

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Perkembangan pusat kota mendorong terjadinya perkembangan di daerah pinggiran atau suburban, daerah pinggiran kota tersebut merupakan perbatasan kota yang berkembang sebagai dampak tidak terpenuhinya kebutuhan lahan permukiman di daerah pusat kota. Beban pertumbuhan yang ditampung pada wilayah pinggiran dan perbatasan perkotaan diakibatkan dari perubahan penggunaan lahan pada pusat kota, yang mendesak masyarakat di perkotaan mencari tempat tinggal di bagian pinggiran perkotaan (Sadana, 2014). Akibat dari terjadinya perkembangan di daerah pinggiran, maka menimbulkan ledakan jumlah penduduk yang semakin meningkat dan berbanding lurus dengan keinginan untuk memiliki hunian 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”. Penyediaan fasilitas perumahan dilaksanakan oleh kedua belah pihak, pemerintah dan swasta. Untuk mendirikan usaha perumahan dengan menawarkan jenis dan tipe. Untuk Membuat sebuah perencanaan perumahan yang betul-betul dapat menjawab tuntutan pembangunan perumahan, maka perlu dipertimbangkan secara matang aspek-aspek perencanaannya, karena perumahan tidak hanya berfungsi sebagai tempat tinggal, namun juga untuk melayani berbagai kebutuhan manusia, menyediakan lokasi yang menentukan jarak relatif tertentu pada seorang (Catanese 1988: 391), namun keberadaan perumahan ini tidak ditunjang dengan adanya pasar tanah yang transparan. Akibatnya, calon konsumen banyak yang tidak mengetahui informan yang dapat menjadi acuan dalam menilai bangunan dan lahan di area kompleks perumahan sekitar. Semakin meningkatnya populasi penduduk dan makin berkembangnya kawasan perumahan developer di daerah suburban, akan memberikan dampak pada nilai lahan di sekitar kawasan tersebut. Hal ini terjadi karena tanah sebagai salah satu sumber daya akan mendorong manusia dalam setiap sisi kehidupannya untuk bersepsi dan berperilaku secara unik terhadap tanah atau bidang tanah tersebut.

Properti bertujuan untuk memberi informasi nilai jual beli, untuk pengajuan pinjaman/kredit, pemberian ganti rugi, pajak dan kepentingan lainnya dan tentunya sangat penting dan dibutuhkan oleh masyarakat. Maka dari itu diperlukan informan yang terjamin kebenarannya, sesuai dengan kondisi di lapangan. Masyarakat kita melihat nilai dari harga tanah adalah sesuatu yang sensitif di setiap kalangan. Dalam kehidupan sehari-hari nilai tanah adalah sesuatu yang penting. Dalam penataan ruang wilayah pada suatu daerah pemanfaatannya harus benar-benar sesuai pemanfaatannya agar bisa lebih maksimal untuk masyarakat. Akibat bertambah lajunya kebutuhan dan pertumbuhan manusia juga berimbas pada perkembangan dan penggunaan tanah untuk kegiatan manusia. Sehingga menyebabkan terjadinya perubahan tata guna lahan dan meningkatnya nilai dari tanah tersebut (Silvandie et al, 2015).

Bagi manusia salah satu kebutuhan hidupnya adalah tanah dan bangunan yang memiliki nilai yang sangat berarti sebagai benda. Terdapat 5 ciri yang disingkat menjadi DUST + V Terdapat lima ciri tanah dan bangunan bagi manusia yang biasa disingkat sebagai DUST+V (Marihot P. Siahaan 2003). Ciri-ciri tersebut dilihat dari tanah dan bangunan yang memiliki permintaan (demand), bagi pemiliknya tanah dan bangunan mempunyai kegunaan (utility), kelangkaan yang terjadi pada tanah dan bangunan (scarcity), dialihkan atau dengan mudahnya dipindahtanggankan sebuah tanah dan bangunan (transferability), serta dengan uang tanah dan properti dapat diukur atau dinilai (Valuable). Berikutnya Agus Prawoto (2003:3) berpendapat tanah bersifat unik untuk setiap persilnya, dimana unsur-unsurnya itu sendiri tidak dapat dipindahkan ke suatu tempat ke tempat lainnya yang tambah baik mengatakan bahwa setiap persil dari tanah itu bersifat unik di lokasinya serta komposisinya, tidak bisa dipindahkan ke lokasi lain yang lebih baik. Dengan adanya alasan diatas sangat berpengaruh terhadap sejauh mana tanah memenuhi kebutuhan itu sendiri. Memaknai ketersediaan tanah bagi seseorang terdapat pandangan yang berbeda pada sebidang tanah itu sendiri (dengan kata lain perbedaan kepentingan). Dengan adanya kepentingan berakibat pada kelangkaan yang terus naik lebih tinggi dari ketercukupan tanah itu sendiri. Kondisi tersebut menunjang pertambahan nilai tanah yang tidak terkontrol. Akibatnya pertumbuhan nilai tanah yang terus meningkat berpengaruh pada ketidaklancaran pada proses pembangunan apalagi pemabangunan yang memanfaatkan tanah itu sendiri.

