

**FAKTOR YANG MEMPENGARUHI KONVERSI LAHAN BERDASARKAN PENDAPAT MASYARAKAT
DI KAWASAN WISATA DESA BANDENGAN, KABUPATEN JEPARA**

*(“Factor Influencing Land Conversion Based on People Opinion
At Bandengan Village Tourism Area, Jepara Regency”)*

Syaiful Achmad Raharjo¹ dan Hadi Wahyono²

¹Mahasiswa Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro

²Dosen Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro

email : s.achmad@ymail.com

Abstrak: Salah satu kawasan pesisir yang berkembang cukup pesat di Kab. Jepara adalah Desa Bandengan, Kecamatan jepara. Desa Bandengan memiliki potensi pariwisata yang terus berkembang tiap tahunnya dan menjadi sektor basis (andalan) dalam meningkatkan perekonomian daerah. Desa Bandengan selanjutnya dimasukkan ke dalam WPP (Wilayah Pengembangan Pariwisata) I di Kab. Jepara, dengan obyek wisatanya berupa Pantai Tirta Samudro. Dalam kurun waktu 12 tahun (tahun 2001 sampai tahun 2012) Desa Bandengan mengalami perkembangan kawasan, terlihat dari dari perubahan lingkungan fisik khususnya pada perubahan penggunaan lahan atau konversi lahan yang ada di kawasan wisata Desa Bandengan. Konversi lahan di Desa Bandengan diakibatkan oleh berbagai faktor. Permasalahan ini menarik sebagai obyek penelitian dikarenakan faktor yang mempengaruhi konversi lahan tidak hanya dari aspek pariwisata saja, melainkan ada banyak aspek yang ikut mempengaruhi konversi lahan tersebut. Tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah mengkaji faktor yang mempengaruhi konversi lahan berdasarkan pendapat masyarakat di kawasan wisata Desa Bandengan, Kabupaten Jepara. Metode yang digunakan adalah dengan membandingkan citra satelit tahun 2001 dengan tahun 2012. Kemudian dilanjutkan analisis menggunakan alat analisis faktor pada software SPSS, berdasarkan data kuesioner lapangan. Teknik sampling dengan purposive sampling dengan responden 58 orang. Hasil analisis diketahui bahwa lahan yang mengalami perkembangan konversi lahan cukup pesat adalah lahan untuk perdagangan dan jasa serta pariwisata. sebelum di rotasi pada analisis faktor, terdapat 1 variabel yang nilainya kurang dari 0,5 yaitu proses mendirikan bangunan atau IMB. Hasil akhir faktor yang mempengaruhinya adalah faktor 1 dengan nilai 30,58 % yaitu faktor kondisi lingkungan fisik dan sosial yang meliputi kondisi jalan, kondisi listrik, kesesuaian lahan, kerawanan bencana, keamanan kawasan dan kondisi sosial berupa kerukunan warga. Faktor pariwisata kurang begitu berpengaruh dalam konversi lahan di kawasan wisata Desa Bandengan tersebut.

Kata Kunci : Faktor, Konversi Lahan, Kawasan Wisata

Abstract : Bandengan village is one of coastal area in Jepara Regency. Bandengan Village have a potential tourism which always increased every year and be a basic (main) sector to increased city economic. Bandengan Village be included in Tourism Region Development (WPP) I in Jepara City, which the tourism object is Tirta Samudro Beach. In 12 year (2001-2012) Bandengan Village has an area developed, it can be seen in the physical environmental changing especially in land conversion at tourism area Bandengan Village. That conversion is caused by many factor. This research is interest to do researching because the factor conversion is not only from tourism aspect but many aspect also caused the conversion. The purpose of this research is to examine factor which causing land conversion based on people opinion in Bandengan Village tourism area. The method is compare satellite image in 2001 with 2012. After that is analysis using factor analysis tool in SPSS software, based on field questionnaire data. Sampling technique use purposive sampling with 58 respondent. The result is land which developed is only land for commercial service and tourism. And factor that caused land conversion is faktor 1 with 30,52 % value. Faktor 1 is faktor physic and social environmental condition, included street condition, electrical condition, land suitability, disaster alert, security area, and social condition that friendly environmental. Tourism factor is not the most factor that causing the land conversion in Bandengan Village tourism area.

