



**ANALISIS PERUBAHAN PENGGUNAAN LAHAN PERTANIAN  
KE NON PERTANIAN DI WILAYAH KABUPATEN JEMBER**

*(ANALYSIS CHANGE OF USAGE OF FARM AGRICULTURE TO NON  
AGRICULTURE IN REGION SUB-PROVINCE OF JEMBER)*

**TESIS**

**MAGISTER EKONOMI PEMBANGUNAN**

**Oleh;**

**FIVIEN MUSLIHATIN N.**

**NIM. 050820201009**

**PROGRAM PASCA SARJANA**

**UNIVERSITAS JEMBER**

**(Pebruari 2008)**



**ANALISIS PERUBAHAN PENGGUNAAN LAHAN PERTANIAN  
KE NON PERTANIAN DI WILAYAH KABUPATEN JEMBER**

*(ANALYSIS CHANGE OF USAGE OF FARM AGRICULTURE TO NON  
AGRICULTURE IN REGION SUB-PROVINCE OF JEMBER)*

Tesis Diserahkan Kepada Program Pasca Sarjana  
Universitas Jember Untuk Memenuhi  
Salah Satu Syarat Memperoleh Gelar

**Magister Ekonomi Pembangunan**

Oleh;

**FIVIEN MUSLIHATIN N.**

**NIM. 050820201009**

**Pembimbing Tesis**

**DPU : Dr. RAFAEL P. SOMAJI, M.Si**

**DPA : Drs. SUNLIP WIBISONO, M.Kes**

**PROGRAM PASCA SARJANA**

**UNIVERSITAS JEMBER**

**(Pebruari 2008)**

**PERSETUJUAN REVISI TESIS**

Yang bertanda tangan di bawah ini, menyatakan bahwa:

Nama : FIVIEN MUSLIHATIN N, SE.

NIM : 050820201009

Telah melakukan perbaikan tesis yang berjudul: “Analisis Perubahan Penggunaan Lahan Pertanian Ke Non Pertanian Di Wilayah Kabupaten Jember” sebagaimana telah disarankan oleh tim penguji.

Disetujui

Ketua

Prof.Dr. Harijono, Su, Ec.

NIP. 130 350 765

Anggota I

Dr. Rafael P. Somaji, M.Si

NIP. 131 793 384

Anggota II

Drs. Sunlip Wibisono, M.Kes

NIP. 131 624 478

**PENGESAHAN TESIS**  
**ANALISIS PERUBAHAN PENGGUNAAN LAHAN PERTANIAN**  
**KE NON PERTANIAN DI WILAYAH KABUPATEN JEMBER**

Kami menyatakan bahwa kami telah membaca tesis yang dipersiapkan oleh Fivien Muslihatin Ningsih, SE dan bahwa dalam pendapat kami, cukup memuaskan dalam cakupan dan kualitas sebagai suatu tesis untuk memperoleh gelar Magister Ekonomi Pembangunan dalam bidang Ekonomi Pembangunan (Perencanaan Pembangunan Daerah).

Telah dipertahankan di depan Tim Pembimbing/Penguji pada tanggal:

28 Januari 2008

**Susunan Tim Pembimbing/Penguji**  
Ketua,

Prof. Dr. Harijono, SU.  
NIP. 130 350 765

Anggota I,

Dr. Rafael P. Somaji, M.Si  
NIP. 131 793 384

Anggota II,

Drs. Sunlip Wibisono, M.Kes  
NIP. 131 624 478

**Mengetahui/Menyetujui**  
Ketua Program Studi Magister Ekonomi Pembangunan

Prof. Dr. Harijono, SU, Ec.  
NIP. 130 350 765

Direktur Program Pascasarjana

Prof. Dr. A. Khusyairi, MA  
NIP. 130 261 689

## PERSEMBAHAN

**Karya ini merupakan hasil dari perjuanganku sebagai bagian dari Rangkaian proses panjang untuk meraih cita-cita. Hanya karena Rahmat, Hidayah dan Ridho Allah S.W.T dan doa dari orang yang penulis sayangi dan cintai, maka dengan rasa syukur, ketulusan dan kerendahan hati kupersembahkan karya kecil ini untuk:**

- ❖ **Ayahanda Karim, A.Md dan Ibunda Shofiyah tercinta yang telah memberikan doa, kasih sayang, dorongan materiil dan spiritual serta atas segala pengorbanannya untukku**
- ❖ **Engky Aryangga, SE yang selalu memberi motivasi dan mendampingi dalam suka dan duka serta sebagai tempat mencurahkan isi hati**
- ❖ **Almamater Universitas Jember yang kubanggakan**

## KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan puji syukur Alhamdulillah Kehadirat Allah S.W.T. atas segala limpahan rahmat, hidayah dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan tesis dengan judul: “Analisis Perubahan Penggunaan Lahan Pertanian Ke Non Pertanian Di Wilayah Kabupaten Jember”.

Penyusunan tesis ini bertujuan untuk memenuhi salah satu syarat akademis guna menyelesaikan studi akhir serta memperoleh gelas Magister Science pada Program Pascasarjana Universitas Jember.

Penulis menyadari bahwa tesis ini dapat terselesaikan berkat bimbingan, petunjuk, dorongan dan bantuan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, dengan segenap ketulusan hati penulis menyampaikan ucapan terimakasih kepada yang terhormat:

1. Dr. Rafael P. Somaji, M.Si selaku dosen pembimbing utama dan Drs. Sunlip Wibisono, M.Kes selaku dosen pembimbing anggota yang dengan penuh keuletan dan kesabaran memberikan bimbingan, arahan, petunjuk serta motivasi kepada penulis selama penyusunan tesis;
2. Prof. Dr. Akhmad Khusyairi, MA selaku Direktur Program Pascasarjana Universitas Jember beserta para staf edukatif dan staf administrasi yang telah banyak berjasa kepada penulis selama belajar di Program Pascasarjana Universitas Jember;
3. Kepala Badan Pusat Statistik Jember, Kepala Badan Pertanahan Nasional Jember, Kepala Dinas Pertanian dan Tanaman Pangan Jember yang telah memberikan data dan ijin penelitian kepada penulis di instansi yang dipimpinnya;
4. Ayahanda Karim dan Ibunda Shofiyah, penghargaan istimewa untuk beliau berdua yang tidak pernah putus doanya, dorongan materiil dan spirituilnya serta kasih sayangnya untuk penulis selama ini. Untuk kakak-kakakku tercinta (Mas Samujianto dan Mbak Nanik, Mas Lutfi dan Mbak Rodiyah serta Mas Aan dan Mbak Ida) terimakasih atas dorongan dan doanya selama ini;

5. Keluarga besar Poedjadi terutama untuk mama Endang, mas Engky dan dik Lita yang selalu memberi motivasi kepada penulis untuk selalu semangat dan bersabar dalam mencari ilmu;
6. Teman-teman seperjuangan di PPS Universitas Jember Program Studi Magister Ekonomi Pembangunan angkatan 2005, semoga kebersamaan, kekeluargaan dan silaturahmi tetap terjaga selamanya.

Akhir kata penulis berharap semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi semua pihak dan dapat menjadi sumber ide bagi penyempurnaan tulisan dengan tema yang serupa. Kepada semua pihak yang telah membantu penulis, semoga senantiasa mendapat berkah, rahmat dan hidayah Allah S.W.T. Amiin.

Jember, Desember 2007

Penulis



## RINGKASAN

Penelitian tentang Analisis Perubahan Penggunaan Lahan Pertanian ke Non Pertanian Di Wilayah Kabupaten Jember ini bertujuan untuk mengetahui seberapa besar perubahan penggunaan lahan pertanian ke non pertanian selama kurun waktu 5 tahun dan untuk mengetahui pengaruh faktor PDRB, Kepadatan Penduduk, Petani dan Dummy terhadap perubahan penggunaan lahan. Penelitian ini dilakukan di Kabupaten Jember dengan jumlah kecamatan sebanyak 31 kecamatan.

Penelitian ini dilakukan pada bulan agustus sampai oktober 2007, sebagai obyeknya adalah paradigma perubahan penggunaan lahan pertanian ke non pertanian diseluruh kecamatan di Kabupaten Jember. Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder. Data sekunder ini diperoleh dari instansi terkait (BPS, BPN dan DISPERTA) dan dari studi pustaka.

Hasil penelitian menunjukkan perubahan penggunaan lahan pertanian ke non pertanian jumlahnya cukup besar. Daerah kota jauh lebih besar jumlah perubahannya dibandingkan daerah pedesaan. Hasil analisis regresi linier berganda model 3 menunjukkan nilai koefisien regresi PDRB sebesar 0,002, petani -0,000019 dan dummy 0,115. Hasil analisis uji F menunjukkan bahwa secara bersama-sama terdapat pengaruh yang signifikan antara PDRB, petani dan dummy terhadap perubahan penggunaan lahan pertanian ke non pertanian. Hal ini ditunjukkan oleh nilai probabilitas F sebesar 0,000 atau lebih kecil dari *level of significance* ( $\alpha = 0,05$ ). Dari analisis uji t diketahui bahwa variabel PDRB, petani dan dummy secara parsial mempunyai pengaruh terhadap perubahan penggunaan lahan. Hal ini ditunjukkan oleh nilai probabilitas t tiga variabel tersebut lebih kecil dari *level of significance* ( $\alpha = 0,01$  dan  $\alpha = 0,05$ ). Besarnya nilai koefisien determinasi berganda ( $R^2$ ) adalah sebesar 0,640, nilai menunjukkan bahwa perubahan penggunaan lahan pertanian ke non pertanian dijelaskan oleh variabel PDRB, petani dan dummy sebesar 64% sedangkan sisanya sebesar 36% dijelaskan oleh variabel lain diluar model penelitian misalnya jarak perkecamatan dengan pusat kota dan harga lahan.

Hasil penelitian menunjukkan PDRB merupakan faktor paling dominan mempengaruhi perubahan penggunaan lahan pertanian ke non pertanian. Masyarakat Kabupaten Jember perlu mendapat penyuluhan atau pengarahan tentang pentingnya lahan pertanian untuk memenuhi kebutuhan pangannya sehingga masyarakat tidak akan memperuntukkan lahan pertaniannya ke non pertanian secara berlebihan.

Kata Kunci: Perubahan Penggunaan Lahan Pertanian ke Non Pertanian, PDRB, Petani dan Dummy



## ABSTRACT

Research about Analysis Change Of Usage of Farm Agriculture to Non Agriculture In Region Sub-Province of Jember this aim to know how big change of usage of agriculture farm to non agriculture in Sub-Province region of Jember during range of time 5 year and to know influence of PDRB factor, Density, Farmer and of Dummy to change of usage of farm. This research is done in Sub-Province of Jember with amount of district counted 31 district.

This research is done in august until october 2007, as its paradigm change of usage of agriculture farm to non agriculture in all district in Sub-Province of Jember. Data which used in this research is data of sekunder. Data of Sekunder this is obtained from related institution ( BPS, BPN and of DISPERTA) and from book study.

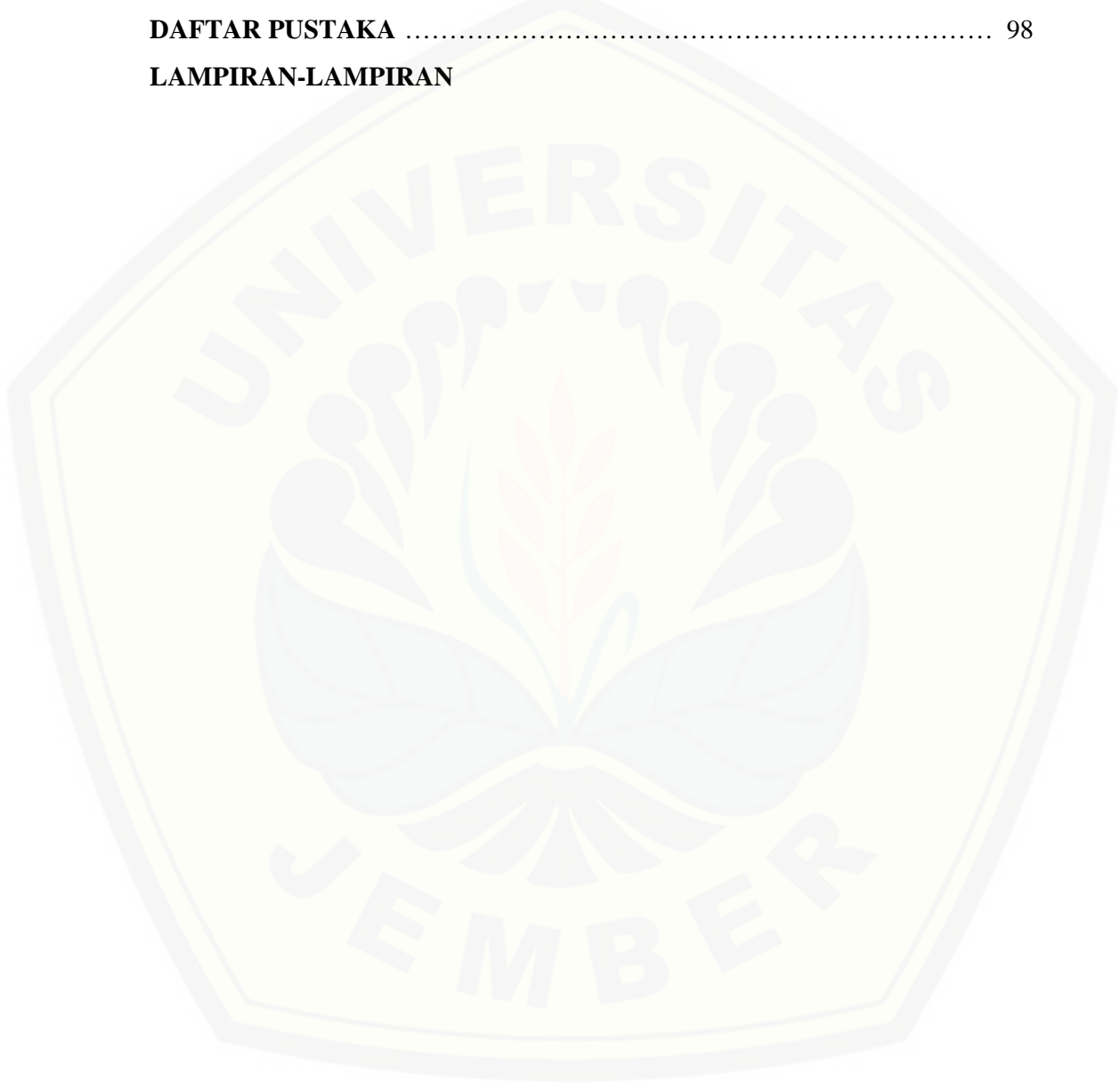
Result of research show change of usage of agriculture farm to non agriculture of amount is big enough. Town area much more big the amount of its change compared to rural area. Result of analysis of regresi doubled linear of model 3 showing coefficient value of regresi PDRB equal to 0,002, farmer - 0,000019 and dummy 0,115. Result of analysis test F indicate that by together there are influence which significance among PDRB, farmer and dummy to change of usage agriculture farm to non agriculture. This matter is shown by probability value of F equal to 0,000 or smaller than level of significance = 0,05). From analysis test t known that variable of PDRB, and farmer of dummy by parsial have influence to change of usage of farm. This matter is shown by probability value of t three variable smaller than significance of level = 0,01 and = 0,05). Level of coefficient value of determinasi doubled ( $R^2$ ) is equal to 0,640, value indicate that change of usage of agriculture farm to non agriculture explained by variable of PDRB, and farmer of dummy equal to 64% while the rest equal to 36% explained by other variable outside research model for example district distance with farm price and downtown

Result of research show PDRB represent factor most dominant influence change of usage agriculture farm to non agriculture. Society Sub-Province of Jember require to get guidance or counselling about is important of agriculture farm him to fulfill requirement of his food so that society will not destine its agriculture farm to non agriculture redundantly.

