

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Menurut data BPS Kota Bandung 2015, pertumbuhan penduduk dari tahun ke tahun semakin meningkat. Dapat dilihat dari data pertumbuhan penduduk 5 tahun terakhir, pada tahun 2010 penduduk Kota Bandung tercatat sebanyak 2.394.873. Sedangkan pada tahun 2015 jumlah penduduk Kota Bandung mencapai 2.481.469. Pertumbuhan penduduk Kota Bandung sebanyak 86.596. Fenomena pertumbuhan penduduk ini akan menimbulkan berbagai macam permasalahan di kota. Salah satunya laju pertumbuhan penduduk yang pesat dan tidak terkendali.

Akibat keterbatasan lahan di Kota Bandung, banyak masyarakat yang bekerja di Kota Bandung namun bertempat tinggal di pinggiran Kota Bandung. Hal ini dapat terlihat dari perbedaan jumlah penduduk Kota Bandung di siang hari dan malam hari. Menurut Nuraeni dalam surat kabar tribun jabar pada tahun 2015 penduduk Kota Bandung di siang hari mencapai 3,5 juta jiwa sedangkan yang tercatat di dinas kependudukan dan catatan sipil penduduk Kota Bandung hanya sekitar 2,5 juta jiwa.

Sebagai pusat kota banyak aktifitas penduduk yang berkaitan dengan berbagai pembangunan. Berbagai macam aktifitas dari berbagai bidang terdapat di Ibu Kota Provinsi Jawa Barat ini. Pergerakan aktifitas penduduk ini akan berdampak pada pembangunan infrastruktur untuk menunjang kehidupan penduduk di Kota Bandung. Pembangunan bertujuan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat agar dapat memudahkan melakukan aktifitas di Kota Bandung.

Menurut Putri dan Zain (2010, hlm.118) pusat persebaran terdapat pada pusat primer alun-alun kota yang merupakan pusat Kota Bandung sebelum mengalami pemekaran. Karakter lanskap terbangun dari pola ini didominasi oleh kegiatan perekonomian, jasa, serta pariwisata, dengan bangunan pembentuknya adalah bangunan perkantoran, gedung pemerintahan, perguruan tinggi, bangunan komersial, serta restoran. Kawasan Bandung Timur merupakan kawasan yang

berkembang mengikuti pola koridor/linier. Perubahan luas wilayah di Kota Bandung berdampak pada tatanan tata ruang wilayah yang ada. Perubahan ini berdampak pada pembangunan sektor-sektor di Kota Bandung.

Seiring dengan pertumbuhan penduduk yang semakin tinggi disertai dengan pembangunan infrastruktur, hal ini akan memberi dampak terhadap permintaan lahan. Mengingat lahan merupakan suatu permukaan bumi yang dapat dimanfaatkan untuk berbagai aktivitas manusia. Berbagai macam aktivitas membutuhkan lahan sebagai penunjang berjalannya suatu aktivitas. Mangunsukarjo (1996, hlm.1) mengemukakan bahwa lahan yaitu lahan adalah suatu daerah dipermukaan bumi dengan sifat-sifat tertentu iklim (atmosfer), batuan dan struktur (litosfer), berbentuk lahan dan proses (morfofer), tanah (pedosfer), vegetasi, penggunaan lahan (biofer) dan fauna atau manusia (antroposfer).

Permintaan lahan permukiman saat ini mengalami peningkatan dari tahun ke tahun. Sehingga banyak masyarakat yang menjual lahan pertaniannya untuk dijadikan lahan permukiman. Sumaatmadja, N (1988, hlm.87) mengemukakan bahwa pertumbuhan dan penambahan penduduk akan mendorong pertumbuhan akan kebutuhannya, kebutuhan tersebut antara lain kebutuhan perumahan dan tempat kegiatan ekonomi seperti pabrik, pertokoan, pasar dan lain-lain dengan cara menggeser lahan pertanian menjadi lahan non pertanian.

