

## **Dampak Sosial Ekonomi Alih Fungsi Lahan Perkotaan (Studi Kasus Pembangunan Jalan HOS Cokroaminoto Menjadi Kawasan Wisata)**

**Yessi Kumala Dewi<sup>1</sup>, Sugeng Harianto<sup>2</sup>**

<sup>1,2</sup>Jurusan Sosiologi, Fakultas Ilmu Sosial dan Hukum, Universitas Negeri Surabaya, Surabaya, Indonesia  
[yessi.19009@mhs.unesa.ac.id](mailto:yessi.19009@mhs.unesa.ac.id)<sup>1</sup>, [sugengharianto@unesa.ac.id](mailto:sugengharianto@unesa.ac.id)<sup>2</sup>

### **ABSTRAK**

*Alih fungsi lahan merupakan sebuah perubahan fungsi dari sebagian ataupun keseluruhan kawasan lahan dari fungsinya yang sebelumnya telah ditentukan menjadi fungsi lain. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui gambaran lokasi alih fungsi lahan, untuk mengetahui faktor-faktor terjadinya alih fungsi lahan non-pariwisata menjadi pariwisata, serta untuk mengetahui dampak alih fungsi lahan sebagai kawasan wisata. Guna mendekati masalah, digunakan acuan teori perebutan tata ruang kota. Data-data dikumpulkan melalui hasil wawancara dan studi kepustakaan yang dianalisis secara kualitatif deskriptif. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa alih fungsi lahan memberikan beberapa dampak dalam segi ekonomi dan sosial-budaya. Dampak ekonomi dari adanya pembangunan kawasan wisata malam di Jalan HOS Cokroaminoto antara lain: 1) meningkatkan pendapatan masyarakat; 2) penyerapan tenaga kerja; dan 3) membuka peluang usaha baru bagi masyarakat. Selain adanya dampak ekonomi, dengan pembangunan kawasan wisata di Jalan HOS Cokroaminoto memiliki dampak sosial-budaya, antara lain: 1) menjadi sarana pelestarian budaya tradisional; 2) penyediaan lahan usaha; dan 3) tata ruang kota menjadi indah dan rapi. Adanya pembangunan Jalan HOS Cokroaminoto juga memiliki dampak negatif, antara lain jumlah pengunjung yang membludak pada masa pandemi Covid-19 dan penyempitan luas jalan raya, dikarenakan pemerintah melakukan pelebaran pada area trotoar.*

**Kata Kunci:** Dampak Ekonomi Sosial; Alih Fungsi Lahan; Perkotaan

### **ABSTRACT**

*Land conversion is a change in the function of part or all of the land area from its previously determined function to another function. This study aims to determine the description of the location of land use change, to determine the factors of the occurrence of non-tourism land conversion into tourism, and to determine the impact of land conversion as a tourist area. In order to approach the problem, a reference to the theory of the struggle for urban spatial planning is used. The data were collected through interviews and literature studies which were analyzed qualitatively descriptively. The result of this study indicate that land use change has several economic and socio-cultural impacts. The economic impacts of the development of a night tourism area on the HOS Cokroaminoto road include: 1) increasing people's income; 2) employment; and 3) opening up new business opportunities for the community. In addition to the economic impact, the development of a tourist area on HOS Cokroaminoto road has socio-cultural impacts, including: 1) becoming a means of preserving traditional culture. 2) provision of business land; and 3) the layout of the city becomes beautiful and neat. The construction of the HOS Cokroaminoto road also has a negative impact, including the number of visitors who exploded during the Covid-19 pandemic and the narrowing of the road area, due to the government widening the sidewalk area.*

**Keywords:** Social Economic Impact; Land Function Change; Urban

### **PENDAHULUAN**

Kawasan perkotaan merupakan pusat permukiman penduduk yang meliputi kota induk yang memiliki batasan wilayah administrasi. Menurut Undang-Undang Republik

Indonesia Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang, menyebutkan bahwa kawasan perkotaan merupakan wilayah yang mempunyai kegiatan utama bukan pertanian dengan susunan fungsi kawasan sebagai tempat permukiman perkotaan, pemusatan dan distribusi pelayanan jasa pemerintah, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi (*Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang*). Oleh karena itu, kawasan perkotaan menjadi pusat kegiatan dalam berbagai sektor. Pusat kota menjadi daerah kegiatan usaha, kantor pemerintahan, pusat perdagangan, pusat pelayanan, serta berbagai kegiatan industri.