Keyword : Factor Influences, Land Conversion, People Opinion, Tourism Area

PENDAHULUAN

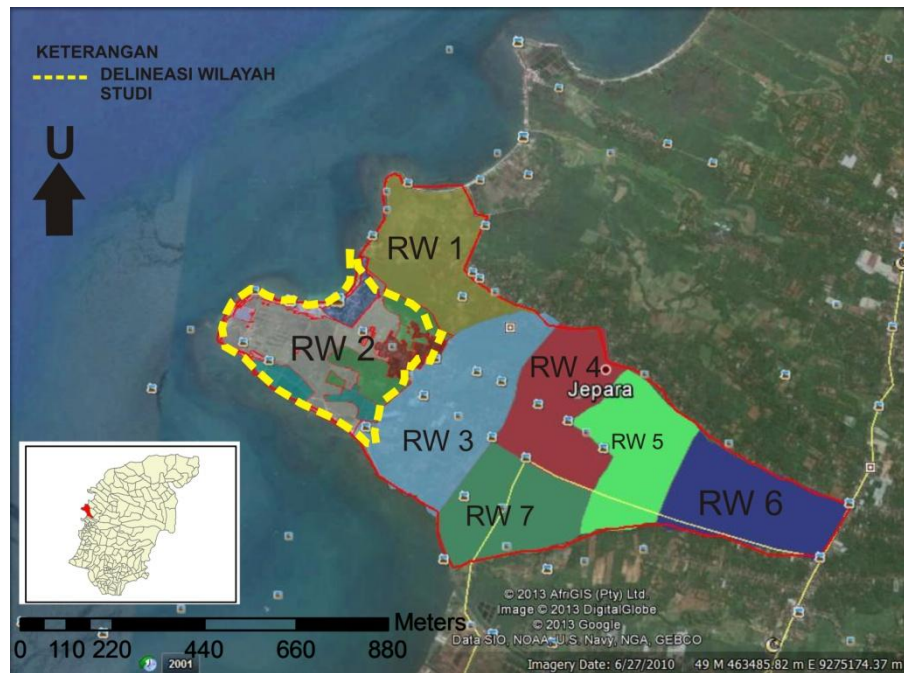
Kabupaten Jepara merupakan salah satu kabupaten di Indonesia yang terletak di bagian utara Provinsi Jawa Tengah. Karena lokasinya yang berbatasan dengan laut Jawa di sebelah barat dan utara, maka Kabupaten Jepara termasuk sebagai kawasan pesisir. Sebagai kawasan pesisir, Kabupaten Jepara memiliki potensi pariwisata yang terus berkembang tiap tahunnya. Dalam rangka untuk mengembangkan potensi pariwisata tersebut, pemerintah Kabupaten Jepara menjadikan sektor pariwisata sebagai salah satu sektor basis/andalan untuk meningkatkan perekonomian daerah. Jenis pariwisata yang berkembang pesat pada kawasan pesisir Jepara adalah wisata alam pantai. Salah satu pantai yang terkenal di Kabupaten Jepara adalah Pantai Tirto Samudro yang terletak di Desa Bandengan. Kawasan wisata pantai tersebut dikelola oleh pemerintah Kabupaten Jepara dan termasuk ke dalam Wilayah Pengembangan Pariwisata (WPP) I dari keempat WPP yang berpusat di kota Jepara.

Seperti yang tertulis dalam Perda Kab. Jepara No. 2 Tahun 2011, Desa Bandengan termasuk sebagai kawasan budidaya yang memang sesuai untuk dimanfaatkan sebagai permukiman maupun pariwisata. Kondisi kawasan yang jarang terkena bencana alam membuat Desa Bandengan berpotensi untuk dikembangkan sebagai kawasan wisata. Banyaknya pengunjung yang datang untuk menikmati wisata pantai, baik dari dalam maupun luar Kabupaten Jepara membuat Desa Bandengan mengalami perkembangan yang cukup signifikan. Jarak dari pusat kota yang memang cukup jauh sekitar 7 Km disiasati pemerintah dengan perbaikan jalan untuk mendukung aksesibilitas masyarakat. Di sisi lain, terjadi peningkatan nilai lahan di Desa Bandengan. Dimana mulai tahun 1980an telah dilakukan proses pengalihan hak, dari tanah milik negara dialihkan ke tanah warga. Hal tersebut membuat harga lahan di Desa Bandengan naik cukup tinggi. Terutama pada kawasan wisata dengan harga tanah mencapai

sekitar 2 juta/m². Berbagai kondisi tersebut mempengaruhi terjadinya konversi lahan.

Konversi lahan di kawasan wisata Desa Bandengan terjadi karena berbagai faktor penyebab. Faktor-faktor yang mempengaruhi terjadinya konversi lahan tidak hanya dari aspek pariwisata saja, melainkan ada banyak aspek yang ikut mempengaruhi konversi lahan tersebut. Berdasarkan penjelasan sebelumnya hal-hal yang menyebabkan konversi lahan dapat dikelompokkan menjadi beberapa aspek. Aspek tersebut adalah aspek pariwisata dan infrastruktur pendukungnya, aspek lahan, aspek kebijakan pemerintah, aspek ekonomi dan aspek sosial. Aspek-aspek tersebut akan menjelaskan faktor yang berpengaruh terhadap perubahan penggunaan lahan di kawasan wisata Desa Bandengan.

Berdasarkan beberapa hal yang muncul maka pertanyaan penelitian (*research question*) dalam penelitian ini adalah “faktor-faktor apa sajakah yang mempengaruhi konversi lahan di kawasan wisata berdasarkan pendapat masyarakat di Desa Bandengan, Kabupaten Jepara.?”. Sehingga dapat diketahui tujuan utama dari penelitian ini adalah mengkaji faktor yang mempengaruhi konversi lahan berdasarkan pendapat masyarakat di kawasan wisata Desa Bandengan, Kabupaten Jepara. Wilayah untuk penelitian adalah kawasan wisata di Desa Bandengan, khususnya di RW 2. Kawasan tersebut memiliki obyek wisata Pantai tirto Samudro dan permukiman di sekitarnya yang berkembang cukup pesat. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada gambar berikut ini.



Sumber: Google Earth, 2013

GAMBAR 1
DELINIASI WILAYAH STUDI

KAJIAN LITERATUR

Lahan

Lahan (*land*) merupakan bentuk fisik alam, terdiri atas tanah, air, dan udara yang dapat digarap (Kamus Penataan Ruang, 2009). Hal ini didukung oleh pengertian lain dari lahan (FAO,2000) adalah suatu daerah di permukaan bumi dengan sifat-sifat tertentu yang meliputi biosfer, atmosfer, tanah, lapisan geologi, hidrologi, populasi tanaman dan hewan serta hasil kegiatan manusia masa lalu dan sekarang, sampai pada tingkat tertentu dengan sifat-sifat tersebut mempunyai pengaruh yang berarti terhadap fungsi lahan oleh manusia pada masa sekarang dan masa yang akan datang

Penggunaan Lahan

Penggunaan lahan yaitu wujud kegiatan penguasaan tanah supaya dapat memberi manfaat berupa hasil dan atau jasa tertentu, mewujudkan tata ruang, dan menjaga kelestarian fungsi lingkungan hidup (Kamus Penataan Ruang, 2009). Sedangkan Jayadinata mengatakan bahwa penggunaan lahan adalah wujud atau bentuk usaha kegiatan

pemanfaatan suatu bidang tanah pada satu waktu.

