

# DAMPAK PEMBANGUNAN PERUMAHAN TERHADAP PERUBAHAN PENGGUNAAN LAHANDAN KONDISI SOSIAL-EKONOMI PENJUAL LAHAN DI KECAMATAN MLATI

**Agung Jauhari**  
agungjauhari@gmail.com

**Su Ritohardoyo**  
rito\_hard@yahoo.com

## Abstract

*Residential need keeps growing due to the population growth. Housing developments in Kecamatan Mlati affect on landuse changing and socio-economic condition of land sellers. This research aims are to compare landuse condition since 2001, 2007, 2011; compare land that owned by land sellers; explain the changes of landuse aspect (form, orientation, and method); and explain the socio-economic condition of land sellers. This research uses survey method, and the analysis techniques are spatial analysis, comparison with T-Test, correlation, frequency tables, and descriptive analysis. During 2004-2011, 68 housing complexes was built in Mlati Sub-district. Sinduadi Village had the highest rate of landuse changes (18,39 Ha/year) during 2001-2007 whereas at 2007-2011 period Sumberadi Village had the highest rate of landuse changes (5,52 Ha/ year). Most respondents own land less than 2.000 m<sup>2</sup>, with the percentage of agricultural land less than 30%. The average of land seller's income increase after they sold their land.*

*Keywords : impact, housing, landuse, socioeconomic, land sellers*

## Abstrak

Pertumbuhan jumlah penduduk berakibat pada peningkatan kebutuhan perumahan. Konsekuensi logisnya adalah pada perubahan penggunaan lahan dan kondisi sosial ekonomi masyarakat. Tujuan penelitian ini adalah membandingkan perubahan penggunaan lahan dari tahun 2001, 2007, dan 2011; membandingkan luas pemilikan lahan para penjual lahan; menjelaskan dampak pembangunan perumahan terhadap aspek penggunaan lahan (bentuk, metode, dan orientasi); menjelaskan dampak pembangunan perumahan terhadap kondisi sosial ekonomi penjual lahan. Penelitian ini menerapkan metode survei. Teknik analisis yang digunakan yakni, analisis peta, uji perbandingan (T-Test), korelasi, tabel frekuensi dan analisis deskripsi. Hasil penelitian menunjukkan perkembangan perumahan di Kecamatan Mlati sejak tahun 2004-2011 mencapai 68 kompleks perumahan. Laju perubahan penggunaan lahan pada periode 2001-2007 tertinggi ada di Desa Sinduadi (18,39 Ha/tahun), sedangkan pada periode 2007-2011 ada di Desa Sumberadi (5,52 Ha/tahun). Mayoritas penjual lahan memiliki lahan < 2.000 m<sup>2</sup>, dengan persentase lahan pertanian kurang dari 30%. Hasil uji komparasi menunjukkan rata-rata pendapatan responden meningkat setelah menjual lahan.

Kata kunci: dampak, perumahan, penggunaan lahan, sosial-ekonomi, penjual lahan.

## PENDAHULUAN

Dewasa ini, separuh dari populasi dunia tinggal di perkotaan dan diperkirakan antara tahun 2000 hingga 2015 jumlah penduduk yang tinggal di perkotaan bertambah sebanyak satu miliar jiwa sedangkan yang bertempat tinggal di perdesaan hanya bertambah sebanyak 125 juta jiwa (UN-HABITAT, 2002). Kepadatan permukiman dan bangunan di Kota Yogyakarta memunculkan Kawasan Aglomerasi Perkotaan Yogyakarta dan direncanakan menjadi Pusat Kegiatan Nasional (Perda Provinsi DIY No.2 Tahun 2011).

Tingginya minat pendatang untuk bertempat tinggal di wilayah Kabupaten Sleman memang memberi andil dalam perkembangan wilayah. Setiap ada pembangunan perumahan baru akan muncul fasilitas pelayanan pendukung bagi para penghuni perumahan, mulai dari kompleks pertokoan, rumah makan, hingga jasa pelayanan seperti warnet (warung internet) dan sebagainya.

Kecamatan Depok, Kecamatan Ngaglik, Kecamatan Mlati, dan Kecamatan Gamping merupakan bagian wilayah Kabupaten Sleman yang berkembang dengan pesat menjadi kawasan perkotaan dan pusat kegiatan baru. Keberadaan fasilitas pelayanan seperti kompleks perumahan, beberapa universitas, pertokoan, fasilitas pelayanan dan jasa memengaruhi banyaknya jumlah penduduk yang ada di kecamatan ini.

Kecamatan Ngaglik memiliki pertumbuhan penduduk terbesar (0,0541) pada periode tahun 2000-2010 bila dibandingkan dengan kecamatan lainnya walaupun letaknya tidak berbatasan langsung dengan Kota Yogyakarta (tabel 1). Kecamatan Depok dan Kecamatan Mlati memiliki jumlah penduduk dan pertumbuhan sedikit lebih kecil yakni 0,0527 dan 0,0439. Hal ini menunjukkan kecenderungan perkembangan wilayah yang dinyatakan dengan pertumbuhan jumlah penduduk ke arah utara hingga barat. Kondisi ini sangat erat kaitannya dengan kebijakan pembangunan perumahan dan fasilitas pelayanan.

