

**IDENTIFIKASI FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI  
PERUBAHAN PENGGUNAAN LAHAN PERTANIAN  
MENJADI LAHAN INDUSTRI  
(Studi Kasus : Zona Industri Palur Kabupaten Karanganyar)**

**TUGAS AKHIR**

Oleh :  
**HESTI MAHARANI**  
**L2D 098 438**



**JURUSAN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA  
FAKULTAS TEKNIK UNIVERSITAS DIPONEGORO  
SEMARANG  
2003**

## ABSTRAK

Pertumbuhan penduduk yang sangat pesat berakibat pada perkembangan aktivitas kota dan tuntutan kebutuhan terutama di bidang ekonomi. Perkembangan aktivitas kota menuntut tersedianya kebutuhan lahan yang semakin mahal dan sulit didapatkan di pusat kota. Sehingga, akibat tuntutan tersebut, pengembangan aktivitas kota ke daerah pinggiran tidak dapat dihindari. Akibatnya, terjadi perubahan lahan dan restrukturisasi secara keruangan di daerah pinggiran. Lahan yang semula berfungsi sebagai lahan pertanian produktif kemudian beralih fungsi menjadi lahan untuk aktivitas industri. Fenomena ini banyak terjadi di perkotaan, salah satunya terjadi di Zona Industri Palur.

Dalam studi kali ini bertujuan untuk mengidentifikasi faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan penggunaan lahan yang terjadi di zona industri Palur. Adapun faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan guna lahan tersebut dalam studi ini dilihat melalui sisi permintaan dan penawaran. Melalui sisi permintaan dapat diketahui berapa besar permintaan terhadap lahan untuk aktivitas industri dari preferensi para pengusaha. Sedangkan dari sisi penawaran lahan dilihat dari pertimbangan pemilik lahan pertanian yang menjual lahannya pada para pengusaha.

Proses analisis dilakukan dengan menggunakan beberapa metode yang disesuaikan dengan tujuan studi. Analisis pertama adalah analisis mengenai luas perubahan lahan yang terjadi. Berdasarkan hasil analisis, perubahan yang terjadi cukup signifikan selama kurun waktu sepuluh tahun dari tahun 1991-2001. Selama kurun waktu tersebut, luas lahan pertanian mengalami penyempitan sebesar 84,09 ha sedangkan disisi lain luas lahan industri meningkat menjadi 25,91 ha. Salah satu temuan studi dari analisis perubahan penggunaan lahan adalah besarnya luas lahan untuk aktivitas industri yang menyimpang. Total luas lahan industri yang menyimpang dari peraturan dan RTRK yaitu sebesar 259.196 m<sup>2</sup> atau sekitar 25,91 Ha. Sedangkan jumlah industri yang menyimpang sebanyak 24 perusahaan. Analisis selanjutnya dengan metode analisis faktor untuk memperoleh faktor-faktor penentu perubahan guna lahan yang terjadi. Dari output hasil analisis faktor diperoleh lima belas variabel dari sisi permintaan dan sembilan variabel dari sisi penawaran.

Dari proses analisis faktor tersebut diperoleh enam faktor yang menentukan perubahan guna lahan pertanian menjadi industri di Zona Industri Palur. Faktor-faktor dari sisi permintaan adalah faktor input proses produksi, faktor penunjang proses produksi, dan faktor eksternal proses produksi. Dari sisi penawaran adalah faktor internal pemilik lahan pertanian, faktor pertimbangan ekonomis, dan faktor intervensi pemerintah. Dari keenam faktor tersebut, yang paling dominan dalam fenomena perubahan penggunaan lahan adalah modal, jumlah tenaga kerja, aksesibilitas, kedekatan dengan CBD, intervensi pemerintah, pola pemikiran pemilik lahan pertanian, luas lahan, penawaran tinggi dari pengusaha, dan biaya produksi.

