



## Analisis Dampak Pertumbuhan Penduduk Dan Perkembangan Ekonomi Terhadap Alih Fungsi Lahan Perkotaan: Studi Kasus Kabupaten Gresik

Mochammad Roffiqul Pradana Putra

Mahasiswa S1 Ilmu Ekonomi, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya. Jl. Ahmad Yani No.117, Jemur Wonosari, Kec. Wonocolo, Surabaya, Jawa Timur 60237, Indonesia.

Received: 20 12 2023 ; Published: 22 11 2024

### A B S T R A C T

*Rapid population growth and significant economic development have an impact on land conversion in urban areas. This study aims to analyze the effect of population growth and economic development on urban land conversion and planning on environmental sustainability and quality of life in urban areas. This research uses a qualitative descriptive approach by collecting secondary data from several sources such as books, government reports, scientific journals, and related publications. The results of the study show that population growth indirectly contributes significantly to land conversion in urban areas. The demand for housing, infrastructure and other public facilities increases as the population increases. Meanwhile, the economic development of a region also has an impact on land conversion. The increase in industrial and commercial sectors has triggered land conversion into industrial areas, shopping centers and businesses. The impact of urban land conversion such as environmental damage, decreased air and water quality, loss of natural habitats, population density. Therefore, the government and related stakeholders must respond by issuing firm policies and sustainable strategies to maintain the main functions of land, preserve green areas and develop efficient infrastructure.*

**Keywords:** *Population growth; Economic development; Land conversion.*

### ABSTRAK

*Pertumbuhan penduduk yang cepat dan perkembangan ekonomi yang signifikan mengakibatkan dampak terhadap alih fungsi lahan di perkotaan. Penelitian ini bertujuan menganalisa pengaruh pertumbuhan penduduk dan perkembangan ekonomi terhadap alih fungsi lahan perkotaan dan juga rencana terhadap keberlanjutan lingkungan dan kualitas hidup di perkotaan. Penelitian ini menggunakan pendekatan deskriptif kualitatif dengan mengumpulkan data sekunder dari beberapa sumber seperti buku, laporan pemerintah, jurnal ilmiah, dan publikasi yang terkait. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pertumbuhan penduduk secara tidak langsung berkontribusi signifikan pada alih fungsi lahan di perkotaan. Permintaan perumahan, infrastruktur, dan fasilitas publik lainnya meningkat seiring peningkatan populasi. Sementara itu, perkembangan ekonomi suatu wilayah juga mempunyai dampak terhadap alih fungsi lahan. Meningkatnya bidang industri serta komersial memicu konversi lahan menjadi kawasan industri, pusat belanja, dan bisnis. Dampak alih fungsi lahan*



*perkotaan seperti rusaknya lingkungan, turunnya kualitas udara dan air, hilangnya habitat alami, kepadatan penduduk. Maka dari itu, pemerintah dan stakeholder terkait harus tanggap dengan mengeluarkan kebijakan tegas serta strategi berkelanjutan untuk menjaga fungsi utama lahan, melestarikan area hijau dan pengembangan infrastruktur yang efisien.*

**Kata kunci:** *Pertumbuhan penduduk; Perkembangan ekonomi; Alih fungsi lahan*

---

**How to cite:**

Mochammad Roffiqul Pradana Putra (2024). Analisis Dampak Pertumbuhan Penduduk Dan Perkembangan Ekonomi Terhadap Alih Fungsi Lahan Perkotaan : Studi Kasus Kabupaten Gresik. *Journal of Economics Development Issues, Vol 7(no.2)*, pp 30-45.  
<https://doi.org/10.33005/jedi.v7i2.163>

## **PENDAHULUAN**

Perkembangan dan pertumbuhan pada suatu wilayah akan dibarengi dengan pertumbuhan penduduk, perkembangan ekonomi dan beralihnya fungsi suatu lahan. Meningkatnya penggunaan terhadap lahan untuk terpenuhinya kebutuhan masyarakat seperti perumahan, fasilitas komersial dan ruang publik, nantinya mempengaruhi cadangan lahan yang tersedia (Wunarlan & Syaf, 2019). Lahan atau tanah merupakan salah satu unsur utama pada kehidupan manusia karena mempunyai banyak manfaat. Fungsi utama dari lahan antara lain untuk mendirikan rumah dan juga untuk bercocok tanam. Dengan dimanfaatkan untuk bercocok tanam, suatu lahan atau tanah akan memberikan manfaat yakni utamanya menyediakan bahan pangan. Alih fungsi lahan berarti akan mengubah sebagian atau seluruh fungsi, yang awalnya (bercocok tanam) untuk fungsi lain yang merupakan efek negatif (pendirian industri) pada alam sekitar dan potensi lahan itu sendiri. Perubahan fungsi lahan juga dapat diartikan sebagai perubahan untuk kegunaan lain disebabkan oleh faktor lain. Dalam arti luas, kebutuhan terpuaskan dari masyarakat akan terus bertambah dan kebutuhan akan kualitas hidup juga meningkat ke yang lebih baik (Putri, 2018).

