

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Penelitian**

Kota-kota besar di negara sedang berkembang seperti Indonesia memperlihatkan perbedaan perkembangan yang mencolok. Hal ini dapat terlihat dari perkembangan wilayah kota yang pesat sebagai daerah yang penuh dengan berbagai kegiatan-kegiatan dibandingkan dengan wilayah pedesaan.

Kota yang berkembang pesat akan terlihat dari banyaknya lapangan pekerjaan, tingginya upah tenaga kerja, tersedianya fasilitas umum yang lengkap dan tersedianya berbagai hiburan. Hal-hal tersebut, dapat menjadi daya tarik yang mengakibatkan meningkatnya arus urbanisasi.

Di satu sisi, urbanisasi memberikan dampak positif untuk mengurangi pengangguran. Namun di sisi lain, dampak negatif yang mungkin terjadi adalah peningkatan penduduk, kepadatan lalu lintas, munculnya pemukiman kumuh dan pedagang kaki lima. Menurut Jayadinata dan Pramandika (2006:130), meningkatnya urbanisasi adalah sebagai salah satu penyebab timbulnya masalah di perkotaan.

Pada tahun akhir 2012, jumlah penduduk yang tinggal di perkotaan diperkirakan telah mencapai 54 persen. Jika saat ini penduduk Indonesia sudah lebih dari 240 juta orang, artinya paling sedikit ada 129,6 juta orang yang memadati perkotaan. Kenyataan ini akan membebani kota-kota di Indonesia di masa yang akan datang (<http://nasional.kompas.com/read/2012/08/23/21232065/Hampir.54.Persen.Penduduk.Indonesia.Tinggal.di.Kota>).

Kota Bandung contohnya, kedatangan penduduk dari berbagai wilayah pedesaan dalam jumlah ribuan jiwa untuk mengadu nasib, baik sebagai pembantu, pekerja bangunan, pedagang kecil dan sebagainya akan terus terjadi. Fenomena ini menjadi salah satu faktor bertambahnya penduduk di Kota Bandung. Pertambahan jumlah penduduk Kota Bandung dalam tiap dekadenya dapat dilihat pada Tabel 1.1.

**Tabel 1.1**  
**Pertambahan Jumlah Penduduk di Kota Bandung**

No	Sensus Penduduk	Jumlah Penduduk (Jiwa)
1	1980	1.461.407
2	1990	2.058.649
3	2000	2.136.260
4	2010	2.394.873

*Sumber : BPS Kota Bandung 2010*

Dampak dari pertumbuhan penduduk di kota besar seperti Kota Bandung, ialah akan menjadikan daerah kotanya mengalami perkembangan pula. Hal tersebut seperti yang diungkapkan oleh Yunus (2008:127), pada pertumbuhannya, suatu kota didominasi oleh konsentrasasi kegiatan-kegiatan utama di bagian pusat kota dan dikelilingi oleh daerah permukiman. Kegiatan utama tersebut makin lama makin berkembang ke arah luar dan mendesak daerah permukiman di sekitarnya dan hal itu terjadi terus menerus.

Pesatnya Kota Bandung disinyalir karena terjadinya multifungsi kota. Menurut Bintarto (1989:38) kota dari segi fungsinya tergolong dari kota berfungsi sebagai pusat produksi, pusat perdagangan, pusat pemerintahan, pusat kebudayaan, dan pusat kesehatan. Sedangkan di Kota Bandung memiliki fungsi-fungsi antara lain :

1. Sebagai pusat pemerintahan yaitu ibu kota Provinsi Jawa Barat.
2. Sebagai pusat produksi yaitu di Kawasan Cihampelas, Kawasan Binong Jati, Kawasan Cibaduyut, Kawasan Cigondewah, dan lain-lain.
3. Sebagai pusat kesehatan dengan keberadaannya rumah sakit provinsi dan terdapat pula banyak rumah sakit swasta.
4. Sebagai kota pariwisata, dengan terdapatnya banyak objek-objek wisata, terutama di Kawasan Bandung Utara dan Selatan seperti di Lembang dan Ciwidey.

5. Sebagai pusat budaya dan pusat perdagangan.

Kondisi seperti ini, akan berpengaruh kepada perkembangan daerah pinggiran yang diakibatkan pesatnya pertumbuhan penduduk di Kota Bandung.

