

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Lahan merupakan salah satu kawasan yang berada di permukaan bumi yang terdiri dari beberapa unsur, diantaranya terdiri dari unsur fisik dan sosial yang salah satunya saling berkaitan dan tidak dapat 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 macam kepentingan baik pertanian maupun non pertanian. Penggunaan lahan di suatu daerah akan berbeda dengan penggunaan lahan daerah lain, hal tersebut tergantung dari kondisi sosial ekonomi penduduknya.

Pentingnya pengelolaan sumber daya lahan sebagaimana dikemukakan oleh Sitorus (2004) adalah sebagai berikut:

“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 sumber daya lahan yang terbatas”

Pertumbuhan penduduk di Indonesia tergolong tinggi, sehingga jumlahnya dari tahun ke tahun meningkat pesat. Meningkatnya jumlah penduduk dapat mempengaruhi tingkat kebutuhan akan pangan, hal tersebut bisa memicu terjadinya pembukaan lahan baru yang akan di jadikan sebagai pemukiman baru. Pembangunan pemukiman tidak hanya dilakukan di daerah

Rizki Lestari Sudjana, 2012

Pengaruh Konversi Lahan ...

yang memang layak di jadikan sebagai area pemukiman. Sebagian besar pemukiman saat ini di bangun dengan merubah lahan (konversi lahan), yang umumnya dari lahan pertanian menjadi pemukiman.

Konversi lahan 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. (dalam: www.indonesia-house.org/archive/lahan-pro090902.htm)

Pada tahun 2005-an masih tersedia lahan pertanian seluas 25 juta hektar, namun terus menyusut sehingga tahun 2010 tersisa 13,2 juta hektar yang terdiri dari lahan basah 7,7 juta hektar dan lahan kering 5,5 juta hektar. Penyusutan atau konversi lahan pertanian sangatlah intensif terjadi di Jawa, yang mencapai 79,3% atau 10,02 juta hektar, berhubung lebih dari 60% penduduk tinggal di Jawa sedangkan luasnya tidak lebih dari 7% dari daratan Indonesia. Tingkat konversi tertinggi terjadi di Jawa barat (dalam: www.pikiran-rakyat.com/cetak/2010/032066/06/0901.htm).

Hal tersebut dapat mengakibatkan dampak negatif bagi lingkungan area sekitar pemukiman. Lahan pertanian yang awalnya dapat menyerap air hujan yang jatuh ke tanah, sedangkan pada lahan pemukiman air yang jatuh sebagian besar akan mengalir begitu saja ke daerah yang lebih rendah. Sehingga akan terjadi genangan di daerah yang lebih rendah. Fenomena tersebut terjadi Di Kelurahan Babakan Kecamatan Cibeureum Kota

Rizki Lestari Sudjana, 2012

Pengaruh Konversi Lahan ...

Sukabumi. Lahan pertanian yang ada di desa ini sebagian telah berubah menjadi pemukiman.

Pertumbuhan penduduk alami cukup tinggi, begitupun banyaknya penduduk pendatang menjadi pemicu utamanya yang berasal dari luar kota. Jumlah penduduk dari tahun 2000 sampai 2010 lebih jelasnya lihat Tabel 1.1.

Table 1.1
Jumlah penduduk Kelurahan Babakan Kecamatan Cibereum

No	Tahun	Jumlah penduduk	Laju pertumbuhan %
1	2000	5011	0 %
2	2002	5022	0,11%
2	2003	5038	0,55 %
3	2005	5085	0,93 %
4	2006	5116	0,6 %
5	2007	6112	16,3%
6	2008	6303	3,3 %
7	2010	7114	11,4%

BPS: kota Sukabumi 2012

Berdasarkan pada data kependudukan di atas menunjukkan bahwa setiap tahunnya Kelurahan Babakan mengalami peningkatan jumlah penduduk. Tahun 2000 jumlah penduduk di kelurahan ini 5.011 jiwa, tetapi dalam kurun waktu 10 tahun penduduk di kelurahan ini bertambah menjadi 7.114 jiwa. Pertambahan penduduk selama 10 tahun di kelurahan Babakan sebanyak 2.103 jiwa, apabila dirata-ratakan Kelurahan Babakan memiliki pertumbuhan penduduk mencapai 210,3 jiwa pertahunnya

Faktor tersebut memicu terjadinya konversi lahan pertanian menjadi pemukiman. Lahan-lahan yang awalnya berupa lahan pertanian, kini berubah fungsinya. Perubahan lahan di Kelurahan Babakan di mulai sekitar tahun 2002,

Rizki Lestari Sudjana, 2012

Pengaruh Konversi Lahan ...

terutama di karenakan banyaknya pengembang yang membeli lahan warga untuk di bangun menjadi perumahan. Adapun komposisi penggunaan lahan di Kelurahan Babakan berdasarkan luasannya pada tahun 2012 dapat dilihat pada Tabel 1.2.

Tabel 1.2
Luas penggunaan lahan di Kelurahan Babakan kecamatan Cibeuereum Kota Sukabumi pada tahun 2012

Luas wilayah menurut penggunaan lahan	Ha
Luas pemukiman	39,217
Luas persawahan	89,68
Luas perkebunan	22,859
Luas kuburan	1,1750
Luas pekarangan	4,004
Perkantoran	0,375
Luas prasarana umum lainnya	7,795
Total luas	184,090

Sumber: profil kelurahan Babakan 2012

Dapat dilihat pada Tabel 1.2 luas penggunaan lahan di Kelurahan Babakan menggambarkan luasan lahan kering lebih luas dibandingkan lahan pertanian. Perkembangan pembangunan pemukiman dan prasarana sosial ekonomi seperti Jalur Jalan Provinsi mengakibatkan perubahan harga lahan secara signifikan, sehingga nilai ekonomisnya pun semakin meningkat.

Meningkatnya harga lahan di Kelurahan Babakan saat ini membuat sebagian masyarakat di daerah tersebut mulai memikirkan keuntungan sesaat untuk menjual lahannya, disebabkan penduduk merasa diuntungkan secara finansial. sebenarnya keuntungan yang di peroleh tersebut merupakan keuntungan jangka pendek saja, karena alih fungsi lahan yang tidak terkendali

Rizki Lestari Sudjana, 2012

Pengaruh Konversi Lahan ...

akan mempengaruhi kualitas maupun kuantitas unsur-unsur lingkungan sehingga menjadi tercemar, berkurangnya air tanah, besarnya air limpasan permukaan yang menyebabkan banjir dan kekeringan pada musim kemarau, berubahnya suhu dan lain-lain.

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

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, penulis mengambil masalah dari judul perubahan nilai lahan di Kelurahan Babakan Kecamatan Cibeureum Kota Sukabumi sebagai berikut :

1. Bagaimanakah bentuk perubahan penggunaan lahan pertanian menjadi lahan pemukiman yang terjadi antara tahun 2002 sampai 2010 di daerah Kelurahan Babakan Kecamatan Cibeureum Kota Sukabumi?
2. Bagaimana perkembangan harga lahan yang terjadi dari tahun 2002 sampai dengan tahun 2010 di daerah Kelurahan Babakan Kecamatan Cibeureum Kota Sukabumi?

C. Tujuan Penelitian

Rizki Lestari Sudjana, 2012

Pengaruh Konversi Lahan ...

Tujuan penelitian sangat tergantung pada judul penelitian dan masalah penelitian. Tujuan penelitian dapat mengarahkan peneliti untuk mencapai sasaran dan target yang ingin dicapai. Adapun tujuan penelitian ini adalah:

1. Menganalisis bentuk perubahan lahan dari pertanian menjadi lahan pemukiman yang terjadi antara tahun 2002 sampai 2010 di daerah Kelurahan Babakan Kecamatan Cibeureum Kota Sukabumi.
2. Menganalisis perkembangan harga lahan yang terjadi pada tahun 2002 sampai 2010 di daerah Kelurahan Babakan Kecamatan Cibeureum Kota Sukabumi.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat yang ingin di capai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Sebagai sumber data bagi pemerintah setempat berkenaan dengan konversi lahan yang telah terjadi di daerah Kelurahan Babakan Kecamatan Cibeureum Kota Sukabumi.
2. Sebagai salah satu bahan pertimbangan dalam pengambilan keputusan kebijakan tata ruang di Kota Sukabumi khususnya di daerah Kelurahan Babakan Kecamatan Cibeureum Kota Sukabumi.
3. Sebagai salah satu syarat untuk menempuh gelar sarjana.