M. Haig (1927) menyebutkan dua asas utama dari pengaruhnya pertumbuhan wilayah sebuah kota yakni :

1. Persaingan pada para pengguna lahan dan penggunaan lahan pada pematangan lahan yang tertinggi aksesibilitasnya.
2. Dampak keuntungan relatif kepuasan transportasi pada pasar kompleks perumahan oleh perusahaan-perusahaan dagang dan individu.

Selain itu, M. Haig juga menegaskan tata cara pemilihan lokasi adalah sebagai berikut: "Setiap kegiatan ekonomi yang ada pada saat memilih lokasi berada di sekitar pusat

perekonomian; jika populasi lokasi bertambah, transportasi akan menjadi turun (Aryunto & Hakim, n.d.). Jika suatu lokasi terlalu jauh dari suatu tempat tujuan tertentu, biaya transportasi akan meningkat dan tingkat sewanya akan berkurang. Akibatnya, persaingan kepemilikan ruang, terutama di pusat - pusat pertumbuhan yang ada, akan terjadi dan menjadi sangat mahal. Pertumbuhan kegiatan ekonomi di suatu kota akan menyebabkan kota tersebut semakin padat dan gersang (Adisasmita, 2005).

Menurut Giyarsih, hal yang diakibatkan dari perkembangan kota ini adalah nantinya terjadi kecenderungan gesernya beberapa fungsi kota ke daerah pinggiran kota (*urban fringe*) yang disebut juga dengan proses pergeseran kenampakan fisik perkotaan ke arah lain (*urban sprawl*) (Rahmawati, 2014). Perkembangan kota banyak terjadi pada wilayah kota besar di Indonesia termasuk Kabupaten Gresik. Hal ini ditandai dengan adanya pembangunan beberapa infrastruktur misalnya jalan untuk transportasi, sarana untuk pendidikan, prasarana pelayanan masyarakat seperti kesehatan, perdagangan, perumahan serta meningkatnya fasilitas pada kota. Perkembangan yang cukup pesat mengakibatkan alih fungsi lahan pertanian ke non pertanian untuk berbagai kepentingan pembangunan (Setyoko & Bayu, 2013). Fenomena ini akan menyebabkan perkembangan tata ruang kota berubah dan mengubah tampilan fisik kota. Mau tidak mau, perkembangan sebuah kota akan mengubah lahan pertanian menjadi lahan non pertanian. Konversi lahan merupakan fenomena yang sering terjadi di perkotaan, hal ini menunjukkan bahwa kota mengalami pertumbuhan ekonomi karena faktor ekonomi yang berkembang di kota tersebut. Lahan adalah sumber daya yang mempunyai peran besar dalam pembangunan. Hampir semua bidang pengembangan material membutuhkan lahan, seperti industri, pertanian, kehutanan, industri perumahan, pertambangan dan transportasi (Prastowo, 2016). Lahan dengan banyak potensi dalam bidang pembangunan harus memiliki potensi dalam penggunaan lahan yang berbeda.

Fungsi lahan atau tanah dahulunya adalah untuk menghasilkan bahan makanan dan kebutuhan pokok yang lain seperti beras, jagung, kangkung, tembakau dan sebagainya (Irna, 2015). Lahan hijau atau tani juga menjadi salah satu sumber penghasilan penduduk sekitar karena sebagian besar masyarakat Gresik bertani dan bermata pencaharian sebagai petani, selain itu mereka sering berkebun dan bercocok tanam di pekarangan rumah. Namun seiring waktu berjalan, lahan pertanian ini semakin menyempit, hal itu terjadi akibat lahan pertanian di perdesaan beralih fungsi menjadi perumahan/ pemukiman karena banyak penduduk perkotaan yang bermigrasi untuk tinggal di perdesaan. Lahan pertanian ialah lahan yang selalu mengalami penyusutan dari waktu ke waktu akibat alih fungsi karena kebutuhan pembangunan

(Rupini et al., 2017). Pertumbuhan penduduk memiliki efek langsung pada bertambahnya kebutuhan pangan penduduk. Ketersediaan bahan makanan begitu erat hubungannya dengan produktivitas area pertanian. Produktivitas lahan pertanian akan ikut naik ketika lahan yang diolah mempunyai luas yang cukup setidaknya minimal 2 (dua) hektar, kesuburan tanahnya baik dan saluran air yang baik (Zainab, 2017). Penduduk perlu tanah untuk lahan pertanian guna meningkatkan ketahanan pangan, disisi lain penduduk juga membutuhkan lahan untuk kegiatan non pertanian. Fakta yang terjadi saat ini mengakibatkan begitu banyak alih penggunaan lahan untuk tujuan non pertanian, sehingga perlu dilakukannya pengendalian terhadap alih fungsi lahan. Seperti yang kita ketahui fungsi utama pada lahan ialah menyadarkan masyarakat mengenai pentingnya keberadaan lahan di sekitarnya, meskipun masyarakat di sekitarnya telah banyak yang mulai menuju ranah industri (Latifah Nur, 2022).

