

IMPLIKASI PERKEMBANGAN PERUMAHAN TERHADAP PENGUNAAN LAHAN DI DESA BONGAN, KABUPATEN TABANAN, BALI.

Benny Williyanto¹, I Made Gde Sudharsana²,
Email: Bennywilliyanto@gmail.com¹, dan made_gde@hotmail.com²
Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik
Universitas Hindu Indonesia

Abstract

The resulting growth and population density also affects the use of existing space. This is evidenced by the process of land conversion that is so rapid due to urban activity is extended to the edge of the city. Bongan Village is a part of Tabanan District which is located on the strategic urban outskirts, so it has a good appeal to be a residential area or commercial area. With its strategic location it will certainly affect the agricultural land in Bongan Village whose land use conditions are shifting. Therefore, The purpose of this study is to identify the development of agriculture land conversion into non-agricultural land and analyze the socio-economic conditions of the community related to the conversion of agricultural land there. This study uses spatial analysis to calculate the area of land change and describe the socio-economic condition. Based on the results of the identification and tracking of secondary data of agricultural land area recently decreased every year even almost more than 1 Ha of agriculture land converted into residential land, public infrastructure and road infrastructure development. In 2013 the planting area of Bongan Village is 464 Ha while in 2014, 2015 planting area in Bongan Village of 232 Ha so it can be seen the decrease of agricultural land area in Bongan Village.

Keywords: over land function, peri-urban, social, residential settlements

Abstrak

Pertumbuhan dan kepadatan penduduk yang dihasilkan juga mempengaruhi penggunaan ruang yang ada. Hal ini dibuktikan dengan proses alih fungsi lahan yang begitu pesat akibat aktivitas perkotaan yang meluas hingga ke pinggir kota. Desa Bongan merupakan bagian dari Kabupaten Tabanan yang terletak di pinggiran kota yang strategis, sehingga memiliki daya tarik yang baik untuk dijadikan kawasan pemukiman atau komersial. Dengan lokasinya yang strategis tentunya akan berdampak pada lahan pertanian di Desa Bongan yang kondisi penggunaan lahannya mengalami pergeseran. Oleh karena itu, tujuan penelitian ini adalah untuk mengidentifikasi perkembangan konversi lahan pertanian menjadi lahan non pertanian dan menganalisis kondisi sosial ekonomi masyarakat terkait dengan alih fungsi lahan pertanian. Penelitian ini menggunakan analisis spasial untuk menghitung luas perubahan lahan dan kondisi sosial ekonomi masyarakat. Berdasarkan hasil identifikasi dan penelusuran data sekunder luas lahan pertanian mengalami penurunan setiap tahunnya bahkan hampir lebih dari 1 Ha lahan pertanian dialihfungsikan menjadi lahan pemukiman, infrastruktur umum dan pembangunan infrastruktur jalan. Pada tahun 2013 luas tanam Desa Bongan adalah 464 Ha, sedangkan pada tahun 2014, 2015 luas tanam di Desa Bongan sebesar 232 Ha sehingga terlihat penurunan luas lahan pertanian di Desa Bongan.

Kata kunci: alih fungsi lahan, pinggiran kota, sosial, pemukiman

1. Pendahuluan

Perkembangan fisik kota merupakan konsekuensi dari peningkatan jumlah penduduk dan segala aktivitasnya di suatu wilayah kota. Peningkatan jumlah penduduk tersebut dapat disebabkan oleh penambahan angka kelahiran dan penambahan laju migrasi dari desa ke kota. Seiring meningkatnya aktivitas penduduk, maka permintaan atas lahan di kota juga semakin tinggi. Penduduk kota membutuhkan lahan untuk memenuhi segala aktivitasnya.

Meningkatnya permintaan kebutuhan lahan mengundang persoalan tersendiri karena lahan bersifat tetap dan terbatas. Oleh karena itu pemenuhan kebutuhan lahan pada akhirnya mengarah ke pinggiran kota. Hal ini terutama banyak terjadi di negara-negara berkembang yang kemampuan ekonomi dan teknologinya masih terbatas untuk mengembangkan kota secara vertikal. Penduduk kota memanfaatkan lahan-lahan di pinggiran kota yang relatif masih tersedia luas. Sifat-sifat kekotaan, seperti bangunan dan jalan, kemudian akan merembet secara horizontal keluar dari inti kota (*urban*) ke arah wilayah *peri-urban*.

Gejala perembetan kota tersebut pada akhirnya mengubah wilayah alami menjadi wilayah dengan sifat kekotaan dan membawa perubahan terhadap banyak aspek di wilayah *peri-urban*. Ritohardoyo (2013) menyebutkan bahwa meskipun latar belakang pertumbuhan setiap kota memiliki karakteristik beragam, namun implikasi keruangan yang ditimbulkannya mirip satu sama lain, yakni kecenderungan kompetisi penggunaan lahan di daerah pinggiran atau sekitar kota. Perubahan lainnya adalah meningkatnya ciri-ciri kehidupan sosial ekonomi kota di perdesaan sehingga membawa gejolak sosial dan perubahan gaya hidup di perdesaan. Perubahan ciri kota juga mendorong proses reklasifikasi desa atau secara administratif terjadi perubahan status dari desa menjadi kelurahan (Muta'ali, 2013).

Salah satu fenomena dalam pemanfaatan lahan adalah adanya alih fungsi lahan (konversi) lahan. Fenomena ini muncul seiring dengan bertambahnya kebutuhan dan permintaan terhadap lahan, baik dari sektor pertanian maupun dari sektor non-pertanian akibat pertumbuhan penduduk dan kegiatan pembangunan. Kustiawan dalam Valeriana Darwis (2008) mengemukakan bahwa fenomena alih fungsi lahan terjadi akibat transformasi struktural perekonomian dan demografis, khususnya di negara-negara berkembang.

