

SKRIPSI

**DINAMIKA PERUBAHAN PENGGUNAAN LAHAN DAN
INFRASTRUKTUR SETELAH PEMBANGUNAN KERETA CEPAT
JAKARTA BANDUNG TEGALLUAR DI DESA CIBIRU HILIR**

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Melakukan Penelitian Dalam Rangka
Penyusunan Skripsi Program Studi Diploma IV Pertanahan



Disusun Oleh:

MUHAMMAD GHIYATS AMMAR

NIT. 21303891

KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/

BADAN PERTANAHAN NASIONAL

SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL

YOGYAKARTA

2025

ABSTRACT

This study discusses land use changes and infrastructure dynamics in Cibiru Hilir Village, Cileunyi Sub-district, Bandung Regency, as an impact of the development of the Jakarta-Bandung High-Speed Rail Station in Tegalluar. The aim of this research is to examine the conversion of agricultural land to non-agricultural uses and to analyze the dynamics of infrastructure within a 500-meter radius from the station site between 2019 and 2024. The research method used is qualitative with a spatial approach and descriptive analysis. Data were obtained through interpretation of Google Earth satellite imagery, field observations, and document studies from relevant agencies. The results show a decrease in agricultural land area from 212 hectares (69%) in 2019 to 181 hectares (59%) in 2024. Conversely, non-agricultural land increased from 100 hectares (31%) to 131 hectares (41%). In addition, there has been an increase in both the number and types of infrastructure such as roads, bridges, and other transportation facilities around the station. The conclusion of this study is that the development of the Jakarta–Bandung High-Speed Rail Station in Cibiru Hilir Village has caused significant changes in land use and infrastructure. Agricultural land has decreased, while non-agricultural land has expanded. Infrastructure such as roads, railway tracks, the station, and bus stops has increased, particularly around the station area. These changes indicate that the high-speed rail project is driving regional development but also reducing previously dominant agricultural areas.

Keywords: land use, infrastructure, high-speed rail, Cibiru Hilir

DAFTAR ISI

LEMBAR PERSETUJUAN	i
PERNYATAAN KEASLIAN PENELITIAN	ii
MOTTO.....	iii
PERSEMBAHAN	iv
KATA PENGANTAR.....	v
DAFTAR ISI	vii
DAFTAR GAMBAR.....	ix
DAFTAR TABEL.....	x
ABSTRACT	xi
INTISARI.....	xii
BAB I PENDAHULUAN	13
A. Latar Belakang.....	13
B. Rumusan Masalah.....	15
C. Tujuan Penelitian	16
D. Manfaat Penelitian	16
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	17
A. Kajian Terdahulu	17
B. Kajian Teori.....	21
C. Kerangka Pemikiran	26
BAB III METODE PENELITIAN	28
A. Format Penelitian.....	28
B. Lokasi Penelitian	28
C. Sample.....	29
D. Definisi Operasional	29
E. Jenis, Sumber dan Teknik Pengumpulan Data	30
F. Teknik Analisis Data	33
BAB IV GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN	23
A. Gambaran Fisik Wilayah.....	23
B. Pembangunan Stasiun KCJB Tegalluar	24

BAB V PERUBAHAN PENGGUNAAN LAHAN DI DESA CIBIRU HILIR	27
.....	
A. Penggunaan Lahan Tahun 2019 (Sebelum Pembangunan Stasiun KCJB Tegalluar)	28
B. Penggunaan Lahan Tahun 2024.....	30
C. Perbandingan Penggunaan Lahan Tahun 2019 dan Tahun 2024	32
BAB VI DINAMIKA INFRASTRUKTUR DI DESA CIBIRU HILIR.....	36
A. Sebaran Infrastruktur Desa Cibiru Hilir Tahun 2019.....	37
B. Sebaran Infrastruktur Desa Cibiru Hilir Tahun 2024.....	40
C. Perbandingan Infrastruktur Tahun 2019 dan Tahun 2024.....	43
BAB VII PENUTUP.....	49
A. Kesimpulan.....	49
B. Saran	49
DAFTAR PUSTAKA	51
LAMPIRAN	53

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pelaksanaan pembangunan saat ini, meskipun dapat meningkatkan kesejahteraan masyarakat, juga menghadirkan berbagai permasalahan. Salah satu masalah utama yang dihadapi oleh pemerintah dalam pembangunan adalah keterbatasan ketersediaan tanah untuk keperluan tersebut. Tanah negara yang dikuasai langsung oleh pemerintah semakin terbatas, bahkan hampir tidak ada lagi (Hardianto Djanggih, Salle, 2014). Solusi yang dapat diambil adalah dengan membebaskan tanah yang dimiliki oleh masyarakat, baik yang berdasarkan hukum adat maupun hak-hak lain yang melekat padanya (Kristian, Dikson, dkk, 2014).

