

**LAJU INVASI FUNGSI KOMERSIAL LAHAN PERTANIAN  
DI KORIDOR WISATA KRATON YOGYAKARTA – PANTAI  
PARANGTRITIS  
PROVINSI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA**

Oleh: Nurhadi, Dyah Respati SS, Nurul Khotimah

**ABSTRAK** Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui: (1) laju dan pola perubahan penggunaan lahan di sepanjang koridor wisata Kraton Yogyakarta – Pantai Parangtritis; dan (2) Upaya pengendalian alih fungsi lahan di sepanjang koridor wisata Kraton Yogyakarta – Pantai Parangtritis.

Desain penelitian ini adalah penelitian deskriptif. Tempat penelitian dilakukan di sepanjang koridor wisata Kraton Yogyakarta – Pantai Parangtritis dalam kurun waktu 6 bulan, yaitu April-September tahun 2011. Populasi dalam penelitian ini adalah lahan pertanian di sepanjang koridor tersebut dan semua anggota populasi dijadikan subyek penelitian. Data yang dikumpulkan meliputi data primer yang diperoleh melalui observasi lapangan dan data sekunder yang diperoleh melalui survei instansional dan studi literatur. Analisis data yang dilakukan dalam penelitian ini adalah secara deskriptif terhadap laju dan pola perubahan penggunaan lahan yang kemudian dapat diberikan strategi pemecahannya.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa: (1) (a) Laju alih fungsi lahan di Kabupaten Bantul sebesar 20 hektar per tahun; (b) Pola perubahan penggunaan lahan di sepanjang koridor: (b.1) Dibatasi oleh 2 jalan arteri, yaitu di sebelah barat adalah jalan Bantul dan di sebelah timur adalah jalan Imogiri Barat, dengan melewati 9 kecamatan, yaitu Kecamatan Sewon, Banguntapan, Kasihan, Jetis, Bantul, Bambanglipuro, Sanden, Pundong, dan Kretek, (b.2) Titik aktivitas pertumbuhan ekonomi terletak di kawasan Kecamatan Sewon, Kasihan, Bantul, dan Banguntapan, dengan titik aktivitas perekonomian terutama perdagangan terletak di Kecamatan Sewon meliputi Kelurahan Panggunharjo, Bangunharjo, Pendowoharjo dan Timbulharjo; Kecamatan Kasihan meliputi Kelurahan Tirtonirmolo; Kecamatan Bantul meliputi Kelurahan Sabdodadi, dan Kecamatan Banguntapan meliputi Kelurahan Tamanan, dan (b.3) Daerah perkantoran meliputi Kecamatan Bantul dan Jetis, dalam hal ini Kecamatan Bantul meliputi Kelurahan Trirenggo dan Bantul, sedangkan Kecamatan Jetis meliputi Kelurahan Patalan; (2) Upaya/Strategi pengendalian alih fungsi lahan di sepanjang koridor adalah: (a) Strategi kebijakan alternatif menggunakan tiga pendekatan secara bersamaan, meliputi regulation, acquisition dan management, serta incentive dan charges, dan (b) Strategi melibatkan partisipasi masyarakat, mencakup segenap lapisan pemangku kepentingan, baik pemerintah dengan jajaran instansinya, masyarakat dengan lapisan sosialnya, sektor swasta dengan korporasi usahanya, dan LSM dengan kelompok institusinya.

Kata kunci: laju invasi, lahan pertanian, koridor wisata

## **Pendahuluan**

Menyongsong era globalisasi dan perdagangan bebas yang tidak dapat dilepaskan dari persaingan bebas, keterbukaan informasi dan kecanggihan teknologi, maka pemerintah Indonesia perlu lebih siap dalam menghadapi tantangan pembangunan yang semakin kompleks dengan melibatkan berbagai sektor dan aktor pembangunan. Namun demikian hal tersebut dapat dijadikan sebagai cambuk di dalam pengembangan sektor pariwisata di Indonesia. Pemerintah Indonesia telah bertekad menjadikan sektor pariwisata sebagai penghasil devisa utama.

Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta memiliki lokasi yang strategis dilihat dari segi komunikasi, perekonomian, maupun keamanan. Hal tersebut dikarenakan Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta terletak pada pertemuan poros jalan raya barat-timur yang memudahkan hubungan dengan ibukota negara dan secara topografis relatif datar. Wilayah Yogyakarta Utara yang bergunung menjadi kekayaan panorama alam yang indah sebagai daya tarik wisatawan domestik maupun mancanegara. Melihat potensi Daerah Istimewa Yogyakarta sebagai obyek tujuan wisata tentu merupakan keuntungan tersendiri. Keuntungan-keuntungan tersebut antara lain dapat merangsang pertumbuhan ekonomi daerah setempat, menambah pendapatan asli daerah, membuka lapangan pekerjaan, dan menunjang gerak pembangunan daerah. Selain itu juga sebagai sarana memperkenalkan kebudayaan asli daerah sehingga Indonesia pada umumnya dan Yogyakarta pada khususnya lebih dikenal dan menjadi tempat persinggahan para wisatawan.

Oleh karena itu diperlukan strategi tertentu untuk meningkatkan arus kedatangan dan lama tinggal wisatawan pada suatu daerah diantaranya adalah dengan meningkatkan pelayanan mutu, jenis obyek wisata, dan sistem pengelolaan kegiatan wisata. Wisata sejarah dan wisata alam mendominasi destinasi wisata di wilayah Yogyakarta, khususnya wisata budaya, dimulai dari Kraton Yogyakarta, Candi Prambanan, Candi Boko, dan candi-candi lainnya yang berada di bagian tengah Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta. Sedangkan Wisata alam, khususnya wisata pantai berada di wilayah selatan dari Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta. Berdasarkan keberadaan destinasi wisata tersebut terbentuk poros wisata atau koridor wisata budaya dan wisata alam. Contohnya poros wisata Kraton – Pantai Glagah, Kraton – Kaliurang, Kraton – Prambanan, dan Kraton – Pantai Parangtritis.

