

PERKEMBANGAN PERUMAHAN DAN KONVERSI LAHAN DI SEKITAR KOTA YOGYAKARTA

*(Housing Development And Land Conversion At The Surrounding Area Of
Yogyakarta City)*

Oleh :

Su Ritohardoyo

Fakultas Geografi Universitas Gadjah Mada

Bulaksumur, Telp (0274) 902336, Telex : 25135 Yogyakarta

ABSTRACT

The acceleration urbanization has resulted in the growing number of housing in the rural area of surrounding city. As a consequence the size of converted agriculture land is also getting larger. However, the distribution of housing development and the impact on agriculture land have not yet been explored thoroughly through research. Therefore, this research aims at exposing rural-urbanization around city, housing development, and the conversion degree of agriculture land for housing. This research was carried out in the rural area around Yogyakarta city. It encompassed administrative divisions of Sleman and Bantul Districts. The research method is based on secondary data analysis. Several data are among other on population growth and housing distribution of 269 locations within the two districts. Data analysis employs of frequency and cross tabulation, statistics of regression and t test. Result of the research shows that rural-urbanization in around Yogyakarta has been so high. The proportion of rural-urbanized area has increased from 8,7 percents in 1980 to 43,5 percents in 1990, and 66,5 percents in the year of 2000. Similarly, the proportion of rural-urbanized population has increased from 13,2 percents in 1980 to 54,7 percents in 1990, and within 10 years (2000) it becomes 75,3 percents. Housing development of the rural area at the surrounding city was started with only 7 housing locations consisted of 59 units of building in 1973 to be 269 housing locations with 35.356 units of building in 2000. The rate of increase of the building 1.349 units per anum. The spatial and temporal characteristics of housing development of rural and urban area are different. In northern part of Yogyakarta, housing development has been growing since 1973 with the rate of growth 601 units per anum. In southern side of Yogyakarta, housing development in the rural area of Yogyakarta has been growing since 1980 with the rate of growth of 967 units per anum. Analysis result shows that number of construction in all housing site will reach 72.775 units in the year of 2025, out of wich 22.878 units will be in Bantul and 49.897 units in Sleman. The impact of the housing development is the conversion of mostly agriculture land, i.e. paddy field (67%), and only a small percentage are dry land and homestead. Within the last 27 years there has been 1.232,93 hectares of land conversion i.e. 1.068,45 hectares in Sleman and 164,47 hectares in Bantul. The rate of conversion in Sleman is 41,09 hectares per anum, whereas in Bantul it is 9,67 hectares per anum. It is predicted that land conversion in around Yogyakarta City in 2025 will be doubled to be 2.464 hectares. The distribution of this conversion will be dominant in Sleman, i.e. 2.123 hectares as compared to 341 hectares in Bantul.

Key words : Housing development

PENDAHULUAN

World Comission Environment and Development (WCED, 1987) sejak tahun 1987 telah memprediksi, bahwa dunia ini pada abad ke 21 akan menjadi dunia perkotaan yang besar. Dasarnya, pertumbuhan jumlah penduduk perkotaan selama 80 tahun meningkat dari 100 juta pada tahun 1920, menjadi satu milyar pada tahun 2000, khususnya di negara-negara sedang berkembang. Kenyataan dari prediksi tersebut ternyata belum semua wilayah merupakan perkotaan yang besar. Namun demikian prediksi ini bermakna perlunya peningkatan kemampuan penyediaan infrastruktur perkotaan, pelayanan, dan perumahan¹⁾ di negara-negara tersebut. Kenyataan pengadaan perumahan bagi penduduk perkotaan selalu terhambat oleh kendala luas dan harga lahan di perkotaan.

Kasus-kasus di negara-negara sedang berkembang menunjukkan adanya usaha pengadaan perumahan menghadapi keterbatasan tersebut. Malaysia selama 1976 - 1980 menargetkan pengadaan 320.000 unit rumah, tetapi hanya 70 persen (224.000) dari total bangunan yang dapat dibangun. *National Housing Authority* di Thailand ditugasi menyediakan 17.000 unit rumah setiap tahun untuk masyarakat,

namun selama lima tahun baru mampu membangun sebanyak 31.000 unit, atau 6.200 unit rumah per tahun (Yeh and Laquian, 1979). Venezuela dalam rangka membatasi penggunaan lahan untuk perumahan perkotaan, telah membangun perumahan perkotaan berwujud 97 bangunan rumah susun tinggi atau *High Rise Apartment*. Setiap bangunan dengan ketinggian 15 lantai yang terdiri atas 150, 300, dan 450 unit. Namun demikian karena kondisi fisik dan *standard*-nya terlalu baik, biaya penghunian tidak terjangkau bagi sebagian besar masyarakat kota (Dwyer, 1979).

Pengadaan perumahan bagi penduduk perkotaan di Indonesia menghadapi kendala lahan, sehingga secara kumulatif kekurangan perumahan selalu meningkat. Jumlah kebutuhan rumah penduduk perkotaan sejak Pelita II hingga Pelita VI sebesar 9.388.247 unit, baru terpenuhi 1.528.279 unit atau 16 persen dari seluruh kebutuhan rumah (BPS, 1997). Pengadaan perumahan perkotaan di Pulau Jawa hingga tahun 1997 sebanyak 1.070.066 unit rumah atau 40 persen dari seluruh pengadaan perumahan di Indonesia. Jumlah tersebut sebagian besar (78 persen atau 831.585 unit) dibangun di daerah perdesaan sekitar kota, oleh berbagai pengembang swasta melalui KPR-

¹⁾ Batasan perumahan atau housing sering disebut juga sebagai kompleks perumahan. Dalam penelitian ini makna perumahan adalah kelompok bangunan rumah (yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga) berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian, yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan (Departemen Penerangan, 1992)

BTN dan KPR Papan Sejahtera (Ritohardoyo, 1999). Walaupun demikian, pembangunan perumahan yang pada tahun 2000 mampu membangun 134.500 unit, akibat krisis ekonomi mengalami penurunan sebesar 26 persen atau hanya terbangun 95.500 unit pada tahun 2001 (Anonimus, 2001).

