

# Dampak Perguruan Tinggi terhadap Perubahan Penggunaan Lahan Wilayah Sekitar

**Adri Aulia Sutrisno, Saraswati**

Prodi Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Islam Bandung, Indonesia.

adriaulia666@gmail.com

**Abstract.** Educational facilities are one of the public facilities that must be carefully planned. Educational facilities are the hub of activities that can have positive and negative impacts on the surrounding area. Many educational facilities are indicated to have been established without any long-term planning, perhaps only with good intentions to provide education services to the community. SWK Cibeunying as stated in the Bandung City Spatial Plan for 2015-2035 is the Travelapolis area or cultural and educational center. In SWK Cibeunying, there are many universities which will certainly affect the surrounding area. The existence of higher education institutions has the potential to improve the economy around the region. The purpose of this research is to find out what kind of impact the existence of higher education institutions has on the surrounding area. In addition, this research was conducted to identify any spatial violations that could potentially appear in the tertiary educational institution. This research uses land use change analysis method and land use deviation identification analysis. The results of the analysis show that the presence of higher education institutions in the surrounding area affects the changes in land use around it, from previously unbuilt land to developed land. In addition, there is a change in function from one activity to another.

**Keywords: Land Use Change, Activity Function Shift**

**Abstrak.** Fasilitas pendidikan merupakan salah satu fasilitas public yang harus direncanakan dengan matang. Fasilitas pendidikan menjadi titik simpul kegiatan yang dapat menimbulkan dampak positif dan negatif terhadap wilayah sekitarnya. Banyak fasilitas pendidikan yang terindikasi berdiri tanpa ada perencanaan jangka panjang, mungkin hanya bermodal niat baik untuk memberi layanan pendidikan kepada masyarakat. SWK Cibeunying seperti yang tertuang dalam Rencana Detail Tata Ruang Kota Bandung tahun 2015-2035 merupakan kawasan Travelapolis atau pusat budaya dan pendidikan. Di SWK Cibeunying terdapat banyak perguruan tinggi yang tentu akan mempengaruhi kawasan di sekitarnya. Dengan adanya perguruan tinggi berpotensi meningkatkan perekonomian di sekitar wilayah tersebut. Tujuan dilakukan penelitian ini adalah untuk mengetahui dampak seperti apa yang ditimbulkan dari keberadaan perguruan tinggi terhadap wilayah di sekitarnya. Selain itu penelitian ini dilakukan untuk mengidentifikasi adanya pelanggaran – pelanggaran tata ruang yang berpotensi muncul di kawasan perguruan tinggi tersebut. Penelitian ini menggunakan metode analisis perubahan penggunaan lahan dan analisis identifikasi simpangan pemanfaatan lahan. Hasil analisis menunjukkan bahwa keberadaan perguruan tinggi terhadap wilayah sekitar mempengaruhi terhadap perubahan penggunaan lahan disekitarnya, dari yang

sebelumnya adalah lahan tidak terbangun menjadi lahan terbangun. Selain itu terdapat perubahan fungsi dari suatu kegiatan menjadi kegiatan yang lainnya.

### **Kata Kunci: Perubahan Penggunaan Lahan, Pergeseran Fungsi Kegiatan**

#### **1. Pendahuluan**

Fasilitas pendidikan merupakan salah satu fasilitas publik yang harus direncanakan dengan matang, karena sebagai konsekuensi kegiatan belajar mengajar yang dilakukan, fasilitas pendidikan menjadi titik simpul kegiatan yang dapat memberikan dampak positif dan negatif pada wilayah sekitarnya (Kurniawan, 2017). Dampak positif misalnya ditunjukkan dengan munculnya tempat-tempat makan, toko alat-alat tulis dan perlengkapan sekolah, kos-kosan, laundry, serta berbagai kegiatan pendukung lainnya. Tumbuhnya aktifitas tersebut akan berdampak pada peningkatan pendapatan dan kesejahteraan masyarakat secara luas. Namun demikian, titik simpul kegiatan tersebut juga dapat memberikan dampak negatif yang tak kalah peliknya, baik dalam aspek fisik maupun non fisik. Banyak fasilitas pendidikan yang terindikasi berdiri tanpa perencanaan jangka panjang, mungkin hanya bermodal niat baik untuk memberikan layanan pendidikan kepada masyarakat. Seiring jaman, modal tersebut dirasa tidaklah cukup, karena munculnya dampak-dampak negatif yang mungkin tidak terbayangkan sebelumnya. Oleh karena itu, sebuah perencanaan fasilitas pendidikan dalam lingkup kewilayahan merupakan langkah yang sangat penting untuk dilakukan, terutama ketika ketersediaan lahan kian terbatas, sementara kebutuhan akan fasilitas pendidikan yang berkualitas semakin meningkat.

Membahas tentang kawasan pendidikan, berdasarkan peran dan fungsi Kota Bandung didalam RTRWN sebagai PKN yang salah satu fungsinya sebagai kawasan pendidikan. Oleh karena itu Kota Bandung berkembang banyak kawasan pendidikan perguruan tinggi. Salah satu kawasan yang terdapat cukup banyak perguruan tinggi adalah SWK Cibeunying. SWK Cibeunying ini seperti yang tertuang dalam dokumen Rencana Detail Tata Ruang SWK Cibeunying merupakan Kawasan Travelopolis, atau sebagai pusat wisata budaya dan pendidikan. Berdasarkan fungsi dalam RDTR tersebut, di wilayah ini terdapat bangunan-bangunan cagar budaya yang dilestarikan oleh Pemerintah Kota Bandung. Selain itu juga terdapat beberapa perguruan tinggi yang diantaranya yaitu Institut Teknologi Bandung (ITB), Universitas Islam Bandung (UNISBA), Universitas Komputer Indonesia (UNIKOM), Institut Teknologi Harapan Bangsa (ITHB), Universitas Parahyangan, Universitas Widyatama, Institut Teknologi Nasional, Universitas Pasundan (UNPAS), dan lain-lain. Banyaknya perguruan tinggi di wilayah tersebut tentu akan mempengaruhi sekitarnya.

Dengan adanya perguruan tinggi berpotensi meningkatkan perekonomian di sekitar wilayah tersebut. Akan tetapi, dengan terdapatnya beberapa perguruan tinggi juga mempengaruhi penggunaan lahan di sekitar perguruan tinggi yang terdapat di SWK Cibeunying. Hal ini tentu dapat menimbulkan terjadinya pergeseran fungsi kawasan yang tidak sesuai dengan arahan RDTR SWK Cibeunying, mengingat semakin banyaknya mahasiswa yang masuk ke perguruan tinggi tersebut. Semakin banyak mahasiswa maka kebutuhan untuk fasilitas yang mendukung kegiatan mahasiswa tersebut akan semakin meningkat. Maka dari itu, perlu adanya penelitian terhadap keberadaan perguruan tinggi yang terdapat di kawasan SWK Cibeunying untuk mengetahui dampak seperti apa yang ditimbulkan dari keberadaan perguruan tinggi tersebut terhadap perubahan penggunaan lahan di Kawasan SWK Cibeunying.

## 2. Landasan Teori Dampak Pembangunan

Pembangunan telah memunculkan berbagai aktivitas ekonomi ikutan (sektor informal), terutama di wilayah perkotaan dan dampak dari perkembangan tersebut menyebabkan timbulnya permasalahan kependudukan, permukiman, penataan lingkungan perkotaan dan lahan hijau (Kuncoro, 2003). Apabila permasalahan pembangunan di wilayah perkotaan tergambar dari dampak ikutan dari pembangunan itu sendiri seperti terjadinya pertumbuhan penduduk yang tinggi, penyediaan utilitas publik dan lapangan kerja, berkembangnya permukiman liar dan sektor informal yang tidak tertata, degradasi lahan tangkapan air hujan dan ekosistem lainnya, merangsang terjadinya lonjakan angka kriminalitas dan kemungkinan konflik berbasis ekonomi dan sosial.

### Pengaruh Pembangunan Perguruan Tinggi

Kehadiran sebuah perguruan tinggi di sebuah kawasan selalu mempunyai pengaruh yang cukup berarti terhadap perkembangan sebuah kota, baik secara fisik maupun non fisik. Dampak pada kota secara non fisik adalah berkembangnya perekonomian khususnya harga lahan/perumahan, perkembangan lapangan pekerjaan, sosial (kelompok-kelompok perumahan permanen berganti fungsi menjadi pemondokan sementara), jumlah penduduk kelas menengah dan budaya (selera yang seragam serta penyediaan layanan). Dampak secara fisik adalah perubahan fungsi bangunan dan kawasan terbangun (Allison, 2006).