Perkembangan Kota Bandung berdampak ke semua wilayah di sekelilingnya. Di sebelah Utara Kota Bandung mencakup Kecamatan Parongpong dan Kecamatan Lembang (Kabupaten Bandung Barat), di sebelah Timur mencakup Kecamatan Jatinangor (Kabupaten Sumedang), di sebelah Selatan mencakup Kecamatan Baleendah, dan sebelah Barat mencakup Kota Cimahi, yang saat ini telah menjadi kota tersendiri. Kota Cimahi pun diperkirakan berkembang seperti saat ini akibat pertumbuhan Kota Bandung yang pesat.

Daerah pinggiran akan mengalami perubahan yang signifikan, awalnya masih bersifat pedesaan namun dalam beberapa dekade setelahnya berubah seperti perkotaan. Perubahan yang terjadi di daerah pinggiran kota nampak dari kondisi fisik maupun sosialnya. Daerah pinggiran berkembang terlihat dari adanya alih fungsi lahan yang terjadi besar-besaran. Mengingat bahwa penduduk di kota membutuhkan tempat tinggal, maka para pengembang dan investor banyak yang tertarik berbisnis properti yaitu lahan di daerah pinggiran tersebut. Lahan yang pada awalnya bentuk pertanian akan diganti menjadi sektor-sektor non-pertanian, khususnya permukiman.

Daerah pinggiran kota biasa dijadikan tempat permukiman para penduduk yang bekerja di inti kota. Selain karena lahan di inti kota yang sudah penuh, alasan penduduk tinggal di daerah pinggiran kota, juga karena lahan di inti kota begitu mahal, dan akan rugi apa bila lahan di inti kota hanya dijadikan tempat tinggal saja, sehingga daerah pinggiran lah yang efektif untuk ditinggali oleh para penduduk yang kerja ke inti kota. Perubahan infrastruktur lainnya pun nampak terlihat dari terbangunnya seperti pusat pelayanan pendidikan, kesehatan, perdagangan.

Kondisi sosial ekonomi masyarakat pun turut berubah, terutama jenis mata pencaharian penduduk. Penduduk yang awalnya sebagai petani setelah lahan pertanian mereka tidak ada atau dijual, mereka akan mengganti mata pencahariannya, ke non-pertanain guna memenuhi berbagai kebutuhan hidupnya.

**Muhammad Ibadurrahman, 2014**

**PENGARUH FAKTOR-FAKTOR GEOGRAFI TERHADAP PERUBAHAN NILAI LAHAN DI KECAMATAN PARONGPONG**

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

Wilayah-wilayah pinggiran Kota Bandung, cenderung menjadi pilihan pekerja-pekerja di Kota Bandung, sebagai tempat tinggal mereka. Seperti di Kecamatan Parongpong, Kabupaten Bandung Barat, daerah ini mengalami pertumbuhan penduduk yang cukup pesat. Pada Tabel 1.2 merupakan pertambahan jumlah penduduk di Kecamatan Parongpong. Pertumbuhan penduduk di wilayah ini merupakan tuntutan yang perlu disiapkan untuk memfasilitasi kehidupan penduduk tersebut.

**Tabel 1.2**  
**Pertambahan Jumlah Penduduk di Kecamatan Parongpong**

No	Tahun	Jumlah Penduduk (Jiwa)
1	2008	89.381
2	2009	90.678
3	2010	96.250
4	2011	100.524

*Sumber : BPS Kabupaten Bandung Barat 2011*

Wilayah Parongpong, menjadi pilihan yang cukup favorit, karena perkembangan penduduk di daerah ini diikuti oleh perkembangan-perkembangan lainnya, seperti dibukanya akses jalan tol Cipularang, yang dapat menghubungkan dengan DKI Jakarta dan Kota Bandung. Kemudian terdapat perkembangan Pusat Pendidikan di sekitar kecamatan ini yaitu Politeknik Bandung, Politeknik POS, Universitas Pendidikan Indonesia, dan pusat-pusat pelayanan pendidikan lainnya. Terdapat juga fasilitas perumahan yang disediakan para pengembang, seperti Perumahan Sentra Duta, Pondok Hijau, Sariwangi, dan berapa perumahan lainnya.

Dearah ini menarik untuk di teliti mengingat perubahan-perubahan yang terjadi begitu cepat. Hal tersebut akan menimbulkan masalah yang begitu cepat pula. Sehingga penanganannya pun harus di atasi sedini mungkin. Fenomena dari perkembangan daerah pinggiran dapat dilihat dari adanya alih fungsi (konversi)

lahan umumnya dari kawasan pertanian ke non-pertanian yang terjadi secara besar-besaran.

Tanpa adanya peraturan yang tegas, alih fungsi ini dengan berbagai dampak negatifnya akan terjadi. Di Kawasan Bandung Utara (KBU) sebetulnya direncanakan dalam Perda Jabar No. 2/2003 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW), KBU termasuk dalam kawasan lindung. Kebijakan ini, tentunya harus diperhatikan dengan baik dan mesti dilakukan penegasan-penegasan di lapangan, mengingat daerah pinggiran ini akan terancam oleh perkembangan Kota Bandung, salah satunya yaitu pendatang yang mencari lahan untuk dijadikan tempat tinggal.

Bila ketegasan tersebut tidak ada, maka dampak perkembangan Kota Bandung dan bahkan Kota Cimahi akan menjadikan Kawasan Bandung Utara dipenuhi sedikit demi sedikit oleh permukiman. Bila hal ini terjadi, resapan air akan berkurang dan salah satu dampaknya yaitu menimbulkan banjir (*run off*) di wilayah Cekungan Bandung saat musim hujan dan kekeringan saat musim kemarau.

Selain itu, dampak sosial yang terjadi adalah melonjaknya nilai lahan. Kecamatan Parongpong sebagai daerah pinggiran Kota Bandung dan Cimahi, dengan segala kemudahan dalam segi aksesibilitasnya dan posisinya yang sangat strategis menjadikan nilai lahan di sana menjadi tinggi. Banyak orang yang berminat tinggal disana dengan banyaknya pengembang yang aktif.

Rata-rata harga lahan di Kecamatan Prongpong adalah berkisar Rp.137.358,- per meter pada Tahun 2003. Sedangkan pada Tahun 2011 sudah meningkat 273 %, yaitu berkisar Rp.375.433,- per meter. (*Sumber: Data NJOP Kecamatan Parongpong, KPP Pratama Cimahi Tahun 2011*). Perubahan harga lahan di Kecamatan Parongpong di atas, merupakan harga lahan yang ditetapkan oleh Pemerintah dalam hal ini versi Ditjen Pajak untuk Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Sedangkan mengenai harga lahan, pada kenyataannya berbasis harga pasar dan transaksi jual beli. Pada umumnya, tidak akan jauh berbeda.

Tingginya harga lahan di Kecamatan Parongpong, menjadikan kebanyakan para pemilik lahan, untuk menjual lahannya. Sementara para pekerja di Kota Bandung yang memiliki pendapatan tinggi, bersaing untuk membeli lahan di sana.

**Muhammad Ibadurrahman, 2014**

**PENGARUH FAKTOR-FAKTOR GEOGRAFI TERHADAP PERUBAHAN NILAI LAHAN DI KECAMATAN PARONGPONG**

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

Kondisi seperti ini dapat diasumsikan bahwa di daerah yang tanahnya mahal, akan dimiliki oleh orang-orang yang berpendapatan tinggi. Sedangkan di daerah yang tanahnya murah, diasumsikan dimiliki oleh orang-orang yang berpendapatan lebih rendah. Hal ini, dapat saja menimbulkan berbagai dampak negatif berikutnya.

Seperti yang dikemukakan oleh Yunus (2008:85), bahwa makin banyak kompleks permukiman baru yang berkategori sangat mewah sampai lux di daerah pinggiran kota terkadang menimbulkan kecemberuan sosial. Selain itu, mengakibatkan terdapatnya lingkungan kumuh di beberapa tempat, ketidaksiapan dalam perubahan mata pencaharian bagi para petani yang belum siap berubah serta kemacetan di ruas-ruas jalan di sekitar Kecamatan Parongpong mengingat lokasinya yang strategis untuk dilalui oleh para mobilisan yang bekerja di Kota Bandung dan Cimahi.

