
**ALIH FUNGSI LAHAN BUKIT CULA MENJADI PERUMAHAN
DI DESA BUMIWANGI KECAMATAN CIPARAY
KABUPATEN BANDUNG**

Neneng Neni¹, Ajat Sudrajat², Nurul Farhiyyah³

^{1,2,3}Program Studi Pendidikan Geografi Universitas Bale Bandung

nenengnenih@unibba.ac.id

ABSTRAK

Fenomena yang terjadi saat ini di Desa Bumiwangi adalah alih fungsi lahan lereng Gunung Bukit Cula menjadi perumahan. Alih fungsi lahan tersebut tentunya akan berdampak terhadap kondisi lingkungan. Berdasarkan peristiwa tersebut peneliti memandang perlu dilakukan penelitian untuk mengetahui faktor dan dampak terjadi dari alih fungsi lahan tersebut. Penelitian ini menggunakan metode kuantitatif deskriptif. Berdasarkan hasil penelitian, ditemukan bahwa 92% pertumbuhan populasi dan perubahan kependudukan menjadi faktor utama yang mempengaruhi terjadinya alih fungsi lahan, selain itu keindahan alam, aksesibilitas, risiko lingkungan, harga tanah, dan regulasi/kebijakan pemerintah juga menjadi faktor terjadi alih fungsi lahan. Dengan adanya alih fungsi lahan terdapat dampak yang dapat merugikan atau menguntungkan bagi semua pihak terutama masyarakat sekitar perumahan tersebut, 82% masyarakat menyatakan salah satu keuntungan adanya alih fungsi lahan yaitu suasana menjadi ramai, selain itu 60% masyarakat menyatakan pembangunan perumahan menyebabkan dampak negatif terhadap lingkungan seperti banjir dan longsor. Selain dampak negatif terdapat juga dampak positif yaitu suasana menjadi ramai dan meningkatnya aktivitas perekonomian.

Kata kunci: alih fungsi lahan, lereng gunung, perumahan.

**LAND USE CHANGE OF BUKIT CULA INTO HOUSING
IN BUMIWANGI VILLAGE CIPARAY DISTRICT
BANDUNG REGENCY**

ABSTRACT

The current phenomenon in Bumiwangi Village is the conversion of land on the slopes of Mount Bukit Cula into housing. This land conversion will certainly have an impact on environmental conditions. Based on this event, researchers consider it necessary to conduct research to determine the factors and impacts of this land conversion. This study uses a descriptive quantitative method. Based on the results of the study, it was found that 92% of population growth and demographic changes were the main factors influencing land conversion. In addition, natural beauty, accessibility, environmental risks, land prices, and government regulations/policies were also factors in land conversion. Land conversion has impacts that can be detrimental or beneficial to all parties, especially the communities surrounding the housing complex. 82% of the community stated that one of the benefits of land conversion is that it creates a lively atmosphere. In addition, 60% of the community stated that housing development has a negative impact on the environment, such as flooding and landslides. Apart from the negative impacts, there are also positive impacts, namely a lively atmosphere and increased economic activity.

Keywords: land use change, mountain slopes, housing.

PENDAHULUAN

Lahan merupakan lingkungan fisis dan biotik yang berkaitan dengan daya dukungnya terhadap kehidupan dan kesejahteraan hidup manusia. Penggunaan lahan mengacu pada cara dimana tanah digunakan untuk berbagai tujuan oleh manusia. Penggunaan lahan dapat bervariasi dari pertanian, permukiman, industri, konservasi

alam hingga rekreasi. Menurut Undang-undang Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 2009 Pasal 1 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Berkelanjutan, lahan adalah bagian daratan dari permukaan bumi sebagai suatu lingkungan fisik yang meliputi tanah beserta segenap faktor yang mempengaruhi penggunaannya seperti iklim, relief, aspek geologi,

dan hidrologi yang terbentuk secara alami maupun akibat pengaruh manusia.

Menurut Manuwonto (Alinda, 2021:13) fungsi utama lahan secara umum terbagi menjadi dua yaitu lahan berfungsi untuk kegiatan budidaya dan lahan yang mempunyai fungsi lindung. Lahan mempunyai fungsi budaya adalah suatu kawasan yang dapat dimanfaatkan untuk berbagai penggunaan seperti pemukiman baik sebagai kawasan perkotaan maupun kawasan pedesaan, perkebunan, hutan produksi dan lain-lain.