Desa Bongan memiliki luas lahan pertanian dan perkebunan terluas diantara kelurahan yang lain di wilayah Kecamatan Tabanan yaitu 84,80 ha atau 31,53 % dari luas keseluruhan lahan perkebunan di Kecamatan Tabanan, Desa Bongan memiliki lahan perkebunan paling luas dibandingkan kelurahan lain di Kecamatan Tabanan, hal ini berarti sebagian besar wilayah Kelurahan Bongan masih berupa lahan hijau. Desa yang memiliki lahan perkebunan tersempit adalah Desa Dajan Peken yaitu seluas 10,74 ha atau 3,99 % dari total luas keseluruhan lahan pertanian dan perkebunan di Kecamatan Tabanan, hal ini dikarenakan wilayah Kelurahan Dajan Peken merupakan wilayah pusat Kota Tabanan yang lebih difokuskan untuk pusat pemerintahan dan pusat-pusat pelayanan umum bagi penduduk Kota Tabanan.

Berdasarkan data Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Tabanan dari tahun 2013 hingga tahun 2017 terdapat permohonan ijin mendirikan bangunan pada Desa Bongan sebesar 1.123 ijin, dimana pada tahun 2014 terdapat jumlah ijin tertinggi 411 dan terendah pada tahun 2016 sebesar 49 ijin, kondisi ini

terus mengalami perubahan sehingga merubah penggunaan lahan pada Desa Bongan tersebut.

Tujuan dari penelitian ini mengetahui perkembangan penggunaan lahan perumahan dan permukiman yang terjadi di Desa Bongan, Kecamatan Tabanan, Kabupaten Tabanan dari tahun 2010 sampai dengan 2018. Berdasarkan perumusan di atas, maka tujuan penelitian adalah sebagai berikut : (1) Mengidentifikasi perkembangan penggunaan lahan perumahan dan permukiman yang terjadi di Desa Bongan, Kecamatan Tabanan, Kabupaten Tabanan dari tahun 2010 sampai dengan 2018; (2) Menganalisis faktor – faktor apakah yang mempengaruhi perubahan lahannya serta kecenderungan masyarakat yang memilih hunian di Desa Bongan, Kecamatan Tabanan, Kabupaten Tabanan dari Tahun 2010 sampai dengan Tahun 2018.

2. Metode Penelitian

Desa Bongan berada di wilayah Kecamatan Tabanan, Kabupaten Tabanan. Berdasarkan data BPS Kabupaten Tabanan Tahun 2017, luas Desa Bongan adalah 4,45 Km² atau sekitar 8,66 % dari luas Kecamatan Tabanan. Desa Bongan berbatasan langsung dengan 4 Desa dari 2 Kecamatan. Penduduk di Desa Bongan adalah sekitar 7.884 jiwa atau sekitar 10,67% dari jumlah penduduk di Kecamatan Tabanan dengan jumlah sekitar 73.870 jiwa. Dengan berkembangnya jumlah penduduk maka akan berpengaruh terhadap penggunaan lahan di Desa Bongan. Jumlah penduduk di Desa Bongan terus mengalami perkembangan, yaitu pada tahun 2010 adalah sekitar 5.302 jiwa, di tahun 2014 sekitar 6.816 jiwa dan pada tahun 2018 sekitar 7.884 jiwa.

Untuk mempermudah dan menghemat waktu dalam penelitian ini, peneliti menggunakan teknik sampling. Untuk dapat menggambarkan kondisi pemilihan bertempat tinggal di Desa Bongan. Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan teknik sampel dengan maksud (*purposive sampling*). Menurut Sugiyono (2001), menyatakan bahwa teknik *purposive sampling* adalah teknik penentuan sampel dengan pertimbangan tertentu. Menurut Margono (2004), pemilihan sekelompok subjek dalam *purposive sampling*, didasarkan atas ciri – ciri tertentu yang dipandang mempunyai sangkut paut yang erat dengan ciri – ciri populasi yang sudah diketahui sebelumnya. Dengan kata lain unit sampel yang dihubungi disesuaikan dengan kriteria – kriteria tertentu yang diharapkan berdasarkan tujuan penelitian.

Berdasarkan Profil Desa Bongan Tahun 2018, jumlah penduduk pada umur 25 – 55 tahun adalah sejumlah 3.253 jiwa. Dari total jumlah penduduk tersebut yang masuk dalam jumlah populasi adalah hanya 5 % dari 3.253 jiwa dibagi 5, menjadi 162 KK. Perhitungan itu digunakan untuk melihat jumlah sampel berdasarkan KK dari penduduk yang berumur 25 – 55 tahun. Jadi jumlah sampel yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

$$n = 3.253 \times 5/100$$

$$n = 162 \text{ jiwa}$$

Jadi jumlah sampel yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebanyak 162 jiwa, yang tersebar di seluruh Desa Bongan.

Menurut Arikunto (1998), variabel penelitian adalah objek penelitian yang bervariasi, atau apa yang menjadi titik perhatian suatu penelitian, maka yang menjadi variabel dalam penelitian ini adalah:

- 1) Perubahan luas dan jenis penggunaan lahan di Desa Bongan, Kecamatan Tabanan, Kabupaten Tabanan.
- 2) Faktor dominan yang menyebabkan perubahan lahan serta faktor yang mempengaruhi masyarakat memilih perumahan (bertempat tinggal).

