

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Meningkatnya kebutuhan akan lahan bergerak seiring dengan meningkatnya pertumbuhan penduduk. Namun, karena lahan tidak dapat bertambah terjadi perubahan dalam penggunaan lahan yaitu alih fungsi lahan. Perubahan dalam penggunaan lahan biasanya terjadi pada lahan yang awalnya pertanian menjadi non pertanian. Alih fungsi lahan yang sering disebut konversi lahan adalah perubahan sebagian atau keseluruhan bagian lahan dari fungsi semula seperti yang direncanakan menjadi fungsi lain yang dapat menimbulkan permasalahan terhadap lingkungan dan potensi lahan itu sendiri (Lestari, 2009). Jika suatu daerah mengalami alih fungsi lahan disalah satu lahannya, maka lahan disekitarnya juga cenderung mengalami alih fungsi lahan secara progresif baik dalam jangka waktu yang lama maupun cukup singkat (Gunawan dkk, 2021).

Kabupaten Tabanan adalah salah satu kabupaten dengan permasalahan alih fungsi lahan yang tiap tahunnya semakin meningkat. Berdasarkan Dinas Pertanian Kabupaten Tabanan Tahun 2019, dari tahun 2014 hingga 2015 terjadi penurunan luas sawah sebesar 248 ha dari 21.962 ha menjadi 21.714 ha. Luas lahan sawah terus menyusut hingga tahun 2018 dengan penyusutan tertinggi mencapai 493 ha. Dalam kurun waktu 5 tahun dari tahun 2014 hingga 2018 total terjadi penurunan luas sawah sebesar 1336 ha. Kecamatan Kediri adalah salah satu kecamatan di Kabupaten Tabanan dengan angka alih fungsi lahan pertanian ke non pertanian tertinggi mencapai angka 113 ha dan lahan non pertanian di Kecamatan Kediri bertambah sebesar 127 ha (Angelina dkk, 2021).

Dengan jumlah penduduk tercatat 461.630 jiwa, Kabupaten Tabanan memiliki laju pertumbuhan penduduk sebesar 0,90% pada tahun 2020 menyiratkan alih fungsi lahan pertanian yang cukup tinggi pada tahun-tahun mendatang. Pertumbuhan penduduk dan perpindahan penduduk yang tidak terkendali menyebabkan peningkatan jumlah penduduk tersebut. Di sisi lain, alih fungsi lahan dipengaruhi oleh kegiatan ekonomi terutama pada sektor pariwisata yang terus berkembang. Sektor pariwisata merupakan penyumbang devisa yang cukup tinggi bagi Provinsi Bali, termasuk Kabupaten Tabanan. Kondisi alam yang mendukung menarik investor untuk berinvestasi di hotel atau villa dan jasa pariwisata lainnya karena memiliki prospek investasi yang menjanjikan. Hal tersebut menimbulkan fenomena berkurangnya lahan sawah akibat alih fungsi lahan di Bali yang mencapai angka rata-rata 750 ha/tahun seiring dengan meningkatnya pariwisata (Windia, et al., 2016).

Desa Belalang merupakan salah satu desa di Kecamatan Kediri yang menjadi kecamatan dengan angka alih fungsi lahan tertinggi di Kabupaten Tabanan. Sejak tahun 2010 sampai tahun 2015, lahan pertanian Desa Belalang terus berkurang karena berkembang menjadi bangunan villa. Berkurangnya lahan pertanian di Desa Belalang terjadi pada Banjar Dinas Kedungu yang awalnya mempunyai luas lahan sawah sebesar 118,97 ha, namun lahan sawah yang masih ada di Banjar Dinas Kedungu hanya 43,21 ha saja, sisanya 75,76 ha lahan sawah yang ada telah dimiliki investor. Hal ini cukup bertentangan dengan Perda Kabupaten Tabanan No 11 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Tabanan. Menyebutkan bahwa Desa Belalang sebagai kawasan sempadan pantai yang mempunyai manfaat penting untuk mempertahankan kelestarian dan kesucian pantai, keselamatan bangunan dan ketersediaan ruang untuk publik. Walaupun disisi lain Desa Belalang juga disebutkan sebagai kawasan daya tarik wisata khusus, namun untuk pengembangannya dibatasi agar lebih diarahkan kepada upaya pelestarian budaya dan lingkungan hidup.