Poros yang selanjutnya disebut Koridor Kraton – Parangtritis merupakan poros paling potensial dikembangkan sebagai jalur wisata utama tanpa mengesampingkan koridor wisata yang lain. Hal ini dengan pertimbangan dengan banyaknya sentra-sentra industri tradisional, desa wisata, sentra makanan tradisional yang berada di koridor Kraton – Parangtritis. Pengembangan koridor ini mengakibatkan pola perubahan penggunaan lahan yang semula merupakan lahan pertanian menjadi lahan pertokoan dan munculnya beberapa penginapan, hotel, supermarket, perumahan elit, kafe, dan beberapa fasilitas umum yang lain.

Pola perubahan penggunaan lahan berkaitan dengan keterbatasan lahan dan harga lahan yang tinggi di kawasan yang diperuntukkan bagi kegiatan komersial di pusat kota mengakibatkan invasi fungsi komersial ke kawasan persawahan, salah satunya di koridor Kraton - Parangtritis. Luas lahan sawah Kabupaten Bantul pada tahun 2005 menurut Dinas Pertanian

dan Kehutanan seluas 16.034 ha, sedangkan lahan bukan sawah seluas 34.651 ha yang meliputi pekarangan seluas 20.460 ha, tegal/ladang/kebun seluas 6.648 ha, kolam/tebat/empang seluas 58 ha, tambak seluas 19 ha, rawa seluas 8 ha, dan lainnya seluas 7.458 ha (Bantul dalam Angka, 2005: 168). Pada tahun 2010, luas lahan sawah Kabupaten Bantul menurut Dinas Pertanian dan Kehutanan menjadi 15.465 ha atau mengalami penurunan sebesar 3,5% dibanding luas lahan sawah tahun 2005 (Bantul dalam Angka, 2011: 203).

Perubahan pemanfaatan lahan tersebut secara bertahap telah merubah kawasan dari dominasi persawahan menjadi kegiatan komersial, antara lain: *showroom*, restoran, bank, bengkel, toko elektronik, dan lain-lain. Percampuran antara dua kegiatan (persawahan dan komersial) dapat menimbulkan dampak negatif. Dalam hal ini, penetrasi fungsi komersial ke kawasan persawahan akan menurunkan kualitas lingkungan fisik persawahan. Hal ini terjadi karena tata guna lahan yang baru (komersial) mempunyai implikasi yang berbeda dari tata guna lahan sebelumnya (persawahan). Indikasi dampak negatif akibat perubahan pemanfaatan lahan di koridor Kraton - Parangtritis, antara lain: kemacetan lalu lintas karena tempat parkir di tepi jalan, munculnya PKL, perubahan *image* kawasan, hilangnya kekerabatan sosial di antara warga, dan lain-lain. Oleh karena itu, perlu adanya upaya pengaturan terhadap perubahan pemanfaatan lahan.

Berdasarkan hasil orientasi di lapangan, ada 2 (dua) permasalahan yang timbul dalam pengelolaan koridor wisata Kraton Yogyakarta – Pantai Parangtritis, yaitu 1) pola penggunaan lahan, hal ini diantaranya berdasarkan pola masyarakat dalam memanfaatkan lahannya secara sementara ketika musim kunjungan wisata/musim liburan, dan 2) Perubahan penggunaan lahan, hal ini diantaranya berdasarkan perubahan permanen dari lahan sawah/pertanian menjadi pertokoan atau dijual ke pihak ketiga untuk dijadikan kawasan perumahan elit. Melihat kompleksnya permasalahan tersebut, penting kiranya untuk dilakukan penelitian tentang "Laju Invasi Fungsi Komersial Lahan Pertanian di Koridor Wisata Kraton Yogyakarta – Pantai Parangtritis".

### **Cara Penelitian**

Penelitian ini adalah penelitian deskriptif, yaitu penelitian yang bertujuan untuk membuat pemerian secara sistematis, faktual, dan akurat mengenai fakta-fakta dan sifat-sifat populasi tertentu (Husaini Usman dan Purnomo Setiady Akbar, 2009:4). Penelitian deskriptif lebih mengarah pada pengungkapan suatu masalah atau keadaan sebagaimana adanya dan mengungkapkan fakta-fakta yang ada, dan terkadang diberikan interpretasi maupun analisis (Pabundu Tika, 2005:4).

Penelitian ini dilaksanakan di Koridor Wisata Kraton Yogyakarta – Pantai Parangtritis, Daerah Istimewa Yogyakarta. Populasi dalam penelitian ini adalah lahan pertanian di sepanjang koridor wisata Kraton Yogyakarta – Pantai Parangtritis. Semua lahan pertanian tersebut menjadi subyek penelitian ini.

Teknik analisis data secara diskriptif yang memberikan tafsiran terhadap laju dan pola perubahan penggunaan lahan di sepanjang koridor wisata Kraton - Parangtritis, yang selanjutnya dapat dilakukan penentuan

strategi yang diperlukan untuk pengendalian alih fungsi lahan di wilayah tersebut.

### **Hasil Penelitian dan Pembahasan**

Kota Yogyakarta merupakan pusat kegiatan di wilayah Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY), sehingga mengalami pertumbuhan dan perkembangan cukup pesat. Hal ini menyebabkan pertumbuhan dan perkembangan di wilayah sekitarnya terutama yang mengarah ke Selatan yaitu kabupaten Bantul, kemudian beraglomerasi membentuk Kawasan Aglomerasi Perkotaan Yogyakarta (APY). Bersamaan dengan pembangunan infrastruktur berupa koridor yang menghubungkan pusat-pusat kegiatan, maka kawasan APY menjadi *core* dan *point development* dalam konsep tata ruang wilayah Provinsi DIY. Parameter yang menjadikan tampak nyata perkembangan kawasan APY adalah perkembangan pembangunan secara fisik desa-desa di sebagian wilayah Kabupaten Bantul yang berada di koridor wisata Kraton – Parangtritis yang semakin meningkat sehingga mengubah kawasan yang dulunya merupakan kawasan pertanian menjadi wilayah yang berciri kekotaan.

