



Optimalisasi Kebijakan Insentif dan Disinsentif dalam Penataan Tata Guna Lahan Kawasan Perkotaan Ambarawa

Nabila Rizkasaroja Putri

Fakultas Ekonomi Universitas Negeri Semarang, Indonesia

Email: nabilaputri03sep@students.unnes.ac.id

Alamat : Jl. Sekaran, Kota Semarang, Jawa Tengah

Abstract. *Land use issues in Ambarawa Sub-district are of concern because it has a small area with the highest population density. The government has sought solutions to these problems through incentive and disincentive policies. By taking the problem of limited land resources, this article aims to examine the optimization of spatial policies in overcoming land use efficiency problems in the Ambarawa urban area through incentive policies and disincentive policies. The type of research uses a qualitative method with a descriptive approach and literature study. The results of this study, based on literature sources, show that incentive and disincentive policies have been optimized by the Ambarawa District government. The provision of incentives is given to local governments in accordance with their authority while respecting the rights of the community. Meanwhile, disincentives are tools to prevent, limit growth or reduce activities that are not in line with the spatial plan. In addition to this, zoning regulation techniques can be studied further as suggestions for future research.*

Keyword: Ambarawa, Disincentives, Insentives, Urban Land.

Abstrak. Permasalahan tata guna lahan di Kecamatan Ambarawa memberikan perhatian karena memiliki wilayah kecil dengan kepadatan penduduk terbanyak. Pada permasalahan tersebut, pemerintah telah mencari jalan keluar melalui kebijakan insentif dan disinsentif. Dengan mengambil permasalahan sumber daya lahan yang terbatas, artikel ini bertujuan untuk mengkaji optimalisasi kebijakan tata ruang dalam mengatasi permasalahan efisiensi penggunaan lahan di kawasan perkotaan Ambarawa melalui kebijakan insentif dan kebijakan disinsentif. Jenis penelitian menggunakan metode kualitatif dengan pendekatan deskriptif dan studi literatur. Hasil dari penelitian ini, berdasarkan sumber literatur bahwa kebijakan insentif dan disinsentif telah dioptimalkan oleh pemerintah Kecamatan Ambarawa. Pemberian insentif diberikan kepada pemerintah daerah sesuai dengan kewenangannya dengan tetap menghormati hak-hak masyarakat. Sedangkan disinsentif merupakan perangkat untuk mencegah, membatasi pertumbuhan atau mengurangi kegiatan yang tidak sejalan dengan rencana tata ruang wilayah. Selain hal itu, teknik pengaturan zonasi dapat dikaji lebih lanjut sebagai saran penelitian mendatang.

Kata Kunci : Ambarawa, Disinsentif, Insentif, Lahan Perkotaan.

1. LATAR BELAKANG

Wilayah perkotaan umumnya ditandai oleh dominasi struktur bangunan dengan intensitas tinggi yang saling berdekatan dan memadati ruang. Seiring pertumbuhan jumlah penduduk dan aktivitas ekonomi yang meningkat, tekanan terhadap lahan pun bertambah, yang pada akhirnya mendorong terjadinya konversi fungsi lahan (Ruslisan et al., 2015). Pertumbuhan ekonomi yang pesat di kawasan perkotaan telah menyebabkan peningkatan kebutuhan lahan untuk berbagai aktivitas, seperti permukiman, industri, dan komersial (M R Setiawan et al., 2023; Rizqi Fitriyanto & Cahyono Susetyo, 2023; Wulansari et al., 2024).

Sumber daya lahan perkotaan sangat penting dalam memfasilitasi produksi dan mata pencaharian perkotaan yang berfungsi sebagai pilar fundamental bagi pembangunan sosial dan ekonomi perkotaan. Pembangunan yang mengorbankan penggunaan sumber daya lahan yang tidak efisien dan pencemaran lingkungan ekologi perkotaan akan menghambat pembangunan kota (Shouchao He et al., 2024). Pengelolaan sumber daya lahan yang tidak terkendali dapat menyebabkan berbagai permasalahan seperti alih fungsi lahan produktif secara masif, meningkatnya ketimpangan akses terhadap ruang kota, serta menurunnya kualitas lingkungan hidup. Di Indonesia penggunaan lahan diatur dalam Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW). Hal ini dibutuhkan untuk pemahaman bersama secara komprehensif terkait peran dan fungsi lahan sebagai sumber daya alam, lahan sebagai ekosistem, dan hubungan lahan dengan manusia dan makhluk hidup lainnya. Selain fungsi lahan seperti yang telah dijelaskan di atas, lahan juga memiliki dimensi spasial yang disajikan dalam bentuk peta tematik dengan objek lahan, baik secara fisik, fungsi, status dan lain sebagainya. RTRW memiliki manfaat dalam pengelolaan dan pemanfaatan lahan yang diharapkan dapat dilakukan secara terarah, terencana, dan berkelanjutan untuk mendukung keseimbangan antara pem-bangunan ekonomi, sosial, dan pelestarian lingkungan (Andi Dermawan Lubis et al., 2021). Perencanaan tata ruang menghubungkan elemen tanah dengan pembang-unan berkualitas tinggi, mengambil opti-malisasi pola tata ruang teritorial sebagai bentuk utama, dan mendorong pembang-unan berkualitas tinggi dengan mengurangi potensi konflik dalam pemanfaatan multi-fungsi tanah yang disebabkan oleh fleksi-bilitas sumber daya dan lingkungan (Sinan Li et al., 2021).