Konversi Lahan

Pengertian konversi yaitu perubahan fungsi peruntukan dalam penataan ruang (Kamus Penataan Ruang, 2009). Sedangkan konversi lahan merupakan pengalihan fungsi lahan dari fungsi awal menjadi fungsi lain karena beberapa hal pertimbangan (Doebele, 1982).

Penyebab Konversi Lahan

Menurut Bourne (1982), terdapat beberapa proses yang menyebabkan terjadinya perubahan penggunaan lahan, yaitu:

- Perluasan batas kota
- Peremajaan di pusat kota
- Perluasan jaringan infrastruktur terutama jaringan transportasi
- Tumbuh dan hilangnya pemusatan aktivitas tertentu, misalnya tumbuhnya aktivitas industri dan pembangunan sarana rekreasi/wisata.

Pierce dalam Firman (1997) yang menyebutkan bahwa terdapat 7 faktor mayor yang mempengaruhi konversi lahan. Fakor

tersebut antara lain (1) perubahan populasi, (2) dominansi fungsi ekonomi, (3) ukuran kota, (4) nilai rata-rata lahan perumahan, (5) kepadatan penduduk, (6) kondisi geografis wilayah, dan (7) potensi agrikultural dari lahan. Sedangkan Setiawan dan Purwanto (1994) membagi faktor yang mempengaruhi konversi lahan menjadi 2, faktor internal dan faktor eksternal. Faktor-faktor tersebut antara lain kondisi urbanisasi dan sosioekonomi kota, lokasi dan potensi lahan, pola kepemilikan yang termasuk ukuran lahan dan pendapatan serta ukuran rumah tangga

Aspek Pariwisata

Dahuri et al. (2001) menyatakan bahwa bila suatu wilayah pesisir dibangun untuk tempat rekreasi (pariwisata), biasanya fasilitas-fasilitas pendukung lainnya juga berkembang pesat. Komponen pariwisata merupakan bagian dari sebuah kesatuan dalam lingkungan alam, sosial dan ekonomi serta pasar yang menyediakan pelayanan untuk atraksi wisata, fasilitas, jasa dan infrastruktur pendukungnya.

Unsur – unsurnya meliputi atraksi dan aktivitas wisata, akomodasi, jasa dan fasilitas pariwisata, transportasi, infrastruktur dan elemen institusi yang ada di kawasan wisata.

Aspek Lahan

Menurut Notohadiprawiro (1986) kemampuan lahan dan kesesuaian lahan sangat menentukan dalam kelayakan penggunaan lahan yang menjadi pertimbangan dasar dalam penggunaan lahan. Penggunaan lahan yang tidak sesuai fungsi kawasan peruntukannya akan mengakibatkan kerugian bahkan mengancam keselamatan dan membahayakan jiwa. Untuk dapat mengetahui kesesuaian lahan di suatu kawasan maka menggunakan skoring fungsi pemanfaatan lahan. Penilaian skoring tersebut menggunakan indikator variabel curah hujan, kelerengan dan jenis tanah di suatu kawasan.

Aspek Kebijakan Pemerintah

Kebijakan pemerintah menjadi salah satu faktor yang mempengaruhi terjadinya konversi lahan. Kebijakan pemerintah dapat berupa kebijakan langsung seperti arahan penggunaan lahan di suatu kawasan dan kebijakan tidak langsung yang mengatur

tentang ekonomi makro atau perpajakan. Menurut Zahnd (1999), ada 3 kebijakan pemerintah yang mempengaruhi terjadinya konversi lahan, yaitu :

1. Privatisasi pengembangan kawasan industri.
2. Pembangunan permukiman skala besar dan kota baru.
3. Deregulasi investasi dan perijinan lokasi

Aspek Ekonomi

Menurut Jayadinata (1999), penentu guna lahan yang berhubungan dengan kehidupan ekonomi berkaitan erat dengan daya guna dan biaya ekonomi itu sendiri. Aspek ekonomi yang diteliti ditinjau dari harga lahan dan kenaikan harga lahan. Harga lahan (*land price*) merupakan refleksi atau perwujudan dari nilai lahan (*land value*) dalam pasar lahan (*land market*) yang diukur menurut satuan mata uang tertentu (*cash market value*) dalam transaksi (Hermit, 2009).

Aspek Sosial

Menurut Jayadinata (1999), penentu dalam guna lahan bersifat sosial, ekonomi dan kepentingan umum. Terdapat nilai sosial dalam penggunaan lahan yang berhubungan dengan kebiasaan, sikap moral, pantangan, pengaturan pemerintah, peninggalan kebudayaan, pola tradisional dan sebagainya. Tingkah laku dan tindakan manusia dalam tata guna lahan dipengaruhi oleh kebutuhan dan keinginan manusia yang berlaku baik dalam kehidupan sosial maupun dalam kehidupan ekonomi.

Aspek sosial lain yang mempengaruhi terjadinya konversi lahan adalah berhubungan dengan kepentingan umum. Kepentingan umum yang menentukan penggunaan lahan meliputi kesehatan, keamanan, sosial, moral dan kesejahteraan umum.

METODE PENELITIAN

Metode penelitian menggunakan pendekatan kuantitatif yang bersifat deduktif. Pendekatan kuantitatif merupakan penelitian yang berproses dengan angka, dengan datanya berwujud bilangan (skor atau nilai, peringkat, dan frekuensi) dan dianalisis dengan menggunakan statistik. Hal tersebut bertujuan untuk menjawab pertanyaan atau

hipotesis penelitian yang sifatnya spesifik, dan untuk melakukan prediksi bahwa suatu variabel tertentu mempengaruhi variabel yang lain (Sugiyono, 2008).