Meningkatnya jumlah populasi manusia selalu dibarengi meningkatnya kebutuhan lahan untuk tempat tinggal, infrastruktur dan kegiatan ekonomi. Hal ini tentunya mendorong terjadinya konversi lahan pertanian, hutan atau lahan lainnya menjadi lahan perkotaan. Pertambahan penduduk juga menyebabkan peningkatan permintaan akan ruang publik seperti gedung pendidikan, fasilitas kesehatan dan toko perbelanjaan yang membutuhkan lahan cukup luas (Andi, 2013). Perkembangan ekonomi yang pesat juga seringkali memicu pertumbuhan kota dan meningkatkan aktivitas ekonomi di sana. Seiring dengan berkembangnya industri dan perdagangan, kebutuhan akan lahan untuk mendirikan pabrik, pusat perdagangan dan perkantoran semakin meningkat. Konversi lahan pertanian atau lahan kosong menjadi lahan industri atau komersial merupakan langkah umum yang sepatutnya diambil untuk memenuhi kebutuhan ini.

Perkembangan setiap kabupaten/ wilayah berbeda-beda sesuai dengan harap para investor yang ingin berinvestasi di wilayah tersebut. Wilayah yang memiliki kemudahan pada jalur akses darat dan laut tentunya akan menjadi pertimbangan bagi investor. Kedua, adanya tenaga kerja yang terampil dan mempunyai keahlian juga merupakan faktor pendongkrak (Pradoto, 2015). Kabupaten Gresik termasuk cukup menyediakan beberapa aspek yang diperlukan. Penentu kabupaten Gresik lainnya mengalami tingginya minat para investor yakni akibat lokasinya yang strategis yaitu sebagai pengembangan sector industri di kota Surabaya yang bisa dikatakan sudah ramai. Sekitar 10 tahun lalu adalah awal wajah baru Kabupaten Gresik menjadi wilayah yang memiliki banyak industri baru bermunculan.

Tentunya dari adanya alih fungsi lahan ini terdapat dampak yang disebabkan, baik itu dampak positif maupun dampak negative. Dengan demikian, baik dari pemerintahan Gresik

maupun pemerintah pusat harus sigap untuk melakukan upaya meminimalisir dampak yang terburuk karena hal ini nantinya akan berkesinambungan terhadap ekonomi, sosial, dan juga lingkungan (Joyo, 2005).

## **KAJIAN LITERATUR**

### **Pertumbuhan Penduduk**

Mulyadi (2006) menyatakan bahwa pertumbuhan penduduk adalah merupakan keseimbangan yang dinamis antara kekuatan- kekuatan yang menambah dan kekuatan- kekuatan mengurangi jumlah penduduk (Mulyadi S, 2002). Bachrawi Sanusi (2004) menyatakan bahwa pertumbuhan penduduk yang cepat berarti memperberat tekanan pada lahan pekerjaan dan menyebabkan terjadinya pengangguran. Juga masalah penyediaan pangan yang semakin banyak jumlahnya (Bachrawi sanusi, n.d.). Pertumbuhan penduduk pada suatu Negara dapat dipengaruhi oleh 3 aspek yaitu kelahiran, kematian dan migrasi (perpindahan penduduk).

- a. Kelahiran yaitu suatu tingkat penambahan penduduk dengan adanya kelahiran bayi pada suatu wilayah dalam periode tertentu.
- b. Kematian yaitu tingkat pengurangan penduduk dengan kematian pada suatu wilayah dalam periode tertentu.
- c. Migrasi yaitu perpindahan penduduk dari satu tempat menuju tempat lain. Migrasi sendiri ada yakni migrasi permanen dan non permanen.

### **Perkembangan Ekonomi**

Todaro (2000) menyatakan bahwa pembangunan ekonomi berarti sebuah proses multi-dimensional yang melibatkan perubahan besar pada struktur sosial, sikap masyarakat, dan lembaga - lembaga nasional termasuk juga percepatan/akselerasi pertumbuhan ekonomi, pengurangan sebab kemiskinan absolut dan ketidakmerataan (Todaro & Stephen C, 2003). Sasaran Pembangunan adalah pemerataan pembangunan dan hasil-hasilnya menuju kepada keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia, seperti yang diamanatkan oleh Pancasila. Pertumbuhan ekonomi yang tinggi dan terciptanya stabilitas nasional yang sehat dan dinamis. Pemertaan pembangunan akan cepat dirasakan penduduk apabila kesempatan kerja tersedia dengan baik dan sesuai dengan kondisi masyarakat. Kesempatan kerja yang tercipta untuk penduduk dapat menghasilkan pendapatan yang akan digunakan untuk menikmati hidup yang layak dan meningkat dari masa ke masa.

Murni (2006) menyatakan bahwa pertumbuhan ekonomi harus mencerminkan pertumbuhan output per kapita. Dengan pertumbuhan perkapita, berarti terjadi pertumbuhan upah riil dan

meningkatnya standar hidup. Dengan demikian pertumbuhan ekonomi adalah suatu kondisi terjadinya perkembangan GNP potensial yang mencerminkan adanya pertumbuhan output perkapita dan meningkatnya standar hidup masyarakat (Murni, 2006). Adam Smith (Arsyad, 2010) mengungkapkan unsur pokok dari sistem produksi suatu negara ada tiga yaitu : pertama, sumberdaya alam yang tersedia, kedua, sumberdaya manusia dan ketiga, akumulasi modal yang harus dimiliki. Namun Smith lebih menekankan pada stok modal yang merupakan unsur yang secara aktif menentukan tingkat output. Pertumbuhan ekonomi berkaitan dengan kenaikan output per kapita. Ada dua sisi hal yang perlu diperhatikan yaitu sisi output totalnya dan sisi jumlah penduduknya. Output per kapita adalah output total dibagi dengan jumlah penduduk. Jadi proses kenaikan output per kapita, tidak bisa tidak, harus dianalisa dengan jalan melihat apa yang terjadi dengan output total di satu pihak, dan jumlah penduduk dilain pihak (Boediono, n.d.).

