

ANALISIS PERKEMBANGAN BANGUNAN DI SEKITAR JALAN RINGIN RAYA - JALAN SETURAN BARU SEBAGAI DAMPAK KEBERADAAN PERGURUAN TINGGI DENGAN PENDEKATAN URBANISASI PERKOTAAN JANE JACOBS

Farah Usyulia Ikromi¹, Tia Tri Farida², Arina Silmi Zulfa³, Muhammad Iftironi⁴, Luthfi Nadian Yusup⁵

Jurusan Arsitektur, Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan, Universitas Islam Indonesia
¹Surel: 21512166@students.uui.ac.id

ABSTRAK: Kelurahan Condongcatur merupakan kawasan pendidikan yang telah mengalami perkembangan pesat dalam beberapa tahun terakhir, khususnya pada kawasan sekitar Seturan. Terdapat beberapa perguruan tinggi yang berkembang di kawasan tersebut. Beberapa perguruan tinggi yang mengalami perkembangan pesat di antaranya UPN Veteran Yogyakarta, Universitas Islam Indonesia, serta Universitas AMIKOM Yogyakarta. Pertumbuhan kawasan yang dipicu oleh adanya perguruan tinggi tersebut menyebabkan perubahan fisik kawasan yang cukup terlihat dari tahun ke tahun. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis dampak dari keberadaan perguruan tinggi terhadap perkembangan bangunan di kawasan penelitian serta untuk menilai bagaimana teori urbanisasi perkotaan oleh Jane Jacobs dapat menjelaskan perkembangan kawasan tersebut. Penelitian ini menggunakan metode kualitatif dengan data analisis kuantitatif. Data didapatkan melalui beberapa sumber seperti jurnal terdahulu, peraturan daerah, citra satelit, serta dokumen yang signifikan. Berdasarkan analisis data didapatkan hasil penelitian bahwa terjadi peningkatan lahan terbangun sebesar 0,52% dalam rentang tahun 2006-2024 yang dipengaruhi oleh meningkatnya kebutuhan fasilitas mahasiswa dan masyarakat sekitar. Pendekatan teori oleh Jane Jacobs terkait konsep mixed-use dapat menjelaskan perkembangan kawasan penelitian di mana terdapat keberagaman fungsi pada lokasi penelitian.

KATA KUNCI: Jane Jacobs, Keberagaman fungsi, Lahan terbangun, Perguruan tinggi, Perkembangan Bangunan

PENDAHULUAN

Latar Belakang

Kelurahan Condongcatur yang berlokasi di Kapanewon Depok Sleman merupakan kawasan pendidikan yang dalam beberapa tahun terakhir mengalami perkembangan pesat terutama pada wilayah sekitar area Seturan. Kelurahan Condongcatur meliputi 18 padukuhan yang terdiri dari 64 RW dan 211 RT. Wilayah Kelurahan Condongcatur secara geografis memiliki letak yang strategis, di mana wilayah ini dilalui jalan nasional arteri (*Ring road* Utara) yang merupakan infrastruktur prasarana transportasi utama di Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta. Keberadaan beberapa perguruan tinggi di kawasan ini seperti Universitas Pembangunan 'Veteran' Yogyakarta atau yang lebih dikenal sebagai UPN, Fakultas Bisnis dan Ekonomika Kampus Condongcatur Universitas Islam Indonesia, dan Universitas AMIKOM Yogyakarta menjadikan kawasan Condongcatur terutama sekitar area Seturan sebagai salah satu pusat kegiatan akademik di Yogyakarta. Adanya beberapa perguruan tinggi tersebut mendorong pertumbuhan arus penduduk yang mayoritas berisikan mahasiswa, dosen, maupun staf akademik dari beberapa perguruan tinggi tersebut. Hal tersebut juga menciptakan keragaman penduduk di kawasan Seturan karena mayoritas pendatang berasal dari etnis, budaya, dan daerah yang berbeda.



Gambar 31 Kawasan Penelitian
Sumber : Citra Satelit Google Earth, 2024

Lingkup lokasi penelitian dari area sekitar perguruan tinggi di wilayah Condongcatur dibatasi oleh batas fisik. Sebagaimana ditunjukkan pada gambar 1, batasan utara berada di Jalan Ringin Raya hingga Jalan Cendrawasih, batas timur berada di Jalan Jodipati hingga Jalan Amarta, batas selatan berada di Gang Tomo hingga Jalan Seturan Baru, dan batas sebelah barat berada di Jalan Perumnas hingga Jalan Nusa Indah. Menurut (Eisenring, 2017), keberadaan perguruan tinggi pada suatu wilayah mendorong perkembangan kawasan perkotaan di sekitarnya. Kampus yang dijadikan sebagai pusat pertumbuhan mencerminkan konsep *growth pole* dalam geografis, yaitu strategi yang memusatkan satu aktivitas tertentu pada suatu lokasi untuk memacu perkembangan dan kemajuan wilayah sekitarnya yang membawa keuntungan ekonomi.

Keberadaan perguruan tinggi menurut (Sinurat, 2015) memiliki peran sebagai fasilitas publik dan pusat pelayanan kebutuhan, yang pada gilirannya akan mempengaruhi konsentrasi penduduk sebagai konsumen. Sehingga keberadaannya akan mempengaruhi perkembangan dan pembangunan pada wilayah tersebut. Pengaruh yang diberikan dari keberadaan perguruan tinggi, yaitu pengaruh faktor sosial, faktor pembangkit perekonomian kawasan, dan membantu perkembangan fisik lingkungannya. Wahyuni (2002), dalam (Sinurat, 2015), mengatakan bahwa mahasiswa menjadi komponen terbesar dalam sebuah perguruan tinggi, aktivitas yang dilakukan oleh mahasiswa tidak hanya dalam kegiatan belajar di perguruan tinggi tetapi juga aktivitas di luar perguruan tinggi khususnya wilayah sekitar. Aktivitas yang dilakukan yaitu bertempat tinggal baik menyewa kos maupun kontrak, dari aktivitas tersebut kebutuhan yang dibutuhkan oleh mahasiswa yaitu fasilitas yang mendukung berbagai kebutuhan dan aktivitas lainnya. Kebutuhan penunjang yang dibutuhkan, yaitu seperti indekos, tempat makan, minimarket, dan *cafe*.

