

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Penelitian

Sumber daya alam dan lingkungan hidup merupakan suatu hal yang penting bagi kelangsungan hidup umat manusia dan makhluk hidup lainnya. Sumber daya alam menyediakan sesuatu yang diperoleh dari lingkungan fisik untuk memenuhi kebutuhan manusia dan makhluk hidup lainnya, sedangkan lingkungan fisik dan biotik atau yang biasa disebut dengan lahan dalam arti luas yaitu merupakan tempat bagi manusia dan makhluk hidup lainnya untuk melakukan aktivitas. Manusia dan lingkungan pada hakekatnya saling bergantung karena demi kelangsungan hidup umat manusia dan makhluk hidup lainnya bergantung kepada lingkungan hidup yang terjaga. Sedangkan untuk menjaga kelestarian lingkungan itu dibutuhkan pula peran aktif dari umat manusia.

Dalam pengelolaan dan pemanfaatan lingkungan, pemanfaatan lahan (*land use*) merupakan salah satu bentuk modifikasi yang dilakukan oleh manusia terhadap lingkungan hidup menjadi lingkungan terbangun seperti lapangan, pertanian, dan pemukiman dengan tujuan untuk mencapai kepentingan bersama . Pemanfaatan lahan didefinisikan sebagai sejumlah pengaturan , aktivitas, dan input yang dilakukan manusia pada tanah tertentu . Pemanfaatan lahan sendiri apabila dilakukan tidak sesuai dengan peraturan yang ada, dan tidak di kendalikan akan menimbulkan dampak yang buruk seperti pembabatan hutan, erosi, degradasi tanah , pembentukan gurun , dan peningkatan kadar garam pada tanah.

Negara Indonesia merupakan negara yang memiliki kekayaan sumber daya alam yang sangat melimpah. Sumber daya alam yang dikelola oleh pemerintah dengan tujuan untuk mensejahterakan masyarakatnya. Hal ini tertuang dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 “Bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan di pergunakan sebesar - besarnya untuk kemakmuran rakyat”. Salah satunya adalah dalam bidang pertanahan. Tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang penting untuk kelangsungan hidup umat manusia.

Sejak zaman dahulu masyarakat sudah mulai menggunakan tanah sebagai mata pencahariannya yaitu dengan cara bercocok tanam. Banyaknya tanah pertanian yang dikelola karena banyaknya masyarakat yang melakukan kegiatan bercocok tanam sehingga Negara Indonesia disebut sebagai negara agraris dimana sektor pertanian menjadi komoditas utama untuk menghasilkan bahan pangan bagi masyarakatnya. Namun pada saat ini , permasalahan umum yang terjadi di indonesia khususnya pada kota kota besar yaitu tingginya jumlah pertumbuhan penduduk yang disebabkan oleh pertumbuhan alamiah dan faktor urbanisasi .

Kedua faktor ini akhirnya berdampak pada lahirnya persoalan di kota kota besar salah satunya yaitu kurangnya ruang untuk kebutuhan perumahan. Pertumbuhan penduduk yang begitu cepat , serta aktivitas pembangunan dalam berbagai bidang akan menyebabkan meningkatnya permintaan lahan . Yang mana penyediaan lahan di pusat perkotaan semakin terbatas lalu menyebabkan harga lahan semakin mahal . Sehingga upaya dalam pengembangan pembangunan perkotaan tersebut cenderung mencaplok wilayah pinggiran kota . Hal inilah yang menjadi dasar timbulnya faktor pendorong terjadinya alih fungsi lahan khususnya

di Kawasan Bandung Utara pada wilayah Kecamatan Cimenyan Kabupaten Bandung.

Merujuk kepada penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Silaholo, dkk, (2007) yang berjudul “Konversi Lahan Pertanian Dan Perubahan Struktur Agraria”, faktor- faktor yang menyebabkan konversi lahan di Kelurahan Mulya dapat dibagi menjadi dua yaitu:

1. Arus makro yang terdiri dari kebijakan pemerintah yang memberikan iklim kondusif bagi transformasi peruntukan suatu Kawasan;
2. Arus mikro yang terdiri dari kondisi ekonomi, investasi pihak pemodal, proses alih hak milik atas tanah, dan proses pengadaan tanah. Seentara itu berimplikasi kepada perubahan struktur agrarian yang menyangkut perubahan pola penguasaan lahan.

