



UPAYA PENATAAN RUANG DAN SOLUSI PENGENDALIAN KEPADATAN PENDUDUK AKIBAT PEMBANGUNAN PERUMAHAN DI DESA TERONG TAWAH, KABUPATEN LOMBOK BARAT

Lalu Ridho Arsyad¹, Ibrahim^{1*}, Sukuryadi²

^{1,2}Program Studi Pendidikan Geografi FKIP Universitas Muhammadiyah Mataram

^{1,2}Program Studi Ilmu Lingkungan Program Magister Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Mataram

ibrahimali.geo@gmail.com; sukuryadi@ummat.ac.id

*E-mail Corresponding Author : ibrahimali.geo@gmail.com

ABSTRAK

Abstrak: Peningkatan pembangunan perumahan di Desa Terong Tawah telah memicu densifikasi ruang, perubahan struktur sosial-ekonomi, serta penurunan daya dukung lingkungan. Penelitian ini bertujuan menganalisis dampak pembangunan perumahan terhadap kepadatan penduduk, mengevaluasi efektivitas kebijakan penataan ruang, dan merumuskan strategi pengendalian yang relevan. Melalui pendekatan kualitatif dan analisis Miles–Huberman, ditemukan bahwa konsentrasi permukiman di koridor utama tidak diimbangi kesiapan infrastruktur dan lemahnya koordinasi regulatif antara desa, kabupaten, dan pengembang. Temuan penelitian menegaskan urgensi penguatan regulasi lokal, optimalisasi kolaborasi multipihak, serta pemanfaatan data spasial dan partisipasi masyarakat sebagai dasar tata kelola ruang. Secara ringkas, pengendalian kepadatan menuntut model penataan ruang yang lebih integratif, adaptif, dan berkelanjutan.

Kata Kunci: Pembangunan perumahan; Kepadatan penduduk; Penataan ruang; Peri-urban; Alih fungsi lahan; Infrastruktur lingkungan; Tata kelola desa; Kolaborasi multipihak

Abstract: The rapid expansion of housing development in Terong Tawah Village has generated spatial densification, shifts in socio-economic structures, and a decline in environmental carrying capacity. This study aims to analyze the impacts of housing development on population density, assess the effectiveness of existing spatial planning policies, and formulate appropriate density-control strategies. Using a qualitative approach and Miles–Huberman analysis, the findings indicate that the concentration of new settlements along the main corridor is not supported by adequate infrastructure and is exacerbated by weak regulatory coordination between village authorities, the district government, and developers. The study highlights the necessity of strengthening local regulations, enhancing multi-stakeholder collaboration, and utilizing spatial data and community participation as foundations for spatial governance. Overall, effective density control requires an integrated, adaptive, and sustainable spatial planning model.

Keywords: Housing development; Population density; Spatial planning; Peri-urban transformation; Land-use conversion; Environmental infrastructure; local governance; Multi-stakeholder collaboration

Article History:

Received: 05-01-2026

Revised : 04-06-2026

Accepted: 08-06-2026

Online : 08-06-2026



This is an open access article under the

CC-BY-SA license

LATAR BELAKANG

Penataan ruang (*spatial planning*) merupakan konsep kunci dalam pengelolaan penggunaan lahan yang mengintegrasikan aspek fisik, sosial, dan ekonomi untuk mencapai tata ruang yang berkelanjutan. Dalam kajian perencanaan, penataan ruang dipandang sebagai instrumen untuk mengarahkan pola pemukiman, infrastruktur, dan fungsi lahan sehingga tekanan terhadap sumber daya dan lingkungan dapat diminimalkan. Prinsip-prinsip seperti zonasi, pengendalian densitas, dan perencanaan koridor pertumbuhan sering direkomendasikan untuk menyeimbangkan kebutuhan perumahan dengan kapasitas layanan publik dan lingkungan setempat (Maulana, 2024).

Kepadatan penduduk adalah variabel demografis spasial yang menggambarkan jumlah penduduk per unit luas dan berimplikasi pada kebutuhan infrastruktur, pelayanan publik, dan kualitas lingkungan permukiman. Teori hubungan antara penggunaan lahan dan kepadatan menekankan bahwa perubahan fungsi lahan (konversi lahan pertanian menjadi perumahan) cenderung meningkatkan kepadatan lokal dan mengubah struktur sosial-ekonomi kawasan (Nazmul Mutaqin, 2021). Selain itu, hubungan timbal balik antara ketersediaan perumahan dan dinamika populasi menegaskan bahwa pasokan perumahan akan memengaruhi migrasi dan distribusi penduduk, sehingga penataan ruang harus mempertimbangkan mekanisme permintaan dan penawaran perumahan.

Beberapa studi empiris menunjukkan bahwa maraknya pembangunan perumahan di wilayah pinggiran dan pedesaan meningkatkan kepadatan lokal serta menimbulkan tekanan pada pelayanan publik. Misalnya, analisis permintaan perumahan pasca-pandemi menunjukkan lonjakan permintaan di kawasan non-metropolitan yang mendorong proyek perumahan baru dan perubahan pola kepadatan. Dampak serupa tercatat dalam penelitian tentang ekspansi urban yang menekankan risiko infrastruktur tertekan ketika pertumbuhan perumahan tidak disertai perencanaan komprehensif (NOVIANTO, 2024). Temuan ini relevan untuk konteks desa yang mengalami pembangunan perumahan besar-besaran, karena penambahan unit residensial berpotensi meningkatkan kepadatan tanpa kesiapan pelayanan.

