DAMPAK PERKEMBANGAN PERUMAHAN DEVELOPER TERHADAP HARGA TANAH DESA NGIJO KECAMATAN KARANGPLOSO KABUPATEN MALANG

(THE IMPACT OF DEVELOPER HOUSING DEVELOPMENT ON LAND PRICES IN NGIJO VILLAGE KARANGPLOSO SUB-DISTRICT)

Gerontinus Daniel Pagi, Dr. Witjaksono, ST., MTP, Widiyanto Hari Subagyo, ST., MSC
Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota
Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan
Institut Teknologi Nasional Malang
Jl. Bendungan Sigura-gura No. 2 Malang, Telp. (0341) 1431, 553015
Email : kachokingalva@gmail.com

ABSTRAK

Perkembangan pusat kota mendorong terjadinya perkembangan di daerah pinggiran atau suburban. Daerah pinggiran kota merupakan perbatasan kota yang berkembang akibat tidak terpenuhinya kebutuhan lahan permukiman pada pusat kota. Desa Ngijo merupakan salah satu kasus daerah suburban yang terkena dampak dari perkembangan pusat kota. Hal ini tentu akan berpengaruh pada harga tanah pada daerah kawasan Desa Ngijo. Dampah ini kemudian mengakibatkan perubahan populasi yang timbul dari adanya kawasan baru perumahan developer yang ada pada Desa Ngijo di Kecamatan Karangploso. Semakin meningkat populasi tentu akan meningkatkan pula permintaan terhadap tanah.

Tujuan yang ingin dicapai dari penilitian ini adalah mengetahui dampak dari pengembangan perumahan developer terhadap harga tanah di Desa Ngijo, Kecamatan Karangploso, Kabupaten Malang. Metode pengumpulan data yang dilakukan dalam penelitian ini adalah interpretasi citra dan observasi langsung pada lokasi penelitian. Hasil dari intepretasi citra dan observasi langsung kemudian menghasilkan identifikasi terhadap perubahan penggunaan lahan dari tahun awal terjadi perubahan dan tahun sekarang. Selanjutnya dengan menggunakan metode analisa deskriptif kualitatif diperoleh identifikasi terhadap perubahan harga lahan dari tahun awal berdirinya kawasan perumahan di Desa Ngijo dengan tahun sekarang. Kedua tahapan identifikasi ini kemudian menghasilkan kesimpulan mengenai dampak yang ditimbulkan dari perkembangan perumahan di Desa Ngijo Kecamatan Karangploso.

ABSTRACT

The development of the city center encourages developments in the outskirts or suburbs. The suburban area is a city border that develops due to the unfulfilled need for residential land in the city center. Ngijo Village is one of the cases of suburban areas affected by the development of the city center. This will certainly affect the price of land in the Ngijo Village area. This impact then resulted in population changes arising from the existence of a new developer housing area in Ngijo Village in Karangploso District. As the population increases, the demand for land will also increase.

This research aims to find out the impact of developer housing development on land prices in Ngijo Village, Karangploso District, Malang Regency. The data collection method used in this research is image interpretation and direct observation at the research site. The results of image interpretation and direct observation then result in the identification of land-use changes from the initial year the change occurred and the current year. Furthermore, by using a qualitative descriptive analysis method, the identification of changes in land prices was obtained from the initial year of the establishment of the housing area in Ngijo Village to the current year. These two stages of identification then produce conclusions regarding the impact of housing developments in Ngijo Village, Karangploso District.

PENDAHULUAN

Perkembangan pusat kota mendorong terjadinya perkembangan di daerah pinggiran atau sub urban, daerah pinggiran kota tersebut merupakan perbatasan kota yang berkembang sebagai dampak tidak terpenuhinya kebutuhan lahan permukiman di daerah pusat kota. Terjadinya perubahan penggunaan lahan di pusat kota mendesak warga kota untuk mencari tempat tinggal di pinggir kota, yang mengakibatkan wilayah pinggiran dan perbatasan harus menampung beban pertumbuhan yang cepat (Sadana, 2014). Akibat dari terjadinya perkembangan di daerah pinggiran, maka menimbulkan ledakan jumlah penduduk yang semakin meningkat dan berbanding lurus dengan kebutuhan akan tempat tinggal yang layak. Kesempatan untuk mendapatkan hunian yang layak di daerah pinggiran kota mampu terjawab dengan kehadiran kawasan perumahan baru dengan berbagai tipe yang ditawarkan oleh pihak pengembang swasta lengkap dengan berbagai pilihan fasilitas.

Berdasarkan undang-undang No 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman menyebutkan bahwa perumahan adalah kelompok rumah yang

berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang di lengkapi dengan prasarana dan sarana. Untuk Membuat sebuah perencanaan perumahan yang betul-betul dapat menjawab tuntutan pembangunan perumahan, maka perlu dipertimbangkan secara matang aspek-aspek perencanaanya, karena perumahan tidak hanya berfungsi sebagaii tempat tinggal, namun juga untuk melayani berbagai kebutuhan manusia, menyediakan lokasi yang menentukan jarak relatif tertentu pada seorang (Catanese 1988: 391).

Properti adalah nilai informasi yang sangat penting dan sangat dibutuhkan oleh masyarakat, dengan tujuan memberi informasi akan nilai jual beli, untuk pengajuan kredit/pinjaman, pemberian ganti rugi, pajak dan kepentingan lainnya. . Nilai tanah merupakan unsur yang sangat penting dalam kehidupan sehari-hari. Pemanfaatannya harus sesuai dengan penataan ruang wilayah dalam suatu daerah agar pemanfaatannya lebih maksimal bagi masyarakat.Dengan semakin majunya kebutuhan dan pertumbuhan manusia juga berimbas pada perkembangan dan penggunaan tanah untuk kegiatan manusia.Sehinga menyebabkan terjadinya perubahan tata guna lahan dan meningkatnya nilai dari tanah tersebut (Silvandie et all, 2015).

Nilai tanah dan bangunan bagi manusia dapat ditandai adanya 5 ciri tanah dan bangunan, yang dapat disingkat sebagai DUST + V (Marihot P. Siahaan 2003). Ciri ini meliputi adanya permintaan akan tanah dan bangunan (demand), adanya kegunaan tanah dan bangunan bagi pemiliknya (utility), tanah dan bangunan memiliki kelangkaan (scarcity), tanah dan bangunan dapat dipindahtangankan atau dialihkan (transferability), serta tanah dan bangunan dapat dinilai dengan uang (valuable). Keterbatasan ketersediaan tanah disebabkan perbedaan pandangan tentang bagaimana seseorang memaknai sebuah bidang tanah (yang disebut dengan kepentingan). Perbedaan kepentingan terhadap tanah mengakibatkan terjadinya kelangkaan tanah sebagai akibat dari permintaan tanah yang meningkat jauh lebih besar dari tanah yang dapat disediakan. Keadaan ini mendorong kenaikan nilai tanah yang tidak terkendali. Kenaikan nilai tanah yang tidak terkendali sangat mengganggu kelancaran alokasi pembangunan terutama yang memerlukan tanah. Ada dua faktor yang mempengaruhi nilai tanah suatu lokasi yaitu : faktor internal dan faktor eksternal. Faktor internal yang dapat mempengaruhi nilai tanah diantaranya adalah topografi dari tanah, sifat dasar dari tanah, serta desain kondisi dari bangunan. Sedangkan faktor eksternal yang dapat mempengaruhi nilai tanah antara lain berdirinya pusat – pusat perbelanjaan, terminal, pemerintahan, permukiman dan lain-lain Ambarita et all (2016).