Salah satu permasalahan yang cukup banyak terjadi di kawasan perkotaan Indonesia adalah pertumbuhan penduduk yang tinggi. Pertumbuhan penduduk yang tinggi disebabkan karena faktor alamiah serta faktor urbanisasi (Prihatin, 2016). Faktor alamiah terjadi karena adanya pertumbuhan penduduk asli yang cukup tinggi, sedangkan faktor urbanisasi terjadi karena adanya perpindahan penduduk dari desa ke kota sehingga mengakibatkan jumlah penduduk di perkotaan menjadi meningkat. Kawasan perkotaan menjadi sasaran utama bagi kaum urban untuk mencari pekerjaan yang layak guna memenuhi kebutuhan hidup sehari-hari. Seiring dengan penambahan jumlah penduduk yang tinggi, dibarengi dengan kebutuhan pokok (sandang, pangan, papan) yang meningkat pula. Dengan pertumbuhan penduduk yang tinggi, maka mengakibatkan berbagai pembangunan juga meningkat untuk menarik para urban untuk datang ke kota. Pertambahan penduduk yang kian meningkat mengakibatkan kurangnya pekerjaan, lahan pemukiman yang semakin sempit, serta meningkatnya angka pengangguran (Muhar, 2016). Pertambahan penduduk juga mengakibatkan jumlah permintaan lahan menjadi semakin meningkat. Penggunaan lahan diharapkan dapat mendorong kemajuan kota serta peningkatan terutama dalam sektor ekonomi

Saat ini Indonesia berupaya mewujudkan pembangunan secara menyeluruh di berbagai kota untuk menunjang berbagai perbaikan infrastruktur yang ada di kota-kota di Indonesia. Pembangunan kota menjadi sasaran untuk meningkatkan pemerataan pemukiman serta pembangunan ekonomi. Pembangunan di kota cenderung melakukan perkembangan ke arah pertumbuhan fisik, mulai dari pembangunan pemukiman hingga pembangunan jalan (Latifah & Handoyo, 2014).

Indonesia merupakan sebuah negara yang memiliki banyak tempat pariwisata yang didukung dengan kondisi kekayaan alam yang melimpah. Pariwisata dapat digunakan sebagai sarana untuk meningkatkan pertumbuhan ekonomi karena pariwisata memiliki peluang yang paling besar dalam meningkatkan taraf hidup serta mutu bagi masyarakat. Adanya kawasan wisata dapat mendorong masyarakat untuk pergi berwisata, tidak hanya dalam lingkup daerah, tetapi hingga ke luar daerah. Dengan pembangunan kawasan wisata juga dapat menciptakan lapangan pekerjaan baru. Hal ini lah yang mendorong pemerintah untuk terus melakukan pembangunan di perkotaan terlebih dalam sektor pariwisata. Pembangunan kawasan pariwisata tidak jarang dibangun melalui alih fungsi lahan yang ada di suatu daerah.

Secara umum, setiap penambahan jumlah penduduk maka akan diikuti dengan penambahan jumlah kebutuhan pokok, sehingga mengakibatkan permintaan lahan juga tinggi. Hal ini lah yang mendorong terjadinya pengalihan fungsi lahan untuk memenuhi permintaan lahan yang semakin meningkat. Lahan yang semakin terbatas serta cukup mahal, sehingga mengakibatkan terjadinya alih fungsi lahan dengan mengambil wilayah yang memiliki potensi lebih di perkotaan. Menurut Lestari (2009), alih fungsi lahan atau konversi lahan merupakan sebuah perubahan fungsi dari sebagian ataupun keseluruhan kawasan lahan dari fungsinya yang sebelumnya telah ditentukan menjadi fungsi lain (Lestari, 2009). Alih

fungsi lahan dapat mengakibatkan dampak negatif berupa masalah yang terjadi terhadap lingkungan ataupun menimbulkan dampak positif berupa potensi lahan yang dapat menguntungkan lahan itu sendiri.

Alih fungsi lahan terjadi di kawasan perkotaan maupun daerah pinggiran kota. Di satu sisi alih fungsi lahan dapat digunakan untuk meningkatkan kemajuan serta kemakmuran masyarakat. Lahan yang awalnya tidak berfungsi ataupun kurang bermanfaat bagi masyarakat dapat diubah menjadi tempat yang memiliki nilai ekonomi tinggi. Pembangunan lahan baru dapat membuka lapangan pekerjaan baru bagi masyarakat serta dapat meningkatkan potensi pada sektor ekonomi masyarakat. Ekonomi merupakan suatu hal mendasar bagi kehidupan masyarakat, dengan ekonomi seluruh kebutuhan dasar masyarakat akan terpenuhi (Yusuf & Agustang, 2020). Oleh karena itu, untuk mewujudkan peningkatan kebutuhan ekonomi masyarakat, dilakukan pembangunan lahan baru untuk menunjang pertumbuhan serta aktifitas penduduk.

Perubahan penggunaan fungsi lahan dalam pelaksanaan pembangunan terjadi karena adanya keperluan untuk memenuhi kebutuhan penduduk yang semakin meningkat serta munculnya tuntutan untuk meningkatkan mutu kehidupan masyarakat ke arah yang lebih baik (Ante et al., 2016). Dengan adanya perubahan pada penggunaan fungsi lahan, diharapkan akan menciptakan taraf ekonomi yang lebih baik terlebih dalam sektor pariwisata. Pembangunan sektor pariwisata sangat erat hubungannya dengan pembangunan ekonomi dalam suatu daerah.

