

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Harga lahan memainkan peran yang sangat penting dalam perkembangan ekonomi, sosial, dan pembangunan wilayah. Sebagai salah satu komponen dasar dalam sektor properti, lahan tidak hanya menjadi dasar bagi pembangunan perumahan, komersial, dan industri, tetapi juga menjadi instrumen investasi yang strategi bagi banyak investor. Keberadaan lahan yang sangat penting untuk manusia memberikan nilai tersendiri bagi lahan tersebut. Pada umumnya motif orang memiliki tanah adalah salah satu dari empat alasan berikut: untuk mendirikan rumah tinggal, untuk dijadikan barang modal, sebagai investasi, dan sebagai tabungan jangka panjang. Pemilikan tanah untuk tempat tinggal ataupun untuk tempat usaha, bagi sebagian orang juga sering dianggap sekaligus sebagai investasi ataupun jangka panjang. Memiliki tanah sebagai tempat rumah tinggal atau sebagai tempat usaha namun sekaligus dianggap sebagai investasi ataupun tabungan jangka panjang, merupakan gejala yang menarik dan agaknya memang semakin populer dalam masyarakat kita terutama di daerah perkotaan. Seiring dengan pertumbuhan ekonomi, urbanisasi, dan perubahan dalam permintaan serta penawaran, harga lahan sering kali mengalami fluktuasi yang mencerminkan kondisi pasar yang lebih luas (Ir Herman Hermit, 2009). Menurut Hasyim (1995), harga dan nilai lahan ditentukan oleh jenis kegiatan yang berada di atasnya dan terwujud dalam bentuk penggunaan dan pemanfaatan lahan. Dengan begitu harga lahan akan terus meningkat, karena populasi semakin tinggi, pertumbuhan ekonomi dan investasi yang memerlukan lahan untuk menjalankan perputaran ekonominya. Penilaian terhadap suatu lahan oleh pemilik lahan akan mempengaruhi nilai jual (harga) pada lahan, sampai terjadi transaksi jual beli atas lahan tersebut. Istilah yang tepat dengan penelitian ini adalah nilai pasar (*market value*) dan nilai yang ditetapkan (*assessment value*). Nilai dalam konteks pasar properti adalah nilai pasar wajar. Pada dasarnya nilai pasar mencerminkan harga terbaik atas suatu properti pada suatu waktu, tempat dan keadaan pasar tertentu, sedangkan *Assessment Value* adalah nilai yang ditetapkan untuk kepentingan pajak.

Banyaknya aktivitas masyarakat menyebabkan perubahan pada penggunaan lahan. Pada suatu sistem interaksi aksesibilitas, keputusan berlokasi oleh individu atau lembaga pengembangan lahan berdampak pada perubahan sistem aktivitas (pola penggunaan lahan). Semakin tinggi aksesibilitas, maka keberadaan kegiatan konsumen terhadap barang dan jasa akan semakin meningkat (Prasetya, 2013). Menurut Hadi Sabari Yunus (2022:86) "adanya spekulator tanah tidak bisa dipisahkan perkembangan areal fisik tanah perkotaan ke daerah pinggiran". Karena, untuk mengantisipasi peningkatan harga tanah, perlu kiranya diatur penggunaan dan peruntukan tanah agar tetap sesuai dengan kepentingan nasional dan jiwa Undang-undang

Pokok Agraria yaitu bahwa tanah mempunya fungsi sosial. Kebutuhan akan tanah yang semakin meningkat melebihi ketersediaan tanah yang ada, pada akhirnya menyebabkan dan menentukan nilai dan karakter dari pasar yang berkembang di masyarakat. Talkurputra, DN (1998, dalam Bambang Suyudi, 2004: 1), mengatakan bahwa:

Pada dasarnya pasar tanah akan sempurna bila terwujudnya harga/nilai tanah yang mencakup kelima jenis nilai, yaitu:

