi sosial dan aktivitas ekonomi baru di sekitarnya.

Kontribusi Pembangunan Real Estate terhadap Ekonomi Lokal

⁶ Nguyen Minh Ngoc, "The Relevance of Factors Affecting Real Estate Investment Decisions for Post Pandemic Time," *International Journal of Business and Globalisation* 1, no. 1 (2022): 1, <https://doi.org/10.1504/ijbg.2022.10056378>.

⁷ Maychard Ryantirta Pelambi, "Identifikasi Pola Sebaran Permukiman Terencana Di Kota Manado," *Spasial* 3, no. 1 (2016): 55–65.

Pembangunan Kawasan real estate memiliki kontribusi penting terhadap penguatan ekonomi lokal melalui penciptaan aktivitas ekonomi baru di sekitarnya. Dalam konteks nasional, Pembangunan infrastruktur perumahan telah terbukti mampu membuka daerah yang sebelumnya terisolir, menekan biaya produksi, kegiatan ekonomi seperti industri kecil dan pasar rakyat.

Selain itu, proses Pembangunan hunian juga memperluas kesempatan kerja dan meningkatkan daya beli Masyarakat, yang pada akhirnya berkontribusi terhadap pertumbuhan ekonomi regional maupun nasional⁸, fenomena serupa dapat diamati di desa Randegansari, Kecamatan Driyorejo, Dimana pengembangan Kawasan real estate mendorong tumbuhnya usaha mikro, perdagangan, serta aktivitas jasa di sekitar area permukiman. Hal ini menunjukkan bahwa Pembangunan real estate tidak hanya berfungsi menyediakan kebutuhan tempat tinggal, tetapi juga menjadi katalisator bagi perubahan struktur ekonomi Masyarakat desa menuju aktivitas ekonomi non-pertanian.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan systematic literature review (SLR) untuk mengkaji secara sistematis dan kritis hasil-hasil penelitian terdahulu yang membahas pengaruh pembangunan real estate terhadap sektor ekonomi lokal. Pendekatan ini dipilih karena memungkinkan peneliti memperoleh pemahaman yang komprehensif mengenai pola, kecenderungan, serta implikasi sosial dan ekonomi pembangunan real estate berdasarkan temuan empiris yang telah dipublikasikan dalam berbagai konteks wilayah.

Sumber data penelitian berupa artikel ilmiah yang diperoleh melalui basis data Google Scholar. Penelusuran literatur dilakukan dengan menggunakan kata kunci antara lain pembangunan real estate, alih fungsi lahan, ekonomi lokal, pembangunan permukiman, dan dampak perumahan terhadap masyarakat. Proses pencarian dibatasi pada artikel yang diterbitkan dalam kurun waktu lima tahun terakhir, baik dalam bahasa Indonesia maupun bahasa Inggris, guna memastikan relevansi dan kebaruan kajian.

Artikel yang diperoleh selanjutnya diseleksi berdasarkan kriteria inklusi, yaitu artikel yang membahas pembangunan real estate atau kawasan permukiman serta dampaknya terhadap aspek ekonomi dan/atau sosial pada tingkat lokal atau wilayah. Selain itu, artikel yang dipilih harus tersedia dalam bentuk teks lengkap dan memiliki penjelasan metodologis yang jelas. Artikel yang bersifat non-ilmiah, berupa opini, atau tidak relevan dengan fokus penelitian dikeluarkan dari proses review.