### **Alih Fungsi Lahan Perkotaan**

Pada analisis dari (Basundoro, n.d.) menyebutkan bahwa perebutan ruang pada area perkotaan ialah bagian dari perebutan alat-alat produksi. Kondisi tersebut dapat terjadi beriringan dengan penambahan penduduk serta kegiatan pembangunan sehingga meningkatkan pada permintaan lahan. Hal tersebut sesuai dengan prinsip ekonomi bahwa pemilik lahan akan memaksimalkan penggunaan lahannya. Kegiatan yang dianggap tidak produktif dan juga tidak menguntungkan akan ditinggalkan dan tergantikan dengan kegiatan yang lebih produktif serta menguntungkan. Proses semacam ini hampir terjadi pada seluruh kota di dunia, dimana kenaikan jumlah penduduk kota tidak terkendali, dan tidak diikuti kebijakan untuk membagi ruang kota secara adil dan legal.

Secara umum, banyak kota di Indonesia tidak dirancang guna menerima para pendatang dalam skala besar karena ruang pada kota tersedia serba terbatas. Minimnya ruang pada kota membawa konsekuensi bahwa penggunaan ruang yang berlangsung secara berkepanjangan akan melibatkan ketegangan pada sejumlah kelompok kepentingan karena tingginya permintaan akan ruang, baik oleh perorangan maupun oleh kelompok tertentu. Oleh karena itu konflik yang menyangkut penggunaan lahan di perkotaan dapat timbul dengan mudah.

## **METODOLOGI PENELITIAN**

Metode yang digunakan yaitu analisis deskriptif kualitatif dengan kajian literatur, dimana penulis menggunakan kajian referensi terdahulu pada buku, jurnal, laporan, dan situs web resmi pemerintah Kabupaten Gresik. Peneliti juga mengambil data dari web resmi Badan Pusat

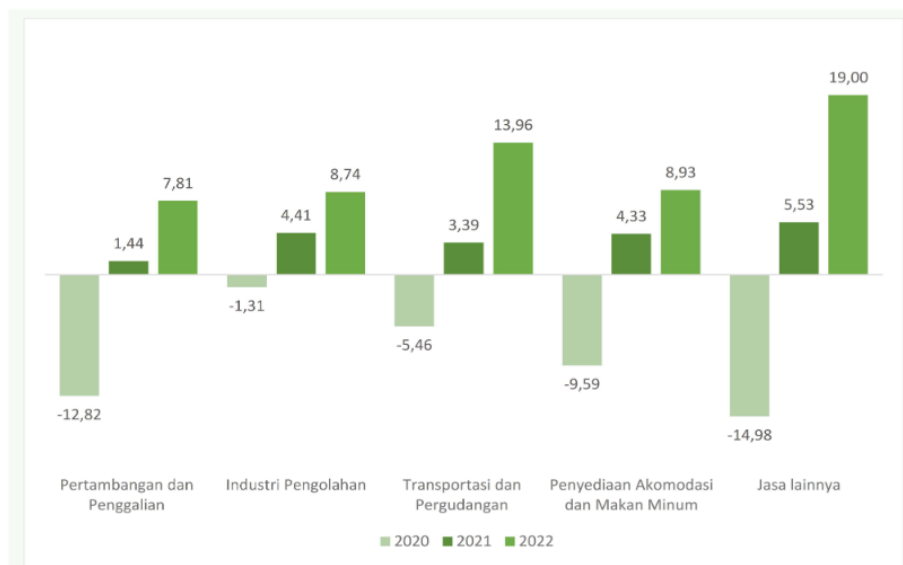
Statistik (BPS) yaitu data pertumbuhan penduduk dan perkembangan ekonomi di Kabupaten Gresik.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

