

## PEMANFAATAN PARIWISATA TERHADAP KEBERLANJUTAN LAHAN PERTANIAN DI BALI

Gde Bagus Andhika Wicaksana<sup>1)</sup>, I Wayan Yogik Adnyana Putra<sup>2)</sup>

1)

Universitas Warmadewa  
wicaksanandika@gmail.com

2)  
Sekolah Tinggi Desain Bali yogikadnyana@std-  
bali.ac.id

### ABSTRACT

*The relationship between tourism sector to the agricultural sector in bali causes the number of land conversion and change the function of agricultural land on a large scale. The area of agricultural land in bali has decreased to an average of 1,000 ha per year, due to the conversion of agricultural land to non-agricultural land as an impact from development of the tourism sector. Land conversion in bali province affects subak's existence as a permanent institution form related to irrigation water management, socio-agrarian, religious and economic dimension activities. In these areas, the growth of villas and condotels is the major factor of increasing land prices that affect the conversion of agricultural land. the price of fringe area of a tourism area is about 1/2 -3/4 the price of land, the effect of increasing land prices actually decrease the amount of land. To reduce the impact of tourism in changing the function of land especially agricultural land, can be done with strategies such as increasing land value subak through the use of tourism in the form of agrotourism, increased land value subak land through the use of world cultural heritage by unesco and reduction of agricultural land conversion through land pricing and revenue through government support.*

Keyword: *tourism, agricultural, land conversion, land price*

### ABSTRAK

*Hubungan antara sektor pariwisata yang timpang terhadap sektor pertanian di Bali, menyebabkan tergerusnya lahan dan pergeseran fungsi lahan pertanian dalam skala yang besar. Luas lahan pertanian di Bali hingga saat ini selalu mengalami penurunan hingga mencapai angka rata-rata 1.000 ha per tahun, karena adanya alih fungsi lahan pertanian ke non pertanian, terutama disebabkan oleh berkembangnya sektor pariwisata. Alih fungsi lahan di Provinsi Bali berdampak pada eksistensi Subak sebagai bentuk kelembagaan permanen yang berkaitan dengan tata kelola air irigasi, aktivitas yang bersifat sosio-agraris, religius dan berdimensi ekonomi. Pada area tersebut pertumbuhan villa dan condotel menjadi faktor utama dalam peningkatan harga lahan yang berdampak pada konversi lahan pertanian. fringe AREA dari kawasan pariwisata yang memiliki harga lahan sekitar 1/2 - 3/4 harga lahan di area pariwisata, peningkatan harga tanah justru menurunkan jumlah lahan. Untuk mengurangi dampak pariwisata dalam mengubah fungsi lahan terutama lahan pertanian dilakukan dengan strategi seperti peningkatan land value subak melalui pemanfaatan pariwisata yang berbentuk agrotourism, peningkatan land value lahan subak melalui pemanfaatan brand warisan budaya dunia oleh unesco dan pengurangan konversi lahan pertanian melalui penetapan harga lahan dan revenue melalui dukungan pemerintah.*

Kata Kunci: *pariwisata, pertanian, konversi lahan, land price*

## PENDAHULUAN

Hubungan antara sektor pariwisata yang timpang terhadap sektor pertanian di Bali, menyebabkan tergerusnya lahan dan pergeseran fungsi lahan pertanian dalam skala yang besar. Perubahan lahan pertanian menjadi lahan residensial maupun komersial yang sering disebut sebagai konversi lahan (*land conversion*). Perubahan ini dinilai memiliki efek yang negatif akibat berubahnya fungsi suatu lahan baik sebagian ataupun keseluruhan dari fungsinya semula.

Pernyataan tersebut didukung oleh penelitian yang dilakukan oleh Wiguna (2008) yang menyebutkan bahwa luas lahan pertanian di Bali hingga saat ini selalu mengalami penurunan hingga mencapai angka rata-rata 1.000 ha per tahun, karena adanya alih fungsi lahan pertanian ke non pertanian, terutama disebabkan oleh berkembangnya sektor pariwisata. Alih fungsi lahan pertanian selama lima tahun terakhir mencapai 5.000 hektar, atau rata-rata 1.000 hektar setiap tahun seiring dengan peningkatan jumlah kunjungan wisatawan ke Bali yang meningkat sekitar 1,5% tiap tahunnya. Melalui fakta tersebut, jelas bahwa pengembangan pariwisata di Bali justru berdampak terhadap lahan pertanian yang merupakan bagian yang sangat penting dalam sistem subak.