Salah satu contoh kabupaten di Indonesia yang mengalami alih fungsi lahan adalah Kabupaten Ponorogo yang ada di provinsi Jawa Timur. Alih fungsi lahan di Kabupaten Ponorogo tidak dapat dihindari di tengah upaya untuk peningkatan pembangunan kawasan wisata yang sedang berjalan sebagai bentuk penunjang kegiatan di sektor pariwisata. Salah satu kawasan yang menjadi alih fungsi lahan menjadi kawasan wisata adalah Jalan HOS Cokroaminoto yang menjadi tempat wisata bagi masyarakat Ponorogo. Pariwisata merupakan sendiri merupakan suatu kegiatan perjalanan dari satu tempat ke tempat lain yang didukung dengan berbagai layanan yang tersedia (Ramadhan et al., 2021).

Alih fungsi lahan yang dilakukan di Jalan HOS Cokroaminoto merupakan perombakan menjadi jalan yang *iconic*, layaknya jalan yang ada di Malioboro, Yogyakarta. Awal mula lahan tersebut merupakan jalanan yang tiap sisi bahu jalan berdiri ruko-ruko perdagangan. Bertempat di pusat kota Ponorogo, trotoar jalan raya dialihfungsikan menjadi tempat wisata yang ramai pengunjung. Jalan yang semula terdiri dari dua lajur, sekarang diubah menjadi jalan satu arah (*one way*). Jalan raya yang semula lebar, mengalami penyempitan lahan jalan. Trotoar yang selama ini tidak berfungsi, dialihfungsikan sebagai tempat untuk berwisata dengan disediakan tempat duduk yang nyaman. Dalam perkembangannya, alih fungsi lahan di Jalan HOS Cokroaminoto dipengaruhi oleh beberapa faktor, diantaranya karena adanya kebijakan pemerintah mengenai tata ruang kota, dengan tujuan untuk membuat kota Ponorogo menjadi tertata dan indah.

Alih fungsi lahan tersebut menimbulkan dampak negatif serta dampak positif. Dengan dialihfungsikannya trotoar jalan menjadi tempat wisata, berakibat terjadinya penyempitan lahan untuk jalan raya. Pelebaran trotoar berfungsi agar dapat menampung banyak pengunjung, dan terbukti dengan pembangunan tersebut Jalan HOS Cokroaminoto menjadi tempat wisata yang cukup ramai ketika malam hari. Banyak warga datang untuk melihat wajah baru dari kota Ponorogo. Di lain sisi, dengan adanya pembangunan tersebut dapat menciptakan lahan pekerjaan baru bagi masyarakat. Pembangunan pedestrian di Jalan HOS Cokroaminoto nantinya dapat mendongkrak ekonomi di wilayah tersebut. Hal ini

karena, Jalan HOS Cokroaminoto merupakan salah satu pusat ekonomi yang ada di Ponorogo.

Penelitian ini dilakukan di Kabupaten Ponorogo, Jawa Timur, lebih tepatnya berada di Jalan HOS Cokroaminoto. Pemilihan tempat mengacu pada objek penelitian, dikarenakan Jalan HOS Cokroaminoto merupakan salah satu tempat adanya pembangunan alih fungsi lahan yang dilakukan di jalan tersebut. Tempat tersebut menarik untuk diteliti karena menimbulkan dampak yang besar bagi wilayah di Ponorogo terutama pada aspek ekonomi dalam sektor pariwisata. Kehidupan sosial dan ekonomi secara langsung mengalami perubahan akibat adanya pembangunan ini. Oleh karena itu, tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui gambaran lokasi alih fungsi lahan Jalan HOS Cokroaminoto, untuk mengetahui faktor-faktor terjadinya alih fungsi lahan non-pariwisata menjadi lahan pariwisata, serta untuk mengetahui dampak alih fungsi lahan yang ada di Jalan HOS Cokroaminoto akibat adanya pembangunan lahan menjadi kawasan wisata bagi masyarakat.

### **Teori Perebutan Tata Ruang Kota**

Perebutan tata ruang kota menurut teori Marxis, dapat dikatakan sebagai perebutan alat-alat produksi antara kaum borjuis dengan kaum proletar (Basundoro, 2013). Perebutan ruang diperkotaan merupakan bagian dari kekuatan-kekuatan produksi. Atas dasar pemilikan alat, masyarakat dibagi ke dalam kelas sosial yang menghasilkan dua kelas yang berkonflik antara satu sama lain. Kepemilikan alat akan menjadi wadah untuk terus menjadi perebutan antar kelas. Kaum borjuis akan terus melakukan penguatan untuk mempertahankan alat produksi, sedangkan kaum proletar akan berupaya untuk merebutnya.

Hal tersebut juga sejalan dengan pertumbuhan penduduk serta kegiatan pembangunan yang semakin meningkat. Hal tersebut menyebabkan permintaan lahan juga akan ikut meningkat, sedangkan lahan yang tersedia bersifat tetap sehingga menyebabkan lahan yang tersedia semakin menipis. Melihat hal tersebut, dilakukannya alih fungsi lahan untuk dapat memaksimalkan penggunaan lahan yang ada. Lahan yang tidak dianggap tidak menguntungkan dan produktif, digantikan dengan kegiatan lain yang lebih menguntungkan. Terbatasnya lahan yang berada di kota menyebabkan ketegangan di antara kelompok yang memiliki kepentingan menyangkut penggunaan lahan (Aquirino, 2019) (Prihatin, 2016). Persaingan ini dapat melibatkan seluruh unsur masyarakat yang memiliki kepentingan. Terlebih jika semakin banyak individu yang ingin mengakses ruang yang sama, maka persaingan ini akan semakin tinggi.

