



**IDENTIFIKASI PERUBAHAN TATA GUNA LAHAN  
WILAYAH PERKOTAAN DAN DAMPAKNYA  
TERHADAP PERMINTAAN LAHAN  
DI WILAYAH SUBPERKOTAAN  
DI KABUPATEN JEMBER**

***(THE IDENTIFICATION OF THE CHANGE OF LAND USE IN URBAN  
AREAS AND THE EFFECT TO LAND DEMAND  
IN SUBURBAN OF JEMBER REGENCY)***

**TESIS**

**Oleh**

**Nely Kurniawati**

**NIM 070820201007**

**PROGRAM STUDI ILMU EKONOMI**

**PROGRAM MAGISTER**

**FAKULTAS EKONOMI**

**UNIVERSITAS JEMBER**

**2010**



**IDENTIFIKASI PERUBAHAN TATA GUNA LAHAN  
WILAYAH PERKOTAAN DAN DAMPAKNYA  
TERHADAP PERMINTAAN LAHAN  
DI WILAYAH SUBPERKOTAAN  
DI KABUPATEN JEMBER**

*(THE IDENTIFICATION OF THE CHANGE OF LAND USE IN URBAN  
AREAS AND THE EFFECT TO LAND DEMAND  
IN SUBURBAN OF JEMBER REGENCY)*

**TESIS**

**Tesis diserahkan kepada Program Pascasarjana Universitas Jember untuk  
memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar Magister Ilmu Ekonomi**

**Oleh**

**Nely Kurniawati**

**NIM 070820201007**

**Pembimbing**

**Dosen Pembimbing Utama : Prof. Dr. Murdijanto Purbanggoro, SU**

**Dosen Pembimbing Anggota : Drs. Sunlip Wibisono, M.Kes**

**PROGRAM STUDI ILMU EKONOMI**

**PROGRAM MAGISTER**

**FAKULTAS EKONOMI**

**UNIVERSITAS JEMBER**

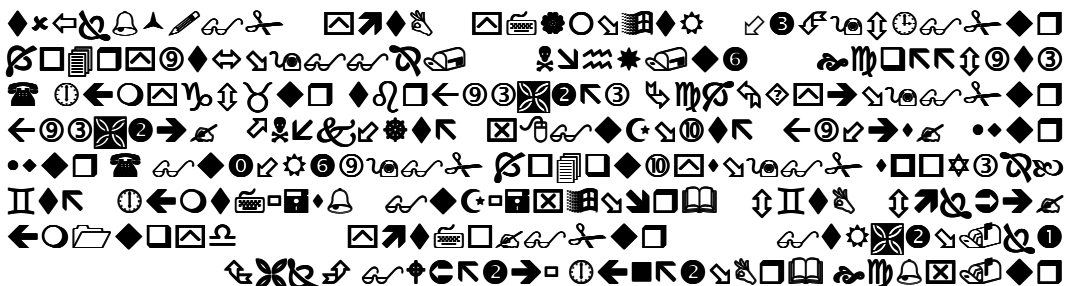
**2010**

## PERSEMBAHAN

Tesis ini saya persembahkan untuk :

