

**HUBUNGAN KONVERSI LAHAN DAN KEBERLANJUTAN EKOLOGI
TERHADAP DAERAH POTENSI WISATA**

(Studi Kasus Pembangunan Villa di Kawasan Cisarua, Puncak, Bogor, Jawa Barat)



PROGRAM KREATIVITAS MAHASISWA

**BIDANG KEGIATAN :
PKM-GT**

Disusun oleh :

Valentina Sokoastri	(I34080051/2008)
Putiha Rakhmaini Indah Sari	(I34080102/2008)
Ahmad Aulia Arsyad	(I34070119/2007)

**INSTITUT PERTANIAN BOGOR
BOGOR
2011**



HALAMAN PENGESAHAN KARYA TULIS MAHASISWA

1. Judul Penelitian : Hubungan Konversi Lahan dan Keberlanjutan Ekologi Terhadap Daerah Potensi Wisata (Studi Kasus Pembangunan Villa di Kawasan Cisarua, Puncak, Bogor, Jawa Barat
2. Bidang Keahlian : () PKM-AI () PKM-GT
3. Bidang Ilmu : Sosial Ekonomi

1. Ketua Pelaksana kegiatan
 - a. Nama Lengkap : Valentina Sokoastri
 - b. NIM : I34080051
 - c. Departemen : Sains KPM
 - d. Institut : Institut Pertanian Bogor
 - e. Alamat Rumah : Jalan Babakan Tengah Gang Boga No. 94 Dramaga Bogor, Jawa Barat
 - f. Alamat e-mail : Valentinasokoastri@yahoo.com
 - g. Anggota Pelaksana Kegiatan : 2 orang
2. Dosen Pendamping
 - a. Nama lengkap dan Gelar : Martua Sihaloho, SP, M.Si
 - b. NIP : 19770417 200604 1 007
 - c. Alamat Rumah/dan HP : Perumahan Taman Tirta Cimanggu Blok D No. 1
 - d. Alamat E-mail : m_sihaloho@yahoo.com

Bogor, 4 Maret 2011

Menyetujui
Ketua Departemen SKPM
FEMA Institute Pertanian Bogor

Ketua Pelaksana Kegiatan

(Dr. Soeryo Adiwibowo, MS)
NIP. 19550630 198103 1 003

(Valentina Sokoastri)
NIM. I34080051

Wakil Rektor Bidang Kemahasiswaan
Institut Pertanian Bogor

Dosen Pembimbing

(Prof.Dr.Ir.H.Yonny Koesmaryo, MS)
NIP. 19581228 198503 1 003

(Martua Sihaloho, SP, M.Si)
NIP. 19770417 200604 1 007

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.

b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IPB.

2. Dilarang mengumumkannya dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IPB.



KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadiran Allah SWT Sang Maha Kuasa yang berkat rahman dan rahim-Nya tim kami dapat menyelesaikan gagasan tertulis dengan judul : Hubungan Konversi Lahan dan Keberlanjutan Ekologi Terhadap Daerah Potensi Wisata (Studi Kasus Pembangunan Villa di Kawasan Cisarua, Puncak, Bogor, Jawa Barat)

Permasalahan ini kami angkat atas dasar situasi maraknya pembangunan Villa di daerah Cisarua Bogor, Jawa Barat yang semakin hari semakin bertambah. Hal ini dikhawatirkan akan menyebabkan kerusakan ekologi di kawasan resapan air “Puncak” dan mengakibatkan banjir yang acapkali sering kita dengar merupakan banjir kiriman dari Bogor.

Penulis mengucapkan terima kasih kepada Bapak Martua Sihalo, SP, M.Si yang telah memberikan banyak masukan, bimbingan, dan bantuannya dalam mengerjakan penulisan ini sehingga dapat selesai dengan baik. Tidak lupa kami juga mengucapkan terima kasih kepada orang tua kami yang dengan cinta dan kasihnya memberikan semangat dan doanya pada kami, serta terimakasih kepada berbagai media cetak maupun elektronik dan lembaga-lembaga terkait yang telah menyajikan data untuk mendukung gagasan tertulis kami.

Kritik dan saran yang membangun terkait penulisan ini sangat kami hargai, mengingat keterbatasan kemampuan penulis. Besar harapan kami agar penulisan ini dapat bermanfaat bagi masyarakat Tambilung dan daerah-daerah lain dengan kasus yang sama, serta bagi struktural pemerintahan untuk lebih peka terhadap daerah-daerah di Indonesia.

Bogor, 4 Maret 2011

Valentina Sokoastri

Putiha R.I.S

Ahmad Aulia Arsyad



DAFTAR ISI

HALAMAN PENGESAHAN	ii
KATA PENGANTAR.....	iii
DAFTAR ISI.....	iv
RINGKASAN.....	v
PENDAHULUAN	
Latar Belakang.....	1
Tujuan	2
Manfaat	2
GAGASAN	
Alih Fungsi Lahan.....	3
Solusi Sebelumnya	4
Langkah Strategis Penyelesaian Masalah Alih Fungsi Lahan	5
1.1 Korelasi Antara Ekonomi dan Ekologi.....	5
1.2 Pentingnya Sertifikat Izin Mendirikan Bangunan (IMB)	6
1.3 Tanah Absente	7
1.4 Paradigma Antroposentris Masyarakat.....	8
1.5 Puncak Bogor Berbasis Agrowisata	9
KESIMPULAN.....	10
DAFTAR PUSTAKA	10
DAFTAR RIWAYAT HIDUP.....	11

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.

b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IPB.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IPB.