Alat yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

- 1) Laptop (*hardware*) dengan spesifikasi minimum pentium 4 dengan RAM 3 GB dan grafik 512 MB sehingga mampu bekerja dalam mendigitasi peta dengan baik.
- 2) Perangkat lunak (*softwareGIS*) untuk mengolah data spasial: *ArcGis 10.1* dan *google Earth Pro 7.1.2.2019* untuk mengambil citra digital.
- 3) Perangkat lunak pendukung: *MS Office Tools 2007*.
- 4) Printer yang digunakan untuk mencetak hasil kerja yang telah dilakukan di komputer dalam bentuk data analog (*hardcopy*).
- 5) GPS (*Global Positioning System*) yang digunakan dalam kerja lapangan untuk menunjukkan posisi sehingga sesuai dengan titik yang telah ditentukan.
- 6) Kamera digital yang digunakan untuk dokumentasi lapangan.

Bahan:

1. Citra satelit *Quickbird* hasil perekaman tahun 2010, 2014 dan tahun 2018.
2. Peta Administrasi Desa Bongan, Kecamatan Tabanan, Kabupaten Tabanan, Peta administrasi yang digunakan adalah peta batas administrasi Desa Bongan yang diperoleh dari Kantor Desa Bongan.
3. Data - data Sekunder, yaitu pendukung yang diperoleh dari Pemerintah Kabupaten Tabanan seperti BAPPEDA, BPS, Dinas Perijinan, Kantor Camat, dan Instansi-instansi terkait sesuai dengan data yang dibutuhkan untuk mendukung penelitian.

Adapun teknik pengumpulan data primer yang digunakan antara lain sebagai berikut:

1. Observasi Lapangan
Teknik observasi lapangan adalah teknik memperoleh data dengan cara pengamatan langsung ke lapangan, melalui proses pencatatan secara sistematis pada lokasi penelitian.
2. Wawancara
Metode wawancara adalah teknik memperoleh data dengan cara bertemu langsung dengan narasumber dan menyediakan daftar pertanyaan yang sudah disediakan terlebih dahulu serta bersifat fleksibel.
3. Kuisisioner
Kuisisioner adalah teknik pengumpulan data dengan cara menyebarkan selebaran-selebaran pada responden yang telah daftar pertanyaan yang telah ditentukan. Metode ini digunakan untuk melihat kondisi perkembangan perekonomian masyarakat, baik itu dari segi mata pencaharian penduduk dan tingkat pendapatan penduduk. Metode ini digunakan untuk mempermudah peneliti dalam memperoleh data dilapangan dengan menggunakan teknik sampling.
4. Survei instansi
Survey instansi adalah pengumpulan data melalui instansi – instansi pemerintah untuk memperoleh data – data yang dapat mendukung penelitian ini. Pengumpulan data sekunder ini dilakukan dengan teknik dokumentasi, yaitu mencatat dan mempelajari data – data statistik serta tata ruang yang berhubungan erat dengan permasalahan yang dibahas. Teknik ini dilakukan untuk mendukung data primer yang diperoleh oleh peneliti.

3. Pembahasan

3.1 Sebaran Perumahan di Desa Bongan

Adapun banjar yang memiliki perumahan terbanyak pada Banjar Lebah terdapat 4 titik perumahan, sedangkan Banjar Bedha dan Banjar Wanasara masing-masing terdapat 1 titik perumahan.

Tabel 1. Sebaran Perumahan di Desa Bongan

No.	Banjar	Nama Perumahan
1	Bongan Kauh Kaja	Perumahan Graha Pertiwi Gedong Becik
2	Bongan Kauh Kaja	Perumahan BTN Puskopad TNI-AD
3	Bongan Kauh Kelod	Perumahan Griya Bale Bali
4	Wanasara	Perumahan BCA Land
5	Wanasara Klod	Perumahan Cemara Wanasara Asri
6	Wanasara Klod	Perumahan Graha Sastra Loka
7	Bedha	Perumahan Griya Anyar Residence
8	Wanasara Kaja	Perumahan Graha Citra Lestari
9	Wanasara Kaja	Perumahan Green Bongan
10	Bongan Puseh	Perumahan Gedong Bongan Asri
11	Bongan Pala	Perumahan Candra Buana Asri
12	Bongan Pala	Perumahan Mutiara Harapan
13	Bongan Pala	Perumahan Tarumas Bongan Residence
14	Bongan Lebah	Perumahan Bongan Asri
15	Bongan Lebah	Perumahan Mesari Bongan Lebah
16	Bongan Lebah	Perumahan Graha Citra Lestari 2
17	Bongan Lebah	Perumahan Dukuh Bongan Residence
18	Bongan Jawa Kangin	Perumahan Bongan Lestari Residence
19	Bongan Jawa Kangin	Perumahan stana Residence
20	Bongan Jawa Kawan	Perumahan BCA (Bumi Cempaka Asri) Land
21	Bongan Jawa Kawan	Perumahan Taman Sri Devi 2

Sumber : Hasil Observasi Lapangan, Tahun 2018

3.2 Analisis Kebijakan dan Pengaturan Mempengaruhi Perkembangan Penggunaan Lahan

Terdapat beberapa kebijakan yang mempengaruhi perkembangan penggunaan lahan di Desa Bongan, sebagai berikut:

1. Peraturan Presiden Nomor 45 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Kawasan Perkotaan Denpasar, Badung, Gianyar dan Tabanan. Dalam peraturan Presiden tersebut telah diatur pembagian zona, disebagian kecamatan Tabanan berada dalam kawasan peruntukan perumahan dengan kepadatan rendah hingah sedang, namun dengan kondisi dilapangan Desa Bongan dalam kurun waktu 10 tahun terakhir dapat dikatakan tinggi. Dengan belum disahkannya Rencana Detail Tata Ruang Kabupaten Tabanan belum secara rinci pengaturan zona peruntukan perumahan perumahan dan permukiman, menggingat pada peraturan Presiden Nomor 45 Tahun 2011 sebagian wilayah di Kecamatan Tabanan terdapat zona peruntukan pertanian sehingga belum

adanya ketegasan dalam hal pembagian zona menggigit Desa Bongan dapat dikatakan sebagian besar peruntukan ruang digunakan untuk lahan pertanian.



