

# KAJIAN PERUBAHAN PENGGUNAAN LAHAN DI KAWASAN MALIOBORO

## Land Use Conversion Study in Malioboro Area

Amelia da Conceicao da Costa<sup>1\*</sup>, Willy Arafah<sup>2</sup>, Herika Muhamad Taki<sup>1</sup>, Sugihartoyo<sup>2</sup>

<sup>1</sup>Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Arsitektur Lanskap dan Teknologi Lingkungan, Universitas Trisakti

<sup>2</sup>Program Studi Magister Manajemen, Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Trisakti

\*E-mail: [csamelia09@gmail.com](mailto:csamelia09@gmail.com)

Sejarah artikel:

Diterima: Februari 2021 Revisi: Maret 2021 Disetujui: April 2021 Terbit online: Mei 2021



### ABSTRAK

Kota Yogyakarta menyiratkan citra kota dan letaknya di pusat kota, merupakan tempat pariwisata. Hal ini berimplikasi pada peningkatan jumlah kunjungan wisatawan mengakibatkan banyaknya permintaan atau *demand* akomodasi, restoran, toko dan semua yang dibutuhkan oleh wisatawan. Namun semakin berkembang kegiatan komersial di kawasan Malioboro akan mengancam cagar budaya yang ada, maka dari itu penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi perubahan penggunaan lahan di kawasan Malioboro dengan mengambil 3 tahun perbandingan tahun 2010-2015-2019 dan mengidentifikasi faktor-faktor yang mempengaruhi terjadinya perubahan penggunaan lahan di kawasan Malioboro. Metode spasial dan statistik deskriptif, yaitu untuk mengetahui luas perubahan penggunaan lahan dari tahun 2010-2015-2019 dan faktor-faktornya yang mempengaruhi terjadinya perubahan penggunaan lahan. Hasil penelitian ini menunjukkan terdapat peningkatan/pergeseran luas perubahan penggunaan lahan dari perumahan menjadi perdagangan dan jasa yaitu luas penggunaan lahan perumahan tahun 2010 sekitar 140,60 ha namun menurun pada tahun 2019 sekitar 91,65 ha. Begitu juga dengan luas perubahan penggunaan lahan perdagangan dan jasa pada tahun 2010 sekitar 97,04 ha lalu meningkat pada tahun 2019 sekitar 150,73 ha yang melebihi luas rencana yang ada. Lalu perubahan penggunaan lahan terjadi disebabkan oleh jumlah amenitas atau hotel yang terus meningkat sehingga terjadinya *demand* pada fasilitas/amenitas wisata di kawasan Malioboro. Kesimpulan dari penelitian ini adalah adanya permintaan/*demand* akan kebutuhan wisatawan semakin meningkat. Hal ini membutuhkan ruang/lahan untuk kegiatan usaha/perdagangan dan jasa yang lebih besar karena berkembangnya aktivitas pariwisata yang ada di kawasan Malioboro sehingga mempengaruhi perubahan penggunaan lahan di lokasi studi.

**Kata kunci:** kawasan, Malioboro; perubahan guna lahan; perdagangan

### ABSTRACT

*Yogyakarta city implies the city image and in the center of the city is a tourist places. This is an increase in the number of tourists or demand accommodation, restaurant, the stores of all tourists needs. Thus, the goals of this research is to identified the land use conversion in Malioboro area by taking comparison in three years (2010, 2015, 2019) and to identified the factors that influence land use conversion in Malioboro Area. This research will use Spatial and Descriptive Statistics Methods to find out the scale of land use conversion in three years (2010, 2015, 2019) and factors that influence land use conversion. The result of this research indicate the increase land use conversion from residential area to commercial area which in 2010 thereis 140.60 ha of residential zones however in 2019 there is a degradation of residential zones to 91.65 ha. On the other side there is a improvement of commercial area which in 2010 there is 97.04 ha of commercial area and in 2019 there is a 150.73 ha of commercial area that exceed regional spatial plan. Thus, there is a land use conversion in malioboro area which influence by demand of amenities that cause by the increase of tourist visitation in malioboro area. The land use conversion occurs because of increase of quantity of hotel and amenities that cause demand of amenities in Malioboro areas. The conclusion of this research is increase of demand for tourist visitation will increase the demand of space for commercial area, because there is an increase of tourism activities in Malioboro area that influence land use conversion in research area.*

**Keywords:** area; Malioboro; land use change; trade

## 1. PENDAHULUAN

Studi lokasi dari penelitian ini adalah kawasan Malioboro sebagai kawasan strategis penyangga citra Kota dengan pembatas jalur bercitra budaya, pariwisata dan perjuangan Malioboro dikenal sebagai Pariwisata dengan berbagai obyek wisata sehingga sangat tinggi pergerakan wisatawan di kota Yogyakarta khususnya di daerah Malioboro berdasarkan Perda Kota Yogyakarta No. 2 tahun 2010. Nissa (2014) menyatakan bahwa kawasan Malioboro sangat ramai dikunjungi oleh wisatawan. Malioboro menjadi tujuan wisata bagi wisatawan dilokasi yang strategis sehingga terjadi adanya permintaan/*demand* bagi wisatawan yaitu wadah dalam menampung sarana dan prasarana untuk memenuhi kebutuhan wisatawan seperti jasa akomodasi losmen, wisma, hotel, *homestay* dan lain-lain.

Tingginya pergerakan jasa komersial dalam mendukung kegiatan pariwisata dengan jumlah kunjungan wisatawan yang sangat tinggi yaitu pada tahun 2010-2018 mencapai 5.689.093 lalu kunjungan wisatawan mancanegara/asing pada tahun 2019/bulan maret melalui pintu masuk bandara Adisujipto sekitar 10.623 naik hingga 10,30% (Badan Pusat statistik). Maka dengan adanya kunjungan wisatawan ke kawasan Malioboro hal ini munculnya permintaan akan Kebutuhan Wisatawan sehingga pertumbuhan kegiatan ekonomi menyebar disekitar kawasan Malioboro, banyaknya yang beralih pada kegiatan usaha seperti hotel, *homestay*, kost, losmen dan lain-lainnya.

