

## **ANALISIS KONVERSI LAHAN PERTANIAN MENJADI PERUMAHAN DI KECAMATAN POHJENTREK KABUPATEN PASURUAN**

**Yuanita Safitri Dianti**

Mahasiswa S1 Pendidikan Geografi, Fakultas Ilmu Sosial dan Hukum, Universitas Negeri Surabaya  
[yuanitadianti@mhs.unesa.ac.id](mailto:yuanitadianti@mhs.unesa.ac.id)

**Dr. Nugroho Hari Purnomo, M.Si**

Dosen Pembimbing Mahasiswa

### **Abstrak**

Kabupaten Pasuruan merupakan kota pegunungan yang setiap tahun mengalami konversi lahan pertanian menjadi perumahan. Daerah yang mengalami perubahan intensif adalah Kecamatan Pohjentrek. Kebutuhan hunian perumahan yang dekat dengan perkotaan membuat Kecamatan Pohjentrek terus mengalami konversi lahan pertanian menjadi perumahan. Tujuan penelitian ini untuk menganalisis konversi lahan menjadi perumahan yang terjadi di Kecamatan Pohjentrek Kabupaten Pasuruan.

Identifikasi konversi lahan pertanian menjadi perumahan di Kecamatan Pohjentrek dengan analisis data penggunaan lahan menggunakan pendekatan spasial berdasarkan analisis deskriptif dan metode tumpang susun (*overlay*). Data spasial yang ditampilkan adalah penggunaan lahan tahun 2010 dengan penggunaan lahan tahun 2020 serta membandingkan perubahan lahan. Penggunaan lahan terbangun didapatkan dari hasil digitasi citra *Google Earth* tahun 2010 dan tahun 2020. Metode pengambilan sampel berdasarkan tujuan tertentu atau *purposive sampling*. Sampel dipilih berdasarkan pengamatan perubahan lahan pertanian menjadi perumahan.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa konversi lahan yang terjadi di Kecamatan Pohjentrek dari tahun 2010 dan tahun 2020 ditampilkan dalam bentuk peta. Kecamatan Pohjentrek mengalami perubahan lahan pertanian sebesar 9,22 ha menjadi lahan perumahan. Lahan perumahan mengalami perkembangan mulai tahun 2010 sampai pada tahun 2020 dengan total sebanyak delapan perumahan yang terbangun. Lokasi strategis yang didukung dengan akses jalan yang langsung menghubungkan dengan pusat kota serta ketersediaan lahan yang ada dan belum adanya peraturan yang mengatur penetapan lahan pertanian membuat perkembangan perumahan terus terjadi.

**Kata Kunci:** konversi lahan, perumahan, lahan pertanian

### **Abstract**

Pasuruan Regency is a mountain city that every year experiences the conversion of agricultural land into housing. The area that is undergoing intensive change is Pohjentrek District. The need for residential housing close to urban areas has made Pohjentrek sub-district continue to experience conversion of agriculture into housing. The purpose of this study was to analyze the conversion of land into housing that occurred in Pohjentrek Subdistrict, Pasuruan Regency.

Identification of the conversion of agricultural land into housing in Pohjentrek District with the analysis of land use data using a spatial approach based on descriptive analysis and overlapping methods (*overlay*). The spatial data displayed is 2010 land use with 2020 land use and comparing land changes. The use of built land is obtained from the digitization of Google Earth imagery in 2010 and 2020. The sampling method is based on a specific purpose or purposive sampling. The sample was chosen based on observations of changes in agricultural land into housing.

The results showed that land use change that occurred in Pohjentrek District from 2010 and 2020 was displayed in the form of a map. Pohjentrek sub-district experienced a change of 9.22 ha of agricultural land into residential land. Housing land has been developing from 2010 to 2020 with a total of eight houses built. Strategic location that is supported by road access that connects directly with the city center and the availability of existing land and the absence of regulations governing the determination of agricultural land makes housing developments continue to occur.

**Keywords:** land conversion, housing, agricultural land

## **PENDAHULUAN**

Sumber daya alam yang mempunyai fungsi luas dalam memenuhi berbagai kebutuhan manusia biasa disebut lahan. Pemasukan tetap dan utama bagi kegiatan produksi pertanian dan non pertanian apabila dilihat dari segi ekonomi bisa juga disebut dengan lahan. Lahan yang digunakan juga permintaan turunan dari kebutuhan.