Teknik pengumpulan data yang digunakan yaitu teknik pengumpulan data primer dan teknik pengumpulan data sekunder.

Teknik sampling yang digunakan dalam penelitian ini adalah *purposive sampling*. Teknik ini juga disebut sebagai *judgmental sampling* yang digunakan dalam menentukan kriteria khusus terhadap sampel, terutama orang-orang yang dianggap ahli.

Sampel yang diperlukan berdasarkan teknik sampling *purposive sampling*, maka respondennya harus memiliki kriteria sebagai berikut :

1. Menempati kawasan wisata Desa Bandengan dan sekitarnya, khususnya untuk wilayah RW 2 Desa Bandengan.
2. Memiliki lahan di kawasan tersebut.
3. Membangun atau memanfaatkan lahan yang dimiliki atau ditempati.
4. Melakukan perubahan penggunaan atau konversi lahan, minimal dari lahan kosong menjadi lahan terbangun.

Untuk perhitungannya menggunakan rumus sampling menurut Singarimbun (2008) seperti berikut ini.

$$S = \frac{Z^2 \cdot N \cdot P(1 - P)}{d^2(N - 1) + Z^2 \cdot P(1 - P)}$$

Keterangan:

S : Jumlah Sampel

N : Jumlah Populasi (Jumlah KK)

Z : Harga tabel chi kuadrat untuk α tertentu (sesuai tabel dengan nilai signifikansi 90% hasilnya 1.645)

P : Proporsi dalam populasi (50%)

d : Derajat Kecermatan 10% atau 0.01

Dalam pengambilan sampel ini derajat kesalahan yang digunakan adalah 10% dengan tingkat realibilitas sebesar 90%, artinya tingkat kepercayaan penelitian mencapai 90%. Nilai Z untuk tingkat reliabilitas 90% adalah 1.645. Sedangkan populasi yang diambil adalah jumlah KK (Kepala Keluarga) yang ada di

kawasan RW 2 Desa Bandengan sejumlah 380 jiwa. Berikut ini hasil perhitungannya.

$$S = \frac{1,645^2 \cdot 380 \cdot 0,5(1 - 0,5)}{(0,1)^2(380 - 1) + 1,645^2 \cdot 0,5(1 - 0,5)}$$

$$= 57,55$$

= dibulatkan menjadi 58 responden kepada setiap rumah. Teknik analisis yang digunakan untuk menjawab pertanyaan penelitian ini adalah :

1. Analisis Perubahan Penggunaan Lahan

Analisis perubahan penggunaan lahan dalam penelitian ini diawali dengan mengidentifikasi perubahan lahan yang terjadi di kawasan wisata Desa Bandengan dalam kurun waktu 12 tahun (2001-2012). Selanjutnya menganalisis luas serta jenis penggunaan lahannya. Teknik yang digunakan adalah membandingkan peta penggunaan lahan dari tahun 2001 dengan peta penggunaan lahan tahun 2012 yang bersumber dari citra *google earth*, serta menggunakan software Arc GIS, kemudian menjelaskan perubahan yang terjadi.

2. Analisis Faktor Yang Mempengaruhi Konversi Lahan

Analisis faktor termasuk ke dalam teknik analisis metode interdependen. Analisis faktor mengidentifikasi beberapa faktor yang menjadi penyebab korelasi diantara jumlah besar variabel dan teknik ini termasuk kedalam teknik reduksi. Analisis faktor tersebut didasarkan pada variabel-variabel yang terdapat di aspek pariwisata, aspek lahan, aspek kebijakan pemerintah, aspek ekonomi dan aspek sosial. Selanjutnya dalam proses analisis faktor menggunakan software statistik SPSS.

3. Analisis Kondisi Eksisting Faktor Yang Mempengaruhi Konversi Lahan

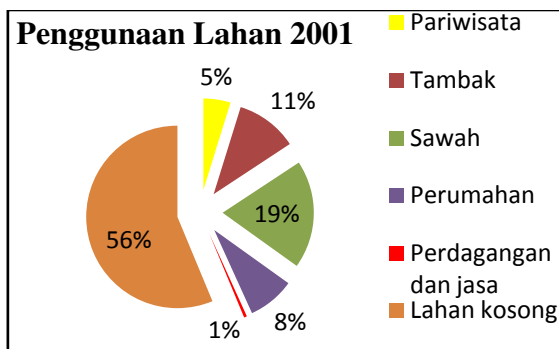
Analisis selanjutnya merupakan proses mengidentifikasi hal - hal apa saja yang berkaitan dengan faktor-faktor yang mempengaruhi konversi lahan. Hasil yang diperoleh dari analisis faktor selanjutnya akan dijelaskan (diidentifikasi) berdasarkan kondisi eksisting setelah survey di wilayah penelitian. Penjelasan pada analisis kondisi eksisting

merupakan hasil dari observasi lapangan, telaah dokumen dan kuesioner masyarakat.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Hal-hal yang ditemukan berdasarkan keseluruhan analisis faktor-faktor yang mempengaruhi terjadinya konversi lahan di kawasan wisata Desa Bandengan, Kabupaten Jepara dapat dirumuskan bahwa dalam kurun waktu 12 tahun terjadi perkembangan kawasan di Desa Bandengan. Perkembangan tersebut adalah perubahan penggunaan lahan khususnya yang terjadi di kawasan wisata RW 2 Desa Bandengan.