1. Dienul Islam, sebagai pedoman hidupku;
2. Muhammad S.A.W, sebagai teladan hidupku;
3. Ayahanda Suroto dan Ibunda Sriyati, yang telah memberikan kasih sayang, bimbingan dengan penuh kesabaran serta pengorbanan yang luar biasa untuk putra-putrinya, tanpa kenal lelah;
4. Kakak-kakakku tersayang beserta keluarga, Mas Din, Mas Ikhwan, Mas Imam, Mas Bambang, yang telah memberikan kasih sayangnya. Terima kasih atas kesabaran kalian;
5. Adikku Sallum Azhardanu, yang selalu sabar menemaniku di Jember, terima kasih atas semuanya. Pahit manis perjuangan telah kita lewati.”Jadilah pelangi yang selalu memancarkan beraneka ragam warna yang indah”;
6. Adikku Lista Septyana Dewi, yang ikut menemani dalam masa-masa tegang menghadapi ujian akhir. Jazakillah khairan katsir;
7. Keluarga besar ”Pe-Ka-Se” Jember, saatnya memperbaiki persiapan-persiapan, rajut peradaban yang berkilau cemerlang. La Tahzanu Wala Takhafu, Innallaha Ma’ana;
8. Pahlawan-pahlawan tarbiyahku, Jazakillah Khairan Katsir atas tarbiyahnya selama ini;
9. Ukhti-ukhti yang selalu ada di hatiku, seindah-indah ikatan adalah ikatan yang dilandasi dengan tali iman dan islam yang mampu membelakangi ikatan yang lain. Jazakillah Khairan Katsir atas ukhuwah yang luar biasa;
10. ”The Big Family of Gamatech”, lanjutkan perjuangan untuk menjadikan Gamatech lebih baik;
11. Almamater Program Studi Magister Ilmu Ekonomi Universitas Jember.

MOTTO



Dan bersabarlah kamu bersama-sama dengan orang-orang yang menyeru Tuhannya di pagi dan senja hari dengan mengharap keridhaan-Nya; dan janganlah kedua matamu berpaling dari mereka (karena) mengharapkan perhiasan dunia ini; dan janganlah kamu mengikuti orang yang hatinya telah Kami lalaikan dari mengingati Kami, serta menuruti hawa nafsunya dan adalah keadaannya itu melewati batas.

(Al-Kahfi : 28)\*



Hai orang-orang mukmin, jika kamu menolong agama Allah, niscaya Dia akan menolongmu dan meneguhkan kedudukanmu.

(Al-Muhammad:7)\*



Karena itu, ingatlah kamu kepadaKu niscaya Aku ingat pula kepadamu.

(Al Baqarah:152)\*

## **PERNYATAAN**

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Nely Kurniawati

NIM : 070820201007

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa tesis yang berjudul: *Identifikasi Perubahan Tata Guna Lahan Wilayah Perkotaan dan Dampaknya terhadap Permintaan Lahan di Wilayah Subperkotaan di Kabupaten Jember* adalah benar-benar hasil karya sendiri, kecuali jika dalam pengutipan substansi disebutkan sumbernya, dan belum pernah diajukan pada institusi manapun, serta bukan karya jiplakan. Saya bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, tanpa adanya tekanan dan paksaan dari pihak manapun serta bersedia mendapat sanksi akademik jika ternyata di kemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, Juli 2010

Yang menyatakan,

Nely Kurniawati

NIM 070820201007

## LEMBAR PERSETUJUAN

Judul Tesis : Identifikasi Perubahan Tata Guna Lahan Wilayah  
Perkotaan dan Dampaknya terhadap Permintaan Lahan di  
Wilayah Subperkotaan di Kabupaten Jember  
Nama : Nely Kurniawati, S.E  
NIM : 070820201007  
Konsentrasi : Perencanaan Pembangunan Daerah  
Tanggal Persetujuan : 21 Juli 2010

Menyetujui,

Pembimbing Utama

Pembimbing Anggota

Prof. Dr. Murdijanto Purbangkoro, SU  
NIP 194311291970081001

Drs. Sunlip Wibisono, M.Kes  
NIP 195812061986031003

Mengetahui,

Ketua Program Studi Ilmu Ekonomi  
Program Pascasarjana  
Universitas Jember

Dr. Rafael Purtomo Somaji, M.Si  
NIP 195810241988031001

**TESIS**

**IDENTIFIKASI PERUBAHAN TATA GUNA LAHAN  
WILAYAH PERKOTAAN DAN DAMPAKNYA  
TERHADAP PERMINTAAN LAHAN  
DI WILAYAH SUBPERKOTAAN  
DI KABUPATEN JEMBER**

