

**MANAJEMEN PEMANFAATAN RUANG KOTA
STUDI TENTANG DINAMIKA PENGGUNAAN LAHAN DAN
PERTUMBUHAN EKONOMI DI KOTA BANDAR LAMPUNG)**

**THE CITY UTILIZATION MANAGEMENT
CASE STUDY OF LAND USE DYNAMICS AND ECONOMIC GROWTH
IN BANDAR LAMPUNG CITY**

Bambang Utoyo S.

Email: bus6263@gmail.com

Jurusan Ilmu Administrasi Negara FISIP Universitas Lampung
Bandar Lampung

ABSTRAK

Di masa datang, wilayah perkotaan akan menjadi kawasan yang bertambah kompleks, diliputi oleh berbagai kepentingan sosial, ekonomi dan lingkungan yang muncul akibat dari pertumbuhan wilayah dan penduduk seiring dengan terjadinya dinamika globalisasi, demokratisasi maupun desentralisasi. Tujuan dari penelitian ini adalah: (1) untuk mendeskripsikan dan menganalisis dinamika penggunaan lahan dan pertumbuhan wilayah selama 1 (satu) dekade di wilayah Kota Bandar Lampung.

Penelitian ini adalah Penelitian Deskriptif dengan menggunakan metode dokumentasi terhadap data sekunder yang bersumber dari BPS pada 2 (dua) titikwaktu yang berbeda (t_0 dan t_1). Adapun model analisis yang digunakan untuk mengkaji focus penelitian menggunakan analisis kuantitatif *Location Quotient* (LQ) dan *Shift-Share Analysis* (SSA).

Hasil penelitian menunjukkan, bahwa: (1) Selama satu decade di wilayah Kota Bandar Lampung telah terjadi penggunaan lahan untuk industri; permukiman dan jasa-jasa yang semakin meluas. Sedangkan penggunaan untuk lahan yang tidak diusahakan; rawa dan hutan cenderung semakin berkurang dengan laju; pola dan dampak yang beragam pada masing-masing bagian wilayah kota; (2) Selama hampir satu dekade pertumbuhan ekonomi Kota Bandar Lampung ditopang oleh sektor perekonomian di luar sektor pertanian dan sektor pertambangan & penggalian. Sedangkan dalam jangka panjang competitiveness pertumbuhan ekonomi kota didukung oleh sektor pertanian; industri pengolahan non-migas; dan sektor keuangan, persewaan & jasa perusahaan. Dan (3) Faktor pertumbuhan ekonomi, penambahan penduduk dan kebijakan pemerintah dalam bentuk penataan ruang serta berlakunya mekanisme pasar merupakan faktor pemicu terjadinya perubahan penggunaan lahan yang tercermin di wilayah perkotaan.

Adapun saran dan rekomendasi serta tindak lanjut dalam implikasi kebijakan yang dapat dilakukan oleh Pemerintah Kota Bandar Lampung, diantaranya adalah diperlukan berbagai insentif dan dis-insentif kebijakan dalam pengendalian perubahan penggunaan lahan, mengingat adanya *opportunity cost* yang dimiliki sumberdaya lahan, baik yang bersifat ekonomi maupun non-ekonomi. Selain itu, dalam upaya mewujudkan pembangunan perkotaan yang berkelanjutan, dibutuhkan perluasan akses masyarakat dalam penentuan alokasi pemanfaatan lahan dan penyediaan ruang publik yang semakin luas dan

berkualitas sebagai bentuk layanan yang diberikan oleh pemerintah kota kepada warga masyarakat.

ABSTRACT

In the future, the urban area will be the area that gets more complex, covered by a variety of social, economic and environment arising from population growth in the region and in line with the dynamics of globalization, democratization and decentralization. The purposes of this study isto describe and analyze the dynamics of land use and growth in the area for 1 (one) a decade inBandar Lampung.

This research is a descriptive study using documentation for secondary data obtained from the BPS at two (2) different time points (t0 and t1). The analysis model used to assess the focus of research using quantitative analysis *Location Quotient (LQ)* and *Shift-Share Analysis (SSA)*.

The results showed that: (1) During a decade in Bandar Lampung has occurred the utilization land for industrial use; settlements and services were increasingly widespread. While the use of land that is not cultivated; swamps and forests tend to be diminishing at a rate; patterns and impact varied in each parts of the city; (2) For almost a decade of economic growth in Bandar Lampung supported by sectors of the economy outside agriculture and mining and quarrying. While in the long term competitiveness of economic growth in the citywas supported by the agricultural sector; Non-oil processing industry; and finance, leasing and services company. And the third (3) factors of economic growth, population growth and government policy in the form of spatial planning as well as the entry into force of the market mechanism was a trigger factor that reflected changes in land use in urban areas.

The suggestions and recommendations as well as follow up on the policy implications that can be done in Bandar Lampung, including : changgingthe necessary incentives and dis-incentives policy in controlling land utilization, giving the opportunity cost that owned land resources, both economic and non - economic. Additionally, in efforts to achieve sustainable urban development, expansion of public access required in determining the allocation of land use and the provision of public space is increasingly widespread and qualified as a form of services provided by the municipality to citizens.