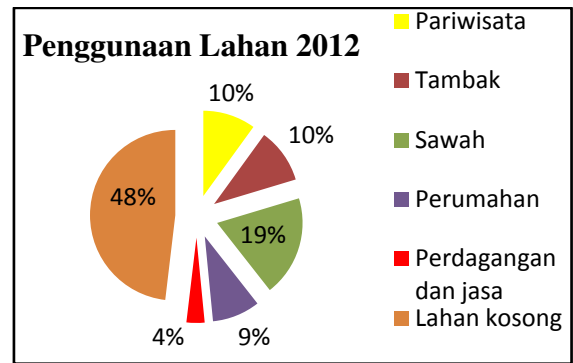
Pada tahun 2001 prosentase penggunaan lahan eksisting antara lain pariwisata (5%), perikanan/tambak (11%), pertanian/sawah (19%), perumahan (8%), perdagangan dan jasa (1%) dan sisanya lahan kosong (56%). Berikut ini adalah diagram yang menjelaskan penggunaan lahan di RW 2 pada tahun 2001.



Sumber : Analisis Penyusun, 2013

GAMBAR 2
DIAGRAM PENGGUNAAN LAHAN TAHUN 2001 RW 2 DESA BANDENGAN

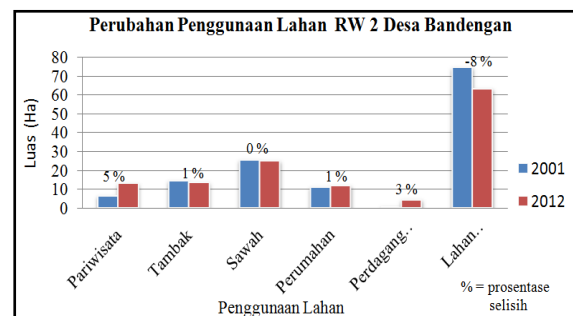
Pada tahun 2012 mengalami perubahan antara lain pariwisata (10%), perikanan/tambak (10%), pertanian/sawah (19%), perumahan (9%), perdagangan dan jasa (4%) dan sisanya lahan kosong (48%). Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada diagram berikut ini.



Sumber : Analisis Penyusun, 2013

GAMBAR 3
DIAGRAM PENGGUNAAN LAHAN TAHUN 2012 RW 2 DESA BANDENGAN

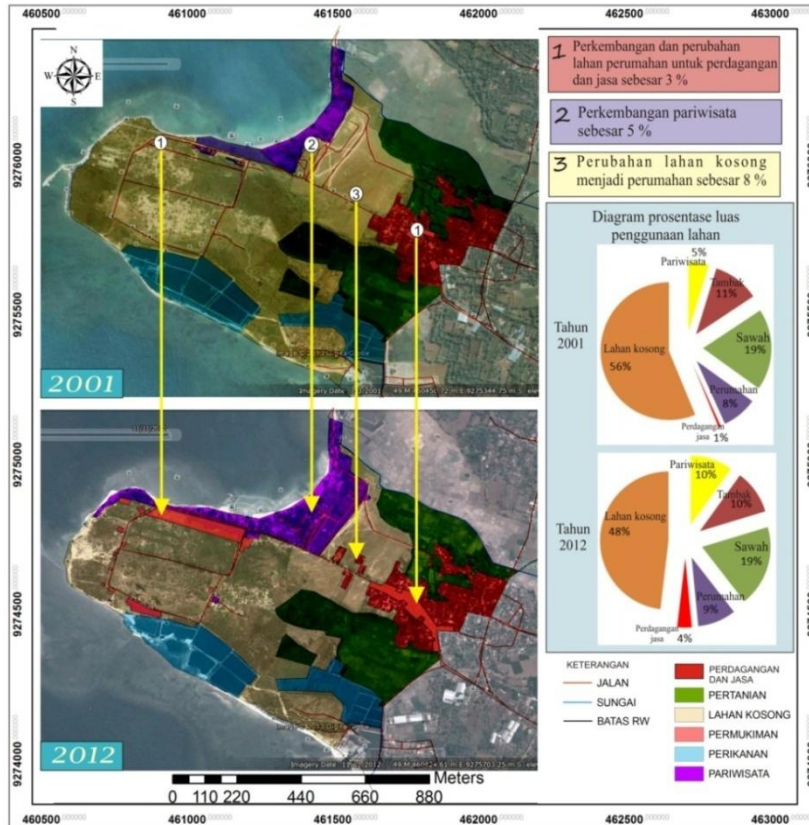
Perubahan yang terjadi relatif sama, hanya pariwisata dan perdagangan dan jasa yang berkembang lebih banyak dibandingkan penggunaan lahan yang lainnya, yaitu sebesar 5% dan 3%. Selanjutnya untuk mengetahui besar perkembangan masing-masing penggunaan lahan dapat dilihat pada grafik di bawah ini.



Sumber : Analisis Penyusun, 2013

GAMBAR 4
GRAFIK PERBANDINGAN PENGGUNAAN LAHAN RW 2 DESA BANDENGAN

Untuk lebih jelasnya akan dijelaskan pada peta penggunaan lahan di bawah ini.



Sumber : Analisis Penyusun, 2013

GAMBAR 5
PETA PENGGUNAAN LAHAN TAHUN 2001 DAN TAHUN 2012 RW 2 DESA BANDENGAN

Terjadinya perkembangan fungsi lahan secara pasti telah mengakibatkan perubahan penggunaan lahan. Perubahan tersebut dipengaruhi oleh beberapa faktor. Faktor tersebut dilihat berdasarkan aspek tertentu.