**Tabel 1. Jumlah Penduduk Kabupaten Sleman Tahun 2000-2010**

No	Kecamatan	Jumlah Penduduk (Jiwa)		Pertumbuhan Penduduk (r)
		2000	2010	
1	Berbah	39.70	50.75	0,0245

		7	8	
2	Cangkringan	25.99 5	28.17 7	0,008
3	Depok	105.9 74	179.5 23	<b>0,0527</b>
4	Gamping	64.58 9	97.00 8	0,0406
5	Godean	56.29 8	65.86 9	0,0157
6	Kalasan	54.07 8	76.11 8	0,0341
7	Minggir	34.20 5	29.24 7	-0,0156
8	Mlati	65.22 2	101.2 18	<b>0,0439</b>
9	Moyudan	33.32 2	30.76 6	-0,0079
10	Ngaglik	59.14 3	100.6 13	<b>0,0541</b>
11	Ngemplak	43.30 6	58.82 3	0,0306
12	Pakem	30.15 7	34.65 5	0,0139
13	Prambanan	43.59 1	46.83 7	0,0071
14	Seyegan	41.79 5	45.03 3	0,0074
15	Sleman	54.65 0	62.56 7	0,0135
16	Tempel	45.85 7	49.30 3	0,0072
17	Turi	31.70 0	33.05 2	0,0041
<b>Total</b>		<b>829.5 89</b>	<b>1.090. 567</b>	<b>0,0273</b>

Sumber : BPS, tahun 2000 dan 2010

Urbanisasi di pinggiran kota merupakan suatu dampak dari kondisi kota yang telah mencapai suatu titik jenuh dan tidak mampu menampung aktivitas manusia. Pemadatan permukiman yang terus menerus berlangsung di pinggiran kota merupakan perwujudan nyata dari kebutuhan akan ruang di perkotaan meningkat (Giyarsih, 2001). Permukiman di sekitar kota memiliki keuntungan, yakni dekat dengan tempat melakukan kegiatan sehingga menghemat biaya transportasi. Namun bagi kalangan ekonomi menengah ke atas, kenyamanan bertempat tinggal menjadikan alasan utama mereka tinggal di perumahan yang lokasinya jauh dari kota.

Intensitas penggunaan lahan maupun pemafaatan lahan akan meningkat karena wilayahnya berkembang dengan pesat. Para investor atau pemilik modal akan semakin gencar berinvestasi di daerah ini misalkan dengan membeli lahan maupun perumahan. Perubahan kondisi aset penghidupan (dalam hal ini adalah lahan) baik karena adanya penjualan maupun perubahan penggunaan lahan akan sangat berpengaruh terhadap kegiatan ekonomi di wilayah ini. Perubahan penggunaan lahan pertanian misalkan lahan sawah atau tegalan, menjadi lahan non pertanian mengubah cara pemanfaatan dan hasil atau produksi lahan.

Kemampuan ekonomi masyarakat sangat berpengaruh terhadap keputusan yang diambil oleh masyarakat pemilik lahan. Ketika penghasilan dari pertanian tidak lagi mampu memenuhi kebutuhan, ada kemungkinan lahan akan dijual dan beralih profesi ke kegiatan non pertanian. Namun bagi pemilik lahan yang menghendaki tetap bertahan dengan kegiatan pertanian, terdapat dua kemungkinan. Kemungkinan pertama pemilik lahan tetap mempertahankan lahan yang dimiliki dan tidak menjual lahannya. Atau kemungkinan kedua, pemilik lahan menjual lahan dengan harga tinggi untuk membeli lahan yang lebih murah.

Perubahan pemanfaatan lahan ini tentu memunculkan berbagai pertanyaan terkait dengan aspek penggunaan lahannya. Belum diketauinya keadaan pemilikan lahan masyarakat yang telah menjual lahannya, bentuk dan luasan lahan yang dimiliki penjual lahan, metode perubahan pemilikan lahan, produktivitas lahan, dan kondisi perekonomian rumah tangga penjual lahan memunculkan suatu permasalahan yang perlu diteliti.

Berdasarkan latar belakang di atas, maka tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Membandingkan kondisi penggunaan lahan di Kecamatan Mlati dan perubahannya antara tahun 2001, 2007 dan 2011.
2. Membandingkan luas pemilikan lahan penjual lahan sebelum dan sesudah pembangunan perumahan.
3. Menjelaskan hubungan pembangunan perumahan terhadap perubahan bentuk, metode, dan orientasi penggunaan lahan.

4. Menjelaskan dampak pembangunan perumahan terhadap kondisi sosial ekonomi penjual lahan.

#### A. Pendekatan Kajian Penguasaan Lahan

Kajian penguasaan lahan secara geografis memberikan perhatian khusus pada interaksi manusia dengan lingkungannya (Wrigley 1967 dalam Bintarto dan Hadisumarmo 1979), dan lebih menekankan orientasinya pada masalah, dalam kerangka interaksi manusia dengan lingkungan.