Gambar 1. Sebaran Perumahan di Desa Bongan
Sumber : Hasil Observasi Lapangan, Tahun 2018

2. Peraturan Daerah Kabupaten Tabanan Nomor 11 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Tabanan Tahun 2012-2032. Kecamatan Tabanan berada dalam kawasan penyangga antar kawasan perkotaan inti dan kawasan perkotaan disekitarnya (Kecamatan Tabanan- Kecamatan Kediri), sedangkan kawasan diluar kawasan tersebut didukung pusat pusat lingkungan sebagai pusat kawasan permukiman yang melayani kawasan permukiman pedesaan disekitarnya. Desa Bongan berada dalam pusat lingkungan Bongan yang hanya melayani Desa Bongan dan Desa Gubug, sedangkan kondisi lapangan banyak pembangunan perumahan yang dihuni diluar kedua Desa Tersebut serta menjadi daya tarik sebagian pekerja yang melakukan aktifitas di Kabupaten Badung dan Kota Denpasar.
3. Peraturan Bupati Tabanan Nomor 8 Tahun 2018 tentang Tata Cara Pemberian Izin Lokasi. Dalam Peraturan Bupati tersebut menyatakan Ijin lokasi dapat diberikan kepada perusahaan yang sudah mendapat persetujuan penanaman modal sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan untuk memperoleh tanah dengan luas yang telah ditentukan sehingga apabila perusahaan tersebut berhasil membebaskan seluruh areal yang di tunjuk, maka luas penguasaan tanah oleh perusahaan tersebut dan perusahaan – perusahaan lain yang merupakan satu grup perusahaan dengannya tidak lebih dari luasan sebagai berikut : Untuk usaha pengembangan perumahan dan pemukiman : 1. Kawasan perumahan pemukiman seluas 400 Ha dan 2. Kawasan Resort Perhotelan seluas 200 Ha. Namun kondisi ini tidak sesuai dengan kenyataan

dilapangan bahwa pembangunan perumahan didominasi oleh perorangan, dan peraturan ini sedikit terlambat mengingat pembangunan perumahan telah dilaksanakan mulai dari tahun 2012.

3.3 Analisis Penggunaan Lahan dan Pengaruhnya Perumahan Permukiman

Dengan berkembangnya penggunaan lahan tentunya akan berpengaruh terhadap menurunnya luas lahan akibat pengaruh dari alih fungsi lahan yang terdapat di Desa Bongan. Biasanya, dengan berdirinya bangunan – bangunan seperti perumahan tentunya akan memberikan dampak positif dan negatif. Berdasarkan hasil perhitungan digitasi peneliti dari tahun 2010 sampai dengan 2018, telah terjadi perubahan yang cukup signifikan terhadap jenis penggunaan lahan persawahan dan tegalan di Desa Bongan. Pada tahun 2018 jenis penggunaan lahan untuk perumahan dan permukiman di Desa Bongan sebesar 136,03 hektar. Sedangkan pada tahun 2010 hanya sebesar 78,02 hektar. Hal ini terjadi dikarenakan pada delapan tahun terakhir jumlah penggunaan lahan untuk peruntukan perumahan meningkat berdasarkan data Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Tabanan, hingga tahun 2017 terdapat 1.123 ijin yang diterbitkan dalam rangka pembangunan rumah. Peningkatan penggunaan lahan tersebut tidak terlepas dari peningkatan jumlah penduduk di Desa Bongan. Pada tahun 2010 jumlah penduduk 5.302 jiwa dan pada tahun 2018 jumlah penduduk 7.884 jiwa. Dapat dilihat dengan tabel dan grafik di bawah ini.

Tabel 2. Luas Perkembangan Penggunaan Lahan di Desa Bongan Tahun 2010-2018

No.	Tahun	Sawah (Ha)	Tegalan (Ha)	Permukiman (Ha)	Perdagangan dan Jasa (Ha)	Lainnya (Ha)
1	2010	46,4	74,5	78	8,5	6,1
2	2014	23,2	64,5	116	11,5	5,5
3	2018	20,8	40,25	136	11,7	4,8

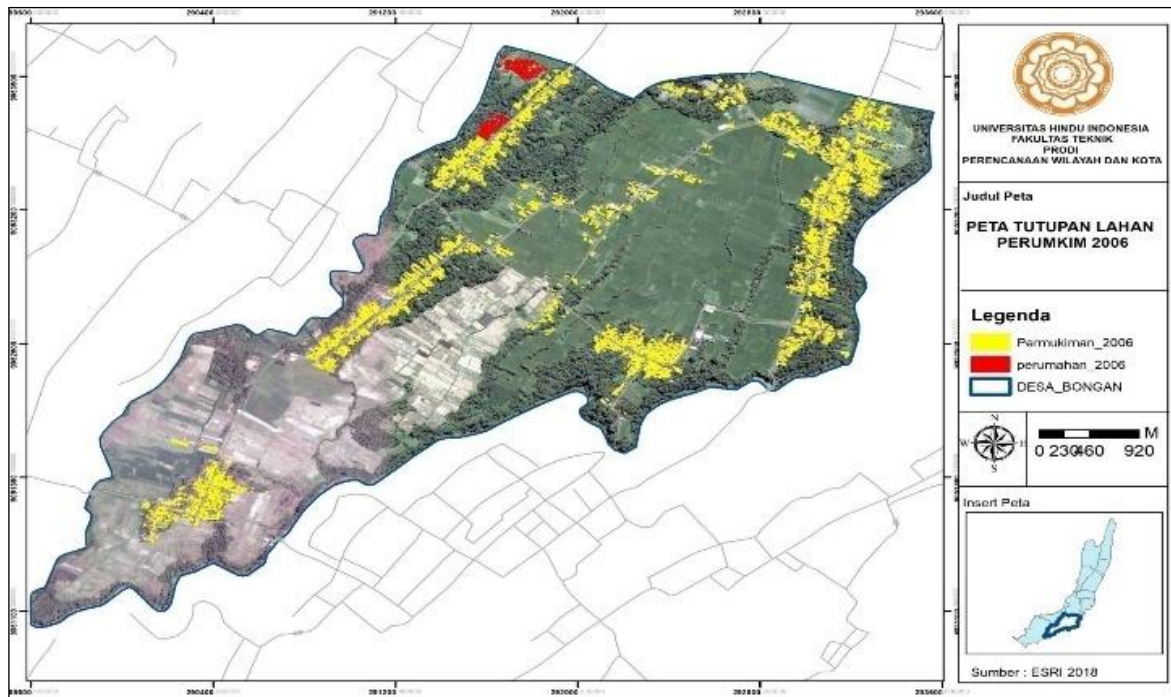
Sumber : Hasil Analisis Peneliti, Tahun 2018