DAFTAR ISI

	Halaman
<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	i
<b>HALAMAN PERSETUJUAN</b> .....	iii
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	iv
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN</b> .....	v
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	vi
<b>RINGKASAN</b> .....	viii
<b>ABSTRACT</b> .....	ix
<b>DAFTAR ISI</b> .....	x
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	xii
<b>DAFTAR GAMBAR</b> .....	xiii
<b>DAFTAR LAMPIRAN</b> .....	xiv
<b>BAB I. PENDAHULUAN</b>	
<b>1.1 Latar Belakang</b> .....	1
<b>1.2 Perumusan Masalah</b> .....	4
<b>1.3 Tujuan Penelitian</b> .....	5
<b>1.4 Manfaat Penelitian</b> .....	5
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b>	
<b>2.1 Hasil Penelitian Sebelumnya</b> .....	6
<b>2.2 Tinjauan Teoritis</b> .....	9
<b>2.3 Kerangka Konseptual</b> .....	34
<b>2.4 Hipotesis</b> .....	37
<b>BAB III METODE PENELITIAN</b>	
<b>3.1 Rancangan Penelitian</b> .....	38
<b>3.2 Ruang Lingkup Dan Lokasi Penelitian</b> .....	39
<b>3.3 Metode Pengumpulan Data</b> .....	39
<b>3.4 Metode Analisis Data</b> .....	39
<b>3.5 Definisi Variabel Operasional</b> .....	45
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN, ANALISIS DAN PEMBAHASAN</b>	
<b>4.1 Hasil Penelitian</b> .....	46

4.2 Analisis Data .....	66
4.3 Pembahasan .....	88
<b>BAB V KESIMPULAN DAN SARAN</b>	
5.1 Kesimpulan .....	96
5.2 Saran .....	97
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>98</b>
<b>LAMPIRAN-LAMPIRAN</b>	

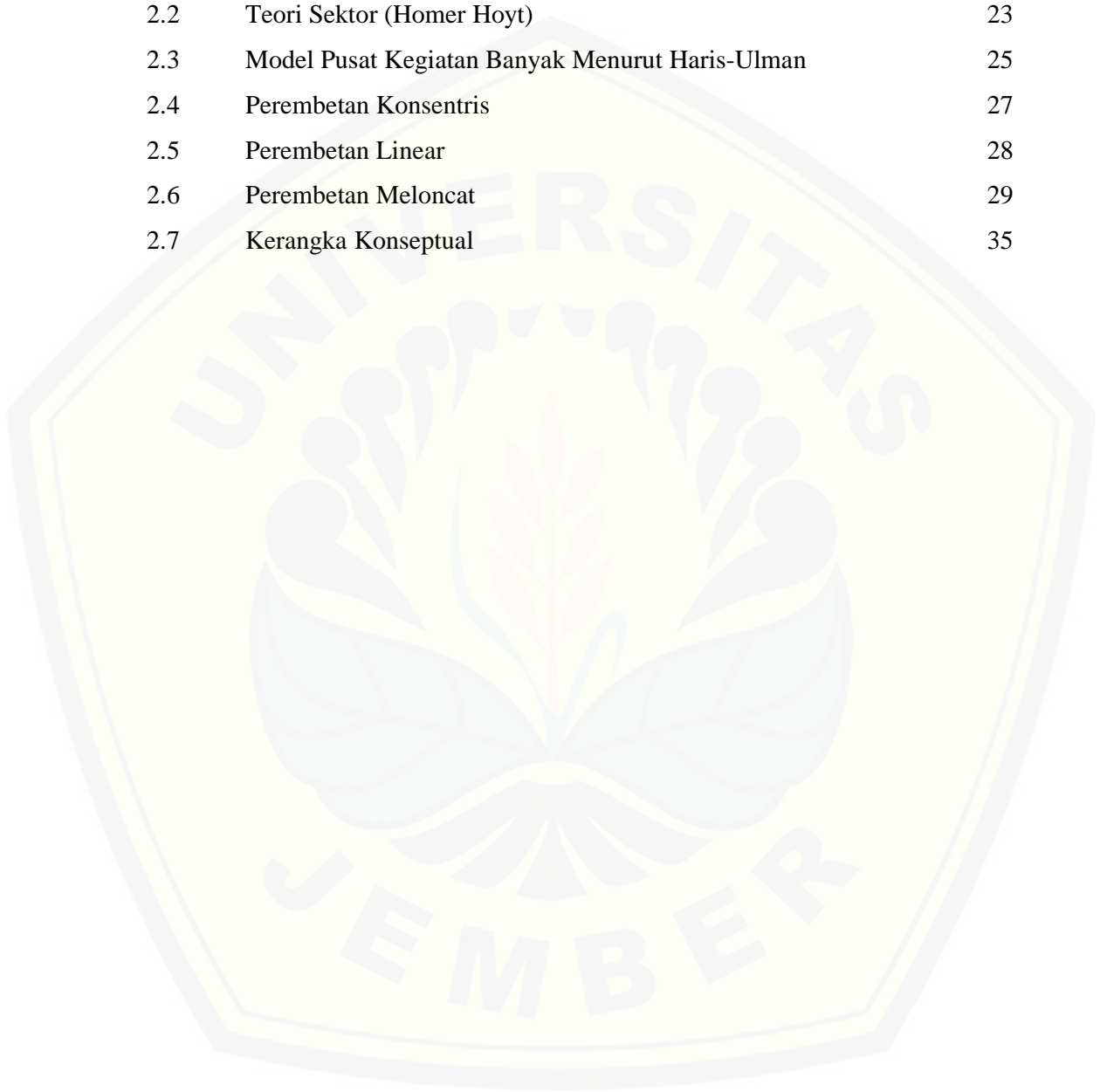


DAFTAR TABEL

Tabel	Judul Tabel	Halaman
4.1	Luas Wilayah Kecamatan Menurut Klasifikasi Lereng	47
4.2	Luas Wilayah, Persentase Luas Terhadap Luas Kabupaten, Jumlah Penduduk dan Kepadatan Penduduk Menurut Kecamatan	51
4.3	Komposisi Penduduk Menurut Kelompok Umur	54
4.4	Jumlah Penduduk Menurut Kecamatan, Jenis Kelamin dan Rasio Jenis Kelamin	55
4.5	Penduduk Usia 15 Tahun Keatas yang Bekerja Menurut Lapangan Usaha Utama, Klasifikasi Daerah dan Jenis Kelamin	57
4.6	Produk Domestik Regional Bruto Kabupaten Jember	60
4.7	Luas Penggunaan Tanah Di Kabupaten Jember	61
4.8	Penggunaan Lahan Pertanian Di Kabupaten Jember	66
4.9	Statistik Deskriptif Variabel Penelitian	72
4.10	Tabel Simulasi Model	74
4.11	Hasil Analisis Uji F dan $R^2$	81
4.12	Hasil Diagnosis Asumsi Klasik Estimasi OLS Model I	84
4.13	Hasil Diagnosis Asumsi Klasik Estimasi OLS Model II	84
4.14	Hasil Diagnosis Asumsi Klasik Estimasi OLS Model III	85
4.15	Hasil Diagnosis Asumsi Klasik Estimasi OLS Model IV	85
4.16	Hasil Diagnosis Asumsi Klasik Estimasi OLS Model V	86
4.17	Hasil Diagnosis Asumsi Klasik Estimasi OLS Model VI	86
4.18	Hasil Diagnosis Asumsi Klasik Estimasi OLS Model VII	87
4.19	Konsistensi Dengan Teori Dan Penelitian Terdahulu	92

**DAFTAR GAMBAR**

Gambar	Judul Gambar	Halaman
2.1	Teori Konsentrik	21
2.2	Teori Sektor (Homer Hoyt)	23
2.3	Model Pusat Kegiatan Banyak Menurut Haris-Ulman	25
2.4	Perembetan Konsentris	27
2.5	Perembetan Linear	28
2.6	Perembetan Meloncat	29
2.7	Kerangka Konseptual	35



**DAFTAR LAMPIRAN**

Lampiran	Judul Lampiran
1	Data Perubahan Lahan, PDRB, Kepadatan Penduduk, Petani dan Dummy
2	Analisis Regresi Linier Berganda dan Uji Asumsi Klasik
3	Banyaknya Kelurahan/Desa, Dusun/lingkungan, RW dan RT Menurut Kecamatan
4	Jumlah Penduduk Berusia 5 Tahun Keatas Menurut Kecamatan dan Pendidikan Tertinggi yang Ditamatkan Berdasarkan Hasil Sensus Penduduk Tahun 2000.
5	Perkembangan Perubahan Penggunaan Lahan Pertanian Kabupaten Jember tahun 2001-2005
6	Data PDRB Per-Kecamatan Kabupaten Jember Tahun 2001-2005
7	Data Kepadatan Penduduk Per-Kecamatan Kabupaten Jember Tahun 2001-2005
8	Data Petani Per-Kecamatan Kabupaten Jember Tahun 2001-2005



## I. PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Tujuan pembangunan nasional adalah untuk mewujudkan masyarakat adil dan makmur secara materiil dan spirituil berdasarkan Pancasila dan UUD 1945 dalam wadah negara kesatuan republik Indonesia. Titik berat pembangunan jangka panjang diletakkan pada pembangunan bidang ekonomi yang ditunjang dan dilengkapi oleh pembangunan bidang lainnya dan sasaran utamanya mencapai keseimbangan antara bidang pertanian dan industri. Dalam struktur ekonomi yang seimbang terdapat kekuatan dan kemampuan pertanian yang tangguh (Depdagri, 1993:214).

Peningkatan proses pembangunan dan tingginya laju pertumbuhan penduduk akan mengakibatkan semakin berkembangnya perumahan atau pemukiman rakyat, kawasan-kawasan industri dan perluasan kawasan kota. Keadaan ini dapat menyebabkan kebutuhan akan sumber daya alam yang semakin meningkat dan tentunya juga akan mendorong terjadinya perubahan penggunaan sumber daya alam terutama sumber daya lahan (land resources), salah satunya adalah perubahan penggunaan lahan pertanian menjadi lahan non pertanian. Perubahan ini akan mempercepat penyempitan lahan pertanian yang ada.

Penyediaan sumber daya alam secara berkesinambungan merupakan faktor utama keberhasilan pembangunan, baik jangka pendek maupun jangka panjang. Potensi sumber daya alam terutama potensi lahan atau tanah (yang merupakan salah satu potensi aktual untuk penyediaan ruang) guna menampung berbagai kegiatan dan aktivitas manusia yang berdiri di atasnya. Dari waktu ke waktu jumlah dan aktivitas manusia selalu bertambah, sehingga lahan sebagai salah satu sumber daya penyediaan ruang keberadaannya adalah sangat terbatas. Sehubungan dengan hal tersebut, maka sudah saatnya diterapkan tindak pengawasan dan pengendalian terhadap perkembangan kebutuhan akan ruang atau lahan (Wagito, 1992:1).

Pembangunan pertanian terutama usaha pengembangan pertanian untuk memenuhi kebutuhan pokok atau lainnya tampaknya harus dilakukan dengan semakin meningkatnya produktivitas lahan pertanian yang sudah ada dan usaha

pencetakan untuk lahan pertanian baru (Jamal dan Djauhari, 1998:58). Tingginya kegiatan industri dan jasa di Jawa yang sangat membutuhkan banyak lahan, maka usaha untuk pencetakan lahan baru harus dilakukan di luar Jawa. Hal semacam ini terjadi karena pemanfaatan lahan untuk tujuan industri di Jawa dapat memberikan land rent 500 atau 622 kali dari pemanfaatan untuk sawah.

Menurut Enoh (2006) penggunaan lahan dewasa ini berkembang dengan cepat seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk. Menurut sensus tahun 2000 pertumbuhan penduduk di Indonesia tercatat sebesar 1,72%/tahun, sampai tahun 2026 diperkirakan jumlah penduduk Indonesia akan mencapai 3,5 juta jiwa pertahun sehingga perlu tambahan lahan seluas 450 ha/tahun untuk pemukiman. Dengan semakin meningkatnya kebutuhan lahan, langkanya lahan-lahan subur dan potensial, adanya persaingan penggunaan lahan antara sektor pertanian dan non pertanian diperlukan adanya teknologi yang tepat dalam upaya mengoptimalkan penggunaan sumber daya lahan secara berkelanjutan dan pemikiran yang seksama dalam mengambil keputusan pemanfaatan yang paling menguntungkan dari sumber daya lahan yang terbatas.

Menurut sensus pertanian 2003 yang dilakukan oleh Direktorat Perluasan Areal yang bekerjasama dengan BPN (Badan Pertanahan Nasional) menunjukkan hasil yang cukup mengejutkan: konversi lahan sawah yang terjadi diseluruh wilayah Indonesia selama tahun 2000-2002 mencapai 563.000 hektar atau rata-rata sekitar 188.000 hektar pertahun. Dengan luas sawah 7,75 juta hektar pada tahun 2002, pengurangan luas sawah akibat konversi lahan mencapai 7,27% selama tiga tahun, atau rata-rata 2,42% pertahun. Berkurangnya lahan sawah akibat dikonversi ke penggunaan nonpertanian akan menimbulkan dampak negative yang sangat luas pada berbagai aspek pembangunan. Namun potensi dampak konversi lahan tersebut sering kali kurang disadari, sehingga masalah konversi lahan dinilai sebagai “masalah kecil” dan upaya pengendalian konversi lahan terkesan terabaikan.

Ketersediaan lahan total secara teori adalah tetap disuatu wilayah, sedang permintaan terus bertambah dengan cepat terutama disekitar kawasan perkotaan. Hal ini didorong oleh pertumbuhan penduduk, peningkatan pendapatan dan migrasi dari wilayah lain maupun wilayah kota bersangkutan. Pola tata guna lahan

tersebut mengarah pada aktivitas-aktivitas yang paling menguntungkan sehingga harga cenderung meningkat. Meningkatnya harga lahan tersebut akan menjadi pendorong bagi pemilik uang untuk membeli lahan dengan maksud spekulasi atau menabung (Somaji, 1994:2).

Perubahan struktur perekonomian telah mewarnai proses pembangunan Indonesia. Proses perubahan struktural tersebut harus dilakukan bila diinginkan pertumbuhan ekonomi yang memberi dampak terhadap pendapatan didalam masyarakat. Perubahan struktural tersebut diharapkan mampu memperluas kesempatan kerja sehingga memungkinkan terjadinya proses transformasi pekerja dari sektor pertanian ke sektor non pertanian. Terjadinya perubahan struktural akan memberi tekanan kepada permintaan lahan di luar sektor pertanian, khususnya lahan-lahan pertanian yang berdekatan dengan kawasan perkotaan. Terjadinya perubahan struktural akan memperbesar proses alih lahan sawah menjadi lahan non pertanian. Alih fungsi ini di dorong oleh pertumbuhan penduduk, peningkatan pendapatan dan migrasi (Somaji, 1994:4).

Masalah pertanahan atau lahan baik yang bersifat fisik, sosial, ekonomi, budaya maupun pertanahan dan keamanan mulai timbul pada saat kebutuhan akan tanah tersebut terus meningkat (Harsono, 1994:39). Menghadapi masalah tersebut para ahli memberikan jalan keluar dengan mengemukakan teori, konsepsi dan strategi pengembangan wilayah untuk melakukan penataan ruang wilayah perkotaan guna meningkatkan kesejahteraan rakyat.

Berbagai kasus tentang perubahan penggunaan lahan yang telah ada merupakan salah satu atau sebagian data atau informasi yang mendasar bagi perencanaan tata ruang secara umum khususnya tata ruang kota. Perubahan penggunaan lahan yang terjadi di suatu wilayah pada umumnya mengalami pergeseran dari penggunaan lahan pertanian menjadi lahan non pertanian. Lahan pertanian saat ini telah banyak dikonversikan menjadi jenis peruntukan dan penggunaan lahan yang bersifat non pertanian.