Menurut Peraturan Presiden Nomor 109 Tahun 2020 Pasal 1 Ayat 1 tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional, Proyek Strategis Nasional adalah proyek yang dilaksanakan oleh Pemerintah, Pemerintah Daerah, dan/atau badan usaha yang memiliki sifat strategis untuk peningkatan pertumbuhan dan pemerataan pembangunan dalam rangka meningkatkan kesejahteraan masyarakat dan pembangunan daerah. Proyek Strategis Nasional bertujuan untuk mempercepat perbaikan kualitas dan ketersediaan infrastruktur di Indonesia, sehingga dapat meningkatkan efisiensi serta produktivitas ekonomi nasional. Selain itu, proyek ini berfokus pada penguatan konektivitas nasional, penyediaan infrastruktur dasar seperti air bersih dan sanitasi, kelistrikan, serta memastikan ketahanan air, pangan, dan energi, proyek ini juga bertujuan untuk mengembangkan sistem transportasi massal di perkotaan.

Pembangunan infrastruktur merupakan salah satu elemen kunci dalam mendukung pertumbuhan ekonomi, peningkatan konektivitas, serta pemerataan pembangunan wilayah. Dalam beberapa tahun terakhir, Indonesia tengah giat mengembangkan proyek-proyek strategis nasional, salah satunya adalah pembangunan Kereta Cepat Jakarta–Bandung (KCJB) yang menjadi proyek kereta cepat pertama di Asia Tenggara. Proyek ini tidak hanya bertujuan

mempercepat waktu tempuh antarkota, tetapi juga membawa dampak besar terhadap perkembangan wilayah di sekitar jalur dan stasiun pemberhentian kereta cepat, termasuk di kawasan Stasiun Kereta Cepat Jakarta Bandung Tegalluar yang masuk dalam wilayah administrasi Desa Cibiru Hilir, Kecamatan Cileunyi, Kabupaten Bandung.

Pembangunan Kereta Cepat Jakarta-Bandung merupakan salah satu proyek strategis nasional yang bertujuan untuk meningkatkan konektivitas antara dua kota besar di Indonesia. Proyek ini diharapkan dapat mempercepat mobilitas masyarakat, mendorong pertumbuhan ekonomi, serta meningkatkan efisiensi transportasi. Namun, di sisi lain, pembangunan infrastruktur skala besar seperti ini juga membawa dampak signifikan terhadap penggunaan lahan dan perkembangan infrastruktur di daerah yang dilalui, termasuk Desa Cibiru Hilir, yang dimana salah satu stasiun pemberhentian Kereta Cepat Jakarta Bandung terletak di Desa Cibiru Hilir.

Desa Cibiru Hilir yang sebelumnya dikenal sebagai wilayah dengan dominasi lahan pertanian dan permukiman dengan karakteristik perdesaan, mulai mengalami perubahan penggunaan lahan yang cukup signifikan dalam beberapa tahun terakhir. Lahan-lahan yang dulunya digunakan untuk kegiatan pertanian, seperti sawah, kebun, dan ladang, secara bertahap mulai beralih fungsi menjadi lahan non-pertanian, seperti untuk pembangunan jalan, perumahan, fasilitas umum, hingga fasilitas penunjang transportasi. Fenomena ini sangat terkait erat dengan keberadaan proyek infrastruktur besar seperti Kereta Cepat Jakarta Bandung, yang mendorong peningkatan nilai lahan serta kebutuhan akan akses dan sarana pendukung di sekitarnya.

Seiring dengan beroperasinya Stasiun Kereta Cepat Jakarta Bandung Tegalluar, kawasan sekitar stasiun yang termasuk pada wilayah Desa Cibiru Hilir, mulai menunjukkan gejala urbanisasi dan pembangunan yang lebih cepat. Hal ini ditandai dengan meningkatnya jumlah dan kualitas jaringan jalan, munculnya fasilitas baru seperti halte bus, stasiun dan rel kereta, serta adanya peningkatan aksesibilitas yang sebelumnya tidak dimiliki desa tersebut. Tidak hanya itu, perbaikan dan pelebaran sejumlah infrastruktur yang sudah ada,

seperti jembatan penghubung, juga turut memperkuat integrasi desa dengan pusat-pusat kegiatan ekonomi dan transportasi regional. Perkembangan infrastruktur ini diharapkan dapat meningkatkan kualitas hidup penduduk, namun juga menimbulkan tantangan, seperti perubahan tata ruang, serta potensi dampak lingkungan yang harus dikelola dengan baik.