Tiga pendekatan yang biasanya digunakan untuk kajian ilmu geografis yakni pendekatan aspek keruangan (*spatial approach*), pendekatan ekologi (*ecological approach*), serta kewilayahan (*regional complex*) (Yunus, 2000). Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan spasial dan pendekatan ekologis, yang menekankan deskripsi pada kondisi penguasaan lahan dan kondisi sosial ekonomi masyarakat berkaitan dengan pembangunan perumahan.

Perubahan pemanfaatan lahan di pinggiran kota ditekankan pada perubahan penguasaan lahan pertanian ke lahan permukiman, baik dari aspek sebarannya maupun proses perubahannya (ekologikal). Hal ini berbeda dengan pendekatan spasial yang menekankan pada intensitas pembangunan perumahan terhadap perubahan pemilikan lahan.

#### 2. Perumahan dan Permukiman

Berbicara mengenai perumahan lebih mengarah kepada konsep fisik bangunannya namun apabila sudah berkaitan dengan permukiman maka dapat dilihat sebagai kompleksitas antara kegiatan dan hubungan sosial manusia yang hidup didalamnya. Menurut Charles Abrams, ahli perumahan PBB tahun limapuluhan, perumahan bukan hanya lingkungan saja, tetapi merupakan bagian dari kehidupan komunitas dan keseluruhan lingkungan sosial.

Perumahan sesungguhnya berkaitan erat dengan industrialisasi, aktivitas ekonomi, dan administratif serta berkaitan pula dengan kebutuhan akan pendidikan (Abrams, 1964 dalam Kuswartojo, 2005).

#### 3. Pendukung Perkembangan Perumahan

Yunus (2001 dan 2005) mengemukakan bahwa terdapat 6 faktor yang mempengaruhi

proses perkembangan kota secara sentrifugal. Keenam faktor itu adalah aksesibilitas fiskal, fasilitas pelayanan umum, karakteristik lahan, karakter pemilik lahan, keberadaan peraturan tentang tata guna lahan (penggunaan lahan), dan faktor prakarsa pembangunan perumahan atau investor.

- a. Aksesibilitas Fiskal berarti kemudahan suatu wilayah untuk dijangkau. Aksesibilitas dipengaruhi oleh aspek transportasi baik jaringan jalan maupun moda transportasi.
- b. Fasilitas Pelayanan Umum merupakan faktor penarik agar penduduk datang ke wilayahnya.
- c. Karakteristik Lahan berkaitan dengan kondisi topografi wilayah, polusi udara, ketersediaan air bersih, drainase, bebas dari ancaman bencana, air tanah bebas pencemar.
- d. Pemilikan lahan, berkaitan dengan perubahan pemilikan lahan. Masyarakat ekonomi lemah mempunyai keenderungan lebih tinggi untuk menjual lahannya daripada yang status ekonominya lebih kuat.
- e. Keberadaan peraturan yang mengatur tata guna lahan. Salah satu faktor yang berpengaruh kuat terhadap intensitas perkembangan spasial di daerah pinggiran kita apabila peraturan daerah yang ada dilaksanakan secara konsisten dan konsekuen.

Faktor prakarsa pengembang mempunyai peranan yang kuat dalam mengarahkan pengembangan spasial suatu kota.

#### 4. Lahan dan Tanah

Berdasarkan terminologinya, tanah memiliki tiga pengertian (Sandi 1977, dalam Sadyohutomo, 2008) :

- a. Tanah dalam arti tubuh tanah (*soil*) adalah sebagai media tumbuh tanaman atau sebagai tumpuan fondasi bangunan.
- b. Tanah dalam arti materi yang dapat diangkut atau dipindahkan, misalnya tanah urug, pasir, dan sebagainya yang dapat diukur dengan satuan volume misalkan meter kubik ( $m^3$ ).
- c. Tanah dalam arti bentang lahan (*land*), mencakup lapisan permukaan bumi dan ruang di atasnya sebatas yang berkaitan dengan penggunaan tanah tersebut, dalam

artian sebagai benda tak bergerak (ruang) yang dapat diukur dengan satuan luas misalkan meter persegi ( $m^2$ ) dan Ha.

Dalam penelitian ini, lahan diartikan sebagai benda tak bergerak, namun dapat dipindahkan status pemilikannya.

#### 5. Penggunaan Lahan

Berdasarkan Ritohardoyo (2009) penggunaan lahan memiliki banyak definisi dan pengertian namun semuanya mengacu pada makna yang sama, yakni berkaitan dengan kegiatan manusia di permukaan bumi untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Kajian penggunaan lahan secara rinci mencakup enam aspek, yakni subjek, objek, bentuk, orientasi, metode, dan hasil penggunaan lahan.

Aspek-aspek penggunaan lahan dalam penelitian ini memiliki konsep yang lebih luas pada beberapa aspek Bentuk dan luas penggunaan lahan yang diteliti adalah perubahannya, yakni perubahan pemanfaatan yang pernah dilakukan, misalnya dari sawah lahan basah menjadi perumahan. Perubahan bentuk penggunaan lahan tersebut akan berdampak pada perubahan orientasi penggunaan lahan. Lahan sawah yang digunakan sebagai lahan produksi tanaman pangan memiliki orientasi untuk dapat produktif sehingga tidak hanya digunakan untuk memenuhi kebutuhan pribadi namun juga dapat dijual. Lain halnya ketika kemudian berubah menjadi tempat tinggal yang mana lebih berorientasi pada pemenuhan kebutuhan pribadi atau subsisten.