Bertumbuhnya kawasan penelitian dikarenakan adanya ketiga perguruan tinggi menyebabkan perubahan fisik wilayah ditandai dengan semakin meningkatnya luas ruang yang terbangun. Keberadaan perguruan tinggi menjadi daya tarik bagi penduduk luar kawasan perguruan tinggi sehingga menimbulkan kebutuhan lahan dan kebutuhan sarana aktivitas pendidikan yang semakin meningkat. Sehingga memicu terjadinya alih fungsi lahan untuk memenuhi kebutuhan permukiman serta pelayanan jasa atau perdagangan (Munggiarti & Buchori, 2015). Keberadaan perguruan tinggi menyebabkan perubahan penggunaan lahan di sekitar wilayah penelitian menjadi signifikan.

Jane Jacobs dalam bukunya "*The Death and Life of Great American Cities*" membahas tentang teori *mixed use* yang penting dalam menciptakan kondisi perkotaan yang berkualitas dan berkelanjutan. Terdapat 4 kondisi yang diperlukan untuk menghasilkan kota yang berkualitas dan berkelanjutan sesuai dengan teori *mixed use*, yaitu keberagaman fungsi,

blok yang pendek, kepadatan penduduk, dan jenis umur bangunan (Sadad, 2024). Pada penelitian ini kondisi keberagaman fungsi, blok yang pendek, dan kepadatan penduduk menjadi fokus pengamatan.

Rumusan Masalah

1. Bagaimana dampak dari keberadaan perguruan tinggi terhadap perkembangan bangunan di sekitar Jalan Ringin Raya hingga Jalan Seturan Baru?
2. Bagaimana teori urbanisasi perkotaan oleh Jane Jacobs dapat menjelaskan perkembangan kawasan tersebut?

Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisis dampak dari keberadaan perguruan tinggi yang ada di area penelitian yaitu di Kelurahan Condongcatur terhadap perkembangan bangunan di sekitar Jalan Ringin Raya hingga Jalan Seturan Baru. Teori urbanisasi perkotaan Jane Jacobs juga digunakan untuk menilai bagaimana teori tersebut dapat menjelaskan perkembangan kawasan tersebut.

KAJIAN PUSTAKA

Kawasan Penelitian



Gambar 32 Kawasan Penelitian Tahun 2006

Sumber : Citra Satelit Google Earth, 2024



Gambar 33 Kawasan Penelitian Tahun 2024

Sumber : Citra Satelit Google Earth, 2024

Padukuhan Ngringin dan Padukuhan Ngropoh merupakan dua padukuhan yang berada di Kelurahan Condongcatur Kapanewon Depok Kabupaten Sleman. Kedua padukuhan ini terletak mengapit jalan arteri atau jalan nasional yang melintasi Kapanewon Depok. Terdapat beberapa perguruan tinggi yang menduduki kedua padukuhan ini, seperti UPN Veteran Yogyakarta, Kampus FBE Universitas Islam Indonesia, serta Universitas AMIKOM. Pada tahun 1985-1990 area penelitian mulai hadir pemukiman di sekitarnya yang disebabkan oleh rencana pembangunan jalan arteri *ring road* utara. Terlihat pada tahun 2006 sudah terdapat 3 perguruan tinggi, yaitu Universitas Pembangunan Nasional 'Veteran' Yogyakarta, Fakultas Bisnis dan Ekonomi Universitas Islam Indonesia, dan Universitas AMIKOM mulai hadir bangunan pemukiman dan bangunan untuk menunjang kegiatan mahasiswa. Perkembangan dalam kurun waktu 18 tahun, pada tahun 2024 sudah cukup terlihat signifikan yang terjadi di area penelitian. Muncul banyak bangunan yang multifungsi untuk menunjang kegiatan mahasiswa seperti indekos dan semakin bertambah bangunan kafe, hotel, dan rumah makan hingga pemukiman warga.

Perubahan Penggunaan Lahan

Perubahan penggunaan lahan menurut (Malingerau, 1978) merujuk pada segala bentuk campur tangan manusia, baik yang bersifat permanen maupun siklis terhadap sumber daya

alam dan buatan yang secara keseluruhan membentuk suatu lahan dengan tujuan untuk mencukupi kebutuhan manusia baik kebutuhan material, spiritual maupun keduanya. Perubahan penggunaan lahan terjadi sejalan dengan meningkatnya jumlah penduduk yang secara langsung berdampak pada kebutuhan terhadap lahan yang semakin meningkat (Kusrini dkk., 2011). Perubahan penggunaan lahan juga dipengaruhi oleh perkembangan kota, berkembangnya jaringan infrastruktur, maupun sarana dan prasarana yang mendukung aktivitas penduduk (Irawati & Haryanto, 2015)

