

# Tata Guna Lahan Perkotaan dan Pedesaan

Salmina W Ginting, ST., MT.

# Perbedaan Karakteristik

	Tanah perkotaan	Tanah Perdesaan
Jalur transportasi	+	-
Fasilitas Umum	+	-
Kegiatan Pertanian	-	+
Jaringan Infrastruktur	+	-
Nilai ekonomi lahan	+	-
Sasaran spekulasi	+	-

# Tata guna lahan perkotaan

- # Salah satu pendekatan dalam manajemen tata guna lahan perkotaan adalah pendekatan ekonomi atau *economic base approach*.
  - # Pendekatan ini membagi kegiatan ekonomi menjadi 2 yaitu:
-

1. Kegiatan ekonomi dasar (basic activities) yang membuat dan atau menyalurkan barang dan jasa ke tempat lain di sekitar kota.
  2. Kegiatan ekonomi bukan dasar (non basic activities) yang memproduksi dan menyalurkan barang dan jasa untuk keperluan penduduk kota itu sendiri. Kegiatan ini disebut juga dengan residential activities atau service activities.
-

# Kegiatan ekonomi yang menggunakan lahan perkotaan

## # **Industri**, terdiri dari:

- a. Industri berhaluan bahan (bahan mentah harus diperhitungkan secara khusus), berlokasi di tempat tedapatnya bahan mentah tsb.
  - b. Industri berhaluan pasar, berlokasi di tempat pemasaran.
  - c. Industri berhaluan pekerja, berlokasi di tempat tenaga kerja yaitu pengerjaan barang industri yang memerlukan keahlian khusus seperti membtik, bordir, dll.
-

# **Jasa**, yang menggunakan lahan kota adalah jalan, terminal, rel kereta api, stasiun, dsb. Selain itu, perdagangan (toko, warung, dll), pendidikan, rekreasi, kesehatan, keagamaan, pemerintahan, dll

# **Sektor informal**. Menurut ILO, sektor informal di negara berkembang:

- a. menyangkut penduduk yang banyak sekali
  - b. Bukan merupakan pekerjaan sementara
  - c. Meliputi banyak macam kegiatan ekonomi
  - d. Pada beberapa kasus, sektor informal dan sektor formal berhimpitan
  - e. Keberadaannya bukan merupakan indikasi atas ketertinggalan perkembangan ekonomi
-

- # Pengelolaan sektor informal di negara berkembang dilakukan dengan:
    1. Menentukan skala dan luas sektor informal
    2. Menentukan pola produksi
    3. Menentukan pola dan sumber investasi serta jumlahnya
    4. Menentukan tingkat pendapatan dan tabungan
    5. Menentukan sifat dan keterkaitan antara kegiatan sektor informal dan perekonomian nasional
    6. Menentukan sifat dan kendala pengembangannya
-

# Pengendalian dan pengawasan lahan perkotaan

Dilaksanakan dengan:

- # Kebijakan umum pertanahan (land policies)
  - # Rencana tata ruang
  - # Komitmen rasional mengenai pemanfaatan dan penggunaan lahan untuk kepentingan sosial-ekonomi
  - # Kriteria pengakomodasian dinamika perkembangan masyarakat
-



# Konsolidasi tanah di wilayah perkotaan

1. **Tinjauan dari Segi Sosial.** Keuntungan yang di dapat dari konsolidasi tanah dari segi sosial yaitu:
    - Pemilik tanah akan memperoleh kembali tanahnya berupa petak/kavling yang lebih teratur bentuknya dan dekat dengan prasarna lingkungan
    - Lahan menjadi lebih layak untuk dikembangkan atau dijual
    - Beban pusat kota yang berlebihan dapat dikurangi karena tersedianya prasarana sosial ekonomi yang memadai
-

- # Pengendalian pengembangan lahan (land development control) menjadi lebih mudah
  - # Perkembangan pemukiman liar dapat dicegah
  - # Menghemat waktu untuk menghindari konflik dan negosiasi yang terkadang memakan waktu yang cukup lama.
-

## Tinjauan segi Ekonomi

- # Meringankan pembiayaan pemerintah dalam pengembangan kota
  - # Usaha untuk tidak mengeluarkan biaya dalam mematangkan tanah secara khusus bagi pemilik lahan
  - # Memberikan kemungkinan kepada penduduk kota dari berbagai lapisan untuk dapat membangun menurut kemampuannya masing-masing
  - # Meningkatkan frekuensi kegiatan ekonomi rakyat karena tersedianya jalan dan sarana pengangkutan
-

- # Mengumpulkan dana pembangunan dan meningkatkan “modal” pemerintah dalam bentuk tanah serta membantu masyarakat yang berpenghasilan rendah
  - # Memudahkan tata usaha pajak bagi IPEDA
  - # Memudahkan pemerintah melakukan investasi maupun menghadapi investor swasta atau asing dalam penyediaan lokasi industri
  - # Menghambat terjadinya spekulasi tanah oleh golongan kuat, melalui pengendalian penyediaan tanah menurut luas, lokasi, harga, dan waktu; yang sesuai dengan tahap-tahap perencanaan kota.
-

# Tata guna lahan perdesaan

- # Desa atau perdesaan sering dikaitkan dengan pengertian **rural** dan **village**. Pengertian ini biasanya sejalan dengan penyebutan terhadap kota yang diambil dari **urban** atau **town**.
  - # Wilayah perdesaan mempunyai ciri-ciri sebagai berikut:
    1. Perbandingan tanah dengan manusia (man land ratio) biasanya besar
    2. Lapangan kerja agraris
    3. Hubungan penduduk yang akrab
    4. Sifat yang cenderung mengikuti tradisi
-

# Perkampungan atau permukiman di perdesaan di Indonesia umumnya merupakan permukiman memusat (**agglomerated rural settlement**) berupa dukuh atau dusun dengan jumlah rumah bervariasi. Di sekitar desa terdapat lahan pertanian, perikanan, peternakan, hutan, pertambangan, dll yang merupakan tempat penduduk mencari nafkah sehari-hari.

---

- # Perkampungan tradisional Indonesia yang mengelompok berbeda dengan corak perkampungan di Eropa Barat, AS, Kanda, dll yang jarak antar rumah relatif jauh dan terpencar (**disseminated rural settlement**)

# T. Hanafiah (1989) mencatat beberapa konsep dan pendekatan pembangunan perdesaan antara lain:

- a. Pengembangan masyarakat (community development)
  - b. Pembangunan desa terpadu (integrated rural development)
  - c. Pembukaan daerah baru dan mendorong migrasi penduduk serta pengelompokan permukiman kecil
  - d. pembangunan pertanian
  - e. Industri perdesaan
  - f. Kebutuhan dasar manusia (basic needs strategy)
  - g. Pusat pertumbuhan dan wilayah pengembangan (integrated area development)
  - h. Pendekatan agropolitan
-



# Masalah pembangunan perdesaan

- # Orientasi pembangunan ekonomi Indonesia lebih menekankan pertumbuhan (growth) dan bukan pemerataan.
  - # Investasi ekonomi (infrastruktur dll) mayoritas diarahkan untuk melayani daerah perkotaan.
  - # Ekonomi desa tidak mendapat nilai tambah yang proporsional karena hanya menjadi pipa pemasaran (marketing pipe)
  - # Terjadi pengurasan sumber daya desa oleh kota
  - # Rendahnya nilai tukar (terms of trade) produk/jasa masyarakat desa terhadap produk/jasa perkotaan.
-

- # Terjadi arus pembentukan surplus yang eksploitatif dimana desa menjual produk mentahnya ke kota dengan harga murah, dan selanjutnya melalui proses pengolahan kota menjadikan desa sebagai pasar dengan margin harga yang jauh lebih besar.
  - # Jumlah kredit dan pinjaman yang disalurkan ke desa jauh lebih kecil dari jumlah dana yang ditabung masyarakat desa melalui perbankan, sehingga yang terjadi adalah subsidi desa terhadap kota.
-

# Usman, dkk (2002) menulis permasalahan pembangunan desa lainnya yang cukup menonjol adalah pembangunan desa yang terlalu bernuansa modernisme. Desa dipandang sebagai “karakter yang terbelakang” yang sebenarnya lebih merupakan “visi kota”.

---

# Rural-Urban Linkages: Isu dan Konsep

- # Desa dan kota mempunyai peran yang sama-sama penting dalam pembangunan ekonomi suatu wilayah.
  - # Keterkaitan antar desa kot antara lain terlihat dari realitas bahwa penduduk desa menjadi konsumen barang dan jasa pelayanan perkotaan, sementara masyarakat kota juga menjadi konsumen barang dan jasa pelayanan perdesaan
  - # Mike Douglass (1998) menulis desa-kota dapat dibangun dengan **konsep agropolitan**
-

- # Konsep ini menekankan bahwa pengembangan desa dapat tercapai dengan baik apabila desa tersebut dikaitkan dengan pengembangan kota dalam wilayah tersebut
- # Fungsi kota lebih dititikberatkan sebagai pusat kegiatan non-pertanian dan pusat administrasi, bukan sebagai pusat pertumbuhan, sementara itu kecamatan (district) justru memiliki fungsi sebagai unit pengembangan