

BAB II

TINJAUAN TEORETIK

A. Pengertian Lahan

Lahan merupakan bagian dari permukaan bumi yang mempunyai karakter dan fungsi yang luas dengan berbagai macam kekayaan yang terkandung di dalamnya. Sedangkan menurut para ahli berpendapat bahwa :

Mangunsukardjo (1996:1) mengemukakan bahwa :

Lahan ialah suatu daerah di permukaan bumi dengan sifat-sifat tertentu, dalam hal: iklim(atmosfer), batuan dan struktur (litosfer), bentuk lahan dan proses (pedosfer), tanah (pedosfer), vegetasi/penggunaan lahan (biosfer) dan fauna/manusia (antrosposfer). Ini berarti bahwa lahan meliputi segala hubungan timbal balik aspek-aspek atau faktor-faktor fisik dipermukaan bumi yang dapat dipandang dari segi ekologis.

Bintarto (1983:14) berpendapat bahwa:

Lahan dapat diartikan sebagai land settlement yaitu suatu tempat atau daerah dimana penduduk berkumpul dan hidup bersama, dimana mereka dapat menggunakan lingkungan setempat untuk mempertahankan, melangsungkan dan mengembangkan hidupnya.

Menurut FAO yang dikutip dari Yuniarto (1991 :1) ia mengemukakan tentang pengertian lahan yaitu :

Lahan adalah suatu wilayah dipermukaan bumi yang mempunyai sifat-sifat agak tetap atau pengulangan sifat-sifat dari biosfer secara vertikal diatas maupun dibawah wilayah tersebut termasuk atmosfer, tanah geologi, geomorfologi, hidrologi, vegetasi, dan binatang yang merupakan hasil aktivitas manusia dimasa lampau maupun masa sekarang, dan perluasan sifat-sifat tersebut mempunyai pengaruh terhadap penggunaan lahan oleh manusia di saat sekarang maupun dimasa yang akan datang.

Sedangkan Arsyad (1989:34) berpendapat bahwa: “Lahan diartikan sebagai lingkungan fisik yang terdiri atas iklim, relief, tanah, air dan vegetasi serta benda yang ada di atasnya sepanjang ada pengaruhnya terhadap penggunaan lahan”.

Berdasarkan beberapa pengertian lahan di atas dapat disimpulkan bahwa lahan mengandung makna yang lebih luas dari tanah dan dengan pengelolaan yang sesuai lahan juga merupakan suatu lingkungan fisik yang dapat mencerminkan pola kehidupan penduduk suatu wilayah. Karena itu, ruang sebagai tempat hidup, penduduk tidak terlepas dari campur tangan dan pengaruh budaya manusia sebagai subjek penting dalam mempergunakan lahan [maka dalam melakukan interaksi dengan lahan, manusia perlu memperhatikan karakter lahan atau wilayah tempat tinggalnya baik secara fisik maupun sosialnya. Selain manusia sebagai subjek penting, manusia juga sebagai pemeran utama dalam penggunaan lahan harus bisa pula mengolah lahan tersebut dengan tepat, karena lahan keberadaannya tetap dapat mengalami kerusakan. Hal tersebut seperti yang dikemukakan oleh Jamulya dan Sunarto (1991:1) bahwasanya “lahan sebagai satu kesatuan dari sejumlah sumberdaya alam yang tetap dan terbatas dan dapat mengalami kerusakan atau penurunan produktifitas sumber daya alam tersebut”.

1. Penggunaan Lahan

Menurut Arsyad, (1989:23) bahwa “penggunaan lahan (*land use*) dapat diartikan sebagai suatu bentuk intervensi (campur tangan) manusia terhadap lahan dalam rangka memenuhi kebutuhan hidupnya, baik material maupun spiritual”. Seperti yang diungkapkan oleh Arsyad di atas, jadi penggunaan lahan merupakan hasil intervensi atau hasil campur tangan manusia untuk mendapatkan sesuatu dari hasil penggunaan lahan tersebut dan digunakan untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari.

Sitorus, (1986:46) mengemukakan bahwa “Penggunaan lahan juga dapat diartikan sebagai semua bentuk campur tangan manusia terhadap sumber daya lahan baik sifatnya permanen maupun non permanen yang bertujuan memenuhi kebutuhan material maupun spiritual”.

Penggunaan lahan dikelompokkan kedalam lahan pertanian dan bukan pertanian. Hal tersebut serupa dengan yang dikemukakan oleh Jamulya dan Sunarto (1991: 2) berkenaan dengan pengelompokkan penggunaan lahan:

Penggunaan lahan dapat digolongkan ke dalam dua golongan besar yaitu penggunaan lahan pertanian dan penggunaan lahan non pertanian, penggunaan lahan pertanian dibedakan ke dalam macam penggunaan lahan berdasarkan atas penyediaan air dan komoditi yang diusahakan, dimanfaatkan atau yang terdapat di atas lahan tersebut. Berdasarkan hal ini dikenal macam penggunaan lahan seperti tegalan, sawah, kebun kopi, kebun karet, padang rumput, hutan produksi, hutan lindung, padang alang-alang, dan sebagainya.

Serupa dengan telah dijelaskan di atas oleh Jamulya dan Sunarto (1991:2) penggunaan lahan itu merupakan sesuatu pengolahan atau pemanfaatan guna lahan untuk di jadikan pemenuh kebutuhan manusia. Ada yang di dimanfaatkan di bidang pertanian dan adapula yang di maanfaatkan di selain bidang pertanian.

Penggunaan lahan non pertanian dapat dibedakan ke dalam penggunaan kota dan desa permukiman), industry, rekreasi, pertambangan, dan sebagainya (Dit. Land Use, (1967). Pengelompokkan penggunaan lahan di atas adalah pengelompokkan yang sangat kasar oleh karena belum mempertimbangkan aspek lain penggunaan lahan seperti skala usaha atau luas tanah yang diusahakan intensitas penggunaan input: penggunaan tenaga kerja, orientasi pasar, dan sebagainya. Sandy (1990:25), tipe penggunaan lahan yang memberikan gambaran yang lebih rinci mengenai penggunaan lahan, yang dikelompokkan yaitu:

- a. Kelas I yaitu lahan untuk perumahan
- b. Kelas II yaitu lahan untuk perusahaan
- c. Kelas III yaitu lahan untuk jasa
- d. Kelas IV yaitu lahan untuk industry
- e. Kelas V yaitu lahan kosong yang diperuntukkan
- f. Kelas VI yaitu lahan kosong yang tidak diperuntukkan.

