

# PERKEMBANGAN KERUANGAN DI KORIDOR BYPASS BIL-BATUJAI PASCA PEMBANGUNAN BANDARA INTERNASIONAL LOMBOK

Oleh: Desy Rosmawati<sup>1</sup>

## Abstract

Lombok International Airport (BIL) was located in Central Lombok and was built in 2008. Its efficiency was supported by the construction of the *BIL-Batujai* bypass - part of *BIL-Gerung* bypass - in the same year. In anticipating the many forms of uncontrolled development that were likely to take place along this bypass upon its completion, Central Lombok local government had instigated a Detailed Spatial Plan (*RDTR*) for BIL and its surroundings in 2006. This article therefore has two objectives. *First*, by investigating those factors determining various forms of land use change occurring along the *BIL-Batujai* corridor; and *second* by investigating the conformance of these developments to the 2006's *RDTR* of Central Lombok. In doing so, this study uses a qualitative approach. Study findings show there are two types of developments including both physical and non-physical. The physical developments cover the construction of both permanent and non-permanent structures, the modification of homes into store-houses, the eviction of many buildings used for art-shops, the failed attempt to relocate *Penujak* market, and the success story of *Batujai* settlement relocation. Non-physical development embraces phenomenon such as, changes in the image of *Batujai-BIL* bypass corridor, the increase in land prices, and the change in the occupations of community members living in proximity to this bypass. This study concludes by suggesting that determining factors underlining these developments are as follows: (1) the emergence of new functions and activities brought by the operation of Lombok International Airport (BIL); (2) accessibility; (3) the topography of *BIL-Batujai* corridor which is relatively flat and served with adequate infrastructures; (4) the existence of local government spatial planning policies that regulate development of the BIL and its surroundings areas; (5) a tendency of the existing land owners to transfer rights over land to other party/s for economic reasons; (6) the development of housing units initiated by developers in response to a rising need for homes close by the airport; (7) the late response of the local government in controlling rapid spatial developments; and (8) problems associated with the economic rationale behind many forms of development.

Keywords: Lombok International Airport (BIL), *BIL-Batujai*bypass corridor, spatial development

## Abstrak

Bandara Internasional Lombok (BIL) adalah bandara baru bertaraf internasional yang dibangun pada tahun 2008 dan berlokasi di Kabupaten Lombok Tengah. Pembangunan *bypass* BIL-Batujai yang merupakan bagian dari *bypass* BIL-Gerung adalah prasarana yang dibangun pada tahun 2008 untuk mendukung aktivitas BIL. Pasca pembangunan *bypass* tersebut, terjadi perkembangan keruangan di koridor tersebut. Dalam mengendalikan perkembangan yang terjadi, pemerintah setempat telah membuat *RDTR* Kawasan Bandara Lombok Baru (2006). Artikel ini ditulis berdasarkan studi yang bertujuan untuk mengetahui fenomena perkembangan keruangan yang terjadi dan menganalisis faktor-faktor penyebab terjadinya perkembangan di koridor tersebut, serta menganalisis kesesuaian perkembangan yang terjadi dengan arahan dalam *RDTR*. Guna mendukung penelitian, digunakan pendekatan kualitatif dengan paradigma fenomenologi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa fenomena perkembangan keruangan yang terjadi meliputi aspek fisik dan non-fisik. Aspek fisik meliputi: adanya pembangunan baru baik permanen maupun non-permanen, penambahan fungsi bangunan rumah menjadi toko, hilangnya fungsi bangunan artshop, fenomena gagalnya penggusuran pasar di Penujak dan berhasilnya penggusuran rumah di

---

1. Program Studi Magister Arsitektur Universitas Udayana.  
Email: desyrosmawatist@gmail.com

Batujai, hingga gejala perpindahan keramaian yang terjadi. Aspek non-fisikal meliputi: berubahnya *image* koridor *bypass* BIL-Batujai, peningkatan harga lahan, serta berubahnya profesi masyarakat. Faktor-faktor penyebab perkembangan meliputi: (1) aktivitas BIL dan wilayah sekitarnya; (2) aksesibilitas; (3) karakteristik lahan bertopografi datar dengan utilitas yang baik; (4) peraturan penggunaan lahan dalam RTRW Kabupaten Lombok Tengah dan RDTR Kawasan Bandara Lombok Baru; (5) karakteristik pemilik lahan berstatus ekonomi lemah sehingga cenderung untuk menjual lahannya; (6) prakarsa pengembang perumahan yang berperan dalam perkembangan keruangan; (7) kurang antisipatifnya pemerintah terhadap perkembangan yang terjadi; dan (8) permasalahan keruangan berlatar motif ekonomi.

Kata kunci: perkembangan, keruangan, koridor, BIL

## Pendahuluan

Pariwisata di Provinsi NTB, khususnya Pulau Lombok membutuhkan prasarana bandara yang lebih besar sebagai upaya untuk menunjang aktivitas pariwisata. Terlebih dengan kondisi bandara Selaparang yang ada, tidak memungkinkan untuk dilakukan pelebaran dengan beberapa alasan teknis, maka dibangunlah Bandara Internasional Lombok (BIL) di Desa Penujak, Kecamatan Praya Barat, Kabupaten Lombok Tengah. BIL diharapkan menjadi pintu masuk investasi dan meningkatkan perekonomian Provinsi NTB, khususnya dalam sektor pariwisata. Pembangunan BIL mulai dibangun pada tahun 2008 dan rampung pada tahun 2011. Pada tahun yang sama, dibangun juga infrastruktur berupa jalan *bypass* BIL-Gerung sebagai jalur *bypass* yang menghubungkan Gerung sebagai ibu kota Kabupaten Lombok Barat, Kota Mataram sebagai ibu kota Provinsi NTB, dan Praya menuju BIL.

Koridor *Bypass* BIL-Batujai merupakan bagian dari koridor *bypass* BIL-Gerung, dengan batasan bundaran BIL hingga *Intersection* Batujai sepanjang 2,5 kilometer. Perencanaan awal *bypass* BIL-Batujai direncanakan mengikuti jalan awal yang melewati Kantor Desa Penujak. Hal ini dimaksudkan agar tidak merubah pola masyarakat yang sudah ada, dengan melewati jalur tersebut juga diharapkan usaha gerabah masyarakat sekitar kembali hidup. Akan tetapi dikarenakan alasan pasar yang tidak berhasil dipindah pada jalur tersebut yang menyebabkan kemacetan, maka perencana merubah jalur dengan membebaskan lahan persawahan yang kemudian dijadikan jalur baru sebagai jalan *bypass*.

Pasca beroperasinya *bypass* BIL-Batujai sebagai jalur penghubung menuju BIL, banyak pembangunan bermunculan di sepanjang koridor, baik permanen maupun non-permanen dengan beragam fungsi, diantaranya: bangunan akomodasi wisata, hotel, pusat pelelangan mutiara, perumahan, pertokoan, dan bangunan komersial lainnya juga diakibatkan karena adanya kegiatan BIL. Selain pembangunan baru dan alih fungsi lahan sebagai akibat pembangunan BIL, harga lahan juga mengalami peningkatan dari tahun-tahun sebelumnya, terlebih setelah pembangunan bandara rampung. Hal ini menjadikan warga sekitar tergiur untuk menjual lahan mereka, sehingga hak kepemilikan lahan di sekitar bandara khususnya yang berada tepat di sisi jalan *bypass* mengalami pemindahan hak kepemilikan lahan dari penduduk asli ke tangan investor yang pada umumnya berasal dari luar daerah. Beralihnya kepemilikan lahan oleh pihak asing, maka alih fungsi lahan di wilayah sekitar bandara sedikit demi sedikit mulai terlihat, dari fungsi lahan sebagai pertanian kini berubah menjadi non-pertanian yang difungsikan sebagai bangunan, baik itu bangunan hotel maupun bangunan komersial lainnya. Peningkatan harga lahan dan pembangunan yang terjadi di sepanjang koridor *bypass* BIL-Batujai merupakan fenomena perkembangan keruangan yang terjadi.

Berdasarkan gambaran fenomena lapangan tersebut, maka memunculkan gagasan untuk melakukan penelitian mengenai perkembangan keruangan yang terjadi pasca pembangunan BIL di sepanjang koridor *bypass* BIL-Batujai. Adapun tujuan yang ingin dicapai adalah: (1) mengetahui fenomena perkembangan keruangan yang terjadi; (2) menganalisis faktor-faktor penyebab terjadinya; dan (3) menganalisis kesesuaian perkembangan fisik dengan arahan dalam RDTR. Hal ini perlu dilakukan mengingat perkembangan di koridor *bypass* BIL-Batujai yang akan terus berkembang, baik secara spontan ataupun tidak oleh masyarakat. Hasil penelitian nantinya diharapkan pula dapat memberi gambaran kepada pemerintah dalam mengendalikan perkembangan wilayah di sekitar BIL ke depannya.