Perkembangan jumlah permintaan setiap komoditas menentukan perkembangan kebutuhan lahan. Produk pangan kurang fleksibel terhadap pendapatan dibandingkan dengan permintaan produk non pertanian. Peningkatan pendapatan dihasilkan dari pembangunan ekonomi namun cenderung menyebabkan permintaan lahan semakin naik untuk kegiatan di luar pertanian (Hidayat, 2008:25).

Kebutuhan kawasan perumahan mengakibatkan munculnya fenomena konversi lahan. Konversi lahan muncul akibat kebutuhan dan permintaan terhadap lahan bertambah. Menurut Lapatandau (2017:7) Konversi lahan merupakan akibat dari pembangunan ekonomi dan perkembangan penduduk di negara yang berbasis agraris dan negara berkembang. Wilayah yang paling banyak mengalami perubahan terutama perubahan lahan pertanian menjadi non pertanian adalah wilayah pinggiran kota karena pengaruh dari perkembangan kota terdekat (Trigus, 2012:335).

Konversi merupakan bukan hal yang baru, terutama konversi pada lahan pertanian. Lahan pertanian berubah menjadi lahan non pertanian akibat dari pertumbuhan penduduk dan ekonomi yang sejalan dengan pembangunan infrastruktur (jalan, bangunan, industri dan permukiman). Pembangunan infrastruktur juga harus diimbangi dengan ketersediaan lahan. Saat ini petani cenderung untuk mengubah penggunaan lahan pertanian dan menjualnya dikarenakan harga lahan yang semakin tahun meningkat, kondisi pendapatan semakin berkurang, status lahan serta kebijakan baru dari pemerintah.

Kawasan yang berfungsi sebagai tempat kegiatan utamanya bukan pertanian, cenderung permukiman, pemusatan distribusi pelayanan dan hasa pemerintahan, dan pelayanan sosial disebut kawasan perkotaan. Tata ruang kawasan perkotaan telah diatur pada RTRW kota untuk bermacam penggunaan lahan seperti perumahan, kantor, tempat perdagangan yang berprinsip pada keadilan, keseimbangan, keserasian, keterbukaan dan efisiensi, agar tercipta kualitas permukiman yang layak huni dan berkelanjutan.

Kecamatan Pohjentrek merupakan salah satu kecamatan di Kabupaten Pasuruan. Luas Kecamatan Pohjentrek seluas 1262,4 ha berbatasan langsung

dengan Kota Pasuruan. Lahan pertanian di Kecamatan Pohjentrek seluas 1063,1 ha yang dari tahun ke tahun mengalami penurunan karena pembangunan perumahan. Konversi lahan di Kecamatan Pohjentrek setiap tahunnya mengalami peningkatan, apalagi sejak dibangunnya jalan tol Pasuruan-Probolinggo pada tahun 2016.

Data dari Kecamatan Pohjentrek menunjukkan bahwa perumahan yang pertama kali dibangun adalah Sinari Sungiwetan pada tahun 2006 sudah memulai pembangunan. Perubahan lahan yang ada di Kecamatan Pohjentrek tercatat telah terbangun 9,22 ha perumahan baru dimana lahan tersebut awalnya merupakan lahan pertanian. Konversi lahan dapat diketahui dengan sistem informasi geografis menggunakan metode tumpang susun (*overlay*) untuk menganalisis alih fungsi lahan selama periode tertentu dengan memanfaatkan data penginderaan jauh untuk mengamati perubahan penggunaan lahan pertanian menjadi lahan terbangun berupa perumahan yang ada di Kecamatan Pohjentrek Kabupaten Pasuruan pada tahun 2010 dan tahun 2020.

Berdasarkan latar belakang di atas akan dilakukan penelitian dengan judul "**Analisis Konversi Lahan Pertanian Menjadi Perumahan di Kecamatan Pohjentrek Kabupaten Pasuruan**". Tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis konversi lahan menjadi perumahan yang terjadi di Kecamatan Pohjentrek Kabupaten Pasuruan.

## **METODE**

Identifikasi konversi lahan pertanian menjadi perumahan di Kecamatan Pohjentrek dengan analisis data penggunaan lahan menggunakan pendekatan spasial berdasarkan analisis deskriptif dan metode tumpang susun (*overlay*). Data spasial yang ditampilkan adalah penggunaan lahan tahun 2010 dengan penggunaan lahan tahun 2020 serta membandingkan perubahan lahan.