#### **A. Invasi Fungsi Komersial Lahan di Koridor Wisata Kraton – Parangtritis**

Kota Yogyakarta mengalami pertumbuhan dan perkembangan pesat sebagai akibat dari pertambahan penduduk, perubahan sosial, ekonomi dan budaya, serta interaksinya dengan kota-kota lain dan daerah di sekitarnya. Perkembangan Kota Yogyakarta secara fisik dapat dicirikan dari jumlah penduduknya yang semakin bertambah, semakin padatnya bangunan-bangunan, semakin luasnya wilayah terbangun terutama permukiman, dan semakin lengkapnya fasilitas kota yang mendukung kegiatan sosial ekonomi. Keterbatasan lahan dan harga lahan yang tinggi di kawasan Kota Yogyakarta mengakibatkan invasi fungsi komersial ke kawasan lahan pertanian di sekitarnya, khususnya desa-desa di sebagian wilayah Kabupaten Bantul yang berada dalam koridor wisata Kraton - Parangtritis.

Permasalahan keterbatasan lahan dan harga lahan yang tinggi secara bertahap telah merubah desa-desa di sebagian wilayah Kabupaten Bantul yang berada dalam koridor wisata Kraton - Parangtritis dari dominasi lahan pertanian menjadi kawasan kegiatan komersial. Dalam penelitian ini banyak dijumpai perubahan pemanfaatan fungsi lahan yang dulunya sawah, saat ini telah menjadi pemanfaatan komersial seperti hotel, ruko, warnet, rumah makan, toko, bengkel kendaraan, kantor swasta, dan lain-lain, padahal seperti kita ketahui bahwa tata guna lahan yang baru (komersial) mempunyai implikasi yang berbeda dari tata guna lahan sebelumnya (pertanian). Penetrasi fungsi kegiatan komersial ke kawasan pertanian dapat menurunkan kualitas lingkungan karena pemanfaatan lahan untuk kegiatan komersial mempunyai implikasi yang berbeda dari pemanfaatan lahan pertanian.

Invasi fungsi komersial dapat terjadi akibat adanya: (1) pemindahan pusat aktivitas perekonomian, dan (2) pembangunan pusat aktivitas perekonomian baru. Koridor wisata Kraton – Parangtritis mempunyai dua tipe tersebut, yaitu pemindahan dan pembangunan pusat aktivitas ekonomi. Keduanya mempunyai dampak yang hampir sama

terhadap perubahan fungsi lahan yang ada, terutama lahan pertanian untuk kegiatan komersial yang berkaitan dengan aktivitas ekonomi yang ada maupun tidak ada kaitan sama sekali dengan pusat aktivitas ekonomi di sekitarnya.

#### 1. **Pemindahan pusat aktivitas perekonomian**

Pemindahan pusat aktivitas perekonomian yang terjadi sepanjang koridor wisata Kraton – Parangtritis dapat menimbulkan berbagai dampak yang sangat menonjol terutama perubahan fungsi lahan yang terjadi. Beberapa pemindahan pusat aktivitas perekonomian yang terjadi sepanjang koridor wisata Kraton – Parangtritis adalah sebagai berikut:

##### a. Pasar Burung Ngasem menjadi Pasar Satwa dan Tanaman Hias Yogyakarta (PASTY)

Pasar Ngasem sudah ada sejak tahun 1809 dan menjadi pasar burung pertama serta tertua di Kota Yogyakarta. Pasar ini menawarkan berbagai macam burung dengan keindahan rupa dan suara, serta kegiatan para pemiliknya. Di pasar ini pengunjung atau pembeli dapat menikmati pertunjukan yang digelar para pecinta burung. Pedagang burung di pasar ini juga bersedia mengajarkan cara melatih burung supaya mau berkicau atau sekedar berbincang tentang cara memelihara burung.

Pasar Ngasem yang dulunya terkenal dengan pasar hewan atau tepatnya lebih dikenal dengan pasar burung akhirnya dipindah ke Komplek Pasar Satwa dan Tanaman Hias Yogyakarta (PASTY), yang berada di Jl. Bantul, Dongkelan, tepatnya tanggal 22 April 2010. Komplek PASTY didesain sebagai tempat wisata keluarga. Di kompleks ini dibangun kios untuk para pedagang hewan/burung, taman untuk bermain anak-anak, tempat untuk lomba burung berkicau, dan mushola. Jika di Pasar Ngasem yang datang hanya penggemar hewan peliharaan, maka di Komplek PASTY diharapkan tidak hanya para hobis, namun juga keluarga atau anak-anak sekolah, baik yang berasal dari Provinsi DIY ataupun dari luar Provinsi DIY. Pengembangan untuk Pasar Ngasem sendiri nantinya akan digunakan untuk pusat souvenir khas jogja, kuliner, dan pasar tradisional yang akan dijadikan sebagai pintu gerbang menuju ke lokasi wisata Tamansari.

Keberadaan PASTY yang baru ini telah menjadi pemicu invasi fungsi komersial lahan dari lahan pertanian dan lahan perumahan yang semula tidak dikomersialkan menjadi dikomersialkan menjadi warung atau toko yang berjualan sesuai dengan pusat ekonomi baru tersebut, misalnya toko penyedia makanan burung, makanan ikan hias, sangkar burung, dan lain-lain.

##### b. Pasar Niten lama menjadi pasar Niten Baru

Pemindahan pasar Niten lama ke lokasi yang baru juga merupakan akibat dari daya tarik wilayah yang mendekati perkotaan dan pentingnya lokasi pasar yang lebih luas. Pemindahan ini telah mengakibatkan daerah pasar Niten lama menjadi sepi dan saat ini dijadikan gudang oleh pemerintah Kabupaten Bantul. Dengan adanya lokasi pasar Niten yang baru dan luas maka perubahan fungsi lahan juga terjadi di wilayah tersebut. Munculnya warung-warung baru di sekitar pasar Niten baru menjadi parameter maraknya aktivitas ekonomi, yang berdampak pada

perubahan fungsi lahan sebenarnya dari lahan pertanian yang dibangun menjadi resto, toko, dan lain-lain. Letak pasar Niten baru yang berdekatan dengan PASTY dan jalan lingkar selatan membuat laju perubahan fungsi lahan di daerah ini semakin besar.