Fenomena perkembangan keruangan yang dimaksud dalam penelitian ini adalah segala hasil pertumbuhan yang muncul di lokasi penelitian pasca pembangunan BIL, baik yang sifatnya fisik maupun non-fisik, baik yang terencana oleh pemerintah setempat maupun tidak. Yunus dalam bukunya Struktur Tata Ruang Kota (2000) dan Dinamika Wilayah Peri-Urban (2008) menjelaskan bahwa ditinjau dari prosesnya, perkembangan ruang (spasial) secara fisik tampak ada dua macam bentuk perkembangan yang dapat diidentifikasi, yaitu: (a) proses perkembangan spasial secara horizontal dan (b) proses perkembangan spasial secara vertikal. Pada penelitian ini perkembangan ruang yang akan dibahas secara horizontal.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian kualitatif dengan paradigma fenomenologi. Metode penelitian kualitatif digunakan untuk menggambarkan fakta-fakta yang ada di lapangan terkait dengan kondisi perkembangan keruangan yang terjadi pasca pembangunan BIL, dengan penjelasan berupa teks naratif. Paradigma fenomenologi merupakan suatu pendekatan penelitian yang melihat kenyataan di lapangan, tidak menggunakan teori-teori pada awalnya (Satori, 2009; Komariah, 2009). Instrumen yang digunakan dalam penelitian ini adalah panduan wawancara, kamera foto, kertas dan alat tulis, alat perekam suara/handphone, serta laptop. Sumber data diperoleh melalui wawancara dengan beberapa informan, melihat secara langsung fenomena yang terjadi di lapangan dan memberikan pertanyaan terkait penelitian kepada masyarakat sekitar, serta mencari beberapa data terkait yang diperoleh dari instansi pemerintah, literatur mengenai teori maupun penelitian sejenis, serta artikel terkait yang didapatkan melalui internet.

### **Fenomena Perkembangan Keruangan di Koridor *Bypass* BIL-Batujai**

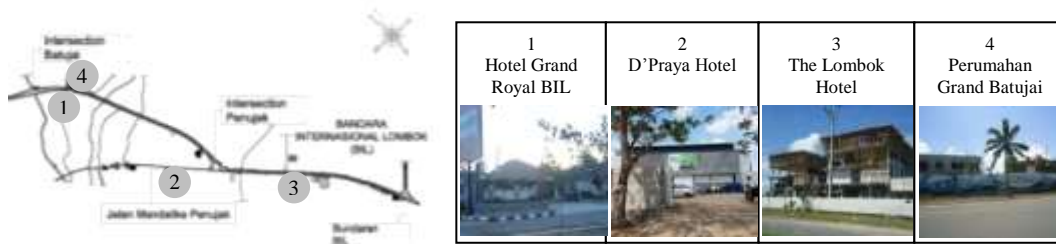
Berdasarkan hasil wawancara dan observasi di lapangan, melihat fenomena-fenomena perkembangan yang terjadi dapat dilihat secara fisik dan non-fisik. Fenomena perkembangan keruangan yang terjadi secara fisik meliputi:

#### **Alih Fungsi Lahan Pertanian Menjadi Pembangunan Baru**

Berdasarkan hasil observasi yang dilakukan didapatkan bahwa terdapat alih fungsi lahan pertanian menjadi non-pertanian menjadi bangunan baru dengan fungsi bangunan sebagai berikut:

##### **1) Hotel dan Perumahan Grand Batujai**

Terdapat tiga hotel dan satu perumahan dengan lokasi yang berbeda di koridor *bypass* BIL-Batujai, dua hotel berada dalam wilayah Desa Penujak, satu hotel dan perumahan berada di wilayah Desa Batujai. Lokasi ketiga hotel dan perumahan tersebut dapat dilihat pada gambar 1 berikut.

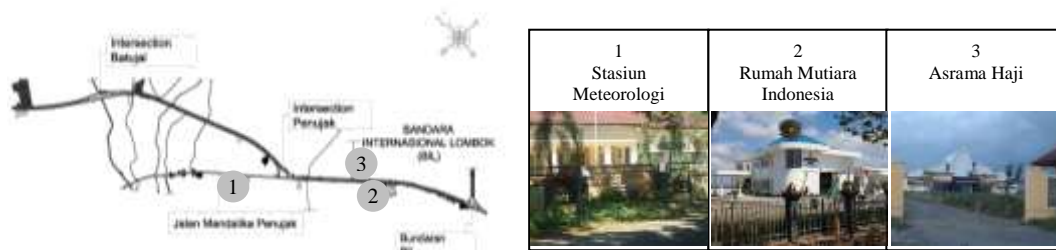


**Gambar 1.** Hotel dan Perumahan serta Lokasinya pada Peta

Ketiga hotel tersebut adalah: (1) Hotel Grand Royal BIL, dibangun pada tahun 2011 dan mulai beroperasi pada tahun 2012, dengan bangunan berlantai tiga dan ketinggian bangunan sekitar 12 meter; (2) Hotel D'Praya, dibangun pada tahun 2012 dan mulai beroperasi Oktober 2014, dengan bangunan berlantai tiga dan ketinggian bangunan sekitar 14 meter; (3) The Lombok Hotel, dibangun pada tahun 2012 dan direncanakan rampung pada tahun 2015, dengan perencanaan bangunan empat lantai. Ketiga hotel ini memiliki tujuan dan sasaran yang sama, yaitu menyasar pengguna BIL dan wisatawan di wilayah Lombok Tengah. Sedangkan perumahan yang dimaksud adalah Perumahan Grand Batujai dan Grand Batujai *Square* yang dibangun pada tahun 2012. Berdasarkan wawancara dengan pemilik perumahan, pembangunan perumahan ini ditujukan untuk menyediakan hunian dengan menyasar pekerja BIL, khususnya yang bukan berasal dari Lombok Tengah.

2) Instansi Pemerintah

Bangunan terkait instansi pemerintahan yang dibangun di koridor *bypass* BIL-Batujai pasca pembangunan BIL yaitu: Stasiun Meteorologi, Rumah Mutiara Indonesia, dan Asrama Haji. Lebih jelasnya mengenai lokasi ketiga bangunan instansi pemerintah tersebut dapat dilihat pada gambar 2 berikut.



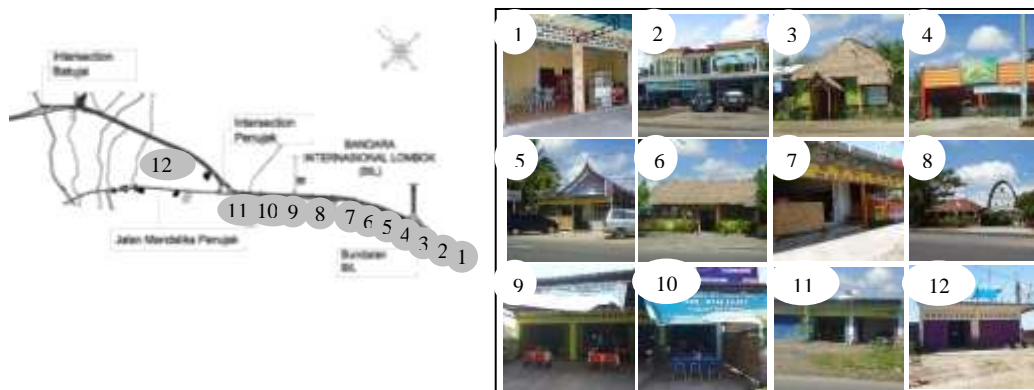
**Gambar 2.** Bangunan Instansi Pemerintah dan Lokasinya pada Peta

Bangunan instansi pemerintah yang dimaksud adalah: (1) Stasiun meteorologi dibangun pada tahun 2010 dan selesai pada tahun 2011, dengan alasan pemilihan lokasi menurut pihak stasiun BMKG lebih dikarenakan oleh letaknya yang strategis dan perencanaan *bypass* BIL-Gerung yang awalnya melalui jalur ini; (2) Rumah Mutiara Indonesia (RMI) sebagai rumah lelang bertaraf internasional yang dibangun pada tahun 2012, dengan pemilihan lokasi didasarkan atas pertimbangan lokasi yang tidak berada jauh dari BIL agar sasaran yang dituju, yakni pasar internasional dapat tercakupi; (3) Gedung Asrama Haji dibangun bersamaan dengan BIL dan rampung pada tahun 2010. Pembangunan

asrama haji di dalam kawasan bandara dimaksudkan agar akses menuju bandara lebih mudah sehingga tidak memakan waktu yang lama diperjalanan menuju bandara.

### 3) Rumah Makan

Rumah makan merupakan salah satu permbangunan dengan jumlah terbanyak dalam perkembangan di koridor *bypass* BIL-Batujai pasca pembangunan BIL, dengan persebaran seperti pada gambar 3 berikut.