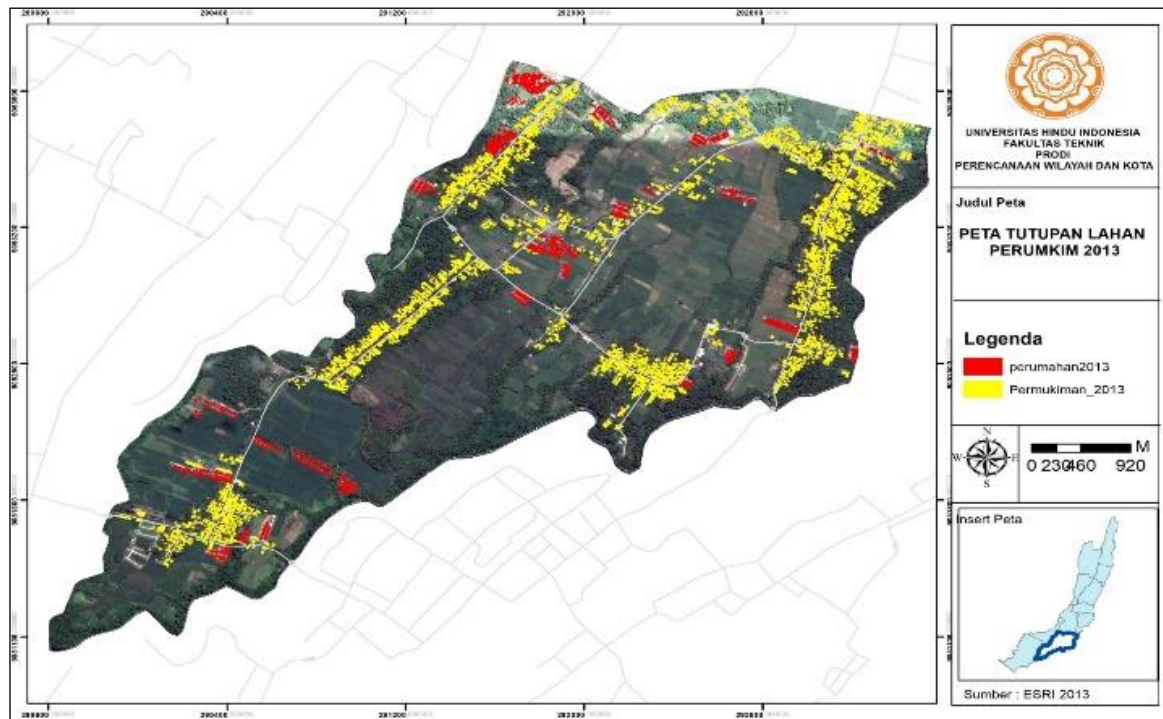
Gambar 2. Grafik Perkembangan Penggunaan Lahan di Bongan Tahun 2010, Tahun 2014 dan Tahun 2018

