

PERUBAHAN FUNGSI LAHAN KORIDOR JALAN SELOKAN MATARAM KABUPATEN SLEMAN

Heni Irawati¹ dan Ragil Haryanto²

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

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

Email : nenghenny@gmail.com

Abstrak: Perkembangan pemanfaatan lahan saat ini sudah semakin maju pada kota-kota di Indonesia. Telah banyak kasus perubahan fungsi lahan pada daerah pinggiran kota. Salah satunya pada koridor jalan inspeksi Selokan Mataram Sleman yang pada zaman dahulu merupakan aktivitas pertanian berupa sawah, ladang, kebun dan tegalan. Seiring dengan perkembangan Kota Yogyakarta yang semakin maju, membuat lahan di pusat kota sudah padat. Harga lahan pun semakin tinggi untuk mendirikan usaha, maka dari itu para investor memilih koridor jalan Selokan Mataram ini sebagai lokasi untuk mendirikan usaha. Terdapat banyak faktor yang menyebabkan kawasan ini menjadi sangat menarik untuk para pengusaha diantaranya karena adanya beberapa Perguruan Tinggi, lokasi yang strategis dan potensial, banyak permintaan dan juga aksesibilitas yang mudah karena dekat dengan kawasan perdagangan, perkantoran dan perumahan. Oleh karena itu terjadilah konversi lahan di koridor jalan Selokan Mataram. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji proses perubahan fungsi lahan yang terjadi di sepanjang koridor Jalan Selokan Mataram sehingga berkembang menjadi kawasan komersial dan menjawab dari pertanyaan penelitian "**Bagaimana perubahan fungsi lahan Selokan Mataram menjadi aktivitas komersial?**" Metode yang digunakan adalah kuantitatif, dengan pendekatan purposive sampling, dan analisis deskriptif. Data primer diperoleh dari observasi lapangan dan penyebaran kuesioner. Hasil dari penelitian ini adalah rumusan perkembangan perubahan lahan di sempadan aliran Selokan Mataram dan sekitarnya sehingga terdapat adanya perkembangan kegiatan komersial yang sangat berpengaruh terhadap perkembangan kawasan pinggiran perkotaan.

Kata Kunci : Selokan Mataram, Perubahan fungsi lahan, Komersial

Abstract: The development of the current land use is more advanced in the cities in Indonesia. There have been many cases of changes in land use in the suburbs. One of them on the road corridor Mataram ditch inspection Sleman in ancient times an agricultural activity in the form fields, fields, gardens and fields. Along with the development of the city of Yogyakarta is more advanced, making land in the already congested city center. Land prices even higher to start a business, and therefore investors choose this Mataram ditch road corridor as a location to establish a business. There are many factors that cause this area to be very attractive for entrepreneurs such as the presence of several universities, strategic location and potential, much in demand and also the easy accessibility as close to the commercial area, offices and housing. Therefore there was a conversion of land in Mataram ditch road corridor. This study aims to assess the changes in land use that occurred in Mataram ditch along the road corridor that developed into a commercial area and answer the research question "How land use change Mataram ditch into a commercial activity?" The method used is quantitative, with a purposive sampling approach, and descriptive analysis. Primary data obtained from field observations and questionnaires. The results of this study is the formulation of development land in border flow changes Mataram ditch and around it so there is the development of commercial activities which influenced the development of the urban periphery.

Keyword: Mataram Irrigation Canal, land use change, Commercial

PENDAHULUAN

Perubahan fungsi lahan sudah mulai berkembang di beberapa kota besar di Indonesia. Perubahan tersebut ditandai dengan berdirinya bangunan-bangunan dengan fungsi sebagai hunian, industri maupun perdagangan dan jasa. Kondisi lingkungan yang mulai ramai didatangi orang untuk memanfaatkan lahan di kawasan tersebut baik untuk kepentingan sosial maupun ekonomi. Perubahan fungsi lahan merupakan dampak dari pemekaran struktur kota serta pengaruh nilai lahan pada perkotaan. Lahan di pusat kota mulai padat oleh pembangunan sehingga tidak ada lagi lahan tersisa. Salah satunya Kota Yogyakarta yang merupakan Ibukota provinsi DIY dan terkenal sebagai kota pelajar. Perubahan fungsi lahan terjadi pada daerah pinggiran Kota Yogyakarta yang masih memiliki lahan untuk pembangunan.

Daerah pinggiran kota akan semakin berkembang sehingga pada masa tertentu akan masuk menjadi kawasan perkotaan. Karena kota merupakan tempat berbagai industri, perdagangan dan jasa yang penting bagi pertumbuhan ekonomi, maka akan selalu berkembang pesat. Perkembangan ini mulai dari sektor informal yang masuk seperti perdagangan dan jasa komersial. Kawasan komersial menjadi tempat tujuan masyarakat karena penting untuk dapat meningkatkan perekonomian. Banyak sektor komersial informal seperti toko-toko, kios-kios, *franchise*, dan PKL yang melakukan usaha komersial. Para pengusaha tersebut akan mencari tempat yang strategis untuk membuka usaha dan mulai menggunakan lahan-lahan kosong di pinggiran kota. Penggunaan lahan yang semestinya hanya sebagai kawasan konservasi ataupun pedesaan itu menjadi tempat untuk berinvestasi hingga mengubah fungsi lahan menjadi kawasan perkotaan.