RINGKASAN

Ekologi dan Ekonomi merupakan dua variabel yang berbeda. Satu sisi dapat disejajarkan berjalan seiringan, namun di sisi lain dapat saling berlawanan dan merugikan (*economic growth versus ecological sustainability*). Dalam realitas kehidupan, dua variabel ini sulit untuk diwujudkan berjalan berdampingan, karena pada umumnya manusia berlandaskan pada pola pikir antroposentris.

Kawasan Puncak yang berada di dataran tinggi Jawa Barat memiliki keragaman sumberdaya alam yang bernilai ekonomis sebagai kawasan wisata alam. Secara administratif wilayah Puncak merupakan bagian dari Kabupaten Bogor yang difungsikan sebagai kawasan konservasi untuk menjaga dan mempertahankan lahan hijau sebagai kawasan resapan air. Letak geografisnya yang berada di ketinggian 330 meter di atas permukaan laut memberi predikat penting sebagai penjaga stabilitas laju air yang mengalir dari hulu ke hilir yang bermuara di kawasan kota Jakarta yang posisinya lebih rendah dari kota Bogor.

Perhatian pokok dalam penelitian ini adalah bagaimana menganalogikan antara potensi wisata dengan etika lingkungan antroposentris yang menyebabkan perubahan fungsi lahan resapan air, khususnya di kawasan Cisarua, Puncak, Bogor. Setelah mengidentifikasi potensi wisata dan antroposentrisme serta melihat realitas di lapangan, hasil penelitian menunjukkan laju alih fungsi lahan basah menjadi lahan kering cukup tinggi. Hal ini dikukuhkan dengan tingginya jumlah bangunan pada khususnya bangunan Vila pada wilayah desa Tugu Selatan yang dijadikan obyek pengamatan dalam penelitian ini. Besarnya luas lahan yang berubah fungsi menjadi lahan kering berpengaruh besar terhadap fungsi Puncak sebagai kawasan resapan air. Semakin minim kawasan resapan maka semakin besar potensi timbulnya bencana yang akan terjadi dimasa mendatang, salah satunya adalah banjir di kota Jakarta dan Bogor.

Kata Kunci: Potensi Wisata, Antroposentris dan Alih Fungsi Lahan

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.

b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IPB.

2. Dilarang mengumumkannya dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IPB.

PENDAHULUAN

Latar Belakang

Kota Bogor merupakan salah satu kota di Jawa Barat yang memiliki posisi strategis sebagai kawasan yang menghubungkan antara kota Jakarta dengan kota Bandung. Letaknya yang berada diantara 106°43'30"BT - 106°51'00"BT dan 30'30"LS - 6°41'00"LS serta mempunyai ketinggian rata-rata minimal 190 meter sampai 330 meter di atas permukaan laut menjadikan kota Bogor sebagai kota yang sejuk dengan suhu udara rata-rata 26 °C dan kelembaban udaranya kurang lebih 70% (*wikipedia.com, 2010*).

Letaknya yang strategis serta ditunjang kondisi sumber daya alam yang cukup melimpah menjadikan kota Bogor berpotensi sebagai komoditas ekonomi. Kekayaan panorama alam yang indah yang tersebar di beberapa titik menjadikan Bogor sebagai salah satu kawasan tujuan para wisatawan, baik lokal maupun asing. Dari sejumlah data menunjukkan jumlah penduduk pada tahun 2006 mencapai 2.860.157 orang atau meningkat sebesar 37% dibandingkan dengan tahun 2005 yang berjumlah 807.115 orang. Sedangkan wisatawan asing pada tahun 2005 berjumlah 49.876 orang dan untuk tahun 2006 berjumlah 50.157 orang. Dengan demikian mengalami peningkatan sebesar 0.6 persen. (Pemda Bogor, 2010)

Kawasan Puncak, mulai dari Ciawi, Megamendung, Cisarua, hingga Puncak pass di kecamatan Cipanas merupakan potensi lokasi wisata yang sangat menonjol untuk menjadi tujuan para wisatawan. Beragam dan tersebar nya sejumlah lokasi wisata alam dan perkebunan dapat memberikan banyak pilihan bagi para wisatawan untuk menikmati keindahan Bogor. Dengan meningkatnya jumlah wisatawan menunjukkan semakin tingginya kebutuhan terhadap sarana akomodasi sebagai salah satu fasilitas yang diperlukan, khususnya tempat tinggal. Meningkatnya angka wisatawan asing dan lokal dipandang sebagai sebuah peluang untuk berinvestasi dalam pendirian rumah hunian di kawasan wisata ini.

Pengembangan tempat singgah yang biasanya berbentuk villa semakin banyak dibangun di kawasan puncak. Villa-villa tersebut tidak hanya sebagai tempat istirahat pribadi tetapi juga dapat dikomersilkan. Persoalannya, gedung-gedung itu didirikan di kawasan hutan lindung dan daerah aliran sungai (DAS). Padahal, kawasan itu merupakan daerah resapan air di kawasan Puncak Bogor. Akibatnya, muncul permasalahan berupa kerusakan lingkungan, seperti fenomena banjir kiriman yang melanda Jakarta beberapa tahun terakhir dan kerusakan ekologi lainnya. Kerusakan tersebut tidak hanya disebabkan oleh tata ruang kota Jakarta yang tidak rapi, tetapi juga dinilai sebagai akibat semakin terkikisnya sumber-sumber resapan air akibat alih fungsi lahan konservasi hutan di kawasan Puncak, Bogor.

Perilaku pengembangan investasi berupa rumah singgah (villa) di kawasan Puncak sangat Antroposentris. Artinya, kepentingan ekonomi didahulukan untuk kebutuhan manusia sementara nilai dan etika lingkungan diabaikan. Hal inilah yang menjadi salah satu penyebab perubahan besar yang mampu menggeser suatu



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan artikel atau tinjauan suatu masalah.

b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IPB.

2. Dilarang mengumumkannya dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IPB.

tatanan ekosistem serta fungsi alaminya. Akibatnya, berujung pada dampak-dampak negatif seperti bencana banjir dan kerusakan ekologi.

Tujuan

Tujuan dalam penulisan PKM GT adalah:

1. Menganalisis keterkaitan antara potensi wisata terhadap ekonomi dan ekologi.
2. Menganalisis faktor penyebab terjadinya konversi lahan di kawasan wisata Puncak, Bogor.
3. Memberikan Solusi agar angka konversi lahan di kawasan wisata Puncak, Bogor dapat ditekan.

Manfaat

Penulisan PKM-GT ini dapat bermanfaat bagi pihak pemerintah, masyarakat, dan bagi kalangan akademisi. Manfaat tersebut diantaranya:

1. Bagi Pemerintah hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan indikator dalam memperjelas regulasi dalam pengalihan fungsi lahan.
2. Bagi Masyarakat penelitian ini diharapkan dapat menjadi stimulan untuk lebih peka terhadap lingkungan.
3. Bagi kalangan akademis hasil penulisan ini diharapkan dapat dijadikan sebagai literatur dalam penelitian berikutnya yang lebih mendalam mengenai konversi lahan di kawasan puncak.

GAGASAN

Alih Fungsi Lahan

Tanah atau lahan merupakan salah satu sumberdaya yang penting dalam kehidupan manusia karena setiap aktivitas manusia selalu terkait dengan tanah. Utomo (1992) menyatakan bahwa lahan sebagai modal alami yang melandasi kegiatan kehidupan dan penghidupan, memiliki dua fungsi dasar, yaitu:

1. Fungsi kegiatan budaya; suatu kawasan yang dapat dimanfaatkan untuk berbagai penggunaan, seperti pemukiman, baik sebagai kawasan perkotaan maupun pedesaan, perkebunan, hutan produksi, dll.
2. Fungsi lindung; kawasan yang ditetapkan dengan fungsi utamanya untuk melindungi kelestarian lingkungan hidup yang ada, yang mencakup sumberdaya alam, sumberdaya buatan, dan nilai sejarah serta budaya bangsa yang bisa menunjang pemanfaatan budidaya.

Utomo dkk (1992) mendefinisikan alih fungsi lahan atau lazimnya disebut sebagai konversi lahan adalah perubahan fungsi sebagian atau seluruh kawasan lahan dari fungsinya semula (seperti yang direncanakan) menjadi fungsi lain yang menjadi dampak negatif (masalah) terhadap lingkungan dan potensi lahan itu sendiri. Alih fungsi lahan berarti perubahan atau penyesuaian peruntukan penggunaan, disebabkan oleh faktor-faktor yang secara garis besar meliputi keperluan untuk memenuhi kebutuhan penduduk yang makin bertambah jumlahnya dan meningkatnya tuntutan akan mutu kehidupan yang lebih baik.

Lahan merupakan salah satu sumber daya alam yang memiliki banyak manfaat bagi manusia, yakni sebagai tempat hidup sekaligus sumber nafkah yang mampu membuat manusia memperebutkan sumber daya alam. Lahan mempunyai arti penting bagi para *stakeholder* yang memanfaatkannya. Fungsi lahan bagi masyarakat sebagai tempat tinggal dan sumber mata pencaharian. Lahan bagi petani adalah sarana dalam memproduksi makanan untuk mempertahankan kelangsungan hidupnya. Bagi pihak swasta, lahan merupakan aset untuk mengakumulasi modal. Sedangkan bagi pemerintah, lahan menunjukkan kedaulatan suatu negara dan untuk kesejahteraan rakyatnya. Akibatnya, sering terjadi tumpang tindih kepentingan berbagai aktor dalam memanfaatkan lahan

Peningkatan jumlah penduduk, perkembangan perekonomian dan pembangunan infrastruktur membuat kebutuhan lahan untuk sektor non-pertanian cenderung terus meningkat. Kecenderungan tersebut yang menyebabkan alih fungsi lahan sulit dihindari. Seiring dengan perubahan waktu, masyarakat juga mengalami perubahan dalam berbagai aspek baik ekonomi, sosial-budaya, pandangan dan pemanfaatan terhadap sumberdaya alam ini. Perubahan tersebut berupa tindakan manusia dalam hal pemanfaatan dan penggunaannya. Beberapa kasus menunjukkan jika disuatu lokasi terjadi alih fungsi lahan, maka dalam jangka waktu yang tidak lama lahan disekitarnya juga akan ikut beralih fungsi.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.

b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IPB.