Harga tanah pada wilayah perkotaan dan yang mendekati wilayah perkotaan mengalami kenaikan yang drastis yang mengakibatkan harga tanah di wilayah perkotaan dan yang mendekati wilayah perkotaan tinggi. Tetapi bergesernya permintaan tanah ke daerah suburban diikuti juga dengan kenaikan harga lahan, hal ini dikarenakan para pengembang masuk membeli tanah untuk kebutuhan perumahan memang harga tanah masih

rendah, tetapi kemudian pengembang melakukan pengembangan lahan dan perbaikan fasilitas umum sehingga mendorong harga menjadi naik, tentu saja ini menguntungkan para pengembang dan spekulan tanah.

Indonesia pada dasarnya adalah negara yang memiliki area yang sangat luas beserta seluruh sumber daya alami yang berada di dalamnya, termasuk juga tanah. Dengan wilayah dan tanah yang sedemikian luas, seharusnya Indonesia sudah mampu dikelompokkan termasuk bangsa yang makmur. Namun kenyataan di lapangan tidak demikian, kita masih belum mampu memaknai fungsi tanah secara maksimal untuk kemakmuran rakyat, menciptakan keadilan sosial, menciptakan harmoni dan lain-lain. Adanya Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) merupakan informasi nilai pasar tanah yang bertujuan sebagai referensi dari nilai dan tanah itu sendiri, namun secara langsung belum mampu memenuhi kebutuhan masyarakat. Terdapat dua penyebab nilai tanah di suatu wilayah yaitu: factor ekstern dan factor intern. Faktor intern dari dalam yang dapat mempengaruhi nilai tanah diantaranya adalah kemiringan tanah itu sendiri, dasar dari tanah yang menjadi sifatnya, juga rancangan 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 al (2016).

Perkembangan Malang yang merupakan kawasan pendidikan, industri dan pariwisata telah menyebabkan pertumbuhan kota dan peningkatan jumlah penduduk. Hal tersebut berdampak pada kebutuhan ruang untuk beraktivitas yang semakin besar sehingga menyebabkan lahan menjadi sangat sulit didapat dan harganya menjadi meningkat. Pada akhirnya pertumbuhan kota mulai bergerak menjauh dari pusat kota dengan menyebar ke wilayah pinggiran, sedangkan Kabupaten Malang yang terletak berbatasan langsung dengan Kota Malang di pengaruhi sangat besar dari pergerakan pertumbuhan kota Malang sehingga kebutuhan akan lahan dan hunian sangat tinggi.

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 kondisi-kondisi seperti bagaimana yang mengakibatkan perubahan harga lahan di Desa Ngijo.

1.2 Rumusan Masalah

Akibat dari perkembangan Kota Malang yang mengarah ke area pinggiran, membuat kawasan Desa Ngijo terkena dampaknya, kehadiran kawasan perumahan developer yang menghadirkan berbagai tipe hunian akan semakin menarik minat masyarakat. Hal ini tentu akan berpengaruh pada harga tanah pada daerah kawasan Desa Ngijo, akibat dari telah berdirinya Kawasan Perumahan Developer.

Perubahan populasi akibat dari adanya kawasan baru perumahan developer di Desa Ngijo Kecamatan Karangploso tentu akan meningkatkan permintaan terhadap tanah, yang berakibat pada naiknya nilai lahan di sekitar kawasan Desa Ngijo.