Kabupaten Jember sebagai salah satu kota di Jawa Timur merupakan kota pendidikan terbesar ketiga di propinsi ini dan telah mengalami kemajuan dalam pembangunan seiring dengan perkembangan jaman dan meningkatnya kualitas hidup masyarakat Jember. Perkembangan pembangunan yang cepat dan

meningkatnya jumlah penduduk di Jember secara otomatis akan berimplikasi terhadap meningkatnya akan kebutuhan tanah baik digunakan sebagai lokasi kegiatan, pemukiman maupun sebagai faktor produksi. Kabupaten Jember tidak ingin ketinggalan dengan kabupaten lain yang telah maju dan mempunyai banyak fasilitas bagi masyarakatnya terutama fasilitas hiburan. Untuk menunjang kebutuhan tersebut maka Kabupaten Jember perlu melakukan pembangunan, dalam proses pembangunan fasilitas-fasilitas tersebut tentunya memerlukan suatu tempat atau lahan. Untuk pembangunan fasilitas tersebut maka akan terjadi pergeseran fungsi lahan yang semula untuk lahan pertanian menjadi lahan non pertanian. Pembangunan itu bisa berupa kompleks pemukiman, ruko atau pertokoan, tempat hiburan dan lain-lain. Dilakukannya penelitian ini adalah untuk mengetahui besarnya tingkat perubahan penggunaan lahan pertanian ke non pertanian dan diperuntukkan apa (variasi perubahan penggunaan lahan) konversi lahan tersebut. Proses konversi lahan yang terjadi di Kabupaten Jember memang tidak bisa dihindarkan, disisi lain sektor pertanian merupakan basis pertumbuhan ekonomi regional. Hal ini menjadi permasalahan bagi perencanaan pembangunan di Kabupaten Jember. Sementara itu dengan kebutuhan lahan yang meningkat akan mendesak lahan pertanian menjadi sektor non pertanian, maka diperlukan suatu pemecahan yang dapat membantu agar lahan dapat digunakan secara lebih terarah dan seimbang.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Pembangunan, perkembangan jumlah penduduk yang cukup besar dan kondisi sektor pertanian yang tidak prospektif secara teoritis berpotensi terjadi alih fungsi lahan dari sektor pertanian ke non pertanian dan menyebabkan terganggunya kualitas lingkungan. Berdasarkan latar belakang masalah tersebut diatas, maka permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini adalah:

1. Apakah PDRB, kepadatan penduduk dan tenaga kerja di sektor pertanian mempunyai pengaruh terhadap perubahan penggunaan lahan pertanian ke non pertanian di wilayah Kabupaten Jember?

## 1.3 Tujuan Penelitian

Penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui hal-hal sebagai berikut:

1. Mengkaji pengaruh PDRB, kepadatan penduduk dan tenaga kerja di sektor pertanian terhadap perubahan penggunaan lahan pertanian ke non pertanian.

## 1.4 Manfaat Penelitian

Diharapkan dari hasil analisis data dan informasi penelitian ini dapat memberikan manfaat dalam pengambilan kebijaksanaan sebagai berikut:

1. Sebagai bahan masukan berupa informasi dan data yang lengkap tentang luas dan jenis perubahan penggunaan lahan.
2. Sebagai bahan evaluasi pengkajian kesesuaian penggunaan lahan lahan pertanian ke nonpertanian.



## II. TINJAUAN PUSTAKA

### 2.1 Hasil Penelitian Sebelumnya

Penelitian mengenai konversi lahan sebelumnya sudah pernah dilakukan oleh beberapa orang peneliti. Penelitian-penelitian terdahulu yang sudah pernah dilakukan antara lain:

1. penelitian dilakukan oleh Rafael P. Somaji (1994) dengan judul “Perubahan Tata Guna Lahan Dan Dampaknya Terhadap Masyarakat Petani Di Jawa Timur”. Hasil penelitian tersebut menunjukkan perkembangan sawah yang dikonversi ke peruntukkan non pertanian di Jawa Timur selama kurun waktu 1981-1990 adalah 0,46% sedangkan non sawah 0,67% pertahun. Diperkirakan hingga tahun 2008 Jawa Timur akan kehilangan sawah seluas 95.200 Ha, yang digunakan untuk non pertanian dimana sekitar 71% untuk pemukiman, peruntukkan non sawah 122.600 Ha, sebagian besar untuk lahan kering 65,52% serta tambak 26%. Secara wilayah proses konversi dipengaruhi oleh perkembangan kawasan perkotaan yang pesat. Hal ini tercermin dari analisis Box-Cox, dimana parameter urbanisasi dan kepadatan penduduk, proporsi tenaga kerja sektor pertanian terhadap total tenaga kerja yang ada berpengaruh kuat dengan elastisitas peluang negatif. Kuatnya pengaruh tiga parameter tersebut terhadap konversi lahan sawah menunjukkan besarnya pengaruh pembangunan kawasan terhadap konversi lahan. Sebaliknya parameter pertumbuhan PDRB wilayah maupun PDRB sub sektor pertanian tanaman pangan tidak mempunyai pola terhadap kemungkinan peluang konversi lahan sawah tersebut. Hal ini menunjukkan bahwa pertumbuhan ekonomi hanya memusat pada sektor dan wilayah tertentu, yaitu sektor yang komersil serta kawasan pusat pertumbuhan. Produktivitas sektor pertanian besar pengaruhnya terhadap proses konversi lahan sawah, hal ini tampak dari kuatnya parameter proporsi tenaga kerja di sektor pertanian terhadap total tenaga kerja dengan elastisitas peluang negatif, artinya semakin besar proporsi tenaga kerja di sektor pertanian terhadap total tenaga kerja cenderung semakin memperkuat peluang konversi lahan sawah. Peluang petani untuk mengkonversi lahan sawahnya



dipengaruhi oleh harga dan pajak lahan yang harus dipikul petani dengan elastisitas peluang positif. Perbedaan tingkat upah pertanian dan industri, jumlah pemilikan aset lahan oleh petani, tingkat pendidikan serta luas pemilikan lahan sawah perpencil cenderung menjadi faktor penghambat dan pendorong proses konversi dengan elastisitas peluang negatif. Dampak konversi terhadap ekonomi wilayah yaitu proses terjadinya konversi lahan sawah ke non pertanian maupun ke sawah terhadap wilayah tidak selalu berdampak negatif, karena secara teoritis pertambahan hasil persatuan lahan sawah bagi peruntukkan komersil lebih besar dibandingkan hasil tanaman sawah (beras).

2. Penelitian yang dilakukan oleh Rosalina Adhitia Wardhany (2003) dengan judul “Analisis Konversi Lahan Dari Sektor Pertanian Ke Sektor Non Pertanian Di Kabupaten Lamongan”. Penelitian ini menggunakan alat analisis regresi linier berganda. Data yang digunakan dalam penelitian adalah data time series tahunan mulai tahun 1997-2001. Data diambil mulai tahun 1997 karena pada tahun tersebut perkembangan yang terjadi di Kabupaten Lamongan cukup bagus. Perubahan penggunaan lahan sawah di Kabupaten Lamongan tahun 1997-2001 sebesar 200,022 Ha, dimana di kawasan kota rata-rata 0,803% pertahun dengan total seluas 73,883 Ha, sedangkan di kawasan pedesaan rata-rata 0,035% pertahun dengan total seluas 126,139 Ha. Tingkat konversi lahan yang terjadi di kabupaten Lamongan antara kawasan pedesaan dengan kawasan perkotaan berbeda secara signifikan.
3. Penelitian dilakukan oleh Bambang Suntowo (2006) yang berjudul “Analisis Penggunaan Tertinggi dan Terbaik dan TOWS terhadap Tanah Kosong (Studi Kasus Di Jalan Raya Jombang-Mojokerto Kecamatan Mojoagung Kabupaten Jombang)”. Penelitian ini menggunakan analisis TOWS, analisis produktivitas properti dalam aspek hukum dan peraturan serta aspek fisik dan lokasi menggunakan *threshhold testing* dengan *rating grid* sehingga diperoleh alternatif penggunaan yang memungkinkan. Analisis selanjutnya adalah analisis permintaan dan penawaran pasar, serta analisis kelayakan keuangan untuk setiap usulan penggunaan. Berdasarkan

analisis produktivitas properti, analisis pasar, analisis kelayakan keuangan dan analisis rekonsiliasi keuangan diketahui penggunaan pasar merupakan penggunaan tertinggi dan terbaik. Analisis produktivitas properti yang menguji kelayakan peraturan dan regulasi, serta fisik dan lokasi lahan dengan *threshold testing* yang menggunakan *rating grid* mengindikasikan alternatif penggunaan yang memungkinkan dilakukan di lahan milik pemerintah Kabupaten Jombang di Kecamatan Mojoagung adalah penggunaan untuk pasar dan retail dengan skor 20. Analisis pasar untuk setiap alternatif penggunaan, dengan menggunakan analisis permintaan dan penawaran, mengindikasikan penggunaan pasar dan retail dapat dilanjutkan. Nilai investasi properti untuk masing-masing alternatif penggunaan dinilai dengan pendekatan data pasar untuk tanah dan pendekatan biaya untuk bangunan. Berdasarkan analisis TOWS strategi S-O (Strength-Opportunity) untuk memaksimalkan faktor kekuatan lokasi dan peluang yang ada adalah: memanfaatkan lokasi tanah kosong di jalan raya Jombang-Mojokerto dengan memilih jenis properti yang sesuai dengan lokasi, kondisi lingkungan properti, regulasi pemerintah sesuai peruntukkan lokasi tanah untuk kawasan perdagangan dan jasa maka pemilihan jenis properti disesuaikan dengan peruntukannya. Dengan memilih jenis properti yang paling memungkinkan punya dampak yang besar bagi pertumbuhan ekonomi sekitar dan bisa mengakomodasi kebutuhan dari pertumbuhan properti sekitar.

Penelitian terdahulu dengan penelitian sekarang terdapat keterkaitan, antara penelitian yang terdahulu dengan penelitian yang dilakukan sekarang terdapat persamaan dan perbedaan. Persamaan antara penelitian terdahulu dengan penelitian sekarang yaitu pada obyek penelitian, dimana obyek penelitiannya adalah konversi lahan pertanian yang diperuntukkan pada non pertanian. Sedangkan perbedaannya terletak pada lokasi penelitian, dimana penelitian yang dilakukan oleh Rafael P. Somaji di Kabupaten Pasuruan, Mojokerto dan Madiun untuk perwakilan wilayah Jawa Timur. Penelitian Rosalina dilakukan di Kabupaten Lamongan dan penelitian Bambang di Kabupaten Jombang.

## 2.2 Tinjauan Teoritis

### 2.2.1 Kebijakan Publik Untuk Konversi Lahan

Istilah kebijakan publik (*Public policy*) atau seringkali disebut dengan “kebijakan” saja, pada hakekatnya semacam jawaban terhadap suatu masalah, atau merupakan upaya untuk memecahkan, mengurangi, mencegah suatu masalah dengan cara tertentu, yaitu dengan tindakan terarah. Pengertian kebijakan publik (*public policies*) menurut Dunn (2000: 109) merupakan serangkaian pilihan yang kurang lebih saling berhubungan (termasuk keputusan-keputusan untuk tidak bertindak) yang dibuat oleh badan atau pejabat pemerintah. Selain itu Dunn juga menyatakan kebijakan publik merupakan pola ketergantungan yang kompleks dari pilihan-pilihan kolektif yang saling tergantung, termasuk keputusan-keputusan untuk tidak bertindak oleh badan atau kantor pemerintah.

Kebijakan publik sebagai apapun yang dipilih/diputuskan oleh pemerintah mengenai mengerjakan atau tidak mengerjakan (mendiamkan) sesuatu. Kebijakan public dapat diartikan sebagai keputusan dan tindakan yang diambil dalam rangka mewujudkan tujuan tertentu atau dalam rangka merespon sesuatu keadaan tertentu. Kebijakan publik adalah pilihan dan tindakan yang dilakukan pemerintah dalam kurun waktu tertentu dalam kaitannya dengan subyek tertentu atau sebagai respon terhadap keadaan tertentu.

Kebijakan publik merupakan serangkaian tindakan yang ditetapkan dan dilakukan (atau tidak dilakukan) pemerintah yang mempunyai tujuan tertentu demi kepentingan masyarakat. Selanjutnya Islamy (2000: 20) mengetengahkan beberapa elemen penting dalam kebijakan publik, yaitu:

- a. bahwa kebijakan publik itu dalam operasionalnya berbentuk penetapan tindakan-tindakan pemerintah;
- b. bahwa kebijakan publik itu tidak cukup hanya dinyatakan tetapi dilaksanakan dalam bentuk yang nyata;
- c. bahwa kebijakan publik baik untuk melakukan ataupun tidak melakukan sesuatu mempunyai dan dilandasi maksud dan tujuan tertentu; dan
- d. bahwa kebijakan publik itu harus senantiasa ditujukan bagi kepentingan seluruh anggota masyarakat

Hubungan antara komponen-komponen informasi-kebijakan dan metode-metode analisis-kebijakan memberi landasan untuk membedakan tiga bentuk utama analisis kebijakan: analisis prospektif, retrospektif, dan terintegrasi (Dunn, 2000:117).

## **1. Analisis Kebijakan Prospektif**

Analisis kebijakan prospektif yang berupa produksi dan transformasi informasi sebelum aksi kebijakan dimulai dan diimplementasikan cenderung memperlihatkan cara beroperasinya para ekonom, analis sistem, dan peneliti operasi. Analisis kebijakan prospektif mungkin paling baik dicontohkan dari deskripsi analisis kebijakan yang diberikan oleh Walter Williams, mantan Devisi Penelitian dan Perencanaan pada Kantor Kesempatan Ekonomi (*the office of economic opportunity*). Analisis kebijakan menurut Williams merupakan suatu alat untuk mensintesis informasi untuk dipakai dalam merumuskan alternatif dan preferensi kebijakan yang dinyatakan secara komparatif, diramalkan dalam bahasa kuantitatif dan kualitatif sebagai landasan atau penuntun dalam pengambilan keputusan kebijakan, secara konseptual tidak termasuk mengumpulkan informasi. Analisis prospektif sering menimbulkan jurang pemisah yang besar antara pemecahan masalah yang diunggulkan dan upaya-upaya pemerintah untuk memecahkannya.

## **2. Analisis Kebijakan Retrospektif**

Analisis retrospektif sebagai penciptaan dan transformasi informasi sesudah aksi kebijakan dilakukan, mencakup berbagai tipe kegiatan yang dikembangkan oleh tiga kelompok analis:

1. Analisis yang berorientasi pada disiplin (*Discipline oriented analysts*). Kelompok ini sebagian besar terdiri atas para ilmuwan politik dan sosiologi, terutama berusaha untuk mengembangkan dan menguji teori yang didasarkan pada teori dan menerangkan sebab-sebab dan konsekuensi-konsekuensi kebijakan. Kelompok ini jarang berusaha untuk mengidentifikasi tujuan-tujuan dan sasaran spesifik dari para pembuat kebijakan dan tidak melakukan usaha apapun untuk membedakan variabel-variabel kebijakan yang merupakan hal yang dapat diubah melalui manipulasi kebijakan, dan variabel situasional yang tidak dapat dimanipulasi.



2. Analisis yang berorientasi pada masalah (Problem oriented analysts). Kelompok ini juga sebagian besar terdiri atas para ilmuwan ilmu politik dan sosiologi dan juga berusaha untuk menerangkan sebab-sebab dan konsekuensi dari kebijakan. Meskipun begitu, para analisis yang berorientasi pada masalah ini, kurang menaruh perhatian pada pengembangan dan pengujian teori-teori yang dianggap penting didalam disiplin ilmu sosial, tetapi lebih menaruh perhatian pada identifikasi variabel-variabel yang dapat dimanipulasi oleh para pembuat kebijakan untuk mengatasi masalah. Walaupun begitu, analisis yang berorientasi pada masalah jarang menyajikan informasi mengenai tujuan dan sasaran kebijakan yang spesifik dari para pembuat kebijakan, terutama karena masalah-masalah praktis yang dianalisis biasanya bersifat umum.

3. Analisis yang berorientasi pada aplikasi (Applications oriented analysts). Kelompok analisis yang ketiga ini mencakup ilmuwan politik dan sosiologi, tetapi juga orang-orang yang datang dari bidang studi professional pekerjaan sosial dan administrasi publik dan bidang studi yang sejenis seperti penelitian evaluasi. Kelompok ini juga berusaha untuk menerangkan sebab dan konsekuensi kebijakan-kebijakan dan program publik tetapi tidak menaruh perhatian terhadap pengembangan dan pengujian teori-teori dasar. Lebih jauh kelompok ini tidak hanya menaruh perhatian pada variabel-variabel kebijakan, tetapi juga melakukan identifikasi tujuan dan sasaran kebijakan dari para pembuat kebijakan dan pelaku kebijakan. Informasi mengenai tujuan-tujuan dan sasaran kebijakan memberi landasan bagi pemantauan. Dan evaluasi hasil kebijakan yang spesifik yang dapat digunakan oleh praktisi untuk merumuskan masalah-masalah kebijakan, mengembangkan alternatif-alternatif kebijakan baru, dan merekomendasikan arah tindakan untuk memecahkan masalah.

