

## PERUBAHAN POLA PEMANFAATAN RUANG TERKAIT RENCANA DETAIL TATA RUANG PADA KAWASAN PRAWIROTAMAN YANG DISEBABKAN OLEH PERKEMBANGAN KAWASAN KOMERSIAL

Muhammad Bagus Alauddin<sup>1</sup>, Muhammad Iftironi<sup>2</sup>, Isyryn Yus Fauziah<sup>3</sup>, Elang Evan  
Perkasa<sup>4</sup>, Rangga Alfikra Chania<sup>5</sup>, Raihan Pradia Firdaus<sup>6</sup>

<sup>1</sup>Jurusan Arsitektur, Universitas Islam Indonesia

<sup>1</sup>Surel: 20512248@students.uii.ac.id

**ABSTRAK:** Penelitian ini berfokus pada perkembangan Kawasan Prawirootaman yang telah menjadi magnet bagi wisatawan, mengakibatkan perubahan signifikan dalam penggunaan lahan. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengevaluasi pengaruh pertumbuhan bisnis komersial di Kampung Prawirootaman terhadap perubahan Peta Peraturan Daerah Kota Yogyakarta tentang Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) dan Peraturan Zonasi. Metode kualitatif digunakan yakni dengan data utama diperoleh dari dokumen peraturan kota sebagai sumber data sekunder serta observasi lapangan sebagai sumber data primer. Hasil penelitian menunjukkan bahwa daya tarik bagi wisatawan mendorong masyarakat setempat untuk menyediakan akomodasi tambahan, seperti bar, kafe, dan jasa pariwisata. Dampaknya tercermin dalam perubahan RDTR 2015-2035, di mana kawasan yang awalnya berorientasi pariwisata beralih menjadi kawasan perdagangan dan jasa. Penelitian ini menyiratkan bahwa transformasi tersebut dipicu oleh dinamika ekonomi dan kebutuhan pasar, dan memproyeksikan terus berkembangnya kawasan ini sebagai pusat bisnis dan jasa yang relevan dalam jangka waktu yang lebih panjang.

**Kata kunci:** Kawasan Prawirootaman, Rencana Detail Tata Ruang, Perdagangan dan Jasa

### PENDAHULUAN

Menurut Sumintarsih dan Adrianto (2014) kampung Prawirootaman awalnya dikenal sebagai kampung batik, kemudian berubah menjadi kampung penginapan. Jalan Prawirootaman di Yogyakarta dulunya adalah pusat batik yang memancarkan keindahan warisan budaya. Namun, seiring berjalannya waktu, perubahan global memaksa pergeseran. Toko-toko batik berubah menjadi bar-bar hidup, kafe-kafe yang menghidangkan cita rasa lokal, dan merubah rumah-rumah tua menjadi hotel maupun motel. Perubahan tersebut disebabkan karena upaya mengakomodasi ekspansi dari bisnis komersial di sekitar Kawasan Prawirootaman sehingga dari semula sebagai kawasan budaya menjadi bercampur dengan komersial oleh segelintir pihak.

Awalnya ditentang oleh beberapa masyarakat lokal, namun mereka segera melihat manfaat dari transformasi ini (Utami, 2022). Prawirootaman kini menjadi magnet bagi turis dari seluruh dunia, menciptakan lapangan kerja baru, dan menyuntikkan semangat baru ke dalam ekonomi lokal. Perubahan yang tengah berlangsung di kampung Prawirootaman telah mengakibatkan masyarakat menjadi lebih rasional. Sebagai destinasi wisata yang sangat terbuka terhadap berbagai budaya baru dan dengan banyaknya wisatawan yang memenuhi kampung tersebut, Prawirootaman kini menghadapi babak baru dalam kisah masyarakat lokalnya. Penduduk berusaha dengan segala cara untuk mendukung upaya pemasaran pariwisata dengan mengubah kampung menjadi komoditas yang dapat dijual.

Hal ini tentu melibatkan perubahan pada tata ruang fisik bangunan dan kawasan. Penting untuk menyelidiki perubahan tata ruang kota karena hal ini menjadi salah satu elemen menarik yang turut membentuk identitas visual suatu kota. Semua ini dilakukan dengan tujuan untuk menarik minat wisatawan sehingga dapat membantu pertumbuhan ekonomi masyarakat di kampung Prawirootaman yang sesuai dengan kebijakan yang tercantum dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional dan Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi di sekitarnya, dimana Yogyakarta dikenali sebagai kawasan perkotaan dengan potensi dalam

bidang pendidikan, pariwisata, pelayanan jasa, dan perdagangan, telah secara resmi dijadikan Pusat Kegiatan Nasional (PKN)(Rancangan Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 2 Tahun 2010 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Yogyakarta, 2010).

