

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Kota tidak akan pernah lepas dari dua aspek penting yang saling mengisi yaitu aspek fisik sebagai wujud ruang dengan elemen-elemen pembentuk di dalamnya, serta aspek manusia sebagai subyek dan pengguna ruang kota (Soetomo, 2002:19). Pertumbuhan dan perkembangan kota sangat ditentukan oleh penduduknya sendiri dan juga kekuatan dari luar. Kemampuan sumber daya lokal, baik budaya maupun teknologi sebagai *local genus* akan dapat mempercepat proses urbanisasi suatu kota. Berbagai fenomena perubahan penggunaan lahan telah terjadi dari waktu ke waktu. Perubahan penggunaan lahan yang terjadi sejalan dengan semakin meningkatnya pertambahan jumlah penduduk yang secara langsung berdampak pada kebutuhan terhadap lahan yang semakin meningkat. Lahan merupakan salah satu bagian penting dalam memenuhi kebutuhan manusia sebagai media untuk menanam dalam kegiatan pertanian, membangun pemukiman serta untuk penggunaan lain (Zalmita et al., 2020). Karena jumlah dan aktivitas manusia semakin bertambah dengan cepat maka lahan menjadi sumber daya yang langka sehingga perubahan penggunaan lahan tidak bisa dihindari akibat jumlah manusia yang semakin meningkat untuk memenuhi kebutuhan akan penggunaan lahan (Wahyuni et al., 2014). Kebutuhan ruang yang semakin meningkat dengan ketersediaan lahan yang terbatas mengakibatkan terjadinya perubahan penggunaan lahan. Penggunaan lahan pertanian sering kali menjadi sasaran untuk dikonversi menjadi lahan terbangun (Kusrini et al., 2011; Wahyudi et al., 2019). Faktor utama yang mempengaruhi perubahan penggunaan lahan pertanian menjadi lahan terbangun yaitu pertumbuhan penduduk (Kusrini et al., 2011). Faktor lain pendorong perubahan penggunaan lahan adalah produktivitas pertanian sawah yang semakin menurun tiap tahunnya, akibatnya banyak pemilih lahan sawah yang mengubah fungsi sawah menjadi peruntukan lain untuk mendapatkan keuntungan ekonomi yang lebih besar (Astuti & Lukito, 2020).

Luasan dan perkembangan areal permukiman dipengaruhi oleh jumlah penduduk dan luas fasilitas yang dikembangkan, jarak dari jalan utama, akses jalan, seperti jalan arteri dan ketersediaan sarana dan prasarana yaitu pasar dan terminal (Patria, 1997). Masalah perkembangan kota pada saat ini telah menjadi masalah yang cukup pelik untuk diatasi dan sering memunculkan konsekuensi negatif pada beberapa aspek, utamanya aspek lingkungan. Perkembangan kota membutuhkan lahan sebagai tempat hidup penduduk dengan aktivitasnya (Kusrini et al., 2011). Peningkatan luas lahan

terbangun di perkotaan terjadi karena pembangunan sarana prasarana kota dan pembangunan permukiman penduduk sebagai akibat dari terus meningkatnya jumlah penduduk kota (Lamidi et al., 2017). Ketersediaan lahan yang relatif tetap akan menyebabkan tingginya kompetisi penggunaan lahan, namun pada akhirnya prioritas perubahan penggunaan lahan akan dimenangkan oleh desakan kebutuhan ekonomi dan sosial (Yudarwati et al., 2017).

Penggunaan lahan merupakan upaya untuk merencanakan pemanfaatan lahan di suatu kawasan tertentu, termasuk klasifikasi kegiatan yang tersedia, seperti kegiatan permukiman, kegiatan perdagangan, industri dan lain-lain. Pertumbuhan penduduk menjadi salah satu faktor penyebab perubahan penggunaan lahan dari non terbangun menjadi lahan permukiman. Penggunaan lahan memiliki hubungan yang erat dengan nilai lahan. Nilai lahan dapat dipengaruhi dari kesuburan dan lokasi lahan tersebut. Lahan yang subur dapat memberikan output yang lebih besar pula, sehingga dapat memberikan nilai dan harga lahan yang lebih tinggi. Semakin tinggi aksesibilitas, maka keberadaan kegiatan konsumen terhadap barang dan jasa akan semakin meningkat. Penggunaan lahan merupakan bagaimana luasan-luasan lahan yang digunakan dan dikelola oleh manusia (Jensen, 2005 dalam Hidayati, 2013). Baik penggunaan maupun penutup lahan mempunyai peranan dalam menentukan nilai lahan suatu wilayah. Wilayah dengan penggunaan lahan berupa kawasan yang produktif secara ekonomis (seperti hotel) akan mempunyai nilai lahan yang meningkat, dibandingkan kawasan dengan penggunaan lahan yang mempengaruhi produktivitas ekonomi secara negatif (seperti sungai).