Besarnya jumlah kekurangan penyediaan perumahan bagi penduduk perkotaan, tidak lepas dari masalah keterbatasan luas dan harga lahan di perkotaan. Kenyataan menunjukkan bahwa salah satu kendala pembangunan perumahan adalah keterbatasan dana untuk memenuhi kebutuhan lahan dalam pengadaan perumahan. Kendala tersebut mendorong pelaksanaan pembangunan perumahan di perdesaan sekitar kota, sehingga berdampak pada konversi lahan pertanian ke lahan non pertanian untuk perumahan semakin meningkat (ESCAP, 1979; *World Bank*, 1994). Walaupun di setiap daerah kabupaten memiliki peraturan daerah yang melarang penggunaan lahan pertanian untuk pembangunan perumahan, kenyataannya banyak terjadi pelanggaran. Akibatnya, seperti diungkap Harsono (1995), lahan sawah beririgasi teknis di sekitar setiap kota besar mengalami konversi untuk perumahan sekitar 10 ha per tahun, dan diperkirakan di sekitar perkotaan di Indonesia mencapai 50.000 ha per tahun.

Uraian di atas mendorong perlunya penelitian untuk mengungkap secara khusus seberapa besar perkembangan pembangunan perumahan, dan seberapa besar konversi lahan pertanian ke lahan untuk perumahan di perdesaan sekitar kota. Oleh karenanya, tujuan penelitian menekankan pada kajian tingkat pertambahan perumahan yang dibangun pengembang (*developer*), dan dampaknya pada konversi lahan pertanian ke lahan untuk perumahan. Pelaksanaan penelitian di perdesaan sekitar Kota Yogyakarta, yakni di Kabupaten Sleman dan Bantul.

Relevansi penelitian dapat ditunjukkan, pertama banyak penelitian tentang konversi lahan pertanian ke lahan non pertanian akibat perkembangan kota tetapi relatif bersifat umum (lahan hasil konversi dikategorikan ke lahan jasa, lahan industri, dan lahan permukiman); namun seberapa besar proporsi lahan secara khusus untuk perumahan (kompleks), belum banyak dilakukan. Kedua, penelitian perkembangan perumahan dan konversi lahan pertanian, diharapkan dapat menambah informasi konseptual tentang salah satu makna urbanisasi perdesaan²⁾ dari aspek perubahan fisik keruangan, disamping aspek perubahan kehidupan sosial ekonomis yang bersifat kedesaan ke sifat kekotaan.

²⁾ Istilah urbanisasi perdesaan dimaksudkan sebagai proses perubahan yang terjadi di luar 'batas' kota secara administratif, yang mengarah pada pembentukan nilai-nilai kekotaan. Dalam bahasan ini makna urbanisasi perdesaan dibatasi pada perubahan fisik keruangan di daerah perdesaan dari sifat kedesaan menuju sifat kekotaan; dan diukur dari tumbuhnya fasilitas-fasilitas kegiatan yang berbasis perkotaan di daerah perdesaan.

METODE PENELITIAN

Data utama yang digunakan dalam penelitian ini mencakup pembangunan perumahan yang dibangun pengembang, lokasi perumahan, tahun pelaksanaan pembangunan, jumlah unit bangunan rumah tempat tinggal yang dibangun, nama perusahaan pengembang, dan bentuk penggunaan lahan sebelum dibangun. Semua data yang digunakan adalah data sekunder, dikumpulkan dari beberapa instansi seperti *Yogyakarta Urban Infrastructure Management Support (YUIMS)*; Kantor Statistik Daerah Istimewa Yogyakarta; dan Kantor BPN Kabupaten Sleman dan Bantul. Disamping itu, data sekunder sebagai pendukung analisis dikumpulkan dari beberapa pustaka terkait dengan obyek penelitian Kabupaten Sleman dan Bantul.

Metode penelitian yang digunakan adalah metode analisis data sekunder. Unit analisis adalah perumahan terdiri atas 269 lokasi yang tersebar di Kabupaten Sleman (196 lokasi) dan di Kabupaten Bantul (73 lokasi). Pada tahap pertama, menganalisis tingkat urbanisasi perdesaan secara umum. Tahap kedua, analisis perkembangan perumahan dari aspek jumlah lokasi perumahan dan persebarannya, dan dari aspek perkembangan jumlah unit bangunan rumah. Tahap ketiga, analisis proporsi bentuk-bentuk penggunaan lahan yang dikonversi menjadi lahan untuk perumahan, serta luasnya lahan pertanian

yang mengalami konversi bentuk penggunaan. Analisis data menggunakan teknik tabulasi frekuensi dan tabulasi silang. Disamping itu, beberapa data dianalisis dengan menggunakan teknik statistik koefisien korelasi regresi linear dan uji beda rata-rata individual (uji 't'). Teknik ini digunakan untuk memahamiketerkaitan dan perbedaan perkembangan perumahan secara temporal maupun keruangan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Urbanisasi Perdesaan di Sekitar Kota Yogyakarta.