Semua indikator pada aspek yang mempengaruhi konversi lahan yang berjumlah 14 tersebut selanjutnya menjadi variabel dalam penelitian untuk dianalisis

TABEL 1
VARIABEL FAKTOR YANG MEMPENGARUHI KONVERSI LAHAN

Aspek	Variabel
Pariwisata dan Infrastruktur pendukung	1. Daya Tarik kawasan wisata 2. Aksesibilitas 3. Keterjangkauan/jarak dari pusat kota 4. Jaringan jalan 5. Jaringan listrik 6. Jaringan air bersih
Lahan	7. Kesesuaian Lahan 8. Kerawanan Bencana
Kebijakan Pemerintah	9. Rencana Pengembangan Kawasan 10. Proses Perizinan mendirikan bangunan
Ekonomi	11. Harga Lahan 12. Kenaikan Harga Lahan
Sosial	13. Kemanan Kawasan 14. Kerukunan Warga

Sumber : Analisis Penyusun, 2013

Setelah dilakukan analisis faktor menggunakan software statistik SPSS ternyata ada 1 variabel yang dikeluarkan karena dianggap tidak memenuhi syarat untuk dilakukan analisis faktor. Variabel tersebut adalah proses perizinan mendirikan bangunan dengan indikator IMB.

Variabel tersebut dianggap tidak mempengaruhi karena pada analisis faktor memiliki nilai 0,5 yang artinya tidak bisa di analisis. Berikut ini adalah tabel pengelompokan variabel kedalam faktor-faktor tertentu setelah dilakukan rotasi pada analisis faktor di SPSS .

TABEL 2
PENGELOMPOKAN VARIABEL KE DALAM FAKTOR SETELAH DI ROTASI

Faktor 1	Faktor 2	Faktor 3	Faktor 4
Kondisi jalan	Daya tarik kawasan wisata	Keterjangkauan/jarak dari pusat kota	Kondisi air bersih
Kondisi listrik	Rencana pengembangan kawasan	Aksesibilitas	Harga lahan
Kesesuaian lahan	Kenaikan harga lahan		
Kerawanan bencana			
Keamanan kawasan			
Kerukunan warga			
Faktor 1 selanjutnya diberi nama baru sebagai faktor kondisi lingkungan fisik dan sosial	Faktor 2 selanjutnya diberi nama baru sebagai faktor potensi wisata	Faktor 3 selanjutnya diberi nama baru sebagai faktor aksesibilitas kawasan	Faktor 4 selanjutnya diberi nama baru sebagai faktor pendukung kawasan

Sumber : Analisis Penyusun, 2013

Hasil akhir yang didapat adalah terbentuknya 4 faktor yang mempengaruhi terjadinya konversi lahan di kawasan wisata Desa Bandengan. Faktor tersebut antara lain faktor 1, faktor kondisi lingkungan fisik dan sosial yang meliputi kondisi jalan, kondisi listrik, kesesuaian lahan, kerawanan bencana, kondisi keamanan dan kerukunan warga. Faktor 2, faktor potensi wisata yang meliputi daya tarik kawasan wisata, rencana pengembangan kawasan, dan kenaikan harga lahan. Faktor 3, faktor aksesibilitas kawasan meliputi keterjangkauan/jarak dari pusat kota dan aksesibilitas. Faktor terakhir atau faktor 4, faktor pendukung kawasan yang meliputi kondisi air bersih dan harga lahan.

Faktor yang dipilih adalah faktor 1 karena memiliki nilai paling tinggi berdasarkan perhitungan SPSS, yaitu sebesar 30.58 %. Sementara faktor-faktor lainnya nilainya kurang dari 30%, sehingga faktor 1 dianggap paling berpengaruh terhadap terjadinya konversi lahan di kawasan wisata Desa

Bandengan. Faktor 1 adalah faktor kondisi lingkungan fisik dan sosial yang meliputi kondisi infratraktur jalan, kondisi infrastruktur listrik, kesesuaian lahan, kerawanan bencana, kondisi keamanan kawasan dan kondisi sosial terkait kerukunan warga.

Kondisi Infrastruktur Jalan

Dalam pengaruhnya terhadap perubahan penggunaan lahan atau konversi lahan, kondisi jalan sangat mempengaruhi alasan responden untuk merubah lahannya.



Sumber : Survey Lapangan, 2013

GAMBAR 6
KONDISI JALAN DAN LAHAN DI SEKITAR KAWASAN WISATA DESA BANDENGAN

Lahan yang ada di tepi atau pinggir jalan utama, memiliki nilai yang lebih tinggi dibandingkan lahan yang masuk ke permukiman, atau perkebunan warga (tidak terletak di pinggir jalan). Oleh karena itu, banyak penduduk yang memiliki lahan di pinggir jalan utama, memanfaatkan lahannya untuk usaha perdagangan dan jasa.

Kondisi Infrastruktur Listrik

Dalam kaitannya dengan konversi lahan, jaringan listrik sangat mempengaruhi terjadinya konversi lahan. Berdasarkan data yang diperoleh di lapangan, sebelum dilakukan pembangunan lahan baru (lahan kosong berubah menjadi lahan terbangun), maka pembangunan prasarana dasar harus dipenuhi terlebih dahulu. Pada kondisi di kawasan wisata Desa Bandengan tidak ditemukan adanya lahan terbangun yang tidak menggunakan jaringan listrik. Dapat disimpulkan bahwa keberadaan jaringan listrik, mempengaruhi masyarakat khususnya warga Desa bandengan, untuk melakukan perubahan penggunaan lahan



Sumber : Survey Lapangan, 2013

**GAMBAR 7
KONDISI JARINGAN LISTRIK DI SEKITAR
KAWASAN WISATA DESA BANDENGAN**

Kesesuaian lahan

Berdasarkan data yang diperoleh di lapangan, keseluruhan lahan yang ada di Desa Bandengan adalah untuk kawasan budidaya. Fungsi kawasan budidaya artinya kawasan tersebut sesuai dan memenuhi kriteria untuk dijadikan kawasan budidaya tanaman pangan dan kawasan permukiman. Dengan kondisi lahan yang sesuai untuk dibangun sebagai permukiman, pariwisata, perdagangan jasa dan industri kecil, maka masyarakat Desa

Bandengan akan lebih leluasa untuk menggunakan lahannya.