Penelitian-penelitian pada konteks Indonesia dan daerah NTB/Lombok menyingkap pola konsekuensi sosial-ekonomi dari proyek perumahan. Statistik Perumahan dan Daerah Kabupaten Lombok Barat menunjukkan pertumbuhan stok perumahan dan data kepadatan yang bervariasi antarkecamatan, sementara studi lokal dan laporan kampus/universitas merekam masalah seperti mismatch antara kapasitas pelayanan publik (sekolah, air, limbah) dan laju hunian baru (Indonesia, n.d.). Selain itu, studi tentang implementasi proyek perumahan di Lombok Barat mengidentifikasi isu administratif (pencatatan penduduk), ketersediaan fasilitas, dan potensi timbulnya permukiman kumuh jika perencanaan dan pengendalian tidak berjalan efektif (Oktavio, 2024).

Literatur tentang strategi penataan ruang dan pengendalian kepadatan mengemukakan sejumlah intervensi praktis—termasuk peraturan zonasi ketat, batas densitas, persyaratan infrastruktur minimal untuk pengembangan perumahan, serta mekanisme insentif/penegakan untuk pengembang—yang terbukti menurunkan risiko tekanan layanan publik dan kerusakan lingkungan (Qoyyim, 2021). Studi kasus internasional juga menunjukkan bahwa tanpa pengawasan pelaksanaan (*enforcement*) janji-janji pengembang, benefit lingkungan dan sosial sering tidak tercapai, sehingga diperlukan kombinasi regulasi, pembiayaan infrastruktur, dan partisipasi komunitas lokal (Santosa,

2014). Prinsip-prinsip ini menjadi acuan ketika merancang solusi bagi desa yang mengalami lonjakan perumahan.

Dari rangkuman bukti empiris di atas dapat dianalisis bahwa maraknya pembangunan perumahan memang mendorong meningkatnya kepadatan lokal, namun efeknya sangat bergantung pada kualitas penataan ruang, kapasitas pelayanan publik, dan mekanisme penegakan aturan. Studi internasional menekankan kebijakan antisipatif (*proactive spatial planning*) sementara kajian lokal menyoroti masalah administratif dan mismatch antara unit hunian dan pencatatan/populasi nyata (Haryono et al., 2024). Gap penelitian yang muncul adalah kurangnya studi terintegrasi yang menghubungkan data spasial rumah baru (perumahan komersial), kepadatan penduduk aktual (termasuk penghunian non-registrasi), dan efektivitas kebijakan penataan ruang di tingkat desa di Indonesia—terutama studi kasus yang menguji paket kebijakan (zonasi + infrastruktur wajib + mekanisme pencatatan penduduk) dalam konteks desa seperti Terong Tawah. Novelty penelitian ini adalah mengisi celah tersebut dengan pendekatan kasus-kontekstual yang menggabungkan data perumahan (stok dan okupansi), kepadatan spasial, serta evaluasi opsi penataan ruang dan mekanisme administratif prosedural di tingkat desa.

Berdasarkan gap dan novelty yang telah dijabarkan, tujuan penelitian ini adalah: (1) menganalisis pengaruh maraknya pembangunan perumahan terhadap kepadatan penduduk di Desa Terong Tawah, Kabupaten Lombok Barat; (2) mengevaluasi efektivitas kebijakan penataan ruang saat ini; dan (3) merumuskan rekomendasi solusi pengendalian kepadatan yang pragmatis dan aplikatif (zoning, persyaratan infrastruktur, mekanisme pencatatan penduduk, serta skema penegakan terhadap pengembang). Manfaat yang diharapkan adalah menyediakan bukti kebijakan bagi pemerintah desa/kabupaten dan pemangku kepentingan perencanaan untuk mengelola pertumbuhan pemukiman secara teratur sehingga pelayanan publik, kualitas lingkungan, dan tata ruang berkelanjutan dapat terjaga. Konteks data lokal dari BPS dan studi lapangan akan memperkuat relevansi rekomendasi bagi Lombok Barat.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan tujuan untuk memahami fenomena sosial secara mendalam terkait pengaruh pembangunan perumahan terhadap kepadatan penduduk di Desa Terong Tawah, Kabupaten Lombok Barat, serta menggali solusi penataan ruang yang sesuai dengan kondisi lokal. Pendekatan kualitatif dipilih karena penelitian ini menekankan pada pemahaman kontekstual dan makna yang muncul dari pengalaman, persepsi, dan kebijakan para pemangku kepentingan di lapangan (Kristiyanto, 2017). Melalui pendekatan ini, peneliti berupaya menafsirkan dinamika sosial dan spasial yang terjadi akibat pembangunan perumahan secara naturalistik, bukan sekadar melalui data statistik, melainkan juga melalui interaksi dan interpretasi terhadap narasi masyarakat dan aparat pemerintah desa.

Prosedur penelitian ini dilakukan melalui beberapa tahapan yang sistematis, yaitu: (1) penyusunan pertanyaan penelitian, (2) pengumpulan data, (3) analisis data, (4) interpretasi data, dan (5) penarikan kesimpulan.