Sumber : Hasil Analisis Peneliti, Tahun 2018

Gambar 2. Perkembangan Penggunaan lahan Desa Tahun 2010

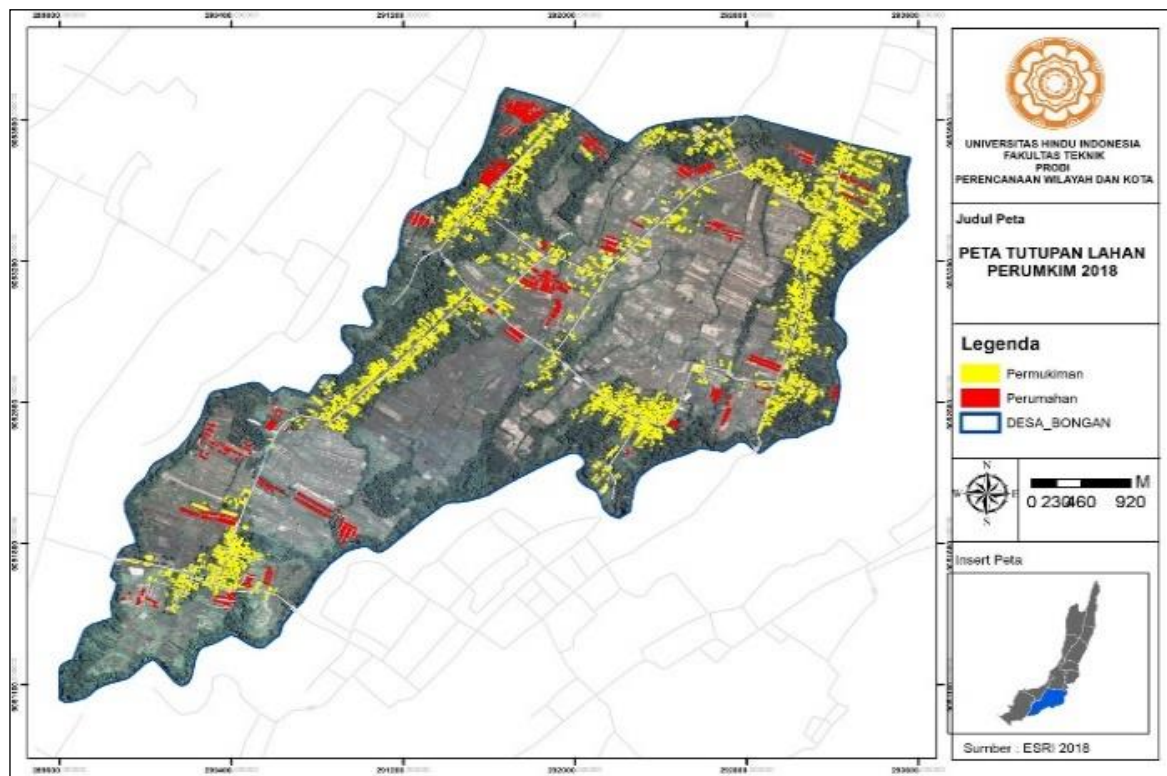


Sumber : Hasil Analisis Peneliti, Tahun 2018



Gambar 3. Perkembangan Penggunaan lahan Desa Tahun 2014

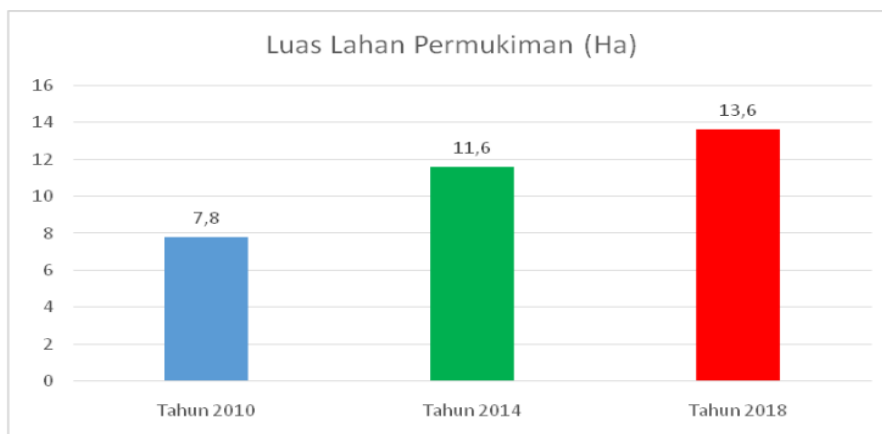
Sumber : Hasil Analisis Peneliti, Tahun 2018

Gambar 4. Perkembangan Penggunaan lahan Desa Tahun 2018

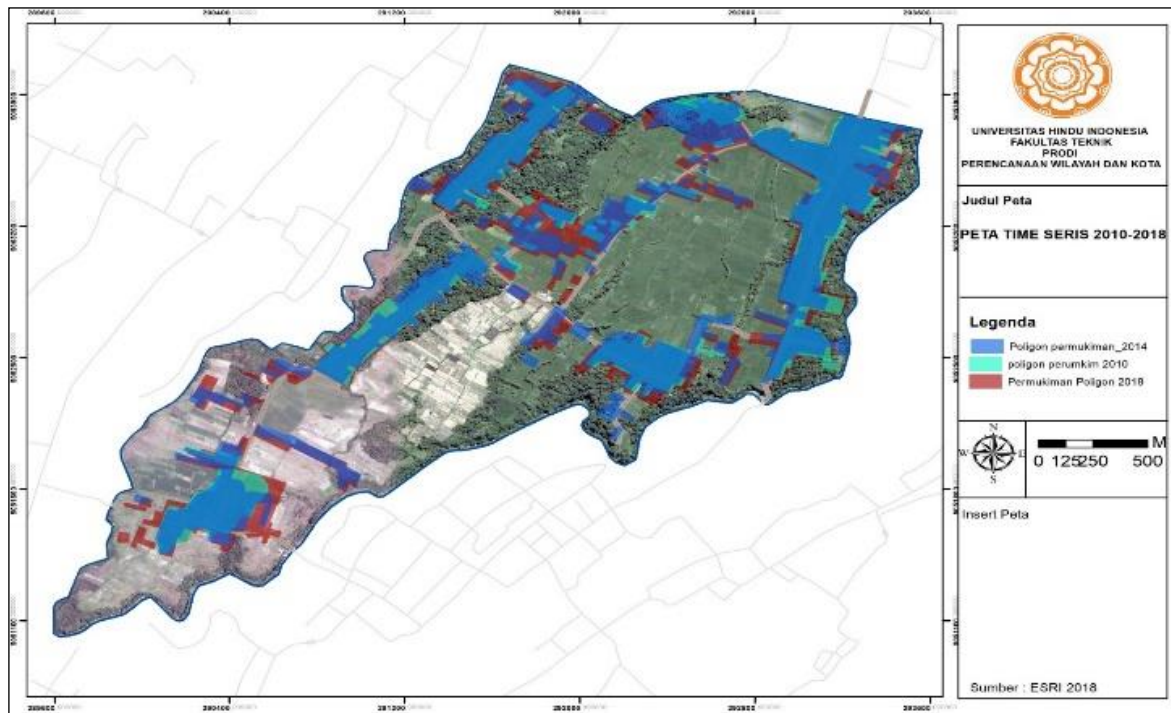
Sumber : Hasil Analisis Peneliti, Tahun 2018

3.4 Analisis Time Series Perkembangan Perumahan Permukiman Tahun 2010, Tahun 2014 dan Tahun 2018

Perkembangan perumahan permukiman yang ada pada pada Desa Bongan pada kurun waktu 8 tahun terakhir sangat signifikan. Hal ini dibuktikan dengan jumlah lahan Desa Bongan 52,00 Ha, yang terbagi pada tahun 2010 sekitar 7,8 Ha. Pada tahun 2014 sekitar 11,6 Ha, dan pada Tahun 2018 sekitar 13,8 Ha. Artinya adanya jumlah kenaikan 4% pertahun dalam kurun waktu 8 terakhir dengan adanya perkembangan perubahan alih fungsi lahan basah menjadi lahan kering dan perumahan.