Dampak-dampak di atas, harus cepat ditangani, mengingat perkembangan Kecamatan Parongpong sebagai daerah pinggiran begitu pesat. Penelitian ini, mencoba menggali penyebab perubahan-perubahan di Kecamatan Parongpong itu terjadi, khususnya mengenai perubahan nilai lahan yang begitu melonjak naik.

Dengan mengetahui penyebab perubahan-perubahan harga lahan, setidaknya kita akan dapat mengidentifikasi alasan mengapa suatu daerah berkembang begitu pesat seperti di Kecamatan Parongpong, dan begitu pun sebaliknya, dapat mengidentifikasi penyebab suatu daerah yang tidak terlalu pesat. Dengan didapatkannya hasil penelitian ini, mudah-mudahan dapat menjadi pertimbangan untuk memajukan daerah yang kurang pesat guna pemerataan perkembangan daerah.

Namun bila masalah ini dibiarkan maka perubahan-perubahan yang terjadi di Kecamatan Parongpong akan terus berubah cepat tak terkendali. Kemungkinan akan terjadi pembangunan-pembangunan yang kebablasan. Seperti yang telah dicontohkan sebelumnya, bahwa Kecamatan Parongpong termasuk kawasan resapan air untuk daerah Cekungan Bandung. Bila pembangunan ini terus terjadi atau dengan kata lain terjadi transaksi-transaksi jual beli lahan yang tidak terarah, kemudian terjadi alih fungsi lahan dari pertanian ke non-pertanian,

maka akan berkonsekuensi pada perubahan tatanan ekonomi dan ekologi wilayah tersebut.

Sebelum kondisinya semakin parah, maka masalah ini perlu diatasi sedini mungkin. Pertumbuhan di daerah pinggiran kota, memang sulit dihindari. Namun, khususnya di Kecamatan Parongpong, mau tidak mau, pertumbuhan itu harus berbasis lingkungan dan tidak melanggar aturan-aturan perda yang telah ditetapkan sebagai wilayah resapan air.

Dengan mengidentifikasi penyebab kenaikan nilai lahan yang terjadi, mudah-mudahan dapat menjadi salah satu instrumen untuk mengatasi pembangunan yang dikhawatirkan tidak terarah.

Untuk mengidentifikasi hal tersebut, ilmu geografi memiliki peranan yang cukup penting. Dengan pendekatan keruangan yang dimiliki ilmu geografi, maka perubahan nilai lahan yang terjadi akan dilihat dari berbagai aspek yang terdapat di dalam ruang daerah tersebut. Seperti mengkaji dari segi fisiknya dan juga dari kondisi sosial ekonomi masyarakat yang terlibat dalam ruang itu, serta perubahan infrastruktur yang terjadi.

Dalam penelitian ini pula, mencoba akan diidentifikasi daerah-daerah yang berada di Kecamatan Parongpong yang mengalami kenaikan yang nilai lahan yang dan juga yang cenderung kurang pesat. Kemudian akan mengidentifikasi penyebabnya dari sudut pandang geografi mengenai hal tersebut.

Diharapkan pula, setelah teridentifikasi penyebab atau faktor yang tersebut, akan menjadi bahan pertimbangan dalam menentukan kebijakan di Kecamatan Parongpong khususnya, seperti untuk pemerataan daerah di Kecamatan Parongpong ini agar tidak terjadi kesenjangan dalam berbagai hal, dan juga dapat memanfaatkan lahan dengan optimal yang terus memperhatikan lingkungan.

Dengan latar belakang di atas, maka penelitian ini mencoba membahas perubahan nilai lahan di Kecamatan Parongpong beserta faktor-faktor yang mempengaruhinya. Sehingga, judul dari penelitian ini adalah “PENGARUH FAKTOR-FAKTOR GEOGRAFI TERHADAP PERUBAHAN NILAI LAHAN DI KECAMATAN PARONGPONG”.

## **B. Identifikasi dan Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang penelitian di atas, di Kecamatan Parongpong terlihat mengalami beberapa masalah-masalah yang terjadi. Di beberapa desa contohnya, terdapat perbedaan perubahan nilai lahan yang berbeda, ada yang melonjak pesat dan ada yang tidak terlalu pesat. Faktor yang menyebabkan kondisi seperti itu pun perlu dikaji, guna melihat faktor apa saja yang berpengaruh dalam perubahan nilai lahan tersebut. Geografi merupakan ilmu yang tepat untuk mengkaji fenomena yang terjadi bumi, termasuk perubahan nilai lahan di Kecamatan Parongpong.