Haryanto (2014) sejak berkembangnya Malioboro menyebabkan pertumbuhan jasa akomodasi di jalan sosro wijaya dan dagen hingga saat ini jumlah jasa akomodasi yang mengalami peningkatan setiap tahunnya dalam penelitian Permatasari (2017) karena mulai sangat ramai di lokasi tersebut sehingga warga memanfaatkan momen tersebut untuk membuka peluang pekerjaan dengan tempat makan *restaurant*, hotel, *cafe* dan lain-lain menjadi kawasan komersial, hingga sangat sulit untuk menemukan penduduk asli, karena adanya perubahan dan alih fungsi bangunan dengan hal tersebut membawa pengaruh pada pemanfaatan lahan Haryanto (2104). Menurut (Khodiat, 1996 dalam Haryanto, 2014) juga mengemukakan bahwa perkembangan pariwisata telah menyebabkan perubahan penggunaan lahan dan ekonomi di kawasan wisata sehingga terjadi peningkatan akan kebutuhan jasa akomodasi sebagai penunjang wisatawan.

Kawasan Malioboro merupakan kawasan strategis dan *icon* Daerah Istimewa Yogyakarta banyak wisatawan yang berkunjung ke kawasan Malioboro, maka dapat diketahui bahwa jumlah kunjungan wisatawan sangat tinggi yaitu pada tahun 2010 s/d 2018 mencapai 5.689.093 orang, baik wisatawan lokal maupun nasional, lalu mancanegara pada tahun 2019 per bulan maret melalui pintu masuk bandar udara internasional Adisujipto Yogyakarta sekitar 10.623 orang wisatawan atau naik hingga 10.30% (menurut Badan Pusat statistik). Maka dengan adanya kunjungan wisatawan ke kawasan Malioboro hal ini munculnya permintaan akan kebutuhan wisatawan sehingga pertumbuhan kegiatan ekonomi menyebar disekitar kawasan Malioboro dan banyaknya yang beralih pada kegiatan usaha seperti hotel, *homestay*, kost, losmen dan lain-lainnya. Dapat dilihat data pertumbuhan kegiatan komersial khususnya akomodasi sebanyak 488 buah dari tahun 2010 sekitar 21% dan pada tahun 2019 naik hingga 41% di kawasan Malioboro.

Warpani (2017) dalam Istiqomah Tya Dwi Pamungkas (2015) dengan pandangannya menyatakan bahwa perkembangan ruang wilayah merupakan tolak ukur perkembangan

kegiatan pariwisata seperti perubahan penggunaan lahan, perluasan kawasan terbangun penyusupan/penetrasi unsur perkotaan seiring dengan perkembangan yang terjadi pada suatu keberadaan wisata budaya dapat mengalami pergeseran karena adanya penambahan fungsi perdagangan dan jasa (Ardhansyah, 2018). Wahyuhana (2013) menyatakan pariwisata suatu sektor yang tidak jauh berbeda dengan sektor ekonomi yang lain dalam Proses perkembangan juga mempunyai dampak/pengaruh pada penggunaan lahan dan ekonomi.

Perubahan lahan di suatu daerah tentunya akan membentuk suatu pola tertentu (Said, 2015). Mengetahui suatu pola perubahan ini tentu akan menambah manusia dalam memprediksi kearah mana perubahan-perubahan selanjutnya akan berlangsung seiring dengan terus berkembang kegiatan pariwisata, maka ruang yang ada disekitar daya tarik wisata tersebut akan berubah. Karena pada dasarnya suatu kegiatan membuka ruang agar kegiatan tersebut semakin berkembang. Berdasarkan Rencana Detail Tata Ruang yaitu kawasan Malioboro yang menganut dari RTRW bahwa kawasan Malioboro merupakan kawasan Strategis Kota Yogyakarta dengan melekat citra Kota lalu untuk dalam Rencana Detail Tata Ruang Tahun 2015-2035, kawasan Malioboro memiliki beberapa batas subBWP dan beberapa blok atau kelurahan yang diprioritaskan untuk zona cagar budaya dan perdagangan dan jasa yang menyiratkan citra budaya, pariwisata, dan perjuangan.

Begitu pula kawasan Malioboro merupakan kawasan strategis penyangga citra kota namun karena perkembangan komersial yang tidak dapat dikendalikan sehingga terjadi pergeseran luas penggunaan lahan dan menyimpang dari luas rencana tata ruang yang mana luas komersial lebih mendominasi atau terus meningkat di kawasan Malioboro sehingga dengan hal tersebut akan mengancam cagar budaya dikawasan Malioboro yang merupakan rencana penanganan melalui pengembangan zona cagar budaya dan perdagangan dan jasa yang menyiratkan citra kota, pariwisata dan perjuangan. Menurut Prasasti (2019), sering kali perubahan tersebut tidak memperhatikan rencana tata ruang yang telah diatur, sehingga terjadi perubahan pemanfaatan lahan yang menyimpang dari tata ruang (RDTR) di kawasan Malioboro terjadi perubahan penggunaan lahan yang yakni berubahnya perumahan menjadi fungsi komersial berupa resto, toko, souvenir, losmen, hotel, rumah makan, dan lain-lain.

Kajian penelitian di kawasan Malioboro yang merupakan kawasan strategis penyangga citra kota, dengan pembatas jalur bercitra kota, pariwisata, dan perjuangan (Rencana Detail Tata Ruang) karena terdapat aktivitas ekonomi di kawasan Malioboro dengan bertambahnya jumlah kunjungan wisatawan yang semakin padat. Sehingga hal ini membutuhkan ruang atau lahan untuk akomodasi atau kegiatan pariwisata lainnya yang menunjang akan kebutuhan wisatawan maka adanya kebutuhan akan ruang dan lahan tersebut menyebabkan perubahan penggunaan lahan di kawasan Malioboro karena permintaan *demand* dari kegiatan pariwisata tersebut.

