

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Tingginya laju pertumbuhan penduduk yang dialami oleh suatu daerah khususnya daerah perkotaan seperti Kota Bandung menyebabkan kebutuhan tempat tinggal menjadi semakin meningkat, menurut Auslan (1986,hlm.12) faktor penyebab laju pertumbuhan penduduk kota dapat digolongkan menjadi dua. Pertama, laju pertumbuhan alami yang terjadi di antara penduduk setempat, kedua yaitu perpindahan penduduk dari desa hal ini terjadi karena titik berat konsentrasi penanaman modal perdagangan dan industri ada di kota-kota besar. Dari kedua faktor tersebut laju pertumbuhan penduduk alami lebih sering terjadi daripada perpindahan penduduk dari daerah pedesaan.

Dalam penelitian yang dilakukan oleh Manning dan Effendi (1985,hlm.18) menjelaskan salah satu penyebab tingginya laju pertumbuhan penduduk yaitu sebagian besar pria dan wanita yang berumur 20-an merupakan kelompok umur yang paling aktif untuk membentuk rumah tangga baru, sehingga berdiamnya kelompok ini di Kota Bandung berdampak kepada peningkatan pertumbuhan penduduk secara alami.

Taft dan Robins dalam Jayadinata (1986,hlm.114) mengemukakan lima hal alasan migrasi yang bersifat ekonomi ke daerah perkotaan, yaitu:

- 1) Untuk menghindari diri dari kemiskinan.
- 2) Berusaha untuk mempertahankan standar hidupnya dan jika mungkin meningkatkannya.
- 3) Tidak puas karena pendapatannya menurun,jika dibandingkan dengan orang-orang lain.
- 4) Walau pun di tempat asalnya seseorang dapat memenuhi kebutuhan pokok, tetapi ia tertarik oleh kesenangan material di tempat lain.
- 5) Dorongan bagi bermigrasi yang bersifat ekonomi yang kuat (terjadi di beberapa wilayah,dimana kekayaan kebendaan dihargai secara positif).

Alasan yang dikemukakan oleh Taft dan Robins tersebut berdampak kepada banyak masyarakat yang datang ke kota tetapi tidak diikuti oleh kemampuan dan

keahlian yang dimiliki sehingga menyebabkan masyarakat berpenghasilan rendah dan tidak dapat bersaing di daerah Pusat Kota.

Besarnya jumlah peningkatan penduduk di Kota Bandung yang terus terjadi tidak berbanding lurus dengan ketersediaan lahan khususnya untuk tempat tinggal. Karena lahan yang ada di Kota Bandung lebih banyak difungsikan untuk kegiatan Perekonomian, Pendidikan dan Pemerintahan sehingga banyak lahan kosong yang dibangun menjadi Apartemen, Hotel, Mall, Kantor, Pusat Pemerintahan.

Lahan yang tidak bisa menampung jumlah penduduk yang banyak ditambah keadaan perekonomian masyarakat yang kurang baik mengakibatkan munculnya pemukiman-pemukiman kumuh dan lingkungan yang buruk. Karakteristik Pemukiman kumuh menurut Bianpoen dalam Komarudin (2000,hlm.92) :

“Lingkungan pemukiman yang kondisi tempat tinggal atau tempat huniannya berdesakan, luas rumah tidak sebanding dengan jumlah penghuni, rumah berfungsi sekedar tempat istirahat dan melindungi dari panas, dingin dan hujan, lingkungan tidak teratur, bangunan sementara, acak-acakan tanpa perencanaan, prasarana kurang, fasilitas sosial kurang, tanah bukan milik penghuni, pendidikan rendah, rawan kebakaran banjir dan rawan terhadap timbulnya penyakit“.

Disamping ketersediaan lahan yang minim untuk pemukiman di daerah Kota Bandung, harga lahan untuk tempat tinggal ikut terpengaruhi, seperti dikemukakan oleh Reksohadiprojo dan Karseno (1985,hlm.46) bahwa bila rumah itu dekat kota harga rumah tinggi maka ongkos ke kota murah, bila rumah jauh dari kota maka harga rumah murah akan tetapi ongkos ke kota mahal.

Masyarakat yang memiliki pendapatan tinggi memilih bertempat tinggal di dekat pusat kota, sehingga dapat menghemat biaya transportasi, tetapi tidak sedikit pula karena sewa lahan atau harga lahan mahal mereka mencari rumah-rumah di pinggiran kota yang lebih luas dan lebih baik, sewa harga relatif lebih rendah dengan cara ini biaya transportasi ke pusat kota dapat dikompensasikan.