PENDAHULUAN

Pembangunan perkotaan di Indonesia disinyalir telah memberikan dampak bagi masyarakat secara luas, baik yang bersifat positif, maupun yang negatif. Disadari bahwa pembangunan di kota-kota besar dan menengah di

Indonesia, yang dipenuhi oleh penduduk yang berurbanisasi memberikan banyak manfaat bagi pemerintah, maupun bagi masyarakat. Manfaat dimaksud di antaranya dukungan terhadap Product Domestic Regional Bruto (PDRB) memberikan lapangan kerja

yang luas bagi masyarakat, penyediaan sarana dan prasarana umum serta penyediaan sarana dan teknologi untuk peningkatan pengetahuan dan kepentingan warga masyarakat. Akan tetapi, disisi lain, pembangunan perkotaan yang terjadi juga telah melahirkan dampak negatif yang berupa urban development pressures yang bersifat sosial (seperti: dis-harmoni sosial; alienasi dan marginalisasi, dsb); ekonomi (kemiskinan; maraknya lingkungan kumuh, dsb) maupun lingkungan (alih fungsi lahan; polusi dan pencemaran udara; kongesti; degradasi sumberdaya alam, dsb).

Oleh karena itu, berbagai sumberdaya yang tersedia di wilayah perkotaan yang berupa: sumberdaya fisik dan lingkungan; sumberdaya buatan (man-made) dan kelembagaan harus didayagunakan sedemikian rupa, agar pembangunan yang dilaksanakan tersebut memberikan manfaat yang sebesar-besarnya bagi penduduk dan wilayah perkotaan itu sendiri. Lahan merupakan sumberdaya alam yang amat penting. Hampir semua aspek kehidupan dan pembangunan, baik langsung maupun tidak langsung berkaitan

dengan permasalahan lahan. Seiring dengan terjadinya pertumbuhan wilayah --termasuk di dalamnya pertumbuhan kota--, kebutuhan (demand) akan sumberdaya lahan cenderung meningkat. Sedangkan disisi lain ketersediaannya bersifat terbatas (in-elastic).

Persaingan penggunaan lahan dalam mekanisme pasar ditentukan oleh land rent (nilai ekonomi lahan) yang ditawarkan. Penggunaan lahan yang menawarkan land rent tinggi cenderung akan memenangkan persaingan tersebut. Penilaian melalui land rent cenderung hanya melihat nilai lahan dari sudut kualitas dan lokasi lahan dari pusat pasar. Kedua komponen tersebut dalam kenyataannya mudah dihitung dan dilihat secara realistis dibandingkan dengan komponen lain yang mempengaruhi nilai lahan, seperti: sosial; politik; lingkungan maupun estetika (yang merupakan komponen yang tidak terukur). Dengan sifat yang tidak terukur inilah menyebabkan lahan yang memiliki nilai sosial; politik; lingkungan dan estetika tinggi, seringkali kalah -- atau bahkan dikalahkan-- dalam

persaingan penggunaan lahan, khususnya di wilayah perkotaan.

Fenomena kebutuhan lahan yang terus meningkat merupakan resultan dari perkembangan ekonomi dan pertumbuhan penduduk (Sunsun, 1996) telah melahirkan gejala persaingan penggunaan lahan, yang sesungguhnya merupakan manifestasi dari berlakunya hukum permintaan (demand) dan penawaran (supply). Dalam konteks pertumbuhan wilayah berdasarkan hipotesis Clark-Fisher (Adisasmita, 2005), bahwa kenaikan pendapatan erkapita akan dibarengi oleh enurunan dalam proporsi sumberdaya yang digunakan dalam sektor pertanian (primer) dan kenaikan dalam sektor industri manufaktur (sektor sekunder) dan kemudian dalam industri jasa (sektor tersier). Terkait dengan ketersediaan lahan, sektor pertanian yang tercermin dalam kegiatan usaha pertanian cenderung memerlukan lahan yang relatif lebih luas dibandingkan dengan penggunaan lahan non-pertanian, seperti: perumahan, infrastruktur seperti: jalan, pabrik, kawasan pertokoan dan komersial lainnya.

Dengan terjadinya pertumbuhan wilayah, yang ditandai oleh perkembangan sektor industri, meningkatnya aktivitas dan ragam spesialisasi di luar bidang pertanian serta penambahan jumlah penduduk yang antara lain disebabkan oleh adanya urbanisasi, diduga akan mengakibatkan tekanan-tekanan terhadap lahan pertanian dan memicu terjadinya pergeseran pola penggunaan lahan, terlebih-lebih di wilayah perkotaan dan sekitarnya. Kondisi tersebut pada gilirannya mengakibatkan peranan sektor pertanian yang semula mendominasi perekonomian wilayah, telah bergeser ke sektor industri, sehingga permintaan lahan meningkat (Anwar, 1994). Lebih jauh oleh Saefulhakim, et.al (1990; 1996), dikemukakan, bahwa penggunaan lahan juga merupakan refleksi struktur perekonomian dan preferensi masyarakat. Karena struktur perekonomian dan preferensi masyarakat ini bersifat dinamis yang orientasinya selalu berubah setiap saat sejalan dengan pertumbuhan penduduk dan dinamika pembangunan, maka struktur penggunaan lahanpun bersifat