Persoalan ini ternyata juga terjadi di koridor jalan sepanjang pinggiran Selokan Mataram yang terletak di pinggir Kota Yogyakarta dalam wilayah administrasi Kabupaten Sleman, merupakan saluran air

buatan dari Masa Penjajahan Jepang atas saran Sri Sultan Hamengku Buwono IX sebagai Raja Mataram. Pada awal mulanya selokan mataram ini dibangun untuk mengairi area persawahan dan penyediaan air di wilayah DIY. Dari perkembangannya, air dari Sungai Progo ini dimanfaatkan untuk irigasi yang memanjang dari wilayah Sleman sampai Kota Yogyakarta. Adanya Selokan Mataram ini meningkatkan produktivitas pertanian dan perekonomian Kota Yogyakarta dan Kabupaten Sleman disekitarnya. Kemudian seiring berkembangnya jaman, sebagai kota pelajar banyak perguruan tinggi dan sekolah yang dibangun di sekitarnya merangsang pertumbuhan ekonomi masyarakat di kawasan Selokan Mataram. Saat krisis melanda di tahun 1998, para pengusaha informal mulai masuk menggunakan lahan dan fungsi lahan di pinggir sepanjang jalan Selokan Mataram. Kawasan tersebut saat ini berkembang pesat menjadi kawasan komersial yaitu perdagangan dan jasa. Banyak toko, kios-kios, warung makan, jasa, *franchise*, PKL dan usaha ritel lainnya. Hal tersebut mengubah fungsi lahan pinggiran Selokan Mataram sebagai perairan persawahan menjadi kawasan komersial yang memanjang di sisi kanan dan kiri koridor jalan.

Perubahan fungsi lahan ini memiliki dampak positif dan negatif. Dikatakan positif karena memacu perkembangan perkotaan yang tumbuh cepat dengan berkembangnya kawasan komersial. Sedangkan bernilai negatif, sebab berdasarkan ketetapan yang direncanakan dalam penataan ruang kota, daerah tersebut tidak diperuntukkan untuk kawasan komersial maupun perumahan karena merupakan daerah pengairan. Aliran Selokan Mataram ini digunakan sebagai irigasi bagi pertanian di wilayah tersebut sehingga menjadi kawasan lindung dan tidak diperbolehkan membangun bangunan. Namun pada kenyataannya lahan di Sempadan Selokan Mataram inilah yang menarik untuk digunakan berdagang dan jasa maupun tempat tinggal. Koridor jalan sepanjang pinggiran Selokan Mataram yang merupakan jalan inspeksi tersebut banyak

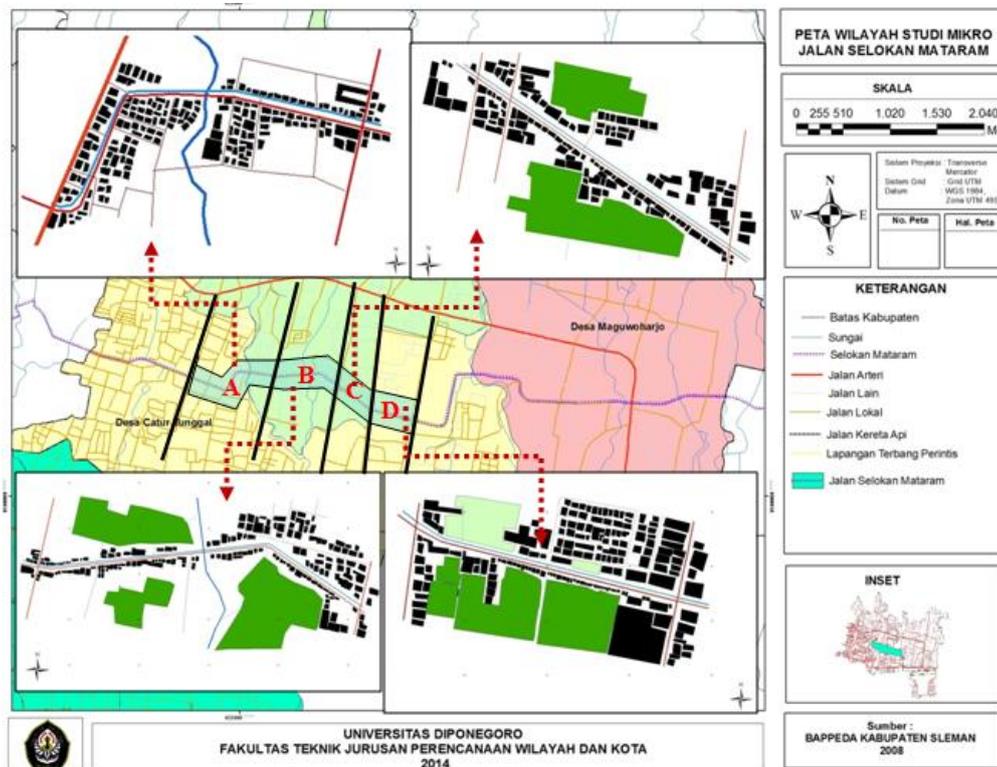
dibangun kios-kios, toko kecil dan ruko untuk kegiatan komersial.

Permasalahan yang terjadi mulai dari perubahan peruntukan lahan yang juga menimbulkan persoalan perizinan, status kepemilikan tanah, dan juga dampaknya bagi pertanian dan aktivitas lain selain komersial disekitar Selokan Mataram. Kondisi fisik koridor Selokan Mataram yang tidak sesuai aturan seperti sempadan jalan, lahan parkir dan letak bangunan. Pada jalan Selokan Mataram ini juga sering sekali terjadi kemacetan lalu lintas disebabkan oleh padatnya kendaraan di jalan yang sempit tersebut. Letaknya yang strategis dan juga terdapat disebelah kawasan pendidikan yaitu kampus UPN dan universitas swasta lainnya. Harga lahan di Jalan Selokan Mataram ini pun relatif rendah karena berada dipinggiran kota sehingga menjadi incaran para pengusaha dan investor kecil. Oleh karena itu muncul pertanyaan penelitian **“Bagaimana perubahan fungsi lahan di koridor Jalan Selokan Mataram menjadi kawasan dengan berkembangnya aktivitas komersial?”**

Tujuan utama penelitian ini adalah

untuk mengidentifikasi bagaimana terjadinya perubahan fungsi lahan di koridor jalan pinggir Selokan Mataram dan perkembangannya sehingga menjadi kawasan perkotaan dengan adanya kegiatan komersial. Ruang lingkup wilayah pada penelitian ini adalah pada penelitian ini adalah koridor Jalan (sepanjang kanan-kiri) Selokan Mataram di Kecamatan Depok Kabupaten Sleman bagian selatan sepanjang kurang lebih 2,8 km. Jalan ini merupakan jalan inspeksi dan jalan kecil yang merupakan daerah perbatasan Kabupaten Sleman dengan Kota Yogyakarta. Wilayah koridor tepi kanan dan kiri dari Selokan Mataram yang terdiri dari kios-kios kecil, toko, Ruko dan PKL.