Pada tahap pertama, peneliti menyusun pertanyaan penelitian yang mengacu pada variabel utama yaitu penataan ruang, pembangunan perumahan, dan kepadatan penduduk. Tahap kedua dilakukan dengan wawancara mendalam (*in-depth interview*) kepada tiga kelompok informan utama: pemerintah desa, tokoh

masyarakat, dan pemuda, guna memperoleh informasi yang representatif dan komprehensif. Selanjutnya, tahap ketiga adalah analisis data menggunakan teknik reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan sesuai model Miles dan Huberman (2014). Tahap keempat berupa interpretasi, di mana data yang telah dianalisis ditafsirkan berdasarkan konteks sosial dan teori penataan ruang. Tahap terakhir adalah penarikan kesimpulan yang memuat hasil sintesis terhadap temuan penelitian, serta rekomendasi solusi pengendalian kepadatan penduduk di Desa Terong Tawah. Prosedur ini diharapkan mampu menghasilkan gambaran yang akurat dan mendalam tentang dinamika pembangunan dan tata ruang di wilayah penelitian.

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Dinamika Pembangunan Perumahan dan Dampaknya terhadap Kepadatan Penduduk

Hasil wawancara dengan Skr, Bn, dan Nzm di Desa Terong Tawah menunjukkan bahwa pembangunan perumahan dalam lima tahun terakhir telah memicu perubahan signifikan pada struktur keruangan desa. Skr menjelaskan bahwa sejak tahun 2018 telah berdiri sekitar enam kompleks perumahan baru, terutama di sepanjang ruas jalan utama desa. Perkembangan ini tidak terlepas dari lokasi desa yang strategis berada di jalur penghubung menuju Kota Mataram serta harga tanah yang relatif lebih terjangkau dibanding kawasan perkotaan. Dua faktor tersebut berperan besar dalam mendorong minat investor dan masyarakat pendatang untuk bermukim di wilayah ini.

Secara spasial, percepatan pembangunan perumahan telah menyebabkan konsentrasi penduduk yang tidak merata. Area-area yang berdekatan dengan jalan raya mengalami peningkatan kepadatan secara signifikan, sedangkan dusun-dusun di wilayah pinggiran cenderung tetap jarang penduduk. Hal ini menandakan terjadinya proses *restructuring* ruang desa yang bergerak menuju pola kawasan peri-urban. Temuan ini sejalan dengan teori urbanisasi dan *urban sprawl* yang menyatakan bahwa desa-desa di sekitar kota besar akan mengalami tekanan pembangunan sehingga pola permukiman mereka berubah lebih padat dan terfragmentasi (Zulfa, 2020).

Di sisi sosial-ekonomi, masuknya penduduk baru juga turut mengubah komposisi demografis desa. Pertumbuhan jumlah penduduk pendatang menyebabkan terjadinya densifikasi pada wilayah tertentu, terutama di lokasi perumahan baru. Hdrl, menegaskan bahwa perubahan ini berdampak pada pola interaksi sosial, karena mobilitas penduduk menjadi lebih tinggi sehingga kedekatan antarwarga yang sebelumnya melekat dalam kehidupan desa mulai menurun. Fenomena ini selaras dengan kajian (Surya & Taibe, 2022) mengenai perubahan kohesi sosial pada kawasan yang mengalami perpindahan fungsi ruang akibat pembangunan permukiman.

Dampak kepadatan juga terlihat pada meningkatnya tekanan terhadap infrastruktur desa, seperti ketersediaan air bersih, kapasitas jalan, dan ruang publik. Skr mencatat beberapa persoalan yang muncul, seperti kemacetan lalu lintas pada jam tertentu dan penurunan ruang terbuka hijau yang sebelumnya menjadi bagian dari lanskap agraris desa. Kondisi ini sejalan dengan temuan penelitian (Marfu'ah, 2023) bahwa pertumbuhan permukiman baru di kawasan peri-urban seringkali meningkatkan beban lingkungan serta memunculkan masalah tata ruang jika tidak diimbangi dengan pengendalian dan infrastruktur yang memadai.

2. Transformasi Sosial Ekonomi akibat Perkembangan Perumahan

Perkembangan pembangunan perumahan di Desa Terong Tawah tidak hanya mengakibatkan perubahan fisik ruang, tetapi juga memicu dinamika sosial ekonomi yang signifikan. Berdasarkan hasil wawancara dengan Bn, dan Nzm, dapat dilihat bahwa pertumbuhan perumahan sejak tahun 2018 telah mempercepat perubahan struktur sosial, pola mata pencaharian, hingga interaksi antarwarga.

Dari perspektif sosial, masuknya pendatang dari berbagai daerah mengubah komposisi demografis desa yang sebelumnya didominasi oleh masyarakat asli. Hdrl menjelaskan bahwa lonjakan penduduk pendatang membawa dampak pada pola interaksi dan kohesi sosial. Hubungan antarwarga memang tetap terjalin baik, tetapi keakraban khas desa mulai berkurang karena meningkatnya mobilitas, heterogenitas sosial, dan berkurangnya intensitas pertemuan antarwarga. Fenomena ini sesuai dengan temuan penelitian (Rangkuti & Mesra, 2024) mengenai dampak urbanisasi terhadap pola hubungan sosial, di mana peningkatan kepadatan dan heterogenitas populasi cenderung mengurangi kedekatan emosional masyarakat.

Perubahan tersebut juga diperkuat oleh berkurangnya ruang terbuka dan ruang sosial alami yang sebelumnya menjadi tempat berkumpul warga. Lahan pertanian yang beralih fungsi menjadi kawasan perumahan menghilangkan banyak ruang komunal yang berfungsi sebagai arena interaksi dan kegiatan sosial. Temuan ini sejalan dengan (Jordan & Ulimaz, 2019; Surya & Taibe, 2022) yang menekankan bahwa perubahan struktur ruang secara langsung mempengaruhi pola perilaku sosial dalam komunitas.

