

BAB II

LANDASAN TEORI

2.1 Definisi Lahan

Lahan merupakan bagian daratan dari permukaan bumi sebagai tempat manusia menjalankan aktivitasnya (Marbut, 1968). Maka dari itu, manusia sangat bergantung pada lahan karena lahan menyediakan sumber daya yang sangat berguna bagi manusia. Setiap sektor sangat membutuhkan lahan. Kalau tidak ada lahan, maka tidak akan ada pembangunan. Semakin pesatnya pembangunan yang dilakukan, akan menimbulkan keterbatasan dan kebutuhan lahan yang meningkat. Bertambahnya jumlah penduduk, kegiatan sosial, kegiatan ekonomi, serta meningkatnya perubahan penggunaan lahan di suatu wilayah.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 Tentang Penatagunaan Tanah disebutkan bahwa penatagunaan lahan adalah sama dengan pola pengelolaan tata guna tanah yang meliputi penguasaan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah yang berwujud konsolidasi pemanfaatan tanah melalui pengaturan kelembagaan yang terkait dengan pemanfaatan tanah sebagai satu kesatuan sistem untuk kepentingan masyarakat secara adil. Sedangkan, menurut Undang-Undang Pokok Agraria, tata guna lahan adalah struktur dan pola

pemanfaatan tanah, baik yang direncanakan maupun tidak, yang meliputi persediaan tanah, peruntukan tanah, penggunaan tanah, dan pemeliharaannya.

Lahan memiliki banyak fungsi bagi kehidupan manusia. Menurut FAO (*Food and Agriculture Organization*) pada tahun 1995, fungsi lahan yaitu :

a. Fungsi Produksi

Sebagai basis atau dasar bagi berbagai macam sistem penunjang kehidupan, melalui mekanisme biomassa yang menyediakan makanan, pakan ternak, serat, bahan bakar kayu, dan bahan-bahan biotik lainnya bagi manusia baik secara langsung atau melalui binatang ternak termasuk budidaya kolam dan tambak ikan.

b. Fungsi Lingkungan Biotik

Lahan merupakan basis bagi keberagaman daratan yang menyediakan habitat biologi dan plasma nutfah bagi tumbuhan, hewan, dan jasad mikro di atas maupun di bawah tanah.

c. Fungsi Penyimpanan

Lahan adalah Gudang sumber berbagai jenis bahan mentah dan mineral untuk dimanfaatkan bagi kehidupan manusia.

d. Fungsi Ruang Kehidupan

Lahan menyediakan sarana fisik untuk tempat tinggal manusia, industri, dan aktivitas sosial.

e. Fungsi Penghubung Sosial

Lahan menyediakan ruang untuk transportasi manusia, masukan produksi serta untuk pemindahan tumbuhan dan binatang antara daerah terpencil dari suatu ekosistem alami.

2.2 Alih Fungsi Lahan

2.2.1 Pengertian Alih Fungsi Lahan

Alih fungsi lahan dapat dikatakan sebagai penyesuaian atau perubahan peruntukan penggunaan yang disebabkan oleh beberapa faktor untuk memenuhi kebutuhan penduduk yang semakin meningkat jumlahnya dan bertambahnya tuntutan agar mutu kehidupan menjadi lebih baik. Alih fungsi lahan atau sering juga disebut sebagai konversi lahan adalah berubahnya satu penggunaan lahan ke penggunaan lainnya, sehingga permasalahan yang timbul akibat konversi lahan, banyak terkait dengan kebijakan tata guna tanah (Ruswandi, 2005).

Tidak jarang bahwa alih fungsi lahan disebut sebagai masalah (bersifat negatif) khususnya di sektor pertanian. Rendahnya hasil atau pendapatan di bidang pertanian juga menyebabkan beberapa petani menjual lahannya untuk memenuhi kebutuhan hidup yang secara tidak langsung hal tersebut menyebabkan alih fungsi lahan pertanian semakin meningkat.

2.2.2 Dampak Alih Fungsi Lahan Pertanian

Terjadinya perkembangan maupun perubahan pada suatu daerah akan menyebabkan berubahnya berbagai aspek dalam kehidupan masyarakat. Untuk masyarakat desa yang sangat bergantung pada sektor pertanian membuat ketersediaan lahan pertanian merupakan faktor terpenting untuk mencukupi

kebutuhan mereka. (Wahyunto, 2012) berpendapat bahwa perubahan penggunaan lahan dalam pelaksanaan pembangunan tidak bisa dihindari. Hal ini dapat terjadi karena dua faktor yaitu: (1) Adanya keperluan untuk memenuhi kebutuhan penduduk yang makin meningkat jumlahnya. (2) Meningkatnya tuntutan akan mutu kehidupan yang lebih baik.