Indikasi yang kuat bahwa salah satu fenomena penting permukiman perdesaan di sekitar Kota Yogyakarta telah mengalami urbanisasi perdesaan. Hal ini didukung fakta, banyaknya jumlah desa yang mengalami perubahan status dari desa-*rural* menjadi desa-*desa urban* di Kabupaten Sleman dan Bantul antara tahun 1980 – 2000. Hasil Sensus Penduduk (SP) 1980 dan 1990 menunjukkan bahwa selama sepuluh tahun terjadi peningkatan desa perkotaan di sekitar Kota Yogyakarta, dari 14 desa menjadi 70 desa (5 kali lipat). Namun sepuluh tahun kemudian (2000), jumlah desa perkotaan tersebut hanya meningkat 1,5 kali lipat atau 107 desa. Demikian juga jumlah penduduk perkotaan di desa perkotaan, selama sepuluh tahun sejak 1980 terjadi peningkatan 4,8 kali lipat, yakni dari 172.661 jiwa menjadi 822.788 jiwa. Selama sepuluh tahun kemudian (2000) jumlah penduduk desa perkotaan tersebut meningkat 1,6 kali lipat atau menjadi 1.283.973 jiwa (Tabel 1).

Tabel 1. Urbanisasi Perdesaan Sekitar Kota Yogyakarta menurut Sensus Penduduk Tahun 1980, 1990, dan 2000

Daerah	Perkotaan 1980		Perkotaan 1990		Perkotaan 2000	
	Desa	Penduduk	Desa	Penduduk	Desa	Penduduk
Bantul	7	64.975	38	421.812	48	559.502
Sleman	7	107.686	32	400.976	59	724.471
Sekitar Kota	14	172.661	70	822.788	107	1.283.973
	Perkotaan & Perdesaan		Perkotaan & Perdesaan		Perkotaan & Perdesaan	
Bantul	75	634.442	75	724.822	75	806.759
Sleman	86	677.323	86	780.334	86	897.962
Sekitar Kota	161	1.311.765	161	1.505.156	161	1.704.721
	Tingkat Urbanisasi (%)		Tingkat Urbanisasi (%)		Tingkat Urbanisasi (%)	
Bantul	9,33	10,24	50,67	58,20	64,00	69,35
Sleman	8,14	15,90	37,21	51,39	68,60	80,67
Sekitar Kota	8,70	13,16	43,48	54,66	66,46	75,32

Sumber : BPS, 1980;1990;2001

Secara keruangan peningkatan jumlah desa perkotaan maupun peningkatan jumlah penduduk desa perkotaan, di Kabupaten Sleman maupun Bantul ternyata berbeda. Antara tahun 1980 – 1990 peningkatan jumlah desa perkotaan maupun jumlah penduduk perkotaan di Kabupaten Bantul lebih besar (5,4 dan 6,5 kali lipat) daripada di Kabupaten Sleman (4,6 dan 3,7 kali lipat). Namun, sepuluh tahun kemudian (1990 – 2000) perbedaan yang terjadi sebaliknya. Peningkatan jumlah desa perkotaan maupun jumlah penduduk perkotaan di Kabupaten Bantul lebih kecil (keduanya

1,3 kali lipat) daripada di Kabupaten Sleman (keduanya 1,8 kali lipat). Fakta ini memperlihatkan bahwa perkembangan desa perkotaan di sekitar Kota Yogyakarta secara *temporal* maupun secara *spatial* bervariasi. Perkembangan desa perkotaan sekitar Kota Yogyakarta sebelum tahun 1990 lebih banyak terjadi di bagian selatan, sedangkan setelah tahun 1990 lebih banyak terjadi di bagian utara.

Pada Tabel 1 juga dapat ditunjukkan bahwa tingkat urbanisasi³⁾ yang tinggi, baik secara keseluruhan, maupun di perdesaan sekitar kota bagian

utara dan selatan. Ditinjau dari besarnya proporsi jumlah desa perkotaan terhadap jumlah seluruh desa di wilayah sekitar Kota Yogyakarta, tingkat urbanisasi sebesar 8,7 persen pada tahun 1980; menjadi 43,48 persen pada tahun 1990; dan sepuluh tahun kemudian (tahun 2000) meningkat menjadi 66,46 persen. Ditinjau dari besarnya proporsi jumlah penduduk desa perkotaan terhadap jumlah seluruh penduduk sekitar Kota Yogyakarta, tingkat urbanisasi sebesar 13,16 persen pada tahun 1980; menjadi 54,66 persen pada tahun 1990; dan sepuluh tahun kemudian (tahun 2000) meningkat menjadi 75,32 persen. Kenyataan ini menunjukkan, bahwa reklasifikasi atau perubahan status daerah perdesaan menjadi daerah perkotaan akibat terpenuhinya persyaratan-persyaratan sebagai permukiman perkotaan, memiliki peran besar dalam pertumbuhan daerah perkotaan di sekitar Kota Yogyakarta.

Jika diperhatikan angka-angka pada Tabel 1 dapat dinyatakan bahwa pola perkembangan tingkat urbanisasi secara umum di perdesaan sekitar Kota Yogyakarta, secara keruangan antara kedua wilayah di bagian utara (di Sleman) maupun selatan (di Bantul) relatif sama. Namun, secara temporal terdapat perbedaan. Pada periode 1980 – 1990, perlembangan tingkat urbanisasi

perdesaan di wilayah perdesaan sekitar Kota Yogyakarta bagian selatan lebih besar, daripada di bagian utara. Pada periode 1990 – 2000 terjadi sebaliknya, justru perkembangan tingkat urbanisasi perdesaan di perdesaan sekitar Kota Yogyakarta bagian utara lebih besar daripada di bagian selatan. Artinya, selama sepuluh tahun terakhir tingkat urbanisasi perdesaan di sekitar Kota Yogyakarta bagian utara lebih tinggi daripada di bagian selatan.