Dari sisi ekonomi, pembangunan perumahan membawa dampak ganda bagi masyarakat desa. Di satu sisi, berbagai kegiatan ekonomi baru muncul, seperti peluang kerja di sektor konstruksi, perdagangan informal, hingga jasa transportasi. Hal ini juga disampaikan oleh Nzm, yang melihat pembangunan perumahan sebagai peluang kerja baru bagi generasi muda yang sebelumnya lebih banyak bergantung pada sektor pertanian. Perubahan ini menunjukkan adanya proses diversifikasi ekonomi yang umum terjadi pada desa-desa yang mengalami perkembangan pesat akibat investasi perumahan.

Namun, di sisi lain, alih fungsi lahan pertanian menyebabkan berkurangnya ruang produksi bagi masyarakat yang menggantungkan hidup pada sektor agraris. Bagi sebagian keluarga, hilangnya lahan garapan menyebabkan menurunnya pendapatan dan mempercepat pergeseran mata pencaharian dari pertanian ke sektor informal nonpertanian. Fenomena ini sesuai dengan kajian (Isra et al., 2025) yang menemukan bahwa pembangunan permukiman di wilayah peri-urban seringkali mendorong transformasi ekonomi dari basis agraris menuju ekonomi non-agraris, namun tidak selalu disertai peningkatan kesejahteraan bagi semua kelompok masyarakat.

Selain itu, perubahan ekonomi juga memunculkan kesenjangan baru antara penduduk lama dan pendatang. Pendatang dengan latar belakang pekerjaan formal umumnya memiliki tingkat pendapatan lebih tinggi, sementara sebagian masyarakat desa masih bergantung pada pekerjaan informal atau pertanian. Perbedaan ini, jika tidak dikelola, berpotensi memicu segregasi sosial dan perubahan struktur kelas di tingkat lokal. Hal ini sejalan dengan analisis (Kinanti & Handayani, 2013) mengenai struktur sosial kawasan peri-urban yang menjadi semakin kompleks akibat integrasi antara penduduk asli dan pendatang.

Secara keseluruhan, transformasi sosial ekonomi akibat pembangunan perumahan di Desa Terong Tawah menunjukkan adanya perubahan mendasar pada pola hidup, mata pencaharian, dan interaksi sosial. Perkembangan ini menghadirkan peluang ekonomi baru yang dapat meningkatkan dinamika desa, tetapi juga menghadirkan tantangan berupa melemahnya kohesi sosial, berkurangnya ruang sosial komunal, serta potensi kesenjangan sosial.

3. Tantangan Implementasi Kebijakan Penataan Ruang di Tingkat Desa

Hasil wawancara dengan Skr menunjukkan bahwa implementasi kebijakan penataan ruang pada tingkat desa menghadapi berbagai kendala struktural, teknis, dan kelembagaan. Meskipun desa telah memiliki acuan berupa RTRW Kabupaten Lombok Barat serta Peraturan Desa tentang tata ruang, penerapannya masih belum optimal. Hal ini terutama disebabkan oleh keterbatasan kewenangan desa dalam mengendalikan pembangunan perumahan yang sebagian besar perizinannya berada di tangan pemerintah kabupaten.

Secara kelembagaan, pemerintah desa menghadapi batasan aturan yang menyebabkan mereka tidak dapat sepenuhnya mengatur atau menolak pembangunan perumahan yang tidak sesuai dengan kondisi desa. Skr mengungkapkan bahwa desa seringkali hanya menerima informasi atau pemberitahuan terkait pembangunan, sementara proses verifikasi teknis dan persetujuan desain berada pada ranah kabupaten. Kondisi ini membuat desa berada pada posisi pasif dalam proses pengendalian tata ruang, sehingga pembangunan berjalan lebih cepat dibanding kemampuan desa untuk menyiapkan infrastruktur pendukung. Fenomena ini sejalan dengan temuan (Widjaya & Damayanti, 2025) yang menyatakan bahwa desentralisasi tata ruang di Indonesia masih belum sepenuhnya memberikan kewenangan memadai kepada pemerintah desa untuk mengatur ruang secara efektif.

Di sisi teknis, kemampuan desa dalam melakukan pengawasan dan penyusunan perencanaan ruang juga terbatas. Minimnya tenaga ahli perencanaan, keterbatasan data spasial, serta kurangnya kapasitas sumber daya manusia menjadi tantangan utama dalam mengoperasionalkan dokumen perencanaan yang ada. Pemerintah desa juga menghadapi kesulitan dalam memetakan dampak pembangunan perumahan terhadap lingkungan maupun kepadatan penduduk, yang pada akhirnya menghambat penyusunan rencana pengembangan infrastruktur secara terpadu. Hal ini sejalan dengan pendapat (Handini et al., 2025) yang menekankan bahwa kapasitas teknis pemerintah lokal menjadi faktor kunci dalam keberhasilan pengelolaan ruang.

Dari sisi koordinasi antarinstansi, pemerintah desa menilai bahwa komunikasi dengan pihak kabupaten dan pengembang belum berjalan optimal. Desa berharap adanya mekanisme koordinasi yang lebih terstruktur, terutama dalam hal penyediaan fasilitas sosial dan fasilitas umum pada setiap pembangunan perumahan. Saat ini, beberapa pengembang tidak sepenuhnya menyediakan RTH dan infrastruktur pendukung seperti drainase memadai, yang kemudian menjadi beban desa dan masyarakat. Masalah ini menunjukkan lemahnya implementasi prinsip *good governance* dalam pengelolaan ruang pada tingkat lokal. Studi oleh (Rizkia, 2018) juga menemukan bahwa pembangunan di kawasan peri-urban seringkali tidak terkoordinasi antarlevel pemerintahan, sehingga memunculkan konflik ruang dan kesenjangan infrastruktur.