Permasalahan penataan guna lahan juga dialami di Kabupaten Semarang yang tercatat memiliki 19 kecamatan. Menurut Badan Pusat Statistik, Kecamatan Amba-rawa merupakan wilayah terkecil dengan luas daerah 29,79 km² atau 2,92 persen terhadap luas wilayah Kabupaten Sema-rang (BPS, 2024). Aksesibilitas atau waktu tempuh yang diperlukan untuk Kecamatan Ambarawa menuju wilayah atau kota lain adalah yang paling kecil. Hal ini diartikan semakin cepat suatu kota untuk dijangkau maka semakin bagus aksesibilitas yang dimiliki. Kecamatan Ambarawa juga menjadi wilayah yang memiliki kepadatan penduduk terbanyak sebesar 4.644 km² (Abdullah & Iwan Priyoga, 2023). Kepadatan penduduk menuntut optimalisasi lahan, bahkan sering kali mengarah pada alih fungsi, contohnya menjadi area perumahan. Namun, konversi ini bisa mengganggu fungsi lingkungan lain, termasuk merusak kualitas air dan tanah, yang berujung pada meningkatnya potensi banjir (Sri Wahyuningsih, 2022). Penelitian (Triana Wahyu Prayojana et al., 2020) dalam bidang kependudukan dan pembangunan menunjukkan bahwa percepatan pertumbuhan penduduk memperparah

permasalahan urban, termasuk tumbuhnya pemukiman kumuh atau *slum area* yang ditandai oleh ketidakteraturan tata ruang dan kondisi lingkungan yang tidak layak huni. Pada studi (Agistya Risna Sari & Mohammad Agung Ridlo, 2021) menekankan bahwa permukiman harus dipandang sebagai satu kesatuan sistemik yang mencakup aspek sosial, ekonomi, dan ruang fisik, serta didukung oleh sarana, prasarana, dan fasilitas sosial yang saling terintegrasi guna mendukung kehidupan masyarakat yang layak.

Keterbatasan tata ruang suatu wilayah, dapat mempersempit ruang terbuka hijau yang dimiliki. Ruang terbuka hijau (RTH) memainkan peran penting dalam menjaga keseimbangan ekologi kawasan perkotaan, namun kerap terpinggirkan dalam proses pembangunan dan ekspansi kota (I Made Agus Mahendra, 2022). Keberadaan RTH dibutuhkan untuk menciptakan kenyamanan iklim mikro dan keserasian tata ruang kota. Selain berfungsi sebagai identitas kawasan, RTH juga memiliki nilai strategis dalam bidang pendidikan, penelitian, penyuluhan, rekreasi, dan interaksi sosial, serta turut meningkatkan kualitas lingkungan dan nilai ekonomi perkotaan melalui kontribusinya terhadap penyediaan oksigen dan kesiapsiagaan darurat. Penyediaan ruang terbuka hijau (RTH) dijadikan sebagai bentuk aksi kolektif yang wajib dipenuhi oleh pelaku industri ketika mengajukan izin usaha, sejalan dengan ketentuan insentif dan disinsentif berbasis Rencana Tata Ruang yang ditetapkan oleh pemerintah pusat maupun daerah (Maryanti, 2023).

Pada keterbatasan tata ruang lahan dalam suatu wilayah, pertumbuhan perkotaan yang cepat menyebabkan penurunan yang signifikan dalam peluang ruang untuk tujuan lain seperti area terbuka, keanekaragaman hayati, dan jasa ekosistem. Selain itu, hal ini juga menyebabkan masalah sosial dan lingkungan, misalnya terkait mobilitas dan pemukiman kumuh. Sehingga, efisiensi penggunaan lahan di perkotaan sangat penting untuk memaksimalkan nilai ekonomi dan meminimalkan konsumsi sumber daya dan kerusakan lingkungan. Dengan mengambil permasalahan sumber daya lahan yang terbatas, artikel ini bertujuan untuk mengkaji optimalisasi kebijakan tata ruang dalam mengatasi permasalahan efisiensi penggunaan lahan di kawasan perkotaan Ambarawa melalui kebijakan insentif dan kebijakan disinsentif.