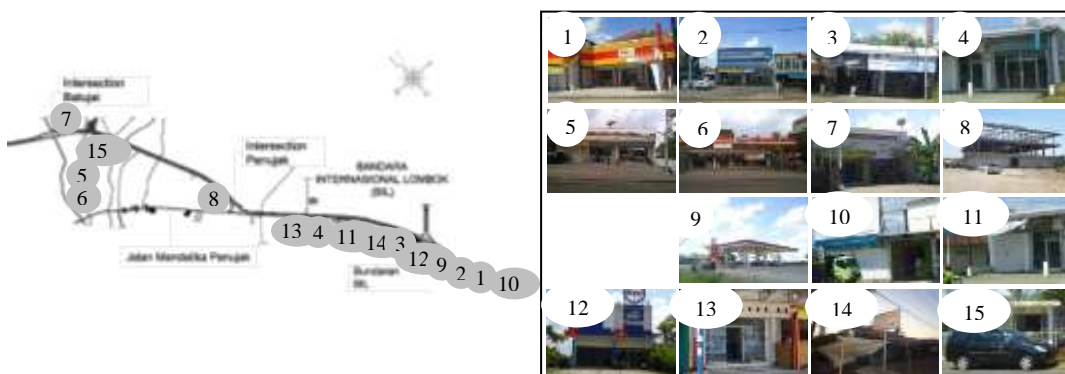


**Gambar 3.** Bangunan Rumah Makan dan Lokasinya pada Peta

Rumah makan tersebut yaitu: (1) Rumah Makan Melati; (2) Rumah Makan Cahaya; (3) Kedai Bambu; (4) Rumah Makan Nirwana; (5) Rumah Makan Saiyo Padang; (6) Rumah Makan Pandan Kuning; (7) Rumah Makan Restu Bundo Padang; (8) Lesehan Pusaka Mandiri; (9) Rumah Makan RIA-ASRI; (10) Rumah Makan Rinjani; (11) Mie Ayam Jakarta; dan (12) Rumah Makan Bu Doni. Pembangunan rumah makan berkisar dari tahun 2011-2014, dengan tujuan untuk menunjang aktivitas kebandarudaraan BIL dan sasaran yang dituju adalah pengguna BIL. Berdasarkan hasil wawancara dengan pemilik rumah makan, rata-rata alasan pemilihan lokasi berdasarkan lokasinya terhadap BIL dan pertimbangan sewa lahan dengan harga yang terjangkau.

### 4) Pertokoan

Adanya kegiatan bandara, menumbuhkan kegiatan baru berupa pertokoan, *artshop*, *laundry*, kantor jasa travel, kantor jasa penukaran uang, dan kantor jasa pengiriman barang yang berada di beberapa titik di koridor *bypass* BIL-Batujai. Lokasinya pada peta dapat dilihat pada gambar 4 berikut.



**Gambar 4.** Bangunan Pertokoan, *Artshop*, Jasa Travel, Jasa Penukaran Uang, dan *Laundry* serta Lokasinya pada Peta

Bangunan dalam gambar tersebut adalah: (1) Alfamart Tanak Awu; (2) Indomaret Tanak Awu; (3) Toko Rifky; (4) Surya Lombok *Fashion*; (5) Indomaret Penujak; (6) Alfamart Penujak; (7) Indomaret Batujai; (8) *Artshop* Darma Setia; (9) Pertamina; (10) *Safari Tour and Travel*; (11) *Rossa Tour and Travel*; (12) BMC; (13) PT. Buana Valasindo Sentosa; (14) Ginta Cargo; dan (15) *Avatar Laundry*.

Pembangunan pertokoan, *artshop*, *laundry*, jasa travel, penukaran uang dan pengiriman barang berkisar dari tahun 2010-2014 dengan beragam fungsi komersial. Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan di lapangan, alasan pemilihan lokasi sebagian besar dikarenakan lokasinya yang strategis dan berada dekat dengan bandara, sehingga tujuan dan sasaran pembangunan adalah mendukung aktivitas BIL dengan menyoar masyarakat yang memiliki kepentingan dengan BIL, khususnya masyarakat lokal di wilayah sekitar koridor.

### Adanya Pertumbuhan Bangunan Non-Permanen yang dilakukan Spontan oleh Masyarakat

Bangunan non-permanen merupakan bangunan dengan pemakaian bahan bangunan yang sekedarnya, yang muncul ketika proses pembangunan BIL maupun setelah pengoperasian BIL. Bangunan non-permanen tersebut adalah warung makan dan warung buah, yang persebarannya di koridor *bypass* BIL-Batujai dapat dilihat pada gambar 5 berikut.



**Gambar 5.** Bangunan Non-Permanen dan Lokasinya pada Peta

#### 1) Warung Makan Non-Permanen

Berdasarkan hasil observasi di lapangan, ditemukan sekitar 15 buah warung makan non-permanen di sepanjang koridor *bypass* BIL-Batujai, yang dimiliki oleh masyarakat lokal sekitar koridor, yaitu masyarakat Desa Tanak Awu dan Penujak dengan luasan masing-masing warung sekitar 10-12 m<sup>2</sup>. Hasil wawancara dengan pemilik warung makan non-permanen, diketahui bahwa pembangunan warung makan non-permanen berkisar pada tahun 2010-2012, dengan sasaran yang dituju adalah masyarakat lokal yang melakukan kegiatan mengunjungi BIL secara beramai-ramai melalui koridor tersebut. Warung makan ini juga menyoar civitas BIL lainnya seperti sopir taxi, sopir travel, dan sopir truk yang melalui jalur tersebut.

#### 2) Warung Buah

Selain daripada keberadaan warung makan, terdapat beberapa bangunan non-permanen di koridor *bypass* BIL-Batujai yang difungsikan sebagai warung buah musiman. Para pedagang yang dalam hal ini adalah masyarakat setempat, menggunakan hampir di setiap sisi sepanjang jalan *bypass* BIL-Batujai sebagai tempat berjualan, dengan hanya memakai tenda dan menjual buah semangka. Jumlah secara keseluruhan sekitar 25 unit tenda penjualan semangka dengan luasan masing-masing 10-15 m<sup>2</sup>, dengan tujuan untuk

menjual hasil panennya kepada masyarakat lokal maupun pendatang yang melewati jalur tersebut, terlebih saat ini koridor *bypass* BIL-Batujai merupakan jalur *bypass* sebagai pendukung aktivitas kebandarudaraan BIL. Berdasarkan wawancara dengan pemilik warung, warung buah non-permanen ini juga menyasar para wisatawan yang melalui jalur tersebut menuju kawasan pariwisata Pantai Kuta.

### Penggusuran Pasar Penujak yang Gagal dan Penggusuran Rumah di Batujai yang Berhasil

Fenomena gagalnya penggusuran pasar Penujak dan berhasilnya penggusuran rumah di Batujai terjadi pada saat pembangunan *bypass* BIL-Batujai. Lokasi penggusuran pasar Penujak dan penggusuran rumah di Batujai dapat dilihat pada gambar 6 berikut.



**Gambar 6.** Penggusuran Pasar Penujak dan Penggusuran Rumah di Batujai serta Lokasinya pada Peta

#### 1) Penggusuran Pasar Penujak yang Gagal

Pasar Penujak merupakan pasar tradisional yang berlokasi di Desa Penujak, tepatnya di perempatan Penujak menuju arah timur. Pasar ini beroperasi setiap harinya dengan keadaan pasar yang ramai, hingga kegiatan jual beli dilakukan di tepi jalan raya. Belum lagi kendaraan berupa cidomo dan mobil angkutan umum yang parkir bebas dengan sembarang di tengah jalan menjadikan pasar ini *crowdied* setiap harinya sehingga terjadi kemacetan yang sangat panjang. Menurut hasil wawancara dengan Kepala Desa Penujak, ketika muncul wacana pembangunan jalan *bypass* melalui pasar tersebut, sebagian masyarakat Desa Penujak sebagai pengguna pasar tidak setuju, terlebih lagi para pedagang. Hal ini dikarenakan pasar tersebut sudah sejak lama ada, sejak keturunan terdahulu dan merupakan pola aktivitas yang rutin dikerjakan oleh masyarakat sekitar sebagai lokasi perdagangan. Pemerintah telah melakukan beberapa kali sosialisasi dan rembug dengan masyarakat tetapi tidak berhasil. Pemerintah juga telah menyiapkan lahan sebagai lokasi pasar baru yang letaknya di sebelah barat namun tidak persis di pinggir jalan. Akan tetapi, masyarakat tetap tidak setuju dengan alasan lokasinya yang agak dalam dan kondisi jalan yang rusak parah sehingga para pedagang khawatir kondisi pasar tidak akan seramai dulu.

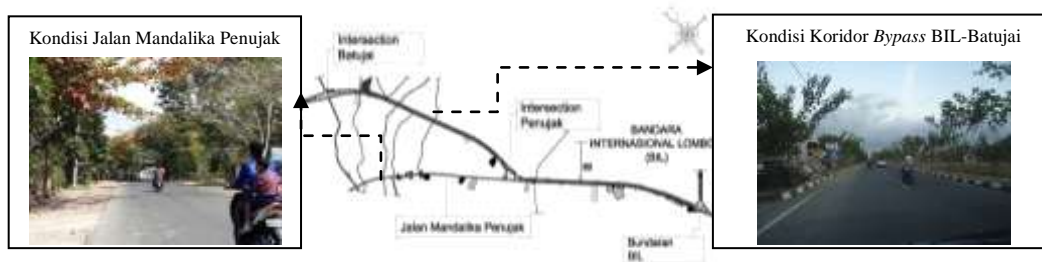
#### 2) Penggusuran Rumah di Pertigaan Batujai yang Berhasil

Pasca tidak berhasilnya penggusuran pasar yang rencananya akan dilalui oleh jalan *bypass*, pemerintah mengambil sikap dengan mengubah jalur *bypass* tersebut. Pada pertigaan Batujai, yang perencanaan awalnya berbelok ke arah selatan, selanjutnya direncanakan lurus ke arah timur langsung menuju BIL. Pada pertigaan Batujai tersebut terdapat permukiman yang merupakan permukiman penduduk lokal Desa Batujai. Pasca pembayaran lahan tersebut, penduduk yang terlibat pembebasan lahan membeli lahan baru yang masih berada dalam wilayah Desa Batujai dan dekat dengan BIL.