Sebagai dampak dari lemahnya implementasi kebijakan penataan ruang, desa mengalami tekanan lingkungan dan peningkatan kepadatan penduduk yang tidak diimbangi oleh kesiapan infrastruktur dasar. Persoalan seperti keterbatasan air bersih, kemacetan, dan penyusutan ruang terbuka mencerminkan terbatasnya

daya dukung wilayah. Dalam konteks ini Skr berupaya mendorong pengembang untuk menyediakan fasilitas umum dan ruang terbuka melalui kebijakan internal desa, meskipun kewenangannya terbatas. Upaya ini menunjukkan adanya komitmen internal desa untuk menegakkan prinsip pembangunan berkelanjutan, meskipun menghadapi hambatan struktural dari tingkat pemerintahan yang lebih tinggi.

4. Implikasi Lingkungan dan Degradasi Ruang Terbuka

Perkembangan pembangunan perumahan di Desa Terong Tawah sejak tahun 2018 membawa konsekuensi ekologis yang semakin terlihat dalam beberapa tahun terakhir. Wawancara dengan Skr, Bn, dan Nzm, menunjukkan bahwa perubahan penggunaan lahan dari fungsi agraris menjadi permukiman telah menyebabkan penyusutan ruang terbuka, peningkatan tekanan terhadap sumber daya air, serta munculnya potensi risiko bencana lingkungan.

Salah satu implikasi lingkungan yang paling menonjol adalah berkurangnya lahan pertanian produktif di wilayah desa. Bn, mengungkapkan bahwa banyak sawah dan tegalan yang sebelumnya menjadi sumber penghidupan masyarakat kini berubah menjadi bangunan permanen. Konversi lahan ini tidak hanya menurunkan kapasitas produksi pertanian lokal, tetapi juga mengurangi ruang hijau yang berfungsi sebagai penyangga ekologis. Temuan ini selaras dengan hasil penelitian (Desmawan et al., 2024) yang menjelaskan bahwa alih fungsi lahan pertanian ke permukiman secara langsung menurunkan daya dukung lingkungan dan mengurangi fungsi ekologis kawasan.

Degradasi ruang terbuka juga berdampak pada menurunnya kualitas lingkungan hidup. Berkurangnya area vegetasi menyebabkan peningkatan suhu mikro (*microclimate warming*) dan berkurangnya daerah resapan air. Pemerintah desa mencatat bahwa pada musim hujan mulai muncul genangan di beberapa lokasi, terutama di sekitar kawasan perumahan baru yang memiliki drainase terbatas. Fenomena ini mengindikasikan menurunnya kapasitas hidrologis desa akibat berkurangnya permeabilitas tanah. Hal ini diperkuat oleh teori hidrologi perkotaan yang menyatakan bahwa pembangunan permukaan kedap air (bangunan, jalan, paving) meningkatkan limpasan permukaan dan risiko banjir lokal (Suprayogi et al., 2024).

Selain dampak hidrologis, pembangunan perumahan juga menimbulkan tekanan terhadap ketersediaan air bersih. Skr menyebutkan bahwa beberapa sumur warga mengalami penurunan debit, terutama pada musim kemarau. Pertumbuhan penduduk akibat pembangunan perumahan meningkatkan kebutuhan air, sementara daya dukung air tanah tidak bertambah. Kondisi ini sesuai dengan kajian (Abdurrohim, 2024) yang menegaskan bahwa tekanan pada sumber daya air di wilayah berkembang sering meningkat pesat akibat lonjakan kebutuhan domestik dan menurunnya daerah tangkapan air.

Bagi masyarakat, hilangnya ruang terbuka juga berdampak pada aspek sosial-lingkungan. Nzm, menyampaikan bahwa lahan yang dulunya digunakan untuk kegiatan olahraga dan aktivitas sosial kini berkurang. Hal ini tidak hanya mengurangi ruang interaksi sosial, tetapi juga menghilangkan zona-zona lanskap yang memiliki nilai ekologis dan sosial. Kajian (Widyawati et al., 2015) menegaskan bahwa ruang terbuka hijau memiliki fungsi penting dalam membentuk keterikatan masyarakat dengan lingkungannya serta mendukung kualitas hidup komunitas.

5. Partisipasi Masyarakat dan Potensi Kolaborasi dalam Pengendalian Kepadatan

Partisipasi masyarakat memiliki peran penting dalam pengendalian perkembangan permukiman dan kepadatan penduduk di tingkat desa. Hasil wawancara dengan Skr, Bn, dan Nzm di Desa Terong Tawah menunjukkan bahwa masyarakat mulai menunjukkan kepedulian terhadap dampak pembangunan perumahan, meskipun tingkat keterlibatannya masih bervariasi dan belum sepenuhnya terorganisasi dalam mekanisme formal perencanaan tata ruang.

Dari perspektif Skr, partisipasi masyarakat lebih banyak muncul dalam bentuk penyampaian aspirasi terkait kebutuhan infrastruktur, keluhan mengenai masalah lingkungan seperti air bersih dan drainase, serta usulan agar pengembang menyediakan fasilitas umum dan ruang terbuka. Menurut Skr, masyarakat semakin memahami bahwa pertumbuhan kawasan perumahan berdampak luas terhadap kualitas hidup, sehingga keterlibatan warga dalam musyawarah desa atau forum konsultasi publik menjadi semakin penting. Kondisi ini sejalan dengan konsep *community-based planning* yang menekankan pentingnya keterlibatan warga dalam setiap tahap perencanaan ruang (Sutaryono, 2023).

