

## Kesesuaian Perubahan Penggunaan Lahan Dengan Rencana Tata Ruang Di Kawasan Peri-Urban

Rizky Suprayogi<sup>1</sup>, Agus Rochani<sup>1</sup>

<sup>1</sup>Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota, Universitas Islam Sultan Agung Semarang  
Penulis Korespondensi e-mail: [suprarizky95@gmail.com](mailto:suprarizky95@gmail.com)

### ABSTRACT

*The suburban area is an area that has experienced many changes in land use, especially changes in agricultural land use to non-agricultural. With increasing activity, the demand for land also increases, causing development to widen to the suburban areas. As a result, there has been a tendency to shift urban functions to suburban areas. The development in the area around the city, has a negative impact on the condition of the city itself if it is not properly monitored and anticipated. The appearance of mismatches between land use and land designation regulations is an example of the negative impact resulting from the irregular rate of land use change. Conflict of interest over land use allows inconsistencies between land use and its allotment plan. With the land use mismatch phenomenon, an analysis is needed to see the rate of land use change and its suitability with the regulations on land use designation that have been made. The research method used is descriptive analysis method by comparing between case studies that have been there before. The case studies are drawn from previous studies with the same theme regarding the suitability of land use change with spatial planning. Analysis of land use changes and findings of mismatches between land use and spatial planning are expected to be considered in evaluating the implementation of spatial plans and determining future policy directions.*

**Keywords:** Land Use, Land Use Change, Urban Fringe, Spatial Planning

### ABSTRAK

Daerah pinggiran kota merupakan wilayah yang banyak mengalami perubahan penggunaan lahan terutama perubahan penggunaan lahan pertanian menjadi non pertanian. Dengan kegiatan yang semakin meningkat, maka kebutuhan lahan juga semakin meningkat, menyebabkan perkembangan melebar ke daerah pinggiran kota. Akibatnya muncul kecenderungan pergeseran fungsi-fungsi perkotaan ke daerah pinggiran. Perkembangan pada area sekitar kota, memiliki dampak negatif bagi keadaan kota itu sendiri jika tidak diawasi dan diantisipasi dengan baik. Munculnya ketidaksesuaian antara penggunaan lahan dengan aturan peruntukan lahan merupakan contoh dampak negatif yang ditimbulkan dari tidak teraturinya laju perubahan penggunaan lahan. Benturan kepentingan atas penggunaan lahan memungkinkan terjadinya ketidakselarasan antara penggunaan lahan dengan rencana peruntukannya. Dengan adanya fenomena ketidaksesuaian penggunaan lahan tersebut perlu adanya analisis untuk melihat laju perubahan penggunaan lahan serta kesesuaiannya dengan peraturan peruntukan penggunaan lahan yang sudah dibuat. Metode penelitian yang digunakan adalah metode analisis deskriptif dengan membandingkan antara studi kasus-studi kasus yang sudah ada sebelumnya. Studi kasus diambil dari penelitian-penelitian sebelumnya yang mengangkat tema yang sama tentang kesesuaian perubahan penggunaan lahan dengan rencana tata ruang. Analisis perubahan penggunaan lahan dan temuan ketidaksesuaian antara penggunaan lahan dengan rencana tata ruang diharapkan dapat menjadi pertimbangan dalam mengevaluasi implementasi rencana tata ruang dan penentuan arahan kebijakan kedepannya.

**Kata kunci:** Penggunaan Lahan, Perubahan Penggunaan Lahan, Peri-Urban, Rencana Tata Ruang

## 1. PENDAHULUAN

### A. LATAR BELAKANG

Kota memberikan kesempatan besar untuk meningkatkan kualitas hidup sebagai sebuah pusat kegiatan manusia yang memiliki aktivitas tinggi dibandingkan perdesaan. Hal tersebut memunculkan minat penduduk desa untuk melakukan migrasi ke perkotaan dalam rangka memperbaiki kehidupan. Adanya pergerakan masyarakat dari desa menuju kota memberikan dampak tersendiri bagi daerah perkotaan, terutama pada aspek kependudukan yang ikut mempengaruhi aktivitas pada kawasan perkotaan. Migrasi telah memberikan peningkatan penduduk kota secara umum sekitar dua kali lipat dibandingkan penambahan penduduk pada daerah perdesaan (Suharini, 2007).

Aktivitas kegiatan yang tinggi ditambah dengan mobilisasi masyarakat dari luar perkotaan membuat kawasan perkotaan memiliki sifat yang dinamis. Sifat dinamis tersebut menjadikan kawasan perkotaan terus mengalami perkembangan. Perkembangan perkotaan merupakan sebuah proses berubahnya keadaan kota dari suatu keadaan ke keadaan yang lain dalam waktu yang berbeda (Yunus, 2005 *dalam* (Bulamei et al., 2015)). Adanya perkembangan perkotaan memberikan perubahan fisik dari perkotaan itu sendiri yang menjadi ciri-ciri berkembangnya suatu kota. Perkembangan kawasan perkotaan dicirikan dengan penduduk yang terus bertambah dan semakin padat, bangunan-bangunan yang semakin rapat, meluasnya wilayah terbangun, dan fasilitas kota pendukung kegiatan sosial ekonomi semakin lengkap (Branch, 1995 *dalam* (Arifia et al., 2017))

Berkembangnya suatu kota dengan peningkatan aktivitas manusia didalamnya memberikan dampak dan pengaruh terhadap hal yang terdapat didalam ataupun disekitarnya. Dampak yang muncul dari perkembangan kota salah satunya adalah perubahan penggunaan lahan dikarenakan kebutuhan lahan yang tinggi. Terdapat hubungan erat antara mobilitas masyarakat perkotaan, kondisi infrastruktur dan perekonomian kota terhadap berubahnya struktur morfologi ruang kota terkait aspek tata guna lahan maupun fisik perkotaan (Chapin, 1985 *dalam* (Bulamei et al., 2015)). Pesatnya pembangunan menciptakan perubahan pola penggunaan lahan, dimana lahan non terbangun terdesak dengan semakin mendominasinya lahan terbangun. Fenomena tersebut sering terjadi pada kawasan perkotaan yang memiliki perubahan

yang dinamis. Perkembangan penduduk yang berdampak pada peningkatan permintaan lahan tersebut membuat lahan semakin memiliki nilai yang tinggi dari segi kebutuhan.

Kebutuhan akan lahan terbangun yang tinggi semakin mendesak keberadaan lahan non terbangun, sehingga penggunaan lahan semakin berkembang dan terjadi perubahan atau alih fungsi lahan. Dinamika perkembangan penggunaan lahan merupakan salah satu isu permasalahan yang harus dihadapi untuk mengendalikan penggunaan lahan di perkotaan (Harjasa et al., 2016). Perubahan penggunaan lahan adalah berubahnya suatu penggunaan lahan dari suatu jenis penggunaan lahan ke jenis lainnya diikuti dengan berkurangnya tipe penggunaan lahan yang lain dari waktu ke waktu, atau perubahan fungsi dari suatu lahan pada jangka waktu yang berbeda (Wahyunto et al., 2001 *dalam* (Bulamei et al., 2015)). Lahan non terbangun merupakan lahan yang banyak mengalami konversi menjadi lahan terbangun.

Tingginya tingkat pembangunan pada kawasan perkotaan membuat aktivitas kegiatan semakin meningkat didalamnya. Hal tersebut menimbulkan peningkatan kebutuhan lahan pada kawasan perkotaan, akan tetapi seiring berjalannya waktu kawasan perkotaan tidak lagi mampu menampung kegiatan penduduknya karena wilayah yang terbatas oleh batas administratif. Semakin terbatasnya ruang di perkotaan membuat perkembangan perkotaan tersebut termasuk didalamnya perubahan penggunaan lahan melebar ke daerah pinggiran kota. Wilayah pinggiran kota termasuk pada wilayah dengan perubahan penggunaan lahan yang cukup tinggi, terutama terjadi pada lahan pertanian yang banyak dirubah menjadi lahan terbangun diakibatkan oleh berkembangnya kota yang berada didekat wilayah tersebut (Rahayu, 2009 *dalam* (Rusdi et al., 2017)).

Semakin terbatasnya lahan pada perkotaan membuat masyarakat mencari alternatif lain untuk mendirikan permukiman atau memenuhi kebutuhan akan lahan namun masih berada pada lokasi yang strategis yaitu kearah pinggiran kota sehingga menciptakan adanya wilayah peri-urban. Peri-urban merupakan daerah transisi antara wilayah perkotaan yang terurbanisasi dengan wilayah yang didominasi oleh lahan-lahan pertanian (Rusdi et al., 2017). Akibat dari hal tersebut, karakteristik-karakteristik kawasan perkotaan mulai bergeser ke daerah pinggiran. Daerah pinggiran kota memiliki karakter kota akan tetapi masih memiliki unsur desa.

Mobilisasi masyarakat pada kawasan tersebut menimbulkan dampak terhadap meningkatnya aktivitas sosial dan ekonomi yang tentunya berpengaruh pada kebutuhan lahan. Meningkatnya aktivitas tersebut pada akhirnya menciptakan pusat kegiatan baru. Daerah pinggiran kota juga menjadi sasaran bagi para pendatang baik dari desa, maupun dari kota-kota lain untuk bertempat tinggal.

Pengawasan dan antisipasi yang kurang dalam menghadapi perkembangan yang terjadi pada wilayah pinggiran kota dapat menimbulkan efek negatif untuk kota itu sendiri. Dampak negatif yang timbul dapat berupa masalah fisik lingkungan, kelancaran jaringan transportasi, serta permasalahan kependudukan. Selain itu ketersediaan ruang pada kawasan perkotaan memiliki nilai yang semakin tinggi, hal tersebut dikarenakan munculnya konflik kepentingan antar berbagai pihak baik dengan latar belakang ekonomi maupun politik (Widharyatmo, 2010). Munculnya alih fungsi lahan yang tidak selaras dengan peraturan peruntukan lahan juga menjadi salah satu negatif dari ketidakteraturan alih fungsi lahan. Pemerintah telah membuat aturan berkaitan dengan peraturan zonasi yang mengatur tentang peruntukan lahan. Terjadinya ketidakselarasan antara penggunaan lahan aktual dengan aturan peruntukannya disebabkan oleh adanya konflik kepentingan dari penggunaan lahan itu sendiri akibat dari semakin tingginya pertumbuhan penduduk dan kebutuhan lahan bagi masyarakat yang semakin meningkat. Menurut Khadiyanto (2005) *dalam* Rusdi et al., (2017), terjadinya ketidakselarasan antara penggunaan lahan aktual dengan aturan peruntukannya disebabkan oleh adanya konflik kepentingan dari penggunaan lahan itu sendiri akibat dari semakin tingginya pertumbuhan penduduk dan kebutuhan lahan bagi masyarakat yang semakin meningkat. Oleh karena itu perlu analisis untuk melihat bagaimana laju perubahan penggunaan lahan yang terjadi dan hubungannya dengan perkembangan kawasan perkotaan, serta kesesuaiannya dengan peraturan peruntukan penggunaan lahan yang sudah dibuat. Dari hal tersebut juga dapat dibuat perencanaan penggunaan lahan yang mengatur jenis-jenis penggunaan lahan di suatu daerah agar dapat digunakan secara optimal, yaitu memberi hasil yang tertinggi dan tidak merusakkan tanahnya sendiri serta lingkungannya (Hardjowigeno & Widiatmaka, 2007 *dalam* (Rusdi et al., 2017)).

Tujuan penelitian ini adalah memahami variabel, indikator, dan parameter yang menjadi acuan dalam meneliti kesesuaian perubahan penggunaan lahan dengan rencana tata ruang.

## **2. LITERATUR RIVIEW**

### **a. Penggunaan Lahan**

Lahan adalah keseluruhan kemampuan daerah daratan dengan gejala pada bagian bawah permukaannya yang saling bersangkutan dengan pemanfaatannya oleh manusia (Cooke, 1983 *dalam* (Arifia et al., 2017)). Lahan melingkupi keseluruhan daerah permukaan bumi yang digunakan sebagai tempat bagi segala makhluk hidup untuk beraktifitas dan menjadi sumber daya bagi makhluk hidup itu sendiri dalam menjalankan hidup (Arifia et al., 2017). Penggunaan lahan sendiri merupakan seluruh bentuk hasil kegiatan manusia baik tetap maupun berubah-ubah terhadap sekumpulan sumberdaya alam maupun buatan yang keseluruhannya disebut sebagai lahan, dengan tujuan memenuhi segala kebutuhan manusia baik berupa benda maupun kebutuhan rohani (Susanto, 1986 *dalam* (Hanief & Dewi, 2014)). Menurut Chapin (1979) *dalam* Hanief & Dewi, (2014) penggunaan lahan dikategorikan pada beberapa jenis aktifitas yang terbagi atas permukiman, ruang terbuka, perkantoran, perdagangan dan jasa, dan industri. Sedangkan Marangkup (2006) *dalam* Arifia et al., (2017) menyebutkan bahwa penggunaan lahan terbagi atas permukiman, industri, perdagangan dan jasa, jalan, lahan publik, serta lahan kosong.

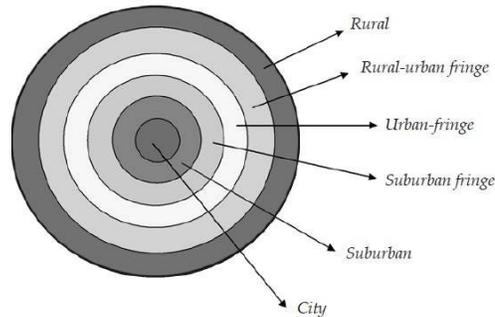
### **b. Perubahan Penggunaan Lahan**

Berubahnya suatu penggunaan lahan merupakan bertambahnya suatu jenis penggunaan lahan dibarengi dengan berkurangan jenis yang lain dari masa ke masa (Wahyutomo et al, 2001 *dalam* (Bulamei et al., 2015)). Perubahan penggunaan lahan dapat juga diartikan sebagai berubahnya fungsi lahan dari fungsi sebelumnya menjadi fungsi lain yang membawa dampak negatif pada lingkungan atau pada lahan itu sendiri. Salah satu penyebabnya adalah pertumbuhan penduduk yang tinggi (Yasta et al., 2019). Terdapat juga istilah konversi lahan yang memiliki arti sama dengan perubahan lahan, dimana berupa berubahnya suatu penggunaan lahan dari satu fungsi menjadi fungsi yang lain. Terjadinya perubahan lahan didalam pembangunan tidak dapat dihindari dikarenakan adanya kebutuhan penduduk dan mutu kehidupan (Dewi & Rudiarto, 2014). Menurut Bourne (1982) *dalam* Hanief & Dewi, (2014) terdapat beberapa hal yang

menjadi penyebab dari perubahan penggunaan lahan, diantaranya batas kota yang meluas, peremajaan pusat kota, perkembangan jaringan infrastruktur, perkembangan jaringan transportasi, serta muncul dan hilangnya sebuah pusat aktivitas, seperti munculnya kawasan industri dan pariwisata. Sedangkan menurut Cullingswoth (1997) dalam Setiawan & Rudiarto, (2016) Adanya perubahan penggunaan lahan yang cepat dipengaruhi oleh beberapa hal, diantaranya konsentrasi penduduk dan aktivitas, akses menuju pusat kegiatan dan pusat kota, jaringan transportasi, dan jarak satu kawasan dengan hirarki pusat-pusat pelayanan di atasnya. Fenomena perubahan tata guna lahan juga terjadi dikarenakan kebutuhan ruang yang semakin meningkat, namun ketersediaan lahan semakin terbatas. Lahan non terbangun seperti pertanian lahan basah dan lahan kering, kebun campuran, serta lahan kosong merupakan lahan yang banyak mengalami konversi menjadi lahan terbangun seperti permukiman, kawasan industri, dan fasilitas pendidikan (Sitorus et al., 2012).

### **c. Kawasan Peri-Urban**

Seiring berjalannya waktu kawasan perkotaan tidak lagi mampu untuk bisa menampung pertumbuhan kegiatan dan perkembangan lahan non terbangun karena terbatas oleh batas administrasi. Hal tersebut memaksa perkembangan kota untuk mencapai area luar perkotaan atau daerah pinggiran perkotaan dan menggeser fungsi-fungsi kawasan perkotaan ke daerah pinggiran tersebut (Hanief & Dewi, 2014). Ketersediaan lahan yang semakin terbatas pada pusat kota serta harga yang mahal membuat perkembangan kota mulai memanfaatkan daerah pinggiran kota (Prihatin, 2015). Yunus (2008) dalam Eko & Rahayu, (2012) menyebut daerah pinggiran kota merupakan kawasan peri-urban, atau didefinisikan sebagai kawasan dengan percampuran kenampakan fisik kota dan desa. Menurut (Rudiarto et al., 2013) Peri-urban dapat dipahami sebagai sebuah wilayah pinggiran kota yang berkarakter campuran antara *rural area* dan *urban area*. Bercampurnya kedua karakter tersebut diperlihatkan dengan pola tata guna lahan, karakteristik demografi, dan ketersediaan fasilitas dan infrastruktur bagi masyarakat. Lebih jelas mengenai posisi kawasan peri urban dapat dilihat pada skema berikut.



**Gambar 1 Skema Zona-Zona Interaksi Wilayah Perdesaan dan Perkotaan**

*Sumber: Bintaro, 1987*

Terdapat empat karakter yang digunakan dalam pengklasifikasian sebuah kawasan sehingga dapat disebut sebagai *urban fringe*. Pertama, daerah tersebut awalnya adalah daerah perdesaan yang didominasi lahan pertanian dan komunitas masyarakat perdesaan. Kedua, merupakan daerah sasaran dari perkembangan kota dan menjadi area pertimbangan tanah bagi para pengembang. Ketiga, merupakan daerah yang menjadi sasaran invansi dari masyarakat kota yang memiliki karakter sosial perkotaan. Keempat, merupakan daerah terjadinya konflik antar penduduk pendatang dan lokal, penduduk kota dan desa, serta antar petani dan pengembang (Subroto, 1997 *dalam* (Prihanto, 2010)). Yunus (2008) *dalam* Hapsari & Ritohardoyo, (2015) menyatakan bahwa kawasan peri-urban menjadi alternatif pilihan bagi para masyarakat pendatang dari kota lain maupun dari desa untuk bermukim. Hal tersebut menjadi penyebab kawasan peri-urban bersifat dinamis.

#### **d. Dampak Alih Fungsi / Perubahan Penggunaan Lahan**

Semakin cepatnya perubahan penggunaan lahan yang diikuti dengan peningkatan kebutuhan lahan pada kawasan perkotaan dapat menimbulkan dampak negatif jika tidak dilakukan pengawasan dan antisipasi. Dampak negatif yang ditimbulkan salah satunya adalah ketidaksesuaian antara penggunaan lahan dengan aturan peruntukan lahan yang ada, dimana pemerintah telah membuat aturan berkaitan dengan zonasi yang mengatur peruntukan lahan. Pesatnya pertumbuhan penduduk dan kebutuhan lahan yang meningkat bagi masyarakat memunculkan konflik berupa benturan kepentingan atas penggunaan lahan. Hal tersebut menyebabkan adanya ketidaksiharasan antara penggunaan lahan eksisting dengan aturan peruntukannya (Khadiyanto, 2005 *dalam* (Rusdi et al., 2017)).

Terbatasnya lahan di pusat kota serta ketersediaan ruang berupa lahan non terbangun pada kawasan peri-urban membuat konversi lahan tidak terhindari. Hal tersebut pun menimbulkan dampak-dampak tersendiri diantaranya berubahnya fisik lingkungan dan kondisi sosial dan ekonomi masyarakat (Dewi & Rudiarto, 2014). Selain itu menurut (Widharyatmo, 2010) perkembangan pinggiran kota memunculkan dampak negatif jika tanpa pengawasan dan antisipasi. Dampak yang dapat ditimbulkan salah satunya adalah hilangnya resapan air pada daerah pinggiran kota yang dapat menimbulkan banjir di perkotaan, transportasi yang tidak teratur, dan masalah administrasi kependudukan. Selain itu ketersediaan ruang pada kawasan perkotaan memiliki nilai yang semakin tinggi, hal tersebut dikarenakan munculnya konflik kepentingan antar berbagai pihak baik dengan latar belakang ekonomi maupun politik. Penurunan luas area pertanian pada kawasan pinggiran kota perlu diperhatikan karena bisa membawa dampak negatif baik terhadap kota maupun desa. Wilayah tersebut bisa jadi akan berubah menjadi wilayah kota sepenuhnya dimasa mendatang, oleh karena nya harus ada komitmen dari penentu kebijakan dalam rangka mengelola dan mentara kawasan pinggiran kota menjadi ideal dan berkelanjutan (Yunus, 2008 *dalam* (Eko & Rahayu, 2012)).

### **3. METODE**

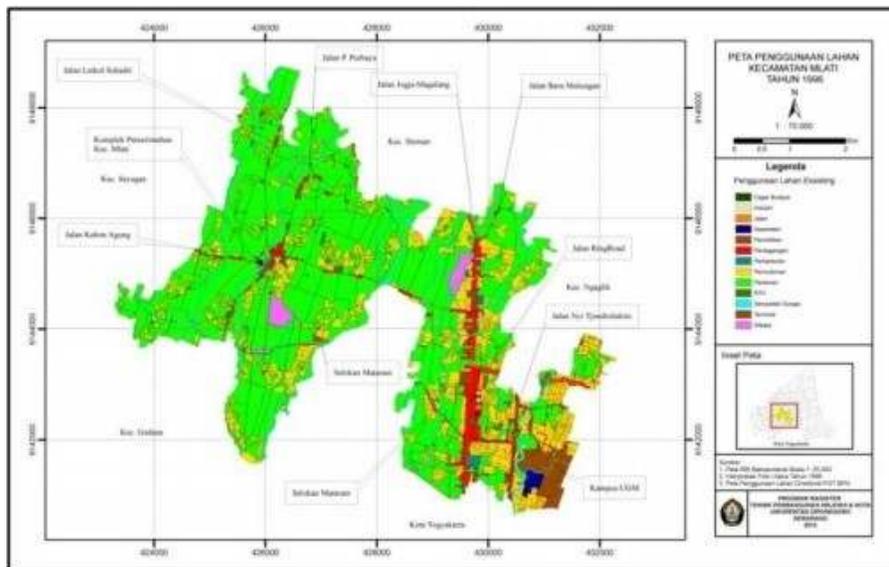
Metode penelitian yang digunakan adalah metode analisis deskriptif dengan membandingkan antara studi kasus-studi kasus yang sudah ada sebelumnya. Studi kasus diambil dari penelitian-penelitian sebelumnya yang mengangkat tema yang sama tentang kesesuaian perubahan penggunaan lahan dengan rencana tata ruang.

### **4. PEMBAHASAN**

Pada pembahasan ini diambil dua studi kasus dari penelitian yang sudah ada sebelumnya. Studi kasus yang diambil berada pada dua kawasan studi yang berbeda. Studi kasus yang pertama berlokasi di Kecamatan Mlati, Kabupaten Sleman, Yogyakarta dan yang kedua berlokasi di Kecamatan Godean, Kabupaten Sleman, Yogyakarta, lokasi-lokasi tersebut termasuk kedalam bagian dari wilayah peri-urban disekitar Kota Yogyakarta. Kedua studi kasus tersebut sama-sama mebandingkan antara laju perubahan penggunaan lahan dengan aturan peruntukan

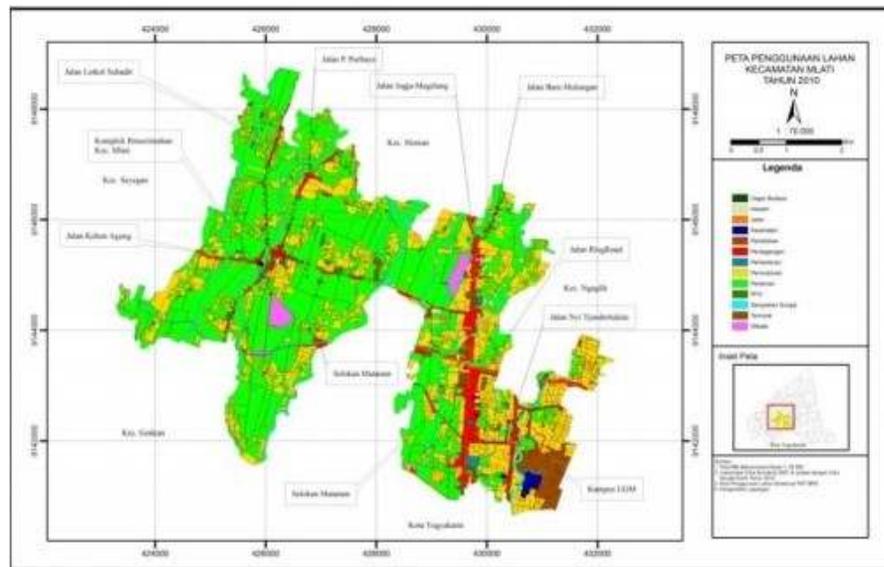
lahan yang ada. Tahapan pada penelitian ini dimulai dengan penyiapan data mulai dari data primer berupa peta penggunaan lahan terbaru yang bisa didapatkan melalui interpretasi citra satelit resolusi tinggi dan data sekunder berupa peta penggunaan lahan tahun sebelumnya dengan periode waktu tertentu dan rencana detail tata ruang kawasan setempat.

Tahapan analisis dimulai dengan penggambaran dan penjabaran kondisi penggunaan lahan pada kawasan studi baik pada tahun terbaru maupun tahun sebelumnya. Penjelasan mengenai kondisi penggunaan lahan eksisting dan terdahulu tersebut untuk memberikan gambaran dan perbandingan penggunaan lahan mulai dari jenis sampai dengan luasan penggunaan lahan. Berikut adalah contoh perbandingan peta penggunaan lahan tahun terakhir dan tahun sebelumnya yang diambil dari studi kasus di Kecamatan Mlati dengan periode waktu 15 tahun (1996-2010).



**Gambar 2 Peta Penggunaan Lahan Kecamatan Mlati Tahun 1996**

Sumber: Eko & Rahayu, 2012



**Gambar 3** Peta penggunaan lahan Kecamatan Mlati tahun 2010

Sumber: Eko & Rahayu, 2012

Langkah selanjutnya adalah melakukan overlay antara penggunaan lahan tahun terbaru dengan penggunaan lahan tahun sebelumnya, dari situ akan memunculkan pola alih fungsi lahan yang terjadi dalam periode tertentu. Selain itu hasil overlay tersebut juga memperlihatkan jenis alih fungsi lahan yang terjadi, lokasi, serta luasannya. Hasil analisis tersebut juga dapat memperlihatkan trend perubahan penggunaan lahan yang terjadi, yaitu penggunaan lahan apakah yang paling banyak mengalami perubahan dan berubah menjadi apakah penggunaan lahan tersebut. Hal tersebut dapat menjadi gambaran bagi pemerintah setempat sebagai dasar dalam mengatur dan menentukan arah kebijakan kedepannya. Sebagai contoh, berikut adalah tabel laju perubahan penggunaan lahan, hasil dari analisis yang dilakukan dengan overlay peta penggunaan lahan pada studi kasus di Kecamatan Godean dengan periode waktu 5 tahun (2009-2014).

**Tabel 1** Tabel laju perubahan penggunaan lahan Kecamatan Godean 2009-2014

Desa	Lahan non pertanian		Perubahan luas (Ha)	Kec. Perubahan (Ha/tahun)	Persentase
	2009	2014			
Sidoagung	120,94	122,90	1,96	0,39	7,27
Sidoarum	186,28	192,21	5,93	1,19	22,00
Sidokarto	116,55	121,90	5,35	1,07	19,84
Sidoluhur	157,41	160,66	3,25	0,65	12,04
Sidomoyo	111,41	117,50	6,09	1,22	22,58
Sidomulyo	95,52	97,98	2,46	0,49	9,13
Sidorejo	119,93	121,85	1,93	0,39	7,14
total	908,03	935,00	26,97	5,39	100,00

Sumber: Hapsari & Ritohardoyo, 2015

Langkah berikutnya adalah membandingkan antara kondisi penggunaan lahan eksisting dengan aturan peruntukan lahan yang tertuang pada rencana detail tata ruang. Hal tersebut untuk melihat kesesuaian antara penggunaan lahan eksisting dengan rencana peruntukan lahan yang sudah dibuat. Perbandingan tersebut akan memperlihatkan seberapa jauh rencana tata ruang sudah terimplementasikan dengan baik dimana rencana tata ruang itu sendiri menjadi salah satu instrument pengendalian tata ruang. Dengan mengetahui fenomena alih fungsi lahan dan kaitannya dengan rencana peruntukan lahan, maka dapat dilakukan antisipasi untuk mencegah adalah perubahan penggunaan lahan yang tidak sesuai atau bahkan tidak terkendali. Sebagai contoh, berikut adalah tabel hasil analisis dari perbandingan antara penggunaan lahan yang ada dengan peruntukan lahan yang tertuang pada rencana detail tata ruang beserta dengan tabel persentasenya dari studi kasus pada Kecamatan Godean.

**Tabel 2 Perbandingan Penggunaan Lahan Aktual dan RDTR Kecamatan Godean**

Pemanfaatan Lahan	Aktual	RDTR
Campuran	15,69	18,40
Industri dan Pergudangan	1,20	3,74
Kesehatan	0,66	1,62
Lapangan Terbuka	6,59	9,53
Militer	0,78	0,78
Pemukaman	0,84	0,94
Pemerintahan	1,12	1,13
Pendidikan	11,89	12,65
Perdagangan dan Jasa	56,86	59,84
Peribadatan	6,37	7,40
Perkantoran	4,55	4,94
Permukiman	826,33	981,99
Pertanian Lahan Basah	1502,56	1394,58
Pertanian Lahan Kering	256,28	174,77

*Sumber: Hapsari & Ritohardoyo, 2015*

**Tabel 3 Persentase Kesesuaian Lahan Kecamatan Godean**

Klasifikasi	Luas (Ha)	Persentase
Tidak Sesuai	7,86	5,28
Belum Sesuai	11,18	7,51
Sesuai	129,80	87,21
Total	148,84	100,00

*Sumber: Hapsari & Ritohardoyo, 2015*

Pemanfaatan lahan yang tidak sesuai dengan aturan atau arahnya bisa menimbulkan dampak negatif dikemudian waktu. Oleh karena itu perlu adanya tindakan antisipasi atau arahan kebijakan lebih lanjut. Tahapan-tahapan yang sudah dilalui sebelumnya mulai dari analisis alih fungsi lahan sampai dengan kesesuaiannya dengan rencana peruntukan lahan dapat memberikan gambaran bagaimana kondisi eksisting yang terjadi di lapangan. Gambaran kondisi tersebut jika di sandingkan dengan rencana tata ruang yang ada tentu menjadi sebuah ukuran dari keberhasilan implementasi dari rencana tata ruang yang ada. Selain dari hal tersebut, penilaian implementasi dari rencana tata ruang dapat dilakukan dengan melakukan analisis lebih lanjut, salah satunya analisis SWOT untuk melihat

berbagai sisi dari implementasi tersebut mulai dari kekuatan, potensi, kelemahan, dan ancaman. Hasil akhir dari analisis tersebut memperlihatkan implementasi rencana tata ruang dari berbagai sisi dan kesimpulan dari analisis tersebut berupa langkah-langkah apa yang dapat diambil selanjutnya. Sebagai contoh, berikut adalah analisis SWOT terhadap implementasi rencana detail tata ruang dari studi kasus pada Kecamatan Mlati.

<b>Kekuatan (S)</b>	<b>Kelemahan (W)</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ketersediaan perangkat perundang-undangan dan dokumen perencanaan</li> <li>2. Sudah terdapat lembaga pelaksana dan koordinasi yang baik antar instansi .</li> <li>3. Sumberdaya manusia yang dimiliki sudah mencukupi.</li> <li>4. Tahapan dilakukan dalam perijinan, pengendalian dan pengawasan dilaksanakan sesuai dengan prosedur yang ada</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Dokumen RDTR dan RTRW belum diperdakan, penggunaannya masih bersifat studi</li> <li>2. Peran serta pihak desa dan masyarakat masih kurang</li> <li>3. Peraturan tentang insentif dan disinsentif belum jelas</li> <li>4. Sosialisasi masih kurang</li> <li>5. Semangat dalam penegakan hukum masih rendah</li> <li>6. Kurang tegasnya tindakan terhadap penggunaan dan perubahan penggunaan lahan yang melanggar peraturan</li> <li>7. Pengendalian pemanfaatan ruang masih lemah</li> </ol>
<b>Peluang (O)</b>	<b>W-O</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Terdapat program-program yang mendukung insentif terhadap tanah pertanian</li> <li>2. Adanya kearifan lokal dan musyawarah</li> <li>3. Mulai tumbuhnya kesadaran masyarakat</li> <li>4. Pemerintah desa sebagai unit wilayah yang paling memahami penggunaan lahan</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Perlu pengesahan dokumen RTRW dan RDTR secepatnya</li> <li>2. Mengoptimalkan peran perangkat desa dalam sosialisasi rencana penataan ruang</li> <li>3. Meningkatkan peran serta desa</li> <li>4. Perlu segera dibuat peraturan yang jelas tentang insentif dan disinsentif</li> <li>5. Penindakan yang tegas terhadap pelanggaran peraturan tata ruang</li> </ol>
<b>Ancaman (T)</b>	<b>W-T</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Waktu pembuatan dokumen Rencana Detail yang terlalu pendek</li> <li>2. Pemahaman masyarakat bahwa pengurusan perijinan perubahan penggunaan lahan rumit dan membutuhkan banyak biaya</li> <li>3. Kebijakan pemerintah menaikkan pajak untuk lahan-lahan yang dekat dengan akses jalan.</li> <li>4. Adanya investasi</li> <li>5. Ketidaktahuan masyarakat terhadap perencanaan atau kenekatan masyarakat untuk merubah penggunaan lahan tanpa ijin.</li> <li>6. Pengendalian masih lemah</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Penambahan waktu penyusunan dokumen tata ruang agar lebih akurat</li> <li>2. Perlu penyederhanaan birokrasi perijinan perubahan penggunaan lahan.</li> <li>3. Perlu insentif dalam perpajakan untuk penggunaan lahan yang sesuai dengan rencana</li> <li>4. Investasi harus mengacu pada rencana yang ada.</li> <li>5. Mengoptimalkan perangkat pemerintahan dalam memberikan pengertian kepada masyarakat tentang akibat negatif penggunaan lahan yang tidak sesuai dengan rencana</li> <li>6. Menggunakan semua perangkat kelembagaan dalam melakukan pengendalian pemanfaatan lahan.</li> </ol>

**Gambar 4 Bagan Analisis SWOT Implementasi Rencana Tata Ruang Kecamatan Mlati**

*Sumber: Eko & Rahayu, 2012*

Terdapat tabel matriks variabel, indikator, dan parameter yang menjadi acuan dalam penelitian ini, sebagai berikut.

**Tabel 4 Matriks Penelitian Kesesuaian Perubahan Penggunaan Lahan dengan Rencana Tata Ruang**

Variabel	Indikator	Parameter
Penggunaan Lahan	Jenis Penggunaan Lahan	Lahan Terbangun
		Lahan Non Terbangun
Perubahan Penggunaan Lahan	Laju Perubahan Penggunaan Lahan	Lokasi Perubahan Penggunaan Lahan
		Jenis Perubahan Penggunaan Lahan
		Luas Perubahan Penggunaan Lahan
Kesesuaian Penggunaan Lahan	Kesesuaian Perubahan Penggunaan Lahan dengan Rencana Tata Ruang	Penggunaan Lahan Sesuai
		Penggunaan Lahan Tidak Sesuai
Rencana Tata Ruang	Hirarki Rencana Tata Ruang	RTRW Nasional
		RTRW Provinsi
		RTRW Kabupaten/Kota
		RDTR
Pengendalian Rencana Tata Ruang	Evaluasi Implementasi Rencana Tata Ruang	Analisis SWOT Terhadap Implementasi Rencana Tata Ruang
	Rekomendasi Arah Kebijakan Rencana Tata Ruang	Strategi-strategi pengendalian tata ruang yang relevan dengan studi kasus

*Sumber: Hasil Analisis, 2021*

## 5. KESIMPULAN

Berkembangnya suatu kota dengan peningkatan aktivitas manusia didalamnya memberikan dampak dan pengaruh terhadap hal yang terdapat didalam ataupun disekitarnya. Dampak yang muncul dari perkembangan kota salah satunya adalah perubahan penggunaan lahan dikarenakan kebutuhan lahan yang tinggi. Tingginya

tingkat pembangunan pada kawasan perkotaan menimbulkan peningkatan kebutuhan lahan pada kawasan perkotaan, akan tetapi seiring berjalannya waktu kawasan perkotaan tidak lagi mampu menampung kegiatan penduduknya karena wilayah yang terbatas oleh batas administratif. Semakin terbatasnya ruang di perkotaan membuat perkembangan perkotaan tersebut termasuk didalamnya perubahan penggunaan lahan melebar ke daerah pinggiran kota. Wilayah pinggiran kota termasuk pada wilayah dengan perubahan penggunaan lahan yang cukup tinggi, diakibatkan oleh berkembangnya kota yang berada di dekat wilayah tersebut. Terbatasnya lahan pada perkotaan membuat masyarakat mencari alternatif lain untuk mendirikan permukiman atau memenuhi kebutuhan akan lahan namun masih berada pada lokasi yang strategis yaitu kearah pinggiran kota sehingga menciptakan adanya wilayah peri-urban.

Pengawasan dan antisipasi yang kurang dalam menghadapi perkembangan yang terjadi pada wilayah pinggiran kota dapat menimbulkan efek negatif untuk kota itu sendiri. Dampak negatif yang timbul dapat berupa masalah fisik lingkungan, kelancaran jaringan transportasi, serta permasalahan kependudukan. Selain itu ketersediaan ruang pada kawasan perkotaan memiliki nilai yang semakin tinggi, hal tersebut dikarenakan munculnya konflik kepentingan antar berbagai pihak baik dengan latar belakang ekonomi maupun politik. Munculnya alih fungsi lahan yang tidak selaras dengan peraturan peruntukan lahan juga menjadi salah satu dampak negatif dari ketidakaturan alih fungsi lahan yang disebabkan oleh adanya konflik kepentingan dari penggunaan lahan itu sendiri akibat dari semakin tingginya pertumbuhan penduduk dan kebutuhan lahan bagi masyarakat yang semakin meningkat. Oleh karena itu perlu analisis untuk melihat bagaimana laju perubahan penggunaan lahan yang terjadi dan hubungannya dengan perkembangan kawasan perkotaan, serta kesesuaiannya dengan peraturan peruntukan penggunaan lahan yang sudah dibuat. Selain itu juga dapat dibuat perencanaan penggunaan lahan sebagai kebijakan lebih lanjut untuk mengantisipasi adanya ketidaksesuaian antara rencana tata ruang dengan laju perubahan penggunaan lahan.

## **6. SARAN**

Ketidaksesuaian antara rencana tata ruang dengan perubahan lahan yang sangat dinamis menjadi permasalahan yang sering terjadi pada daerah perkotaan dan sekitarnya. Pemerintah sebagai pemegang regulasi harus tegas dalam melakukan pengendalian tata ruang sehingga adanya pemanfaatan-pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan

rencana dilapangan dapat ditindak tegas. Selain itu pemerintah juga harus rutin melakukan evaluasi rencana tata ruang, untuk menyesuaikan laju perubahan lahan yang dilatarbelakangi oleh kebutuhan lahan dari masyarakat perkotaan dan sekitarnya yang semakin tinggi.

#### **DAFTAR PUSTAKA**

- Arifia, D., Soedwihajono, & Utomo, R. P. (2017). Pengaruh Perkembangan Kegiatan Perdagangan dan Jasa terhadap Perubahan Penggunaan Lahan di Kawasan Solo Baru. *Jurnal Ilmiah Arsitektur Dan Lingkungan Binaan*, 15.
- Bulamei, A. P., Tarore, R. C., & Moniaga, I. L. (2015). Perubahan Penggunaan Lahan di Sekitar Kawasan Pelabuhan Bitung. 2.
- Dewi, N. K., & Rudiarto, I. (2014). Pengaruh Konversi Lahan terhadap Kondisi Lingkungan di Wilayah Peri-urban Kota Semarang (Studi Kasus: Area Berkembang Kecamatan Gunungpati). *Jurnal Pembangunan Wilayah Dan Kota*, 10.
- Eko, T., & Rahayu, S. (2012). Perubahan Penggunaan Lahan dan Kesesuaiannya terhadap RDTR di Wilayah Peri-Urban Studi Kasus: Kecamatan Mlati. *Jurnal Pembangunan Wilayah Dan Kota*, 8.
- Hanief, F., & Dewi, S. P. (2014). Pengaruh Urban Sprawl Terhadap Perubahan Bentuk Kota Semarang Ditinjau dari Perubahan Kondisi Fisik Kelurahan Meteseh Kecamatan Tembalang. *Jurnal Ruang*, 2.
- Hapsari, A., & Ritohardoyo, S. (2015). Kesesuaian Perubahan Penggunaan Lahan dengan Rencana Detail Tata Ruang (rdtr) di Wilayah Peri-Urban Kasus: Kecamatan Godean Tahun 2009-2014. *Jurnal Bumi Indonesia*, 4.
- Harjasa, P., Zulkaidi, D., & Ekomadyo, A. S. (2016). *Pengaruh Perubahan Guna Lahan dan Intensitas Guna Lahan terhadap Kualitas Ruang Kota*.
- Prihanto, T. (2010). Perubahan Spasial dan Sosial-Budaya Sebagai Dampak Megaurban di Daerah Pinggiran Kota Semarang. *Jurnal Teknik Sipil Dan Perencanaan*, 12.
- Prihatin, R. B. (2015). Alih Fungsi Lahan di Perkotaan (Studi Kasus di Kota Bandung dan Yogyakarta). *Jurnal Masalah-Masalah Sosial*, 6.
- Rudiarto, I., Handayani, W., Pigawati, B., & Panggi, P. (2013). Zona Peri-Urban Semarang Metropolitan: Perkembangan dan Tipologi Sosial Ekonomi. *Tataloka*, 15.
- Rusdi, M., Sahputra, D., & Sugianto. (2017). *Analisis Penggunaan Lahan Permukiman*

*di Kawasan Peri Urban Kota Banda Aceh (studi kasus: kecamatan darul imarah kabupaten aceh besar). 1.*

- Setiawan, B., & Rudiarto, I. (2016). Kajian Perubahan Penggunaan Lahan dan Struktur Ruang Kota Bima. *Jurnal Pembangunan Wilayah Dan Kota*, 12.
- Sitorus, S. R. P., Leonataris, C., & Panuju, D. R. (2012). Analisis Pola Perubahan Penggunaan Lahan dan Perkembangan Wilayah di Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat. *Jurnal Ilmu Tanah Dan Lingkungan*, 14.
- Suharini, E. (2007). Menemukenali Agihan Permukiman Kumuh di Perkotaan Melalui Interpretasi Citra Penginderaan Jauh. *Jurnal Geografi*, 4.
- Widharyatmo. (2010). Pengaruh Timbal Balik Perkembangan Lingkungan/Tata Ruang Perkotaan dan Sekitarnya. *Jurnal R&D*, 1.
- Yasta, R. D., Yarmaidi, & Sugiyanta, I. G. (2019). Analisis Perubahan Penggunaan Lahan Sawah Menjadi Permukiman di Kecamatan Pagelaran Utara.