Kenyataan ini memperkuat temuan McGee (1987) dan Rotge, et. al, (1993) bahwa perdesaan di sekitar Kota Yogyakarta mengalami perubahan struktur ruang wilayah, yang ditandai oleh semakin meluasnya daerah-daerah yang mengalami kotadesasi atau secara umum dikenal dengan *in situ urbanization*. Secara meso salah satu fenomena penting permukiman di perdesaan Kabupaten Sleman dan Bantul, bahwa antara tahun 1980 – 1990 banyak desa yang mengalami perubahan status dari desa-desa *rural* menjadi desa-desa *urban*. Bahasan hasil penelitian diatas secara tidak langsung memperlihatkan bahwa perubahan fisik-keruangan daerah perdesaan sekitar kota diakibatkan oleh akibat perluasan pengaruh perkembangan kota.

³⁾ Tingkat urbanisasi dalam penelitian ini diukur dari dua aspek: (1) proporsi jumlah desa perkotaan terhadap jumlah seluruh desa pada tingkat wilayah tertentu; dan (2) proporsi jumlah penduduk desa perkotaan terhadap jumlah seluruh penduduk pada tingkat wilayah tertentu (Suhardjo, dkk., 1998)

Perkembangan Perumahan di Perdesaan Sekitar Kota Yogyakarta

Permasalahan perumahan secara umum dapat ditinjau dari dua aspek, yakni penyediaan perumahan terhadap kebutuhan perumahan, dan penurunan kualitas serta prasarana lingkungan perumahan. Namun demikian dalam penelitian ini dibatasi pada bahasan kebutuhan dan penyediaan perumahan. Perhitungan jumlah kebutuhan bangunan rumah tempat tinggal berdasar data sekunder, menggunakan asumsi ukuran jumlah rata-rata anggota keluarga sebesar 4,5 jiwa per keluarga. Hasil analisis menunjukkan bahwa jumlah kebutuhan bangunan rumah tempat tinggal secara absolut semakin meningkat di daerah sekitar kota pada dua dasawarsa terakhir 1980 – 1990 dan 1990 – 2000. Namun demikian, perkembangan kebutuhan bangunan rumah tempat tinggal di daerah ini belum dapat terpenuhi.

Jumlah bangunan rumah yang tersedia di sekitar Kota Yogyakarta hingga tahun 2000 baru sekitar 198.541 unit, termasuk yang dibangun *developer* sebanyak 35.356 unit (BPS, 2001). Hasil perhitungan besarnya jumlah kebutuhan rumah pada tahun 2000 sebesar 378.827 unit. Artinya, hingga tahun 2000 di perdesaan sekitar Kota Yogyakarta masih kekurangan 180.286 unit bangunan tempat tinggal. Persebaran jumlah kekurangan bangunan rumah tempat tinggal di daerah tersebut; di Kabupaten Sleman lebih besar (kurang 100.710 unit) daripada di Kabupaten Bantul (kurang 79.576 unit).

Jika kekurangan bangunan rumah tersebut diperhitungkan atas dasar besarnya kekurangan yang terjadi di Kota Yogyakarta (7.327 unit), yang sangat potensial dibangun di perdesaan sekitar kota; maka jumlah kekurangan bangunan rumah tempat tinggal di perdesaan sekitar Kota Yogyakarta sebesar 187.613 unit.

Jumlah ketersediaan bangunan rumah di daerah perdesaan sekitar kota kedua daerah tersebut adalah total bangunan rumah tempat tinggal yang dibangun oleh perorangan secara swadaya maupun oleh *developer* swasta dalam wujud bangunan rumah massal atau perumahan. Perumahan yang dibangun *developer* swasta di daerah penelitian telah berkembang sejak tahun 1973 di Kabupaten Sleman (Perumahan IKIP Deresan sebanyak 59 unit bangunan rumah), hingga tahun 2001 (Perumahan Selomartani Asri sebanyak 15 unit bangunan rumah). Di Kabupaten Bantul paling awal mulai dibangun pada tahun 1980 (di Perumahan Pendowoharjo I sebanyak 392 unit bangunan rumah), hingga tahun 2000 (di Perumahan Alam Citra sebanyak 15 unit bangunan rumah).

Hasil analisis hubungan perkembangan jumlah kebutuhan bangunan rumah dengan perkembangan jumlah bangunan rumah yang disediakan oleh *developer* selama dua dasawarsa terakhir (tahun 1980 – 1990, dan tahun 1990 – 2000) dapat ditunjukkan pada Tabel 2. Pada tabel tersebut tampak adanya *trend* semakin besar kebutuhan jumlah

bangunan rumah, semakin besar jumlah unit bangunan rumah dalam perumahan yang dibangun *developer swasta*, baik secara umum maupun di wilayah bagian utara dan selatan sekitar Kota Yogyakarta.

Perkembangan perumahan sekitar Kota Yogyakarta hingga tahun 2000, secara keseluruhan adalah sebanyak 35.356 unit bangunan, tersebar di Kabupaten Sleman sebanyak 25.131 unit dan di Kabupaten Bantul sebanyak 10.225 unit (Tabel 3). Perkembangan lokasi perumahan selama 27 tahun (sejak 1973 – 2000), di wilayah perdesaan sekitar Kota Yogyakarta secara keseluruhan, meningkat dari satu lokasi menjadi 269 lokasi perumahan (Lampiran Gambar 1). Peningkatan jumlah bangunan rumah tempat tinggal selama 27 tahun (1973 – 2000) dari 59 unit menjadi 35.356 unit, dengan tingkat perkembangan 1.349 unit rumah per tahun.