Berdasarkan uraian masalah-masalah di atas, penulis mencoba merumuskan masalah yang dikemukakan sebelumnya yang berkenaan dengan perubahan nilai lahan. Untuk rumusan masalah tersebut penulis membuat batasan masalah dengan pertanyaan penelitian sebagai berikut:

1. Bagaimanakah perkembangan nilai lahan aktual di Kecamatan Parongpong dari tahun 2000 sampai 2012?
2. Faktor-faktor geografi apa saja yang menyebabkan perubahan nilai lahan di Kecamatan Parongpong dari tahun 2000 sampai 2012?

## **C. Tujuan Penelitian**

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. Mengidentifikasi perkembangan nilai lahan aktual di Kecamatan Parongpong dari tahun 2000 sampai 2012,
2. Menganalisis faktor-faktor geografi yang menyebabkan perubahan nilai lahan di Kecamatan Parongpong dari tahun 2000 sampai 2012.

## **D. Manfaat Penelitian**

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

Muhammad Ibadurrahman, 2014

**PENGARUH FAKTOR-FAKTOR GEOGRAFI TERHADAP PERUBAHAN NILAI LAHAN DI KECAMATAN PARONGPONG**

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

1. Sebagai kontribusi dalam pengembangan penelitian khususnya mengenai faktor-faktor geografi yang mempengaruhi perubahan harga lahan yang terjadi antara tahun 2000 sampai dengan 2012 di Kecamatan Parongpong.
2. Sebagai bahan pertimbangan dalam pengambilan keputusan atau kebijakan Tataruang di Kecamatan Parongpong, mengingat tataruang di daerah ini perlu diperhatikan sebagai resapan air bagi cekungan Bandung. Bila diabaikan begitu saja, seperti pembangunan yang tidak terarah, mungkin saja akan mengalami berbagai dampak negatif, seperti banjir yang melanda Cekungan Kota Bandung.
3. Sebagai bentuk kontribusi dalam memberi pencahayaan pengalaman hidup kepada masyarakat, dengan memberikan gambaran dan aksi mengenai penyebab-penyebab fenomena perubahan harga lahan yang melonjak tinggi di Kecamatan Parongpong.

#### **E. Struktur Organisasi Skripsi**

Dalam penyusunan Skripsi ini, dikerangkai oleh struktur organisasi sebagai berikut :

##### **1. BAB I Pendahuluan**

- a. Latar Belakang Penelitian
- b. Identifikasi dan Perumusan Masalah
- c. Tujuan Penelitian
- d. Manfaat Penelitian
- e. Struktur Organisasi Skripsi

##### **2. BAB II Kajian Pustaka**

- a. Tanah
- b. Lahan
- c. Penggunaan Lahan di Pedesaan dan Perkotaan
- d. Kepemilikan Lahan di Indonesia
- e. Harga Lahan
- f. Nilai Lahan

Muhammad Ibadurrahman, 2014

**PENGARUH FAKTOR-FAKTOR GEOGRAFI TERHADAP PERUBAHAN NILAI LAHAN DI KECAMATAN PARONGPONG**

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

- g. Pembagian Nilai Lahan
- h. Pola Perkembangan Nilai Lahan
- i. Faktor yang Mempengaruhi Nilai Lahan
- j. Faktor yang Menaikkan dan Menurunkan Nilai Lahan
- k. Hipotesis Penelitian

### **3. BAB III Prosedur Penelitian**

- a. Lokasi dan Subjek Populasi/Sampel Penelitian
- b. Metode Penelitian
- c. Variabel Penelitian
- d. Definisi Operasional
- e. Teknik Pengumpulan Data
- f. Analisis Data

### **4. BAB IV Hasil Penelitian dan Pembahasan**

- a. Kondisi Fisik Daerah Penelitian
- b. Kondisi Sosial Daerah Penelitian
- c. Hasil Penelitian
- d. Pembahasan

### **5. BAB V Kesimpulan dan Saran**

- a. Kesimpulan
- b. Saran