BAB II
TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini berisi tinjauan pustaka yang membahas tentang tata guna lahan perkotaan, struktur tata ruang dan pola pemanfaatan ruang kota dan aspek ekonomi masyarakat.

2.1 Tata Guna Lahan Perkotaan

Seperti yang diketahui, tanah merupakan sumber daya alam yang sangat penting untuk kelangsungan hidup manusia karena diperlukan dalam setiap kegiatan manusia. Di lain sisi, tanah juga dapat disebut sebagai lahan. Menurut Jayadinata (1999), lahan berarti tanah yang sudah ada peruntukannya dan umumnya ada pemiliknya baik itu milik perorangan maupun milik lembaga. Lebih lanjut juga dijelaskan bahwa tata guna tanah/lahan adalah pengaturan penggunaan tanah yang didalamnya tidak hanya membicarakan tentang penggunaan permukaan bumi di daratan tetapi juga tentang penggunaan permukaan bumi di lautan.

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 Tentang Penatagunaan Tanah dijelaskan bahwa Penatagunaan tanah 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. Jayadinata (1999) mengemukakan Ada 3 hal yang menjadi penentu dalam tata guna tanah/lahan yaitu:

a. Perilaku masyarakat sebagai penentu

Perilaku dan tindakan manusia dalam tata guna tanah disebabkan oleh kebutuhan dan keinginan manusia yang berlaku baik dalam kehidupan social maupun dalam kehidupan ekonomi misalnya pengaturan lokasi tempat tinggal, tempat bekerja dan tempat rekreasi.

b. Penentu yang berhubungan dengan kehidupan ekonomi

Dalam kehidupan ekonomi, daya guna dan biaya merupakan hal yang penting, oleh karena itu diadakan pengaturan tempat sekolah supaya ekonomis

begitu juga dengan program lalita (rekreasi) diatur sedemikian rupa sehingga ekonomis. ini merupakan hal yang berhubungan dengan pendapatan per kapita dan sebagainya.

c. Kepentingan umum sebagai penentu

Kepentingan umum yang menjadi penentu dalam tata guna tanah/lahan meliputi kesehatan, keamanan, moral dan kesejahteraan umum (termasuk kemudahan, keindahan, kenikmatan) dan sebagainya.

2.1.1 Teori Pola Guna Lahan Perkotaan

Menurut Yunus (2000) untuk memahami struktur tata ruang kota secara internal digunakan 5 pendekatan, salah satunya Pendekatan Ekologikal. Pada pendekatan ini kota dipandang sebagai objek studi dan di dalamnya terdapat masyarakat yang kompleks, telah mengalami proses interrelasi antar manusia dan antara manusia dengan lingkungannya. Pontoh dan Kustiwan (2009) menjelaskan terdapat tiga teori utama dalam pendekatan ini yang merupakan pola keteraturan penggunaan lahan kota yaitu:

a. Concentric Zone Model

Teori ini dikemukakan oleh B.W Burgess atas struktur kota besar Chicago pada tahun 1920an. Teori ini menjelaskan bahwa penggunaan lahan kota berawal dari pusat kemudian membentuk zona konsentrik secara berjenjang. Pada teori zona konsentrik tersebut terdapat 5 zona yaitu:

1. Pusat Kota (*Central Business District*)

Zona ini menjadi pusat kehidupan komersial dan sosial. Di dalamnya terdapat bangunan kantor, hotel, bank, bioskop, pasar dan took pusat perbelanjaan.

2. Zona Transisi

Zona ini merupakan kawasan industri yang di dalamnya terdapat rumah – rumah sewaan, pabrik dan perumahan buruh.