Menurut Pierce dalam (Gandasari et al., 2021), konsumsi lahan merupakan sebuah manifestasi dari aspek ekonomi dan demografi. Selain itu terdapat faktor lain yang menyebabkan alih fungsi lahan antara lain perubahan penduduk, ukuran kota, fungsi ekonomi yang dominan, kepadatan penduduk, wilayah geografis, kemampuan lahan, dan rata-rata nilai lahan residensial (Prihatin, 2016)

### **METODE PENELITIAN**

Penelitian ini dilakukan pada tahun 2021 bertepatan di Jalan HOS Cokroaminoto, Kabupaten Ponorogo. Pemilihan tempat ini mengacu pada wilayah yang menjadi objek dalam kajian ini, yaitu mengenai alih fungsi lahan yang dilakukan di Jalan HOS Cokroaminoto, dimana yang semula hanya jalan trotoar biasa dialihfungsikan menjadi kawasan wisata. Lahan yang semula tidak ramai pengunjung, diubah menjadi tempat wisata yang ramai pengunjung. Selain itu, mulai muncul beberapa pedagang yang akhirnya berjualan di tempat tersebut, sehingga menarik untuk diteliti mengenai dampak sosial

ekonomi alih fungsi lahan dalam kasus pembangunan Jalan HOS Cokroaminoto menjadi kawasan wisata.

Penelitian ini menggunakan pendekatan metode penelitian kualitatif deskriptif. Menurut Erickson (1968) menyatakan bahwa penelitian kualitatif merupakan penelitian yang berusaha untuk menemukan serta menggambarkan secara naratif mengenai aktivitas yang dilakukan dan dampak atas tindakan yang dilakukan dalam kehidupan mereka (Anggito & Setiawan, 2018). Penelitian kualitatif menghasilkan data deskriptif berupa kata ataupun tulisan yang berasal dari hasil pengamatan. Tujuan dari penelitian kualitatif adalah untuk mengetahui makna atau fakta dibalik suatu peristiwa.

Dalam penelitian ini menggunakan menggunakan metode berupa studi kasus. Studi kasus merupakan sebuah metode yang digunakan untuk mendeskripsikan aspek kronologis dari sebuah perilaku sosial yang sedang berkembang di masyarakat. Studi kasus dilakukan untuk mengetahui objek secara mendalam melalui cara yang sistematis, mulai dari pengamatan, pengumpulan data, analisis, dan pelaporan hasil (Noor, 2017). Studi kasus dapat digunakan untuk meneliti suatu subjek penelitian secara mendalam, namun kelemahan dalam penelitian studi kasus adalah hasil yang diperoleh dalam penelitian tersebut bersifat subjektif atau hanya berlaku pada individu yang bersangkutan (Aprilia & Hidayat, 2021). Objek dalam penelitian ini adalah dampak sosial ekonomi alih fungsi lahan yang terjadi dalam pembangunan jalan HOS Cokroaminoto menjadi kawasan wisata.

Jenis data yang diperoleh merupakan data langsung yang diperoleh melalui opini secara individual berdasarkan hasil wawancara dengan peneliti terkait dengan objek yang diteliti. Teknik pengumpulan data yang dilakukan dalam penelitian ini terdiri atas observasi, wawancara, dan dokumentasi. Sebelum melakukan wawancara, peneliti terlebih dahulu melakukan observasi terkait dengan perubahan alih fungsi lahan dengan cara mengamati situasi sebelum dan setelah dilakukan pembangunan kawasan wisata di Jalan HOS Cokroaminoto. Kemudian data yang diambil dalam penelitian ini yaitu hasil wawancara yang dilakukan dengan beberapa narasumber yang terdiri dari tiga pedagang dan dua masyarakat umum terkait dengan pengalaman mereka mengenai dampak pembangunan jalan menjadi kawasan wisata dari segi dampak sosial dan ekonomi bagi masyarakat. selain sumber data hasil wawancara, peneliti juga menggunakan hasil dokumentasi berupa berbagai macam studi literatur, antara lain berupa buku, jurnal-jurnal, artikel, dan berbagai jenis literatur yang diperoleh secara *offline* maupun *online* yang berkaitan dengan data penelitian.