Sedangkan lahan yang fungsi utamanya untuk melindungi kelestarian lingkungan hidup yang ada, yang mencakup sumber daya buatan, nilai sejarah, dan budaya. Lahan juga dapat berfungsi sebagai fungsi sosial, yaitu sebagai kepemilikan pribadi. Pengelolaan penggunaan lahan menjadi penting untuk menjaga keseimbangan antara kebutuhan manusia dan keberlanjutan lingkungan.

Perencanaan tata ruang dan kebijakan penggunaan lahan membantu mengelola dan mengarahkan penggunaan lahan agar dapat mendukung masyarakat serta menjaga keseimbangan alam. Akan tetapi seiring pertumbuhan populasi dan perkembangan peradaban manusia, penguasaan dan penggunaan lahan lambat laun kini

mulai terusik keberadaannya yang diakibatkan oleh penambahan penduduk, kebutuhan usaha, pemanfaatan teknologi dan pembangunan.

Fauzialih (Setianingsih, 2022:13) mendefinisikan alih fungsi lahan atau lazimnya disebut sebagai konservasi lahan adalah perubahan fungsi sebagian atau seluruh kawasan lahan dari fungsi semula (seperti yang direncanakan) menjadi fungsi lain yang menjadi dampak negatif (masalah) terhadap lingkungan dan potensi lahan itu sendiri.

Alih fungsi lahan yang sesuai dengan peraturan melibatkan perubahan penggunaan lahan yang dilakukan sesuai dengan regulasi dan kebijakan yang berlaku. Alih fungsi lahan dapat dilakukan oleh pemilik lahan atau oleh pihak lain. Jika dilakukan oleh pihak lain memiliki dampak yang lebih besar terhadap kapasitas produksi karena proses alih fungsi lahan mencakup hamparan lahan yang luas, terutama yang digunakan untuk pembangunan kawasan perumahan.

Alih fungsi lahan menjadi perumahan atau permukiman merupakan suatu fenomena yang terjadi pada saat ini. Hal tersebut disebabkan oleh peningkatan populasi dan kegiatan pembangunan, yang menyebabkan permintaan dan kebutuhan lahan untuk aktivitas pertanian dan

nonpertanian. Menurut Widjanarko (Noviyanti dan Sutrisno, 2021:6) alih fungsi lahan yang terjadi dapat menyebabkan dampak langsung maupun dampak tidak langsung. Dampak langsung yang diakibatkan oleh alih fungsi lahan berupa hilangnya lahan pertanian subur, hilangnya investasi dalam infrastruktur irigasi, kerusakan natural lanskap dan masalah lingkungan. Kemudian dampak tidak langsung yang ditimbulkan berupa inflasi penduduk dari wilayah satu ke wilayah lain. Kegiatan alih fungsi lahan memberikan pengaruh terhadap lingkungan.

Desa Bumiwagi adalah desa di Kecamatan Ciparay Kabupaten Bandung, di Desa Bumiwagi terdapat daerah yang mengalami alih fungsi lahan, salah satunya di RW 20 terjadi alih fungsi lahan di lereng gunung bukit cula menjadi perumahan, perumahan tersebut yaitu Komplek Bukit Sukasari Mukti. Alih fungsi lahan ini terjadi karena pertumbuhan penduduk yang mengakibatkan terjadinya permintaan tempat tinggal. Akan tetapi dengan dibangunnya permukiman atau perumahan di lereng gunung dapat meningkatkan erosi tanah dan akan mengakibatkan bencana alam seperti tanah longsor.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode kuantitatif deskriptif. Menurut Sulistyawati (2022:70) penelitian deskriptif kuantitatif adalah mendeskripsikan, meneliti, dan menjelaskan sesuatu yang dipelajari apa adanya, dan menarik kesimpulan dari fenomena yang dapat diamati dengan menggunakan angka-angka tanpa menguji suatu hipotesis tertentu.

Menurut Tika (2005:24) populasi adalah himpunan individu atau objek yang banyaknya terbatas atau tidak terbatas. Populasi dalam penelitian ini adalah Kampung Cikopo Wetan dengan jumlah 261 Kartu Keluarga (KK), dan Kampung Cikopo dengan jumlah 237 Kartu Keluarga (KK), jadi untuk jumlah populasi adalah 498 Kartu Keluarga (KK).