Justifikasi memilih koridor jalan Selokan Mataram ini sebagai wilayah studi karena perkembangan komersial yang tinggi di wilayah *peri urban* yang tumbuh menjadi kawasan perkotaan, tetapi kawasan tersebut terdapat di sempadan Selokan. Padahal tata guna lahan pinggir Selokan Mataram ini tidak diperuntukkan untuk pengembangan kawasan komersial. Koridor jalan Selokan Mataram dari Jalan Gejayan sampai Jalan



Sumber : Hasil Observasi Peneliti, 2014

Gambar 1
Lokasi Wilayah Studi Jalan Selokan Mataram

Raya Seturan. Secara batas administrasi, Koridor Jalan Selokan Mataram yang memanjang dari Jalan Gejayan sampai Jalan Seturan ini terbagi menjadi 2 kelurahan yaitu Kelurahan Condongcatur di bagian barat dan Catur Tunggal dibagian timur hingga Seturan. Koridor jalan ini dibagi menjadi 4 bagian seperti ditunjukkan pada gambar 1 diatas, yaitu:

1. Bagian A : Koridor Jalan Gejayan sampai dengan Jalan Tantular
2. Bagian B : Koridor Jalan Jembatan Merah hingga Jalan Wahid Hasyim,
3. Bagian C : Koridor Jalan Wahid Hasyim sampai dengan Jalan Perumnas Seturan,
4. Bagian D : Koridor Jalan Jalan Perumnas Seturan sampai dengan Jalan Seturan Raya.

KAJIAN LITERATUR PERUBAHAN FUNGSI LAHAN PINGGIRAN SUNGAI MENJADI AKTIVITAS KOMERSIAL

Sungai Di Perkotaan

Sungai di perkotaan adalah jaringan pengaliran air dari hulu ke hilir dengan dibatasi oleh sempadan yang mengalir di daerah perkotaan, baik di pinggiran kota, maupun tengah kota. Sungai yang mengalir memiliki anak-anak sungai yang mengalir bercabang ke seluruh bagian perkotaan sampai ke pinggiran kota dan masuk hingga pedesaan. Anak sungai dapat berbentuk saluran yang memiliki berbagai macam ukuran dan karakteristik yang berbeda. Fungsi dari sungai ini adalah untuk memberi pengairan pada area persawahan yang masih ada, ataupun difungsikan untuk menjaga kesuburan vegetasi dan Ruang Terbuka Hijau di perkotaan. Sungai memiliki bagian berupa bantaran sungai yang sering dikatakan sebagai sempadan sungai, menurut Maryono (2003). Secara ekologis, sempadan sungai merupakan habitat dimana komponen ekosistem sungai berkembang. Memelihara ekosistem sempadan yang baik pasti akan dapat menjaga konservasi air dan tanah di sepanjang sungai.

Pengelolaan Daerah Aliran Sungai salah satunya dengan penetapan garis sempadan sungai. yaitu kawasan sepanjang

kanan dan kiri sungai termasuk sungai buatan yang mempunyai manfaat penting untuk mempertahankan kelestarian fungsi sungainya. Berdasarkan pada Permen PU No. 63 Tahun 1993 tentang Garis Sempadan Sungai, Daerah manfaat sungai, Daerah Penguasaan Sungai dan bekas sungai. yang dimaksudkan sebagai upaya agar kegiatan perlindungan, penggunaan dan pengendalian atas sumber daya yang ada pada sungai termasuk danau dan waduk dapat dilaksanakan sesuai dengan tujuannya. Selain itu juga terdapat larangan pada daerah sempadan sungai yaitu membuang sampah, limbah padat atau cair dan mendirikan bangunan permanen untuk hunian atau tempat usaha. hal tersebut dapat merusak kelestarian lingkungan dan mencemari sungai karena adanya aktifitas manusia.

Perubahan Fungsi Lahan

Lahan adalah suatu kesatuan berbagai sumberdaya daratan yang saling berinteraksi membentuk suatu sistem struktural dan fungsional. Lahan (land) adalah hamparan yang ada di permukaan bumi, sedangkan tanah (soil) merupakan materi atau benda dari bumi yang terdiri dari bermacam-maca komposisi. Setiap kegiatan manusia memerlukan ruang dan salah satunya adalah lahan. Karena pada faktanya, pembangunan fisik tidak dapat dilaksanakan tanpa adanya lahan. Aktivitas manusia pada lahan ini disebut penggunaan lahan. *Land use* atau guna lahan adalah penggunaan suatu kawasan sesuai fungsinya yang disesuaikan dengan keadaan atau potensi kawasan seperti untuk permukiman, komersial, industri, dan sebagainya. Penggunaan lahan sebagai wujud atau bentuk usaha kegiatan, pemanfaatan suatu bidang tanah pada suatu waktu (Jayadinata, 1992). Menurut Chapin, perkembangan guna lahan berhubungan dengan teori struktur tata ruang kota terdiri dari pola konsentris, pola sektor dan *multiple-nuclei*. Lahan kota terbagi menjadi lahan terbangun dan lahan tak terbangun. Lahan terbangun terdiri dari dari perumahan, industri, perdagangan, jasa dan perkantoran. Sedangkan lahan tak terbangun terbagi menjadi lahan tak terbangun yang digunakan

untuk aktivitas kota (kuburan, rekreasi, transportasi, ruang terbuka) dan lahan tak terbangun non aktivitas kota (pertanian, perkebunan, area perairan, produksi dan penambangan sumber daya alam). Komponen fungsi lahan suatu wilayah diantaranya digunakan untuk permukiman, industri, komersial, jalan, tanah publik dan tanah kosong.