1. Nilai Recordian, yaitu nilai yang timbul sebagai akibat dari adanya sifat kulitas tanah yang berhubungan dengan kesesuaian untuk penggunaan tertentu dan atau kelangkaannya.
2. Nilai Lokasi, yaitu nilai yang timbul akibat dari lokasi tanah yang relatif terhadap lokasi lainnya dan dalam praktek berhubungan dengan kasesibilitas tanah.
3. Nilai Lingkungan, yaitu nilai yang timbul sebagai akibat fungsi ekologis tanah dalam suatu ekosistem.
4. Nilai Sosial, yaitu nilai yang timbul akibat adanya fungsi sosial tanah.
5. Nilai Politik, yaitu nilai yang timbul jika pemilikan penguasaan tanah memebrikan sejumlah kekuatan politik ataupun posisi politik yang lebih mengutungkan kepada pemilik penguasaannya.

Penentuan harga tanah yang dilakukan selama ini memberikan indikasi adanya kesulitan dalam menentukan harga tanah yang seobyektif mungkin di lapangan.

Berdasarkan hasil penelitian Abudul Wahid, dari jurnal geography vol. 8, No. 1 (April 2020) bahwa faktor yang paling mempengaruhi harga lahan di Kecamatan Sidoarjo adalah jarak ke lingkar timur, jarak ke jalan tol, jarak ke jalan arteri, jarak ke jalan kolektor serta jarak ke sarana peribadatan (Pandingan, Hasyim, & Sasongko, 2019). Diketahui bahwa harga lahan cenderung meningkat kearah pusat kota yang memiliki intensitas kegiatan serta tingkat aksesibilitas yang lebih dibanding dengan daerah di sekitarnya. Harga lahan di perkotaan sangat dipengaruhi oleh biaya transportasi, dimana biaya ini merupakan biaya angkutan (*traveling cost*) ditambah dengan waktu perjalanan yang dinyatakan dalam satuan uang (Barus & Wibowo, 2010). Noorhadi Rahardjo (2013) melalui penelitiannya mengungkapkan bahwa harga lahan di Kota Yogyakarta dan sekitarnya ditentukan oleh 6 faktor yakni aksesibilitas, asosiasi/kedekatan, persil lahan, kedekatan dengan fasilitas umum, penggunaan lahan, persil lahan kerawanan bencana serta kesuburan tanah dan ketersediaan air. Menurut Urai Ridho melalui penelitiannya dengan judul “Perbandingan Harga Lahan Di Pasaran Dengan Harga Lahan NJOP Secara Spasial di Kecamatan Mlati, Kabupaten Sleman” mengungkapkan Keberadaan bangunan/gedung yang mayoritas berupa fungsi jasa dan komersial tentu turut berperan dalam mendongkrak harga lahan pasaran diatas harga NJOP. Terdapat pula banyak fasilitas umum mengelompok di sisi kiri

dan kanan jalan raya utama, seperti institusi, pasar modern dan lain sebagainnya. Keberadaan bangunan dan fasilitas umum disini diperkirakan dibangun mengikuti oleh adanya jalan arteri yang berperan sebagai trigger pembangunan. Keberadaan jalan arteri dan kolektor tersebut memberikan nilai aksesibilitas yang sangat tinggi, yang memicu pertumbuhan bentuk penggunaan lahan bangunan/gedung dengan beragam fungsi serta berbagai fasilitas-fasilitas umum. Secara keseluruhan ketiga faktor tersebut terutama jaringan jalan arteri dan kolektor mendongkrak perkembangan harga lahan pasaran di area tersebut (kiri dan kanan jalan arteri dan kolektor) menjadi jauh lebih tinggi dibanding harga NJOP yang bersifat statis. Berdasarkan jurnal tata kota dan daerah vol. 9, No. 1 (Juli 2017) dari hasil penelitian yang dilakukan bahwa variabel yang mempengaruhi harga lahan terdapat 8 variabel. Harga lahan permukiman cenderung lebih tinggi jika memiliki luas yang besar, lebar jalan yang besar, ketersediaan air bersih PDAM, lancar, dekat dengan pusat kota, dekat dengan sarana kesehatan, dekat dengan sarana perkantoran, dekat dengan sekolah dan jumlah rute yang semakin banyak.