2. TINJAUAN PUSTAKA

Teori Urban Land Use

Teori *urban land use* ini ditemukan oleh Von Thünen yang mengembangkan model konseptual tentang pola penggunaan lahan di sekitar pusat kota, di mana jenis penggunaan lahan akan terdistribusi secara konsentris berdasarkan jarak dari pusat kota (S. Niggol Seo,

2023). Semakin dekat dengan pusat kota, lahan akan digunakan untuk aktivitas yang lebih intensif dan menghasilkan nilai sewa lahan yang lebih tinggi, seperti industri dan perdagangan. Selain teori von Thünen, terdapat teori zonasi kota oleh Rod Burgess yang menggambarkan kota sebagai entitas berkembang secara konsentris (Rod Burgess et al., 2000). Kota terbagi ke dalam lima zona: pusat bisnis, wilayah transisi yang penuh tekanan sosial dan fisik, permukiman kelas pekerja, kelas menengah, hingga pinggiran. Ia menyoroti bahwa jika pertumbuhan kota tidak diatur secara baik, zona transisi akan menjadi lokasi kemiskinan, kepadatan tinggi, serta perumahan yang tidak layak huni.

Penataan Guna Lahan Perkotaan

Penataan guna lahan perkotaan merupakan upaya pengelolaan ruang untuk menciptakan keteraturan, kenyamanan, produktivitas, dan keberlanjutan wilayah perkotaan. Menurut UU No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, tata guna lahan bertujuan mengarahkan penggunaan ruang sesuai dengan potensi dan fungsi wilayahnya. Kemudian terdapat perubahan dalam konteks regulasi terbaru, yakni UU No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja dengan Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang. Baik peraturan lama maupun baru berisi pemberian insentif dan disinsentif yang perlu diperhatikan (Badan Informasi Geospasial, 2022).

Konsep Insentif dan Disinsentif dalam Penataan Ruang

Konsep insentif dan disinsentif dalam penataan ruang merujuk pada upaya pemerintah untuk mengarahkan perilaku pemanfaatan ruang agar sesuai dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan. Insentif diberikan kepada pemerintah daerah dan masyarakat sebagai bentuk penghargaan atau dukungan terhadap pemanfaatan ruang yang selaras dengan perencanaan, yang dapat berupa kompensasi, pembangunan infrastruktur, penyediaan fasilitas, urun saham, ataupun keringanan pajak. Sebaliknya, disinsentif diterapkan untuk mencegah atau mengoreksi pemanfaatan ruang yang tidak sesuai, antara lain melalui pengenaan pajak tinggi, pembatasan penyediaan infrastruktur, pemberlakuan kompensasi tertentu, atau sanksi administratif. Pelaksanaan pemberian insentif dan disinsentif ini dilakukan oleh instansi berwenang sesuai dengan batas kewenangan masing-masing. Skema ini bertujuan menciptakan keseimbangan antara kebutuhan pembangunan dan pelestarian lingkungan melalui mekanisme ekonomi yang berbasis kepatuhan terhadap tata ruang (Wirda Moliju et al., 2024).