Akibat dari tingginya harga lahan di pusat kota dan lingkungan yang kurang baik akhirnya banyak penduduk memilih tinggal di sekitar atau diluar pusat kota sekitarnya dan menjadikan dirinya sebagai *commuter*, munculnya pemukiman-pemukiman baru di daerah luar pusat kota mendorong gerakan atau perpindahan

penduduk yang dikenal istilah gerakan *sentrifugal*. Ada beberapa faktor yang mendorong gerakan *sentrifugal* menurut Daljoeni (1998,hlm.204) yaitu :

- 1) Adanya gangguan yang berulang seperti macetnya lalu lintas, polusi, dan gangguan bunyi menjadikan penduduk kota merasa tak enak bertempat tinggal di kota.
- 2) Sewa tanah yang jauh lebih murah jika dibandingkan dengan di tengah kota.
- 3) Gedung-gedung bertingkat di tengah kota tak mungkin lagi diperluas.
- 4) Perumahan didalam kota pada umumnya serba sempit, kuno dan tak sehat, sebaliknya rumah-rumah yang dapat dibangun di luar kota dapat diusahakan luas, sehat dan bermodel mutakhir.

Beberapa faktor yang mempengaruhi daya beli masyarakat untuk membeli lahan di pinggiran kota sebagai tempat tinggal menurut Jurnal SMARTek Vol 8 no 4, antara lain:

- 1) Pembangunan yang belum merata pada berbagai daerah sehingga memicu timbulnya kesenjangan sosial dan ekonomi, dimana hal ini berdampak terhadap persaingan antara golongan yang berpenghasilan rendah, seolah-olah fasilitas dan kemajuan pembangunan (termasuk perumahan) hanya dapat dinikmati oleh kaum yang berpenghasilan tinggi saja.
- 2) Inflasi yang tinggi yang menyebabkan naiknya harga bahan bangunan di kota,yang berdampak dengan melambungnya harga rumah, baik untuk kategori rumah sederhana, menengah ataupun mewah. Untuk itu penyediaan fasilitas perumahan hendaknya disesuaikan dengan kemampuan keluarga yang akan menempatnya, karena ekonomi keluarga yang satu dengan yang lain tidak sama.

Gerakan *sentrifugal* berdampak menjadikan masyarakat yang sebagai kaum *urban fringe* yaitu masyarakat yang tinggal di pinggiran kota tetapi mencari kehidupan di dalam pusat kota. Kurtz dan Eicher dalam Daljoeni (1998,hlm206) mengajukan beberapa definisi dari *urban fringe*, sebagai berikut :

- 1) Suatu kawasan yang letaknya di luar perbatasan kota yang resmi, tetapi masih ada di dalam jarak melaju (*commuting distance*).
- 2) Kawasan di luar kota yang penduduknya berkiblat ke kota (*urban oriented resident*).
- 3) Suatu kawasan pedesaan yang terbuka, yang dihuni oleh orang-orang yang bekerja di kota.

Dampak dari banyaknya kebutuhan pemukiman penduduk dan minimnya lahan di perkotaan menyebabkan konversi lahan di daerah pinggiran kota sekarang. Hal ini terjadi di Kecamatan Katapang Kabupaten Bandung, alih fungsi

lahan sawah ke penggunaan lahan untuk pemukiman tidak terhindarkan. Arah perubahan ini secara langsung atau tidak langsung akan berdampak terhadap pergeseran kondisi ekonomi tata ruang pertanian, prioritas-prioritas pembangunan sektor pertanian dalam wilayah lokal dan nasional.

Tersedianya kendaraan umum dan adanya kendaraan pribadi menjadikan aksesibilitas dari satu lokasi ke lokasi lain tidaklah sulit, banyak masyarakat yang mulai pindah dan mencari tempat tinggal di sekitar luar Kota Bandung, hal ini disebabkan karena harga lahan masih murah dibandingkan dengan daerah di sekitaran kota. Menurut (Yunus,1999,hlm88) derajat aksesibilitas akan mewarnai tinggi rendahnya nilai lahan ini. Semakin tinggi aksesibilitas suatu lokasi semakin tinggi pula nilai lahannya, biasanya diikuti bertambahnya infrastruktur dan perkembangan ekonomi di tempat itu. Dapat dilihat pada Tabel 1.1 luas wilayah dan jumlah penduduk kecamatan katapang pada tahun 2009-2014.