Bn menilai bahwa masyarakat lokal sebenarnya memiliki potensi besar dalam menjaga keseimbangan lingkungan dan sosial. Ia menjelaskan bahwa masyarakat Terong Tawah cenderung responsif terhadap perubahan yang dapat mengganggu kenyamanan desa, seperti berkurangnya tanah garapan atau potensi risiko banjir. Namun, ia juga melihat bahwa masyarakat masih kurang dilibatkan secara langsung dalam proses pengambilan keputusan mengenai pembangunan perumahan, terutama karena kewenangan utama ada pada tingkat kabupaten. Minimnya ruang partisipasi struktural ini sesuai dengan temuan (Wardhana, n.d.) bahwa partisipasi efektif akan muncul apabila masyarakat diberikan akses informasi dan kewenangan yang jelas dalam mekanisme perencanaan ruang.

Dari sisi pemuda, adanya pembangunan perumahan dipandang sebagai peluang sekaligus tantangan. Seperti yang diungkapkan Nzm, memiliki kepedulian terhadap hilangnya ruang terbuka dan berkurangnya lahan aktivitas bersama. Meski demikian, pemuda desa belum sepenuhnya terlibat dalam forum

formal perencanaan, sehingga potensi mereka dalam advokasi ruang publik, lingkungan, dan tata ruang belum termanfaatkan secara optimal. Padahal, literatur perencanaan menegaskan bahwa kelompok muda seringkali menjadi aktor penting dalam mendorong inovasi dan keberlanjutan kebijakan lingkungan (Hilman, 2024).

Potensi kolaborasi dalam pengendalian kepadatan dapat berkembang melalui hubungan antara pemerintah desa, masyarakat lokal, pengembang, dan pemerintah kabupaten. Pemerintah desa mengharapkan adanya koordinasi yang lebih kuat antarinstansi dalam pengawasan dan pengendalian pembangunan perumahan, termasuk kejelasan kewajiban pengembang dalam menyediakan fasilitas umum seperti ruang terbuka hijau, drainase, dan sarana publik. Model kolaborasi ini sejalan dengan konsep *collaborative governance* yang dikemukakan oleh (Latief et al., 2025), yang menekankan keterlibatan multi-aktor dalam menghadapi isu-isu kompleks seperti tata ruang, lingkungan, dan kependudukan.

Dalam konteks Desa Terong Tawah, potensi kolaborasi tersebut dapat diwujudkan melalui mekanisme berikut: (1) forum konsultasi rutin antara pemerintah desa dan kabupaten mengenai rencana pembangunan perumahan; (2) peningkatan peran masyarakat dalam musyawarah desa terkait tata ruang; (3) pelibatan pemuda dalam kegiatan pengawasan lingkungan dan advokasi ruang terbuka; serta (4) pembentukan kemitraan dengan pengembang untuk memastikan penyediaan fasilitas umum sesuai standar perencanaan. Upaya ini

penting untuk membangun tata kelola ruang yang lebih adaptif, partisipatif, dan berkelanjutan.

6. Arah Solusi dan Penguatan Kebijakan Pengendalian Kepadatan

Pembangunan perumahan yang semakin pesat di Desa Terong Tawah menuntut adanya arah solusi dan penguatan kebijakan pengendalian kepadatan yang lebih komprehensif. Berdasarkan wawancara dengan Skr, Bn, dan Nzm, terlihat bahwa pengendalian kepadatan tidak dapat dilakukan secara parsial, tetapi membutuhkan pendekatan multidimensional yang mencakup aspek perencanaan, kelembagaan, koordinasi, serta pemberdayaan masyarakat. Skr menyadari bahwa keterbatasan kewenangan dalam proses perizinan pembangunan menjadi hambatan utama dalam mengatur tata ruang secara efektif. Oleh karena itu, desa perlu memperkuat regulasi lokal seperti Peraturan Desa tentang tata ruang yang lebih terperinci, terutama terkait penyediaan ruang terbuka hijau, pengendalian alih fungsi lahan, dan standar infrastruktur lingkungan. Penguatan regulasi ini penting sebagai landasan hukum bagi desa untuk melakukan pengawasan pembangunan sehingga tidak menimbulkan tekanan berlebih terhadap lingkungan dan kepadatan penduduk.

Di sisi lain, pengendalian kepadatan juga menuntut adanya koordinasi yang lebih kuat antara pemerintah desa, pemerintah kabupaten, dan para pengembang. Desa perlu dilibatkan secara lebih aktif dalam proses konsultasi pembangunan perumahan agar kebutuhan lokal dapat diakomodasi dalam kebijakan perencanaan. Keterlibatan ini tidak hanya menyangkut pemberitahuan, tetapi juga mencakup peran dalam memverifikasi kelayakan lingkungan dan ketersediaan fasilitas publik yang diwajibkan kepada pengembang. Koordinasi semacam ini sejalan dengan prinsip tata kelola kolaboratif yang menekankan kerja sama multipihak untuk menyelesaikan persoalan tata ruang yang kompleks.