Desa Ngijo merupakan salah satu kawasan perbatasan Kota Malang dan Kabupaten Malang yang secara administratif berada pada Kecamatan Karangploso. Berdasarkan RTRW Kabupaten Malang Tahun 2007-2027, Desa Ngijo terindifikasi terkena perluasan kegiatan perkotaan di Kota Malang yang terus meningkat dari waktu ke waktu yang mengakibatkan pertumbuhan permukiman perumahan developer yang cukup pesat pada kawasan tersebut. Berdasarkan uraian tersebut maka peneliti ingin mengidentifikasi dan merumuskan akibat pengaruh dari keberadaan kawasan perumahan developer terhadap harga tanah, serta melihat faktor-faktor apa saja yang mengakibatkan perubahan harga lahan di Desa Ngijo.

METODOLOGI

Metodologi yang digunakan dalam penelitian ini, yaitu menggunakan beberapa Langkah diantaranya interpretasi peta, observasi lapangan dan analisis deskriptif.

Menurut Estes dan Simonett dalam Sutanto (1999) mengatakan bahwa interpretasi adalah perbuatan mengkaji foto udara atau citra dengan maksud untuk mengidentifikasi objek dan menilai arti pentingnya objek tersebut. Di dalam pengenalan objek yang tergambar pada citra ada tiga rangkaian kegiatan yang diperlukan, yaitu deteksi, identifikasi dan analisis. Deteksi ialah pengamatan atas adanya objek, identifikasi ialah upaya mencirikan objek yang telah dideteksi dengan menggunakan keterangan yang cukup, sedangkan analisia ialah tahapan mengumpulkan keterangan lebih lanjut. Interpretasi citra dapat dilakukan secara visual maupun digital. Interpretasi visual dilakukan pada citra *hardcopy* ataupun citra yang tertayang pada monitor computer. Menurut Howard dalam suharyadi (2001) intepretasi visual adalah aktivitas visual untuk mengkaji gambaran muka bumi yang tergambar pada citra untuk tujuan identifikasi objek dan menilai maknanya. Sutanto (1999) mengemukakan bahwa intepretasi citra pada dasarnya terdiri atas dua kegiatan utama, yaitu penyadapan data dari citra dan penggunaan data tersebut untuk tujuan tertentu. Penyadapan data dari citra berupa pengenalan objek yang tergambar pada citra serta penyajiannyake tabel, grafik, dan peta tematik. Urutan pekerjaan dimulai dari menguraikan dan memisahkan objek yang rona atau warnanya berbeda, diikuti oleh delineasi atau penarikan garis batas bagi objek yang memiliki rona atau warna yang sama. Objek yang telah dikenali jenisnya kemudian diklasifikasi sesuai dengan tujuan interpretasi dan digambarkan pada peta.

Analisis deskriptif merupakan analisis yang paling mendasar untuk menggambarkan keadaan data secara umum. Analisis deskriptif ini meliputi beberapa hal, yakni distribusi frekuensi, pengukuran tendensi pusat, dan pengukuran variabilitas (Wiyono, 2001). Dalam analisis deskriptif, data-data disajikan dalam bentuk tabel, diagram, grafik, dan lain-lain. Hal ini ditujukan untuk mempermudah memahami data-data yang disajikan. Dalam ilmu perencanaan, penggunaan statistik deskriptif dapat dilakukan untuk mempermudah penyampaian informasi agar mudah diterima dan dipahami. Menurut Nazir (1988), metode deskriptif merupakan suatu metode dalam meneliti status sekelompok manusia, suatu objek, suatu set kondisi, suatu sistem pemikiran ataupun suatu kelas peristiwa pada masa sekarang. Tujuan dari penelitian deskriptif ini adalah untuk membuat deskripsi, gambaran, atau lukisan secara sistematis, faktual dan akurat mengenai fakta-fakta, sifat-sifat serta hubungan antarfenomena yang diselidiki. Sedangkan menurut Sugiyono (2005) menyatakan bahwa metode deskriptif adalah suatu metode yang digunakan untuk menggambarkan atau menganalisis suatu hasil penelitian tetapi tidak digunakan untuk membuat kesimpulan yang lebih luas. Menurut Whitney (1960), metode deskriptif adalah pencarian fakta dengan interpretasi yang tepat.

Overlay adalah prosedur penting dalam analisis SIG (Sistem Informasi Geografis). Pengertian overlay yaitu kemampuan untuk menempatkan grafis satu peta diatas grafis peta yang lain dan menampilkan hasilnya di layar komputer atau pada plot. Secara singkatnya, overlay

menampalkan suatu peta digital pada peta digital yang lain beserta atribut-atributnya dan menghasilkan peta gabungan keduanya yang memiliki informasi atribut dari kedua peta tersebut.
Pemggunaan metode Analisa overlay, menggunakan data perbandingan harga tanah sebelum dan sesudah adanya Kawasan perumahan di Desa Ngijo Kecamatan Karangploso, melalui tahap ini peneliti menyajikan peta dampak perkembangan terhadap harga tanah di Desa Ngijo Kecamatan Karangploso.

PEMBAHASAN

1. Profil Kawasan Perumahan

A. De Banna Residence

Kawasan perumahan ini memeliki luas 2,39 Ha yang mulai berdiri tahun 2013, pada tahun 2015 kawasan perumahan The Banna Residence untuk pertama kali mulai ditempati para konsumen. Perumahan The Banna Regency memiliki tiga tipe perumakan yang ditawarkan yaitu tipe 40 dengan luas kapling 72 m^2, tipe 50 dengan luas kapling 84 m^2, dan tipe 108 m^2. Untuk fasilitas penunjang kawasan perumahan ini dilengkapi dengan listrik standar PLN 1300 Kva, sarana air bersih, dan fasilitas peribadatan berupa masjid serta taman keluarga.

Gambar 4. 1 Perumahan De Banna Residence

B. Permata Regency

Kawasan perumahan Permata Regency memiliki luas wilayah 7 Ha, mulai dibangu tahun 2011, pada tahun 2013 para konsumen mulai menempati kawasan perumahan ini. Kawasan perumahan Permata Regency menawarkan empat tipe perumahan yaitu tipe 36, 40, 45, 54 dan untuk luas kaplingnya dapat disesuakan dengan permintaan dari calon pembeli. Fasilitas perumahan yang ditawarkan antara lain air bersih PDAM, listrik 900 watt, dan taman keluarga.

Gambar 4. 2 Perumahan Permata Regency

C. Ngijo Regency

Kawasan perumahan Ngijo Regency memiliki luas wilayah 3.900 M^2, mulai dibangun pada tahun 2013 dan mulai ditempati tahun 2015. Kawasan perumahan ini hanya menawarkan dua tipe kelas perumahan sederhana yaitu kelas 62 dengan luas kapling 84 m^2, dan tipe 72 dengan luas kapling 92 m^2. Fasilitas yang ditawarkan berupa listrik standar PLN 1.300 Kva dan air bersih.