Aksesibilitas wilayah mempunyai peranan penting dalam menentukan perkiraan nilai lahan. Terdapat fasilitas yang mempunyai dampak positif dalam menentukan nilai lahan, ataupun fasilitas-fasilitas yang mengurangi nilai lahan di suatu wilayah. Semakin baik akses wilayah terhadap parameter positif, maka nilai lahan akan semakin meningkat. Begitu juga sebaliknya, semakin dekat akses wilayah terhadap parameter negatif, maka nilai lahan akan semakin menurun (Riswanda, 2019). Parameter dalam menentukan akses positif berupa jalan (arteri, lokal, dan global), jarak terhadap fasilitas pendidikan, serta jarak terhadap fasilitas pemerintahan, sedangkan parameter penentuan akses negatif berupa jarak terhadap sungai, sumber polusi, dan kuburan (Meyliana, 1996; Hidayati, 2013). Selain aksesibilitas, parameter yang menentukan nilai lahan berupa penggunaan lahan serta kelengkapan utilitas (Hidayati, 2013). Penggunaan lahan merupakan parameter yang berbeda dengan penutup lahan. Penutup lahan merupakan jenis materi tutupan yang mencakup kenampakan biofisik (vegetasi) yang ada di permukaan bumi (Jensen, 2005 dalam Hidayati, 2013).

Tingginya perubahan penggunaan lahan tanpa disadari telah menjadi permasalahan yang perlu diperhatikan dalam kegiatan pembangunan. Hal demikian terjadi mengingat kebutuhan akan lahan semakin meningkat yang didorong oleh melesatnya pertumbuhan penduduk. Bertambahnya penduduk pada suatu wilayah berdampak pada kebutuhan akan ruang yang semakin tinggi dan memiliki dampak lanjutan dengan adanya persaingan dalam hal memperoleh ruang dengan kriteria yang sesuai sebagai penunjang aktivitasnya. Kondisi lahan yang memiliki luas tetap tidak diimbangi dengan jumlah penduduk yang terus bertambah sehingga memberi efek adanya keterbatasan lahan dalam memenuhi kebutuhan manusia, hal ini berimbas pada permintaan terhadap lahan yang meningkat dan berkorelasi dengan semakin tingginya nilai lahan. Nilai lahan adalah lahan yang didasarkan pada kemampuan secara ekonomis dalam hubungannya dengan produktifitas dan strategis ekonomisnya (Yunus, 2000). Penentuan nilai ini juga berdasarkan pada variasi aktivitas manusia di dalamnya serta aksesibilitas lahan itu sendiri. Dekade ini, nilai lahan juga menjadi salah satu objek penting karena dapat dijadikan acuan dalam penentuan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP).

Alih fungsi lahan dan arus perpindahan penduduk tidak menutup kemungkinan akan mengakibatkan terjadinya perubahan nilai lahan. Mengingat jumlah penduduk yang semakin padat dan pengembangan industri tentu harus didukung dengan ketersediaan lahan. Lahan yang kian terbatas akan mempengaruhi terhadap nilainya, semakin strategis dan dibutuhkan maka nilai lahannya akan semakin tinggi. Nilai lahan tersebut juga secara efisien berdampak pada harga sewa lahan (Land Rent) dimana sewa lahan tersebut merupakan salah satu faktor yang mempengaruhi dalam pemilihan lokasi kegiatan ekonomi. Sehingga dapat dikatakan bahwa daerah-daerah dengan nilai lahan tinggi tentunya akan memiliki harga sewa yang tinggi dan jenis penggunaan lahan yang akan dikembangkan di daerah tersebut akan lebih mengarah pada jenis kegiatan ekonomi yang memberikan profit besar. Jenis penggunaan lahan tersebut mungkin secara berkala akan mengalami perubahan sesuai dengan kondisi dan permintaan pasar serta kondisi dari nilai lahan itu sendiri.