Pengertian perubahan guna lahan secara umum menyangkut transformasi dalam pengalokasian sumber daya lahan dari satu penggunaan ke penggunaan lainnya. Perubahan fungsi lahan ini disebabkan oleh beberapa hal yaitu Perluasan batas kota, permukiman di pusat kota, perluasan jaringan infrastruktur serta pertumbuhan maupun hilangnya pemusatan aktivitas tertentu. Pemanfaatan lahan akan mengarah ke lokasi yang dapat memberikan keuntungan tinggi, sehingga lahan-lahan yang strategis dan potensial akan mengalami proses perubahan pemanfaatan lahan. Sebagai contoh akan banyak sewa lahan untuk fungsi komersial. Transformasi lahan dari non-perkotaan menjadi perkotaan banyak terjadi dimana-mana, memiliki ciri-ciri banyak bangunan baru, infrastruktur dan suasana lingkungan yang berubah. Dalam perubahan fungsi lahan perlu diperhatikan status kepemilikan lahan, dan perizinan peruntukan lahan. Tanpa melalui perizinan lahan yang sesuai dengan aturan yang berlaku, maka tidak sah atau *developer* tersebut membangun bangunan secara *illegal* dan perlu mendapat sanksi dari pemerintah daerah.

Aktivitas Komersial

Aktivitas komersial adalah kegiatan bertukar atau jual beli barang dan jasa untuk mendapatkan keuntungan dengan cara perdagangan dan seluruh kegiatan pendukungnya seperti transportasi, komunikasi, perbankan dan lain-lain (Sungguh, Asad, 1992). Berdasarkan BPS jenis kegiatan komersial dibedakan menjadi 4 yaitu sektor perdagangan, sektor angkutan, sektor keuangan dan sektor jasa-jasa. Menurut pengertian lain menyebutkan dalam aktivitas komersial komoditas yang diperjualbelikan berupa perdagangan barang meliputi

pertokoan, kios, swalayan, dan lain-lain. Sedangkan jasa meliputi perkantoran, keuangan, restoran, jasa bengkel maupun persewaan. Pola-pola kegiatan komersial diantaranya pola memusat (*centers*), mengikuti jaringan jalan (*ribbons*), dan kawasan khusus. Jika menurut Chapin faktor yang mempengaruhi aktivitas komersial ada 3 faktor yaitu ekonomi dalam hal lahan, nilai sosial masyarakat dan kepentingan umum. Faktor lainnya yang lebih utama adalah lokasi yang baik, aksesibilitas mudah, visibilitas, dan bangunan.

Jenis komersial yang dibedakan menjadi sektor kegiatan formal dan informal, dimana kegiatan formal adalah bentuk aktivitas komersial baik perdagangan dan jasa yang mempunyai bangunan fisik permanen di tempat yang sudah diizinkan untuk mendirikan bangunan guna kegiatan komersial tersebut (legal). Sedangkan sektor kegiatan informal yakni merupakan sebuah kegiatan perdagangan dan jasa yang tidak mendapat perizinan tempat dan tidak memiliki bangunan tetap, bisa berpindah (illegal). Salah satu contoh kegiatan komersial informal ini adalah Pedagang Kaki Lima (PKL).

METODE PENELITIAN

Pendekatan penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif yang bersifat deduktif. Jenis analisis yang akan digunakan adalah analisis deskriptif kuantitatif. Penelitian ini menggunakan teknik sampling purposif dengan jumlah sample yaitu pemilik usaha yang berada di koridor jalan Selokan Mataram Yogyakarta. Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan kuantitatif. Metode kuantitatif yaitu merupakan penelitian yang dilakukan dengan mengumpulkan jawaban responden atau pertanyaan untuk mengukur variabel yang diteliti, serta menguji hipotesis awal yang sudah didapatkan (Sugiono, 2006). Penelitian kuantitatif ini mengambil sampel dari suatu populasi dan menggunakan kuesioner sebagai alat pengumpulan data yang pokok. Secara detail teknik analisis yang dipilih studi penelitian ini adalah deskriptif kuantitatif, yang bertujuan untuk

menggambarkan dan mengungkapkan suatu masalah, keadaan, peristiwa secara sistematis untuk mengungkapkan fakta secara lebih mendalam mengenai perubahan guna lahan di Selokan Mataram.

Dalam penelitian mengenai “perubahan fungsi lahan di Selokan Mataram” dilakukan survey awal yaitu diketahui jumlah populasi kegiatan komersial di koridor jalan Selokan Mataram mencapai 251. Presisi yang ditetapkan adalah 10% (dengan tingkat konfidensi 90%), maka dihitung menggunakan rumus dibawah ini mendapat hasil 71 responden. Perhitungannya sebagai berikut :

$$\begin{aligned} \text{Jumlah sampel} &= \frac{N}{N(0,1)^2+1} \\ &= \frac{251}{251(0,1)^2+1} \\ &= 70 \end{aligned}$$

Jumlah populasi yang diambil adalah seluruh pengusaha yang memiliki usaha kios ataupun toko yang sudah permanen disepanjang kiri dan kanan Selokan Mataram. Pengelompokkannya sebagai berikut :

- Perdagangan Barang , berjumlah 162 unit toko atau kios meliputi toko baju atau *boutique*, kios olahraga, kios sepatu, kios parfum, apotek, toko kelontong/sembako, toko perlengkapan motor, toko makanan kecil, warung makan, kios jual cermin, dan ruko.
- Jasa, berjumlah 89 unit toko atau kios meliputi bengkel, cuci motor, salon, fotocopy, laundry, servis/repairasi computer, repairasi elektronik, kursus setir dan sewa mobil, jasa pengiriman paket, warnet, rental PS, *counter Handphone*, percetakan, jasa plat nomor, jasa pembayaran rekening listrik.

