

## ABSTRAK

Tanah kosong di perkotaan atau *urban vacant land* (UVL) merupakan permasalahan optimalisasi lahan kota yang muncul seiring perkembangan urbanisasi kota-kota di dunia. Lahan sebagai sumber daya yang terbatas memerlukan optimalisasi dalam pemanfaatannya. UVL menimbulkan kemubaziran di tengah ketersediaan lahan yang semakin langka. UVL dapat menghasilkan eksternalitas negatif, menghambat pertumbuhan ekonomi, dan meningkatkan tingkat kriminalitas.

Penelitian-penelitian sebelumnya menunjukkan bahwa perubahan struktur sosial dan ekonomi mempengaruhi fenomena UVL di negara maju. Namun, faktor-faktor penyebab UVL yang terjadi pada skala meso-mikro belum diteliti secara mendalam, terutama pada kawasan perkotaan yang berkembang pesat. Penelitian ini mengisi gap tersebut dengan mengidentifikasi faktor-faktor spasial yang mempengaruhi fenomena UVL di kawasan perkotaan yang berkembang pesat.

Kawasan penelitian berada dalam koridor Jalan Siliwangi, yang mencakup kawasan permukiman di Kecamatan Gamping dan Kecamatan Mlati, Kabupaten Sleman. Kawasan tersebut dipilih karena merepresentasikan fenomena UVL pada kawasan perkotaan yang berkembang dengan pesat. Penelitian menggunakan metode campuran kuantitatif-kualitatif yang mengkombinasikan analisis korelasi dengan analisis kualitatif.

Hasil penelitian menunjukkan faktor-faktor spasial yang mempengaruhi UVL di Perkotaan Sleman adalah nilai lahan (ZNT), aksesibilitas persil, ireguleritas persil, bentuk persil, serta pola jaringan jalan. Keberadaan UVL di kawasan Perkotaan Sleman merupakan akibat mekanisme penawaran dan permintaan lahan yang berjalan secara tidak optimal. Atribut tiap persil mempengaruhi *demand* spesifik untuk penggunaan lahan tertentu. *Demand* lahan yang spesifik bersama dengan nilai lahan yang tinggi menyebabkan gap antara penawaran dan permintaan, sehingga lahan terlantar. Kawasan yang sedang mengalami perubahan guna lahan mengalami peningkatan aktivitas pasar lahan, sehingga cenderung memiliki konsentrasi UVL yang tinggi.

***Kata Kunci:*** kawasan perkotaan, mekanisme permintaan penawaran, pasar lahan, tanah terlantar, urban vacant land

## ABSTRACT

Urban vacant land (UVL) is widely considered as a land use problem in cities worldwide. UVL causes land scarcity in growing urban areas and prevents optimal land use. Moreover, UVL can generate negative externalities, hinder economic development, and increase crime rate.

The existing research on UVL reveals that economic and social structure changes may contribute to the emergence of UVL in developed countries. However, a question remains regarding micro-scale and meso-scale factors affecting the presence of UVL, especially in a fast growing cities. Hence, this research fills this gap by identifying spatial factors influencing the presence of UVL in a fast growing urban area.

This research identifies spatial factors affecting the presence of UVL in the area of Inner Ring Road in Gamping and Mlati, Sleman, Yogyakarta, Indonesia. This area was chosen because it represents the emergence of UVL in a fast growing urban area. This research used a mixed methods approach that combines correlation analysis and qualitative analysis.

The results show that land value zone (ZNT), parcel accessibility, parcel shapes, parcel sizes, and road patterns are the occurrence factors of UVL. UVL is a byproduct of suboptimal supply and demand mechanisms in the land market. Individual parcel attributes affect land demand for specific land use. This specific land demand together with the existing high land value creates a gap in supply and demand, leaving the land unused. The areas experiencing a land use change have the most active land market, thus they tend to develop high concentration of UVL.

**Key Words:** *urban area, supply and demand mechanism, land market, vacant land, urban vacant land*