3. METODE PENELITIAN

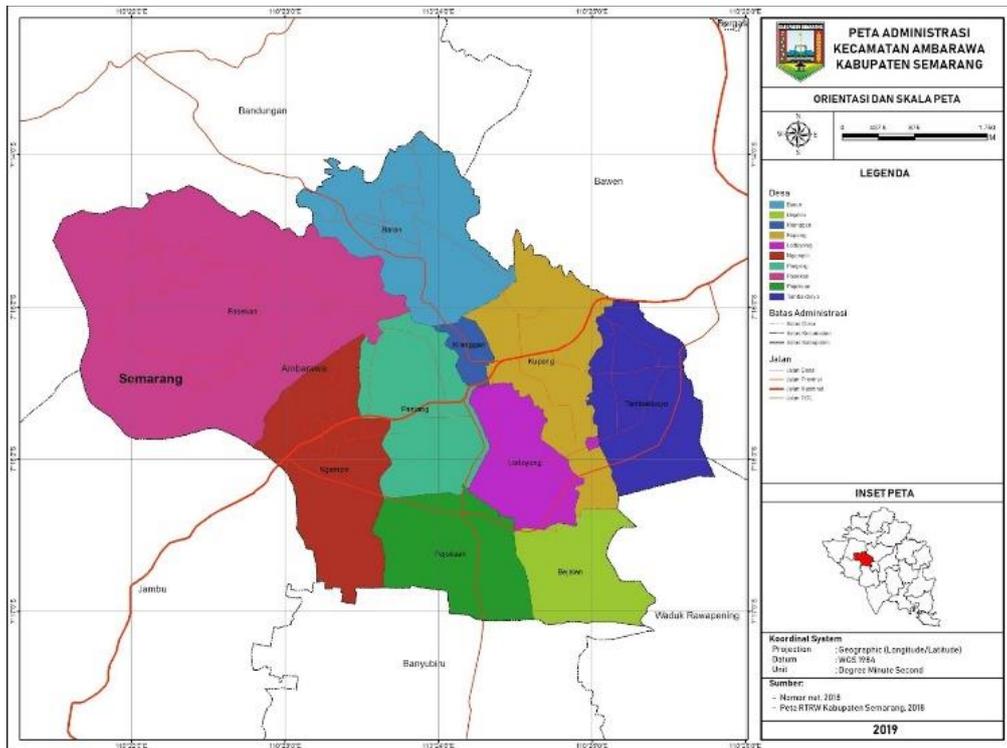
Jenis penelitian menggunakan metode kualitatif dengan pendekatan deskriptif dan studi literatur (Miza Nina Adlini et al., 2022). Sumber data dan referensi berasal dari artikel, jurnal penelitian, dan laporan instansi yang kemudian dikumpulkan untuk dianalisis secara identifikasi dan proses literatur untuk mendapatkan pemahaman yang komprehensif. Teknik pengumpulan yang dilakukan dengan mengkaji dan menganalisis berbagai sumber bacaan yang relevan. Proses pengumpulan data dalam penelitian kualitatif ini melibatkan telaah mendalam terhadap artikel-artikel dan penelitian sebelumnya yang berkaitan dengan kebijakan disinsentif dan kebijakan insentif, peraturan penggunaan lahan, dan dampaknya terhadap pertumbuhan ekonomi dan sosial kota. Setelah data dikumpulkan, pengolahan data dilakukan melalui analisis konten yang sistematis. Pendekatan ini melibatkan pengelompokan tema-tema penting yang muncul dari makalah dan data yang ditelaah. Proses ini juga mencakup penilaian terhadap efektivitas dan keberlanjutan kebijakan yang diterapkan. Studi pustaka dipilih untuk memahami konsep kebijakan insentif dan disinsentif dalam penataan guna lahan, serta penerapannya di kawasan perkotaan seperti Ambarawa.

4. HASIL DAN PEMBAHASAN

Kabupaten Semarang tercatat memiliki 19 kecamatan yang masing-masing memiliki karakteristik geografis, sosial, dan ekonomi yang beragam, mulai dari kawasan pegunungan hingga dataran rendah, serta dari daerah pedesaan hingga kawasan perkotaan yang berkembang pesat seperti Ambarawa. Kecamatan Ambarawa menjadi daerah perkotaan yang memiliki kepadatan penduduk terbanyak. Pada laporan yang ditulis oleh (Abdullah & Iwan Priyoga, 2023). Kecamatan Ambarawa merupakan wilayah terkecil dengan kepadatan penduduk terbanyak. Adapun desa atau kelurahan di Kecamatan Ambarawa terdiri dari Baran, Bejalen, Kranggan, Kupang, Lodoyong, Ngampin, Panjang, Pasekan, Pojoksari, Tambakboyo.

Berdasarkan indikator spasial dan demografis seperti mobilitas penduduk (OD), densitas bangunan, dan ketersediaan infrastruktur strategis, Kelurahan Kranggan, Kupang, dan Panjang di Kecamatan Ambarawa tampil sebagai pusat pelayanan utama (Gilang Ardi Pradana & Reny Yesiana, 2025). Kranggan unggul dalam fungsi pemerintahan dan jasa, Kupang menjadi sentra perdagangan, dan Panjang memadukan kegiatan ekonomi, kesehatan, serta pariwisata. Posisi ketiga kelurahan ini sejalan dengan visi RTRW Kabupaten Semarang 2023–2043 yang mendorong pertumbuhan wilayah melalui pengembangan sektor ekonomi kreatif dan infrastruktur layanan publik. Aksesibilitas menjadi faktor utama yang memengaruhi

perkembangan pusat pelayanan di wilayah perkotaan ini. Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kecamatan Ambarawa merupakan dokumen perencanaan yang mengatur penggunaan lahan di wilayah tersebut. RTRW mengidentifikasi berbagai zona penggunaan lahan, seperti zona permukiman, zona industri, zona pertanian, dan zona konservasi (Ari Dwi Yulianto et al., 2024).