Dari jumlah kios dan toko akan di ambil sampel hanya pemilik toko dengan teknik sampling yaitu *Stratified Proportionate Random Sampling*. Berdasarkan metode tersebut jumlah sampel pada tiap kelompok dihitung dari proporsi stratanya, yaitu :

$$\begin{aligned} \text{Jumlah Perdagangan} &= \frac{162}{251} \times 71 = 45 \\ \text{Jumlah Jasa} &= \frac{89}{251} \times 71 = 25 \end{aligned}$$

PEMBAHASAN PERUBAHAN FUNGSI LAHAN KORIDOR JALAN SELOKAN MATARAM BERKEMBANG MENJADI AKTIVITAS KOMERSIAL

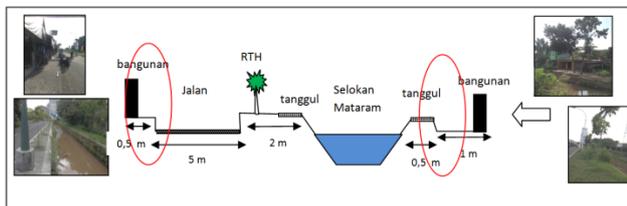
Analisis Kondisi Fisik Selokan Mataram, Pada mulanya Selokan Mataram dibangun memiliki fungsi untuk pengairan sawah yang membentang di Kabupaten Sleman dimana pada dahulunya masih merupakan pedesaan berbasis pertanian. Kemudian setelah berkembangnya jaman Selokan Mataram yang memiliki letak strategis diantara perbatasan Kabupaten Sleman dan Kota Yogyakarta mengalami perubahan. Sekitar 20 tahun yang lalu, di pinggir Selokan Mataram memanjang melewati dua kelurahan yaitu Kelurahan Condong Catur dan Catur Tunggal berupa sawah dan ladang tebu. Kemudian dibangun jalan inspeksi yang berfungsi untuk keperluan operasional dan pemeliharaan jaringan irigasi. Jalan ini memanjang di Selokan Mataram dari Sleman Barat hingga timur. Jalan kecil dengan lebar 3 meter yang awalnya tidak beraspal dan rusak.

Dalam Permen PU No. 63 Tahun 1993 tentang Garis Sempadan Sungai, Daerah manfaat sungai, Daerah Penguasaan Sungai dan bekas sungai ketentuan sempadan sungai bertanggung yang dilengkapi dengan jalan inspeksi adalah 3 meter dari kaki tanggul. Namun pada eksisting hanya berjarak 1 meter, bahkan terdapat bangunan rumah yang langsung berbatasan dengan tanggul Selokan Mataram. Sedangkan pada bagian kiri jalan atau sebelah selatan dari Selokan Mataram terdapat jalan inspeksi dengan lebar 5 meter, yang rencananya akan dilebarkan menjadi 6–7 meter. Sesuai dengan rencana yang terdapat pada RDTRK Sleman, saluran yang dilengkapi dengan jalan inspeksi seharusnya memiliki sempadan jalan.

Tabel 1. Perbedaan kondisi dahulu dan eksisting

Kondisi 20 tahun yang lalu	Kondisi saat ini
Berfungsi untuk pengairan sawah irigasi di sepanjang Sleman sampai Yogyakarta	Berfungsi untuk pengairan sawah irigasi
Lebar 5-10 meter dengan talut	Lebar 3-5 meter dengan talut yang sebagian rusak
Bersih dan mengalir lancar	Banyak sampah
Sempadan selokan merupakan RTH tanaman semak-semak	Sempadan selokan merupakan bangunan
Jalan inspeksi kecil ±3 M seperti jalan setapak di pinggir Selokan Mataram	Jalan inspeksi sudah mengalami pelebaran jalan ±2,5 M menjadi 5-6 M dan padat ramai lalu lintas kendaraan bermotor
Kawasan lingkungan sekitar berupa persawahan dan ladang	Lingkungan sekitar Selokan Mataram adalah permukiman dan perdagangan

Sumber : Hasil Observasi Peneliti, 2014



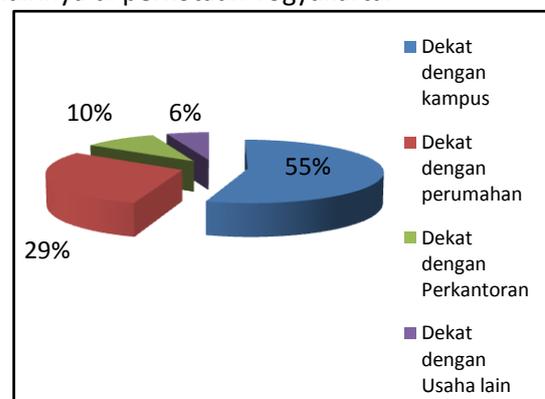
Sumber : Hasil Observasi Peneliti, 2014

Gambar 2 Penampang Selokan Mataram tanpa skala

Aktivitas Komersial, merupakan aktivitas yang paling mendominasi di kawasan koridor jalan Selokan Mataram. Kegiatan komersial berdasarkan lokasi termasuk tipe deret, yaitu kegiatan komersial yang memanjang di sepanjang koridor jalan inspeksi Selokan Mataram. kegiatan komersial yang ada di kawasan ini bersifat *Convenience shop* yang kegiatan perdagangan barang-barang kebutuhan sehari-hari dengan harga yang relatif murah, frekuensi pembelian tinggi, daerah jangkauan pelayanan rendah dan tingkat pengembalian modal kecil. Contohnya warung dan kios yang banyak terdapat berderet di koridor jalan Selokan Mataram. Pola perkembangan kawasan

komersial ini termasuk dalam kategori Pola *Ribbonsatau mengikuti jalan seperti pita panjang*. Berdasarkan survey lapangan, koridor Jalan Selokan Mataram didominasi oleh kegiatan komersial yang berupa perdagangan barang dan jasa. Jenis komersial yang paling banyak adalah perdagangan barang sejumlah 175 unit disepanjang sebelah kanan dan kiri Selokan Mataram. Perdagangan barang tersebut diantaranya ditemui adalah perdagangan makanan atau warung makan sebanyak 35 dan lainnya penjual barang seperti baju olahraga, kelontong, sepatu, tas, dan barang-barang lainnya.