Gaya pengoperasian ketiga kelompok analisis kebijakan retrospektif tersebut memiliki kelemahan dan kelebihan masing-masing. Analisis kebijakan yang berorientasi pada disiplin jarang menghasilkan informasi yang secara langsung bermanfaat untuk merumuskan pemecahan atas masalah-masalah kebijakan, terutama karena variabel-variabel yang paling relevan bagi pengujian teori-teori ilmiah umum juga jarang dapat digunakan oleh pembuat kebijakan untuk melakukan manipulasi kebijakan. Praktisi analisis prospektif dapat gagal untuk

mengkhususkan diri secara rinci jenis informasi yang paling berguna untuk memantau dan mengevaluasi hasil-hasil dari rekomendasi mereka. Akhirnya hasil yang diharapkan dari kebijakan sering dinyatakan secara samara-samar sehingga hampir setiap evaluasinya dapat dianggap tidak relevan karena evaluasi itu tidak menangkap masalah ke arah mana suatu kebijakan tertuju.

Analisis retrospektif kurang relevan untuk membuat pemecahan masalah-masalah kebijakan ketimbang analisis prospektif. Walaupun kesimpulan ini bermanfaat dari sudut pandang para pembuat kebijakan yang harus membuat keputusan-keputusan dan melakukan aksi, kesimpulan tersebut melebih-lebihkan keuntungan dari analisis kebijakan prospektif. Analisis retrospektif merupakan yang paling penting didalam pengaruhnya terhadap prioritas dan pemahaman intelektual, dan tidak begitu efektif dalam menawarkan solusi terhadap masalah-masalah politik yang spesifik.

### **3. Analisis Kebijakan Yang Terintegrasi**

Analisis kebijakan yang terintegrasi merupakan bentuk analisis yang mengkombinasikan gaya operasi para praktisi yang menaruh perhatian pada penciptaan dan transformasi informasi sebelum dan sesudah tindakan kebijakan diambil. Analisis kebijakan yang terintegrasi tidak hanya mengharuskan para analis untuk mengaitkan tahap penyelidikan retrospektif dan prospektif, tetapi juga menuntut para analis untuk secara terus menerus menghasilkan dan mentransformasikan informasi setiap saat.

Analisis yang terintegrasi dapat digambarkan dengan mempertentangkan antara evaluasi-evaluasi retrospektif terhadap kebijakan publik dan eksperimen-eksperimen program kebijakan. Analisis kebijakan yang terintegrasi mempunyai semua kelebihan yang dimiliki oleh semua metodologi analisis prospektif dan retrospektif, tetapi tidak satupun dari kelemahan mereka. Analisis yang terintegrasi melakukan pemantauan dan evaluasi kebijakan secara terus menerus sepanjang waktu. Tidak demikian halnya dengan analisis prospektif retrospektif yang menyediakan lebih sedikit informasi.



## 2.2.2 Konsep Implementasi Kebijakan Publik

Konsep implementasi kebijakan public merupakan salah satu aspek yang akan dibahas dalam penelitian ini, dikarenakan implementasi merupakan aspek yang penting dari keseluruhan proses kebijakan. Implementasi kebijaksanaan sesungguhnya bukanlah sekedar bersangkut paut dengan mekanisme penjabaran keputusan-keputusan politik kedalam prosedur-prosedur rutin lewat saluran birokrasi, melainkan lebih dari itu, ia menyangkut konflik keputusan dan siapa yang memperoleh apa dari suatu kebijakan.

Implementasi merupakan salah satu bagian dari tahapan-tahapan pembuatan kebijakan, secara keseluruhan tahapan-tahapan tersebut berupa: penyusunan agenda, formulasi kebijakan, adopsi kebijakan, implementasi kebijakan dan penilaian kebijakan (Dunn, 2000: 24). Dari kelima tahapan tersebut implementasi memegang peranan penting. Pelaksanaan kebijakan adalah sesuatu yang penting bahkan mungkin jauh lebih penting daripada sekedar berupa impian atau rencana bagus yang tersimpan rapi dalam arsip kalau tidak diimplementasikan. Pendapat ini berarti tidak meremehkan tahapan kebijakan yang lainnya akan tetapi harus disadari formulasi atau perumusan kebijakan yang telah dilakukan dengan baik yang kemudian akan bermuara pada dikeluarkannya satu kebijakan, tidak akan berarti apa-apa jika kebijakan tersebut tidak diimplementasikan dalam suatu program atau kegiatan.

Berdasarkan penjelesan diatas, maka implementasi merupakan suatu proses melaksanakan kebijakan (baik ditingkat nasional atau lokal) melalui satu atau serangkaian program atau proyek dengan implikasi pengaturan dan pengalokasian resources tertentu serta konsekuensi pengaruh atau dampak yang ditimbulkannya.

Dalam konteks yang sama implementasi kebijakan sebagai proses pelaksanaan kebijakan atau penerapan kebijakan setelah kebijakan itu disahkan untuk menghasilkan outcome yang diinginkan. Berarti tidak hanya mengandung maksud terjadinya proses tunggal atau berdiri sendiri, tapi ada proses lain yang dilakukan dalam upaya persiapan implementasi dan proses yang sebenarnya dari implementasi kebijakan itu sendiri. Dari uraian ini dapat disimpulkan bahwa implementasi kebijakan adalah suatu proses melaksanakan atau menerapkan

kebijakan melalui serangkaian tindakan operasional untuk menghasilkan outcome yang diinginkan.

## 2.2.3 Teori Lokasi

### 1. Teori Klasik

Menurut Reksohadiprojo-Karseno (1993) *Teori sewa dan lokasi tanah*, pada dasarnya merupakan bagian dari teori mikro tentang alokasi dan penentuan harga-harga faktor produksi. Seperti halnya upah yang merupakan “harga” bagi jasa tenaga kerja, maka sewa tanah adalah harga atas jasa sewa tanah.

*David Ricardo*, berpendapat bahwa penduduk akan tumbuh sedemikian rupa sehingga tanah-tanah yang tidak subur akan digunakan dalam proses produksi, dimana sudah tidak bermanfaat lagi bagi pemenuhan kebutuhan manusia yang berada pada batas minimum kehidupan. Sehingga, “sewa tanah akan sama dengan penerimaan dikurangi harga faktor produksi bukan tanah di dalam persaingan sempurna dan akan proporsional dengan selisih kesuburan tanah tersebut atas tanah yang paling rendah tingkat kesuburannya.

Berkenaan dengan kota, biasanya tingginya nilai tanah bukanlah tingkat kesuburan tanah tersebut, tetapi lebih sering dikaitkan dengan jarak atau letak tanah (Reksohadiprojo-Karseno, 1993:25).

*VonThunen*, Tanah yang letaknya paling jauh dari kota memiliki sewa sebesar 0 dan sewa tanah itu meningkat secara linear ke arah pusat kota, dimana proporsional dengan biaya angkutan per ton/km. Semua tanah yang memiliki jarak yang sama terhadap kota memiliki harga sewa yang sama (Reksohadiprojo-Karseno, 1993:25).

### 2. Teori Neo Klasik

Menyebutkan bahwa suatu barang produksi dengan menggunakan beberapa macam faktor produksi, misalnya tanah, tenaga kerja dan modal. Baik input maupun hasil dianggap variabel. Substitusi diantara berbagai penggunaan faktor produksi dimungkinkan. Agar dicapai keuntungan maksimum, maka seorang produsen akan menggunakan faktor produksi sedemikian rupa sehingga diperoleh keuntungan maksimum (Reksohadiprojo, 1993:28)

## 2.2.4 Teori Lokasi Von Thunen, Burges dan Homer Hoyt

Teori Von Thunen telah mulai dikenal sejak abad ke 19. teorinya mencoba untuk menerangkan berbagai jenis pertanian dalam arti luas yang berkembang disekeliling daerah perkotaan yang merupakan pasar komoditi pertanian tersebut. Ia berpendapat bahwa bila suatu laboratorium dapat diciptakan berdasarkan atas tujuh asumsi, maka daerah lokasi jenis pertanian yang berkembang akan mengikuti pola tertentu. Ketujuh asumsi tersebut adalah:

1. Terdapat suatu daerah terpencil yang terdiri atas daerah perkotaan dengan daerah pedalamannya yang merupakan satu-satunya daerah pemasok kebutuhan pokok yang merupakan komoditi pertanian;
2. Daerah perkotaan tersebut merupakan daerah penjumlahan kelebihan produksi daerah pedalaman dan tidak menerima penjualan hasil pertanian dari daerah lain;
3. Daerah pedalaman tidak menjual kelebihan produksinya ke daerah lain, kecuali ke daerah perkotaan tersebut;
4. Daerah pedalaman merupakan daerah berciri sama dan cocok untuk tanaman dan peternakan dataran menengah;
5. Daerah pedalaman dihuni oleh petani yang berusaha untuk memperoleh keuntungan maksimum dan mampu untuk menyesuaikan hasil tanaman dan peternakannya dengan permintaan yang terdapat di daerah perkotaan;
6. Satu-satunya angkutan yang terdapat pada waktu itu adalah angkutan darat berupa gerobak yang dihela oleh kuda;
7. Biaya angkutan ditanggung oleh petani dan besarnya sebanding dengan jarak yang ditempuh. Petani mengangkut semua hasil dalam bentuk segar.

Burges menganalogikan pusat pasar dengan pusat kota (*Control Business Distric* atau CBD). CBD merupakan tempat yang lebih banyak digunakan untuk gedung kantor, pusat pertokoan, bank dan perhotelan. Asumsinya semakin jauh dari CBD nilai rent ekonomi kawasan tersebut semakin kecil, tetapi Burges menekankan pada factor jarak mutasi ketempat kerja dan tempat belanja merupakan factor utama dalam tata guna lahan diperkotaan.

Pada tahun 1939 Homer Hoyt mengemukakan gagasan pengganti konsentrasi kawasan berdasarkan kedudukan relatif tempat kerja dan belanja

terhadap tempat pemukiman. Hasil analisis Hoyt adalah system jaringan transportasi seperti keadaan sebenarnya, Hoyt menyimpulkan bahwa jaringan transportasi tersebut mampu memberikan jangkauan yang lebih tinggi dan ongkos yang lebih murah terhadap kawasan lahan tertentu.

## 2.2.5 Teori Alfred Weber

Teori Weber (Barlowe, 1978) biasa disebut dengan teori biaya terkecil. Dalam teori tersebut Weber mengasumsikan:

1. Bahwa daerah yang menjadi obyek penelitian adalah daerah yang terisolasi. Konsumennya terpusat pada pusat-pusat tertentu. Semua unit perusahaan dapat memasuki pasar yang tidak terbatas dan persaingan sempurna.
2. Semua sumber daya alam tersedia secara tidak terbatas.
3. Barang-barang lainnya seperti minyak bumi dan mineral adalah sporadik tersedia secara terbatas pada sejumlah tempat.
4. Tenaga kerja tidak tersedia secara luas, ada yang menetap tetapi ada juga yang mobilitasnya tinggi.

Weber berpendapat ada tiga faktor yang mempengaruhi lokasi industri, yaitu biaya transportasi, biaya tenaga kerja dan kekuatan aglomerasi. Biaya transportasi diasumsikan berbanding lurus terhadap jarak yang ditempuh dan berat barang, sehingga titik lokasi yang membuat biaya terkecil adalah bobot total pergerakan pengumpulan berbagai input dan pendistribusian yang minimum. Dipandang dari segi tata guna lahan model Weber berguna untuk merencanakan lokasi industri dalam rangka mensupli pasar wilayah, pasar nasional dan pasar dunia. Dalam model ini, fungsi tujuan biasanya meminimumkan ongkos transportasi sebagai fungsi dari jarak dan berat barang yang harus diangkut (input dan output).

Kritikan atas model ini terutama pada asumsi biaya transportasi dan biaya produksi yang bersifat konstan, tidak memperhatikan faktor kelembagaan dan terlalu menekankan pada posisi input.



## 2.2.6 Land Rent Lokasi dan Pasar Lahan

Barlowe (1978:75) menggambarkan hubungan antara nilai land rent dan alokasi sumber daya lahan diantara berbagai kompetisi penggunaan kegiatan sektor yang komersial dan strategis mempunyai land rent yang tinggi, sehingga sektor tersebut berada pada kawasan strategis mempunyai land rent yang tinggi, sehingga sektor tersebut berada pada kawasan strategis, sebaliknya sektor yang kurang mempunyai nilai komersial maka nilai rentnya semakin kecil. Land rent diartikan sebagai locational rent.

Lahan termasuk didalamnya lahan sawah, dalam kegiatan produksi merupakan salah satu faktor produksi tetap. Barlow mengemukakan bahwa nilai rent sumber daya lahan dibedakan menjadi tiga jenis, yaitu:

1. Sewa kontrak (contract rent)
2. Sewa lahan (land rent)
3. Nilai rent ekonomi dari lahan (Economic rent)

Economic rent sama dengan surplus ekonomi merupakan kelebihan nilai produksi total diatas biaya total. Menurut Anwar (1990:28) suatu lahan sekurang-kurangnya memiliki empat jenis rent, yaitu:

1. Ricardian rent, menyangkut fungsi kualitas dan kelangkaan lahan;
2. Locational rent, menyangkut fungsi aksesibilitas lahan;
3. Ecological rent, menyangkut fungsi ekologi lahan;
4. Sociological rent, menyangkut fungsi sosial dari lahan.

Umumnya land rent yang merupakan cermin dari mekanisme pasar hanya mencakup ricardian rent dan locational rent, sedangkan ecological rent dan sociological rent tidak sepenuhnya terjangkau mekanisme pasar.

Secara fisik, lahan merupakan aset ekonomi yang tidak dipengaruhi oleh kemungkinan penurunan nilai dan harga serta tidak dipengaruhi oleh faktor waktu, secara fisik pula lahan merupakan aset yang mempunyai keterbatasan dan tidak dapat bertambah besar, misalnya dengan melalui usaha reklamasi. Lahan secara fisik tidak dapat dipindahkan, walaupun fungsi dan penggunaan lahan (land function and use) dapat berubah tetapi lahannya sendiri bersifat stationer (tetap). Atas dasar sifat ini, ketentuan penetapan harga lahan akan sangat bersifat spesifik

yang ditentukan oleh permintaan dan penawaran/persediaan (demand and supply) lahan pada suatu wilayah tertentu. Pertimbangan faktor lokasi didalam penentuan harga lahan untuk berbagai penggunaan tidak sama. Hal ini sangat ditentukan oleh pertimbangan tata ruang (Sujarto, 1986:55).

Pertumbuhan ekonomi wilayah merupakan resultante dari berbagai faktor. Ukuran yang umum digunakan untuk menggambarkan pertumbuhan ekonomi suatu wilayah adalah pertumbuhan produk domestik regional bruto (PDRB) dari wilayah yang bersangkutan. Pada dasarnya pertumbuhan ekonomi suatu wilayah akan mendorong perubahan yang meningkat pada permintaan lahan untuk berbagai kebutuhan, seperti pertanian, industri, jasa dan kegiatan lainnya.

Penggunaan konversi lahan sawah tidak terlepas dari situasi ekonomi secara keseluruhan. Pertumbuhan ekonomi yang tinggi menyebabkan beberapa sektor ekonomi tumbuh dengan cepat. Pertumbuhan sektor tersebut akan membutuhkan lahan yang lebih luas. Apabila lahan sawah letaknya lebih dekat dengan sumber ekonomi maka akan menggeser penggunaannya ke bentuk lain seperti pemukiman, industri manufaktur dan fasilitas infrastruktur.

Hal ini terjadi karena land rent persatuan luas yang diperoleh dari aktivitas baru lebih tinggi daripada yang dihasilkan sawah. Namun konversi lahan sawah yang terjadi ditentukan juga oleh pertumbuhan sektor tanaman pangan, dalam hal ini memberikan proksi mengenai nilai hasil sawah. Apabila nilai PDRB sektor tanaman pangan relatif cukup tinggi terhadap nilai produksi kotor daerah (PDRB) keseluruhan, maka konversi lahan sawah mungkin masih dapat dihindari (Anwar, 1993:25).

## **2.2.7 Kawasan Perkotaan dan Urbanisasi**

Migrasi besar-besaran dikota merupakan salah satu faktor penyebab terjadinya peningkatan jumlah penduduk dikota-kota seperti umumnya yang terjadi di negara sedang berkembang. Proses migrasi sering menimbulkan gejala yang tidak diharapkan di kota-kota besar tersebut, seperti meningkatnya jumlah angkatan kerja yang belum mampu terserap dalam lapangan kerja yang produktif, tidak memadainya fasilitas kehidupan, timbulnya pemukiman kumuh hingga masalah lingkungan.