**Oleh**

**Nely Kurniawati**

**NIM 070820201007**

**Pembimbing**

**Dosen Pembimbing Utama : Prof. Dr. Murdijanto Purbangkoro, SU**

**Dosen Pembimbing Anggota: Drs. Sunlip Wibisono, M.Kes**

## PENGESAHAN

Tesis berjudul *Identifikasi Perubahan Tata Guna Lahan Wilayah Perkotaan dan Dampaknya terhadap Permintaan Lahan di Wilayah Subperkotaan di Kabupaten Jember* telah diuji dan disahkan oleh Program Studi Ilmu Ekonomi Pascasarjana Universitas Jember pada:

Hari : Rabu  
Tanggal : 21 Juli 2010  
Tempat : Pascasarjana Universitas Jember

Tim Penguji  
Ketua,

Dr. Moehammad Fathorrozi, SE.,M.Si  
NIP 1963061419990021001

Anggota I,

Prof. Dr. Murdijanto Purbangkoro,SU  
NIP 194311291970081001

Anggota II,

Drs. Sunlip Wibisono, M.Kes  
NIP 195812061986031003

Mengesahkan  
Dekan Fakultas Ekonomi,

Prof. Dr. H. Moh. Saleh, M.Sc  
NIP. 195608311984031002



## RINGKASAN

**Identifikasi Perubahan Tata Guna Lahan Wilayah Perkotaan dan Dampaknya terhadap Permintaan Lahan di Wilayah Subperkotaan di Kabupaten Jember;** Nely Kurniawati; 070820201007; 2010: 99 halaman; Program Studi Ilmu Ekonomi Program Pascasarjana Universitas Jember.

Kemajuan pesat pembangunan Kabupaten Jember dalam bidang ekonomi membawa perkembangan lebih positif, tetapi kemajuan yang demikian pesat tidak didukung oleh perencanaan kota yang tetap mempertahankan peruntukan lahannya. Lahan di Kabupaten Jember yang semakin berkurang untuk ruang publik lebih didominasi oleh aktivitas perdagangan dan jasa dibandingkan untuk ruang publik dan hunian para warganya. Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) 2008 yang telah tersusun dinilai hanya sebatas legalisasi atas pelanggaran tata ruang dalam artian perubahan tata ruang yang terjadi disesuaikan dengan RTRW 2008. Kecamatan Sumpalsari sebagai salah satu contoh kecamatan kota yang mengalami perubahan peruntukan dari daerah konservasi dan hunian. Perubahan pemanfaatan lahan yang terjadi di Kecamatan Sumpalsari adalah perubahan pemanfaatan lahan dari perumahan ke komersial. Dalam data Kecamatan Sumpalsari tahun 2007 telah terdata penambahan aktivitas komersial di kecamatan ini telah mencapai 49 unit bangunan komersial.

Berdasarkan hal tersebut, maka penelitian ini mencoba menganalisa perubahan guna lahan apa saja yang terjadi di Kecamatan Sumpalsari Kabupaten Jember dari tahun 2003 sampai 2007 serta menganalisis dampak perubahan penggunaan lahan di Kecamatan Sumpalsari terhadap permintaan lahan wilayah subperkotaan di Kabupaten Jember. Faktor-faktor perubahan yang akan dianalisa berupa jenis perubahan dan besaran perubahan, sedangkan faktor-faktor penyebab permintaan lahan di wilayah subperkotaan yang akan dianalisa adalah pertumbuhan ekonomi Kecamatan Sumpalsari, jumlah sarana transportasi yang

melewati Kecamatan Sumbersari dan pendapatan perkapita masyarakat Sumbersari. Metode penelitian yang digunakan adalah metode deskriptif. Jenis perubahan pemanfaatan yang akan diteliti melihat jenis pemanfaatan lahan selama dua periode yaitu periode I meliputi tahun 2004-2005 dan periode II meliputi tahun 2006-2007. Metode analisis data yang dipakai menggunakan analisis regresi linear berganda dengan disertai uji t, uji F dan uji asumsi klasik.