Penggunaan lahan terbangun didapatkan dari hasil digitasi citra *Google Earth* tahun 2010 dan tahun 2020. Metode pengambilan sampel berdasarkan tujuan tertentu atau *purposive sampling*. Sampel dipilih berdasarkan pengamatan perubahan lahan pertanian menjadi perumahan. Sumber data yang digunakan adalah data primer. Data primer yang diambil adalah letak geografis setiap perumahan yang telah terbangun maupun sedang dibangun dan dokumentasi perumahan.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

Kecamatan Pohjentrek terletak di Kabupaten Pasuruan berbatasan dengan Kecamatan Kraton, Kecamatan Kejayan, Kecamatan Gondangwetan dan Kota Pasuruan. Kecamatan Pohjentrek terbentang pada 7,30' - 8,30' Lintang Selatan dan 112' 30' - 113' 30' Bujur Timur. Wilayah Kecamatan Pohjentrek merupakan dataran rendah hingga dataran tinggi dengan ketinggian mulai 0 mdpl hingga lebih dari 1000 mdpl (di atas permukaan laut) dengan kondisi permukaan tanah yang agak miring ke Timur dan Utara antara 0-3% (BPS, 2018:9).

Kecamatan Pohjentrek terdiri atas sembilan desa, yang terbagi menjadi 33 dusun, 47 rukun warga, dan sebanyak 169 tukun tetangga dengan luas wilayah 1262,4 ha. Tanah atau lahan menurut penggunaan dapat dibedakan menjadi tanah sawah dan tanah non sawah. Menurut BPS (2018:59) tanah yang digunakan sebagai sawah dapat diklasifikasikan berdasar jenis pengairannya yakni sawah dengan pengairan teknis, sawah dengan pengairan setengah teknis dan sawah dengan pengairan sederhana. Pekarangan, tanah untuk bangunan, halaman, tegalan, kebun, padang rumput dan kolam merupakan jenis tanah non sawah.

Kegiatan manusia pada suatu bidang lahan berkaitan dengan penggunaan lahan. Penggunaan lahan diklasifikasikan menjadi dua golongan yakni pertanian dan non pertanian (Lillesand dan Kiefer, 1997:78). Menurut Arsyad (1998:98) lahan pertanian dapat diklasifikasi menjadi ladang, sawah, bustan, gembalaan, rimba produksi dan rimba lindung. Pemanfaatan lahan non pertanian dibedakan dalam tata wilayah kota atau desa (pemukiman), industri, rekreasi, dan pertambangan.

Penggunaan lahan pada tahun 2010 di Kecamatan Pohjentrek dapat disajikan pada tabel berikut:

**Tabel 1 Luas Penggunaan Lahan di Kecamatan Pohjentrek Tahun 2010**

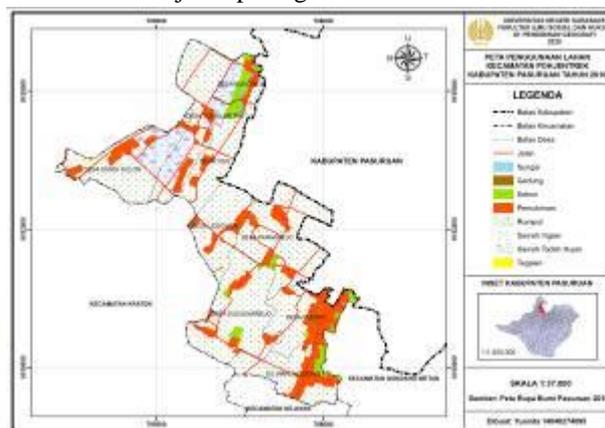
No	Penggunaan Lahan	Luas (ha)	Persentase
1	Sungai	3,08	0,24
2	Gedung	2,70	0,21
3	Kebun	45,29	3,58
4	Pemukiman	193,48	15,32
5	Rumput	0,0037	0,00029
6	Sawah Irigasi	906,82	71,83
7	Sawah Tadah	110,23	8,73
8	Hujan Tegalan	0,80	0,0063
<b>Total</b>		<b>1262,4</b>	<b>100</b>

Sumber: Data Primer yang diolah tahun 2020

Tabel di atas menunjukkan bahwa luas penggunaan lahan sawah irigasi adalah yang terluas pertama,

kemudian permukiman. Sawah irigasi merupakan sawah yang menggunakan irigasi secara teratur berasal dari sebuah bendungan. Permukiman merupakan bagian dari lingkungan tempat tinggal berdasarkan UU No 1 Tahun 2011.

Penggunaan lahan pada tahun 2010 akan dijadikan sebagai acuan dalam meninjau perubahan penggunaan lahan pada tahun berikutnya. Hasil digitasi peta penggunaan lahan di Kecamatan Pohjentrek pada tahun 2010 disajikan pada gambar berikut:



**Gambar 1 Peta Penggunaan Lahan Kecamatan Pohjentrek Tahun 2010** (Sumber: Data Primer yang diolah tahun 2020)

Luas penggunaan lahan di Kecamatan Pohjentrek pada tahun 2020 disajikan pada tabel berikut:

**Tabel 2 Luas Penggunaan Lahan di Kecamatan Pohjentrek Tahun 2020**

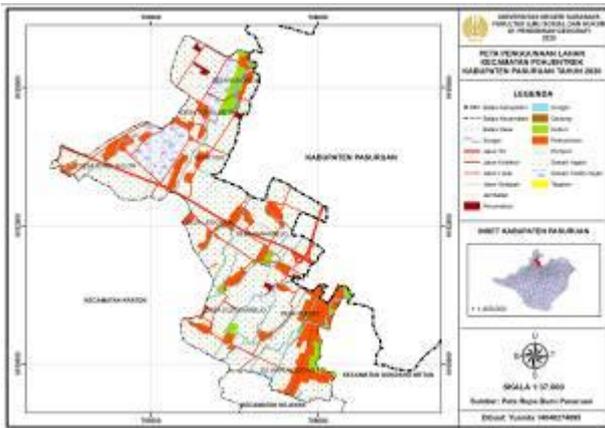
No	Penggunaan Lahan	Luas (ha)	Persentase
1	Sungai	3,08	0,24
2	Gedung	5,20	0,41
3	Kebun	30,0	2,37
4	Pemukiman	200,23	15,86
5	Rumput	0,0005	0,000003
6	Sawah Irigasi	520,1	41,19
7	Sawah Tadah	494,37	39,16
8	Hujan Tegalan	0,2	0,015
9	Perumahan	9,22	0,72
<b>Total</b>		<b>1262,4</b>	<b>100</b>

Sumber: Data Primer yang diolah tahun 2020

Tabel di atas menunjukkan bahwa adanya penambahan penggunaan lahan yakni perumahan dengan luas 9,22 ha. Luas lahan pertanian juga mengalami penurunan, namun luas lahan non pertanian semakin meningkat pada tahun 2020 ini. Penggunaan lahan yang berubah merupakan suatu bentuk peralihan dari lokasi penggunaan lahan yang lama menjadi baru (Kusrini, 2011:32). Hasil penelitian tersebut sejalan dengan penelitian yang dilakukan karena penggunaan lahan sawah, ladang, kebun dan

bangunan terjadi dari tahun berubah mulai dari 2010-2020.

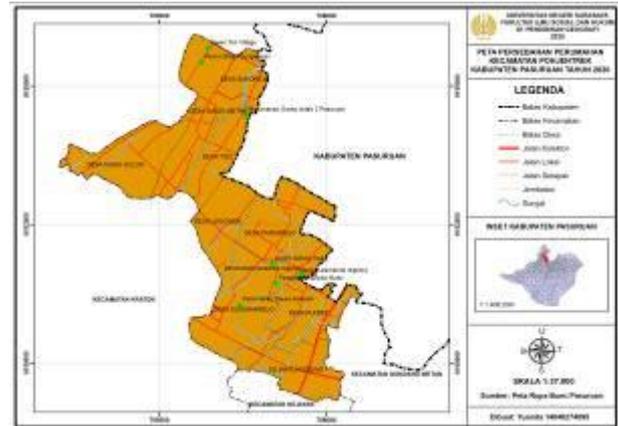
Hasil digitasi peta penggunaan lahan di Kecamatan Pohjentrek pada tahun 2020 disajikan pada gambar berikut:



**Gambar 2 Peta Penggunaan lahan di Kecamatan Pohjentrek Tahun 2020** (Sumber: Data Primer yang diolah tahun 2020)

Fenomena perubahan penggunaan lahan telah terjadi dari tahun 2010 sampai dengan 2020. Lahan yang dimanfaatkan dapat berubah seiring dengan pertambahan jumlah penduduk yang meningkat secara langsung dan berdampak pada kebutuhan lahan (Kusrini, 2011:27). Hasil penelitian tersebut sejalan dengan penelitian ini yakni pemanfaatan lahan di Kecamatan Pohjentrek yang berubah diduga dipengaruhi oleh rasio jumlah penduduk yang berkerja dibidang non pertanian, jumlah penduduk, jarak aksesibilitas, dan jumlah penduduk pendatang.