2. Dilarang mengumumkannya dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IPB.

Menurut Irawan (2005), hal tersebut disebabkan oleh dua faktor. Pertama, sejalan dengan pembangunan kawasan perumahan atau industri di suatu lokasi alih fungsi lahan, maka aksesibilitas di lokasi tersebut menjadi semakin kondusif untuk pengembangan industri dan pemukiman. Akibatnya, permintaan lahan oleh investor lain atau spekulasi tanah meningkat sehingga harga lahan disekitarnya akan ikut meningkat. Kedua, peningkatan harga lahan selanjutnya dapat merangsang petani lain di sekitarnya untuk menjual lahan. Kedua faktor inilah yang sangat terinterpretasikan oleh kasus alih fungsi lahan di kawasan Puncak, Bogor.

Daerah resapan air merupakan komponen penting dalam suatu ekosistem untuk menjaga keseimbangan dan kebutuhan manusia. Bentuk resapan air secara khusus difungsikan oleh pohon yang kemudian membentuk suatu kawasan yang luas yang disebut hutan. Fungsinya sendiri adalah sebagai alat alamiah untuk menyimpan kelebihan air dikala jumlah air berlimpah ketika hujan sehingga tidak terjadi genangan di permukaan tanah.

Hutan konservasi yang berfungsi sebagai wilayah resapan air kondisinya semakin terganggu oleh aktivitas pembangunan hunian tempat tinggal villa yang didirikan di atas lahan ini. Keseimbangan lingkungan semakin tidak berjalan searah dimana dengan pembangunan villa ini menimbulkan persoalan baru di bagian lain yang secara geografis tidak memiliki hubungan secara langsung. Semakin tingginya pembangunan tempat tinggal di wilayah puncak ini disebabkan oleh tingginya nilai ekonomi kota Bogor sebagai pemilik aset kawasan wisata yang diikuti oleh tingginya angka wisatawan.

Konversi lahan di Indonesia terus mengalami peningkatan setiap tahunnya. Luas lahan pertanian sawah di Indonesia tercatat sekitar 8,9 juta hektar, sekitar 187.720 hektar telah beralih fungsi ke penggunaan lain setiap tahunnya (Badan Pertanahan Nasional, 2004). Konversi dapat menjadi persoalan serius pada masa mendatang bila tidak dapat ditangani dengan baik. Dengan semakin meningkatnya jumlah penduduk setiap tahun sementara luas wilayah yang cenderung tetap dapat menyebabkan meningkatnya nilai ekonomis akan lahan. Seiring dengan perkembangan ekonomi, tingkat kebutuhan akan semakin meningkat. Keterdesakan dalam pemenuhan kebutuhan yang terus meningkat menyebabkan masyarakat memikirkan strategi baru dalam pemenuhan kebutuhan.

Solusi Sebelumnya

Penyelesaian permasalahan alih fungsi lahan di Desa Tugu Selatan yaitu melalui surat izin mendirikan bangunan (IMB). Namun, Laporan dari Dinas Tata Bangunan dan Pemukiman (DTBP) tahun 2009 ada sedikitnya 12 Villa di daerah hutan Lindung Cisarua yang dimiliki pejabat Tinggi dan mantan Pejabat Tinggi yang masih berdiri tegak padahal tidak memiliki IMB. Hal ini mendorong pernyataan tegas yang disampaikan oleh kepala desa Tugu Selatan, Bapak Rusli, bahwa timbul permasalahan baru ketika banyak aparat yang wajib meratakan bangunan ilegal namun terdesak oleh sistem politik bersaudara yang mengakibatkan batalnya pembongkaran villa ilegal.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.

b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IPB.

2. Dilarang mengumumkannya dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IPB.

Solusi yang telah ada yaitu IMB, dirasakan sulit untuk dijalankan hal ini dikarenakan adanya politik bersaudara yang ada di daerah Puncak, Bogor. Seakan pihak pemerintah tingkat desa tidak tahu terhadap pembangunan villa-villa tersebut. Terdapat bangunan yang tidak melaporkan perizinan pada pihak desa dan kecamatan, namun ternyata telah memperoleh sertifikat IMB langsung dari Pemerintah Daerah. Jika dikaitkan antara regulasi IMB dengan banyaknya bangunan villa yang ada di puncak, ini penting untuk perbaikan tata kelola pemerintah demi kestabilan ruang terbuka hijau di kawasan Puncak, Bogor.

Langkah Strategis Penyelesaian Masalah Alih Fungsi Lahan

1.1 Korelasi Antara Ekonomi dan Ekologi

Ekologi dan ekonomi adalah salah satu faktor penunjang dalam keberlangsungan hidup manusia. Adanya keterkaitan antara dua aspek ini memicu permasalahan baru yaitu permasalahan lingkungan secara khusus alih fungsi lahan. Ekologi dan ekonomi mempunyai keterkaitan yang sangat bertolak belakang. Kondisi kesejahteraan warga desa Tugu Selatan, Kecamatan Cisarua, Puncak, mempengaruhi psikologis mereka dalam memanfaatkan sumberdaya lahan secara maksimal untuk mencapai kesejahteraan. Tingginya pertumbuhan penduduk dan meningkatnya kebutuhan ekonomi dan pembangunan semakin menambah tekanan terhadap pemanfaatan sumberdaya lahan tersebut. Menurut Bapak Rusli selaku kepala desa Tugu Selatan, pembangunan villa harus selalu memperhatikan ketentuan-ketentuan yang berlaku. Berdasarkan penuturan beliau pembangunan villa, baik legal maupun ilegal (ketentuan Izin Mendirikan Bangunan), menyita tanah negara paling tidak seluas 1700Ha. Jika seluruh desa di kecamatan Cisarua menyumbang terhadap alih fungsi lahan maka hal ini berpotensi kerusakan ekologi yang semakin parah.