Keberadaan pasar Niten baru juga ditunjang lokasi pasar yang dekat dengan daerah desa wisata dan kerajinan Kasongan. Oleh karena itu banyak lahan yang semula berfungsi untuk lahan pertanian berubah menjadi *showroom* untuk hasil kerajinan Desa Kasongan, walaupun rumah produksinya sendiri terkadang tidak terletak di daerah Kasongan sendiri. Jalan Bantul sebagai batas barat koridor wisata Kraton – Parangtritis merupakan jalan arteri penghubung kota Kabupaten Bantul dengan pusat Kota Yogyakarta, oleh karenanya sangat mendukung untuk pemasaran bagi produk kerajinan Kasongan.

## 2. Pembangunan pusat aktivitas perekonomian baru

Pembangunan pusat aktivitas perekonomian baru di sepanjang koridor wisata Kraton – Parangtritis terjadi di beberapa titik sebagai berikut:

### a. Komplek Rumah Toko Sewon

Komplek rumah toko yang berada di Kecamatan Sewon tepatnya di Desa Panggunharjo atau di Jalan Parangtritis km 3, merupakan bukti nyata salah satu contoh wilayah yang mengalami invasi fungsi komersial lahan yang sangat jelas. Hal ini tergambar dari aktivitas ekonomi yang mengalahkan lahan pertanian ataupun lahan perumahan menjadi lahan yang berfungsi untuk kegiatan komersial, contohnya pertokoan, hotel, warung makan, dan kegiatan ekonomi yang lain.

### b. Pembangunan Komplek Pasar Seni Gabusan

Kabupaten Bantul mempunyai berbagai andalan pariwisata, salah satunya adalah Pasar Seni Gabusan yang merupakan pusat hasil kerajinan warga Bantul yang unik dan banyak jumlahnya. Dengan datang ke Pasar Seni Gabusan, wisatawan secara praktis dapat memperoleh hasil kerajinan warga Bantul tanpa harus lelah menjelajahi setiap dusun yang memproduksinya. Lokasi pasar yang berada di Jalan Parangtritis km 9,5 ini, telah menjadi pusat hasil kerajinan dari seluruh warga di Kabupaten Bantul. Rencananya Pasar Seni Gabusan ini secara bertahap akan menampung 8.015 unit kerajinan.

Pembangunan Komplek Pasar Seni Gabusan mencerminkan gambaran betapa hebatnya invasi fungsi komersial lahan yang terjadi di koridor wisata Kraton - Parangtritis. Munculnya kompleks ini mengakibatkan titik kegiatan perekonomian baru dengan adanya even yang diselenggarakan di kompleks ini. Keterdapatn kolam renang dan waterboom berskala nasional, ruko-ruko, pasar, warung makan yang berskala kecil maupun besar, dan kegiatan ekonomi yang lain sangat mendukung keberadaan kompleks ini.

### c. Pengembangan Desa Wisata

Di Kabupaten Bantul, khususnya di koridor wisata Kraton – Pantai Parangtritis banyak dikembangkan desa-desa wisata, salah satunya Desa Wisata Tembi. Desa Wisata Tembi terletak di Desa Timbulharjo, Kecamatan Sewon, sekitar 5 km Timur Kota Bantul. Wisatawan yang

berkunjung ke desa ini dapat menikmati kehidupan sehari-hari warga desa seperti bertani, beternak, dan berolah seni. Selain itu wisatawan juga dapat tinggal di *homestay* dengan arsitektur Jawa. Berbagai kerajinan kualitas ekspor juga diproduksi penduduk di wilayah ini. Desa ini merupakan sebuah *workshop* dimana material-material lokal berkualitas tinggi diolah dengan tangan-tangan ahli menjadi kerajinan siap ekspor ke seluruh dunia. Sebagai daya tarik lainnya di Desa Wisata ini terdapat 'Rumah Budaya Tembi' yang merupakan museum dan perpustakaan budaya Jawa sekaligus tempat kegiatan berbagai budaya Jawa seperti latihan dan pertunjukan seni tari Jawa.

Desa wisata lain yang masih masuk koridor wisata Kraton - Parangtritis adalah Desa Wisata Kebonagung yang terletak di Desa Kebonagung, Kecamatan Imogiri, sekitar 12 km Tenggara Kota Bantul. Di Desa Wisata Kebonagung, wisatawan dapat menikmati suasana alam pertanian dan keindahan Bendung Tegal. Wisatawan juga dapat melaksanakan kegiatan pertanian seperti 'ngluku', bercocok tanam.

Desa wisata lain yang masuk koridor ini adalah Desa wisata Pundong, merupakan wilayah Kecamatan di Kabupaten Bantul yang memiliki sebuah Desa yang bernama Panjang Rejo. Dusun Panjang Rejo merupakan salah satu dusun yang memiliki Potensi Industri Kerajinan Gerabah yang sekaligus merupakan mata pencaharian pokok masyarakat setempat dan unik. Hasil kerajinan yang diupayakan, antara lain aksesoris (vas bunga, asbak, tempat pensil/lilin, dan lain-lain) serta mainan dan cinderamata untuk pengantin. Di samping sebagai pusat Industri Gerabah, Desa Panjang Rejo dilengkapi dengan nuansa alam pedesaan, karakter kehidupan masyarakat desa, dan berbagai kesenian tradisional. Keberadaan Desa Panjang Rejo, Kecamatan Pundong sangat strategis, di sebelah timur jalan menuju ke Pantai Parangtritis  $\pm 1$  km atau  $\pm 25$  km arah selatan Kota Yogyakarta. Untuk mencapai Desa Panjangrejo, Kecamatan Pundong dapat dijangkau dengan alat angkutan umum yang menuju Pantai Parangtritis.