Dalam perubahan pola ruang di Kawasan Prawirotaman tentunya dipengaruhi oleh perkembangan bisnis komersial yang dinamis. Dalam perkembangan kawasan tersebut terjadi perubahan dan pembaharuan pada Peraturan Daerah Kota Yogyakarta terkait zona dan tata ruang khususnya pada Kawasan Prawirotaman. Dalam hal ini pembaharuan peraturan tersebut dipengaruhi oleh kepentingan bisnis komersial yang terjadi di Kawasan Prawirotaman. Menurut Taufan dkk (2021) Perubahan perda dapat terjadi karena beberapa faktor, seperti kepentingan masyarakat, risiko yang dihadapi, pemahaman mengenai ketentuan, dan dukungan dari pemerintah.

Tujuan dari penelitian ini adalah mengetahui perubahan dan pembaharuan Peraturan Daerah Kota Yogyakarta bidang Tata dan Guna Lahan khususnya pada Kawasan Prawirotaman yang disebabkan oleh perkembangan bisnis komersial yang terjadi.

### **Rumusan Masalah**

- Bagaimana karakteristik kawasan Jalan Prawirotaman dari segi perkembangan bisnis komersil dari tahun 2015 hingga 2023?
- Bagaimana perkembangan Peta Peraturan Daerah Kota Yogyakarta merespon perkembangan bisnis komersial yang terjadi di Kawasan Prawirotaman?

### **Tujuan Penelitian**

1. Menganalisis karakteristik kawasan Kampung Prawirotaman dari segi perkembangan bisnis komersial dari tahun 2015 hingga 2023
2. Menganalisis keselarasan pemanfaatan Peta Peraturan Daerah Kota Yogyakarta tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Kota Yogyakarta.

### **Metode Penelitian**

Metode penelitian adalah kualitatif. Kualitatif dipilih karena kemampuannya untuk memahami konteks, interpretasi, dan makna dari fenomena yang diteliti. Berdasarkan jenis dan pendekatan yang telah dijelaskan sebelumnya, tujuan dari penelitian ini adalah untuk menguraikan dan menjelaskan pelaksanaan Kebijakan Tata Ruang dalam batasan kawasan Kampung Prawirotaman. Sumber data penelitian yang diambil dari data primer dan sekunder.

1. Pengambilan data primer dilakukan agar mendapatkan data se-asli mungkin. Data primer diambil dengan melakukan wawancara, observasi, dan survey lapangan.

#### **a. Wawancara**

Wawancara dilakukan guna mendapatkan hasil dari segi pandangan pelaku ekonomi di lingkup yang diteliti. Pada penelitian ini wawancara dilakukan langsung oleh peneliti terhadap pelaku ekonomi langsung yang berdomisili di lingkup penelitian. Sehingga data yang didapat dapat dipertanggung jawabkan.

#### **b. Observasi**

Observasi dilakukan guna mendapatkan gambaran visual terhadap keadaan yang ada di lingkup penelitian. Observasi dilakukan oleh peneliti langsung agar mendapatkan gambaran asli pada lingkup yang diteliti.

#### **c. Tinjauan Lapangan**

Tinjauan lapangan dilakukan langsung oleh peneliti guna mendapatkan gambaran zona ekonomi komersial yang ada pada lingkup penelitian. Survey lapangan juga sebagai sinkronisasi antara data primer dengan data sekunder.

2. Data sekunder digunakan sebagai pendukung hasil data primer. Data sekunder diperoleh dari berbagai sumber antara lain: Jurnal, Perda, dan dokumen lainnya yang relevan dengan topik penelitian.

Dalam penelitian ini peneliti menentukan subjek yang akan dilakukan wawancara. Dalam hal ini peneliti menentukan masyarakat yang melakoni kegiatan ekonomi dan berdomisili asli Kampung Prawirotaman. Agar data yang didapatkan peneliti dianggap benar, peneliti melakukan analisis data dari data primer dan data sekunder guna mendapatkan keselarasan pada keadaan aslinya.