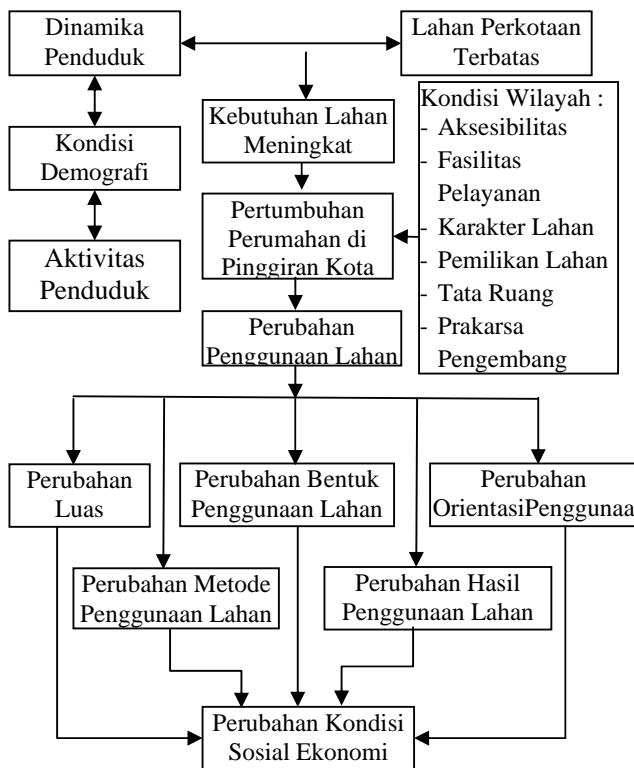
Aspek metode penggunaan lahan memiliki makna yang sedikit lebih luas. Pada awalnya metode berkaitan dengan cara pengolahan lahan pertanian untuk memperoleh hasil yang maksimal, misalkan dengan pemupukan, penyiangan, pengolahan, dan sebagainya seperti pengairan. Namun, metode penggunaan lahan dalam hal ini adalah cara dalam mendapatkan lahan maupun dalam mengelola lahan. Misalkan seseorang membeli perumahan dengan cara kredit, menyicil atau seseorang membeli lahan, dibangun rumah kemudian dikontrakan, maka hal ini juga disebut sebagai metode penggunaan lahan. Perubahan bentuk, orientasi, dan metode penggunaan lahan tentu saja akan mengakibatkan hasil dari penggunaan lahan ini

juga berubah. Hasil pemanfaatan lahan untuk kegiatan pertanian dapat dihitung dari jumlah panen atau volume komoditas yang ada. Kondisi ini berubah ketika lahan telah terkonversi menjadi rumah atau ruko maka hasil yang diperoleh dapat dihitung berdasarkan nilai bangunan atau harga sewa yang berlaku.

#### 6. Penguasaan dan Pemilikan Lahan

Menurut Sadyohutomo (2008) hak-hak terhadap lahan mencakup hak memiliki, menguasai, menggunakan, dan mengalihkan hak atas lahan tersebut. Seseorang yang menguasai lahan belum tentu memiliki hak atas pemilikan lahan tersebut, misalkan penyewa lahan. Menurut status penguasaannya, tanah atau lahan dapat dibedakan menjadi 3 kategori, yaitu:

- A. Tanah Hak Milik Pribadi;
- B. Tanah Marga atau Tanah;
- C. Tanah Negara.



Gambar 1. Diagram Kerangka Pemikiran

#### METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan untuk penelitian ini adalah metode survei. Lokasi penelitian dipilih berdasarkan kelengkapan data dan kesesuaian dengan tema yang akan diteliti. Kecamatan Mlati memiliki kondisi yang mewakili tema, karena kecamatan ini termasuk

dalam Kawasan Perkotaan Kota Yogyakarta, salah satu kecamatan yang paling banyak dibangun perumahan, baik skala besar maupun kecil. Selain itu, ketersediaan data penggunaan lahan di Kecamatan Mlati juga lebih lengkap dan lebih mutakhir apabila dibandingkan dengan kecamatan lainnya. Tentu saja hal ini juga menjadi salah satu pertimbangan utama dipilihnya Kecamatan Mlati sebagai lokasi penelitian.

Data yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh dari proses observasi dan wawancara dengan responden, sedangkan data sekunder diperoleh dari instansi pemerintahan di lingkungan Kabupaten Sleman.

Responden dalam penelitian ini adalah penduduk di Kecamatan Mlati yang menjual lahan miliknya dan kemudian lahan tersebut dibangun perumahan. Metode sampling yang digunakan adalah *Multi-stage Cluster Sampling* karena pemilihan satuan sampling dilakukan lebih dari dua kali. Jumlah responden ditentukan dengan kuota, yakni 60 responden. Jumlah ini ditentukan dengan asumsi keterwakilan variasi informasi dari responden dan data dapat terdistribusi normal sehingga dapat dilakukan analisis statistik.