E. Definisi Operasional

1. Mangunsukarjo (1996: 1) lahan ialah suatu daerah di permukaan bumi dengan sifat-sifat tertentu, dalam hal: iklim (atmosfer), bantuan dan struktur (litosfer), berbentuk lahan dan proses (morfosfer), tanah (pedosfer),

Rizki Lestari Sudjana, 2012

Pengaruh Konversi Lahan ...

vegetasi/penggunaan lahan (biosfer) dan fauna/manusia (antroposfer). Ini berarti bahwa lahan meliputi segala hubungan timbal balik aspek-aspek atau faktor-faktor fisik di permukaan bumi yang dapat di pandang dari segi ekologi.

2. Perubahan (konversi) fungsi lahan = Sumaatmadja (1997: 56) mengemukakan bahwa pergeseran fungsi tataguna lahan tanpa memperbaiki kondisi geografis yang meliputi segala faktor fisik dengan daya dukungnya dalam jangka waktu panjang akan membawa negatif terhadap lahan dan lingkungan bersangkutan yang akhirnya pada kegiatan manusia itu sendiri

3. Pertanian = menurut Hardiana (2009:14) secara umum dapat diartikan sebagai sesuatu yang berhubungan dengan bercocok tanam, sedangkan lahan pertanian diartikan sebagai lahan yang dipersiapkan untuk usaha tani seperti sawah, tegalan dan pekarangan

4. Pemukiman

Seperti yang di kemukakan oleh Sumaatmadja (1988: 191), “permukiman adalah bagian permukaan bumi yang di huni manusia meliputi segala prasarana dan sarana yang menunjang kehidupannya dan menjadi satu kesatuan dengan tempat tinggal yang bersangkutan”.

5. Harga Lahan

Menurut Darin Drabkin dalam Yunus (2006: 89), mengatajan bahwa: “nilai lahan atau land value adalah suatu penilaian atas lahan didasarkan pada kemampuan lahan secara ekonomis dalam hubungannya dengan produktivitas dan trategi ekonominya. Harga lahan adalah penilaian lahan

Rizki Lestari Sudjana, 2012

Pengaruh Konversi Lahan ...

atas lahan yang di ukur berdasarkan harga nominal dalam suatu uang untuk satu satuan luas pada pasaran lahan”.

6. Kelurahan Babakan Kecamatan Cibeureum Kota Sukabumi

Kelurahan Babakan Kecamatan Cibeureum Kota Sukabumi merupakan daerah penelitian yang saat ini telah beralih fungsi lahan dari lahan pertanian menjadi perumahan dan sarana umum lainnya yang telah dibangun di daerah tersebut. Secara administratif kelurahan ini berbatasan dengan dua kelurahan yaitu sebelah utara berbatasan dengan jalan R.A Kosasih, sebelah selatan berbatasan dengan kelurahan Sindangpalay, di sebelah timur berbatasan dengan desa Cikaret, dan di daerah barat berbatasan dengan dua kelurahan yaitu kelurahan Limusnunggal dan kelurahan Cibeureum Hilir.

F. Anggapan Dasar

Menurut Suharsimi (1988:60) mengatakan anggapan dasar atau postulat adalah sebuah titik tolak pemikiran yang kebenarannya dapat diterima oleh penyidik, dan karena sifat subjektif, maka setiap peneliti dapat merumuskan anggapan dasar yang berbeda.

Meneliti unsur subjektivitas dari definisi di atas maka peneliti dapat menentukan anggapan dasar sebagai berikut:

1. Dengan bertambahnya jumlah penduduk, fasilitas sosial ekonomi kehidupan masyarakat, tuntutan pembangunan yang memerlukan lahan mengakibatkan terjadinya perubahan penggunaan lahan.

Rizki Lestari Sudjana, 2012

Pengaruh Konversi Lahan ...

2. Perubahan penggunaan lahan tidak menutup kemungkinan terjadinya perubahan lahan pertanian menjadi lahan untuk pembangunan berbagai fasilitas kehidupan penduduk.
3. Semakin berkurangnya luas lahan pertanian yang digunakan untuk kebutuhan dan diperuntukannya kegiatan penduduk maka para petani mau tidak mau akan mempengaruhi mata pencaharian, pendapatan, pendidikan dan tingkat kesehatan yang dapat di akses oleh penduduk
4. Aksesibilitas dan Infrastruktur yang berkembang pesat dengan kebutuhan lahan yang terus meningkat akan mempengaruhi terhadap harga lahan.
5. Kelurahan Babakan merupakan salah satu kelurahan yang berada di kecamatan Cibeureum kota Sukabumi dengan pertumbuhan penduduk yang cukup tinggi.

Rizki Lestari Sudjana, 2012

Pengaruh Konversi Lahan ...