Menurut Tika (2005:24) Sample adalah sebagian dari objek atau individu-individu yang mewakili suatu populasi. Menurut Arikunto (Alinda, 2021:45) Apabila populasi kurang dari orang maka sampel yang diambil adalah semuanya, namun apabila populasi penelitian lebih dari 100 orang maka sampel yang diambil antara 10-15% atau 20-25%. Sampel yang akan di ambil oleh peneliti adalah 15% dari jumlah populasi yaitu 498 KK $\times 10\% = 49,8$ KK (dibulatkan 50 KK).

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu observasi, kuesioner, studi pustakan, dan studi dokumentasi. Teknik pengolahan data dalam penelitian ini yaitu menggunakan uji prosentase dengan rumus $Fp = \frac{F}{N} \times 100\%$.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Desa Bumiwangi merupakan salah satu dari 14 Desa di Kecamatan Ciparay. Secara geografis Desa Bumiwangi terletak pada posisi 107°41'38" Bujur Timur dan 7°01'56" Lintang Selatan. Desa Bumiwangi berada di Jl. Karangtinggal No. 01 yang terbagi ke dalam 22 Rw dan memiliki luas keseluruhan 389 ha/m² dengan perincian penggunaan lahan untuk luas pemukiman 129,93 ha, luas pesawahan 138,118 ha, luas perkebunan 50.00 ha, luas tanah pemakaman 2 ha, luas pekarangan atau tegalan 114 ha.

Berdasarkan topografinya Desa Bumiwangi sebagian besar terletak di dataran dengan ketinggian permukaan laut 625 meter. Pada tahun 2011 curah hujan 210 mm/tahun. Jumlah bulan hujan terbanyak terjadi pada bulan Desember dan November, sedangkan iklim suhu udara sangat sejuk berkisar antara 24°C-19°C.

Berdasarkan penelitian terdapat beberapa faktor yang

mempengaruhi alih fungsi lahan. Pertumbuhan populasi dan perubahan kependudukan merupakan faktor utama yang mempengaruhi terjadinya alih fungsi lahan, dinyatakan bahwa hampir seluruhnya yaitu 92% pertumbuhan populasi dan perubahan kependudukan menjadi faktor yang mempengaruhi keputusan untuk mengubah lahan menjadi perumahan.

Perubahan dalam struktur kependudukan seperti urbanisasi atau migrasi juga mempengaruhi pola alih fungsi lahan yang menyebabkan bertambahnya jumlah penduduk. Pertambahan jumlah penduduk ini menyebabkan kebutuhan akan tempat tinggal meningkat. Pada hasil penelitian menyatakan 84% responden setuju bahwa kebutuhan tempat tinggal merupakan faktor yang mempengaruhi terjadinya alih fungsi lahan, hal ini mendorong pengembang untuk menkonservasi lahan yang semula digunakan untuk kegiatan lain menjadi kawasan hunian.

Faktor selanjutnya yang mempengaruhi terjadinya alih fungsi lahan yaitu regulasi/kebijakan pemerintah yang menyatakan 88% regulasi/kebijakan pemerintah mempengaruhi keputusan untuk mengubah lahan di lereng gunung mejadi perumahan. Kebijakan pemerintah tentang tata

ruang, zonasi, dan pembagian lahan dapat membatasi atau mendorong penggunaan lahan. Pemerintah dapat menetapkan zona hijau atau konservasi untuk melindungi ekosistem alami sehingga menghambat pengembangan lahan.

Selain itu dinyatakan 78% faktor risiko lingkungan mempengaruhi terjadinya alih fungsi lahan karena mempengaruhi keputusan untuk melindungi atau mengubah penggunaan lahan. Jika lahan tersebut terancam bencana alam seperti banjir maupun tanah longsor pemerintah atau masyarakat dapat memutuskan untuk mempertahankan lahan dalam keadaan alaminya atau mengalihfungsikan menjadi kawasan konservasi atau taman. Pengembang dapat menggunakan lahan menjadi perumahan tanpa menghadapi tantangan yang signifikan karena faktor risiko lingkungan yang rendah.

Dalam perencanaan pembangunan kawasan perumahan perlu diperhatikan terkait aksesibilitas, 74% responden setuju bahwa aksesibilitas seperti jalan, air bersih, dan listrik mempengaruhi keputusan untuk mengubah lahan menjadi perumahan karena mempengaruhi nilai ekonomi dan potensi pengembangan suatu area. Aksesibilitas yang baik seperti mudah untuk ke jalan raya, transportasi umum, atau pusat-pusat layanan

meningkatkan minat pengembang untuk mengubah lahan menjadi perumahan.