Gambar 4. 3 Perumahan Ngijo Regency

D. Green Hils

Kawasan perumahan Green Hils menawarkan sampai lima tipe kelas perumahan yaitu tipe 36 dengan luas kapling 90 m^2, tipe 42 dengan luas kapling 90 m^2, tipe 54 dengan luas kapling 120 m^2, tipe 105 dengan luas kapling 331 m^2, dan tipe 150 dengan luas kapling 462 m^2. Failitas yang ditawarkan bagi para penghunnya berupa one gate security sistem yang dilengkapi CCTV, clubhouse, kolam renang, fitness center, lapangan badminton indoor, jogging track, air bersih, dan juga listrik. Kawasan perumahan ini mulai dibangun tahun 2008 dan mulai ditempati tahun 2011, dengan luas mencapai 8 Ha.

Gambar 4. 4 Perumahan Green Hils

E. Palm Regency

Kawasan perumahan Green View Regency mulai dibangun tahun 2002, dan mulai dutempati tahun 2003, dengan luas area perumahan 2,39 Ha. Kawasan peumahan ini menawarkam tiga tipe kelas perumahan yaitu tipe 42,54, dan 105 dengan luas kapling yang bervariasi sesuai permintaan calon pembeli. Untuk fasilitas yang ditawarkan berupa air bersih, listrik, kolam renang dan taman keluarga.

Gambar 4. 5 Perumahan Green View Regency

F. Griya Permata Alam

Kawasan perumahan Griya Permata Alam merupakan area kawasan perumahan yang pertama kali berdiri di Desa Ngijo, direncanakan dibangun pada tahun 1998 dan mulai ditempati tahun 2000 dengan luas mencapai 34 Ha, telah berkembang menjadi dusun

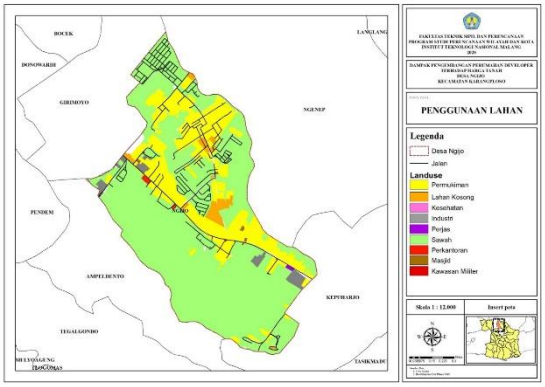
tersendiri yaitu dusun GPA. Untuk tipe kelas perumahan awalnya pihak pengembang menawarkan dua tipe kelas yaitu tipe 36 dan 42, dimana luas kaplingnya disesuaikan dengan permintaan calon pembeli, yang dilengkapi fasilitas berupa air bersih dan listrik.

Gambar 4. 6 Perumahan Grya Permata Alam

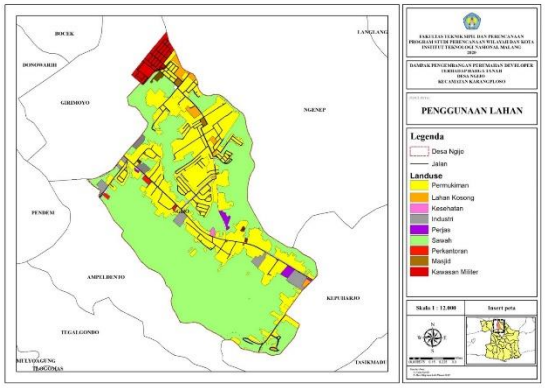
2. Identifikasi Perubahan Penggunaan Tanah Desa Ngijo Kecamatan Karangploso Pada Tahun Awal Berdirirnya Kawasan Perumahan

Penggunaan tanah untuk area persawahan, permukiman, perdagangan dan jasa, peribadatan perkantoran, pendidikan, serta kawasan industri pada tahun awal berdirinnya kawasan perumahan tahun 2020 (Griya Permata Alam) dan pada tahun sekarang tahun 2020, berikut ini adalah adalah hasil survey yang didapat dan diananlisa menggunakan metode deskriptif, berdasarkan landuse dan hasil pembagian cluster.

1. Penggunaan tanah persawahan, pada tahun awal 2000 wilayah Desa Ngijo didominasi oleh area persawahan, dimana sektor pertanian masih menjadi mata pencaharian utama bagi masyarakat sekitar, hal ini bisa terlihat dari luasan penggunaan tanah untuk area persawahan yang mencapai 295 ha. Pada tahun sekarang tahun 2020, area persawahan di Desa Ngijo mengalami penyusutan dimana hanya menjadi 135 ha, hal ini dikaranakan semakin bertumbuhnya kawasan permukiman dan industri di Desa Ngijo sehingga masyarakat tidak lagi menggantungkan mata pencaharian mereka pada sektor pertanian
2. Penggunaan tanah untuk permukiman, di Desa Ngijo pada tahun awal sebelum berdirinya kawasan perumahan tahun 2000 di Desa Ngijo hanya seluas 93,23 ha, hal ini dikarenakan belum berkembangnya Desa Ngijo, dimana masih belum adanya kawasan perumahan masih hanya sebatas kawasan perkampungan sepi yang karakteristiknya saling bertetangga dengan family, baik orang tua dan anak, saudara, sepupu dan lain-lain. Pada tahun sekarang tahun 2020 terjadi peningkatan penggunaan tanah yang diperuntukan untuk kawasan permukiman, dimana penggunaan tanah untuk kawasan permukiman mencapai 135 ha, dimana peningkatan penggunaan lahan untuk kawasan permukiman termasuk kawasan perumahan yang tersebar di Desa Ngijo.
3. Lahan kosong, yang dimaksudkan disini adalah lahan tanah yang belum dimanfaatkan menjadi kawasan terbangun, atau yang masih dalam tahan direncanakan pemanfaatannya. Pada tahun awal berdirinya kawasan perumahan, ketersedian lahan kosong seluas 7,9 ha, yang tersebar di Desa Ngijo, faktor belum berkembangnya kawasan permukiman di lokasi studi pada tahun 2000 sehingga ketersedian lahan kosong atau yang baru direncanakan penggunaannya masih cukup luas. Ketersediaan lahan kosong pada tahun sekarang tahun 2020 tersisa 4,83 ha, dampak dari bertumbuhnya kawasan permukiman di Desa Ngijo.
4. Perdagangan dan Jasa, pada tahun awal berdirinya kawasan perumahan di desa Ngijo tahun 2000 penggunaan tanah pada sektor perdagangan dan jasa hanya sekitar 0,30 ha dari keseluruhan total luas wilayah Desa Ngijo. Pada tahun sekarang tahun 2020 penggunaan tanah untuk sektor perdagangan dan jasa mencapai 2,43. Hal ini juga terimbas dari penigkatan kawasan permukiman dan adanya peluang usaha pada sektor perjas yang strategis dimana pada akses jalur menuju kota wisata Batu dan Kota Surabaya.
5. Perkantoran, penggunaan tanah untuk kawasan perkantoran pada tahun awal berdirinya kawasan kawasan perumahan tahun 2000 hanya sekitar 0,19 ha, sedangkan penggunaan tanah kawasan perkantonran tahun sekarang 2020, luas wilayah perkantoran sekitar 0,49 ha.
6. Pendidikan, kawasan pendidikan yang termasuk di dalamnya dari jenjang TK, SD, SMP, SMA/SMK. Pada tahun awal berdirinya kawasan perumahan tahun 2000 penggunaan tanah pada sektor pendidikan seluas 0,46 ha, pada tahun sekarang 2020 penggunaan tanah sektor pendidikan sekitar 0,91 ha yang tersebar di Desa Ngijo.
7. Kawasan Militer, di Desa Ngijo merupakan Batalyon Kesehatan 2/Yudha Bhakti Husada berdiri pada tahun 2008 dengan luas area 10, 26 ha, kawasan militer ini hasil alih fungsi perubahan penggunaan tanah dari area persawahan menjadi kawasan militer pada tahun 2008 dengan luas wilayah yang direncanakan 11 ha.