## **2. METODOLOGI**

Metode yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah metode survey yang menggunakan instrument pengumpulan data berupa observasi dan kuesioner. Observasi yang dilakukan melihat kondisi eksisting kawasan Malioboro dan perkembangan kegiatan komersial lalu membutuhkan survey instansi untuk mengetahui jumlah penyebaran kegiatan komersial seperti akomodasi dan lain-lainnya. Penyebaran kuesioner untuk mengetahui

informasi atau persepsi pengunjung wisatawan dengan secara langsung mengetahui informasi mengenai pemilik usaha di sekitar kawasan Malioboro oleh sebab itu penentuan untuk jumlah sampel dilakukan dengan menggunakan perhitungan dengan rumus sebagai berikut (Lemeshow, 1990):

$$n = \frac{Za^2 x P x Q}{L^2} \dots\dots\dots (1)$$

Keterangan:

- n = Jumlah sampel yang diperlukan
- Za = Skor Z pada tingkat kepercayaan adalah 95% = 1,96 P = Maksimal estimasi adalah 50% = 0,5
- Q = 1 - P
- L = Alpha atau sampling error adalah 10% = 0,1

Melalui rumus di atas, maka jumlah sampel yang akan diambil adalah:

$$n = \frac{Za^2 x P x Q}{L^2}$$

$$n = \frac{(1,96)^2 x 0,5 x 1-0,5}{(0,1)^2}$$

$$n = \frac{3,8416 x 0,5 x 0,5}{0,01}$$

$$n = \frac{0,9604}{0,01}$$

$$n = 96,04 \approx 96 \text{ sampel}$$

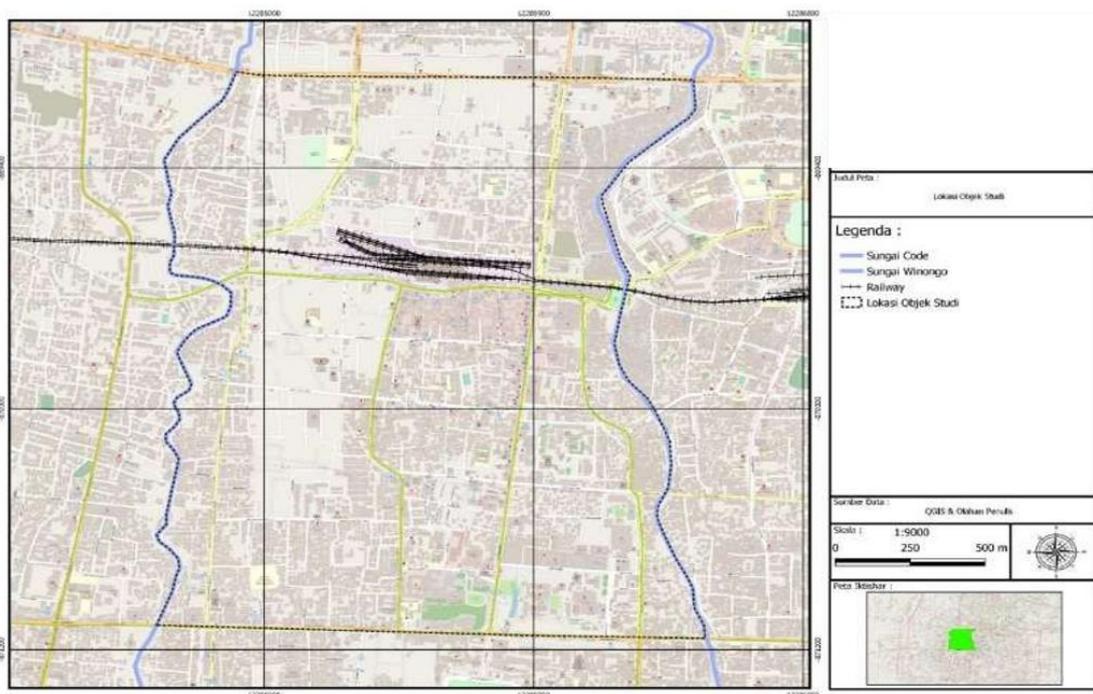
Jumlah sampel yang diambil dalam penelitian ini menggunakan rumus Lemeshow, hal ini dikarenakan jumlah populasi yang tidak terhingga. Populasi dalam penelitian ini adalah pelaku kegiatan usaha dan jumlah pengunjung di Kawasan Malioboro. Analisis deskriptif kuantitatif ini salah satu data yang dapat mendukung analisis dalam penelitian ini yaitu untuk menganalisis faktor yang mempengaruhi perubahan penggunaan lahan dengan melihat tabel, presentase, diagram terkait dengan pelaku kegiatan usaha yang di kawasan Malioboro. Analisis *overlay* menemukan sebaran serta luas perubahan Penggunaan lahan yang terjadi, proses *overlay* dilakukan dengan menggunakan peta penggunaan lahan tahun 2010, 2015, dan eksisting tahun 2019 dan Rencana untuk mengetahui pergeseran atau perubahan-penggunaan lahan yang terjadi berdasarkan hasil *overlay* akan dihasilkan peta perubahan penggunaan lahan bahwa adanya pergeseran fungsi hunian menjadi fungsi komersial dengan melihat dari luas penggunaan lahan di kawasan Malioboro.

**Tabel 1** Variabel Penelitian

Variabel Penelitian	Indikator	Referensi
Perubahan penggunaan Lahan	Luas Perubahan Penggunaan lahan	(Daniel Charisma dan Mohamad Muktiali, 2015; (Dina Arafia dan Razon Utomo, 2017; (Pamungkas, 2015)
Fasilitas sosial ekonomi	Jumlah jensi fasilitas akomodasi	(Spillane, 1994; dan Yoeti, 1997)
	Pesebaran pertumbuhan akomodasi	(Sidarta, 2011; Manaf dalam Mason 2003)
Aksesibilitas	Ketersediaan Jaringan jalan dan transportasi Kemudahan akses menuju obyek wisata	(Yusra Aulia Sari dan Dewanti, Grenda Freycya Finda Bujung, 2015; Bakhim dan Pierre, 1992)

### 3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Kawasan Malioboro berdasarkan RTRW merupakan kawasan strategis penyangga citra kota dengan pembatasannya dari kawasan budaya, pendidikan, pariwisata dan perjuangan, lalu pada penelitian ini dalam lokasi studi pembatasan jalur bercitra jalur budaya, pariwisata dan perjuangan, di utara ada Jl. Jendral Sudirman, Jl. Pangeran Diponegoro, dan Jl. Kyai Mojo, di selatan ada Jl. Penambahan Senopati dan Jl. KH. Ahmad Dahlan, di barat ada Sungai Winogo, Jl. Byangkara, dan Jl. Pasar Kembang, dan di Timur ada Sungai Code, Jl. Suryotomo dan Jl. Martaman.