Semakin banyaknya permintaan lahan terutama pada lahan permukiman tentunya hal ini akan memberi persaingan nilai yang meningkat pula. Tanpa disadari nilai lahan dari tahun ke tahun semakin meningkat. Hal ini terlihat dari banyaknya perusahaan-perusahaan swasta yang menawarkan nilai permukiman dari kelas menengah hingga kelas atas. Sehingga saat ini sudah mulai jarang ditemui permukiman yang dibangun oleh pemerintah. Untuk menentukan nilai lahan bukan hal yang mudah dan tidak bisa sembarangan, terlebih lagi jika lahan permukiman tersebut memiliki faktor-faktor seperti fasilitas yang menunjang, aksesibilitas yang mudah dan kondisi fisiknya yang baik. Faktor-faktor tersebut

akan meningkatkan nilai lahan, sebab faktor-faktor tersebut akan memberi kenyamanan dan kemudahan bagi masyarakatnya.

Seperti yang dikemukakan oleh Sitorus (2004, hlm.34) meningkatnya kebutuhan dan persaingan dalam penggunaan lahan baik untuk keperluan lainnya memerlukan pemikiran yang seksama dalam mengambil keputusan pemanfaatan yang paling menguntungkan dari sumber daya lahan yang terbatas.

Dampak dari adanya kebutuhan lahan permukiman dan minimnya lahan yang ada di perkotaan, menyebabkan banyak terjadinya konversi lahan di pinggiran kota. Seperti yang dikemukakan oleh Ibadurrahman (2014, hlm.3) bahwa

“...daerah pinggiran akan mengalami perubahan yang signifikan, yang awalnya masih bersifat pedesaan namun dalam hitungan beberapa dekade setelahnya berubah kenampakannya seperti perkotaan. Perubahan ini terlihat dari adanya alih fungsi lahan yang terjadi besar-besaran. Lahan yang pada awalnya berbentuk pertanian akan diganti menjadi sektor-sektor non-pertanian khususnya permukiman.”

Kabupaten Bandung saat ini memiliki luas wilayah sebesar 176.238,69 Ha. Sugiyarto dan Hadinata (2012, hlm.314) mengemukakan bahwa Kabupaten Bandung mengalami alih fungsi lahan pertanian selama tahun 2004-2011 sebesar 1.898,32 Ha atau 4,96% dari seluruh sawah di Kabupaten Bandung.

Menurut Rencana Tata Ruang dan Wilayah (RTRW) Kota Bandung pada tahun 2004, kawasan yang mengalami pembangunan akan diarahkan ke wilayah Bandung Timur. Hal ini disebabkan prospek wilayah Bandung Timur yang dinilai tepat sesuai dengan rencana pembangunan berbagai infrastruktur yang akan dibangun seperti fly over Pasteur-Ujung Berung, interchange Gedebage, monorel maupun tol Cileunyi-Sumedang-Dawuan.

Beberapa kecamatan yang berada di sekitar Kabupaten Bandung terutama di daerah Bandung Timur mengalami dampak dari adanya pembangunan tersebut. Salah satunya ialah Kecamatan Cilengkrang, dimana Kecamatan Cilengkrang merupakan kecamatan yang strategis karena jaraknya yang dekat dengan adanya pembangunan infrastruktur serta akses yang sudah sangat mudah untuk menuju ke Kota Bandung.

Rencana pembangunan infrastruktur ini sudah terasa dampaknya, hal yang sangat terlihat dari banyak perubahan penggunaan lahan, pembangunan permukiman yang semakin berkembang pesat di wilayah ini disertai dengan pembangunan berbagai fasilitas yang menunjang penduduk di daerah pembangunan permukiman tersebut. Secara tidak langsung kondisi ini menyebabkan perubahan terhadap penggunaan lahan dan pertumbuhan penduduk. Pertumbuhan penduduk yang terjadi di Kecamatan Cilengkrang dapat dilihat pada tabel 1.1.

