

**VALUASI EKONOMI SUMBERDAYA LAHAN PERTANIAN  
UNTUK ARAHAN PENGELOLAAN LINGKUNGAN DI  
KELURAHAN CIPAGERAN  
KOTA CIMAHI**

Oleh :  
**INDRA NUGRAHA**  
NPM. 250120140011

**ARTIKEL ILMIAH**

Untuk memenuhi salah satu syarat  
Guna memperoleh gelar Magister Ilmu Lingkungan  
Program Studi Magister Ilmu Lingkungan Pasca Sarjana  
Konsentrasi Perencanaan Pengelolaan Sumberdaya Alam dan Lingkungan Hidup



**PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU LINGKUNGAN  
PASCASARJANA UNIVERSITAS PADJAJARAN  
BANDUNG  
2015**

# VALUASI EKONOMI SUMBERDAYA LAHAN PERTANIAN UNTUK ARAHAN PENGELOLAAN LINGKUNGAN DI KELURAHAN CIPAGERAN KOTA CIMAHI

Indra Nugraha<sup>1</sup>, Budiono<sup>2</sup>, Teguh Husodo<sup>3</sup>  
Universitas Padjadjaran

## ABSTRAK

Pengelolaan lahan pertanian Kelurahan Cipageran yang merupakan salah satu Kelurahan yang berada di Kawasan Bandung Utara pada prinsipnya terbatas. Tidak semua rencana pembangunan bisa dilaksanakan pada kelurahan ini karena dampaknya baik positif maupun negatif akan sangat dirasakan oleh masyarakat. Namun, kepemilikan lahan yang didominasi oleh masyarakat lokal dan kondisi perekonomian yang tidak mendukung kehidupan layak bagi petani mengakibatkan banyak petani mengeksploitasi produksi pertaniannya secara berlebihan atau bahkan menjual lahannya untuk dijadikan perumahan. Valuasi ekonomi merupakan salah satu metode yang dapat digunakan untuk menghitung manfaat sumberdaya lahan pertanian lalu digunakan sebagai arahan pengelolaan lingkungan serta mendukung regulasi tentang lahan pertanian berkelanjutan.

Penelitian ini bertujuan untuk (1) mengetahui nilai ekonomi lahan pertanian Kelurahan Cipageran, (2) Mengetahui arahan pengelolaan sumberdaya alam dan lingkungan untuk pengembangan lahan pertanian di Kelurahan Cipageran.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa Nilai ekonomi sumberdaya lahan pertanian di Kelurahan Cipageran adalah sebesar Rp. 487.463.838.520,- yang terdiri dari Nilai guna langsung sebesar Rp. 88.707.535.809, . Nilai Guna Tak langsung sebesar Rp. 315.673.902.421. Nilai pilihan sebesar Rp. 476.681.448,- . Nilai Keberadaan/Warisan sebesar Rp. 82.605.718.842,-. Arahan perencanaan pengelolaan lingkungan Kelurahan Cipageran dalam bentuk kegiatan wisata meliputi : (1) Menyusun skala prioritas dalam pengelolaan lingkungan yang didasarkan pada nilai manfaat ekonomi, (2) Meningkatkan pemahaman *stakeholders Kelurahan Cipageran* termasuk masyarakat lokal tentang nilai ekonomi lingkungan sebagai modal pengembangan kawasan wisata; (3) Mensinergikan kegiatan ekstraksi sumberdaya alam yang berasal dari pertanian dan peternakan dengan kegiatan yang mendukung kegiatan wisata alam, (4) Memberdayakan ekonomi masyarakat sekitar kawasan melalui peningkatan peran serta dalam kegiatan agrowisata, (5) Menghadirkan pengunjung dengan memperhatikan daya dukung kawasan, (6) Meningkatkan kesadaran masyarakat lokal dan bakal calon pengunjung tentang pentingnya konservasi sumberdaya alam dan ekosistem kawasan, (7) Menempatkan pengelolaan lingkungan Kelurahan Cipageran pada skala pengelolaan yang lebih luas. Arahan pengelolaan Kelurahan Cipageran ini disusun berdasarkan proporsi besaran nilai ekonomi yang diperoleh serta dikaitkan dengan berbagai informasi yang diperoleh dari *stakeholders* mengenai pengelolaan lingkungan dan agrowisata di Kelurahan Cipageran.

Kata Kunci : valuasi, sumberdaya, lahan pertanian, nilai ekonomi total, Kota Cimahi

---

*Staf Dinas Koperasi UMKM Perindustrian Perdagangan dan Pertanian Kota Cimahi, Mahasiswa Program Studi Magister Ilmu Lingkungan, Konsentrasi Pengelolaan Sumberdaya Alam dan Lingkungan Hidup, E-mail: [indra12nugraha@gmail.com](mailto:indra12nugraha@gmail.com)*

<sup>2</sup>*Ketua Tim Pembimbing Tesis, Program Studi Magister Ilmu Lingkungan*

<sup>3</sup>*Anggota Tim Pembimbing Tesis, Program Studi Magister Ilmu Lingkungan*

# ***ECONOMIC VALUATION OF AGRICULTURE LAND RESOURCES FOR ENVIRONMENTAL MANAGEMENT IN CIPAGERAN VILLAGE CIMAHI CITY***

**Indra Nugraha<sup>1</sup>, Budiono<sup>2</sup>, Teguh Husodo<sup>3</sup>  
Universitas Padjadjaran**

*Cipageran village agricultural land management which is one of the village located in North Bandung area is in principle limited. Not all development plans could be implemented in this district because both positive and negative impacts will be felt by people. However, land ownership is dominated by local communities and economic conditions that do not support a decent life for farmers resulted in many farmers exploit the agricultural production of excessive or even sell their land to be used as housing. Economic valuation is one method that can be used to calculate the benefits of agricultural land resources are then used as the direction of environmental management and regulation of the land to support sustainable agriculture.*

*This research purposes are (1) to determine the economic value of agricultural land Cipageran Village, (2) to determine the direction of the management of natural resources and environment for the development of agricultural land in the village Cipageran.*

*The results showed that the economic value of agricultural land resources in Sub Cipageran is Rp. 487 463 838 520, - consisting of direct use value Rp. 88,707,535,809 ,. To Indirect value Rp. 315 673 902 421. Option value Rp. 476 681 448, -. Existence value / Heritage Rp. 82,605,718,842,-. Referrals Cipageran village environment management planning in the form of tourist activities include: (1) Establish priorities in environmental management based on the value of economic benefits, (2) Improve the understanding of the Village Cipageran stakeholders including local communities about the economic value of the environment as the capital of tourism development; (3) To synergize activities of extraction of natural resources from agriculture and animal husbandry with activities that promote nature tourism activities, (4) Empower local economy around the area through increased participation in the activities of agrotourism, (5) Bringing visitors to pay attention to the carrying capacity of the region, ( 6) Raise awareness of local communities and prospective visitors about the importance of conservation of natural resources and ecosystem of the region, (7) Placing of environmental management Cipageran village on a wider scale management. Referral management Cipageran village is based on the proportion of the amount of economic value that is obtained and is associated with a variety of information obtained from stakeholders regarding environmental management and tourism in the Village Cipageran.*

*Keywords: valuation, resources, agricultural land, total economic value, Cimahi*

## PENDAHULUAN

Pertanian di Indonesia khususnya di Kota Cimahi sudah mulai kehilangan nilai manfaatnya bagi petani. Jika hanya dilihat dari manfaat langsungnya, produktivitas lahan pertanian memang tidak memberikan kontribusi yang besar bagi petani maupun pada Pemerintah sebagai penerima pendapatan asli daerah (PAD). Namun, fungsi lain dari lahan pertanian seperti manfaat tidak langsung, manfaat pilihan, manfaat keberadaan dan manfaat warisan memiliki nilai yang lebih besar daripada nilai manfaat langsungnya. Irawan et al. (2007) menyebutkan bahwa lahan pertanian bukan hanya penghasil bahan makanan dan serat tetapi juga mempunyai multifungsi yang menghasilkan jasa lingkungan. Jasa lingkungan lahan pertanian antara lain penyedia lapangan pekerjaan, pelestari budaya pedesaan, penyangga ketahanan pangan, pengendali banjir, penyedia sumber air tanah, pencegah erosi dan sedimentasi, serta pelestari keanekaragaman hayati. Manfaat jasa lingkungan lahan pertanian mempunyai ciri sebagai barang umum karena pengambil manfaatnya selain petani juga masyarakat luas. Nilai manfaat jasa lingkungan lahan pertanian belum ada pasarnya dan belum diperhatikan dalam kebijakan. Akibatnya bertani menjadi kurang menarik karena tidak menguntungkan dan konversi lahan pertanian, khususnya sawah terjadi secara tidak terkendali.

Salah satu kawasan yang lahan pertaniannya mulai terkonversi oleh berbagai pembangunan adalah kawasan Bandung Utara. Padahal Kawasan Bandung Utara merupakan suatu wilayah yang dikembangkan sebagai kawasan lindung atau kawasan konservasi. Hal ini berlandaskan pada kebijakan pemerintah Provinsi dan Kabupaten yaitu pada Surat Keputusan Gubernur No. 181 Tahun 1982 tentang Peruntukan Lahan di Wilayah Inti Bandung Raya Bagian Utara ditetapkan sebagai Hutan Lindung, Pertanian Tanaman Keras, dan Pertanian Non Tanaman Keras.

Kelurahan Cipageran merupakan salah satu daerah yang berada di kawasan Bandung Utara, dengan luas sekitar 594,32 Ha. Ekosistem yang berada di kawasan Kelurahan Cipageran memegang peranan penting dilihat dari fungsi dan peran taman hutan rakyat menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 tahun 1990 tentang Konservasi sumberdaya Alam Hayati dan Ekosistemnya antara lain : (1) Sebagai sumber plasma nutfah flora dan fauna baik yang asli dari suatu kawasan tertentu maupun hasil-hasil budidaya/rekayasa genetik; (2) Sebagai fungsi lindung terhadap suatu ekosistem alam yang pada akhirnya dapat mempunyai dampak positif terhadap hidrologi dan iklim mikro terhadap

daerah-daerah sekitarnya; (3) Sebagai wahana dan daerah penelitian ilmu pengetahuan dan pendidikan alam; (4) Sebagai tempat penyuluhan bagi generasi muda untuk dapat mencintai alam dan lingkungan alami; dan (5) Sebagai tempat rekreasi dan wisata alam.