Faktor-faktor seperti pertumbuhan penduduk, pertumbuhan ekonomi, dan kemiskinan yang semakin meningkat menyebabkan perubahan alih fungsi lahan disuatu wilayah (Saputra & Budhi, 2015). Pertimbangan pembangunan ekonomi yang berdampak pada peningkatan pendapatan penduduk cenderung menyebabkan permintaan komoditas non-pertanian meningkat lebih tinggi daripada permintaan komoditas pertanian. Namun, seberapa besar manfaat yang diperoleh dari peralihan fungsi lahan, dampak yang ditimbulkan terhadap lingkungan juga harus dipertimbangkan. Maka, perencanaan penggunaan lahan harus optimal dengan mempertahankan keseimbangan ekosistem untuk menciptakan lingkungan yang aman, nyaman, produktif, dan berkelanjutan (Gunawan dkk, 2021).

Valuasi ekonomi dan pembangunan berkelanjutan tidak dapat dipisahkan karena, pembangunan berkelanjutan mengharapkan terjadinya keseimbangan antara aktivitas ekonomi, sistem biofisik, dan kualitas masyarakat sosial. Salah satu metode yang dapat digunakan untuk memberikan nilai moneter pada barang dan jasa yang tidak mungkin ada di pasar adalah valuasi ekonomi. Fokus dari valuasi ekonomi adalah dalam menetapkan nilai uang yang dapat digunakan untuk menilai aset, barang dan jasa yang tidak diperjualbelikan di pasar (Batmen, 2002 dalam Umar, 2004).

Pengelolaan sumberdaya alam maupaun buatan dalam proses pembangunan untuk meningkatkan perekonomian dan kesejahteraan masyarakat semakin berdampak terhadap lingkungan. Pendekatan valuasi ekonomi adalah salah satu pendekatan yang dapat digunakan untuk tetap mempertahankan kegiatan ekonomi dan menjaga kelestarian lingkungan. Dari sudut pandang ekonomi, keanekaragaman termasuk dalam aliran jasa ekosistem dan merupakan bagian dari sumberdaya alam (Costanza dkk., 2014; De Groot dkk., 2012).

Maka penelitian mengenai “Valuasi Alih Fungsi Lahan Pertanian Padi Menjadi Villa Di Desa Belalang Kecamatan Kediri Kabupaten Tabanan” dengan pendekatan valuasi ekonomi bertujuan untuk menghitung *Total Economic Value* menggunakan teknik nilai pasar atau pendekatan produktivitas dari pertanian padi maupun villa. Harapannya dapat menjadi suatu bahan pertimbangan dalam pengembangan pembangunan Desa Belalang kedepannya.

1.2 Rumusan Masalah

Desa Belalang merupakan salah satu desa yang berada di Kecamatan Kediri yang menjadi kecamatan dengan angka alih fungsi lahan tertinggi di Kabupaten Tabanan. Alih fungsi lahan pertanian padi di Desa Belalang terjadi sejalan dengan berkembangnya pembangunan villa. Maka dari permasalahan tersebut dirumuskan pertanyaan penelitian, sebagai berikut :

1. Berapa nilai produktivitas ekonomi dari pertanian padi di Desa Belalang?
2. Berapa nilai harga pokok produksi villa di Desa Belalang?
3. Berapa nilai *Total Economic Value* dari alih fungsi lahan pertanian padi menjadi villa di Desa Belalang?

1.3 Tujuan Dan Sasaran

Berikut merupakan tujuan dan sasaran dari penelitian berjudul “Valuasi Ekonomi Alih Fungsi Lahan Pertanian Padi Menjadi Villa Di Desa Belalang Kecamatan Kediri Kabupaten Tabanan”.

1.3.1 Tujuan

Tujuan penelitian ini adalah melakukan pendekatan valuasi ekonomi dengan menghitung nilai *Total Economic Value* menggunakan teknik nilai pasar atau pendekatan produktivitas pada alih fungsi lahan pertanian padi menjadi villa di Desa Belalang.