Berdasarkan permasalahan diatas maka untuk melihat dampak dari pembangunan perumahan developer terhadap harga tanah di tanah di Desa Ngijo, Kecamatan Karangploso, diperlukan beberapa pertanyaan penelitian (research question) yang akan dijawab dalam penelitian ini, yaitu:

1. Sejauh mana dampak dari pembangunan perumahan developer terhadap harga tanah di Desa Ngijo, Kecamatan Karangploso, Kabupaten Malang ?
2. Seberapa besar pengaruh populasi penduduk terhadap harga tanah di Desa Ngijo, Kecamatan Karang Ploso, Kabupaten Malang ?

1.3 Tujuan dan Sasaran

Hal yang penting adalah tujuan dan sasaran tentunya perlu dibahas dalam penelitian . Tujuan ialah hal yang akan dicapai dalam penelitian, dan untuk mewujudkan tujuan penelitian ini didukung oleh beberapa sasaran penelitian yang dikaji. Berdasarkan rumusan masalah, permasalahan yang diangkat dalam studi, maka tujuan dan sasaran yang ingin dicapai sebagai berikut:

1.3.1 Tujuan

Tujuan yang ingin dicapai dari penelitian ini adalah, untuk mengetahui dampak dari pengembangan perumahan developer terhadap harga tanah di Desa Ngijo, Kecamatan Karangploso, Kabupaten Malang.

1.3.2 Sasaran

Untuk Menjawab tujuan yang ingin dicapai dari penelitian ini, maka didukung sasaran penelitian yang harus dikaji, yakni sebagai berikut:

1. Identifikasi perubahan penggunaan lahan kawasan perumahan di Desa Ngijo Kecamatan Karangploso

2. Identifikasi perbandingan harga tanah sebelum dan sesudah adanya perumahan developer di Desa Ngijo Kecamatan Karangploso.
3. Merumuskan dampak pengembangan perumahan terhadap harga tanah di Desa Ngijo Kecamatan Karangploso

1.4 Ruang Lingkup

Penelitian ini terdapat dua ruang lingkup penelitian yang akan dibahas yaitu ruang lingkup lokasi dan ruang lingkup materi. Ruang lingkup lokasi digunakan untuk membatasi ruang kerja dalam suatu lokasi, sehingga pekerjaannya lebih difokuskan pada lingkup-lingkup tertentu dan tidak menyimpang dari alur pekerjaan dan lingkup materi teori yang digunakan untuk mencapai sasaran dalam suatu penelitian.

1.4.1 Ruang Lingkup Lokasi

Pada penelitian ini Lokasinya dilihat berdasarkan beberapa alasan dan pertimbangan, yang dilihat dari kesamaan masalah dengan karakteristik lokasi tersebut.

Ruang lingkup lokasi penelitian berada Desa Ngijo Kecamatan Karangploso yang secara administratif masuk dalam wilayah Kabupaten Malang, dengan luas wilayah mencapai +406,802 km². Berikut ini batas wilayah Desa Ngijo:

- Sebelah Utara : Berbatasan dengan Desa Ngenep
- Sebelah Barat : Berbatasan dengan Desa Grimoyo
- Sebelah Selatan : Berbatasan dengan Desa Ampeldento
- Sebelah Timur : Berbatasan dengan Desa Kepuharjo

1.4.2 Ruang Lingkup Materi

Dalam penyusunan studi ini, penulis membatasi materi sesuai dengan tujuan dan sasaran yang telah di jabarkan sebelumnya. Pembatasan materi ini bertujuan untuk menjadikan penulisan penelitian ini memiliki muatan yang substansinya lebih dapat di jelaskan secara baik dan tidak menjadikan penulisan penelitian ini menjadi luas terhadap materi lain. Maka dari itu penulis membatasi materi dengan menitik beratkan pada pembahasan tentang perkembangan perumahan developer di Desa Ngijo yang berpengaruh pada perubahan nilai jual harga lahan di Desa Ngijo.

1.5 Keluaran yang Diharapkan

Keluaran dan manfaat penelitian merupakan suatu hal yang diharapkan dan bisa menjadi manfaat dari penelitian yang dilakukan. Suatu hasil dari penelitian merupakan keluaran itu sendiri, sedangkan manfaat adalah manfaat yang bisa didapat dari penelitian baik untuk penulis yang melakukan penelitian, maupun kepada masyarakat luas.