Berdasarkan temuan hasil studi ini dapat diberikan suatu rekomendasi, bahwa RTRK yang telah disusun dapat dipertahankan namun perlu dievaluasi agar mampu mengarahkan mekanisme pasar (kondisi permintaan dan penawaran lahan) yang terjadi sehingga pada praktiknya mampu mengarahkan pertumbuhan aktivitas-aktivitas lain yang muncul sebagai akibat dari pertumbuhan aktivitas industri.

## **BAB I PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Pertumbuhan penduduk yang sangat pesat akan berimplikasi terhadap peningkatan kebutuhan ruang untuk memudahkannya, dan salah satunya dimanifestasikan dalam wujud lahan. Di atas lahan inilah kemudian penduduk melakukan berbagai kegiatan, baik secara individual maupun kelompok. Padahal untuk memenuhi kebutuhan lahan tersebut terdapat keterbatasan-keterbatasan yang dimiliki suatu kota, baik secara fisik dan geografis, maupun kemampuan pemerintah dalam penyediaan infrastruktur dan pelayanan kota. Pertumbuhan penduduk yang pesat juga berakibat pada tuntutan pemenuhan kebutuhan lapangan pekerjaan, salah satu pelayannya adalah sektor industri.

Pertumbuhan lapangan kerja di sektor industri menjadi sangat pesat setelah masa Orde Baru. Dari tahun 1961 sampai tahun 1990, pangsa sektor industri dalam total lapangan kerja terjadi peningkatan baik di seluruh tanah air maupun yang terjadi di Pulau Jawa. Selama kurun waktu 1980-an, sektor industri menyediakan seperempat bagian lapangan kerja baru di Jawa, melebihi sumbangan dari sektor perdagangan dan jauh lebih besar dari sektor-sektor lain. Sektor industri memiliki kemampuan yang tinggi dalam menyerap tenaga kerja, menyebarkan kegiatan pembangunan di daerah serta mempunyai kekuatan untuk mendorong bagi pertumbuhan sektor-sektor lainnya. Tidak dapat dipungkiri jika akibat industrialisasi tersebut kemudian menimbulkan gejala alih fungsi lahan di wilayah pinggiran (Hall,1996:241-242).

Fenomena alih fungsi lahan pertanian ke lahan industri secara teoritis dapat dijelaskan dalam konteks ekonomika lahan yang menempatkan sumber daya lahan sebagai faktor produksi. Karena karakteristiknya, maka secara alamiah akan terjadi persaingan dalam penggunaan lahan untuk aktivitas pertanian dan

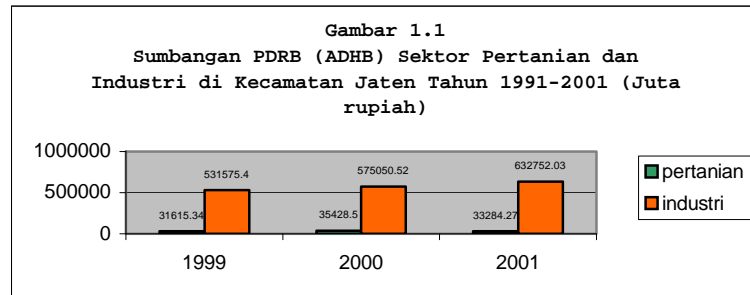
aktivitas industri. Gejala alih fungsi lahan dari penggunaan persawahan menjadi non persawahan semakin meningkat, khususnya bagi suatu kota yang berpenduduk lebih dari satu juta jiwa. Gejala ini cenderung terjadi di desa-desa di wilayah pinggiran kota dimana lahan persawahan masih tersedia cukup luas (Bachriadi,1997:2).

Propinsi Jawa Tengah telah menetapkan beberapa daerah sebagai daerah yang diarahkan untuk dikembangkan sebagai lokasi untuk kawasan industri maupun lokasi perindustrian bagi setiap kabupaten untuk mendukung penyerapan dan keberadaan industri (Kanwil BPN Propinsi Jawa Tengah, 1997:5). Arahan yang sedemikian rupa, diharapkan dapat memberikan PAD bagi tiap kabupaten serta dapat menyerap tenaga kerja sehingga dapat meningkatkan taraf kehidupan masyarakat.

Salah satu kabupaten yang mempunyai potensi industri yang cukup tinggi adalah Kabupaten Karanganyar. Kabupaten Karanganyar merupakan salah satu kabupaten yang termasuk dalam Wilayah Perkotaan Surakarta, dan Kota Surakarta itu sendiri merupakan pusat pertumbuhan bagi Wilayah Pembangunan IV Jawa Tengah. Wilayah terbangunnya secara fisik telah tumbuh dan berkembang melebihi batas administratifnya (RTRW Kab.Karanganyar, 2001). Perkembangan ini masih akan terjadi terutama di wilayah administrasi kabupaten tetangga yang berbatasan dengan Kota Surakarta, sehingga daerah-daerah ini telah menjadi satu kesatuan dalam perkembangan Kota Surakarta, atau masuk ke dalam Wilayah Perkotaan Surakarta.

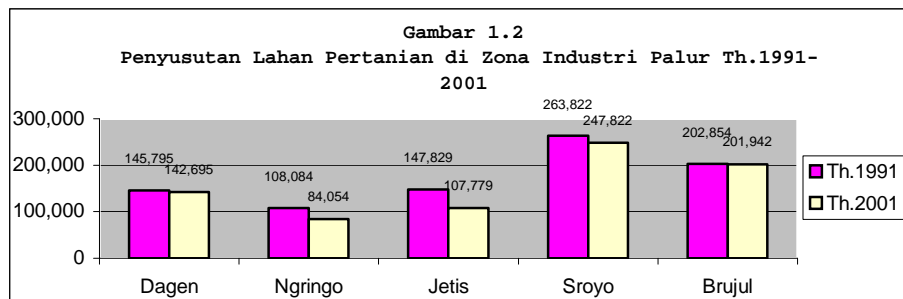
Salah satu daerah yang menjadi Wilayah Perkotaan Surakarta adalah Kecamatan Jaten, Kabupaten Karanganyar dimana Zona Industri Palur berada di dalamnya. Pengertian zona industri (*industrial zone*) adalah zona yang diperuntukkan untuk pengembangan kegiatan industri yang dapat mencakup beberapa wilayah (Kamus Tata Ruang,1997:116). Kecamatan Jaten sendiri meliputi 8 (delapan) desa. Namun dari delapan desa tersebut, keberadaan industri di Kecamatan Jaten hanya tersebar di lima desa, yaitu Desa Ngringo, Desa Sroyo, Desa Brujul, Desa Jetis, dan Desa Dagen.

Zona Industri Palur adalah salah satu zona industri yang perkembangannya sangat pesat. Sektor industri yang ada di zona industri Palur mempunyai distribusi yang cukup tinggi terhadap perekonomian Kabupaten Karanganyar. Sumbangannya terhadap PDRB Kabupaten Karanganyar sebesar 37,41% (menurut harga berlaku tahun 2001). Saat ini jumlah industri yang ada di zona industri Palur sebanyak 61 buah. Sektor industri di Kabupaten Karanganyar didominasi oleh industri tekstil (44,15%) dan 76,62% dari keseluruhan industri yang ada di Kabupaten Karanganyar terletak di zona industri Palur. Dalam penyerapan tenaga kerja, industri tekstil memegang peranan penting yaitu sekitar 76,35% dari keseluruhan tenaga kerja yang ada diserap di industri tekstil (Kab.Karanganyar Dalam Angka,2001:10).



Sumber : Kab.Karanganyar Dalam Angka,2001

Keberadaan industri di zona industri Palur yang pertumbuhannya meningkat pesat itu menimbulkan perubahan-perubahan baik dari segi fisik maupun non fisik pada zona industri itu sendiri maupun pada kawasan di sekitarnya. Salah satu perubahan yang terjadi adalah penyusutan terhadap luas lahan pertanian produktif.



Sumber : Monografi Kec.Jaten Th.1991-2001