3. Zona Kaum Buruh

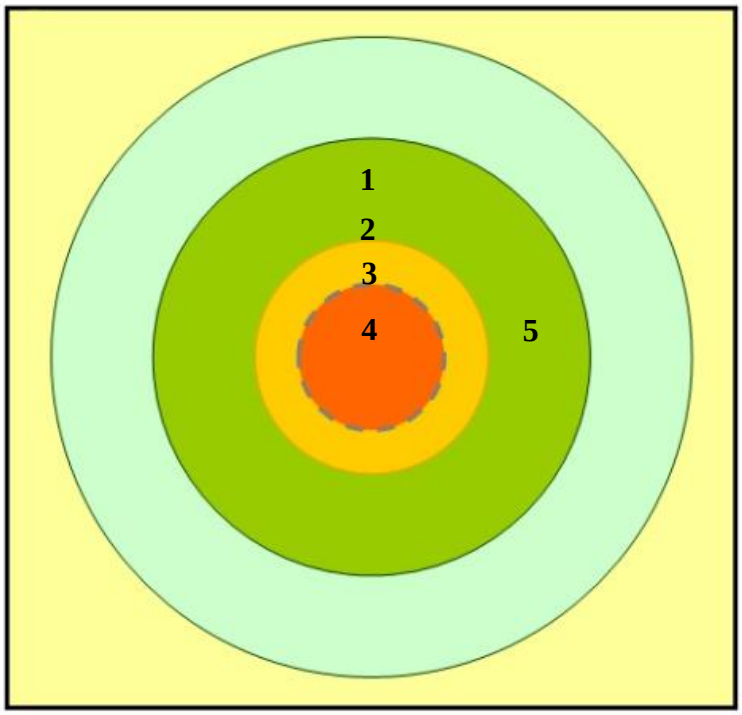
Zona ini merupakan kawasan perumahan untuk tenaga kerja pabrik.

4. Zona Kaum Kelas Menengah

Zona ini merupakan kawasan perumahan yang luas untuk tenaga kerja halus dan kamu kelas menengah. Rumah – rumah di zona ini tidak berhimpitan satu sama lain.

5. Zona Komuter

Zona ini merupakan kawasan perumahan masyarakat golongan menengah ke atas yang setiap harinya bekerja di pusat kota.

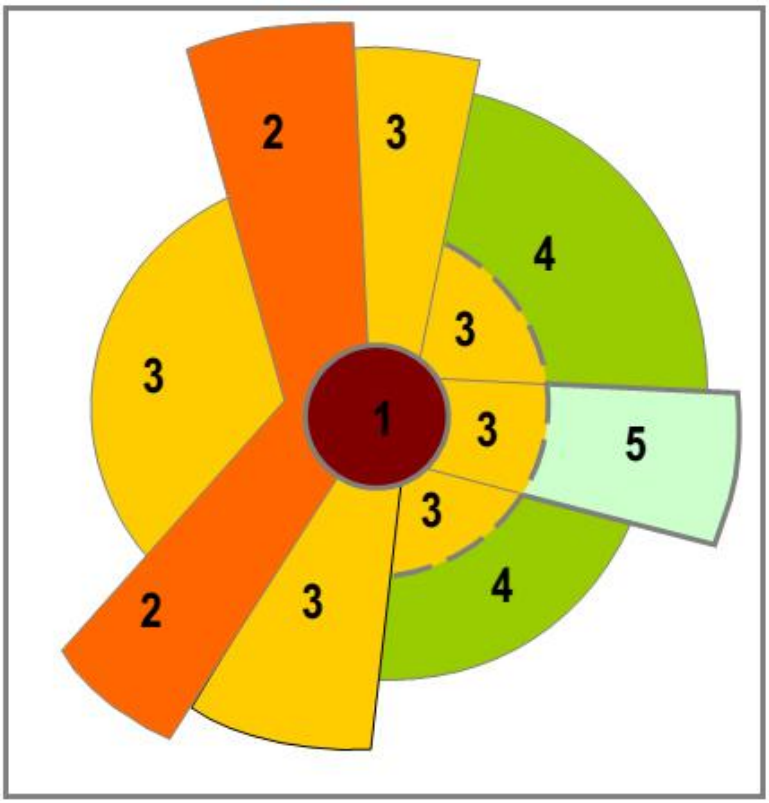


Gambar II.1
Teori Concentric Zone Model

b. Sectoral Model

Teori ini dikemukakan oleh Homer Hoyt yang melakukan riset pada tahun 1930an. Teori ini berpendapat bahwa pengelompokan tata guna tanah menjulur seperti irisan kue tart. Pada saat itu terjadilah perbedaan kawasan kota berdasarkan jenis pergedungan atau kelompok penduduk. Dalam teori ini terdapat 5 zona yaitu:

1. Pusat Kota (*Central Business District*)
2. Industri ringan dan perdagangan
3. Perumahan kelas menengah ke bawah
4. Perumahan kelas menengah ke atas
5. Perumahan kelas atas

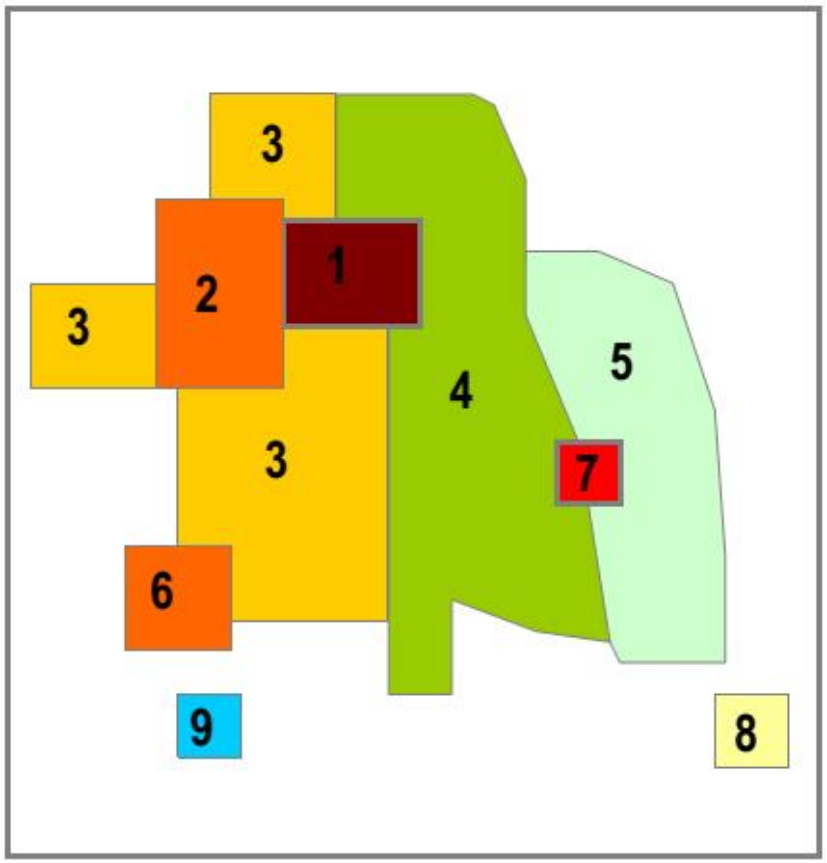


Gambar II.2
Teori Sectoral Model

c. Multiple Nuclei

Teori ini dikemukakan oleh Harris dan Ullman pada tahun 1945. Teori ini berpendapat bahwa kenyataannya lebih kompleks dari apa yang sekedar diteorikan oleh Burgess dan Hoyt. Teori ini menjelaskan secara khusus bahwa pertumbuhan kota yang bermula dari satu pusat menjadi ruwet bentuknya. Ini disebutkan oleh munculnya pusat – pusat tambahan yang masing – masing akan berfungsi menjadi kutub pertumbuhan. Pada teori ini terdapat 9 zona yaitu:

1. Pusat kota (*Central Business District*)
2. Industri ringan dan perdagangan
3. Perumahan kelas menengah ke bawah
4. Perumahan kelas menengah ke atas
5. Perumahan kelas atas
6. Industri berat
7. Sub pusat kota
8. Perumahan suburban
9. Industri suburban