Modus ekonomi dalam alih fungsi lahan dari sektor pertanian menjadi sektor pariwisata menjadi permasalahan khusus saat ini. Masyarakat tani menganggap bahwa pemanfaatan lahan pertanian yang di buat sawah tidak lagi mempunyai nilai ekonomis yang tinggi, dengan alasan keterbatasan akses untuk menjangkau lahan menyebabkan menurunnya harga lahan, sementara banyak petani yang perlu memenuhi kebutuhannya, sehingga keinginan menjual lahan menjadi sangat besar. Disisi lain sektor pariwisata merupakan salah satu sektor yang dapat meningkat dengan pesat. Para petani menganggap pembangunan fasilitas pariwisata dapat meningkatkan perekonomian mereka. Pengadaan akses pendukung pariwisata dapat menyebabkan peningkatan pertumbuhan ekonomi bagi masyarakat sekitar sehingga alih fungsi lahan dari sektor pertanian menjadi sektor pariwisata meningkat dengan pesat.

Korelasi antara sektor pariwisata dan ekonomi menyebabkan pengabaian sebuah sistem ekologi yang bila terus terlupakan akan berdampak buruk dan menjadi bom waktu bagi keberlangsungan hidup manusia. Pertumbuhan ekonomi dan pertumbuhan sektor wisata menjadi tantangan besar bagi masyarakat untuk tidak lupa terhadap pelestarian ekologi daerahnya. Terutama bila kita lihat dari segi alih fungsi lahan untuk pariwisata yang dilatar belakangi oleh kebutuhan

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.

b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IPB.

2. Dilarang mengumumkannya dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IPB.

ekonomi masyarakat yang mengabaikan nilai ekologis suatu daerah dapat menyebabkan dampak negatif bagi masyarakat dan lingkungan.

Alam yang mulai terlupakan akan mulai rusak dan mulai memberikan akibat yang buruk bagi masyarakat sekitar, sehingga tanpa disadari alih fungsi lahan untuk pengembangan sektor pariwisata yang bertujuan untuk peningkatan ekonomi di masa sekarang ini belum menjamin keberlangsungan hidup yang baik di masa yang akan datang. Banyak faktor yang melatarbelakangi konversi lahan di daerah Puncak Bogor, antara lain yaitu tingkat pendidikan dan pengetahuan yang rendah. Sehingga masyarakat sekitar tidak dapat memprediksi harga tanah yang melonjak tinggi dimasa yang akan datang, tingkat pendapatan masyarakat yang bekerja sebagai petani tidak mampu mencukupi kebutuhan hidup sehari-hari sehingga mendorong mereka untuk memikirkan cara untuk memperoleh penghasilan besar untuk memenuhi kebutuhan hidup, menjual lahan pertanian adalah solusi yang tepat bagi mereka. Kebutuhan Hidup dan gaya hidup juga merupakan faktor yang menyebabkan masyarakat menjual lahannya yaitu karena kebutuhan hidup yang mendesak. Selain kebutuhan yang terus meningkat, diiringi juga oleh faktor gaya hidup yang berubah setelah melihat tetangga sekitar yang menjual tanahnya. Akses, pembangunan fasilitas pariwisata dan investasi Para Penanam Modal merupakan faktor yang sangat mendukung seseorang menjual lahannya.

1.2 Pentingnya Sertifikat Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

Data dari Dinas Tata Bangunan dan Pemukiman (DTBP) tahun 2009 menunjukkan sebanyak 74 % atau 4.918 hektar hutan lindung di kawasan Puncak, Kec. Cisarua, Kab. Bogor, sudah beralih fungsi atau hilang. Persentase lahan yang hilang itu terjadi sepanjang tahun 2000-2008. Area terbuka di kawasan Puncak turun drastis dari 4.550 hektar, kini tinggal 14 hektar. Sementara pertumbuhan pemukiman penduduk terus bertambah menjadi 44 %, atau dari 24.833 menjadi 25.750 hektar. Sejak 1972 hingga 2005, sudah 30,36 persen wilayah vegetasi hutan di kawasan Puncak hilang akibat pendirian bangunan, sementara data DCK Kab. Bogor, dari sekitar 5.000 bangunan di kawasan wisata Puncak, hampir 1.500 unit tak memiliki izin mendirikan bangunan (IMB).

Sebelum memulai mendirikan bangunan, rumah sebaiknya memiliki kepastian hukum atas kelayakan, kenyamanan, keamanan sesuai dengan fungsinya. Ternyata, IMB tidak hanya diperlukan untuk mendirikan bangunan baru saja, tetapi juga dibutuhkan untuk membongkar, merenovasi, menambah, mengubah, atau memperbaiki yang mengubah bentuk atau struktur bangunan. IMB sendiri dikeluarkan oleh pemerintah daerah setempat (kelurahan hingga kabupaten).