### Adanya Gejala Perpindahan Keramaian “Zona Ramai Menjadi Zona Sepi”

Berdasarkan observasi di lapangan dengan melihat fenomena perkembangan, dapat diketahui bahwa perkembangan keruangan di koridor *bypass* BIL-Batujai, menyebabkan tidak berkembangnya Jalan Mandalika sebagai jalan eksisting menuju BIL. Keramaian yang dulunya berada pada Jalan Mandalika, pindah keramaian menuju koridor *bypass* BIL-Batujai dikarenakan pengguna jalan maupun status koridor *bypass* yang menunjang aktivitas besar bertaraf internasional. Pembangunan yang muncul juga sebagian besar berada di sepanjang koridor *bypass* BIL-Batujai, bukan di Jalan Mandalika lagi, walaupun terdapat beberapa pembangunan terkait BIL akan tetapi jumlahnya tidak banyak. Lokasi Jalan Mandalika dan koridor *bypass* BIL-Batujai pada peta dapat dilihat pada gambar 7 berikut.



**Gambar 7.** Kondisi Jalan Mandalika dan Koridor *Bypass* BIL-Batujai serta Lokasinya pada Peta

### Penambahan Fungsi Bangunan Rumah Menjadi Toko

Mahalnya harga lahan di sekitar bandara menjadikan warga menggunakan lahan dengan seefektif mungkin, salah satunya dengan cara menambah fungsi rumah menjadi toko. Perkembangan rumah menjadi ruko disebabkan karena pemilik rumah ingin membuka usaha baru dalam hal perdagangan, dengan melihat lokasi rumah yang sangat strategis serta lokasinya yang berada di sisi jalan *bypass*, maka pemilik rumah menambah fungsi rumahnya menjadi toko. Berdasarkan hasil observasi lapangan terdapat beberapa rumah yang menambah fungsinya menjadi toko, seperti yang terdapat pada gambar 8 berikut.

### Bangunan *Artshop* yang Tidak Berfungsi

Turunnya jumlah wisatawan yang berkunjung ke Indonesia, khususnya Bali dan Lombok pasca bom Bali I menjadikan *artshop* yang ada di Desa Penujak sebagai desa penghasil gerabah sepi dari pengunjung. Hal ini memberikan dampak terhadap kehidupan ekonomi masyarakat di Desa Penujak. Banyak *artshop* yang tidak melanjutkan usahanya, terlebih lagi dengan *bypass* yang tidak melewati jalur ini, menjadikan jalur ini sepi yang menyebabkan makin banyaknya *artshop* yang menutup usahanya. Hasil wawancara dengan salah satu pemilik *artshop*, tidak difungsikannya kembali bangunan tersebut dengan fungsi lain misalnya sebagai toko, dikarenakan perkembangan terkait keruangan yang melewati jalur ini tidak banyak mengalami perkembangan, hal ini dikarenakan menurunnya jumlah pengendara yang melalui jalan tersebut. Terdapat sekitar 12 unit bangunan *artshop* yang tidak difungsikan lagi. Lokasinya pada peta dapat dilihat pada gambar 8 berikut.





**Gambar 8.** Penambahan Fungsi Bangunan Rumah Menjadi Toko dan Bangunan *Artshop* yang Tidak difungsikan Lagi serta Lokasinya pada Peta

Perkembangan keruangan secara non-fisikal meliputi:

### **Image Kawasan Berubah Positif**

Status jalan yang menghubungkan Desa Batujai-Desa Penujak-Desa Tanak Awu awalnya merupakan jalan kabupaten dengan lebar jalan enam meter. Adanya kegiatan kebandarudaraan BIL menyebabkan berubahnya status jalan menjadi jalan primer yang menghubungkan kabupaten Lombok Barat dan Kota Mataram menuju BIL, dengan membuka jalan baru berstatus *bypass*. Hal tersebut tentunya membawa pengaruh besar terhadap wilayah sekitarnya terlebih koridor *bypass* itu sendiri. Mulai dari kenaikan harga lahan hingga pertumbuhan bangunan yang ada dalam rangka mendukung aktivitas kebandarudaraan BIL menjadikan *image* koridor *bypass* BIL-Batujai menjadi meningkat.

### **Perubahan Nilai Lahan**

Berubahnya *image* koridor *bypass* BIL-Batujai sebagai jalan primer yang menghubungkan Kabupaten Lombok Barat dan Kota Mataram menuju BIL tentunya berdampak terhadap harga lahan yang kian meningkat. Berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: Kep-179/WPJ.31/2008 tentang klasifikasi dan besarnya nilai jual objek pajak sebagai dasar pengenaan pajak bumi dan bangunan untuk Kabupaten Lombok Tengah tahun 2009, ditetapkan bahwa NJOP di wilayah penelitian adalah sebagai berikut: (1) Desa Tanak Awu sebesar Rp. 31.000,00 /m<sup>2</sup>; (2) Desa Penujak sebesar Rp. 55.000,00 /m<sup>2</sup>; (3) Desa Batujai sebesar Rp. 41.000,00 /m<sup>2</sup>.

Berdasarkan wawancara dengan informan terkait tiga desa tersebut, diketahui kenaikan harga lahan di koridor *bypass* BIL-Batujai, yang dibagi menjadi tiga jalur berdasarkan batasan wilayah penelitian, yaitu BIL-*Intersection* Penujak, *Intersection* Penujak-*Intersection* Batujai, dan *Intersection* Penujak-Penujak, seperti pada tabel 1 berikut.

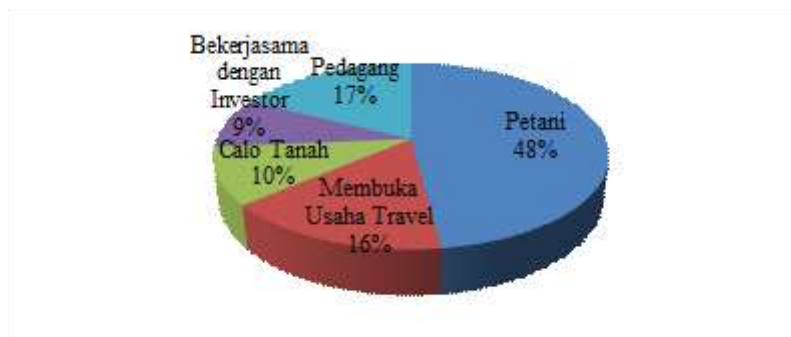
**Tabel 1.** Peningkatan Harga Lahan

Tahun	Harga Lahan (are)		
	BIL- <i>Intersection</i> Penujak (Tanak Awu dan Penujak)	<i>Intersection</i> Penujak- <i>Intersection</i> Batujai	<i>Intersection</i> Penujak-Penujak
2008	Rp. 35.000.000,00	Rp. 18.000.000,00	Rp. 35.000.000,00
2009	Rp. 40.000.000,00	Rp. 20.000.000,00	Rp. 40.000.000,00
2010	Rp. 50.000.000,00	Rp. 25.000.000,00	Rp. 50.000.000,00
2011	Rp. 75.000.000,00	Rp. 50.000.000,00	Rp. 65.000.000,00
2012	Rp. 100.000.000,00	Rp. 75.000.000,00	Rp. 75.000.000,00
2013	Rp. 150.000.000,00	Rp. 100.000.000,00	Rp. 80.000.000,00
2014	Rp. 175.000.000,00	Rp. 150.000.000,00	Rp. 100.000.000,00

Kenaikan harga lahan di koridor *bypass* BIL-Batujai berdasarkan status jalan yang melaluinya dan lokasinya terhadap jalan tersebut, harga lahan akan semakin meningkat mendekati jalan raya dan menurun menjauhi jalan raya. Kenaikan harga lahan juga di pengaruhi oleh lokasinya terhadap BIL yang menyebabkan berpindahnya hak kepemilikan lahan bukan oleh penduduk lokal lagi.

**Masyarakat Beralih Profesi sebagai Pedagang dan Calo Tanah**

Adanya aktivitas masyarakat lokal yang melakukan kegiatan berpariwisata di kawasan sekitar BIL, menyebabkan sebagian masyarakat membuka beberapa warung berdagang non-permanen yang dibuat untuk menunjang aktivitas tersebut. Sasaran yang dituju adalah masyarakat lokal yang melalui koridor *bypass* BIL-Batujai. Kenaikan harga lahan pasca pengoperasian BIL juga memunculkan profesi baru bagi masyarakat sekitar koridor sebagai calo tanah. Calo tanah juga menysar pembeli warga asing, yang membeli lahan dengan harga tinggi. Profesi ini muncul semenjak isu pembangunan BIL, hanya saja jumlahnya tidak sebanyak saat ini. Kondisi kehidupan sosial ekonomi masyarakat sebagai penghasil gerabah tidak lagi bisa diharapkan, demikian juga halnya dengan petani yang tidak lagi memiliki lahan untuk bertani. Oleh karena itu, profesi calo tanah dinilai oleh masyarakat sekitar sebagai bisnis yang menjanjikan dan mendapat keuntungan banyak. Berdasarkan hasil wawancara dan observasi di lapangan, didapatkan persentase pekerjaan masyarakat seperti pada gambar 9 berikut.



