

# BAB I

## PENDAHULUAN

Pada bab ini akan dijelaskan latar belakang yang mendorong diperlukannya penelitian ini, rumusan masalah, tujuan dan sasaran, ruang lingkup, serta metodologi penelitian yang dilakukan.

### 1.1 Latar Belakang

Lahan merupakan faktor penting dalam kehidupan manusia sehari – hari, karena dalam kehidupan manusia lahan dapat memenuhi kebutuhan seperti untuk tempat tinggal, untuk tempat kegiatan ekonomi dan lain – lain. Dari segi ekonomi lahan memiliki nilai ekonomis yang sangat tinggi, karena lahan merupakan sumberdaya yang terbatas, sedangkan kebutuhan manusia terhadap lahan terus bertambah seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk, serta semakin berkembangnya pembangunan, kemajuan ekonomi dan teknologi.

Dengan meningkatnya jumlah penduduk dan perkembangan ekonomi, pembangunan, dan teknologi. Membuat permintaan pada lahan menjadi meningkat, meningkatnya permintaan lahan tidak diiringi dengan ketersediaan lahan yang siap untuk di bangun menjadi tempat aktivitas dari semua kegiatan yang ada sesuai fungsinya. Dengan demikian lahan – lahan yang fungsinya sebagai pertanian mulai dikonversi menjadi non-pertanian.

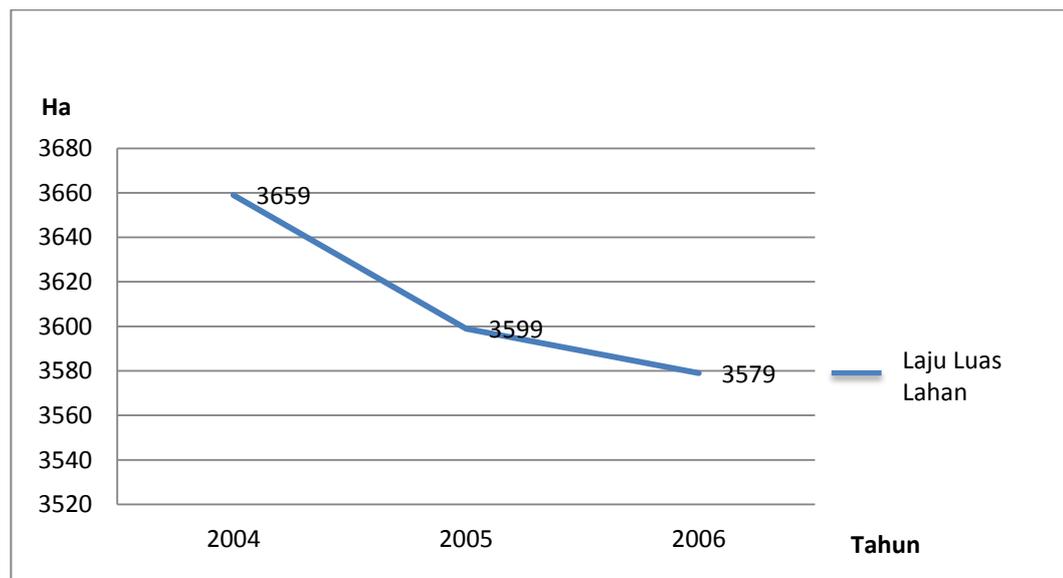
Konversi lahan merupakan dampak dari akibat meningkatnya aktivitas penduduk dalam pembangunan ekonomi dan aktivitas sosial serta aktivitas lainnya. Karena konversi lahan terjadi di lahan pertanian yang masih produktif memunculkan permasalahan – permasalahan di tingkat petani dan masalah pada tata guna lahan.

Dengan semakin banyaknya konversi lahan pertanian ke non-pertanian mengakibatkan permintaan lahan – lahan pertanian semakin bertambah dan mempengaruhi harga lahan. Semakin bertambahnya harga lahan menyebabkan banyak petani yang berfikir untuk menjual lahan karena dianggap harga lahan saat ini menguntungkan.

Berdasarkan rencana tata ruang Kabupaten Bekasi perda No.12 tahun 2011, kecamatan Cikarang Timur merupakan wilayah yang masuk kedalam zona

Wilayah Pengembangan I (WP I). Dengan direncanakan sebagai WP I Kecamatan Cikarang Timur berpotensi mengalami konversi lahan pertanian yang cukup tinggi.