Perguruan Tinggi terhadap Pertumbuhan Bangunan di Sekitarnya

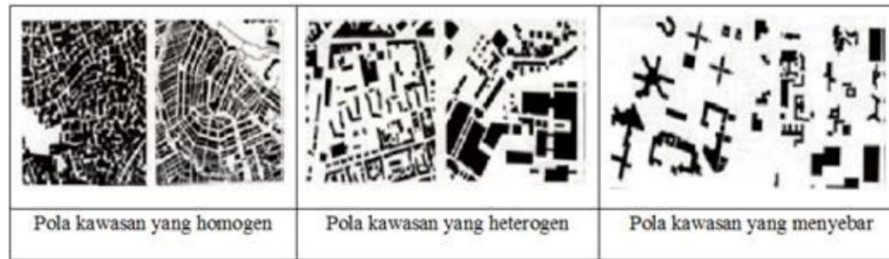
Keberadaan perguruan tinggi berpengaruh terhadap meningkatnya kepadatan bangunan serta bertambahnya jumlah penduduk di kawasan sekitarnya (Harris dkk., 2013). Perguruan tinggi pada suatu daerah dapat menyebabkan menipisnya ketersediaan lahan pada kawasan sekitarnya yang disebabkan oleh masyarakat memanfaatkan pertumbuhan penduduk baru atau mahasiswa dengan memperluas pembangunan lahan kosong untuk berbagai kebutuhan seperti untuk lokasi tempat tinggal serta kegiatan perdagangan dan jasa yang membutuhkan lahan yang cukup luas hal itu dapat menumbuhkan perekonomian masyarakat daerah tersebut (Luthfiatin & Ridlo, 2020). Berkembangnya perguruan tinggi berdampak pada aspek ekonomi yang berhubungan dengan kebutuhan hidup pada setiap individunya. Hal itu dijelaskan oleh Soemarwoto dalam (Hasanuddin & Rahman, 2022) bahwa daya dukung lahan merupakan pemanfaatan tanah dan data populasi secara sistematis. Dikarenakan seluruh kegiatan manusia untuk memenuhi kebutuhan hidup memerlukan ruang, ketersediaan lahan menjadi faktor yang sangat memengaruhi kegiatan manusia.

Peraturan Daerah

Kegiatan pemanfaatan ruang di suatu wilayah berpedoman pada Rencana Tata Ruang Wilayah atau RTRW dan juga Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) yang ditetapkan oleh Gubernur ataupun Bupati. Acuan RTRW serta RDTR menjadi pokok peraturan dalam melaksanakan pembangunan suatu wilayah. Seperti yang dimuat dalam (Peraturan Daerah Nomor 13 Tahun 2021 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sleman Tahun 2021-2041, n.d.) tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sleman Tahun 2021-2041 bersubjek agraria, pertanahan, dan tata ruang. Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sleman memiliki kebijakan, strategi penataan ruang wilayah, struktur ruang wilayah, rencana pola ruang wilayah, dan arahan pemanfaatan ruang wilayah yang juga dilengkapi dengan ketentuan pengendalian dalam pemanfaatan ruang di suatu wilayah.

Figure Ground

Menurut Djokomono dalam (Dewi Nur dkk., 2020) komponen spesifik suatu kawasan terbentuk sejalan dengan proses pembentukannya. Representasi *figure ground* memiliki beberapa jenis yang digambarkan secara *solid* dan *void*. Teori *figure ground* dalam tata kota menurut (Zahnd, 1999), merupakan gambaran suatu hubungan tekstural antara elemen bangunan (*building mass*) dan ruang terbuka (*open space*) di sekitarnya. Analisis *figure ground* berfungsi untuk mengidentifikasi pola dan tekstur tata ruang perkotaan (*urban fabric*), serta untuk mengevaluasi terkait keteraturan antara massa bangunan dan ruang publik. Dalam terminologinya, *figure* merujuk pada massa bangunan yang digambarkan dengan warna hitam sementara *ground* merujuk pada semua ruang terbuka di luar massa tersebut yang digambarkan dengan warna putih. Pola-pola kawasan secara tekstural dapat dibagi menjadi tiga kelompok, yaitu pola kawasan homogen, pola kawasan heterogen, dan pola kawasan menyebar:



Gambar 34 Pola-pola Kawasan
Sumber : Markus Zahnd, 1999

Teori Urbanisasi Perkotaan Jane Jacobs

Jane Jacobs dalam bukunya *"The Death and Life of Great American Cities"* mengemukakan beberapa pandangannya mengenai keberagaman sebuah kota. Menurut Jacobs sebuah distrik kota yang mempunyai keragaman komersial yang tinggi akan cenderung menawarkan keragaman lainnya, seperti peluang budaya, variasi pemandangan, dan jumlah pengguna yang lebih banyak (Rahmah dkk., 2023). Kota yang berkembang dengan sehat yaitu kota yang berkembang dengan organik dan spontan walaupun hasilnya akan terkesan berantakan dikarenakan bangunan dengan fungsi yang beragam dalam satu area (Jacobs, 1961). Namun, keberagaman itulah yang dibutuhkan oleh masyarakat kota untuk kehidupan sehari-harinya (Sadad, 2024). Selain itu, Jacobs dalam (Sadad, 2024), mengatakan terdapat empat kondisi yang diperlukan untuk menghasilkan keberagaman dalam distrik perkotaan, yaitu:

- **Keberagaman fungsi**, sebuah distrik perkotaan harus mempunyai lebih dari satu fungsi utama yang bermaksud agar masyarakat yang tinggal di kawasan tersebut dapat melakukan banyak kegiatan di fasilitas umum pada waktu-waktu tertentu dan untuk tujuan tertentu. Keberagaman fungsi terdapat tingkatan keberagamannya, yaitu keberagaman fungsi dalam satu bangunan, keberagaman fungsi dalam satu blok bangunan, dan keberagaman fungsi dalam area yang dapat dilalui dengan berjalan kaki atau pada area transit.
- **Block** harus ada jalur pertemuan dan persimpangan yang sering digunakan untuk masyarakat pergi ke beberapa tujuan atau tempat.
- **Jenis umur bangunan**, di dalam satu distrik perkotaan harus menggabungkan bangunan-bangunan dengan usia dan kondisi yang berbeda, termasuk beberapa bangunan tua sehingga bisa bervariasi dalam menghasilkan ekonominya.
- **Kepadatan penduduk**, harus terdapat konsentrasi penduduk yang cukup padat untuk apa pun itu tujuannya.