2. Jenis – Jenis Lahan Pertanian

Lahan merupakan modal utama untuk produksi pangan, yang tidak hanya menjamin kelangsungan hidup petani, tetapi juga menjamin kelangsungan hidup masyarakat, bangsa dan negara. Karena pada lahan itulah dapat dilakukan kegiatan seperti pertanian, perkebunan, perikanan dan kehutanan.

Arsyad (1989 : 207) mengemukakan bahwa “lahan merupakan lingkungan fisik yang terdiri atas iklim, relief, tanah, air dan vegetasi, serta benda yang ada di atasnya sepanjang ada pengaruhnya terhadap penggunaan lahan termasuk di dalamnya juga hasil kegiatan manusia masa lalu dan sekarang.

Penggunaan lahan sebagai suatu bentuk campur tangan manusia terhadap lahan dalam rangka memenuhi kebutuhan hidupnya. Penggunaan lahan pada

dasarnya dibagi menjadi dua golongan besar yakni kelompok pertanian dan non pertanian. Penggunaan lahan di daerah pedesaan agraris pada umumnya digunakan untuk pertanian berupa sawah maupun pertanian lahan kering (tegalan dan ladang). Lahan pertanian di Indonesia di bagi menjadi dua jenis, yaitu :

a. Lahan Pertanian Basah

Menurut Djamari (1985 : 587-588) ditinjau dari ketersediaan air, pertanian lahan basah dapat di bagi menjadi beberapa jenis, diantaranya:

- 1) Sawah kemarau, yaitu sawah yang berbatasan dengan wilayah rawa, misalnya di daerah hulu sungai Kalimantan. Pada musim penghujan sawah tergenang air, pada musim kemarau air surut dan sawah mulai ditanami.
- 2) Sawah tadah hujan, yaitu sawah dengan system irigasinya tergantung pada curah hujan. Biasanya ditanami padi satu tahun sekali tetapi di beberapa daerah dilakukan gogoh rancah, dengan demikian sawah tadah hujan dapat ditanami pada dua kali setiap tahun.
- 3) Sawah irigasi, yaitu sawah yang menggunakan irigasi (pengairan teknis). Biasanya ditanami 2-3 kali setiap tahun atau 2 kali di Tanami padi kemudian di selingi dengan palawija dan ikan.
- 4) Sawah pasang surut, yaitu sawah yang dilakukan di sekitar muara sungai besar, di daratan pantai landai dan berawa.
- 5) Sawah lebak, yaitu sawah yang dilakukan di pematang sungai, karena di belakang pematang-pematang sungai terdapat tanah rendah itu tergenang air dan di buatkan sawah lebak.

Dari penjelasan di atas Djamari (1985 : 587-588) mengklasifikasikan jenis-jenis lahan sawah yang di tinjau dari ketersediaan air, tujuan utama pemanfaatan lahan persawahan untuk bercocok tanam padi. Di daerah yang telah maju, sawah kering ditanami palawija dan ikan secara bergiliran.

b. Lahan Pertanian Kering

Menurut Sandy (1985 : 132-135) berdasarkan jenis tanaman atau usaha yang diselenggarakan di atasnya, lahan kering dapat di klasifikasikan menjadi :

- 1) Pekarangan, merupakan lahan usaha tani yang biasa dipakai sebagai tempat mendirikan bangunan seperti rumah keluarga petani, kandang ternak dan lumbung penyimpanan hasil usaha tani.
- 2) Ladang atau Tegalan, adalah lahan usaha yang digunakan untuk bercocok tanam. Jenis tanaman yang di usahakan umumnya berumur pendek seperti jagung, kacang-kacangan dan umbi-umbian.
- 3) Perkebunan, usaha perkebunan dapat dikelompokkan menjadi perkebunan rakyat dan perkebunan besar. Perkebunan rakyat yaitu perkebunan yang luas lahannya sempit, modal kecil dan hasilnya pun kecil. Sebaliknya perkebunan besar merupakan perkebunan yang dilaksanakan dengan modal besar, teknologi tinggi, lahannya luas dan hasilnya banyak.
- 4) Kebun campuran, jenis pemanfaatan lahan dengan system tumpang sari yaitu jenis tanaman yang dibudidayakan beraneka ragam jenisnya. Biasanya terletak diluar pekarangan.

Jadi, berdasarkan jenis-jenis lahan pertanian tersebut yang telah di ungkapkan oleh pendapat Sandy (1985 : 132-135), lahan pertanian basah lebih banyak terdapat pada daerah pedataran sedangkan lahan untuk kegiatan pertanian lahan kering, banyak terdapat pada lahan miring, termasuk di daerah sekitar hutan.

B. Faktor-faktor yang Mempengaruhi Pola Penggunaan Lahan

Menurut Suma'atmadja (1997:56) mengemukakan bahwa:

Pergeseran fungsi tata guna lahan tanpa memperhatikan kondisi geografis yang meliputi segala faktor fisik dengan daya dukungnya dalam jangka panjang akan membawa negatif terhadap lahan dan lingkungan bersangkutan yang akhirnya pada kegiatan manusia itu sendiri.

Sedangkan menurut Manuwoto (1993:36) mengemukakan pendapatnya yaitu sebagai berikut: “ Perubahan penggunaan lahan sangat dipengaruhi oleh faktor diantaranya faktor sosial atau kependudukan pembangunan ekonomi, penggunaan jenis teknologi dan kebijakan pembangunan makro”.

Menurut Bintarto (1991-123), Faktor-faktor yang dapat mempengaruhi pola penggunaan lahan pada dasarnya dibagi menjadi dua kelompok besar yaitu faktor fisis dan faktor sosial.

1. Faktor Fisik

Faktor yang dapat mempengaruhi perbedaan penggunaan lahan diantaranya :

a. Morfologi

Kondisi suatu tempat akan sangat berpengaruh terhadap penggunaan lahan. Kondisi morfologi yang bermacam-macam seperti: pergunungan, perbukitan, bergelombang, landai dan datar akan menimbulkan penggunaan lahan yang berbeda-beda.

Pada daerah yang memiliki kondisi morfologi yang berbentuk pergunungan yang berfungsi sebagai daerah tangkapan hujan biasanya daerah ini ditumbuhi vegetasi yang masih alami atau juga masih bisa disebut dengan hutan. Sedangkan pada daerah yang memiliki kondisi morfologi yang bergelombang mulai terlihat kegiatan manusia berupa industry. Sama halnya dengan penggunaan lahan didaerah yang morfologi datar.