Aktifitas komersial di koridor Selokan Mataram tidak hanya terdiri dari perdagangan barang saja, namun juga terdapat jasa-jasa yang ditawarkan oleh pengusaha bisnis. Jasa – jasa umum yang terdapat di koridor jalan Selokan Mataram ini diantaranya jasa cuci pakaian (*loun dry*), cuci motor, bengkel, konter *handphone*, fotocopy, rental mobil, warnet, potong rambut, vermak jeans, salon, percetakan atau sablon, pasang plat nomor kendaraan, jasa angkutan, dan jasa hiburan seperti *Play Station*. Jasa pelayanan umum seperti Koperasi, tempat Gadai, dan loket pembayaran listrik juga ada. Menurut wawancara dan hasil kuesioner dapat dianalisis bahwa beberapa alasan mendirikan usaha di koridor jalan Selokan Mataram karena dekat dengan perguruan tinggi dan sekolah seperti UPN, STIE YKPN dan lain-lain. Dekat dengan permukiman penduduk, perkantoran dan perdagangan lainnya di perkotaan Yogyakarta.



Sumber : Hasil Observasi Peneliti, 2014

Gambar 3 Grafik Alasan Memilih Lokasi Usaha

Bangunan yang dibangun di sepanjang koridor Selokan Mataram sebagian besar sudah permanen. terdapat deretan kios kecil yang dibangun di atas tanah pemerintah yakni milik Dinas Pengairan PU yang langsung berbatasan dengan sawah. Ukuran kios tersebut kecil, kurang lebih 3x3 meter namun sudah permanen dengan dinding tembok dan lantai keramik. Berdasarkan hasil wawancara dengan salah satu sample kios, pemilik kios mengatakan bahwa tanah tempat ia mendirikan usaha ini adalah milik pemerintah, mereka mendapatkannya dengan cara kontrak dan membayar sewa tiap bulannya. Sertifikat yang ada hanyalah surat perjanjian antara pedagang dan pemerintah. Pedagang kios tersebut pada mulanya merupakan PKL yang mendirikan usaha dengan kios atau gerobak seadanya di pinggiran Jalan Selokan Mataram, kemudian pemerintah memberikan sewa tempat pada lahan kosong di sempadan jalan dan sawah yang ada disebelahnya. Jadi kios tersebut berbatasan langsung dengan sawah dibelakang bangunannya.



Sumber : Hasil Dokumentasi lapangan, 2014

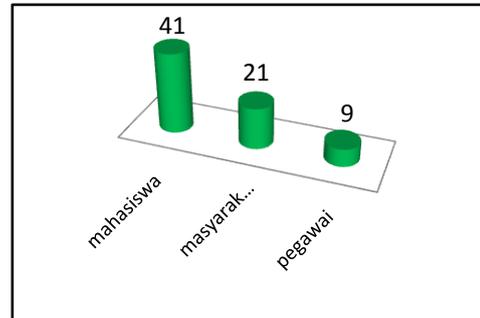
Gambar 4

Bangunan kawasan komersial Selokan Mataram

Pada saat ini, warung, kios, bahkan ruko-ruko dan beberapa usaha penginapan atau kos mulai ramai diminati dan beroperasi penuh setiap harinya. Lokasi dan usaha komersial ini adalah ladang penghasilan mereka sehari-hari. Waktu yang mereka gunakan untuk berdagang oleh para pengusaha ini rata-rata dimulai dari pukul 08.00 hingga malam pukul 22.00. Aktivitas komersial ini memiliki konsumen terbanyak adalah mahasiswa karena letaknya yang dekat dengan kampus. Selain itu juga masyarakat dan para karyawan.

Masyarakat memilih membeli di lokasi ini karena harganya yang termasuk murah namun kualitas cukup dan akses yang mudah dijangkau dekat dengan kota. Rata-rata setiap toko dapat mendapat 5-10 konsumen setiap harinya. Keuntungan yang

didapat juga lumayan sekitar < Rp 500.000,00 karena persaingan yang sangat tinggi. Berdasarkan hasil survey lapangan 48% dari jumlah sampel mengatakan bisnis di Selokan Mataram sangat menguntungkan, 34% menguntungkan, 14% kurang menguntungkan dan 4% tidak menguntungkan.

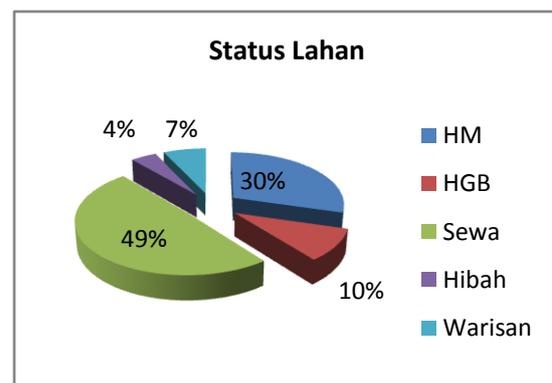


Sumber : Hasil Observasi Peneliti, 2014

Gambar 5

Grafik konsumen komersial Selokan Mataram

Analisis Penggunaan Lahan, Koridor Jalan Selokan Mataram merupakan lahan yang dimiliki pemerintah Kabupaten Sleman. Di sepanjang koridor jalan tersebut kini dimanfaatkan untuk komersial perdagangan dan jasa oleh pengusaha. Para pengusaha itu menggunakan Hak Sewa/kontrak dan guna bangunan pada instansi pemerintah tersebut. Selain itu terdapat penggunaan lahan dengan Hak Milik, hibah dan warisan keluarga.