Gambar II.3
Teori Multiple Nuclei

2.1.2 Perubahan Guna Lahan

Bentuk dari penggunaan lahan adalah pemanfaatan lahan. Pemanfaatan lahan tersebut dapat berupa pemanfaatan dari lahan yang belum terbangun menjadi lahan terbangun atau berupa konversi dari satu jenis pemanfaatan ke pemanfaatan lainnya. Salah satu tujuan utama dari pemanfaatan lahan adalah untuk mendapatkan nilai tambah tertinggi dari kegiatan yang diselenggarakan di atas lahan. Hermanto (2005) kegiatan yang diselenggarakan di atas lahan memiliki keterkaitan baik dengan kegiatan lainnya maupun dengan lingkungan hidup dan aspek sosial budaya masyarakat. Penyelenggaran kegiatan tersebut dapat menimbulkan berbagai dampak sehingga perlu diantisipasi dengan pengaturan pemanfaatan lahan.

Menurut Chapin dan Kaiser (1979) kebutuhan penggunaan lahan dalam struktur tata ruang kota/wilayah berkaitan dengan 3 sistem yang ada yaitu:

a. Sistem kegiatan, manusia dan kelembagaannya untuk memenuhi kebutuhannya berinteraksi dalam waktu dan ruang.
b. Sistem pengembangan lahan yang berfokus untuk kebutuhan manusia dalam aktifitas kehidupan.
c. Sistem lingkungan berkaitan dengan kondisi biotik dan abiotik dengan air, udara dan material.

Soegijoko (1997) menjelaskan bahwa pengertian konversi lahan atau perubahan guna lahan adalah alih fungsi atau mutasi lahan secara umum menyangkut tranformasi dalam pengalokasian sumber daya lahan dari satu penggunaan ke penggunaan lain. Catanese (1992) mengatakan bahwa dalam perencanaan penggunaan lahan sangat dipengaruhi oleh manusia, aktifitas dan lokasi, dimana hubungan ketiganya sangat berkaitan, sehingga dapat dianggap sebagai siklus perubahan penggunaan lahan.

Perubahan guna lahan dari satu jenis penggunaan ke penggunaan lain perlu diperhatikan secara khusus. Hermanto (2005) menjelaskan bahwa ada beberapa isu penting yang dihadapi saat ini berkaitan dengan perubahan guna lahan yaitu:

a. Konversi lahan – lahan berfungsi lindung menjadi lahan budidaya yang berakibat pada menurunnya kemampuan kawasan dalam melindungi kekayaan plasma nutfah dan menurunnya keseimbangan tata air wilayah.
b. Konversi lahan pertanian produktif menjadi lahan non pertanian secara nasional telah mencapai 35.000 hektar per tahun. Khusus untuk lahan pertanian beririgasi di Pulau Jawa, laju alih fungsinya telah mencapai 13.400 hektar per tahun yang tentunya di samping mengancam ketahanan pangan nasional, juga dapat mengganggu keseimbangan lingkungan.
c. Konversi ruang terbuka hijau di kawasan perkotaan menjadi lahan terbangun telah menurunkan kualitas lingkungan kawasan perkotaan.

2.1.3 Faktor Penyebab Perubahan Guna Lahan

Pada penelitian yang dilakukan Yusran (2006) diketahui bahwa perubahan guna lahan terjadi karena dua faktor yaitu faktor eksternal dan faktor internal. Faktor eksternal berupa pengaruh aktivitas diluar wilayah studi, sedangkan faktor internal berupa perkembangan penduduk, transformasi sosial, ketersediaan lahan,

kelengkapan sarana prasarana dan utilitas kota, aksesibilitas, ketersediaan fasilitas perkotaan, sistem transportasi dan aktivitas perekonomian kota.

Suputra dkk (2012) menjelaskan bahwa faktor yang mempengaruhi alih fungsi lahan adalah faktor kondisi lahan (harga jual lahan, lokasi lahan). Selain itu Suputra dkk (2012) juga mendapatkan bahwa faktor yang mempengaruhi alih fungsi lahan yaitu faktor ketergusuran (keterkaitan dengan kondisi penduduk), faktor pemanfaatan lahan (untuk kepentingan sendiri) dan faktor ketidakefektifan lahan.