Kabupaten Gresik memiliki lokasi yang strategis berdampingan dengan pusat pertumbuhan ekonomi serta Ibu Kota Jawa Timur yaitu Kota Surabaya, Kabupaten Gresik yang merupakan salah satu wilayah penyangga, menawarkan lahan alternatif mempertimbangkan pelebaran kawasan industri dan pemukiman di pinggiran kota Surabaya. Salah satu wilayah di Kabupaten Gresik yang terikat perluasan kota Surabaya yaitu terletak di bagian selatan Kabupaten Gresik (Nilayanti, n.d.). Kawasan tersebut juga berfungsi sebagai kawasan alternatif bagi pengembangan kegiatan industri dan pemukiman. Pertumbuhan kegiatan ekonomi di daerah Gresik bagian selatan meliputi Kec. Menganti, Kec. Kedamean, Kec. Driyorejo sangat berdampak pada perubahan lahan daerah tersebut, mengingat sebelumnya terdapat luas lahan terbuka mulai dikonversi menjadi lahan konstruksi yang dipergunakan mengatur kegiatan ekonomi. Perubahan penggunaan lahan ini akan mempengaruhi model pola penggunaan lahan dan jaringan jalan. Industri besar terbanyak terdapat di kecamatan Driyorejo sedangkan industri sedang terdapat di Kecamatan Cerme. Pemda Gresik telah menyusun tata ruang serta tata wilayah dengan melebarkan sayap kawasan industri ke Kecamatan Manyar yang telah tertulis dalam rencana tata ruang dan tata wilayah untuk jangka panjang tahun 2010-2030. Sementara untuk wilayah pemukiman dan perumahan nantinya disediakan lahan seluas 10 ribu hektar di wilayah selatan kabupaten Gresik (*Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Gresik Tahun 2004 – 2014 Dan Tahun 2010 – 2030.*, n.d.).

Pada 2022 pertumbuhan ekonomi di Gresik mencapai 7,38 % dengan dominasi usaha industri pengolahan sebesar 49,44 %. Perekonomian Kabupaten Gresik pada 2022 yang diukur berdasarkan Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) atas dasar harga berlaku mencapai Rp 163.907,91 miliar dan atas dasar harga konstan 2010 mencapai Rp 108.796,88 miliar (*Badan*

Pusat Statistik, n.d.). Hal ini menunjukkan bahwa pertumbuhan ekonomi di Kabupaten Gresik terbilang sangat pesat.



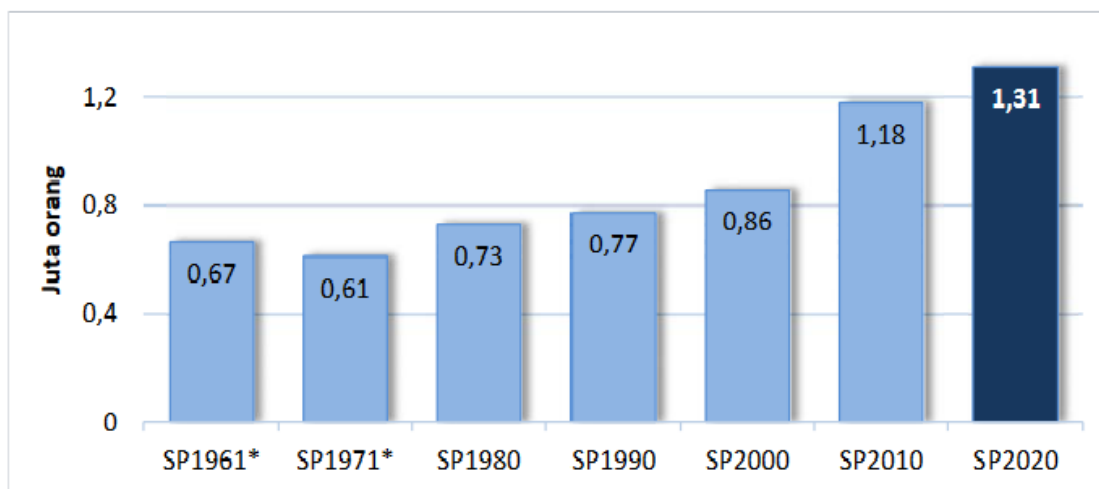
**Gambar 1. Perkembangan Ekonomi Gresik.**

Sumber : Badan Pusat Statistik, 2022.

Pada wilayah pusat kota Gresik pun, contohnya daerah sekitar kecamatan Manyar sudah berdiri banyak perusahaan atau industri besar. Terbangunnya *Java Integrated Industrial and Port Estate* (JIPE) baru – baru ini yang memuat kawasan industri dan pelabuhan terpadu semakin memperkuat julukan Gresik sebagai kota industri. Perkembangan ekonomi yang pesat di kabupaten gresik merupakan salah satu pemicu permintaan pada lahan industri dan sebagainya. Lahan perkotaan gresik yang dulunya dipenuhi guna kegiatan pertanian banyak yang telah dialihfungsikan menjadi lahan industri dan pertumbuhan penduduk yang semakin tinggi membuat banyak lahan pada Kabupaten Gresik terkonversi menjadi perumahan dan fasilitas publik yang lain. Perkembangan industri di Gresik tidak bisa dihentikan, pembangunan ini harus mampu meminimalisir dampak sosial tertentu. Pembangunan yang adil serta berfokus pada kesejahteraan masyarakat selama ini kurang diperhatikan, perlu dimulai langkah pemberdayaan yang terencana dan terstruktur (Sari, n.d.). Pencemaran udara di gresik terdapat pada ambang batas kesehatan yang wajar menjadi prioritas tersendiri bagi pemerintah dan stakeholder terkait untuk menjadikan kota industri yang manusiawi. Gresik sendiri disebut juga sebagai kota industri, beberapa raksasa industri berkembang di gresik yaitu Semen Gresik, Petrokimia Gresik, Wings, Nippon Paint, BHS – Tex, Maspion dan industri kayu (*Plywood*). Selain itu, perekonomian warga Gresik ditopang oleh dunia usaha. Salah satunya adalah industri songkok, pengrajin tas tangan, pengrajin perhiasan emas dan perak, industri garment



(konveksi). Di sebelah utara kota Gresik, juga di kota Sedayu, merupakan penghasil sarang burung walet terbesar di Indonesia.