Pada dasarnya, banyak masyarakat khususnya petani yang bergantung pada keberadaan sawah. Agar kebutuhan pangan masyarakat terpenuhi, otomatis diperlukan lahan pertanian yang luas. Tetapi, adanya alih fungsi lahan pertanian menyebabkan produksi pangan masyarakat mengalami penurunan dan sulit dipenuhi.

Pada umumnya alih fungsi lahan pertanian berdampak cukup besar pada bidang sosial dan ekonomi. Lahan pertanian yang semakin sempit menyebabkan dampak dalam jangka pendek maupun jangka panjang. Secara ekonomi, harga pangan akan semakin mahal karena hilangnya lapangan kerja bagi petani. Secara sosial, minat generasi muda untuk bekerja di bidang pertanian semakin berkurang. Hal ini juga menyebabkan bergesernya lapangan pekerjaan pertanian menjadi nonpertanian.

2.3 Perencanaan Kota dan Alih Fungsi Lahan Pertanian

Menurut (Rapoport, 1999), kota adalah suatu permukiman yang relatif besar, padat, dan permanen yang terdiri dari kelompok individu-individu yang heterogen dari segi sosial. Kota juga dapat diartikan sebagai suatu lokasi dengan konsentrasi penduduk atau permukiman, kegiatan sosial ekonomi, pemusatan, koleksi, dan

distribusi pelayanan jasa pemerintahan sosial ekonomi yang ditetapkan secara administratif.

Menurut Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 17/PRT/M/2009, rencana tata ruang wilayah adalah hasil perencanaan tata ruang pada wilayah yang merupakan kesatuan geografis beserta segenap unsur terkait yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek administratif. Berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2008, perencanaan kawasan perkotaan mempertimbangkan hal sebagai berikut:

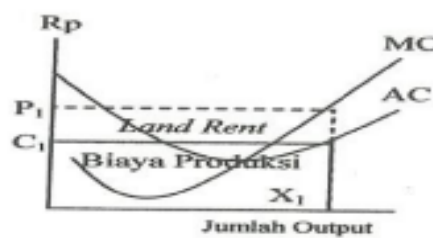
- a. Aspek ideologi, politik, sosial, ekonomi, budaya, lingkungan, teknologi, dan pertahanan dan keamanan Negara Kesatuan Republik Indonesia;
- b. Pendekatan pengembangan wilayah terpadu;
- c. Peran dan fungsi kawasan perkotaan;
- d. Keterkaitan antarkawasan perkotaan dan antara kawasan perkotaan dengan kawasan pedesaan;
- e. Keterpaduan antara lingkungan buatan dan daya dukung lingkungan alami; dan
- f. Pemenuhan kebutuhan penduduk kawasan perkotaan.

2.3.1 Sewa Tanah atau *Land Rent*

Land rent dapat didefinisikan sebagai pengembalian ekonomi dari lahan yang dapat bertambah atau akan bertambah akibat penggunaannya dalam proses produksi (Barlowe, 1978). Nilai *land rent* menggambarkan nilai ekonomi lahan atau harga yang didapat sebagai hasil dari investasi yang di mana lahan adalah faktor produksi dalam kegiatan usaha tani.

Teori *land rent* dicetuskan oleh Von Thunen. Menurut Von Thunen, tingkat sewa lahan adalah semakin mendekati pusat pasar maka akan semakin mahal, apabila semakin menjauh dari pusat pasar maka akan semakin murah. Von Thunen menentukan hubungan sewa lahan dengan jarak ke pasar dengan menggunakan kurva permintaan.

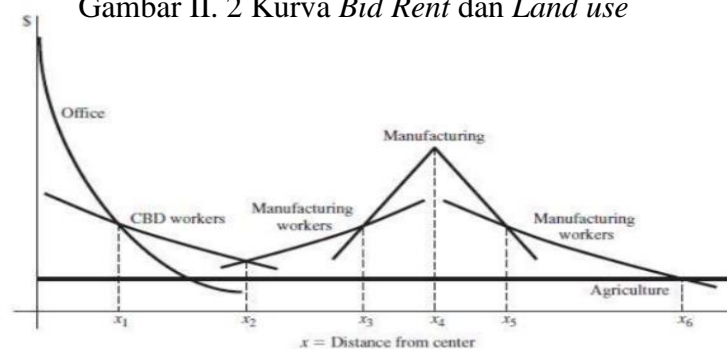
Gambar II. 1 Konsep Sewa Tanah



Sumber : Ahya Kamilah (2013)

Nilai ekonomi sewa tanah dipengaruhi oleh beberapa faktor seperti peruntukan penggunaan tanah, teknologi yang digunakan dalam penggunaan tanah, tingkat kesuburan tanah, dan juga lokasi. Berdasar dari faktor tersebut, besaran ekonomi lahan menurut peruntukannya dalam kegiatan produksi adalah sebagai berikut: (1) Perkantoran, (2) Manufaktur, (3) Perumahan, dan (4) Pertanian.