Berdasarkan kondisi sebenarnya laju konversi lahan di Kecamatan Cikarang Timur memang cukup tinggi, ini dapat dilihat dengan penurunan luas lahan pertanian dari tahun 2004 sampai 2006.



**Gambar 1.1 Luas Lahan Pertanian Kecamatan Cikarang Timur 2004 Sampai 2006**

Sumber: Cikarang Timur dalam angka tahun 2007

Berdasarkan adanya fakta bahwa konversi lahan pertanian di Kecamatan Cikarang Timur cukup tinggi, sehingga hal ini mempengaruhi tingginya harga lahan, oleh karena itu perlu adanya studi untuk mengkaji laju konversi lahan pertanian terhadap harga lahan

## 1.2 Rumusan Masalah

Dengan meningkatnya konversi lahan pertanian di Cikarang Timur, mempengaruhi permintaan akan lahan juga mempengaruhi naiknya harga lahan.

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah diatas, maka pertanyaan yang mendasari studi ini adalah:

1. Bagaimana laju konversi lahan di Kecamatan Cikarang Timur?
2. Bagaimana laju harga lahan di Kecamatan Cikarang Timur?
3. Bagaimana keterkaitan laju konversi lahan terhadap laju harga lahan?

### **1.3 Tujuan dan Sasaran**

Penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk mengidentifikasi keterkaitan laju konversi lahan terhadap laju harga lahan di Kecamatan Cikarang Timur. Adapun sasaran yang ingin dicapai dari studi ini adalah sebagai berikut.

1. Mengidentifikasi laju konversi lahan di Kecamatan Cikarang Timur
2. Mengidentifikasi laju harga lahan di Kecamatan Cikarang Timur
3. Mengidentifikasi keterkaitan laju konversi lahan terhadap laju harga lahan di Kecamatan Cikarang Timur.

### **1.4 Ruang Lingkup Penelitian**

Ruang lingkup penelitian meliputi ruang lingkup materi dan ruang lingkup wilayah. Penjelasan masing – masing ruang lingkup dan pembatasan tersebut adalah sebagai berikut.

#### **1.4.1 Ruang Lingkup Materi**

Ruang lingkup materi dalam penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi laju konversi lahan terhadap laju harga lahan di Kecamatan Cikarang Timur. Dalam studi ini juga melihat bagaimana laju konversi lahan dan laju harga lahan dari tahun 2008 sampai 2013.

1. Konversi lahan pertanian menjadi non-pertanian

Dalam penelitian ini untuk melihat keterkaitan laju konversi lahan Pertanian menjadi non-pertanian dalam studi ini, lahan pertanian yang dimaksud adalah lahan sawah. Sedangkan untuk lahan non-pertanian adalah lahan industri dan permukiman, serta data yang digunakan dalam studi ini adalah data tahun 2008 sampai dengan 2014, bahwa konversi lahan tahun 2014 tidak jauh berbeda dengan konversi lahan pada tahun 2013.