Peta 5. 1 Penggunaan Lahan di Desa Ngijo Tahun 2000



Peta 5. 2 Penggunaan Lahan di Desa Ngijo Tahun 2020

Berdasarkan data di atas diketahui telah terjadi penyusutan luasan penggunaan lahan landuse persawahan dan penggunaan lahan pada landuse tanah kosong, sedangkan untuk area penggunaan lahan untuk landuse kawasan lainnya mengalami peningkatan kecuali kawasan militer yang baru mulai dibangun diresmikan tahun 2008.

Tabel 5. 1 Presentasi Peningkatan dan Penyusutan Penggunaan Lahan di Desa Ngijo

Penggunaan Tanah	Jumlah Penggunaan Tanah		Presentase Peningkatan (+) & Penurunan (-) dalam (%)
	Tahun Awal 2000 (ha)	Tahun Sekarang 2020 (ha)	
Persawahan	295	135	-54
Permukiman	93,23	135	+0,35
Lahan Kosong	7,9	4,83	-38,86
Perdagangan dan jasa	0,3	2,43	+710,00
Perkantoran	0,19	0,49	+157,89
Pendidikan	0,46	0,91	+97,83
Kawasan Militer	0	11	0,00

Sumber: hasil analisa 2020

A. Penggunaan Tanah Cluster A

Penggunaan tanah pada tahun 2020 sekarang di cluster A dengan luas 160 ha didominasi oleh tanah sawah pertanian yang masih dikelola oleh penduduk sekitar, dimana lokasinya berbatasan langsung dengan Desa Ampeldenta di sekitar jalan Zentana. Berdasarkan hasil survey beberapa petak lahan sawah pertanian mulai dijual dan mulai perlahan mengalami perubahan dimana mulai bertumbuhnya kawasan permukiman baru, kawasan perkantoran (BMKG), dan kawasan industri di sekitar jalan Zentana. Meskipun demikian penggunaan lahan cluster A masih didominasi oleh kawasan pertanian yang dikelola oleh masyarakata sekitar.

Penggunaan tanah di cluster A pada tahun awal berdirinya kawasan perumahan tahun 2000, keseluhan penggunaan tanahnya merupakan tanah sawah pertanian, kecuali di sekitar jalan zentana yang mulai berdiri satu area industri (PT. Aramco dan PT. Aditiya Sentana Agro) yang mulai dibangun tahun 1998.

Tabel 5. 2 Penggunaan Lahan Cluster A Desa Ngijo

No	Tahun	Lokasi	Luas (ha)	Penggunaan Tanah Terbangun	Penggunaan Tanah Tak Terbangun
1	2020	Jln. Ampeldenta	159,60	- Permukiman penduduk - Kantor BMKG - Kantor PT. Djarum Malang - Industri PT.Aramco - Industri PT. Aditya Zentana - Permukiman penduduk	Lahan persawahan
2	2000	Jln. Ampeldenta	159,60	-PT. Aramco -PT. Aditya Zentana	Lahan Persawahan

Sumber: hasil analisa 2020

B. Penggunaan tanah Cluster B

Penggunaan tanah di cluster B dengan luas pada tahun sekarang tahun 2020, didominasi oleh area permukiman, kawasan perjas, perkantoran, dan pendidikan. Lokasi cluster yang strategis berada di sepanjang jalan raya Kepoharjo, jalan raya Ngijo Karangploso sehingga dimanfaatkan oleh oleh penduduk sekitar tidak hanya menjadikannya tempat tinggal namun membuka berbagai usaha yang menjdikannya sebagai mata pencaharian baru. Dengan melihat kondisinya yang strategis karena berada di Jalan akses menuju Kota wisata Batu dan Surabaya, ditambah lagi dengan kondisi lalu –lintas yang ramai cluster ini diperkirakan akan memiliki masa depan yang bagus jika dilihat dari lingkungan fasilitas dan akses jalan. Kawasan perumahan Palm Regency yang berdiri pada tahun 2004 dengan luas wilayah 2,39 ha berada pada cluster ini.

Pada tahun awal 2000 cluster ini mulai terbangun mengikuti jalan raya dan terus berkembang ke belakang. Melihat letaknya yang berbatasan langsung dengan cluster A yang penggunaan tanahnya didominasi pertanian, masyarakat sekitar cluster ini menggantungkan mata pencaharian mereka di sektor pertanian, namun untuk sektor perdagangan dan jasa mulai berkembang pada tahun awal 2000, hal ini bisa dilihat pada peta penggunaan lahan tahun awal 2000 di atas. Kawasan Indutri, pendidikan dan perkantoran mulai berkembang pada awal tahun 2000 pada cluster ini.

Tabel 5. 3 Penggunaan Lahan Cluster B Desa Ngijo

No	Tahun	Lokasi	Luas (ha)	Penggunaan Tanah Terbangunn	Penggunaan Tanah Tak Terbangun
1	2020	Jalan Kepoharjo Jalan Ngijo Karangploso	48,60	- Permukiman - Perumahan Green Palm - Perjas - Kanto Desa Ngijo - SD Ngijo 01, 02,03 - Industri PT Unirama Dutra - Swalayan Eco - RS. Prasetya Husada	-
2	2000	Jalan Kepoharjo Jalan Ngijo Karangploso		- Permukiman - Perjas - Kantor Desa Ngijo - SD Ngijo 01, 02 - Industri PT Unirama Dutra	Lahan Kosong Lahan Sawah

Sumber: hasil analisa 2020

C. Penggunaan tanah Cluster C

Penggunaan tanah pada cluster C dengan luas 147,80 ha pada tahun sekarang di dominasi oleh kawasan permukiman penduduk yang cukup padat, hal ini bisa terlihat pada peta penggunaan lahan tahun 2020 di atas. Lokasinya berada di sepanjang jalan Griya permata alam. Terdapat lima kawasan perumahan yang tersebar Cluster ini yaitu kawasan perumahan Green hills (8 ha), Griya permata regency (, Griya permata alam, Ngijo Regency dan The banna residance. Meskipun didominasi oleh kawasan permukiman, cluster C masih memiliki kawasan pertanian dan lahan kosong yang tersebar sekitar cluster C. Kawasan militer dengan luas 11 ha yang berdiri tahun 2008 masuk dalam cluster C.

Pada tahun awal 2000, cluster C didominasi lahan sawah dan permukinan penduduk, dimana kawasan militer dan perumahan belum berdiri. Permukiman penduduk yang berdiri masih berupa perkampungan penduduk yang masyarakatnya menggantungkan mata pencahariannya pada sektor pertanian.