1.3.2 Sasaran

Berdasarkan tujuan penelitian diatas maka ditentukan sasaran penelitian untuk dapat terwujudnya tujuan penelitian, sebagai berikut :

1. Menghitung nilai produktivitas ekonomi dari pertanian padi di Desa Belalang.
2. Menghitung nilai harga pokok produksi villa di Desa Belalang.
3. Menghitung nilai *Total Economic Value* dari alih fungsi lahan pertanian padi menjadi villa di Desa Belalang.

1.4 Ruang Lingkup

Pembahasan pada penelitian ini dibatasi oleh ruang lingkup materi dan ruang lingkup lokasi. Pembatasan mengenai lingkup materi dan lingkup lokasi dilakukan agar penelitian ini memiliki batasan pembahasan agar tidak melebar dari tujuan penelitian.

1.4.1 Ruang Lingkup Materi

Ruang lingkup materi ini untuk memberikan batasan dalam pembahasan penelitian yang akan dilakukan. Hal ini untuk menghindari pembahasan yang melebar dan menghasilkan keluaran yang tidak sesuai dengan tujuan penelitian yang sudah ditetapkan. Terdapat beberapa poin-poin yang dikemukakan untuk menunjukkan batasan-batasan penelitian ini, diantaranya :

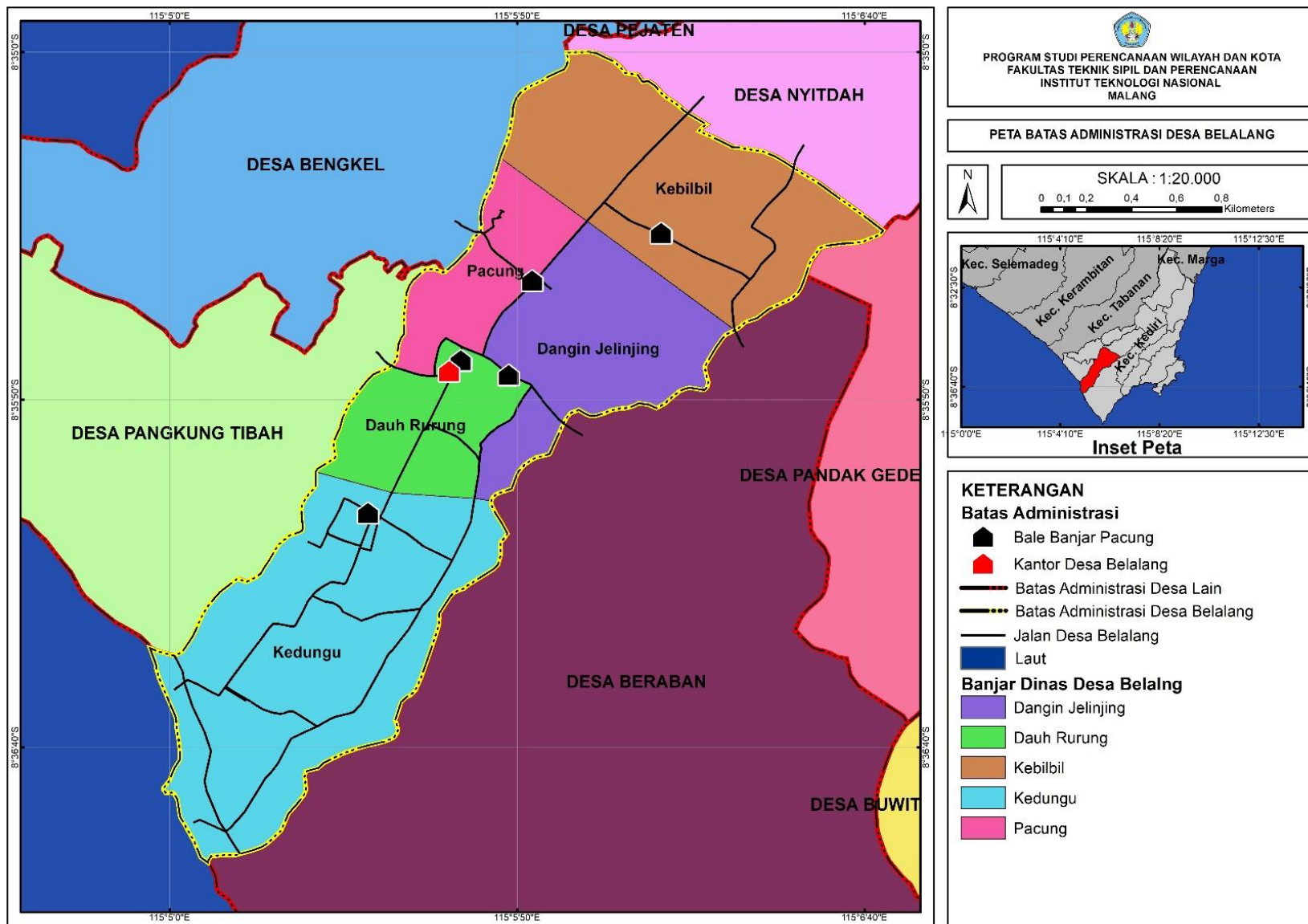
1. Pada nilai produktivitas ekonomi yang dihitung adalah pertanian padi dan villa di Desa Belalang.
2. Pada pendekatan nilai produktivitas ekonomi, dilihat dari luas lahan yang sama atau setara dan pendapatan bersih selama setahun pada pertanian padi dan villa di Desa Belalang.

