

**KAJIAN PERUBAHAN PENGGUNAAN LAHAN  
DAN FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHINYA  
DI KECAMATAN UMBULHARJO, KOTA YOGYAKARTA**

**TUGAS AKHIR**

Oleh :

**YUSUP SETIADI  
L2D 002 447**



**JURUSAN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA  
FAKULTAS TEKNIK UNIVERSITAS DIPONEGORO  
SEMARANG  
2007**

## ABSTRAKSI

Ruang merupakan wadah bagi kegiatan manusia, dan salah satunya diwujudkan dalam bentuk lahan kota. Perkembangan kota yang ditunjukkan oleh pertumbuhan penduduk dan aktivitas kota menuntut pula kebutuhan lahan yang semakin besar. Hal inilah yang melatarbelakangi timbulnya perubahan penggunaan atas suatu lahan. Kondisi inilah yang terjadi pada Kecamatan Umbulharjo yang juga cenderung pesat perkembangannya.

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 pertahun konversi lahan pertanian yang terjadi di Kecamatan Umbulharjo adalah 21,36 ha. Perkembangan fisik yang dilihat dari perubahan penggunaan lahan di daerah penelitian tidak dapat dibiarkan begitu saja dan menarik untuk diteliti.

Tujuan dari penelitian ini yaitu untuk mengetahui perkembangan perubahan penggunaan lahan yang terjadi di Kecamatan Umbulharjo, meliputi kecenderungan perubahan penggunaan lahan dan daya pengaruh aktivitas perubahan penggunaan lahan serta mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhinya. Sehingga hasil dari studi ini dapat dijadikan pedoman untukantisipasi pengendalian pembangunan kota.

Untuk mencapai tujuan tersebut, maka metode pendekatan yang dipakai yaitu pendekatan kuantitatif. Meskipun pendekatan yang digunakan adalah pendekatan kuantitatif, namun alat analisis yang digunakan terdiri dari alat analisis kuantitatif dan kualitatif. Alat analisis kuantitatif yang digunakan yaitu analisis input output untuk melihat kecenderungan perubahan penggunaan lahan dan daya aktivitas pembentuk guna lahan serta analisis korelasi dan regresi linier berganda untuk mengetahui faktor penentu perubahan penggunaan lahan. Sedangkan dalam alat analisis kualitatif, alat analisis yang digunakan yaitu super impose dan deskriptif kuantitatif. Metode super impose untuk melihat luasan serta distribusi perubahan penggunaan lahan sedangkan deskriptif kuantitatif untuk memaparkan kondisi penggunaan lahan.

Berdasarkan analisis yang telah dilakukan, selama kurun waktu 1987-2002 di Kecamatan Umbulharjo seiring dengan perkembangannya, terjadi kecenderungan penggunaan lahan meningkat yaitu jenis penggunaan lahan permukiman, komersial, industri serta institusi. Sementara itu, penurunan terjadi pada penggunaan lahan terbuka. Perkembangan ini mengarah pada daerah-daerah yang memiliki luasan lahan terbuka masih banyak, seperti Kelurahan Sorosutan dan Giwangan, dengan dominasi kegiatan permukiman. Pada pusat kecamatan, yaitu Kelurahan Pandeyan cenderung berkembang kegiatan komersial, sementara itu kegiatan industri cenderung untuk beraglomerasi. Dilihat dari faktor penyebabnya, kepadatan merupakan faktor yang paling berpengaruh dalam perubahan penggunaan lahan di Kecamatan Umbulharjo. Nilai negatif yang diperoleh menunjukkan dengan semakin rendahnya kepadatan penduduk, maka perubahan terhadap penggunaan lahan akan semakin besar. Hal ini tentunya dapat merefresentasikan pendapat Daldjoeni (1992) tentang daerah dengan tingkat kepadatan rendah dapat menarik penduduk untuk datang dan mendiami wilayah tersebut. Dalam hal ini adalah Kecamatan Umbulharjo.

Dalam pengelolaan pembangunan kota, fenomena perubahan penggunaan lahan di Kecamatan Umbulharjo, dapat dijadikan masukan untuk langkah antisipasi. Langkah-langkah dapat ditempuh melalui kebijakan pembangunan secara umum, rencana tata ruang kota, atau mekanisme perijinan bangunan. Sehingga tujuan yang ingin dicapai yaitu penggunaan lahan kota yang optimal dapat terwujud.

**Kata Kunci : Perkembangan Kota, Lahan, Perubahan Penggunaan Lahan.**

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

#### **1.1.1 Perkembangan Kota dan Tuntutan Perubahan Penggunaan Lahan**

Perkembangan kota yang ditunjukkan oleh pertumbuhan penduduk dan aktivitas kota menuntut pula kebutuhan lahan yang semakin besar. Hal ini ditunjukkan oleh besarnya tingkat pemanfaatan lahan untuk kawasan permukiman, seiring dengan semakin tinggi tingkat pertumbuhan penduduk baik secara alami maupun migrasi, dan beragamnya tuntutan kebutuhan akan sarana dan prasarana. Disisi lain luas lahan dan potensi lahan adalah tetap (statis) yang dibatasi oleh wilayah kepemilikan baik secara administratif maupun fungsional, yang sebenarnya tidak semua bagian wilayah tersebut dapat dimanfaatkan secara ideal sebagai lahan terbangun. Intervensi penggunaan lahan kawasan pada kawasan lain yang dilakukan tanpa pertimbangan atau perencanaan yang baik akan mengganggu atau mengurangi keseimbangan kegiatan sektor-sektor pembangunan secara keseluruhan.

Keterbatasan luas lahan yang ada di kota menyebabkan kota akan mengalami perkembangan ke daerah pinggiran kota. Daerah pinggiran kota merupakan daerah yang mengalami dinamika dalam perkembangannya, terutama dinamika dalam penggunaan lahan. Hal ini dikarenakan adanya peningkatan kebutuhan lahan untuk permukiman dan menampung fungsi-fungsi atau prasarana kegiatan yang ada.

Pada dasarnya, perkembangan fisik kota mengandung dua macam konsekuensi, yaitu adanya intensifikasi penggunaan tanah dalam kota dan ekstensifikasi penggunaan lahan ke pinggiran kota (Sujarto, 1976). Ekstensifikasi perkembangan fisik Kota Yogyakarta inilah yang menjadi pokok penelitian dalam studi ini. Laju perkembangan fisik kota yang terjadi saat ini, sangat dipengaruhi oleh laju perkembangan kota yang mengalami proses pergeseran penggunaan lahan dari pusat ke pinggiran. Hal tersebut timbul sebagai akibat dari keterbatasan lahan dan tingkat kompetisi penggunaan lahan di pusat kota. Sehingga mengakibatkan bergesernya penggunaan lahan permukiman ke daerah pinggiran.

Keterbatasan lahan di pusat kota besar (seperti Kota Yogyakarta) dan penambahan penduduk yang sangat pesat serta adanya konsep pengembangan kota baru mengakibatkan kota besar mengalami perluasan dan melebar serta mendesak daerah perdesaan di pinggiran kota hingga melewati batas administratif kota besar tersebut (Tjahjati, 1994). Dilihat dari morfologi kota,

penampakan kekotaan tersebut dapat teridentifikasi melalui perubahan penggunaan lahan dari non terbangun menjadi terbangun, terintegrasinya bangunan-bangunan (*architectural building*) dan pola jaringan jalan (Smailes dan Conzen dalam Yunus, 2004).

Fakta di lapangan menunjukkan bahwa laju perubahan penggunaan lahan di daerah pinggiran telah memunculkan kantong-kantong aktivitas baru yang sebelumnya tidak dijabarkan atau diantisipasi dalam Rencana Umum Tata Ruang Kota. Kondisi demikian menyebabkan pembangunan fisik di daerah pinggiran kota terbangun secara sporadis dan mengalami perluasan areal perkotaan atau *urban sprawl* (Yunus, 1982).

Dilihat dari faktor-faktor penyebabnya, proses perkembangan penggunaan lahan kota-kota di Indonesia secara umum dipengaruhi faktor penentu dari segi ekonomi (*economic determinants*). Menurut Santoso dalam Pangarso (2001: 1), secara rasional penggunaan lahan oleh masyarakat biasanya ditentukan berdasarkan pendapatan atau produktifitas yang bisa dicapai oleh lahan, sehingga muncul konsep *highest and best use*, artinya adalah penggunaan lahan terbaik adalah penggunaan yang dapat memberikan pendapatan tertinggi. Lahan dengan nilai lahan rendah, seperti lahan-lahan pertanian, berubah menjadi aktivitas kota dengan nilai lahan yang lebih tinggi. Dan selanjutnya aktivitas kota ini berubah menjadi aktivitas kota lainnya dengan diikuti peningkatan nilai lahan.

Dari uraian diatas, perubahan penggunaan lahan dapat diartikan sebagai perubahan suatu jenis penggunaan lahan ke penggunaan lainnya, dengan kata lain merupakan tindak lanjut penyesuaian penggunaan lahan dalam fungsinya sebagai ruang kota, terhadap peningkatan kebutuhan ruang untuk kegiatan ekonomi dan sosial berikut sarana dan prasarana penunjang, serta penduduk kota itu sendiri.

### **1.1.2 Perkembangan Pesat Kecamatan Umbulharjo sebagai Daerah Pinggiran Kota**

Perkembangan Kota Yogyakarta yang cukup pesat, akan membawa pengaruh pada daerah-daerah yang ada di sekitarnya. Kecamatan Umbulharjo sebagai daerah pinggiran Kota Yogyakarta bagian selatan merupakan salah satu daerah yang mengalami perkembangan fisik cukup pesat. Di daerah ini masih terdapat banyak lahan untuk pertanian. Namun keberadaan lahan pertanian tersebut dari waktu ke waktu semakin menyusut luasnya karena digunakan untuk kegiatan non pertanian.

Pertumbuhan penduduk di Kecamatan Umbulharjo merupakan yang paling tinggi di Kota Yogyakarta, sedangkan kepadatan penduduknya merupakan yang paling rendah<sup>1</sup>. Berdasarkan data tersebut dapat digambarkan bahwa Kecamatan Umbulharjo merupakan salah satu daerah yang menarik penduduk untuk bertempat tinggal di daerah ini. Selain itu, dari kepadatan penduduknya

---

<sup>1</sup> Menurut data dari BPS Kota Yogyakarta angka pertumbuhan penduduknya yaitu sebesar 3 % per tahun sedangkan kepadatan penduduknya sebesar 80, 39 jiwa/ha

menunjukkan bahwa daerah ini masih memiliki ketersediaan lahan yang cukup untuk menampung penduduk dibandingkan kecamatan yang lain. Hal ini dapat menimbulkan masalah dalam perkembangannya fisiknya, terutama perubahan penggunaan lahan. Pertambahan jumlah penduduk merupakan salah satu penyebab meningkatnya kebutuhan akan lahan guna menampung aktivitas penduduk.

Pembangunan Jalan Lingkar Selatan yang mulai dapat digunakan sekitar tahun 1993 dan pembangunan terminal bis di Kelurahan Giwangan, menyebabkan daerah ini semakin menarik sebagai areal pemekaran kota. Ketersediaan lahan yang masih luas, letaknya yang strategis dan didukung oleh kemudahan aksesibilitas, serta sebagian besar daerahnya bertopografi datar menyebabkan lahan-lahan di Kecamatan Umbulharjo akan mengalami dinamika dalam penggunaan lahannya. Kondisi lahan di pinggiran kota (termasuk wilayah di luar batas administrasinya) yang relatif masih kosong dan harga yang relatif lebih murah di banding pusat kota, mendorong perkembangan kota terutama penggunaan lahan permukiman yang tersebar secara sporadis di bagian wilayah pinggiran kota (Sujarto, 1997).

Berdasarkan data dari BPS Kota Yogyakarta tahun 2000, konversi lahan pertanian yang paling tinggi dalam kurun waktu tahun 1995 sampai tahun 2000 yaitu Kecamatan Umbulharjo dengan luasan 106,78 ha. Rata-rata pertahun konversi lahan pertanian yang terjadi di Kecamatan Umbulharjo adalah 21,357 ha. Perkembangan fisik yang dilihat dari perubahan penggunaan lahan di daerah penelitian tidak dapat dibiarkan begitu saja dan menarik untuk diteliti.

Gambaran fisik perkembangan penggunaan lahan di Kecamatan Umbulharjo diatas merupakan titik awal diperlukannya usaha untuk mengatasi perubahan penggunaan lahan yang tidak sesuai dengan fungsi semula, maka untuk mengatasi permasalahan yang terus berkembang diperlukan suatu studi mengenai kajian perubahan penggunaan lahan serta faktor yang mempengaruhinya di Kecamatan Umbulharjo. Pemanfaatan lahan perlu diatur dengan baik, sehingga sesuai dengan rencana tata ruang kota yang bersangkutan, dengan mempertimbangkan aspek keseimbangan ekologis sehingga tidak sampai terjadi penurunan kualitas lahan.

## **1.2 Perumusan Masalah**

Pertumbuhan penduduk yang tinggi dan peningkatan aktivitas yang ada di Kota Yogyakarta menuntut ketersediaan lahan untuk menampung aktivitas yang ada tersebut. Sehingga perkembangan yang ada di Kota Yogyakarta ini, akan berpengaruh pada daerah pinggirannya Keterbatasan luas lahan yang kosong di kota, menyebabkan kota akan mengalami pemekaran di daerah pinggiran. Kecamatan Umbulharjo merupakan salah satu wilayah yang berada di pinggiran Kota Yogyakarta yang terkena pengaruh dari pemekaran Kota Yogyakarta.

Kecamatan Umbulharjo sebagai salah satu daerah pinggiran Kota Yogyakarta bagian Selatan, yang berbatasan dengan Kabupaten Bantul, mengalami perkembangan fisik cukup