Sumber : Survey Lapangan, 2013

**GAMBAR 8
KONDISI LAHAN DI SEKITAR KAWASAN
WISATA DESA BANDENGAN**

Kerawanan Bencana

Kondisi topografi yang datar berarti aman dari bencana tanah longsor. Kondisi curah hujan yang sedang dan stabil serta kondisi jenis tanah yang subur membuat Desa Bandengan aman untuk dikembangkan sebagai kawasan permukiman, perdagangan dan jasa serta pariwisata. Dengan kondisi tersebut, membuat kawasan wisata Desa Bandengan jarang mengalami bencana alam. Semakin aman, kondisi lahan yang dimiliki warga maka warga akan semakin bebas untuk membangun di lahan miliknya. Sebagian besar lahan yang dibangun di kawasan wisata Bandengan, digunakan untuk perumahan, perdagangan dan jasa serta sarana dan prasarana pendukung pariwisata.

Kondisi Keamanan Kawasan

Kondisi keamanan di kawasan wisata Desa Bandengan berkaitan dengan kondisi sosial masyarakatnya. Hal tersebut dilihat dari adanya kejadian kerusuhan, kriminalitas, serta kejadian lainnya yang meresahkan masyarakat. Berdasarkan hasil survey lapangan di kawasan Desa Bandengan, jarang sekali ditemukan adanya kejadian-kejadian tersebut. Meskipun pada hari libur jumlah pengunjung kawasan wisata yang datang naik pesat sehingga menyebabkan keramaian, tetapi warga Desa Bandengan bisa mengaturnya dengan tertib. Adanya perkumpulan atau kelompok-kelompok pemuda lokal yang dibuat oleh masyarakat Desa Bandengan di kawasan wisata, membuat

kondisi kawasan menjadi aman dari tindakan kriminalitas tersebut

Kondisi Sosial Kerukunan Warga

Berdasarkan kondisi eksisting, karakteristik warga Desa Bandengan termasuk masyarakat non-perkotaan atau masyarakat pedesaan. Sehingga ciri khas masyarakat pedesaan berupa adanya sikap kegotongroyongan melekat di warga Desa Bandengan. Hal tersebut terlihat dari banyaknya tradisi kegiatan perkumpulan warga seperti sambatan, hajatan, upacara pernikahan, kematian dll.

Semakin baik kondisi sosial masyarakat di suatu tempat, maka pengunjung atau pendatang akan merasa semakin nyaman. Sehingga akan meningkatkan jumlah pengunjung wisatawan khususnya untuk kawasan wisata Desa Bandengan. dengan meningkatnya jumlah pengunjung tersebut akan memicu pengembangan kawasan terutama untuk kawasan wisata dan sekitarnya.

KESIMPULAN & REKOMENDASI

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil survey di kawasan wisata Desa Bandengan, perubahan yang terjadi relatif sama, hanya pariwisata dan perdagangan dan jasa yang berkembang lebih banyak dibandingkan penggunaan lahan yang lainnya. Sedangkan faktor – faktor yang mempengaruhi perkembangan penggunaan lahan tersebut dilihat berdasarkan aspek tertentu.

Hasil akhir yang didapatkan dari proses analisis adalah terdapat 4 faktor yang mempengaruhi terjadinya konversi lahan. faktor tersebut adalah kondisi lingkungan fisik dan sosial, potensi wisata, aksesibilitas kawasan, dan pendukung kawasan. Dari semua faktor tersebut faktor kondisi lingkungan fisik dan sosial merupakan faktor yang paling mempengaruhi konversi lahan. faktor kondisi lingkungan meliputi kondisi infrastruktur jalan, kondisi infrastruktur listrik, kesesuaian lahan, kerawanan bencana, kondisi keamanan kawasan dan kondisi sosial terkait kerukunan warga.

Berdasarkan temuan tersebut maka dapat disimpulkan bahwa Dalam kurun waktu 12 tahun, faktor kondisi lingkungan fisik dan sosial lebih berpengaruh dalam konversi lahan di kawasan wisata dibandingkan faktor lainnya. Sebagian besar perubahan yang terjadi adalah lahan kosong menjadi pariwisata dan perumahan menjadi perdagangan dan jasa. Kondisi lingkungan tersebut meliputi kondisi jalan, listrik, kesesuaian lahan, kerawanan bencana, kondisi keamanan kawasan dan kondisi sosial terkait kerukunan warga. Faktor lain seperti pariwisata, harga lahan dan kenaikan harga lahan, serta kebijakan pemerintah ternyata kurang berpengaruh.

REKOMENDASI

Rekomendasi hasil penelitian ini penulis sampaikan kepada penelitian selanjutnya, kepada pemerintah daerah dan kepada masyarakat terutama warga di kawasan wisata Desa Bandengan. Untuk penelitian selanjutnya di masa depan diharapkan aspek konversi lahan yang diteliti bisa lebih difokuskan lagi kepada karakteristik kawasan penelitian. Desa Bandengan merupakan kawasan yang memiliki ciri khas tersendiri dibandingkan kawasan lainnya di Kota Jepara. Salah satunya adalah memiliki pariwisata berupa Pantai Tirta Samudro. Perkembangan pariwisata pantai tersebut tentunya akan memberikan pengaruh kepada lingkungan di sekitarnya. Salah satunya adalah terjadinya perubahan penggunaan lahan atau konversi lahan. Dalam penelitian ini, aspek yang digunakan masih belum sepenuhnya menjelaskan seberapa besar pengaruhnya terhadap konversi lahan. Masih ada faktor lainnya yang belum dijelaskan dengan baik dalam penelitian ini. Maka diharapkan penelitian selanjutnya bisa menemukan faktor lain yang mempengaruhi konversi lahan di luar faktor yang telah diujikan sehingga memberikan hasil yang lebih baik dan saling melengkapi.