Berdasarkan hasil penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Fahriza Aditya (2011) yang berjudul “Implementasi Peraturan Tentang pengendalian Alih Fungsi Lahan Pertanian ke Non Pertanian Untuk Pembangunan Berkelanjutan di Kantor Pertanahan Kota pekalongan” yaitu :

1. Pelaksanaan alih fungsi tanah pertanian ke non pertanian di Kota Pekalongan masih belum sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, karena masih ada alih fungsi tanah pertanian ke non pertanian yang tidak sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah;
2. Peran Kantor Pertanahan Kota Pekalongan dalam mengendalikan alih fungsi tanah pertanian ke non pertanian untuk pembangunan berkelanjutan yaitu mengawasi secara langsung dilapangan mengenai proses alih fungsi tanah pertanian ke non pertanian, karena permohonan pertama serta proses alih fungsi

tanah tersebut dilaksanakan langsung di Kantor Pertanahan. Kantor Pertanahan memiliki peran sangat besar dalam proses alih fungsi tanah tersebut, karena di samping sebagai pintu pertama atas permohonan proses alih fungsi, juga sebagai pemberi izin alih fungsi tanah pertanian ke non pertanian. Sehingga pembangunan berkelanjutan akan mencapai tujuan diawali dengan pengendalian pemanfaatan tanah oleh Kantor Pertanahan;

3. Hubungan antara alih fungsi tanah pertanian ke non pertanian dengan pembangunan berkelanjutan adalah bahwa tanah merupakan sesuatu yang dibutuhkan dalam pembangunan, dewasa ini tanah yang masih memiliki luas yang cukup untuk pembangunan adalah tanah pertanian (khususnya Wilayah Kota Pekalongan), dan untuk melakukan pembangunan harus dilakukan alih fungsi tanah terlebih dahulu dari tanah pertanian ke non pertanian yang nantinya akan menjadi lahan terbangun.

Berdasarkan uraian di atas maka dapat kita lihat bahwa belum sesuainya konversi lahan atau alih fungsi lahan dengan peraturan yang berlaku didasari oleh beberapa faktor diantaranya kebijakan pemerintah, faktor ekonomi, dan masih banyak lagi. Disitulah peran penting dari pemerintah terkait sangat dibutuhkan dalam mengendalikan alih fungsi lahan yang terjadi.

Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 38 Tahun 2016 Pasal 29 ayat (1) bahwa “Kantor Pertanahan adalah instansi vertikal Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Kantor Pertanahan di kabupaten/kota yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Kantor Kantor Pertanahan melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional”. Serta

berdasarkan pasal 30 bahwa “Kantor Pertanahan mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas dan fungsi Kantor Pertanahan di kabupaten/kota yang bersangkutan”, dan salah satu fungsinya disebutkan dalam pasal 31 huruf (f) yaitu “Kantor Pertanahan melaksanakan fungsi pelaksanaan pengendalian pertanahan dan penanganan sengketa dan perkara pertanahan”. Berdasarkan pada peraturan di atas maka salah satu instansi yang berwenang dalam pengendalian alih fungsi lahan yaitu Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung, lalu oleh Badan Pertanahan didelegasikan kepada seksi penataan pertanahan.

Kawasan Bandung Utara atau dikenal sebagai KBU merupakan sebuah kawasan di sebelah utara Bandung yang berada pada ketinggian di atas 750 meter di atas permukaan laut. Luas KBU adalah kurang lebih 38.543,33 Ha. KBU merupakan wilayah resapan air yang di lindungi dan dibatasi pembangunannya. Hanya sekitar 20 persen dari total luas KBU yang boleh dibangun dengan syarat tertentu. Sisanya, sebanyak 80 persen dari total KBU, diperuntukkan sebagai lahan terbuka.