**Gambar 1** Lokasi Objek Studi

### **3.1 Analisis Perubahan Penggunaan Lahan di Kawasan Malioboro 2010-2015-2019**

Peningkatan pariwisata seperti kunjungan wisatawan menyebabkan perubahan penggunaan lahan sehingga terjadi peningkatan kebutuhan akomodasi atau *demand* hotel, losmen, *guest house*, *homestay*, restoran, warung dan lainnya. Kawasan Malioboro juga memiliki citra kota karena banyaknya obyek wisata yang sangat unik sehingga menarik wisatawan untuk datang. Adanya bangunan peninggalan sejarah di kawasan Malioboro yang memiliki nilai penting serta daya tarik memberikan keuntungan bagi para pelaku usaha. Kawasan Malioboro yang letaknya pada *poros imjiner* ini telah mengalami perubahan atau pergeseran. Kawasan ini dulu merupakan wilayah hunian namun pada tahun 2015 ada kebijakan yang menyatakan bahwa kawasan ini dirubah menjadi daerah kunjungan wisata karena memiliki nilai penting. Pergeseran yang terjadi tidak sesuai dengan Rencana Tata Ruang yang sudah ditetapkan atau tidak sesuai dengan luas rencana. Luas hunian pada tahun 2010 seluas 140,60 ha turun menjadi 91,65 ha pada tahun 2019. Sementara peningkatan luas komersial terjadi pada tahun 2019 seluas 150,73 ha dibandingkan dengan tahun 2010 yaitu seluas 97,04 ha. Hal ini disebabkan adanya peningkatan kebutuhan ruang kegiatan ekonomi di kawasan Malioboro.

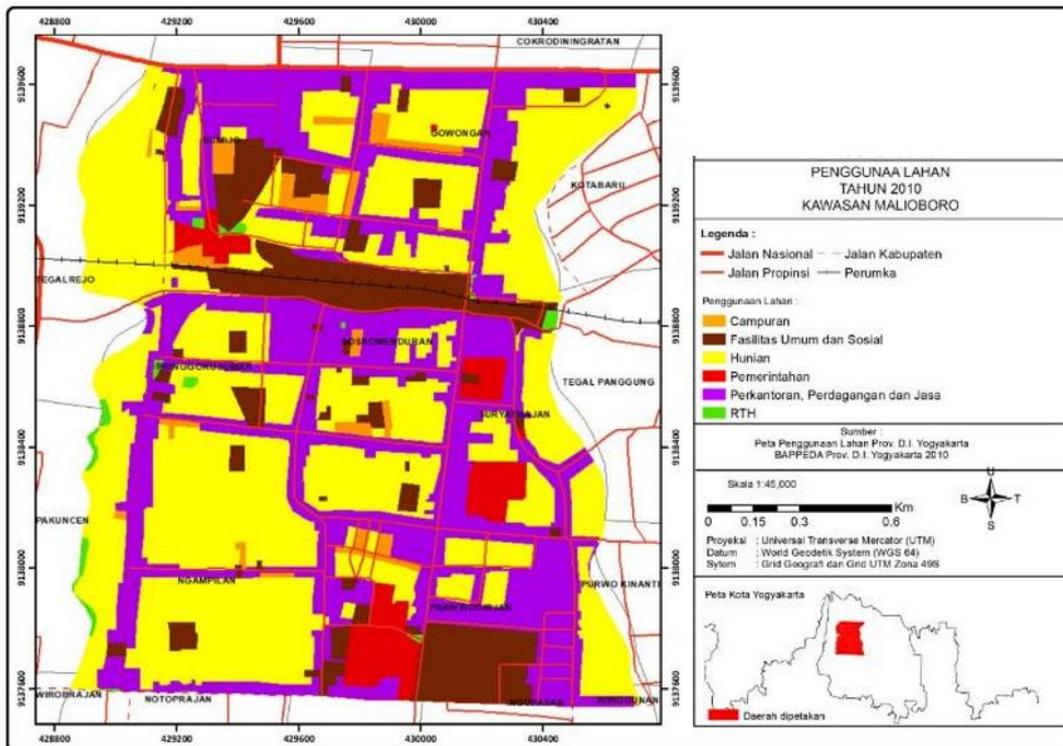
Berdasarkan rencana detail tata ruang kawasan Malioboro terdapat penanganan zona cagar budaya serta perdagangan dan jasa yang menyiratkan citra kota serta terdapat berbagai kegiatan usaha, wisata dan lain-lain. Kawasan Malioboro banyak didatangi pengunjung tidak hanya untuk berbelanja tetapi juga berwisata, karena kawasan ini memiliki citra kota serta merupakan kawasan yang strategis. Hasil survey menyatakan 90% wisatawan mendatangi kawasan Malioboro dengan alasan berbeda-beda. Kegiatan perdagangan dan jasa dikawasan Malioboro dapat dilihat pada Tabel 3. Luas perubahan komersial lebih besar 6,5 ha sehingga tidak sesuai dengan RDTR yang sudah ditetapkan. Kawasan Malioboro yang mengalami perubahan dari fungsi hunian menjadi fungsi perdagangan dan jasa diberikan disinsentif berupa pengenaan pajak yang lebih tinggi dan sanksi kepada pemilik kegiatan untuk mencegah berubahnya fungsi hunian.

**Tabel 2** Perubahan Penggunaan Lahan 2010-2015-2019

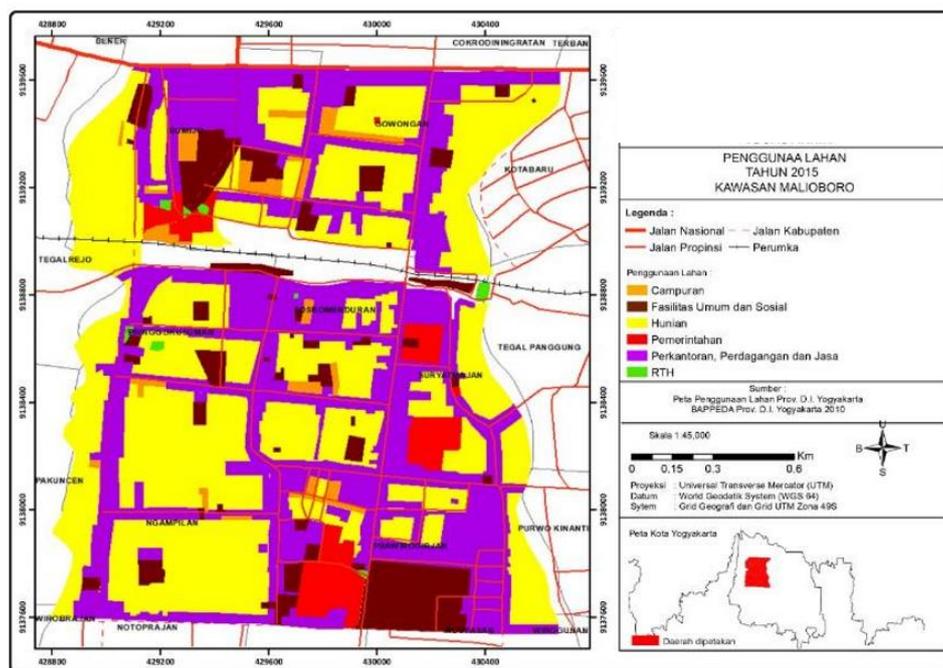
Jenis Penggunaan Lahan	2010	%	2015	%	2019	%
Hunian	140,60	45,15	148,28	47,61	91,65	29,43
Perdagangan dan Jasa	97,04	31,16	101,10	32,46	150,73	48,40
Campuran	4,72	1,52	7,85	2,52	14,85	4,77
Fasos	30,23	9,71	26,77	8,60	26,77	8,60
Pemerintahan	27,45	8,81	12,70	4,08	12,70	4,08
RTH	11,39	3,66	0,95	0,31	0,95	0,31
Jalan	-	-	0,32	0,10	0,32	0,10
Stasiun	-	-	13,46	4,32	13,46	4,32
Total	311,43	100	311,43	100	311,43	100