**Tabel 1.1. Jumlah Penduduk dari Tahun
2010-2015**

No	Tahun	Jumlah Penduduk
1	2010	47.442
2	2011	48.724
3	2012	49.302
4	2013	50.452
5	2014	51.578
6	2015	52.359

Sumber: Monografi Kecamatan Cilengkrang 2015

Dilihat dari tabel diatas menunjukkan bahwa pertumbuhan penduduk setiap tahunnya terus mengalami peningkatan. Laju pertumbuhan penduduk selama 2010-2015 mengalami peningkatan sebanyak 4.917 penduduk, pertumbuhan paling banyak ialah pada tahun 2011. Tidak dapat dipungkiri pertumbuhan penduduk yang terjadi akan berdampak pada meningkatnya kebutuhan akan lahan. Hal ini tidak dapat dicegah sebab masyarakat sangat membutuhkan tempat tinggal dan berdampak pada meningkatnya kebutuhan lahan. Untuk memenuhi kebutuhan lahan pada penduduk, wilayah ini tentu akan mengalami berbagai perubahan alih fungsi lahan. Apabila pembangunan tak terkendali tentu saja akan berdampak negatif terhadap daerah sekitarnya seperti bencana alam. Dibawah ini merupakan tabel perbandingan perubahan penggunaan lahan di Kecamatan Cilengkrang.

Tabel 1.2 Perbandingan perubahan penggunaan lahan di Kecamatan Cilengkrang tahun 2005 dan 2015

Penggunaan Lahan	Tahun 2010 (Ha)	Tahun 2015 (Ha)
Perkebunan	538.06	380.55
Sawah	214.82	214.25
Pemukiman	189.89	973.61
Lainnya	2.244,23	1.618,59

Sumber: Data Monografi Kecamatan Cilengkrang

Perubahan penggunaan lahan pada suatu wilayah akan menyebabkan terjadinya berbagai pembangunan untuk mendukung perubahan penggunaan lahan tersebut. Diantaranya pembangunan infrastruktur yang dapat memudahkan masyarakat dalam kehidupan sehari-hari. Pada tabel dibawah ini terdapat perbandingan ketersediaan infrastruktur di Kecamatan Cilengkrang.

Tabel 1.3. Perbandingan Infrastruktur

Sarana	Tahun 2010	Tahun 2015
Sarana Pendidikan	28	33
Sarana Kesehatan	6	11
Sarana Ibadah	79	117
Sarana Ekonomi	323	518
Jumlah	336	679

Sumber: Data Monografi Kecamatan Cilengkrang

Dari tabel diatas dapat dilihat bahwa perkembangan pembangunan infrastruktur dari tahun ke tahun semakin meningkat diantaranya sarana pendidikan, sarana fasilitas kesehatan, sarana tempat ibadah dan sarana ekonomi. Jumlah terbanyak adalah sarana ekonomi, hal ini disebabkan oleh semakin banyaknya warung-warung kecil dan minimarket. Perubahan penggunaan lahan yang dimanfaatkan untuk berbagai kebutuhan akan berdampak terhadap nilai lahan di wilayah ini. Penentuan lokasi lahan yang strategis akan menjadi suatu acuan untuk penentuan nilai lahan tersebut. Lahan yang produktif dan bernilai ekonomis akan berbeda nilainya dengan lahan yang letaknya sulit dijangkau.