## 2. Harga lahan di Kecamatan Cikarang Timur

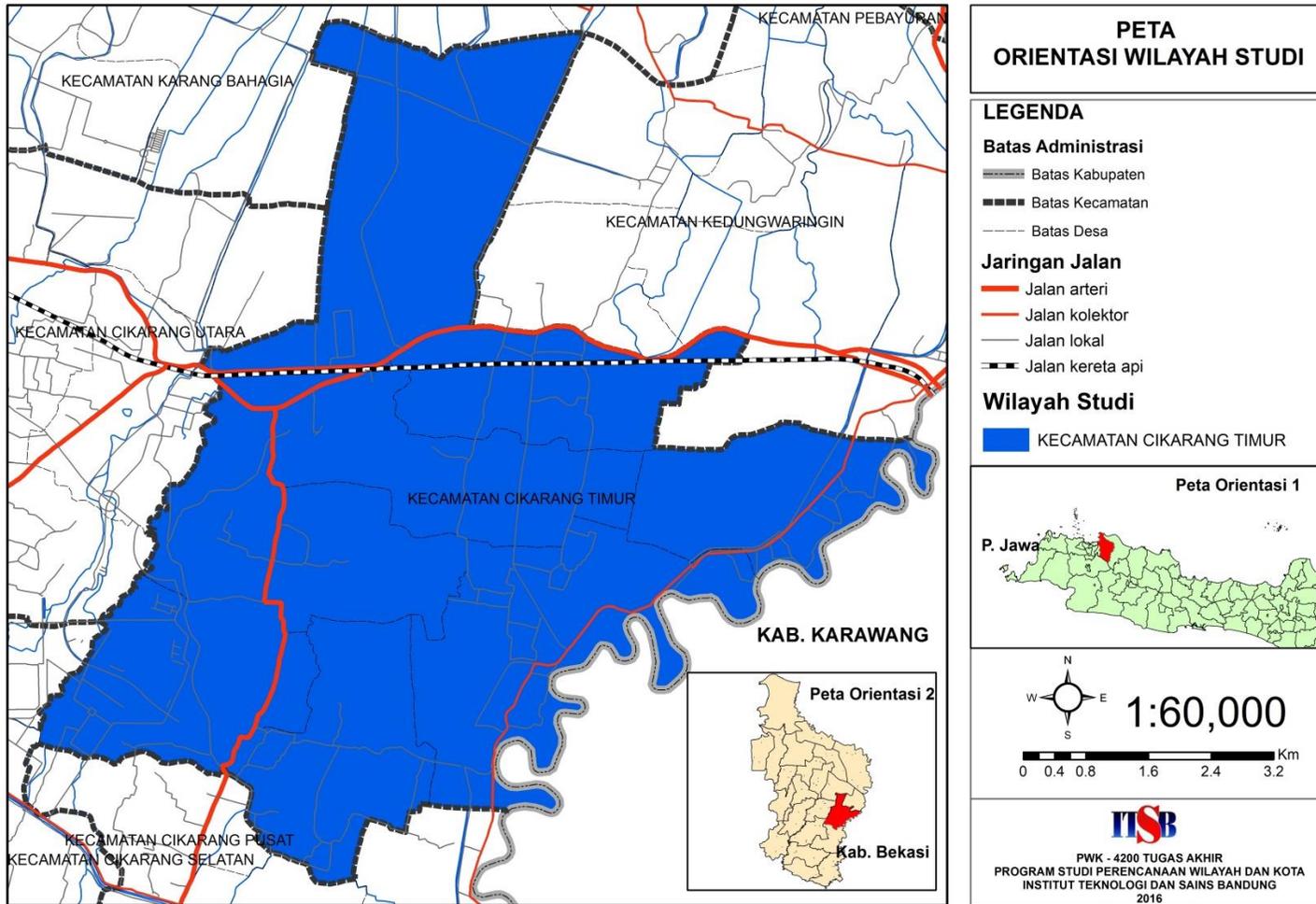
Dalam penelitian ini untuk melihat laju naiknya harga lahan di Cikarang Timur dilihat dari harga lahan perdesa dan harga secara keseluruhan di Kecamatan Cikarang timur berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), serta menggunakan data harga lahan dari tahun 2008 sampai dengan tahun 2013.

## 3. Variabel Laju Konversi lahan dan Harga Lahan

Dalam penelitian ini variabel – variabel yang digunakan untuk menganalisis keterkaitan konversi lahan dan harga lahan adalah data laju lahan konversi lahan pertanian dan laju kenaikan harga lahan di Kecamatan Cikarang timur.

### **1.4.2 Ruang Lingkup Wilayah**

Ruang lingkup wilayah studi ini adalah Kecamatan Cikarang Timur yang merupakan salah satu kecamatan dari 23 kecamatan di Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat.



Gambar 1.2 Peta Orientasi Wilayah Studi

## **1.5 Metodologi**

Metodologi merupakan suatu cara atau prosedur yang digunakan untuk melakukan penelitian sehingga mampu menjawab rumusan masalah dan tujuan penelitian. Metodologi penelitian dalam studi ini terdiri dari pendekatan studi, teknik pengumpulan data dan metode analisis data.

### **1.5.1 Pendekatan Studi**

Pendekatan studi ini digunakan sebagai alat untuk menjawab pertanyaan studi yang telah dirumuskan sebelumnya, metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah kuantitatif. Pendekatan kuantitatif adalah pendekatan untuk menguji teori obyektif dengan memeriksa hubungan antar variabel, variabel – variabel ini terdiri dari angka sehingga dapat diukur, sehingga dapat dianalisis menggunakan prosedur analisis statistik (Creswell, 2014) dalam Nurika (2015)

Pendekatan kuantitatif ini bertujuan untuk melihat keterkaitan laju konversi lahan terhadap laju harga lahan, data yang dibutuhkan untuk pendekatan studi ini adalah data laju konversi lahan dan data laju harga lahan.