**Tabel 1.1**  
**Luas Wilayah dan Jumlah Penduduk Kecamatan Katapang**

No	Nama Desa	Luas Wilayah (ha)	Jumlah Penduduk (Jiwa)	
			2009	2014
1	Gandasari	160,40	12.201	17.318
2	Katapang	216,90	11.854	15.532
3	Cilampeni	207,90	18.120	23.072
4	Pangauban	155,20	11.903	16.393
5	Banyusari	169,20	6.722	7.970
6	Sangkanhurip	307,00	18.271	27.939
7	Sukamukti	303,00	10.318	14.748
	<b>Jumlah</b>	<b>1.519,60</b>	<b>89.389</b>	<b>122.973</b>

Sumb

er : Kecamatan Katapang Dalam Angka 2014

Pada Tabel 1.1 menunjukkan kenaikan jumlah penduduk selama 5 tahun terakhir terjadi disemua desa pada Tahun 2009-2014. Desa yang memiliki luas wilayah terluas yaitu Desa Sangkanhuri, lokasi Kecamatan Katapang termasuk didalam kawasan Desa Sangkanhurip kemudian desa yang memiliki luas wilayah sempit yaitu Desa Banyusari. Kenaikan jumlah penduduk pada Tahun 2009-2014 mengakibatkan alih fungsi lahan dari pertanian ke pemukiman, hal ini tidak dapat dicegah karena masyarakat membutuhkan tempat tinggal semakin tingginya

pemintaan lahan maka harganya pun akan semakin tinggi. Oleh sebab itu penulis mengambil penelitian tentang nilai lahan yang berjudul “ Sebaran Nilai Lahan Tahun 2009-2014 di Kecamatan Katapang Kabupaten Bandung”

### **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan penjelasan latar belakang diatas ada beberapa hal yang dapat diperhatikan dalam beberapa masalah berikut :

1. Bagaimanakah sebaran nilai lahan di Kecamatan Katapang Kabupaten Bandung dari Tahun 2009-2014?
2. Faktor dominan apakah yang berpengaruh terhadap perkembangan nilai harga lahan di Kecamatan Katapang Kabupaten Bandung?

### **C. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan penulis yang hendak di capai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Menganalisis sebaran nilai lahan di Kecamatan Katapang Kabupaten Bandung dari Tahun 2009-2014.
2. Menganalisis faktor dominan yang berpengaruh terhadap perkembangan nilai lahan di Kecamatan Katapang Kabupaten Bandung.

### **D. Manfaat Penelitian**

Adapun manfaat dari penyusunan skripsi ini antara lain sebagai berikut:

1. Dapat dijadikan bahan referensi bagi perkembangan ilmu geografi khususnya tentang monitoring perubahan penggunaan lahan dan perkembangan nilai lahan yang terjadi setiap tahunnya.
2. Menjadi bahan masukan bagi Pemerintah Daerah dan Dinas-Dinas yang terkait khususnya tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bandung dan lainnya sebagai upaya mengawasi dan melakukan controlling terhadap perubahan lahan yang terjadi dan melakukan monitoring terhadap perubahan nilai jual lahan. Menjadi bahan evaluasi Pemerintah daerah dan Dinas terkait untuk melakukan tindakan yang tegas bila alih fungsi lahan terjadi secara terus menerus atau tidak teratur.

3. Bagi masyarakat sendiri menjadi bahan bacaan dan menambah pengetahuan masyarakat tentang perkembangan suatu wilayah dapat
4. t terjadi , mengetahui faktor apa saja yang menyebabkan konversi lahan terjadi sehingga masyarakat dapat lebih bijak untuk mengambil keputusan khususnya untuk tempat tinggal.
5. Bagi penelitian selanjutnya sebagai bahan referensi data untuk penelitian selanjutnya agar lebih dikembangkan variabel-variabel yang terbaru.