Perkembangan kawasan perkotaan berkaitan dengan jumlah penduduk beserta aktivitasnya. Jumlah penduduk yang semakin meningkat akan selalu diikuti dengan peningkatan kebutuhan suatu lahan. Perubahan penggunaan lahan yang terus terjadi di wilayah kota atau pun di pinggiran kota tidak hanya dipengaruhi oleh penduduk tetapi ada faktor lain yang turut mempengaruhinya. Menurut (Indrianawati, 2019) faktor yang mempengaruhi terjadinya perubahan tersebut antara lain pertumbuhan pembangunan wilayah, pelaksanaan RTRW yang tidak stabil, dan jumlah penduduk yang terus bertambah. Hal ini tidak terlepas juga terjadi di wilayah Kota Malang

sebagai wilayah pemanfaatan lahan yang besar akibat perkembangan fasilitas umum, lapangan kerja, dan perkembangan penduduk.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dijabarkan di atas, dapat disusun beberapa rumusan masalah, diantaranya:

1. Bagaimana kondisi perubahan penggunaan lahan di Kelurahan Tunggulwulung ?
2. Bagaimana pengaruh perubahan penggunaan lahan terhadap nilai lahan di Kelurahan Tunggulwulung ?

1.3 Tujuan dan Sasaran

Tujuan dari penelitian ini ialah untuk mengetahui apa saja pengaruh dari perubahan penggunaan lahan terhadap nilai lahan di Kelurahan Tunggulwulung, dimana dari tujuan tersebut terdapat beberapa sasaran, yaitu:

1. Mengidentifikasi kondisi perubahan penggunaan lahan di Kelurahan Tunggulwulung.
2. Menganalisa pengaruh perubahan penggunaan lahan terhadap nilai lahan di Kelurahan Tunggulwulung.

1.4 Ruang Lingkup Penelitian

Ruang lingkup dapat diartikan sebagai batasan sebuah subjek yang ada di dalam sebuah masalah. Jika diartikan secara luas, ruang lingkup merupakan sebuah batasan. Batasan yang dimaksud di sini dapat berupa faktor yang diteliti seperti halnya materi, waktu, tempat, dan lain sebagainya. Dalam penelitian ini, terdapat 2 (dua) macam ruang lingkup, diantaranya:

1.4.1 Ruang Lingkup Materi

Ruang lingkup materi merupakan pembatas lingkup penelitian agar terarah dan lebih spesifik membahas setiap variabel penelitian sehingga dapat mencapai tujuan dari penelitian tersebut. Berdasarkan tujuan dan sasaran yang telah ditentukan dalam penyusunan studi ini, maka pembahasan lingkup materi difokuskan untuk menganalisa apa saja pengaruh dari perubahan penggunaan lahan terhadap nilai lahan di Kelurahan Tunggulwulung serta mengidentifikasi kondisi karakteristik penggunaan di lokasi penelitian tersebut.

1.4.2 Ruang Lingkup Lokasi

Ruang lingkup lokasi adalah batasan lokasi penelitian yang bertujuan untuk memudahkan peneliti melakukan suatu penelitian. Ruang lingkup lokasi dalam penelitian ini berada di Kelurahan Tunggulwulung, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang. Kelurahan ini terdiri dari 6 RW dan 49 RT dengan batas administrasinya adalah sebagai berikut:

- a. Sebelah Utara : Desa Kepuharjo, Kecamatan Karangploso (Kabupaten Malang)
- b. Sebelah Timur : Kelurahan Tunjungsekar, Kecamatan Lowokwaru (Kota Malang)
- c. Sebelah Selatan : Kelurahan Mojolangu, Kecamatan Lowokwaru (Kota Malang)
- d. Sebelah Barat : Kelurahan Tlogomas, Kecamatan Lowokwaru (Kota Malang)

Kelurahan Tunggulwulung adalah salah satu kelurahan dari 11 kelurahan yang berada di Kecamatan Lowokwaru, merupakan salah satu kawasan padat penduduk di Kota Malang dan mengalami perkembangan yang pesat dalam beberapa tahun terakhir.