Pertambahan jumlah penduduk dikawasan pinggiran secara akumulatif ikut menambah luas kawasan kota karena realokasi kawasan. Semakin berkembangnya kawasan perkotaan tersebut diduga sangat erat hubungannya dengan proses konversi lahan sawah karena selain merupakan pasar potensial bagi kawasan industri juga merupakan pasar potensial bagi pembangunan pemukiman maupun pembangunan sarana prasarana lainnya. Akibatnya, lahan disekitar pinggiran perkotaan tersebut akan terjadi proses realokasi, jika lahannya lahan sawah akan terkonversi secara alamiah atau dipaksa untuk dikonversi.

Pertumbuhan penduduk juga menyebabkan kebutuhan akan pangan yang harus dipenuhi oleh sektor pertanian meningkat pula, yang berarti juga kebutuhan akan lahan pertanian mengalami peningkatan sebagai upaya penyediaan pangan (Sugandhy, 1994:23). Menurut Malthus dalam Reksohadiprojo dan Pradono (1998:17) terdapat kecenderungan kuat pertumbuhan penduduk lebih cepat dari pertumbuhan pasok bahan makanan terutama disebabkan areal lahan adalah tetap, masalah yang berkaitan dengan lahan tidak hanya menyangkut perbandingan antara jumlah penduduk yang terus bertambah dan luas lahan yang tersedia, tetapi juga menyangkut persaingan yang makin lama makin intensif dalam mendapatkan lokasi. Persaingan terjadi untuk memperebutkan lokasi-lokasi seputar pusat kegiatan atau paling dekat dengan pusat dimana fasilitas-fasilitas kota tersedia. Dalam keadaan demikian, lahan sawah akan mendapatkan tekanan permintaan untuk penggunaan bagi kepentingan kegiatan diluar pertanian.

## 2.2.8 Teori Tempat Sentral

Christaller dengan model tempat sentral (*central lace model*) mengemukakan bahwa tanah yang positif adalah tanah yang mendukung pusat kota. Pusat kota tersebut ada karena untuk berbagai jasa penting harus disediakan tanah/lingkungan sekitar. Secara ideal maka kota merupakan pusat daerah yang produktif. Dengan demikian apa yang disebut tempat sentral adalah pusat kota (Reksohadiprojo-Karseno, 1993:24).

Berdasarkan prinsip aglomerasi (*scale economics* atau ekonomi skala menuju efisiensi atau kedekatan menuju sesuatu), ekonomi kota besar menjadi pusat daerahnya sendiri dan pusat kegiatan kota yang lebih kecil. Artinya, kota

kecil bergantung pada tersedianya dan adanya kegiatan yang ada pada kota besar. Oleh karena itu, apabila orang yang berada di luar kota besar ingin membeli sesuatu dapat membeli di toko sekitar tempat tinggalnya (*convenience buying*). Tetapi, bila ia ingin membeli bermacam barang maka, dia akan pergi ke kota-kota/*multipurpose trip* (Reksohadiprojo-Karseno,1993:35).

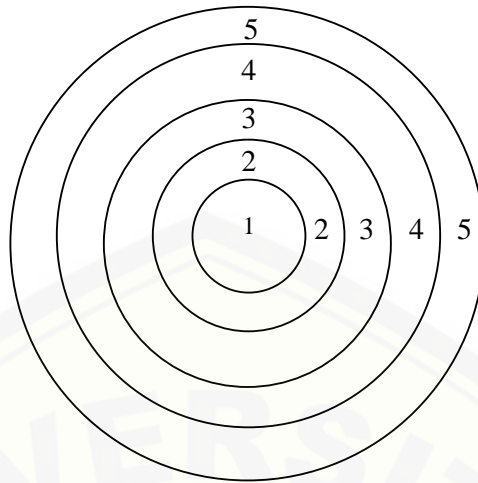
Dalam hubungan antara kota dengan rumah tinggal, Christaller mengatakan bahwa rumah tangga memaksimalkan kegunaan atau kepuasan dalam rangka pemilihan tempat tinggal atau pemukiman. Jadi, orang yang dikirim ke kota dan bukan barang (*commuting*). Merupakan perluasan teori perilaku konsumen, dimana konsumen memaksimalkan konsumsi rumah, barang dan jasa lain terbatas oleh anggaran yang terdiri atas penghasilan uang dan penghasilan yang hilang karena aktifitas *commuting* yang berupa arif angkutan dan biaya operasional kendaraan yaitu bensin, pemeliharaan dan perbaikan (Reksohadiprojo-Karseno, 1993:40).

## **2.2.9 Teori Pengembangan Wilayah**

### **2.2.9.1 Pola Dasar Tata Kota**

#### **1. Teori Konsentrik**

Teori konsentrik yang diciptakan oleh E.W. Burgess ini didasarkan pada pengamatannya di Chicago pada tahun 1925, E.W. Burgess menyatakan bahwa perkembangan suatu kota akan mengikuti pola lingkaran konsentrik, dimana suatu kota akan terdiri dari zona-zona yang konsentris dan masing-masing zona ini sekaligus mencerminkan tipe penggunaan lahan yang berbeda.



**Gambar 2.1 Teori Konsentrik**

**Sumber: (Yunus 2000:15)0**

Keterangan :

- 1) Daerah pusat bisnis atau *The Central Business District (CBD)*
- 2) Daerah Transisi atau *The Zone of Transition*
- 3) Daerah pemukiman para pekerja atau *The Zone of Workingmen's homes*
- 4) Daerah tempat tinggal golongan kelas menengah atau *The Zone of Middle Class Develiers*
- 5) Daerah para penglaju atau *The Commuters Zone*

Karakteristik masing-masing zona dapat diuraikan sebagai berikut:

Zona 1: Daerah Pusat Bisnis

Zona ini terdiri dari 2 bagian, yaitu: (1) Bagian paling inti disebut RBD (Retail Business District). Merupakan daerah paling dekat dengan pusat kota. Di daerah ini terdapat toko, hotel, restoran, gedung, bioskop dan sebagainya. Bagian di luarnya disebut sebagai WBD (Wholesale Business District) yang ditempati oleh bangunan yang diperuntukkan kegiatan ekonomi dalam jumlah yang lebih besar antara lain seperti pasar, pergudangan dan gedung penyimpanan barang supaya tahan lebih lama.

Zona 2 : Daerah Transisi

Adalah daerah yang mengitari pusat bisnis dan merupakan daerah yang mengalami penurunan kualitas lingkungan pemukiman yang terus menerus.

Daerah ini banyak dihuni oleh lapisan bawah atau mereka yang berpenghasilan rendah.

Zona 3 : Daerah pemukiman para pekerja

Zona ini banyak ditempati oleh perumahan pekerja-pekerja pabrik, industri. Kondisi pemukimanya sedikit lebih baik dibandingkan dengan daerah transisi. Para pekerja di sini berpenghasilan lumayan saja sehingga memungkinkan untuk hidup sedikit lebih baik.

Zona 4 : Daerah pemukiman yang lebih baik

Daerah ini dihuni oleh kelas menengah yang terdiri dari orang-orang yang profesional, pemilik usaha/bisnis kecil-kecilan, manajer, para pegawai dan lain sebagainya. Fasilitas pemukiman terencana dengan baik sehingga kenyamanan tempat tinggal dapat dirasakan pada zona ini.

Zona 5 : Daerah para penglaju

Merupakan daerah terluar dari suatu kota, di daerah ini bermunculan perkembangan permukiman baru yang berkualitas tinggi. Daerah ini pada siang hari boleh dikatakan kosong, karena orang-orangnya kebanyakan bekerja.

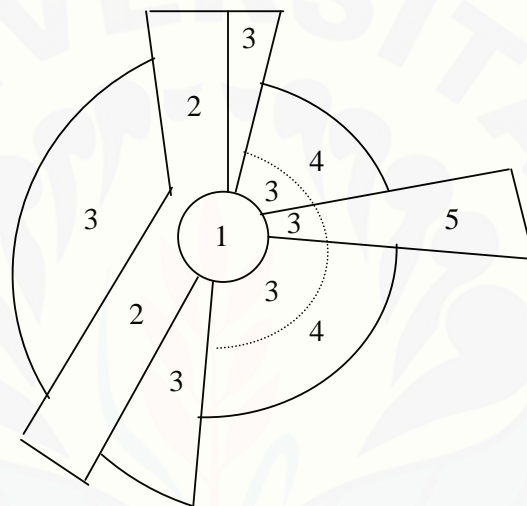
Ciri khas utama teori ini adalah adanya kecenderungan, dalam perkembangan tiap daerah dalam cenderung memperluas dan masuk daerah berikutnya (sebelah luarnya). Prosesnya mengikuti sebuah urutan-urutan yang dikenal sebagai rangkaian invasi (*invasion succesion*). Cepatnya proses ini tergantung pada laju pertumbuhan ekonomi kota dan perkembangan penduduk. Sedangkan di pihak lain, jika jumlah penduduk sebuah kota besar cenderung menurun, maka daerah disebelah luar cenderung tetap sama sedangkan daerah transisi menyusut kedalam daerah pusat bisnis. Penyusutan daerah pusat bisnis ini akan menciptakan daerah kumuh komersial dan perkampungan. Sedangkan interpretasi ekonomi dari teori konsentrik menekankan bahwa semakin dekat dengan pusat kota semakin mahal harga tanah.

## 2. Teori Sektor

Teori ini dikemukakan oleh Homer Hoyt pada tahun 1939 yang menyatakan bahwa perkembangan kota terjadi mengarah melalui jalur-jalur sektor tertentu. Sebagian besar daerah kota terletak beberapa jalur-jalur sektor dengan

taraf sewa tinggi, sebagian lainnya jalur-jalur dengan tarif sewa rendah yang terletak dari dekat pusat ke arah pinggiran kota. Dalam perkembangannya daerah-daerah dengan taraf sewa tinggi bergerak keluar sepanjang sektor atau dua sektor tertentu (Spillane dan Wan, 1993:19).

Menurut Humer Hoyt kecenderungan penduduk untuk bertempat tinggal adalah pada daerah-daerah yang dianggap nyaman dalam arti luas. Nyaman dapat diartikan dengan kemudahan-kemudahan terhadap fasilitas, kondisi lingkungan baik alami maupun non alami yang bersih dari polusi baik fiskal maupun nonfiskal, prestise yang tinggi dan lain sebagainya.



**Gambar 2.2 Teori sektor ( Homer Hoyt )**

**Sumber: (Yunus,2000:26)**

Keterangan :

- 1) Daerah Pusat Bisnis
- 2) Daerah Industri ringan dan perdagangan
- 3) Daerah pemukiman kelas rendah
- 4) Daerah pemukiman kelas menengah
- 5) Daerah pemukiman kelas tinggi

Secara garis besar zona yang ada dalam teori sektor dapat dijelaskan sebagai berikut :

Zona 1: Daerah Pusat Bisnis



Deskripsi anatomisnya sama dengan zona 1 dalam teori konsentris, merupakan pusat kota dan pusat bisnis.

Zona 2: Daerah Industri Kecil dan Perdagangan

Terdiri dari kegiatan pabrik ringan, terletak diujung kota dan jauh dari kota menjari ke arah luar. Persebaran zona ini dipengaruhi oleh peranan jalur transportasi dan komunikasi yang berfungsi menghubungkan zona ini dengan pusat bisnis.

Zona 3: Daerah pemukiman kelas rendah

Dihuni oleh penduduk yang mempunyai kemampuan ekonomi lemah. Sebagian zona ini membentuk persebaran yang memanjang di mana biasanya sangat dipengaruhi oleh adanya rute transportasi dan komunikasi. Walaupun begitu faktor penentu langsung terhadap persebaran pada zona ini bukanlah jalur transportasi dan komunikasi melainkan keberadaan pabrik-pabrik dan industri-industri yang memberikan harapan banyaknya lapangan pekerjaan.

Zona 4: Daerah pemukiman kelas menengah

Kemampuan Ekonomi penghuni yang berasal dari zona 3 memungkinkannya tidak perlu lagi bertempat tinggal dekat dengan tempat kerja. Golongan ini dalam taraf kondisi kemampuan ekonomi yang menanjak dan semakin baik.

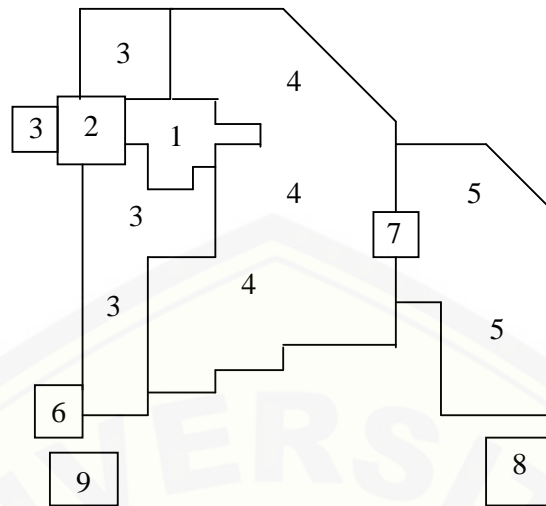
Zona 5: Daerah pemukiman kelas tinggi

Daerah ini dihuni penduduk dengan penghasilan yang tinggi. Kelompok ini disebut sebagai “*status seekers*”, yaitu orang-orang yang sangat kuat status ekonominya dan berusaha mencari pengakuan orang lain dalam hal ketinggian status sosialnya.

### **3. Teori Pusat Kegiatan Banyak**

Dikemukakan oleh Harris dan Ulman, menurut pendapatnya kota-kota besar tumbuh sebagai suatu produk perkembangan dan integrasi terus-menerus dari pusat-pusat kegiatan yang terpisah satu sama lain dalam suatu sistem perkotaan dan proses pertumbuhannya ditandai oleh gejala spesialisasi dan diferensiasi ruang (Yunus, 2000:45).





**Gambar 2.3 Model pusat kegiatan banyak menurut Haris-Ulman**

**Sumber: (Yunus, 2000:47)**

Keterangan:

- 1) Daerah Pusat Bisnis
- 2) Daerah Industri ringan dan perdagangan
- 3) Daerah pemukiman kelas rendah
- 4) Daerah pemukiman kelas menengah
- 5) Daerah pemukiman kelas tinggi
- 6) Daerah industri berat
- 7) Daerah bisnis
- 8) Daerah tempat tinggal pinggiran
- 9) Daerah industri di daerah pinggiran

Zone- zone keruangan berdasarkan keterangan di atas dapat dijelaskan sbagai berikut:

Zone 1: Daerah pusat bisnis

Zona pada teori ini sama dengan zona pada teori konsentris.

Zona 2: Daerah industri ringan dan perdagangan

Persebaran pada zona ini banyak mengelompok sepanjang jalur kereta api dan dekat dengan daerah pusat bisnis

Zona 3: Daerah pemukiman kelas rendah

Zona ini mencerminkan daerah yang kurang baik untuk pemukiman sehingga penghuninya umumnya dari golongan rendah.

Zona 4: Daerah pemukiman kelas menengah

Zone ini tergolong lebih baik dari zone 3, dikarenakan penduduk yang tinggal di sini mempunyai penghasilan yang lebih baik dari penduduk pada zone 3.

Zona 5: Daerah pemukiman kelas tinggi

Zone ini mempunyai kondisi paling baik untuk permukiman dalam artian fisik maupun penyediaan fasilitas. Lokasinya relatif jauh dari pusat bisnis, namun untuk memenuhi kebutuhan sehari-harinya di dekatnya dibangun daerah bisnis baru yang fungsinya sama seperti daerah pusat bisnis.

Zona 6: Daerah industri berat

Merupakan daerah pabrik-pabrik besar yang banyak mengalami berbagai permasalahan lingkungan seperti pencemaran, kebisingan, kesmrawatan lalu lintas dan sebagainya. Namun zona ini juga banyak menjanjikan berbagai lapangan pekerjaan. Penduduk berpenghasilan rendah bertempat tinggal dekat zona ini.

Zona 7: Daerah bisnis lainnya

Zona ini muncul seiring munculnya daerah pemukiman kelas tinggi yang lokasinya jauh dari daerah pusat bisnis, sehingga untuk memenuhi kebutuhan penduduk pada daerah ini maka diciptakan zona ini.