Dari hasil penelitian, maka didapatkan telah terjadi penetrasi lahan di Kecamatan Sumbersari dari fungsi pemukiman berubah menjadi fungsi komersial dan jasa. Sedangkan faktor penyebab permintaan lahan di wilayah subperkotaan sebagai akibat perubahan tata guna lahan adalah faktor jumlah sarana transportasi dan pendapatan perkapita. Faktor jumlah sarana transportasi ini banyak dipilih oleh pelaku sebagai salah satu faktor yang lebih dominan sebagai penyebab permintaan lahan di wilayah subperkotaan. Sedangkan faktor pertumbuhan ekonomi tidak berpengaruh secara nyata dan signifikan dalam mempengaruhi permintaan lahan di wilayah subperkotaan. Akibatnya terjadi fenomena urban sprawl (perembetan fungsi kota). Dilihat dari struktur ekonomi, pengaruh urban sprawl adalah terjadinya perubahan pola kegiatan ekonomi penduduk ke arah non pertanian.

Dengan kondisi diatas, perlu segera disusun rencana tata ruang yang mengatur perkembangan pemanfaatan ruang di wilayah studi yang lebih detail. Juga perlu pengaturan pemberian ijin lokasi (insentif dan disinsentif), pengaturan distribusi penduduk, pengelolaan wilayah pinggiran melalui sinkronisasi kebijaksanaan, program dan kegiatan serta pengalihan sebagian pusat-pusat kegiatan perkotaan ke wilayah pinggiran. Selain itu perlu untuk mensinergikan pengembangan wilayah Kabupaten Jember secara keseluruhan.

## **KATA PENGANTAR**

Syukur Alhamdulillah penulis panjatkan kehadiran Allah SWT atas segala rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini yang berjudul "Identifikasi Perubahan Tata Guna Lahan Wilayah Perkotaan dan Dampaknya terhadap Permintaan Lahan di Wilayah Subperkotaan Di Kabupaten Jember". Tesis ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat untuk menyelesaikan pendidikan strata dua (S2) pada program studi Ilmu Ekonomi Universitas Jember.

Penyusunan Tesis ini tidak terlepas dari bantuan berbagai pihak, oleh karena itu penulis menyampaikan ucapan terima kasih kepada:

1. Prof. Dr. Murdijanto Purbangkoro, SU selaku dosen pembimbing I dan Drs. Sunlip Wibisono, M.Kes selaku dosen pembimbing II yang telah membimbing penulis sehingga tesis ini bisa terselesaikan dengan lancar;
2. Prof. Dr. Haryono, SU selaku Direktur Pascasarjana Universitas Jember;
3. Dr. Rafael Purtomo Somaji, M.Si selaku Ketua Jurusan Program Studi Ilmu Ekonomi Program Pascasarjana Universitas Jember;
4. Kepala Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kabupaten Jember yang telah memberikan kemudahan kepada penulis untuk mendapatkan data;
5. Kepala Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Jember yang telah menyediakan data yang dibutuhkan oleh penulis;
6. Kepala Badan Pusat Statistik Kabupaten Jember yang telah menyediakan data yang dibutuhkan oleh penulis;
7. Kepala Dinas Perhubungan Kabupaten Jember yang telah menyediakan data yang dibutuhkan oleh penulis;
8. Kepala Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Jember yang telah menyediakan data yang dibutuhkan oleh penulis;
9. Seluruh staf dan karyawan Program Pascasarjana Universitas Jember;
10. Teman-teman Jurusan MEP angkatan 2007;

11. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu per satu.

Penulis juga menerima segala kritik dan saran dari semua pihak demi kesempurnaan tesis ini. Akhirnya penulis berharap, semoga tesis ini dapat bermanfaat.