Alih fungsi lahan di Provinsi Bali berdampak pada eksistensi Subak sebagai bentuk kelembagaan permanen yang berkaitan dengan tata kelola air irigasi, aktivitas yang bersifat sosio-agraris, religius dan berdimensi ekonomi. Tak kalah juga, persepsi kalangan masyarakat Bali pada umumnya terhadap sektor pertanian hanya sebagai penghasil pangan atau produk yang dapat dilihat (*tangible*) dan dapat dijual (*marketable*). Pemahaman yang lebih luas sesungguhnya mencakup fungsi intangible yang tidak dapat dipasarkan (*non-marketable*) yang terkait langsung pada dimensi lingkungan, sosial dan budaya.

Oleh karena itu pada penulisan makalah ini akan difokuskan untuk melihat dampak dan potensi sektor pariwisata. Dalam artian bahwa, pengaruh buruk yang ditimbulkan oleh sektor pariwisata justru akan dijadikan kekuatan yang besar terhadap eksistensi dan sustainabilitas lahan Subak di Bali.

## KAJIAN TEORI KONVERSI LAHAN

Konversi lahan adalah suatu proses dimana lahan berubah dari pertanian ke penggunaan perkotaan. (Azadi dan Hasifati, 2009). Proses konversi yang melalui proses penjualan lahan sawah berlangsung melalui dua pola, yaitu pola dimana kedudukan petani sebagai penjual bersifat monopoli sedang pembeli bersifat monopsoni, hal ini terjadi karena pasar lahan adalah sangat tersegmentasi bahkan cenderung terjadi asimetrik informasi diantara keduanya.

Menurut Azadi dan Hasifati, (2009) terdapat dua faktor besar yang mempengaruhi laju terhadap konversi lahan pertanian, yang terdiri dari :

1. Faktor Eksternal
  - a) *Industrialisasi* ; Adanya industrialisasi menyebabkan pergeseran struktur ketenagakerjaan dari perekonomian sekunder menuju tersier. Dalam artian bahwa, terjadinya penurunan jumlah rumah tangga yang bergerak pada pertanian atau mengalami pergeseran.
  - b) *Urbanisasi* : Laju perpindahan penduduk dari desa ke kota, atau proses desakotasi menyebabkan pertumbuhan penduduk yang pesat pada daerah perkotaan dan konversi lahan pertanian pada daerah pinggiran.
  - c) *Pengembangan Infrastruktur* : Perkembangan daerah perkotaan menyebabkan kebutuhan terhadap akses meningkat. Oleh karena itu dalam perkembangan infrastruktur tak jarang menggunakan lahan pertanian sebagai solusi pengadaan akses.

- d) *Kebijakan Pemerintah* : Kebijakan pemerintah memegang peran penting dalam *men-drive* terhadap guna lahan serta pergeseran lahan suatu wilayah

2. Faktor Internal

- a) *Produktivitas Lahan* ; Semakin tingkat produktivitas suatu lahan akan menyebabkan resiko konversi lahan pertanian semakin meningkat, karena memiliki keuntungan dalam *low construction cost* bagi sektor perumahan.
- b) *Teknologi* : Penggunaan sistem modern pada pengolahan lahan pertanian justru menyebabkan penurunan *demand* terhadap tenaga kerja di sektor pertanian, sehingga tenaga kerja tersebut cenderung mencari pekerjaan pada wilayah perkotaan.

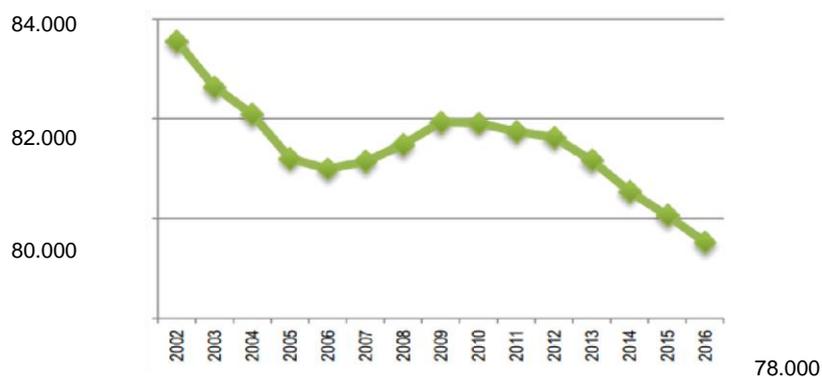
**PEMBAHASAN**

Pada subbab ini akan dijelaskan mengenai pembahasan pengaruh konversi lahan subak di Bali dan kaitannya terhadap pariwisata berdasarkan studi mengenai kaitan konversi lahan dan pariwisata yang terjadi di luar negeri.