Selain memperkuat aspek regulasi dan koordinasi, penyediaan infrastruktur lingkungan dan ruang terbuka menjadi langkah penting untuk mengurangi tekanan akibat meningkatnya kepadatan penduduk. Berkurangnya ruang terbuka dan meningkatnya permukaan kedap air telah menimbulkan genangan dan menurunkan kualitas lingkungan desa. Penyediaan ruang terbuka hijau, peningkatan kapasitas drainase, serta perlindungan daerah resapan menjadi strategi yang harus diintegrasikan dalam perencanaan pembangunan. Langkah ini tidak hanya bermanfaat bagi mitigasi risiko lingkungan, tetapi juga meningkatkan kualitas hidup masyarakat.

Partisipasi masyarakat dan pemuda juga memegang peranan strategis dalam pengendalian kepadatan. Pemuda desa memiliki kepedulian terhadap hilangnya ruang publik dan penurunan kualitas lingkungan, namun keterlibatannya dalam forum formal perencanaan masih terbatas. Melibatkan masyarakat, termasuk kelompok pemuda, dalam pemantauan lingkungan, perencanaan ruang publik, dan evaluasi pembangunan dapat memperkuat pengawasan sosial terhadap aktivitas pembangunan. Pendekatan berbasis komunitas ini penting untuk memastikan bahwa kebijakan tata ruang tidak hanya bersifat top-down, tetapi juga mencerminkan kebutuhan dan kepentingan warga.

Untuk memperkuat efektivitas pengendalian kepadatan, desa juga perlu mengembangkan sistem informasi spasial berbasis teknologi untuk memantau perubahan penggunaan lahan, ketersediaan ruang terbuka, dan kapasitas infrastruktur. Pemetaan digital yang akurat dapat menjadi dasar dalam pengambilan keputusan yang berbasis data, sekaligus membantu desa mengidentifikasi area kritis yang memerlukan pengendalian lebih ketat. Dalam

jangka panjang, kebijakan pengendalian kepadatan harus berorientasi pada prinsip daya dukung lingkungan, memastikan bahwa pertumbuhan perumahan tidak melampaui kapasitas sumber daya air, ruang terbuka, dan infrastruktur dasar yang tersedia.

SIMPULAN DAN SARAN

Pembangunan perumahan yang meningkat pesat di Desa Terong Tawah dalam lima tahun terakhir telah memicu perubahan signifikan terhadap struktur keruangan, kondisi sosial-ekonomi, serta kualitas lingkungan desa. Konsentrasi permukiman baru di sepanjang jalan utama mengakibatkan ketidakseimbangan sebaran penduduk dan mendorong desa menuju karakter peri-urban, sementara meningkatnya jumlah pendatang turut mengubah komposisi sosial dan menggeser mata pencaharian masyarakat dari sektor pertanian ke sektor jasa dan perdagangan. Di sisi lain, kapasitas lingkungan belum mampu mengimbangi laju pembangunan, terlihat dari penyusutan lahan terbuka, tekanan pada sumber daya air, dan sistem drainase yang belum memadai. Tantangan ini diperkuat oleh lemahnya regulasi dan koordinasi antarinstansi dalam pengendalian tata ruang serta keterbatasan pengawasan terhadap pengembang. Oleh karena itu, pengendalian kepadatan dan penataan ruang yang berkelanjutan perlu ditempuh melalui penguatan regulasi desa, koordinasi yang lebih efektif antara pemerintah desa, kabupaten, dan pengembang, penyediaan infrastruktur lingkungan yang memadai, pemanfaatan teknologi pemantauan berbasis SIG, serta pelibatan aktif masyarakat dan pemuda dalam pengawasan pembangunan. Pendekatan kolaboratif dan adaptif inilah yang menjadi kunci dalam menjaga keseimbangan pembangunan perumahan dengan daya dukung lingkungan dan keberlanjutan desa ke depan.

UCAPAN TERIMA KASIH

Terimakasih atas semua pihak yang terlibat dalam penyelesaian tulisan ini

DAFTAR RUJUKAN

- Abdurrohim, A. (2024). Pengelolaan Dan Perencanaan Sumber Daya Air: Tantangan, Solusi, Dan Peran Masyarakat Dalam Era Perubahan Iklim. *No. October*.
- Desmawan, D., Nuraisah, A., Mumtaz, A., Fadhilah, M. F., Aufa, F. S., & Malihati, L. (2024). Dampak Pengalihan Fungsi Lahan Pertanian Menjadi Lahan Permukiman dan Industri di Kawasan Kabupaten Bekasi. *Bursa: Jurnal Ekonomi Dan Bisnis*, 3(3), 115–121.
- Handini, N., Darwina, M., & Pangestoeti, W. (2025). Peran Pemerintah Daerah Dalam Mengoptimalkan Potensi Ekonomi Lokal Melalui Inovasi Kebijakan Pembangunan Berkelanjutan. *Jurnal Ilmiah Nusantara*, 2(5), 964–986.
- Haryono, N., Rahayu, A. Y. S., & Soeling, P. D. (2024). Systemic leadership in sustainable collaborative governance: A case study of urban green space management in Surabaya Kepemimpinan sistemik pada tata kelola kolaboratif berkelanjutan: Studi kasus pengelolaan ruang hijau perkotaan di Surabaya. *Masyarakat, Kebudayaan Dan Politik*, 37(3), 329–346.
- Hilman, C. (2024). KONTRIBUSI PEMUDA DALAM PEMBANGUNAN SOSIAL DAN INOVASI. *Prosiding Seminar Nasional Indonesia*, 2(3).
- Indonesia, S. (n.d.). *Statistik Perumahan Provinsi Nusa Tenggara Barat (Hasil Sensus Penduduk 2010)*. Statistics Indonesia.
- Isra, M., Sakti, H. H., Radhinal, Y., & Ahmad, D. N. A. (2025). Rekonstruksi Ruang Peri-Urban: Interaksi Sosial-Ekonomi Dalam Dinamika Kutub Pertumbuhan dan Proses Gentrifikasi di Kawasan Perkotaan Bulukumba. *Jurnal Peweka Tadulako*, 4(1), 1–17.
- Jordan, N. A., & Ulimaz, M. (2019). Hubungan Antara Perilaku Masyarakat dan

