BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini menguraikan mengenai beberapa kajian teoritis yang diharapkan dapat menjadi dasar dari penyusunan serta pelaksanaan penulisan laporan ini.

2.1 Penggunaan lahan

Berdasarkan 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.

Penggunaan lahan memiliki sifat atau karakteristik yang spesifik. Sifat-sifat lahan *(land Characteristics)* adalah atribut atau keadaan unsur-unsur lahan yang dapat diukur atau diperkirakan, seperti tekstur tanah, struktur tanah, kedalaman tanah, jumlah curah hujan, distribusi hujan, temperatur, drainase tanah, jenis vegetasi, dan sebagainya (Muryono, 2008). Penggunaan lahan *(land use)* diartikan sebagai setiap bentuk intervensi (campurtangan) manusia terhadap lahan dalam rangka memenuhi kebutuhan hidupnya baik materil maupun spiritual.

Sistem klasifikasi penggunaan lahan kota yang dipakai adalah sistem klasifikasi menurut Sutanto (1994) dengan sedikit perubahan (disesuaikan dengan kondisi penggunaan lahan di daerah penelitian). Untuk lebih jelasnya system klasifikasi penggunaan lahan kota dapat di lihat pada **Tabel II-1**.

Tabel II-1.

Sistem Klasifikasi Penggunaan Lahan Kota

NO	Tingkat Kerincian Klasifikasi			
1	Tingkat I	Tingkat II	Tingkat II	Tingkat IV
	Daerah Kota	Permukiman	-Pola Teratur	- Kepadatan rendah
				- Kepadatan sedang
			-Pola setengah teratur	- Kepadatan rendah
				- Kepadatan sedang
				- Kepadatan tinggi
			-Pola tidak teratur	- Kepadatan rendah
				- Kepadatan sedang
				- Kepadatan tinggi
				-Kepadatan sangat tinggi
		Perdagangan	-Pasar	
			-Pom bensin	
			-Pusat perbelanjaan	-Besar –Kecil
			-Pertokoan	
		Industri	-Pabrik/perusahaan	
			-Gudang	
		Transportasi	-Jalan	
			-Stasiun/terminal	-Kereta api/Bis/Angkutan
		Jasa	-Kelembagaan	Perkantoran, sekolah/kampus
			-Non-Kelembagaan	Hotel
		Rekreasi	-Kebun binatang	
			-Lapangan Olah raga	
			-Stadion	
			-Gedung Pertunjukan	
		Tempat ibadah	-Masjid	
			-Greja	
		Pertanian	-Sawah	
			-Tegalan	
			-Kebun Campuran	
		Hutan	-Hutan/Taman wisata	

NO	Tingkat Kerincian Klasifikasi			
		Lain-lain	-Kuburan	-Umum
				-Makam pahlawan
			-Lahan kosong	
			-Lahan sedang dibangun	

Sumber : Sutanto, 1994

2.1.1 Lahan Permukiman

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 menyebutkan bahwa permukiman adalah bagian dari lingkungan hunian yang terdiri atas lebih dari satu satuan perumahan yang mempunyai prasarana, sarana, utilitas umum, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain dikawasan perkotaan atau kawasan perdesaan.

Permukiman merupakan suatu kebutuhan pokok yang sangat penting dalam kehidupan manusia. Dari deretan lima kebutuhan hidup manusia yang meliputi sandang, pangan, permukiman, pendidikan dan kesehatan, nampak bahwa permukiman menempati posisi yang sentral, dengan demikian peningkatan permukiman akan meningkatkan pula kualitas hidup.

Dewasa ini, manusia bermukim bukan hanya sekedar sebagai tempat berteduh, namun lebih dari itu mencakup rumah dan segala fasilitasnya seperti persediaan air minum, penerangan, transportasi, pendidikan, kesehatan dan lainnya. Sesuai dengan pengertian yang dikemukakan oleh Sumatmadja (1988) bahwa Permukiman adalah bagian permukaan bumi yang dihuni manusia meliputi segala sarana dan prasarana yang menunjang kehidupanya yang menjadi satu kesatuan dengan tempat tinggal yang bersangkutan.

2.1.2 Kegiatan Komersial

Nilai komersial memiliki pengertian sesesuatu yang memungkinkan seseorang untuk menarik keuntungan dari kegiatan yang diciptakan. Kegiatan komersial adalah suatu kegiatan yang dilakukan oleh orang baik pribadi atau badan yang bertujuan untuk mendapatkan suatu keuntungan, baik secara langsung ataupun tidak langsung.

Kegiatan komersial mengandung pengertian kegiatan pertukaran atau jual/beli barang dan jasa untuk mendapatkan keuntungan dengan cara perdagangan dan seluruh kegiatan pendukungnya seperti transportasi, komunikasi, perbankan dan sebagainya (Sungguh, Asad, 1992). Kegiatan komersial dapat diklasifikasikan berdasarkan berbagai aspek antara lain:

1. Berdasarkan lokasi dan lingkup pelayanannya, klasifikasi kegitan komersial sebagai bentuk jasa perusahan menjadi tipe kegiatan komersial jalur utama, pinggiran kota, pusat kota dan lokal. Masing-masing tipe kegiatan komersial tersebut memiliki standar bentuk tempat usaha yang berbeda-beda sesuai dengan jumlah tenaga kerja yang tersedia (Hok, 1989).
2. Berdasarkan jenis barang dan sifat kegiatan, dapat diklasifikasikan sebagai berikut:

    - *Convenience Shop*, meliputi kegiatan perdagangan, barang-barang kebutuhan sehari-hari dengan harga yang relatif murah, frekuensi pembelian tinggi, daerah jangkauan pekayanan rendah atau sempit dan tingkat pengembalian modal kecil.

      Contohnya adalah warung dan kios.

    - *Shopping Shop*, meliputi kegiatan perdagangan barang yang memiliki frekuensi pembelian agak jarang, daerah jangkauan pelayanan agak luas dan tingkat pembelian modal cukup tinggi.

      Contohnya adalah toko pakaian dan salon,

    - *Speciality Shop*, meliputi kegiatan perdagangan barang yang memiliki frekuensi pembelian jarang, tingkat sewa dan pengembalian modal tinggi dan daerah jangkauan pelayanan luas.

      Contohnya adalah toko furniture.

    - *Departement and Multiple Stores*, meliputi beraneka jenis barang yang disajikan dalam bangunan yang nyaman dan khusus.

      Contohnya adalah Yogya dan Matahari. Service Shop, seringkali berbentuk ruang kerja/ bengkel, memiliki tingkat sewa dan

pengembalian modal kecil, frekuensi pembelian jarang dan wilayah jangkauan pelayanan luas.

3. Berdasarkan hirarkinya, dibedakan berdasarkan skala pelayanan (jumlah penduduk, jenis komoditi, jenis fasilitas ekonomi dan ukuran kawasan. Terdiri dari *neighbourhood, community, regional*, dan *superregional centers*.

4. Berdasarkan definisi BPS dalam mengklasifikasikan kelompok lapangan usaha. Kegiatan komersial termasuk ke dalam sektor tersier yang mencakup jenis kegiatan sebagai berikut:

    - Sektor perdagangan, hotel dan restoran. Mencakup tiga sub sektor yaitu:

        a. Perdagangan besar dan eceran. Meliputi kegiatan membeli dan menjual barang, baik barang baru maupun barang bekas, untuk tujuan penyaluran/pendistribusian tanpa merubah sifat barang tersebut.

        b. Hotel, mencakup kegiatan penyediaan akomodasi yang menggunakan sebagian atau seluruh bangunan sebagai tempat penginapan (hotel berbintang maupun tidak berbintang) serta berbagai jenis penginapan lainnya.

        c. Restoran, mencakup kegiatan usaha penyediaan makanan dan minuman yang pada umumnya dikonsumsi di tempat penjualan.