Data sekunder diperoleh dari BAPPEDA dan dinas terkait. Semua data diolah secara kuantitatif untuk mencapai tujuan penelitian. Analisis pembangunan perumahan menjelaskan pola sebaran dan perkembangan pembangunan perumahan. Analisis peta dengan *overlay* dilakukan untuk memperoleh data perubahan penggunaan lahan. Hubungan antara luas pemilikan lahan dan pendapatan responden dapat diketahui dengan melakukan uji korelasi bivariate. Analisis perbandingan T-Test digunakan untuk membandingkan nilai rata-rata untuk variabel luas, bentuk, dan pendapatan responden, sebelum dan sesudah pembangunan perumahan.

Tabel 2. Data Primer dan Data Sekunder

A. Data Primer
<b>Karakteristik Responden</b>
Jenis Kelamin
Status dalam Keluarga
Usia Responden
Pendidikan (Tahun Sukses)

Jenis Pekerjaan
<b>Perubahan Penggunaan Lahan dan Kondisi Sosial Ekonomi Penjual Lahan</b>
Luas Pemilikan Lahan Luas Jual atau Beli Lahan Alokasi hasil penjualan lahan Bentuk, Orientasi, dan Metode Penggunaan lahan Pendapatan Penjual Lahan
<b>B. Data Sekunder</b>
<b>Karakteristik Fisik Daerah Penelitian</b>
<b>Karakteristik Demografis</b> Jumlah, Kepadatan, dan Komposisi Penduduk
<b>Dokumen Perencanaan dan Pemetaan</b> Data Izin Pembangunan Perumahan tahun 2004-2011 Peta Penggunaan Lahan tahun 2001, 2007, dan 2011

## HASIL DAN PEMBAHASAN

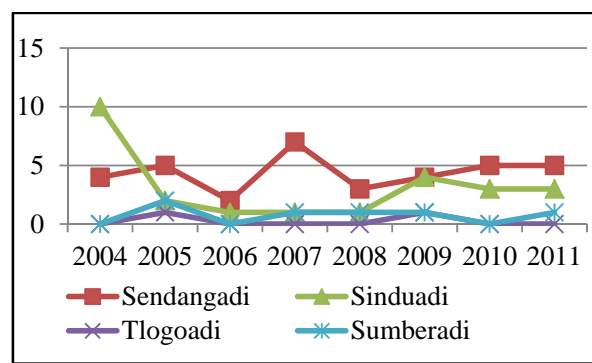
Jumlah penduduk yang semakin meningkat berbanding lurus dengan kebutuhan lahan dan tempat tinggal. Pembangunan perumahan yang terjadi di Kecamatan Mlati memberikan dampak yang besar terhadap perubahan bentuk penggunaan lahan. Perumahan tidak hanya dibangun di desa-desa yang dekat dengan kawasan perkotaan saja, namun sudah merambah ke desa-desa di pinggiran yang merupakan kawasan pertanian.

Pembangunan perumahan di Kecamatan Mlati dalam kurung waktu tahun 2004 hingga 2011 mencapai 68 kompleks atau rata-rata tiap tahun ada delapan (8) kompleks perumahan baru. Data pembangunan perumahan ini berdasarkan izin yang diterbitkan oleh Pemerintah Kabupaten Sleman. Konsentrasi pembangunan perumahan secara umum terdapat di dua desa, yakni Desa Sinduadi dan Desa Sendangadi. Kedua desa ini berdasarkan data Kantor Dinas Pengendalian Pertanahan Daerah memang merupakan kawasan pengembangan permukiman kepadatan tinggi.

Berdasarkan gambar 2, pada tahun 2004 jumlah perumahan yang dibangun di Kecamatan Mlati paling banyak ada di Desa Sinduadi yakni mencapai 10 kompleks perumahan. Akan tetapi pada tahun-tahun berikutnya, jumlah perumahan paling banyak justru dibangun di Desa Sendangadi. Kondisi ini menunjukkan adanya

perubahan arah dan pola perkembangan perumahan di Kecamatan Mlati.

Perkembangan perumahan menunjukkan pola mengarah ke luar kawasan perkotaan. Desa Sendangadi secara spasial memang berada di utara Desa Sinduadi dan letaknya lebih jauh dari perkotaan. Perubahan pola pembangunan perumahan di kawasan pinggiran menunjukkan adanya kejenuhan di kawasan perkotaan dan sekitarnya. Berkembangnya kawasan pinggiran kota sebagai lokasi utama pembangunan perumahan dipengaruhi oleh berbagai macam faktor, mulai harga lahan, dari prakarsa pengembang, faktor fisik lingkungan, kebijakan pemerintah maupun minat konsumen atau pasar.