- Pembentukan Ruang Publik (Studi Kasus: Permukiman Tepi Sungai Manggar). *Jurnal Arsitektur BORDER*, 1(2), 61–71.
- Kinanti, A. S., & Handayani, W. (2013). Perkembangan wilayah peri urban: Kajian pada perspektif demografi dan kondisi sosial ekonomi masyarakat (studi kasus: Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman). *Teknik PWK (Perencanaan Wilayah Kota)*, 2(3), 727–737.
- Kristiyanto, E. N. (2017). Kedudukan kearifan lokal dan peranan masyarakat dalam penataan ruang di daerah. *Rechts Vinding*, 6(2), 151–169.
- Latief, I., Sastrawati, I., & Wahyuni, S. (2025). Kolaborasi Multi-Aktor Dalam Memetakan Indikator Prioritas Pada Masalah Kesehatan Perkotaan Dengan Pendekatan Partisipatif Di Kota Makassar. *Abdi Swadaya*, 1(1), 68–78.
- Marfu'ah, I. N. (2023). *Analisis Hubungan Urban Form dengan Tingkat Ketahanan Kota di Wilayah Peri-Urban (WPU) Kota Surakarta Tahun 2023*.
- Maulana, F. (2024). *ANALISIS RENCANA PENATAAN RUANG BERDASARKAN QANUN NOMOR 7 TAHUN 2013 TENTANG RENCANA TATA RUANG WILAYAH KABUPATEN ACEH UTARA TAHUN 2012-2032*. Universitas Malikussaleh.
- Nazmul Mutaqin, N. (2021). *Dampak alih fungsi lahan pertanian menjadi lahan perumahan pada perubahan sosial ekonomi masyarakat: studi di desa duren kecamatan Klari kabupaten Karawang*. Universitas Islam Negeri Sunan Gunung Djati Bandung.
- NOVIANTO, A. (2024). *ANALISIS SPASIAL URBAN EXPANSION DI KAWASAN STRATEGIS NASIONAL (KSN) GERBANGKERTOSUSILA*. Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
- Oktavio, L. I. S. (2024). *Evaluasi implementasi sistem informasi akuntansi penjualan pada perusahaan developer real estate: Studi kasus pada Pt Jasa Inanta Property, Kota Mataram, Kabupaten Lombok Barat, Provinsi Nusa Tenggara Barat*. Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim.
- Qoyyim, Z. U. (2021). *Strategi Penataan Bangunan Dan Lingkungan Melalui Pengendalian Izin Mendirikan Bangunan (IMB)(Studi Kasus: Kelurahan Selatpanjang Barat, Kecamatan Tebing Tinggi, Kabupaten Kepulauan Meranti)*. Universitas Islam Riau.
- Rangkuti, A., & Mesra, R. (2024). Dampak urbanisasi pada interaksi sosial dan struktur keluarga dalam masyarakat modern. *COMTE: Journal of Sociology Research and Education*, 1(3), 107–115.
- Rizkia, A. (2018). *DAMPAK PENGEMBANGAN LAHAN SKALA BESAR TERHADAP WILAYAH PERI-URBAN (STUDI KASUS: KECAMATAN CIKARANG SELATAN, KABUPATEN BEKASI)*. Institut Teknologi Sains Bandung.
- Santosa, E. (2014). *Model Pengembangan Imbal Jasa Lingkungan Kolam Retensi Tawang Berkelanjutan*. Program Doktor Ilmu Lingkungan.
- Suprayogi, S., Margaretha Widyastuti, M. T., Cahyadi, A., Sekaranom, S. A. B., Fadlillah, L. N., Christanto, N., & Budiman, S. (2024). *Hidrologi perkotaan: teori, Permasalahan Dan solusi*. Deepublish.
- Surya, I. B., & Taibe, P. (2022). *Transormasi Spasial dan Perubahan Sosial Komunitas Lokal: Perspektif Dinamika Pembangunan Kawasan Kota Baru*. Chakti Pustaka Indonesia.
- Sutaryono, S. (2023). *Penataan Ruang Berbasis Komunitas: Pemberdayaan Masyarakat dalam Manajemen Lahan Perkotaan*.
- Wardhana, A. F. G. (n.d.). Partisipasi Masyarakat dalam Penataan Ruang Kawasan Perkotaan. *Nasional Kebebasan Sipil 2023*, 131.
- Widjaya, R. I., & Damayanti, I. (2025). Dinamika Kewenangan Tata Ruang Desa: Tantangan dan Peluang dalam Pembangunan Berkelanjutan. *Journal of Sibermu Law Review*, 1(1), 14–22.
- Widyawati, K., Ernawati, A., & Dewi, F. P. (2015). Peranan ruang terbuka publik terhadap tingkat solidaritas dan kepedulian penghuni kawasan perumahan di Jakarta. *Faktor Exacta*, 4(3), 246–260.
- Zulfa, N. R. (2020). *KAJIAN POLA PEREMBETAN URBAN SPRAWL BERDASARKAN PERTUMBUHAN PERUMAHAN DI WILAYAH PERI URBAN KECAMATAN MRANGGEN*. Universitas Islam Sultan Agung Semarang.