**Gambar 9.** Profesi Masyarakat di Sekitar Koridor *Bypass* BIL-Batujai

## Faktor-faktor Penyebab Terjadinya Perkembangan Keruangan

Berdasarkan observasi dan hasil wawancara di lapangan serta analisis mengenai fenomena perkembangan keruangan di koridor *bypass* BIL-Batujai, didapatkan beberapa faktor yang menyebabkan terjadinya perkembangan keruangan di koridor *bypass* BIL-Batujai, diantaranya: (1) aksesibilitas; (2) aktivitas BIL dan wilayah sekitarnya; (3) karakteristik lahan yang memiliki keunggulan eksisting, kelengkapan utilitas, prasarana jalan, serta pertumbuhan bangunan permukiman dan pendukung; (4) karakteristik pemilik lahan dengan status ekonomi lemah; (5) peraturan terkait penggunaan lahan; (6) prakarsa pengembang; (7) permasalahan keruangan berlatar motif ekonomi; dan (8) kurang antisipatifnya pemerintah terhadap perkembangan yang terjadi. Wawancara dilakukan dengan beberapa informan terkait: investor, instansi pemerintah, pihak masyarakat, dan tokoh masyarakat di sekitar wilayah penelitian yang langsung terlibat dalam proses perkembangan dengan batasan jumlah total 50 orang. Pada tabel 2 berikut dapat dilihat beberapa informan yang menyebutkan faktor penyebab terjadinya perkembangan keruangan di koridor *bypass* BIL-Batujai.

Tabel 2 menunjukkan bahwa faktor-faktor penyebab terjadinya perkembangan keruangan di koridor *bypass* BIL-Batujai berdasarkan ulasan terbanyak dimulai dari: (1) aktivitas BIL dan wilayah sekitar; (2) aksesibilitas; (3) keunggulan lahan; (4) peraturan penggunaan lahan; (5) karakteristik pemilik lahan; (6) prakarsa pengembang perumahan; (7) kurang antisipatifnya pemerintah melihat perkembangan yang terjadi; dan (8) permasalahan keruangan berlatar motif ekonomi.

### 1) Aktivitas BIL dan wilayah sekitarnya

Berdasarkan wawancara dengan 50 informan, seluruhnya berpendapat bahwa perkembangan keruangan yang terjadi di koridor *bypass* disebabkan oleh adanya aktivitas BIL di wilayah tersebut yang menyebabkan meningkatnya *image* koridor *bypass* BIL-Batujai menjadi prasarana pendukung BIL dengan aktivitas bertaraf internasional. Meningkatnya *image* koridor tersebut menyebabkan meningkatnya harga lahan dan intensitas pembangunan bertaraf internasional sebagai upaya mendukung aktivitas BIL di koridor ini. Adanya aktivitas BIL sebagai pusat pelayanan umum dengan aktivitas besar juga menyebabkan adanya peraturan khusus yang mengatur perkembangan wilayah sekitar BIL, seperti kawasan keselamatan operasional penerbangan terkait tata zonasi larangan dan ketinggian bangunan. Hal ini diatur dalam RDTR Kawasan Bandara Lombok Baru dan RTRW Kabupaten Lombok Tengah. Tidak hanya adanya aktivitas BIL, adanya kegiatan civitas di sekitar koridor juga menyebabkan perkembangan yang terjadi di koridor *bypass* BIL-Batujai yang meliputi transportasi, transaksi ekonomi, dan akomodasi civitas sekitar BIL.

### 2) Aksesibilitas

Aksesibilitas yang cepat dan mudah menuju Kota Mataram ibu kota Provinsi NTB, Kota Gerung sebagai Ibu Kota Kabupaten Lombok Barat, dan Kota Praya sebagai Ibu Kota Kabupaten Lombok Tengah menuju BIL, menjadikan koridor ini menjadi daya tarik sendiri dalam perkembangan. Berdasarkan wawancara dengan 50 informan, sebanyak 49 orang menyebutkan bahwa faktor utama yang berperan dalam perkembangan keruangan di koridor ini adalah aksesibilitas.

**Tabel 2.** Informan dan Faktor-faktor Penyebab Terjadinya Perkembangan Keruangan di Koridor *Bypass* BIL-Batujai

No.	Jenis Informan	Nama Informan	Faktor-Faktor Penyebab Perkembangan							
			1	2	3	4	5	6	7	8
1	Investor	1. Than Candra Suarto	•	•	•		•			
		2. Alim Sugiharto	•	•	•	•	•			
		3. PT. Sumber Alfaria Trijaya	•	•	•			•	•	
		4. PT. Indomarco Primatama	•	•	•			•	•	
		5. Sudirman	•	•	•		•			
		6. Masri	•	•	•		•			
		7. Tomi Sucipto	•	•	•		•			
		8. PT. Nusa Wisata Indah	•	•	•	•	•			
2	Instansi Pemerintah	1. Winarto	•	•	•	•	•	•		
		2. Yusuf Anshary	•	•	•		•	•		
		3. Lalu Zaini	•	•		•	•			
		4. Lalu Mujiarta	•	•	•		•			
		5. Misbah	•	•	•	•				
		6. Lalu Dikjaye	•	•		•				
		7. Paesal	•	•		•		•		
		8. Lalu Nudiana		•	•	•	•			
3	Pihak Masyarakat di Sekitar Koridor	1. Mamiq Indriati	•	•	•		•		•	
		2. Zulmiati	•	•			•		•	
		3. Sarofah	•	•	•				•	
		4. Avira	•	•		•			•	
		5. Mamiq Sukmawati	•	•	•		•			
		6. Saparwadi	•	•	•		•			
		7. Lalu Zulkarnaen	•	•	•		•	•		
		8. Mamiq Sutira	•	•	•		•			
		9. Widyawati	•	•	•		•			
		10. Rohmudin	•	•	•			•		
		11. Ulfa	•	•		•	•			
		12. Burhan	•	•	•		•			
		13. Lalu Herman	•	•			•	•		
		14. Mamiq Dijah	•	•				•		
		15. Andi	•	•	•			•		
		16. Baiq Indrawati	•	•	•		•	•		
		17. Ngadiman		•	•					
		18. Suryani	•	•		•	•			
		19. Baiq Sehan	•	•		•	•			
		20. Endra	•	•	•	•				
		21. Hj. Baiq Tuti Trisnawati	•	•	•		•	•		
		22. Baiq Ely Rohayati	•	•	•		•	•		
		23. Jamal	•	•	•	•			•	
		24. Dayat	•	•		•				
		25. Mamiq Indra	•	•	•			•		
		26. Ivan	•	•						
		27. Hasan Rusdi	•	•	•		•	•		
		28. Wardi	•	•	•		•			
		29. Erna	•	•		•		•		
		30. Juliati	•	•		•		•		
		31. Ririn	•	•	•	•			•	
4	Tokoh Masyarakat	1. Lalu Arjuna	•	•	•		•	•	•	
		2. Lalu Wahab	•	•		•	•			
		3. Lalu Rupawan	•	•	•	•	•		•	
<b>JUMLAH</b>		<b>: 50 orang</b>	<b>49</b>	<b>50</b>	<b>35</b>	<b>20</b>	<b>31</b>	<b>18</b>	<b>4</b>	<b>6</b>

Selain dari pada itu, koridor bypass BIL-Batujai juga memiliki akses yang mudah dan cepat menuju kawasan pariwisata Pantai Kuta dan Pelabuhan Lembar sebagai pelabuhan penyeberangan barang dan penumpang. Adanya akses menuju titik-titik tersebut tentunya menjadikan koridor ini memiliki keunggulan sehingga perkembangan mudah terjadi pada koridor ini. Ditambah lagi dengan lokasinya yang berada dekat dengan bandara. Karakteristik lahan yang memiliki keunggulan eksisting, kelengkapan jaringan utilitas kota yang baik, prasarana jalan, serta pertumbuhan bangunan permukiman dan bangunan pendukung.

Hasil wawancara menunjukkan bahwa sebanyak 35 dari 50 informan menyebutkan bahwa faktor lainnya yang menyebabkan perkembangan keruangan di koridor ini adalah keunggulan karakteristik lahan itu sendiri. Keunggulan eksisting yang ada seperti topografi kawasan yang berada pada relief datar dan dekat dengan Bendungan Batujai sebagai potensi pariwisata menyebabkan pembangunan yang mudah berkembang pada kawasan tersebut. Adanya kelengkapan jaringan utilitas kota yang baik juga menambah jumlah pembangunan dan perkembangan yang ada. Kondisi prasarana jalan berupa bypass BIL-Batujai dengan lebar lima belas meter juga mempengaruhi perkembangan yang terjadi terkait tata ruang. Selain dari pada itu, pertumbuhan bangunan permukiman dan bangunan pendukung di sekitar koridor bypass tersebut juga menyebabkan perkembangan baru di wilayah sekitarnya, baik dengan fungsi sama maupun fungsi pendukung bangunan yang telah ada.