**Kondisi Eksisting di Bali**

Dalam kurun waktu 15 tahun dari 2002 – 2016 telah tercatat konversi lahan sawah seluas 6.251 ha, yang beralih dari lahan sawah menjadi lahan pertanian bukan sawah atau menjadi lahan bukan pertanian. Secara rata-rata dalam 5 tahun tersebut penurunan lahan sawah per tahun sekitar 446 ha (0,52 persen). Alih fungsi lahan tertinggi secara persentase selama kurun waktu 15 tahun terakhir tercatat di Kota Denpasar, yaitu tercatat alih fungsi lahan sawah menjadi lahan bukan sawah atau lahan bukan pertanian sebesar 1,60 persen (50 hektar) per tahun, kemudian disusul Kabupaten Jembrana sebesar 1,01 persen (80 hektar), Kabupaten Tabanan rata-rata 0,58 persen (136 hektar) tercatat lahan sawah berubah menjadi lahan bukan sawah dan lahan bukan pertanian. Kabupaten Karangasem pada tahun 2016 tercatat mengalami penurunan luas lahan sawah sebesar 9 hektar (0,13 persen) jika dibandingkan dengan tahun 2015. Namun, Bila dilihat alih fungsi lahan sawah tersebut selama 15 tahun terakhir, dari tahun 2002 sampai tahun 2016 ini justru tercatat adanya penambahan 76 hektar luas lahan sawah. Data luas lahan sawah di Bali tahun 2002-2016 ditampilkan pada Tabel 1 berikut.

Tabel 1. Grafik Perkembangan Lahan Sawah 2002–2016 di Provinsi Bali



Sumber : BPS Provinsi Bali

**Bentukan *Land Price* akibat Sektor Pariwisata di Bali**

Pada penelitian mengenai “peran pariwisata terhadap harga lahan” menyimpulkan bahwa pariwisata menyebabkan harga lahan dan *housing* sekitar area dampak

No	Tahun	Badung	Gianyar
1.	2006	10.109	14.894
2.	2007	10.125	14.787
3.	2008	10.230	14.747
4.	2011	10.243	14.732
5.	2012	10.195	14.729
6.	2013	10.144	14.706
7.	2014	9.984	14.575
8.	2015	10.006	14.420
9.	2016	9.976	14.376

pariwisata mengalami peningkatan harga yang cukup signifikan di bandingkan di pusat kota itu sendiri (Joodaki et al, 2010). Hal serupa juga terjadi di Bali dimana area tujuan destinasi pariwisata mengalami lonjakan harga yang ekstrim. Kawasan Ubud, Kuta dan Jimbaran kini memiliki harga lahan yang lebih mahal daripada lahan di kota Denpasar.

Untuk hanya melihat perbedaan harga lahan untuk peruntukkan perumahan dan komersial, berikut adalah hasil dari rata-rata dari beberapa harga lahan antara Denpasar, Ubud, Kuta dan Jimbaran pada tahun 2018 yang ditunjukkan oleh tabel 2 berikut.

Tabel 2. Perbandingan harga lahan di daerah Kota Denpasar dan harga lahan di Daerah Tujuan Pariwisata (Ubud, Kuta dan Jimbaran)

Lokasi	Peruntukkan	Harga Rata-Rata	Lokasi	Peruntukkan	Harga Rata-Rata
Denpasar	Komersial	Rp. 13.000.000/m <sup>2</sup>	Ubud	Komersial	Rp. 18.000.000
				rumah	Rp. 10.000.000
	Permukiman	Rp. 7.500.000/m <sup>2</sup>	Kuta	Komersial	Rp. 33.000.000
				Rumah	Rp. 14.000.000
			Jimbaran	Komersial	Rp. 20.000.000
				Rumah	Rp. 10.200.000

Sumber : Hasil Analisis, 2018

Dari data mengenai perkiraan harga lahan di atas, diketahui bahwa dampak pariwisata memberikan pengaruh terhadap *land price*. Harga lahan di daerah Kota Denpasar lebih rendah dibandingkan harga lahan di Ubud, Jimbaran dan Kuta yang peruntukannya didominasi oleh keberadaan villa ataupun *condotel* sebagai sarana akomodasi pariwisata.