1.5.1 Keluaran Penelitian

Keluaran yang diharapkan dari penelitian ini dimana seperti yang sudah dijelaskan pada sub bab sebelumnya

1. Mengidentifikasi perbandingan harga tanah sebelum dan sesudah adanya pengembangan perumahan devoloper di desa Ngijo Kecamatan Krangpoloso
2. Mengidentifikasi perkembangan perumahan devoloper terhadap kawasan sekitarnya di desa Ngijo Kecamatan Krangpoloso
3. Merumuskan dampak dan pengembangan perumahan devoloper terhadap harga tanah di desa Ngijo Kecamatan Krangpoloso

1.5.2 Manfaat Penelitian

Dalam penelitian ini terdapat dua manfaat yang praktis dan akademis. Dibawah ini dapat dilihat penjelasan secara mendalam manfaat dari penelitian ini.

1.5.2.1 Manfaat Praktis

Penelitian ini memiliki fungsi untuk melihat akibat dari pengembangan perumahan devoloper terhadap harga tanah di desa Ngijo Kecamatan Krangpoloso.

1.5.2.2 Manfaat Akademis

Manfaat akademis merupakan manfaat dari penelitian yang dilakkan untuk pihak akademis baik yang melalukan penelitian pada saat ini, maupun yang akan melakukan penelitian lanjutan terkait masalah yang berkaitan dengan topik yang dibahas dalam penelitian ini. Adapun manfaat akademis dari penelitian ini antara lain sebagai berikut:

- a. Peneliti bisa mengetahui dampak dan masalah yang timbul akibat dari perkembangan perumahan devoloper terhadap harga tanah,

- sehingga perubahan harga lahan menyebabkan permasalahan yang kompleks dan kondisi masyarakat sekitarnya.
- b. Peneliti bisa memahami serta mengaplikasikan metode dan pendekatan yang bisa diterapkan untuk proses penelitian ini.

1.6 Sistematika Pembahasan

Sistematika Penulisan Adapun sistematika pembahasan paper ini akan dirinci dalam bab bab sebagai berikut;

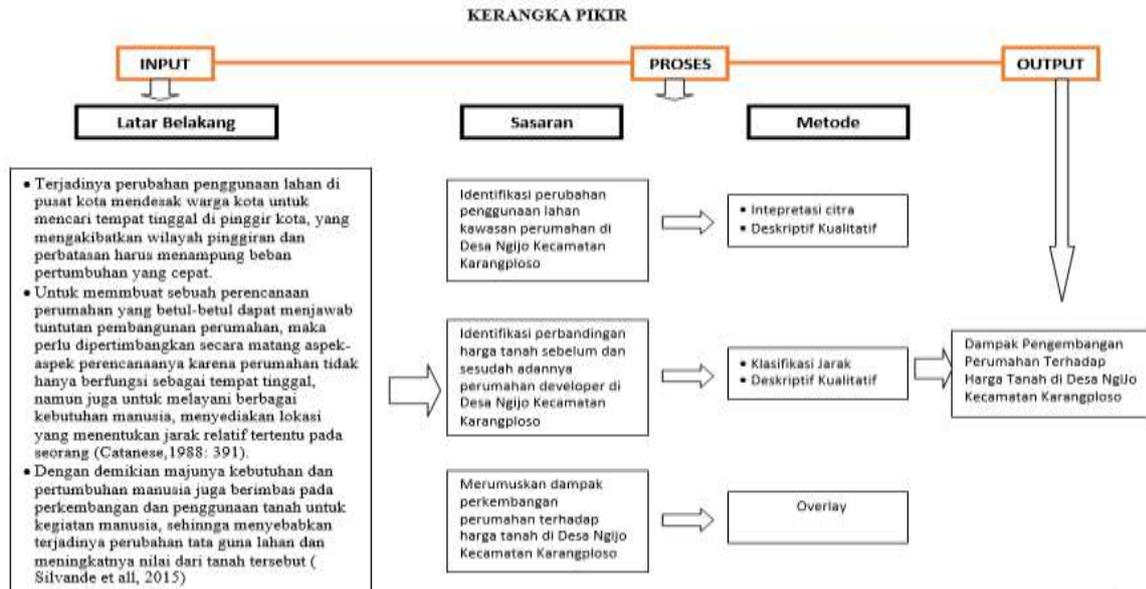
BAB I Pendahuluan Pendahuluan membahas mengenai latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan sasaran yang akan dicapai dalam penelitian ini, manfaat penelitian, ruang lingkup yang meliputi lingkup wilayah/ lokasi studi dan lingkup materi serta sistematika penulisan laporan ini.