2.1.4 Perubahan Guna Lahan Secara Spasial

Antoko dkk (2008) menjelaskan tentang perubahan fungsi hutan. Berdasarkan *overlay* peta penggunaan lahan dan kawasan hutan diketahui bahwa telah terjadi perubahan fungsi hutan menjadi penggunaan lain seperti permukiman, perkebunan, sawah dan tambak. Hal ini disebabkan oleh tingginya permintaan terhadap lahan akibat kebutuhan sosial ekonomi dan belum dilakukannya kegiatan tata batas kawasan hutan.

Yuliantok (2010) mengidentifikasi perubahan guna lahan akibat dibangun fasilitas pendidikan. Dijelaskan bahwa yang memberikan pengaruh terhadap perubahan penggunaan lahan hanya sekolah berjenjang SMP dan SMA. Namun perubahan tersebut kecil.

Penelitian yang dilakukan oleh Tatura (2010) menjelaskan tentang perubahan tata guna lahan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Gorontalo. Hal ini dilakukan dengan cara membandingkan guna lahan yang terjadi saat ini (eksisting) dengan RTRW Kota Gorontalo. Diketahui bahwa terjadi perubahan guna lahan yaitu adanya pembangunan yang menyimpang dari RTRW.

Arsyad (2012) melihat perubahan lahan pertanian di Kabupaten Takalar Sulawesi Selatan menggunakan citra satelit Landsat 5 TM. Selama kurun waktu 10 tahun diketahui terjadi penyusutan lahan pertanian. Sejalan dengan penelitian Arsyad (2012), penelitian yang dilakukan oleh As-syakur (2011) juga berupa penelitian yang melihat secara spasial. Rahman membahas tentang perubahan penggunaan lahan yang terjadi di Provinsi Bali dalam kurun waktu 2003-2008 menggunakan citra satelit. Dari penelitian diketahui bahwa penggunaan lahan

pemukiman dan sawah irigasi merupakan tipe penggunaan lahan terluas yang mengalami perubahan.

Jadi dapat dilihat bahwa dalam kurun waktu tertentu penggunaan lahan dapat berubah dari suatu penggunaan ke penggunaan yang lain. Hal ini dapat disebabkan oleh tingginya permintaan terhadap lahan akibat kebutuhan sosial ekonomi masyarakat.

2.1.5 Dampak Perubahan Guna Lahan Terhadap Sosial Ekonomi

Pewista dan Harini (2011) menjelaskan alih fungsi lahan mempengaruhi pendapatan dan mata pencaharian masyarakatnya. Ada pendapatan yang meningkat karena mendapatkan pekerjaan yang lebih baik, juga yang pendapatannya menurun karena lahan yang dimilikinya untuk bekerja semakin sempit.

Sedangkan Lutfi (2006) menjelaskan bahwa pola alih fungsi lahan telah menyebabkan karakteristik pekerjaan dan mata pencaharian penduduk setempat bergeser secara mendasar tetapi dalam banyak hal pada dasarnya pergeseran pekerjaan dan mata pencaharian tersebut tidak menjamin peningkatan taraf ekonomi penduduk secara struktural.

2.2 Struktur Tata Ruang dan Pola Pemanfaatan Ruang Kota

Ruang tidak bisa dipisahkan dengan kehidupan manusia. Menurut Ernawi (2012) Hubungan manusia dengan ruang secara lingkungan dapat dibagi dua, yaitu hubungan dimensional serta hubungan psikologi dan emosional. Hubungan dimensional menyangkut dimensi-dimensi yang berkaitan dengan tubuh dan pergerakan kegiatan manusia. Hubungan psikologis dan emosional menentukan ukuran-ukuran kebutuhan ruang untuk kegiatan manusia.

Menurut Undang – Undang Nomor 26 Tahun 2007 struktur ruang adalah susunan pusat-pusat permukiman dan sistem jaringan prasarana dan sarana yang berfungsi sebagai pendukung kegiatan sosial ekonomi masyarakat yang secara hierarkis memiliki hubungan fungsional sedangkan pola ruang adalah distribusi peruntukan ruang dalam suatu wilayah yang meliputi peruntukan ruang untuk fungsi lindung dan peruntukan ruang untuk fungsi budidaya.