**Gambar 2. Pertumbuhan Penduduk Kabupaten Gresik**

Sumber : Badan Pusat Statistik

Pada tahun 2020, jumlah penduduk di Kabupaten Gresik mencapai 1,31 juta jiwa. 87,23% atau sekitar 1,14 juta jiwa berdomisili sesuai dengan KTP. Sedangkan 12,77% atau lebih dari 167.000 lainnya tidak bertempat tinggal sesuai di KTP. Hal ini menunjukkan migrasi penduduk yang sangat tinggi. Oleh karena itu, kebutuhan akan rumah juga sangat tinggi. Akibatnya, penggunaan lahan menjadi lebih intensif dan cenderung mengabaikan fungsi lahan yang ditetapkan pemerintah. Atas dasar itu, dewan memprakarsai penataan kawasan ini, dengan harapan pembangunan perumahan dapat terkendali dan sesuai dengan peruntukannya. Dalam proyek Raperda, luas minimum untuk perencanaan perumahan ditentukan dari seribu hingga lima ribu meter persegi. Untuk perorangan dan badan hukum dengan luas 5.000 meter persegi atau lebih, kecuali pada lahan enclave atau lahan yang terletak di sebuah kawasan namun belum pernah dibebaskan.

Menilik dari data pertumbuhan penduduk dan perkembangan ekonomi di Kabupaten Gresik dapat diartikan bahwa adanya kenaikan yang cukup pesat dan membuat permintaan pada lahan juga akan semakin banyak. Hal ini juga akan menjadi titik fokus bagi pemerintah agar selalu mengawasi alih fungsi lahan pada daerah dan juga melakukan pengendalian pada penggunaan lahan di Kabupaten Gresik. Adanya alih fungsi lahan ini juga terdapat faktor yang mempengaruhinya yaitu :

1. Meningkatnya jumlah penduduk

Pertumbuhan penduduk yang meningkat dengan baik akan mempengaruhi adanya alih fungsi lahan pada suatu daerah. Hal itu dapat terjadi akibat semakin padatnya daerah tersebut.

2. Keterbatasan lahan di daerah sebelumnya

Di daerah perkotaan sudah sangat langka apabila melihat lahan kosong. Pada kali ini Kota Surabaya menjadi daerah sebelumnya yang membuat banyak individu maupun pengusaha yang bertransmigrasi ke daerah Kabupaten Gresik. Lahan atau tanah di daerah Surabaya terbilang juga lebih mahal daripada Gresik, hal itu juga dapat menjadi alasan bertransmigrasi.

3. Lokasi dan sarana prasarana

Gresik juga dikategorikan sebagai lokasi masa depan yang strategis bagi pelaku usaha yang juga tidak terlalu jauh dari pusat perekonomian. Sarana dan prasarana di Gresik juga cukup memadai yang memudahkan mobilisasi. Hal ini sebagai salah satu faktor pendorong adanya alih fungsi lahan di Kabupaten Gresik

4. Pemilik lahan yang menjual dengan alasan ekonomi

Kebanyakan pemilik lahan ini adalah petani dan juga bukan dari golongan menengah ke atas, atau bisa disebut pas – pasan. Mereka menjual tanahnya untuk memenuhi kebutuhan sehari - hari dan menyekolahkan anak – anaknya. Ada juga yang menjual lahannya karena adanya penawaran harga yang tinggi dari pembeli dan membuat tergiur. Seperti yang kita ketahui, hasil dari bertani biasanya tidak sebanding dengan modal yang dikeluarkan. Maka dari itu, pemilik lahan menjual tanahnya dan memulai usaha dengan besar harapan menaikkan jumlah pendapatan (Ivoni et al., 2019).

Nantinya, kita akan melihat Kabupaten Gresik ini nantinya menjadi seperti Kota Surabaya yang bisa dikatakan sebagai pusat perekonomian yang dipenuhi industri besar, banyak perumahan, dan fasilitas publik lain yang apabila ditarik garis besar akan menimbulkan berbagai masalah jika tidak ditangani atau diarahkan dengan baik. Alih fungsi lahan ini tentunya menimbulkan dampak bagi daerah tersebut, dampak positif dari alih fungsi lahan ini seperti menambah pendapatan dari daerah yang berasal dari property dan investasi ekonomi, menciptakan lapangan atau peluang kerja baru bagi masyarakat serta dapat meningkatkan pendapatan masyarakat setempat, khususnya masyarakat Gresik. Namun, juga terdapat dampak negatif yang diakibatkan oleh konversi lahan ini yakni akan semakin berkurangnya lahan pertanian, hilangnya habitat yang alami, pencemaran udara dan kemacetan semakin meningkat,

merusak ekosistem serta pemanasan global (Indarto & Sri, 2015). Maka dari itu, pihak terkait harus bisa mengambil langkah atau kebijakan yang tepat guna mengatur lahan yang seimbang dan efisien secara ekonomi, sosial, dan lingkungan.