Tabel 5. 4 Penggunaan Lahan Cluster C

No	Tahun	Lokasi	Luas (ha)	Penggunaaan Tanah Terbangun	Penggunaan Tanah Tanah Tak Terbangun
1	2020	Jalan Griya Permata Alam	147,80	- Permukiman - Perumahan The Banna Residance - Perumahan Griya Permata Alam - Perumahan Ngijo Regency - Perumahan Green Hills - Perumahan Permata Regency - Kawasan Militer - Perjas	- Lahan sawah - Tanah kosong
2	2000		147,80	- Permukiman - Perjas	- Lahan sawah - Tanah kosong

Sumber: hasil analisa 2020

D. Penggunaan Tanah Cluster D

Penggunaan tanah pada cluster D dengan luas 24,87 ha berupa kawasan lahan persawahan dan sebagian kawasan perumahan GPA hasil pengembangan dari cluster c. Berdasarkan hasil amatan kawasan persawahan pada cluster ini mulai dijual akibat pengembangan kawasan permukiman dari cluster C.

Penggunaan tanah cluster D tahun 2000 masih berupa kawasan pertanian sawah yang dikelola masyarakat yang berada di cluster C.

Tabel 5. 5 Penggunaan Lahan Cluster D

No	Tahun	Lokasi	Luas	Penggunaaan Tanah Terbangun	Penggunaan Tanah Tanah Tak Terbangun
1	2020	- Jalan Giok - Jalan Merah Dealima	24,87	Kawasan Permukiman	- Lahan sawah
2	2000		24,87	-	- Lahan sawah - Lahan Kosong

Sumber: hasil analisa 2020

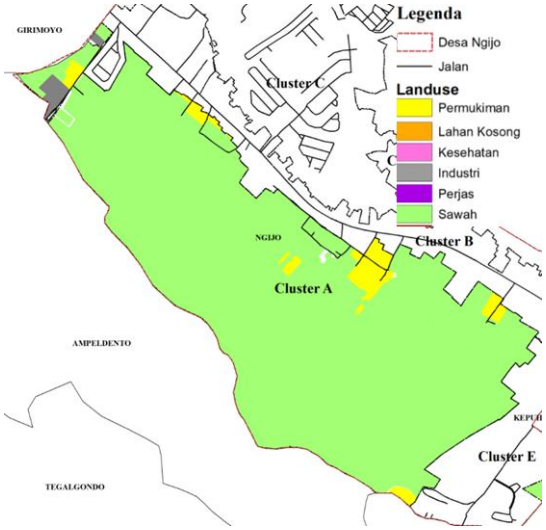
E. Penggunaan tanah Cluster E

Penggunaan tanah cluster E dengan luas 24,70 ha pada tahun sekarang 2020 dan tahun awal 2000 tidak jauh berubah yang didominasi kawasan pertanian sawah

dan permukiman dan lahan kosong yang mulai dikembangkan sebagai kawasan perumahan. Lokasinya berbatasan langsung dengan desa Kepoharjo dan berada di jalan Balai desa kepoharjo, yang dimana masyarakat sekitar menggantungkan mata pencahariannya pada sektor pertanian.

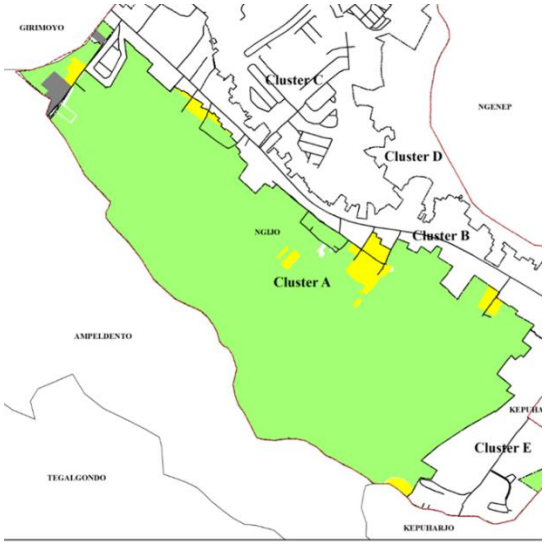
Tabel 5. 6 Penggunaan Lahan Cluster E

No	Tahun	Lokasi	Luas (ha)	Penggunaaan Tanah Terbangun	Penggunaan Tanah Tanah Tak Terbangun
1	2020	Jalan Balai Desa Kepoharjo	24,70	Kawasan Permukiman	- Lahan Kosong - Lahan Sawah
				Kawasan Permukiman	- Lahan Kosong - Lahan Sawah



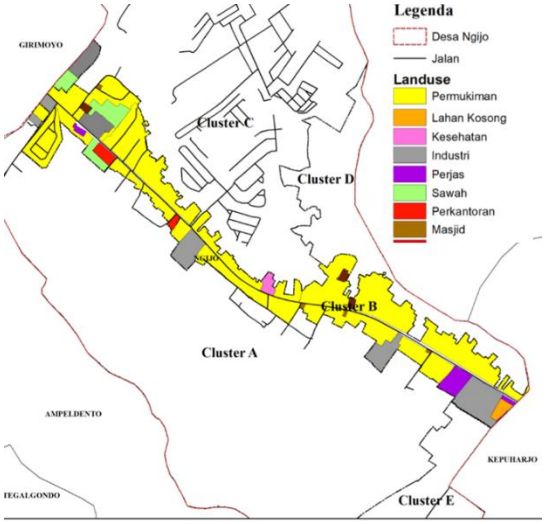
Sumber: ArcGis, 2020

Gambar 5. 1 Penggunaan Tanah Cluster A (2020)



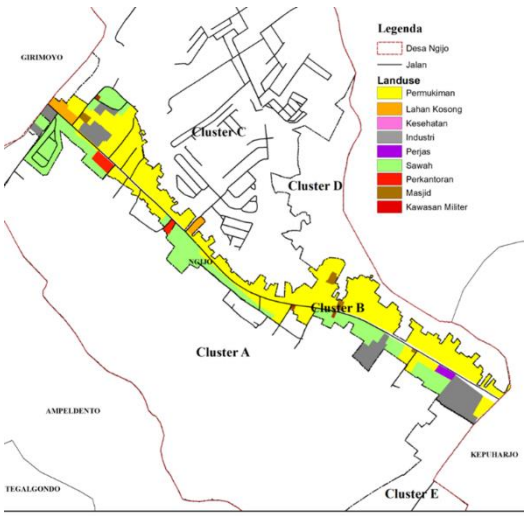
Sumber: ArcGis 2000

Gambar 5. 2 Penggunaan Lahan Cluster A (2000)



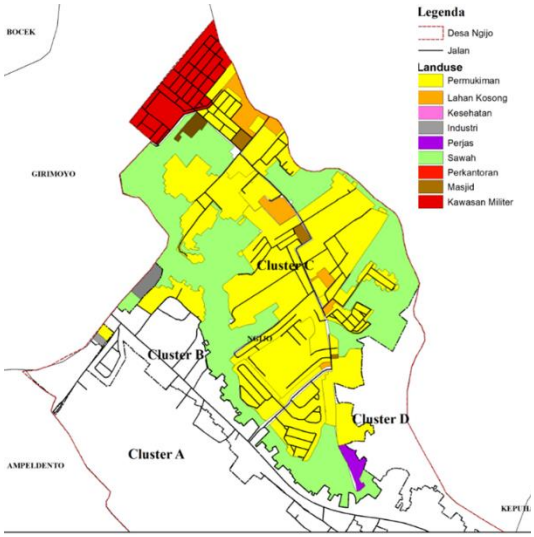
Sumber: ArcGis, 2015

Gambar 5. 3 Penggunaan Lahan Cluster B (2020)



