

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Lahan merupakan suatu daerah di permukaan bumi yang terdiri dari beberapa unsur lahan baik yang bersifat fisik maupun sosial yang masing-masing unsur tersebut tidak berdiri sendiri.

Keberadaan lahan bagi manusia adalah sangat penting, mengingat segala aktivitas manusia dilaksanakan di atas lahan tersebut guna memenuhi kebutuhan hidupnya. Manusia memanfaatkan lahan untuk berbagai kepentingan baik pertanian maupun non pertanian. Penggunaan lahan di suatu daerah akan berbeda dengan daerah yang lain, hal tersebut tergantung dari kondisi sosial ekonomi penduduk daerah tersebut.

Sciring dengan perkembangan zaman, penduduk terus bertambah dengan angka pertumbuhan yang cukup tinggi sedangkan lahan sebagai sumber daya keberadaannya relatif tetap. Oleh karena itu, pemanfaatan lahan untuk suatu penggunaan tertentu di suatu wilayah harus mempertimbangkan berbagai aspek. Hal tersebut dilakukan agar pemanfaatan lahan lebih tepat sehingga bisa menguntungkan bagi semua pihak baik secara ekonomis maupun ekologis.

”Meningkatnya kebutuhan dan persaingan dalam penggunaan lahan baik untuk keperluan produksi pertanian maupun untuk keperluan lainnya memerlukan pemikiran yang seksama dalam mengambil keputusan pemanfaatan yang paling menguntungkan dari sumberdaya lahan yang terbatas” (Sitorus, 2004).

Konversi lahan pertanian secara besar-besaran telah menjadi fenomena yang tidak asing lagi di Indonesia. Ketika pembangunan ekonomi berjalan 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)

Pada tahun 1990-an masih tersedia lahan pertanian seluas 25 juta hektar, namun terus menyusut hingga tahun 2004 tersisa 14,2 juta hektar yang terdiri dari lahan basah 7,7 juta hektar dan lahan kering 6,5 juta hektar. Penyusutan atau konversi lahan pertanian sangat intensif terjadi di Jawa, yang mencapai 79,3 persen atau 10,02 juta hektar, berhubung lebih dari 60 persen penduduk tinggal di Jawa sedangkan luasnya tidak lebih dari 7 persen dari daratan Indonesia. Tingkat konversi tertinggi terjadi di Jawa Barat. (Sumber: www.pikiran-rakyat.com/cetak/2006/032006/06/0901.htm)

Konversi lahanpun telah terjadi di Lebak Cigugur Kecamatan Parongpong Kabupaten Bandung. Kondisi tersebut sangat nampak khususnya pada Desa Sariwangi dan Ciwaruga. Konversi tersebut terjadi berhubungan dengan kebutuhan akan tempat tinggal yang semakin meningkat. Hal tersebut pula yang mengakibatkan pertambahan penduduk di daerah ini mengalami peningkatan.

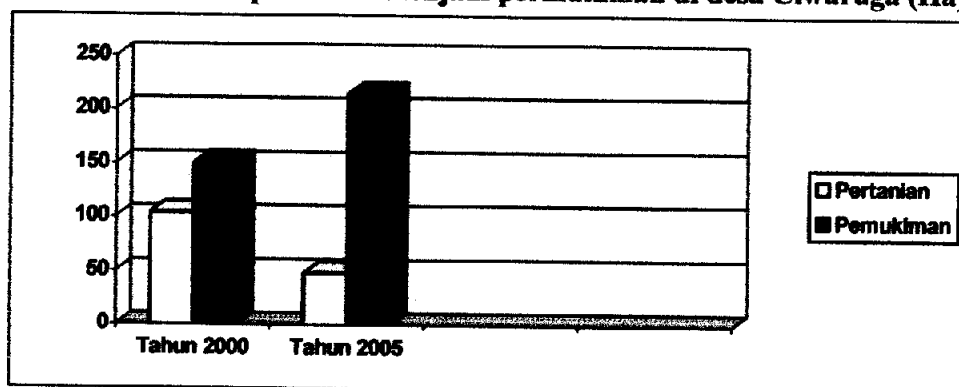
Tabel 1.1
Peningkatan Jumlah Penduduk Desa Sariwangi dan Ciwaruga

Tahun	Jumlah Penduduk desa Sariwangi (jiwa)			Jumlah Penduduk Desa Ciwaruga (jiwa)		
	L	P	Jumlah	L	P	Jumlah
2000	5571	5582	11153	4861	4764	9625
2005	6619	6281	12900	5913	5883	11796

Sumber : Data Monografi Desa Sariwangi dan Ciwaruga Tahun 2000 dan 2005

Konversi yang terjadi di daerah ini sebagian besar merupakan konversi atau perubahan dari lahan pertanian menjadi permukiman. Perubahan ini dimulai sekitar tahun 1995, terutama dikarenakan banyak pengembang yang membeli lahan warga untuk dibangun menjadi permukiman *real estate*. Besarnya konversi lahan pertanian menjadi permukiman di daerah ini, khususnya Desa Sariwangi dan Ciwaruga dapat dilihat pada gambar di bawah ini:

Gambar 1.1
Perubahan lahan pertanian menjadi permukiman di desa Ciwaruga (Ha)



Sumber: Monografi Desa Ciwaruga tahun 2000 dan 2005

Berdasarkan grafik di atas dapat disimpulkan bahwa perubahan penggunaan lahan pada pertanian berbanding terbalik dengan tingkat perubahan lahan menjadi permukiman, dimana ketika lahan pertanian semakin berkurang, maka disaat itu pula luas lahan permukiman bertambah.

Dalam pembangunan dikenal sebuah konsep pembangunan yang berkelanjutan. Hal ini mengisyaratkan bahwa pembangunan harus mempunyai tujuan jangka panjang, artinya pembangunan pada masa sekarang tidak menyebabkan lingkungan pada masa depan tidak bisa lagi mendukung pembangunan.

Pembangunan yang berlangsung disuatu tempat tentunya akan berdampak pada kehidupan sosial ekonomi penduduk setempat. Selain itu, pembangunan akan memberikan dampak pada nilai lahan baik nilai lahan secara ekonomis maupun ekologis. Sisi ekonomis dan ekologis seperti dua sisi mata uang yang tidak bisa dipisahkan. Keduanya merupakan bagian dari beberapa aspek yang harus dipertimbangkan dalam pembangunan. Mengingat konsep pembangunan yang berwawasan lingkungan yang mengharuskan pembangunan yang berjalan tidak hanya menguntungkan secara ekonomis tetapi tetap harus menjaga ekologis dalam artian tidak menyebabkan lingkungan tidak lagi mendukung kehidupan selanjutnya.

Banyak kegiatan pembangunan dilaksanakan tidak memperhatikan tujuan jangka panjang. Keinginan untuk memperoleh keuntungan besar dengan pengorbanan sekecil-kecilnya dengan mengabaikan aspek lingkungan, sebagai akibatnya terjadilah kerusakan lingkungan yang kemudian untuk menanggulangnya membutuhkan biaya besar, yang tidak diperhitungkan sebelumnya.

Nilai ekonomi lingkungan sangat penting untuk dikuantifikasikan. Sehingga nilai keuntungan dari suatu kegiatan pembangunan dibandingkan dengan nilai kerugiannya akibat rusaknya lingkungan dan kehidupan sosial mesti diperhitungkan.

Sebagai contoh polemik kasus lingkungan yang sempat populer adalah pembangunan padang golf dan agrowisata di Puncak sepanjang tahun 1993. Pembangunan lahan 700 hektar yang menjanjikan pajak Rp. 4 miliar setahun

tersebut akhirnya harus diperbandingkan dengan nilai kerusakan lingkungan berupa menurunnya hasil air yang menurut perhitungan teknis mencapai sekitar 5 juta meter kubik setahun, erosi tanah 211 ton per hektar per tahun, air limpasan 18 juta meter kubik setahun yang merusak dan memperbesar bahaya banjir di Jakarta akan mengakibatkan kerugian materiil yang bernilai rupiah sangat besar.

Dari hasil air tanah yang hilang saja, apabila dikomersialkan sebagai air mineral dengan nilai serendah Rp 100 per liter, waktu itu, bisa bernilai Rp 500 miliar per tahun. Maka, proyek tersebut justru akan merupakan kerugian nilai lingkungan yang sangat besar, jauh melampaui nilai pajak yang dihasilkan proyek tersebut (Kompas, 24 Mei 1993).

Memperhatikan prinsip pembangunan yang berwawasan lingkungan dan berkelanjutan yang telah dikemukakan di atas, maka dapat disimpulkan bahwa pembangunan yang terjadi di Lebak Cigugur Kecamatan Parongpong Kabupaten Bandung merupakan pembangunan yang bermasalah, dikarenakan tidak memperhatikan prinsip keberlanjutan. Lebak Cigugur Kecamatan Parongpong Kabupaten Bandung merupakan bagian dari Kawasan Bandung Utara yang telah ditetapkan sebagai *recharge area* (dacrak resapan air) ini dibangun banyak *real estate*.

Pembangunan yang telah terjadi di Lebak Cigugur Kecamatan Parongpong Kabupaten Bandung telah memberikan dampak pada nilai lahan, dimana nilai lahan secara ekonomis dari segi harga lahan mengalami peningkatan. Setiap petak atau setiap meter tanah (lahan) harganya mengalami peningkatan yang cukup tinggi.

Berdasarkan informasi yang telah diperoleh harga lahan pada tahun 1990 (sebelum pembangunan permukiman) sekitar Rp. 25.000 pertumbak (per 14 m²), sedangkan setelah terjadi pembangunan permukiman hingga kini harga lahan mencapai Rp. 15.000.000 pertumbak (per 14 m²).

Hal tersebut bila dilihat secara sekilas tidak menimbulkan permasalahan yang cukup berarti disebabkan penduduk merasa diuntungkan secara finansial. Walaupun begitu keuntungan yang diperoleh tersebut merupakan keuntungan jangka pendek saja, karena akibat dari pembangunan tersebut mempengaruhi kualitas maupun kuantitas unsur-unsur lingkungan, seperti air tanah, air limpasan permukaan, suhu dan lain-lain. Kebanjiran pada musim hujan dan kekeringan pada musim kemarau merupakan salah satu dampak menurunnya nilai ekologis sebagai akibat yang terjadi di bagian hulu sungai.

Permasalahan yang telah dikemukakan di atas menarik perhatian penulis untuk dapat meneliti di daerah tersebut berkenaan dengan adanya pengaruh perubahan penggunaan lahan pertanian menjadi permukiman terhadap nilai lahan.

B. Rumusan Masalah

Latar belakang yang dikemukakan sebelumnya berkenaan dengan permukiman yang dibangun di daerah yang semestinya dijadikan sebagai *recharge area* akan berpengaruh terhadap nilai lahan sehingga timbullah permasalahan mengenai seberapa besar pengaruh perubahan penggunaan lahan pertanian menjadi lahan permukiman terhadap nilai lahan. Permasalahan tersebut dirasa masih terlalu luas. Oleh karena itu, penulis membatasi permasalahan yang

akan diteliti dalam beberapa rumusan masalah dalam bentuk pertanyaan sebagai berikut:

- 1) Bagaimanakah pola konversi (perubahan) penggunaan lahan dari pertanian menjadi permukiman yang terjadi antara tahun 1990 sampai dengan tahun 2005 di Lebak Cigugur Kecamatan Parongpong Kabupaten Bandung?
- 2) Bagaimanakah perkembangan nilai lahan di Lebak Cigugur Kecamatan Parongpong Kabupaten Bandung?
- 3) Bagaimanakah nilai lahan di daerah penelitian yang tadinya lahan pertanian menjadi lahan permukiman?

C. Tujuan

Tujuan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Mengidentifikasi pola konversi (perubahan) penggunaan lahan dari pertanian menjadi permukiman yang terjadi antara tahun 1990 sampai dengan tahun 2005 di daerah penelitian.
2. Mengidentifikasi perkembangan nilai lahan di daerah penelitian.
3. Menghitung nilai lahan di daerah penelitian.

D. Manfaat

Manfaat yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- 1) Sebagai sumber data bagi pemerintah setempat berkenaan dengan konversi lahan yang telah terjadi di daerah penelitian.
- 2) Salah satu bahan pertimbangan dalam pengambilan keputusan kebijakan tata ruang di Kabupaten Bandung khususnya di daerah penelitian

- 3) Membantu dalam pembelajaran Geografi di sekolah, sehingga siswa bisa lebih memahami mengenai salah satu fenomena geografis, khususnya yang berhubungan dengan fenomena konversi lahan.

E. Definisi Operasional

Judul penelitian ini adalah “Perubahan Fungsi dan Nilai Lahan di Lebak Cigugur Kecamatan Parongpong Kabupaten Bandung”. Kesalahan penafsiran judul penelitian dapat menimbulkan kesimpulan lain dari penelitian. Maka, penulis perlu memberikan batasan dalam definisi operasional sebagai berikut:

- 1) Perubahan Fungsi lahan

Perubahan fungsi lahan yang dimaksud di sini adalah proses berubahnya penggunaan lahan dari fungsi yang satu ke fungsi yang lainnya, yaitu dari lahan pertanian menjadi lahan permukiman.

- 2) Nilai lahan

Nilai lahan yang dimaksud adalah suatu penilaian atas lahan yang didasarkan pada kemampuan lahan secara ekonomis dalam hubungannya dan strategi ekonomis di daerah penelitian.

- 3) Lebak Cigugur Kecamatan Parongpong Kabupaten Bandung

Lebak Cigugur Kecamatan Parongpong Kabupaten Bandung merupakan daerah penelitian yang secara administratif mencakup empat desa yaitu Desa Sariwangi, Ciwaruga, Cigugur Girang dan Karyawangi.