## **SIMPULAN**

Pertumbuhan penduduk yang semakin meningkat akan menyebabkan permintaan terhadap lahan perumahan dan infrastruktur juga ikut meningkat. Permintaan terhadap tempat tinggal serta ruang publik seperti sekolah, rumah sakit, dan pusat perbelanjaan juga akan menyebabkan alih fungsi lahan dari lahan pertanian atau lahan hijau menjadi lahan perkotaan. Alih fungsi lahan tersebut berdampak pada penurunan ketersediaan lahan pertanian, hilangnya habitat alami dan juga peningkatan kepadatan penduduk di perkotaan. Pada tahun 2020, jumlah penduduk di Kabupaten Gresik mencapai 1,31 juta jiwa. 87,23% atau sekitar 1,14 juta jiwa berdomisili sesuai dengan KTP. Sedangkan 12,77% atau lebih dari 167.000 lainnya tidak bertempat tinggal sesuai di KTP. Hal ini menunjukkan migrasi penduduk yang sangat tinggi. Oleh karena itu, kebutuhan akan rumah juga sangat tinggi. Akibatnya, penggunaan lahan menjadi lebih intensif dan cenderung mengabaikan fungsi lahan yang ditetapkan pemerintah.

Hal ini sejalan dengan pertumbuhan ekonomi suatu daerah yang memicu adanya urbanisasi, migrasi penduduk dari desa menuju ke kota guna mencari pekerjaan yang lebih layak dari sebelumnya serta peluang ekonomi yang lebih luas. Permintaan lahan terhadap pembangunan suatu industri / perusahaan, dan infrastruktur transportasi juga menyebabkan alih fungsi lahan pertanian atau alami akan menjadi lahan industri. Pada 2022 pertumbuhan ekonomi di Gresik mencapai 7,38 % dengan dominasi usaha industri pengolahan sebesar 49,44 %. Perekonomian Kabupaten Gresik pada 2022 yang diukur berdasarkan Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) atas dasar harga berlaku mencapai Rp 163.907,91 miliar dan atas dasar harga konstan 2010 mencapai Rp 108.796,88 miliar. Hal ini menunjukkan bahwa pertumbuhan ekonomi di Kabupaten Gresik terbilang sangat pesat.

Ada beberapa faktor yang mendasari adanya alih fungsi lahan ini, yaitu pertumbuhan penduduk yang tinggi, keterbatasan lahan di daerah sebelumnya, lokasi dan sarana prasarana, Pemilik lahan yang menjual dengan alasan ekonomi. Lambat laun Kabupaten Gresik akan mirip seperti Kota Surabaya yang dipenuhi industri besar dan menjadi pusat perekonomian. Beberapa raksasa industri juga sudah berkembang di daerah Gresik meliputi perusahaan Semen Gresik, Petrokimia Gresik, Wings, Nippon Paint, BHS – Tex, Maspion, industri kayu (*Plywood*). Baru baru ini juga telah terbangunnya *Java Integrated Industrial and Port Estate*

(JIPE) baru – baru ini yang memuat kawasan industri dan pelabuhan terpadu semakin memperkuat julukan Gresik sebagai kota industri.

Adanya Alih fungsi lahan yang tidak terkendali akan menyebabkan kerusakan lingkungan, seperti hilangnya habitat alami, penurunan kualitas udara serta air, dan kerusakan pada ekosistem. Perubahan pada fungsi lahan juga akan berdampak pada perubahan iklim, karena alih fungsi lahan yang besar dapat mengurangi kemampuan alam dalam menyerap karbon dioksida. Upaya mengelolal lahan dengan baik serta penggunaan lahan yang berkelanjutan akan meminimalisir adanya dampak negative alih fungsi lahan terhadap lingkungan. Dalam hal tersebut, perlu untuk mempertimbangkan pengelolaan lahan yang berkelanjutan serta melakukan perencanaan yang lebih baik. Oleh karena itu, diperlukan sebuah kebijakan yang memuat pertimbangan keberlanjutan, pelestarian lingkungan, dan kebutuhan penduduk yang seimbang.

Dalam upaya keberlanjutan perkotaan, ada beberapa langkah yang bisa diambil yaitu dengan mempertimbangkan pertumbuhan dari penduduk, diversifikasi ekonomi, dan juga penggunaan lahan yang efisien. Penerapan penataan ruang yang terstruktur, memberdayakan masyarakat sekitar, dan perencanaan partisipatif juga termasuk langkah relevan dalam pengelolaan alih fungsi lahan perkotaan secara berkelanjutan.