### Studi Efek Pariwisata Terhadap Konversi Lahan Pertanian

Perubahan dan perkembangan tata guna lahan akan fasilitas penunjang pariwisata mengakibatkan pergeseran fungsi lahan pertanian menjadi villa ataupun *condotel*. Untuk menjelaskan kaitan harga lahan terhadap konversi lahan pertanian akan dijelaskan pada gambar 1 berikut.



Gambar 1. Gambaran *Land Price* di Bali  
 Sumber : Hasil Analisis, 2018

Pada gambar diatas dijelaskan bahwa pada area merah selalu terjadi kenaikan harga lahan yang signifikan akibat dari adanya aktivitas sektor pariwisata. Pada area tersebut pertumbuhan villa dan condotel menjadi faktor utama dalam peningkatan harga lahan yang berdampak pada konversi lahan pertanian. Area yang berwarna merah muda merupakan area *fringe* dari kawasan pariwisata yang memiliki harga lahan sekitar 1/2 -3/4 harga lahan di area pariwisata (Investment Opportunities Study for Bali Province, 2006). Seiring dengan peningkatan harga lahannya, jika dihubungkan dengan tabel data luas sawah, peningkatan harga tanah justru menurunkan jumlah lahan pertanian di kedua kabupaten yang berkontribusi banyak terhadap sektor pariwisata.

Dalam salah satu jurnal mengenai peningkatan harga lahan yang disebabkan oleh pariwisata, perubahan tata guna lahan pertanian akan mengrah pada guna lahan permukiman serta instalasi dan fasilitas pariwisata. Faktanya, penurunan tingkat lahan pertanian berbanding terbalik terhadap kualitas lahan. Hal ini disebabkan karena lahan pertanian memiliki kontribusi dalam mendukung keberlanjutan lingkungan yang berdampak juga terhadap keberadaan pariwisata. Dalam perubahannya terdapat dua bentuk dampak langsung maupun tidak langsung akibat sektor pariwisata terhadap konversi lahan pertanian (Joodaki et al, 2010) :

- a. Tidak Langsung : Peningkatan jumlah wisatawan, menyebabkan peningkatan permintaan terhadap barang dan jasa. Sehingga isu ini menyebabkan promosi sektor pelayanan komersial menyebabkan peningkatan harga tanah dan penjualan lahan
- b. Langsung : Permintaan wisatawan terhadap akomodasi baik itu berupa pembuatan villa atau membeli lahan sebagai tempat tinggal menyebabkan terjadinya peningkatan harga lahan di daerah perkotaan. Isu ini menyebabkan kenaikan harga tanah dan villa yang cukup signifikan dengan angka 1.000-60.000 kali lipat.

### **Studi Efek Pariwisata Terhadap Konversi Lahan Pertanian**

Untuk mengurangi dampak pariwisata dalam mengubah fungsi lahan terutama lahan pertanian, maka manfaat dari pengaruh pariwisata perlu diakomodir justru untuk menjaga keberlanjutan lahan pertanian. Peningkatan *Land Value* merupakan salah satu solusi untuk menjaga nilai guna suatu lahan. Sehingga dengan adanya peningkatan *Land Value* terhadap lahan.

Pada subbab ini akan dibahas mengenai saran dan strategi dalam upaya peningkatan *value* lahan Subak dengan pemanfaatan sektor pariwisata, yang akan dijelaskan sebagai berikut :

- a. Peningkatan *Land Value* Subak Melalui Pemanfaatan Pariwisata yang berbentuk *Agrotourism*

Menurut Lobo et.al (1999), Agrowisata merupakan suatu kombinasi antara pertanian dan pariwisata dengan tujuan untuk berwisata dan menginformasikan mengenai cara bercocok tanam maupun promosi produk pertanian. Agrowisata memiliki keunggulan yang signifikan baik terhadap petani maupun lahan pertanian tersebut, yang dibuktikan dengan terjadinya dampak ekonomi yang substansial dalam manfaatnya sebagai berikut :

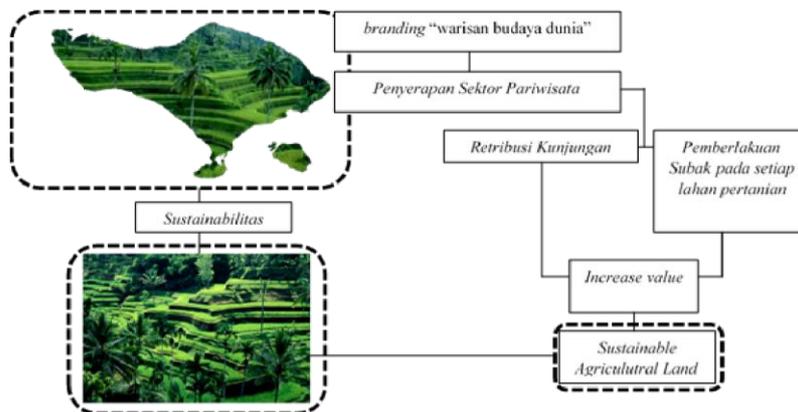
- Agrowisata dapat membuat keuntungan diversifikasi bagi petani lokal untuk meningkatkan pendapatan.
- Sebagai sarana edukasi publik terhadap pentingnya lahan pertanian dan kontribusinya dalam menyeimbangkan perekonomian dan kualitas hidup.
- Menyediakan insentif dalam sektor ekonomi dan mengurangi pergeseran lahan yang membantu terhadap perlindungan terhadap lahan pertanian.

Kaitan agrowisata terhadap peningkatan *land value* berupa peningkatan *value* lahan pertanian yang tidak hanya berpatok terhadap *land price* nya namun secara harfiah terjadi peningkatan produktivitas lahan dan kesejahteraan petani yang secara khusus meningkat terhadap :

- Penekanan biaya produksi
  - Peningkatan moda usaha petani
  - Membuka lahan pekerjaan pada sektor pertanian
  - Peningkatan promosi produk pertanian
- b. Peningkatan *Land Value* Lahan Subak Melalui Pemanfaatan *Brand* Warisan Budaya Dunia Oleh UNESCO

Melalui *brand* warisan budaya dunia yang ditetapkan oleh UNESCO pada tanggal 29 Juni 2009 pada sistem subak yang terdapat di Jatiluwih, Kabupaten Tabanan memiliki potensi melalui *branding* yang kuat bagi keberlanjutan lahan pertanian di Bali. Faktanya, setelah ditetapkannya subak sebagai warisan budaya, terjadi peningkatan yang signifikan terhadap pemasukan dan kunjungan sektor pertanian sebagai hasil dari kontribusi sektor pariwisata. Dengan angka peningkatan sebesar 98,77% terhadap PDRB Kabupaten, mengindikasikan bahwa sektor pertanian memiliki potensi untuk tidak kehilangan *land value* nya sebagai penyeimbang ekosistem (Widari, 2015).

Melalui fakta tersebut, dengan memberlakukan keberlangsungan sistem dan manajemen subak di keseluruhan area pariwisata di Bali tentu saja akan jauh meningkatkan sektor pariwisata dan juga menjaga keberlangsungan sektor pertanian, yang juga berdampak bagi tata guna lahan sekitar. Dengan menggunakan branding ini, diharapkan akan merubah pola pikir dan membatasi pergeseran lahan subak, karena *value* yang ditawarkan dari sistem subak ini justru memberikan manfaat yang lebih bagi jangka panjang. Sebuah *land value* yang diberikan sistem subak adalah justru meningkatkan produktivitas lahan pertanian dan kesejahteraan petani yang berimbas terhadap pola perilaku untuk menjaga keberlangsungan lahan pertanian subak itu sendiri seperti ilustrasi berikut :



Gambar 2. Pelestarian Lahan Subak Melalui *Branding*  
 Sumber : Hasil Analisis, 2018

- c. Pengurangan Konversi Lahan Pertanian Melalui Penetapan Harga Lahan Dan *Revenue* Melalui Dukungan Pemerintah

Beberapa orang berpendapat bahwa, untuk memperlambat proses konversi lahan penyelesaiannya adalah dengan memberikan harga komoditas yang tinggi terhadap produk yang mereka hasilkan melalui subsidi pemerintah. Perilaku petani layaknya seorang pebisnis, yaitu mereka akan tetap mempertahankan tanahnya selama terdapat keseimbangan dan keuntungan yang mereka dapat melalui produktivitas lahan tersebut. Hasil subsidi pemerintah bisa menimbulkan dua efek, pertama jika total uang yang di subsidiikan berlebihan akan membuat para petani justru keluar dari usaha pertaniannya. Namun jika jumlah subsidi yang diberikan optimal, tentu saja akan membuat para petani tetap mempertahankan lahan dan mata pencahariannya.

Dalam suatu kajian mengenai lahan pertanian di California, diperkirakan konversi lahan pertanian terjadi saat harga tanah masih tergolong murah dan pemerintah belum mengambil insentif apapun terhadap lahan pertanian. Seperti kasus pada California dapat diidentifikasi bahwa berkurangnya lahan subak di Bali, diakibatkan oleh intervensi sektor pariwisata yang belum ditangani oleh pemerintah.

Terdapat perbedaan harga lahan yang besar antara perkotaan dan lahan pertanian yang disubsidi oleh pemerintah. Oleh karena itu, untuk mencegah perkembangan pariwisata dan developer yang ingin membeli lahan pertanian yang luas sebagai residensial dan penunjang pariwisata, pemerintah menetapkan peraturan dengan menaikkan nilai komoditas produksi pertanian dan mengenakan *price support* (Kuminovv et.all, 2001).

## KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

Menurut analisis mengenai perkiraan harga lahan diketahui bahwa dampak pariwisata memberikan pengaruh terhadap *land price*. Harga lahan di daerah Kota Denpasar lebih rendah dibandingkan harga lahan di Ubud, Jimbaran dan Kuta yang peruntukannya didominasi oleh keberadaan villa ataupun condotel sebagai sarana akomodasi pariwisata

*Area effect* dari kawasan sekitar pariwisata yang memiliki harga lahan sekitar 1/2 3/4 harga lahan di area pariwisata (Investment Opportunities Study for Bali Province, 2006). Seiring dengan peningkatan harga lahannya, jika dihubungkan dengan tabel data luas sawah, peningkatan harga tanah justru menurunkan jumlah lahan pertanian di kedua kabupaten yang berkontribusi banyak terhadap sektor pariwisata.

Saran dan strategi dalam upaya peningkatan *Land Value* lahan Subak dengan pemanfaatan sektor pariwisata adalah dengan melakukan (a) peningkatan land value subak melalui pemanfaatan pariwisata yang berbentuk agrotourism sebagai kombinasi antara pertanian dan pariwisata dengan tujuan untuk berwisata dan menginformasikan mengenai cara bercocok tanam maupun promosi produk pertanian melalui, penekanan biaya produksi, peningkatan moda usaha petani, membuka lahan pekerjaan pada sektor pertanian, dan peningkatan promosi produk pertanian. (b) peningkatan land value lahan subak melalui pemanfaatan brand warisan budaya dunia oleh UNESCO yang berfokus terhadap pola pikir dan membatasi pergeseran lahan subak, (c) pengurangan konversi lahan pertanian melalui penetapan harga lahan dan revenue melalui dukungan pemerintah dengan menetapkan peraturan dengan menaikkan nilai komoditas produksi pertanian dan mengenakan *price support*.

## REFERENSI

*Final Report : Investment Coordinating Board (BKPM) Japan International Cooperation Agency. 2006. Investment Opportunities Study for Bali Province. PT. Mitrapacific Consulindo International.*

- Joodaki, Hamidreza, Sara farzaneh and Jaleh Afshar Qhazvin. 2010. *Role Of Tourism In Increasing Of Price Of Land And Housing In Iran (Case Study : Hahmirzad City)*. Islamic Azad University.
- Kuminoff, Alvin, Nicolai V, D. Sokolow and Daniel A. Sumner. 2001. *Farmland Conversion: Perceptions and Realities*. University of California : *Agricultural Issues Center*.
- Lobo, Ramiro E. 1999. *Agritourism benefits Agriculture in San Diego County. California : California Agriculture*.
- Final Report : Investment Coordinating Board (BKPM) Japan International Cooperation Agency*. 2006. *Investment Opportunities Study for Bali Province*. PT. Mitrapacific Consulindo International.
- Sudaratmaja, I.G.A.K. 2008. *Dampak Alih Fungsi Lahan Terhadap Ketahanan Sosial-Ekonomi Dan Ekologi Di Bali. Badung : Pemkab. Badung*
- Widari, Dewa Ayu Diah. 2015. Tesis : *Perkembangan Desa Wisata Jatiluwih Setelah Penetapan Subak Sebagai Warisan Budaya Dunia Di Kecamatan Penebel Kabupaten Tabanan*. Universitas Udayana : Tesis
- Wiguna, Alit Artha dan Kaler Surata. 2008. *Multifungsi Ekosistem Subak dalam Pembangunan Pariwisata di Bali*. Aksara Indonesia. Yogyakarta.