Perkembangan lokasi perumahan, jumlah unit, dan tingkat perkembangan jumlah unit bangunan rumah, secara keruangan berbeda antara daerah sekitar kota yang termasuk Kabupaten Bantul dengan yang termasuk Kabupaten Sleman. Di Kabupaten Bantul, selama 20 tahun terjadi peningkatan dari satu lokasi perumahan terdiri atas 392 unit rumah (tahun 1980), menjadi 73 lokasi perumahan terdiri dari 10.225 unit rumah (tahun 2000). Besarnya tingkat perkembangan 601 unit rumah per tahun. Baik hasil perkembangan maupun tingkat perkembangan tersebut lebih rendah dibandingkan dengan yang terjadi di Kabupaten Sleman. Selama 27 tahun di Sleman terjadi peningkatan dari satu lokasi terdiri atas 59 unit rumah (tahun 1973) menjadi 196 lokasi perumahan terdiri dari 25.131 unit rumah (tahun 2000). Tingkat perkembangan jumlah rumah sebesar 967 unit per tahun.

Tabel 2. Kebutuhan Bangunan Rumah di Perdesaan Sekitar Kota Yogyakarta Tahun 1980, 1990, dan 2000

Daerah	Tahun 1980		Tahun 1990		Tahun 2000	
	Penduduk	Keb. rumah	Penduduk	Keb. rumah	Penduduk	Keb. rumah
Bantul	634.442	140.987	724.822	161.072	806.759	179.280
Perumahan		392		3.614		10.225
Sleman	677.323	150.516	780.334	173.408	897.962	199.547
Perumahan		2.052		10.078		25.131
Sekitar Kota	1.311.765	291.503	1.505.156	334.479	1.704.721	378.827
Perumahan		2.444		13.692		35.356

Keterangan : Keb. Rumah = Jumlah kebutuhan bangunan rumah tempat tinggal
 Sumber : BPS, 1980; 1990; 2001

Tabel 3. Perkembangan Jumlah Perumahan di Daerah Perdesaan Sekitar Kota Yogyakarta Tahun 1973 – 2001

Tahun	Bantul			Sleman			Sekitar Kota Yogyakarta		
	Lo-kasi	Rumah	Per k/th	Lo-kasi	Ru-mah	Perk /th	Lo-kasi	Ru-mah	Per/th
1973-1975	0	0	0	1	59	20	1	59	20
1976-1980	1	392	78	11	1.993	399	12	2.385	477
1981-1985	1	68	14	23	2.715	543	24	2.783	557
1986-1990	15	3.154	631	36	5.311	1.062	51	8.315	1.693
1991-1995	25	2.900	599	63	9.604	1.921	88	12.498	2.520
1996-2000	31	3.711	797	62	5.449	1.035	93	9.055	1.832
Jumlah	73	10.225		196	25.131		269	35.356	
Rata-rata			601			967			1.349

Keterangan : Perk/th = Perkembangan per tahun

Sumber : Analisis Data BPS, 1980; 1990; 2001; dan YUIMS, 1999

Perkembangan perumahan baik secara umum di sekitar Kota Yogyakarta maupun secara khusus di setiap bagian daerah sekitar kota tersebut bersifat fluktuatif, namun demikian masih menunjukkan adanya *trend* peningkatan yang tinggi. Hubungan antara waktu pembangunan perumahan dengan jumlah bangunan rumah yang dibangun *developer*, baik secara umum maupun secara khusus di setiap bagian wilayah sekitar kota (Tabel 4). Secara umum di perdesaan sekitar kota berlaku persamaan tersebut $Y = 1.475x - 2.914.100$; korelasinya sangat

kuat mengingat besarnya koefisien korelasi (r) = 0,94 besarnya nilai $F = 216,43$ pada signifikansi $F = 0,00$. Secara khusus di perdesaan sekitar kota bagian selatan (Kabupaten Bantul) berlaku persamaan tersebut $Y_1 = 569 x_1 - 1.129.347$; besarnya koefisien korelasi (r) = 0,95; besarnya $F = 154,27$ pada signifikansi $F = 0,00$. Demikian juga di perdesaan sekitar kota bagian utara (Kabupaten Sleman) berlaku persamaan tersebut $Y_2 = 1.050 x_2 - 2.078.378$; besarnya koefisien korelasi (r) = 0,95; besarnya $F = 248,58$ pada signifikansi $F = 0,00$.

Tabel 4. Trend Peningkatan Jumlah Bangunan Rumah di Perumahan Sekitar Kota Yogyakarta Tahun 1973 – 2001

Parameter	Bantul	Sleman	Sekitar Kota Yogyakarta
Persamaan	$Y_1 = 569 X_1 - 1129347$	$Y_2 = 1051 X_2 - 2078378$	$Y = 1475 X - 2914100$
Koef (r)	0,95	0,95	0,94
r kuadrat	0,91	0,91	0,90
F	154,27	248,58	216,43
Signif F	0,00	0,00	0,00
Jumlah rumahTahun 2000Tahun 2025	10.22522.878	25.13149.897	35.35672.775

Keterangan : Y = jumlah bangunan rumah di perumahan; X = waktu (tahun)
 Sumber : Analisis Data BPS, 1980; 1990; 2001; dan YUIMS, 1999