Sumber : Hasil Analisis Peneliti, 2014

Gambar 6

Prosentase kepemilikan / hak atas tanah

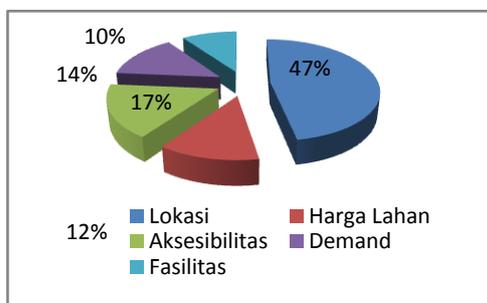
Analisis Faktor-faktor Perubahan Fungsi Lahan di koridor Jl. Selokan Mataram menurut diantaranya disebabkan oleh beberapa hal :

- Lokasi yang strategis dekat dengan kampus, perumahan dan perkantoran serta perdagangan besar lainnya.
- Harga sewa ataupun beli yang relatif lebih rendah daripada di pusat kota Yogyakarta
- Aksesibilitas yang mudah dan dapat dijangkau karena dekat dengan aktivitas lainnya di Kota Yogyakarta
- Keuntungan yang menjamin karena *demand* pasar yang tinggi.
- Infrastruktur dan fasilitas

Analisis Regresi Linear

Adapun bentuk umum hasil dari analisis regresi linear berganda ini sebagai berikut :

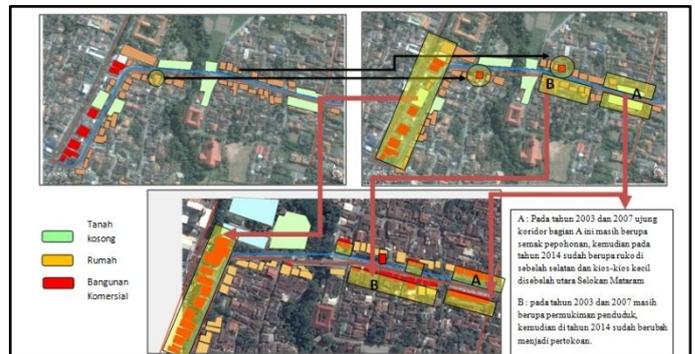
- Koefisien Korelasi (*r*) : menunjukkan hubungan variabel bebas dan terikat. Pada hasil SPSS ini menunjukkan adanya hubungan antar variabel dengan dibuktikan $R = 0,789$ pada tabel *Correlations* nilainya mendekati 1. Sedangkan untuk tingkat signifikansinya (*Sig*(1-tailed)) 0,000 berada jauh dibawah 0,05 artinya korelasi diantara variabel sangat nyata.
- Koefisien Determinasi (R^2) : Pada hasil olah data menunjukkan nilai R^2 adalah 0,637 lebih dari 0,5 mendekati 1, maka masih bisa dipakai model persamaannya. Durbin-Watson menunjukkan nilai 2 berarti *error* bersifat acak.
- Uji Anova nilai uji F adalah 10.353 dengan signifikan 0,000 maka dapat untuk memprediksi nilai Y. Prediksi faktor yang dapat dipakai adalah lokasi, harga lahan, lama usaha, aksesibilitas, sarana prasarana, status tanah dan laba.



Sumber : Hasil Analisis Peneliti, 2014

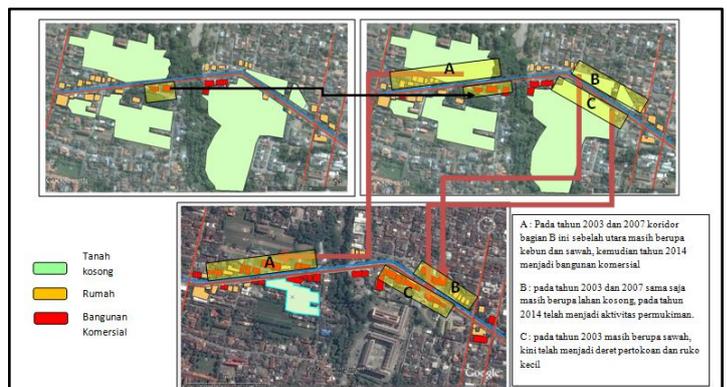
Gambar 7
Prosentase Faktor Perubahan Fungsi lahan Selokan Mataram

Rumusan Perkembangan
Perubahan Fungsi Lahan di koridor Jl. Selokan Mataram dari tahun 2003, 2007 dan 2014:



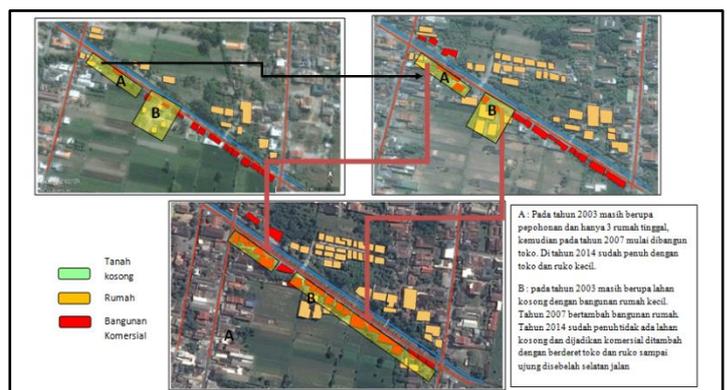
Sumber : Hasil Analisis Peneliti, 2015

Gambar 8
Perkembangan Perubahan Fungsi lahan Selokan Mataram Bagian A 2003,2007 dan 2014