**Gambar 1** Peta Kampung Prawirotaman dari Citra Satelit.  
*Sumber : Google earth*

Penelitian ini memfokuskan pada analisis bangunan komersil, termasuk hotel, penginapan, toko, dan ruko, yang terletak di sepanjang Jalan Prawirotaman 1, Jalan Gerilya, serta Jalan KH Djawad Faqih MG III di Yogyakarta. Lingkup penelitian mencakup evaluasi karakteristik perkembangan dan perubahan fisik dari tahun 2015 hingga 2023 pada bangunan-bangunan komersil di kawasan ini. Analisis akan dilakukan untuk memahami dampaknya terhadap tata ruang, pertumbuhan ekonomi lokal, serta keterkaitannya dengan regulasi perencanaan dan zonasi di Kota Yogyakarta.

Penelitian ini bersandar pada tiga sumber utama data, yaitu kajian literatur, wawancara, dan observasi. Data dari literatur, wawancara, dan observasi akan dianalisis dengan penjabaran visualisasi peta wilayah. Ini akan mengidentifikasi pola, tema utama, dan hubungan dalam data, membentuk dasar untuk temuan penelitian dan argumen kuat. Gabungan metode kualitatif dan sumber data beragam diharapkan memberikan gambaran mendalam dan komprehensif tentang kawasan yang diteliti.

## **KAJIAN PUSTAKA**

### **Kawasan Prawirotaman**

Kawasan Prawirotaman adalah kawasan wisata di Kota Yogyakarta. Kawasan Prawirotaman terkenal akan hotel dan motel nya yang memiliki daya tariknya tersendiri. Selain banyak motel dan hotel, kawasan ini memiliki banyak bar dan kafe dengan kehidupan malamnya. Kawasan ini menjadi perhatian bagi wisatawan lokal maupun mancanegara yang berkunjung ke Yogyakarta.

Dahulunya Kawasan Prawirotaman ini menjadi kampung kerajinan batik yang kemudian mengalami proses perubahan aktivitas ekonomi sehingga seperti sekarang. Awalnya kawasan ini diberikan oleh keraton ke abdi *dalem* Prajurit Keraton Prawirotomo. Menurut Sumintarsih dan Adrianto (2014), Kampung Prawirotaman merupakan kampung yang berada di lingkaran keraton yang diberikan sebagai hadiah kepada abdi *dalem* Prajurit Keraton Prawirotomo.

Pada awalnya Kawasan Prawirotaman masih memegang kental budaya Jawa dengan segala tradisinya. Namun seiring berjalan waktu, telah luntur budaya tersebut karena pengaruh perkembangan kawasan yang dinilai dinamis. Perkembangan aktivitas ekonomi memaksa perubahan tatanan sosial. Perubahan Aktivitas ekonomi terjadi dikarenakan kepentingan bisnis komersial.

### **Kawasan Komersil dan Bisnis Komersil**

Kawasan komersial adalah area yang dirancang dan dikembangkan untuk tujuan bisnis atau komersial, seperti menjalankan aktivitas perdagangan, jasa, atau kegiatan ekonomi lainnya. Kawasan komersial dapat bervariasi luas dan mencakup berbagai jenis bangunan, mulai dari usaha kecil seperti toko, kafe, dan kantor, hingga bangunan yang lebih besar seperti pusat perbelanjaan, hotel, pusat konvensi, dan gedung perkantoran bertingkat tinggi.

Kawasan komersial memiliki beberapa manfaat, seperti meningkatkan nilai jual hunian, memudahkan aksesibilitas dan mendorong perekonomian daerah, serta menyediakan berbagai layanan dan fasilitas yang memudahkan kehidupan masyarakat. Selain itu, kawasan komersial yang terintegrasi dengan area perumahan dapat meminimalkan waktu, tenaga, dan biaya bagi penghuni, serta mengurangi angka polusi udara akibat kendaraan (Winarendri, J., & Khadiyanta, P., 2015).

### **Tata Ruang dan Tepat Guna Lahan**

Tata ruang lahan merujuk pada pengaturan dan pemanfaatan lahan berdasarkan tata guna lahan, yang mencakup aspek seperti kemiringan lereng, jenis tanah, curah hujan, dan jarak terhadap jalan utama. Tepat guna lahan adalah penggunaan lahan yang sesuai dengan kebutuhan dan potensi serta meminimalkan dampak negatif pada lingkungan.

Tepat guna lahan adalah penggunaan lahan yang sesuai dengan karakteristik dan potensi lahan tersebut, sehingga dapat memberikan manfaat yang optimal bagi lingkungan dan masyarakat sekitar. Berbagai macam aktivitas yang dilakukan oleh masyarakat, menunjukkan perbedaan guna lahan yang akan terbentuk di suatu tempat. Kebutuhan dari masing-masing aktivitas masyarakat tersebut akan membentuk tata ruang dan penggunaan lahan (Chapin, 1995). Penggunaan lahan yang tepat guna dapat dilakukan dengan memperhatikan aspek-aspek seperti aksesibilitas, pengurangan penggunaan kendaraan bermotor, optimasi lahan hijau, pengelolaan lahan, dan penggunaan material yang ramah lingkungan.