Makna fakta tersebut di atas, bahwa *trend* peningkatan jumlah bangunan rumah baik di perdesaan sekitar Kota Yogyakarta, di bagian utara, maupun di bagian selatan memiliki pola yang sama. *Trend* tersebut bahwa bangunan rumah tempat tinggal yang dibangun *developer* swasta, semakin lama jumlahnya semakin besar. Jumlah bangunan rumah tempat tinggal di perumahan-perumahan yang dibangun *developer* swasta secara umum di perdesaan sekitar Kota Yogyakarta, pada dua puluh lima tahun mendatang dapat diprediksi akan berjumlah 72.775 unit. Demikian juga di kedua daerah perdesaan sekitar kota, di Kabupaten Bantul dapat diprediksi akan berjumlah 22.878 unit, yang lebih kecil daripada di Kabupaten Sleman yakni 49.897 unit pada tahun yang sama (2025). Perbedaan tersebut akibat perbedaan tingkat perkembangan jumlah

bangunan rumah di antara Kabupaten Sleman dan Kabupaten Bantul. Hasil uji beda rata tingkat perkembangan jumlah bangunan rumah di kedua daerah ini, menunjukkan besarnya nilai $t = 1,56$ pada probabilitas 0,05. Maknanya, bahwa tingkat perkembangan jumlah bangunan rumah tempat tinggal di perdesaan sekitar Kota Yogyakarta bagian utara lebih cepat (rata-rata 967 unit/per tahun) daripada di bagian selatan Kota Yogyakarta (rata-rata 601 unit/per tahun).

Konversi Pemanfaatan Lahan Pertanian untuk Perumahan

Kenyataan bahwa perumahan di perdesaan Kabupaten Sleman dan Bantul, antara tahun 1980 – 2000 bukan saja mengalami perubahan status dari desa-desa *rural* menjadi desa-desa *urban*;

namun juga mengalami perkembangan kuantitas bangunan dan lokasi perumahan. Konsekuensinya, secara langsung dapat ditunjukkan bahwa perubahan fisik-keruangan daerah perdesaan sekitar kota diakibatkan oleh adanya perluasan perumahan. Bentuk-bentuk penggunaan lahan sebelum digunakan untuk perumahan, di antara 269 lokasi perumahan sebagian besar (67,3%) adalah lahan sawah. Sebagian lagi terdiri atas lahan tegal (11,5%), sawah dan tegal (8,6%), dan lahan pekarangan sebesar 12,6 persen atau 23 lokasi (Tabel 5).

Pada Tabel 5 tersebut juga ditunjukkan bahwa sebagian besar lahan sebelum digunakan untuk perumahan di kedua daerah (Sleman dan Bantul) didominasi oleh lahan pertanian (sawah dan tegal). Maknanya, bahwa konsekuensi perkembangan pembangunan perumahan adalah konversi lahan pertanian ke lahan permukiman; dan harga lahan yang

semakin meningkat serta keterbatasan lahan, berakibat pada kecenderungan dari pemanfaatan pekarangan dan tegal ke pemanfaatan lahan sawah untuk perumahan, baik di Kabupaten Sleman maupun di Bantul.

Jumlah lahan untuk 269 lokasi perumahan yang dibangun *developer* di sekitar Kota Yogyakarta hingga tahun 2000, secara keseluruhan seluas 1.232,92 hektar. Seluas 1.068,45 hektar lahan pertanian terkonversi berada di perdesaan sekitar kota termasuk Kabupaten Sleman, sedangkan seluas 164,47 hektar terdapat di perdesaan sekitar kota yang termasuk Kabupaten Bantul. Konversi lahan pertanian menjadi lahan perumahan yang dibangun *developer* swasta, berkembang sejak tahun 1973 berawal dari pemanfaatan lahan tegal untuk perumahan IKIP Deresan di Kabupaten Sleman; hingga tahun 2000 lebih banyak memanfaatkan lahan sawah untuk

Tabel 5. Bentuk Penggunaan Lahan Sebelum Digunakan Perumahan di Perdesaan Sekitar Kota Yogyakarta

Bentuk Penggunaan Lahan	Bantul		Sleman		Sekitar Kota	
	Lokasi	Persen	Lokasi	Persen	Lokasi	Persen
Sawah	46	63,0	135	68,9	181	67,3
Tegal	19	26,0	12	6,1	34	11,5
Sawah dan tegal	4	5,5	19	9,7	31	8,6
Pekarangan	4	5,5	30	15,3	23	12,6
Jumlah	73	100,0	196	100,0	269	100,0

Sumber : Analisa Data BPS, 1980; 1990; 2001; dan YUIMS, 1999

perumahan. Konversi lahan paling awal di Kabupaten Bantul terjadi di Perumahan Pendowoharjo pada tahun 1980 berupa lahan tegal, hingga tahun 2000 memanfaatkan lahan sawah.

Dampak langsung pembangunan perumahan yang disediakan oleh *developer* selama dua puluh lima tahun terakhir (tahun 1975-2000) adalah peningkatan luas konversi lahan pertanian (Tabel 6.) Hal ini ditunjukkan dari hasil analisis perkembangan luas lahan perumahan sekitar Kota Yogyakarta hingga tahun 2000, secara keseluruhan sebesar 1.232,93 hektar, yang tersebar di Kabupaten Sleman sebanyak 1068,45 hektar, dan di Kabupaten Bantul seluas 164,47 hektar. Tingkat perkembangan luas konversi lahan

pertanian 47,72 hektar per tahun. Artinya, secara umum (keseluruhan) semakin besar jumlah bangunan perumahan dibangun *developer* swasta, semakin luas konversi lahan pertanian di perdesaan sekitar kota yang terdapat di Kabupaten Sleman lebih luas dari pada di Kabupaten Bantul.