Jember, Juli 2010

Penulis

## DAFTAR ISI

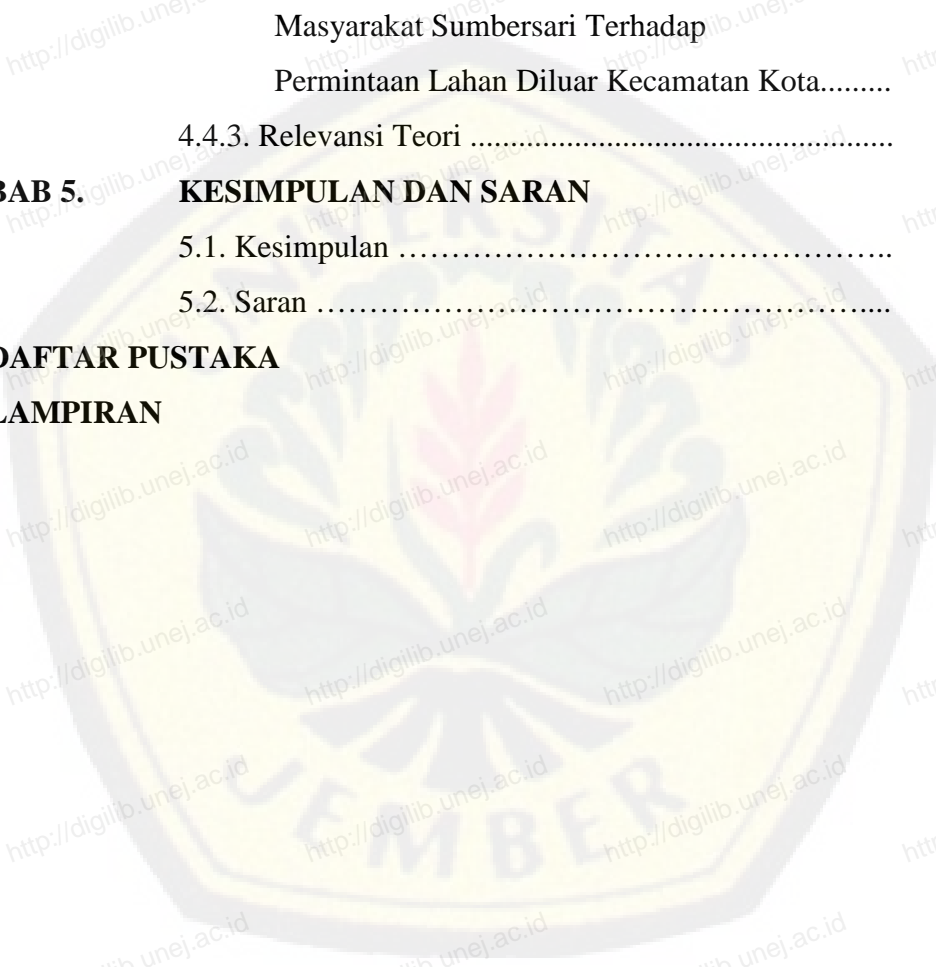
	Halaman
<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>ii</b>
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN .....</b>	<b>iii</b>
<b>HALAMAN MOTTO .....</b>	<b>iv</b>
<b>HALAMAN PERNYATAAN .....</b>	<b>v</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN .....</b>	<b>vi</b>
<b>HALAMAN PEMBIMBINGAN .....</b>	<b>vii</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN .....</b>	<b>viii</b>
<b>HALAMAN RINGKASAN .....</b>	<b>ix</b>
<b>KATA PENGANTAR .....</b>	<b>xi</b>
<b>DAFTAR ISI .....</b>	<b>xiii</b>
<b>DAFTAR TABEL .....</b>	<b>xvi</b>
<b>DAFTAR GAMBAR .....</b>	<b>xvii</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN .....</b>	<b>xviii</b>
<b>BAB 1. PENDAHULUAN</b>	
1.1 Latar Belakang Masalah.....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	8
1.3 Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	8
1.3.1 Tujuan Penelitian .....	8
1.3.2 Manfaat Penelitian .....	8
<b>BAB 2. TINJAUAN PUSTAKA</b>	
2.1 Landasan Teori .....	10
2.1.1 Teori Pertumbuhan Ekonomi Regional.....	10
2.1.2 Ekonomi Perkotaan.....	20
2.1.3 Dampak Perubahan Pemanfaatan Lahan .....	30
2.2 Tinjauan Penelitian Terdahulu.....	32
2.3 Kerangka Pemikiran.....	36