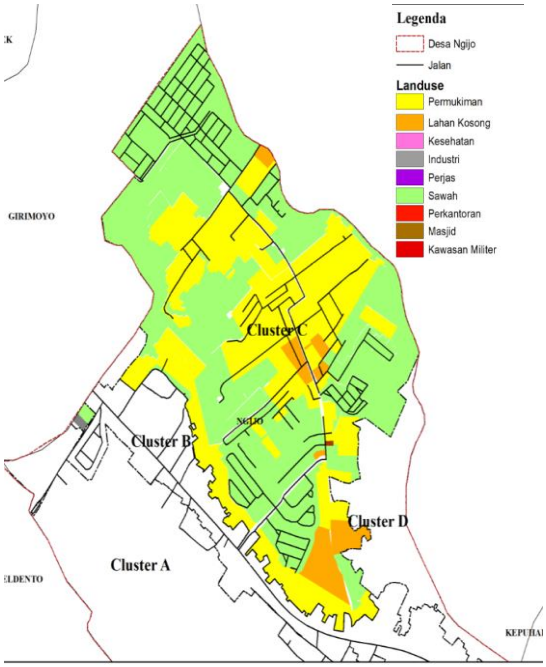
Sumber: ArcGis, 2015

Gambar 5. 4 Penggunaan Lahan Tahun Cluster B (2000)



Sumber: ArcGis, 2015

Gambar 5. 5 Penggunaan Tanah Cluster C Tahun (2020)



Sumber : ArcGis, 2015

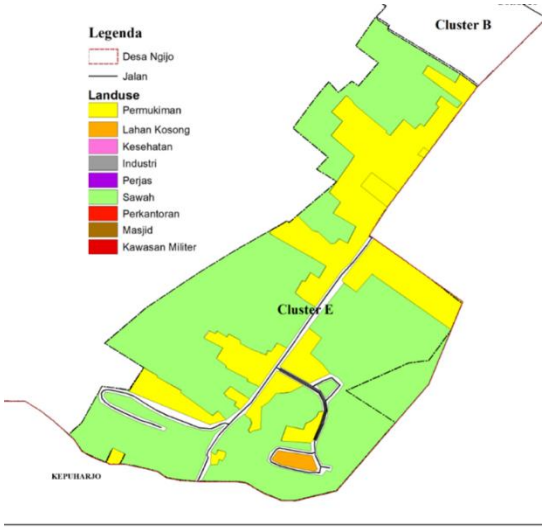
Gambar 5. 6 Penggunaan Lahan Cluster C (2000)

Sumber : ArcGis, 2015

Gambar 5. 7 Penggunaan Lahan Cluster D (2020)

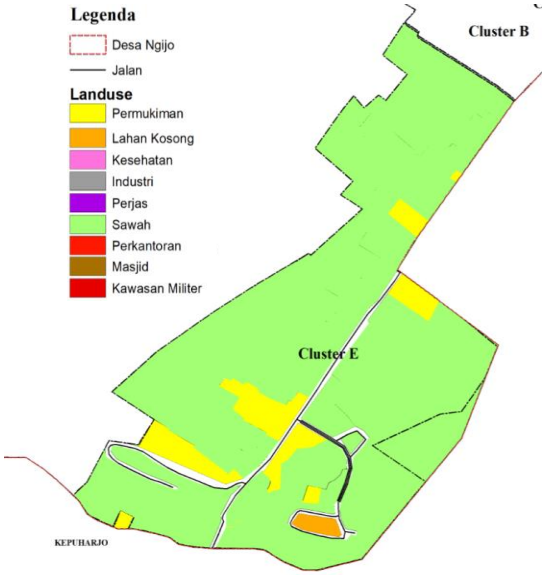
Sumber : ArcGis, 2015

Gambar 5. 8 Penggunaan Lahan Cluster D (2000)



Sumber : ArcGis, 2015

Gambar 5. 9 Penggunaan Lahan Cluster E (2020)



Sumber : ArcGis, 2015

Gambar 5. 10 Penggunaan Lahan Cluster E (2000)

3. Identifikasi Perubahan Harga Jual Tanah Sebelum dan Sesudah Adanya Perumahan di Desa Ngijo Kecamatan Karangploso

Dari hasil survey primer yang telah dilakukan, didapat perubahan harga jual dari masing-masing cluster yang telah dipetakan sesuai dengan harga pasaran di Desa Ngijo, yang telah dipetakan dari masing-masing cluster.

Tabel 5. 7 Perubahan Harga Tanah

No.	Lokasi	Harga tahun awal 2000 (Rp)	Harga Tahun Sekarang 2020 (Rp)
1	Cluster A	40.000 – 100.000 /m	500.000 – 1.000.000 / m
2	Cluster B	150.000 - 200.000 / m	2.000.000 – 6.000.000 / m
3	Cluster C	50.000 / m	1.000.000 – 2.000.000 / m
4	Cluster D	40.000 – 50.000 / m	500.000 – 1.000.000 / m
5	Cluster E	100.000 / m	1.000.000 – 2.000.000 / m

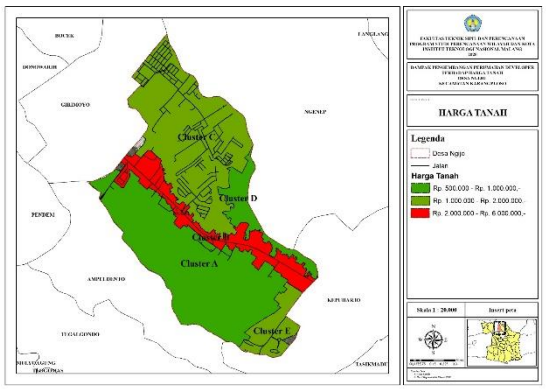
Sumber: Hasil analisa 2020

Dari data di atas diketahui harga jual tanah di cluster B yang paling tinggi, diikuti cluster C dan E, sedangkan pasaran harga jual tanah berada di cluster A dan D. Harga pasar jual tanah di desa Ngijo ada yang berbeda di masing-masing cluster, hal ini dipengaruhi oleh beberapa faktor. Berdasrkan variabel amatan diketahui perubahan harga jual tanah dipengaruhi oleh topografi, kedekatan dengan jarak fsilitas dan kelas jalan yang berada di masing – masing cluster.

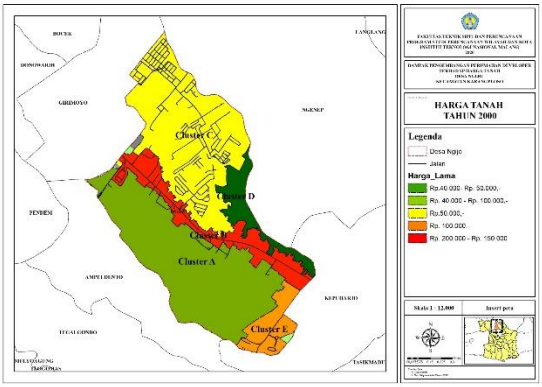
Tabel 5. 8 Kenaikan Harga Tanah

Cluster	Harga Sebelum	Sesudah	Kenaikan Harga
Cluster A	Rp. 40.000 - Rp. 100.000,-	Rp. 500.000 - Rp. 1.000.000,-	10 Kali Lipat
Cluster B	Rp. 200.000 – Rp. 150.000,-	Rp. 2.000.000 – Rp. 6.000.000,-	40 Kali Lipat
Cluster C	Rp.50.000,-	Rp. 1.000.000 - Rp. 2.000.000,-	40 Kali Lipat
Cluster D	Rp.40.000- Rp. 50.000,-	Rp. 500.000 - Rp. 1.000.000,-	20 Kali Lipat
Cluster E	Rp. 100.000,-	Rp.1.000.000 - Rp. 2.000.000-	20 Kali Lipat