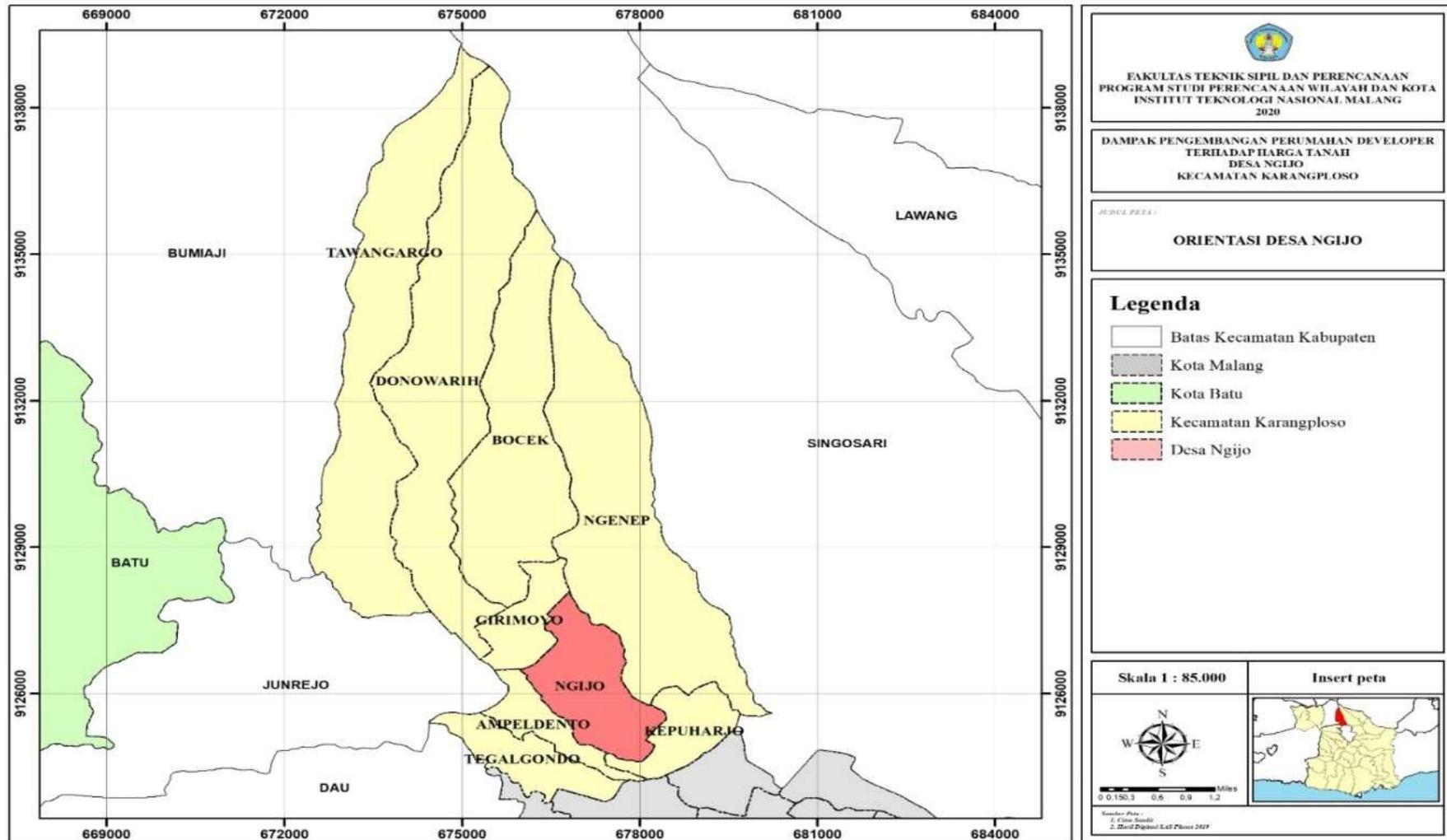
BAB II Keluaran dan Manfaat Keluaran dan manfaat penelitian adalah sesuatu hal yang diharapkan dan bisa menjadi manfaat dari penelitian yang dilakukan. Keluaran merupakan suatu hasil dari penelitian, sedangkan manfaat adalah kegunaan yang mampu didapat dari penelitian baik untuk penulis yang melakukan penelitian, maupun kepada masyarakat luas.