Kemudian data yang telah diperoleh melalui hasil wawancara dan studi literatur, dianalisis dengan model interaktif. Hal ini ditujukan untuk memperoleh data penelitian yang valid, sesuai dengan kebutuhan penelitian. Dalam proses analisis data, terdiri atas beberapa tahapan antara lain; pengumpulan data, reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan. Analisis data dilakukan secara berulang agar memperoleh makna atau fakta yang menjadi rumusan masalah dalam penelitian ini, sehingga data yang diperoleh sudah dianggap lengkap.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **Gambaran Lokasi Alih Fungsi Lahan Jalan HOS Cokroaminoto**

Jalan HOS Cokroaminoto terletak kecamatan Ponorogo, yang berjarak sekitar 1,2 km dari alun-alun kota Ponorogo. Jalan HOS Cokroaminoto merupakan sebuah nama jalan pada umumnya yang menjadi penghubung antara satu tempat ke tempat lain. Terletak dipusat perdagangan kota, wilayah ini tidak pernah sepi oleh aktivitas manusia. Sepanjang jalan di sisi kanan dan kiri jalan terdapat pohon-pohon besar yang membuat suasana kota menjadi

asri. Sebelum dilakukan pembangunan *face off*, Jalan HOS Cokrominoto terdiri dari dua arah serta memiliki lebar jalan yang luas. Karena menjadi pusat perdagangan berupa toko-toko, menyebabkan sisi ruas jalan jalan ditemukan pedagang kaki lima. Walaupun jarang ditemukan peganga kaki lima, aktivitas yang terjadi sepanjang jalan tersebut terbilang ramai.



Gambar 1. Penambahan jalan sebelum mengalami perubahan

Sepanjang jalan terdiri dari pertokoan yang ramai pengunjung. Namun kegiatan yang berlangsung pada sepanjang jalan tersebut hanya kegiatan ekonomi berupa transaksi jual beli dan tidak terdapat aktivitas lain, misalnya seperti menjadi tempat rekreasi bagi masyarakat. Sistem lalu lintas juga berjalan normal selayaknya jalan pada umumnya. Terlihat juga bahwa pemerintah cenderung memelihara lingkungan dengan adanya pohon-pohon disepanjang jalan. Baik trotoar serta jalanan tidak terdapat kerusakan ataupun hal lain yang bersifat negatif. Namun, pemerintah melakukan perubahan perwajahan (*face off*) pada Jalan HOS Cokroaminoto dengan sistem alih fungsi lahan yang semula jalanan dengan pertokoan biasa, menjadi kawasan wisata yang ramai pengunjung.



Gambar 2. Penampakan jalan setelah mengalami perubahan

Terdapat perubahan total yang terjadi pada sepanjang Jalan HOS Cokroaminoto. Sejumlah titik pada wilayah tersebut ditata dengan model pembangunan berupa kawasan wisata. Pemerintah ingin merubah penampakan menjadi serupa dengan Jalan Malioboro. Hal ini bertujuan untuk membentuk tatanan kota agar lebih indah serta untuk menarik minat wisatawan dari luar maupun dalam kota Ponorogo. Dengan adanya upaya tersebut, pemerintah berharap dengan adanya kawasan wisata ini dapat memunculkan sumbu ekonomi serta budaya di Ponorogo. Trotoar yang ada sebelumnya, mengalami pelebaran untuk selanjutnya dilakukan pembangunan kawasan wisata pada trotoar tersebut.

Pembangunan ini dimulai pada saat bupati Ponorogo, Sugiri Sancoko baru saja dilantik sebagai bupati dan masih dalam situasi pandemi. Harapan dengan adanya

pembangunan ini, sistem tata ruang kota menjadi lebih tertata rapi dari sebelumnya yang hampir tidak difungsikan dan sekarang telah menjadi kawasan wisata. Selain itu, dengan adanya pembangunan ini dapat digunakan untuk meningkatkan sumbu ekonomi, budaya dan pariwisata (Astina & Abubakar Hamzah, 2013). Suasana kota menjadi berubah dengan adanya pembangunan tersebut. Pesona lampu dengan lambang menara merak yang melambangkan kesenian Reog, menjadi keindahan tersendiri bagi pengunjung. Menara ini difungsikan sebagai ikon baru bagi kota Ponorogo. Selain itu, sepanjang jalan dihiasi dengan lampu-lampu penerangan berlambang merak serta tersedia kursi-kursi di setiap sisi trotoar yang menghadap ke arah jalan.

Dengan situasi baru tersebut, menyebabkan banyak masyarakat ramai-ramai menghabiskan waktu malam mereka dengan menikmati keindahan yang tersedia di sana. Selain ramai pengunjung, Jalan HOS Cokroaminoto juga mulai dipenuhi dengan para pedagang kaki lima yang memenuhi sepanjang jalan. Suasana malam semakin indah ketika ditambah dengan adanya suatu perkumpulan pemain alat musik tradisional, sama halnya terdapat dalam Jalan Malioboro. Sehingga tidak heran jika hingga detik ini Jalan HOS Cokroaminoto menjadi ramai pengunjung, terlebih pada malam Minggu. Tidak hanya berasal dari dalam kota Ponorogo, namun juga banyak masyarakat kota lain yang ikut menikmati suasana malam di kota Ponorogo.

Namun sangat disayangkan bahwa pada saat peresmian pembukaan Kawasan wisata ini dilakukan pada masa pandemic Covid-19. Hal ini menyebabkan masyarakat menjadi abai akan protokol kesehatan. Kapasitas pengunjung yang melebihi batas, sehingga sempat beberapa waktu Jalan HOS Cokroaminoto mengalami penutupan dikarenakan pengunjung yang melebihi batas.