Di negara-negara sedang berkembang seperti Indonesia perkembangan harga tanah, terutama perkotaannya, memang jauh lebih tinggi dibandingkan dengan negara-negara yang sudah maju seperti negara-negara industri, disebabkan negara-negara sedang berkembang pemerintahnya tidak bisa menerapkan main tata guna tanah (*sistem zoning*) secara kaku, melainkan harus fleksibel terhadap kepentingan investor agar mereka mau berinvestasi pada sektor-sektor produktif yang menyerap banyak tenaga kerja, dan karena faktor tingginya tingkat inflasi (Dunkerley, 1983).

Kabupaten Manggarai Barat merupakan wilayah administratif yang tergolong baru. Sebelumnya merupakan bagian dari wilayah administratif Kabupaten Manggarai. Ibu Kota Manggarai Barat adalah Labuan Bajo memiliki akses yang baik untuk menghubungkan daerah tujuan wisata utama yang kini menjadi wisata super prioritas sehingga pembangunan di Kota Labuan Bajo semakin berkembang pesat. Demikian dengan fasilitas di Kota Labuan Bajo tepatnya di Kecamatan Komodo sudah di lengkap infrastruktur yang menunjang aktivitas masyarakat. Peningkatan aksesibilitas ini menjadi salah satu perubahan penggunaan lahan di Kecamatan Komodo. Pembangunan dan perbaikan jalan yang makin marak memberikan dampak pada nilai dan harga lahan yang bervariasi. Sebagai gerbang utama menuju Taman Nasional Komodo, Labuan Bajo menarik perhatian global sebagai destinasi wisata unggulan, khususnya setelah pengakuan UNESCO atas Taman Nasional Komodo sebagai salah satu Situs Warisan Dunia. Hal ini menjadikan Labuan Bajo sebagai pusat pariwisata yang strategis, menarik investasi besar di sektor pariwisata, properti, dan infrastruktur. Pembangunan infrastruktur seperti bandara, pelabuhan, jalan raya, serta berbagai fasilitas akomodasi dan perhotelan kelas dunia turut memicu lonjakan harga lahan. Kondisi ini dipicu oleh tingginya permintaan dari investor maupun asing yang

melihat potensi besar dalam industri pariwisata dan properti di daerah tersebut.

Harga lahan di Kecamatan Komodo bervariasi tergantung pada beberapa faktor seperti lokasi, aksesibilitas, kedekatan dengan pantai, serta potensi pengembang. Lahan yang berada di dekat pantai atau pusat kota Labuan Bajo cenderung memiliki harga yang jauh lebih tinggi dibandingkan lahan yang berada lebih jauh di pedalaman atau di daerah yang kurang terjangkau. Dalam faktanya bahwa tanah yang dijual akan mahal jika tanah tersebut memiliki viuw alam atau pantai karena Kecamatan Komodo didukung dengan keberadaannya sebagai destinasi wisata tepatnya di Labuan Bajo, dengan harga tanah viuw laut dan sunset di kawasan berkembang Labuan Bajo mencapai harga 2,8 juta/m² dengan luas total tanah 3.404 m². Lokasi tanah dekat platarn resort, lokasi di bukit dengan viuw laut dengan akses jalan yang lebar dengan harga lahan 2,5 juta/² dengan luas total yaitu 1.066 m². Sedangkan untuk harga lahan yang berada di dekat pusat kota menjual harga lahannya senilai 11 miliar, tanah tersebut berdekatan dengan hotel bintang 4 dengan luas total 2.591 m² pada beberapa lokasi lahan juga memiliki harga yang tinggi karena berdekatan dengan fasilitas umum. Maka dari itu penelitian ini akan menunjukkan bahwa adanya faktor yang mempengaruhi harga lahan yang terjadi secara fluktuasi pada beberapa wilayah tertentu yang berada di Kecamatan Komodo serta akan membandingkan ketetapan harga lahan akibat beberapa faktor yang mempengaruhi.