Gambar 2. Perkembangan Perumahan 2004-2011

Sumber : Kantor DPPD Kabupaten Sleman, 2012

Perubahan penggunaan lahan adalah suatu keniscayaan sebagai konsekuensi dari adanya perkembangan wilayah. Perkembangan jumlah penduduk dan variasi kegiatan penduduk berakibat pada meningkatnya kebutuhan lahan dan perubahan penggunaan lahan. Berdasarkan tabel 2, pada periode 2001-2007 peningkatan luas lahan non pertanian paling cepat terdapat di Desa Sinduadi. Desa yang berbatasan langsung dengan Kota Yogyakarta ini mengalami pertambahan luas lahan non pertanian sebesar 18,39 Ha/tahun. Laju perubahan penggunaan lahan di Kecamatan Mlati pada periode ini mencapai 39,86 Ha/tahun. Pada periode 2007-2011, laju perubahan penggunaan lahan cenderung menurun dan lebih rendah apabila dibandingkan dengan periode sebelumnya. Kecepatan konversi lahan pertanian menjadi lahan pertanian per tahunnya 17,81 Ha. Desa

Sumberadi mengalami pengurangan luas lahan pertanian terbesar pada periode inidengan 5,68 Ha/tahun. Data laju perubahan penggunaan lahan pada dua periode waktu tersebut menunjukkan adanya variasi spasial dan temporal.

Tabel 2. Laju Perubahan Luas Penggunaan Lahan Kecamatan Mlati Tahun 2007-2011

Desa	Periode 1 (2001-2007)		Periode 2 (2007-2011)	
	Laju (ha/th)	(%)	Laju (ha/th)	(%)
Sendangadi	9,2	3,62	5,52	1,25
Sinduadi	18,39	4,06	1,16	0,15
Sumberadi	4,03	1,55	5,68	1,34
Tirtoadi	3,91	2,19	2,06	0,70
Tlogoadi	4,34	2,53	3,39	1,18
Total	39,86	3,03	17,81	0,80

Sumber: Analisis Peta Penggunaan Lahan, 2013

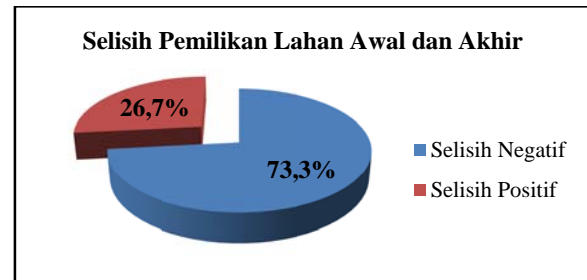
Perbedaan laju perubahan lahan pertanian menjadi lahan non pertanian pada dua periode ini disebabkan oleh beberapa hal. Salah satunya adalah terbitnya Peraturan Bupati no.11 tahun 2007 tentang Pengembangan Perumahan. Peraturan ini memberikan batasan dalam pembangunan perumahan. Hal tersebut sedikit banyak memberikan pengaruh positif pada pengurangan laju konversi lahan pertanian.

Rata-rata luas lahan akhir yang dimiliki oleh para responden bila dibandingkan dengan rata-rata luas lahan awal berbeda secara nyata. Separuh dari mereka saat ini memiliki luas lahan kurang dari 2.000 m<sup>2</sup>. Kondisi ini disebabkan karena sebagian besar para penjual lahan mengalokasikan hasil penjualan lahannya untuk memenuhi kebutuhan yang sifatnya konsumtif.

Hasil penjualan lahan pada umumnya dialokasikan untuk memenuhi kebutuhan konsumtif, misalnya membangun rumah, merenovasi rumah, memnuhi kebutuhan sehari-hari, membeli kendaraan untuk anak, dan sebagainya. Responden yang membeli lahan dengan uang hasil penjualan lahan jumlahnya hanya 27 responden saja.

Mayoritas responden saat ini memiliki luas lahan yang lebih sempit daripada luas lahan yang sebelum kompleks perumahan berkembang

di wilayah tempat tinggal mereka. Berdasarkan gambar 3, dapat diketahui bahwa mayoritas penjual lahan memiliki luas lahan akhir yang lebih sempit daripada luas lahan yang dimiliki sebelum menjual lahan. Sebesar 73,3% dari responden selisih lahan awal dan lahan akhir negatif yang berarti tidak ada penambahan lahan yang lebih luas daripada lahan yang dijual sebelumnya. Hanya 26,7% penjual lahan yang membeli lahan yang lebih luas daripada lahan yang dijual.



Gambar 3. Diagram Selisih Pemilikan Lahan  
Sumber : Hasil Analisis, 2012

Analisis untuk menentukan perubahan bentuk penggunaan lahan akibat pembangunan perumahan ada dua. Pertama terkait dengan konversi lahan yang dijual maupun lahan yang dimiliki responden. Lahan yang dijual oleh para responden sebagian besar telah berubah menjadi lahan terbangun. Data menunjukkan 71,02% lahan tersebut telah berubah menjadi perumahan. Lahan pertanian yang dimiliki oleh para responden juga mengalami konversi menjadi lahan terbangun. Setidaknya seluas 19.143 m<sup>2</sup> atau 35,03% dari seluruh lahan pertanian yang dimiliki para penjual lahan berubah menjadi lahan terbangun.

Analisis yang ke-dua berkaitan dengan dominasi bentuk penggunaan lahan awal dan akhir. Persentase luas lahan pertanian awal para responden secara keseluruhan mencapai 87,83%. Bahkan 37 responden memiliki persentase lahan pertanian dalam klasifikasi tinggi yakni diatas 66%. Perubahan dominasi bentuk penggunaan lahan akhir terlihat dari besarnya lahan terbangun yang mencapai 50,16%. Mayoritas responden juga memiliki persentase lahan pertanian yang masuk klasifikasi rendah yakni mencapai 40 responden. Fakta tersebut menunjukkan pembangunan perumahan

berdampak pada perubahan bentuk penggunaan lahan di Kecamatan Mlati.