Kepada pemerintah daerah rekomendasi yang diberikan berupa arahan dalam pengambilan kebijakan untuk pengembangan kawasan wisata Pantai Tirta

Samudro Bandengan dan kawasan di sekitarnya. Rekomendasi tersebut antara lain :

1. Perbaikan infrastruktur pendukung kawasan terutama untuk jaringan jalan. Kondisi jalan yang menuju ke kawasan wisata masih banyak yang bergelombang. Padahal jaringan jalan tersebut merupakan satu – satunya akses darat menuju ke kawasan wisata Pantai Tirto Samudro Bandengan.
2. Pengembangan kawasan wisata dengan memperhatikan lingkungan di sekitarnya.
3. Pemberian kemudahan bagi pihak – pihak swasta yang ingin ikut mengembangkan pariwisata, berupa pembangunan sarana pariwisata seperti rumah makan, tempat penginapan dan lain – lain. Tentunya dengan sistem saling menguntungkan.
4. Penataan Pedagang Kaki Lima (PKL) di dalam kawasan wisata yang lebih baik
5. Pengendalian harga lahan dengan menetapkan pajak yang tepat supaya tidak dimanfaatkan oleh pihak yang ingin mengambil keuntungan dengan cara membeli lahan milik warga dengan harga murah kemudian menjualnya melebihi harga yang seharusnya.
6. Pengendalian penggunaan lahan dengan menetapkan perzinan yang tepat dalam upaya untuk menjaga keberlanjutan aktivitas pariwisata Pantai Tirto Samudro dengan memadukan kawasan wisata dengan permukiman masyarakat sebagai pendukung pariwisata.

Rekomendasi selanjutnya untuk masyarakat khususnya warga desa Bandengan di sekitar kawasan wisata Pantai Tirto Samudro. Kepada masyarakat diharapkan bisa tetap menjaga dan meningkatkan kerukunan dan keamanan kawasan wisata, sehingga wisatawan yang datang akan semakin nyaman dan pada akhirnya memberikan pemasukan lebih baik. Kemudian saling berkoordinasi dengan pemerintah dan pihak swasta dalam upaya pengembangan pariwisata Pantai Tirto Samudro. Dan yang terakhir adalah memanfaatkan atau membangun lahannya dengan baik, tidak merusak lingkungan, dan sesuai dengan arahan pengembangan oleh pemerintah.

DAFTAR PUSTAKA

- Bourne, Larry S. 1982. *Internal Structure of the City : Readings on Urban Form, Growth, and Policy*. Oxford : University Press
- Dahuri, R. 2001. "Pengelolaan Wilayah Pesisir dalam Kontek Pengembangan Kota Pantai dan Kawasan Pantai Secara Berkelanjutan". Makalah Ilmiah. Tidak Diterbitkan. Disampaikan dalam Seminar Nasional Kemaritiman, Jakarta.
- Doebele, William A. 1982. *Land Readjustment : A Different Approach to Financing Urbanization*. Lexington Books.
- FAO (Food and Agriculture Organization of the United Nations) (2000). *Land resource potential and constraints at regional and country levels*. Rome: FAO
- Firman, Tommy. (1997). *Land Conversion and Urban Development in the Northern Region of West Java, Indonesia*. Jurnal Studi Perkotaan (*Urban Studies*).
- Hermit, Herman. 2009. *Teknik Penaksiran Harga Tanah Perkotaan*. Bandung: CV. Mandar Maju
- Jayadinata, Johara T. 1999. *Tata Guna Tanah Dalam perencanaan Pedesaan, Perkotaan dan Wilayah*. Bandung : ITB.
- Kaiser, Godschalke and Chapin. 1995. *Urban Land Use Planning*. America : University of Illinois.
- Kamus Penataan Ruang. 2009. Jakarta : Direktorat Jenderal Penataan Ruang Departemen Pekerjaan Umum.
- Modul Pedoman Metode Analisis Perencanaan Wilayah dan Kota. Tidak Diterbitkan. Universitas Diponegoro
- Monografi Desa Bandengan Tahun 2012. Desa Bandengan
- Notohadiprawiro, Tejoyuwono. 1998. *Tanah dan Lingkungan*. Jakarta : Depdikbud
- Peraturan Daerah Kabupaten Jepara No. 2 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Jepara (RTRW) Kabupaten Jepara Tahun 2011-2031
- Pierce, J. T. (1981). *Conversion of rural land to urban: a Canadian Profile*. Jurnal *Professional Geographer*
- Rencana Induk Pengembangan Pariwisata Kabupaten Jepara Tahun 2010-2019

- Setiawan, B. and Purwanto, A. (1994). Proses Konversi Lahan Pertanian di Pinggir an Kota: Studi Kasus di Daerah Pinggir an Kota Yogyakarta (*Agricultural land conversion in the urban fringes: the case of fringe areas of Yogyakarta city*). Jurnal Manusia dan Lingkungan.
- Singarimbun dan Effendi. 2008. Metode Penelitian Survei. Jakarta. LP3ES
- Sugiyono. 2009. Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D. Bandung : Alfabeta.
- Zahnd, Markus. 1999. "Perancangan kota secara terpadu Teori perancangan kota dan penerapannya.". Yogyakarta : Penerbit Kanisius