## **B. Lingkup Spasial Koridor Wisata Kraton – Parangtritis**

Kawasan Aglomerasi Perkotaan Yogyakarta (APY) meliputi tiga kawasan yang secara administratif berada di wilayah yang berbeda. Mengacu pada Peraturan Daerah (Perda) Provinsi D.I. Yogyakarta No. 10 Tahun 2005, pada Pasal 41c, Kawasan APY mempunyai fungsi sebagai Pusat Kegiatan Nasional (PKN) yang mencakup wilayah kota Yogyakarta dan sebagian wilayah Kecamatan Kasihan, Sewon, Banguntapan di wilayah Kabupaten Bantul serta Kecamatan Depok, Ngemplak, Ngaglik, Mlati dan Gamping di wilayah Kabupaten Sleman. Wilayah ini merupakan wilayah pengembangan sistem pelayanan Kota Yogyakarta yang melayani kota-kota Berbah, Kalasan, Prambanan, Pakem, Cangkringan, Sedayu serta Sentolo.

Wilayah koridor wisata Kraton Yogyakarta – Pantai Parangtritis dibatasi oleh 2 jalan arteri, yaitu di sebelah barat adalah jalan Bantul dan di sebelah timur adalah jalan Imogiri Barat. Koridor wisata ini melewati sembilan kecamatan yang berada di Kabupaten Bantul, yaitu Kecamatan Sewon, Banguntapan, Kasihan, Jetis, Bantul, Bambanglipuro, Sanden, Pundong, dan Kretek.

### **C. Perubahan Penggunaan Lahan di Koridor Wisata Kraton – Parangtritis**

Perubahan penggunaan lahan dapat dipengaruhi oleh berbagai faktor. Perubahan penggunaan lahan yang pesat perkembangannya di daerah penelitian banyak diperuntukkan sebagai lahan perdagangan dan kegiatan usaha lain, walaupun peruntukan permukiman juga terus meningkat. Secara umum perubahan penggunaan lahan dapat dilihat pada daerah-daerah yang berada di jalan arteri yang merupakan kawasan koridor. Jalan arteri primer dan kolektor primer yaitu sebagai pembatas koridor Kraton – Parangtritis, jalan Imogiri Barat dan jalan Bantul konversi lahannya cukup tinggi. Penggunaan lahan yang terjadi di sepanjang koridor tersebut diperuntukkan untuk perdagangan dan jasa.

Kecenderungan perubahan fungsi lahan dari lahan pertanian ke non pertanian, terlebih lagi untuk kegiatan perdagangan pada daerah yang berkembang pesat. Semakin dekat dengan titik aktivitas pertumbuhan ekonomi, maka lokasi tersebut akan cenderung dipergunakan untuk kegiatan komersial dibandingkan kegiatan non komersial. Sepanjang koridor Kraton - Parangtritis, titik aktivitas pertumbuhan ekonomi terletak di kawasan Kecamatan Sewon, Kasihan, Bantul, dan Banguntapan.

Pada daerah penelitian terdapat beberapa pusat pertumbuhan seperti daerah perkantoran, daerah permukiman atau perumahan, daerah terbuka atau tempat rekreasi. Daerah titik aktivitas perekonomian terutama perdagangan terletak di Kecamatan Sewon di Kelurahan Panggunharjo, Bangunharjo, Pendowoharjo dan Timbulharjo. Kecamatan Kasihan meliputi Kelurahan Tirtonirmolo, Kecamatan Bantul meliputi Kelurahan Sabdodadi, dan Kecamatan Banguntapan meliputi Kelurahan Tamanan. Daerah perkantoran meliputi Kecamatan Bantul dan Kecamatan Jetis, Kecamatan Bantul meliputi Kelurahan Tirenggo dan Bantul, sedangkan di Kecamatan Jetis meliputi Kelurahan Patalan.

### **D. Strategi Pengembangan Kawasan Aglomerasi dan Koridor Wisata Kraton – Parangtritis**

Strategi pengembangan tata ruang kawasan Aglomerasi Perkotaan Yogyakarta dilakukan dengan pengendalian pemanfaatan ruang dan pengendalian perkembangan permukiman. Dalam hal ini, strategi yang dilakukan adalah:

1. mengembangkan pemanfaatan ruang secara terpadu dengan pola pemanfaatan campuran, dimana tema kawasan ditetapkan dengan kesesuaian pemanfaatan ruang di bawahnya,
2. mengembangkan pusat pelayanan primer yang baru di sepanjang arteri primer terutama di bagian selatan kawasan APY,
3. mengembangkan sistem angkutan umum massal sebagai moda angkutan utama antar pusat-pusat kegiatan dan antar bagian-bagian kota,
4. mempertahankan dan mengembangkan RTH di setiap wilayah baik sebagai sarana kota maupun untuk keseimbangan ekologi kota, dan
5. mengembangkan dan mengoptimalkan penataan ruang berdasarkan blok kawasan.

Dalam perspektif ekonomi, pembangunan berupaya meningkatkan kesejahteraan masyarakat, terutama masyarakat lokal. Oleh karena itu, pengembangan Kawasan APY diorientasikan sebagai pusat pertumbuhan



ekonomi berbasis pada kapasitas atau keunggulan ekonomi lokal. Dalam hal ini penentuan tema-tema program pengelolaan, tidak hanya berupa kegiatan ekonomi, melainkan juga potensi kemampuan lahan, kegiatan budidaya, serta kecenderungan perkembangan permukiman dan perkotaan. Tema pengembangan kawasan aglomerasi dapat ditetapkan sebagai berikut:

1. Kawasan permukiman,
2. Kawasan lindung budaya, meliputi kawasan Njeron Beteng, kawasan Kota Baru, kawasan Pakualaman, dan kawasan Kota Gede,
3. Kawasan pendidikan tinggi, meliputi kawasan UGM, UNY dan kawasan pendidikan tinggi di Kecamatan Depok serta di Kecamatan Gamping yang meliputi Kampus UMY,
4. Zona industri dan pergudangan,
5. Bandara, yaitu Bandara Adisucipto,
6. Kawasan perdagangan, dan
7. Kawasan lindung alam.