Dapat dilihat perbedaan nilai lahan di 6 desa yang berada di Kecamatan Cilengkrang Kabupaten Bandung. Desa Jatiendah merupakan desa yang secara

administrasi lokasinya dekat dengan Kota Bandung. Hal ini akan memudahkan aksesibilitas menuju pusat kota. Semakin mudah aksesibilitas akan semakin banyak peminat untuk memiliki lahan, hal ini dapat dilihat dari jumlah penduduknya paling tertinggi. Dilihat dari jumlah penduduk yang tinggi membuat Desa Jatiendah merupakan desa yang memiliki nilai lahan tertinggi diantara desa lainnya yang berada di Kecamatan Cilengkrang. Data nilai lahan rata-rata dapat dilihat dari NJOP sebagai acuan untuk menentukan nilai lahan di Kecamatan Cilengkrang, Desa Jatiendah memiliki NJOP tertinggi sebesar Rp. 1.274.000/m² sedangkan NJOP terendah adalah Desa Cipanjalu sebesar Rp. 9.000/m² (*Sumber: Data NJOP Kecamatan Cilengkrang 2015, Badan Keuangan Daerah Kab. Bandung*).

Seiring dengan pertumbuhan penduduk yang semakin meningkat setiap tahunnya disertai dengan pembangunan aksesibilitas dan fasilitas yang berdampak pula pada permintaan lahan yang akan memberikan dampak pada kenaikan nilai lahan. Penentuan lokasi lahan akan berpengaruh terhadap perbedaan nilai lahan. Perubahan fungsi lahan yang banyak terjadi di Kecamatan Cilengkrang dan dapat dirasakan adalah pembangunan permukiman. Pembangunan yang dilakukan secara terus menerus seharusnya dapat dipertimbangkan lagi kebijakannya oleh pemerintah, mengingat Kecamatan Cilengkrang ini merupakan daerah resapan air. Sebab Kecamatan Cilengkrang sebagian wilayahnya terletak di dataran dan sebagian lainnya di lereng/punggung bukit yang memiliki ketinggian berkisar antara 600-1.400 mdpl. Didasari dengan latar belakang tersebut maka dari itu penulis merasa tertarik untuk melakukan penelitian yang akan mengkaji “PERKEMBANGAN NILAI LAHAN DI KECAMATAN CILENGKRANG KABUPATEN BANDUNG”.

B. Rumusan Masalah

Pertumbuhan penduduk setiap tahunnya akan memberikan berbagai masalah di perkotaan. Salah satu masalah yang terjadi adalah pertumbuhan penduduk yang tak terkendali sehingga terjadi kepadatan penduduk. Kepadatan penduduk di suatu kota akan menyebabkan masyarakat mencari lahan di sekitar pinggiran kota.

Seperti halnya Kota Bandung yang kini telah menjadi kota metropolitan di Jawa Barat. Banyak perkembangan penggunaan lahan di sekitar pinggiran Kota Bandung hal ini pengaruh dari peningkatan jumlah penduduk setiap tahunnya. Peningkatan jumlah penduduk akan berdampak pada peningkatan permintaan akan lahan. Hal tersebut akan mempengaruhi penentuan nilai lahan. Faktor-faktor dan fasilitas yang menunjang kenyamanan dan keamanan memberikan persaingan terhadap nilai lahan. Dari penjelasan latar belakang diatas maka masalah utama yang akan diteliti ialah menganalisis perkembangan nilai lahan dan faktor-faktor yang mempengaruhi nilai lahan di Kecamatan Cilengkrang Kabupaten Bandung. Adapun rumusan masalah yang akan diteliti sebagai berikut.

- a. Bagaimana perubahan penggunaan lahan di Kecamatan Cilengkrang Kabupaten Bandung?
- b. Bagaimana zonasi perkembangan nilai lahan di Kecamatan Cilengkrang?
- c. Bagaimana pengaruh utilitas terhadap perkembangan nilai lahan di Kecamatan Cilengkrang Kabupaten Bandung?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah dijelaskan diatas maka ada beberapa hal yang akan menjadi tujuan dalam penelitian ini, adapun tujuan yang akan dicapai adalah sebagai berikut.