Pemanfaatan ruang adalah upaya untuk mewujudkan struktur ruang dan pola ruang sesuai dengan rencana tata ruang melalui penyusunan dan pelaksanaan program beserta pembiayaannya. Pada pelaksanaannya, pemanfaatan ruang dapat dilakukan secara vertikal maupun pemanfaatan ruang di dalam bumi (bawah tanah). Pontoh dan Kustiwan (2009) menjelaskan bahwa wujud struktural pemanfaatan ruang kota diantaranya meliputi hirarki pusat pelayanan kegiatan perkotaan seperti pusat kota, pusat bagian wilayah kota, dan pusat lingkungan yang ditunjang dengan sistem prasarana jalan seperti jalan arteri, jalan kolektor dan jalan lokal.

2.2.1 Pembagian Kawasan

Dalam perencanaan tata ruang kota biasanya kawasan dibedakan menurut fungsi utamanya yaitu kawasan lindung dan kawasan budidaya. Kawasan lindung merupakan kawasan yang memiliki fungsi utama melindungi kelestarian lingkungan hidup yang mencakup sumber daya alam dan sumber daya buatan. Kawasan lindung terdiri dari:

- Kawasan hutan lindung.
- Kawasan yang memberikan perlindungan terhadap kawasan bawahannya, yang meliputi kawasan bergambut dan kawasan resapan air.
- Kawasan perlindungan setempat, yang meliputi sempadan pantai, sempadan sungai, kawasan sekitar danau atau waduk, kawasan sekitar mata air.
- ruang terbuka hijau (RTH) kota, yang antara lain meliputi taman RT, taman RW, taman kota dan permakaman.
- kawasan suaka alam dan cagar budaya.
- kawasan rawan bencana alam, yang meliputi kawasan rawan tanah longsor, kawasan rawan gelombang pasang dan kawasan rawan banjir.
- kawasan lindung lainnya.

Kawasan budidaya merupakan kawasan yang memiliki fungsi utama untuk dibudidayakan atas dasar kondisi dan potensi sumber daya alam, sumber daya manusia dan sumber daya buatan. Kawasan budidaya terdiri dari:

- Kawasan perumahan yang dapat dirinci, meliputi perumahan dengan kepadatan tinggi, perumahan dengan kepadatan sedang, dan perumahan dengan kepadatan rendah.

- Kawasan perdagangan dan jasa, yang diantaranya terdiri atas pasar tradisional, pusat perbelanjaan dan toko modern.
- Kawasan perkantoran yang diantaranya terdiri atas perkantoran pemerintahan dan perkantoran swasta.
- Kawasan industri, yang meliputi industri rumah tangga/kecil dan industri ringan.
- Kawasan pariwisata, yang diantaranya terdiri atas pariwisata budaya, pariwisata alam, dan pariwisata buatan.
- Kawasan ruang terbuka non hijau
- Kawasan ruang evakuasi bencana meliputi ruang terbuka atau ruang-ruang lainnya yang dapat berubah fungsi menjadi melting point ketika bencana terjadi.
- Kawasan peruntukan ruang bagi kegiatan sektor informal.
- Kawasan peruntukan lainnya, meliputi antara lain: pertanian, pertambangan (disertai persyaratan yang ketat untuk pelaksanaan penambangannya), pelayanan umum (pendidikan, kesehatan, peribadatan, serta keamanan dan keselamatan), militer, dan lain-lain sesuai dengan peran dan fungsi kota.

2.3 Aspek Ekonomi Masyarakat

Ekonomi merupakan kegiatan yang bertujuan untuk memenuhi kebutuhan dan keinginan atau untuk peningkatan kualitas kehidupan masyarakat (Noor, 2013). Samuelson dan Nordhaus (1993) menjelaskan "ilmu ekonomi merupakan suatu studi tentang perilaku orang dan masyarakat dalam memilih cara menggunakan sumber daya yang langka dan memiliki beberapa alternatif penggunaan dalam rangka memproduksi berbagai komoditi untuk kemudian menyalurkannya baik saat ini maupun di masa depan kepada berbagai individu dan kelompok yang ada dalam suatu masyarakat."