Zona 8: Daerah tempat tinggal di pinggiran

Penduduk di sini sebagian besar bekerja di pusat-pusat kota dan daerah ini hanya khusus digunakan untuk tempat tinggal.

Zona 9: Daerah industri di daerah pinggiran

Unsur transportasi menjadi prasyarat hidupnya zona ini. Pada perkembangan selanjutnya dapat menciptakan pola-pola persebaran keruangannya sendiri dengan proses serupa.

## 2.2.9.2 Proses Pemekaran Kota

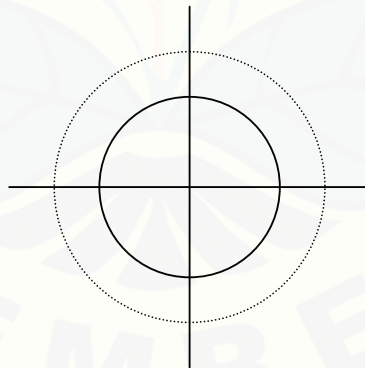
Suatu kota mengalami perkembangan dari waktu ke waktu. Perkembangan ini menyangkut aspek politik, sosial, budaya, teknologi, ekonomi dan fisik. Khususnya mengenai aspek yang berkaitan langsung dengan penggunaan lahan

perkotaan maupun penggunaan lahan pedesaan adalah perkembangan fisik, khususnya perubahan arealnya yg disebut pendekatan morfologi kota atau “*Urban Morphological Approach*” (Yunus, 2000:107).

Menurut Herbert (Herbert dalam Yunus, 2000:197) Matra morfologi pemukiman menyoroti eksistensi keruangan kekotaan dan hal ini dapat diamati dar kenampakan kota secara fiskal yang antara lain tercermin pada sistem jalan-jalan yang ada, blok-blok bangunan baik dari daerah hunian ataupun bukan (perdagangan dan industri) dan juga bangunan individual.

Dengan meningkatnya jumlah penduduk perkotaan maupun kegiatan penduduk perkotaan mengakibatkan meningkatnya kebutuhan ruang perkotaan yang besar. Oleh karena ketersediaan ruang di dalam kota tetap dan terbatas, maka meningkatnya kebutuhan ruang untuk tempat tinggal dan kedudukan fungsi-fungsi selalu akan mengambil ruang di daerah pinggiran kota. Proses perembetan kenampakan fisik kekotaan ke arah luar disebut “*urban sprawl*”. Adapun macam “*urban sprawl*” sebagai berikut: (Yunus, 2000:124)

Tipe 1: Perembetan konsentris (*Concentric Development/ Low Density continous development*)



**Gambar 2.4 Perembetan konsentris**

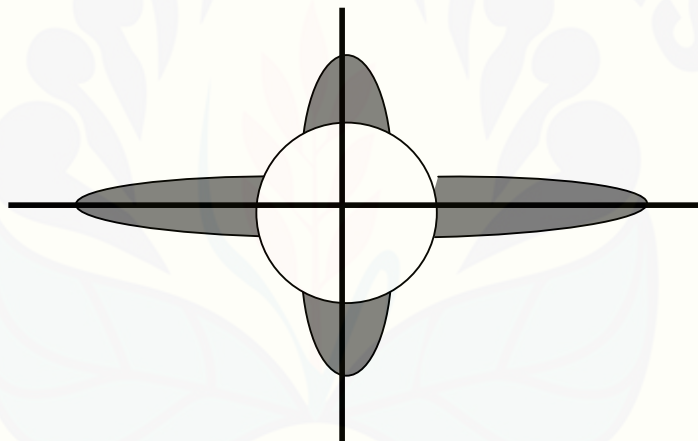
**Sumber: (Yunus, 2000:126)**

Dikemukakan pertama kali oleh Harvey Clark (1971) menyebut tipe ini sebagai “*lowdensity, continous development*” dan Wallace (1980) menyebut “*concentric dvelopment*”. Tipe perembetan paling lambat, berjalan perlahan-lahan

terbatas pada semua bagian-bagian luar kenampakan fisik kota yang sudah ada sehingga akan membentuk suatu kenampakan morfologi kota yang kompak. Peran transportasi terhadap perembetannya tidak begitu besar.

Tipe 2: Perembetan memanjang (*ribbon development/lineair development/axial development*)

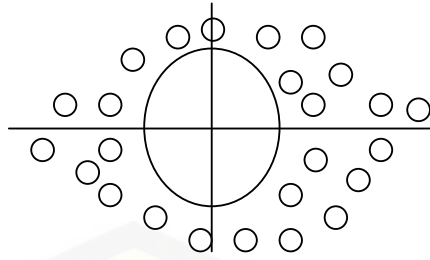
Tipe ini menunjukkan ketidakmerataan perembetan areal perkotaan di semua bagian sisi luar daripada daerah kota utama. Perembetan paling cepat terlihat di sepanjang jalur transportasi yang ada, khususnya yang bersifat menjari (radial) dari pusat kota. Daerah disepanjang rute transportasi merupakan tekanan paling berat dari perkembangan (Yunus, 2000:127).



**Gambar 2.5 Perembetan linear**  
(Yunus, 2000:128)

Tipe ini perembetannya tidak merata pada semua bagian sisi-luar dari pada daerah kota utama. Perembetan bersifat menjari dari pusat kota disepanjang jalur transportasi.

Tipe 3: Perembetan yang meloncat (*leap frog development/checkkerboard development*)



**Gambar 2.6 Perembetan Meloncat**

**Sumber: (Yunus, 2000:129)**

Perembetan yang terjadi pada tipe ini dianggap paling merugikan oleh kebanyakan pakar lingkungan, tidak efisien dan tidak menarik. Perkembangan lahan kekotaanya terjadi berpeccaran secara sparadis dan tumbuh di tengah-tengah lahan pertanian, sehingga cepat menimbulkan dampak negatif terhadap kegiatan pertanian pada wilayah yang luas sehingga penurunan produktifitas pertanian akan lebih cepat terjadi.

## **2.2.10 PDRB dan Konversi Lahan**

Pembangunan sektor pertanian merupakan bagian yang sangat penting bagi perekonomian Indonesia. Peranan sektor pertanian antara lain meningkatkan pendapatan dan taraf hidup petani dan nelayan, memperluas lapangan kerja dan kesempatan usaha, serta mengisi dan memperluas pasar baik pasar dalam negeri maupun pasar luar negeri (Depdagri, 1993:250). Keberhasilan pembangunan ekonomi berakibat pada menurunnya peranan sektor pertanian. Hal ini ditunjukkan dengan semakin meningkatnya peranan sektor non pertanian seperti lapangan usaha penggalian, industri, listrik gas dan air minum, bangunan, perdagangan, komunikasi, keuangan dan jasa.

Perubahan struktur ekonomi di Indonesia dari berat sebelah pada sektor pertanian menjadi lebih seimbang antara sektor pertanian dengan sektor non pertanian dibuktikan dengan semakin turunnya peranan sektor pertanian dalam keseluruhan produksi nasional, sebaliknya bertambah meningkatnya peranan sektor non pertanian terhadap keseluruhan produksi nasional. Hal demikian berpengaruh terhadap tersedianya lapangan kerja di sektor pertanian yang



menyebabkan bertambah banyaknya tenaga kerja yang mencari kerja di sektor non pertanian (Jhingga, 1999:55). Kedudukan sektor pertanian dalam struktur PDRB makin lama makin merosot sejalan perkembangan ekonomi. Merosotnya kedudukan sektor pertanian ditinjau dari segi produksi, kesempatan kerja dan produktivitas relatif antar sektor ekonomi tidak berarti bahwa peranan sektor pertanian tidak lagi penting dan bisa diabaikan. Pada tahap awal industrialisasi, kedudukan relatif dari sektor pertanian memang mengalami kemerosotan, akan tetapi sektor ini masih tetap penting yaitu menyediakan bahan makanan serta bahan mentah industri.

Karena peluang untuk menciptakan kesempatan kerja di sektor pertanian semakin terbatas mendorong perlu dilakukan perubahan struktural. Perubahan struktural berarti penggeseran dalam wujud pangsa relatif sektor pertanian terhadap PDRB maupun pangsa penyerapan tenaga kerja di sektor non pertanian seperti industri, perdagangan hingga jasa-jasa. Perubahan tersebut akan meningkatkan aktivitas baru di sektor non pertanian sehingga menyebabkan terjadinya pergeseran tata guna lahan dari sektor pertanian khususnya sawah ke penggunaan lain (Somaji, 1994:4).

Upaya untuk meningkatkan kembali peranan sektor pertanian terhadap PDRB bisa dilakukan melalui peningkatan produksi pertanian yang dilaksanakan dengan intensifikasi, ekstensifikasi, diversifikasi dan rehabilitasi. Selain itu, kemampuan pengusahaan dan pengelolaan serta penerapan teknologi yang tepat pada usaha-usaha pertanian perlu dilanjutkan dan ditingkatkan (Depdagri, 1993:87).

Pertumbuhan ekonomi yang tinggi menyebabkan beberapa sektor ekonomi tumbuh dengan cepat, dimana pertumbuhan sektor-sektor tersebut akan membutuhkan lahan yang lebih luas. Jika lahan-lahan sawah tersebut berada disekitar kawasan pertumbuhan maka lahan-lahan tersebut akan terkonversi kebentuk lain seperti industri, perumahan, jalan dan sarana prasarana lainnya. Komposisi PDRB sangat menentukan proses konversi, secara teoritis jika sub sektor tanaman pangan masih kuat perannya terhadap PDRB diduga proses konversi masih akan lambat kecepatan dan besarnya (Somaji, 1994:21).

PDRB daerah memiliki elastisitas peluang positif yang signifikan bagi konversi lahan. Semakin tinggi tingkat pendapatan penduduk maka semakin besar kecenderungan terjadinya konversi lahan. Peningkatan pendapatan penduduk sudah pasti akan menyebabkan kebutuhan lahan juga akan semakin meningkat baik untuk pemukiman maupun untuk sarana dan prasarana pendukung aktivitas penduduk.

## 2.2.11 Penduduk, Perumahan dan Pemukiman di Indonesia

Seiring dengan berkembangnya penduduk disuatu wilayah akan diikuti pula dengan meningkatnya kebutuhan akan hidup diantaranya kebutuhan akan rumah tinggal. Kebutuhan tersebut dapat berupa perumahan baru maupun perbaikan atau perombakan rumah yang telah rusak ataupun yang telah tua dimakan usia.

Di Indonesia umumnya, proses pemekaran rumah dan perkampungan berkembang searah dengan adanya prasarana perhubungan/transportasi di suatu wilayah, seperti jalan dan sungai.

Menurut Djene (1995:18) perkembangan perumahan dan pemukiman di Indonesia dipengaruhi oleh adanya fasilitas umum terutama oleh sarana perhubungan transportasi. Secara makro sebaran lokasi suatu pemukiman di Indonesia mengikuti dua pola jaringan, yakni : *pertama* pola jaringan jalan dan *kedua* pola jaringan sungai.

*Pola Jaringan Jalan* yakni satuan pemukiman yang berada pada atau sepanjang ruas jalan yang berperan sebagai prasarana perhubungan. Pola jaringan pemukiman tersebut dapat dilihat terutama di pulau Jawa.

*Pola Jaringan Sungai* yakni satuan pemukiman yang berada pada sepanjang ruas sungai yang berperan sebagai prasarana perhubungan. Pola jaringan pemukiman seperti ini dapat dilihat di daerah yang lebih banyak menggunakan sungai sebagai sarana perhubungan misalnya di daerah Kalimantan.

Ciri yang menonjol pada pusat dari suatu satuan pemukiman demikian ialah berjajarnya bangunan rumah sepanjang tepi ruas sungai dan sepanjang jalan yang bersangkutan dengan pola memanjang atau garis /linear.

## 2.2.12 Petani dan Konversi Lahan

Menurut Somaji (1994:129) sebagian konversi lahan sawah tidak dilakukan secara langsung oleh petani tetapi oleh pihak lain, yaitu pembeli sehingga proses konversi lahan sawah lewat jual beli (hak milik atau penguasaan lahan). Hampir 70% proses jual beli lahan sawah melibatkan pemerintah, yaitu berupa ijin lokasi dan ijin pembebasan. Implikasinya ada regulasi peruntukan lahan dan harganya. Biaya transaksi yang tinggi serta besarnya tidak pasti mendorong calon pembeli (investor) melibatkan atau berkolusi dengan perantara atau oknum pemerintah saat terjadi proses jual beli dengan mematok harga pasti, sehingga petani cenderung dirugikan karena kedua jenis regulasi tersebut (mengurangi alternatif) dan disebabkan tekanan harga.

Umumnya rencana umum tata ruang (RUTR) juga lebih banyak tidak transparan, sehingga kebijaksanaan zoning sering terlambat diketahui petani dan didahului oleh spekulasi tanah. Ketidakjelasan aturan main, batas kepemilikan, informasi yang tidak seimbang sehingga berbagai tindakan ilegal merupakan bentuk intervensi faktor kekuasaan yang cenderung merugikan pihak yang lemah yaitu petani. Harga lahan dan besarnya pajak lahan sawah yang berkorelasi positif terhadap peluang konversi, mengisyaratkan perlunya perangkat kebijaksanaan yang transparan mengenai lahan sawah, khususnya kebijaksanaan harga lahan atau sistem kompensasi yang adil.

Aturan harga yang jelas dan transparan sangat diperlukan oleh kawasan yang akan dikonversi sehingga sedikit banyak akan melindungi petani kecil. Kondisi yang tidak transparan hanya akan menguntungkan petani yang kuat saja bahkan ikut memperoleh manfaat. Upaya pemerintah untuk mengendalikan dan mencegah terjadinya alih fungsi lahan sawah ke penggunaan non pertanian, dilakukan dengan mengeluarkan beberapa peraturan dan undang-undang. Beberapa peraturan dan undang-undang tersebut antara lain (Jamal dan Djauhari, 1998: 78) :

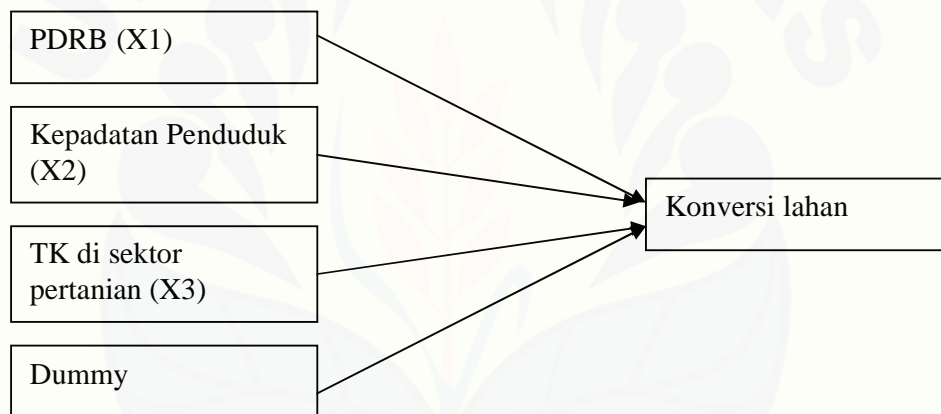
1. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 53 tahun 1989 tentang kawasan industri;
2. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 33 tahun 1990 tentang penggunaan tanah bagi pembangunan kawasan industri;

3. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 50 tahun 1993 tentang pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum;
4. Surat edaran menteri negara agraria/kepala badan pertanahan nasional nomor 410-2261 tanggal 22 juli 1994 perihal pencegahan penggunaan tanah sawah beririgasi teknis untuk penggunaan non pertanian;
5. Surat edaran menteri negara agraria/kepala badan pertanahan nasional nomor 460-3346 tanggal 31 oktober 1994 tentang perubahan penggunaan tanah sawah beririgasi teknis untuk penggunaan tanah non pertanian;
6. Surat edaran menteri negara agraria/kepala badan pertanahan nasional nomor 460-1594 tanggal 5 juni 1996 tentang pencegahan konversi lahan sawah beririgasi teknis menjadi tanah kering.

Peraturan yang ada tersebut cenderung hanya melarang tanpa memberikan alternatif pemecahan, sementara upaya pengembangan untuk memenuhi kebutuhan akan ruang terpaksa dilakukan di areal sawah, sehingga diperlukan kebijakan yang lebih rasional dan operasional sifatnya.