## **DAFTAR PUSTAKA**

- Adisasmita, R. (2005). *Pembangunan Ekonomi Perkotaan*.
- Andi Muhammad, R. P. (2013). *Alih Fungsi Tanah Pertanian Untuk Pembangunan Perumahan Di Kabupaten Luwu Timur, Makassar*.
- Arsyad, L. (2010). *Ekonomi Pembangunan, Ghalia Indonesia, Jakarta*.
- Aryunto, P., & Hakim, J. A. R. (n.d.). *Pengaruh Perkembangan Ekonomi Kota Terhadap Struktur Ruang Kota (Studi Kasus Kabupaten Gresik)*.
- Bachrawi sanusi. (n.d.). *Pengantar ekonomi pembangunan, Jakarta: PT Rineka Cipta*.
- Badan Pusat Statistik. (n.d.).
- Basundoro, P. (n.d.). *Perebutan Ruang Kota: Problem Masa Lalu, Masa Kini, dan Masa Depan Perkotaan di Indonesia, ” Pidato Dies Natalis Universitas Airlangga ke-59 di Surabaya, 11 November 2013*.

- Boediono. (n.d.). *Ekonomi Pembangunan*. LPUI, Jakarta.
- Indarto, ukuh D., & Sri, R. (2015). *Dampak Pembangunan Perumahan Terhadap Kondisi Lingkungan, Sosial dan Ekonomi Masyarakat Sekitar di Kelurahan Sambiroto, Kecamatan Tembelang*.
- Irna, H. (2015). *Pengaruh Alih Fungsi Lahan Pertanian Sawah Menjadi Non Pertanian Terhadap Ketahanan Pangan Di Kecamatan Gamping, Mlati, Depok, Dan Berbah Kabupaten Sleman*.
- Ivoni, Putri, Usman, Mustafa, & Azhar. (2019). *Dampak ahli fungsi lahan pertanian sawah terhadap pendapatan dan sistem kehidupan petani di kecamatan daruimarah kab.aceh besar*.
- Joyo, W. (2005). *Kebijakan Pengendalian Alih Fungsi Tanah Pertanian dan Implementasinya. Makalah Seminar "Penanganan Konversi Tanah dan Pencapaian Tanah Pertanian Abadi"*.
- Latifah Nur, H. (2022). *Analisis Dampak Alih Fungsi Lahan Pertanian Menjadi Perumahan Terhadap Sektor Ekonomi Di Wilayah Pedesaan (Studi Kasus Pada Kecamatan Cerme Kabupaten Gresik)*.
- Mulyadi S. (2002). *Ekonomi Sumber Daya Manusia*, Jakarta: PT raja Grafindo persada.
- Murni, A. (2006). *Ekonomika makro Pertumbuhan Ekonomi dan Kebijakan Makro*, PT. Refika Aditama, Bandung.
- Nilayanti, V. D. (n.d.). *Pengaruh Perkembangan Aktivitas Ekonomi Terhadap Struktur Ruang Kota Di Swp Iii Kabupaten Gresik. 1(1)*.
- Pradoto. (2015). *Pola Pemanfaatan Lahan dan Faktor-faktor Perkembangan Wilayah Perkotaan di Kabupaten Sleman dan Kabupaten Bantul*.
- Prastowo, P. (2016). Analisis Pengaruh Pertumbuhan Ekonomi Terhadap Penggunaan Lahan Perkotaan Pendekatan Spatial Econometrics: Studi Kasus Perkotaan Diy, 2011. *Jurnal*

*Ekonomi & Studi Pembangunan, 17(1), 22–30.*

<https://doi.org/10.18196/jesp.17.1.2458>

Putri, D. K. (2018). *Dampak Alih Fungsi Lahan Pertanian Menjadi Perumahan Terhadap Perubahan Kondisi Sosial Dan Ekonomi Masyarakat Di Daerah Jatirembe Kecamatan Benjeng Kabupaten Gresik. 05.*

Rahmawati, F. (2014). *Pengaruh Perubahan Penggunaan Tanah Terhadap Nilai Tanah di Pinggiran Kota.*

*Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Gresik Tahun 2004 – 2014 dan Tahun 2010 – 2030. (n.d.).*

Rupini, Dewi, & Sueca. (2017). *Implikasi Alih Fungsi Lahan Pertanian Pada Perkembangan Spasial Daerah Pinggiran Kota (Studi Kasus: Desa Batubulan, Gianyar).*

Sari, Y. (n.d.). *Dampak Alih Fungsi Lahan Pertanian and People degrading Act, Jurusan Agroteknologi, Fakultas Sains dan Teknologi UIN Sunan Gunung Djati Bandung.*

Setyoko, & Bayu. (2013). *Faktor–faktor yang Mempengaruhi Keputusan Petani Mengkonversi Lahan Pertanian Menjadi Lahan Non Pertanian (Studi Kasus: Petani Desa Kopeng, Kecamatan Getasan, Kabupaten Semarang).*

Todaro, M. P., & Stephen C. (2003). *Pembangunan Ekonomi Di Dunia Ketiga. Edisi Kedelapan, Erlangga Surabaya.*

Wunarlani, I., & Syaf, H. (2019). *Analisis Pengaruh Pertumbuhan Penduduk Dan Produktivitas Lahan Terhadap Alih Fungsi Lahan Perkotaan (Studi Kasus Kota Marisa). Jurnal Perencanaan Wilayah, 4(1).*

<https://doi.org/10.33772/Jpw.V4i1.7464>

Zainab. (2017). *Dampak Sosial Ekonomi Alih Fungsi Lahan Pertanian Pada Masyarakat Petani (kasus Desa Tunggul Wulung, Kecamatan Lowokwaru, Malang).*