Tabel 2. Klasifikasi Persentase Lahan Pertanian

No	Klasifikasi	Batas Klas	Responden	
			Awal	Akhir
1	Rendah	0 – 33,33%	7	40
2	Sedang	33,34 – 66,67%	16	6
3	Tinggi	66,67- 100%	37	14
Total			60	60

Sumber : Hasil Analisis, 2012

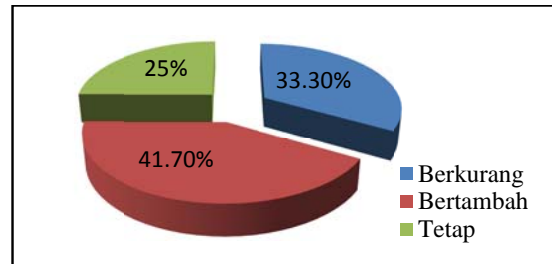
Orientasi dan metode penggunaan lahan pertanian yang dimiliki oleh para penjual lahan sebelum dan sesudah menjual lahan pada umumnya sama. Hal ini karena obyeknya sama, yakni lahan pertanian. Berbeda dengan orientasi dan metode penggunaan lahan terbangun yang mengalami perkembangan. Lahan terbangun yang dimiliki oleh para penjual lahan saat ini bersifat lebih komersil. Pada awalnya lahan terbangun yang dimiliki oleh para penjual lahan ini hanya berupa rumah tinggal dan semuanya digunakan sendiri oleh pemiliknya. Sebanyak 15 dari 60 responden mengaku bahwa lahan terbangun yang dimiliki saat ini bersifat komersil. Lahan terbangun yang berupa rumah tinggal namun sudah menjadi rumah kontrakan, ditambah kamar-kamar kos, maupun toko.

Perilaku merubah fungsi lahan terbangun berupa rumah menjadi lebih komersil merupakan suatu bentuk penyesuaian. Tindakan ini merupakan adaptasi akibat semakin sempitnya lahan yang dimiliki dan perkembangan wilayah di Kecamatan Mlati. Kondisi ini menunjukkan pembangunan perumahan secara umum tidak berdampak pada metode dan orientasi lahan pertanian. Akan tetapi pembangunan perumahan mengakibatkan perubahan metode dan orientasi penggunaan lahan terbangun.

Rata-rata pendapatan para penjual lahan setelah menjual lahan lebih tinggi daripada rata-rata pendapatan mereka sebelum menjual lahan. Data pendapatan responden menunjukkan rata-rata pendapatan penjual lahan setelah menjual lahan secara umum meningkat. Selisih rata-rata pendapatan awal dan akhir responden mencapai 191.138,90 rupiah. Angka rata-rata pendapatan dapat menjelaskan kondisi ekonomi

para responden secara keseluruhan secara relatif dalam arti pendapatan secara keseluruhan.

Analisis lebih mendalam mengenai perubahan pendapatan dapat menggunakan data masing-masing rumah tangga. Fakta menunjukkan bahwa jumlah responden yang mengalami peningkatan pendapatan ada 25 responden atau mencapai 41,7%. Jumlah responden yang pendapatannya berkurang ada 20 responden (33,3%) dan sisanya sebanyak 15 responden (25%) tidak mengalami perubahan pendapatan. Data tersebut dapat digunakan untuk menarik kesimpulan bahwa meski rata-rata pemilikan lahan yang semakin sempit namun pendapatannya tidak berkurang. Fakta ini dipengaruhi oleh pekerjaan utama responden yang pada umumnya bukan di sektor pertanian.



Gambar 3. Selisih Pendapatan

Sumber : Hasil Analisis, 2012

Hubungan antara luas pemilikan lahan dengan pendapatan juga menunjukkan hubungan yang lemah. Hal ini berarti semakin sempitnya lahan pertanian tidak berdampak pada pengurangan pendapatan responden. Dua fakta ini dapat menjelaskan mengapa pembangunan perumahan tidak berdampak signifikan pada pendapatan responden atau penjual lahan.

## KESIMPULAN

1. Pembangunan perumahan di Kecamatan Mlati sejak tahun 2004 hingga 2011 mencapai 68 unit. Data ini berdasarkan izin yang diterbitkan oleh Pemerintah Kabupaten Sleman. Pembangunan perumahan terpusat terdapat di dua desa, yakni Desa Sinduadi dan Desa Sendangadi. Informasi dari Kantor Dinas Pengendalian Pertanahan Daerah menunjukkan ke-dua desa tersebut memang direncanakan sebagai kawasan permukiman kepadatan tinggi. Peningkatan jumlah penduduk berbanding lurus dengan kebutuhan lahan dan tempat tinggal. Pembangunan perumahan yang terjadi di