- a. Mengidentifikasi perkembangan perubahan penggunaan lahan dan di Kecamatan Cilengkrang Kabupaten Bandung
- b. Mengidentifikasi zonasi perkembangan nilai lahan di Kecamatan Cilengkrang
- c. Menggambarkan pengaruh utilitas terhadap nilai lahan di Kecamatan Cilengkrang Kabupaten Bandung

D. Manfaat Penelitian

Melihat dari tujuan penelitian diatas, maka terdapat manfaat yang hendak akan dicapai dari penelitian ialah sebagai berikut:

- a. Bagi Pembaca, penelitian ini dapat dijadikan bahan masukan untuk mengkaji faktor penyebab nilai lahan serta menjadi bahan pertimbangan pemilihan lokasi yang tepat apabila berminat membeli lahan di sekitar wilayah tersebut.
- b. Bagi Penulis, dapat memperluas wawasan dan pengetahuan mengenai pengaruh jarak terhadap nilai pemukiman serta pengaplikasian teori – teori yang telah di dapat selama kuliah
- c. Bagi Masyarakat, dapat di jadikan bahan bacaan untuk menambah wawasan dan pertimbangan untuk menanggapi kebijakan-kebijakan yang di buat oleh pemerintah mengenai pembangunan yang menyebabkan perubahan penggunaan lahan.
- d. Bagi pemerintah, dapat menjadi bahan pertimbangan untuk menentukan kebijakan dalam pembangunan pada daerah pinggiran.

E. Struktur Organisasi Skripsi

1. BAB I PENDAHULUAN

Bab I dalam penelitian ini mencakup latar belakang penelitian, rumusan masalah penelitian, tujuan penelitian, manfaat penelitian dan struktur organisasi penelitian.

2. BAB II KAJIAN PUSTAKA

Dalam penelitian ini bab II akan membahas mengenai teori-teori dari studi literatur yang terkait dengan permasalahan yang dibahas berkaitan dengan penelitian ini.

3. BAB III METODE PENELITIAN

Dalam penelitian ini bab III akan menjelaskan mengenai tahapan-tahapan yang akan dilaksanakan selama proses penelitian.

4. BAB IV TEMUAN DAN PEMBAHASAN

Dalam penelitian ini bab IV akan membahas mengenai temuan hasil penelitian sesuai dengan hasil pengolahan data dan analisis data, membahas mengenai temuan yang berkaitan dengan penelitian dalam menjawab rumusan masalah yang telah dirumuskan.

5. BAB V SIMPULAN DAN SARAN

Dalam penelitian ini bab V akan memaparkan penafsiran dan pemaknaan terhadap hasil analisis yang ditemukan dalam penelitian, merekomendasikan hal-hal penting yang dapat direkomendasikan serta dimanfaatkan dari hasil penelitian.

6. DAFTAR PUSTAKA

Daftar pustaka dalam penelitian ini merupakan daftar yang berisikan semua sumber bacaan yang di gunakan sebagai bahan acuan dalam penulisan skripsi ini.

F. Penelitian Terdahulu

No	Nama Lembaga Tahun	Judul	Masalah	Metode Penelitian	Hasil
1	Adrian Sutawijaya (2004)	ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPERNGARUHI NILAI LAHAN SEBAGAI DASAR PENELITIAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK (NJOP) DI KOTA SEMARANG	Faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi nilai tanah sebagai dasar penilaian Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) PBB di Kota Semarang	Teknik pengambilan sampel dilakukan dengan meode purposive sampling, populasi yang dijadikan sampel penelitin adalah populasi yang memiliki kriteria sampel tertentu sesuai dengan tujuan penelitian dan apa yang harus diwakili tergantung pada penilaian atau pertimbangan dari peneliti.	Faktor-faktor yang mempengaruhi nilai lahan ialah faktor kepadatan penduduk, jarak ke [pusat kota, lebar jalan, kondisi jalan, ketersediaan sarana transportasi angkutan umum bus/angkot, dan yang terakhiradalah faktor lingkungan yang bebas banjir sangat berpengaruh terhadap nilai tanah di Kota Semarang sebagai lokasi objek penelitian.
2	Ely Triwulan Dani (2009)	ANALISA PENGARUH PERUBAHAN NILAI TANAH AKIBAT PERUBAHAN TATA GUNA TANAH STUDI KASUS KOTA MOJOKERTO	Seiring dengan kebutuhan manusia disertai dengan pertumbuhan penduduk yang meleasat dan berbagai kegiatan usaha yang terjadi di sekitar masyarakat. Hal	Metode penelitian deskriptif	Hasil dari penelitian ini diantaranya nilai tanah digambarkan dengan NJOP yang besarnya berubah dengan bertambahnya waktu. Nilai tanah ditentukan oleh lokasinya dan dipengaruhi oleh jenis tata guna tanah kepadatan penduduk