### **Peraturan Daerah**

Peraturan daerah adalah peraturan yang dirancang oleh kepala daerah yang melalui proses persetujuan dari Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (DPRD) yang melibatkan aspirasi yang diajukan masyarakat. Menurut Mustafa (2018) Proses pembentukan peraturan daerah dilakukan bersama-sama oleh kepala daerah dan DPRD. Peraturan daerah berlaku untuk skala daerah saja sehingga peraturan tersebut disesuaikan oleh kondisi tiap-tiap daerahnya. Daerah mencakup kabupaten atau kotamadya.

Peraturan daerah terbagi menjadi dua jenis yaitu Peraturan Daerah Provinsi dan Peraturan Daerah Kabupaten / Kota. Untuk Peraturan Daerah Provinsi disahkan oleh tingkatan gubernur, sedangkan Peraturan Daerah Kabupaten / Kota disahkan oleh tingkatan bupati / Walikota. Dalam merancang peraturan daerah tingkat provinsi dan Kabupaten / Kota dirancang oleh tingkatan DPRD yang berbeda. Peraturan Daerah Provinsi dirancang oleh DPRD Provinsi, sedangkan Peraturan Daerah Kabupaten / Kota dirancang oleh DPRD Kabupaten / Kota.

### **HASIL DAN PEMBAHASAN**

Dalam penelitian ini, pelaksanaan kebijakan tata ruang di Kota Yogyakarta utamanya merujuk pada Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 1 Tahun 2015 mengenai Rencana

Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Kota Yogyakarta Tahun 2015-2035. Proses perumusan kebijakan ini tidak dapat dipisahkan dari arah pembangunan yang diinginkan untuk Kota Yogyakarta.

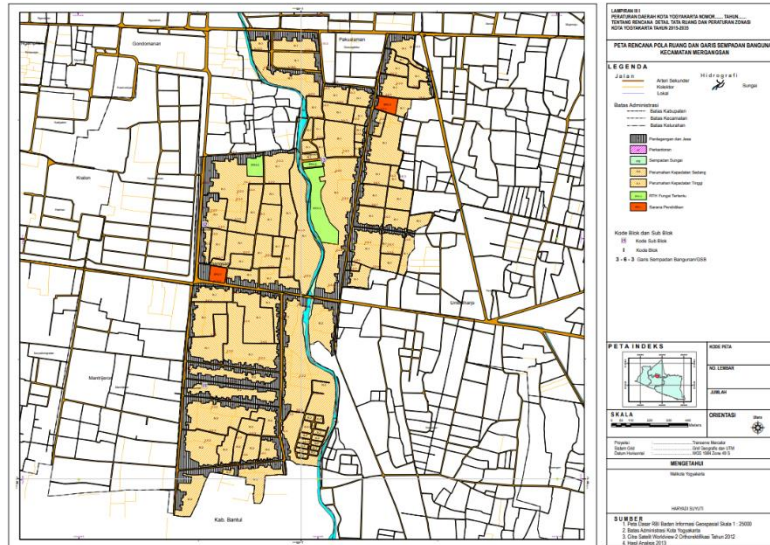
Fungsi komersial tersebut terbagi menjadi beberapa jenis diantaranya hotel atau guesthouse, café, travel, pasar dan toko (Pemerintah Kota Yogyakarta, 2015), Ada cukup banyak hotel dan penginapan di kampung ini. Hal ini sesuai dengan citra Kampung Prawirootaman sebagai kampung wisata, dan sulit untuk menghindari peningkatan jumlah hotel dan bisnis komersial di kawasan tersebut.

Kampung Prawirootaman mengalami perubahan baik secara pola dan fungsi kawasan dari tahun ke tahun. Hal ini disebabkan oleh adanya perubahan fungsi kawasan yang dulunya merupakan fungsi hunian sekarang menjadi fungsi komersial. Perubahan fungsi menjadi fungsi usaha ini diikuti dengan perubahan status kepemilikan lahan yang terjadi di Kampung Prawirootaman. Banyak pemilik usaha yang ada di Prawirootaman berasal dari luar kawasan, pendatang lokal, hingga pendatang mancanegara. Bertambahnya ruang komersil ini juga mempengaruhi RDTR Kota Yogyakarta. Karena alih fungsi dari kepemilikan lahan atau bangunan dari pemilik sebelumnya berubah menjadi fungsi komersial. Hal ini dapat dilihat dari perubahan Rencana Pola Ruang Kota Yogyakarta dari tahun ke tahun.