Sumber: Hasil analisa 2020



Peta 5. 3 Harga Tanah di Desa Ngijo Tahun 2020



Peta 5. 4 Harga Jual Tanah di Desa Ngijo Tahun

4. Dampak Perkembangan Perumahan Terhadap Harga Jual tanah di Desa Ngijo Kecamatan Karangploso

Analisis dampak perkembangan perumahan terhadap harga jual tanah di Ngijo Kecamatan Karangploso diuraikan dengan analisa overlay yang dilakukan terhadap Cluster yang telah dibagi pada analisa sebelumnya. Pembagian cluster dilakukan dengan melihat hierarki jalan dan kondisi dan batas fisik lingkungan pada Desa Ngijo Kecamataan Karangploso sehingga kemungkinan pengaruh faktor lainnya terhadap kenaikan harga tanah akan terlihat dalam hasil overlay dengan dilakukan perbandingan. Data-data yang diperlukan untuk diinput dalam analisa overlay tersebut adalah :

1. Keberadaan Perumahan pada tiap Cluster

Tabel 5. 9 Keberadaan Rumah Pada Tiap Cluster

Cluster	Perumahan
Cluster A	Tidak Terdapat Perumahan
Cluster B	Green Palm
Cluster C	Green Hills, The Bana Residence, Ngijo Regency, Permata Regency dan Griya Permata Alam
Cluster D	Tidak Terdapat Perumahan
Cluster E	Tidak Terdapat Perumahan

Sumber: Hasil Analisa, 2020

2. Total Kenaikan Harga Tanah pada masing-masing Cluster.

Total kenaikan harga pada masing-masing cluster diperoleh dari kenaikan harga tanah sebelum dibangunnya perumahan dan harga tanah saat ini. Berdasarkan hasil perhitungan di bawah ini dapat diketahui bahwa harga tanah pada masing-masing cluster telah mengalami kenaikan dalam kurun waktu 20 tahun.

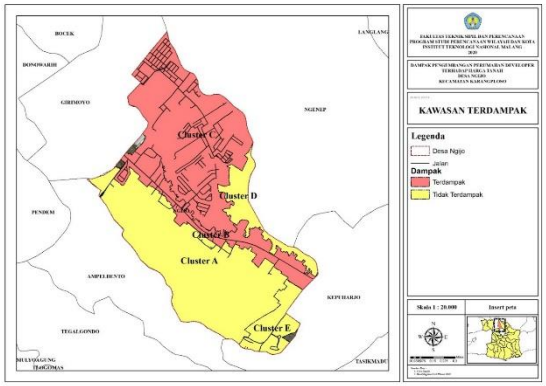
Tabel 5. 10 Besarnya Kenaikan Harga Tanah

Cluster	Harga Sebelum	Sesudah	Kenaikan Harga
Cluster A	Rp. 40.000 - Rp. 100.000,-	Rp. 500.000 - Rp. 1.000.000,-	10 Kali Lipat
Cluster B	Rp. 200.000 – Rp. 150.000,-	Rp. 2.000.000 – Rp. 6.000.000,-	40 Kali Lipat
Cluster C	Rp.50.000,-	Rp. 1.000.000 - Rp. 2.000.000,-	40 Kali Lipat
Cluster D	Rp.40.000- Rp. 50.000,-	Rp. 500.000 - Rp. 1.000.000,-	20 Kali Lipat
Cluster E	Rp. 100.000,-	Rp.1.000.000 - Rp. 2.000.000-	20 Kali Lipat

Sumber: Hasil Analisa, 2020

Kenaikan harga dibagi menjadi seberapa besar kenaikan yang dimiliki oleh tanah di masing-masing Cluster. Dilihat dari interval kenaikan harga maka untuk total kenaikan harga dimulai dari 10 sampai 20 kali lipat merupakan kenaikan harga yang tidak terlalu signifikan. Sedangkan untuk kenaikan harga dari 30 sampai 40 kali lipat masuk dalam kenaikan harga yang signifikan.

Berdasarkan kedua data tersebut di atas, hasil overlay yang dihadirkan dalam peta kemudian menunjukkan seberapa berpengaruhnya perkembangan perumahan terhadap harga tanah. Peta hasil overlay dapat dilihat pada **Peta 5.5 Kawasan Terdampak**, dimana Cluster B dan Cluster C merupakan Cluster dengan harga tanah yang dipengaruhi oleh keberadaan perumahan. Jika dilihat dari kelas jalan serta kondisi fisik wilayah, Cluster B dan C memiliki kelas jalan serta kondisi fisik wilayah yang berbeda. Cluster B berada pada kelas Jalan Kolektor Primer sedangkan Cluster C berada pada kelas Jalan Lokal Sekunder namun keduanya memiliki kenaikan harga tanah sebesar 40 kali lipat.



Peta 5. 5 Kawasan Terdampak

KESIMPULAN

Hasil dari survey dan observasi kemudian berdasarkan metode deskriptif, dapat disimpulkan telah terjadi perubahan penggunaan lahan di Desa Ngijo di masing-masing cluster. Telihat dari hasil analisa dimana penggunaan lahan terhadap sektor pertanian mengalami penyusutan 54% dan lahan kosong sebesar 38,86% sedangkan pada lahan kosong sedangkan penggunaan lahan pada sektor lainnya mengalami peningkatan seperti kawasan permukiman 0,35%, kawasan perjas 710,00 %, perkantoran 157,89 %, kawasan pendidikan +97,83%.

Berdasarkan hasil survei dan observasi perubahan harga jual tanah di desa Ngijo terjadi kenaikan harga jual lahan di masing-masing cluster. Kenaikan lahan tertinngi pada cluster B dan C yang mencapai 4 kali lipat, cluster D dan E mengalamai kenaikan 20 kali lipat, sedangkan cluster A kenaikan harga lahan 10 kali lipat. Berdasarkan variabel kenaikan harga lahan juga dipengaruhi oleh faktor lainnya yaitu topografi, kelas jalan dan sebaran fasilitas dari masing-masing cluster.

Berdasarkan data persebaran perumahan dan kenaikan harga tanah dari masing-masing cluster, peneliti melakukan proses overlay menggunakan arcGis dan disimpulkan bahwa kenaikan harga tanah yang dipengaruhi oleh perkembangan perumahan hanya terjadi di cluster A C dan B dengan luas wilayah terdampak 196,4 ha.

REKOMENDASI

Syarat dan rekomendasi yang dapat diberikan dari hasil penelitian yang dilakukan mengenai Dampak Perkembangan Perumahan Terhadap Harga Jual Tanah di Desa Ngijo Kecamatan Karangploso, yaitu:

1. **Pemerintah**
   Peninjauan kembali mengenai faktor – faktor yang mempengaruhi harga jual lahan dalam penentuan harga jual tanah di masing-masing wilaya, demi mewujudkantujuan pembangunan yang nyaman, terencana, dan memberikan kesan penggunaan tanah yang berwawasan lingkungan, tepat guna, dan hasil guna.

2. **Penelitian selanjutnya**

   Setelah melakukan penelitian tentang Dampak Perkembangan Perumahan Terhadap Harga Jual Tanah di Desa Ngijo, maka diharapkan calon peneliti selanjutnya untuk mempertimbangkan penelitian tentang "Penentuan Faktor yang Mempengaruhi Perubahan Harga Lahan".