    - Sektor pengangkutan dan komunikasi

        a. Pengangkutan, mencakup angkutan rel, angkutan laut, angkutan sungai dan penyeberangan, angkutan udara, angkutan jalan raya dan jasa penunjang angkutan.

        b. Komunikasi, meliputi kegiatan pemberian jasa kepada pihak lain dalam pengiriman surat (wesel, paket, jasa giro dan jasa tabungan), pengiriman berita, dan jasa penunjnag

komunikasi seperti warung telekominikasi (wartel), radio panggil (*pager*) dan telepon seluler.

- Sektor keuangan, persewaan dan jasa perusahaan

    a. Bank dan lembaga keungan lain, bank meliputi kegiatan yang memberikan jasa keuangan pada pihak lain seperti menerima simpanan uang. Memberikan pinjaman/kedit, mengirim uang dan sebagainya. Sementara lembaga keungan selain bank mencakup kegiatan asuransi, dana pensiun, pegadaian, koperasi simpan pinjam, dan lembaga pembiayaan.

    b. Jasa perusahaan, mencakup kegiatan pemberian jasa hukum (advokat dan notaris), jasa akuntansi dan pembukuan, jasa pengolahan dan penyajian data, jasa bangunan/arsitek dan teknik, jasa periklanan dan riset pemasaran, jasa persewaan mesin dan peralatan, jasa bangunan.

- Sektor jasa-jasa, terdiri dari 2 sub sektor utama antara lain

    a. Jasa pemerintahan umum. Mencakup kegiatan jasa yang dilaksanaka oleh pemerintah untuk kepentingan rumah tangga dan masyarakat umum.

    b. Jasa swasta, meliputi kegiatan jasa yang dilaksanakan oleh pihak swasta yang terdiri dari jasa sosial kemasyarakatan, jasa hiburan dan rekreasi, jasa perorangan dan rumah tangga.

- Sektor industri pengolahan, terdiri dari sub sektor industri besar dan sedang dan sub sektor indusrti kecil dan industri kerajinan rumah tangga.

2.2 Alih Fungsi Lahan

Alih fungsi lahan memiliki artian perubahan atau penyesuaian peruntukan penggunaan, disebabkan karena faktor-faktor yang secara garis besar meliputi keperluan untuk memenuhi kebutuhan penduduk yang semakin bertambah jumlahnya dan meningkatnya tuntutan akan mutu kehidupan yang lebih baik. Konversi lahan atau alih fungsi 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).

Menurut Winoto (2005) Perubahan penggunaan lahan diartikan sebagai perubahan dari penggunaan lahan sebelumnya ke penggunaan lahan lain yang dapat bersifat permanen maupun sementara dan merupakan konsekuensi logis dari adanya pertumbuhan dan transformasi perubahan struktur sosial ekonomi masyarakat yang sedang berkembang. Apabila penggunaan lahan untuk sawah berubah menjadi pemukiman atau industri maka perubahan penggunaan lahan ini bersifat permanen dan tidak dapat kembali (*irreversible*), tetapi jika beralih guna menjadi perkebunan biasanya bersifat sementara.

Selanjutnya menurut Bintarto (1997) dari hubungan yang dinamis ini timbul suatu bentuk aktivitas yang menimbulkan perubahan. Perubahan yang terjadi adalah perubahan struktur penggunaan lahan melalui proses perubahan penggunaan lahan kota, meliputi :

1. Perubahan perkembangan (*development change*), yaitu perubahan yang terjadi setempat dengan tidak perlu mengadakan perpindahan, mengingat masih adanya ruang, fasilitas dan sumber-sumber setempat.
2. Perubahan lokasi (*locational change*), yaitu perubahan yang terjadi pada suatu tempat yang mengakibatkan gejala perpindahan suatu bentuk aktifitas atau perpindahan sejumlah penduduk ke daerah lain karena daerah asal tidak mampu mengatasi masalah yang timbul dengan sumber dan swadaya yang ada
3. Perubahan tata laku (*behavioral change*), yakni perubahan tata laku penduduk dalam usaha menyesuaikan dengan perkembangan yang terjadi dalam hal restrukturisasi pola aktifitas.