Berdasarkan informasi dari Dinas Koperasi UMKM Perindustrian Perdagangan dan Pertanian Kota Cimahi dan dibandingkan dengan data dari Badan Pusat Statistik Kota Cimahi, luas wilayah Kelurahan Cipageran adalah sebesar 594,32 Ha yang terbagi menjadi 3 potensi pemanfaatan, antara lain : 75 Ha untuk lahan sawah, 129 Ha untuk lahan bukan sawah, serta 390,32 Ha lahan non pertanian. Jumlah pemanfaatan lahan untuk pertanian dan hortikultura di Wilayah ini lebih besar daripada 14 kelurahan lain yang ada di Kota Cimahi. Pemanfaatan 204 Ha lahan bukan sawah ini terbagi menjadi tanaman hortikultura, pariwisata, dan kawasan konservasi

Banyaknya kepentingan pemanfaatan lahan di wilayah ini menyebabkan semua pemanfaatan seolah-olah berjalan sendiri tanpa perencanaan pemanfaatan lingkungan yang tepat. Hal tersebut terlihat ketika adanya pembukaan lahan pertanian oleh warga untuk dijadikan lokasi wisata, sedangkan potensi dasar yang dimiliki belum berkembang dengan baik. Oleh karena itu, diperlukan instrumen perencanaan yang dapat memberikan gambaran terhadap potensi serta rencana terbaik untuk pengelolaan lingkungan tersebut. Salah satu instrumen penting yang diperlukan dalam mengarahkan perencanaan pengelolaan lingkungan berkelanjutan adalah diketahui nilai ekonomi (Sherman dan Dixon, 1991).

Melihat rencana pengembangan kawasan sentra dan agrowisata di Kelurahan Cipageran serta untuk mendukung Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan, maka perlu adanya nilai ekonomi lahan pertanian persatuan waktu dan nilai yang berlaku pada masa depan. Nilai ekonomi lahan pertanian tersebut dapat dijadikan bahan pertimbangan dalam berbagai pengambilan keputusan/kebijakan, untuk mengurangi dampak negatif dalam kegiatan pengembangan sentra dan agrowisata, maka perlu dilakukan perhitungan valuasi ekonomi sumberdaya lahan pertanian sebelum kegiatan pengembangan sentra dan agrowisata tersebut dilaksanakan.

## **METODOLOGI PENELITIAN**

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode campuran antara metode kuantitatif dan kualitatif (*Mixed Method*), dengan teknik *Squential Explanatory*, yaitu menggunakan metode kuantitatif dan kualitatif secara berurutan. Metode kuantitatif digunakan untuk perhitungan nilai manfaat langsung, nilai manfaat tidak langsung, nilai pilihan, nilai keberadaan, dan nilai warisan yang terdapat pada Kelurahan Cipageran. Metode

ini berfungsi untuk menghitung nilai moneter semua manfaat yang terdapat di Kelurahan Cipageran. Sedangkan metode kualitatif pada penelitian ini digunakan dengan melakukan wawancara kepada pihak-pihak yang berhubungan dengan Kelurahan Cipageran yaitu masyarakat kelurahan Cipageran itu sendiri dan juga instansi yang berkaitan erat dengan keberadaan Kelurahan Cipageran sebagai proses pelayanan atau produksinya, Pemerintah Daerah yang terdiri dari kecamatan kelurahan dan dinas-dinas yang terkait. Wawancara ini dilakukan untuk mencari informasi tentang keberadaan Kelurahan Cipageran, rencana pemanfaatan Kelurahan Cipageran sebagai wilayah agrowisata, serta dampak pembangunan yang telah terjadi di Kelurahan Cipageran terhadap situasi/kondisi wilayah yang ditempatinya.

**Tabel 1**  
**Variabel Penelitian Kuantitatif**

No	Variabel	Parameter Data	Indikator	Sumber Data	Metode Analisis Data
1	2	3	4	5	7
1.	Nilai manfaat Langsung	<p><b>KOMODITAS ORGANIK</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hasil Pertanian               <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Produksi Padi</li> <li>2. Produksi Palawija</li> <li>3. Buah-Buahan</li> <li>4. Hortikultura</li> </ol> </li> <li>• Hasil Peternakan               <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Sapi</li> <li>2. Kerbau</li> <li>3. Kambin,</li> <li>4. Unggas, dll</li> </ol> </li> </ul>	<p>Nilai Pendapatan yang dilakukan dalam kelurahan. Termasuk dengan nilai biaya produksi (pemupukan, penyiraman insektisida, dll) dan biaya pengangkutan.</p> <p>Nilai Pendapatan yang dilakukan dalam kelurahan. Termasuk dengan nilai biaya produksi dan biaya pengangkutan.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Data Primer</li> <li>• Data Sekunder (Hasil Sensus Pertanian), Observasi</li> <li>• Data Sekunder (Hasil Pendataan Populasi Peternakan 2015), Observasi</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hasil pertanian dikali dengan harga pasar</li> <li>• Biaya yang dikeluarkan untuk produksi pertanian</li> <li>• Nilai dari aksesibilitas lokasi pertanian</li> <li>• Jumlah ternak dikali harga pasar</li> <li>• Biaya yang dikeluarkan untuk produksi pertanian</li> <li>• Nilai dari aksesibilitas lokasi pertanian</li> </ul>

2.	Nilai Manfaat Tidak langung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pengendali banjir</li>   <li>• Pencegah Erosi dan Longsor.</li>   <li>• Pemasok Air Tanah</li>   <li>• Produksi Makanan olahan</li> </ul>	<p>Nilai Kerugian yang harus dikeluarkan Pemerintah Kota Cimahi untuk memperbaiki Saluran Air untuk Mengatasi Banjir.</p> <p>Nilai yang diperlukan untuk mengatasi bencana erosi yang dapat terjadi di Kelurahan Cipageran.</p> <p>Jumlah nilai air yang mendukung kegiatan pertanian</p> <p>Nilai Pendapatan / Tahun</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sekunder</li>   <li>• Sekunder</li>   <li>• Sekunder</li>   <li>Data Sekunder (Omset UKM yang berada di Kelurahan Cipageran)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Replacement Cost</i></li>   <li>• <i>Replacement Cost</i> (Biaya Pembuatan Tanggul dan embung)</li> <li>• Nilai ekonomi erosi lahan sawah dan lahan kering ditambah biaya pengerukan sedimen.</li>   <li>• Kuantitas Air tanah / tahun di kali luasan daratan dikali harga air per meter kubik</li>   <li><i>Effect on Production</i></li> </ul>
3.	Nilai Pilihan	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fungsi Ekologis (<i>Biodiversity</i>) dan Keanekaragaman hayati</li> <li>• Konservasi Habitat</li> </ul>	Kesediaan Membayar (WTP) untuk konservasi habitat dalam rangka mempertahankan kondisi lingkungan untuk generasi yang akan datang	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Primer</li> </ul>	<i>Contingent Valuation Method (CVM)</i>

4.	Nilai Keberadaan dan Nilai Warisan	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nilai Manfaat Estetika</li> </ul>	Kesediaan membayar (WTP) atas manfaat keindahan akibat lingkungan yang asri.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Data Primer</li> </ul>	<i>Contingent Valuation Method</i>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nilai Manfaat Spiritual</li> </ul>	Kesediaan Membayar (WTP) atas manfaat yang dirasa secara spiritual seperti ketenangan, kenyamanan di lokasi penelitian.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Data Primer</li> </ul>	<i>Contingent Valuation Method</i>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nilai Manfaat Budaya</li> </ul>	Kesediaan Membayar (WTP) atas manfaat yang dirasa dari budaya perlindungan lingkungan setempat.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Data Primer</li> </ul>	<i>Contingent Valuation Method</i>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nilai Perbaikan Perubahan yang <i>Irreversible</i></li> </ul>	Kesediaan Mau Dibayar (WTA) atas kerusakan lingkungan	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Data Primer</li> </ul>	<i>Contingent Valuation Method</i>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nilai Kegiatan Pemerintah Kota Cimahi yang ditujukan untuk menjaga Kondisi Lingkungan di Kelurahan Cipageran</li> </ul>	Besaran/ Jumlah Anggaran yang berkaitan dengan keadaan lingkungan di Kelurahan Cipageran	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Data Sekunder</li> </ul>	Total Anggaran yang digunakan untuk mempertahankan/ memperbaiki kondisi lingkungan saat ini.



Setelah perhitungan nilai ekonomi yang diperlakukan kepada kondisi eksisting dari Kelurahan Cipageran, peneliti akan melakukan perhitungan nilai ekonomi yang mungkin muncul setelah agrowisata ini berjalan. Karena nilai ekonomi bersifat dinamis (tidak tetap) maka nilai ekonomi yang telah diperhitungkan sebelumnya akan dijumlahkan dengan nilai masa depan.

**Tabel 2**  
**Variabel Penelitian Kualitatif**

No	Variabel	Parameter Data	Indikator	Sumber Data	Teknik Pengumpulan Data	Metode Analisis Data
1	2	3	4	5	6	7
1.	Arahan perencanaan pengelolaan lingkungan Kelurahan Wisata Cipageran .	<p>Kebijakan Pemerintah untuk Menjaga Lingkungan Kelurahan Cipageran bertahan. Untuk kepentingan agrowisata.</p> <p>Gerakan Masyarakat dan tokoh terkait untuk menjaga Lingkungan Kelurahan Cipageran tetap bertahan untuk kepentingan Agrowisata.</p>	<p>Latar belakang diperlukannya pengelolaan Lingkungan Kelurahan Wisata Cipageran</p> <p>Perumusan tujuan</p> <p>Analisis kebijakan (visi dan misi)</p> <p>Identifikasi ODTWA</p> <p>Rekomendasi pengelolaan lingkungan Kelurahan Wisata Cipageran</p> <p>Penentuan prioritas dan strategi pelaksanaan</p>	Data Primer	Wawancara dengan Panduan (Pihak pengelola dan pihak-pihak terkait (dinas koperasi UMKM perindustrian Perdagangan dan Pertanian Kota Cimahi dan Tokoh Masyarakat)	Analisis Deskriptif

Responden penelitian ini adalah masyarakat Kelurahan Cipageran yang memanfaatkan/mengekstraksi sumberdaya lahan pertanian di Kelurahan Cipageran. Sedangkan untuk melengkapi data kualitatifnya, peneliti menambahkan informasi dari informan yaitu masyarakat sekitar Kelurahan Cipageran, aparatur Kelurahan Cipageran, Pemerintah Daerah Kota Cimahi (Dinas Koperasi UMKM Perindustrian Perdagangan dan Pertanian Kota Cimahi, Dinas Pekerjaan Umum, Kantor Lingkungan Hidup, Badan Perencanaan Pembangunan dan

Daerah Kota Cimahi, Dinas Kebersihan dan Pertamanan), Kelompok Sadar Wisata Puncak Asri Cipageran, Ketua Sentra Produksi Pengolahan Susu Cipageran.