Jika berbicara tentang ekonomi masyarakat, hal yang paling sering diungkapkan adalah kesejahteraan masyarakat. Kesejahteraan masyarakat dapat diukur dengan melihat dua hal yaitu mata pencaharian dan pendapatan masyarakat.

2.3.1 Mata Pencaharian

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (2008) mata pencaharian adalah pekerjaan atau pencaharian utama (yang dikerjakan untuk kebutuhan sehari-hari). Mubyarto (1985) menjelaskan bahwa mata pencaharian terbagi menjadi 9 jenis yaitu:

1. Petani atau nelayan meliputi sawah, tegalan, tambak, kebun/perkebunan, peternakan;
2. Buruh tani meliputi buruh tani, ternak, tambak, pengemudi traktor;
3. Buruh industri meliputi buruh kasar industri, buruh pengrajin, operasi mesin, buruh pengolahan hasil pertanian;
4. Usaha industri atau penjual meliputi pengelolaan hasil pertanian, tekstil, batik, jahit, industri plastik, industri makanan dan minuman, pande besi;
5. Pedagang atau penjual meliputi pemilik toko, pelayan toko, pedagang keliling (hasil pertanian, pedagang es dan pedagang bakso), kios/warung;
6. Pekerjaan angkutan yaitu sopir, kenek, tukang becak, pengusaha angkutan, ojek;
7. Pekerjaan bangunan yaitu pengusaha bangunan, tukang/buruh bangunan, tukang kayu dan mandor bangunan;
8. Profesional meliputi tenaga kesehatan (PLKB, bidan), seniman, guru/dosen, Pegawai Negeri, pamong, polisi, TNI, tenaga lain (termasuk guru mengaji, pengurus masjid);
9. Pekerjaan jasa meliputi pelayan rumah makan, pembantu rumah tangga, binatu/tukang cuci, penata rambut, dukun bayi/pijat, mencari barang di alam bebas, tenaga jasa lain (tukang kebun, jasa keamanan/ bukan pegawai negeri dan tukang pikul).

2.3.2 Pendapatan

Menurut Sukirno (2006) pendapatan adalah jumlah penghasilan yang diterima oleh penduduk atas prestasi kerjanya selama satu periode tertentu, baik harian, mingguan, bulanan ataupun tahunan. Ada tiga klasifikasi pendapatan yaitu:

- Pendapatan Pribadi

Pendapatan pribadi adalah semua jenis pendapatan yang diperoleh tanpa memberikan suatu kegiatan apapun yang diterima penduduk suatu Negara.

- Pendapatan Disposibel

Pendapatan Disposibel merupakan pendapatan pribadi dikurangi pajak yang harus dibayarkan oleh para penerima pendapatan, sisa pendapatan yang siap dibelanjakan inilah yang dinamakan pendapatan disposibel.

- Pendapatan Nasional

Pendapatan nasional adalah nilai seluruh barang-barang jadi dan jasa-jasa yang diproduksikan oleh suatu Negara dalam satu tahun.

Pendapatan masyarakat sangat tergantung dari lapangan usaha, pangkat dan jabatan pekerjaan, tingkat pendidikan umum, produktivitas, prospek usaha, permodalan dan lain – lain. Faktor – faktor tersebut menjadi penyebab perbedaan tingkat pendapatan masyarakat. Di dalam perekonomian ada dua faktor yang menyebabkan permintaan ke atas suatu barang berubah apabila harga barang itu mengalami perubahan, salah satunya yaitu efek pendapatan. Sukirno (2005) menjelaskan efek pendapatan merupakan fenomena berkurangnya daya beli masyarakat terhadap suatu barang yang naik harganya karena pendapatan mereka yang tidak mengalami perubahan.