Peta Peraturan Daerah Kota Yogyakarta khususnya pemanfaatan lahan berkembang dari waktu ke waktu. Hal itu ditandai dengan pembaharuan peraturan daerah dari tahun 2013 yang diperbaharui pada tahun 2015 dan di perbaharui lagi pada tahun 2018. Menurut Edward (1980) dalam Suharyono (2000), sebuah perusahaan setidaknya dipengaruhi oleh faktor sumberdaya, disposisi (komitmen penentu kebijakan), komunikasi (kecepatan dan kejelasan informasi antar unit pelaksana) dan struktur birokrasi. Pembaharuan itu terjadi karena perkembangan pada Kawasan Prawirootaman sangat dinamis pada sektor komersialnya. Perkembangan tersebut memiliki pengaruh pada ruang terbuka hijau yang semakin menipis. Dalam perkembangan pembaharuan Peraturan Daerah Kota Yogyakarta dinilai kurang memperhatikan zona ruang terbuka hijau sehingga menyebabkan spekulasi bahwa peraturan daerah mengikuti perkembangan Kawasan Prawirootaman yang dinamis.

#### **Peta Rencana Pola Ruang Dan Garis Sempadan Bangunan Tahun 2015-2035.**

Perubahan dalam peraturan pemanfaatan tanah di Kecamatan Mergangsan, terutama di daerah Prawirootaman, menjadi sebuah fenomena yang berkembang seiring berjalannya waktu. Dinamika ini dipicu oleh evolusi dan perkembangan yang terjadi di setiap daerah, yang mencerminkan berbagai kepentingan yang ada. Di khususnya, daerah Prawirootaman telah mengalami perubahan peraturan pemanfaatan tanah pada tahun 2013, yang kemudian mengalami modifikasi kembali dalam Peraturan Daerah pada tahun 2015-2035.



**Gambar 2** Peta Rencana Pola Ruang Dan Garis Sempadan Bangunan Kecamatan Mergangsan.

Sumber : Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 1 Tahun 2015 Tentang Rencana Detail Tata Ruang Dan Peraturan Zonasi Kota Yogyakarta Tahun 2015 – 2035.

Pada peta RDTR diatas berupa peta peraturan tahun 2015-2035 yang menampilkan daerah prawirotaman didominasi oleh zona perdagangan dan jasa yang diwakilkan notasi arsir hitam dan zona perumahan kepadatan sedang-tinggi yang diwakilkan notasi arsiran kuning. Arsiran hitam yang mewakili zona perdagangan dan jasa kebanyakan terletak pada pinggir jalan. Sedangkan arsiran kuning mewakili perumahan kepadatan sedang - tinggi terletak setelah zona perdagangan dan jasa dengan jauh dari jalan utama. Peraturan pemanfaatan tanah di atas dipengaruhi oleh zona yang diatur oleh pemerintah daerah.

Perubahan tersebut mencerminkan respons terhadap tuntutan dan kebutuhan yang berkembang di masyarakat, serta visi pembangunan yang diemban oleh pemerintah setempat. Peningkatan atau perubahan dalam peraturan pemanfaatan tanah menciptakan kerangka hukum yang mengikuti perkembangan dan transformasi wilayah, sejalan dengan upaya meningkatkan kualitas lingkungan, pelayanan publik, dan keberlanjutan pembangunan.

### **Peta Rencana Pola Ruang Dan Garis Sempadan Bangunan Tahun 2013**

Perbandingan dengan versi ini menunjukkan perbedaan signifikan, terutama di wilayah Kampung Prawirotaman. Pada tahun 2013, kawasan ini masih digunakan sebagai zona pariwisata, ditandai dengan warna putih dan label PL. Namun, pada peraturan RDTR tahun 2015-2035, terjadi perubahan substansial dalam penataan wilayah Kampung Prawirotaman.