- Kecamatan Mlati memberikan dampak yang besar terhadap perubahan bentuk penggunaan lahan. Laju perubahan penggunaan lahan menunjukkan variasi spasial dan temporal. Pada periode 2001-2007, laju perubahan penggunaan lahan menjadi lahan non pertanian paling cepat di Desa Sinduadi yakni mencapai 18,39 Ha/tahun. Laju perubahan penggunaan lahan pada periode 2007-2011 paling besar ada di Desa Semberadi yakni mencapai 5,68 Ha/tahun.
2. Pembangunan perumahan di Kecamatan Mlati memberikan dampak pada pengurangan luas pemilikan lahan penduduknya. Rata-rata luas lahan akhir yang dimiliki oleh para responden bila dibandingkan dengan rata-rata luas lahan awal berbeda secara nyata. Mayoritas responden memiliki lahan kurang dari 2.000m<sup>2</sup> bahkan separuh dari responden saat ini memiliki lahan yang luasnya kurang dari 1.000 m<sup>2</sup>. Kondisi ini disebabkan karena sebagian besar para penjual lahan mengalokasikan hasil penjualan lahannya untuk memenuhi kebutuhan yang sifatnya konsumtif.
  3. Peningkatan kebutuhan lahan perumahan penduduk mengakibatkan perubahan bentuk penggunaan lahan. Analisis untuk menentukan perubahan bentuk penggunaan lahan akibat pembangunan perumahan dapat dilihat dari dua kondisi. Pertama, terkait dengan konversi lahan yang dijual responden dan yang lahan yang dimiliki oleh responden. Lahan pertanian yang dijual oleh para responden sebagian besar telah berubah menjadi lahan terbangun. Data menunjukkan 71,02% lahan pertanian yang menjadi obyek jual beli telah berubah menjadi lahan terbangun. Lahan pertanian yang dimiliki oleh para responden juga menunjukkan adanya perubahan menjadi lahan terbangun. Persentase lahan pertanian responden yang terkonversi mencapai 35,03% dari seluruh lahan pertanian. Analisis yang ke-dua berkaitan dengan dominasi bentuk penggunaan lahan awal dan akhir. Mayoritas responden (37) memiliki lahan pertanian dengan persentase luas lahan pertanian awal lebih dari 66,67% Kondisi pemilikan lahan akhir menunjukkan kondisi sebaliknya. Mayoritas responden (40) memiliki lahan pertanian dibawah 33,33%.
  4. Orientasi dan metode penggunaan lahan pertanian yang dimiliki oleh para penjual lahan sebelum dan sesudah menjual lahan pada umumnya sama. Hal ini karena obyeknya sama, yakni lahan pertanian. Berbeda dengan orientasi dan metode penggunaan lahan terbangun yang mengalami perubahan. Sebanyak 15 dari 60 responden mengaku bahwa lahan terbangun yang dimiliki saat ini bersifat komersil. Perilaku tersebut menunjukkan adanya adaptasi penduduk untuk menambah penghasilan karena ada perubahan yang ada di wilayahnya. Rata-rata pendapatan para penjual lahan setelah pembangunan perumahan lebih tinggi daripada rata-rata pendapatan mereka sebelum menjual lahan. Selisih rata-rata pendapatan awal dan akhir responden mencapai 191.138,90 rupiah. Jumlah responden yang mengalami peningkatan pendapatan ada 25 responden atau mencapai 41,7%. Responden yang berkurang pendapatannya ada 20 responden (33,3%) dan sisanya sebanyak 15 responden (25%) tidak mengalami perubahan pendapatan. Data tersebut dapat digunakan untuk menarik kesimpulan bahwa rata-rata pemilikan lahan yang semakin sempit tidak berdampak negatif pada mayoritas responden. Fakta ini didukung oleh data bahwa pekerjaan utama para responden pada umumnya tidak terkait langsung dengan pengolahan lahan. Mayoritas responden memiliki profesi di sektor non pertanian.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Bintarto dan Hadisumarmo, S. 1979. *Metode Analisa Geografi*. Jakarta:LP3ES.
- Giyarsih, S.R. 2001. Gejala Urban Sprawl Sebagai Pemicu Proses Densifikasi Permukiman di Daerah Pinggiran Kota (Urban Fringe Area) Kasus Pinggiran Kota Yogyakarta. Dalam: *Jurnal Perencanaan Wilayah dan Kota*, Vol 12.
- Kuswanto, Tjuk. 2005. *Perumahan dan Permukiman Indonesia*. Bandung: Penerbit ITB.
- Ritohardoyo, Su. 2009. *Perencanaan Penggunaan Lahan*. Yogyakarta: Fakultas Geografi.
- Sadyohutomo, Mulyono. 2008. *Manajemen Kota dan Wilayah; Realita dan tantangan*. Jakarta: Bumi Aksara.

- UN-HABITAT.2002.*Sustainable Urbanisation : Achieving Agenda 21*. London : Information Departement DFID.
- Yunus, Hadi Sabari. 2001. Perubahan Pemanfaatan Lahan di Daerah Pinggiran Kota (Kasus di Pinggiran Kota Yogyakarta).Disertasi.Yogyakarta : Fakultas Geografi.
- \_\_\_\_\_. 2005. *Manajemen Kota : Perspektif Spasial*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.