#### **Faktor-Faktor Terjadinya Alih Fungsi Lahan Non-Pariwisata Menjadi Pariwisata**

Terdapat beberapa faktor penyebab alih fungsi lahan non-pariwisata menjadi lahan pariwisata, antara lain:

##### **a. Faktor Kebijakan**

Kebijakan merupakan sebuah pengelolaan sistem pusat maupun daerah yang berkaitan dengan perubahan fungsi lahan. Kaitannya dengan perubahan perwajahan Jalan HOS Cokroaminoto, Bupati Ponorogo berperan dalam menentukan perubahan alih fungsi lahan ini menjadi kawasan wisata. Menurut laman dari Kominfo Jatim, dengan adanya perubahan ini diharapkan akan memberikan suasana baru bagi kota Ponorogo. Mulai dari tata ruang kota yang rapi, menciptakan sumbu ekonomi, budaya, serta pariwisata yang bermanfaat bagi masyarakat (Kominfo Jatim, 2021).

##### **b. Faktor Demografi**

Seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk, kebutuhan untuk penyediaan lahan juga semakin meningkat. Penyediaan lahan ini dapat berguna sebagai tempat tinggal ataupun untuk kegiatan usaha bagi masyarakat. Permintaan lahan yang meningkat, sedangkan lahan yang tersedia bersifat tetap menyebabkan luas lahan yang ada menjadi menipis. Oleh karena itu diperlukan kebijakan mengenai bagaimana memanfaatkan lahan yang ada dengan sebaik mungkin agar sejalan dengan pertumbuhan penduduk yang semakin meningkat. Salah satu kebijakan tersebut adalah alih fungsi lahan dari lahan non-pariwisata menjadi lahan pariwisata yang dapat bermanfaat bagi para pedagang maupun masyarakat..

##### **c. Faktor Ekonomi**

Semakin sempitnya lahan yang tersedia, menyebabkan lahan untuk kegiatan ekonomi juga terbatas. Penggunaan bahu jalan (trotoar) kurang dimanfaatkan sehingga menyebabkan lahan menjadi tidak menjanjikan dibanding untuk kegiatan ekonomi

seperti berdagang serta tempat wisata. Trotoar yang semula tidak difungsikan, dapat diubah menjadi kegiatan di sector ekonomi, mengingkat sepanjang jalan merupakan kawasan perdagangan yang ramai pengunjung. Sangat disayangkan jika lahan ini tidak dimanfaatkan untuk kegiatan lain yang lebih bermanfaat. Hal inilah yang mendorong pemerintah tertarik untuk melakukan *face off* pada trotoar menjadi kawasan wisata dengan harapan dapat meningkatkan perekonomian masyarakat, terutama bagi para pedagang yang tidak memiliki lahan untuk berdagang ataupun menciptakan peluang pekerjaan baru.

### **Dampak Alih Fungsi Lahan**

Dampak alih fungsi lahan non-pariwisata menjadi kawasan wisata terdiri dari dampak ekonomi dan dampak sosial, baik dari sisi positif maupun negatif. Dalam penelitian ini, subjek yang dikaji merupakan masyarakat yang terdiri dari sudut pandang pedagang dan sudut pandang pengunjung yang telah menikmati fasilitas yang telah dibangun oleh pemerintah.

#### **a. Dampak Ekonomi**

Menurut Kusudianto Hadinoto dalam (Purnaya, 2017), menyatakan bahwa suatu tempat wisata yang direncanakan dengan baik, tidak hanya memberikan keuntungan ekonomi guna memperbaiki taraf hidup, kualitas serta pola hidup komunitas setempat, tetapi juga meningkatkan dan memelihara lingkungan yang lebih baik dari sebelumnya. Dengan adanya kawasan wisata, dapat memaksimalkan keuntungan jika dilakukan dengan tepat. Pembangunan kawasan wisata dapat menciptakan lahan pekerjaan baru bagi masyarakat serta meningkatkan kunjungan wisatawan, yang berguna untuk menunjang perekonomian masyarakat sekitar.

Berdasarkan hasil penelitian bahwa, dampak alih fungsi lahan untuk pengembangan kawasan wisata pada Jalan HOS Cokroaminoto antara lain: 1) meningkatkan pendapatan masyarakat, hal ini terbukti dengan meningkatnya jumlah pengunjung yang datang, sehingga dimanfaatkan oleh masyarakat untuk membuka peluang usaha disepanjang Jalan HOS Cokroaminoto. Dengan membuka peluang usaha, maka pendapatan masyarakat juga akan meningkat; 2) penyerapan tenaga kerja, dengan pembangunan kawasan baru, maka hal ini berdampak positif karena juga menyediakan lahan untuk membuka usaha baru. Sejalan dengan hal tersebut, dengan pembangunan kawasan ini juga dapat untuk mengurangi angka pengangguran yang ada di wilayah Ponorogo.; 3) membuka peluang usaha, hal ini terlihat dari dua responden yang telah membuka usaha baru semenjak adanya pembangunan kawasan wisata di Jalan HOS Cokroaminoto ini. Dengan adanya peluang usaha baru, hal ini juga berdampak pada pendapatan para pelaku usaha yang meningkat juga.