Keempat poin tersebut termasuk dalam syarat vitalitas perkotaan yang dapat meningkatkan kualitas hidup masyarakat, menarik minat wisatawan dan investor, serta mendorong pertumbuhan ekonomi yang berkelanjutan (Yue dkk., 2021) dalam (Setiawan dkk., 2023). Jacobs juga membedakan penggunaan fungsi bangunan dengan membedakan antara *mixed primary used* dan *mixed secondary used*. *Mixed secondary used* merupakan fungsi bangunan atau lahan yang dapat membawa atau menggiring orang untuk berpindah ke suatu kawasan. Sedangkan *mixed secondary used* merupakan fungsi bangunan atau lahan yang mendukung kebutuhan utama (Bramiana dkk., 2017).

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode penelitian kualitatif yang dilengkapi dengan data analisis kuantitatif. Penelitian kualitatif merupakan penelitian dimana pemilihan kemampuannya dalam memahami konteks. Penelitian kualitatif merupakan penelitian yang bersifat deskriptif dan cenderung menggunakan analisis. Menurut (Arikunto, 2013), penelitian kualitatif deskriptif kerap kali menekankan pandangan terhadap subjek, proses,

dan makna dari penelitian tersebut yang menggunakan landasan teori sebagai acuan dan atau pendukung agar sesuai dengan fakta-fakta di lapangan. Berdasarkan jenis metode yang dijelaskan, berkaitan dengan tujuan dari penelitian yaitu menganalisis perkembangan bangunan di area penelitian terutama pola alih fungsi lahan dari area non-terbangun menjadi terbangun yang dapat memberikan pemahaman tentang pola pembangunan di sekitar area penelitian. Hal itu ditegaskan oleh (Creswell, 2013) bahwa penelitian kualitatif dibangun peneliti melalui interpretasi yang mengacu pada berbagai pandangan dan informasi dari subjek penelitian (Fiantika dkk., 2022). Teknik pengumpulan data mengambil dari jenis data sekunder yang didapat dari berbagai sumber seperti jurnal atau paper, peraturan daerah, serta dokumen yang signifikan.

Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di Kelurahan Condongcatur Kecamatan Depok, Kab. Sleman yang merupakan kawasan PKN (Pusat Kegiatan Nasional). Lokasi penelitian memuat area sekitar tiga perguruan tinggi yang ada di Kelurahan Condongcatur yaitu, UPN Veteran Yogyakarta, Universitas Islam Indonesia, serta Universitas AMIKOM Yogyakarta.

Batas Wilayah Penelitian



Gambar 35 Batasan Kawasan Penelitian
Sumber : Citra Satelit Google Earth, 2024

Batasan fisik

- A. Utara : Jalan Ringin Raya – Jalan Cenderawasih
- B. Timur : Jalan Jodipati – Jalan Amarta
- C. Selatan : Gang Tomo – Jalan Seturan Baru
- D. Barat : Jalan Perumnas – Jalan Nusa Indah

Mengutip dari laman Profil Kabupaten Sleman, Kapanewon Depok Sleman ditetapkan menjadi wilayah aglomerasi atau wilayah yang terdampak langsung karena perkembangan Kota Yogyakarta. Berdasarkan Peraturan Daerah Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 5 Tahun 2019 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah D. I. Yogyakarta Tahun 2019 - 2039, Kapanewon Depok tercatat dalam sistem perkotaan yang ditetapkan sebagai PKN atau Pusat Kegiatan Nasional. Area penelitian ini memiliki batasan fisik sebagai berikut :

- A. Batas Utara menggunakan batas fisik berupa Jalan Ringin Raya hingga Jalan Cenderawasih. Jalan Ringin Raya merupakan ruas jalan kabupaten yang menghubungkan secara berdaya guna pusat kegiatan nasional dengan pusat kegiatan lingkungan, antar pusat kegiatan lokal. Sedangkan Jalan Cenderawasih merupakan ruas jalan lingkungan yang menghubungkan antar pusat kegiatan atau antar persil dalam kawasan perkotaan.
- B. Batas Timur menggunakan batas fisik jalan, yaitu Jalan Jodipati yang merupakan jalan lingkungan berbatasan langsung dengan jalan arteri nasional. Lalu di sisi selatan jalan arteri nasional, untuk sisi timur berbatasan langsung dengan Jalan Amarta.

- C. Batas Selatan area penelitian berada di Gang Tomo yang merupakan jalan lingkungan, hingga ke Jalan Seturan Baru yang merupakan jalan lokal sekunder di mana menghubungkan kawasan sekunder satu dengan perumahan.
- D. Batas Barat menggunakan batas fisik jalan kabupaten yaitu Jalan Perumnas yang berbatasan langsung dengan jalan arteri nasional. Sedangkan untuk batas di sisi utara jalan nasional berada di Jalan Nusa Indah yang juga termasuk ke jalan kabupaten.

Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data mengambil dari jenis data sekunder yang didapat dari berbagai sumber seperti jurnal atau *paper*, peraturan daerah, serta dokumen yang signifikan terkait dengan penelitian.

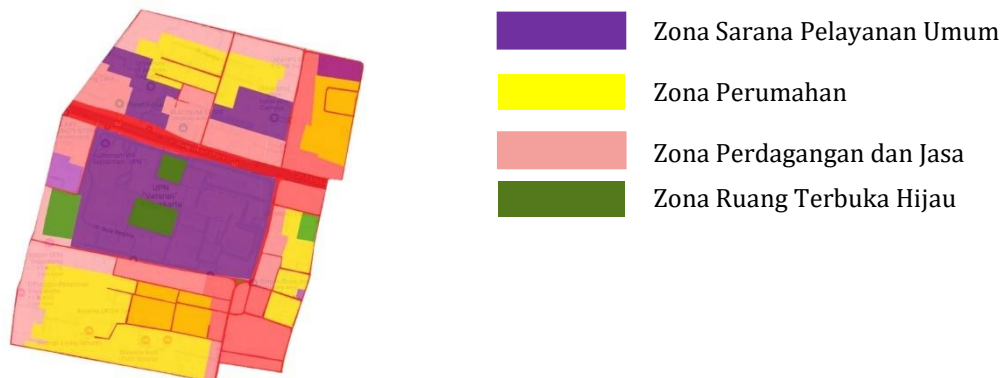
Teknik Analisis Data

Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian yaitu deskriptif kualitatif. Analisa dilakukan melalui pendekatan, yaitu

- Analisis *Figure Ground*, analisis ini digunakan untuk melihat pola perkembangan bangunan atau fisik wilayah penelitian dalam rentang waktu tahun 2006 dan 2024.
- Analisis Perubahan Penggunaan Lahan, analisis penggunaan lahan digunakan untuk mengetahui perubahan penggunaan lahan. Peruntukan lahan merujuk pada peraturan daerah yang berlaku, dan dibandingkan dengan kondisi sebenarnya di lokasi penelitian. Sehingga analisis perubahan penggunaan lahan bisa dilihat seberapa besar tingkat perkembangan bangunan di area sekitar perguruan tinggi.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Dasar Peraturan Daerah yang berlaku pada tahun 2024 mengenai kebijakan tata ruang di Kabupaten Sleman merujuk pada Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 13 Tahun 2021 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sleman Tahun 2021-2041. Rencana Tata Ruang dan Wilayah diturunkan menjadi Rencana Detail Tata Ruang. Peraturan yang menyangkut RDTR kawasan penelitian dimuat dalam (Perbup Sleman No. 80 Tahun 2023 tentang RDTR Kawasan Sleman Tengah) berisi tentang peraturan pola ruang di kawasan Sleman Tengah mencakup Kecamatan Depok.



Gambar 36 Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Kawasan Penelitian

Sumber : Sistem Informasi Tata Ruang Kabupaten Sleman, 2024

Menurut Peraturan Bupati Nomor 80 Tahun 2023 tentang Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Sleman Tengah terperinci tentang tata ruang wilayah Kapanewon Depok, Kapanewon Mlati, Kapanewon Gamping, Kapanewon Ngaglik, dan Kapanewon Sleman yang dilengkapi dengan peraturan zonasi. Karakteristik kawasan Sleman Tengah diarahkan pada penataan permukiman dan fasilitas perkotaan pendukung seperti kegiatan jasa pendidikan dan pariwisata. Serta dalam lampiran Perda Kabupaten Sleman Nomor 12 Tahun 2012

tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sleman Tahun 2011-2031, menurut Peta Rencana Kawasan Strategis Kabupaten - Kapanewon Depok termasuk dalam kawasan strategis provinsi (Kawasan Perkotaan Yogyakarta). Gambar 6 menunjukkan pola ruang area penelitian yang berada di sekitar UPN Veteran Yogyakarta, Kampus FBE UII, serta Universitas AMIKOM. Sesuai dengan peraturan yang berlaku, area penelitian terbagi menjadi beberapa zona yang diklasifikasikan berdasarkan peruntukan lahan. Kampus UPN Veteran Yogyakarta, Kampus FBE UII, serta Kampus AMIKOM ditunjukkan dengan arsir warna ungu yang termasuk zona sarana pelayanan umum.

Peningkatan Lahan Terbangun di Kawasan Penelitian



Gambar 37 Figure Ground Kawasan Penelitian Tahun 2006
Sumber : Dokumen Penulis, 2024



Gambar 38 Figure Ground Kawasan Penelitian Tahun 2024
Sumber : Dokumen Penulis, 2024

Gambar 10 dan gambar 11 menunjukkan hasil analisis pemetaan berkembangnya kawasan penelitian menggunakan representasi *figure ground*. Terlihat gambaran suatu hubungan tekstural antara elemen massa bangunan yang disimbolkan oleh blok berwarna hitam. Sedangkan blok berwarna putih menyimbolkan ruang terbuka di kawasan penelitian yang berupa jalan maupun ruang terbuka. Pola kawasan penelitian termasuk ke dalam pola kawasan menyebar dan tidak terstruktur. Terbentuk atas sebab-sebab tertentu dan tidak terencana dengan baik serta kepadatan yang tinggi. Perbedaan kawasan penelitian yang signifikan ditunjukkan pada tahun 2006 dan tahun 2024 dimana perubahan penggunaan lahan yang merupakan dampak dari keberadaan perguruan tinggi. Terjadi peningkatan lahan terbangun meliputi bangunan hunian serta fasilitas komersil. Faktor yang berpengaruh terhadap perkembangan kawasan ini adalah perubahan fungsi bangunan, serta meningkatnya intensitas kegiatan yang terjadi di kawasan ini. Faktor lain yang dapat diidentifikasi secara jelas adalah perkembangan ekonomi dan fisik karena peningkatan jumlah mahasiswa di Kampus UPN Veteran Yogyakarta, Kampus FBE UII, serta Kampus Universitas AMIKOM. Selain itu, kebijakan pemerintah dalam mengatur pola tata ruang di kawasan ini menjadi salah satu faktor adanya lonjakan perkembangan kawasan. Perkembangan kawasan dapat dikalkulasikan untuk mendapat angka perubahan lahan non terbangun menjadi lahan terbangun dari tahun 2006 hingga tahun 2024 sebagai berikut:

Luas wilayah penelitian – luas total lahan perguruan tinggi = x (luas total kawasan)

Kalkulasi perubahan penggunaan lahan :

p = persenan penggunaan lahan di tahun 2006

q = persenan penggunaan lahan di tahun 2024

$$p = \frac{\text{total area terbangun thn. 2006} - \text{total area perguruan tinggi terbangun thn 2006}}{x} \times 100\%$$

$$q = \frac{\text{total area terbangun thn. 2024} - \text{total area perguruan tinggi terbangun thn. 2024}}{x} \times 100\%$$

Luas wilayah penelitian seluas 68 Ha, dengan luas total lahan tiga perguruan tinggi seluas 20,3 Ha meliputi:

Tabel 4 Perhitungan Total Luas Lahan Perguruan Tinggi

No	Perguruan Tinggi	Luas Lahan	Satuan
1	Kampus 1 UPN Veteran Yogyakarta	20,3	Ha
2	Kampus FBE Universitas Islam Indonesia	1,90	Ha
3	Kampus Universitas AMIKOM	2,10	Ha
Total		47,7	Ha

Sumber : Data Penulis, 2024

Berdasarkan perhitungan di atas, luas total lahan tiga perguruan tinggi seluas 47,7 Ha.

Perhitungan total area terbangun pada tahun 2006 berdasarkan peta *figure ground* di area penelitian seluas 33,28 Ha, dan perhitungan total area terbangun pada tahun 2024 seluas 59,33 Ha. Sehingga untuk mendapatkan angka *p* dan *q* diperlukan untuk menghitung total luas area perguruan tinggi yang terbangun, masing-masing pada tahun 2006 dan 2024.

Uraian total luas area perguruan tinggi yang terbangun pada tahun **2006** berbasis analisis peta *figure ground*:

Tabel 5 Perhitungan Total Luas Perguruan Tinggi yang Terbangun Tahun 2006

No	Perguruan Tinggi	Luas Lahan	Satuan
1	Kampus 1 UPN Veteran Yogyakarta	1,02	Ha
2	Kampus FBE Universitas Islam Indonesia	0,60	Ha
3	Kampus Universitas AMIKOM	0,33	Ha
Total		1,95	Ha

Sumber : Data Penulis, 2024

Uraian total luas area perguruan tinggi yang terbangun pada tahun **2024** berbasis analisis peta *figure ground*:

Tabel 6 Perhitungan Total Luas Perguruan Tinggi yang Terbangun Tahun 2024

No	Perguruan Tinggi	Luas Lahan	Satuan
1	Kampus 1 UPN Veteran Yogyakarta	1,30	Ha
2	Kampus FBE Universitas Islam Indonesia	0,95	Ha
3	Kampus Universitas AMIKOM	0,85	Ha
Total		3,10	Ha

Sumber : Data Penulis, 2024

Tabel 7 Perhitungan Total Penggunaan Lahan

Persenan Penggunaan Lahan Tahun 2006	Persenan Penggunaan Lahan Tahun 2006
$p = \frac{33,28 \text{ Ha} - 1,95 \text{ Ha}}{x} \times 100\%$	$q = \frac{59,33 \text{ Ha} - 3,1 \text{ Ha}}{x} \times 100\%$
$p = \frac{31,33 \text{ Ha}}{47,7 \text{ Ha}} \times 100\%$	$q = \frac{56,23 \text{ Ha}}{47,7 \text{ Ha}} \times 100\%$
$p = 0,65\%$	$q = 1,17\%$

Sumber: Data Penulis, 2024

Sehingga persenan peningkatan perubahan lahan non terbangun menjadi lahan terbangun dalam kurun waktu tahun 2006 hingga 2024 dikalkulasi dengan hasil $q(2025)$ dikurang hasil $p(2006)$, sebagai berikut:

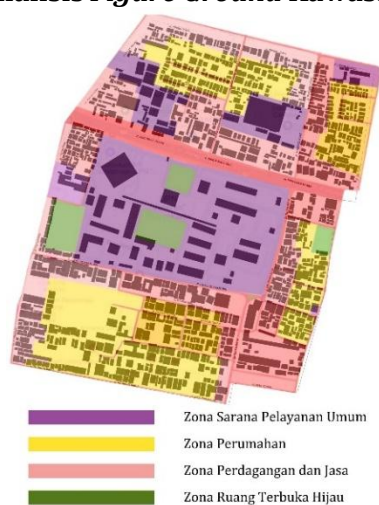
Tabel 8 Perhitungan Perubahan Penggunaan Lahan Tahun 2006-2024

Persenan Penggunaan Lahan	Angka
$q(2024)$	1,17%
$p(2006)$	0,65%
Selisih	0,52%

Sumber: Data Penulis, 2024

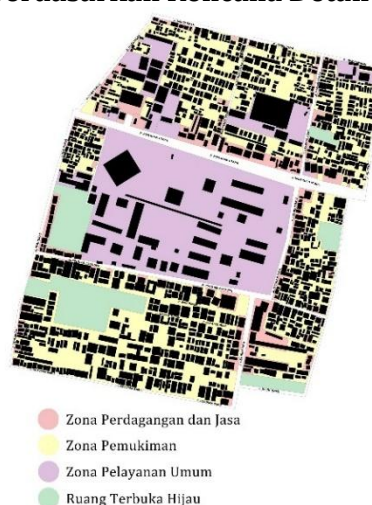
Dari hasil pengolahan data terdapat peningkatan perubahan penggunaan lahan menjadi bangunan pada area penelitian sebagai dampak keberadaan perguruan tinggi yaitu sebesar **0,52%**.

Analisis *Figure Ground* Kawasan Penelitian Berdasarkan Rencana Detail Tata Ruang



Gambar 39 Olahan Data Analisis *Figure Ground* Kawasan Penelitian Tahun 2024 berbasis RDTR

Sumber: Data Penulis, 2024



Gambar 40 Olahan Data Analisis *Figure Ground* Kawasan Penelitian Tahun 2024 berbasis Citra Satelit *Google Earth*

Sumber: Data Penulis, 2024

Perbedaan antara penggunaan lahan menurut Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) dan penggunaan lahan secara aktual berdasarkan Citra Satelit *Google Earth* terlihat jelas di kawasan penelitian. Berdasarkan RDTR, beberapa zona diperuntukkan sebagai zona perdagangan dan jasa. Namun, realitas menunjukkan bahwa sebagian zona tersebut difungsikan sebagai pemukiman.

Keberagaman fungsi yang terdapat dalam suatu distrik perkotaan dapat terlihat di kawasan penelitian yaitu di Jalan Ringin Raya hingga Jalan Seturan Baru, dalam satu blok terdapat dua hingga tiga fungsi yaitu fungsi perdagangan dan jasa, fungsi pemukiman, dan fungsi pelayanan umum (Gambar 10) meskipun di setiap blok masih didominasi oleh fungsi pemukiman. Keberagaman fungsi menurut Jane Jacobs terbagi menjadi 3 tingkatan, yaitu keberagaman fungsi dalam satu blok, keberagaman fungsi dalam satu bangunan, dan keberagaman fungsi dalam area yang dapat dilalui dengan berjalan kaki atau area transit. Hasil pengamatan menunjukkan adanya keberagaman fungsi dalam satu bangunan terjadi di kawasan penelitian, seperti rumah yang memiliki dua fungsi yaitu sebagai tempat tinggal dan tempat berjualan atau yang dikenal sebagai rumah toko (ruko).

Melihat dari segi tata letak, kawasan penelitian sudah memenuhi prinsip blok yang pendek atau adanya jalur persimpangan untuk mempermudah kegiatan dan mobilitas masyarakat.

Jalan Mancasan Indah dan Jalan Prawiro Kuat serta gang-gang kecil lainnya memungkinkan akses ke berbagai tempat seperti kosan, rumah tinggal, rumah makan, sekolah, kafe, minimarket, dan kampus yang dapat digunakan oleh masyarakat sehari-harinya. Hal ini menunjukkan bahwa kawasan penelitian masuk dalam kategori keberagaman fungsi dalam area yang dapat dilalui dengan berjalan kaki atau area transit.

Aspek jenis fungsi campuran Jane Jacobs membagi menjadi dua jenis yaitu *mixed primary used* dan *mixed secondary used*. Pada kawasan penelitian menurut hasil pengamatan bangunan atau lahan yang menjadi *mixed primary used* yaitu ketiga perguruan tinggi yang berfungsi untuk menarik masyarakat yang ingin mengenyam pendidikan lebih tinggi untuk mendaftar dan berkuliah di salah satu perguruan tinggi tersebut hingga akhirnya akan mendatangkan masyarakat dari berbagai daerah ke daerah penelitian. Hasil dari adanya ketiga perguruan tinggi tersebut dan banyaknya masyarakat yang berdatangan menciptakan kebutuhan akan fasilitas pendukung untuk mendukung kegiatan pokok maupun kegiatan pendukung mahasiswa seperti kosan, kafe, tempat makan, dan minimarket yang menjadikan fasilitas-fasilitas tersebut menjadi jenis bangunan atau lahan *mixed secondary used*. Banyaknya mahasiswa yang datang mendorong pertumbuhan penduduk di kawasan penelitian yang juga berdampak pada pertumbuhan ekonomi masyarakat serta mengundang investor untuk mendirikan usahanya di kawasan tersebut. Secara keseluruhan perkembangan bangunan di sekitar Jalan Ringin Raya hingga Jalan Seturan Baru mencerminkan prinsip keberagaman fungsi yang ditekankan oleh Jane Jacobs yang memperlihatkan interaksi dinamis antara berbagai jenis penggunaan lahan.

KESIMPULAN

Keberadaan perguruan tinggi di sekitar kawasan penelitian seperti UPN Veteran Yogyakarta, Kampus FBE Universitas Islam Indonesia, dan Universitas AMIKOM di kawasan penelitian telah mendorong perubahan signifikan pada pola penggunaan lahan di sekitar Jalan Ringin Raya hingga Jalan Seturan Baru. Dari tahun 2006-2024 telah terjadi peningkatan lahan terbangun sebesar 0,52%. Peningkatan lahan terbangun dipengaruhi oleh adanya kebutuhan fasilitas bagi mahasiswa dan masyarakat sekitar.

Perkembangan bangunan di sekitar Jalan Ringin Raya hingga Jalan Seturan Baru mencerminkan prinsip keberagaman fungsi yang ditekankan oleh Jane Jacobs. Adanya *mixed primary use* berupa perguruan tinggi sebagai magnet aktivitas utama dan *mixed secondary use* seperti kos, kafe, tempat makan, dan minimarket sebagai pendukungnya. Keberagaman fungsi ini mendorong pertumbuhan ekonomi lokal sekaligus menarik investor untuk berkontribusi. Pada setiap blok juga terdapat dua hingga tiga fungsi, dengan fungsi pemukiman, perdagangan, dan jasa, serta pelayanan umum meskipun fungsi pemukiman masih mendominasi. Selain itu, keberadaan jalur persimpangan yang aktif digunakan oleh masyarakat menunjukkan penerapan prinsip blok pendek yang mendukung interaksi sosial dan konektivitas. Secara keseluruhan, Kawasan ini mencerminkan elemen penting dari teori Jane Jacobs dalam mendukung dinamika sosial, ekonomi, dan keberlanjutan perkotaan.

Kawasan Condongcatur yang semakin berkembang mengakibatkan terjadinya alih fungsi lahan dari lahan non terbangun menjadi lahan terbangun. Menanggapi hal ini, pemerintah daerah perlu melakukan tinjauan ulang dan evaluasi terkait kebijakan pola ruang pada Rencana Detail Tata Ruang dengan tujuan mencegah alih fungsi lahan yang tidak terkendali. Selain itu penting untuk dicatat bahwa pada Rencana Detail Tata Ruang keberadaan zona ruang terbuka hijau terlebih di area permukiman tidak terlihat secara jelas. Hal ini menunjukkan perlunya tinjauan ulang terkait RTH sebagai langkah untuk menjaga kualitas hidup kawasan dan menjaga keseimbangan ekosistem. Peningkatan area RTH penting untuk menjaga keseimbangan ekosistem di tengah pembangunan yang terus berkembang. Adanya tinjauan ulang terkait pola ruang pada Rencana Detail Tata Ruang dirancang untuk

menjadi solusi jangka panjang yang menjawab tantangan urbanisasi yang pesat di area urban maupun *sub-urban*.

Keberadaan perguruan tinggi sering membawa tantangan bagi kawasan sekitar yang juga berdampak pada kepadatan lalu lintas, fasilitas umum, dan perubahan karakter kawasan. Melihat hal itu, pendekatan teori yang dikemukakan oleh Jane Jacobs terkait konsep *mixed-use* dapat digunakan untuk mengatasi permasalahan urban di kawasan lain. Pendekatan ini tidak hanya menjawab tantangan langsung akibat dari keberadaan perguruan tinggi, tetapi juga dapat menciptakan kawasan yang berkelanjutan dan berintegrasi.

DAFTAR PUSTAKA

- Arikunto, S. (2013). *Prosedur Penelitian : Suatu Pendekatan Praktik*. Rineka Cipta.
- Bramiana, C. N., Widiastuti, R., & Harsritanto, B. I. (2017). Implementing Mixed Land Use Rooting Jane Jacobs' Concept of Diversity in Urban Sustainability. <http://ejournal.undip.ac.id/index.php/modul>
- Creswell, J. W. (2013). *Research Design: Qualitative, Quantitative, and Mixed Methods Approaches*. SAGE Publications, Inc.
- Dewi Nur, R., Ashadi, Lissimia, F., & Anisa. (2020). Kajian Solid dan Void pada Perubahan Struktur Kota Lama Bersejarah. Studi Kasus Kota Lama Kudus, Jawa Tengah. *JurnalUMJ*, 84-UMJ-ST. <http://jurnal.umj.ac.id/index.php/semnaslit>
- Eisenring, D. D. (2017). *PERTUMBUHAN AREA PERKOTAAN DI SEKITAR KAMPUS*.
- Fiantika, F. R., Wasil, M., & Jumiyati, S. (2022). *METODOLOGI PENELITIAN KUALITATIF*. PT. GLOBAL EKSEKUTIF TEKNOLOGI. www.globaleksekufteknologi.co.id
- Harris, S., Teknik, F., & dan Ilmu Pengetahuan Alam, M. (2013). *PENGARUH KEBERADAAN KAMPUS UNIVERSITAS INDRAPRASTA PGRI TERHADAP PERKEMBANGAN WILAYAH KECAMATAN JAGAKARSA JAKARTA SELATAN*. Dalam *Faktor Exacta* (Vol. 6, Nomor 1).
- Hasanuddin, A. S., & Rahman, R. (2022). Analisis Pengembangan Kawasan Kota Baru Pattallassang. Emil Salim Rasyidi/ *Journal of Urban and Regional Spatial*, 2(3), 230–241. <https://ejournalfakultasteknikunibos.id/index.php/jups>
- Irawati, H., & Haryanto, R. (2015). *PERUBAHAN FUNGSI LAHAN KORIDOR JALAN SELOKAN MATARAM KABUPATEN SLEMAN*.
- Jacobs, J. (1961). *THE DEATH AND LIFE OF GREAT AMERICAN CITIES*. Vintage Book.
- Kusrini, Suharyadi, & Hardoyo, S. R. (2011). Perubahan Penggunaan Lahan dan Faktor yang Mempengaruhinya di Kecamatan Gunungpati Kota Semarang.
- Luthfiatin, S., & Ridlo, M. A. (2020). Studi Literature: Pengaruh Kawasan Pendidikan Perguruan Tinggi Terhadap Perubahan Guna Lahan.
- Malingerau, J. P. (1978). *Penggunaan Lahan Pedesaan Penafsiran Citra Untuk Investasi dan Analisisnya*. PUSPIC UGM.
- Munggiarti, A., & Buchori, I. (2015). *PENGARUH KEBERADAAN PERGURUAN TINGGI TERHADAP PERUBAHAN MORFOLOGI KAWASAN SEKITARNYA*. *Journal of Geomatics and Planning*, 2(1), 51–68. <http://ejournal.undip.ac.id/index.php/geoplanning>
- Peraturan Daerah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sleman Tahun 2021-2941, peraturan.bpk.go.id.
- PERBUP SLEMAN NO 80 TAHUN 2023 TENTANG RDTR SLEMAN TENGAH (2023).

- Rahmah, N. A., Anggraini, S. P., Kurniawan, A. R., & Arsitektur, J. (2023). KARAKTERISTIK RUANG KULINER SEBAGAI SENSE OF PLACE DI ALUN-ALUN KIDUL YOGYAKARTA (Vol. 6, Nomor 1).
- Sadad, W. A. M. (2024). Kajian Penerapan Transit Oriented Development dengan Konsep Mix-Use Pada Stasiun KRL - Studi Kasus Kawasan Stasiun Pondok Cina.
- Setiawan, A., Arie, F. C., Hariyanto, A. D., & Afriyanto, F. (2023). Vitalitas Perkotaan di Kota Semarang: Rekonstruksi Metode Jane Jacobs.
- Sinurat, F. G. (2015). Kajian Perkembangan Penggunaan Lahan Permukiman di Koridor Semarang Timur. *Ruang*, 1(4), 281. <https://doi.org/10.14710/ruang.1.4.281-290>
- Zahnd, M. (1999). *Perancangan Kota Secara Terpadu: Teori Perancangan Kota dan Penerapannya*. Kanisius-Soegijapranata University Press.