Sumber : BPD Kecamatan Ambarawa, 2019

Gambar 1. Peta Kecamatan Ambarawa

Permasalahan kembali terjadi saat pembangunan jalan tol yang sebelumnya merupakan lahan pertanian berupa sawah, tegalan, dan perkebunan lain seluas 44,43 Ha berpengaruh terhadap penurunan produktivitas produksi pertanian sebesar 129,9 ton (Eko Anton Rubiantoro, 2024). Alih fungsi lahan yang terjadi akibat pembangunan infrastruktur, seperti jalan tol, memicu perubahan pola penggunaan lahan secara masif di sekitar kawasan. Aksesibilitas menjadi faktor utama yang memengaruhi perkembangan pusat pelayanan di wilayah perkotaan ini. Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kecamatan Ambarawa merupakan dokumen perencanaan yang mengatur penggunaan lahan di wilayah tersebut. RTRW mengidentifikasi berbagai zona penggunaan lahan, seperti zona permukiman, zona industri, zona pertanian, dan zona konservasi (Ari Dwi Yulianto et al., 2024). Hal ini mendorong perkembangan kawasan permukiman, jasa, dan perdagangan.

Bentuk nyata dari upaya menguatkan efektivitas penggunaan lahan perkotaan adalah dilakukan implementasi insentif dan disinsentif dalam pemanfaatan ruang dan guna lahan. Insentif dapat diberikan sebagai upaya untuk memberikan rangsangan terhadap upaya pelaksanaan kegiatan yang melampaui kewajiban dalam kerangka perwujudan rencana tata ruang sebagai upaya untuk memberikan kompensasi kepada masyarakat yang dirugikan akibat penetapan rencana tata ruang. Sedangkan disinsentif dapat diberikan sebagai upaya untuk mencegah pelaksanaan kegiatan yang berakibat pada ketidaksesuaian pemanfaatan ruang.

Kebijakan Insentif dan disinsentif diterapkan untuk mengarahkan pembanguan serta mempengaruhi pelaku pem-bangunan agar melaksanakan pembanguan sesuai dengan rencana tata ruang. Disinsentif diberikan sebagai upaya untuk mencegah pelaksanaan kegiatan yang berakibat pada ketidaksesuaian peman-faatan ruang dan dapat diterapkan pada kegiatan yang sejalan dengan rencana tata ruang tetapi ingin dikendalikan, misalnya permukiman pada bagian selatan kota ingin dibatasi, maka dikenakan pajak yang lebih tinggi (K. Sudmeier-Rieux et al., 2015). Dari insentif ini akan dijadikan dasar untuk memberikan sebuah pedoman pemanfaatan ruang perkotaan dalam peraturan zonasi yang lebih ketat dibandingkan wilayah sekitarnya karena tingginya risiko pembanguan yang akan berdampak pada daya dukung dan daya tampung lingkungan dan dapat mempengaruhi kehidupan warga dalam jangka pendek hingga panjang.

Sasaran utama kebijakan insentif dan disinsentif dalam penggunaan lahan di kawasan perkotaan Ambarawa merujuk pada upaya pemerintah daerah untuk mengarahkan perkembangan kota agar sesuai dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan dalam Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 2023 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Semarang Tahun 2024–2044. Kebijakan ini bertujuan untuk menjaga keseimbangan antara pertumbuhan ekonomi, penyediaan infrastruktur, dan pelestarian lingkungan, dengan mengatur secara selektif jenis-jenis pembangunan yang diizinkan di berbagai zona kota. Pendekatan ini juga mempertimbangkan kebutuhan sosial, ekonomi, dan ekologis masyarakat Ambarawa di tengah pesatnya urbanisasi dan perubahan fungsi lahan di wilayah perkotaan.

Tabel 1 menggambarkan strategi pemerintah daerah dalam mengelola dinamika perubahan penggunaan lahan di kawasan Ambarawa melalui pendekatan insentif dan disinsentif secara terarah. Pemberian insentif diarahkan untuk mendorong pembangunan yang mendukung tujuan rencana tata ruang, seperti penyediaan hunian vertikal, perluasan ruang hijau, dan pengembangan fasilitas umum. Sementara itu, penerapan disinsentif bertujuan

membatasi jenis pembangunan yang berpotensi mengganggu keseimbangan lingkungan, merusak tata kota, atau menurunkan kualitas hidup masyarakat.