Pada daerah perbukitan yang lahannya berupa hutan lindung dan hutan produksi maka lereng tengah dan bawah biasanya digunakan untuk perkebunan dan persawahan serta pertanian lahan kering. Kondisi morfologi yang menguntungkan, morfologi yang bervariasi dari daerah dataran sampai kepergunungan memungkinkan terbentuknya tata pengairan dan pertanian yang bervariasi.

b. Iklim

Iklim merupakan rata-rata cuaca yang terjadi dalam jangka waktu dan daerah yang luas, sedangkan cuaca itu sendiri pengertiannya lebih khusus dari pada iklim bila dilihat dari segi waktu dan ruang yang telah terbatas. Informasi mengenai iklim sangat dibutuhkan dalam kehidupan seluruh makhluk hidup secara umum bagi kehidupan manusia baik secara langsung maupun tidak langsung. Keanekaragaman kondisi iklim akan mempengaruhi pada penggunaan lahan. Perbedaan kondisi iklim ini dapat dilihat dari unsur-unsurnya seperti: curah hujan, suhu, kelembapan udara, dan penyinaran matahari. Sehingga dapat disimpulkan perbedaan kondisi fisik antara suatu daerah dengan daerah lainnya menyebabkan adanya perbedaan penggunaan lahan antara kedua daerah tersebut.

c. Tanah

Keadaan tanah merupakan salah satu faktor yang akan mempengaruhi penggunaan lahan disuatu daerah. Hal ini dapat dilihat dari kondisi batuan yang ada di daerah tersebut yang mempunyai bahan iduk berupa endapan pasir kuarsa akan membentuk tanah mirip dengan tanah podosolik kuning. Jenis tanah ini biasanya cocok digunakan untuk berladang dan berkebun.

2. Faktor Sosial

Manusia sangat mempengaruhi pola penggunaan lahan di suatu daerah. Hal ini sangat bergantung pada tingkat pendidikan dan keahlian yang mereka miliki, mata pencaharian, teknologi, dan juga adat istiadat, selain itu juga dipengaruhi oleh tingkat pendidikan dan keahlian penduduk. Pertumbuhan penduduk di suatu daerah akan mempengaruhi jenis penggunaan lahan yang ada, lahan yang semula diperuntukkan untuk lahan pertanian, dapat berubah fungsi menjadi permukiman, industri, perekonomian dan fasilitas-fasilitas umum lainnya.

Tingkat pendidikan, semakin tinggi tingkat pendidikan, maka penggunaan lahan yang diusahakan akan semakin efektif dan efisien. Sedangkan bila tingkat pendidikan mereka rendah maka penggunaan lahannya pun akan cenderung bersifat tradisional. Tingkat pendidikan dan keahlian penduduk menentukan pula jenis mata pencaharian yang mereka pilih.

Menurut pendapat Bintarto (1991-123), di atas faktor-faktor yang dapat mempengaruhi pola penggunaan lahan itu pada dasarnya dibagi menjadi dua kelompok besar yaitu faktor fisis dan faktor sosial. Kedua faktor tersebut sebenarnya memiliki keterkaitan satu sama lain, baik itu faktor fisis mempengaruhi faktor sosial baik sebaliknya faktor sosial juga dapat mempengaruhi faktor fisis. Dapat disimpulkan yang dapat mempengaruhi pola penggunaan lahan adalah kedua faktor tadi yaitu faktor fisis dan faktor sosial.

C. Perubahan Penggunaan Lahan

Perubahan penggunaan lahan merupakan peralihan dari penggunaan lahan tertentu menjadi penggunaan lainnya. Proses penggunaan lahan yang dilakukan manusia dari waktu ke waktu terus mengalami perubahan seiring dengan perkembangan peradaban dan kebutuhan manusia. Semakin tinggi kebutuhan manusia maka akan semakin tinggi terhadap kebutuhan lahan.

Sebagaimana dikemukakan oleh Seomarwoto (1985:202-203) bahwa:

Perubahan yang terjadi pada lingkungan sosial budaya masyarakat akan menimbulkan tekanan penduduk terhadap kebutuhan akan lahan. Tekanan

penduduk yang besar terhadap lahan ini diperbesar oleh bertambahnya luasnya lahan pertanian yang digunakan untuk keperluan lain, misalnya permukiman, jalan dan pabrik.

Menurut Yuniarto dan Woro (1991: 35) ada beberapa faktor yang mempengaruhi perubahan penggunaan lahan ialah :

1. Faktor Alamiah

Penggunaan di suatu wilayah dipengaruhi oleh faktor alamiah di wilayah tersebut. Manusia mengolah lahan dengan komposisi penggunaan lahan sesuai dengan kebutuhan untuk kelangsungan hidup, baik yang menyangkut kondisi iklim, tanah, topografi maupun morfologi suatu wilayah. Dari beberapa faktor alamiah di atas akan dibahas di bawah ini :

a. Faktor Iklim

Pola dan persebaran tanaman akan dipengaruhi oleh beberapa unsur iklim seperti suhu, curah hujan, dan kelembaban udara. Manusia dalam membudidayakan tanaman produksinya, cenderung memilih daerah yang cocok untuk tanaman agar tumbuh optimal.

b. Faktor Geologi dan Tanah

Kondisi batuan suatu daerah akan mempengaruhi keadaan tanah di daerah tersebut. Faktor tanah erat kaitannya dengan aktivitas pertanian. Kondisi tanah yang subur cenderung banyak dimanfaatkan untuk produksi pertanian. Pada daerah yang mempunyai bahan induk alluvial akan membentuk tanah alluvial. Tanah alluvial yang berada di sepanjang aliran sungai besar merupakan campuran yang mengandung banyak unsur hara, sehingga merupakan campuran tanah yang subur, penggunaannya cocok untuk pertanian sawah, pertanian palawija, dan peternakan

c. Faktor Topografi

Topografi berpengaruh pada corak yang beragam pada penggunaan lahan. Topografi yang relatif landai atau datar cenderung berkembang permukiman dan pertanian serta jaringan transportasi, karena morfologi yang landai memudahkan untuk beraktivitas.

2. Faktor Sosial

Untuk memenuhi kebutuhan hidup, manusia tidak bisa melepaskan diri dari pemanfaatan sumber daya alam tergantung tingkat pendidikan, keterampilan atau keahlian, mata pencaharian dan penggunaan teknologi serta adat istiadat yang berlaku di wilayah yang bersangkutan. Di bawah ini akan dibahas faktor-faktor tersebut :

a. Tingkat Pendidikan dan Keterampilan

Tingkat pendidikan dan keahlian atau keterampilan akan menentukan jenis mata pencaharian, sedangkan pertumbuhan dan kepadatan penduduk menjadi pendorong terjadinya perubahan penggunaan lahan sesuai dengan kebutuhan.

b. Mata Pencaharian

Simanjuntak (1985) mengatakan bahwa “bagi petani yang relatif mudah mencari pekerjaan di luar sektor pertanian, alternatif ini juga banyak dilakukan”. Adanya perubahan jenis mata pencaharian ini dimungkinkan karena terjadinya perubahan ruang yang terjadi berupa lahan pertanian berubah menjadi lahan non pertanian sehingga diperlukan upaya penyesuaian terhadap kondisi yang ada saat ini.

c. Teknologis

Ilmu dan teknologi bertanggung jawab atas terjadinya perubahan pada relasi manusia dan lingkungannya. Manusia primitif dengan pengetahuan dan alat yang serba terbatas hidupnya banyak bergantung dari kemurahan alam. Sebaliknya manusia modern berusaha sekuat-kuatnya untuk menaklukkan alam dan mengatur lebih lanjut alam tersebut demi kemewahan hidupnya. Ilmu dan teknologi itu dapat dipandang sebagai kunci untuk membuka pintu kemajuan, kemakmuran dan kesejahteraan.

D. Dampak Perubahan Penggunaan Lahan

Pada umumnya perubahan penggunaan lahan akan berdampak positif dan berdampak negatif terhadap lingkungan dan masyarakat. Dampak positif yakni lengkapnya fasilitas social seperti kesehatan, peribadatan, rekreasi, olah raga, dan sebagainya. Sedangkan dampak negatifnya adalah berkurangnya areal tanah pertanian serta berubahnya orientasi penduduk yang semula bidang pertanian menjadi non pertanian.

Kenaikan jumlah pertumbuhan penduduk mengakibatkan naiknya kebutuhan akan perumahan. Namun, hal tersebut belum diimbangi oleh kesadaran masyarakat akan peraturan dan masih rendahnya kesadaran lingkungan sehingga hal ini berakibat pada berkurangnya luas jalur hijau dan taman. Maka permukaan tanah yang kedap terhadap airpun bertambah, sehingga makin sedikit air hujan yang dapat meresap ke dalam tanah.

Arianto, dkk (1988: 87) mengemukakan bahwa:

Pada hakekatnya untuk membina kesejahteraan hidupnya, manusia memerlukan empat macam kebutuhan hidup: pangan, sandang, papan, dan pendidikan. Untuk mencapai semua kebutuhan itu manusia memanfaatkan

atau mengeksploitasi alam sekitarnya. Dalam hal inilah, sebagian besar penduduk bumi masih mempunyai kecenderungan berperilaku yang membawa akibat penurunan kualitas atau kerusakan alam sekitar. Sebaliknya hal ini akan memberikan dampak negative kepada kehidupan ataupun keberadaan manusia di dunia. Untuk memenuhi tuntutan papan diperlukan areal tanah untuk permukiman penduduk. Sudah tentu untuk penyediaan areal tanah permukiman itu, orang akan memanfaatkan sebagian tanah pertaniannya dan atau dengan jalan membuka hutan. Hal ini akan membawa akibat antara lain menyusutnya penyediaan pangan dan kerusakan lingkungan, penyusutan areal pertanian dan sebagainya.

Rendahnya penambahan air tanah melalui infiltrasi pada musim hujan akan menyebabkan menurunnya pasokan air di musim kemarau, sementara itu kebutuhan air irigasi pada musim kemarau justru meningkat. Dampaknya, selain menurunnya luas daerah layanan irigasi, justru menurunnya intensitas tanam bahkan sering diikuti meningkatnya resiko kekeringan. Kondisi demikian akan berdampak terhadap penurunan produksi pangan secara nasional. Degradasi transformasi: jenis, komposisi, proporsi, dan kualitas vegetasi di bagian hulu (upstream) apalagi di bagian hilir (*downstream*) DAS berdasarkan pemantauan di apangan lajunya terus meningkat, tidak terpantau serta tidak terkendali. Bentuk dan pola degradasi yang terjadi sangat beragam mulai dari:

1. Penurunan kerapatan dan jenis vegetasi
2. Perubahan tipe vegetasi penutup lahan
3. Impermeabilitas perubahan lahan budidaya menjadi lahan permukiman yang permukaannya kedap air.

E. Perubahan Fungsi Lahan dan Kondisi Sosial Ekonomi Penduduk

1. Luas Kepemilikan Lahan

Pertumbuhan penduduk yang cukup pesat selalu berhubungan dengan ketersediaan lahan. Dengan bertambahnya keluarga inti (*Nuclear Family*), dengan kehidupan dan penghidupannya bersumber dari pertanian, maka hal ini akan berpengaruh pada faktor luas kepemilikan lahan. Menurut Arsyad dkk (1987:134-135) mengemukakan bahwa: “Meningkatkan jumlah penduduk dalam angkatan kerja bagi sektor pertanian dibarengi dengan menyempitnya lahan atau kepemilikan lahan pertanian, kepemilikan lahan pertanian biasanya didasarkan pada sistem waris”.

Luas lahan pertanian terutama di Pulau Jawa boleh dikatakan semakin berkurang disisi lain terjadi tuntutan perambahan jumlah lapangan pekerjaan. Kondisi ini menimbulkan problematika yang cukup kompleks karena akhirnya akan membawa dampak yang tidak berujung pangkal. Luas lahan pertanian yang semakin berkurang sedangkan tuntutan kebutuhan hidup yang semakin meningkat sebagian penduduk petani memutuskan untuk mendapatkan pekerjaan lain di luar sektor pertanian melalui urbanisasi ke kota-kota sekitarnya.

Pergeseran alih fungsi lahan di pedesaan semakin meningkat seiring dengan semakin meningkatnya jumlah penduduk yang sangat cepat dapat mengakibatkan ketimpangan dimana ruang di permukaan bumi yang relatif tetap dengan kebutuhan lahan yang semakin meningkat. Dua pilihan di atas tentunya harus ada yang mengalah yaitu pergeseran fungsi lahan pertanian menjadi fungsi lain seperti: Permukiman, industri dan lain-lain. Bertambahnya penduduk yang

mampu menggeser luas kepemilikan lahan inilah yang akan menjadi sebuah permasalahan dari kehidupan dan penghidupan petani.

2. Mata Pencaharian

Mata pencaharian adalah sumber penghasilan atau pendapatan seseorang. Menurut kamus bahasa Indonesia dapat diartikan mata pencaharian atau pencaharian utama yang dilakukan setiap hari untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari. Mata pencaharian di suatu wilayah akan mengalami perubahan sesuai dengan keadaan alam, pengetahuan yang dimiliki manusia, kemampuan teknologi yang dimiliki penduduk yang mendiami wilayah dengan kurun waktu yang relative cepat atau relatif lambat. Menurut Abdurrachmat (1984:21) mengatakan bahwa: “Macam dan corak aktivitas manusia berbeda-beda pada tiap golongan atau daerah, sesuai dengan kemampuan penduduk dan tata geografi (Geographical setting) daerahnya”. Mata pencaharian di daerah pedesaan pada umumnya masih berorientasi pada bidang pertanian, karena bidang usaha mereka berada pada sektor pertanian. Di dalam pertanian terdapat empat unsur yang terkandung di dalamnya, yaitu diantaranya: (1) Proses produksi, (2) Petani, (3) Usaha tani, (4) usaha tani sebagai perusahaan.

Menurut Bintarto (1994:76) Mengatakan bahwa sistem pertanian di Indonesia ada dua jenis pertanian yaitu: pertanian rakyat dan pertanian perkebunan besar. Pertanian rakyat diselenggarakan oleh penduduk pedesaan atau penduduk di daerah marginal kota. Pertanian ini dalam penyelenggaraannya mempunyai sifat-sifat sebagai berikut:

- a. Modal yang terbatas

- b. Penyerapan tenaga kerja musiman dan bersifat kekeluargaan
- c. Pengelolaan lahan dan pertanian secara wiraswasta
- d. Jenis tanaman bersifat tanaman bahan makanan (Food Crops) untuk
- e. memenuhi kebutuhan sendiri (Subsistence)
- f. Pertanian rakyat komoditi (Perdagangan) seperti karet, cengkeh, kelapa dan lada

Sedangkan pertanian perkebunan besar di Indonesia diselenggarakan pada tanah-tanah negara atau tanah milik pribumi, oleh perusahaan negara, perusahaan daerah (Provinsi), oleh pihak swasta nasional dan atau oleh pihak asing. Pada pertanian perkebunan besar didapati ciri khas diantaranya:

- a. Teknologi pertaniannya lebih tinggi
- b. Penanaman modal yang besar
- c. Mempunyai staf ahli pengelola teknik penanaman dan pengolahan produksi
- d. Penyerapan tenaga kerja tetap
- e. Produksi perkebunan dan pertanian untuk bahan ekspor dan bahan perdagangan dalam negeri

Pada saat sekarang ini daerah pedesaan cenderung mengarah pada pergeseran mata pencaharian dari sektor pertanian ke non pertanian. Pekerjaan di luar sektor pertanian sudah mulai menjadi tumpuan harapan, karena penyerapan tenaga kerja yang tiap tahun terus meningkat tetapi lapangan kerja terbatas ditambah dengan adanya teknologi baru dibidang pertanian, akhirnya banyak pekerja yang kehilangan mata pencahariannya. Berbagai sumber penghasilan yang diperoleh sesuai dengan kemampuannya, keterampilan, pengetahuan dan

pendidikan seseorang. Sebagian keluarga yang mempunyai tanah yang sempit atau tidak mempunyai tanah sama sekali, mereka banyak yang bekerja sebagai buruh tani atau petani penggarap bagi desanya sendiri maupun di luar desanya sendiri.

3. Tingkat Pendapatan

Pendapatan merupakan perolehan barang atau barang yang diterima/dihasilkan, sehubungan dengan hal tersebut, Abdullah (1989:23) mengemukakan sebagai berikut:

Pendapatan perorangan dibedakan atas pendapatan asli dan pendapatan turunan. Pendapatan asli adalah pendapatan yang diterima oleh setiap orang yang langsung turut serta dalam proses produksi barang. Pendapatan turunan adalah pendapatan dari golongan penduduk lainnya yang tidak langsung turut serta dalam proses produksi.

Besar kecilnya pendapatan seseorang dipengaruhi oleh beberapa factor yang dapat melihat keadaan sosial ekonomi penduduk antara lain: (1) Modal, (2) Penduduk, (3) Kewiraswastaan yang relative rendah dan (4) Tingkat pendapatan masyarakat. Pada saat ini yang menjadi permasalahan yaitu masih rendahnya tingkat pendapatan sebagian penduduk masyarakat di Indonesia baik mereka yang hidup di pedesaan maupun di perkotaan.

4. Kepemilikan

Kepemilikan disini yaitu berupa sarana dan prasarana/ alat rumah tangga yang dimiliki oleh penduduk (pribadi) seperti alat informasi, komunikasi, transportasi, barang elektronik, bentuk rumah dan sebagainya untuk menjalankan kelangsungan hidup manusia.

5. Pendidikan

Menurut Undang-Undang Republik Indonesia No. 20 tahun 2003 mengemukakan bahwa: Usaha- usaha sadar dan terencana untuk mewujudkan suasana belajar dan proses pembelajaran agar peserta didik secara aktif mengembangkan potensi dirinya untuk memiliki kekuatan spiritual keagamaan, pengendalian diri, kepribadian, masyarakat, bangsa dan negara. Menurut Suryono (1987:35) mengatakan bahwa: “Usaha pendidikan merupakan kunci untuk perubahan sistem nilai, sikap sekaligus merupakan factor pendorong bagi pelaksana pembangunan”.

Pendidikan secara umum dapat dibedakan menjadi dua bagian yaitu: Pendidikan formal dan pendidikan non formal. Pendidikan formal yaitu pendidikan yang diselenggarakan oleh pemerintah atau swasta dan terikat oleh kurikulum yang sudah ada, misalnya Sekolah Dasar, Sekolah Menengah Pertama, Sekolah Menengah Atas dan sampai Perguruan Tinggi. Sedangkan pendidikan non formal cenderung lebih bebas, karena kurikulum dibuat dengan menyesuaikan kebutuhan, seperti kursus-kursus, latihan-latihan dan sebagainya. Tingkat kemajuan pendidikan dikalangan masyarakat di suatu Negara menentukan maju mundurnya sebuah Negara. Biasanya suatu Negara yang maju itu ditandai dengan tingginya derajat pendidikan masyarakatnya atau sebaliknya.

Pendidikan berpengaruh pula terhadap tingkat pendapatan seseorang, seperti halnya menurut Simanjuntak (1985:56) bahwa: Hubungan pendidikan dengan produktivitas cermin dalam tingkat penghasilan pendidikan yang lebih tinggi mengakibatkan produktivitas kerja yang tinggi juga. Pendapatan seorang

sarjana adalah 52,8% lebih tinggi dari pendapatan rata-rata. Seorang sarjana muda 139,6%, 187,7% dan 300% lebih tinggi dari pada masing-masing pendapatan rata-rata tamatan Sekolah Menengah Umum, Sekolah Lanjutan Tingkat Pertama dan tamatan Sekolah Dasar. Maka dapat disimpulkan bahwa factor pendidikan berpengaruh pula terhadap tingkat pendapatan seseorang.

6. Fasilitas Kesehatan

Tingkat kesehatan suatu daerah merupakan salah satu masalah yang masih dianggap cukup serius terutama di wilayah pedesaan. Hal ini dikarenakan derajat kesehatan sangat erat hubungannya dengan tingkat pemenuhan pangan, sandang, perumahan dan mental seseorang. Di negara-negara berkembang terutama di daerah pedesaan kondisi kesehatannya bisa dikatakan masih relatif rendah. Hal ini dilihat dari:

- a. Masih tingginya angka kelahiran
- b. Masih tingginya penyakit menular dan infeksi
- c. Buruknya higienis dan sanitasi lingkungan
- d. Masih kurangnya kepaahaman masyarakat akan arti penting dari kesehatan
- e. Kondisi gizi yang memburuk

Usaha peningkatan pelayanan kesehatan di pedesaan dilakukan melalui Puskesmas dan Puskesmas-puskesmas pembantu. Walau telah diusahakan demikian akan tetapi masih belum bisa mencapai apa yang diharapkan oleh semua pihak. Masalah masih kurang penerimaan penduduk pedesaan terhadap adanya Puskesmas sehingga pembinaan kesehatan yang dilakukan masih belum berjalan secara efektif. Masih banyak orang yang masih senang pergi ke Dukun atau orang

pintar dari pada ke Puskesmas. Usaha Peningkatan kesehatan penduduk pedesaan diselenggarakan melalui Puskesmas-puskesmas walaupun hasilnya masih belum terlalu memuaskan tetapi manfaatnya cukup dirasakan oleh penduduk setempat. Keadaan kesehatan masyarakat merupakan salah satu faktor penentu bagaimana kondisi sosial ekonomi masyarakatnya.

F. Lahan Permukiman

1. Pengertian Permukiman

Menurut Budihardjo (1992:9) “awal permukiman manusia mulanya manusia purba membuat bangunan-bangunan permukiman ialah perlindungan fisik terhadap hujan dan matahari, terhadap keganasan alam dan pengembangan diri, terhadap binatang-binatang buas dan sebagainya”.

Menurut Soeprapto (1976:250) permukiman dapat dibedakan menjadi dua, yaitu permukiman tradisional dan permukiman non-tradisional.

- a. Permukiman tradisional; lingkungan yang dibatasi oleh kesatuan tradisional, seperti desa, kampung, pendukuhan dan sebagainya.
- b. Permukiman non-tradisional; lingkungan hidup yang dibatasi oleh kesatuan genealogis, seperti klan, marga, rumah-rumah adat, kesain dan lain-lain.

Perkembangan dan pertumbuhan permukiman tradisional ini sangat dipengaruhi oleh kegiatan usaha, sumber kehidupan dan alam sekitarnya.

Permukiman non-tradisional sebagian tumbuh dan berkembang karena pengaruh perekonomian dan perdagangan. Lingkungan permukiman merupakan bagian dari lingkungan binaan dan lingkungan binaan merupakan bagian dari lingkungan hidup. Pembangunan perumahan tempat tinggal manusia merupakan komponen penting dari pembangunan manusia seutuhnya. Kebijakan dan program

historis pembangunan lingkungan permukiman menyangkut pembangunan prasarana fisik permukiman dan fasilitas pelayanan umum.

Sebagai akibat pertambahan penduduk, kebutuhan akan perumahan semakin meningkat. Persoalannya sekarang adalah cara mengembangkan permukiman dan perumahan dengan dampak kerusakan lingkungan yang sekecil mungkin.

Menurut Blaang (1986:5): “bermukim pada hakikatnya adalah hidup bersama, dan untuk itu fungsi rumah dalam kehidupan manusia adalah sebagai tempat tinggal yang diperlukan oleh manusia untuk memasyarakatkan diri”.

Pengertian permukiman menurut UU RI No.4 1992 sebagai berikut:

Permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik yang berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan, sedangkan perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan.

Pengertian permukiman yang lain dikemukakan oleh (Suma'tmadja,1988:191) dimana “permukiman merupakan bagian permukaan bumi yang dihuni manusia meliputi segala prasarana dan sarana yang menunjang kehidupannya dan menjadi satu kesatuan dengan tempat tinggal bersangkutan”.

Ada beberapa terminologi perstilahan teknis yang berkaitan khususnya dengan perumahan dan pemukiman, mengacu pada petunjuk Teknis Penyusunan Rencana Pembangunan Pengembangan Perumahan dan Permukiman Daerah (RP4D) Propinsi Jawa Barat (Distarkim, 2001) diantaranya adalah sebagai berikut:

- a. Rumah
Bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga.
- b. Perumahan :
Kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan.
- c. Permukiman
Bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, berupa kawasan perkotaan maupun kawasan perdesaan berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.

2. Satuan Lingkungan Permukiman

Kawasan perumahan dalam berbagai bentuk dan ukuran dengan penataan tanah dan ruang, prasarana dan sarana lingkungan yang terstruktur;

- a. Permukiman baru adalah suatu wilayah yang dirancang untuk lingkungan perumahan secara terencana dan terstruktur serta memiliki fasilitas pokok, seperti jalan, jaringan listrik, drainase dimana pembangunan sudah dilakukan sejak 10 tahun terakhir terhitung sejak peletakan batu pertama.
- b. Permukiman lama adalah kawasan permukiman yang terencana sebagai tempat permukiman dengan waktu lebih dari 10 tahun.
- c. Lainnya, adalah tempat hunian yang tidak terencana/bukan kawasan binaan permukiman.

G. Pola Permukiman

Dalam perkembangan suatu permukiman dapat mencapai berbagai pola atau bentuk tergantung dari keadaan fisik dan sosialnya. Jayadinata, (1999: 63) mengemukakan bahwa: “Perkampungan petani pada umumnya mendekati bentuk bujur sangkar sedangkan perkampungan nelayan umumnya memanjang (satu garis atau beberapa baris rumah) sepanjang pantai atau sepanjang sungai.”

Daerah pedesaan yang umumnya identik dengan daerah pertanian, pola permukiman dipengaruhi oleh pertanian yang bersangkutan, permukiman yang rapat cenderung berkembang di daerah yang subur tanahnya, untuk menjaga keseimbangan dan kelestarian antara permukiman dengan lahan untuk pertanian, perencanaan tata guna lahan harus diterapkan secara baik. Efektifitas dan efisiensi penggunaan lahan harus ditetapkan secara seimbang, untuk menghindari terjadinya ketimpangan fisik, sosial, dan ekonomi pada masa yang akan datang. Disamping bentuk desa ada pula yang disebut pola desa.