3. Pada pendekatan valuasi ekonomi, dengan menghitung nilai *Total Economic Value*, dibatasi hanya menghitung nilai *Use Value* yang terdiri dari *Direct Use Value*, *Indirect Use Value* dan *Option Value* pada alih fungsi lahan pertanian padi menjadi villa di Desa Belalang.

1.4.2 Ruang Lingkup Lokasi

Untuk ruang lingkup lokasi pada penelitian ini dibatasi pada satu wilayah administrasi desa, yaitu Desa Belalang. Dari 15 desa yang ada di Kecamatan Kediri Desa Belalang termasuk salah satu dari desa -desa tersebut yang terletak \pm 13 km ke arah selatan dari pusat Kota Tabanan. Jika dilihat dari kondisi geografis, wilayah Desa Belalang merupakan dataran dengan ketinggian $<$ 500 M dari permukaan air laut. Jumlah total penduduk Desa Belalang 2.804 jiwa dengan dengan total luas kawasan 3,72 km²

Untuk mengoptimalkan pelayanan kepada masyarakat, wilayah Desa Belalang dibagi menjadi 5 Banjar Dinas yaitu ; Kedungu, Dauh Rurung, Dangin Jelinjingh, Kebilbil dan Pacung. Penentuan lokasi pada penelitian ini dengan memilih Desa Belalang, didasari dari tingginya angka alih fungsi lahan di Kecamatan Kediri dimana Desa Belalang termasuk didalamnya, yang sejalan dengan data perubahan alih fungsi lahan pertanian padi di Desa Belalang dari tahun 2010-2015. Terutama pada Banjar Dinas Kedungu lahan pertanian semakin berkurang dan berkembang menjadi pariwisata villa. Berikut peta batas administrasi Desa Belalang.



Peta 1.4. 1 Batas Administrasi Desa Belalang

1.5 Keluaran Penelitian

Keluaran penelitian berjudul “Valuasi Ekonomi Alih Fungsi Lahan Pertanian Padi Menjadi Villa Di Desa Belalang Kecamatan Kediri Kabupaten Tabanan” berdasarkan sasaran yang telah ditetapkan, sebagai berikut :

1. Mengetahui nilai produktivitas ekonomi dari pertanian padi di Desa Belalang.
2. Mengetahui nilai harga pokok produksi villa di Desa Belalang.
3. Mengetahui nilai *Total Economic Value* dari alih fungsi lahan pertanian padi menjadi villa di Desa Belalang.

1.6 Manfaat Penelitian

Manfaat yang ingin dicapai dari adanya penelitian berjudul “Valuasi Ekonomi Alih Fungsi Lahan Pertanian Padi Menjadi Villa Di Desa Belalang Kecamatan Kediri Kabupaten Tabanan” ini dibagi menjadi dua, yaitu manfaat teoritis dan manfaat praktis.