1.2 Rumusan Masalah

Seiring dengan pesatnya perkembangan sektor pariwisata dan pembangunan infrastruktur di Kecamatan Komodo, sehingga berpengaruh terhadap harga lahan di berbagai wilayah. Kondisi ini dipengaruhi oleh berbagai faktor, seperti peningkatan jumlah wisatawan, proyek pengembangan infrastruktur, serta kebijakan pemerintah terkait pengelolaan wilayah dan perlindungan lingkungan. Namun, terjadinya harga lahan yang tidak merata, dan fluktuasinya menciptakan perbedaan harga di setiap areanya.

Oleh karena itu, rumusan yang muncul dalam penelitian tentang harga lahan di Kecamatan Komodo adalah:

1. Bagaimana persebaran harga lahan di Kecamatan Komodo?
2. Faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi harga lahan di Kecamatan Komodo?

1.3 Tujuan dan Sasaran Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui persebaran harga lahan di Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai Barat. Dengan memahami faktor-faktor yang mempengaruhi harga lahan, sehingga diharapkan dapat memberikan gambaran komprehensif tentang dinamika lahan di daerah tersebut.

Sasaran penelitian :

1. Identifikasi persebaran harga lahan di Kecamatan Komodo.
2. Mengkaji faktor-faktor yang mempengaruhi harga lahan di Kecamatan Komodo.

1.4 Ruang Lingkup

Ruang lingkup dalam penelitian ini dibagi menjadi dua (2) yaitu lingkup materi yang dimana merupakan batasan-batasan materi yang digunakan sebagai dasar dalam penelitian ini, sedangkan ruang lingkup lokasi merupakan batasan lokasi yang akan dibahas sebagai tempat dilakukannya penelitian serta dasar pemilihan lokasi penelitian.

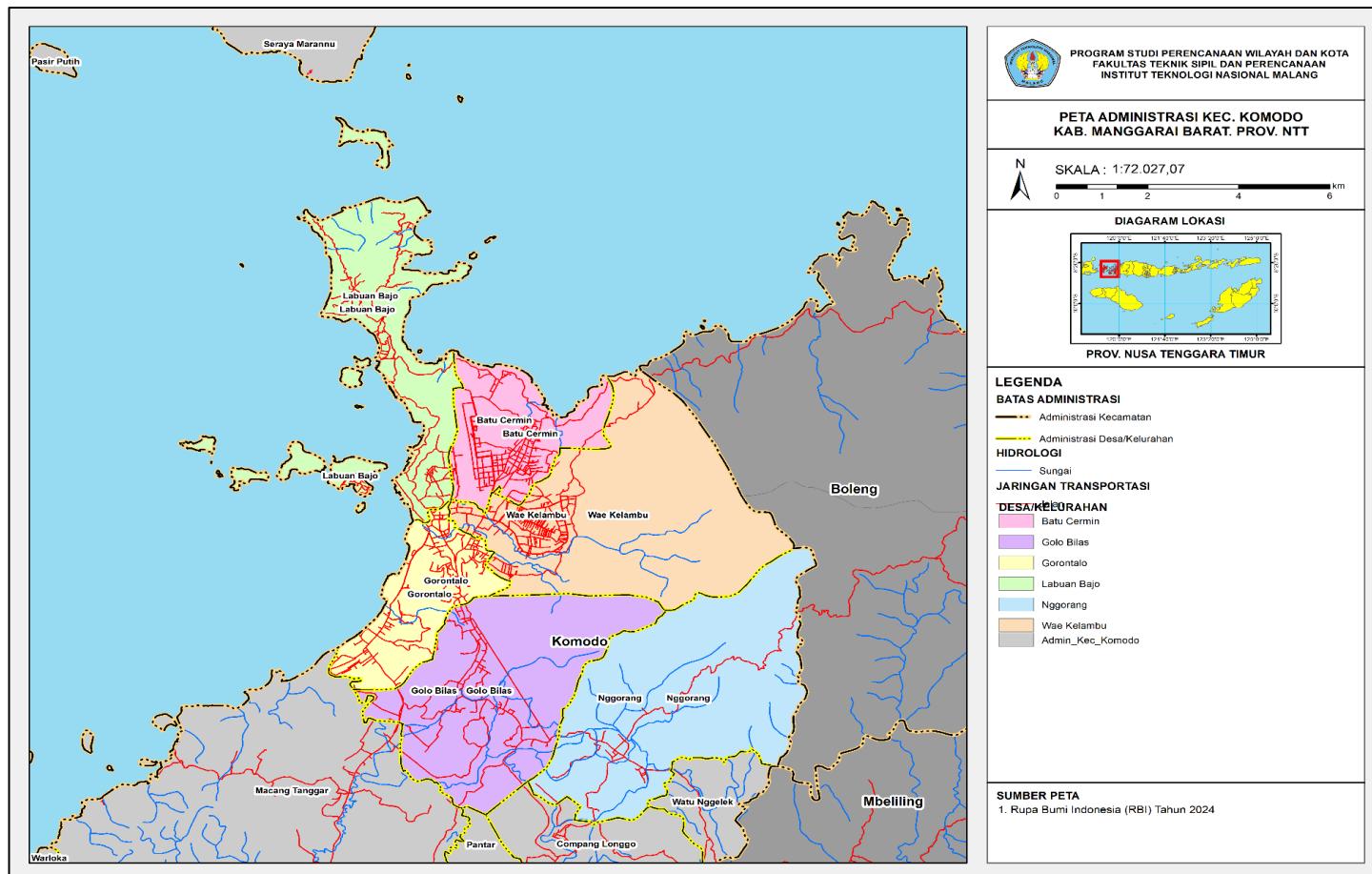
1.4.1 Ruang Lingkup Lokasi

Lokasi penelitian ini akan dilaksanakan di Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai Barat dengan beberapa alasan dan pertimbangan yang mendasar dilihat dari masalah yang terdapat pada lokasi tersebut. Adapun beberapa faktor yang menjadi lokasi tersebut sebagai fokus penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Lokasi penelitian di Kecamatan Komodo Kabupaten Manggarai Barat
2. Lokasi dalam penelitian ini lebih fokuskan pada wilayah Perkotaan Labuan Bajo, yang menggambarkan adanya perbedaan harga lahan.

Batas wilayah Kecamatan Komodo yaitu:

Sebelah Utara	: Laut Flores
Sebelah Selatan	: Laut Sawu
Sebelah Timur	: Kec. Boleng dan Kec. Mbeliling
Sebelah Barat	: Selat Sape



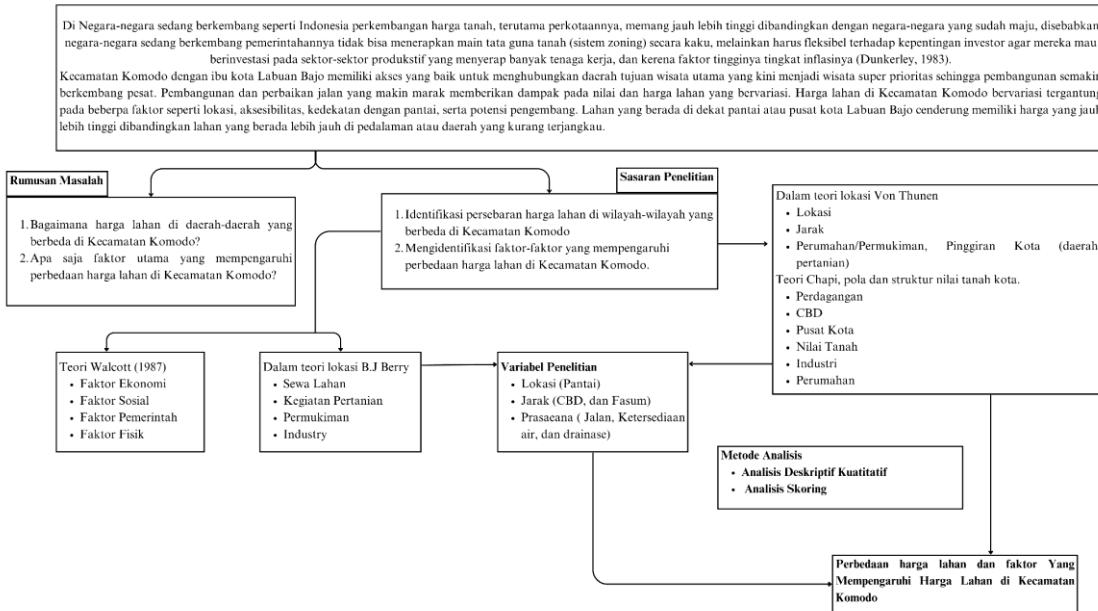
Peta 1. 1 Administrasi Kecamatan Komodo

1.4.1 Ruang Lingkup Materi

Ruang lingkup materi yang dibahas dalam penelitian ini adalah penjelasan yang berkaitan langsung dengan penelitian dan permasalahan yang ada. Adapun lingkup materi yang dibahas dalam penelitian berdasarkan tujuan dan sasaran yang ada antara lain sebagai berikut:

1. Terdapat ketetapan harga lahan yang berbeda di Kecamatan Komodo yang di pengaruhi oleh beberapa faktor pada lokasi lahan baik lahan yang berada di pusat kegiatan dan pinggiran kota dan di sebabkan oleh beberapa seperti faktor pemerintah, faktor lokasi, dan faktor ekonomi.
2. Lahan diartikan sebagai aset baik sebagai tempat tinggal maupun ekonomi karena kegunaan lahan yang dapat dimanfaatkan oleh manusia untuk berbagai keperluan. Kegunaan lahan juga selain itu sebagai agraris (pertanian), perkotaan (perumahan dan bisnis), konservasi (perlindungan lingkungan), dan infrastruktur (jalan, jembatan, dll).

1.5 Kerangka Penelitian



Gambar 1. 1 Kerangka Pikir

1.6 Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian ini dibagi menjadi manfaat praktis dan manfaat akademis. Manfaat praktis adalah manfaat yang berguna sebagai alternatif atau solusi dalam pemecahan masalah dalam bentuk praktikan, sedangkan manfaat akademis yaitu manfaat untuk menambah atau pengembangan ilmu yang berkaitan pada permasalahan serupa.

1.6.1 Manfaat Praktis

Dalam konteks praktis, manfaat dari penelitian ini mampu memberikan manfaat yang signifikan masukan serta dan rekomendasi kepada pemerintah daerah, masyarakat, dan pemangku kepentingan lainnya.

1.6.2 Manfaat Akademis

Dalam konteks akademis, manfaat penelitian ini diharapkan mampu menambah pengetahuan dan wawasan, serta menambah literatur dalam bidang studi tata ruang yang bersangkutan pada permasalahan yang difokuskan.

1.7 Sistematika Penulisan

Sistematika pembahasan yaitu langkah dalam proses penyusunan penelitian yang dibagi menjadi beberapa tahapan sebagai berikut.

BAB I PENDAHULUAN

Memuat latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan sasaran penelitian, ruang lingkup yang terdiri dari ruang lingkup materi dan ruang lingkup lokasi, kerangka penelitian, manfaat penelitian, sistematika pembahasan laporan penelitian

BAB II KAJIAN PUSTAKA

Berisi studi literatur yang memuat teori-teori yang relevan dengan penelitian dan dijadikan sebagai dasar untuk pelaksanaan penelitian.

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

Menjelaskan metode yang digunakan pada pengumpulan data dan metode yang digunakan untuk analisis data yang diperoleh agar mendapatkan output yang diinginkan dari penelitian yang dilakukan.

BAB IV GAMBARAN UMUM

Menggambarkan tentang kondisi eksisting lokasi penelitian, yaitu Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai Barat dan menguraikan kompilasi data yang diperoleh dari hasil survei sebagai bahan dasar dalam melakukan analisis.

BAB V ANALISIS HARGA LAHAN

Mendeskripsikan hasil analisis akan metode yang digunakan untuk memenuhi sasaran penelitian

BAB VI PENUTUP

Membahas kesimpulan dan saran rekomendasi penelitian sebagai penutup dalam penelitian