.Tabel 1. Contoh Penerapan Insentif dan Disinsentif dalam Penggunaan Lahan Perkotaan Ambarawa

Kategori	Bentuk Kebijakan	Tujuan
Insentif	Keringanan pajak properti untuk pembangunan perumahan vertikal	Meningkatkan ketersediaan hunian terjangkau
Insentif	Hibah untuk penyediaan ruang terbuka hijau	Memperluas ruang hijau kota dan meningkatkan kualitas lingkungan
Insentif	Kemudahan perizinan bagi pengembang gedung parkir umum	Mengurangi kepadatan kendaraan di kawasan pusat kota
Insentif	Dukungan finansial untuk pembangunan gedung serba guna	Mendorong pembangunan fasilitas publik
Disinsentif	Pembatasan zonasi untuk industri di kawasan padat penduduk	Melindungi kualitas lingkungan pemukiman
Disinsentif	Batasan ketinggian bangunan di pusat kota	Menjaga karakter visual dan kenyamanan tata ruang kota
Disinsentif	Pengenaan pajak tambahan pada alih fungsi lahan pertanian	Mengendalikan konversi lahan produktif secara berlebihan

Sumber: Hasil Analisis, 2025.

Ketentuan insentif dan disinsentif dalam Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kecamatan Ambarawa yang diberikan oleh pemerintah daerah kepada masyarakat secara perseorangan atau kelompok dan badan hukum atau perusahaan swasta. Pemberian insentif diberikan kepada pemerintah daerah sesuai dengan kewenangannya dengan tetap menghormati hak-hak masyarakat. Sedangkan dis-insentif merupakan perangkat untuk mencegah, membatasi pertumbuhan atau mengurangi kegiatan yang tidak sejalan dengan rencana tata ruang wilayah (Ristiva Putri Dirmaningrum et al., 2022). Misalnya, dengan memberikan insentif pada pengembangan kawasan hunian vertikal yang terjangkau, diharapkan dapat mengurangi konversi lahan pertanian dan memperbaiki kualitas perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Pengembangan ruang hijau yang didorong melalui insentif juga akan meningkatkan kualitas hidup warga, menciptakan ruang publik yang nyaman, serta mendukung upaya pelestarian lingkungan di tengah pesatnya urbanisasi.

Kebijakan insentif saja tidak cukup untuk memastikan keberlanjutan tata ruang yang optimal. Oleh karena itu, kebijakan disinsentif juga diterapkan untuk mengatasi potensi penyalahgunaan ruang yang bisa merusak keseimbangan ekologis dan tata kota. Disinsentif ini berfungsi sebagai pengendali untuk mencegah terjadinya konversi lahan yang tidak sesuai peruntukan, seperti pengalihan lahan pertanian menjadi kawasan industri atau pemukiman yang padat. Pada Rencana Tata Ruang Wilayah terdapat beberapa fakta yang harus dipenuhi

dalam penempatan lokasi yang sesuai untuk Kawasan pemukiman (Wulansari et al., 2024), antara lain yaitu:

1. Area permukiman sebaiknya tidak dibangun di zona yang termasuk dalam kawasan lindung atau memiliki fungsi konservasi.
2. Permukiman idealnya berada pada wilayah yang bebas dari pencemaran lingkungan, baik berupa polusi air, udara, kebisingan, maupun bentuk gangguan lainnya yang bersumber dari aktivitas antropogenik.
3. Penempatan permukiman perlu mempertimbangkan aspek mitigasi risiko, dengan memilih lokasi yang tidak rawan terhadap bencana alam seperti banjir, longsor, atau gempa bumi.
4. Di wilayah perkotaan yang memiliki bandara, pembangunan permukiman harus memperhatikan zona keselamatan penerbangan dan tidak menghalangi jalur lintasan pesawat udara.
5. Elevasi lahan tempat permukiman dibangun sebaiknya berada di bawah 1.000 meter dari permukaan laut untuk menjamin aksesibilitas, kenyamanan, dan ketersediaan infrastruktur.
6. Lahan yang digunakan untuk permukiman sebaiknya memiliki gradien lereng di bawah 15% guna meminimalkan risiko erosi serta mempermudah pembangunan infra-struktur.
7. Lokasi permukiman harus didukung oleh ketersediaan infrastruktur dan fasilitas umum yang cukup, seperti jalan, air bersih, sanitasi, dan layanan sosial dasar.
8. Permukiman harus terintegrasi secara fungsional dan spasial dengan pusat aktivitas ekonomi dan layanan perkotaan, agar mobilitas dan aksesibilitas penduduk dapat terjamin.

Selain kebijakan insentif dan kebijakan disinsentif, tingginya dampak pengembangan perkotaan yang dimiliki membuat pemerintah memberikan upaya lain untuk mendorong warga dalam memanfaatkan ruang secara optimal dan tidak menimbulkan dampak negatif bagi lingkungan sekitar. Salah satu upaya yang dilakukan adalah melalui Teknik Pengaturan Zonasi. Teknik Pengaturan Zonasi (TPZ) merupakan teknik pemberian fleksibilitas terhadap ketentuan-ketentuan umum Peraturan Zonasi (PZ), sekaligus memberikan insentif pembangunan yang ditetapkan melalui peraturan kepala daerah yang bertujuan agar peraturan zonasi ini dapat diterapkan secara bertanggung jawab oleh seluruh warga masyarakat yang tinggal didalamnya, karena kita tahu bahwa penduduk terus berkembang sedangkan ruang yang tersedia tetap tidak berubah (Qinggang He et al., 2024).