### 3) Peraturan mengenai penggunaan lahan

Hasil wawancara dengan 50 informan, sebanyak 31 orang menyebutkan bahwa peraturan terkait penggunaan lahan memiliki peran penting dalam perkembangan keruangan di koridor *bypass* BIL-Batujai. Peraturan penggunaan lahan tersebut diatur dalam RTRW Kabupaten Lombok Tengah dan RDTR Kawasan Bandara Lombok Baru sebagai upaya untuk mengendalikan perkembangan yang terjadi. Pada RTRW Kabupaten Lombok Tengah Tahun 2011-2031 disebutkan bahwa terdapat pusat pelayanan umum berupa BIL dan jalan *bypass* menuju BIL sebagai pendukung aktivitas BIL. Pada RDTR Kawasan Bandara Lombok Baru (2006) juga diatur mengenai arahan perkembangan kawasan sekitar BIL, untuk mengantisipasi perkembangan yang tak terarah mengingat lokasi BIL saat ini yang merupakan kawasan baru di wilayah pinggiran kota dan akan terus berkembang sehingga menjadi kota pesat.

### 4) Karakteristik pemilik lahan dengan status ekonomi lemah sehingga cenderung untuk menjual lahannya

Berdasarkan hasil wawancara, sebanyak 20 dari 50 informan menyebutkan bahwa karakteristik pemilik lahan dengan status ekonomi lemah menjadi faktor yang berperan dalam perkembangan keruangan di koridor *bypass* BIL-Batujai. Menurut hasil wawancara dengan beberapa informan, kebutuhan ekonomi yang tinggi dengan status ekonomi masyarakat sekitar koridor yang masih lemah, menjadikan sebagian masyarakat cenderung untuk menjual lahannya, sehingga terjadi penambahan intensitas transaksi ekonomi di wilayah tersebut berupa jual beli lahan yang menyebabkan perpindahan hak kepemilikan lahan bukan lagi oleh penduduk lokal.

Pasca penjualan lahan oleh penduduk lokal, terjadi perubahan profesi masyarakat yang awalnya sebagai petani kemudian menjadi pedagang, wiraswasta, bekerjasama dengan pemodal, dan sebagai calo tanah. Perubahan profesi masyarakat menjadi pedagang

dikarenakan masyarakat melihat peluang yang ada dan memanfaatkan posisi di pinggir jalan *bypass* sebagai lokasi berdagang. Demikian juga dengan perubahan profesi masyarakat menjadi wiraswasta yang dikarenakan masyarakat sudah jeli melihat peluang bisnis yang ada dengan memanfaatkan lokasi yang strategis. Sebagian masyarakat yang mempertahankan lahannya memilih untuk bekerja sama dengan pemodal dalam hal penyewaan bangunan ke pihak pemodal. Hal ini dikarenakan masyarakat melihat peluang lokasi lahan yang strategis berada dekat dengan bandara. Selain dari pada itu, perubahan profesi masyarakat yang awalnya sebagai petani beralih profesi sebagai calo tanah. Hal ini dikarenakan peningkatan harga lahan yang terjadi dan intensitas transaksi jual beli lahan yang bertambah sehingga beberapa penduduk mengambil keuntungan sebagai calo tanah.

#### 5) Prakarsa pengembang perumahan yang berperan dalam perkembangan keruangan di koridor *bypass* BIL-Batujai

Faktor yang berperan dalam perkembangan keruangan di koridor *bypass* BIL-Batujai selanjutnya adalah prakarsa pengembang. Hal ini diungkapkan oleh 18 dari 50 informan yang diwawancarai. Menurut informan, pengembang ikut serta dalam perkembangan keruangan di wilayah sekitar koridor *bypass* BIL-Batujai dengan membangun beberapa perumahan di jalur koridor tersebut dengan menyasar civitas BIL maupun wilayah sekitarnya. Masuknya pengembang perumahan di wilayah tersebut menyebabkan koridor tersebut semakin berkembang dan akan terus berkembang sesuai dengan kebutuhan permukiman masyarakat di sekitar koridor.

#### 6) Pemerintah kurang antisipatif

Hasil wawancara menunjukkan bahwa sebanyak 6 informan menyebutkan faktor yang berperan selanjutnya dalam perkembangan keruangan di koridor *bypass* BIL-Batujai adalah kurang antisipatifnya pemerintah terhadap perkembangan yang terjadi oleh masyarakat di sekitar koridor. Beberapa informan mengungkapkan bahwa pemerintah kurang antisipatif baik pada tahap perencanaan, tahap operasional, tahap monitoring, maupun tahap evaluasi, sehingga menyebabkan adanya pertumbuhan bangunan non-permanen yang dilakukan secara spontan oleh masyarakat dan terdapatnya beberapa bangunan *artshop* yang tidak difungsikan lagi di sekitar koridor.

#### 7) Munculnya permasalahan keruangan berlatar motif ekonomi

Sebanyak 4 informan menyebutkan bahwa munculnya permasalahan keruangan yang berlatar motif ekonomi juga menjadi faktor yang menyebabkan terjadinya perkembangan di koridor *bypass* BIL-Batujai. Permasalahan keruangan tersebut baik antara pihak masyarakat dan pemerintah, antara pihak pemerintah dan swasta, antara pihak swasta dan masyarakat, serta antara pihak masyarakat, swasta, dan pemerintah menyebabkan beberapa fenomena perkembangan, diantaranya: pelanggaran pembangunan oleh pihak swasta, gagalnya pengusuran pasar di Penujak dan berhasilnya pengusuran rumah di Batujai.

Menurut Lee dalam Yunus (Buku Manajemen Kota halaman 58, 2005), dalam studinya Lee mengemukakan bahwa terdapat enam faktor yang mempunyai pengaruh kuat terhadap proses perkembangan ruang secara sentrifugal dan mencerminkan perkembangan ruang di daerah pinggiran kota. Keenam faktor tersebut adalah: (1) faktor aksesibilitas (*accessibility*); (2) faktor pelayanan umum (*public service*), (3) karakteristik lahan (*land characteristics*), (4) karakteristik pemilik lahan (*land owners characteristics*),



(5) keberadaan peraturan-peraturan yang mengatur tata guna lahan (*regulatory measures*) dan (6) prakarsa pengembang (*developers initiatives*). Demikian juga halnya yang terjadi di koridor *bypass* BIL-Batujai, sebagian besar faktor penyebab perkembangan sama dengan yang diungkapkan oleh Lee, hanya saja pada penelitian ini bertambah faktor terkait kurang antisipatifnya pemerintah dan permasalahan keruangan yang berlatar motif ekonomi. Dengan demikian, hasil penelitian yang didapat mengenai faktor-faktor penyebab perkembangan ruang sejalan dengan yang diungkapkan oleh Lee dalam Yunus (2005).

### Korelasi dengan RDTR

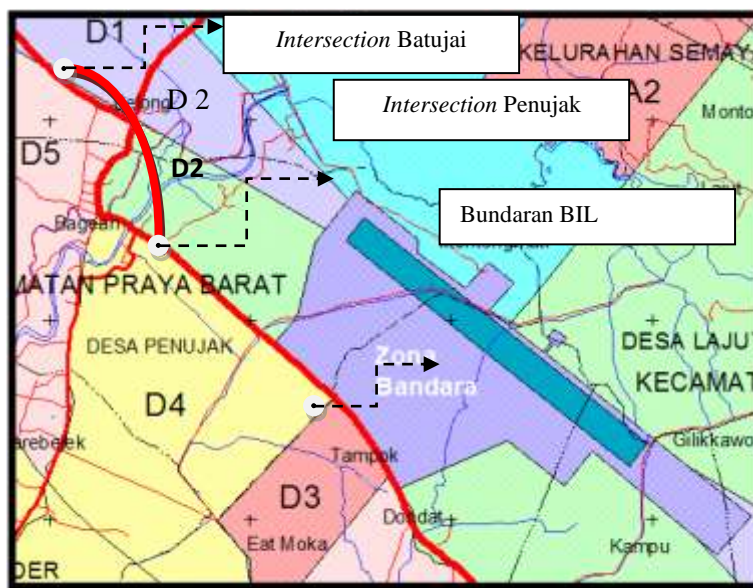
Melihat fenomena perkembangan keruangan yang terjadi di koridor *bypass* BIL-Batujai, terdapat kesesuaian dan ketidaksesuaian dengan arahan yang telah ditetapkan oleh pemerintah dalam RDTR Kawasan Bandara Lombok Baru (2006). Hal tersebut dapat dilihat pada tabel 3 berikut.