Tahap analisis dilakukan dengan mengelompokkan temuan-temuan penelitian ke dalam tema-tema utama, meliputi kontribusi pembangunan real estate terhadap aktivitas ekonomi lokal, perubahan struktur mata pencaharian masyarakat, serta implikasi sosial dan lingkungan yang menyertainya. Seluruh temuan tersebut kemudian disintesis secara deskriptif dan komparatif untuk menghasilkan gambaran konseptual mengenai peran dan dampak pembangunan real estate terhadap sektor ekonomi lokal. Hasil sintesis ini digunakan sebagai dasar analisis dalam pembahasan serta penarikan kesimpulan penelitian.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Tabel 1. Studi Literatur, Pengaruh Pembangunan Real estate terhadap sektor ekonomi lokal:
Studi Literatur

Penulisan/Tahun	Tempat	Judul	Metode	Hasil
Muhammad Muflihun Tanjung (2021)	Kelurahan Bahagia, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat.	Perubahan Kondisi Sosial Ekonomi Masyarakat Akibat Pembangunan Perumahan di	Pendekatan kuantitatif deskriptif dengan	Pembangunan perumahan di Kelurahan Bahagia mengakibatkan perubahan sosial seperti meningkatnya keterbukaan dan toleransi,

⁸ Heru Cahyo, "The Effect of Public Housing Construction on Economic Growth in Indonesia," *Jurnal Ekonomi Bisnis Dan Kewirausahaan* 11, no. 3 (2022): 405, <https://doi.org/10.26418/jebik.v11i3.57393>.

PENGARUH PEMBANGUNAN REAL ESTATE TERHADAP SEKTOR EKONOMI LOKAL :
STUDI LITERATUR

		Kelurahan Bahagia, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat. URI : https://repository.itsb.ac.id/id/eprint/81		namun juga penurunan solidaritas. Secara ekonomi, masyarakat beralih dari bertani ke usaha kecil, namun peningkatan kesejahteraan tidak signifikan karena pendapatan tetap terbatas.
Mohammad Rondhi ,Pravitasari Anjar Pratiwi, Vivi Trisna Handini, Aryo Fajar Sunartomo, & Subhan Arif Budiman. (2018)	Jawa Timur, Indonesia (peri-urban dan rural area)	Agricultural Land Conversion, Land Economic Value, and Sustainable Agriculture: A Case Study in East Java, Indonesia https://doi.org/10.3390/land7040148	Kuantitatif (perhitungan Land Economic Value/LEV)	Nilai ekonomi lahan perumahan di wilayah peri-urban tujuh kali lebih tinggi dibanding lahan pertanian, mendorong konversi lahan secara masif. Di wilayah rural, perbedaan nilai ekonomi relatif kecil (19%), sehingga lahan pertanian rentan dikonversi. Faktor utama penentu nilai lahan meliputi aksesibilitas, lokasi, kesuburan tanah, dan pola tanam.
Pintauli & Safitri (2021)	Kecamatan Parung Panjang	Dampak Pembangunan Perumahan terhadap Kondisi Lingkungan dan Aktivitas Masyarakat di Kecamatan Parung Panjang DOI: https://doi.org/10.29103/arj.v8i1.3651	Pendekatan deskriptif kualitatif; interpretasi, historiografi)	Pembangunan perumahan di Parung Panjang meningkatkan kualitas infrastruktur dan fasilitas, serta menambah ragam aktivitas masyarakat. Namun, muncul masalah seperti sampah, kebisingan, dan penyalahgunaan ruang kosong yang menimbulkan gangguan.
Wening Eka Tungga Lestari (2024)	Kabupaten Ponorogo, Jawa Timur	Pilihan Pekerjaan Petani Pasca Alih Fungsi Lahan Pertanian (Studi kasus Di Jalan Doplang, Kelurahan Purbosuman, Kab Ponorogo) https://eprints.umm.ac.id/id/eprint/6111	Kuantitatif dengan pengambilan data melalui observasi, wawancara dan kuesioner, analisis menggunakan regresi linear berganda.	Pembangunan perumahan Puri Asoka menyebabkan perubahan sosial ekonomi pada masyarakat lokal. Interaksi sosial menjadi lebih transaksional, sementara mata pencaharian beralih dari pertanian ke jasa dan perdagangan. Aspirasi pendidikan masyarakat meningkat akibat kehadiran warga baru yang berpendidikan lebih tinggi. Hasil analisis statistik menunjukkan bahwa ketiga aspek tersebut (sosial, ekonomi, pendidikan) berpengaruh signifikan, dengan faktor pekerjaan sebagai yang paling dominan. Dampak positif mencakup peluang usaha baru dan peningkatan aspirasi pendidikan,

				sedangkan dampak negatif berupa berkurangnya lahan pertanian dan melemahnya solidaritas sosial tradisional.
Indriana Diani Putri, Rochmat Martanto, & Rohmat Junarto (2024)	Kabupaten Sleman, Jawa Timur	Dampak Alih Fungsi Lahan Terhadap Ketahanan Pangan, Lingkungan, dan Keberlanjutan di Kabupaten Sleman DOI: https://doi.org/10.31292/wb.v4i2.108	Metode campuran (mixed methods): interpretasi citra, observasi, wawancara, analisis dokumen, dan analisis kuantitatif perubahan luas lahan	Alih fungsi lahan di Kabupaten Sleman menunjukkan pola mengelompok (clustered) yang menyebabkan berkurangnya luas lahan pertanian. Dampaknya meliputi penurunan ketahanan pangan, kualitas lingkungan, dan keanekaragaman hayati, serta peningkatan nilai lahan dan biaya hidup. Studi ini juga mengidentifikasi zona ketahanan pangan dan menekankan pentingnya pengendalian alih fungsi lahan melalui perencanaan tata ruang dan perlindungan lahan pertanian berkelanjutan.
ZHANG Xiaoxi, & GUO Lu (2018)	China (kajian makroekonomi nasional)	Research on the Impacts of Real Estate on Economic Growth: A Theoretical Model-Based Analysis https://doi.org/10.1142/S2345748118500252	Pendekatan teoritis menggunakan Overlapping Generations Model (OLG)	Sektor real estate memiliki pengaruh signifikan terhadap pertumbuhan ekonomi makro. Fluktuasi pasokan real estate berdampak pada pertumbuhan ekonomi, tergantung pada hubungan antara pasar properti dan pasar konsumsi. Studi ini juga menemukan bahwa peningkatan pajak properti dapat menekan harga rumah, sementara dampak pajak transaksi masih belum dapat ditentukan secara pasti.
Chuan Zhao a, & Fuxi Liu b. (2023)	Studi lintas negara (internasional)	Impact of housing policies on the real estate market - Systematic literature review DOI: 10.1016/j.heliyon.2023.e20704	Systematic quantitative literature review terhadap 45 artikel (periode 2012–2022)	Kebijakan perumahan memengaruhi pasar real estate melalui tiga instrumen utama, yaitu kebijakan moneter, fiskal (pajak), dan makroprudensial. Perubahan harga dan keseimbangan pasar mencerminkan efektivitas kebijakan. Dampak kebijakan bervariasi antar negara dan konteks wilayah, sehingga diperlukan pendekatan kebijakan yang kontekstual dan adaptif.
Wei Gao, Shan Wei, Chen Geng, Jing He, Xiuting	lintas negara (cross-national),	The Role of the Real Estate Sector in the Economy: Cross-	Studi ini menggunakan pendekatan	Sektor real estat paling terkait dengan jasa keuangan, konstruksi, dan perdagangan,

<p>Li, & Shuqin Liu (2024)</p>	<p>mencakup 67 negara (dari database OECD).</p>	<p>National Disparities and Their Determinants https://doi.org/10.3390/su16177697</p>	<p>kuantitatif dengan analisis input-output berdasarkan tabel ICIO OECD 2010–2018 untuk mengukur keterkaitan sektoral dan efek ekonomi sektor real estat</p>	<p>dengan ketergantungan China pada jasa keuangan tertinggi di antara negara besar. Tren global menunjukkan pergeseran peran real estat menuju sektor jasa (servitization). Secara umum, daya dorong sektor real estat terhadap ekonomi di banyak negara—termasuk China—cenderung di bawah rata-rata dan melemah. Faktor utama yang memengaruhinya adalah pertumbuhan ekonomi, tingkat urbanisasi, dan populasi lansia (berpengaruh positif), sedangkan industrialisasi dan perkembangan pasar saham cenderung mengurangi pengaruhnya. Implikasi kebijakan yang disarankan adalah mengurangi ketergantungan sektor real estat pada sektor keuangan, meningkatkan kualitas urbanisasi, dan memperkuat keterkaitan internal sektor untuk mendukung keberlanjutan ekonomi.</p>
<p>Qian Sun, Sohail Ahmad, Yong Tang, & Yan Feng. (2024)</p>	<p>277 kota tingkat prefektur ke atas di Tiongkok (periode data 2011–2019)</p>	<p>The impact of housing prices and land financing on economic growth: Evidence from Chinese 277 cities at the prefecture level and above https://doi.org/10.1371/journal.pone.0304494</p>	<p>Analisis data panel dengan model Panel Vector Autoregression (PVAR) menggunakan data dari 277 kota di Tiongkok untuk periode 2011–2019.</p>	<p>Studi ini menemukan bahwa harga rumah dan pertumbuhan ekonomi saling memengaruhi secara dua arah: harga rumah mendorong pertumbuhan ekonomi dalam jangka pendek tetapi menghambatnya dalam jangka panjang. Sementara itu, pertumbuhan ekonomi berpengaruh positif terhadap pembiayaan lahan dan harga rumah, meskipun efeknya melemah seiring waktu. Pembiayaan lahan bukan penyebab utama pertumbuhan ekonomi; justru harga rumah memiliki peran lebih dominan. Implikasi kebijakan yang disarankan adalah mengurangi ketergantungan pemerintah daerah pada pendapatan lahan dan pasar</p>

				properti, serta mendorong keseimbangan antara sektor properti dan ekonomi riil agar pertumbuhan ekonomi berkelanjutan.
MKA Shahinoor Rhman Jahid (2025)	Amerika Serikat	The Role of Real Estate in Shaping The National Economy of The United State DOI: https://doi.org/10.63125/34fgjrj75	Penelitian ini menggunakan metode kuantitatif dengan desain panel data dari tahun 2020–2025.	Real estate menjadi pilar ekonomi nasional melalui kontribusi terhadap pertumbuhan ekonomi, lapangan kerja, pasar keuangan, dan pendapatan pemerintah. Real estate berperan sebagai penggerak ekonomi melalui pembangunan properti residensial dan komersial, keterkaitannya dengan pasar keuangan, serta mekanisme perpajakan properti.

Pembangunan real estate dan alih fungsi lahan pertanian merupakan fenomena yang tidak terpisahkan dari proses pertumbuhan wilayah, khususnya di Kawasan pinggiran perkotaan dan pedesaan yang mengalami tekanan urbanisasi. Secara umum, literatur menunjukkan bahwa konversi lahan pertanian menjadi Kawasan perumahan dipengaruhi oleh meningkatnya nilai ekonomi non-pertanian. Kondisi ini menjadikan sektor property sebagai salah satu pendorong utama perubahan struktur ekonomi lokal.

Sejumlah penelitian yang di review menunjukkan bahwa Pembangunan Kawasan perumahan memberikan dampak ekonomi yang signifikan bagi Masyarakat sekitar, terutama melalui peningkatan pendapatan rumah tangga dan terbukanya peluang kerja baru di sektor non-pertanian. Masyarakat yang sebelumnya bergantung pada sektor pertanian mulai beralih ke aktivitas ekonomi lain seperti perdagangan, jasa, dan pekerjaan informal. Peningkatan nilai lahan akibat Pembangunan perumahan juga menjadi faktor pendorong terjadinya alih fungsi lahan, meskipun pada sisi lain dapat meningkatkan biaya hidup Masyarakat setempat.