Pada RDTR 2015-2035, Kampung Prawirotaman diperinci dengan lebih jelas dan detail terkait dengan zona-zona yang ditetapkan untuk perdagangan dan jasa, serta yang diarahkan untuk perumahan. Perbedaannya sangat mencolok dengan versi 2013 yang masih mengadopsi pendekatan yang lebih umum, dengan pembagian zona yang hanya ditujukan untuk pariwisata. Melalui RDTR 2015-2035, bisnis pariwisata secara khusus dikategorikan sebagai bagian dari sektor perdagangan dan jasa. Perubahan ini mencerminkan pendekatan perencanaan yang lebih terperinci dan relevan dengan perkembangan kawasan, memastikan penataan zona yang lebih sesuai dengan peruntukannya. Penting untuk dicatat bahwa pada gambar tersebut, zona Ruang Terbuka Hijau (RTH) tidak terlihat dengan jelas. Dari sini, dapat disimpulkan bahwa masih minimnya zona RTH yang terlihat pada RDTR tersebut. Hal ini menunjukkan perlunya peningkatan

fokus pada aspek ruang terbuka hijau dalam perencanaan wilayah guna memastikan keberlanjutan lingkungan dan keseimbangan ekosistem.

### Analisis Jumlah Tempat Komersil di Jalan Prawirotaman dari Tahun ke Tahun

Jumlah kawasan komersil di Jalan Prawirotaman mengalami peningkatan dari tahun ke tahun. Hal itu dapat dibuktikan dengan data diagram jumlah tempat komersil, namun saat pandemi COVID-19 jumlah kawasan di Jalan Prawirotaman mengalami kemerosotan yang cukup drastis hingga lebih dari 50 persen pada tahun 2020. Pasca pandemi jumlah kawasan komersial mulai meningkat kembali secara perlahan serta sekaligus pemulihan ekonomi pasca pandemi.

Pada awalnya pada tahun 2011 kawasan komersial di Jalan Prawirotaman berjumlah 40 dan meningkat menjadi 47 tempat pada tahun 2013. Tiga tahun setelahnya, jumlah kawasan komersial di Jalan Prawirotaman mencapai puncaknya yakni sebanyak 49 tempat namun terkena dampak dari pandemi COVID-19 sehingga turun menjadi 20 pada tahun 2020. Di tahun 2023, kawasan komersil mulai pulih dari efek pandemi COVID-19. Oleh karenanya di tahun tersebut jumlah kawasan meningkat dari tiga tahun sebelumnya yakni sebanyak 35 tempat komersial.



**Diagram 1** Diagram Jumlah Tempat Komersil di Jalan Prawirotaman dari 2011 Hingga 2023

Sumber: Data Kelurahan Mergangsan (Maret 2023)

### Analisis Peta Rencana Pola Ruang Dan Garis Sempadan Bangunan Tahun 2015-2035.

Perubahan fungsi ruang terbuka hijau (RTH) sering terjadi seiring dengan pertumbuhan dan perkembangan perkotaan, serta peningkatan jumlah penduduk. RTH merupakan area memanjang/jalur/atau mengelompok yang penggunaannya lebih bersifat terbuka, tempat tumbuh tanaman, baik yang tumbuh secara alamiah maupun yang sengaja ditanam. RTH memiliki beberapa fungsi dasar, seperti berfungsi secara social, berfungsi secara fisik, dan berfungsi secara estetika (Melanira, A., & Muharom Rudianto, A. 2023). Peta rencana pola ruang dan garis sempadan bangunan diatas menggambarkan bahwa kemungkinan Kawasan Prawirotaman akan semakin padat dikarenakan perkembangan Prawirotaman sebagai kawasan wisata. Tentunya perkembangan yang terjadi nantinya kemungkinan besar menyebabkan tempat-tempat komersial seperti cafe, restoran dan hotel akan meningkat jumlahnya dalam 20 tahun kedepan. Dengan penambahan jumlah kawasan komersial di Prawirotaman, maka jumlah warga lokal yang tinggal di Prawirotaman juga akan berkurang dikarenakan beberapa faktor seperti properti nya dibeli oleh investor untuk dijadikan tempat komersial ataupun ia sendiri yang menjadikan propertinya sebagai tempat komersial dan dikelola secara pribadi.

Namun di bagian utara Kelurahan Mergangsan, prakiraan jumlah tempat komersil tidak sebanyak di di bagian selatan. Jika dilihat dari bentuk geografis kawasannya, bagian utara penataan awalnya tidak sepadat di selatan karena hanya terdapat gang-gang dan jalan kecil. Gang-gang tersebut hanya dapat dilalui menggunakan sepeda motor atau bahkan hanya bisa diakses dengan berjalan kaki. Dengan demikian kawasan-kawasan yang berdaya komersial kurang cocok bilamana didirikan di tempat tersebut karena keterbatasan akses. Alhasil, tempat-tempat komersial hanya berada di jalan-jalan besar nya saja. Alasan lain mengapa sedikit jumlah tempat komersial di bagian utara karena di utara terdapat aliran sungai yang cukup besar, jika pembangunan dilakukan persis tepat di pinggir sungai maka akan mengotori sungai tersebut.

