

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Lahan merupakan suatu kawasan yang ada di permukaan bumi yang terdiri dari beberapa unsur baik fisik maupun sosial yang masing-masing unsur tersebut tidak dapat berdiri sendiri. Sehingga kedua unsur tersebut saling berkaitan dan tidak dapat dipisahkan.

Keberadaan lahan bagi manusia sangat dibutuhkan sehingga penggunaan lahan yang ada bisa di manfaatkan dengan baik. Pemanfaatan lahan yang dikelola oleh manusia sangatlah beragam, manusia memanfaatkan lahan untuk berbagai kebutuhan baik dari sektor pertanian maupun non pertanian.

Kebutuhan lahan untuk pertanian dan pemukiman bertambah dengan pesat seiring dengan tingkat pertumbuhan penduduk yang semakin meningkat. Semakin banyak jumlah penduduk maka semakin banyak jumlah kebutuhan pangan dan kebutuhan untuk tinggal, namun pada kenyataannya lahan pertanian yang ada di Indonesia ini tiap tahun semakin berkurang yang disebabkan oleh adanya konversi dari lahan pertanian menjadi lahan permukiman dan permintaan akan tempat tinggal yang semakin meningkat.

Perumahan dan permukiman yang layak huni pada saat sekarang ini telah menjadi kebutuhan yang sangat mendesak dan prioritas bagi penduduk. Untuk itu diperlukan adanya ketersediaan lahan yang cukup luas dan memenuhi persyaratan untuk suatu permukiman. Ketersediaan lahan yang cukup luas di Kecamatan

Cibogo inilah inilah yang mendasari para pengembang untuk memilih Desa Cinangsih Kecamatan Cibogo sebagai lokasi pembangunan perumahan. Sedangkan pertimbangan lainnya yaitu karena ketersediaan prasarana jalan sebagai aksesibilitas keberbagai daerah sekitar.

Sementara itu konversi lahan pertanian secara besar-besaran telah menjadi fenomena yang tak asing lagi di Indonesia ini, ketika pembangunan ekonomi berjalan dengan pesat dalam periode 1983-1993 total konversi lahan pertanian di Indonesia mencapai 1,28 juta hektar. (Sumber: [www.indonesia-house.org/archive/lahan-pro090902.htm](http://www.indonesia-house.org/archive/lahan-pro090902.htm))

Karakteristik fisik Desa Cinangsih terletak pada ketinggian sekitar 100m dpl. Curah hujan banyaknya antara 2500/3000 mm/tahun, dengan suhu rata-rata 30°C. Desa Cianangsi memiliki luas 275,03 Ha dengan penggunaan lahannya sebagian besar untuk pertanian dan permukiman. Pertanian yang dibudidayakan sebagian besar untuk tanaman padi, peruntukan tersebut sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Subang dalam pengembangan komoditas hasil pertanian utamanya adalah padi.

Dari hasil survey di lapangan menunjukkan bahwa telah terjadi perubahan penggunaan lahan pada periode 1990 sampai dengan periode 2007 di Desa Cinangsih Kecamatan Cibogo Kabupaten Subang, perubahan lahan pertanian menjadi komplek perumahan berkembang dengan pesat begitu pun dengan pola permukiman yang berubah dari tahun 1990 permukiman adalah Linear (sepanjang jalan), menjadi pola permukiman yang Linear dan memusat pada tahun 2007. Perubahan tersebut mengakibatkan pergeseran fungsi lahan sekaligus nilai lahan

di daerah tersebut. Data tentang jumlah dan pertambahan penduduk Desa Cinangsih dapat di lihat pada tabel 1.1 berikut ini.

**Tabel 1.1**  
**Jumlah Penduduk Di Desa Cinangsih Kecamatan Cibogo**  
**Kabupaten Subang**

NO	Tahun	Jumlah penduduk	Laju pertambahan (%)
1	2000	2648	-
2	2001	3899	47,24
3	2007	5402	38,54
4	2008	6080	12,55
<b>Rata-rata pertambahan</b>			<b>32,77%</b>

*Sumber: BPS Kabupaten Subang*

Perkembangan jumlah penduduk tersebut telah meningkatkan luas lahan terbangun dan sebaliknya telah menyebabkan luas lahan pertanian semakin berkurang, sehingga berpotensi mengurangi suplai pangan. Hal ini tentu merupakan dilema, sedangkan pembangunan pemukiman begitu penting, tapi di sisi lain kebutuhan lahan lainnya (pangan) terganggu.