DAFTAR PUSTAKA

Amila. 1996. "Analisis Spasial Kota Klaten Telaah Perkembangan Kawasan Permukiman". *Tesis.* Yogyakarta : Bogdan, Robert Dan Taylor, Pengantar Metode Penelitian Kualitatif, Terjemahan Oleh Arief Rurchan, (Surabaya : Usaha Nasional, 1992).

Burhan Bungin. 2008. Sosiologi Komunikasi. Jakarta: Kencana Prenada

Catanese, Anthony J Dan James C Snyder. 1988. Perencanaan Kota. Jakarta : Penerbit Erlangga

Damayanti, Azizah Pika Dkk. 2019. Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Perkembangan Permukiman Di Wilayah Pesisir Kabupaten Purworejo,Jurnal Pembangunan Wilayah Dan Perencanaan Partisipatif, Issn: 1858-4837 E-Issn: 2598-019x Volume 14, Nomor 2

Darin-Drabkin, Haim. 1977. Land Policy And Urban Growth. Oxford : Pergamon Press Ltd.

Direktorat Pengembangan Permukiman Dan Direktorat Jendral Cipta Karya Kementrian Pu, 2014. Panduan Penyusunan Strategi Pembangunan Permukiman Dan Infrastruktur Perkotaan (Sppp) Dan Rencana Pembangunan Kawasan Permukiman Prioritas (Rpkpp). Jakarta: Kementrian Pu.

Fahirah, Dkk. 2010. Identifikasi Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Jual Lahan Dan Bangunan Pada Perumahan Tipe Sederhana, Jurnal Smartek, Vol. 8 No. 4, Nopember 2010: 251 – 269.

FAO And UNEP Food And Agriculture Organization Of The United Nations And United Nations Environment Programme. 1999. The Future Of Our Land Facing The Challenge. Fao And Unep, Rome, Italy..

Grimes, Arthur Dan Yun Liang. 2008. Spatial Determinants Of Land Prices : Does Auckland's Metropoilitan Urban Limit Have An Effect?. Journal Of Springer : Appl. Spatial Analysis (2009) 2:23-45i.

Ilhami. 1990. Strategi Pembangunan Perkotaan Di Indonesia. Surabaya : Penerbit Usaha Nasional.

Jacob Vredenbregt. 1979. Metode Dan Teknik Penelitian Dalam Masyarakat. Jakarta: Gramedia

Kasifah., 2017. Dasar-Dasar Ilmu Tanah. Materi Kuliah. Universitas Muhamadiyah Makasar.

Lexy J. Moleong. 2005. Metodologi Penelitian Kualitatif. Bandung: Remaja Rosdakarya

Madjid, A., 2009.Dasar-Dasar Ilmu Tanah. Bahan Ajar Online. Fakultas Pertanian Unsri & Program Studi Ilmu Tanaman, Program Magister (S2), Program Pascasarjana, Universitas Sriwijaya.

Marihot P. Siahaan,2003, Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan, Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Moh. Nazir. 1988. Metode Penelitian (Jakarta: Ghalia Indonesia)

Mus'af Ak, Dkk. 2019. Kondisi Kimia Tanah Pada Dua Level Ketinggian Tempat Di Kawasan Taman Nasional Lore Lindu Sulawesi Tengah, Jurnal Warta Rimba Volume 7. Nomor 4. E-Issn : 2579-6287

Notohadiprawiro, T., Soekodarmodjo, S.Dan Sukana, E. 2006. Pengelolaan Kesuburan Tanah Dan Peningkatan Efisiensi Pemupukan. Yogyakarta: Universitas Gadjah Mada. 01-19hal.

Pratama, M Arszandi, Dkk. 2015. Menata Kota Melalui Rencana Detai Tata Ruang (Rdtr), Yogyakarta. Andi

Rahayu, Dkk. 2015. Tanah Gambut Melalui Uji Triaksial Consolidated Undrained Dan Unconsolidated Undrained. Jurnal Teoretis Dan Terapan

Bidang Rekayasa Sipil, Vol. 22 No. 3 Desember 2015, Issn 0853-2982

Rynjani, Gemala Pritha Ryzki Dan Ragil Haryanto, 2015. Kajian Harga Tanah Dan Penggunaan Lahan Di Kawasan Perdagangan Dan Jasa Kelurahan Lamper Kidul, Kota Semarang. Jurnal Teknik Pwk; Vol. 4; No. 3; 2015; Hal. 417-427 | 417

Sadana, Agus. 2014. "Perencanaan Kawasan Permukiman". Graha Ilmu. Yogyakarta

Sadyohutomo, Mulyono. 2008. Manajemen Kota Dan Wilayah Realita Dan Tantangan. Jakarta: Bumi Aksara.

Silas Johan, 1990. Pengembangan Permukiman Bertumpu Pada Masyarakat. Bandung : Gunadarma

Sugiyono. 2004. Metode Penelitian. Bandung: Alfabeta.

Suharyadi. (2001). Penginderaan Jauh Untuk Studi Kota. Yogyakarta: Fakultas Geografi, Universitas Gadjah Mada.

Sujarto, D. 1985. *Konsolidasi Lahan Perkotaan Sebagai Suatu Model Pengelolaan Lahan*. Bandung : Jurusan Teknik Planologi

Sujarto. 1985. Beberapa Pengertian Perencanaan Fisik. Bharatara Karya Aksara, Jakarta

Sukmawati, Annisa Mu'awanah Dan Nany Yuliastuti, 2014. Efektivitas Pemanfaatan Fasilitas Sosial Di Perumahan Bukit Kencana Jaya Semarang, Jurnal Teknik Pwk; Vol. 3 ; No. 3 ; 2014; Hal. 371-382 371.

Suparno Sastra M Dan Endy Marlina. 2006. Perencanaan & Pengembangan Perumahan. Yogyakarta: Andi.

Susilowati, Indriana Dyah. 2010. Analisa Karakteristik Curah Hujan Dan Kurva Intensitas Durasi Frekuensi (Idf) Di Provinsi Lampung. Jurnal Rekayasa. Vol 14 (1).

Sutanto. 1995. Penginderaan Jauh Dasar Jilid Ii. Yogyakarta : Gadjah Mada University Press.

Yeates, Maurice Dan Barry Garner. 1980. The North American City. Third Edition. San Fransisco: Harper & Row Publishers.

Yudohusodo, Siswono, 1991, Rumah Untuk Seluruh Rakyat, Inkoppol, Jakarta.

Yunus, Hadi Sabari. 1987. *Geografi Permukiman Dan Beberapa Permasalahan Permukiman Di Indonesia*. Yogyakarta : Fakultas Geografi Universitas Gadjah Mada

Yunus, Hadi Sabari. 2000. Struktur Tata Ruang Kota. Jakarta: Pustaka Pelajar

Pedoman, Peraturan Perundang-Undangan :

Pedoman Perencanaan Lingkungan Perumahan. Jakarta: Yayasan Badan Penerbit Pekerjaan Umum.

Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004, Tentang Penatagunaan Tanah

Permendagri Nomor 9 Tahun 2009 Tentang Pedoman Penyerahan Prasarana Sarana Dan Utilitas Perumahan Dan Permukiman Di Daerah

Undang-Undang No.1, 2011. Perumahan Dan Permukiman. Jakarta.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan Dan Pemukiman