Menurut Blaang, C. (1986:28) Penduduk memiliki pola permukiman sebagai berikut :

a. Pola permukiman memanjang (linear)

Perumahan yang tersusun dengan pola ini biasanya dapat dijumpai di sepanjang jalan, sepanjang sungai, dan sepanjang garis pantai. Bentuknya memanjang mengikuti bentuk jalan, sungai, atau garis pantai.

b. Pola permukiman memusat

Perumahan yang tersusun mengikuti pola ini biasanya berbentuk unit-unit kecil, dan biasanya terdapat di daerah pegunungan (bisa juga dataran tinggi yang berrelief kasar) dan daerah-daerah yang terisolir. Permukiman penduduk memusat mendekati sumber-sumber kehidupan mereka, seperti permukiman di pegunungan mengitari/mendekati mata air.

Penduduk yang tinggal di permukiman yang terpusat biasanya masih memiliki hubungan kekerabatan atau hubungan pekerjaan, sehingga pola ini akan membantu mereka untuk saling berkomunikasi dengan mudah.

c. Pola permukiman menyebar

Pada daerah-daerah yang kandungan sumber daya alamnya terbatas, sering dijumpai pola permukiman penduduk yang tersebar. Mata pencaharian penduduk umumnya berupa petani, peternak, dan sebagainya. Penduduk yang tersebar ini biasanya juga membentuk unit-unit kecil. Unit-unit tersebut merupakan rumah-rumah yang mengelompok dan terbentuk karena mendekati fasilitas kehidupan, adanya masalah keamanan, atau karena sikap masyarakat yang berjiwa sosial tinggi.

Dalam Daljoeni (1998:65-66), menyebutkan bahwa Bintarto mengemukakan ada enam pola yaitu :

1. Memanjang jalan
2. Memanjang sungai
3. Radial
4. Tersebar
5. Memanjang pantai
6. Memanjang pantai dan sejajar jalan kereta api.

H. Persyaratan Fisik Pembangunan Permukiman

Pembangunan permukiman memerlukan kondisi-kondisi fisik tertentu, yang mungkin berbeda dengan pengadaan fasilitas-fasilitas lainnya. Karena itu pembangunan permukiman pada suatu daerah harus memenuhi persyaratan sebagai lokasi permukiman yang ditinjau dari faktor fisik ini. Untuk memenuhi syarat-syarat tersebut diperlukan informasi tentang:

1. Fisiografi

Fisiografi yang kondisi fisik permukiman baik bentuk, karakter, tumbuhan, aliran sungai, kontur tanah dan lainnya yang sangat berpengaruh terhadap transportasi, sistem sanitasi, tata ruang. Kondisi fisiografis untuk permukiman harus memungkinkan untuk didirikannya bangunan rumah serta sistem drainase dan pembangunan prasarana lain yang cukup kuat dan memenuhi syarat, baik dilihat dari segi konstruksi maupun lingkungannya.

2. Kemiringan

Permukiman mempunyai kepadatan yang tinggi, oleh karena itu permukiman membutuhkan areal tanah yang relative datar sehingga kemiringan tanah yang disyaratkan terbaik antara 0,5% - 2,5% (kemiringan antara $1,225^{\circ}$ - $2,25^{\circ}$) masih juga tergolong baik. Sedangkan antara 5% - 8% (kemiringan antara

2,225 ° - 3,6 °) sudah tergolong kurang baik atau kurang memenuhi persyaratan mendirikan permukiman.

3. Sumber Alam

Sumber alam yaitu semua potensi atau kekayaan alam yang terdapat pada daerah sekitar tempat dibangunnya permukiman yang dapat mendukung penghidupan dan kehidupan pada suatu daerah dengan dibangunnya permukiman. Sumber alam merupakan bagian tak terpisahkan dari ekosistem, yaitu lingkungan tempat berlangsungnya hubungan timbal balik antara makhluk dengan faktor-faktor alam. Sumber alam ini disamping sebagai potensi ekonomi juga dapat memberikan mata pencaharian bagi penghuni.

I. Perkembangan Permukiman

Perkembangan diartikan sama dengan "*develop*" yaitu *grow gradually became more mature advanced/organized* (pertumbuhan secara berangsur-angsur yang menjadikan atau membuat sesuatu lebih matang/maju/terorganisir). Menurut Poerwadarminta (2005: 473) Perkembangan sama dengan berkembang, yang berarti terbuka/terbentang menjadi luas dan besar, sesuatu keadaan menjadi banyak. Perkembangan wilayah merupakan suatu proses peningkatan wilayah dari kondisi sekarang untuk mencapai kondisi yang akan datang yang kita inginkan. Jadi maksud dari perkembangan permukiman adalah pertumbuhan tempat tinggal manusia baik pertumbuhan jumlah, peningkatan kualitas permukiman dan kepadatannya.

J. Faktor- faktor yang memengaruhi Perkembangan Permukiman

Secara umum faktor-faktor yang mempengaruhi pertumbuhan dan perkembangan permukiman yaitu faktor-faktor fisis, social, budaya, ekonomi, politik, dan lain sebagainya. Faktor-faktor tadi menjadi landasan bagaimana perkembangan permukiman itu selanjutnya.

Penyebaran lokasi permukiman dipengaruhi oleh beberapa faktor, seperti pernyataan yang di kemukakan oleh Bintarto (1984: 69), yaitu:

Penyebaran keruangan permukiman dipengaruhi oleh berbagai faktor, antara lain saingan atau *competition*, hak milik pribadi atau *private ownership*, perbedaan keinginan atau *differential desirability*, topografi, transportasi, struktur asal atau *inertia of earlier structure*, dan sebagainya.

Jadi, tumbuh kembangnya permukiman dipengaruhi oleh banyak faktor antara lain saingan atau *competition*, hak milik pribadi atau *private ownership*, perbedaan keinginan atau *differential desirability*, topografi, transportasi, struktur asal atau *inertia of earlier structure*. Akan tetapi masih banyak faktor yang memengaruhi penyebaran permukiman. Hal ini juga dikemukakan oleh Suma'atmadja (1981:192) mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi tumbuhnya suatu permukiman, yaitu:

Faktor fisik yang mempengaruhi pertumbuhan dari permukiman penduduk adalah keadaan hidrografi, keadaan tanah, iklim, morfologi, dan sumberdaya lainnya. Faktor fisik ini mempengaruhi bentuk, kecepatan, dan perluasan permukiman. Kedalam factor social, berkenaan dengan permukiman penduduk ini termasuk karakter demografinya, struktur dan organisasi social, dan relasi social diantara penduduk yang mempunyai permukiman penduduk. Factor budaya yang mempengaruhi pertumbuhan permukiman yaitu tradisi setempat, daya seni, kemampuan teknologi, dan kemampuan ilmu pengetahuan berkenaan dengan pemanfaatan sumber daya setempat. Factor ekonomi yang mempengaruhi pertumbuhan permukiman yaitu harga tanah, kemampuan daya beli penduduk setempat. Sedangkan yang termasuk factor politik adalah

keadaan pemerintahan dan kenegaraan dengan segala peraturan dan kebijaksanaan setempat.