Namun, di balik perkembangan tersebut, terdapat pula tantangan yang perlu dicermati. Perubahan penggunaan lahan yang tidak terkendali berisiko mengurangi fungsi ekologis lahan pertanian dan mengganggu keberlanjutan lingkungan. Selain itu, masyarakat lokal juga berhadapan dengan perubahan sosial dan ekonomi yang cepat, yang tidak jarang menimbulkan kesenjangan atau bahkan ketimpangan dalam akses terhadap hasil pembangunan.

Oleh karena itu, peneliti tertarik untuk menganalisis bagaimana perubahan penggunaan lahan akibat dan perkembangan infrastruktur di Desa Cibiru Hilir, khususnya pada kawasan sekitar Stasiun Kereta Cepat Jakarta Bandung Tegalluar. Berdasarkan uraian diatas maka peneliti melakukan penelitian sebagai bahan penulisan skripsi berjudul “Dinamika Perubahan Penggunaan Lahan Dan Infrastruktur Setelah Pembangunan Kereta Cepat Jakarta Bandung Tegalluar Di Desa Cibiru Hilir”, dengan studi kasus Stasiun Kereta Cepat Jakarta Bandung Tegalluar.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, maka ditetapkan rumusan masalah dalam penelitian sebagai berikut:

1. Bagaimana dinamika perubahan penggunaan lahan pertanian dan non pertanian di Desa Cibiru Hilir sebelum dan sesudah Pembangunan Stasiun Kereta Cepat Jakarta Bandung Tegalluar?
2. Bagaimana dinamika infrastruktur di Desa Cibiru Hilir sebelum dan sesudah Pembangunan Stasiun Kereta Cepat Jakarta Bandung Tegalluar?

C. Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk :

1. Mengetahui perubahan penggunaan lahan pertanian dan non pertanian di Desa Cibiru Hilir sebelum dan sesudah Pembangunan Stasiun Kereta Cepat Jakarta Bandung Tegalluar.
2. Mengetahui dinamika infrastruktur di Desa Cibiru Hilir sebelum dan sesudah Pembangunan Stasiun Kereta Cepat Jakarta Bandung Tegalluar.

D. Manfaat Penelitian

Pada penelitian ini diharapkan hasilnya dapat memberikan manfaat praktis dan teoritis, yaitu :

1. Secara teoritis, hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi pengembangan wawasan mengenai dinamika perubahan penggunaan lahan pertanian dan non pertanian serta infrastruktur di Desa Cibiru Hilir sebelum dan sesudah Pembangunan Stasiun Kereta Cepat Jakarta Bandung Tegalluar, khususnya pada kawasan sekitar Stasiun Kereta Cepat Jakarta Bandung Tegalluar.
2. Secara praktis, bagi pemerintah daerah setempat dan pihak pelaksana pembangunan dapat memberikan saran terkait sosialisasi dinamika perubahan penggunaan lahan serta infrastruktur kepada masyarakat di Desa Cibiru Hilir, khususnya di sekitar lokasi Stasiun Kereta Cepat Jakarta Bandung Tegalluar.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Kajian Terdahulu

Sebagai bahan pertimbangan dan untuk memberikan bukti keaslian penelitian ini, langkah yang perlu dilakukan adalah dengan membandingkannya dengan penelitian serupa yang telah dilakukan sebelumnya, yaitu mengenai “Perubahan Penggunaan Lahan Pertanian dan non-Pertanian Serta Perkembangan Infrastruktur di Desa Cibiru Hilir Pada Tahun 2019 dan Tahun 2024”. Langkah ini dilakukan sebagai bahan pertimbangan untuk menunjukkan bahwa penelitian ini memiliki ciri khas dan keunikan yang membedakannya dari penelitian sebelumnya. Beberapa penelitian terdahulu yang membahas perubahan penggunaan lahan dan inovasi infrastruktur akibat pembangunan dapat dilihat pada Tabel 1. berikut :