1.6.1 Manfaat Teoritis

Secara teoritis pada penelitian ini diharapkan menjadi sebuah informasi dalam upaya pendekatan valuasi ekonomi menggunakan teknik nilai pasar atau pendekatan produktivitas. Penelitian berjudul “Valuasi Ekonomi Alih Fungsi Lahan Pertanian Padi Menjadi Villa Di Desa Belalang Kecamatan Kediri Kabupaten Tabanan” juga dapat diterapkan pada daerah-daerah lain untuk menghitung valuasi ekonominya, karena begitu pentingnya valuasi ekonomi bagi suatu daerah dalam proses pengembangan pembangunannya terutama pada nilai ekonomi suatu kawasan atau sumberdaya alam di daerah tersebut.

1.6.2 Manfaat Praktis

Selain manfaat secara teoritis, pada penelitian ini terdapat manfaat secara praktis yang terbagi menjadi manfaat bagi pemerintah, manfaat bagi masyarakat dan manfaat bagi peneliti, sebagai berikut :

1). Manfaat Bagi Pemerintah

Penelitian mengenai valuasi ekonomi di Desa Belalang ini memiliki tujuan untuk melakukan pendekatan valuasi ekonomi dengan menghitung nilai *Total Economic Value* pada alih fungsi lahan pertanian padi menjadi villa di Desa Belalang. Dengan harapan dapat menjadi acuan bagi pemerintah desa maupun pemerintah daerah dalam menentukan arahan kebijakan perkembangan pembangunan di Desa Belalang untuk kedepannya.

2). Manfaat Bagi Masyarakat

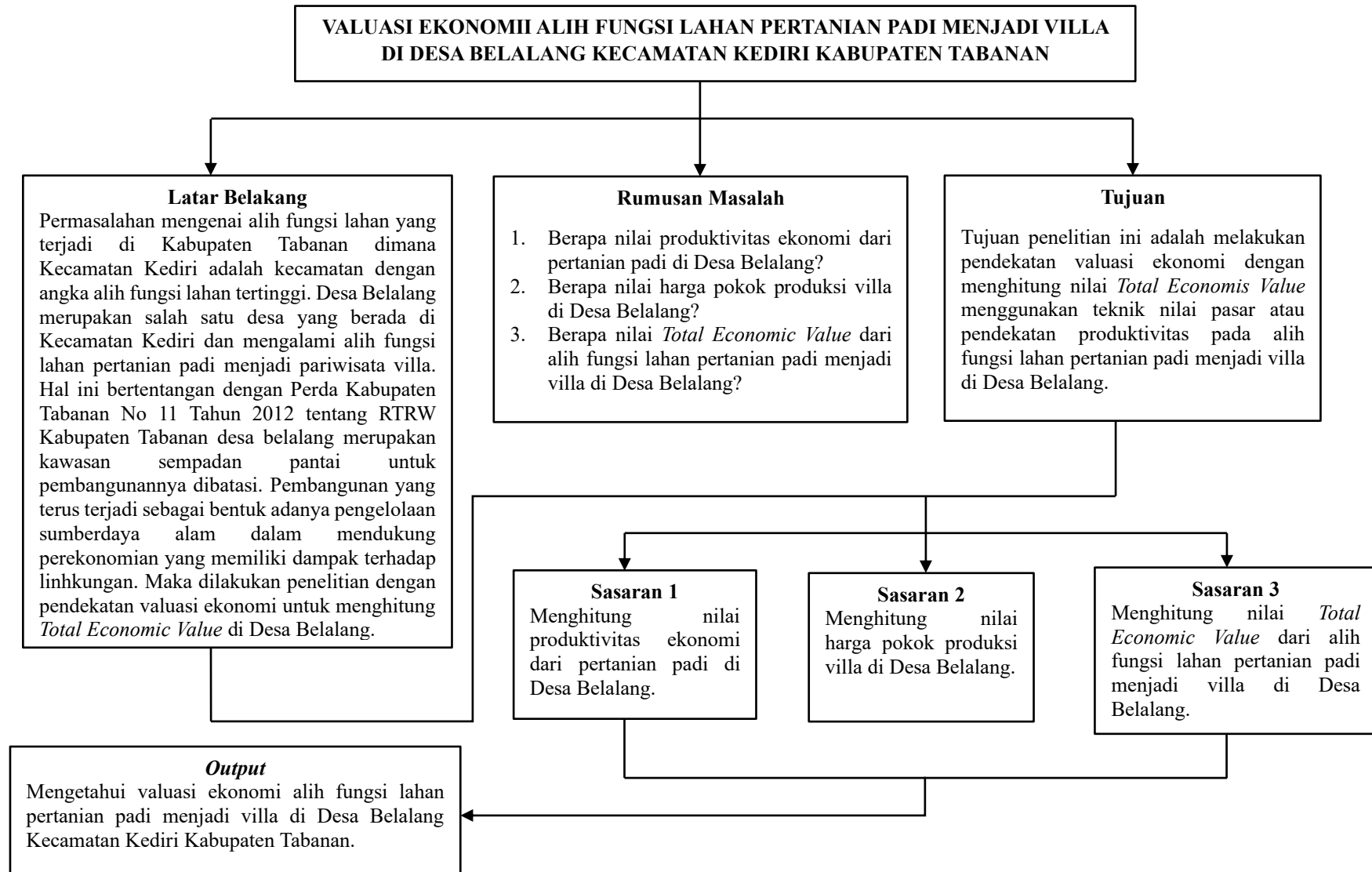
Penelitian mengenai valuasi ekonomi di Desa Belalang bermanfaat bagi masyarakat untuk mengetahui seberapa “*Value*” yang mereka miliki baik pada pertanian padi maupun villa. Dengan harapan dapat menjadi sebuah pertimbangan bagi masyarakat Desa Belalang dalam melakukan alih fungsi lahan.