**Tabel 3.** Korelasi Arahan dalam RDTR (2006) dengan Perkembangan yang Terjadi di Koridor *Bypass* BIL-Batujai

Blok	Wilayah Koridor	Arahan Pemanfaatan	Perkembangan yang Terjadi
Blok D1	Koridor <i>bypass</i> ( <i>Intersection</i> Batujai ke arah barat)	Sawah.	Persawahan, Permukiman, Masjid, Pertokoan, Perumahan, dll
Blok D2	Koridor <i>bypass Intersection</i> Penujak- <i>Intersection</i> Batujai	Permukiman Pedesaan, Sawah.	Hotel, Perumahan, Pertokoan, <i>Laundry</i> , <i>Artshop</i> .
Blok D3	Koridor <i>bypass</i> BIL- <i>Intersection</i> Penujak (bagian timur)	Perumahan Campuran, Komersial, Perkantoran, Peribadatan, Lapangan.	Rumah Makan, Pertokoan, Travel, <i>Money Changer</i> , Perumahan, dll
Blok D4	Koridor <i>bypass</i> BIL- <i>Intersection</i> Penujak (bagian barat)	Permukiman Pedesaan, Sawah.	Hotel, Stasiun BMKG, Permukiman Penduduk, dll
Blok D5	Desa Penujak bagian Barat	Perumahan Campuran, Perdagangan, Perkantoran, Pendidikan, Kesehatan, Peribadatan.	Permukiman, Perkantoran, Pertokoan, Pasar, Sekolah, Puskesmas, dll

Sumber: RDTR (2006) dan Observasi Lapangan (2014)

Berdasarkan tabel 3 dapat dilihat bahwa kesesuaian arahan dalam RDTR dengan perkembangan yang terjadi terdapat pada blok D3 dan D5. Sedangkan ketidaksesuaian dapat dilihat pada: (1) blok D1 arahan pemanfaatan lahan hanya sebagai persawahan, tetapi pada perkembangan yang terjadi, pemanfaatan lahan tidak hanya berupa persawahan melainkan juga sebagai permukiman, peribadatan, pertokoan, dan perumahan; dan (2) Pada blok D2 dan D4 muncul fungsi perhotelan yang tidak tercantum dalam arahan pemanfaatan lahan pada RDTR. Gambaran mengenai blok pada RDTR dapat dilihat pada gambar 11 berikut.



**Gambar 11.** Arahan Pemanfaatan Lahan dalam RDTR Kawasan Bandara Lombok Baru (2006)

Sumber: RDTR Kawasan Bandara Lombok Baru (2006) dimodifikasi

### Kesimpulan

Fenomena perkembangan keruangan yang terjadi di koridor *bypass* BIL-Batujai meliputi aspek fisik dan non-fisik. Aspek fisik meliputi: (1) alih fungsi lahan pertanian menjadi pembangunan baru; (2) adanya pertumbuhan bangunan non-permanen yang dilakukan spontan oleh masyarakat; (3) gagalnya penggusuran pasar Penujak dan berhasilnya penggusuran rumah di Batujai; (4) adanya gejala perpindahan keramaian; (5) penambahan fungsi rumah menjadi toko; dan (6) tidak berfungsinya lagi bangunan *artshop*. Aspek non-fisik meliputi: *image* koridor yang meningkat, peningkatan harga lahan, serta berubahnya profesi masyarakat menjadi pedagang dan calo tanah.

Faktor-faktor penyebab terjadinya perkembangan di koridor tersebut meliputi: (1) aktivitas BIL dan wilayah sekitarnya; (2) aksesibilitas; (3) karakteristik lahan bertopografi datar dengan utilitas dan prasarana jalan yang baik; (4) peraturan mengenai penggunaan lahan yang diatur dalam RTRW Kabupaten Lombok Tengah dan RDTR Kawasan Bandara Lombok Baru; (5) karakteristik pemilik lahan berstatus ekonomi lemah sehingga cenderung untuk menjual lahannya; (6) peran serta prakarsa pengembang perumahan; (7) kurang antisipatifnya pemerintah; dan (8) permasalahan keruangan berlatar motif ekonomi.

Ketidaksesuaian dengan arahan dalam RDTR terdapat pada blok D1, D2, dan D4, dimana pembangunan yang muncul tidak sejalan dengan arahan pemanfaatan lahan yang telah dikeluarkan oleh pemerintah dalam RDTR. Terutama pada blok D2 yang merupakan jalur perubahan *bypass* dengan kawasan eksisting berupa persawahan. Pada arahan pemanfaatan lahan direncanakan sebagai wilayah preservasi mengingat lokasinya yang berbatasan langsung dengan ujung landasan bandara. Akan tetapi, melihat perkembangan yang terjadi saat ini terdapat indikasi perkembangan yang lebih pesat lagi akan terjadi ke depannya pada wilayah ini. Oleh karena itu diperlukan penelitian lebih lanjut sebagai revisi terhadap RDTR yang ada saat ini agar perkembangan yang terjadi tetap terkendali.

**Daftar Pustaka**

- Bappeda Kabupaten Lombok Tengah (2011) *RTRW Kabupaten Lombok Tengah Tahun 2011-2031* Praya: Bappeda Kabupaten Lombok Tengah.
- Bappeda Kabupaten Lombok Tengah (2006) *RDTR Kawasan Bandar Udara Lombok Baru* Praya: Bappeda Kabupaten Lombok Tengah.
- Rosmawati, D. (2015) *Perkembangan Keruangan di Koridor Bypass BIL-Batujai Pasca Pembangunan Bandara Internasional Lombok*, Tesis Program Magister Arsitektur yang tidak dipublikasi. Denpasar: Universitas Udayana.
- Satori, D. dan Komariah, A. (2009) *Metodologi Penelitian Kualitatif* Bandung: Alfabeta.
- Yunus, H.S. (2000) *Struktur Tata Ruang Kota Yogyakarta*: Pustaka Pelajar.
- Yunus, H.S. (2005) *Manajemen Kota Perspektif Spasial* Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Yunus, H.S. (2008) *Dinamika Wilayah Peri-Urban Determinan Masa Depan Kota* Yogyakarta: Pustaka Pelajar.

**Ucapan Terima Kasih**

Pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada Bapak Ir. Ciptadi Trimariantio, PhD., Bapak I Nyoman Widya Paramadhyaksa, ST, MT, PhD., dan Ibu Gusti Ayu Made Suartika, ST, MEngSc, PhD atas segala saran dan masukan serta semangatnya sehingga artikel ini dapat terselesaikan tepat waktu.