Tabel 6 menunjukkan tingkat perkembangan luas konversi lahan pertanian ke lahan perumahan, secara keruangan menunjukkan perbedaan antara daerah sekitar kota yang termasuk daerah Kabupaten Bantul dengan yang termasuk daerah Kabupaten Sleman. Di Kabupaten Bantul, selama 20 tahun telah terjadi konversi lahan pertanian seluas 2,75 hektar (tahun 1980), menjadi 164,47 hektar (tahun 2000). Rata-rata tingkat perkembangan luas

Tabel 6. Perkembangan Bangunan Rumah dan Luas Konversi Lahan Pertanian di Daerah Perdesaan Sekitar Kota Yogyakarta Tahun 1973-2000

Tahun	Bantul	Sleman	Sekitar Kota		Rumah	Lahan	Perk/th	Rumah	Lahan
Perk/th	Rumah	Lahan	Perk/th	1973-1975	0	0	0	59	3,00
1,00	59	3,00	1,00	1976-1980	392	2,75	0,55	1.993	49,55
9,91	2.385	52,30	10,46	1981-1985	68	1,00	0,20	2.715	67,14
13,43	2.783	68,14	13,63	1986-1990	3.154	35,03	7,00	5.311	2020,87
40,57	8.315	237,99	47,60	1991-1995	2.900	53,71	10,74	9.604	504,74
100,95	12.498	560,35	112,07	1996-2000	3.711	71,9	14,40	5.449	241,15
48,23	9.055	212,51	42,502	Jumlah	10.225	164,47		25.131	1068,45
	35.356	1232,93		Rata-rata			9,67		
41,09			47,42						

Keterangan: Perk/th = Perkembangan dalam hektar per tahun

Sumber: Analisis Data BPS, 1980; 1990; 2001; dan YUIMS, 1999

konversi lahan pertanian sebesar 9,67 hektar per tahun. Di Kabupaten Sleman selama 27 tahun telah terjadi peningkatan dari 3 hektar (tahun 1973) menjadi 1.068,45 hektar (tahun 2000), dengan tingkat perkembangan luas konversi lahan sebesar 41,09 hektar per tahun.

Perkembangan luas konversi lahan pertanian untuk perumahan baik secara umum maupun secara khusus di setiap bagian daerah sekitar kota bersifat fluktuatif. Namun demikian, terdapat korelasi yang sangat kuat antara variabel waktu (tahun) dengan luas konversi lahan pertanian untuk perumahan yang dibangun *developer*; baik di seluruh daerah sekitar kota maupun di setiap bagian wilayah sekitar kota (Tabel 7.). Hasil analisis regresi antara variabel waktu (tahun) dengan luas konversi lahan pertanian di perdesaan sekitar kota, adalah $Y = 52X - 102836$ memiliki korelasi sangat nyata (r

$= 0,93$; nilai $F = 154,46$; signifikansi $F = 0,00$). Regresi yang diperoleh khusus untuk perdesaan sekitar kota bagian selatan (Kabupaten Bantul) adalah $Y_1 = 9,62X_1 - 19099$ korelasinya sangat meyakinkan ($r = 0,92$; besarnya $F = 91,29$; signifikansi $F = 0,00$). Demikian juga regresi untuk perdesaan sekitar kota bagian utara (Kabupaten Sleman), yakni $Y_2 = 46X_2 - 91027$ hubungannya sangat nyata ($r = 0,93$; besarnya $F = 164,90$; signifikansi $F = 0,00$).

Kenyataan tersebut memiliki arti bahwa luas konversi lahan pertanian di perdesaan sekitar Kota Yogyakarta semakin lama semakin luas. Hal ini terjadi baik di bagian utara maupun di bagian selatan dengan pola yang sama. Peningkatan jumlah luas konversi lahan pertanian untuk perumahan yang dibangun *developer* swasta, mendasarkan regresi di atas dapat diprediksi bahwa secara umum di perdesaan sekitar Kota Yogyakarta, pada

Tabel 7. *Trend* Peningkatan Luas Konversi Lahan Pertanian ke Lahan Perumahan di Sekitar Kota Yogyakarta tahun 1973 – 2000

Parameter	Bantul	Sleman	Sekitar Kota Yogyakarta
Persamaan	$Y_1 = 9,62X_1 - 19099$	$Y_2 = 46X_2 - 91027$	$Y = 52X - 102836$
Koef. (r)	0,92	0,93	0,93
r kuadrat	0,85	0,87	0,86
F	91,29	164,90	154,46
Signif. F	0,00	0,00	0,00
Jum. Rumah			
Thn 2000	164,47	1.068,48	1.232,93
Thn 2005	341,00	2.123,00	2.464,00

Keterangan: Y = luas konversi lahan pertanian; X = waktu (tahun)
 Sumber: Analisis Data BPS, 1980; 1990; 2001; dan YUIMS, 1999

tahun 2025 akan seluas 2.464 hektar. Luas prediktif konversi lahan pertanian tersebut akan tersebar di Kabupaten Bantul seluas 341 hektar, sedangkan di Kabupaten Sleman seluas 2.123 hektar pada tahun 2025.