### **Deskripsi Peta Penggunaan Lahan**

Penggunaan lahan dan pemanfaatan lahan adalah mengenai kegiatan manusia di muka bumi untuk memenuhi kebutuhan hidupnya (Vink, 1975, 1983; dalam Ritohardoyo, 2009) Transformasi aktivitas ekonomi di Kawasan Prawirotaman dapat dianalisis dengan merujuk pada tata guna lahan yang telah ditetapkan. Melalui pemetaan dari Peta Penggunaan Tanah Kelurahan Brontokusuman Kecamatan Mergangsan Kota Yogyakarta Tahun 2018, peneliti dapat menggambarkan pola fungsi kawasan, yang mencerminkan cara lahan tersebut dimanfaatkan dan fungsi-fungsi spesifik yang diberikan pada berbagai area.

#### **A. Fungsi Guna Lahan**

Penggunaan lahan adalah suatu proses yang berkelanjutan dalam pemanfaatan lahan bagi maksud-maksud pembangunan secara optimal dan efisien (Sugandhy. A. 1999). Prawirotaman dikenal sebagai tempat untuk mengakomodasi para wisatawan asing maupun wisatawan domestik yang berada di Yogyakarta. Fungsi utama pada lahan di Prawirotaman dulunya adalah sebagai kampung batik. Hal yang merubah pola ruang pada Prawirotaman adalah dari segi aktivitas ekonominya, hal ini membuat masyarakat prawirotaman terdorong untuk melakukan perubahan dalam setiap pemanfaatan lahan, perubahan tersebut dapat dilihat di masa sekarang dipenuhi oleh penginapan, cafe, bar, dan resto untuk mengakomodir wisatawan



**Gambar 3** Peta Penggunaan Tanah Brontokusuman Tahun 2023

Sumber: *Dokumentasi Pribadi (hasil survey lapangan).*

Gambar diatas merupakan peta pemanfaatan lahan pada kondisi terbaru (2023). Peta diatas merupakan peta yang dibuat oleh penulis berdasarkan kondisi terbaru saat tulisan ini ditulis. Perbedaan yang terjadi antara peta penggunaan tanah 2018 dengan peta yang dibuat oleh penulis dengan data terbaru (2023) adalah perubahan yang terjadi pada area hotel atau motel menjadi area perdagangan dan jasa. Perubahan tersebut tentu dengan alasan. Tuntutan perkembangan bisnis serta tuntutan pasar memaksa perubahan bisnis motel atau hotel menjadi bisnis perdagangan dan jasa. Akhir - akhir ini tuntutan pasar terkait kebutuhan warung kopi atau coffee shop dan bar sedang tinggi, dikarenakan alasan

itu yang menjadikan perubahan fungsi lahan dari hotel atau motel menjadi perdagangan dan jasa.

Beberapa bisnis perdagangan dan jasa yang baru berdiri dengan rentang waktu 5 tahun saat tulisan ini ditulis adalah; Stairs, Till Drop Bar, dan Zabunch Breakfast and Burger. Bisnis - bisnis tersebut berdiri baru - baru ini dengan konsep yang lebih segar untuk mendapatkan peluang pasar yang lebih besar dengan sasaran semua umur. Perkembangan tersebut diakibatkan oleh faktor ekonomi. Menurut Hariyani (2021) pertumbuhan kegiatan perekonomian suatu kota dapat mempengaruhi oleh perdagangan dan jasa, sehingga pola tata ruang yang ada pada suatu kota dapat berubah. Dari pertumbuhan kegiatan perekonomian tersebutlah yang memicu pertumbuhan perdagangan dan jasa pada suatu kota.

### **KESIMPULAN**

Kesimpulan dari perkembangan Kawasan Prawirotaman menunjukkan pertumbuhan yang signifikan dari tahun ke tahun, walaupun menghadapi penurunan sementara akibat dampak pandemi COVID-19. Pada tahun 2023, kawasan berhasil pulih dan terus berkembang. Transformasi kawasan dari pariwisata menjadi kawasan perdagangan jasa menjadi perubahan utama yang tercermin dalam perubahan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) tahun 2015.