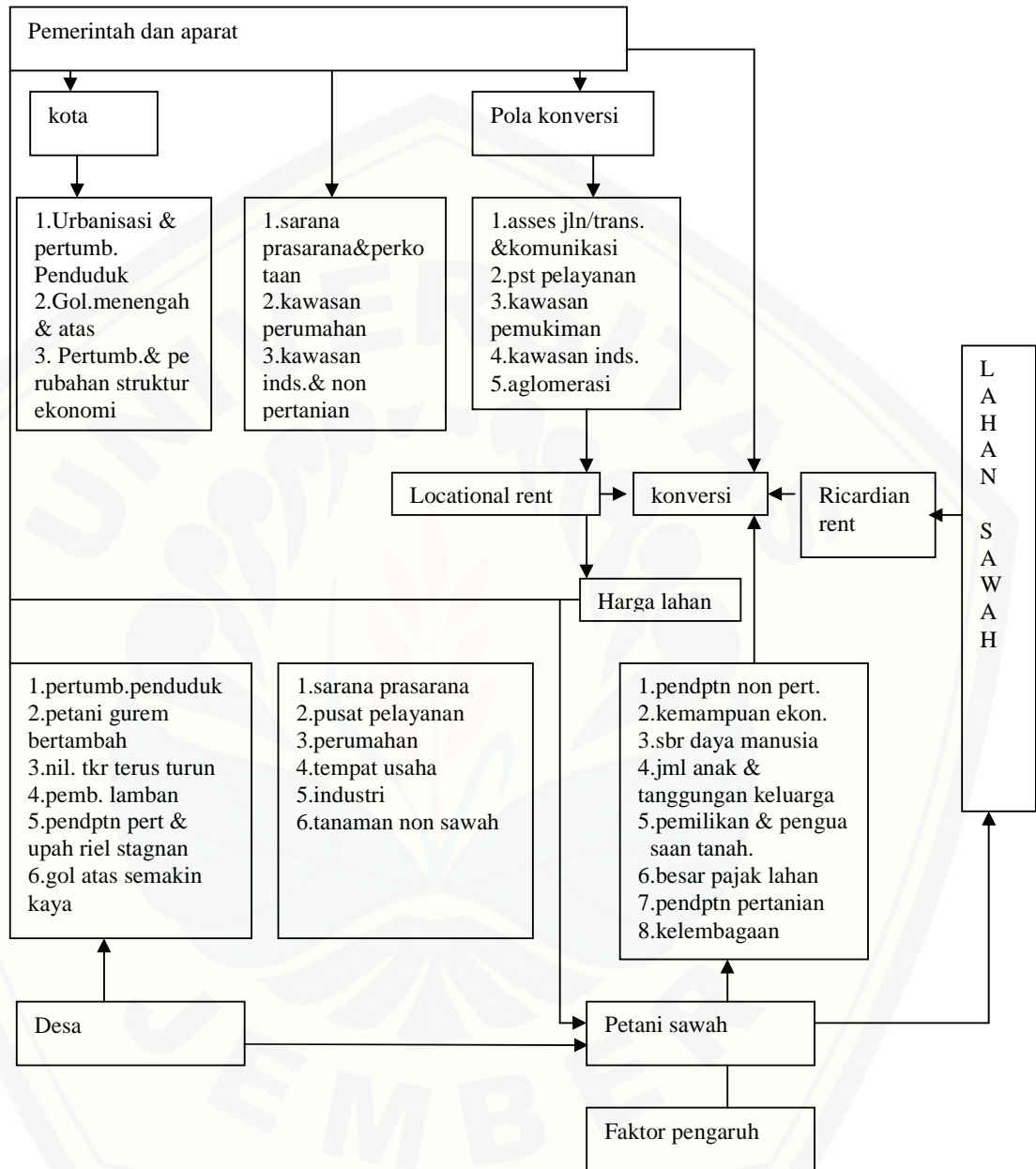
## 2.3 Kerangka Konseptual

Berdasarkan pada latar belakang dan kajian teori yang mendukung tujuan penelitian ini, maka adanya suatu pemikiran yang digunakan untuk mengkaji dan mempermudah proses penyelesaian penelitian ini. Kerangka pikir penelitian yang sistematis, diperlukan pemahaman konseptual yang utuh dari variabel penelitian ini, kerangka pikir yang digunakan adalah meneliti sejauh mana dimensi besarnya PDRB Kabupaten Jember, kepadatan penduduk dan tenaga kerja sektor pertanian serta dummy variabel berpengaruh pada tingkat konversi lahan yang terjadi di Kabupaten Jember. Secara diagram, kerangka pikir penelitian ini adalah sebagai berikut:





Kerangka pikir berdasarkan proses terjadinya konversi lahan adalah sebagai berikut:



Sektor pertanian cenderung mendasarkan diri pada Ricardian rent yaitu sewa lahan karena kesuburannya, dimana untuk kasus Indonesia merupakan lahan sawah beririgasi yang umumnya cocok untuk tanaman pangan seperti padi dan palawija. Tetapi permasalahannya menjadi rumit karena ada beberapa masalah mendasar seperti yang telah dijelaskan dalam tinjauan makro yaitu petani gurem semakin banyak, sektor pertanian sudah tidak bisa diandalkan untuk peningkatan pendapatan apalagi kondisi upah pedesaan yang stagnan, artinya usaha pertanian sudah tidak dapat lagi untuk penyerapan tenaga kerja di pedesaan. Sehingga di tingkat rumah tangga petani, peranan pertanian sebagai sumber pendapatan rumah tangga sudah mulai menyusut sehingga kurang lebih tinggal separuhnya yaitu sekitar 56,42% (Suryana dan Pasandaran, 1993: 78).

Permasalahannya menjadi semakin kompleks, karena lahan sawah tersebut berada dikawasan pertumbuhan sehingga memperbesar nilai sewa lahan karena faktor lokasi. Masuknya locational rent cenderung mempertinggi sewa secara keseluruhan. Secara teoritis suatu kawasan yang potensial secara lokasi, walaupun kondisinya subur dalam situasi pasar bebas akan cenderung memperbesar dorongan relokasi lahan untuk penggunaan kegiatan yang menghasilkan sewa tertinggi. Tetapi permasalahannya menjadi menarik karena “budaya sawah”nya serta ketidaksempurnaan pasar lahan dengan berbagai distorsi, seperti campur tangan pemerintah terutama aparatnya cenderung merugikan petani.

Secara teoritis, konversi lahan sawah ke non pertanian oleh petani secara langsung dipengaruhi oleh kondisi sosial ekonomi, seperti pendidikan, umur, jumlah anggota keluarga, banyaknya tanggungan keluarga, luas pemilikan lahan, sebaran sawah, proporsi pendapatan pertanian terhadap non pertanian, kemampuan ekonomi dan harga lahan sawah. Faktor sumber daya manusia mempengaruhi rasionalitas petani tersebut. Tetapi karena kondisi pertanian dan kondisi empirik di lapangan seperti banyaknya kolusi antara aparat pemerintah dan kelompok vested interest maka diduga faktor sosial ekonomi petani relatif kurang mempengaruhi proses konversi lahan sawah ke non pertanian.

## 2.4 Hipotesis

Berdasarkan rumusan masalah dan tujuan yang hendak dicapai, maka diajukan hipotesis sebagai berikut: PDRB, kepadatan penduduk dan tenaga kerja di sektor pertanian mempunyai pengaruh terhadap perubahan penggunaan lahan pertanian ke non pertanian.



## III. Metode Penelitian

### 3.1 Rancangan Penelitian

#### 3.1.1 Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode *explanatory reseach*, yaitu jenis penelitian yang digunakan untuk mengetahui ada tidaknya pola hubungan antara dua variabel atau lebih, dan jika perlu bisa digunakan untuk mengetahui sifat hubungan tersebut. Metode *explanatory* ini juga bertujuan untuk menguji taori, memperbarui fakta atau menemukan premis baru (Effendi. S, 1995:5). Dalam hal ini yang akan diuji adalah hubungan antara besarnya konversi lahan sebagai peubah dependen dengan peubah yang diduga mempengaruhi adalah PDRB, kepadatan penduduk dan tenaga kerja di sektor pertanian serta dummy.

#### 3.1.2 Unit Analisis

Unit analisis dalam penelitian ini adalah dinamika perubahan tata guna lahan. Dalam hal ini lahan sebagai salah satu sektor produksi akan diasumsikan mempunyai mobilitas yang tinggi, tergantung harapan perolehan land rentnya, yang secara teratur setiap waktu bisa berubah, bisa musiman atau tahunan sehingga secara teratur populasinya bisa sejak Kabupaten Jember berdiri sampai saat ini.

#### 3.1.3 Populasi dan Sampel

Populasi adalah wilayah generalisasi yang terdiri atas obyek/subyek yang mempunyai kualitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya. Populasi bukan hanya orang tetapi juga obyek dan benda-benda alam yang lain. Populasi juga bukan sekedar jumlah yang ada pada obyek/subyek yang dipelajari, tetapi meliputi seluruh karakteristik/sifat yang dimiliki oleh subyek atau obyek itu (Sugiyono, 2004:90). Populasi dalam penelitian ini adalah perubahan tata guna lahan secara wilayah (seluruh kecamatan diwilayah Kabupaten Jember). Jenis penelitian ini adalah penelitian populasi dengan kurun waktu lima tahun (dari tahun 2001 sampai 2005).

## 3.2 Ruang Lingkup dan Lokasi Penelitian

Penelitian bergerak dalam ruang lingkup perubahan penggunaan lahan sebagai akibat dari berbagai kegiatan pembangunan, sebagai dampak aktivitas manusia sebagai individu, kelompok, lembaga pemerintah maupun swasta yang terjadi di Kabupaten Jember.

## 3.3 Metode Pengumpulan Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder runtun waktu (*time series dan cross section*) dari tahun 2001 sampai dengan tahun 2005 yang diperoleh dengan mencatat atau menyalin data yang telah dibukukan dari dinas atau instansi atau lembaga yang terkait dengan penelitian ini, seperti BPS, Badan Pertanahan Nasional dan lain-lain.

## 3.4 Metode Analisis Data

### 3.4.1 Analisis Regresi linear Berganda

Untuk mengetahui tingkat konversi lahan dari sektor pertanian ke non pertanian dengan memprosentasikan variabel-variabel yang mempengaruhi konversi lahan di Kabupaten Jember yaitu PDRB, kepadatan penduduk dan proporsi tenaga kerja di sektor pertanian per kecamatan di Kabupaten Jember. Melalui persentase tersebut dapat diketahui adanya perbedaan tingkat konversi antara kawasan perkotaan dan kawasan pedesaan.

Hipotesis mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi konversi lahan pertanian menjadi lahan non pertanian dianalisis menggunakan analisis regresi linier berganda (Gujarati, 2003:91):

$$Y = \beta_0 + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \beta_3 X_3 + \beta_4 D + \varepsilon$$

Dimana : Y = konversi lahan

$\beta_0$  = nilai Y pada saat PDRB, kepadatan penduduk, tenaga kerja sektor pertanian dan dummy adalah konstan.

$\beta_1$  = besarnya pengaruh PDRB terhadap konversi lahan

$\beta_2$  = besarnya pengaruh kepadatan penduduk terhadap konversi lahan

$\beta_3$  = besarnya pengaruh tenaga kerja di sektor pertanian terhadap konversi lahan

$\beta_4$  = besarnya pengaruh variabel dummy terhadap konversi lahan



$X_1 = \text{PDRB}$

$X_2 = \text{Kepadatan penduduk}$

$X_3 = \text{Tenaga kerja di sektor pertanian}$

$D = \text{variabel dummy, berupa faktor lokasi yaitu desa atau kota}$

$0 = \text{dikawasan desa}$

$1 = \text{dikawasan kota}$

$e = \text{variabel pengganggu}$

Dalam penelitian ini, model Regresi Linear Berganda dengan metode OLS digunakan untuk mengestimasi beberapa bentuk simulasi model. Hasil model simulasi terbaik akan digunakan untuk interpretasi dalam penelitian ini. Spesifikasi model empiris adalah sebagai berikut:

Model I

$$Lah_t = \beta_0 + \beta_1 PDRB_t + \beta_2 PADATPOP_t + \beta_3 TK_t + \beta_4 Dkt + \varepsilon$$

Model II

$$Lah_t = \beta_0 + \beta_1 PDRB_t + \beta_2 PADATPOP_t + \beta_3 Dkt + \varepsilon$$

Model III

$$Lah_t = \beta_0 + \beta_1 PDRB_t + \beta_2 TK_t + \beta_3 Dkt + \varepsilon$$

Model IV

$$Lah_t = \beta_0 + \beta_1 PADATPOP_t + \beta_2 TK_t + \beta_3 Dkt + \varepsilon$$

Model V

$$Lah_t = \beta_0 + \beta_1 PDRB_t + \beta_3 Dkt + \varepsilon$$

Model VI

$$Lah_t = \beta_0 + \beta_1 PADATPOP_t + \beta_2 Dkt + \varepsilon$$

Model VII

$$Lah_t = \beta_0 + \beta_1 TK_t + \beta_2 Dkt + \varepsilon$$

### 3.4.2 Uji Statistik

#### 1. Pengujian Secara Bersama-sama (Uji F)

Untuk menguji secara bersama-sama antara variabel bebas terhadap variabel terikat digunakan kriteria uji F (F test) dengan rumus (Supranto, 1995:267) sebagai berikut:

$$F = \frac{R^2/k}{(1-R^2)/(n-k-1)}$$

Dimana  $R^2$  = koefisien determinasi berganda

$k$  = banyaknya variabel bebas

$n$  = jumlah sampel

Kriteria pengambilan keputusan adalah sebagai berikut:

- a. apabila nilai probabilitas  $F_{hitung} \leq \alpha$  ( $\alpha = 0,05$ )  $H_0$  ditolak dan  $H_1$  diterima, artinya secara bersama-sama PDRB, kepadatan penduduk dan tenaga kerja di sektor pertanian mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap konversi lahan.
- b. Apabila nilai probabilitas  $F_{hitung} > \alpha$  ( $\alpha = 0,05$ ) maka  $H_0$  diterima dan  $H_1$  ditolak, artinya secara bersama-sama PDRB, kepadatan penduduk dan tenaga kerja di sektor pertanian tidak mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap konversi lahan.

## 2. Pengujian Secara Parsial (Uji t)

Untuk mengetahui tingkat signifikansi pengaruh dari PDRB, kepadatan penduduk dan tenaga kerja di sektor pertanian terhadap konversi lahan secara parsial digunakan uji statistik atau uji t (t test) dengan rumus (Supranto, 1995:252) sebagai berikut:

$$t = \frac{b_i}{Sb_i}$$

Dimana  $b_i$  = koefisien regresi

$Sb_i$  = standart hipotesis

Kriteria pengujian adalah sebagai berikut:

- a. apabila nilai probabilitas  $t_{hitung} \leq \alpha$  ( $\alpha = 0,05$ ) maka  $H_0$  ditolak dan  $H_1$  diterima berarti ada pengaruh yang signifikan antara PDRB, kepadatan penduduk dan tenaga kerja di sektor pertanian terhadap konversi lahan.
- b. Apabila nilai probabilitas  $t_{hitung} > \alpha$  ( $\alpha = 0,05$ ) maka  $H_0$  diterima dan  $H_1$  ditolak berarti tidak ada pengaruh yang signifikan antara PDRB, kepadatan penduduk dan tenaga kerja di sektor pertanian terhadap konversi lahan.

### 3. Koefisien Determinasi Berganda

Untuk mengukur besarnya sumbangan variabel bebas PDRB ( $X_1$ ), kepadatan penduduk ( $X_2$ ) dan tenaga kerja di sektor pertanian ( $X_3$ ) terhadap variabel terikat yaitu konversi lahan ( $Y$ ) digunakan koefisien determinasi berganda dengan rumus (Gujarati, 2003:99) sebagai berikut:

$$R^2 = \frac{b_1(\sum X_1 Y_i) + b_2(\sum X_2 Y_i) + b_3(\sum X_3 Y_i)}{\sum Y^2}$$

Dimana  $R^2$  = koefisien determinasi

$i$  = banyaknya variabel

Keterangan :

$R^2$  nilainya diantara 0 dan 1 atau  $0 < R^2 < 1$

Kriteria pengujian adalah sebagai berikut:

- a. apabila nilai  $R^2$  mendekati 0, maka berarti PDRB, kepadatan penduduk dan tenaga kerja di sektor pertanian tidak dapat menjelaskan hubungannya terhadap konversi lahan.
- b. Apabila nilai  $R^2$  mendekati 1, maka berarti PDRB, kepadatan penduduk dan tenaga kerja sektor pertanian dapat menjelaskan hubungannya terhadap konversi lahan.