### **1.5.2 Teknik Pengumpulan Data**

Teknik pengumpulan data yang dilakukan dalam penyusunan penelitian ini peneliti memperoleh data, yaitu sebagai berikut:

#### **1. Data Primer**

Data primer adalah data yang diperoleh dari suatu teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan survey langsung terhadap wilayah studi. Pengumpulan data primer yang dilakukan yaitu dengan cara pengamatan langsung di lapangan (Observasi lapangan). Tujuan observasi ini adalah untuk melihat kondisi langsung wilayah studi, sejauh mana laju konversi lahan yang terjadi di Kecamatan Cikarang Timur.

#### **2. Data Sekunder**

Data sekunder adalah data yang diperoleh dari pengumpulan data time series terkait penggunaan lahan pertanian dan data harga lahan di

Kecamatan Cikarang Timur dari instansi – instansi atau dinas yang berada di Kabupaten Bekasi.

- Instansi :  
Kantor Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (BAPPEDA) Kabupaten Bekasi, Dinas Tata Ruang dan Pemukiman Kabupaten Bekasi, BPS Kabupaten Bekasi, Badan Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Terpadu (BPMPPT), Kantor Kecamatan Cikarang Timur dan instansi – instansi terkait.
- Literatur : Teori – teori, buku, hasil penelitian, jurnal, kebijakan peraturan yang ada, dan bahan kuliah.
- Dokumen – dokumen atau arsip penelitian terdahulu.

### 1.5.3 Metode Analisis Data

Metode analisis yang digunakan secara umum adalah metode kuantitatif, Pengolahan data dilakukan secara manual serta menggunakan komputer, dengan menggunakan program Micosoft Office Excel 2010, dan mini Tab.

**Tabel 1.1 Matriks Metode Analisis Data**

No	Tujuan Penelitian	Sumber Data	Teknik Analisis Data
1	Mengidentifikasi laju konversi lahan di Kecamatan Cikarang Timur	Data Sekunder	Perhitungan Laju Konversi Lahan Secara Kontinu
2	Mengidentifikasi laju harga lahan di Kecamatan Cikarang Timur	Data Sekunder	Perhitungan Laju Harga Lahan Secara Kontinu
3	Mengidentifikasi keterkaitan laju konversi lahan terhadap laju harga lahan di Kecamatan	Data Sekunder dan Data Primer (Observasi)	Kuantitatif Deskriptif

No	Tujuan Penelitian	Sumber Data	Teknik Analisis Data
	Cikarang Timur.		

### 1. Analisis laju konversi lahan pertanian dan laju harga lahan

Terdapat tiga tahapan dalam menentukan laju konversi lahan pertanian dan laju perubahan harga lahan. Tahap pertama mengidentifikasi data luas lahan pertanian dan harga pada tahun ke-t yang berarti tahun saat terjadinya konversi lahan dan perubahan harga lahan. Tahap kedua, mengidentifikasi luas lahan pertanian dan harga lahan pada kondisi awal atau kondisi sebelum tahun ke-t-1. Tahap terakhir adalah mengkalkulasikan perubahan luas lahan pertanian dan harga lahan dengan melihat perbandingan antara perubahan luas lahan pertanian dan harga lahan tahun ke-t terhadap luas wilayah lahan dan harga lahan tahun ke-t-1. Laju konversi lahan dapat ditentukan dengan cara menghitung laju konversi secara kontinu Sutandi (2009) dalam Astuti (2011).

Laju konversi lahan secara kontinu dan harga lahan kontinu dapat dihitung dengan menggunakan persamaan:

$$P_t = P_o e^{rt}$$

$$r = \frac{1}{t} \ln \left( \frac{P_t}{P_o} \right) \times 100\% \quad (1.1)$$

keterangan:

$P_t$  = Luas lahan yang dikonversi pada tahun ke-t (Ha)

$P_o$  = Luas lahan yang dikonversi pada tahun dasar (Ha)

$t$  = Jangka Waktu (tahun)

$r$  = Laju Konversi Lahan (%)

$e$  = Bilangan Eksponensial yang Besarnya (2,718281828)

## 2. Analisis keterkaitan laju konversi lahan terhadap laju harga lahan

Dalam menentukan kaitan antara laju konversi lahan pertanian dengan laju harga lahan dapat ditentukan dengan dua cara, yaitu analisis statistik korelasi dan statistik deskriptif. Analisis korelasi digunakan untuk melihat seperti apa hubungan antara laju konversi lahan dengan laju harga lahan. Analisis deskriptif digunakan untuk melihat gambaran kondisi laju konversi lahan dan laju harga lahan.