**Tabel 3** Penggunaan Lahan Rencana dan Eksisting

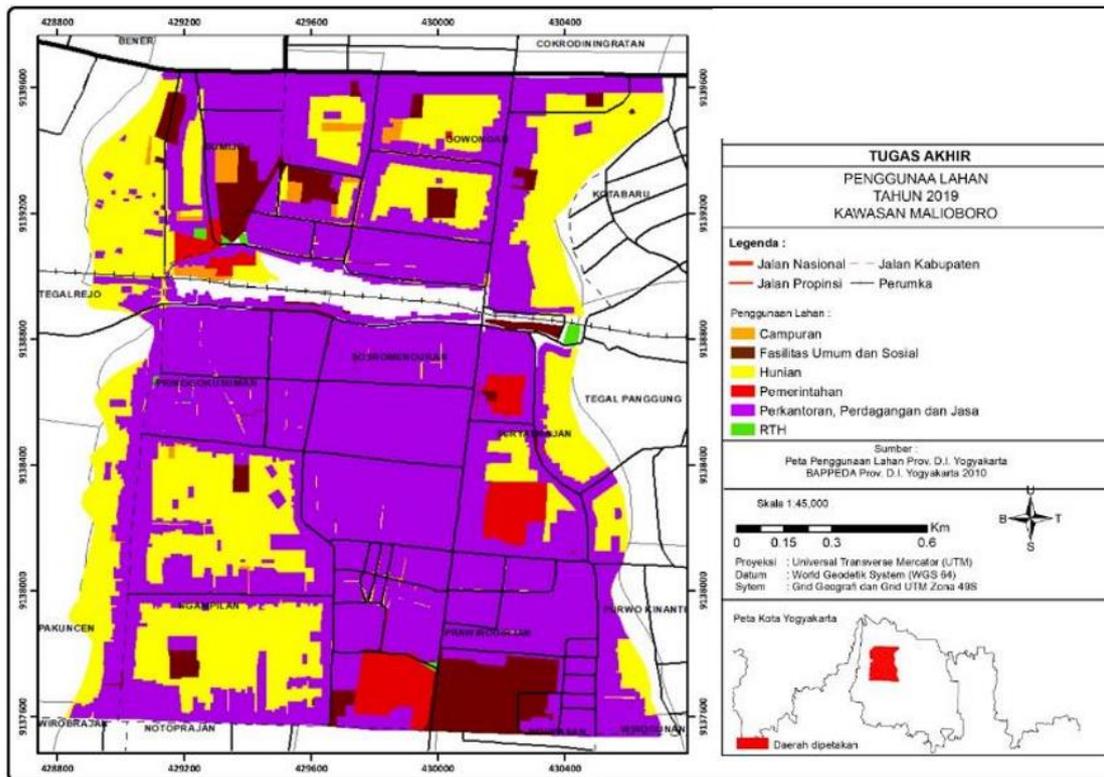
Rencana		Eksisting	
Perdagangan dan Jasa	144,141	Perdagangan dan Jasa	150,73
Hunian	94,350	Hunian	91,65
Fasos	14,171	Fasos	26,77
RTH	2,022	RTH	0,95
Perkantoran	15,093	Pemerintah	12,7
Jalan	26,100	Jalan	0,32
Pariwisata	0,877	Campuran	14,85
Cagar Budaya	11,196	Stasiun	13,46
Sepadan Sungai	3,485	-	-
Total	311,435		311,43



**Gambar 2** Peta Perubahan Penggunaan Lahan di Kawasan Malioboro 2010



**Gambar 3** Peta Perubahan Penggunaan Lahan di Kawasan Malioboro 2015



**Gambar 4** Peta Perubahan Penggunaan Lahan 2019

### 3.2 Faktor-Faktor Penyebab Perubahan Penggunaan Lahan

#### a. Faktor Fasilitas Sosial Ekonomi

Faktor-faktor penyebab perubahan penggunaan lahan dilihat dari peningkatan jumlah kunjungan wisata dan kegiatan pariwisata seperti akomodasi (losmen, *guest house*, restoran, warung, toko dan lain-lain). Pertumbuhan akomodasi terus meningkat hingga pada tahun 2019 terdapat 199 unit dibandingkan dengan tahun 2010 yang hanya sekitar 124 unit. Pertumbuhan akomodasi di Kecamatan Gedontengen meningkat hingga 73% dibandingkan dengan Kecamatan Ngampilan yaitu sekitar 4%. Pertumbuhan akomodasi setiap tahunnya terus meningkat. Perkembangan kegiatan komersial akan mengancam situs-situs terpenting di kawasan Malioboro.

Faktor perubahan penggunaan lahan yaitu faktor pertumbuhan dan perkembangan fasilitas sosial ekonomi merupakan kebutuhan manusia yang semakin bertambah di suatu wilayah dikarenakan banyak penduduk yang melakukan pergerakan pada suatu wilayah untuk melakukan aktivitas ekonomi, namun pada kawasan Malioboro adalah aktivitas ekonomi terkait dengan wisata maka banyaknya pengunjung wisatawan yang berkunjung ke kawasan tersebut dan terus bertambahnya fasilitas atau amenities kebutuhan manusia sehingga hal ini membutuhkan ruang untuk fasilitas atau amenities atau lainnya. Secara tidak langsung sudah mengalami perubahan penggunaan lahan yang disebabkan oleh beberapa faktor yaitu kegiatan pariwisata ialah jumlah kunjungan wisatawan meningkat dikarenakan kawasan Malioboro tempat tujuan wisatawan. Berdasarkan hasil survey dengan 57,29% untuk jalan-jalan atau rekreasi dan merasakan suasana pada zaman dahulu. Kebutuhan akan kegiatan pariwisata akan akomodasi dan lainnya mendominasi, dapat dilihat pada Tabel 4 dan 5 peta akomodasi 2010-2019.