Tabel 1. Penelitian Terdahulu

No	Nama Peneliti	Judul Penelitian	Tujuan Penelitian	Metode Analisis	Hasil Penelitian
1	Nurwita Mustika Sari, Dony Kushardono (2019)	Analisis Dampak Pembangunan Infrastruktur Bandara Internasional Jawa Barat Terhadap Perubahan penggunaan lahan Pertanian Melalui Citra	Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui dampak dari pembangunan Bandara Internasional Jawa Barat terhadap perubahan penggunaan lahan	Penelitian ini dilakukan dengan metode penelitian Kualitatif, Pendekatan Spasial	Hasil dari penelitian ini adalah gambaran perbandingan penggunaan lahan pada tahun 2013, 2016 dan 2018. Dapat disimpulkan dari perbandingan ketiga periode tersebut bahwa lahan sawah yang menjadi penggunaan lahan utama di kawasan BIJB Kertajati mengalami penyusutan luasan setiap tahunnya akibat dari adanya Pembangunan

		Satelit Resolusi Tinggi	khususnya pertanian ke non pertanian		Bandara Internasional Jawa Barat (BIJB) Kertajati.
2	Fatih Fuadi, M. Ramdani Nasrudin (2022)	Dampak Pembangunan Jalan Tol Trans Sumatera Terhadap Perubahan penggunaan lahan Permukiman Dan Persawahan Masyarakat Ditinjau Dalam Perspektif Ekonomi Islam	Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui dampak dari pembangunan jalan tol Trans Sumatra terhadap perubahan penggunaan lahan khususnya pemukiman dan persawahan yang dilihat dari perspektif ekonomi Islam	Penelitian ini dilakukan dengan metode penelitian Kualitatif	Hasil dari penelitian ini adalah pembangunan jalan tol Trans Sumatera memberikan dampak positif dan juga dampak negatif bagi kehidupan masyarakat Desa Jatimulyo. Dalam kesimpulannya bahwa Pembangunan jalan tol Trans Sumatra memberikan dampak positif bagi skala makro ekonomi karena dapat mempermudah aksesstabilitas antar wilayah, dengan adanya jalan tol juga dapat mengurangi kemacetan sehingga memberikan efisiensi waktu lebih optimal selain itu juga menambah pendapatan Negara, sehingga sesuai dengan pandangan konsep ekonomi Islam manusia sebagai khalifah di bumi berhak mengelola apa yang ada di bumi tetapi tidak boleh memberikan kerusakan.

Bersambung

BAB VII

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil pembahasan pada bab sebelumnya maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Perubahan Penggunaan Lahan yang terjadi di Desa Cibiru Hilir setelah pembangunan Stasiun Kereta Cepat Jakarta Bandung Tegalluar hanya berpengaruh pada wilayah di sekitar lokasi pembangunan saja, yang dimana pada tahun 2019 luasan lahan pertanian sekitar 212 hektar berkurang menjadi 181 hektar pada tahun 2024, sedangkan luasan lahan non pertanian yang awalnya pada tahun 2019 memiliki luasan sekitar 100 hektar bertambah menjadi 131 hektar pada tahun 2024. Terlebih lagi, dalam kawasan radius 500 meter dari titik pusat Stasiun Kereta Cepat Jakarta Bandung, lahan yang awalnya di dominasi oleh persawahan berubah menjadi Stasiun Kereta Cepat Jakarta Bandung, Halte Bus, Rel Kereta dan infrastruktur penunjang lainnya.
2. Dinamika Infrastruktur Desa Cibiru Hilir mengalami beberapa kenaikan dan penurunan, dapat dilihat pada tahun 2019, Desa Cibiru Hilir memiliki luas panjang keseluruhan jaringan jalan sejumlah 39 kilometer, sedangkan pada tahun 2024 memiliki tambahan berupa rel Kereta Cepat Jakarta Bandung dan terdapat peningkatan pada luas panjang keseluruhan jaringan jalan yaitu sekitar 43 kilometer. Apabila dilihat dari radius 500 meter dari titik lokasi Stasiun Kereta Cepat Jakarta Bandung, perubahan sebaran infrastruktur dapat terlihat lebih jelas lagi, dikarenakan sebagian besar infrastruktur di Desa Cibiru Hilir yang bertambah dan berkurang pada tahun 2024 berada di sekitar kawasan Stasiun Kereta Cepat Jakarta Bandung, contohnya seperti Stasiun Kereta Cepat, Halte Bus, beberapa jembatan dan jalur baru rel Kereta Cepat.