Perkembangan permukiman di Desa Cinangsih Kecamatan Cibogo bisa dikelola, tetapi harus mengikuti Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Subang. Dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Subang suatu wilayah boleh dijadikan sebagai kawasan permukiman bila memiliki kriteria sebagai berikut:

1. Kawasan dengan kemiringan lahan <15%
2. Ketersedian air terjamin
3. Akseibilitas yang baik

4. Tidak berada pada wilayah rawan bencana
5. Berada dekat dengan pusat kegiatan/terkait dengan kawasan hunian yang sudah ada atau berkembang.
6. Pengembangan permukiman dikembangkan dengan jumlah kepadatan rumah 25 unit/Ha untuk kepadatan tinggi, 15-25 unit/Ha untuk kepadatan sedang, dan <15 unit/Ha untuk kepadatan rendah.

Berdasarkan data monografi Desa Cinangsih tahun 2007, jumlah seluruh penduduk Desa Cinangsih adalah 5402 jiwa. Jumlah penduduk yang mempunyai mata pencaharian sebagai petani sebanyak 400 jiwa dan buruh tani sebanyak 750 orang. Untuk lebih jelasnya dapat di lihat pada tabel 1.2 di bawah ini:

**Tabel 1.2**  
**Komposisi Penduduk Desa Cinangsih Berdasarkan Mata Pencaharian**

No.	Mata Pencaharian	Jumlah Penduduk	%
1	Swasta	349	16,97
2	Tani	400	19,45
3	Pedagang/Wiraswasta	60	2,92
4	Pertukangan/pemulung	102	4,96
5	Buruh tani	750	36,46
6	PNS	220	10,70
7	Peternak	26	1,26
8	TNI/POLRI	150	7,29
<b>Jumlah</b>		<b>2057</b>	<b>100%</b>

Sumber : Monografi Desa Cinangsih Tahun 2007

Konversi lahan yang terjadi di daerah ini sebagian besar merupakan konversi atau perubahan dari lahan pertanian menjadi lahan permukiman. Perubahan lahan ini beraal pada tahun 1990 dimana pada saat itu pihak pengembang mendirikan kompleks perumahan BTN Ciereng secara bertahap pembangunannya dengan membeli lahan warga yang memiliki lahan pertanian.

Data tentang penggunaan lahan di daerah penelitian tahun 2007 dapat dilihat dalam tabel 1.3 berikut:

**Tabel 1.3**  
**Luas Penggunaan Lahan Di Desa Cinangsih Kecamatan Cibogo**  
**Kabupaten Subang Tahun 2007**

<b>Luas wilayah menurut penggunaan lahan</b>	<b>Ha</b>	<b>%</b>
Luas permukiman	50,03	18,19
Luas persawahan	189	68,72
Luas kuburan	1	0,36
Luas pekarangan	7	2,55
Luas taman	3	1,1
Luas prasarana umum	5	1,82
Luas Tanah kosong	20	7,27
<b>Jumlah</b>	<b>275,03</b>	<b>100%</b>

*Sumber: Data Monografi Desa Cinangsih tahun 2007*

Berdasarkan tabel di atas menunjukkan bahwa perubahan penggunaan lahan pada pertanian menjadi permukiman sampai tahun 2007 mencapai total luas 50,03 Ha. Jadi dapat kita simpulkan bahwa lahan permukiman tiap tahunnya semakin bertambah, sedangkan lahan pertanian tiap tahun semakin berkurang, hal ini disebabkan karena adanya konversi lahan pertanian menjadi lahan permukiman.

Di dalam pembangunan kita kenal konsep pembangunan yang berkelanjutan. Hal ini menunjukkan bahwa pembangunan harus mempunyai tujuan jangka panjang sehingga tujuan pembangunan pada saat sekarang tidak menyebabkan kerusakan lingkungan pada masa yang akan datang.