Korelasi Pearson merupakan salah satu ukuran korelasi yang digunakan untuk mengukur kekuatan dan arah hubungan linier dari dua variabel. Dua variabel dikatakan berkorelasi apabila terjadi perubahan variabel satu terhadap variabel lainnya, baik dalam arah yang sama maupun sebaliknya. Metode korelasi Pearson digunakan untuk melihat korelasi laju konversi lahan pertanian terhadap harga lahan di Kecamatan Cikarang Timur. Korelasi Pearson merupakan metode yang digunakan untuk melihat korelasi antara variabel-variabel yang terkait.

Metode ini menggunakan data – data interval maupun rasio. Pengambilan sampel dari populasi harus random, dengan variasi yang skor kedua variabel yang akan dicari memiliki korelasi sama, dan diduga memiliki hubungan linier. Korelasi Pearson dapat dihitung dengan rumus (Irianto 2004):

$$r = \frac{\Sigma\{(X-\bar{X})(Y-\bar{Y})\}}{\sqrt{\Sigma\{(X-\bar{X})^2 \Sigma(Y-\bar{Y})^2\}}} \quad (1.2)$$

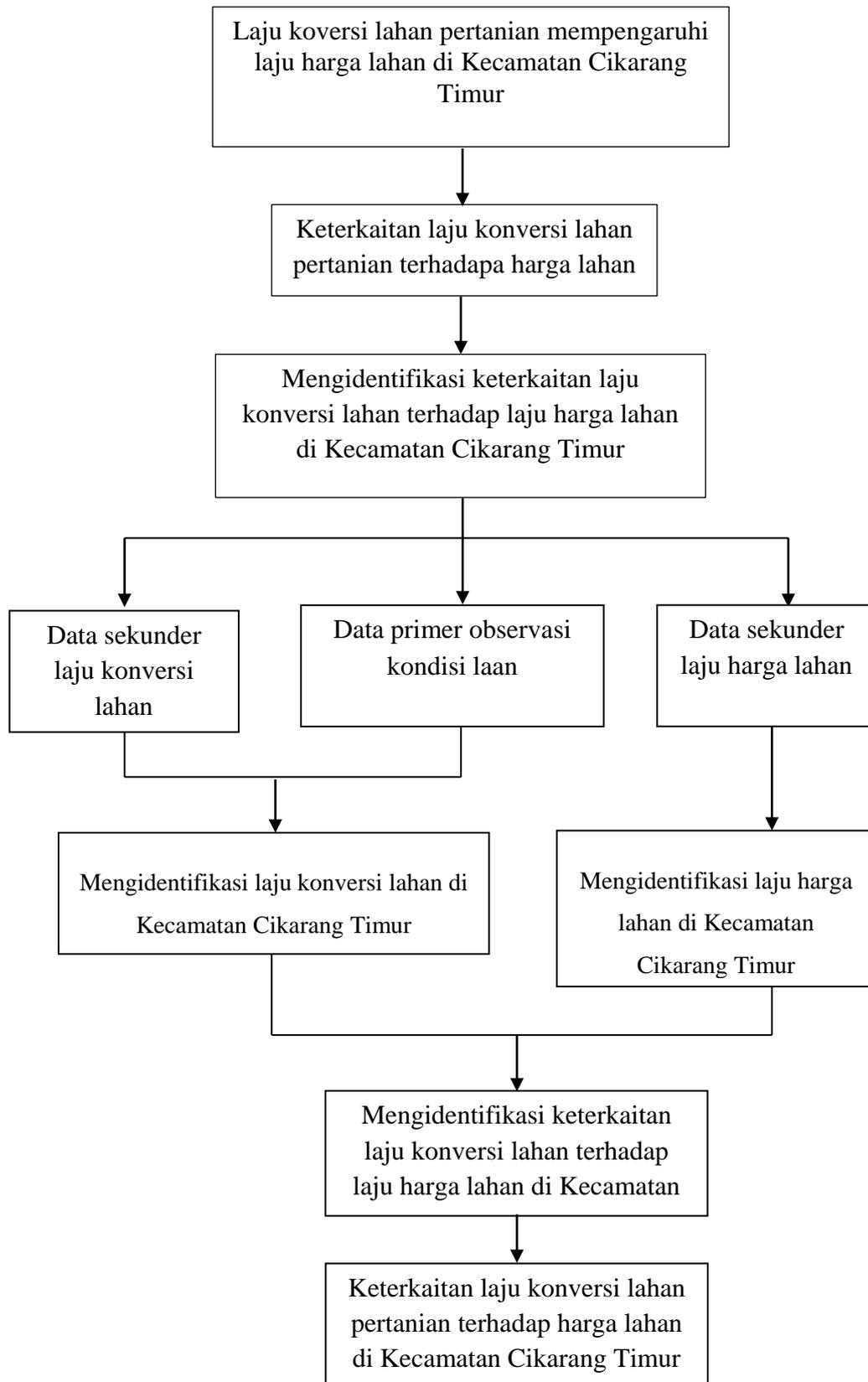
Hasil perhitungan korelasi di atas berada pada selang  $-1 \leq r \leq 1$ , yang dikelompokkan menjadi tiga kelompok besar. Pertama, korelasi positif kuat, terjadi apabila perhitungan korelasi mendekati +1 atau sama dengan +1. Hal ini berarti bahwa setiap kenaikan skor atau nilai pada variabel X akan diikuti dengan kenaikan skor atau nilai variabel Y. Sebaliknya, jika variabel X mengalami penurunan, maka akan diikuti