## E. Keaslian Penelitian

**Tabel 1.2 Keaslian penelitian sebelumnya**

No	Nama Peneliti	Judul penelitian	Masalah penelitian	Tujuan penelitian	Tinjauan pustaka	Metodologi penelitian	Hasil penelitian
1.	Anggi Ayu Lestari (2012)	Perkembangan nilai lahan di kecamatan Tanjungpandan kabupaten Belitung	Faktor yang berpengaruh dan bagaimana perkembangan nilai lahan di Kecamatan Tanjungpandan Kabupaten Belitung.	Mengidentifikasi faktor yang berpengaruh terhadap perkembangan nilai lahan dan mengidentifikasi sejauh mana perkembangan nilai lahan yang terjadi di Kecamatan Tanjungpandan Kabupaten Belitung.	Penatagunaan tanah sebagai subsistem dari penataan ruang, pelatihan evaluasi sumberdaya lahan, urbanisasi penggaruran dan sektor informal di kota	Observasi lapangan, wawancara, studi literatur, dokumentasi	Perkembangan nilai lahan selama kurun waktu 11 tahun sangat mempengaruhi nilai lahan, perkembangan nilai lahan yang paling pesat kec.pangkal lalang, kec lesung batang dan yang memiliki nilai lahan yang rendah adalah kec.perawas ini dikarenakan aksesibilitas yang mudah
2	Fahirah F Armin Basong dan Hermansah H. Tagala (2010)	Identifikasi faktor yang mempengaruhi nilai jual lahan dan bangunan pada perumahan tipe sederhana	Kenaikan nilai tanah yang tidak terkendali sangat mengganggu kelancaran alokasi pembangunan terutama yang memerlukan tanah. Salah satu penyebab meningkatnya harga tanah secara tiba-	Bahan informasi untuk mengetahui karakteristik nilai jual lahan dan bangunan pada perumahan di Palu Timur. Masukan pertimbangan bagi pemerintah kota untuk dasar	<i>Marketing Strategic Foundation.</i> Illinois Homewood, Upaya Mengendalikan Harga Tanah Melalui	Data primer diperoleh dari penyebaran kuesioner kepada pemilik lahan dan bangunan pada perumahan Data sekunder adalah data	Secara umum dari semua lokasi perumahan 5 (lima) faktor yang paling berpengaruh terhadap nilai jual lahan dan bangunan pada perumahan adalah : a) Ketersediaan transportasi, b) Jaringan air bersih, c) Jaringan listrik d) Kondisi jalan, dan

			tiba adalah situasi pasar tanah yang tidak transparan.	penilaian nilai jual objek pajak (NJOP). c)Data pembandingan terhadap penilaian lahan dan bangunan pada perumahan lain di kota Palu.	Pendekatan Spasial, Jurnal Survei dan Penilaian Properti, Vol. 011. Pembangunan Kota Tinjauan Regional dan Lokal	pendukung yang diperoleh dari instansi terkait berupa data nilai tanah dan bangunan hasil dari penilaian yang telah dilakukan sebelumnya	e) Luas lahan dan bangunan.
3	Muhammad Ibadurrahman (2013)	Pengaruh faktor-faktor geografi terhadap perubahan nilai lahan di kecamatan parongpong	Bagaimanakah perkembangan nilai lahan aktual di kec.Parongpong dari tahun 2000-2012 Faktor geografi apa saja yang menyebabkan perubahan nilai lahan di kec.parongpong tahun 2000-2012	Mengidentifikasi perkembangan nilai lahan aktual di kec.parongpong dari tahun 2000-2-12 Menganalisis faktor-faktor geografi yang menyebabkan perubahan nilai lahan	Pembangunan desa dalam perencanaan, ilmu tanah, evaluasi sumber daya lahan, teknik penaksiran harga tanah perkotaan	Metode survey berupa survey deskriptif teknik pengambilan data studi dokumentasi dan wawancara	Faktor geografi yang dominan adalah infrastruktur dengan sebesar 0,135 diikuti kegunaan sebesar 0,119, lokasi sebesar 0,111, morfologi dengan rata-rata 0,034 dan terakhir aksesibilitas sebesar 0,025
4	Adrian Sutawijaya (2004)	Analisis faktor-faktor yang mempengaruhi Nilai tanah sebagai dasar penilaian nilai jual	Faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi nilai tanah sebagai dasar penilaian Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) PBB di Kota Semarang.	Tujuan yang hendak dicapai dari penelitian ini untuk menganalisis faktor-faktor yang mempengaruhi nilai tanah sebagai dasar penilaian Nilai Jual Obyek	Undang-undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 1994 Perubahan atas Undang-undang	Teknik pengambilan sampel dilakukan dengan metode <i>purposive sampling</i> artinya, bahwa populasi	Faktor kepadatan penduduk, jarak ke pusat kota, lebar jalan, kondisi jalan, ketersediaan sarana transportasi angkutan umum bus/angkot, dan yang terakhir adalah faktor lingkungan yang bebas banjir sangat berpengaruh terhadap nilai tanah di Kota Semarang sebagai lokasi obyek penelitian.