Untuk meningkatkan kesejahteraan penduduk secara wajar, daerah permukiman penduduk jangan dibiarkan berkembang secara spontan dan liar, melainkan harus diatur berdasarkan pola perencanaan yang matang. Perkembangan permukiman yang liar akan menimbulkan masalah lingkungan di hari-hari mendatang.

K. Nilai Lahan

Menurut Sitorus (2004: 21) “Konsep nilai (*value*) didasarkan atas perkembangan finansial atau sejenisnya dinyatakan dengan sejumlah biaya per tahun. Misalnya nilai sewa atau sebagai bayaran modal”. Boddington dalam Sitorus (2004: 1) berpendapat bahwa “ para perencana membutuhkan terjemahan kelas-kelas kemampuan ke dalam istilah ekonomis agar dapat diperhitungkan keuntungan atau kerugian yang akan timbul sesuai dengan usulan perubahan pola penggunaan lahan tersebut” sedangkan menurut Yunus (2006: 89)

Nilai lahan atau *land value* adalah suatu penilaian atas lahan secara ekonomis dalam hubungannya dengan produktivitas dan strategi ekonominya. Harga lahan adalah penilaian atas lahan yang diukur berdasarkan harga nominal dalam satuan luas pada pasaran lahan.

Dari pendapat Yunus (2006: 89) di atas jadi nilai lahan itu merupakan suatu penilaian atas lahan baik dari segi produktifitas lahan tersebut atau dari kempuan lahan tersebut, dan dilihat dari strategi ekonominya yang diartikan dari letak dari lahan tersebut yang dapat pula mempengaruhi dari nilai lahan itu sendiri. Nilai lahan dalam artian disini adalah penilaian atas lahan yang diukur berdasarkan harga nominal dalam satuan luas pada pasaran lahan.

Teori ini menjelaskan bahwa nilai lahan dan penggunaan lahan mempunyai kaitan yang sangat erat. Nilai lahan banyak tergantung pada “*fertility*” (kesuburan), faktor lingkungan, keadaan drainage dan lokasi dimana lahan tersebut berada. Hal yang berakhir ini banyak berkaitan dengan masalah aksesibilitas. Lahan-lahan yang subur pada umumnya memberikan “*out put*” yang lebih besar dibandingkan dengan lahan yang tidak subur dan akibatnya akan mempunyai nilai yang lebih tinggi serta harga yang lebih tinggi pula. Walaupun demikian, ada pula nilai-nilai lahan yang tidak ditentukan oleh lokasi.

Dalam hal ini untuk lokasi tertentu mempunyai nilai yang lebih tinggi dibandingkan dengan lokasi yang lain. Derajat aksesibilitaslah yang mewarnai tinggi rendahnya nilai lahan ini. Semakin tinggi aksesibilitas suatu lokasi semakin tinggi pula nilai lahannya dan biasanya hal ini dikaitkan dengan beradanya konsumen akan barang dan jasa. Derajat keterjangkauan ini berkaitan dengan (a). “*potential shoppers*” yang banyak; (b). kemudahan untuk datang/pergi ke/dari lokasi tersebut ke pasar.

Nilai lahan dapat diukur secara langsung maupun tidak langsung. Pengukuran langsung dapat dikaitkan dengan kesuburan dan faktor lingkungan tertentu dengan maksud sebagai lokasi pertanian dan nilai produktivitasnya secara langsung bisa diukur. Nilai lahan dapat bernilai lahan rendah bila kesuburannya rendah tetapi dapat pula menjadi tinggi apabila letak lokasinya strategis untuk maksud-maksud ekonomi (non pertanian). Apabila dua-duanya menunjukkan nilai tinggi maka nilai lahannya dapat rendah atau mungkin dapat tinggi. Semua itu yang akan menyebabkan perbedaan nilai lahan akan sangat bervariasi sekali.

Nilai lahan berhubungan juga dengan produktivitas lahan tersebut dari masa ke masa. Menurut Arianto, dkk (1988: 74) “produktivitas adalah kemampuan menghasilkan barang dan jasa dalam satuan waktu tertentu. Hasil produksi itu harus mempunyai nilai pakai yang lebih tinggi dari biaya produksinya”.

Hal-hal yang berkaitan dengan produktivitas lahan termasuk pada lahan pertanian diantaranya dikemukakan oleh Mubyarto (1985: 56-60) sebagai berikut: dalam ilmu ekonomi dikatakan bahwa petani membandingkan antara hasil yang diharapkan akan diterima pada waktu panen (penerimaan, *revenue*) dengan biaya (pengorbanan, *cost*) yang harus dikeluarkannya. Hasil yang diperoleh petani pada saat panen disebut produksi dan biaya yang dikeluarkan disebut biaya produksi.

Usaha tani yang produktif berarti usaha tani itu produktivitasnya tinggi. Pengertian produktivitas ini sebenarnya merupakan penggabungan antara konsepsi efisiensi usaha (fisik) dengan kapasitas tanah. Efisiensi fisik mengukur banyaknya hasil produksi (*out put*) yang dapat diperoleh dari satu kesatuan input.

Kapasitas sebidang tanah tertentu menggambarkan kemampuan tanah itu untuk menyerap tenaga dan modal sehingga memberikan hasil produksi bruto yang sebesar-besarnya pada tingkatan teknologi tertentu. Jadi secara teknis, produktivitas merupakan perkalian antara efisiensi usaha dan kapasitas tanah. Pada setiap akhir panen petani akan menghitung berapa hasil bruto produksinya yaitu luas tanah dikalikan hasil per kesatuan luas. Dan ini semua kemudian dinilai dalam uang. Hasil itu kemudian dikurangi dengan biaya-biaya yang harus dikeluarkannya yaitu:

1. Harga pupuk dan bibit
2. Biaya pengolahan tanah
3. Upah menanam
4. Upah membersihkan rumput
5. Biaya panen yang biasanya berupa bagi hasil setelah semua biaya-biaya tersebut dikurangkan barulah petani memperoleh apa yang disebut hasil bersih (hasil netto).