dengan penurunan variabel Y. Kedua, korelasi negatif kuat, terjadi apabila perhitungan korelasi mendekati -1 atau sama dengan -1. Hal ini berarti bahwa setiap kenaikan skor atau nilai pada variabel X akan diikuti dengan penurunan skor atau nilai variabel Y. Sebaliknya, jika variabel X mengalami penurunan, maka akan diikuti dengan kenaikan variabel Y. Ketiga, tidak ada korelasi, terjadi apabila perhitungan korelasi mendekati 0 atau sama dengan 0. Hal ini berarti bahwa naik turunnya skor atau nilai satu variabel tidak mempunyai kaitan dengan naik turunnya skor atau nilai variabel yang lainnya. Apabila skor atau nilai variabel X naik tidak selalu diikuti dengan naik atau turunnya skor atau nilai variabel Y, demikian juga sebaliknya.

Statistik deskriptif adalah statistik yang digunakan untuk menganalisis data dengan cara mendeskripsikan atau menggambarkan data yang telah dikumpulkan sebagaimana adanya tanpa bermaksud membuat kesimpulan yang berlaku untuk umum atau generalisasi. Penelitian yang dilakukan pada populasi (tanpa diambil sampel) jelas akan menggunakan statistik deskriptif dalam analisisnya. Tetapi bila penelitian dilakukan pada sampel, maka analisisnya dapat menggunakan statistik deskriptif maupun inferensial. Statistik deskriptif dapat digunakan bila peneliti hanya ingin mendeskripsikan data sampel, dan tidak ingin membuat kesimpulan yang berlaku untuk populasi di mana sampel di ambil.

Yang termasuk dalam statistik deskriptif adalah penyajian melalui tabel, grafik, diagram lingkaran, pictogram, perhitungan modus, median, mean (pengukuran tendensi sentral), perhitungan desil, persentil, perhitungan penyebaran data melalui perhitungan rata – rata dan standar deviasi, perhitungan prosentase (Sugiyono, 2014 : 199 – 200).

## KERANGKA PEMIKIRAN



## **1.6 Sistmatika Pembahasan**

Secara garis besar sistematika penulisan dalam penelitian ini terdiri dari lima bab pembahasan yaitu:

### **BAB I PENDAHULUAN**

Berisi paparan latar belakang studi, perumusan masalah, tujuan dan sasaran studi, ruang lingkup, kerangka pemikiran, pendekatan dan metode serta sistematika penyusunan laporan.

### **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Berisi teori-teori, tulisan, dan hasil penelitian terdahulu yang mendukung pembahasan permasalahan seperti teori-teori tentang lahan, alih fungsi/perubahan penggunaan lahan serta peraturan – peraturan mengenai konversi lahan dan peraturan rencana pemanfaatan lahan di Kecamatan Cikarang Timur.

### **BAB III GAMBARAN UMUM KECAMATAN CIKARANG TIMUR**

Berisi deskripsi kondisi umum Kecamatan Cikarang Timur dan arahan pemanfaatan lahan di Kecamatan Cikarang Timur

### **BAB IV PEMBAHASAN**

Berisi hasil analisis luas perubahan penggunaan lahan pertanian menjadi lahan non-pertanian, analisis keterkaitan laju konversi lahan terhadap harga lahan.

### **BAB V KESIMPULAN DAN SARAN**

Berisi temuan studi, kesimpulan dari hasil analisis yang telah dilakukan, kelemahan studi, dan rekomendasi untuk kemungkinan studi lanjutan.