2.2.1 Dampak Alih Fungsi Lahan terhadap Mata Pencarian dan Tingkat Pendapatan

Menurut Nadiyarto (2005), Kurnia (2001) dan Prihadinata (2013), dampak positif perubahan guna lahan terhadap masyarakat adalah penciptaan peluang usaha dan pekerjaan, yaitu terciptanya peluang usaha dan pekerjaan yang lebih luas bagi masyarakat. Sedangkan dampak negatif perubahan guna lahan terhadap masyarakat adalah pencemaran lingkungan antara lain polusi air bersih, polusi kebisingan suara, dan polusi udara, dampak negatif lainnya adalah adanya potensi konflik, disebabkan oleh kecemburuan sosial yang disebabkan oleh kecemburuan sosial sebagian orang asli desa terhadap masyarakat pendatang dalam kemudahan mengakses pekerjaan khususnya di sektor industri dan jasa.

2.2.2 Faktor-faktor yang Mempengaruhi Alih Fungsi Lahan

Menurut Soedarto dalam Wijayanti (1998) faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan lahan perkotaan antara lain adalah :

1. Jumlah penduduk

Penggunaan lahan suatu daerah sangat dipengaruhi oleh aktivitas dan jumlah penduduknya. Apabila jumlah penduduk dalam suatu wilayah besar, maka kepadatan rata-rata wilayah tersebut besar pula. Dengan jumlah penduduk yang besar, diperlukan ruang yang cukup luas untuk menampung segala aktivitas mereka. Bertambahnya jumlah penduduk suatu wilayah akan bertambah pula ruang yang dibutuhkan. Bertambahnya keperluan akan ruang diperkirakan akan mengurangi luas lahan pertanian.

2. Jumlah APBD

Salah satu tujuan pembangunan adalah meningkatkan kesejahteraan masyarakat. APBD merupakan biaya pembangunan di daerah. Besarnya APBD mendorong perkembangan aktivitas perekonomian masyarakat.

3. Sarana Transportasi

Tingginya kepadatan penduduk dan harga lahan di pusat kota, mendorong penduduk untuk mencari alternatif lain dalam beraktivitas. Ketersediaan

transportasi adalah salah satu faktor yang menjadi pertimbangan dalam menentukan lokasi-lokasi aktivitas tersebut. Dengan kelancaran dan ketersediaan transportasi mendorong penduduk untuk beraktivitas diluar pusat kota yang relatif masih kosong.

4. Harga dasar tanah

Penggunaan suatu lahan diperkotaan dan faktor fisik serta pengembangan yang telah dilakukan terhadapnya, akan membentuk harga lahan suatu tanah. Jika unsur-unsur tersebut menunjang dan sesuai dengan kebutuhan aktivitas yang akan berlangsung diatasnya, maka harga tanah tersebut cenderung tinggi. Hal ini akan memicu pada penyesuaian aktivitas yang berlangsung diatasnya, termasuk terjadinya perubahan penggunaan lahan pada aktivitas yang lebih produktif agar sanggup untuk membayar tanah tersebut.

Menurut Raharjo (dalam Widyaningsih, 2001), ada beberapa variabel yang berpengaruh dalam proses perkembangan kota, yaitu :

1. Penduduk; keadaan penduduk, proses penduduk, lingkungan sosial penduduk.
2. Lokasi yang strategis, sehingga aksesibilitasnya tinggi.
3. Fungsi kawasan perkotaan, merupakan fungsi dominan yang mampu menimbulkan perkembangan yang cepat, secara internal dan eksternal.
4. Kelengkapan fasilitas sosial ekonomi yang merupakan faktor utama timbulnya perkembangan dan pertumbuhan pusat kota.
5. Kelengkapan sarana prasarana transportasi untuk meningkatkan aksesibilitas penduduk ke segala arah.
6. Faktor kesesuaian lahan.
7. Faktor kemajuan dan peningkatan bidang teknologi, yang mempercepat proses pusat kota mendapatkan perubahan yang lebih maju.