#### 3.4.3 Uji Ekonometrik (Asumsi Klasik)

##### 1. Uji Multikolinearitas

Uji multikolinearitas digunakan untuk menentukan apakah suatu model terdapat hubungan yang sempurna di antara beberapa variabel atau semua, yang menjelaskan dalam semua model regresi. Adanya kemungkinan terdapat multikolinearitas apabila nilai  $F_{hitung}$  dan  $R^2$  adalah signifikan, sebagian atau seluruh koefisien regresi tidak signifikan. Pengujian dilakukan dengan uji Klein yaitu dengan cara melakukan regresi sederhana antara variabel bebas dengan menjadikan salah satunya sebagai variabel terikat, selanjutnya nilai  $R^2$  masing-masing regresi sederhana tersebut dibandingkan dengan nilai  $R^2$  hasil regresi berganda. Apabila nilai  $R^2$  masing-masing regresi sederhana lebih kecil daripada

$R^2$  hasil regresi berganda maka model tersebut tidak terkena multikolinearitas (Supranto, 1995:21).

## 2. Uji Heteroskedastisitas

Uji heteroskedastisitas digunakan untuk mengetahui adanya kesalahan pengganggu mempunyai varian yang sama. Dalam pengujian ini digunakan Uji White. Pada dasarnya uji White ini mirip dengan uji Park dan uji Glejser. Menurut White (dalam Ghozali, 2005:109) uji ini dapat dilakukan dengan meregres residual kuadrat ( $U^2t$ ) dengan variabel independen, variabel independen kuadrat dan perkalian (interaksi) variabel independen. Misalkan kita mempunyai dua variabel independen  $X_1$  dan  $X_2$ , maka persamaan regresinya sebagai berikut:

$$U^2t = b_0 + b_1X_1 + b_2X_2 + b_3X_1^2 + b_4X_2^2 + b_5X_1X_2$$

Dari persamaan regresi ini didapat nilai  $R^2$  untuk menghitung  $c^2$ , dimana  $c^2 = n \times R^2$ . Pengujiannya adalah jika  $c^2$  hitung  $< c^2$  tabel, maka hipotesis alternatif adanya heteroskedastisitas dalam model ditolak.

Cara memperbaiki model jika terdapat Heteroskedastisitas dapat dilakukan dengan cara (Ghozali, 2005:109):

1. Melakukan transformasi dalam bentuk model regresi dengan membagi model regresi dengan salah satu variabel independen yang digunakan dalam model tersebut. Misalkan model awal  $Y_i = b_0 + b_1X_1 + b_2X_2 + ut$ , model transformasinya menjadi:  $Y/X_1 = b_0/X_1 + b_1 + b_2X_2/X_1 + ut/X_1$ . Dalam bentuk ini  $b_1$  menjadi intercept (konstanta) dan  $b_0$  menjadi koefisien. Jika ingin mengembalikan ke model asal, hendaklah dikalikan model transformasi yang sudah diestimasi ini dengan  $X_1$ .
2. Melakukan transformasi logaritma sehingga model persamaan regresinya menjadi:  $\text{Log } Y = b_0 + b_1\text{Log}X_1 + b_2\text{Log}X_2$ .

## 3. Uji Autokorelasi

Autokorelasi merupakan pengujian ekonometrika yang digunakan untuk menguji suatu model apakah antara variabel pengganggu masing-masing variabel bebas saling mempengaruhi, untuk mengetahui apakah dijumpai adanya autokorelasi digunakan Uji Lagrange Multiplier (LM test) yang akan

menghasilkan statistik Breusch-Godfrey (Ghozali, 2005:98). Uji Autokorelasi dengan LM test terutama digunakan untuk sampel besar diatas 100 observasi. Uji ini lebih tepat digunakan dibandingkan uji DW terutama bila sampel yang digunakan jumlahnya besar dan derajat autokorelasi lebih dari satu. Pengujian Breusch-Godfrey (BG test) dilakukan dengan meregres variabel pengganggu (residual) ut menggunakan autogresive model dengan orde p:

$$U_t = \rho_1 U_{t-1} + \rho_2 U_{t-2} + \dots + \rho_p U_{t-p} + \epsilon_t$$

Dengan hipotesis nol ( $H_0$ ) adalah  $\rho_1 = \rho_2 = \dots = \rho_p = 0$ , dimana koefisien autogresive secara simultan sama dengan nol, menunjukkan bahwa tidak terdapat autokorelasi pada setiap orde. Secara manual, jika  $(n-p) \cdot R^2$  atau  $C^2$  hitung lebih besar dari  $C^2$  tabel, kita dapat menolak hipotesis nol yang dinyatakan bahwa tidak ada autokorelasi dalam model.

#### 4. Uji Linearitas

Uji linearitas digunakan untuk melihat apakah spesifikasi model yang digunakan sudah benar atau tidak. Apakah fungsi yang digunakan dalam suatu studi empiris sebaiknya berbentuk linear, kuadrat atau kubik. Dengan uji linearitas akan diperoleh informasi apakah model empiris sebaiknya linear, kuadrat atau kubik. Alat uji yang digunakan dalam penelitian ini adalah uji Lagrange Multiplier yang dikembangkan oleh Engle pada tahun 1982 (Ghozali, 2005:118). Uji Lagrange Multiplier ini merupakan uji alternatif dari Ramsey test. Estimasi dengan uji ini bertujuan untuk mendapatkan nilai  $c^2$  hitung atau  $(n \times R^2)$ . Langkah-langkah pengujiannya adalah sebagai berikut:

1. Lakukan regresi dengan persamaan utama
2. Jika dianggap persamaan utama tersebut benar spesifikasinya , maka nilai residualnya harus dihubungkan dengan nilai kuadrat variabel independen
3. Dapatkan nilai  $R^2$  untuk menghitung  $c^2$  hitung
4. Jika  $c^2$  hitung  $>$   $c^2$  tabel, maka hipotesis yang menyatakan model linear ditolak

#### 5. Uji Normalitas

Uji normalitas bertujuan untuk menguji apakah dalam model regresi, variabel pengganggu atau residual memiliki distribusi normal. Seperti diketahui



bahwa uji t dan F mengasumsikan bahwa nilai residual mengikuti distribusi normal. Kalau asumsi ini dilanggar maka uji statistik menjadi tidak valid untuk jumlah sampel kecil. Dalam penelitian ini untuk menguji normalitas residual digunakan uji statistik non-parametrik Kolmogorov-Smirnov (K-S). Uji K-S dilakukan dengan membuat hipotesis (Ghozali, 2005:114):

$H_0$  : Data residual berdistribusi normal

$H_a$  : Data residual tidak berdistribusi normal

### 3.5 Definisi Variabel Operasional

Untuk menghindari adanya kesalahpahaman penaksiran terhadap variabel-variabel maka diberikan batasan sebagai berikut:

1. tingkat konversi lahan dalam penelitian ini diartikan sebagai luas lahan yang berubah fungsi dari pertanian menjadi non pertanian di Kabupaten Jember (Ha/tahun).
2. pendapatan domestik regional bruto (PDRB) yaitu nilai barang-barang dan jasa-jasa akhir yang dihasilkan oleh Kabupaten Jember (Juta rupiah/tahun).
3. kepadatan penduduk adalah rasio jumlah penduduk yang tinggal disetiap kilometer persegi lahan di Kabupaten Jember (Jiwa/km<sup>2</sup> pertahun).
4. tenaga kerja di sektor pertanian (petani) adalah semua orang yang bekerja disektor pertanian berdasarkan data kantor statistik Kabupaten Jember yang terdiri atas petani pemilik lahan, penggarap dan buruh tani (Jiwa/tahun).
5. dummy (D) adalah menunjukkan ada tidaknya pengaruh konversi secara nyata dikawasan (lokasi) yakni desa atau kota terhadap konversi lahan. Nilai  $D = 0$  adalah konversi di kawasan desa, dan nilai  $D = 1$  adalah konversi di kawasan kota.
6. kriteria suatu daerah dikatakan desa atau kota didasarkan pada kepadatan jumlah penduduk daerah yang bersangkutan terhadap luas daerah. Dikatakan desa apabila daerahnya masih cukup luas untuk areal pertanian dan pemukimannya tidak terlalu padat (kepadatan penduduk rendah), dan dikatakan kota apabila daerahnya sudah sangat sempit untuk pertanian dan pemukimannya cukup padat (kepadatan penduduk tinggi)

## V. KESIMPULAN DAN SARAN

### 5.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian tentang analisis perubahan penggunaan lahan pertanian ke non pertanian di wilayah Kabupaten Jember dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

1. perubahan penggunaan lahan pertanian ke non pertanian di wilayah Kabupaten Jember cukup besar. Perubahan penggunaan lahan pertanian ke non pertanian lebih besar terjadi di wilayah perkotaan daripada di wilayah pedesaan. Perubahan penggunaan lahan pertanian ke non pertanian banyak diperuntukkan pembangunan perkantoran, pemukiman baru, pusat perbelanjaan, industri, gudang dan fasilitas pelayanan publik lainnya. Perubahan penggunaan lahan pertanian ke non pertanian di Kabupaten Jember sudah cukup besar. Pemerintah sebenarnya telah berupaya untuk mengatasi permasalahan ini supaya lahan pertanian tidak semakin sempit. Namun nyatanya pemerintah tidak bisa mengoptimalkan kebijakannya di bidang konversi lahan karena pemerintah juga tidak bisa memaksa masyarakat (pemilik tanah) untuk tidak mengolah tanahnya.
2. dari beberapa simulasi model regresi linier berganda, model tiga dianggap paling baik karena BLUE dan linier sehingga dipilih sebagai estimator luasan lahan pertanian yang dikonversi. Hasil analisis model tiga menunjukkan hubungan antara PDRB, Tenaga Kerja sektor pertanian dan Dummy dengan perubahan penggunaan lahan pertanian ke non pertanian, dimana hubungannya cukup besar. Dalam pengujian secara bersama-sama PDRB, Tenaga Kerja sektor pertanian dan Dummy mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap perubahan penggunaan lahan. Dalam pengujian secara parsialpun PDRB, Tenaga Kerja sektor pertanian dan Dummy mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap perubahan penggunaan lahan.

## 5.2 Saran

Berdasarkan kesimpulan yang diambil, maka dapat disampaikan saran yang kiranya bermanfaat yaitu:

1. untuk mengoptimalkan kebijakan bidang konversi lahan, instansi terkait (Badan Pertanahan Nasional dan Badan Perencanaan Pembangunan Kabupaten) memberikan penyuluhan kepada masyarakat akan pentingnya lahan pertanian untuk memenuhi kebutuhannya sehingga masyarakat tidak akan memperuntukkan lahan pertaniannya ke non pertanian secara berlebihan. PDRB ditingkatkan dari sektor pertanian yaitu dengan meningkatkan produktivitas sektor pertanian dengan sistem mekanisasi (intensifikasi, ekstensifikasi, diversifikasi dan rehabilitasi). Sedangkan untuk masalah tenaga kerja sektor pertanian (petani) adalah ditingkatkannya upah petani yang selama ini cenderung stagnan supaya tidak terjadi transformasi tenaga kerja pertanian ke non pertanian secara berlebihan sehingga konversi lahan tidak terjadi secara berlebihan.
2. pemerintah Kabupaten Jember harus membuat Rencana Penggunaan Ruang atau Rencana Tata Ruang Wilayah secara konsisten serta mempertimbangkan perkembangan kota sehingga dapat menjadi nilai tambah jika terdapat investor yang akan berinvestasi di Kabupaten Jember.

DAFTAR PUSTAKA

- Anwar. 1990. *Beberapa Konsepsi Alokasi Sumber Daya Alam untuk Penentuan Kebijakan Kearsah Pembangunan yang Berkelanjutan*. Makalah Seminar Ilmu Tanah Indonesia, 9-10 oktober 1990. Ujung Pandang.
- ..... 1993. *Dampak Pengalihan Lahan Sawah Menjadi Lahan Non Pertanian Di Sekitar Wilayah Perkotaan*. Makalah Seminar Pengembangan Wilayah Mega Urban dan Peran Kota-kota Kecil, 1-2 september 1993. Bandung: ITB
- Barlowe. 1978. *Land Resource Economics The Economic at Real Estate*. 3<sup>rd</sup> Edition 653. Machigan State Univ. Prentice-Hall, Inc. Englewood Cliff. New Jersey.
- Depdagri. 1993. *Tap MPR RI No.II/MPR/1988 tentang GBHN*. Jakarta: Percetakan RI.
- Dunn, William N. 2000. *Pengaruh Analisis Kebijakan Publik*. Yogyakarta: Gadjah Mada Press.
- Djenen, dkk. 1995. *Kesadaran Budaya Tentang Tata Ruang Di Daerah Kalimantan Selantan*. Jakarta: Departemen Pendidikan dan Kebudayaan.
- Effendi, S. 1995. *Metode Penelitian Survai*. Jakarta: LP3ES.
- Enoh, M. 2006. *Analisis Kesesuaian Lahan untuk Komoditas Pertanian di Kabupaten Nganjuk Bagian Selatan Jawa Timur Indonesia*. Jurnal IPS Vol.VII no.3. Jember: UNEJ.
- Ghozali, Imam. 2005. *Aplikasi Analisis Multivariate Dengan Program SPSS*. Semarang: Badan Penerbit UNDIP.
- Gujarati. 1993. *Ekonometrika Dasar*. Terjemahan. Jakarta: Erlangga.
- Harsono. 1994. *Aspek Pertanahan dan Tata Ruang dalam Pembangunan*. Bandung: ITB.
- Islamy, Irfan M. 2000. *Prinsip Prinsip Perumusan Kebijakanaksanaan Negara*. Jakarta: PT. Bumu Aksara.
- Jamal dan Djauhari. 1998. *Kebijaksanaan Pengendalian Alih Fungsi Lahan Sawah*. Jakarta: Perhepi.
- Jhingan, M.L. 1999. *Ekonomi Pembangunan dan Perencanaan*. Jakarta: Rajawali Press.

- Reksohadiprodjo dan Karseno. 1993. *Ekonomi Perkotaan*. Yogyakarta: BPFE.
- Reksohadiprodjo dan Pradono. 1998. *Ekonomi Sumber Daya Alam dan Energi*. Yogyakarta: BPFE.
- Somaji, Rafael. 1994. *Perubahan Tata Guna Lahan dan Dampaknya Terhadap Masyarakat Petani di Jawa Timur*. Tesis. Tidak Dipublikasikan. Bogor: IPB.
- Spillane dan Wan. 1993. *Materi Pokok Ekonomi Regional*. Jakarta: Universitas Terbuka.
- Sugandhy. 1994. *Operasional Penataan Ruang dan Trilogi Pembangunan*. Jakarta: LP3ES.
- Sugiyono. 2004. *Metode Penelitian Administrasi*. Bandung: Alfabeta.
- Sujarto. 1986. *Pemekaran Kota atau Dekonsentrasi Planologis*. Tinjauan Mengenai Hubungan Pemukiman Desa – Kota. Jakarta: LP3ES.
- Suntowo, Bambang. 2006. *Analisis Penggunaan Terbaik dan Tertinggi dan TOWS terhadap Tanah Kosong (studi kasus di jalan raya Jombang-Mojokerto Kecamatan Mojoagung Kabupaten Jombang)*. Tesis. Tidak Dipublikasikan. Yogyakarta: UGM.
- Supranto. 1995. *Ekonometrik*. Yogyakarta: BPFE.
- Suryana dan Pasandaran. 1993. *Peranan Pertanian dalam Meningkatkan Pendapatan Masyarakat*. Jakarta: LP3ES.
- Wagito. 1992. *Studi Evaluasi Perubahan Penggunaan Lahan di Setiap Satuan Wilayah Pembangunan (SWP)*. Laporan Penelitian. Jember: Lemlit UNEJ.
- Wardhany, Rosalina. 2003. *Analisis Konversi Lahan dari Sektor Pertanian ke Non Pertanian di Kabupaten Lamongan*. Skripsi. Tidak Dipublikasikan. Jember: FE-UNEJ.
- Yunus, Hadi S. 2000. *Struktur Tata Ruang Kota*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.