**Tabel 4** Kunjungan Wisatawan

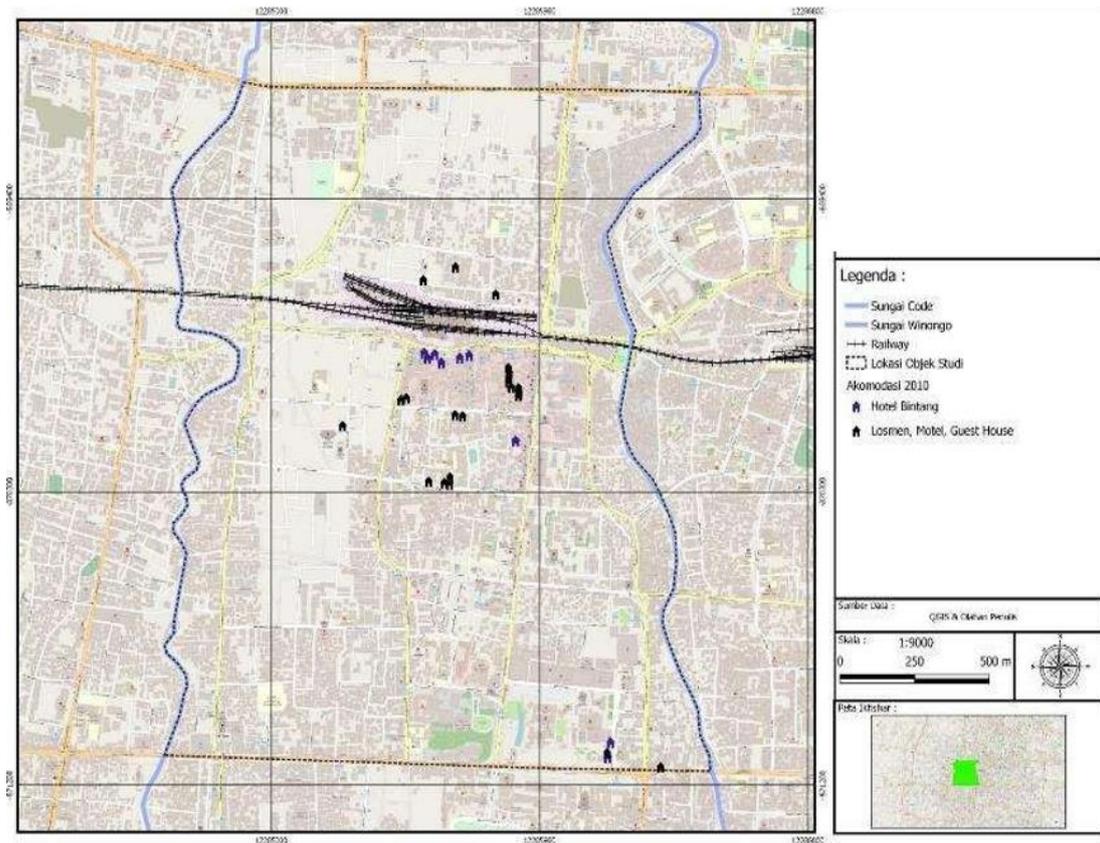
Tahun	Jumlah Wisatawan	Jumlah	Total
2010	Lokal	3.297.092	3.538.139
	Asing	24.047	
2015	Lokal	3.813.870	4.122.355
	Asing	308.485	
2017	Lokal	4.813.347	5.229.298
	Asing	397.951	
2018	Lokal	5.27.719	5.689.093
	Asing	416.374	

**Tabel 5** Peningkatan Jenis Akomodasi

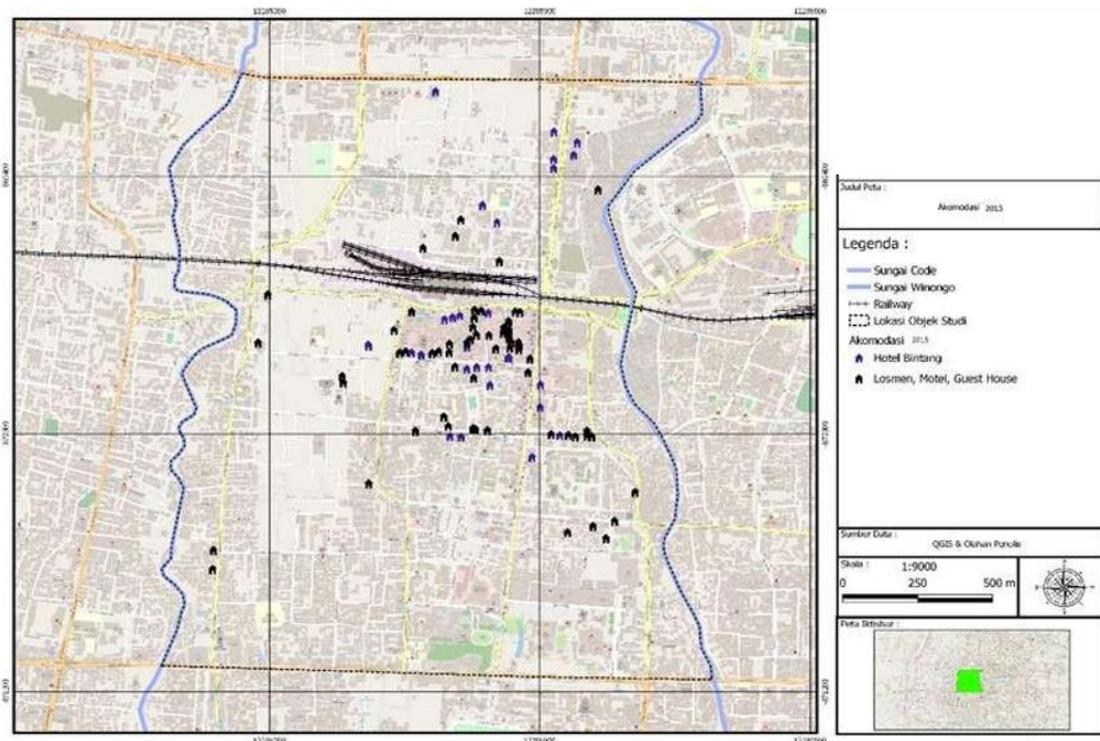
Kawasan Malioboro			
Tahun	Hotel Bintang	Non Bintang	Jumlah
<b>2010</b>	9	115	124
<b>2015</b>	25	140	165
<b>2019</b>	49	151	199