BAB III Tinjauan Pustaka 11 Dalam bab tinjauan pustaka akan di bahas teori teori yang di tinjau untuk mendukung penelitian ini.

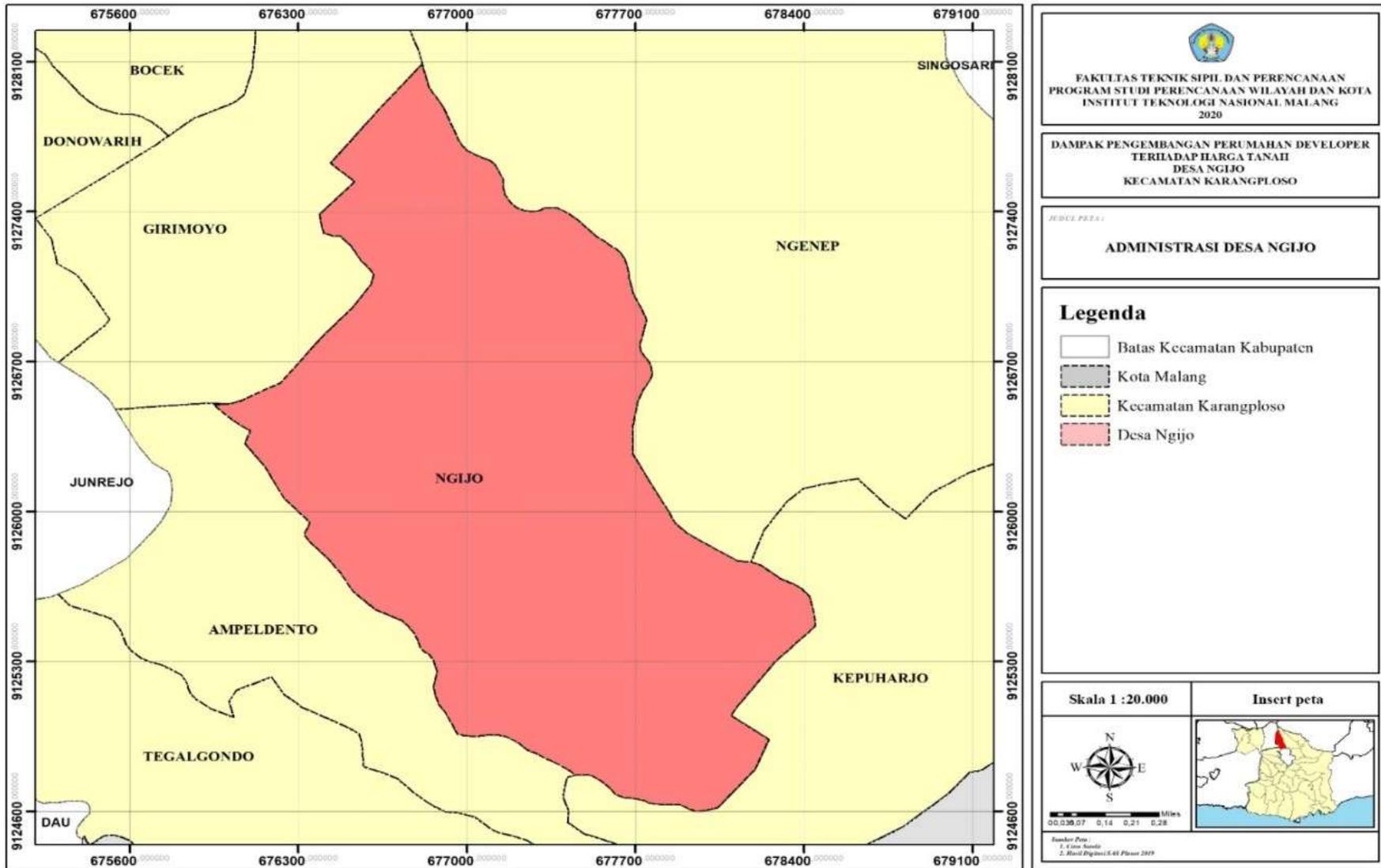
Bab IV Metodologi Dalam Bab ini akan dibahas mengenai metode metode yang digunakan dalam penelitian ini.