2.3 Karakteristik Ekonomi Masyarakat Perkotaan

Masyarakat di perkotaan umumnya telah memiliki konsep perekonomian yang baik dan memadai. Hal ini terwujudnya karena di perkotaan telah memiliki

fasilitas, serta sarana dan prasarana yang mendukung proses berjalannya suatu aktifitas perekonomian masyarakat perkotaan. Kesetabilan ekonomi di daerah perkotaan sangat dipengaruhi oleh kreatifitas masyarakat, utamanya adalah pemerintah yang berperan dalam memberikan kebujakan, serta masyarakat sebagai pelaku sektor ekonomi (Anwar, 2002).

Dalam memenuhi kebutuhan ekonominya, masyarakat kota telah terbagi kedalam berbagai profesi, heterogen yakni dimulai dari pemerintahan, pegawai negeri, pegawai swasta, buruh, petani serta para pekerja di bidang tertentu lainnya. Di kota dikenal berbagai instansi serta sarana umum yang berperan aktif dalam upaya meningkatkan kesejateraan masyarakat kota, yakni seperti perbankan, koperasi, pegadaian, pasar, mall, dan lain-lain. Berdasarkan uraian tersebut, maka sebenernya kota telah memiliki kesejahteraan ekonomi yang baik walaupun pada kenyataannya masih ada masyarakat yang tinggal di kota dan tergolong miskin. Namun jika dirata-ratakan secara umum, maka kota telah berhasil membangun fasilitas ekonomi dengan baik (Anwar, 2002).

2.3.1 Mata Pencaharian

Mata pencaharian merupakan aktivitas manusia untuk memperoleh taraf hidup yang layak dimana antara daerah yang satu dengan daerah lainya berbeda sesuai dengan taraf kemampuan peenduduk dan keadaan demografinya (Daldjoeni, 1987:89).

Mata pencaharian sendiri dapat didefinisikan sebagai pekerjaan pokok yang dilakukan oleh masyarakat. Mata pencaharian adalah tidak hanya apa yang dilakukan manusia untuk hidup, tetapi juga sumber daya yang menyediakan mereka dengan kapabalitas untuk membangun kehidupan yang memuaskan, faktor yang beresiko adalah mereka yang harus memperhatikan dalam mengurus sumber daya, dan lembaga serta hubungan politik hidup dan meningkatkan taraf hidup (Frank Ellis, 2006).

Adapun dalam penelitian ini berdasarkan lokasi penelitian di perkotaan menurut Mubyarto (1993) mata pencaharian masayarakat perkotaan terdiri atas beberapa jenis pekerjaan meliputi :

Tabel II-2

Klasifikasi Mata Pencaharian

Jenis Pekerjaan	Klasifikasi Pekerjaan
Petani atau Nelayan	- Sawah - Tegalan - Tambak - Kebun/Perkebunan - Peternakan
Buruh Tani	- Ternak - Tambak
Buruh Industri	- Buruh Kasar Industri - Buruh Pengrajin - Operasi Mesin - Buruh Pengolahan Hasil Pertanian
Usaha Industri/Penjual	- Pengelolaan hasil pertanian - Tekstil - Jahit - Industri Plastik - Industri Makanan dan Minuman - Pandai Besi
Pedagang/Penjual	- Pedagang besar/distributor/agen tunggal - Pedagang menengah/agen/grosir - Pedagang eceran/pengecer/peritel - Importir/pengimpor - Eksportir/pengekspor
Profesional	- Tenaga kesehatan (PLKB) - Guru/dosen - Pegawai negeri - Polisi, TNI, tenaga lain (termasuk guru mengaji, pengurus masjid)
Pekerjaan Jasa	- Pelayan rumah makan - Pembantu rumah tangga - Binatu/tukang cuci - Penata rambut - Tenaga jasa lain (tukang kebun, jasa keamanan/ bukan pegawai negeri dan tukang pikul)

Sumber : Mubyarto, 1993

2.3.2 Tingkat Pendapatan

Terdapat tiga klasifikasi pendapatan menurut Sukirno (2006), yaitu:

a. Pendapatan Pribadi

   Semua jenis pendapatan yang diperoleh tanpa memberikan suatu kegiatan apapun yang diterima penduduk suatu negara.

b. Pendapatan Disposibel

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

c. Pendapatan Nasional

   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.