**Gambar 5.** Grafik Pertumbuhan Perkembangan Perumahan Permukiman Tahun 2010, Tahun 2014 dan Tahun 2018

Sumber : Hasil Analisis Peneliti, Tahun 2018



Gambar 6. Peta Time Series Perumahan-Pemukiman 2010-2018
Sumber : Hasil Analisis Peneliti, Tahun 2018

3.5 Analisis Faktor - faktor yang Mempengaruhi Masyarakat Memilih Perumahan (Bertempat Tinggal) di Desa Bongan

1) Variabel Fasilitas Pendukung

Pembangunan dan pengembangan sarana pendukung permukiman atau fasilitas sosial sangat penting keberadaannya bagi masyarakat, pelayanan fasilitas sosial melayani hampir seluruh kebutuhan dasar setiap masyarakat seperti pendidikan, kesehatan, perdagangan & jasa serta rekreasi, pembangunan fasilitas sosial juga memiliki peran yang sangat penting sebagai pendukung aktifitas ekonomi, sosial dan budaya Perkotaan Sarbagita dan bisa menjadi modal dasar dalam memfasilitasi interaksi dan komunikasi masyarakat serta dapat mengikat dan menghubungkan antarwilayah.

Dari hasil analisis fasilitas pendukung pendidikan sebesar 70,99 persen menjadi faktor yang dominan masyarakat untuk memilih tempat tinggal. Sedangkan fasilitas kesehatan dan olah raga sama-sama sebesar 66,67% kemudian fasilitas perdagangan dan jasa sebesar 43,83% dan terakhir fasilitas peribadatan sebesar 33,33%.

2) Variabel Karakteristik Lokasi dan Lingkungan

Sistem lingkungan lebih mengarah pada aspek internal yang dimiliki suatu lahan, dan sistem pengembangan cenderung pada pembangunan sarana dan prasarana serta penetapan kebijakan untuk mengatur lahan tersebut. Sistem lingkungan dan sistem pengembangan ini mengakibatkan berkembangnya fungsi suatu lahan, dan akan memicu perubahan guna lahan jika bertemu dengan sisi sistem aktivitas yang sesuai dengan kriteria kawasan tersebut.

Dari hasil analisis variabel Karakter Lokasi dan Lingkungan yang menempati posisi teratas variabel kenyamanan sebesar 96,30%. Kemudian harga lahan/ rumah sebesar 89,51%, keindahan sebesar 66,67% dan terakhir variabel kemanan 39,51% yang menjadi faktor masyarakat memilih perumahan di Desa Bongan.

3) Variabel Aksesibilitas

Seperti juga dinyatakan oleh Parfi Khadiyanto (2005), kebutuhan lahan adalah implikasi dari semakin beragamnya fungsi kawasan perkotaan (pemerintahan, perdagangan, jasa, industri, dan sebagainya) yang disebabkan oleh kelebihanannya dalam ketersediaan fasilitas dan kemudahan aksesibilitas sehingga mampu menarik berbagai kegiatan untuk beraglomerasi. Dengan ketersediaan lahan yang terbatas, dinamika perkembangan kegiatan ini akan menimbulkan persaingan antar penggunaan lahan yang mengarah pada pergeseran penggunaan lahan dengan intensitas yang semakin tinggi.

Dari hasil analisis variabel Aksesibilitas yang menempati posisi teratas variabel Aksesibilitas Jarak dari tempat bekerja/sekolah sebesar 44,44%. Kemudian Jarak dari pusat kegiatan/CBD sebesar 16,67%, dan ketersediaan angkutan umum dan terminal sebesar 10,49% yang menjadi faktor masyarakat memilih perumahan di Desa Bongan.

4) Variabel Prasarana

Upaya memperbaiki dan mengembangkan lingkungan membutuhkan keseimbangan antara tingkat pelayanan yang ingin diwujudkan dengan tingkat kebutuhan dari masyarakat pengguna dan pemanfaat prasarana dalam suatu wilayah/kawasan pada suatu waktu tertentu, keseimbangan diantara kedua hal tersebut akan mengoptimalkan pemakaian sumber daya yang terbatas. Dari pengertian tersebut terlihat bahwa prasarana lingkungan merupakan kelengkapan dasar fisik lingkungan dimana kondisi dan kinerjanya akan berpengaruh pada kelancaran aktifitas dari masyarakat sebagai pengguna atau pemanfaat prasarana. Sementara itu upaya-upaya perbaikan lingkungan dapat dilakukan dengan menjaga keseimbangan antara penyediaan prasarana dengan kebutuhan masyarakat.

Dari hasil analisis prasarana Air Bersih, Jaringan Listrik, Jaringan Jalan dan Telekomunikasi merupakan faktor yang dominan masyarakat untuk memilih tempat tinggal. Sedangkan Drainase dengan persentase 70,99 serta Persampahan persentase 72, 84 menjadi faktor selanjutnya. Dari hasil pembahasan diatas, maka dapat diketahui faktor yang berpengaruh dengan perubahan penggunaan lahan di Desa Bongan tersebut.