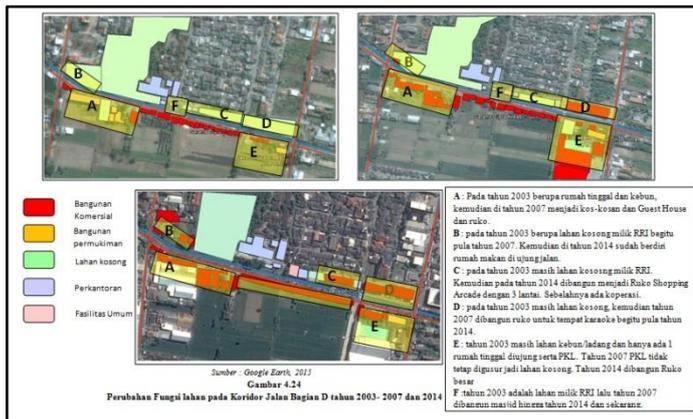
Sumber : Hasil Analisis Peneliti, 2015

Gambar 9
Perkembangan Perubahan Fungsi lahan Selokan Mataram Bagian B 2003,2007 dan 2014



Sumber : Hasil Analisis Peneliti, 2015

Gambar 10
Perkembangan Perubahan Fungsi lahan Selokan Mataram Bagian C 2003,2007 dan 2014



Sumber : Hasil Analisis Peneliti, 2015

Gambar 11
Perkembangan Perubahan Fungsi lahan
Selokan Mataram Bagian D 2003,2007 dan 2014

KESIMPULAN

Selokan Mataram merupakan saluran irigasi yang memanjang dari Yogyakarta sampai Sleman dibangun pada masa penjajahan Jepang. Saluran Selokan Mataram ini pada mulanya difungsikan untuk sumber pengairan area sawah yang ada di sekitarnya. Perkembangan jalan Selokan Mataram sebagai berikut :

- Pada tahun 1980 lahan berfungsi sebagai sawah, ladang, dan kebun.
- Pada tahun 1990 kawasan sekitar Selokan Mataram mulai ramai oleh permukiman warga. Pada tahun ini juga di sudah terdapat STIE YKPN di Seturan.
- Pada tahun 1992 dibangun kampus UPN di Seturan yang dekat dengan Jalan Selokan Mataram. aktivitas permukiman mulai ramai karna harga tanah masih murah
- Pada tahun 2000-2003 mulai ada kios-kios kecil yang berdagang di jalan Selokan Mataram., mula-mula hanya pedagang kaca, dan lemari. Kemudian di tahun 2004 mulai banyak kios, toko, dan ruko mendirikan usaha di koridor jalan Selokan Mataram
- Pada tahun 2005-2010 semakin banyak lahan beralihfungsi menjadi toko.
- Rencana pada tahun 2015 akan dibangun jalan Selokan Mataram untuk dijadikan 2 jalur. Perkembangan pertokoan juga semakin tinggi.

Hal tersebut terjadi dikarenakan oleh beberapa faktor seperti disebutkan pada pembahasan diatas. Faktor yang paling utama adalah lokasi, dimana koridor jalan Selokan Mataram ini merupakan lokasi yang strategis dan potensial untuk sektor komersial. Oleh karena itu pada wilayah ini berkembang menjadi aktivitas komersial yang semakin tahun semakin mendominasi.

Perkembangan komersial yang pesat ini pasti menarik bagi para investor untuk mendirikan bisnis di kawasan Selokan Mataram. Pemerintah Kabupaten Sleman seharusnya lebih merencanakan dan menata kawasan. Perizinan untuk mendirikan bangunan di pertegas dan juga penyediaan fasilitas untuk menunjang perkembangan wilayah Selokan Mataram tanpa mengurangi fungsi saluran tersebut. Perubahan fungsi lahan ini akan terus berkembang semakin maju karena lokasinya yang juga dekat dengan perkotaan Kota Yogyakarta.

DAFTAR PUSTAKA

- Bishop, Kirk R. 1989. Designing Urban Corridors. American : American Planning Association. 1989
- Chapin, Jr, f Stuart. 2000. Urban Land use planning : third edition. University of Illinois Press. 2000
- Jayadinata, JT. 1999. Tata Guna Tanah Dalam Perencanaan Pedesaan Perkotaan dan Wilayah. Bandung : ITB Bandung
- Permen PU No. 17 Tahun 2011 tentang Pedoman Penetapan Garis Sempadan Jaringan Irigasi, 2011
- Rencana Detail Tata Ruang Kecamatan Depok 2011, Sleman : Badan Perencanaan Pembangunan Daerah
- Sugiyono . 2012. Metode penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R & D (cetakan ke 15). Bandung : Alfabeta.
- Yunus, Hadi Sabari. 2005. Manajemen Kota Perspektif Spasial. Bandung : Pustaka pelajar

Jurnal

- A.E. Gobo, A. Ayotamuno. 2010. *The Impact of Land Use Conversion on a Residential District in Port harbour, Nigeria*. Environment and Urbanization Vol 22:259.
- Ezdi, Rabia. 2010. *The Dynamics of Land Use in Lahore inner City : the case of Mochi Gate*. Environment and Urbanization Vol 21(2):477-500.
- M. Benu, Noortje, and Paulus Kindangen. 2013. "Analysis of Land Conversion and its Impact and Strategies in Managing Them in City of Tomohon, Indonesia". *Asian Transactions on Basic and Applied Science*, Vol 03, Issue 2.
- Mc. Gee, T.G and Yeung, Y.M *Hawkers in South East Asian Cities : Planning for The Bazaar Economy*, International Development Research Centre, Ottawa, Canada, 1977
- Rios-Mercado, Roger Z. 2012. *Commercial Territory Design Planning with Realignment and Disjoint Assigment Requirements*. Omega. Elsevier Scince Ltd Pp. 525-535
- Widjajanti, Retno, *Penataan Fisik Kegiatan Pedagang Kaki Lima*, Tesis, Program Magister Perencanaan Wilayah dan Kota Institute Teknologi Bandung, Bandung, 2000.