Bagan 1.1 Kerangka Pikir

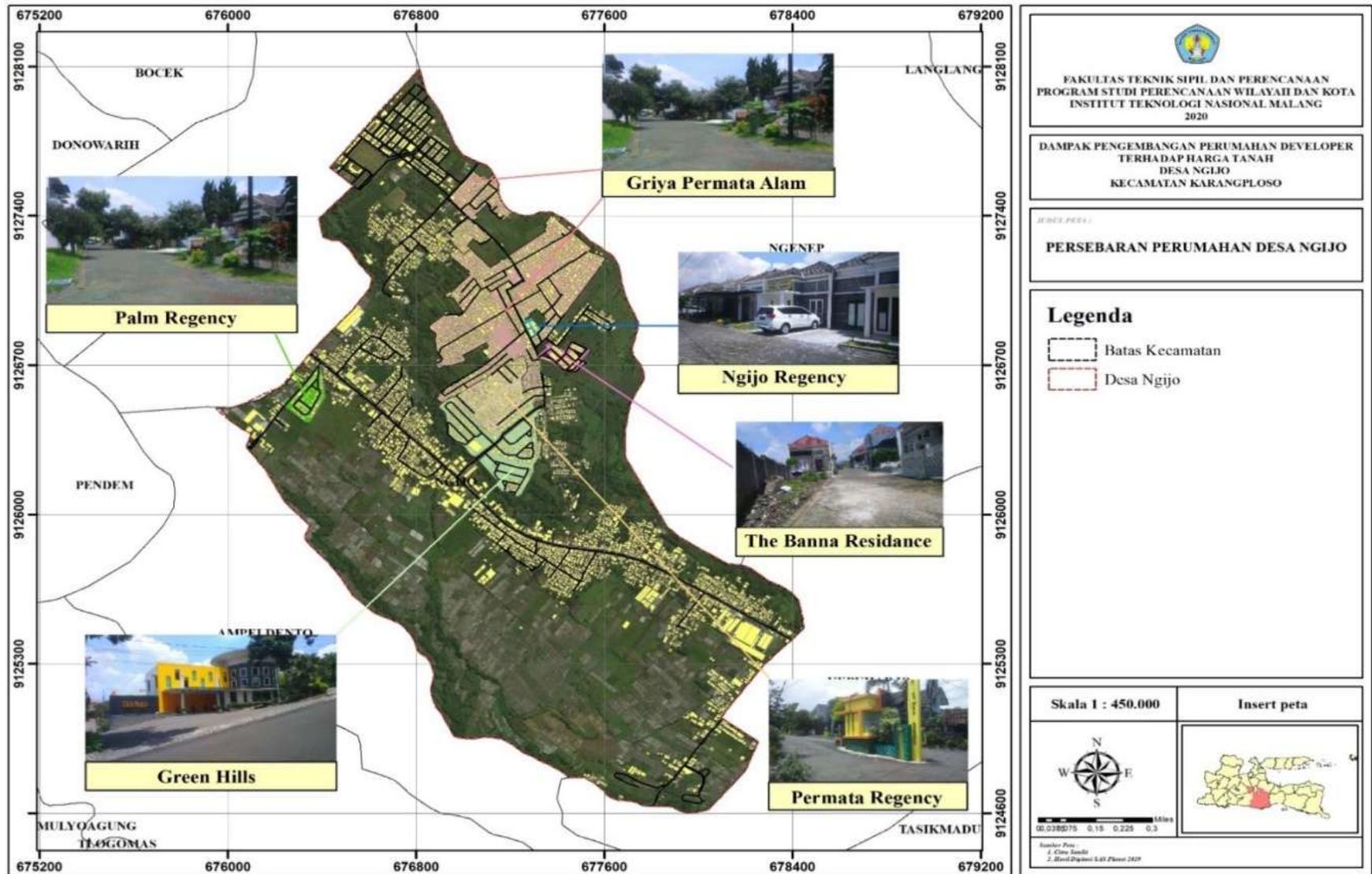




Peta 1. 1 Orientasi Desa Ngijo



Peta 1. 2 Batas Administrasi Desa Ngijo



Peta 1. 3 Persebaran Perumahan Di Desa Ngijo