Adanya penerapan Teknik Pengaturan Zonasi (TPZ), diharapkan tercipta keseimbangan antara kebutuhan pengembangan wilayah dan upaya menjaga keteraturan pemanfaatan ruang sesuai perencanaan. Fleksibilitas yang diberikan melalui TPZ memungkinkan adaptasi

terhadap dinamika sosial, ekonomi, dan kebutuhan ruang tanpa harus melanggar prinsip dasar perencanaan tata ruang. Dengan adanya insentif dalam TPZ, masyarakat didorong untuk berpartisipasi aktif dalam pengelolaan ruang kota secara lebih bertanggung jawab, sehingga konversi lahan dan perubahan fungsi ruang dapat dikendalikan dengan tetap memperhatikan aspek keberlanjutan lingkungan, efisiensi ruang, serta keadilan sosial di kawasan perkotaan.

Dengan adanya regulasi yang membatasi konversi lahan secara berlebihan, pemerintah daerah dapat memastikan bahwa pertumbuhan kota tetap sejalan dengan visi dan tujuan jangka panjang dalam rencana tata ruang. Kombinasi kebijakan tersebut diharapkan pertumbuhan perkotaan di Ambarawa dapat berjalan lebih terkendali, berkelanjutan, dan mampu memenuhi kebutuhan masyarakat tanpa mengorbankan daya dukung dan daya tampung lingkungan. Pendekatan insentif dan disinsentif juga menjadi instrumen penting untuk mengarahkan perilaku pelaku pembangunan, baik dari sektor swasta maupun masyarakat, agar lebih selaras dengan visi pembangunan kota yang telah direncanakan.

SIMPULAN DAN SARAN

Permasalahan tata guna lahan di Kecamatan Ambarawa memberikan perhatian karena memiliki wilayah kecil dengan kepadatan penduduk terbanyak. Pada permasalahan tersebut, pemerintah telah mengupayakan melalui kebijakan insentif dan disinsentif. Hasil dari penelitian ini, berdasarkan sumber literatur bahwa kebijakan insentif dan disinsentif telah dioptimalkan oleh pemerintah Kecamatan Ambarawa. Pemberian insentif diberikan kepada pemerintah daerah sesuai dengan kewenangannya dengan tetap menghormati hak-hak masyarakat. Sedangkan disinsentif merupakan perangkat untuk mencegah, membatasi pertumbuhan atau mengurangi kegiatan yang tidak sejalan dengan rencana tata ruang wilayah. Selain hal itu, teknik pengaturan zonasi dapat dikaji lebih lanjut sebagai saran penelitian mendatang.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdullah, & Priyoga, I. (2023). *Analisa hirarki kluster perkotaan di wilayah Kabupaten Semarang*.
- Adlini, M. N., Dinda, A. H., Yulinda, S., Chotimah, O., & Merliyana, S. J. (2022). Metode penelitian kualitatif studi pustaka. *Edusmapul (Jurnal Pendidikan)*, 6(1).
- Amri, G. F., Yulianto, A. D., & Ramadhani, M. (2024). Dampak pertumbuhan perumahan terhadap ketersediaan lahan dan pengelolaan pertanahan di Kota Surakarta. *Jurnal Bengawan Solo: Pusat Kajian Penelitian dan Pengembangan Daerah Kota Surakarta*, 3(2).
- Badan Informasi Geospasial. (2022). *Inovasi geospasial dalam pengurangan risiko bencana*. <http://repository.stpn.ac.id/id/eprint/3791>
- BPS. (2024). *Luas daerah dan jumlah pulau menurut kecamatan di Kabupaten Semarang, 2024*. Badan Pusat Statistik Kabupaten Semarang.
- Burgess, R., Jenks, M., & Mike. (2000). *Compact cities: Sustainable urban forms for developing countries*. Library of Congress Cataloging in Publication Data.
- Dirmaningrum, R. P., Akbar, H. A. A., & Silviana, A. (2022). Control of spatial utilization in the spatial plan policy: Case of Ambarawa Ring Road, Semarang Regency. *Law Research Review Quarterly*, 8(3).
- Fitriyanto, R., & Susetyo, C. (2023). Prediksi perubahan penggunaan lahan terbangun berbasis cellular automata di Perkotaan Ngawi. *Jurnal Teknik ITS*, 12(1).
- He, Q., Cai, H., & Chen, L. (2024). Concept and method of land use conflict identification and territorial spatial zoning control. *Sustainability*, 16, 11177.
- He, S., Gong, X., Ding, J., & Ma, L. (2024). Environmental regulation influences urban land green use efficiency: Incentive or disincentive effect? Evidence from China. *Heliyon*, 10(9). <https://doi.org/10.1016/j.heliyon.2024.e30122>
- Li, S., Zhao, X., Pu, J., Miao, P., Wang, Q., & Tan, K. (2021). Optimize and control territorial spatial functional areas to improve the ecological stability and total environment in karst areas of Southwest China. *Land Use Policy*, 100. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2020.104940>
- Lubis, A. D., Arismawati, N., & Pratama, W. H. (2021). Kesesuaian penggunaan lahan terhadap rencana tata ruang wilayah Kabupaten Pringsewu (Studi kasus: Kecamatan Pringsewu, Kecamatan Ambarawa, dan Kecamatan Pagelaran). *Jurnal Pertanahan*, 11(2).
- Mahendra, I. M. A. (2022). Analisis ruang terbuka hijau dalam perspektif pembangunan kota berkelanjutan (Studi kasus kawasan pusat Kota Denpasar, Bali). *Vastuwidya*, 5(1).
- Maryanti. (2023). Integrasi tata ruang dan pertanahan untuk mengatasi pencemaran udara menuju pembangunan berkelanjutan. *Jurnal Pembangunan Kota Tangerang*, 1(2).