Selain dampak ekonomi, alih fungsi lahan pertanian menjadi perumahan juga memunculkan perubahan kondisi sosial Masyarakat. Perubahan tersebut terlihat dari pergeseran mata pencaharian, pola interaksi sosial, serta perbedaan tingkat kesejahteraan antar wilayah yang berdekatan dengan Kawasan perumahan. Beberapa studi menunjukkan bahwa wilayah yang berlokasi lebih dekat dengan Kawasan real estate cenderung mengalami perubahan sosial ekonomi yang lebih besar dibandingkan wilayah yang lebih jauh.

Di sisi lain, literatur juga menyoroti dampak negative alih fungsi lahan terhadap ketahanan pangan, kualitas lingkungan, dan keberlanjutan pertanian. Berkurangnya lahan pertanian produktif dapat menurunkan kapasitas produksi pangan serta meningkatkan kerentanan lingkungan, sehingga memerlukan pengendalian melalui kebijakan tata ruang dan perlindungan lahan pertanian berkelanjutan. Oleh karena itu Pembangunan real estate perlu dikelola secara seimbang agar manfaat ekonomi yang dihasilkan tidak mengorbankan keberlanjutan sosial dan lingkungan.

Berdasarkan hasil studi literatur tersebut, dapat disimpulkan bahwa Pembangunan real estate memiliki kontribusi nyata terhadap dinamika ekonomi lokal, namun juga membawa konsekuensi sosial dan lingkungan yang kompleks. Temuan-temuan ini menjadi dasar penting untuk memahami bagaimana Pembangunan real estate berpotensi mempengaruhi sektor ekonomi lokal di wilayah pedesaan seperti Desa Randegansari, Kecamatan Driyorejo, Kabupaten Gresik.

KESIMPULAN

Kesimpulan

Berdasarkan hasil systematic literature review, dapat disimpulkan bahwa pembangunan real estate memiliki pengaruh yang signifikan terhadap dinamika sektor ekonomi lokal, khususnya di wilayah pedesaan dan kawasan pinggiran perkotaan. Pembangunan kawasan perumahan tidak hanya berfungsi sebagai penyedia hunian, tetapi juga berperan sebagai penggerak perubahan struktur ekonomi masyarakat melalui peningkatan aktivitas perdagangan, jasa, serta perluasan kesempatan kerja di sektor non-pertanian.

Literatur yang direview menunjukkan bahwa pembangunan real estate mendorong terjadinya alih fungsi lahan pertanian menjadi lahan non-pertanian yang berdampak pada pergeseran mata pencaharian masyarakat. Masyarakat lokal yang sebelumnya bergantung pada sektor pertanian cenderung beradaptasi dengan mengembangkan usaha mikro, bekerja di sektor jasa, atau terlibat dalam aktivitas ekonomi informal. Peningkatan nilai ekonomi lahan menjadi faktor utama yang mempercepat proses konversi lahan dan transformasi ekonomi lokal.

Namun demikian, pembangunan real estate juga membawa konsekuensi sosial dan lingkungan yang kompleks. Berkurangnya lahan pertanian produktif berpotensi menimbulkan risiko terhadap ketahanan pangan, meningkatkan tekanan lingkungan, serta menciptakan ketimpangan sosial ekonomi antarwilayah yang berdampak secara berbeda. Oleh karena itu, temuan studi literatur ini menegaskan bahwa pembangunan real estate perlu dikelola secara seimbang agar manfaat ekonomi yang dihasilkan tidak mengorbankan keberlanjutan sosial dan lingkungan.

Secara keseluruhan, artikel ini memberikan kontribusi konseptual dengan menyintesis temuan-temuan penelitian terdahulu terkait pengaruh pembangunan real estate terhadap sektor ekonomi lokal. Kajian ini relevan sebagai dasar pemahaman bagi wilayah pedesaan penyangga kawasan perkotaan, seperti Desa Randegansari, yang mengalami tekanan pembangunan perumahan secara berkelanjutan.