Permasalahan yang dikemukakan di atas menarik perhatian penulis untuk meneliti daerah tersebut berkenaan dengan adanya perubahan nilai lahan yang terjadi dari lahan pertanian menjadi permukiman, sehingga penulis mengambil judul penelitian sebagai berikut:

**“PERUBAHAN HARGA LAHAN PERTANIAN MENJADI KOMPLEK PERUMAHAN DI DESA CINANGSIH KECAMATAN CIBOGO KABUPATEN SUBANG”.**

**B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, penulis mencoba merumuskan masalah yang dikemukakan sebelumnya yang berkenaan dengan permukiman yang dibangun. Untuk rumusan masalah tersebut penulis membuat batasan masalah dengan pertanyaan penelitian sebagai berikut:

1. Bagaimanakah bentuk perubahan penggunaan lahan dari pertanian menjadi permukiman yang terjadi antara tahun 1990 sampai dengan 2007 di daerah penelitian?
2. Bagaimanakah perkembangan harga lahan di daerah penelitian?

**C. Tujuan**

Untuk mencapai hasil yang optimal dari suatu penelitian terlebih dahulu dirumuskan tujuan yang terarah. Untuk maksud tersebut penulis mencoba merumuskan tujuan dari penelitian ini di antaranya:

1. Menggambarkan bentuk perubahan penggunaan lahan dari pertanian menjadi permukiman yang terjadi antara tahun 1990 sampai dengan 2007 di daerah penelitian.
2. Mengidentifikasi perkembangan harga lahan di daerah penelitian.

#### **D. Manfaat**

Berdasarkan tujuan penelitian di atas, maka dapat dirumuskan manfaat yang akan dicapai dari penelitian ini adalah:

1. Memberikan gambaran bentuk perubahan penggunaan lahan dari pertanian menjadi permukiman yang terjadi antara tahun 1990 sampai dengan 2007 di daerah penelitian.
2. Memberikan informasi mengenai perkembangan harga lahan di daerah penelitian.
3. Sebagai bahan pertimbangan dalam pengambilan keputusan kebijakan Tata Ruang di Desa Cinangsih Kecamatan Cibogo Kabupaten Subang.
4. Sebagai sumbangan pemikiran khususnya pengajaran geografi yang berkenaan dengan konversi lahan.

#### **E. Definisi Operasional**

Judul dalam penelitian ini adalah : “Perubahan Harga Lahan Pertanian Menjadi Komplek Perumahan Di Desa Cinangsih Kecamatan Cibogo Kabupaten Subang”. Agar tidak terjadi kesalahan makna dan perluasan pikiran, maka peneliti menguraikan definisi operasional sebagai berikut:

1. Perubahan Fungsi lahan

Perubahan fungsi lahan yang dimaksud disini adalah proses berubahnya lahan pertanian menjadi lahan permukiman. Sehingga dapat di katakan sebagai alih fungsi lahan yang awalnya lahan pertanian yang digunakan untuk pertanian

berubah dengan adanya pola permukiman dimana lahan tersebut di fungsikan sebagai tempat tinggal penduduk.

## 2. Harga Lahan

Harga lahan yang dimaksud disini adalah suatu penilaian lahan atas lahan yang didasarkan atas kemampuan lahan secara ekonomis dalam hubungannya dengan strategi ekonomis di daerah penelitian. Dengan adanya perubahan lahan tersebut secara tidak langsung dapat mempengaruhi nilai lahan dari segi material, sehingga nilai lahan ini bersifat nominal.

## 3. Perkembangan Permukiman

Menurut Poerwadarminta (2005: 473), 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. 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.

## 4. Desa Cinangsih Kecamatan Cibogo Kabupaten Subang

Desa Cinangsih Kecamatan Cibogo Kabupaten Subang merupakan daerah penelitian yang saat ini telah didirikan perumahan BTN Cinangsih. Secara



administratif desa ini berbatasan langsung dengan dua kecamatan yang ada di Kabupaten subang yaitu Kecamatan Subang dan Kecamatan Pagaden. Sebelah utara desa ini berbatasan dengan kecamatan Pagaden, sebelah selatan berbatasan dengan Desa Wanareja, sebelah timur berbatasan dengan Desa Cibogo dan sebelah barat desa ini berbatasan dengan Kecamatan Subang.

