

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pertumbuhan penduduk Indonesia menunjukkan angka yang cukup tinggi dari tahun ke tahun. Pertumbuhan ini memberikan dampak yang nyata dalam berbagai bidang kehidupan masyarakat. Dengan meningkatnya jumlah penduduk maka kebutuhan masyarakat otomatis akan meningkat pula mulai dari bidang ekonomi, sosial dan pemerintahan. Mengingat segala aktivitas manusia dilaksanakan di atas lahan untuk pemukiman, perindustrian, perekonomian serta pemerintahan dalam memenuhi kebutuhan hidupnya maka keberadaan lahan bagi manusia sangatlah penting.

Meningkatnya kebutuhan akan lahan seiring dengan perkembangan pembangunan di segala sektor, terutama yang secara langsung memanfaatkan lahan sebagai aktivitas kegiatannya. Pembangunan gedung-gedung perkantoran, perumahan dan sarana prasarana umum tidak dapat dilepaskan dari lahan. Hal ini membawa dampak bahwa lahan tidak lagi dimaknai sebagai sumberdaya yang harus dijaga kesuburan agar dapat menghasilkan produktivitas yang tinggi tetapi lebih pada pengertian lahan sebagai ruang. Perubahan pemaknaan lahan ini karena terjadinya kompetisi yang ketat pemenuhan kebutuhan akan lahan, oleh karena itu pemanfaatan lahan untuk suatu penggunaan di suatu wilayah harusnya mempertimbangkan berbagai aspek. Supaya pemanfaatan lahan lebih tepat serta menguntungkan bagi semua pihak baik secara ekonomis maupun ekologis.

Meningkatnya kebutuhan dan persaingan dalam penggunaan lahan baik untuk keperluan lainya memerlukan pemikiran yang seksama dalam mengambil keputusan pemanfaatan yang paling menguntungkan dari sumberdaya lahan yang terbatas, (Sitorus (2004:34). Dengan semakin berkembangnya pembangunan dan meningkatnya pertambahan penduduk di suatu daerah maka lahan yang dibutuhkan untuk kegiatan non pertanian seperti permukiman, perdagangan, dan industri semakin meningkat yang mengakibatkan terjadi benturan kepentingan fungsi lahan. Perubahan struktur perekonomian akibat dari berkembangnya suatu wilayah berdampak kepada perubahan nilai lahan. Pada umumnya apabila terjadi peningkatan pendapatan penduduk akan menyebabkan naiknya permintaan komoditas non pertanian dengan laju yang lebih tinggi dibandingkan permintaan komoditas pertanian, dan juga naiknya permintaan lahan untuk kegiatan diluar pertanian dengan laju yang lebih cepat dibandingkan kenaikan permintaan lahan untuk kegiatan lahan pertanian, sehingga nilai lahan pertanian menjadi jauh lebih rendah dibandingkan dengan lahan non pertanian.

Wilayah Kecamatan Tanjungpandan Kabupaten Belitung provinsi Kepulauan Bangka Belitung mengalami pemekaran menjadi Provinsi Kepulauan Bangka Belitung sejak tahun 2000, salah satu kecamatan yang sedang mengalami kemajuan adalah Kecamatan Tanjungpandan, Kecamatan Tanjungpandan mengalami kemajuan dari berbagai sektor kegiatan baik dari perekonomian dan sosial pemerintahan, yang berpengaruh pada permintan akan lahan non pertanian. Perkembangan sektor kegiatan ekonomi membutuhkan suatu kawasan cukup luas di

wilayah Kabupaten Provinsi Kepulauan Bangka Belitung khususnya Kabupaten Belitung sendiri. Laju pertumbuhan penduduk alami yang cukup tinggi serta banyaknya penduduk pendatang di Kabupaten Belitung akan menambah kepadatan penduduk dan menyebabkan intensitas kegiatan yang tinggi diberbagai sektor kehidupan.