Persebaran perumahan yang telah dibangun mulai tahun 2010 sampai pada tahun 2020 ada delapan perumahan. Di desa sungiwetan ada dua perumahan yakni Green Giri Village dan Sinari Sungiwetan. Di desa tidu ada satu perumahan yakni Graha Indah 2. Di Desa susukanrejo juga ada satu pembangunan perumahan yakni Green Amanah. Di desa parasrejo dijumpai empat pembangunan perumahan yakni Ladang Mas, Parasrejo Regency, Graha Mulia dan Alamanda Regency. Peta persebaran perumahan dapat disajikan pada gambar berikut:



**Gambar 3 Persebaran perumahan di Kecamatan Pohjentrek** (Sumber: Data Primer yang diolah tahun 2020)

Konversi lahan yang terjadi di Kecamatan Pojentrek diamati dengan membandingkan data penggunaan lahan tahun 2010 dengan tahun 2020. Sebaran pembangunan perumahan pada tahun 2010 di Kecamatan Pohjentrek dibandingkan dengan tahun 2020 yang pembangunan perumahannya bertambah. Perumahan yang bertambah mengelompok mendekati arah Kota Pasuruan atau ke arah timur.

Lahan perumahan di Kecamatan Pohjentrek dari tahun 2010 sampai tahun 2020 telah mengalami pembangunan perumahan yang menyebar pada bagian utara yang terdiri dari dua perumahan terbangun yaitu Green Giri Village dan Sinari Sungiwetan. Perumahan yang baru dibangun mengakibatkan konversi lahan pertanian menjadi perumahan. Perumahan lainnya adalah Graha Indah 2, Ladang Mas, Graha Mulia, Alamanda Regency, Green Amanah, dan Parasrejo Regency. Perumahan dapat disajikan pada gambar berikut:



**Gambar 4 Perumahan di Kecamatan Pohjentrek** (Sumber: Dokumentasi Pribadi, 2020)

Hasil pengamatan melalui citra *google earth* perumahan Green Giri Village mulai dilakukan tahap pembangunan perumahan pada tahun 2017. Perumahan Sinari Sungiwetan mulai dilakukan pembangunan pada tahun 2006. Perumahan Graha Indah 2 dibangun pada tahun 2013. Perumahan Green Amanah pada tahun 2018 telah melakukan pembangunan dan sampai pada saat ini masih dilakukan pembangunan. Perumahan Graha Mulia dibangun pada tahun 2017 akhir. Perumahan Alamanda Regency, Parasrejo Regency dan Ladang Mas mulai dibangun pada tahun 2016 akhir dan berlangsung hingga saat ini.

Luas pembangunan perumahan yang ada di Kecamatan Pohjentrek disajikan pada tabel berikut:

**Tabel 3 Luas Perumahan di Kecamatan Pohjentrek tahun 2020**

No	Nama Perumahan	Luas (Ha)
1	Green Giri Village	1,45
2	Graha Indah 2	1,44
3	Ladang Mas	0,57
4	Graha Mulia	1,63
5	Alamanda Regency	0,35
6	Sinari Sungiwetan	2,64
7	Green Amanah	0,25
8	Parasrejo Regency	0,27
<b>Total</b>		<b>9,22</b>

Sumber: Data Primer yang diolah tahun 2020

Tabel di atas menunjukkan bahwa perumahan dengan luas tertinggi ada di perumahan Sinari sungiwetan sedangkan perumahan dengan luas terendah ada di Green amanah. Perkembangan fisik di Kecamatan Pohjentrek cenderung berdampingan dengan jaringan jalan secara linier dan arah pemanfaatan lahan yang disesuaikan.

Penggunaan lahan yang berubah semakin besar maka semakin banyak pula rasio penduduk yang bekerja dibidang non pertanian. Mata pencaharian penduduk juga memiliki pengaruh terhadap perubahan penggunaan lahan terutama petani. Saat ini penduduk tidak menggantungkan hidupnya sebagai petani dan mencari alternatif usaha yang lebih menjanjikan seperti membuat kost-kostan, warung kopi, warung makan dan lain-lain.

Faktor yang mempengaruhi perkembangan lahan perumahan di Kecamatan Pohjentrek setiap tahun karena kebutuhan akan hunian yang lokasinya strategis dekat dengan Kota Pasuruan serta adanya akses jalan kolektor yang terhubung langsung dengan Kota Pasuruan membuat Kecamatan Pohjentrek menjadi pilihan utama untuk pembangunan hunian perumahan.

Pola persebaran pemukiman penduduk dipengaruhi oleh keadaan iklim, tanah, tata air, topografi dan ketersediaan sumber daya alam yang ada di wilayah Kecamatan Pohjentrek.. Pola pemukiman di Kecamatan Pohjentrek adalah pola memanjang atau linier. Pemukiman penduduk diidentifikasi linier karena rumah dibangun membentuk pola berderet hingga panjang. Pola tersebut biasanya ditemukan pada kawasan pemukiman yang ada di tepi jalan raya. Pola pemukiman di Kecamatan Pohjentrek terbentuk karena kondisi lahan di kawasan tersebut menuntut adanya pola ini. Masyarakat yang tinggal di Kecamatan Pohjentrek membangun rumah dengan menyesuaikan diri pada keadaan tersebut. Hasil penelitian ini sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh (Wiprama, 2014:33) bahwa pola pemukiman memanjang memiliki ciri pemukiman yang berderet memanjang mengikuti jalan. Perkembangan jalan raya dan kemajuan zaman memicu pembangunan jalan raya sebagai sarana transportasi yang lebih cepat dan praktis. Jalan raya yang ramai dapat membantu pertumbuhan ekonomi penduduk yang tinggal di sepanjang jalan raya.

## PENUTUP

### Kesimpulan

Hasil penelitian dan pembahasan yang telah dikemukakan, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa konversi lahan di Kecamatan Pohjentrek yang pembangunan perumahan yang mendekati ke Kota Pasuruan dan di bagian utara.

Faktor yang menyebabkan perkembangan lahan di perumahan yang ada di Kecamatan Pohjentrek adalah lokasi yang dekat dan mudah dijangkau dari Kota Pasuruan serta Kecamatan Pohjentrek merupakan daerah pinggiran yang mempunyai ketersediaan lahan untuk pembangunan hunian yang mayoritas penggunaan lahannya adalah pertanian. Jalan kolektor yang langsung menghubungkan Kota Pasuruan dengan Kecamatan Pohjentrek membuat pengembang perumahan memiliki nilai jual lebih untuk pemasaran.

### Saran

Saran dari penulis untuk pemerintah adalah untuk mengontrol pembangunan perumahan, pemerintah harus menata ulang lahan yang produktif dan tidak produktif. Pemerintah membuat kebijakan tentang pembuatan perumahan terhadap pemukiman penduduk dikarenakan untuk menahan perubahan laju lahan sawah yang terjadinya setiap tahun.

**DAFTAR PUSTAKA**

- Arsyad, S., Sinukaban, N dan Sukmana, S. 1998. *Fisika Tanah: Dasar-dasar sifat fisik dan proses. Proyek Peningkatan/Pengembangan Perguruan Tinggi*. IPB. Bogor.
- BPS. 2019. *Kecamatan Pohjentrek dalam Angka*.
- Hidayat, Syarif. 2008. *Analisis Konversi Lahan Sawah di Proponsi Jawa Timur*. Jurnal Fakultas Pertanian UPN Jawa Timur
- Kusrini. 2011. *Perubahan Penggunaan Lahan dan FaktorYang Mempengaruhinya di Kecamatan Pati Kota Semarang*. Jurnal UGM Vol 25 No 1 halaman 26-43
- Lapatandau, dkk. 2017. *Alih Fungsi Lahan Pertanian di Kabupaten Minahasa Utara*. Jurnal Agri Soio-Ekonomi Unsrat. Vol 13 No 2A halaman 1-8
- Lillesand, T.M., dan kiefer, R.W., 1997, *Penginderaan Jauh dan Interpretasi Citra* (Terjemahan), Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, Universitas Gadjah Mada Yogyakarta
- Trigus Eko dan Sri Rahayu. 2012. *Perubahan Penggunaan Lahan dan Kesesuaiannya terhadap RDTR di Wilayah Peri-Urban Studi Kasus: Kecamatan Mlati*. Volume 8 (4): 330-340 :Biro Penerbit Planologi Undip
- Undang Undang No 1 Tahun 2011
- Wiprama. 2014. *Kajian Pola Permukiman Dusun Ngibikan Yogyakarta Dikaitkan Dengan Perilaku Masyarakatnya*. Jurnal Arsitektur NALARs. Vol 13 No 1 halaman 31-36