Pemberian IMB dimaksudkan untuk pembinaan agar orang atau badan yang bermaksud membangun dapat membangun sesuai ketentuan yang berlaku, pengaturan akan tata kelola bangunan, pengendalian agar menghindari laju pembangunan yang terlalu tinggi yang akan berdampak buruk bagi lingkungan

serta, pengawasan atas kegiatan mendirikan bangunan oleh orang pribadi maupun institusi.

Oleh karena itu, sudah jelas seperti apa sebenarnya kepentingan Izin Mendirikan Bangunan. Tinggal bagaimana tiap aktor pengguna lahan yang mempunyai kesadaran dan pemahaman terkait kepengurusan IMB. Dengan kata lain, ingin mendirikan bangunan ber-IMB atau tidak itu bukan harga mati. Hal yang terpenting adalah bagaimana setiap orang atau perusahaan sadar akan pentingnya kepemilikan IMB terkait dengan keberlanjutan fungsi lingkungan. Jika kerusakan lingkungan yang terjadi secara sporadis ini dibiarkan, maka bencana-bencana alam, seperti longsor dan banjir di kawasan hulu (Bogor , Depok, dan Jakarta), tidak bisa dihindari lagi.

1.3 Tanah Absente

Pada studi kasus dalam penelitian yang dilakukan di desa Tugu Selatan kecamatan Cisarua, terdapat data bangunan villa sebanyak 470 unit. Dari seluruh villa tersebut, terdapat sejumlah villa yang berdiri di atas tanah yang bersifat *tanah absente*. Ini menjadi salah satu persoalan yang turut berkontribusi dalam kerangka masalah mengenai tanah yang ada di puncak, dimana tanah di kawasan puncak berfungsi sebagai kawasan lindung yang seharusnya tidak dialih fungsikan secara sembarangan dan harus sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Standar minimal dalam penggunaan tanah sesuai dengan aturan yang ada yaitu pemilik tanah harus bertempat tinggal sesuai dengan lokasi tanah miliknya. Hal ini sesuai dengan Program *landreform* Indonesia yang diantaranya berbunyi demikian:

1. Pembatasan luas maksimum penguasaan tanah.
2. Larangan pemilikan tanah secara apa yang disebut '*absentee*' atau 'guntai'.

Persoalan yang muncul di desa Tugu Selatan yaitu villa-villa yang dibangun adalah bentuk kepemilikan tanah secara *absentee*, dimana pemilik villa tidak bertempat tinggal dan tidak berdomisili di desa ini. Pada umumnya para pemilik villa adalah warga Jakarta yang membangun villa dengan tujuan sebagai tempat persitirahatan pribadi dan juga sebagai salah satu investasi dimana pembangunan villa demi kepentingan komersil dengan cara menyewakan villa tersebut.

Peraturan dan larangan tentang pemilikan *absentee* ini sangat jelas sesuai dengan dasar hukum yang terdapat dalam Pasal 10 ayat (1) UUPA, yaitu sebagai berikut :

“Setiap orang dan badan hukum yang mempunyai sesuatu hak atas tanah pertanian pada azasnya diwajibkan mengerjakan atau mengusahakannya sendiri secara aktif, dengan mencegah cara-cara pemerasan”.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.

b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IPB.

2. Dilarang mengumumkannya dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IPB.

Untuk melaksanakan amanat UUPA, maka Pasal 3 ayat (1) PP No. 224/1961 jo. PP No. 41/1964 menentukan sebagai berikut :

“Pemilik tanah pertanian yang bertempat tinggal di luar Kecamatan tempat letak tanahnya, dalam jangka waktu 6 bulan wajib mengalihkan hak atas tanahnya kepada orang lain di Kecamatan tempat letak tanah itu atau pindah ke Kecamatan letak tanah tersebut”.

Dasar hukum yang disebutkan di atas dengan jelas menegaskan bahwa setiap pemilik tanah harus tinggal, berdomisili, bermukim, dan bermasyarakat dimana letak tanah miliknya berada.

Dampak dari adanya pemilikan tanah absentee di desa Tugu Selatan adalah semakin meluasnya alih fungsi lahan. Semakin bebasnya kepemilikan tanah absentee ini bila tidak diberlakukan secara tegas maka akan semakin mempersempit lahan yang berfungsi sebagai kawasan lindung, semakin terbatasnya lahan basah yang berfungsi sebagai lahan pertanian produktif, serta semakin terbatasnya akses kepemilikan warga terhadap tanah yang ada di desanya.

Salah satu faktor penyebab begitu mudahnya warga Jakarta dalam memiliki tanah di kawasan puncak adalah karena kurang ketatnya pendataan kependudukan pada tahun 2000-an, dimana seseorang dapat dengan mudah memiliki KTP ganda (Kartu Tanda Penduduk). Salah satu syarat kepemilikan tanah adalah memiliki KTP asli daerah sesuai lokasi tanah kepemilikan, namun karena kurang ketatnya data kependudukan maka warga Jakarta dapat dengan mudah memiliki tanah di luar Jakarta khususnya kawasan Puncak dengan modus KTP ganda.

Terkait dengan fungsinya sebagai kawasan lindung, wilayah puncak perlu mendapatkan perhatian dalam hal kepemilikan tanah. Sistem kepemilikan tanah yang terlalu bebas seperti halnya kasus tanah absentee di kawasan Puncak dapat mengancam statusnya sebagai kawasan resapan air

Mengutip pernyataan Didi Supriadi Kasubid Tata Ruang dan Lingkungan Hidup Bappeda Kabupaten Bogor yang disampaikan melalui Harian Umum Pelita, wilayah Bogor pada dasarnya sebagai wilayah konservasi yang masuk zona 3B yakni pertanian tinggi dan hunian rendah. Namun kenyataannya kini sebagian kawasan ini berubah menjadi perumahan, villa, serta bangunan lainnya. Kawasan tersebut memang masih tetap terjaga fungsi hijaunya sebagai resapan air, hanya saja sudah berkurang kapasitasnya. Dengan adanya bangunan, air yang terserap menjadi berkurang, karena kawasan yang tadinya banyak pohon yang bisa menyerap air sekarang diganti bangunan.

1.4 Paradigma Antroposentris Masyarakat

Paham Antroposentrisme mewarnai interaksi antar manusia dengan lingkungan, tidak lepas dari rasa percaya diri manusia yang bisa dikatakan

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.

b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IPB.

2. Dilarang mengumumkannya dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IPB.

berlebihan. Hukum-hukum alam bisa dikesampingkan, sebab ia memiliki sifat yang pasif dan bergantung pada manusia, sedangkan kebutuhan manusia berubah-ubah dengan sifat yang tidak terbatas. Sifat manusia yang tidak terbatas tersebut mengakibatkan peluang besar terjadinya kerusakan lingkungan.

Penelitian di kawasan Desa Tugu Selatan yang merupakan kawasan yang sudah banyak terjadi pembangunan villa-villa menunjukkan banyaknya lahan yang terkonversi akibat manusia yang termasuk etika lingkungan antroposentris. Pengalihan fungsi lahan tersebut mengakibatkan minimnya lahan untuk areal pertanian dan lahan resapan yang berfungsi untuk menyerap air hujan.

Refleksi dari etika antroposentris yakni semakin bertumbuhnya konversi lahan pertanian ke areal perekonomian. Lahan telah menjadi sebuah komoditas sehingga manfaat yang menghasilkan keuntungan uang paling besar akan memaksa pengalihan fungsi lahan itu sendiri. Seharusnya perlu kesadaran dan rasa empati masyarakat untuk keberlanjutan ekologi yang berbasis pada paradigma Biosentrisme dimana antara ekonomi dan Ekologi dapat berjalan dengan seimbang.

1.5 Puncak Bogor Berbasis Agrowisata

Menurut Haeckel (1865) dan Yoharman (2001), ekologi didefinisikan sebagai ilmu mengenai hubungan timbal balik antar unsur hayati dengan tata alam di sekitarnya, hubungan timbal balik ini merupakan irama kehidupan alami yang di sebut ekosistem. Lebih lanjut Yoharman (2001), mengatakan bahwa lingkungan hidup manusia dibentuk oleh dua kelompok unsur terdiri dari kelompok nonhayati dan kelompok hayati. Pada kelompok hayati seperti tumbuhan dan hewan yang belum dibudidayakan oleh manusia sangat tergantung pada tata alam. Dari definisi di atas dapat dikatakan ekologi pariwisata adalah ilmu yang mempelajari hubungan timbal balik antar unsur hayati yang dapat dibudidayakan dan nonhayati yang dapat dikelola untuk kegiatan pariwisata tanpa harus menyimpang dari tata alam yang ada (Pencagaran).

Pengembangan agrowisata sesuai dengan kapabilitas, tipologi, dan fungsi ekologis lahan akan berpengaruh langsung terhadap kelestarian sumber daya lahan dan pendapatan petani serta masyarakat sekitarnya. Kegiatan ini secara tidak langsung akan meningkatkan persepsi positif petani serta masyarakat sekitarnya akan arti pentingnya pelestarian sumber daya lahan pertanian. Pengembangan agrowisata pada gilirannya akan menciptakan lapangan pekerjaan, karena usaha ini dapat menyerap tenaga kerja dari masyarakat pedesaan, sehingga dapat menahan atau mengurangi arus urbanisasi yang semakin meningkat saat ini. Manfaat yang dapat diperoleh dari agrowisata adalah melestarikan sumber daya alam, melestarikan teknologi lokal, dan meningkatkan pendapatan petani/masyarakat sekira lokasi wisata.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil dan pembahasan diatas dapat disimpulkan bahwa keadaan lingkungan di desa Tugu Selatan dapat dikatakan cukup memprihatinkan karena banyaknya pembangunan villa-villa yang belum memperhatikan tata aturan yakni pembangunan vila yang tidak memiliki izin mendirikan bangunan (IMB), ketidakpedulian terhadap akibat dari pengalihan fungsi lahan, dan paradigma dari berbagai pihak terkait yang masih bersifat antroposentris dengan mengutamakan ekonomi daripada ekologi. Hal ini dapat dipecahkan dengan cara menguatkan regulasi tentang IMB (Izin mendirikan bangunan), dan pembongkaran Villa- villa yang tidak memiliki IMB. Dengan penguatan regulasi seperti itu, villa- villa ilegal yang dapat menyebabkan kerusakan ekologi dapat dikendalikan dan lingkungan kita menjadi asri tanpa adanya banjir serta bencana alam lainnya.

Pada penelitian berbasis lahan dan ekologi pariwisata ini diharapkan adanya pengembangan sektor pariwisata yang memperhatikan kondisi lingkungan, agar keseimbangan antara ekologi, ekonomi dan sosial berlangsung harmonis. Untuk studi kasus Desa Tugu Selatan dapat dilakukan dengan cara pengembangan pariwisata berbasis ekologi lingkungan yaitu dengan mengurangi pembangunan dan menerapkan prinsip agrowisata.

Dengan diterapkannya prinsip agrowisata di daerah Puncak, Bogor khususnya Tugu Selatan dan perbaikan regulasi serta perlu peran serta semua *stakeholder* melalui pengolahan kolaboratif sumber daya alam diharapkan angka alih fungsi lahan dapat berkurang seiring dengan perbaikan lingkungan di Daerah Puncak Bogor.

DAFTAR PUSTAKA

- Darmoprajitno, H, Soewarno: *Ekologi Pariwisata, Tata Laksana Pengelolaan Objek dan Daya Tarik Wisata*. Bandung: Angkasa; 2001
- Keraf, A Sonny: *Etika Lingkungan*. Jakarta: Penerbit Buku Kompas; 2002.
- Pendit, I Nyoman, S: *Ilmu Pariwisata, Sebuah Pengantar Perdana*. Jakarta: PT Pradnya Paramita, cetakan ke-enam (edisi revisi); 1999
- Syamsu, Yoharman: “*Penerapan Etika Perencanaan pada kawasan wisata, studi kasus di kawasan Agrowisata Salak Pondoh, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta*”. Jakarta: LP3M STP Tri Sakti, Jurnal Ilmiah; Vol 5. No. 3 Maret 2001.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.

b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IPB.

2. Dilarang mengumumkannya dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IPB.



DAFTAR RIWAYAT HIDUP

1. Nama Lengkap : Valentina Sokoastri
TTL : Bandar Lampung, 26 Maret 1990
Bidang Keahlian : Komunikasi dan Pengembangan Masyarakat
Jenis Kelamin : Perempuan
Universitas / Jurusan : IPB/ SKPM
Hp : 085669951473
E-mail : valentinasokoastri@yahoo.com
Alamat Asal : Perumahan Bora Indah Blok C.20 Segalamider
Bandar Lampung

Riwayat Pendidikan :

- SD Kartika II-5 Bandar Lampung (1995-2001)
- SLTPN Negeri 23 Bandar Lampung (2001-2004)
- SMA YP Unila Bandar Lampung (2004-2008)
- Institut Pertanian Bogor (2008- Sekarang)

Karya ilmiah yang pernah dibuat:-

Prestasi :

- Kameramen terbaik dalam pelatihan film "Masa Depan Bangsa adalah Pertanian" (IPB Bogor,2009)
- Juara 2 Dalam pembuatan Film Dokumenter "Semesta Makna Dalam Cinta" (Bogor,2009)
- Finalis Lomba Film pendek "TETRANOLOGI" (IPB Bogor,2009)
- Finalis dalam Karya tulis PKMM "Sanggar Juara Bagi anak-anak lingkaran kampus IPB dengan metode Pendekatan Lingkungan Hidup" (IPB Bogor,2010)
- Finalis pembuatan Essay Tempo Institute dengan tema "Nasionalisme" (Jakarta,2009)

Bogor, 4 Maret 2011

Valentina Sokoastri

2. Nama : Putiha Rakhmaini Indah Sari
TTL : Palembang, 20 Juni 1991
Bidang keahlian : Komunikasi dan Pengembangan Masyarakat
Jenis Kelamin : Perempuan Universitas/ jurusan : IPB/SKPM
Hp : 081996100600
E-mail : i34080102@gmail.com
Alamat Asal : Jalan Pramuka VI Gang Kenari Kelurahan Pasar II
Rt. 04 no 271 Muara Enim Sumatera Selatan



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.

b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IPB.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IPB.

Riwayat Pendidikan

- TK panca Bakti Palembang 1994-1996
- SDN 13 Muara Enim 1996-2002
- SLTPN 1 Muara Enim 2002-2005
- SMAN 2 Musi Rawas 2005-2008
- SKPM S-1 IPB 2008-sekarang

**Karya Ilmiah yang pernah dibuat : -
Prestasi**

- Juara I Lomba Amandemen UUD 1945 Tingkat Kabupaten Musi Rawas

Bogor, 4 Maret 2011

Putiha R I S

3. Nama Lengkap : Ahmad Aulia Arsyad
TTL : Bogor, 1 Maret 1990
Bidang Keahlian : Komunikasi dan Pengembangan Masyarakat
Jenis Kelamin : Laki-laki
Universitas / Jurusan : IPB/ SKPM
Hp : 085692110608
E-mail : ahmadauliaarsyad@yahoo.com
Alamat Asal : Griya Katulampa B3/22 Rt03 Rw10 kelurahan Katulampa-Bogor 16143

Riwayat Pendidikan :

- SDN Bangka 3 Bogor 1995-2001
- SMPN 2 Bogor 2001-2004
- SMAN 3 Bogor 2004-2007
- SKPM S-1 IPB 2007-sekarang

Karya ilmiah yang pernah dibuat:

- Analisis Pengaruh Keberadaan Perusahaan Pertambangan Terhadap Perubahan Sosial Dan Pencemaran Sungai Cikaniki

Prestasi : - Lolos SPMB IPB 2007

- Juara III Lomba Pembuatan Film dokumenter Masa depan bangsaku adalah pertanian

Bogor, 4 Maret 2011

A. Aulia Arsyad