## 3. Hasil Penelitian dan Pembahasan Analisis Perubahan Penggunaan Lahan

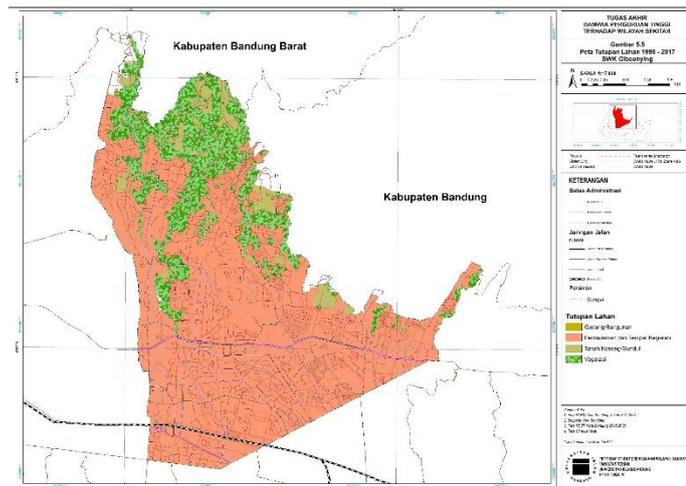
Metode yang digunakan dalam analisis ini adalah metode overlay peta citra landsat yang diolah menjadi peta tutupan lahan SWK Cibeunying tahun 1990, tahun 2000, tahun 2010, dan tahun 2017. Dari analisis tersebut didapatkan nilai perubahan tutupan lahan dalam jangka waktu kurang lebih 27 tahun. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat dalam tabel dan gambar berikut

**Tabel 1.** penggunaan lahan di SWK Cibeunying Kota Bandung

Tahun	Penggunaan Lahan						Total (Ha)
	Gedung/Bangunan	Permukiman dan Tempat Kegiatan	Tanah Kosong/Gundul	Vegetasi	Tegalan/Ladang	Perairan	
1990	2,34	2.058,48	122,93	594,36	263,79	1,60	3.043,49
2000	92,05	2.214,31	182,65	299,51	253,36	1,60	3.043,49
2010	93,49	2.231,45	176,01	299,51	241,43	1,60	3.043,49
2017	112,91	2.308,45	182,65	219,51	218,36	1,60	3.043,49
Perubahan	110,58	249,97	59,73	374,85	45,43	0,00	
Rasio Per 10 tahun	4,10	9,26	2,21	13,88	1,68	0,00	840,56
Keterangan	Bertambah	Bertambah	Bertambah	Berkurang	Berkurang	Tetap	

Sumber; Hasil Analisis, 2020.

Dari tabel diatas dihasilkan bahwa perubahan penggunaan lahan di SWK Cibeunying Kota Bandung adalah 840.56 Ha atau 27.62%, dengan rasio perubahan per 10 tahun penggunaan lahan gedung/bangunan sebesar 4.10%, permukiman dan tempat kegiatan 9.26%, tanah kosong/gundul 2.21%, vegetasi 13.88%, dan tegalan/ladang 1,68%. Perubahan penggunaan lahan yang besar adalah berubahnya vegetasi menjadi lahan terbangun yang umumnya adalah pemukiman dan tempat kegiatan. Untuk melihat sebaran perubahan penggunaan lahan di SWK Cibeunying pada tahun 1990, 2000, 2010, dan 2017 dapat dilihat dalam gambar berikut:



**Gambar 1.** Peta Penggunaan Lahan SWK Cibeunying Tahun 1990 - 2017

*Sumber; Hasil Analisis, 2020.*

### Analisis Pergeseran Penggunaan Lahan Terhadap Pola Ruang

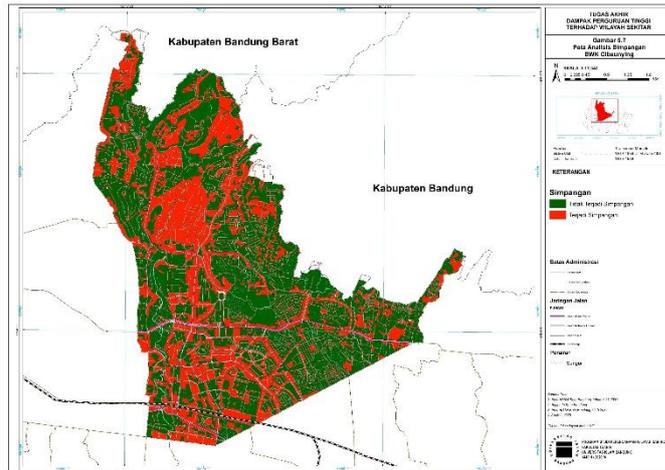
Berdasarkan ketentuan ukuran kuantitatif perwujudan pola ruang, analisis menggunakan metode overlay peta penggunaan lahan eksisting dengan rencana pola ruang yang terdapat dalam RDTR SWK Cibeunying Kota Bandung dan dibagi menjadi identifikasi sesuai – tidak sesuai. Kriteria penilaian diambil dari draft pedoman monitoring dan evaluasi yang dikeluarkan oleh Kementerian PU. Untuk lebih jelasnya pengukuran penggunaan lahan pada SWK Cibeunying ditampilkan dalam tabel dan gambar berikut:

**Tabel 2.** Pergeseran Penggunaan Lahan Terhadap Pola Ruang

Indikator		Luas Pola Ruang (Ha)	Luas Penggunaan Eksisting	Luas Simpangan	% Simpangan	Simpangan
Kawasan Lindung dan RTH	Kawasan Lindung	216,80	198,56	18,24	8,41	Simpangan Rendah
	Kawasan Sempadan	12,32	3,48	8,85	71,80	Simpangan Tinggi
	RTH	100,59	52,35	48,24	47,96	Simpangan Sedang
<b>Total Luas Kawasan Lindung</b>		<b>329,71</b>	<b>254,38</b>	<b>75,33</b>	<b>22,85</b>	
Kawasan Budidaya	Industri	24,52	22,70	1,82	7,40	Simpangan Rendah
	Jasa	492,32	438,58	53,74	10,92	Simpangan Rendah
	Kesehatan	23,3	23,02	0,28	1,20	Simpangan Rendah
	Pendidikan	134,93	120,89	14,04	10,41	Simpangan Rendah
	Perdagangan	121,74	120,36	1,38	1,13	Simpangan Rendah
	Peribadatan	20,38	20,03	0,35	1,71	Simpangan Rendah
	Perkantoran	66,52	37,50	29,02	43,63	Simpangan Sedang
	Pertahanan dan Keamanan	86,19	53,89	32,30	37,48	Simpangan Sedang
	Pertanian	8,58	8,23	0,35	4,06	Simpangan Rendah
	Pemukiman	1.422,15	1.150,98	271,17	19,07	Simpangan Rendah
	RTNH	43,38	23,64	19,74	45,50	Simpangan Sedang
Wisata Buatan	8,64	3,49	5,15	59,59	Simpangan Tinggi	
<b>Total Luas Kawasan Budidaya</b>		<b>2.452,65</b>	<b>2.023,32</b>	<b>429,33</b>	<b>17,50</b>	
Jumlah		2.782,36	2.277,70	504,66	18,14	Simpangan Rendah

*Sumber; Hasil Analisis, 2020*

Secara umum, simpangan pemanfaatan lahan di kawasan SWK Cibeunying terbilang rendah dimana persentase simpangan yang terjadi yaitu 18.14%. Sedangkan jika dilihat dari kelas pemanfaatan lahan simpangan tinggi terjadi pada wisata buatan dan kawasan sempadan dengan persentase diatas 50%. Simpangan pemanfaatan lahan sedang terdapat pada RTH, Perkantoran, dan Pertahanan dan Keamanan yang memiliki persentase simpangan 25 - 50%. Dan yang memiliki simpangan rendah dengan persentase 1 - <25% adalah Kawasan Lindung, Industri, Jasa, Pendidikan, Kesehatan, Perdagangan, Peribadatan, dan Pertanian. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada gambar dibawah ini:



**Gambar 2.** Peta Simpangan Penggunaan Lahan

*Sumber; Hasil Analisis, 2020.*

#### 4. Kesimpulan

1. Keberadaan perguruan tinggi membawa banyak perkembangan bagi kawasan sekitarnya. Selain itu, penambahan jumlah penduduk juga menjadi salah satu akibat dari keberadaan perguruan tinggi tersebut. Berdasarkan hasil analisis yang dilakukan terlihat bahwa keberadaan perguruan tinggi sangat membawa pengaruh terhadap perubahan tata guna lahan di sekitarnya. Hal ini ditandai dengan berkembangnya aktivitas ekonomi yang berimplikasi banyaknya lahan terbangun. Adapun aktivitas yang paling banyak tersebar di wilayah studi yaitu aktivitas perdagangan dan jasa seperti munculnya kompleks pertokoan di sepanjang jalan utama menuju kampus. Aktiivtas yang muncul lainnya yaitu seperti adanya aktivitas bermukim, rekreasi dan penunjang dimana seluruh aktivitas tersebut mempunyai tujuan utama yaitu untuk memenuhi kebutuhan mahasiswa.
2. Penggunaan lahan di SWK Cibeunying mengalami perubahan dari tahun 1990 sampai dengan tahun 2017. Perubahan penggunaan lahan di SWK Cibeunying terjadi padautupan lahan berupa gedung, permukiman dan tempat kegiatan, tanah kosong, vegetasi, tegalan, dan ladang sebesar 840,56 atau 27,62% dari total luas penggunaan lahan sebesar 3.043,49 Ha.
3. Simpangan pemanfaatan lahan di SWK Cibeunying yang terjadi pada kawasan lindung sebesar 75,33 Ha atau 22,85% dan kawasan budidaya memiliki luas simpangan sebesar 429,33 Ha 17,50%. Luas total simpangannya adalah 504,66 Ha atau 18,14%. Maka simpangan yang terdapat di SWK Cibeunying dapat dikatakan rendah.

#### 5. Saran

Berdasarkan hasil analisis dan pembahasan yang dilakukan, beberapa rekomendasi sebagai bahan masukan pembangunan perguruan tinggi adalah sebagai berikut:

1. Perlu adanya perencanaan secara komprehensif dan terintegrasi agar tercipta kawasan perguruan tinggi yang nyaman dan aman.
2. Pada perencanaan kawasan pendidikan perguruan tinggi sebaiknya tidak disalahgunakan untuk aktifitas lain sesuai dengan rencana yang sudah direncanakan.
3. Perlu memperketat peraturan pemerintah yang sudah dibuat terkait izin mendirikan bangunan/usaha agar kegiatan tersebut terlihat lebih teratur.
4. Perlu adanya evaluasi terhadap perguruan tinggi yang sudah ada berdasarkan standar yang terdapat pada peraturan zonasi RDTR Kota Bandung tahun 2015 – 2035
5. Perlu adanya evaluasi ketersediaan fasilitas yang disediakan setiap perguruan tinggi yang sudah terdapat di SWK Cibeunying
6. Mengenakan disinsentif dan/atau merelokasikan kegiatan pendidikan yang tidak

mampu memenuhi kewajiban penyediaan prasarana, sarana, dan parker, dan/atau tidak sesuai lagi lokasinya.

#### **Daftar Pustaka**

- [1] Amiruddin, Afriani. 2014. Pengaruh Keberadaan Universitas Haluoleo Terhadap Perubahan Tata Guna Lahan Di Kawasan Andonuohu Kota Kendari. *Jurnal Wilayah dan Lingkungan*. PT. Bank Panin, Tbk
- [2] Buchori, Imam. 2015. Pengaruh Keberadaan Perguruan Tinggi Terhadap Perubahan Morfologi Kawasan Sekitarnya. *Researchgate*. Universitas Diponegoro. Kota Semarang.
- [3] Kurniawan, D. A. 2017. Urgensi Perencanaan Kawasan Pendidikan. *Pustral.ugm.ac.id: <https://pustral.ugm.ac.id/2017/10/03/urgent-perencanaan-kawasan-pendidikan/>* diakses pada 3 Agustus 2020
- [4] Peraturan Daerah Kota Bandung No. 10 Tahun 2015 Tentang Rencana Detail Tata Ruang Kota Bandung
- [5] Pratiwi, Rizka Isnintyas. 2017. Identifikasi Perubahan Penggunaan Lahan di Kawasan Pendidikan Tinggi Studi Kasus Kecamatan Jatinangor Kabupaten Sumedang dan Kecamatan Dramaga Kabupaten Bogor. *Jurnal PWK Unisba*
- [6] Rencana Detail Tata Ruang Kota Bandung Tahun 2015 - 2035.
- [7] Undang-undang Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang
- [8] Undang-undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2012 tentang Pendidikan Tinggi.