Selain aksesibilitas, 72% menyatakan keindahan alam menjadi faktor yang signifikan dalam terjadinya alih fungsi lahan di lereng gunung menjadi perumahan karena menjadi daya tarik bagi pengembang properti untuk mengubah lahan menjadi kawasan huni. Selain itu keindahan alam yang disuguhkan di lereng gunung juga menjadi daya tarik masyarakat untuk memilih tempat tinggal yang menyuguhkan pemandangan yang indah.

Tentunya dengan keindahan alam yang disuguhkan membuat lahan tersebut memiliki nilai jual yang tinggi. 52% responden menyatakan bahwa harga tanah merupakan faktor yang mempengaruhi keputusan alih fungsi lahan dan menyebabkan masyarakat menjual tanah untuk dijadikan perumahan, tanah yang masyarakat jual berupa tanah perkebunan yang hasil kebun tersebut dimanfaatkan warga untuk kebutuhan sehari-hari.

Dengan adanya alih fungsi lahan terdapat dampak yang dapat merugikan atau menguntungkan bagi semua pihak terutama masyarakat sekitar perumahan tersebut. Berdasarkan hasil penelitian terdapat 76% yang menyatakan adanya kerugian akibat

alih fungsi lahan. Setelah terjadinya alih fungsi lahan di lereng gunung menjadi perumahan sangat berdampak bagi pemukiman penduduk sekitar yaitu 72%.

Berdasarkan hasil penelitian, sebelum adanya alih fungsi lahan suasana sekitar tergolong sepi karena wilayah tersebut merupakan kebun dan hutan yang menyebabkan masyarakat tidak berani keluar rumah apabila menjelang malam karena penerangan jalan yang tidak ada, akan tetapi setelah adanya alih fungsi lahan menjadi perumahan masyarakat merasa wilayah tersebut menjadi ramai dan banyak akses seperti jalan yang terbuka dan infrastruktur seperti lampu jalan yang memadai.

Dalam segi sosial dan ekonomi, alih fungsi lahan dapat mempengaruhi maupun tidak terhadap sosial ekonomi masyarakat sekitar. Hasil penelitian menyatakan bahwa dengan adanya alih fungsi lahan menjadi perumahan 50% berpengaruh terhadap kondisi sosial ekonomi dan 50% nya lagi tidak berpengaruh terhadap kondisi sosial ekonomi.

Dalam segi ekonomi terdapat dampak negatif maupun positif setelah adanya alih fungsi lahan. Dampak negatif ekonomi pada penelitian ini yaitu sebagian besar tidak terdapat dampak ekonomi negatif, terdapat 54% masyarakat

tidak merasakan dampak negatif terhadap ekonomi. Akan tetapi terdapat 46% masyarakat mengalami dampak ekonomi negatif karena masyarakat tersebut bergantung pada perkebunan maupun pekarangan mereka yang sekarang di alih fungsikan menjadi perumahan.

Selain dampak ekonomi negatif, terdapat dampak ekonomi positif yang di alami masyarakat sekitar. Terdapat 42% responden menyatakan peningkatan aktivitas bisnis seperti banyak toko dan warung menjadi dampak ekonomi positif yang paling menonjol, hal tersebut dilihat pada lokasi penelitian terdapat warung yang buka semenjak adanya alih fungsi lahan. Meningkatnya aktivitas bisnis menyebabkan 30% kesejahteraan masyarakat meningkat.

Dengan meningkatnya kesejahteraan masyarakat membuat 58% pendapatan masyarakat meningkat dan 68% pendapatan masyarakat tidak menurun. Selain dari segi ekonomi, terdapat juga dampak dari segi lingkungan yang menyatakan bahwa 60% responden menyatakan pembangunan perumahan menyebabkan dampak negatif terhadap lingkungan.

Dampak lingkungan yang signifikan yaitu terjadinya longsor/banjir yaitu sebesar 48% menyatakan bahwa longsor/banjir

merupakan dampak yang dialami masyarakat sekitar setelah adanya alih fungsi lahan. Selain longsor dan banjir, terdapat 40% yang menyatakan bahwa udara menjadi tercemar pun merupakan dampak yang di alami masyarakat sekitar. Selain itu kualitas air masyarakat sekitar pun menurun setelah adanya alih fungsi lahan. Hasil penelitian menyatakan 56% kualitas air masyarakat berubah warna atau menjadi keruh.