3). Manfaat Bagi Peneliti

Untuk peneliti sendiri penelitian mengenai valuasi ekonomi di Desa Belalang bermanfaat sebagai bentuk penerapan metode-metode analisa yang telah dipelajari selama perkuliahan. Peneliti dapat mempelajari lebih dalam mengenai materi valuasi ekonomi dan mengetahui proses serta tahapan dalam sebuah penelitian.

1.7 Kerangka Penelitian

Untuk alur atau proses yang dilakukan dalam penelitian, melalui kerangka penelitian ini disajikan dalam bentuk diagram yang berisikan alur dari latar belakang, rumusan masalah, tujuan, sasaran dan *Output* dalam penelitian. Gambar kerangka penelitian, sebagai berikut :



Gambar 1.7. 1 Kerangka Penelitian

1.8 Sistematika Penulisan

BAB I : Pendahuluan

Bab I membahas perihal latar belakang penelitian, rumusan masalah dari dalam penelitian, tujuan beserta sasaran penelitian, ruang lingkup penelitian yang mencakup ruang lingkup lokasi dan ruang lingkup materi, keluaran dan manfaat penelitian yang mencangkup mengenai manfaat secara teoritis dan praktis lalu kerangka penelitian serta sistematika penulisan.

BAB II : Tinjauan Pustaka

Bab II membahas mengenai teori-teori yang akan digunakan dalam penelitian. Pada kajian teori membahas mengenai lahan, alih fungsi lahan, valuasi ekonomi dan pendekatan-pendekatan valuasi ekonomi. Selain itu pada bab ini juga akan membahas mengenai penelitian terdahulu, sintesa variabel, dan landasan penelitian.

BAB III : Metodologi Penelitian

Pada III membahas terkait dengan jenis penelitian, metode pengumpulan data dan metode analisis data yang akan digunakan. Metode pengumpulan data terdiri dari pengumpulan data primer maupun data sekunder.

BAB IV : Gambaran Umum Wilayah

Bab IV membahas mengenai kondisi eksisting lokasi penelitian, meliputi batas administrasi, kependudukan,

alih fungsi lahan pertanian menjadi villa dan profil responden.

BAB V : Hasil dan Pembahasan

Bab V membahas analisa terhadap topik penelitian. Analisa yang dilakukan akan berdasarkan sasaran penelitian yang meliputi nilai produktivitas pertanian padi, nilai harga pokok produksi villa dan nilai *Total Economic Value*.

BAB VI : Penutup

Bab VI membahas mengenai hasil penelitian dan analisisnya yang kemudian akan dirumuskan sebagai kesimpulan dan rekomendasi penelitian.