Gambar II. 2 Kurva *Bid Rent* dan *Land use*



Sumber : O'Sullivan (2012)

Keempat faktor tersebut berkaitan dengan kegiatan alih fungsi lahan. Berdasarkan peruntukan penggunaan lahan, penggunaan pertanian merupakan yang

paling rendah daripada penggunaan yang lainnya. Saat ini, pembangunan semakin berkembang pesat yang berpotensi mengalihfungsikan lahan pertanian karena memiliki nilai yang lebih rendah. Alih fungsi lahan pertanian berkaitan dengan hasil produksi pangan suatu daerah yang akan berdampak pada nilai PDRB pada suatu wilayah. Jika nilai PDRB sektor pertanian cukup kuat sebagai penopang ekonomi suatu wilayah, maka pengalihfungsian lahan mungkin masih bisa dihindari.

2.3.2 Pengaruh PDRB Terhadap Alih Fungsi Lahan Pertanian

Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) menurut Badan Pusat Statistik adalah nilai tambah bruto (*gross value added*) yang timbul dari seluruh sektor perekonomian di suatu wilayah. Nilai tambah adalah nilai yang ditambahkan dari kombinasi faktor produksi dan bahan baku dalam proses produksi. PDRB merupakan indikator penting terhadap pertumbuhan ekonomi suatu wilayah tertentu dalam periode tertentu.

Tingginya pertumbuhan ekonomi dari sektor nonpertanian akan mendesak pengalihfungsian lahan pertanian menjadi lahan nonpertanian. PDRB per kapita merupakan indikator untuk mengetahui peningkatan kesejahteraan masyarakat yang juga akan mendorong pembangunan infrastruktur maupun fasilitas lainnya seperti kawasan industri, perdagangan, perkantoran, dan lain-lain. Luasnya lahan yang tersedia cenderung akan dialihfungsikan menjadi lahan nonpertanian.

2.4 Teori Basis Ekonomi dan Alih Fungsi Lahan Pertanian

Teori ini dikemukakan oleh Harry W. Richardson pada tahun 1973. Teori basis ekonomi menyatakan bahwa faktor utama penentu pertumbuhan ekonomi

suatu daerah adalah hubungan langsung dengan permintaan akan barang dan jasa dari luar daerah. Pertumbuhan ekonomi suatu daerah tersebut menggunakan sumber daya lokal, termasuk bahan baku dan tenaga kerja untuk diekspor yang akan menghasilkan kekayaan daerah dan terciptanya lapangan pekerjaan.

Konsep dasar basis ekonomi membagi perekonomian menjadi dua sektor yaitu sektor-sektor basis dan sektor-sektor nonbasis (Glasson, 1990). Sektor-sektor yang mengekspor barang dan jasa keluar batas perekonomian masyarakat yang bersangkutan disebut sektor basis. Sedangkan, sektor-sektor yang menjadikan barang yang dibutuhkan oleh orang yang bertempat tinggal di dalam batas perekonomian masyarakat bersangkutan disebut sektor nonbasis. Aktivitas sektor basis menentukan pembangunan yang menyeluruh pada suatu daerah, sedangkan sektor nonbasis merupakan sektor sekunder yang bergantung pada perkembangan yang terjadi dari pembangunan yang menyeluruh.

2.4.1 Analisis *Shift Share*

Analisis *shift share* dilakukan untuk menganalisis peranan suatu sektor di suatu daerah terhadap sektor yang sama dalam perekonomian nasional. Analisis *shift share* membandingkan laju pertumbuhan suatu sektor di wilayah yang sempit (kabupaten) terhadap wilayah yang lebih luas (provinsi).

Kelebihan analisis *shift share* adalah metodenya yang sederhana dan juga dapat memberikan gambaran mengenai struktur ekonomi yang sedang terjadi. Sedangkan kelemahannya adalah hanya dapat digunakan untuk menganalisis, tidak adanya keterkaitan antar daerah, dan juga tidak dapat digunakan untuk melihat keterkaitan dari tiap sektor.

Analisis *shift share* mengasumsikan pertumbuhan ekonomi dipengaruhi oleh tiga komponen, yaitu *Regional Share*, *proportional shift*, dan *differential shift*.

Analisis *shift share* dapat dirumuskan dengan rumus sebagai berikut:

1. *Regional Share* atau *National Share*

Regional Share merupakan indikator untuk melihat bagaimana pengaruh pertumbuhan ekonomi nasional terhadap pertumbuhan ekonomi daerah. Untuk menghitung *regional share* dapat dihitung dengan rumus sebagai berikut:

$$N_{ij} = E_{ij} \times r_n$$

Keterangan :

N_{ij} = *regional share*

E_{ij} = PDRB sektor daerah pada awal tahun

r_n = pertumbuhan total PDRB suatu daerah (provinsi) selama periode

2. *Proportional Shift*

Proportional shift merupakan indikator untuk mengukur perubahan pertumbuhan maupun penurunan pada suatu daerah (kabupaten) terhadap daerah yang lebih tinggi (provinsi).

3. *Differential Shift* (C_{ij})

Differential shift merupakan suatu indikator untuk menentukan seberapa jauh daya saing suatu sektor ekonomi suatu daerah (kabupaten) dengan perekonomian yang cakupannya lebih luas (provinsi).

2.4.2 Analisis Daya Dukung Lahan dan Konversi Lahan

Peraturan Pemerintah Nomor 68 tahun 2002 tentang Ketahanan Pangan menyatakan bahwa ketahanan pangan adalah kondisi tercukupinya pangan bagi keluarga atau rumah tangga. Ketahanan pangan mencakup tiga aspek, yakni: (1)Ketersediaan, pangan mencukupi kebutuhan penduduk baik jumlah maupun kualitasnya. (2)Distribusi, swasembada pangan yang baik sehingga harga stabil dan terjangkau oleh rumah tangga. (3)Konsumsi, tiap rumah tangga mengonsumsi pangan yang berkecukupan. Maka dari itu, daya dukung lahan pertanian perlu ditingkatkan untuk memenuhi kebutuhan pangan masyarakat. Jika daya dukung lahan pertanian baik, maka pemenuhan kebutuhan pangan masyarakat akan terjamin.

Perhitungan Daya Dukung Lahan (DDL) menggunakan rumus dari Suhardjo dan Tukiran pada tahun 1990. Adapun rumus yang digunakan adalah sebagai berikut :

$$DDL = \frac{X}{K}$$

Keterangan:

$$X = \frac{\text{Luas lahan panen (ha)}}{\text{Jumlah penduduk (jiwa)}}$$

$$K = \frac{\text{Kebutuhan Fisik Minimum (KFM)}}{\text{Produksi Tanaman Pangan}}$$

Menurut Moniaga (2011), wilayah yang mampu berswasembada pangan adalah wilayah yang kebutuhan fisik minimum penduduknya tercapai. Kebutuhan Fisik Minimum Penduduk adalah sebesar 265 kg beras/orang/tahun.

Berdasarkan nilai daya dukung lahan yang diperoleh, maka ada tiga klasifikasi sebagai berikut:

- 1) Kelas I ($DDL > 2,47$), maka daya dukung lahan pertanian tinggi. Wilayah tersebut mampu swasembada pangan dan memberikan kehidupan yang layak bagi penduduknya.
- 2) Kelas II ($1 \leq DDL \leq 2,47$), maka daya dukung lahan pertanian optimal. Wilayah tersebut mampu swasembada pangan, tetapi belum bisa memberikan kehidupan yang layak bagi penduduknya.
- 3) Kelas III ($DDL < 1$), maka daya dukung lahan pertanian rendah. Wilayah tersebut belum bisa swasembada pangan dan belum bisa memberikan kehidupan yang layak bagi penduduknya.

Daya dukung lahan berkaitan dengan kegiatan konversi atau alih fungsi lahan pertanian. Apabila daya dukung lahan tinggi, maka eksistensi lahan pertanian harus dijaga kelestariannya dan sebaiknya meminimalisasi pengalihfungsian lahan. Tetapi, jika daya dukung lahan rendah, maka perlu menekan jumlah penduduk dan meningkatkan kemampuan lahan pertanian agar hasil panen yang diperoleh lebih maksimal. Kualitas lahan harus tetap lestari walaupun dilakukan pengalihfungsian lahan pertanian. Konversi lahan yang tidak terkendali akan menyebabkan daya dukung lahan rendah.