dinamis, dan dengan demikian perubahan pola penggunaan lahan tidak dapat terhindarkan. Bahkan dalam kerangka yang lebih luas, fenomena pemanfaatan lahan maupun alih guna lahan akan memberikan implikasi yang cukup luas terhadap keragaan perekonomian wilayah, alokasi sumberdaya dan tenaga kerja serta struktur tata ruang wilayah. Dengan demikian perubahan penggunaan lahan di suatu wilayah merupakan pencerminan upaya (tindakan) dan interaksi manusia dalam memanfaatkan dan mengelola sumberdaya alam beserta kondisi lingkungan yang menyertainya. Fenomena tersebut pada gilirannya akan berakibat pada perubahan mutu lingkungan hidup dan peningkatan nilai lahan. Peningkatan nilai lahan tersebut apabila dikaitkan dengan wilayah urban (perkotaan) akan lebih banyak berhubungan dengan letak kestrategisannya (faktor lokasi), sedangkan untuk wilayah perdesaan (rural), peningkatan nilai lahan tersebut lebih banyak disebabkan karena faktor kesuburan (kualitas) lahan.

Kota Bandar Lampung sebagai ibukota Propinsi Lampung mengalami pertumbuhan yang relatif pesat dan karenanya merupakan wilayah yang strategis. Hal tersebut antara lain dikarenakan kedudukannya sebagai wilayah/ kota transit bagi pemakai jasa perhubungan antar pulau, yaitu Pulau Jawa dan Sumatera. Selain itu wilayah ini juga merupakan pusat pelayanan jasa distribusi serta “hinterland” bagi wilayah sekitarnya, seperti: Sumatera Bagian Selatan; Jawa Barat maupun DKI. Dengan demikian intensitas arus pergerakan orang (tenagakerja), barang dan jasa di wilayah ini cukup tinggi. Fenomena tersebut pada gilirannya telah menjadikan wilayah ini telah berkembang dengan pesat, yang antara lain ditandai oleh perkembangan jumlah penduduk dan laju pertumbuhan ekonomi yang cukup tinggi, bahkan tidak jarang melebihi angka-angka nasional. Berdasarkan penjelasan yang dikemukakan diatas, dalam penelitian ini akan dilakukan kajian terhadap pemanfaatan ruang kota terkait dengan pertumbuhan wilayah di wilayah Kota Bandar Lampung.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini pada dasarnya adalah Penelitian Deskriptif (Lihat: Singarimbun dan Effendi, 2008). Fenomena utama dalam penelitian ini adalah perubahan penggunaan lahan dan pertumbuhan wilayah di Kota Bandar Lampung Propinsi Lampung. Kategori penggunaan lahan yang digunakan bersumber dari Badan Pusat Statistik (BPS) maupun Badan Pertanahan Nasional. Perubahan luasan dari masing-masing penggunaan tersebut akan dibandingkan dalam 2 (dua) titik waktu yang berbeda (t_0 dan t_1) dan selanjutnya akan dianalisis secara kuantitatif. Oleh karena itu, teknik pengumpulan data utama yang akan digunakan adalah metode dokumentasi, yang ditunjang oleh teknik observasi. Adapun model analisis yang akan digunakan untuk mengkaji perubahan penggunaan lahan dan pertumbuhan wilayah akan digunakan model analisis kuantitatif Location Quotient (LQ) dan Shift-Share Analysis (SSA) (lihat: Blakelly; 1994). Formulasi Location Quotient (LQ) adalah suatu indeks

untuk membandingkan pangsa suatu wilayah untuk suatu aktivitas tertentu dengan pangsa wilayah untuk suatu basis atau fenomena agregat.

Nilai LQ untuk penggunaan lahan dihitung dengan persamaan berikut:

$$(A_{ij} : B_j)$$

$$LQ_{ij} =$$

$$(M_i : N)$$

keterangan:

LQ_{ij} = nilai LQ penggunaan lahan ke-i di kota-j

A_{ij} = luas penggunaan lahan ke-i di kota-j

B_j = total luas lahan di kota-j

M_i = luas penggunaan lahan jenis ke-i di Propinsi Lampung

N = total luas lahan di Propinsi Lampung

Sedangkan Analisis Shift-Share atau Shift-Share Analysis (SSA) merupakan salah satu cara atau teknik yang dapat memberikan gambaran tentang sebab-sebab terjadinya pertumbuhan suatu aktivitas tertentu pada suatu wilayah. Dalam hal ini dapat disebutkan terdapat 2 (dua) faktor utama yang mempengaruhi terjadinya perubahan komponen tersebut, yaitu: (1) Factor Share dan (2) Factor Shift, yang meliputi: Proportional Shift dan Differential Shift.

Persamaan Shift Share Analysis, dapat dijabarkan sebagai berikut:

$$SSA = \left(\frac{D_t}{C_t} - 1 \right) + \left(\frac{D_t}{C_t} - \frac{D_{t-1}}{C_{t-1}} \right) + \left(\frac{B_t}{A_t} - \frac{D_t}{C_t} \right)$$

Keterangan:

D_t = Nilai Penggunaan Lahan Propinsi tahun t

C_t = Nilai Penggunaan Lahan Propinsi tahun $t-1$

B_t = Nilai Penggunaan Lahan Kota tahun t

C_t = Nilai Penggunaan Lahan Kota tahun $t-1$

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Perubahan Penggunaan Lahan

Penggunaan lahan sesungguhnya merupakan upaya manusia dalam interaksinya dengan sumberdaya fisik lahan dalam rangka memenuhi kebutuhan hidupnya. Dari data yang berhasil dikumpulkan dalam penelitian ini selama satu dekade di wilayah Kota Bandar Lampung telah terjadi perubahan struktur penggunaan lahan. Data yang dihimpun bersumber dari Biro Pusat Statistik dan Badan Pertanahan Nasional Propinsi Lampung.

Perubahan struktur penggunaan lahan bukanlah semata-mata fenomena fisik

berkurangnya luasan lahan tertentu dan meningkatnya penggunaan lahan untuk penggunaan lainnya. Akan tetapi hal tersebut mempunyai kaitan erat dengan perubahan orientasi ekonomi, sosial, budaya dan politik masyarakat yang merupakan cerminan dari berlakunya hukum pasar yang terus mengarah pada penggunaan lahan dengan land rent tertinggi. Proses konversi atau pergeseran penggunaan lahan juga berlangsung secara searah dan bersifat irreversible (tidak dapat balik), seperti lahan-lahan hutan yang sudah dikonversi jadi lahan pertanian umumnya sulit untuk dihindarkan kembali. Demikian juga, sawah yang terkonversi menjadi perumahan atau kawasan terbangun (build-up area) lainnya hampir tidak mungkin kembali menjadi sawah. (Rustiadi, dkk, 2009). Perubahan orientasi tersebut berkait dengan terjadinya proses transformasi struktur perekonomian yang dicirikan semakin menurunnya pangsa relatif sektor primer (pertanian dan pertambangan) dan semakin

meningkatnya pangsa relatif sektor sekunder dan tersier (industri dan jasa). Dengan demikian pembangunan ekonomi diarahkan untuk mengurangi ketergantungan perekonomian suatu wilayah terhadap sektor primer yang mempunyai nilai

tambah (value added) yang lebih rendah dibandingkan dengan sektor sekunder dan tersier. Untuk mengetahui penggunaan dan pergeseran struktur penggunaan lahan di Kota Bandar Lampung dapat diketahui pada tabel 1.

Tabel 1. Penggunaan Lahan di Kota Bandar Lampung pada Tahun 1999 dan 2010 (dalam hektar)

No	Penggunaan Lahan	Tahun 1999	Tahun 2010	Perub.
1	Perkampungan	4392.44	6325.19	44
2	Pertanian	11727.21	10448.44	-10.9
3	Hutan	784.1	532.62	-32.07
4	Rawa	9.75	5.5	-43.58
5	Perusahaan	406.3	312.76	-23.02
6	Industri	253.3	488.93	93.02
7	Jasa-jasa	367.85	438.2	19.12
8	Lainnya	1231.58	1150.64	-6.57
9	Tanah Kosong/Tidak Digunakan	46.02	19.72	-57.14
	T o t a l	100	100	

Sumber: Data Penelitian 2012

Dari data tabel diatas dapat diketahui, bahwa selama lebih dari satu dekade di Bandar Lampung telah terjadi perubahan struktur penggunaan lahan. Lahan yang cenderung mengalami pengurangan/ penciutan terbesar adalah penggunaan untuk rawa-rawa; hutan; dan perusahaan serta lahan kosong yang tidak digunakan. Sedangkan penggunaan lainnya cenderung mengalami perluasan/ penambahan, terutama untuk

penggunaan bagi perkampungan/ permukiman; industri dan jasa-jasa.

Fenomena terjadinya perubahan penggunaan lahan di suatu wilayah dapat ditelusuri dari teori land use. Teori land use menjelaskan, bahwasanya kualitas lahan yang tinggi secara alamiah akan menjadi titik awal pertumbuhan aktivitas manusia. Tahap selanjutnya, dengan adanya perubahan struktur permintaan dan didorong oleh fenomena

spatial external economies of agglomeration, maka pemusatan aktivitas perekonomian akan terjadi pada daerah yang kualitas lahannya tinggi (Saefulhakim, 1996). Selain daripada itu, kondisi obyektif wilayah Kota Bandar Lampung yang didukung oleh keterbukaan wilayah yang ditandai oleh tingginya aksesibilitas. Kondisi tersebut akan berimplikasi pada kemudahan penduduk (tenaga kerja) untuk bermobilisasi dalam ruang guna melakukan aktivitas perekonomian. Kegiatan perekonomian sendiri berkaitan erat dengan lahan, lahan dalam kerangka ini berlaku sebagai barang produksi maupun konsumsi. Dengan berkembangnya kegiatan perekonomian di dalam ruang (space), sudah barang tentu pemilihan lokasi yang strategis baik untuk dikonsumsi maupun berproduksi merupakan hal yang penting. Kondisi demikian ini pada gilirannya akan menimbulkan semakin kompleksnya persaingan (konflik)

penggunaan lahan di wilayah yang bersangkutan.

Faktor-faktor yang diduga berpengaruh terhadap penggunaan lahan diantaranya jenis bahan induk yang menentukan tingkat kesuburan lahan, yang selanjutnya menentukan pola penggunaan lahan dan konsentrasi penduduk. Faktor lereng dan ketinggian tempat juga mempunyai peran yang penting, selain itu yang erat hubungannya dengan bahan induk dan lereng adalah kedalaman tanah (solum). Disamping itu penggunaan lahan juga akan dipengaruhi oleh aksesibilitas, jumlah dan penyebaran penduduk, tingkat pendidikan, tenaga kerja dan derajat perekonomian masyarakat. Sebagaimana telah dikemukakan dimuka, bahwa teori land use nampaknya cukup mampu untuk menjelaskan terjadinya fenomena perubahan penggunaan lahan di lokasi penelitian.

Sungguhpun demikian, faktor kelembagaan yang dicirikan oleh kebijakan pertanahan yang berlaku serta sosial politik diduga

juga ikut mempengaruhi perubahan penggunaan lahan, salah satunya adalah rencana tata ruang wilayah. Baik yang bersifat makro maupun parsial, seperti rencana struktur tata ruang atau rencana tata ruang wilayah, rencana detail tata ruang, maupun rencana teknis tata ruang. Kelembagaan tata ruang ini pada gilirannya telah mampu memberikan insentif maupun disinsentif bagi terjadinya perubahan penggunaan lahan. Sebagai insentif, dapat dikemukakan, bahwa dengan disusunnya rencana tata ruang wilayah dapat mengorganisasikan aktivitas kehidupan masyarakat melalui pemanfaatan lahan dengan mempertimbangkan penyebaran fasilitas serta utilitas dalam suatu wilayah secara fungsional. Hal tersebut dapat dilihat di beberapa pusat pertumbuhan atau kota-kota yang tersebar di seluruh wilayah propinsi. Sedangkan penataan ruang juga menimbulkan disinsentif bagi perubahan penggunaan lahan, hal tersebut dapat diamati dengan munculnya

‘spekulasi tanah’ dan diketemukannya fenomena “rent seeking”, baik pada level masyarakat maupun oknum aparat birokrasi. Hal ini dapat terjadi karena adanya ketimpangan penguasaan informasi terutama menyangkut kawasan-kawasan atau lokasi-lokasi yang memperoleh prioritas untuk dikembangkan dengan dibangunnya infrastruktur pendukung. Selain itu, disinsentif juga terjadi pada penataan ruang yang berbatasan dengan kawasan lindung maupun kawasan-kawasan yang seharusnya dilindungi dalam menjaga ekosistem dan keberlangsungan kualitas lingkungan bagi penunjang kehidupan manusia, seperti: kawasan penyangga, pantai dan lain-lain.

Munculnya fenomena tersebut antara lain karena lahan sebagai suatu sumberdaya ketersediaannya bersifat fixed (tetap), sementara disisi lain permintaannya cenderung semakin meningkat seiring dengan laju pertumbuhan penduduk maupun meningkatnya

aktivitas perekonomian masyarakat. Implikasinya konflik pemanfaatan lahan menjadi tidak terhindarkan. Oleh karenanya perlu diketahui kecenderungan perubahan penggunaan lahan yang terjadi. Sementara itu penggunaan lahan sangat menentukan cara-cara masyarakat berfungsi, karena itu penggunaan atau tata guna lahan yang baik akan menjamin ekosistem yang stabil. Oleh karena itu penggunaannya haruslah direncanakan secara cermat agar dapat memberikan manfaat yang sebesar-besarnya bagi kehidupan masyarakat banyak dalam kerangka pembangunan yang berdimensi spasial, integral dan berkelanjutan.

2. Perubahan Penggunaan Lahan dan Pertumbuhan Wilayah

Fenomena terjadinya perubahan struktur penggunaan lahan di Kota Bandar Lampung, tidak dipungkiri juga sangat dipengaruhi oleh penambahan jumlah penduduk dan perkembangan ekonomi. Selama satu dekade, penduduk Kota Bandar Lampung telah tumbuh sebesar 18.6%, dengan rata-rata 1.8% pertahun. Jika pada tahun 2000 jumlahnya 743.109 jiwa, maka pada tahun 2010 telah bertambah menjadi 881.801 jiwa (BPS, 2010). Demikian pula halnya dengan pertumbuhan ekonomi wilayah kota, selama hampir satu dekade Kota Bandar Lampung telah mengalami perkembangan perekonomian yang cukup signifikan. Secara rinci pertumbuhan masing-masing sektor perekonomian dapat diketahui pada tabel 2 berikut ini.

Tabel 2. Sektor Perekonomian di Kota Bandar Lampung pada Tahun 2000 dan 2008 (Atas dasar harga konstan dalam juta rupiah)

No	Sektor Perekonomian	Tahun		Laju Per-th
		2000	2008	
1	Pertanian	162682.16	247576.76	6.52
2	Pertambangan & Penggalian	65056	78885.16	2.65
3	Industri Pengolahan Tanpa Migas	623509	1064499.8	8.84
4	Listrik & Air Bersih	37553.13	39050.24	0.49

5	Bangunan	361044	445025.21	2.9
6	Perdagangan, Hotel & Restoran	803950	1037250.5	3.62
7	Pengangkutan & Komunikasi	536588	890120.9	8.23
8	Keuangan, Perswaan & Jasa Persh	296643	1159261.3	36.34
9	Jasa-Jasa	728002.01	840637.71	1.93
	PDRB	3615027.3	5802307.6	7.56

Sumber: BPS 2002; BPS 2010, data diolah

Tabel diatas memperlihatkan, bahwa selama hampir satu dekade perekonomian Kota Bandar Lampung telah tumbuh rata-rata 7% pertahun. Sedangkan laju pertumbuhan masing-masing sektor, menunjukkan bahwa sektor keuangan, Persewaan dan jasa perysahaan memiliki laju pertumbuhan paling tinggi dibandingkan dengan sektor

perekonomian lainnya, yaitu sebesar 36.34% pertahun. Sedangkan laju pertumbuhan paling kecil terdapat pada sektor listrik dan air bersih yang besarnya 0.49% pertahun selama hampir satu dekade.

Secara kompetitif sektor perekonomian penyumbang pertumbuhan wilayah juga dapat diketahui pada tabel berikut ini.

Tabel3. Nilai LQ dan Shift-Share Sektor Perekonomian di Kota Bandar Lampung Tahun 2000 dan 2008

No	Sektor Perekonomian	Nilai LQ		Nilai Diff. Shift	Ket
		2000	2008		
1	Pertanian	0.09	0.1	0.14	
2	Pertambangan & Penggalian	0.68	0.56	-0.13	
3	Industri Pengolahan Tanpa Migas	1.27	1.35	0.22	
4	Listrik & Air Bersih	3.05	1.81	-0.57	
5	Bangunan	1.9	1.54	-0.17	
6	Perdagangan, Hotel & Restoran	1.4	1.12	-0.2	
7	Pengangkutan & Komunikasi	2.66	2.39	-0.05	
8	Keuangan, Perswaan & Jasa Persh	2.22	2.52	0.71	
9	Jasa-Jasa	2.17	1.89	-0.07	

Sumber: Data Penelitian, 2012

Tabel diatas menunjukkan, bahwa untuk nilai LQ yang

mencerminkan keunggulan komparatif, selama hampir satu

dekade tidak ada perubahan yang signifikan. Artinya, bahwa sektor perekonomian di Kota Bandar Lampung di luar sektor pertanian dan sektor pertambangan dan penggalan semuanya memiliki keunggulan komparatif, baik pada tahun 2000 maupun 2008. Sedangkan untuk nilai differential shift yang mencerminkan keunggulan kompetitif, terlihat bahwa perekonomian di kota ini dalam jangka panjang memiliki keunggulan di sektor pertanian; industri pengolahan non-migas dan keuangan, persewaan dan jasa perusahaan secara relatif dibandingkan dengan daerah lain dalam skala regional atau provinsi.

Atas dasar hal tersebut, menjadi mudah dipahami jika pertambahan jumlah penduduk dan meningkatnya aktivitas pembangunan dan perekonomian akan mengakibatkan permintaan terhadap lahan semakin meningkat. Luasan lahan yang relatif tetap di satu pihak dan permintaan lahan yang terus meningkat di pihak lain, menyebabkan alih guna lahan di

suatu wilayah tidak terelakkan. Oleh karenanya makin tinggi tingkat pertumbuhan wilayah menuntut alokasi penggunaan lahan yang semakin berhasil guna dan berdaya guna. Tingginya tingkat pertumbuhan wilayah yang dapat dicirikan dari makin lengkap dan beragamnya ketersediaan sarana prasarana pelayanan dan atau jumlah penduduk menyebabkan makin pentingnya fungsi lahan. Kondisi tersebut mengakibatkan lahan-lahan yang kurang produktif (bersifat ekstensif) dialihkan menjadi lahan-lahan yang lebih produktif (intensif).