1. Pertumbuhan penduduk dimana semakin bertambah banyak penduduk, tentu kebutuhan akan rumah semakin banyak dan otomatis lahan yang dibutuhkan semakin banyak.
2. Faktor kedekatan dengan lokasi kerja dan fasilitas perdagangan jasa, dimana Desa Bongan memiliki lokasi strategis baik didalam Kabupaten Tabanan itu sendiri maupun menuju Kabupaten Badung dan Kota Denpasar.
3. Kemudahan memiliki rumah dan perijinan sehingga masyarakat lokal maupun pendatang dapat bertempat tinggal dengan mudah di Desa Bongan.

4. Akses prasarana dan sarana yang telah mendukung untuk kebutuhan sehari-hari, seperti air minum, listrik, jaringan telepon, jaringan jalan dan lainnya.
5. Kebijakan serta peraturan yang belum secara detail mengatur pembagian peruntukan ruangnya, sehingga perkembangan perumahan dan permukiman terus berjalan.

4. Simpulan

Desa Bongan penggunaan lahannya mengalami perkembangan secara signifikan. Perkembangan penggunaan lahan yang ada lebih pada perkembangan untuk penggunaan lahan perumahan dan permukiman serta kegiatan perdagangan dan jasa. Perkembangan penggunaan lahan didominasi perkembangan untuk peruntukan perumahan yang mengalami Kenaikan Penggunaan ruang setiap tahunnya naik 5 % dari total sebaran tutupan lahan. Bentuk perkembangan penggunaan lahan di Desa Bongan sendiri berbentuk linier mengikuti jaringan jalan.

Pengembangan kawasan perumahan dan permukiman tidak pernah terlepas dari prasarana dan sarana umum serta aksesibilitas yang berkaitan dengan kemudahan penduduk untuk menjangkau lokasi perumahannya dengan lokasi lain (tempat kerja, fasilitas perdagangan dan jasa, dll). Lokasi menjadi faktor terkuat karena sebagian konsumen masih memiliki pendapat yang menyatakan bahwa asalkan lokasi itu dapat dijangkau dengan menggunakan kendaraan bermotor dan bermobil tidak menjadi masalah tetapi dengan harga rumah yang murah.

Faktor situasi ekonomi dan non-ekonomi mencakup kemudahan pembelian, perijinan, *zoning*, kualitas fisik, sosial dan politik yang mempengaruhi kebutuhan dan pembelian perumahan di suatu tempat dan begitu pula karakteristik tanah dan tata guna lahan. Permasalahan yang terjadi dalam penempatan lokasi perumahan yang kurang sesuai dan tidak sesuai di Desa Bongan adalah adanya beberapa perumahan terbangun di kawasan pertanian sehingga kurang sesuai dengan RTRW. Dengan adanya perkembangan perubahan ruang yang ada pada Desa Bongan tentunya berpengaruh terhadap jumlah luasan lahan terbangun yang ada pada kawasan ini, dapat dibuktikan dengan adanya penambahan jumlah penduduk pendatang mencapai 10 % dari tahun 2010-2018, hal ini tentunya di karenakan kebijakan yang kurang kuat mengatur masuk nya pendatang tanpa ada batasan pembangunan perumahan dan berbanding terbaik dengan Peraturan Presiden 45 Tahun 2011 yang menyatakan bahwa kawasan bongan merupakan kawasan pekembangan perumahan dan permukiman sedang dan Peraturan Daerah Kabupaten Tabanan Nomor 11 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Tabanan Tahun 2012-2032, Desa Bongan merupakan desa yang secara peruntukannya sebagai kawasan pusat lingkungan, tentu saja hal ini sangat membatasi perkembangan permukiman pada Desa Bongan.

5. Ucapan Terima Kasih

Ucapan terima kasih disampaikan kepada pembimbing yang telah memberikan bimbingan, diskusi dan arahan dalam penyusunan tugas akhir ini. Para pihak dari masyarakat di Desa Bongan yang telah banyak memberikan waktunya untuk berdiskusi dan memberikan informasi terkait dengan penelitian yang dilakukan dan berbagai pihak yang sudah meluangkan waktunya untuk wawancara dan diskusi.

6. Daftar Pustaka

- Arikunto S. 1998. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*. Cetakan ke-11. Jakarta: PT Rineka Cipta.
- Iwan Kustiwan dan Melani Anugrahani, 2000. Perubahan Pemanfaatan Lahan Perumahan ke Perkantoran: Implikasinya Terhadap Pengendalian Pemanfaatan Ruang Kota (Studi Kasus : Wilayah Pengembangan Cibeunying Kota Bandung), *Jurnal PWK*, Vol. 11, No.2/Juni.
- Lutfi Muta'ali. 2013. *Penataan Ruang Wilayah dan Kota*. Yogyakarta: Badan Penerbit Fakultas Geografi UGM (BPFGE).
- Peraturan Presiden Nomor 45 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Kawasan Perkotaan Denpasar, Badung, Gianyar dan Tabanan.
- Peraturan Daerah Kabupaten Tabanan Nomor 11 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Tabanan Tahun 2012-2032.
- Peraturan Bupati Tabanan Nomor 8 Tahun 2018 tentang Tata Cara Pemberian Izin Lokasi.
- Sugiyono. 2001. *Metode Penilaian*. Bandung: Alfabeta.
- Valeriana Darwis, 2008. Keragaan Penguasaan Lahan Sebagai Faktor Utama Penentu Pendapatan Petani. *Prosiding Seminar Nasional Dinamika Pembangunan Pertanian dan Perdesaan: Tantangan dan Peluang bagi Peningkatan Kesejahteraan Petani*, Bogor. PSE.