Saran

Berdasarkan kesimpulan tersebut, beberapa saran yang dapat diajukan adalah sebagai berikut. Pemerintah daerah dan pemerintah desa perlu memperkuat perencanaan tata ruang yang terintegrasi agar pembangunan real estate dapat berjalan sejalan dengan perlindungan lahan pertanian produktif dan keberlanjutan lingkungan. Sinkronisasi antara dokumen perencanaan wilayah, seperti RTRW, RPJMD, dan RPJMDes, menjadi penting untuk mengantisipasi dampak jangka panjang pembangunan perumahan.

Pengembang real estate diharapkan tidak hanya berorientasi pada keuntungan ekonomi, tetapi juga memperhatikan aspek sosial dan lingkungan melalui penerapan prinsip pembangunan berkelanjutan, seperti pemberdayaan masyarakat lokal, penyediaan ruang terbuka hijau, serta dukungan terhadap aktivitas ekonomi desa. Sementara itu, masyarakat lokal perlu didorong untuk memanfaatkan peluang ekonomi yang muncul akibat pembangunan real estate secara adaptif tanpa mengabaikan keberlanjutan sumber penghidupan jangka panjang.

Bagi penelitian selanjutnya, disarankan untuk menggabungkan pendekatan studi literatur dengan penelitian empiris berbasis data primer guna mengukur secara lebih rinci kontribusi pembangunan real estate terhadap pendapatan rumah tangga, perubahan mata pencaharian, serta dampak sosial dan lingkungan di tingkat lokal. Pendekatan campuran tersebut diharapkan dapat memberikan gambaran yang lebih komprehensif dan aplikatif bagi perumusan kebijakan pembangunan wilayah

DAFTAR PUSTAKA

- Cahyo, Heru. "The Effect of Public Housing Construction on Economic Growth in Indonesia." *Jurnal Ekonomi Bisnis Dan Kewirausahaan* 11, no. 3 (2022): 405. <https://doi.org/10.26418/jebik.v11i3.57393>.
- Erdhikawati, Hanan, Aida Kurniawati, S Pd, and M Si. "Dampak Alih Fungsi Lahan Pertanian Menjadi Perumahan Terhadap Perubahan Kondisi Sosial Ekonomi Masyarakat Kelurahan Kauman Kecamatan Ponorogo Kabupaten Ponorogo," n.d., 1–7.
- Fikriyah, Suhailatul. "PERKEMBANGAN KAWASAN REALESTATE DI SURABAYA BARAT TAHUN 1970-2000 (KONTRIBUSI CITRALAND DALAM PERKEMBANGAN KAWASAN REALESTATE DI SURABAYA BARAT) Suhailatul Fikriyah Wisnu Abstrak" 1, no. 3 (2013).
- Ngoc, Nguyen Minh. "The Relevance of Factors Affecting Real Estate Investment Decisions for Post Pandemic Time." *International Journal of Business and Globalisation* 1, no. 1 (2022): 1. <https://doi.org/10.1504/ijbg.2022.10056378>.
- Pelambi, Maychard Ryantirta. "Identifikasi Pola Sebaran Permukiman Terencana Di Kota Manado." *Spasial* 3, no. 1 (2016): 55–65.
- Putri, Indriana Diani. "Jurnal Widya Bhumi," 2024, 192–211.
- Wei Gao. "The Role of the Real Estate Sector in the Economy: Cross-National Disparities and Their Determinants," 2024.
- Zhao, Chuan, and Fuxi Liu. "Heliyon Impact of Housing Policies on the Real Estate Market - Systematic Literature Review." *Heliyon* 9, no. 10 (2023): e20704. <https://doi.org/10.1016/j.heliyon.2023.e20704>.