Kondisi Lingkungan atau dengan kata lain Lahan di Jawa Barat saat ini, khususnya di Kawasan Bandung Utara wilayah Kecamatan Cimenyan Kabupaten Bandung cukup mengkhawatirkan. Kerusakan lingkungan terus terjadi diakibatkan oleh eksploitasi lahan. Kecamatan Cimenyan yang mulanya adalah kawasan hijau dan merupakan salah satu lahan yang diperuntukkan bagi lahan konservasi untuk resapan air, kini berubah drastis menjadi kawasan permukiman, bahkan sudah banyak bangunan - bangunan baru yang di dirikan seperti perumahan elite, hotel, objek wisata, yang membuat fungsi dari lahan konservasi ini mulai rusak dan beralih dari fungsi yang seharusnya.

Kecamatan Cimenyan yang termasuk kedalam Kawasan Bandung Utara, sebagai dataran tinggi di Cekungan Bandung juga seharusnya ditanami tanaman keras karena kawasan itu merupakan kawasan resapan. Padahal menurut PERDA Kab. Bandung No.27 Tahun 2016, pada pasal 37 ayat 1 dan 2 mengatakan bahwa “kawasan yang memberikan perlindungan terhadap kawasan bawahannya sebagai sebagaimana dimaksud dalam pasal 35 ayat (2) huruf b adalah kawasan resapan air.

Wilayah Kecamatan Cimenyan, termasuk dalam kawasan resapan air” yang dibatasi lahan terbangunnya sekitar 20% dari total luas KBU yang boleh dibangun dengan syarat tertentu. Sedangkan 80% dari total KBU diperuntukkan sebagai lahan terbuka hijau. Karena apabila alih fungsi lahan resapan ini terjadi terus menerus, akan menyebabkan berbagai bencana yang cukup serius bagi kawasan bawahannya (Kota Bandung).

Pada Bab IV Kebijakan pengendalian Kawasan Pasal 13 dalam Peraturan Daerah Provinsi Jawa Barat Nomor 2 Tahun 2016 Tentang Pedoman Pengendalian Kawasan Bandung Utara Sebagai Kawasan Strategis Provinsi Jawa Barat, disebutkan bahwa Kebijakan pengendalian KBU di arahkan pada:

- a. Pengendalian dan pembatasan pembangunan guna mempertahankan fungsi hidroorologis pada lahan dengan kondisi normal dan baik, serta memiliki keterbatasan luas;
- b. Pencegahan peningkatan kekritisan fungsi hidroorologis pada lahan dengan kondisi mulai kritis dan agak kritis;
- c. Pemulihan dan penanggulangan pada lahan dengan kondisi fungsi hidroorologis kritis dan sangat kritis.

Berdasarkan peraturan daerah diatas, dapat diartikan bahwa kebijakan pengendalian KBU difokuskan kepada pengendalian dan pembatasan pembangunan di wilayah KBU dan juga mencegah dan memperbaiki kondisi lahan kritis di KBU.

Namun yang terjadi, berdasarkan data yang bersumber dari Badan Informasi Geospasial Republik Indonesia, sekitar 80% lahan dari total 24.820,9 Ha. Luas wilayah di kawasan Bandung Utara telah beralih fungsi menjadi lahan terbangun, maupun lahan pribadi. Banyak pula bangunan yang di duga telah didirikan tanpa memiliki izin, dalam pemanfaatan ruang di Kawasan Bandung Utara tersebut. Selain banyaknya bangunan baru, saat ini Kawasan Bandung Utara Wilayah khususnya di Kecamatan Cimenyan juga didominasi oleh perkebunan yang mana mengurangi kemampuan lahan tersebut sebagai lahan resapan air

Berdasarkan hasil penjajagan awal peneliti melalui observasi memperlihatkan bahwa fungsi lahan di Kecamatan Cimenyan banyak mengalami perubahan. Untuk lebih jelasnya peneliti mengilustrasikan data-data lahan yang ada di Kecamatan Cimenyan dalam table dibawah ini :