Peta penggunaan tanah tahun 2023 menggambarkan perubahan yang mencolok, dengan area yang sebelumnya diisi oleh rumah penduduk kini menjadi kawasan ruko sewa dan tempat menginap. Ini menunjukkan adaptasi kawasan terhadap tuntutan perkembangan ekonomi dan bisnis, di mana fokusnya bergeser dari sektor pariwisata menuju sektor perdagangan dan jasa. Konsep ini sejalan dengan pandangan Soemarwoto (1985) yang menyatakan bahwa perubahan dalam lingkungan sosial budaya masyarakat akan menimbulkan tekanan penduduk terhadap kebutuhan akan lahan.

Meskipun demikian, penting untuk mencatat bahwa pada peta RDTR tidak terlihat secara jelas zona Ruang Terbuka Hijau (RTH). Hal ini menunjukkan perlunya perluasan ruang RTH sebagai langkah proaktif untuk menjaga keseimbangan ekosistem dan mendukung kesejahteraan lingkungan kawasan. Dalam konteks perencanaan wilayah, peningkatan area RTH menjadi aspek kritis untuk mengakomodasi pertumbuhan kawasan sekaligus menjaga keberlanjutan ekologisnya. Sehingga, perlu dilakukan evaluasi lebih lanjut terkait perlunya pengembangan dan perluasan zona RTH dalam RDTR untuk menjawab tantangan pertumbuhan yang berkelanjutan.

### **DAFTAR PUSTAKA**

- Chapin. F.S. 1995. *Urban Land Use Planning*. University of Illinois: Urbana.
- Hariyani, S., & Agustin, I.W. (2021). MODEL TARIKAN PERDAGANGAN DAN JASA TERHADAP KINERJA JALAN KAWI ATAS, KOTA MALANG. *Jurnal Pengembangan Kota*.
- Melanira, A., & Muharom Rudianto, A. (2023). Identifikasi Fungsi dan Elemen Fisik Taman Tegalega Sebagai Pemanfaatan Ruang Terbuka Hijau di Kota Bandung. *Jurnal Ilmiah Arjouna: Architecture and Environment Journal of Krisnadwipayana*.
- Mustafa, A. (2018). Implementasi antara Legislatif dan Eksekutif dalam Pembentukan Peraturan Daerah yang Partisipatif. *Jurnal Al-Qadau: Peradilan dan Hukum Keluarga Islam*.
- Pemerintah Kota Yogyakarta. 2010. *Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 2 Tahun 2010 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Yogyakarta*.

- Pemerintah Kota Yogyakarta. 2013. Peraturan Walikota Yogyakarta Nomor 25 Tahun 2013 Tentang Penjabaran Rencana Pola Ruang Dan Ketentuan Intensitas Pemanfaatan Ruang.
- Pemerintah Kota Yogyakarta. 2015. Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 1 Tahun 2015 Tentang Rencana Detail Tata Ruang Dan Peraturan Zonasi Kota Yogyakarta Tahun 2015 – 2035.
- Ritohardoyo, Su. 2009. Pemanfaatan lahan hutan rakyat dan kehidupan sosial ekonomi penduduk : Kasus di daerah Kabupaten Gunung Kidul. Disertasi, Sekolah Pascasarjana UGM, Yogyakarta.
- Soemarwoto, Otto. 1985. Ekologi Lingkungan Hidup dan Pembangunan. Jakarta: Djambatan
- Sugandhy, A. 1999. Penataan Ruang dalam Pengelolaan Lingkungan Hidup. PT. Gramedia Pustaka Utama:Jakarta
- Suharyono. 2000. “Kesesuaian Penggunaan Lahan Terhadap Rencana Detail Tata Ruang Kawasan : Studi Kasus Kawasan Sekitar Ring Road Desa Maguwoharjo Yogyakarta.” Tesis tidak diterbitkan. Program Studi Magister Perencanaan Kota dan Daerah, Universitas Gadjah Mada
- Sumintarsih, and A Adrianto. 2014. Dinamika Kampung Kota Prawirotaman Dalam Perspektif Sejarah Dan Budaya. 1st ed. Yogyakarta: Balai Pelestarian Nilai Budaya Yogyakarta.
- Taufan, M., & Palu, S.N. (2021). Kepatuhan Hukum dan Perubahan Sosial (Analisis Sosiologi Hukum Terhadap Perda No. 6 Tahun 2012 Tentang Penertiban Ternak di Kota Palu).
- Utami Yulista. 2022. Ekspansi Pariwisata di Kampung Prawirotaman Yogyakarta.
- Winarendri, J., & Khadiyanta, P. (2015). Pengaruh Perkembangan Kawasan Komersial Terhadap Perubahan Permukiman di Kelurahan Kembang Sari Kota Semarang.