Uraian di atas mendukung pernyataan bahwa perkembangan Kota Yogyakarta berakibat pada perubahan fisik perdesaan sekitarnya, terutama berwujud semakin luasnya konversi lahan pertanian untuk lahan perumahan. Jika Harsono (1995) mengungkap lahan sawah beririgasi teknis di sekitar setiap kota besar mengalami konversi untuk perumahan sekitar 10 ha per tahun; kasus di perdesaan sekitar Kota Yogyakarta telah terjadi hampir empat kali lipat (47,72 ha/ tahun) dari prediksi tersebut, sebagai akibat pembangunan perumahan

KESIMPULAN

Beberapa kesimpulan hasil penelitian ini dapat dikemukakan sebagai berikut.

1. Perdesaan di sekitar Kota Yogyakarta secara *temporal* maupun secara *spatial* sedang mengalami urbanisasi. Tingkat urbanisasi yang tinggi sebelum tahun 1990 lebih banyak terjadi di sebelah selatan Kota Yogyakarta, sedangkan setelah tahun 1990 lebih banyak terjadi di bagian utara. Perubahan-perubahan fisik-keruangan daerah perdesaan sekitar kota, sebagai akibat langsung perluasan pengaruh perkembangan kota Yogyakarta, yang salah satunya

terwujud pada perkembangan perumahan.

2. Perkembangan jumlah lokasi perumahan, jumlah unit, dan tingkat perkembangan jumlah unit bangunan rumah, di perdesaan sekitar Kota Yogyakarta sangat tinggi. Secara keruangan perkembangan tersebut di perdesaan sekitar kota yang termasuk Kabupaten Bantul, lebih kecil dari pada yang termasuk Kabupaten Sleman. *Trend* bangunan rumah yang dibangun *developer* swasta, secara umum di perdesaan sekitar semakin lama jumlahnya semakin besar. Artinya bahwa perkembangan perumahan yang dibangun *developer* swasta di perdesaan sekitar kota di bagian utara Kota Yogyakarta lebih cepat dari pada di bagian selatan.
3. Salah satu dampak perkembangan pembangunan perumahan adalah konversi lahan pertanian menjadi lahan permukiman. Konversi lahan pertanian untuk permukiman bukan saja lahan kering (tegal), namun sebagian besar telah mengkonversi lahan basah (sawah) untuk perumahan baik di Kabupaten Sleman maupun di Bantul. Semakin besar jumlah bangunan perumahan dibangun *developer* swasta, semakin luas konversi lahan pertanian di sekitar Kota Yogyakarta. Konversi lahan pertanian di perdesaan sekitar kota yang terdapat di Kabupaten Sleman lebih luas dan lebih cepat daripada di Kabupaten Bantul.

DAFTAR PUSTAKA

- Anonimus, 2001, 2002 Penjualan Rumah Akan Naik, dalam *Harian Bernas omor 40 Tahun ke 56*, 28 Desember 2001, Hal 6.
- BPS, 1990, *Penduduk Indonesia Hasil Sensus Penduduk 1990*, Jakarta: Biro Pusat Statistik.
- _____, 1997, *Statistik Pembangunan Perumahan Indonesia*, Jakarta: Badan Pusat Statistik.
- _____, 2001, *Hasil Sementara Sensus Penduduk 2000 Per Desa/ Kelurahan Propinsi D.I Yogyakarta*, Yogyakarta: BPS Propinsi DI Yogyakarta.
- Departemen Penerangan, 1992, *Undang-undang Pokok Perumahan No. 4 tahun 1992, tentang Perumahan dan Pemukiman*, Jakarta: Departemen Penerangan.
- Dwyer, D.J., 1979, *People Housing in Third World Cities, Perspectives on The Problem of Spontaneous Settlement*, London: Longman Group Limited.
- ESCAP, 1979, *Guideline for Integrated Rural Centre Planning*, Bangkok Economic and Social Commission for Asia and The Pacific (ESCAP).
- Harsono, S., 1996, Masalah Pengendalian Penguasaan dan Harga Tanah Bagi Rumah sederhana dan Rumah Sangat Sederhana di sekitar Perkotaan, dalam *Seminar Nasional Pengembangan Rumah Sederhana dalam Perspektif Pembangunan dan Pementasan Kemiskinan*, di Jakarta tanggal 20 Januari, 1995.
- McGee, Terry G., 1987, Urbanisasi or Kotadesasi?: The Emergence of New Region of Economic Interaction in Asia, *Paper Prepared for a Seminar and Presented to the EWeAPI Staff*, March 1987, Honolulu: EWEAPI.
- Itohardoyo, Su., 1999, Pembangunan Perumahan Murah Bagi Masyarakat Berpendapatan Rendah di Indonesia, *Makal Pidato Pengukuhan Jabatan Lektor Kepala*, Yogyakarta: Fakultas geografi UGM.
- Rotge, Vincent L., et al., 1993, *Rural-Urban Linkages in Perspective: Implications for Regional Development Patterns and Employment Expansion in Hinterland Communities*, Yogyakarta: Faculty of Geography, Gadjah Mada University.
- Suhardjo, A.J., dkk., 1998, *Diversifikasi dan Dinamika Perdesaan: Studi Determinan Regional dan Dampak Diversifikasi Perdesaan di Daerah Istimewa Yogyakarta*, Yogyakarta: Universitas Gadjah Mada.
- World Commission Environment and Development (WCED), 1987, *Our Common Future*, Oxford: Oxford University Press.
- World Bank, 1994, *Indonesia: Environment and Development*, Washington, D.C: World Bank.
- Yeh, Stephen H.K., and Laquian, A.A., 1979, *Housing Asia's Millions: Problems, Policies, and Prospects for Low-Cost Housing in Southeast Asia*, Ottawa: The International Development Research Centre.