Penggunaan lahan di Kabupaten Bantul khususnya kawasan koridor wisata Kraton - Parangtritis adalah informasi yang menggambarkan sebaran pemanfaatan lahan yang ada di wilayah tersebut. Penggunaan lahan yang ada dapat diklasifikasikan menjadi kampung/permukiman, sarana sosial ekonomi budaya, pertanian, perhubungan, perindustrian, pariwisata, pertambangan, hutan, dan air permukaan. Pada tahun 2009, di Kabupaten Bantul sudah banyak terjadi alih fungsi lahan dari lahan pertanian menjadi permukiman atau menjadi tempat usaha, hal tersebut berdasarkan analisis ijin pengeringan selama tahun 2008. Dengan adanya alih fungsi lahan dari pertanian menjadi non pertanian maka perlu mendapat perhatian yang khusus, karena dimungkinkan akan adanya penyusutan dalam hal hasil pertanian. Hal ini mengingat hampir setengah dari luas wilayah Kabupaten Bantul merupakan kawasan budidaya pertanian dengan tingkat kesuburan cukup tinggi dengan didukung irigasi teknis pada sebagian besar areal persawahan yang ada.

Proporsi penggunaan lahan pada tahun 2009 menurut data BPN Kabupaten Bantul (2010), meliputi kebun campur seluas 16.602,4557 ha (32,76%), sawah seluas 16.046,22 ha (31,66%), tegalan seluas 6.637,39 ha (13,10%), kampung seluas 3.810,78 ha (7,52%), hutan seluas 1.385,00 ha (2,73%), tanah tandus seluas 573,00 ha (1,13%), dan lain-lain seluas 5.630,21 ha (11,11 %). Angka laju alih fungsi lahan di Kabupaten Bantul berkisar 20 hektar per tahun. Di Kecamatan Sewon sendiri sebagai salah satu kawasan yang dilewati oleh koridor wisata Kraton – Parangtritis, alih fungsi lahan untuk pembangunan perumahan menurut Badan Pusat Statistik (BPS) Bantul mencapai 5% per tahun. Lahan-lahan di Kecamatan Sewon yang tersebar di Desa Bangunharjo dan Panggungharjo mayoritas digunakan untuk perumahan dan gedung perkantoran. Kedua desa tersebut merupakan wilayah padat penduduk dan berbatasan langsung dengan Kota Yogyakarta. Kecamatan lain di koridor wisata Kraton – Parangtritis yang paling sering mengalami penyempitan lahan sawah adalah Kecamatan Banguntapan, Kasihan, dan Bantul.

Salah satu alternatif/solusi dari permasalahan penyempitan lahan sawah adalah sertifikasi lahan. Lahan pertanian yang disertifikasi harus memenuhi persyaratan minimal selama 5 tahun tidak boleh dialihfungsikan ke non pertanian. Dengan proses sertifikasi kurang lebih memakan waktu 7 bulan, keuntungan yang diperoleh adalah kegiatan penyempitan lahan sawah dapat diminimalisir, meskipun petani dengan sertifikasi lahan juga diuntungkan karena status kepemilikan tanahnya menjadi kuat dan legal, selain itu sertifikat juga dapat dipergunakan sebagai agunan pinjaman modal usaha di bank.

Pada tahun 2009, sertifikasi tanah yang dilaksanakan oleh Dinas Pertanian dan Kehutanan Kabupaten Bantul diantaranya Kelompok Tani (KT) Plesan, Tirtomulyo, Kretek sebanyak 50 bidang; KT Kwaru, Poncosari, Srandakan sebanyak 50 bidang; KT Ngentak, Sumberagung, Jetis sebanyak 65 bidang; KT Njayan, Kebonagung, Imogiri sebanyak 59 bidang; KT Kajor Kulon, Selopamioro, Imogiri sebanyak 52 bidang; dan KT Kajor Wetan, Selopamioro, Imogiri sebanyak 53 bidang. Sertifikasi tersebut didanai dana APBN dari Dirjen Pengelolaan Lahan dan Air melalui Dipertahut. Sertifikasi bagi kelompok tani di atas merupakan bentuk penghargaan dinas atas keberhasilan kelompok dalam kegiatan pertanian. Contohnya KT Kwaru atas keberhasilan pengembangan kawasan hortikultura, KT Ngentak atas produksi padi yang memuaskan, dan KT Njayan atas prestasinya dalam bidang pertanian organik.

No	Kecamatan	Desa	Luas Desa (ha)	Luas lahan sawah (ha)		Luas lahan bukan sawah (ha)		Luas lahan non pertanian (ha)		Persentase alih fungsi lahan
				2009	2010	2009	2010	2009	2010	
1	Banguntapan	Tamanan	375	234,6	-	110	-	30,4	-	3
2	Sewon	Panggunharjo	561,0	-	185,43	-	726,57	-	39,42	5
		Timbulharjo	777,89	-	405,83	-	704,95	-	39,17	2
		Pendowoharjo	698,0	-	324,84	-	683,85	-	62,47	4
		Bangunharjo	679,1	-	325,95	-	669,18	-	37,12	4
3	Kasih	Tirtonirmolo	513	406	150	-	1	-	362	0,37
		Tamantirto	672	461	174	-	2	-	496	0,40
		Bangunjiwo	1.543	300	202	-	82	-	427	0,04
4	Jetis	Trimulyo	710,45	204,65	-	113,0	-	392,80	-	0,43
		Patalan	565,42	335,19	-	2	-	228,23	-	0,08
		Sumberagung	635,29	322,35	-	4	-	308,94	-	0,12
		Canden	536,14	312,08	-	3	-	221,06	-	0,53
5	Bantul	Sabdodadi	232,0	124,8	124,8	83,6	83,6	23,6	23,6	0
		Trirenggo	610,0	307,2	307,2	221,5	221,5	81,3	81,3	0
		Bantul	524,0	242,7	242,7	206,6	206,6	74,7	74,7	0
6	Bambanglipuro	Sidomulyo	805,40	341,90	341,90	101	101	362,30	362,30	0
		Mulyodadi	644,70	339,40	339,40	52,50	52,50	252,80	252,80	0
		Sumbermulyo	820,90	468,40	468,40	37,10	37,10	315,40	315,40	0
7	Sanden	Srigading	812	291	291	41,76	41,76	479,24	479,24	0
		Murtigading	438	179	179	0,03	0,03	258,97	258,97	0
8	Pundong	Panjangrejo	571	341,4	342	171,9	1	57,6	228	0