	2.4. Hipotesis Penelitian .....	37
<b>BAB 3.</b>	<b>METODE PENELITIAN</b>	
	3.1 Jenis Penelitian .....	38
	3.2 Objek Penelitian .....	39
	3.3 Sumber Data dan Jenis Data.....	40
	3.3.1 Sumber Data .....	40
	3.3.2 Jenis Data .....	41
	3.4 Penentuan variabel Penelitian.....	41
	3.5 Metode Pengumpulan Data.....	42
	3.6 Metode Analisis Data.....	42
	3.6.1. Analisis Perubahan Pemanfaatan Lahan.....	42
	3.6.2. Analisis Faktor yang Mempengaruhi	
	Permintaan Lahan.....	43
	3.6.2.1. Analisis Kausal .....	43
	3.6.2.1. Uji Statistik .....	44
	3.6.2.2. Uji Asumsi Klasik .....	47
	3.7. Definisi Operasional Variabel .....	50
<b>BAB 4.</b>	<b>HASIL DAN PEMBAHASAN</b>	
	4.1 Gambaran Umum Kecamatan sumbersari .....	52
	4.1.1 Pertumbuhan Ekonomi Kecamatan Sumbersari.	52
	4.1.2 Penggunaan Lahan di Kecamatan sumbersari .	53
	4.1.3 Rencana Detail Tata Ruang Kota Jember	
	Tahun 2008-2028.....	55
	4.1.4 Tinjauan terhadap evaluasi Rencana Detail	
	Tata Ruang Kota Jember .....	64
	4.2 Analisis Data.....	68
	4.2.1 Perubahan Penggunaan Lahan.....	68
	4.2.1.1 Jenis Perubahan .....	69
	4.2.1.2 Besaran Perubahan.....	72
	4.3 Analisis Kausal .....	76
	4.3.1 Analisis Statistik Deskriptif.....	76

4.4 Pembahasan .....	83
4.4.1 Hasil Analisis Dampak perubahan lahan wilayah perkotaan terhadap permintaan lahan di subperkotaan.....	83
4.4.2 Pengaruh Pertumbuhan Ekonomi, Sarana Transportasi Dan Pendapatan Perkapita Masyarakat Sumpster Terhadap Permintaan Lahan Diluar Kecamatan Kota.....	89
4.4.3. Relevansi Teori .....	96
<b>BAB 5. KESIMPULAN DAN SARAN</b>	
5.1. Kesimpulan .....	98
5.2. Saran .....	99