Seiring dengan terjadinya pertumbuhan ekonomi di suatu wilayah, maka perubahan penggunaan lahan merupakan proses yang mempunyai laju, pola dan dampak. Laju perubahan penggunaan lahan sebagai besaran skala akan dipengaruhi oleh perubahan kecepatan dan dimensi waktu. Dimensi waktu disini diartikan sebagai perkembangan atau pertumbuhan wilayah. Artinya, wilayah akan berkembang seiring dengan

waktu, dengan asumsi bahwa komponen perkembangan wilayah berkembang sejalan dengan perkembangan wilayah. Dengan perkembangan wilayah --terutama di pusat-pusat pelayanan-- diduga akan menjadi faktor potensial yang mempengaruhi kecepatan perubahan penggunaan lahan selama kurun waktu tertentu.

Pengembangan yang tidak memperhatikan karakteristik wilayah secara seksama, baik di kawasan budidaya maupun non-budidaya cenderung akan menimbulkan dampak yang tidak diharapkan yang akan mempengaruhi pada sustainability (keberlanjutan) pembangunan wilayah itu sendiri khususnya yang berkaitan dengan ekosistem lingkungan. Hal tersebut antara lain tercermin dari adanya fenomena, pencemaran dan pendangkalan DAS, konversi lahan sawah, abrasi air laut maupun terganggunya hidro-orologis.

Kondisi demikian, antara lain dapat ditelusuri dari adanya aktivitas perekonomian baru yang tidak atau kurang berkaitan

dengan kegiatan yang sudah ada sebelumnya. Dengan demikian akan menimbulkan kesan kegiatan perekonomian yang terjadi berjalan sendiri-sendiri. Bahkan tidak jarang, kegiatan yang lebih menjanjikan secara sepiantas akan menekan kegiatan yang lebih inferior. Kondisi tersebut apabila tidak dicermati secara lebih dini, diduga akan menimbulkan permasalahan-permasalahan baru di masa yang akan datang. Proses perubahan penggunaan lahan selain ditentukan oleh perkembangan atau pertumbuhan wilayah (Hanafiah, 1985), juga sangat ditentukan oleh nilai land-rent, terutama di pusat-pusat pelayanan (pertumbuhan). Proses konversi cenderung akan mengarah pada land rent yang lebih tinggi. Terlebih lagi, dalam era globalisasi dewasa ini kekuatan pasar cenderung semakin menguat. Seiring dengan semakin menguatnya mekanisme pasar, maka intensitas pemanfaatan tanah semakin tinggi. Kondisi tersebut melahirkan konflik dan persaingan pemanfaatan tanah

juga cenderung semakin meningkat. Dalam konteks pasar, persaingan terhadap kebutuhan akan lahan untuk berbagai jenis penggunaan ditentukan oleh besarnya sewa ekonomi lahan (land rent). Pada umumnya kegiatan yang memberikan land rent yang tertinggi biasanya akan memenangkan kompetisi yang berlangsung tersebut.

Dengan demikian, nilai pasar lahan selalu lebih rendah dari nilai lahan yang sebenarnya (shadow price) bagi masyarakat. Bahkan yang terjadi adalah setiap anggota masyarakat dengan kekuasaan yang dimiliki, terutama kapital berusaha memiliki lahan dan memanfaatkannya bagi sebesar-besarnya untuk memenuhi kebutuhannya yang terkadang lebih luas dan lebih besar apabila ditinjau dari sudut pandang masyarakat secara keseluruhan. Apa yang hendak dikemukakan disini adalah, bahwa discount rate individu lebih besar daripada discount rate masyarakat. Sehingga pada gilirannya dapat mengancam keberlanjutan (sustainability) di dalam

pengelolaan dan pemanfaatan lahan bagi kesejahteraan masyarakat maupun lingkungan hidup di masa-masa yang akan datang. Atas dasar itu, apabila tidak dilakukan regulasi yang tepat dapatlah dikemukakan, bahwa mekanisme pasar gagal di dalam mengalokasikan lahan secara optimal ditinjau dari titik pandang masyarakat secara keseluruhan. Kegagalan mekanisme pasar tersebut sangat merugikan pembangunan yang sedang dilaksanakan di negara berkembang (termasuk Indonesia), terutama jika ditinjau dari perspektif jangka panjang karena oportunitas penggunaan sumberdaya lahan relatif sangat besar terutama perubahan penggunaan tanah yang bersifat irreversible.

Fenomena menarik yang didapatkan, bahwa dari data yang diperoleh secara time series, diketahui dalam beberapa tahun terdapat proses perluasan lahan sawah (baik yang ditanami satu atau dua kali dalam setahun), namun ironisnya disisi lain ada mekanisme pasar dan kebijakan

yang cenderung mengikuti mekanisme pasar yang membiarkan lahan sawah terkonversi ke non-sawah dan ini banyak terjadi di wilayah pinggiran kota (urban sprawl). Hal tersebut menunjukkan, bahwa di wilayah Kota Bandar Lampung, fenomena konversi lahan pertanian menjadi areal perumahan berkembang sangat pesat. Hal ini dapat terjadi karena, land rent penggunaan perumahan yang jauh lebih tinggi dari penggunaan tanaman pangan, sehingga penggunaan perumahan dapat dengan mudah memenangkan arena kompetisi penggunaan tanah tersebut. Lebih jauh secara empiris juga ditemukan fenomena, bahwa, kuatnya pola perkembangan perumahan yang linear mengikuti perkembangan jalur prasarana perhubungan. Dengan kedekatannya dengan jalur prasarana perhubungan, biaya pergerakan antar ruang bisa ditekan. Tingginya peran aksesibilitas lokasi terhadap pusat pemerintahan dalam mendorong perkembangan perumahan dan

built-up area, dapat dipandang sebagai indikasi kuatnya kolaborasi negara dan swasta dalam menentukan dinamika tata ruang ekonomi wilayah, yang tercermin dalam perubahan pemanfaatan lahan.