Metode pengambilan sampel menggunakan data dari Badan Pusat Statistik (BPS) Kota Cimahi tahun 2013, diperoleh jumlah penduduk yang tinggal di Kelurahan Cipageran, Kota Cimahi dengan jumlah penduduk sebanyak 10.772 Kepala Keluarga (Monografi Kelurahan Cipageran). Penentuan jumlah sampel dilakukan dengan rumus yang terdapat dalam Lynch et al (1974) dan dikutip oleh Riduwan et al., (2011) sebagai berikut :

$$n = \frac{NZ^2.p(1-p)}{Nd^2+Z^2.p(1-p)}$$

Keterangan :

n	=	ukuran sampel	
N	=	ukuran populasi	
Z	=	nilai angka baku (1,96) pada reliabilitas 0,95	
d	=	sampling error 10%	
P	=	<i>the largest possible propotion</i>	= 50%

Hasil dari perhitungan diatas didapat jumlah responden sebanyak 91 orang dari masyarakat yang mengambil manfaat dari Kelurahan Cipageran. Untuk data utama produksi agribisnis, penulis menggunakan data sekunder yang sudah tersedia berupa data sensus pertanian 2015, serta pendataan populasi hewan ternak bulan Maret 2015 ditambah dengan hasil observasi langsung pada lokasi penelitian. Untuk sumber informasi yang diperlukan datanya untuk arahan pengelolaan lingkungan menggunakan metode *nonprobability sampling* dengan teknik *purposive sampling* dimana penentuan kelompok peserta yang menjadi informan sesuai dengan kriteria terpilih yang relevan dengan masalah penelitian tertentu ( Bungin, 2014).

Metode analisis datanya adalah menggunakan nilai ekonomi total (NET). Kuantifikasi ini dilakukan dengna pendekatan nilai pasar terhadap manfaat yang telah bernilai di pasar dan penggunaan harga tidak langsung terhadap manfaat yang belum memiliki harga pasar, dengan rumus perhitungan sebagai berikut.

<b>NET = NML + NMTL + NP + NK</b>
-----------------------------------

Dimana :

NML	=	Nilai Manfaat Langsung
NMTL	=	Nilai Manfaat Tidak langsung
NP	=	Nilai Pilihan
NK	=	Nilai Keberadaan

Nilai manfaat langsung dihitung dari jenis manfaat yang biasa dimanfaatkan oleh masyarakat kelurahan lalu dilakukan pendekatan harga pasar untuk penjumlahan harga panen atau nilai dari produksi pertanian/peternakan. Hasil dari perhitungan tersebut dijadikan salah satu pedoman dalam pengelolaan lingkungan Kelurahan Cipageran. Irawan (2006) menyebutkan bahwa perhitungan nilai ekonomi penghasil pertanian, menggunakan perkalian luasan lahan, produktivitas dan harga produk. Nilai ekonomi (Rp) sebagai fungsi penghasil pertanian (NFPP).

$$NFPP = \sum_{i=1}^n (A_i \times P_i \times H_i)$$

- A = Luas lahan (Ha)
- P = Produktivitas (t/ha)
- H = Harga (Rp/t)
- I = Indeks Komoditas

Sedangkan nilai manfaat tidak langsung diidentifikasi dari manfaat fisik dan biologisnya serta dari potensi Kelurahan Cipageran lainnya. Manfaat fisik dari Kelurahan Cipageran yaitu sebagai penahan erosi dan area resapan air. Manfaat biologisnya yaitu sebagai penyedia unsur hara bagi pohon dan tanaman yang ada di Kelurahan Cipageran. Dalam menghitung nilai pilihan dan nilai keberadaan digunakan metode *contingent valuation method* yang menggunakan pendekatan keinginan responden / masyarakat untuk mengeluarkan sejumlah uang untuk menjaga nilai penggunaan langsung dan tidak langsung yang tidak digunakan pada saat ini tapi diasumsikan bermanfaat atau akan dimanfaatkan pada masa yang akan datang, dengan tahapan : (1) membuat hipotesis pasar, (2) mendapatkan nilai permintaan, (3) menghitung rata-rata *willingness to pay*, dan (4) mengagregatkan data.

Setelah melakukan perhitungan baik perhitungan nilai guna maupun nilai non guna, maka masing-masing nilai tersebut akan dimasukkan kedalam rumus nilai masa depan (*Future Value*) dengan asumsi bahwa nilai uang tidak statis melainkan dinamis yang akan berubah seiring waktu., dengan rumus sebagai berikut :

$FV = Po (1+i)^n$
-------------------

- FV : Nilai pada masa yang akan datang
- Po : Nilai pada saat ini
- i : Tingkat Suku bunga
- n : Jangka Waktu

Jangka waktu yang digunakan adalah 2 (dua) tahun yang dipergunakan untuk menunjukkan seberapa besar nilai ekonomi yang dapat dipertahankan di 2 (dua) tahun terakhir kepemimpinan Walikota Cimahi periode 2012-2017.

Setelah diketahui nilai ekonomi, tahap selanjutnya adalah melakukan analisis untuk merumuskan arahan perencanaan pengelolaan lingkungan Kelurahan Cipageran. Arahan pengelolaan lingkungan ini diperoleh dari parameter-parameter yang dihasilkan masing-masing subvariabel. Nilai tersebut kemudian di analisis secara deskriptif-kualitatif dengan desai kuasi kualitatif atau desain kualitatif semu yang berarti konstruksinya masih dipengaruhi oleh tradisi kuantitatif.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **a. Nilai Guna Langsung**

Kegiatan menanam pisang (81,19 %) merupakan kegiatan yang paling banyak menghasilkan bagi masyarakat Kelurahan Cipageran. Selain itu menanam rambutan (15,70%) juga banyak memberikan kontribusi bagi masyarakat Kelurahan Cipageran. Sedangkan untuk potensi lain seperti, padi sawah (1,90%), jagung (0,43%), ubi kayu (0,32%), ubi jalar (0,29%) tomat (0,09%), dan petsai (0,06%) tidak begitu banyak memberikan kuanitas produksi yang bagus, walaupun kegiatan ekstraksi itu tetap dilakukan oleh sebagian masyarakat Cipageran. Kegiatan menanam pisang yaitu jenis cavendish merupakan kegiatan yang berkontribusi besar terhadap penghasilan masyarakat Cipageran. Selain mudah dalam pemeliharaan, harga jual yang tinggi yaitu sekitar (14.000 – 17.000/Kg) merupakan salah satu alasan mengapa masyarakat Cipageran menanam pisang jenis Cavendish.

Selain itu, masyarakat Kelurahan Cipageran juga banyak yang memiliki pohon rambutan yang memberikan kontribusi terhadap masyarakat sebesar 15,70%. Pohon ini sengaja dipelihara dengan baik, karena selain tidak membutuhkan pengeluaran yang besar, harga jual dan kemudahan akses pasarnya membuat masyarakat memilih untuk merawat dan mengembangkan potensi rambutan di Kelurahan Cipageran.

Berdasarkan berbagai aktivitas tersebut, dapat diketahui total pendapatan masyarakat sekitar yang melakukan kegiatan ekstraksi terhadap sumberdaya alam dalam Kelurahan Cipageran, khususnya ekstraksi hasil pertanian.

**Tabel 3.**  
**Pendapatan Masyarakat di Kelurahan Cipageran dari Kegiatan Ekstraksi Sumberdaya Alam Khususnya Sektor Pertanian dalam Kelurahan Cipageran**

NO	KOMODITAS CIPAGERAN	HASIL PRODUKSI (Dalam Kwintal)	JUMLAH
1	Padi Sawah	660,4	198.120.000
2	Jagung	150,2	30.040.000
3	Ubi Kayu	113	22.600.000
4	Ubi Jalar	101	20.200.000
5	Tomat	32	22.400.000
6	Petsai	22	5.940.000
7	Pisang	28.247	39.546.220.000
8	Rambutan	5.464	2.731.800.000
		<b>TOTAL</b>	<b>42.577.320.000</b>

Sumber :Data sekunder diolah berdasarkan harga pasar setempat, 2015

Dari tabel diatas, diketahui total pendapatan masyarakat dari kegiatan ekstraksi sumberdaya alam khususnya sektor pertanian adalah sebesar Rp. 42.577.320.000,- per tahun. Kegiatan ini bersifat positif terutama dalam meningkatkan pendapatan ekonomi masyarakat Kelurahan Cipageran.

Nilai manfaat yang dirasakan oleh masyarakat Kelurahan Cipageran dari sektor pertanian seperti yang tertulis pada tabel diatas memperlihatkan bahwa kontribusi yang besar terdapat dari produksi pisang cavendish yang subur di Kelurahan Cipageran. Baik petani yang secara fokus menanam pisang cavendish maupun petani yang hanya ikut-ikutan merasakan manfaatnya secara dijual secara langsung maupun di konsumsi oleh sendiri. Dari besaran nilai manfaat dari produksi pisang cavendish tersebut (Rp. 39.546.220.000,-), perlu adanya arahan pengelolaan lingkungan. Pengelolaan lingkungan dilakukan agar tidak terjadi kejenuhan tanah sehingga produksi pisang cavendish masih dapat dilakukan pada masa waktu yang lama. Sedangkan tanaman lain yang memberikan kontribusi tidak terlalu banyak, dapat digunakan sebagai tanaman peralihan sambil menunggu kondisi tanah kembali dapat di tanami oleh Cavendish. Namun, perlu adanya strategi pengelolaan tersendiri terhadap lahan sawah yang memberikan manfaat langsung tersendiri bagi masyarakat Kelurahan Cipageran (Rp. 198.120.000,-). Perlu adanya pengembangan cara bertani agar lahan sawah tetap memiliki fungsi sebagai penghasil padi namun juga sebagai kawasan serapan air.

Pembangunan irigasi yang mumpuni perlu dilakukan agar ketersediaan air untuk sawah ini tetap terjaga pada musim kemarau sehingga tidak membuat para petani mengkonversi lahan sawahnya menjadi lahan perumahan, lahan jalan dan pembangunan lainnya yang akan merusak fungsi sawah sebagai lahan resapan air. Hal ini sudah direncanakan oleh Pemerintah Kota Cimahi melalui RTRW Tahun 2012 yang diantaranya akan menarik jalur irigasi dari sungai untuk mempertahankan aliran air kepada lahan sawah di Kelurahan Cipageran.

Selain sektor pertanian, masyarakat Kelurahan Cipageran juga banyak yang melakukan kegiatan ekstraksi sumberdaya alam di sektor peternakan. Sama halnya dengan kegiatan pertanian, kegiatan peternakan juga merupakan kegiatan yang telah dilakukan secara turun menurun oleh masyarakat kelurahan Cipageran, sehingga keberadaan kawasan menjadi penting dalam menopang kehidupan mereka yang memiliki usaha peternakan. Berdasarkan data yang diperoleh pada Dinas Koperasi UMKM Perindustrian Perdagangan dan Pertanian Kota Cimahi per Januari 2015, masyarakat kelurahan Cipageran melakukan kegiatan ekstraksi terhadap sumberdaya seperti sapi, kerbau, domba, ayam ras, ayam bukan ras, dan lain lain

Kegiatan peternakan didominasi oleh jumlah ayam ras pedaging (81,08%). Selain permintaan konsumen tinggi, pemeliharaan dan pakan ayam ras pedaging dianggap mudah dan murah oleh para peternak. Harga jual dari ayam ras pedaging juga dianggap lebih terjangkau sehingga penjualannya tidak pernah sulit. Isu flu burung yang sempat meresahkan para peternak ayam ini pun cepat ditindak oleh Pemerintah setempat, sehingga permintaan pasar tidak terganggu terlalu signifikan. Kegiatan ini sangat membantu perekonomian masyarakat. Karena kegiatan peternakan ini sudah dilakukan secara turun temurun, oleh karena itu walaupun dengan kuantitas yang sedikit, masyarakat peternak lainnya tetap mempertahankan kegiatannya. Para peternak biasanya memiliki beberapa hewan ternak untuk membuat perekonomiannya lebih terjaga. Kegiatan peternakan lainnya seperti Kerbau (0,008%), Kuda (0,019%), Sapi Potong (0,019%), Sapi Perah (1,096%), Domba (3,796%), Kambing (0,038%), Kelinci (0,760%), Ayam Bukan Ras (10,425%), Merpati (0,384%), Itik Petelur (1,9%), dan Itik Manila (0,469%).

Berdasarkan berbagai aktivitas tersebut, dapat diketahui total nilai manfaat peternakan yang diperoleh masyarakat yang melakukan kegiatan ekstraksi terhadap sumberdaya alam dalam Kelurahan Cipageran, seperti tersaji dalam Tabel 4 dibawah ini.

**Tabel 4.**  
**Nilai Manfaat Ternak di Kelurahan Cipageran**

<b>NO</b>	<b>KOMODITAS CIPAGERAN</b>	<b>JUMLAH HEWAN TERNAK</b>	<b>JUMLAH</b>
1	Kerbau	6	138.000.000
2	Kuda	15	292.500.000
3	Sapi Potong	15	270.000.000
4	Sapi Perah	865	14.272.500.000
5	Domba	2.996	7.040.600.000
6	Kambing	30	82.500.000
7	Kelinci	600	193.636.364
8	Ayam Bukan Ras	8.228	740.520.000
9	Ayam Ras Pedaging	64.000	2.880.000.000
11	Merpati	303	45.450.000
13	Itik (Petelur)	1.500	84.000.000
14	Itik Manila	370	22.200.000
		<b>TOTAL</b>	<b>26.061.906.364</b>

Sumber : Data Sekunder diolah berdasarkan harga pasar lokal, 2015.

Dari tabel 4 diketahui nilai manfaat ternak yang diperoleh dari kegiatan peternakan yang dimiliki oleh masyarakat Kelurahan Cipageran adalah sebesar Rp. 26.061.906.364, - per tahun. Kegiatan ini bernilai positif terutama dalam meningkatkan pendapatan ekonomi masyarakat. Serta dapat menunjang potensi dasar untuk melakukan pengembangan potensi wisata di Kelurahan Cipageran. Nilai manfaat tersebut berasal dari nilai jika hewan ternak itu dijual dengan harga pasar yang tersedia.

Produksi peternakan ini jika dilanjutkan menghasilkan Rp. 1.944.749.950,- / Minggu atau Rp. 23.336.999.400,- / tahun. Jumlah penghasilan peternak ini jika dikurangi dengan jumlah biaya yang dikeluarkan oleh para peternak seperti untuk pakan, vitamin, kandang dan lain sebagainya Rp. 3.268.689.955,- maka penghasilan petani tersebut adalah sebesar Rp. 20.068.309.445,- .

Jika dibandingkan, nilai guna langsung yang diperoleh jika menjual keseluruhan ternaknya dengan nilai guna langsung yang diperoleh dari hasil produksi tahunan dari hewan yang diternak, terlihat ada selisih sebesar Rp. 5.993.596.919,- , namun penghasilan yang diperoleh melalui produksi/penjualan hasil ternak akan lebih berkelanjutan diterima oleh masyarakat dibandingkan menjual hewan ternaknya secara keseluruhan.

Nilai manfaat sektor peternakan di Kelurahan Cipageran didominasi dengan pemanfaatan susu dari sapi perah. Oleh karena itu, arahan pengelolaan lingkungan yang perlu dilakukan adalah dengan menjaga sumber pakan bagi sapi tersebut. Dengan demikian para

peternak tidak terlalu harus mengeluarkan biaya untuk mencari pakan dari ternaknya. Perlu adanya dibentuk kelompok ternak yang dikerjasamakan dengan kelompok tani, sehingga limbah dari peternakan dapat dimanfaatkan oleh para petani yang membutuhkan pupuk kandang sehingga dapat meminimalisir limbah yang dikeluarkan oleh peternakan. Jalur distribusi pupuk kandang ini juga harus di kelola dengan baik sehingga tidak menimbulkan pencemaran baru. Jalan-jalan kecil harus dibuat untuk menghubungkan antara lokasi peternakan dengan lokasi pertanian tanpa mengganggu jalur utama yang akan dikembangkan sebagai jalur wisata.

Nilai manfaat langsung sektor peternakan yang berasal dari komoditas lain yang secara kuantitas unggul dibanding komoditas lain yaitu adalah ayam ras pedaging. Sama halnya dengan komoditas lainnya, perlu adanya pengelolaan yang tepat dalam rangka menjaga ternak dari penyakit serta limbah ternak tidak mengganggu masyarakat sekitar. Salah satu cara adalah memanfaatkan limbah tersebut untuk membantu pupuk di sektor pertanian.

#### **b. Nilai Guna Tak Langsung**

Nilai guna tak langsung dalam kelurahan yang pertama adalah nilai guna pemasok air tanah. Berdasarkan pengukuran yang dilakukan oleh Andriani (2009) terkait kebutuhan dan pemenuhan air bersih bagi rumah tangga secara geografi, nilai debit air  $3,053 \times 10^{-7}$  m/detik atau 0,0000003054 m<sup>3</sup>/detik atau 9,631106226 m<sup>3</sup>/tahun. Kualitas air yang berada di Kelurahan Cipageran dan kawasan Bandung Utara adalah kelas A (baik sekali dan memenuhi baku mutu). Evapotranspirasi sebesar 5,02 mm.hari (kecil). Melalui analisis ketersediaan air dengan luasan 594,32 Ha adalah sebesar 33.146.525,29 liter/hari atau 12.098.481.733,55 liter/tahun atau 33.146,52 m<sup>3</sup>/hari atau 12.098.481,73 m<sup>3</sup>/tahun. Dengan kekayaan air dengan kualitas grade A tersebut, dapat dihitung nilai guna tak langsung melalui simulasi survey perhitungan beban biaya untuk keran umum pada website : [tirtaraharja.co.id](http://tirtaraharja.co.id) dengan nilai guna tak langsung dari potensi air tanah dangkal sebesar Rp. 44.764.375.700,- .

Nilai guna tak langsung juga dapat dihitung dari seberapa besar pendapatan yang diperoleh oleh pelaku usaha yang berada di lokasi Kelurahan Cipageran. Berdasarkan data sekunder yang diperoleh, terdapat 73 pelaku usaha di wilayah Kelurahan Cipageran. Dengan keberadaan lingkungan di Cipageran, omzet yang diperoleh oleh para pelaku usaha di Kelurahan Cipageran adalah Rp. 289.575.000/bulan atau Rp. 3.474.900.000,- . Dengan adanya rencana pemerintah Kota Cimahi untuk mengembangkan daerah wisata di Kelurahan



Cipageran, maka sesuai dengan rata-rata pengembangan nilai usaha pada lokasi wisata lainnya. Penghasilan tersebut diprediksi akan meningkat 20-30% setiap tahunnya.

Keberadaan tutupan lahan dan sawah sebagai penyangga air alami memiliki fungsi untuk menahan air hujan sehingga akan lebih mencegah banjir baik yang terjadi di Kelurahan Cipageran itu sendiri maupun ke daerah lain. Berdasarkan data yang diperoleh dari Dinas Pekerjaan Umum Kota Cimahi, pengendalian banjir yang dilakukan oleh Pemerintah Kota Cimahi dilakukan dengan cara memperbaiki saluran air. Nilai manfaat tidak langsung dalam pengendalian banjir tersebut adalah sebesar Rp. 1.500.000.000,- . Dengan adanya manfaat pengendalian banjir, Pemerintah Kota Cimahi dapat berhemat anggaran sebesar Rp. 1.500.000.000,- untuk normalisasi saluran air dan pembuatan saluran air.

Selain sebagai fungsi pengendali banjir, nilai guna tak langsung yang dapat dihasilkan oleh Kelurahan Cipageran adalah sebagai pencegah erosi dan longsor. Untuk mencegah longsor dan erosi yang terjadi, ada beberapa hal yang bisa dilakukan. Dengan cara alami adalah dengan mempertahankan kondisi tutupan lahan. Sedangkan dengan cara buatan adalah dengan membuat tanggul dan embung.

Kawasan yang rawan bencana di Kelurahan Cipageran adalah sebagai berikut : RW. 13, 07, 09 dan 28 (rawan banjir), RW. 01, 05, 06, 08, 10, 13, 17 dan RW 21 (rawan longsor) serta RW. 10, 11, 12, 13, 16, 17, 18, 19, dan Rw. 21 (rawan kekeringan) .Berdasarkan data sekunder yang diperoleh bahwa untuk membuat tanggul dan embung di Kelurahan Cipageran membutuhkan anggaran sebesar Rp. 950.000.000,- / 2 Ha, yang berarti jika di lihat dari luas lahan Kelurahan Cipageran yang rawan longsor sebesar 47,36% dari total luas Kelurahan Cipageran (281,511 Ha) berarti anggaran yang dibutuhkan untuk membangun embung dan tanggul untuk mencegah terjadinya longsor di Kelurahan Cipageran adalah sebesar Rp. 267.434.626.721,-.

Melihat anggaran yang besar dalam upaya mitigasi bencana longsor dan banjir di Kelurahan Cipageran, perlu adanya strategi pengelolaan lingkungan yang tepat untuk menjaga kelestarian lahan terbuka hijau dan tutupan lahan yang berada di Kelurahan Cipageran. Perlu ada kajian ulang tentang ketentuan lahan minimal di kawasan Bandung Utara yang hanya sebesar 30% dari total kawasan, karena dengan ketentuan seperti itu, pengendalian pembangunan di Kelurahan Cipageran tetap berjalan dan mengakibatkan berbagai bencana banjir dan longsor baik di Kelurahan Cipageran itu sendiri maupun di daerah tetangga seperti Kelurahan Cibabat dan Kelurahan Citeureup. Perlu adanya penanaman-penanaman tanaman kayu di daerah yang masih terbuka, lalu untuk mengurangi dampak yang sudah tidak dapat diperbaiki, Kelurahan Cipageran perlu membangun embung dan tanggul disesuaikan dengan

kebutuhan untuk mitigasi bencana. Selain itu, embung yang dibangun juga dapat dijadikan sektor perikanan sehingga menambah penghasilan masyarakat dan juga dapat dijadikan sarana rekreasi bagi masyarakat sekitar maupun bagi para pengunjung yang melewati jalan Kelurahan Cipageran menuju ke Kecamatan Lembang.

### **c. Nilai Pilihan**

Sebanyak 75% masyarakat Cipageran telah menyadari adanya potensi yang dapat dikembangkan/bernilai untuk dikembangkan sebagai lokasi wisata. Sedangkan 25% lainnya masih menganggap bahwa kondisi alam dan potensi pertanian yang dimilikinya itu bukanlah potensi besar yang dapat dikembangkan. Walaupun hanya 75% masyarakat yang menyadari akan potensi alam dan lingkungan yang ada di Kelurahan Cipageran, sebanyak 76,92% mau menyisihkan pendapatannya untuk menjaga keasrian dan kondisi alam Cipageran. Dengan jumlah tersebut, nilai pilihan yang diperoleh adalah sebesar Rp.476.681.448,- . Dengan WTP minimal sebesar Rp. 40.000 dan WTP maksimal sebesar Rp.150.000,-. Kesiediaan masyarakat untuk membayar sejumlah uang untuk mempertahankan kondisi alam serta mempertahankan sumberdaya alam yang mungkin akan digunakan pada masa depan disebabkan oleh beberapa alasan. Kesadaran akan potensi Kelurahan Cipageran menurut masyarakat didominasi oleh potensi pertanian yang melimpah atau paling tidak lebih dari wilayah lain yang ada di Indonesia (45%). Selain itu masyarakat juga melihat bahwa program dan kegiatan Pemerintah Kota Cimahi yang akan mengembangkan sentra susu di Cipageran (22%), akses mudah (17%), kesesuaian lahan (9%), akses mudah dan didukung masyarakat (4%), strategis dan subur (2%), dan jalan besar (1%).

Dengan melihat prosentase alasan kesiediaan masyarakat untuk membayar dalam rangka mempertahankan sumberdaya lahan di Kelurahan Cipageran, dapat dibuat beberapa arahan pengelolaan lingkungan. Masyarakat dapat didorong untuk menjaga keberadaan lahan tersebut dengan memberikan berbagai macam program dan kegiatan yang meningkatkan penghasilan mereka secara signifikan, diantaranya adalah wisata. Arahan pengelolaan lainnya adalah memanfaatkan akses yang mudah serta dukungan masyarakat untuk membangun beberapa *outlet* produksi pertanian yang dapat menjadi langkah awal dalam membangun sebuah kawasan wisata. Masyarakat juga perlu diberikan pemahaman tata kelola lahan dan lingkungan, sehingga tidak terlalu memaksimalkan potensi pertanian tanpa memperhatikan kemampuan tanah untuk menerima unsur kimia buatan. Oleh karena itu, Pemerintah perlu memberikan penyuluhan , bantuan teknis dan subsidi pupuk alami sehingga petani tetap menjaga kelestarian lahan di Kelurahan Cipageran.

Selain karena adanya potensi yang berlimpah, masyarakat mau membayar untuk menjaga kelestarian Kelurahan Cipageran adalah karena adanya program pengembangan sentra susu di kelurahan Cipageran. Keberadaan ternak sapi perah di Kelurahan Cipageran maupun di daerah tetangga membuat pemerintah membidik kelurahan Cipageran untuk dijadikan lokasi sentra. Selain untuk meningkatkan aktivitas dan penghasilan masyarakat, kegiatan tersebut juga dapat menjadi salah satu langkah untuk meningkatkan ketertarikan pengunjung untuk berwisata ke Kelurahan Cipageran.

#### **d. Nilai Keberadaan**

Masyarakat Kelurahan Cipageran merasakan adanya manfaat estetika yang ada di Kelurahan Cipageran. Sebanyak 92,8% masyarakat merasa bahwa lingkungan dan kondisi alam yang ada di Kelurahan Cipageran memberikan kenyamanan dan memiliki pemandangan yang bagus. Kenyamanan dan pemandangan yang bagus yang dirasakan dan dilihat oleh masyarakat sehari-hari tersebut diibaratkan oleh masyarakat seperti berkunjung ke lokasi asri yang ada di tempat wisata. Dengan adanya perasaan seperti itu, masyarakat mau membayar. WTP minimal adalah Rp.10.000,- dan WTP maksimal Rp.100.000,- dengan rata-rata Rp.47.143,-. Dengan rata-rata WTP tersebut, dapat diketahui bahwa Nilai Manfaat estetika yang dimiliki oleh Kelurahan Cipageran adalah sebesar Rp.468.404.860,-. Nilai ini menjadi suatu nilai yang berharga jika kondisi estetika Kelurahan Cipageran terjaga, akan memberikan penghasilan yang berkelanjutan ketika Kelurahan Cipageran dibuka dan diresmikan sebagai salah satu lokasi wisata agro yang ada di Kota Cimahi. Pemandangan yang indah adalah faktor utama yang menimbulkan keinginan masyarakat untuk membayar untuk menjaga kelestarian Kelurahan Cipageran (54%) atau sebesar Rp. 253.954.442,-, sedangkan untuk parameter lain yang mengakibatkan WTP adalah Keteraturan 26% (Rp. 124.155.505,-), Kerapihan 16% (Rp. 73.364.617,-), dan kebersihan 4% (Rp. 16.930.296).

Masyarakat Kelurahan Cipageran juga sadar akan manfaat spiritual yang dimiliki oleh Kelurahan Cipageran. Sebanyak 91% masyarakat merasakan secara turun temurun manfaat spiritual tersebut. Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan, ada beberapa manfaat spiritual yang diperoleh oleh masyarakat. kondisi lingkungan di Cipageran membuat nyaman (90,24%), ada juga yang mendapatkan manfaat spiritual seperti ketenangan (3,66%), ada juga yang mendapatkan manfaat spiritual seperti ketenangan dan kenyamanan (3,66%) dan mendapatkan manfaat spiritual dari kealamiannya (1,22%). Hal ini dapat dimengerti bahwa Kelurahan Cipageran, khususnya daerah pertanian dan perkebunan masih tergolong alami jika dibandingkan dengan Kelurahan yang lain yang ada di Kota Cimahi. Dari sejumlah itu,

masyarakat Kelurahan Cipageran bersedia mengeluarkan uang untuk mempertahankan/memperoleh manfaat sipiritual tersebut yang dalam penelitian ini dinominalkan untuk menghitung nilai manfaat spiritual. Dari 91 orang sampel yang diwawancara, terdapat WTP minimal sebesar Rp.25.000 dan WTP maksimal sebesar Rp.100.000,-, dengan rata-rata sebesar Rp.45.220,-. Jika digeneralisir dengan jumlah kepala keluarga yang ada di Kelurahan Cipageran, maka nilai spiritual Kelurahan Cipageran adalah sebesar Rp.438.932.008,-. Nilai manfaat spiritual ini merupakan nilai yang harus dikeluarkan masyarakat jika kondisi lingkungan Kelurahan Cipageran tidak lagi memberikan manfaat spiritual bagi masyarakat, sehingga mereka harus mencari lokasi lain untuk mendapatkan manfaat yang serupa.

Terdapat 90% masyarakat Kelurahan Cipageran yang merasakan manfaat budaya. Bagi masyarakat, lingkungan dan kondisi alam Cipageran menyokong keberadaan budaya gotong royong yang terus bertahan sampai saat ini. Selain itu, Pemerintah Kota Cimahi secara terpadu mencoba mempertahankan budaya-budaya lokal yang ada di Cipageran, seperti adanya komunitas silat, adanya loba ketangkasan domba, adanya kabuyutan untuk berkumpul dan kegiatan-kegiatan lain yang mendukung terus bertahannya kebudayaan asli yang ada di Kelurahan Cipageran.

Manfaat budaya yang dirasakan oleh masyarakat membuat masyarakat memiliki keinginan untuk membayar untuk manfaat tersebut. Berdasarkan hasil wawancara tidak langsung, diperoleh informasi WTP minimal sebesar Rp.25.000,- dan WTP maksimal sebesar Rp.200.000,- dengan rata-rata Rp.47.033,-. Dengan menggenalisir data yang diperoleh, maka nilai manfaat budaya Kelurahan Cipageran yang diperoleh adalah sebesar Rp.462.105.542,-. Nilai ini adalah nilai yang cukup besar yang dapat dimanfaatkan baik oleh masyarakat maupun oleh pemerintah dalam pengembangan wisata yang ada di Kota Cimahi. Kebudayaan lokal yang dimiliki oleh masyarakat Kelurahan Cipageran, terutama kebudayaan para petani dan peternak ini dapat menjadi kekuatan utama dalam mengembangkan wisata berbasis potensi lokal yang sekarang sedang digalakan oleh Pemerintah Kota Cimahi. Selain manfaat langsung yang diperoleh, para pengunjung dapat merasakan manfaat-manfaat lain seperti manfaat budaya.

WTP budaya yang diperoleh dihasilkan dari beberapa faktor yang berdasarkan wawancara dengan masyarakat mempengaruhi besaran keinginan membayar dari masyarakat. Nilai-nilai tersebut adalah nilai keinginan masyarakat untuk mengembangkan budaya yang ada di Kelurahan Cipageran 36,14% (Rp. 167.026.100,-), terus adanya keragaman budaya di Kelurahan Cipageran 15,66% (Rp.72.377.976,-), kegiatan gotong royong menjaga

lingkungan dan gotong royong dalam kegiatan sehari-hari 15,66% (Rp. 72.377.976,-), adanya keinginan untuk mempertahankan kearifan lokal yang masih terdapat di beberapa lokasi pertanian di Kelurahan Cipageran 14,46% (Rp.66.810.440,-), dan adanya keinginan mengembalikan semboyan “*Someah Hade Ka Semah*” yang mengedepankan keramah tamahan yang mulai hilang di Kelurahan Cipageran 12,05% (Rp.55.675.367,-).

Selain nilai manfaat spiritual, nilai manfaat estetika, dan nilai manfaat budaya, dalam penelitian ini, nilai keberadaan juga memperhitungkan keinginan masyarakat untuk diganti rugi ketika lingkungan Cipageran tidak lagi memberikan manfaat-manfaat tersebut. Selain itu, dengan rusaknya kondisi lingkungan Cipageran, banyak biaya yang harus dikeluarkan oleh masyarakat untuk memperoleh kembali kehidupan yang tidak terlalu berbeda dengan kondisi lingkungan Kelurahan Cipageran. Rata-rata masyarakat mengibaratkan bahwa dengan rusaknya kondisi lingkungan Cipageran, mereka harus menerima jaminan dari Pemerintah dalam hal kesehatan dan keamanan yang mereka biasa dapatkan dari kondisi lingkungan Cipageran.

WTA ini dihitung dengan menggunakan teknik CVM sama dengan WTP. Dari perhitungan tersebut diperoleh WTA minimal sebesar Rp.20.000,- dan WTA maksimal sebesar Rp.15.000.000,-, dengan rata-rata sebesar Rp. 3.318.533,-. Dengan menggenalirisir data sampling maka diperoleh data nilai WTA masyarakat Kelurahan Cipageran sebesar Rp.33.390.276.432,-. Sejumlah nilai ini merupakan nilai yang ingin diterima oleh masyarakat jika Kelurahan Cipageran kehilangan manfaat-manfaat lingkungannya. Nilai uang ini, akan dipergunakan oleh masyarakat untuk mengakses jaminan kesehatan, jaminan keamanan dan jaminan ketenangan yang sebelumnya diperoleh oleh dari Kelurahan Cipageran.

*Willingness to Pay* (WTA) untuk memperbaiki/menjaga lingkungan tidak hanya bisa diperoleh dari masyarakat, tapi Pemerintah Kota Cimahi sebagai Pemerintah yang bertanggung jawab terhadap kehidupan sosial, ekonomi, lingkungan dan budaya masyarakat Kota Cimahi juga berkeinginan Kelurahan Cipageran agar tetap terjaga. Walaupun, dengan keterbatasan lahan yang ada di Kota Cimahi, Kota Cimahi sering merencanakan pembangunan-pembangunan yang ada di Kelurahan Cipageran. Keinginan mempertahankan/mengkonservasi lingkungan Cipageran dari Pemerintah Kota Cimahi, terlihat dari adanya anggaran-anggaran yang mendukung keberlanjutan lingkungan Kelurahan Cipageran.

Dari data sekunder yang diolah, diperoleh bahwa anggaran Kota Cimahi untuk memperbaiki/mempertahankan kondisi Kelurahan Cipageran seperti saat ini. Anggaran yang dikeluarkan adalah untuk penyediaan bibit tanaman, bibit hewan, pembelian lahan untuk

tutupan lahan, pembangunan ruang terbuka hijau, dan pengembangan teknologi pertanian dan peternakan untuk meningkatkan produksi pertanian dan peternakan agar produksi peternakan dan pertanian meningkat sehingga berkontribusi terhadap kehidupan ekonomi masyarakat petani dan peternak yang ada di Kelurahan Cipageran. Jumlah anggaran untuk memperbaiki/mempertahankan kondisi lingkungan Kelurahan Cipageran pada tahun 2015 adalah sebesar Rp.47.846.000.000,- .

Penggunaan anggaran Kota Cimahi yang berkaitan dengan kegiatan konservasi sejumlah Rp. 47.846.000.000,-. Anggaran tersebut terbagi pada SOPD terkait sesuai dengan tugas pokok dan fungsinya. Dalam rangka konservasi hutan di serahkan kepada Kantor Lingkungan Hidup dan Dinas Pertamanan dan Kebersihan Kota Cimahi. Sedangkan untuk konservasi keanekaragaman hayati, diserahkan sebagian oleh Kantor Lingkungan Hidup sebagian oleh Dinas Koperasi UMKM Perindustrian Perdagangan dan Pertanian Kota Cimahi.

Kegiatan-kegiatan lain yang mendukung terjaganya kondisi lingkungan Kelurahan Cipageran diperoleh dari kegiatan sektor ekonomi, dimana Pemerintah Kota Cimahi sedang fokus untuk membina masyarakat untuk mengolah hasil pertanian/peternakannya menjadi bahan makanan yang lebih bernilai tinggi, misalnya susu menjadi yoghurt atau singkong menjadi keripik singkong. Pemerintah juga sudah membuat sentra susu sebagai tempat menjual aneka olahan susu yang dihasilkan oleh masyarakat peternak sapi perah. Kegiatan ini dipelopori oleh Badan Perencana Pembangunan Daerah Kota Cimahi dengan membentuk komunitas-komunitas usaha agar melakukan usaha bersama.

Berdasarkan beberapa informasi dan konsep yang mendasarinya, maka untuk pengelolaan Kelurahan Cipageran secara berkelanjutan dan untuk meningkatkan kesejahteraan serta keterlibatan masyarakat di sekitarnya, diperlukan rumusan arahan perencanaan pengelolaan lingkungan Kelurahan Cipageran yang diarahkan pada kegiatan wisata sesuai dengan kondisi aktual dan kebutuhan saat ini. Adapun beberapa arahan yang dimaksud, diantaranya:

**1. Menyusun skala prioritas dalam pengelolaan lingkungan yang didasarkan pada nilai manfaat ekonomi**

Berdasarkan hasil perhitungan nilai manfaat ekonomi serta parameter apa yang mempengaruhinya, perlu disusun skala prioritas dalam pengelolaan lingkungan. Skala prioritas perlu dilakukan melihat kedaruratan sumberdaya lahan yang karena jika nilai tersebut dapat dipertahankan, pemerintah dan masyarakat tidak perlu menanggung biaya yang terlalu besar untuk memperbaikinya.

Berdasarkan besaran nilai ekonomi yang diperoleh, nilai guna tak langsung merupakan nilai yang paling besar (Rp. 315.673.902.421,-) . Nilai ini diperoleh dari seberapa besar biaya yang diperlukan untuk membangun tanggul dan embung untuk menggantikan fungsi sawah dan tutupan lahan sebagai penahan erosi, penyimpanan air, nilai air tanah, dan nilai pendapatan pelaku usaha di kelurahan. Nilai ini memang tidak terasa langsung oleh masyarakat Kelurahan Cipageran, namun merupakan nilai utama yang mendukung kelestarian produksi pertanian dan peternakan.

Prioritas selanjutnya adalah nilai guna langsung yang memberikan kontribusi kepada nilai ekonomi sebesar Rp. 88.707.535.809,-. Nilai ini diperoleh dari hasil produksi pertanian dan peternakan. Produksi pertanian dan peternakan ini merupakan modal dasar dalam pengembangan agrowisata. Maka perlu adanya pengembangan teknologi pertanian dan peternakan di Kelurahan Cipageran. Pengendalian penggunaan pupuk harus menjadi strategi pertama dalam pengelolaan lingkungan di Kelurahan Cipageran. Karena dengan kealamian produksi pertaniannya, akan lebih meningkatkan daya tarik sebagai objek wisata. Selain itu, perlu adanya penataan lahan untuk penanaman pisang cavendish yang merupakan kontributor utama penghasilan masyarakat agar terlihat bagus, berproduksi tinggi tapi tetap memperhatikan kejenuhan tanah. Namun, jenis tanaman lain yang bukan merupakan kontributor utama juga tetap harus diperhatikan, sebagai tanaman peralihan didasarkan kepada kecocokan tanah dengan tanaman yang akan di tanam. Selain itu, pembangunan irigasi yang mumpuni juga perlu dilakukan di Cipageran, untuk membuat aliran yang layak untuk mengairi pertanian disana. Mengingat Kelurahan Cipageran tidak dialiri oleh sungai besar, sehingga para petani hanya mengandalkan air kali kecil dan air tanah untuk memenuhi pengairannya.

Prioritas selanjutnya adalah nilai keberadaan yang memberikan kontribusi kepada nilai ekonomi sebesar Rp. 82.605.718.842,-. Nilai ini diperoleh dari keinginan membayar atas manfaat spiritual, estetika, budaya, serta nilai ganti rugi atas kerusakan alam yang sudah tidak dapat diperbaiki. Nilai ini merupakan salah satu modal utama masyarakat untuk dapat memberikan manfaat lain selain manfaat langsung kepada pengunjung. Dari berbagai parameter yang menjadi bagian hitung dari WTP spiritual, WTP budaya, dan WTP estetika diperoleh informasi bahwa keinginan membayar dari masyarakat didominasi oleh keberadaan pemandangan indah untuk WTP estetika, rasa nyaman untuk WTP spiritual, dan ketenangan dan kealamian untuk WTP spiritual. Untuk itu, perlu adanya kegiatan-kegiatan yang mempertahankan ketiga parameter tersebut baik secara teknis melakukan penataan tanaman,

penanaman tumbuhan baru, atau bisa dari segi pembangunan infrastruktur yang dapat meningkatkan rasa nyaman, memperindah lingkungan, dan aman.

## **2. Meningkatkan pemahaman *stakeholders* Kelurahan Cipageran termasuk masyarakat lokal tentang nilai ekonomi lingkungan sebagai modal pengembangan kawasan wisata**

Berdasarkan hasil analisis, Kelurahan Cipageran memberikan nilai ekonomi sumberdaya lahan yang cukup besar, baik dari segi manfaat langsung, manfaat tidak langsung, maupun dari manfaat non guna seperti manfaat keberadaan. Nilai-nilai tersebut menggambarkan manfaat lingkungan dan sumberdaya alam Kelurahan Cipageran.

Berdasarkan nilai ekonomi yang diperoleh, terlihat nilai guna tak langsung masih lebih besar dari pada nilai langsung. Namun, potensi-potensi yang ada dalam perhitungan nilai guna tak langsung tidak dapat menjadi pedoman bahwa hal tersebut dapat di eksploitasi besar-besaran. Karena keberadaan manfaat tidak langsung tersebut merupakan faktor pendukung keberlangsungan dari sektor pertanian dan peternakan yang ada di Kelurahan Cipageran. Oleh karena itu, berdasarkan hasil nilai ekonomi dan informasi tersebut maka diduga pengelolaan lingkungan yang tepat untuk kawasan lahan pertanian Kelurahan Cipageran adalah untuk lingkungan agrowisata. Dengan pertimbangan bahwa, potensi yang ada pada saat ini adalah potensi agro serta kebijakan mengenai Kawasan Bandung Utara yang membatasi penggunaan lahan di Kelurahan Cipageran.

Kelurahan Cipageran merupakan salah satu kawasan lindung di Kawasan Bandung Utara, dimana fungsi utamanya adalah untuk resapan air dan apa yang dapat di kembangkan dalam kawasan resapan air adalah perkembangan wisata yang tidak mengganggu fungsi resapan air pada kawasan tersebut secara masif. Oleh karena itu, kegiatan pemanfaatan tentang valuasi ekonomi, nilai ekonomi sumberdaya lahan Kelurahan Cipageran menjadi penting guna mendukung program pengelolaan lingkungan di Kelurahan Cipageran, yang salah satunya difokuskan pada pengelolaan lingkungan wisata. Salah satu bentuk dari program di atas, yaitu dengan melakukan kegiatan sosialisasi, penyuluhan, pendampingan tentang manfaat ekonomi Kelurahan Cipageran.

Tujuan dari pelaksanaan kegiatan itu adalah untuk memberikan pemahaman kepada *stakeholders*, termasuk masyarakat sekitar kelurahan tentang tingginya berbagai manfaat kelurahan yang dapat terus dikembangkan. Dalam rangka suksepsi program kegiatan tersebut, perlu adanya promosi program dan langkah-langkah lain seperti (1) penggunaan media



informasi, sosialisasi dan penyuluhan yang efektif seperti media cetak, brosur maupun melalui pendidikan sadar lingkungan yang diberikan kepada siswa-siswi SMP/SMU sebagai generasi yang akan bertanggung jawab terhadap keberlanjutan lingkungan Kelurahan Cipageran pada masa yang akan datang, (2) penyusunan materi informasi yang ringkas, jelas dan menarik, (3) pemanfaatan jaringan pendidikan non formal yang biasa diberikan kepada PKK, Kelompok tani, dan Kelompok sadar wisata yang ada pada lokasi.

### **3. Mensinergikan kegiatan ekstraksi sumberdaya alam yang berasal dari pertanian dan peternakan dengan kegiatan yang mendukung kegiatan wisata alam**

Dari hasil survei diketahui dua kegiatan utama masyarakat di kelurahan Cipageran, yaitu kegiatan pertanian, kegiatan peternakan, dan kegiatan usaha berupa warung dan kegiatan produktif lainnya. Berdasarkan hasil perhitungan nilai ekonomi didapat bahwa nilai ekonomi dari sektor pertanian lebih besar nilainya dari sektor peternakan produktif dan nilai pendapatan pelaku usaha. Berdasarkan hasil perhitungan nilai ekonomi dari sektor pertanian yang masuk secara langsung ke Kelurahan Cipageran adalah sebesar Rp.42.577.320.000,- lebih besar dari pada sektor peternakan produktif sebesar Rp.20.068.309.445,-.

Dalam menyusun arahan perencanaan pengelolaan lingkungan Kelurahan Cipageran, kegiatan pertanian, peternakan maupun kegiatan ukm dapat dijadikan kekuatan untuk mendukung kegiatan wisata. Dimana para pelaku usaha lokal dapat menjadi tempat penjualan hasil produksi pertanian maupun hasil peternakan secara langsung atau untuk lebih meningkatkan nilai ekonomi dari bahan baku tersebut, para pelaku usaha dapat mengolah bahan baku pertanian dan peternakan tersebut menjadi makanan/minuman yang lebih bernilai. Contohnya adalah kegiatan pengolahan susu sapi menjadi yoghurt/es krim yang telah mulai dilakukan pembinaan dan pengembangannya pada saat ini.

Sinergi kegiatan juga dapat dilakukan masyarakat dengan pelaku usaha besar seperti restoran yang ada di sekitar Kelurahan Cipageran, baik untuk penyediaan bahan baku maupun untuk aksesibilitas jalan dan juga atraksi wisata yang biasanya lebih menarik jika disediakan oleh pelaku usaha swasta. Selain akan memperpendek jalur distribusi dan memperkecil biaya transportasi, dengan adanya sinergi dengan pengusaha restoran dapat memberikan kontribusi positif bagi keberlanjutan aktivitas wisata. Pengunjung yang datang ke restoran dapat langsung diberikan informasi tentang keberadaan lokasi agrowisata yang ada di Kelurahan Cipageran, sehingga dapat meningkatkan jumlah kunjungan pada lokasi wisata.

Selain itu sinergi kegiatan juga bisa disusun dari kegiatan peternakan dan pertanian. Limbah peternakan yang diduga mencemari lingkungan, dapat disalurkan kepada petani untuk

dimanfaatkan sebagai pupuk organik. Dengan kadar yang tepat dan distribusi yang baik maka limbah peternakan dapat dikurangi secara bertahap dan petani juga dapat mengurangi beban produksinya.

#### **4. Memberdayakan ekonomi masyarakat dalam Kelurahan Cipageran melalui peningkatan peran serta dalam kegiatan agrowisata**

Peran serta masyarakat serta keterlibatannya secara langsung merupakan salah satu kunci keberhasilan dalam kegiatan pengelolaan lingkungan. Berdasarkan hasil survei diketahui pengelolaan wisata di Kelurahan Cipageran, masih terbatas oleh kelompok bentukan yang dibentuk untuk mengakses dana dari PNPM mandiri wisata. Untuk mencegah adanya kecemburuan dalam pengelolaan, perlu adanya pengembangan kelompok kepada masyarakat yang lain agar sektor-sektor lain yang tidak tercakup dalam kelompok terdahulu lebih merasa terwakili.

Petani dan peternak yang menjadi objek dalam pengelolaan lingkungan agrowisata di Kelurahan Cipageran, perlu dilibatkan secara langsung dan aktif sehingga pelaksanaan agrowisata lebih terarah dan terasa oleh masyarakat. Pembentukan divisi-divisi kecil yang ada dalam suatu kelompok juga akan membantu lebih fokusnya pembagian tugas dan fungsi masing-masing dari anggota kelompok tersebut dalam pengelolaan lingkungan agrowisata. Dengan adanya kelompok-kelompok kecil, potensi-potensi yang ada baik yang kecil maupun yang besar lebih fokus dalam pengembangannya. Contohnya dengan pembentukan kelompok susu sapi, disitu lebih terarah dari mulai pengelolaan dan penyediaan segala kebutuhan dan kemungkinan produksi lanjutan dari bahan susu sapi tersebut.

#### **5. Menghadirkan pengunjung dengan memperhatikan daya dukung lingkungan**

Menurut data yang diperoleh baik dari instansi yang terkait langsung pembinaan kepariwisataan, Kelurahan Cipageran, bahkan dari masyarakat lokal, disebutkan bahwa belum ada pengunjung yang fokus kunjungannya langsung ke lokasi peternakan maupun pertanian. Mereka biasanya hanya bertujuan untuk ke restoran-restoran terdekat untuk menikmati makanan dengan suasana dan pemandangan yang indah. Hal ini menjadi nilai positif bagi pengembangan agrowisata di kelurahan Cipageran, karena dengan modal dasar ini pengembangan agrowisata akan lebih mudah diarahkan sesuai dengan daya dukung kawasan.

Meningkatnya jumlah kunjungan akan berdampak positif pada perekonomian masyarakat sekitar, tetapi hal ini tentunya harus diikuti dengan selalu memperhatikan daya dukung kawasan. Menurut Eagles (2002), daya dukung sebuah kawasan wisata sebagai

kehadira wisatawan yang menimbulkan dampak pada masyarakat setempat, lingkungan dan ekonomi, yang masih dapat ditoleransi baik oleh masyarakat maupun wisatawan itu sendiri dan memberikan jaminan keberlanjutan pada masa yang akan datang.

Menurut Fandeli (2001), daya dukung kawasan wisata alam adalah 17 orang/ha/hari. Data lainnya daya dukung TWA Tangkuban Parahu adalah 8 orang/ha/hari dan 6 orang/ha/hari untuk objek wisata di kawasan TNGP (Garsetiasih, dalam Sopiudin 2011). Sedangkan untuk Kelurahan Cipageran, jumlah kunjungan yang fokus ke arah sektor agrowisata belum bisa ditentukan.

Mengacu pada pernyataan Fandeli (2001), dan beberapa data daya dukung kawasan wisata di atas, maka kunjungan di KWPS masih dapat ditingkatkan dengan tetap mempertimbangkan daya dukung kawasannya. Upaya peningkatan jumlah pengunjung dapat dilakukan dengan melakukan berbagai promosi, penambahan sarana dan prasarana, menambah atraksi dan tujuan wisata dan menambah akses jalan.

Upaya-upaya tersebut sudah dilakukan baik oleh Dinas Koperasi UMKM Perindustrian Perdagangan dan Pertanian Kota Cimahi maupun oleh masyarakat sadar wisata Kelurahan Cipageran, namun karena belum adanya koordinasi yang baik, sampai saat ini masing-masing masih melakukan usaha yang tidak sinergi sehingga menimbulkan konflik antara masyarakat itu sendiri. Kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah Kota Cimahi juga masih terbatas masalah anggaran, karena anggaran pengembangan desa wisata adalah anggaran yang berasal dari Kementerian Pariwisata dan Ekonomi Kreatif. Sedangkan anggaran yang bersumber dari Pemerintah Kota Cimahi, baru sekedar untuk mengkajian potensi dan pembuatan Peraturan Daerah. Selain itu, adanya dualisme kebijakan antara Kantor Lingkungan Hidup, Dinas Koperasi UMKM Perindustrian dan Perdagangan, serta Dinas Pekerjaan Umum masih belum menemukan jalan penyelesaiannya. Namun, Pemerintah Kota Cimahi sudah berupaya untuk melakukan pembenahan dengan mengganti Peraturan Daerah tentang Rencana Tata Ruang dan Wilayah, sehingga apa yang dilakukan oleh dinas instansi dibawahnya, harus mematuhi apa yang tertera dalam aturan tersebut.

#### **6. Meningkatkan kesadaran masyarakat lokal dan bakal calon pengunjung tentang pentingnya konservasi sumberdaya alam dan ekosistem kawasan**

Pentingnya meningkatkan kesadaran pengunjung dan masyarakat sekitar dalam upaya konservasi, menjadi salah satu prasyarat dan pertimbangan dalam menyusun arahan perencanaan pengelolaan agrowisata Kelurahan Cipageran. Pengembangan wisata alam memerlukan dukungan dari pengguna untuk ikut berperan serta dalam upaya pelestarian

sumberdaya alam hayati dan ekosistemnya (Suwanto, 2004). Kesadaran terhadap upaya konservasi akan tumbuh seiring dengan keterlibatan mereka dalam memenuhi kepuasan menyaksikan dan menikmati potensi sumberdaya alam Kelurahan Cipageran bagi pengunjung serta peningkatan ekonomi bagi masyarakat sekitar kawasan. Sehingga mereka merasakan pentingnya keberadaan kawasan, kemudian selanjutnya akan timbul rasa memiliki dan ikut bertanggungjawab menjaga keutuhan Kelurahan Cipageran.

Pada dasarnya tujuan pengelolaan Kelurahan Cipageran untuk mengoptimalkan objek daya tarik wisata dengan tetap memperhatikan kelestarian dan keberlanjutan obyek dan kawasan wisata tersebut. Tujuan lainnya adalah untuk meningkatkan potensi lokal dan pendapatan masyarakat lokal sesuai dengan visi dan misi Kota Cimahi (Dinas Koperasi UMKM Perindustrian perdagangan dan Pertanian Kota Cimahi, 2015).

Kegiatan peningkatan kesadaran masyarakat mengenai pentingnya konservasi sumberdaya alam dan ekosistem kawasan sampai saat ini belum dilakukan oleh semua pihak yang terkait dalam pengelolaan Kelurahan Cipageran. Kegiatan tersebut perlu dilakukan diantaranya melalui sosialisasi, penyuluhan, pendidikan dan pelatihan atau pengembangan kegiatan bina cinta alam. Sedangkan pengunjung dapat didekati melalui jasa pemandu wisata (*guide*) yang selama ini belum ada.

## **7. Menempatkan pengelolaan lingkungan Kelurahan Cipageran pada skala pengelolaan yang lebih luas**

Perencanaan pengelolaan lingkungan Kelurahan Cipageran seharusnya ditempatkan pada skala yang lebih luas dan besar, seperti tingkat kabupaten, provinsi bahkan nasional karena dengan adanya pengelolaan dengan skala yang lebih besar, akan dapat memacu bangkitan ekonomi baik didalam, maupun diluar lingkungan Cipageran itu sendiri. Dan secara sederhana, mampu mengurangi jejak karbon masyarakat Kota Cimahi yang ingin berekreasi. Selain itu dengan pengembangan agrowisata di Kelurahan Cipageran yang dikembangkan secara berkelanjutan dapat menjamin keberlanjutan Kelurahan Cipageran itu sendiri.

Kondisi aktual dilapangan menunjukan bahwa beranekaragamnya kegiatan pengelolaan Kelurahan Cipageran membuat Dinas Koperasi UMKM Perindustrian Perdagangan dan Pertanian Kota Cimahi tidak mungkin melakukan semua bentuk program dan kegiatan sendiri. Perlu adanya dukungan dari instansi lain yang terkait, seperti Dinas Pekerjaan Umkm, Kantor Lingkungan Hidup sehingga pengembangan kepariwisataan khususnya sektor agrowisata di Kelurahan Cipageran dapat terus berjalan.

Hasil survei menunjukkan beberapa pihak yang terkait pengelolaan Kelurahan Cipageran, diantaranya Dinas Koperasi UMKM Perindustrian Perdagangan dan Pertanian, Kelompok UPP Puncak Asri, Unsur Kelurahan, Unsur Kecamatan serta tokoh masyarakat yang berada berdekatan dengan lokasi.

Berdasarkan beberapa arahan perencanaan dan pengelolaan Kelurahan Cipageran yang dirumuskan diatas, maka dalam pelaksanaan pengelolaan hendaknya dilakukan secara bersama dengan tugas pokok sesuai dengan fungsinya masing-masing, namun perlu adanya koordinator pada level yang lebih tinggi untuk menjamin keberlangsungan kerjasama atau kolaborasi pelaksanaan kegiatan pengembangan agrowisata di Kelurahan Cipageran. Penyamaan visi dan misi terhadap pengembangan agrowisata yang berkelanjutan ini harus didasarkan pada keinginan untuk meningkatkan potensi dan pendapatan masyarakat sekitar bukan hanya sekedar pelaksanaan proyek.

## **SIMPULAN DAN SARAN**

### **a. Simpulan**

Berdasarkan hasil analisis dan pembahasan penelitian dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Nilai ekonomi sumberdaya lahan pertanian di Kelurahan Cipageran adalah sebesar Rp. 487.463.838.520,-. Nilai guna langsung sebesar Rp. 88.707.535.809,- terdiri dari nilai manfaat pertanian sebesar Rp.42.577.320.000,-; nilai manfaat peternakan sebesar Rp. 46.130.215.809,-. Nilai Guna Tak langsung sebesar Rp. 315.673.902.421,- terdiri dari nilai air tanah sebesar Rp. 44.764.375.700,- ; nilai pendapatan pelaku usaha sebesar Rp. 3.474.900.000,- ; dan nilai pencegah erosi, banjir dan longsor sebesar Rp. 267.434.626.721,- . Nilai pilihan sebesar Rp. 476.681.448,- . Nilai Keberadaan/Warisan sebesar Rp. 82.605.718.842,- yang terdiri dari nilai manfaat estetika sebesar Rp. 468.404.860,- ; nilai manfaat spiritual sebesar Rp. 438.932.008,- ; nilai manfaat budaya sebesar Rp. 462.105.542,- ; nilai perbaikan perubahan yang *irreversible* sebesar Rp. 33.390.276.432,- ; dan nilai kegiatan pemerintah untuk menjaga kondisi lingkungan Kelurahan Cipageran sebesar Rp. 47.846.000.000,- .
2. Masing-masing nilai ekonomi tersebut memiliki parameter dominan. Dimana nilai manfaat pertanian didominasi oleh produksi pisang cavendish, nilai manfaat peternakan didominasi oleh nilai produksi sapi perah, nilai guna tak langsung didominasi oleh nilai pencegah erosi, bajir dan longsor, dan nilai keberadaan/warisan didominasi oleh nilai kegiatan pemerintah yang dipergunakan untuk menjaga kondisi lingkungan Kelurahan

Cipageran tetap terlindungi. Dominasi nilai tersebut dijadikan langkah awal dalam penyusunan arahan pengelolaan lingkungan.

3. Arahan perencanaan pengelolaan lingkungan Kelurahan Cipageran dalam bentuk kegiatan wisata meliputi : (1) Menyusun skala prioritas dalam pengelolaan lingkungan yang didasarkan pada nilai manfaat ekonomi, (2) Meningkatkan pemahaman *stakeholders Kelurahan Cipageran* termasuk masyarakat lokal tentang nilai ekonomi lingkungan sebagai modal pengembangan kawasan wisata; (3) Mensinergikan kegiatan ekstraksi sumberdaya alam yang berasal dari pertanian dan peternakan dengan kegiatan yang mendukung kegiatan wisata alam, (4) Memberdayakan ekonomi masyarakat sekitar kawasan melalui peningkatan peran serta dalam kegiatan agrowisata, (5) Menghadirkan pengunjung dengan memperhatikan daya dukung kawasan, (6) Meningkatkan kesadaran masyarakat lokal dan bakal calon pengunjung tentang pentingnya konservasi sumberdaya alam dan ekosistem kawasan, (7) Menempatkan pengelolaan lingkungan Kelurahan Cipageran pada skala pengelolaan yang lebih luas. Arahan pengelolaan Kelurahan Cipageran ini disusun berdasarkan proporsi besaran nilai ekonomi yang diperoleh serta dikaitkan dengan berbagai informasi yang diperoleh dari *stakeholders* mengenai pengelolaan lingkungan dan agrowisata di Kelurahan Cipageran.

#### **b. Saran**

1. Pengelolaan lingkungan Kelurahan Cipageran yang diarahkan kepada pengelolaan agrowisata perlu melibatkan *stakeholder* (masyarakat, dinas instansi yang tugas pokok dan fungsinya berkaitan erat dengan Pengembangan Kelurahan Cipageran) secara langsung dari mulai tahap perencanaan, pelaksanaan sampai tahap evaluasi.
2. Perlu adanya pengembangan teknologi pertanian yang memungkinkan produksi pertanian dalam lahan yang terbatas mengingat bagian tengah Kelurahan Cipageran sudah padat pemukiman. Untuk mencapai agrowisata, maka kegiatan pertanian juga perlu didekatkan kepada masyarakat yang memiliki lahan terbatas.
3. Perlu adanya dukungan kebijakan pemerintah baik dari aspek penyediaan anggaran, sumber daya manusia maupun kelembagaan. Selain kebijakan tentang hal-hal tersebut diatas, perlu adanya kebijakan mengenai insentif bagi masyarakat yang telah berupaya mempertahankan keberadaan lahan pertaniannya berupa keringanan pajak ataupun kemudahan-kemudahan lain dalam mengakses bantuan dari Pemerintah Kota Cimahi.
4. Perlu adanya kebijakan yang merevisi RTRW serta mengkaji kembali porsi 30% sebagai batas maksimal pembangunan di Kawasan Bandung Utara. Sehingga dengan

kajian akademis yang lengkap, Pemerintah Kota Cimahi tidak akan ragu dalam menolak/mengeluarkan izin-izin pembangunan yang dilaksanakan di Kelurahan Cipageran.

## DAFTAR PUSTAKA

- Badan Pusat Statistik Kota Cimahi. 2014. *Cimahi Utara Dalam Angka*. Badan Pusat Statistik. Cimahi.
- Bungin, Burhan. 2014. *Penelitian Kualitatif : Komunikasi, Ekonomi, Kebijakan Publik, dan Ilmu Sosial Lainnya*. Kencana. Jakarta.
- Departemen Kehutanan Republik Indonesia. 1991. *Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1990 Tentang Konservasi Sumberdaya Alam Hayati dan Ekosistemnya*. Departemen Kehutanan. Jakarta.
- Dinas Koperasi UMKM Perindustrian Perdagangan dan Pertanian Kota Cimahi. 2014. *Data Potensi Binaan Pertanian*. Dinas Koperasi UMKM Perindustrian Perdagangan dan Pertanian. Cimahi.
- Irawan. 2006. *Valuasi Ekonomi Lahan Pertanian*. Pendekatan Nilai Manfaat Multifungsi Lahan Sawah dan Lahan Kering (Studi kasus di Sub DAS Citarik, Bandung). Jurnal Ilmu Pertanian Indonesia. Bogor.
- Sherman, P. And J. Dixon. 1991. *The Economics of Nature Tourism : Determining if it Pays. In Nature Tourism : Managing for The Environment, T. Whelan (ed.), Island Press, Washington, DC*.