Tabel 1.1.
Rencana dan Realisasi Penggunaan dan Peruntukan Lahan
Kecamatan Cimenyan Kabupaten Bandung Pada Tahun 2018

Tahun	Luas Lahan	Rencana Peruntukan Penggunaan Lahan	Luas Penggunaan Lahan	Realisasi
2018	4.507,70 Ha	1. Tanah Sawah	226,298 Ha	Berubah 3,5 Ha Menjadi Perumaha dan 17 Ha menjadi Industri
		a. Irigasi Teknis	29,24 Ha	
		b. Irigasi Setengah teknis	74,618 Ha	
		c. Irigasi Sederhana	73,679 Ha	
		d. Tadah hujan / sawah rendengan	62,96 Ha	
		e. Sawah Pasang surut	23,217 Ha	
		2. Tanah Kering	784,769 Ha	

	a. Pekarangan / bangunan	198,186 Ha	
	b. Tegal / Kebun	377,265 Ha	Berubah 3,8 Ha menjadi perumahan
	c. Ladang / Tanah Huma	301,787 Ha	
	d. Ladang Penggembalaan	59,755 Ha	
	3. Tanah Basah	4,118 Ha	
	a. Tambak	0,257 Ha	
	b. Rawa/ Pasangsurut	1,231 Ha	
	c. Empang/ Kolam	0,6757 Ha	
	d. Tanah Gambut	1,955 Ha	
	4. Tanah Hutan	240,72 Ha	Berubah 300 m ² menjadi perdagangan dan jasa
	a. Hutan Lebat	221,416 Ha	
	b. Hutan Belukar dan Rawa	12,512 Ha	
	c. Hutan Sejenis	6,792 Ha	
	5. Tanah Perkebunan	39,856 Ha	Berubah 5 Ha menjadi perumahan dan permukiman, 10 Ha menjadi perdagangan dan jasa.
	6. Keperluan Fasilitas Umum	28,586 Ha	
	a. Lapangan Olahraga	0,816 Ha	
	b. Tanah Rekreasi	2,5 Ha	
	c. Jalur Hijau	5 Ha	
	d. Kuburan	18,27 Ha	
	7. Lain Lain	2 Ha	

Sumber data :Kecamatan Cimenyan Kabupaten Bandung 2019

Berdasarkan data tabel 1.1 di atas, menunjukkan bahwa pada Tahun 2016 s.d 2018 telah terjadi alih fungsi lahan di wilayah Kecamatan Cimenyan Kabupaten

Bandung, yang tadinya tidak terbangun menjadi lahan terbangun. Contoh : adanya alih fungsi lahan dari sawah menjadi perumahan dan industri, dari tegalan menjadi perumahan dsb.

Dengan adanya perubahan yang cukup signifikan di Kawasan Bandung Utara, apabila tidak segera di kendalikan akan menyebabkan kerusakan yang semakin serius, dan juga dapat menyebabkan bencana yang cukup serius pada wilayah cekungan Bandung, Kota Bandung, dan sekitarnya.

Indikasi-indikasi lain belum optimalnya Pengendalian alih fungsi lahan di Wilayah Kecamatan Cimenyan antara lain yaitu :

1. Tidak tercapainya standar penggunaan dan pemanfaatan lahan oleh Kantor pertanahan Kabupaten Bandung.
2. Adanya perubahan fungsi penggunaan lahan tidak terbangun menjadi lahan terbangun (lahan yang tadinya merupakan hutan, atau kebun atau sawah berubah menjadi perumahan atau hotel atau café dsb).
3. Kondisi existing penggunaan lahan di Kecamatan Cimenyan saat ini tidak sesuai dengan standar yang telah ditetapkan di Kawasan Bandung Utara. Lahan yang terbangun melebihi standar yang telah ditetapkan yaitu sebesar 60% (Perumahan , Hotel dan resort, Apartment, Café, industri, dll).
4. Kurang tegasnya Kantor pertanahan dalam menerapkan sanksi bagi masyarakat yang melakukan pelanggaran alih fungsi lahan.