**Tabel 6** Peningkatan Jenis Akomodasi (Non Hotel) Tahun 2010-2015-2019

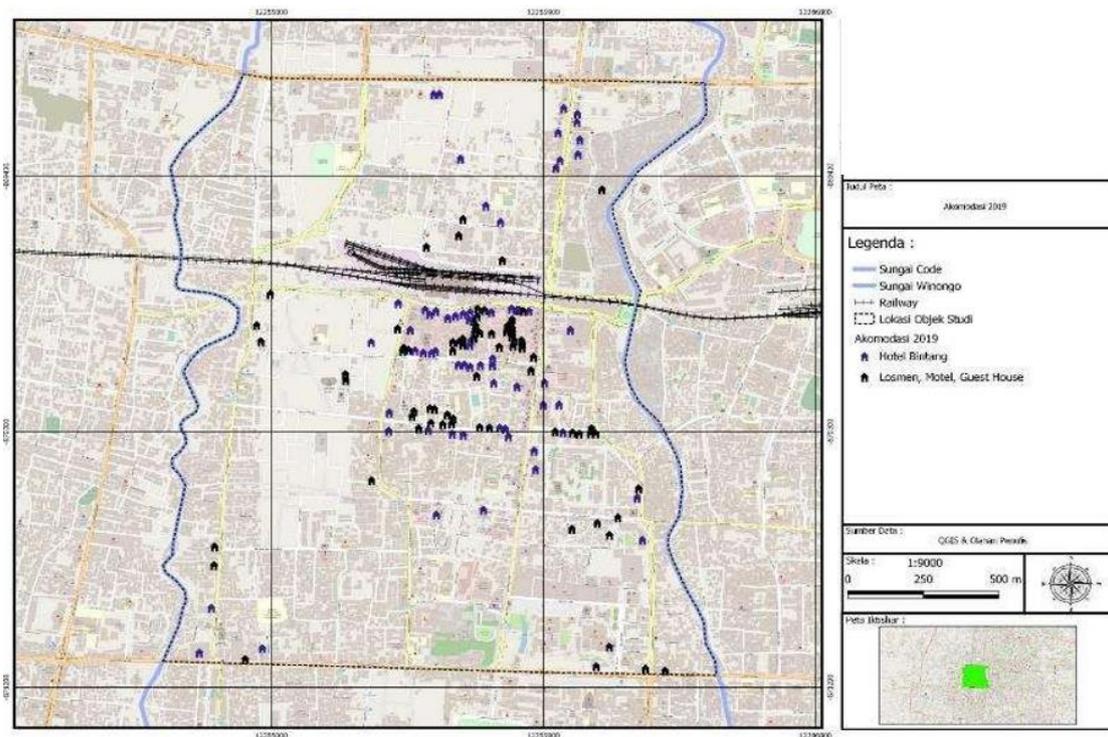
Hotel Non Bintang	Tahun		
	2010	2015	2019
Gedongtengen	70	85	93
Gondomanan	10	15	13
Ngampilan	9	10	12
Danurejan	10	10	11
Jetis	16	20	22
Total di Kawasan Malioboro	115	140	151



**Gambar 5** Peta Akomodasi 2010



**Gambar 6** Peta Akomodasi 2015



**Gambar 7** Peta Akomdoasi 2019

### **b. Aksesibilitas**

Faktor aksesibilitas merupakan sesuatu yang memudahkan orang dari satu tempat ke tempat lain dengan berbagai tujuan, pada suatu kawasan selalu tersedia akses untuk menuju ke tempat lain. Namun pada kawasan Malioboro ini sangat mudah untuk menuju ke obyek wisata. Kawasan Malioboro terdapat fungsi pariwisata yang terus bertambah dengan banyaknya wisatawan, karena kunjungan wisatawan atau pengunjung lainnya terus melakukan pergerakan pada obyek wisata, maka ketersediaan aksesibilitas tersebut disediakan untuk pengunjung wisatawan. Selain itu jaringan transportasi yang sangat mudah karena terdapat stasiun tugu yang menurunkan penumpang antar daerah. Hal ini akan memudahkan orang untuk berkunjung ke obyek wisata di kawasan Malioboro. Ketersediaan transportasi umum di kawasan Malioboro pada tahun 2010 sudah tersedia di jaringan jalan arteri dan kolektor sekunder yang sudah terdapat bus transjogja pada tahun 2010 dan sudah beroperasi pada tahun 2008 maka untuk tahun sekarang faktor aksesibilitas tidak mempengaruhi perubahan penggunaan lahan yang ada karena tidak terjadi pelebaran atau penambahan jalan di kawasan Malioboro, tetapi kawasan Malioboro sangat mudah untuk dijangkau oleh masyarakat yang ingin berkunjung ke kawasan Malioboro. Karena kemudahan tersebut maka tingginya pergerakan yang terjadi hal ini akan mempengaruhi bertambahnya setiap akomodasi yang ada dan semakin tinggi perubahan fungsi hunian ke fungsi komersial untuk melakukan aktivitas ekonomi.