Daerah kajian penelitian Kecamatan Tanjungpandan merupakan pusat pemerintahan Kabupaten Belitung Provinsi Kepulauan Bangka Belitung hal ini merupakan salah satu penunjang pertumbuhan kota dan pusat kegiatan perekonomian di wilayah tersebut. Untuk menunjang perkembangan kawasan perekonomian maka pemerintah daerah terus memperbaiki dan meningkatkan infrastruktur kota antara lain dengan melakukan pembangunan jaringan jalan serta fasilitas umum lainnya guna memperlancar aksesibilitas menuju pusat – pusat kegiatan yang tentunya akan memberikan pengaruh untuk meningkatkan investasi di wilayah ini. Dengan karakteristik tempat yang berbeda, maka faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan nilai pun akan berbeda pula sehingga mengakibatkan keberagaman nilai lahan dan perkembangan nilai lahan, dari situ akan terlihat apakah terjadi perkembangan nilai lahan dalam kurun waktu yang di bandingkan antara Tahun 2000 dan setelah Tahun 2011 di Kecamatan Tanjungpandan yang tengah menjalankan program-program ketataruang wilayah pasca pemekaran provinsi. Dari sumber yang diketahui rencana tata ruang wilayah telah berjalan hingga 80%, pengembangan kawasan budidaya wilayah kabupaten diprioritaskan pada wilayah yang sebagian besar berpotensi

tumbuh atau cenderung tumbuh, seperti yang terjadi di Kecamatan Tanjungpandan. Adapun jenis kegiatan budidaya di wilayah Kecamatan Tanjungpandan yang akan dikembangkan terdiri atas kegiatan pemerintahan dan perkantoran, kegiatan industri, kegiatan pariwisata, kegiatan perdagangan dan jasa, serta kegiatan pemukiman.

Dengan kondisi seperti ini, peneliti mencoba menuangkan permasalahan dalam sebuah penelitian. Nilai lahan dapat dijadikan patokan atau dasar untuk penentuan harga suatu lahan disuatu wilayah, disini peneliti akan melihat perkembangan nilai lahan dalam dua kurun waktu Tahun 2000 sebelum terjadinya perkembangan wilayah dan Tahun 2011 setelah terjadinya perkembangan wilayah kemudian akan dibandingkan apakah terdapat perkembangan terhadap nilai lahan tersebut. Dari pemikiran itulah muncul sebuah judul untuk penelitian ini yaitu “PERKEMBANGAN NILAI LAHAN DI KECAMATAN TANJUNGPANDAN KABUPATEN BELITUNG”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah diatas, penulis mencoba merumuskan masalah yang dikemukakan sebelumnya yang berkenaan dengan perubahan nilai lahan. Untuk rumusan masalah tersebut penulis membuat batasan masalah dengan pertanyaan penelitian sebagai berikut:

1. Faktor-faktor apa saja yang berpengaruh terhadap perkembangan nilai lahan di Kecamatan Tanjungpandan Kabupaten Belitung?
2. Bagaimana perkembangan nilai lahan yang terjadi di Kecamatan Tanjungpandan Kabupaten Belitung ?

C. Tujuan Penelitian

Melihat permasalahan yang diajukan diatas maka ada beberapa hal yang menjadi tujuan. adapun tujuan yang ingin dicapai adalah :

1. Mengidentifikasi Faktor-faktor apa saja yang berpengaruh terhadap perkembangan nilai lahan di Kecamatan Tanjungpandan Kabupaten belitung?
2. Mengidentifikasi Sejauh mana perkembangan nilai lahan yang terjadi di Kecamatan Tanjungpandan Kabupaten Belitung ?

D. Manfaat penelitian

Berdasarkan tujuan penelitian diatas, maka dapat dirumuskan manfaat yang akan dicapai dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Diperolehnya informasi mengenai perkembangan serta faktor- faktor yang berkenaan dengan nilai lahan yang berguna sebagai sumber data informasi bagi pemerintah setempat terkait tentang nilai-nilai lahan yang terjadi di Kecamatan Tanjungpandan Kabupaten Belitung.

2. Dapat menjadi masukan yang berguna bagi ilmu pengetahuan dalam menganalisis masalah-masalah perkotaan maupun cabang ilmu yang lain, sehingga dapat menambah referensi keilmuan dan menambah wawasan.
3. Sebagai salah satu syarat untuk Menempuh gelar sarjana.

E. Definisi operasional

1. Lahan

Keterbatasan lahan menuntut adanya suatu sistem alokasi yang efektif dan efisien sehingga penggunaan akan membawa manfaat paling optimal. Karena sebagian besar lahan dapat dipergunakan untuk beragam aktivitas, maka akan terdapat kompetisi kepentingan dalam kepemilikan dan penggunaan lahan.

Lahan ialah suatu daerah dipermukaan bumi dengan sifat-sifat tertentu, dalam hal: iklim (*atmosfer*), batuan dan struktur (*litosfer*), berbentuk lahan dan proses (*morfosfer*), tanah (*pedosfer*), vegetasi, penggunaan lahan (*biosfer*) dan fauna atau manusia (*antroposfer*). Lahan meliputi segala hubungan timbal balik aspek-aspek atau faktor-faktor biofisik di permukaan bumi yang dapat dipandang dari segi ekologis. (Mangunsukarjo (1996: 1).

Lahan mempunyai makna yang sangat luas dari tanah serta dengan pengelolaan yang sesuai lahan juga merupakan lingkungan fisik yang dapat mencerminkan pola kehidupan masyarakat suatu wilayah. Oleh karena itu, ruang sebagai tempat hidup masyarakat tidak terlepas dari pengaruh budaya manusia

sebagai subjek penting dalam mempergunakan lahan maka dalam melakukan interaksi dengan lahan, manusia perlu memperhatikan karakter lahan atau wilayah tempat tinggalnya baik secara, fisik maupun sosialnya.

Dalam penelitian ini peneliti lebih menekankan pada lahan dari pada tanah melihat dalam pengertian lahan lebih memiliki arti yang luas serta memiliki makna yang lebih luas dari pada tanah. oleh karna itu untuk bahasan selanjutnya akan ditemukan istilah-istilah lahan.

2. Nilai Lahan

Nilai lahan adalah suatu kesatuan moneter yang melekat pada suatu properti yang dipengaruhi oleh faktor sosial, ekonomi, politik dan faktor fisik yang dinyatakan dalam harga dimana harga ini mencerminkan nilai dari properti tersebut (Presyilia, 2002). Perkembangan nilai lahan terjadi karna adanya hal-hal tertentu yang mempengaruhinya. Untuk itu perlu diketahui faktor-faktor yang mempengaruhi perkembangan nilai lahan. Karna lahan sendiri merupakan bentuk pengelompokan terhadap tanah, untuk itu faktor-faktor yang mempengaruhi perkembangan nilai lahan diasumsikan berbanding lurus dengan nilai lahan.

Sedangkan menurut Wolcott, 1987(dalam Jurnal EKONOMI PEMBANGUNAN : 65 – 78) mengemukakan empat faktor yang dapat mempengaruhi nilai lahan dan bangunan antara lain:

1. Faktor ekonomi, ditunjukkan dengan hubungan permintaan dan penawaran dengan kemampuan ekonomi suatu masyarakat untuk memenuhi kebutuhan dan keinginannya. Variabel permintaan meliputi jumlah tenaga kerja, tingkat upah, tingkat pendapatan dan daya beli, tingkat suku bunga dan biaya transaksi. Variabel penawaran meliputi jumlah lahan yang tersedia, biaya perijinan, pajak dan biaya *overhead* lainnya.
2. Faktor sosial, ditunjukkan dengan karakteristik penduduk yang meliputi jumlah penduduk, jumlah keluarga, tingkat pendidikan, tingkat kejahatan dan lain-lain. Faktor ini membentuk pola penggunaan tanah pada suatu wilayah.
3. Faktor pemerintah, seperti halnya berkaitan dengan ketentuan perundang-undangan dan kebijakan pemerintah bidang pengembangan atau penggunaan tanah (*zoning*). Penyediaan fasilitas dan pelayanan oleh pemerintah mempengaruhi pola penggunaan tanah, misalnya fasilitas keamanan, kesehatan, pendidikan, jaringan transportasi, peraturan perpajakan, peraturan administrasi daerah dan lain-lain.
4. Faktor fisik, antara lain kondisi lingkungan, tata letak atau lokasi dan ketersediaan fasilitas sosial.

Dari faktor-faktor diatas peneliti mencoba mengembangkan penelitian dan di masukan ke dalam variabel-variabel penelitian.

3. Kecamatan Tanjungpandan

Kecamatan Tanjungpandan Kabupaten Belitung Provinsi Kepulauan Bangka Belitung adalah daerah fokus penelitian. Setelah mengalami pemekaran provinsi yang tadinya bergabung dengan Provinsi Sumatra selatan merubah nama menjadi Provinsi Kepulauan Bangka Belitung. Dari pemekaran provinsi tersebut memberikan banyak dampak bagi Provinsi Kepulauan Bangka Belitung tak terkecuali Kelurahan Tanjungpandan Kabupaten Belitung. Salah satu permasalahan yang disorot yaitu masalah kepadatan penduduk banyaknya pendatang dari luar kota yang berpindah dan menetap di Kecamatan Tanjungpandan memicu kebutuhan akan lahan non pertanian baik itu pemukiman untuk sektor ekonomi serta untuk tata ruang wilayah pemerintahan. Kebutuhan akan lahan diindikasikan oleh adanya permintaan penawaran, permintaan akan lahan yang meningkat sedangkan lahan/tanah tidak bisa ditambah dalam bentuk luasnya maka memicu kenaikan harga lahan di daerah tersebut.

Secara administratif Kecamatan Tanjungpandan berbatasan dengan beberapa Kecamatan yaitu sebelah utara Kecamatan Sijuk, sebelah selatan berbatasan dengan Kecamatan Membalong, di sebelah timur berbatasan dengan Kecamatan Badau , dan di daerah barat berbatasan dengan Selat Gaspar dan Kecamatan Selat nasik.

Sebelum tahun 2000 status Kepulauan Belitung masih merupakan bagian dari salah satu Kabupaten di Sumatera Selatan. Sebelum terjadi pemekaran Belitung memiliki sembilan kecamatan yaitu Tanjungpandan, Membalong, Dendang, Gantung, Manggar, Kelapa Kampit, Sijuk, Badau, dan Selat Nasik (BPS Kabupaten Belitung,

2000 :5). Terjadinya pemekaran wilayah di Kecamatan Tanjungpandan diikuti oleh kecamatan lainnya seperti Sijuk, Badau, dan Selat Nasik, pemekaran ini semakin meluas ketika Pulau Bangka dan Pulau Belitung memutuskan untuk memisahkan diri dari Provinsi Sumatera Selatan dan membentuk Provinsi baru yakni Provinsi Kepulauan Bangka Belitung pada akhir tahun 2000.

Pada tahun 2003 setelah pembentukan Provinsi Kepulauan Bangka Belitung secara administratif Pulau Belitung dibagi menjadi dua kabupaten yakni Kabupaten Belitung dan Kabupaten Belitung Timur, dengan pembagian wilayah Kecamatan Membalong, Tanjungpandan, Sijuk, Badau dan Selat Nasik sebagai bagian dari Kabupaten Belitung. Sedangkan Kabupaten Belitung Timur meliputi Kecamatan Dendang, Kecamatan Gantung, Kecamatan Manggar, dan Kecamatan Kelapa Kampit (BPS Kabupaten Belitung, 2005 : 4).