		Obyek pajak (njop) pbb di kota semarang		Pajak (NJOP) PBB di Kota Semarang.	Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan, Analisa LPM Terhadap Pengaruh Faktor Lokasi aksesibilitas dalam mempengaruhi nilai tanah	yang dijadikan sampel penelitian adalah populasi yang memenuhi kriteria sampel tertentu sesuai tujuan penelitian dan apa yang harus diwakili tergantung pada penilaian atau pertimbangan dari peneliti.	
5	Fatmawati Raeka dan Haryo Sulistyarso (2012)	Model Perkembangan Nilai Lahan Perkotaan di Surabaya	Persebaran nilai lahan, faktor-faktor yang mempengaruhi nilai lahan dan model nilai lahan di Kota Surabaya.	Analisis ini bertujuan untuk mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi nilai lahan perkotaan di Surabaya. Output yang dihasilkan adalah berupa 2 (dua) faktor yaitu : faktor fasilitas umum, terdiri dari variabel jumlah	Nilai dan harga tanah dalam pengembangan wilayah ,petunjuk teknis direktorat survei potensi tanah	Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian perkembangan atau prediktif, Adapun analisis yang diperlukan adalah analisis kuantitatif seperti analisa persebaran nilai lahan, analisis faktor, dan analisa persamaan GWR.	Faktor-faktor yang mempengaruhi nilai lahan perkotaan Surabaya adalah faktor fasilitas umum, terdiri dari variabel jumlah fasilitas kesehatan, jumlah fasilitas pendidikan, dan jumlah penduduk serta faktor lokasi, terdiri dari variabel jarak ke CBD, jarak ke sekolah, dan jarak ke pusat belanja

				fasilitas kesehatan, jumlah fasilitas pendidikan, dan jumlah penduduk sertafaktor lokasi, terdiri dari variabel jarak terhadap CBD, jarak ke sekolah, jarak ke pusat perbelanjaan lokal			
6	Novita Anggraini (1205622)	Perkembangan Nilai Lahan Tahun 2009-2014 di Kecamatan Katapang Kabupaten Bandung	Mengetahui bagaimana perkembangan nilai lahan dan faktor dominan apa yang mempengaruhi nilai lahan	Menganalisi perkembangan nilai lahan dan menganalisis faktor dominan apa saja yang berpengaruh terhadap nilai lahan	Lahan, Geografi Desa Kota, Tata Guna Tanah dalam Perencanaan Pedesaan perkotaan dan wilayah	Metode Wawancara dan observasi, studi literatur	

Sumber: Hasil

pengumpulan

peneliti

2016

## F. Definisi Operasional

Di dalam judul penulisan skripsi “ Perkembangan Nilai lahan di Kecamatan Katapang Kabupaten Bandung “ akan dijelaskan batasan – batasan permasalahan sebagai berikut:

### 1. Lahan

Lahan yang dimaksudkan dalam penelitian dimaksudkan kepada sesuatu yang tidak bisa dipindahkan ke tempat lain sehingga memiliki nilai jual. Lahan disini dimaksudkan lahan yang berada di wilayah Kecamatan Katapang Kabupaten Bandung yang terdiri dari 7 Kelurahan.

### 2. Nilai Lahan

Nilai lahan yang dimaksudkan disini merupakan nilai yang bersifat ekonomis dapat diperjual belikan, lahan yang mendekati ke pusat kota ditambah aksesibilitas dan infrastruktur yang mendukung maka nilai lahan akan semakin naik begitu juga sebaliknya nilai lahan akan mengalami penurunan bila faktor-faktor aksesibilitas, infrastruktur dll yang belum begitu baik.

### 3. Faktor Nilai Lahan

Menurut Jurnal SMARTEK, Vol.8 No. 4. Nopember 2010 beberapa faktor yang mempengaruhi nilai jual lahan dan bangunan, yaitu: Fisik, Sosial ekonomi, Aksesibilitas, Ketersediaan fasilitas, dalam penelitian ini dapat diketahui faktor dominan apa yang mempengaruhi nilai lahan di Kecamatan Katapang Kabupaten Bandung.

### 4. Kecamatan Katapang Kabupaten Bandung

Merupakan lokasi yang akan dijadikan daerah penelitian memiliki 7 kelurahan yaitu Kelurahan Gandasari, Kelurahan Cilampeni, Kelurahan Banyusari, Kelurahan Sangkanhurip, Kelurahan Pangauban, Kelurahan Katapang, Kelurahan Sukamukti