**DAFTAR PUSTAKA**

**LAMPIRAN**



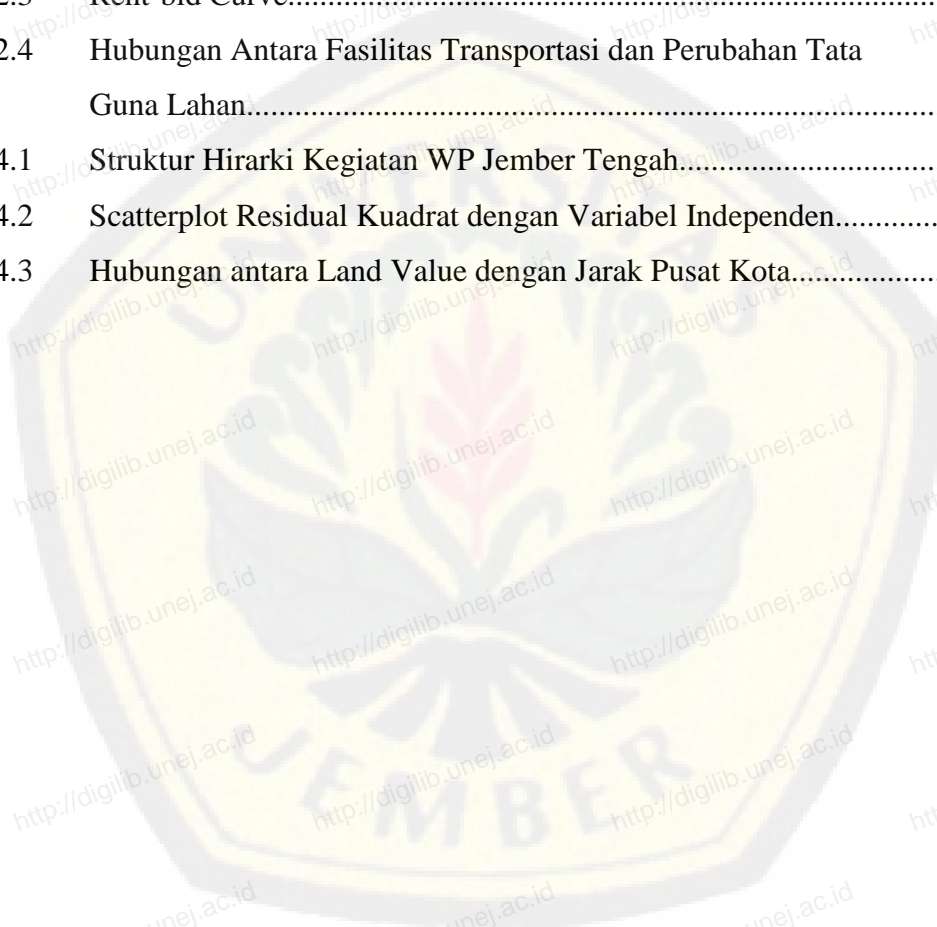
## DAFTAR TABEL

	Halaman
2.1 Penelitian-penelitian sebelumnya .....	32
4.1 Perbandingan Struktur Ekonomi Kecamatan Sumpersari Tahun 2005 – 2007 dari PDRB atas dasar harga konstan (000 Rp) ..	53
4.2 Luas Wilayah Menurut Kelurahan dan Klasifikasi Tanah (Ha) .....	54
4.3 Struktur Tata Ruang serta Fungsi dan Peranan Kabupaten Jember Hingga Tahun 2028 .....	58
4.4 Daftar Perjalanan/Trayek Angkutan Kota yang Melewati Kecamatan Sumpersari .....	63
4.5 Sebaran Lokasi Kegiatan Komersial tahun 2007 di Kecamatan Sumpersari .....	70
4.6 Laju Kecepatan Pertumbuhan Penggunaan Lahan Komersial.....	73
4.7 Luasan Lahan pada tiap Jenis Penggunaan Lahan.....	74
4.8 Perubahan Penggunaan Lahan Komersial di Kecamatan Sumpersari..	75
4.9 Statistik Deskriptif Variabel Penelitian.....	76
4.10 Tabel Simulasi Model.....	77
4.11 Anova .....	80
4.12 Model summary.....	81
4.13 Hasil Pengujian Asumsi Multikolinearitas .....	82



## DAFTAR GAMBAR

	Halaman
2.1 Model Zone Konsentris (Burgess) .....	11
2.2 Diagram Cincin dari Von Thunen.....	16
2.3 Rent-bid Curve.....	20
2.4 Hubungan Antara Fasilitas Transportasi dan Perubahan Tata Guna Lahan.....	28
4.1 Struktur Hirarki Kegiatan WP Jember Tengah.....	60
4.2 Scatterplot Residual Kuadrat dengan Variabel Independen.....	82
4.3 Hubungan antara Land Value dengan Jarak Pusat Kota.....	92



## **DAFTAR LAMPIRAN**

- Lampiran 1 Sebaran lokasi kegiatan komersial tahun 2004-2007 di Kecamatan Sumbersari
- Lampiran 2 Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) Kecamatan Sumbersari Tahun 2004
- Lampiran 3 Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) Kecamatan Sumbersari Tahun 2005
- Lampiran 4 Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) Kecamatan Sumbersari Tahun 2006
- Lampiran 5 Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) Kecamatan Sumbersari Tahun 2007
- Lampiran 6 Data Mentah
- Lampiran 7 Rencana Sistem Perkotaan berdasarkan Indeks Sentralitas dan Fungsi Gravitasi
- Lampiran 8 Hasil Pengolahan Data