Dengan adanya pembangunan kawasan wisata tersebut, dapat menjadi suatu wadah bagi masyarakat untuk meningkatkan taraf hidupnya. Terbukti dengan munculnya para pelaku usaha baru serta intensitas pengunjung yang tinggi, sehingga dapat meningkatkan pendapatan para pelaku usaha. Alih fungsi lahan memberikan dampak positif, karena selain dapat mengurangi angka pengangguran, alih fungsi lahan juga dapat memberikan lahan baru bagi para masyarakat yang ingin melakukan usaha baru.

#### **b. Dampak Sosial-Budaya**

Hasil penelitian yang diperoleh menunjukkan bahwa dengan pembangunan kawasan wisata yang ada di Jalan HOS Cokroaminoto memberikan beberapa dampak, antara lain: 1) menjadi sarana pelestarian budaya tradisional, berdasarkan hasil penelitian dengan melakukan observasi di sepanjang Jalan HOS Cokroaminoto, adanya pembangunan

lampu-lampu hias yang ada disepanjang jalan menggunakan icon berupa bulu merak. Bulu merak sendiri mengibaratkan kesenian asli kota Ponorogo, yaitu Reog. Pembangunan Jalan HOS Cokroaminoto tidak hanya sebagai tempat wisata malam, tetapi sebagai media melestarikan budaya. Lampu-lampu disepanjang jalan tidak hanya sebagai lampu penerangan, tetapi juga memasukkan unsur budaya Reog di dalamnya. Selain itu juga membuka peluang bagi para pelaku budaya, terutama dalam bidang musik tradisional untuk melakukan pertunjukkan di wilayah tersebut. Biasanya para pelaku budaya tersebut melakukan pertunjukkan kesenian setiap malam minggu berupa pertunjukan musik bambu dan ditambah dengan beberapa penari yang mengiringinya.; 2) penyediaan lahan usaha, hasil penelitian menunjukkan bahwa terdapat responden yang bukan berasal dari wilayah tersebut. Dengan kata lain terdapat pedagang baru yang melakukan usaha di daerah tersebut untuk mencoba peruntungannya di tempat baru, misalnya para pedagang kaki lima yang tidak menetap pada satu tempat. Responden tersebut bercerita bahwa sebelumnya berdagang di wilayah alun-alun Ponorogo, lalu kemudian berpindah tempat ke Jalan HOS Cokroaminoto. Faktor penyebab perubahan tersebut karena kawasan wisata Jalan HOS Cokroaminoto cukup ramai pengunjung sehingga para pedagang tertarik untuk berpindah tempat dengan harapan dapat meningkatkan pendapatan mereka.; 3) tata ruang kota menjadi indah dan rapi, karena tujuan dilakukannya pembangunan ini untuk menciptakan kota yang tertata rapi dan indah, maka dilakukan perubahan wajah (*face off*) di area trotoar. Disediakan tempat duduk yang tertata rapi di bahu jalan, serta dihiasi juga dengan lampu-lampu hias yang menambah kesan indah disepanjang jalan. Dengan dibangunnya hal-hal tersebut, dapat menjadi daya tarik tersendiri bagi pengunjung untuk pergi ke tempat tersebut.

Selain dari segi pedagang, pengunjung juga merasa senang dengan adanya wisata malam di daerah Ponorogo. Masyarakat tidak perlu jauh-jauh pergi ke Jalan Malioboro karena Jalan HOS Cokroaminoto memberikan suasana yang mirip dengan Jalan Malioboro. Baik para pedagang ataupun pengunjung merasa saling diuntungkan dengan adanya pembangunan kawasan wisata tersebut. Namun, terdapat beberapa dampak negatif dari adanya pembangunan tersebut, berupa: 1) jumlah pengunjung yang membludak, walaupun seharusnya dengan jumlah pengunjung yang ramai dapat memberikan dampak yang positif bagi pedagang, namun sangat disayangkan pembukaan kawasan wisata ini dilakukan saat masa pandemic Covid-19. Dengan ramainya pengunjung jelas melanggar protokol kesehatan yang telah diakibatkan, padahal pada saat tersebut di wilayah Ponorogo masih menerapkan PPKM level 4. Hal ini berujung dengan penutupan akses masuk ke Jalan HOS Cokroaminoto, sehingga akses untuk masuk ke jalan tersebut menjadi terbatas.; 2) penyempitan luas jalan raya, dikarenakan pemerintah melakukan pelebaran pada area trotoar, sehingga mengakibatkan luas jalan raya mengalami pemangkasan. Hal ini mengakibatkan luas jalan menjadi sempit, sehingga pada *weekend* sering terjadi kemacetan di sepanjang jalan tersebut.

## **PENUTUP**

Berdasarkan hasil penelitian, dapat disimpulkan bahwa terjadinya alih fungsi lahan dipengaruhi oleh kebijakan pemerintah yang ingin merubah tata ruang kota menjadi indah dan rapi. Lahan yang semula hanya berupa trotoar, diubah menjadi kawasan wisata malam yang ramai pengunjung. Meskipun dibangun atas kebijakan pemerintah, para responden merasa senang dengan adanya pembangunan tersebut. Responden memanfaatkan lahan yang tersedia untuk membuka usaha baru serta dapat meningkatkan pendapatan. Selain itu beberapa pedagang yang sebelumnya telah membuka usaha di wilayah tersebut juga

mengalami peningkatan pendapatan.