## Daftar Informan

1	Nama: Ir. Winarto, MM. Usia: 56 tahun Alamat: Praya Pekerjaan: Kepala BPMP2T Jenis Kelamin: Laki-laki Tanggal Wawancara: 3-2-2014 Tempat Wawancara: BPMP2T Kab. Lombok Tengah	11	Nama: Mamiq Indriati Usia: 61 tahun Alamat: Tanak Awu Pekerjaan: Pedagang Jenis Kelamin: Laki-laki Tanggal Wawancara: 9-10-2014 Tempat Wawancara: Warung Barokah	21	Nama: Widyawati Usia: 36 tahun Alamat: Praya Pekerjaan: Pedagang Jenis Kelamin: Perempuan Tanggal Wawancara: 9-10-2014 Tempat Wawancara: RM. Nirwana
2	Nama: Yusuf Anshary, ST., MSi. Usia: 32 tahun Alamat: Rabitah, Praya Pekerjaan: Kasubid Tata Ruang Jenis Kelamin: Laki-laki Tanggal Wawancara: 4-2-2014 Tempat Wawancara: Bappeda Kab. Lombok Tengah	12	Nama: Bapak Zulmiati Usia: 47 tahun Alamat: Tanak Awu Pekerjaan: Pedagang Jenis Kelamin: Laki-laki Tanggal Wawancara: 9-10-2014 Tempat Wawancara: Warung No-Name	22	Nama: Rohmudin Usia: 41 tahun Alamat: Praya Pekerjaan: Pedagang Jenis Kelamin: Laki-laki Tanggal Wawancara: 9-10-2014 Tempat Wawancara: RM. Saiyo Padang
3	Nama: H. L. Zaini. Sip Usia: 45 tahun Alamat: Penujak Pekerjaan: Camat Praya Barat Jenis Kelamin: Laki-laki Tanggal Wawancara: 2-9--2014 Tempat Wawancara: Kantor Camat Praya Barat	13	Nama: Ibu Sarofah Usia: 40 tahun Alamat: Tanak Awu Pekerjaan: Pedagang Jenis Kelamin: Perempuan Tanggal Wawancara: 9-10-2014 Tempat Wawancara: Warung Murah Meriah	23	Nama: Ulfa Usia: 21 tahun Alamat: Tanak Awu Pekerjaan: Wiraswasta Jenis Kelamin: Perempuan Tanggal Wawancara: 9-10-2014 Tempat Wawancara: RM. Pandan Kuning
4	Nama: Lalu Mujiarta. Sip Usia: 46 tahun Alamat: Tampar-ampar, Praya Pekerjaan: Camat Pujut Jenis Kelamin: Laki-laki Tanggal Wawancara: 5-2-2014 Tempat Wawancara: Kantor Camat Pujut	14	Nama: Bpk Avira Usia: 42 tahun Alamat: Tanak Awu Pekerjaan: Wiraswasta Jenis Kelamin: Laki-laki Tanggal Wawancara: 9-10-2014 Tempat Wawancara: Bengkel	24	Nama: Burhan Usia: 35 tahun Alamat: Tanak Awu Pekerjaan: Wiraswasta Jenis Kelamin: Laki-laki Tanggal Wawancara: 9-10-2014 Tempat Wawancara: Genta Cargo
5	Nama: Lalu Misbah Usia: 52 tahun Alamat: Penujak Pekerjaan: Pegawai Kecamatan Jenis Kelamin: Laki-laki Tanggal Wawancara: 2-9--2014 Tempat Wawancara: Kantor Camat Praya Barat	15	Nama: Mamiq Sukmawati Usia: 68 tahun Alamat: Tanak Awu Pekerjaan: Pedagang Jenis Kelamin: Laki-laki Tanggal Wawancara: 9-10-2014 Tempat Wawancara : RM. Melati	25	Nama: Lalu Herman Usia: 55 tahun Alamat: Tanak Awu Pekerjaan: Wiraswasta Jenis Kelamin: Laki-laki Tanggal Wawancara: 9-10-2014 Tempat Wawancara: Rossa <i>Tour and Travel</i>
6	Nama: Lalu Dikjaye Usia: 45 tahun Alamat: Penujak Pekerjaan: Kepala Desa Penujak Jenis Kelamin: Laki-laki Tanggal Wawancara: 2-9-2014 Tempat Wawancara: Kantor Kepala Desa Penujak	16	Nama: Saparwadi Usia: 56 tahun Alamat: Tanak Awu Pekerjaan: Wiraswasta Jenis Kelamin: Laki-laki Tanggal Wawancara: 9-10-2014 Tempat Wawancara: Safari <i>Tour and Travel</i>	26	Nama: Mamiq Dijah Usia: 62 tahun Alamat: Tanak Awu Pekerjaan: Pedagang Jenis Kelamin: Laki-laki Tanggal Wawancara: 9-10-2014 Tempat Wawancara: Surya Lombok Fashion
7	Nama: Paesal. S.Sos Usia: 45 tahun Alamat: Batujai Pekerjaan: Kepala Desa Batujai Jenis Kelamin: Laki-laki Tanggal Wawancara: 3-9-2014 Tempat Wawancara: Kantor Kepala Desa Batujai	17	Nama: Angga Usia: 19 tahun Alamat: Tanak Awu Pekerjaan: Wiraswasta Jenis Kelamin: Laki-laki Tanggal Wawancara: 9-10-2014 Tempat Wawancara: Alfamart Tanak Awu	27	Nama: Andi Usia: 23 tahun Alamat: Tanak Awu Pekerjaan: Wiraswasta Jenis Kelamin: Laki-laki Tanggal Wawancara : 9-10-2014 Tempat Wawancara: PT. Buana Valasindo Utama
8	Nama: Lalu Nudiana Usia : 42 tahun Alamat: Tanak Awu Pekerjaan: Kepala Desa Tanak Awu Jenis Kelamin: Laki-laki Tanggal Wawancara: 3-9-2014 Tempat Wawancara: Kantor Kepala Desa Tanak Awu	18	Nama: Haji Lalu Marwan Hakim Usia: 65 tahun Alamat: Tanak Awu Pekerjaan: Wiraswasta Jenis Kelamin: Laki-laki Tanggal Wawancara: 9-10-2014 Tempat Wawancara: Indomaret Tanak awu	28	Nama: Masri Usia: 32 tahun Alamat: Tanak Awu Pekerjaan: Pedagang Jenis Kelamin: Laki-laki Tanggal Wawancara: 9-10-2014 Tempat Wawancara: RM. Restu Bundo Padang
9	Nama: Lalu Wahab Usia: 55 tahun Alamat: Tanak Awu Pekerjaan: Mantan Kepala Desa Tanak Awu Jenis Kelamin: Laki-laki Tanggal Wawancara: 3-9-2014 Tempat Wawancara: Rumah Informa	19	Nama: Lalu Zulkarnaen Usia: 58 tahun Alamat: Tanak Awu Pekerjaan: Pedagang Jenis Kelamin: Laki-laki Tanggal Wawancara: 9-10-2014 Tempat Wawancara: RM. Cahaya	29	Nama: Hj. Baiq Tuti Trisnawati Usia: 59 tahun Alamat: Praya Pekerjaan: Wiraswasta Jenis Kelamin: Perempuan Tanggal Wawancara: 10-10-2014 Tempat Wawancara: Rumah Informan
10	Nama: Lalu Rupawan Usia: 69 tahun Alamat: Penujak Pekerjaan: Mantan Kepala Desa Penujak Jenis Kelamin: Laki-laki Tanggal Wawancara: 2-9-2014 Tempat Wawancara: Rumah Informan	20	Nama: Mamiq Sutira Usia: 50 tahun Alamat: Tanak Awu Pekerjaan: Pedagang Jenis Kelamin: Laki-laki Tanggal Wawancara: 9-10-2014 Tempat Wawancara: Toko Rifki	30	Nama: Baiq Indrawati Usia: 32 tahun Alamat: Penujak Pekerjaan: Wiraswasta Jenis Kelamin: Perempuan Tanggal Wawancara: 11-10-2014 Tempat Wawancara: Lesehan Informan

31	Nama: Than Candra Suwarto Usia: 38 tahun Alamat: Penujak Pekerjaan: Wiraswasta Jenis Kelamin: Laki-laki Tanggal Wawancara: 11-10-2014 Tempat Wawancara: The Lombok Hotel	38	Nama: Ririn Usia: 28 tahun Alamat: Penujak Pekerjaan: Wiraswasta Jenis Kelamin: Perempuan Tanggal Wawancara: 11-10-2014 Tempat Wawancara: Rumah Informan	45	Nama: Erna Usia: 33 tahun Alamat: Batujai Pekerjaan: Wiraswasta Jenis Kelamin: Perempuan Tanggal Wawancara: 13-10-2014 Tempat Wawancara: Avatar Laundry
32	Nama: Inaq Suryani Usia: 46 tahun Alamat: Penujak Pekerjaan: Pedagang Jenis Kelamin: Perempuan Tanggal Wawancara: 11-10-2014 Tempat Wawancara: Warung buah informan	39	Nama: Lalu Arjuna Usia: 60 tahun Alamat: Penujak Pekerjaan: Wiraswasta Jenis Kelamin: Laki-laki Tanggal Wawancara: 11-10-2014 Tempat Wawancara: Rumah Informan	46	Nama: Baiq Juliati Usia: 56 tahun Alamat: Batujai Pekerjaan: Wiraswasta Jenis Kelamin: Perempuan Tanggal Wawancara: 13-10-2014 Tempat Wawancara: RM. Bu Doni
33	Nama: Baiq Sehan Usia: 43 tahun Alamat: Penujak Pekerjaan: Wiraswasta Jenis Kelamin: Perempuan Tanggal Wawancara: 11-10-2014 Tempat Wawancara: Rumah Informan	40	Nama: Wardi Usia: 45 tahun Alamat: Penujak Pekerjaan: Kepala Tukang Jenis Kelamin: Laki-laki Tanggal Wawancara: 11-10-2014 Tempat Wawancara: Artshop Darma Setia	47	Nama: Jamal Usia: 43 tahun Alamat: Batujai Pekerjaan: Pedagang Jenis Kelamin: Laki-laki Tanggal Wawancara: 13-10-2014 Tempat Wawancara: Toko Informan
34	Nama: Endra Usia: 35 tahun Alamat: Tanak Awu Pekerjaan: Wiraswasta Jenis Kelamin: Laki-laki Tanggal Wawancara: 11-10-2014 Tempat Wawancara: Rumah Informan	41	Nama: Mamiq Indra Usia: 56 tahun Alamat: Penujak Pekerjaan: Pedagang Jenis Kelamin: Laki-laki Tanggal Wawancara: 13-10-2014 Tempat Wawancara: Alfamart Batujai	48	Nama: Bapak Dayat Usia: 56 tahun Alamat: Batujai Pekerjaan: PNS Jenis Kelamin: Laki-laki Tanggal Wawancara: 13-10-2014 Tempat Wawancara: Rumah Informan
35	Nama: Baiq Ely Rohayati Usia: 59 tahun Alamat: Penujak Pekerjaan: Wiraswasta Jenis Kelamin: Perempuan Tanggal Wawancara: 11-10-2014 Tempat Wawancara: RM. Rinjani	42	Nama: Haji Wildan Usia: 57 tahun Alamat: Batujai Pekerjaan: Wiraswasta Jenis Kelamin: Laki-laki Tanggal Wawancara: 13-10-2014 Tempat Wawancara: Rumah Informan	49	Nama: Lalu Herdan Usia: 52 tahun Alamat: Batujai Pekerjaan: Wiraswasta Jenis Kelamin: Laki-laki Tanggal Wawancara: 13-10-2014 Tempat Wawancara: Rumah Informan
36	Nama: Tomi Sucipto Usia: 43 tahun Alamat: Penujak Pekerjaan: Wiraswasta Jenis Kelamin: Laki-laki Tanggal Wawancara: 11-10-2014 Tempat Wawancara: Mie Ayam Jakarta	43	Nama: Alim Sugiharto Usia: 55 tahun Alamat: Batujai Pekerjaan: Wiraswasta Jenis Kelamin: Laki-laki Tanggal Wawancara: 11-10-2014 Tempat Wawancara: Hotel Grand Royal BIL	50	Nama: Sudirman Usia: 56 tahun Alamat: Tanak Awu Pekerjaan: Wiraswasta Jenis Kelamin: Laki-laki Tanggal Wawancara: 9-10-2014 Tempat Wawancara: PT. Bali Maspintjinra Money Changer (BMC)
37	Nama: Marta Usia: 34 tahun Alamat: Penujak Pekerjaan: Pekerja PT. Nusa Wisata Indah Jenis Kelamin: Laki-laki Tanggal Wawancara: 11-10-2014 Tempat Wawancara: Hotel D'Praya	44	Nama: Hasan Rusdi, SPd Usia: 52 tahun Alamat: Batujai Pekerjaan: Guru Jenis Kelamin: Laki-laki Tanggal Wawancara: 13-10-2014 Tempat Wawancara: Perumahan Grand Batujai		