KESIMPULAN DAN SARAN

Berdasarkan uraian dan pembahasan yang dilakukan, dapat disimpulkan hal-hal sebagai berikut:

1. Selama satu dekade di wilayah Kota Bandar Lampung telah terjadi penggunaan lahan untuk industri; permukiman dan jasa-jasa yang semakin meluas. Sedangkan penggunaan untuk lahan yang tidak diusahakan; rawa dan hutan cenderung semakin berkurang dengan laju; pola dan dampak yang beragam pada masing-masing bagian wilayah kota;
2. Selama hampir satu dekade pertumbuhan ekonomi Kota Bandar Lampung ditopang oleh sektor perekonomian di luar sektor pertanian dan sektor pertambangan & penggalian. Sedangkan dalam jangka panjang competitiveness pertumbuhan

ekonomi kota didukung oleh sektor pertanian; industri pengolahan non-migas; dan sektor keuangan, persewaan & jasa perusahaan.

3. Faktor pertumbuhan ekonomi, penambahan penduduk dan kebijakan pemerintah dalam bentuk penataan ruang serta berlakunya mekanisme pasar merupakan faktor pemicu terjadinya perubahan penggunaan lahan yang tercermin di wilayah perkotaan.

Adapun saran dan rekomendasi serta tindak lanjut dalam implikasi kebijakan yang dapat dilakukan oleh Pemerintah Kota Bandar Lampung, diantaranya adalah diperlukan berbagai insentif dan dis-insentif kebijakan dalam pengendalian perubahan penggunaan lahan, mengingat adanya opportunity cost yang dimiliki sumberdaya lahan, baik yang bersifat ekonomi maupun non-ekonomi. Selain itu, dalam upaya mewujudkan pembangunan perkotaan yang berkelanjutan, dibutuhkan perluasan akses masyarakat dalam penentuan alokasi

pemanfaatan lahan dan penyediaan ruang publik yang semakin luas dan berkualitas sebagai bentuk layanan yang diberikan oleh pemerintah kota kepada warga masyarakat.

DAFTAR PUSTAKA

- Adisasmita, Raharjo. 2005. *Dasar-Dasar Ekonomi Wilayah*. Penerbit Graha Ilmu. Edisi Pertama. Yogyakarta
- Anwar, Affendi. 1994. *Proses Pembentukan Sistem Kota-Kota Dan Analisis Ekonomi Kawasan Perkotaan*. Pengantar Mata Kuliah Analisis Sistem Urban dan Regional. PS-PWD Program Pascasarjana IPB. Bogor
- Blakely, Edward J. 1994. *Planning Local Economic Development: Theory and Practice Second Edition*. Sage Publication. California
- BPS, 2002. *Kota Bandar Lampung Dalam Angka 2001, Kerjasama BAPPEDA Kota Bandar Lampung Dengan BPS*
- _____, 2010. *Kota Bandar Lampung Dalam Angka 2008, Kerjasama BAPPEDA Kota Bandar Lampung Dengan BPS*
- _____, 2002. *Propinsi Lampung Dalam Angka 2001, Kerjasama BAPPEDA Kota Bandar Lampung Dengan BPS*
- BAPPEDA Kota Bandar Lampung Dengan BPS

_____, 2010. *Propinsi Lampung Dalam Angka 2008, Kerjasama*

Hanafiah, T. 1985. *Kutub dan Pusat Pertumbuhan Dalam Pembangunan Wilayah.*

Pusat Pengembangan Wilayah Pedesaan-Lembaga Pengabdian Pada Masyarakat IPB. Bogor

Rustiadi, Ernan, dkk. 2009. *Perencanaan dan Pengembangan Wilayah.* Yayasan Obor Indonesia. Jakarta

Singarimbun, Masri dan Effendi, Sofyan. 2008. *Metode Penelitian Survei, LP3ES, Cetakan Ke-19.* Jakarta,

Saefulhakim, Sunsun. et.al. 1990. *Preference Pattern of Land Use Under Various*

Land Quality Categories: Physical Approach Using Multinomial Logit Model. Indon.J.Trop.Agric.Vol 2(1):20-29. Bogor

Saefulhakim, Sunsun. 1996. *Efektivitas Kelembagaan Pengendalian Alih Guna Tanah. Laboratorium Perencanaan Pengembangan Sumberdaya Lahan. Jur. Tanah Faperta IPB Bogor*