Akan tetapi setelah adanya dampak tersebut tidak ada regulasi pemerintah yang efektif, dinyatakan bahwa 92% responden mengungkapkan regulasi terkait alih fungsi lahan tersebut tidak efektif digunakan. Dinyatakan 86% pemerintah tidak mengelola dampak alih fungsi lahan dengan baik. Selain itu 54% menyatakan bahwa tidak ada upaya penanggulangan bagi dampak alih fungsi lahan tersebut.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian, dapat disimpulkan bahwa alih fungsi lahan yang terjadi di lereng gunung bukit cula menjadi perumahan bukit sukasari mukti disebabkan oleh beberapa faktor yaitu kebutuhan tempat tinggal, pertumbuhan populasi, keindahan alam, aksesibilitas, risiko lingkungan, harga tanah, dan regulasi/kebijakan pemerintah. Dampak positif yang

terjadi akibat alih fungsi lahan tersebut yaitu suasana menjadi ramai, peningkatan aktivitas bisnis, peningkatan kesejahteraan masyarakat sekitar dan pendapatan masyarakat meningkat.

Sedangkan dampak negatif yang terjadi yaitu peningkatan bencana alam seperti longsor dan banjir, udara menjadi tercemar, dan kualitas air menurun. Selain itu regulasi atau kebijakan pemerintah yang ada tidak efektif digunakan di wilayah tersebut, pemerintah setempat tidak mengelola dampak alih fungsi lahan dengan baik dan tidak ada upaya penanggulangan terhadap dampak tersebut.

Berdasarkan kesimpulan diatas, terdapat beberapa saran untuk pemerintah, masyarakat, dan penelitian selanjutnya. Bagi pemerintah diharapkan lebih memperhatikan dampak dari alih fungsi lahan seperti perlindungan lingkungan sampai kepentingan masyarakat sekitar. Pemerintah juga diharapkan dapat mengawasi dan mengatur mengenai alih fungsi lahan di lokasi penelitian agar penggunaan lahan dapat disesuaikan dengan rencana tata ruang yang sudah ada.

Untuk masyarakat sekitar diharapkan bisa turut berpartisipasi dalam menjaga dan melestarikan lahan yang dimiliki agar sesuai dengan kegunaannya. Masyarakat

juga diharapkan lebih terbuka dan bersikap kritis terhadap perkembangan zaman serta memahami kebijakan-kebijakan terkait alih fungsi lahan maupun tata ruang. Dan bagi peneliti selanjutnya, diharapkan hasil penelitian ini bisa dijadikan acuan untuk disempurnakan menjadi lebih baik.

DAFTAR PUSTAKA

- Alinda, Silvi Nur. (2021). Alih Fungsi Lahan Dari Sawah Menjadi Perumahan Di Kampung Gumuruh Desa Nagrak Kecamatan Cangkuang Kabupaten Bandung. FKIP. Universitas Bale Bandung. Bandung.
- Fitria, Putri (2014). Kamus Geografi. Bandung: Nuansa Cendekia Aksara.
- Moka. (2012). Lereng dan Kategorinya. E- Journal Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
- Noviyanti, E.C, dan Irwan Sutrisno. (2021). Analisis dampak alih fungsi lahan pertanian terhadap pendapatan petani di kabupaten Mimika. Jurnal Kritis (Kebijakan, Riset, Dan Inovasi) 5.1 1-14.
- Setianingsih, Enggar. (2022). Identifikasi Alih Fungsi Lahan di Kecamatan Sukarame Kota Bandar Lampung Tahun 2011 dan Tahun 2021. Jurusan Teknologi Pertanian. Politeknik Negeri Lampung.
- Sulistiyawati, Wiwik, dkk. (2022). Analisis (Deskriptif Kuantitatif) Motivasi Belajar Siswa Dengan Model Blended Learning Di Masa Pandemi Covid 19. Jurnal Universitas Muhammadiyah Ponogoro, Vol. 13, No.1, Hal.68-73.
- Tika, Pabunda. (2005). Metode Penelitian Geografi. Jakarta: PT Bumi Aksara.
- Undang-undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 BAB 1 Pasal 1 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- Undang-undang Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 2009 Pasal 1 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Berkelanjutan.