- Moliju, W., Dungga, W. A., & Mandjo, J. T. (2024). Kebijakan Pemerintah Kota Gorontalo terhadap maraknya pembangunan perumahan dan alih fungsi lahan pertanian. *Jurnal Begawan Hukum (JBH)*, 2(1). <https://journal.unisan.ac.id/index.php/JBH/article/view/84>
- Pradana, G. A., & Yesiana, R. (2025). Rencana penentuan pusat pelayanan kawasan perkotaan Ambarawa, Kabupaten Semarang. *Jurnal Penataan Ruang*, 20(1).
- Prayojana, T. W., Mardhatil, Fazri, A. N., & Saputra, B. (2020). Dampak urbanisasi terhadap permukiman kumuh (slum area). *Jurnal Kependudukan dan Pembangunan Lingkungan*, 2.
- Rahayu, P., Setiawan, M. R., & Hardiana, A. (2023). Fungsi ekonomi hutan kota (Studi kasus: Hutan Kota Sangga Buana, Lebak Bulus, Jakarta). *Region: Jurnal Pembangunan Wilayah dan Perencanaan Partisipatif*, 18(1).
- Ridlo, M. A., & Sari, A. R. (2021). Studi literatur: Identifikasi faktor penyebab terjadinya permukiman kumuh di kawasan perkotaan. *Jurnal Kajian Ruang*, 1(2).
- Rubiantoro, E. A. (2024). Analisis perkiraan dampak rencana pembangunan Jalan Tol Bawen–Yogyakarta di Kecamatan Ambarawa Kabupaten Semarang dilihat dari perspektif analisis 6 (enam) muatan KLHS. *Jurnal Indonesia Journal International (MIJI)*, 4(1). <https://doi.org/10.5555/miji.v4i1.171>
- Ruslisan, Zahira, F. S., & Dharmasanti, R. (2015). Prediksi perubahan penggunaan lahan terbangun terhadap kesesuaian rancangan tata ruang wilayah menggunakan regresi logistik biner berdasar data spasial dan penginderaan jauh di Kota Semarang. *Conference on Urban Studies and Development*.
- Sari, A. R., & Ridlo, M. A. (2021). Studi literature: Identifikasi faktor penyebab terjadinya permukiman kumuh di kawasan perkotaan. *Jurnal Kajian Ruang*, 1(2).
- Seo, S. N. (2023). Von Thünen’s spatial land use: Grasslands and cities. In *The Economics of Optimal Growth Pathways* (pp. 59–82).
- Sudmeier-Rieux, K., Fra.Paleo, U., Garschagen, M., Estrella, M., Renaud, F. G., & Jaboyedoff, M. (2015). Opportunities, incentives and challenges to risk-sensitive land use planning: Lessons from Nepal, Spain and Vietnam. *International Journal of Disaster Risk Reduction*, 14(3), 205–224. <https://doi.org/10.1016/j.ijdr.2014.09.009>
- Wahyuningsih, S. (2022). Evaluasi rencana tata ruang wilayah (RTRW) berdasarkan kerawanan banjir di Kota Semarang.
- Wulansari, R. A., & Hardi, R. T. (2024). Analisis kesesuaian lahan permukiman dengan menggunakan pendekatan analytical hierarchy process di Kelurahan Kademangan, Kota Tangerang Selatan. *Jurnal Tata Kota dan Daerah*, 16(1).