Berdasarkan permasalahan yang telah diuraikan di atas, alih fungsi lahan yang terjadi di Kecamatan Cimenyan Kabupaten Bandung belum terkendali. Disinilah peran pemerintah, khususnya Pemerintah Daerah Kabupaten Bandung dalam pengendalian alih fungsi lahan ini sangat dibutuhkan. Sebagai wujud realisasi dari

Peraturan Daerah Provinsi Jawa Barat No 2 Tahun 2016 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah yang berlaku yaitu bahwa pemanfaatan ruang di Kawasan Bandung Utara yang tidak terkendali akan mengancam keberlangsungan fungsi konservasi kawasan sebagai daerah tangkapan air dan menimbulkan berbagai bencana alam. Guna mewujudkan ketertiban dalam pemanfaatan ruang di Kawasan Bandung Utara sampai dengan ditetapkannya regulasi daerah atas Kawasan Strategis Provinsi Kawasan Bandung Utara yang diamanatkan ketentuan peraturan perundang- undangan, perlu dilakukan upaya pengendalian Kawasan tersebut.

Dengan latar belakang yang telah dikemukakan di atas, peneliti tertarik untuk meneliti lebih dalam dan menuangkannya kedalam suatu karya ilmiah berbentuk skripsi dengan judul :“**Pengendalian Alih Fungsi Lahan Kawasan Bandung Utara (Studi Kasus di Kecamatan Cimenyan Kabupaten Bandung)**”.

1.2. Fokus Penelitian

Penelitian ini adalah kepada pengendalian pemerintahan yang dibatasi pada pengendalian alih fungsi lahan Kawasan Bandung Utara studi kasus di Kecamatan Cimenyan Kabupaten Bandung.

1.3. Identifikasi Masalah

Untuk membatasi permasalahan yang dikaji Dalam penelitian ini, peneliti merumuskan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana pengendalian alih fungsi lahan Kawasan Bandung Utara khususnya pada wilayah Kecamatan Cimenyan.
2. Apa saja faktor pendukung dan penghambat dalam pengendalian alih fungsi

lahan Kawasan Bandung Utara khususnya pada wilayah Kecamatan Cimenyan Kabupaten Bandung

3. Upaya apa yang dilakukan dalam pengendalian alih fungsi lahan Kawasan Bandung Utara khususnya pada Kecamatan Cimenyan Kabupaten Bandung

1.4. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis secara mendalam mengenai :

1. Bagaimana pengendalian alih fungsi lahan Kawasan Bandung Utara khususnya pada wilayah Kecamatan Cimenyan Kabupaten Bandung.
2. Faktor apa saja yang mendukung dan menghambat pengendalian alih fungsi lahan Kawasan Bandung Utara khususnya pada wilayah Kecamatan Cimenyan Kabupaten Bandung.
3. Upaya - upaya yang dilakukan oleh Kantor pertanahan dalam pengendalian alih fungsi lahan Kawasan Bandung Utara khususnya pada Kecamatan Cimenyan Kabupaten Bandung.

1.5. Kegunaan Penelitian

Penelitian ini diharapkan mampu memperoleh manfaat bagi semua pihak terkait pengendalian alih fungsi lahan yang berkelanjutan Kawasan Bandung Utara khususnya pada Wilayah Kecamatan Cimenyan Kabupaten Bandung. Beberapa manfaat penelitian ini antara lain sebagai berikut :

1. Kegunaan Teoritis

Diharapkan penelitian ini dapat mejadi sumbangan pemikiran terhadap

perkembangan ilmu pengetahuan khususnya Ilmu Pemerintahan yang berkaitan dengan kajian utama mengenai pengendalian.

2. Kegunaan Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan perbandingan dan alternatif atau pertimbangan bagi para pengambil keputusan dan penyelenggara Pemerintah Daerah Kabupaten Bandung dalam mengoptimalkan pengendalian alih fungsi lahan Kawasan Bandung Utara khususnya pada wilayah Kecamatan Cimenyan Kabupaten Bandung.