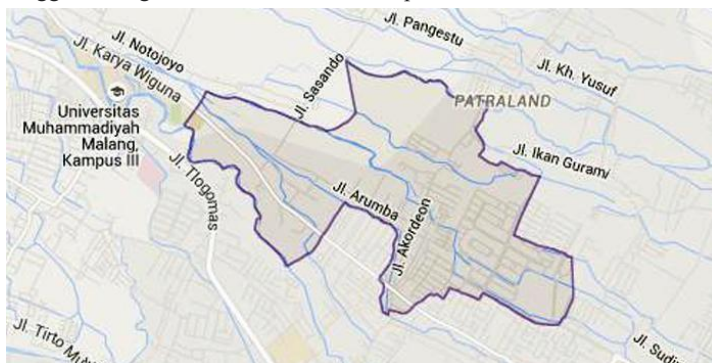
Tabel 1. 1 Luas Kelurahan di Kecamatan Lowokwaru

Kelurahan	Luas (Km ²)	Persentase
Merjosari	3,99	16,70%
Dinoyo	1,22	5,10%
Sumbersari	1,36	5,70%
Ketawanggede	0,79	3,30%
Jatimulyo	2,61	11,00%
Lowokwaru	1,23	5,20%
Tulusrejo	1,3	5,50%
Mojolangu	2,87	12,00%
Tunjungsekar	1,91	8,00%
Tasikmadu	2,59	10,90%
Tunggulwulung	1,95	8,20%
Tlogomas	1,97	8,30%
Kecamatan Lowokwaru	23,8	100,00%

Sumber: BPS Kota Malang, 2023

Lokasi Kecamatan Lowokwaru berada di Kota Malang yang mencakup 11 Kelurahan dengan luas total mencapai 23,80 km², dimana secara luas, Kelurahan yang memiliki wilayah paling luas ialah Kelurahan Merjosari seluas 3,99 km² atau 16,7% dibanding luas Kecamatan Lowokwaru.

Pada awalnya Tunggulwulung merupakan salah satu desa yang menjadi bagian dari Kecamatan Karangploso Kabupaten Malang. Namun sekitar tahun 2000, desa ini menjadi bagian dari Kota Malang dan masuk wilayah Kecamatan Lowokwaru Kota Malang. Secara geografis, Tunggulwulung memiliki tipologi wilayah persawahan. Sawah di Tunggulwulung didominasi oleh tanaman padi.



Gambar 1.1 Lokasi Kelurahan Tunggulwulung

Sumber: Website Kelurahan Tunggulwulung

1.5 Sistematika Pembahasan

Secara garis besar sistematika pembahasan merupakan uraian singkat mengenai isi dari penelitian ini yang dibagi menjadi 4 (empat) bab, yaitu pendahuluan, keluaran dan manfaat, tinjauan pustaka serta metodologi penelitian. Berikut adapun tabel yang menjelaskan sistematika penulisan proposal ini adalah sebagai berikut :

Bab I Pendahuluan

Bab I yang berisi pendahuluan ini merupakan bab pertama dari penelitian yang memuat latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan sasaran, ruang lingkup lokasi dan materi, kerangka pikir, dan sistematika pembahasan.

Bab II Tinjauan Pustaka

Bab II berisi tinjauan pustaka yang membahas mengenai teori-teori yang digunakan serta beberapa penelitian terdahulu yang menjadi dasar atau acuan dalam melakukan penelitian. Adapun tinjauan pustaka dari penelitian ini memuat terkait lahan, penggunaan lahan, klasifikasi lahan, perubahan penggunaan lahan, nilai lahan, dan harga lahan.

Bab III Metode Penelitian

Bab III berisi tentang metode yang digunakan dalam proses penelitian ini yang meliputi metode pengumpulan data dan metode analisa untuk mencapai sasaran dari penelitian yang akan dibahas.

Bab IV Gambaran Umum Wilayah

Bab IV berisi terkait gambaran umum wilayah penelitian, diantaranya gambaran wilayah Kota Malang, gambaran wilayah Kecamatan Lowokwaru, serta gambaran wilayah Kelurahan Tunggulwulung.

Bab V Hasil dan Pembahasan

Bab V membahas mengenai hasil analisa dan pembahasan yang berkaitan dengan kondisi karakteristik perubahan penggunaan lahan dan pengaruh dari perubahan penggunaan lahan terhadap nilai lahan di Kelurahan Tunggulwulung.

Bab VI Penutup

Bab VI berisi kesimpulan dan rekomendasi untuk pemerintah, masyarakat, serta akademisi/peneliti selanjutnya.