B. Saran

1. Melakukan sosialisasi dan pendampingan masyarakat, pemerintah daerah dan pihak terkait perlu mengintensifkan sosialisasi kepada masyarakat

tentang perubahan penggunaan lahan dan dampaknya. Pendampingan ini penting agar masyarakat dapat lebih memahami proses dan manfaat dari perubahan ini serta dapat beradaptasi dengan baik.

2. Bagi peneliti selanjutnya, dapat melakukan penelitian di lokasi yang lebih luas untuk mendapatkan hasil yang lebih beragam. Selain itu, disarankan untuk menggunakan variabel yang lebih beragam, agar dapat mengetahui seberapa besar perubahan penggunaan lahan dan perkembangan infrastruktur di Desa Cibiru Hilir, khususnya di kawasan sekitar Stasiun Kereta Cepat Jakarta Bandung.

DAFTAR PUSTAKA

- Bogdan, Robert C. & Sari Knopp Biklen, *Qualitatif Research for Education: An Introduction to Theory and Methods*, Boston: Allyn and Bacon, Inc.1982
- Grigg, N. 1988, *Infrastructure Engineering and Management*, John Wiley & Sons
- Hardianto Djanggih, Salle, 2014. *Aspek Hukum Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum*, Pandecta. Volume 12, Nomor 2.
- Ibrahim. 2015. *Metodologi Penelitian Kualitatif. Analisis Data*. Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada.
- Indrasari, Yayuk. 2020. “Efisiensi Saluran Distribusi Pemasaran Kopi Rakyat Di Desa Gending Waluh Kecamatansempol (Ijen) Bondowoso.” 14(1): 44–49.
- Koeswahyono, Imam. 2008. *Melacak Dasar Konstitusional Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Pembangunan Bagi Umum*. Artikel
- Kristian, Dikson, dkk, 2014. *Kewenangan Pemerintah Daerah Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*, Jurnal Kertha Negara 1 (1): 74-79.
- Lestari, T. 2009. *Dampak Konversi Lahan Pertanian Bagi Taraf Hidup Petani*. Skripsi. Bogor. Institut Pertanian Bogor
- Maria S.W. Sumardjono, 2005, “Kebijakan Pertanahan, Antara Regulasi dan Implementasi”, Penerbit Buku Kompas, Jakarta
- Miles, M.B. dan A.M. Huberman. 1992. *Analisis Data Kualitatif: Buku Sumber Tentang MetodeMetode Baru*. Jakarta: UI Press.
- Rayes, M 2007, *Metode inventarisasi sumber daya lahan*, Yogyakarta: Penerbit ANDI.
- Rosfa, A. N. (2017). *Strategi Optimalisasi Pembangunan Infrastruktur Desa Melalui Program Pemberdayaan Masyarakat Dalam Perspektif Ekonomi Islam*. Universitas Islam Negeri (Uin) Raden Intan Lampung.
- Salindeho, J. (1987). *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*. Jakarta: Sinar Grafika
- Soemarwoto, Otto. 2009. *Analisis Mengenai Dampak Lingkungan*. Yogyakarta: Gadjah Mada University.
- Sugiyono, L. (2020). *Analisis situasi pembangunan manusia di Jawa Tengah*.

Indonesian Journal of Applied Statistics, 3(1), 12-23.

Supardi, I. (1994). *Pembangunan Yang Memanfaatkan Sumber Daya*. Rineka Cipta, Jakarta

Supriatna Tjahja. 2000. *Strategi Pembangunan dan Kemiskinan*. Jakarta: Rineka Cipta.

Syah, H. (2020). Pengaruh Pembangunan Infrastruktur Terhadap Pendapatan Masyarakat Di Desa Pengkendekan Kecamatan Sabbang Kabupaten Luwu Utara Skripsi. *Jurnal Ilmiah*, 8(75), 147–154.

Utomo, dkk, *Pembangunan dan Perubahan penggunaan lahan Lampung*, (Universitas Lampung: 1992), 8.

Vardiansyah, Dani. 2008. *Filsafat Ilmu Komunikasi: Suatu Pengantar*. Jakarta

Wafa, Rofik Shohibul. 2024. “Pentingnya Pembangunan Infrastruktur Sumber Daya Air. Artikel.

Peraturan Perundang-Undangan dan Petunjuk Teknis

Peraturan Presiden Nomor 107 Tahun 2015 tentang Percepatan Penyelenggaraan Prasarana dan Sarana Kereta Api Cepat antara Jakarta dan Bandung

Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum