

**EVALUASI PEMANFAATAN RUANG DI KECAMATAN  
UMBULHARJO KOTA YOGYAKARTA**

**TUGAS AKHIR**

Oleh:

**YUSUF SYARIFUDIN  
L2D 002 446**



**JURUSAN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA  
FAKULTAS TEKNIK UNIVERSITAS DIPONEGORO  
SEMARANG**

**2007**

## ABSTRAK

*Perkembangan kota sebagai sebuah proses dinamis yang ditandai dengan meningkatnya aktivitas penduduk membutuhkan lahan (ruang) baru sebagai wadah aktivitas. Adanya kebutuhan terhadap lahan itu memunculkan persaingan dalam mendapatkannya. Hal ini karena lahan merupakan sumberdaya yang jumlahnya terbatas sementara permintaan terhadap lahan terus meningkat sehingga nilai lahan cenderung meningkat. Pada dasarnya semua penggunaan lahan di perkotaan merupakan cerminan dari berbagai macam penggunaan melalui mekanisme supply dan demand (W Lean dan B Goodall, 1976: 133). Secara umum penggunaan lahan oleh masyarakat biasanya ditentukan berdasarkan pendapatan atau produktivitas yang bisa dicapai oleh lahan sehingga muncul konsep *highest and best use*, artinya bahwa penggunaan lahan terbaik adalah penggunaan yang dapat memberikan pendapatan tertinggi. Jadi dalam hal ini faktor ekonomi menjadi pegangan dalam pengambilan keputusan untuk mengembangkan lahan (Santoso, 1999).*

*Pada Kota Yogyakarta, adanya persaingan terhadap lahan di pusat kota telah mengakibatkan adanya pergeseran penggunaan lahan ke daerah pinggiran termasuk di Kecamatan Umbulharjo. Pergeseran ini terutama terjadi untuk aktivitas dengan nilai ekonomi sedang seperti perumahan yang cenderung berkembang menjauhi pusat kota yaitu menuju bagian selatan Kecamatan Umbulharjo. Desakan kebutuhan terhadap lahan ini pada akhirnya menyebabkan pertumbuhan penduduk yang pesat di wilayah ini serta menimbulkan konversi terhadap lahan terbuka yang luas. Dari berbagai fenomena di atas, penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk mengevaluasi pemanfaatan ruang serta kecenderungan yang terjadi dalam pemanfaatan ruang tersebut.*

*Secara garis besar penelitian ini dibagi dalam tiga tahapan analisis meliputi analisis kecenderungan perkembangan aktivitas, analisis kesesuaian Rencana Detail Tata Ruang Kota (RDTRK) terhadap kecenderungan perkembangan aktivitas, serta analisis kesesuaian RDTRK dengan penggunaan lahan eksisting. Analisis kecenderungan perkembangan aktivitas merupakan penjabaran dari tiap aktivitas yang terjadi dari tahun 1987, 1996 dan 2002. Analisis kesesuaian RDTRK terhadap kecenderungan perkembangan aktivitas adalah perbandingan antara RDTRK dengan kecenderungan perkembangan yang terjadi. Sedangkan analisis kesesuaian RDTRK dengan penggunaan lahan eksisting membandingkan kesesuaian tiap penggunaan lahan eksisting dengan tiap penggunaan lahan di RDTRK.*

*Dari perkembangan aktivitasnya, perumahan merupakan aktivitas paling dominan dengan kecenderungan perkembangan ke arah selatan (pinggiran), sementara industri dan institusi cenderung menyebar dan komersial cenderung berada di tengah (Kelurahan Pandeyan) dan bagian selatan (Kelurahan Giwangan). Dalam kesesuaian RDTRK terhadap perkembangan aktivitas terdapat ketidaksesuaian untuk aktivitas industri dan komersial. Sedangkan pada analisis kesesuaian RDTRK dengan penggunaan lahan eksisting sebagian besar rencana sudah sesuai terutama untuk perumahan, namun untuk penggunaan komersial perlu dilakukan evaluasi untuk jenis guna lahan industri dan komersial yang tingkat penyimpangannya eksistingnya di atas 50% terutama di Kelurahan Giwangan untuk komersial dan di Kelurahan Sorosutan, Mujamuju dan Warungboto untuk industri .*

*Berdasarkan temuan analisis diperoleh kesimpulan bahwa sebagian besar RDTRK sudah sesuai dengan penggunaan lahan eksisting maupun kecenderungan perkembangan aktivitas yang terjadi. Namun jika dilihat dari kesesuaian tiap jenis guna lahan maka perlu dilakukan evaluasi terutama untuk aktivitas industri dan komersial yang mengalami penyimpangan luasan dan distribusi yang besar.*

**Kata kunci:** *Aktivitas, Pemanfaatan ruang, Kesesuaian*

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1. Latar Belakang**

Kota secara umum merupakan gabungan dari dua komponen utama yaitu aktivitas dan ruang sebagai wadahnya. Ruang didefinisikan sebagai seluruh permukaan bumi yang merupakan lapisan biosfer, tempat hidup tumbuh tumbuhan, hewan dan manusia (Jayadinata,1999:12). Sedangkan menurut geografi regional, ruang dapat diartikan sebagai suatu wilayah yang mempunyai batas geografi, yaitu batas menurut keadaan fisik, sosial, atau pemerintahan, yang terjadi dari sebagian permukaan bumi dan lapisan tanah di bawahnya serta lapisan udara di atasnya.

Kota pada dasarnya adalah sebuah lingkungan yang dinamis yang senantiasa mengalami pertumbuhan dan perkembangan dari tahun ke tahun. Pertumbuhan dan perkembangan tersebut tidak bisa dilepaskan dari penduduk sebagai salah satu elemen utama dalam kehidupan suatu kota. Kehidupan kota yang terus berjalan dari waktu ke waktu akan mendorong penduduk untuk melakukan aktivitas/kegiatan untuk memenuhi kebutuhannya. Sehingga dari beragam aktivitas yang dilakukan penduduk kota yang saling berinteraksi akan membentuk sistem aktivitas masyarakat kota.

Sistem aktivitas masyarakat kota berpengaruh terhadap penggunaan lahan yang ada di kota, karena penggunaan lahan merupakan wujud fisik dari aktivitas yang berlangsung. Menurut Thompson aktivitas yang dilakukan masyarakat sehari-hari berpengaruh pada penggunaan lahan perkotaan (Yeates, 1980: 377). Dengan kata lain adanya penggunaan lahan merupakan wujud dari berkembangnya aktivitas di perkotaan. Misalkan aktivitas peribadatan dilakukan di masjid atau tempat ibadah lain, demikian pula dengan aktivitas lain disesuaikan dengan aktivitas yang dilakukan.

Dalam pemanfaatan ruang kota terdapat dua elemen utama yang mempengaruhinya yaitu komponen pengguna ruang (*demand*) dan komponen penyedia ruang (*supply*). Komponen pengguna ruang dalam hal ini adalah penduduk yang melakukan aktivitas sedangkan komponen penyedia ruang adalah lahan. Interaksi dari kedua komponen inilah yang membentuk tata ruang kota. Bentuk interaksi tersebut adalah pemanfaatan ruang kota yang merupakan interaksi dari berbagai aktivitas sosial, ekonomi, dan budaya masyarakat terhadap lingkungannya (ruang).

Seiring dengan perkembangan yang ada terutama pembangunan yang semakin pesat telah menyebabkan bertambahnya kebutuhan hidup termasuk diantaranya adalah kebutuhan terhadap sumberdaya lahan. Peningkatan kebutuhan lahan tersebut terutama terjadi di daerah perkotaan yang merupakan daerah dengan dinamika yang tinggi. Peningkatan kebutuhan lahan ini merupakan

implikasi dari semakin beragamnya fungsi di kawasan perkotaan seperti pemerintahan, perdagangan dan jasa serta industri yang disebabkan oleh keunggulannya dalam hal ketersediaan fasilitas dan kemudahan aksesibilitas sehingga mampu menarik berbagai kegiatan untuk beraglomerasi.

Proses perkembangan yang terjadi di perkotaan ini akan berimplikasi pada persaingan antar penggunaan lahan yang mengarah pada terjadinya perubahan penggunaan lahan dengan intensitas yang semakin tinggi. Hal ini disebabkan karena peningkatan kebutuhan lahan tersebut tidak diikuti oleh ketersediaan lahan yang jumlahnya tetap. Dengan kata lain keterbatasan lahan di pusat kota akan menimbulkan kecenderungan pergeseran fungsi-fungsi kota ke daerah pinggiran kota yang disebut dengan proses perembetan kenampakan fisik kekotaan ke arah luar (Subroto, 2002).

Kota Yogyakarta merupakan salah satu kota besar di Indonesia yang menghadapi tantangan untuk meluaskan wilayah tata ruang kota sebagai akibat dari perubahan penggunaan lahan untuk berbagai kepentingan penduduk yang semakin mendesak. Pertumbuhan kota yang semakin pesat sejalan dengan semakin beragamnya fungsi yang berkembang di perkotaan telah membawa pengaruh pada daerah pinggiran kota. Salah satu kecamatan yang mengalami perkembangan pesat adalah Kecamatan Umbulharjo.

Perkembangan Kecamatan Umbulharjo dipengaruhi oleh kebijakan pemerintah untuk mengembangkan kawasan selatan Kota Yogyakarta. Dalam Rencana Tata Ruang Kota Yogyakarta kecamatan Umbulharjo masuk dalam BWK IV yang difokuskan sebagai daerah pengembangan untuk aktivitas perumahan, perdagangan, jasa umum sosial dan jasa industri. Untuk merangsang pertumbuhan kawasan selatan maka dibangun Terminal Umbulharjo yang berada di Kelurahan Giwangan. Pembangunan terminal ini telah berdampak pada perkembangan Kecamatan Umbulharjo. Perkembangan ini nampak dari keberadaan lahan pertanian yang jumlahnya kian menyusut dari waktu ke waktu karena digunakan untuk kegiatan non pertanian.

Berdasarkan data dari BPS Kota Yogyakarta tahun 2000, dapat diketahui bahwa diantara kecamatan-kecamatan yang ada di Kota Yogyakarta yang mengalami konversi lahan pertanian paling banyak antara tahun 1995 sampai tahun 2000 (selama lima tahun) adalah di Kecamatan Umbulharjo yaitu seluas 106,78 ha. Rata-rata per tahun konversi lahan pertanian yang terjadi di Kecamatan Umbulharjo adalah 21,357 ha.

Disamping terlihat dari konversi lahan, perkembangan Kecamatan Umbulharjo nampak juga dari pertumbuhan penduduknya. Berdasarkan data pertumbuhan penduduk tahun 1996-2002 dari BPS, pertumbuhan penduduk Kecamatan Umbulharjo merupakan yang tertinggi yaitu sebesar 2,7% per tahun sementara berdasarkan data kepadatan penduduk tahun 2002 Kecamatan Umbulharjo memiliki kepadatan penduduk terendah sebesar 8.534 jiwa/Km<sup>2</sup>. Fakta lain bahwa pembangunan Jalan Lingkar Selatan yang mulai dapat digunakan sekitar tahun 1993 dan

pembangunan terminal bis di Kelurahan Giwangan, menyebabkan daerah pinggiran ini semakin menarik sebagai areal pemekaran kota.

Berdasarkan data-data tersebut dapat disimpulkan bahwa perkembangan fisik di Kecamatan Umbulharjo berlangsung cukup pesat dan perlu mendapat perhatian. Hal ini sangat penting mengingat perkembangan pemanfaatan ruang kota yang berlangsung cepat akan sangat rentan terjadi penyimpangan sehingga perlu dikendalikan agar tidak menimbulkan masalah di masa mendatang. Dengan kata lain evaluasi terhadap pemanfaatan ruang di Kecamatan Umbulharjo penting untuk dilakukan agar bisa memberikan arah dalam merumuskan sasaran pengembangan keruangan supaya proses perubahan tersebut dapat berlangsung sesuai dengan arah dan tahapan yang benar.

Dalam melakukan evaluasi pemanfaatan ruang kota diperlukan data-data dengan akurasi yang tinggi dan dapat diperoleh secara cepat dan terpercaya agar didapatkan hasil evaluasi yang merepresentasikan kondisi di lapangan. Dalam hal ini teknik penginderaan jauh dengan data berupa Citra IKONOS dan Foto Udara dengan resolusi yang tinggi dapat memberikan informasi yang diperlukan. Hal tersebut dikarenakan citra penginderaan jauh dapat menyajikan gambaran obyek, daerah dan gejala di permukaan bumi secara lengkap dengan ujud dan letak obyek yang mirip dengan keadaan sebenarnya di medan (Sutanto, 1986). Salah satu terapan citra penginderaan jauh adalah untuk pemetaan penggunaan lahan. Perkembangan fisik di daerah pinggiran kota dapat dipantau dari data yang multi temporal.

Keunggulan lain dari penggunaan data penginderaan jauh dalam mengetahui perkembangan fisik di daerah penelitian yaitu dapat menghemat waktu dan biaya. Hal ini karena biasanya informasi penggunaan lahan didapatkan melalui survai terestrial yang memerlukan waktu yang lama, serta tenaga dan biaya yang besar, sehingga diperlukan suatu cara yang dapat meminimalkan kegiatan survai langsung ke lapangan. Teknik penginderaan jauh merupakan solusi dalam pengumpulan data fisik daerah secara cepat dan akurat.

Data penginderaan jauh dalam pengolahannya dapat didukung dengan bantuan Sistem Informasi Geografis (SIG). SIG memiliki kemampuan dalam *input*, *editing* dan analisis data, baik data grafis (peta) maupun data atribut (*tabuler*) secara cepat dan akurat. Penggunaan SIG ini menjadi sangat penting, khususnya dalam hal efisiensi tenaga dan waktu. Dalam penelitian ini, penulis menggunakan teknologi penginderaan jauh dan SIG untuk mengetahui perkembangan fisik yang terjadi. Hal ini didasarkan pada alasan bahwa data dan informasi yang dapat dikumpulkan dengan cepat dengan teknik penginderaan jauh harus diimbangi dengan pengolahan data yang cepat dan sistematis yaitu dengan SIG.