Alih fungsi lahan memberikan beberapa dampak dalam segi ekonomi dan sosial-budaya. Dampak ekonomi dari adanya pembangunan kawasan wisata malam di Jalan HOS Cokroaminoto antara lain: 1) meningkatkan pendapatan masyarakat; 2) penyerapan tenaga kerja; dan 3) membuka peluang usaha baru bagi masyarakat. Dengan adanya pembangunan kawasan wisata tersebut, dapat menjadi suatu wadah bagi masyarakat untuk meningkatkan taraf hidupnya. Selain adanya dampak ekonomi, dengan pembangunan kawasan wisata di Jalan HOS Cokroaminoto memiliki dampak sosial budaya, antara lain: 1) menjadi sarana pelestarian budaya tradisional; 2) penyediaan lahan usaha; 3) tata ruang kota menjadi indah dan rapi. Namun selain berdampak positif, adanya pembangunan Jalan HOS Cokroaminoto juga memiliki dampak negatif, antara lain jumlah pengunjung yang membludak pada masa pandemi Covid-19 dan penyempitan luas jalan raya, dikarenakan pemerintah melakukan pelebaran pada area trotoar.

### DAFTAR PUSTAKA

- Anggito, A., & Setiawan, J. (2018). *Metodologi Penelitian Kualitatif*. CV Jejak.
- Ante, E., Benu, N. M., & Moniaga, V. R. B. (2016). Dampak Ekonomi dan Sosial Alih Fungsi Lahan Pertanian Hortikultura Menjadi Kawasan Wisata Bukit Rurukan DI Kecamatan Tomohon Timur, Kota Tomohon. *Agri-SosioEkonomi Unsra*, 12(3), 113–124.
- Aprilia, C. S., & Hidayat, D. (2021). *Perilaku Panic Buying dan Berita Hoaks Covid-19 Panic di Kota Bandung*. Jurnal Communio : Jurnal Ilmu Komunikasi.
- Aquirino, A. (2019). *Makalah geopol*.
- Astina, C., & Abubakar Hamzah, M. N. (2013). Pengaruh Pariwisata Terhadap Penyerapan Tenaga Kerja Di Provinsi Aceh. *Jurnal Ilmu Ekonomi: Program Pascasarjana Unsyiah*, 1(3).
- Basundoro, P. (2013). *Merebut Ruang Kota: Aksi Rakyat miskin kota Surabaya 1990-1960an*. CV. Margin Kiri.
- Gandasari, D., Tamrin, A. F., Syafrizal, S., Prijanto, J. H., Bahri, S., Sugiarto, M., Yusa, I. M. M., Faried, A. I., Hidayatulloh, A. N., & Anggraini, D. (2021). *Dasar-Dasar Ilmu Sosial*. Yayasan Kita Menulis.
- Kominfo Jatim. (2021). *Bersama Bank Jatim, Pemkab Ponorogo Percantik Jalan Protokol HOS Cokroaminoto*.
- Latifah, S., & Handoyo, P. (2014). Dampak Alih Fungsi Lahan Pertanian Menjadi Perumahan Elit. *Jurnal Paradigma*, 02(03).
- Lestari, T. (2009). *Dampak Konversi Lahan Pertanian Bagi Taraf Hidup Petani*. Institut Pertanian Bogor.
- Muhar, J. (2016). Penegakan Hukum Dalam Rangka Penataan Ruang Guna Mewujudkan Pembangunan Berkelanjutan. *Jurnal Penelitian Hukum De Jure*, 17(740), 373–390.
- Noor, J. (2017). *Metodologi Penelitian Kualitatif: Skripsi, Tesis, Disertasi, dan Karya Ilmiah*. Pt. Fajar Interpratama Mandiri.
- Prihatin, R. B. (2016). Alih Fungsi Lahan Di Perkotaan (Studi Kasus Di Kota Bandung Dan Yogyakarta). *Jurnal Aspirasi*, 6(2), 105–118. <https://doi.org/10.22212/aspirasi.v6i2.507>
- Purnaya, I. G. K. (2017). *PENGEMBANGAN MODEL PEMBERDAYAAN OBYEK WISATA ALAS KEDATON*. 7(2), 121–132.
- Ramadhan, I., Daniel, Arsyad, S. G. A., Fathurrohman, R., & Hadi, R. B. (2021). Perubahan Sosial dan Ekonomi Di Wisata Pantai Pasir Panjang Singkawang Pada Masa Pandemi

Covid-19. *Jurnal Sosialisasi Jurnal Hasil Pemikiran, Penelitian, Dan Pengembangan Keilmuan Sosiologi Pendidikan*, 8(3), 49–55.

*Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang*. (n.d.).

Yusuf, M., & Agustang, A. (2020). Dinamika Perubahan Sosial Ekonomi Pada Masyarakat Kindang Kabupaten Bulukumba. *Jurnal Sosialisasi: Jurnal Hasil Pemikiran, Penelitian Dan Pengembangan Keilmuan Sosiologi Pendidikan*, 7(2), 31. <https://doi.org/10.26858/sosialisasi.v0i2.14137>