		Srihardono	686,6	372,4	372,4	238,6	238,6	75,6	75,6	0
9	Kretek	Donotirto	470	180	180	8	8	282	282	0
		Parangtritis	1187	167	167	-	-	1020	1020	0
		Tirtosari	239	142	142	14	14	83	83	0
		Tirtohargo	362	172	172	-	-	190	190	0
		Tirtomulyo	419	237	237	18	18	160	160	0

Tabel 1. Rata-rata alih fungsi lahan pertanian ke non pertanian di kawasan koridor tahun 2009 - 2010

Keterangan:

- : tidak ada data

Sumber: Kecamatan dalam Angka, Tahun 2009 dan 2010

### **E. Strategi Pengendalian Alih Fungsi Lahan di Koridor Wisata Kraton - Parangtritis**

Strategi pengendalian alih fungsi lahan pertanian menjadi lahan komersial memiliki berbagai hambatan, salah satunya terkait peraturan perundang-undangan yang ada. Beberapa peraturan perundang-undangan alih fungsi lahan pertanian yang ada memiliki berbagai kelemahan, antara lain:

1. Obyek lahan pertanian yang dilindungi dari proses alih fungsi lahan ditetapkan berdasarkan kondisi fisik lahan, padahal kondisi fisik lahan relatif mudah direkayasa, sehingga alih fungsi lahan dapat berlangsung tanpa melanggar peraturan yang berlaku.
2. Peraturan yang ada cenderung bersifat himbauan dan tidak dilengkapi sanksi jelas, baik menyangkut dimensi maupun pihak yang dikenai sanksi.
3. Jika terjadi alih fungsi lahan pertanian tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku, maka sulit ditelusuri pihak mana yang paling bertanggung jawab, mengingat izin alih fungsi lahan merupakan keputusan kolektif berbagai instansi.
4. Peraturan perundangan-undangan yang berlaku kadang bersifat paradoksal dan dualistik. Di satu sisi bermaksud melindungi alih fungsi lahan sawah, namun di sisi lain pemerintah cenderung mendorong pertumbuhan industri yang notabene basisnya membutuhkan lahan.

Mengingat lemahnya peraturan perundang-undangan alih fungsi lahan pertanian dan penyebab terjadinya alih fungsi lahan pertanian di koridor wisata Kraton - Parangtritis dapat dikatakan bersifat multidimensi, maka upaya pengendaliannya tidak mungkin hanya dilakukan melalui satu pendekatan saja. Keputusan untuk melakukan pengendalian alih fungsi lahan di koridor wisata Kraton - Parangtritis harus memperhitungkan berbagai aspek yang melekat pada eksistensi lahan, hal ini dikarenakan lahan dapat mempunyai nilai berbeda ditinjau dari segi jasa yang dihasilkan maupun beragam fungsi yang melekat di dalamnya.

Strategi pengendalian alih fungsi lahan di koridor wisata Kraton – Parangtritis salah satunya dapat mengacu pada penggunaan tiga pendekatan secara bersamaan yang direkomendasikan Pearce dan Turner (1990). Dalam pengendalian alih fungsi lahan sawah (*wetland*), yaitu dilakukan melalui:

1. *Regulation*  
Melalui pendekatan ini pengambil kebijakan (Pemerintah Kabupaten Bantul) perlu menetapkan sejumlah aturan dalam pemanfaatan lahan yang ada, berdasarkan pertimbangan teknis, ekonomis, ketersediaan lahan, kemungkinan proses alih fungsi, mekanisme perizinan yang jelas dan transparan dengan melibatkan semua pemangku kepentingan. Dalam tatanan praktis, pola ini diterapkan pemerintah melalui penetapan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) dan pembentukan Tim Sembilan di tingkat kabupaten dalam proses alih fungsi lahan. Kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan di lapangan adalah belum sepenuhnya konsisten menerapkan aturan yang ada.
2. *Acquisition dan Management*  
Melalui pendekatan ini pihak terkait (Pemerintah Kabupaten Bantul) perlu menyempurnakan sistem dan aturan jual beli lahan serta

penyempurnaan pola penguasaan lahan guna mendukung upaya mempertahankan keberadaan lahan pertanian.

### 3. *Incentive dan Charges*

Pemberian subsidi bagi petani oleh Pemerintah Kabupaten Bantul dapat meningkatkan kualitas lahan yang dimiliki, sedangkan penerapan pajak yang menarik oleh Pemerintah Kabupaten Bantul dapat mempertahankan keberadaan lahan pertanian, dimana merupakan bentuk pendekatan lain yang disarankan dalam upaya pencegahan alih fungsi lahan pertanian. Selain itu, pengembangan prasarana yang ada juga perlu diarahkan untuk mendukung pengembangan kegiatan budidaya pertanian berikut usaha ikutannya.

Disamping melalui strategi kebijakan alternatif menggunakan tiga pendekatan secara bersamaan, baik *regulation*, *acquisition* dan *management*, maupun *incentive* dan *charges*, pengendalian alih fungsi lahan di koridor wisata Kraton – Parangtritis akan lebih intensif dengan strategi melibatkan partisipasi masyarakat. Pelibatan masyarakat didasarkan pada temuan Pusat Penelitian Sosial Ekonomi Pertanian yang menyebutkan bahwa salah satu fenomena alih fungsi lahan yang patut diwaspadai adalah sifatnya yang sporadis dan berdimensi individu untuk berbagai keperluan seperti perumahan dan fasilitas lainnya (Sumaryanto, dkk., 2002). Pola alih fungsi lahan tersebut sulit dikontrol, sehingga pendekatan yang dianggap paling tepat untuk menanganinya adalah melibatkan masyarakat melalui inisiatif dan aksi kolektif (Bappenas dan PSE-KP, 2006). Pelibatan masyarakat sebaiknya mencakup segenap lapisan pemangku kepentingan.

Pemangku kepentingan (*stakeholder*) dapat didefinisikan sebagai individu, masyarakat, atau organisasi yang secara potensial dipengaruhi oleh suatu kegiatan atau kebijakan (Race dan Millar, 2006). Dalam konteks alih fungsi lahan, pemangku kepentingan mencakup empat pilar eksistensi sosial kemasyarakatan, yaitu pemerintah dengan jajaran instansinya, masyarakat dengan lapisan sosialnya, sektor swasta dengan korporasi usahanya, dan LSM dengan kelompok institusinya. Keempat pilar tersebut harus memiliki unsur kesamaan persepsi jalinan komitmen, keputusan kolektif, dan sinergi aktivitas. Identifikasi pemangku kepentingan yang terlibat juga harus dilakukan terlebih dahulu, yaitu menyangkut keberadaan, keterlibatan, peran, dan pengaruhnya bagi pengendalian alih fungsi lahan. Seiring dengan desentralisasi dan otonomi, pemerintah daerah seharusnya berinisiatif dalam pengendalian alih fungsi lahan, sedangkan pemerintah pusat lebih pada peran konsultatif dan koordinatif.



## Kesimpulan

Dari hasil dan pembahasan pada bab sebelumnya dapat disimpulkan sebagai berikut:

- a. Laju alih fungsi lahan di Kabupaten Bantul berkisar 20 hektar per tahun. Di Kecamatan Sewon sebagai salah satu kawasan yang dilewati oleh koridor wisata Kraton – Parangtritis, alih fungsi lahan untuk pembangunan perumahan menurut Badan Pusat Statistik (BPS) Bantul mencapai 5% per tahun.
- b. Pola perubahan penggunaan lahan di sepanjang koridor wisata Kraton Yogyakarta – Pantai Parangtritis adalah:
  - 1) Wilayah koridor wisata Kraton – Parangtritis dibatasi oleh 2 jalan arteri, yaitu di sebelah barat adalah jalan Bantul dan di sebelah timur adalah jalan Imogiri Barat. Koridor ini melewati sembilan kecamatan di Kabupaten Bantul yaitu Kecamatan Sewon, Banguntapan, Kasihan, Jetis, Bantul, Bambanglipuro, Sanden, Pundong, dan Kretek.
  - 2) Di sepanjang koridor wisata Kraton - Parangtritis, titik aktivitas pertumbuhan ekonomi terletak di kawasan Kecamatan Sewon, Kasihan, Bantul, dan Banguntapan. Daerah titik aktivitas perekonomian terutama perdagangan terletak di Kecamatan Sewon di Kelurahan Panggungharjo, Bangunharjo, Pendowoharjo dan Timbulharjo. Kecamatan Kasihan meliputi Kelurahan Tirtonirmolo, Kecamatan Bantul meliputi Kelurahan Sabdodadi, dan Kecamatan Banguntapan meliputi Kelurahan Tamanan.
  - 3) Daerah perkantoran meliputi Kecamatan Bantul dan Jetis. Kecamatan Bantul meliputi Kelurahan Tlirenggo dan Bantul, sedangkan Kecamatan Jetis meliputi Kelurahan Patalan.
- c. Upaya/Strategi pengendalian alih fungsi lahan di koridor wisata Kraton – Parangtritis dapat menerapkan 2 (dua) strategi alternatif, yaitu:
  - a. Strategi kebijakan alternatif menggunakan tiga pendekatan
  - b. secara bersamaan, meliputi: (1) *regulation*, (2) *acquisition* dan *management*, dan (3) *incentive* dan *charges*.
  - c. Strategi melibatkan partisipasi masyarakat, mencakup segenap lapisan pemangku kepentingan. Pemangku kepentingan mencakup empat pilar eksistensi sosial kemasyarakatan, yaitu pemerintah dengan jajaran instansinya, masyarakat dengan lapisan sosialnya, sektor swasta dengan korporasi usahanya, dan LSM dengan kelompok institusinya.

## Saran

Saran yang dikemukakan terkait hasil penelitian yang didapatkan, khususnya bagi Pemerintah Kabupaten Bantul, antara lain:

1. Pelaksanaan Undang-Undang Agraria perlu dipertegas mengenai peruntukan lahan.
2. Perlu adanya pembaharuan Peraturan Daerah (Perda) tentang pengeringan lahan persawahan untuk alih fungsi lahan.
3. Pengkajian kembali Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Bantul terutama di wilayah koridor wisata Kraton – Parangtritis.



**DAFTAR PUSTAKA**

- Badan Pusat Statistik Kabupaten Bantul. 2005. *Bantul dalam Angka*. Bantul: BPS.
- Badan Pusat Statistik Kabupaten Bantul. 2010. *Bantul dalam Angka*. Bantul: BPS.
- Bappenas dan PSE-KP. 2006. *Penyusunan Strategi Pengendalian Alih Fungsi Lahan Pertanian*. Jakarta: Kerjasama Direktorat Pangan dan Pertanian-Kantor Menteri Negara Perencanaan Nasional dengan Pusat Analisis Sosial Ekonomi dan Kebijakan Pertanian.
- Bourne, L.S.1971. *Internal Structure of City*. New York: Oxford University Press.
- Husaini Usman dan Purnomo Setiady Akbar. 2009. *Metodologi Penelitian Sosial*. Jakarta: Bumi Aksara.
- Pabundu Tika. 2005. *Metode Penelitian Geografi*. Jakarta: Bumi Aksara.
- Pearce, D.W. dan R.K. Turner. 1990. *Economics of Natural Resources Environment*. London: Harvester Wheatsheaf.
- Race, D. and J. Millar. 2006. *Training Manual: Social and Community Dimensions of ACIAR Projects*. Australia: Australian Center for International Agricultural Research – Institut for Land, Water, and Society of Charles Sturt University.
- Sumaryanto, Syahyuti, Saptana, dan B. Irawan. 2002. *Masalah Pertanahan di Indonesia dan Implikasinya terhadap Tindak Lanjut Pembaruan Agraria*. Forum Penelitian Agro Ekonomi, Volume 20, Nomor 2, Desember 2002. Bogor: Pusat Penelitian dan Pengembangan Sosial Ekonomi Pertanian.
- Tejo Yuwono. 1991. *Kemampuan dan Kesesuaian Lahan: Pengertian dan Penetapannya*. Makalah dalam Lokakarya Neraca Sumberdaya Alam Nasional. DRN Kelompok II – BAKOSURTANAL. 7-9 Januari 1991. Bogor.