			ini menyebabkan terjadinya perubahan tata guna tanah yang berdampak pada meningkatnya nilai tanah..		akses dan tipe jalan tersedianya sarana dan prasarana fasilitas umum transportasi perdagangan dan permukiman. Serta adanya kenyamanan keamanan dan kedamaian.
3	Anggi Ayu Lestari 2012	PERKEMBANGAN NILAI LAHAN DI KECAMATAN TANJUNGPANDAN KABUPATEN BELITUNG	Kemajuan dari berbagai sektor menyebabkan terjadinya beberapa pembangunan, baik dari kondisi sosial atau ekonominya. Hal ini berdampak pada permintaan lahan non pertanian.	Metode observasi lapangan.	Perkembangan nilai lahan selama kurun waktu 11 tahun sangat mempengaruhi nilai lahan, perkembangan nilai lahan yang paling pesat adalah Kecamatan Pangkal Lalang, Kecamatan Lesung Batang dan yang memiliki nilai lahan yang terendah adalah Kecamatan Perawas. Hal tersebut dilihat dari aksesibilitasnya.
4.	Muhammad Ibadurrahman 2014	PENGARUH FAKTOR-FAKTOR GEOGRAFI TERHADAP PERUBAHAN NILAI LAHAN DI KECAMATAN	Dalam penelitian ini terdapat permasalahan perubahan nilai lahan yang signifikan di hampir setengah wilayah Kecamatan	Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode deskriptif dengan teknik pengumpulan data berupa observasi, interpretasi peta, wawancara, studi literatur, dan studi	Peningkatan paling tinggi terjadi di sebelah Timur yaitu di Desa Cihideung dan Desa Cigugur Girang dengan perubahan rata-rata Rp 1.168.386 (agak cepat). Kemudian disebelah Selatan yaitu di Desa

Alifah Retno Wulandari, 2019

PERKEMBANGAN NILAI LAHAN DI KECAMATAN CILENGKRANG KABUPATEN BANDUNG

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu

		PARONGPONG	Parongpong pada beberapa tahun terakhir.	dokumentasi.	Ciwaruga dan Desa Sariwangi sebesar Rp 760.913 (sedang). Terakhir disebelah Barat dan Utara yaitu Desa Cihanjuang, Cihanjuang Rahayu dan Karyawangi sebesar Rp 613.112 (agak lambat)
5.	Novita Anggraini (2016)	SEBARAN NILAI LAHAN TAHUN 2009-2014 DI KECAMATAN KATAPANG KABUPATEN BANDUNG	Kenaikan jumlah penduduk dari tahun 2009-2014 mengakibatkan alih fungsi lahan dari pertanian ke pemukiman. Seiring dengan kebutuhan masyarakat yang membutuhkan tempat tinggal maka semakin tinggi nilai lahan.	Metode penelitian survey. Menggunakan pendekatan kuantitatif.	Berdasarkan hasil analisis dan pembahasan dapat dikemukakan kesimpulan bahwa sebaran nilai lahan di Kecamatan Katapang rata-rata mengalami kenaikan. Kenaikan yang paling terjadi di daerah Kelurahan Katapang, hal ini disebabkan posisi daerah Katapang dekat dengan kawasan industry.