**Tabel 7** Jaringan Jalan dan Transportasi Umum Tahun 2010-2015-2019

Jaringan Jalan dan Transportasi Umum	2010	2015	2019
Jalan Pangeran Diponegoro dan Jalan Jendral Sudirman sebagai Jalan Arteri	√	√	√
Transjogja, Trayek 1A, Trayek 2A, Trayek 3A, Becak, Andong, dan Delman	√	√	√
Jalan Tentara Rakyat Mataram, Jalan Malioboro, Jalan Jendral Ahmad Yani, Jalan Ahmad Dahlan, Jalan Senopati, Jalan Bayangkara, Jalan Tentara Pelajar, Jalan Letjend Suprato, Jalan Mangkabumi, Jalan Margomulyo, Jalan Mataram, Jalan Mayor Suryotomo, dan Jalan Penambahan Senopati sebagai Jalan Kolektor Sekunder	√	√	√
Transjogja, Trayek 1A, Trayek 2A, Trayek 3A, Becak, Andong, Dalamn	√	√	√

**Tabel 8** Perbandingan Kondisi Jalan dan Kemudahan Menuju Lokasi

Lokasi Obyek Wisata Menuju Penginapan	Jumlah	Presentase (%)	Kondisi Jalan	Jumlah	Presentase (%)	Lokasi Obyek Wisata Menuju Penginapan
Sangat Dekat	85	88.54	Ya	94	97.92	Sangat Dekat
Sangat Jauh	11	11.46	Tidak	2	2.08	Sangat Jauh
Total	96	100.00	Total	96	100.00	Total

#### 4. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil pembahasan terjadi perubahan penggunaan lahan disekitar kawasan Malioboro disebabkan karena semakin meningkatnya kunjungan wisata atau meningkat pula kebutuhan atau kegiatan pariwisata seperti akomodasi yaitu hotel, losmen, restoran, toko, dan lainnya. Sehingga terjadi pergeseran pada luas lahan untuk perubahan fungsi komersial yang tidak sesuai dengan luas lahan Rencana Dasar Tata Ruang (RDTR).

Penyebab perubahan penggunaan lahan dikarenakan faktor fasilitas sosial ekonomi yaitu meningkatnya akomodasi atau kegiatan pariwisata dimana pada tahun 2010 terdapat jumlah non hotel 115 lalu pada tahun 2019 meningkat menjadi 151 non hotel. Hal ini dikarenakan mudahnya transportasi menuju ke kawasan Malioboro sebagai tempat tujuan wisata. Seiring dengan berjalannya waktu kegiatan pariwisata yang berupa akomodasi dan lainnya mendominasi kawasan malioboro sehingga terjadi penurunan luas lahan hunian di tahun 2019 dan meningkat terus luas lahan komersial di tahun 2019.

## 5. SARAN

Masukan untuk Pemerintahan Daerah yang mengendalikan pertumbuhan kegiatan komersial yang semakin meningkat dengan memberikan pembatasan izin pembangunan agar terbatas pemanfaatan penggunaan lahan yang ada di kawasan Malioboro, sehingga kedepannya dampak dari pertumbuhan kegiatan komersial tidak memberikan hal yang buruk pada cagar budaya di kawasan Malioboro. Diharapkan pelaku usaha tetap menjaga citra jasa akomodasi yang dikelola dengan tetap mempertahankan kualitas pelayanan dan pemenuhan kebutuhan bagi wisatawan. Perlu adanya revisi rencana perubahan penggunaan lahan di sekitar kawasan Malioboro, terutama bagi kegiatan komersial. Agar kegiatan-kegiatan dalam suatu wilayah tersebut dapat terkendali dengan baik maka perlunya memerhatikan penggunaan lahan eksisting. Sebaiknya terus mempertegas kebijakan pengendalian pemanfaatan ruang yang sudah ditetapkan sehingga mampu mencegah pertumbuhan kawasan yang tidak sesuai dengan peraturan Pemerintah Daerah dan memperhatikan faktor yang berpengaruh terhadap penggunaan lahan sebelum menetapkan suatu rencana secara detail untuk tata ruang di kawasan Malioboro.

## DAFTAR PUSTAKA

- Afandi. 2015. Kajian Pengaruh Keberadaan Kawasan Wisata Sangiran terhadap Aspek Fisik, Aspek Ekonomi, Aspek Sosial Masyarakat. *Jurnal Teknik PWK*.
- Badan Pusat Statistik. 2010. Direktori Hotel dan Akomodasi Daerah Istimewa Yogyakarta. September. BPS Provinsi DI Yogyakarta.
- Badan Pusat Statistik. 2015 Direktori Hotel dan Akomodasi Daerah Istimewa Yogyakarta. September. BPS Provinsi DI Yogyakarta.
- Direktorat Jenderal Manajemen Pendidikan Dasar dan Menengah. 2008. Usaha Jasa Pariwisata, Jilid 2. U.E. Waedhani. Jakarta. Direktur Pembinaan SMK.
- Haryanto. 2014. Kajian Keberadaan Wisata Belanja Malioboro terhadap Pertumbuhan Jasa Akomodasi di Jalan Sosrowijayan dan Jalan Dagen. *Teknik Perencanaan Wilayah dan Kota*. 1(3).
- Inskeep E. 1991. *Tourism Planning-An Integrated Sustainable Approach*, New York. Nostrand Reinhold.
- Irza H, dan Syabri. 2016. Faktor Penyebab Perubahan Guna Lahan di Jalan Lingkar Utara Kota Padang Panjang. (2)
- Lemeshow S, Hosmer W D, Klar J, and Lwanga K. 1990. *Adequacy of Sampel Size in Health Studies*. Jhon Wiley & Sons Ltd: England.
- Oka A. Yoeti. 2008. *Perencanaan dan Pengembangan Pariwisata, Jakarta*. PT Pradaya Paramitha Page, Stephen. 1995. *Urban Tourism London*, Rouyledge.
- Pamungkas D T I, dan M Muktiali. 2013. Pengaruh Keberadaan Desa Wisata Karangjar terhadap Perubahan Penggunaan Lahan, Ekonomi dan Sosial Masyarakat.

*Perencanaan Wilayah dan Kota.4(3).*

- Paramitasari U A. 2017. Identifikasi Karakter Kawasan Cagar Budaya Pankulaman Yogyakarta. *Prosiding Seminar Heritage*. Universitas Trisakti.
- Prasasti M A. 2019. *Perubahan Pemanfaatan Lahan di Kawasan Perumahan Puri Indah*. Skripsi. Program Sarjana (S1). Universitas Trisakti. Jakarta
- Qadarrochman N. 2010. *Analisis Penerimaan Daerah dari Sektor Pariwisata Kota Semarang dan Faktor-Faktor yang mempengaruhi*. Skripsi. Program Sarjana (S1) Universitas Diponegoro. Semarang.
- Sari A. Yusra, dan Dewanti. 2018. Perubahan Penggunaan Lahan dan Faktor-Faktor yang mempengaruhi di sekitar Area Panam Kota Pekanbaru. *Seminar Nasional Geomatika*.
- Wahyuhana T R, dan Mohammad Muktali. 2015. *Pengaruh Kawasan Wisata Sendang Asri Waduk Gajah Mungkur terhadap Perubahan Guna Lahan dan Aspek Sosial-Ekonomi Masyarakat*. Teknik Perencanaan Wilayah dan Kota 2013.