

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Penelitian**

Lahan merupakan sumber daya alam yang menjadi kebutuhan dasar bagi setiap manusia sebagai sarana untuk berlindung dan berinteraksi dengan sesamanya maupun lingkungannya. Ditinjau dari aspek sosial maupun ekonomi, lahan adalah tempat atau ruang dimana manusia hidup dan berinteraksi satu sama lain maupun dengan lingkungan hidupnya. Sedangkan secara ekonomis dalam perspektif agregat, lahan mempunyai peranan penting sebagai *input* produksi. Berdasarkan peranan lahan dalam berbagai aspek serta perspektif tersebut, membuat lahan menjadi memiliki nilai tersendiri di dalam kehidupan manusia.

Dalam perkembangan kota, lahan juga mempunyai peranan yang strategis, berdasarkan pendapat Utoyo S. (2012, hlm. 142), hal tersebut dapat dipahami, mengingat lahan merupakan sumber daya alam yang amat penting, karena hampir semua aspek kehidupan dan pembangunan, baik langsung maupun tidak langsung berkaitan dengan permasalahan lahan. Selain itu, seiring dengan perkembangan pembangunan kota yang semakin pesat serta tingginya laju pertumbuhan penduduk, menyebabkan kebutuhan akan lahan di perkotaan juga menjadi meningkat, hal ini membuat ketersediaan lahan yang ada di perkotaan juga menjadi terbatas dengan diiringi tingginya nilai lahan karena keterbatasan lahan tersebut.

Keterbatasan lahan serta tingginya nilai lahan di perkotaan pada akhirnya menjadikan lahan tidak mampu mencukupi kebutuhan manusia terbatas, faktor harga juga menjadi pertimbangan dalam membeli lahan. Ketika manusia sudah tidak mampu lagi untuk membeli lahan di daerah perkotaan atau pusat kota, mereka akan menempati lokasi-lokasi di dekat-dekat pusat kota dengan tujuan agar tetap dapat mencapai pusat kota dengan mudah (Maulana dkk, dalam Deviantari 2014). Hal inilah yang menyebabkan banyaknya manusia berpindah ke sekitar pusat kota dan atau daerah pinggiran kota. Dan salah satu dampak positifnya dari hal ini yaitu permukiman dan kegiatan bisnis lainnya di daerah tersebut menjadi berkembang pesat, seperti yang terjadi di Kota Cimahi.

Kota Cimahi merupakan salah satu kota yang berada di wilayah provinsi Jawa Barat. Kota ini diresmikan pada tanggal 21 Juni 2001 sebagai kota otonomi dengan luas wilayah 4025 ha. Letak Kota Cimahi cukup strategis karena berada di pinggir Kota Bandung, yang merupakan Ibu Kota Provinsi Jawa Barat, dan menjadikan peran Kota Cimahi sebagai kawasan penyangga pusat Kota.

Pertumbuhan penduduk di Kota Cimahi terbilang tinggi, Pada periode tahun 2015, laju pertumbuhan penduduknya naik sebesar 1,31% dengan kepadatan penduduk kedua terpadat di Jawa Barat yang mencapai 14.521 jiwa/km<sup>2</sup> (BPS Kota Cimahi, 2016, hlm. 5). Kepadatan penduduk ini terbilang cukup tinggi, karena idealnya kepadatan penduduk hanya 1000 jiwa/ km<sup>2</sup> (Tempo, 2010). Adapun secara rinci, jumlah penduduk Kota Cimahi beserta kepadatan penduduknya per km<sup>2</sup> dari tahun ke tahun, yaitu dari tahun 2001 sampai dengan 2015, dapat dilihat pada tabel 1.1 di bawah ini.

**Tabel 1.1**  
**Jumlah Penduduk di Kota Cimahi**

No	Tahun	Jumlah Penduduk (dalam jiwa)	Kepadatan Penduduk (per km <sup>2</sup> )
1	2001	442.549	10.995
2	2004	496.060	12.324
3	2007	536.743	13.335
4	2010	541.177	13.445
5	2011	553.593	13.754
6	2012	562.297	13.970
7	2013	570.991	14.186
8	2014	579.015	14.403
9	2015	584.469	14.521

*Sumber : Badan Pusat Statistik Kota Cimahi*

Berdasarkan tabel 1.1 di atas, dapat dilihat bahwa di Kota Cimahi, dari tahun ke tahun terus mengalami peningkatan jumlah dan kepadatannya. Peningkatan tersebut berdampak pada meningkatnya kebutuhan akan tempat tinggal atau pemukiman yang secara tidak langsung berdampak pula pada penggunaan lahan yang dialih fungsikan menjadi pemukiman maupun bangunan lain untuk menunjang kegiatan penduduk.

Semakin banyak masyarakat yang ingin memenuhi kebutuhan akan pemukiman tidak diimbangi dengan luas lahan yang tersedia, atau dapat dikatakan bahwa ketersediaan lahan tetap dan terbatas, menyebabkan nilai jual lahan menjadi tinggi, dan sesuai dengan prinsip ekonomi, apabila permintaan tinggi maka harga yang ditawarkan juga akan tinggi, dan sebaliknya, apabila permintaan rendah maka harga yang ditawarkanpun juga akan rendah.

Pada tabel 1.2 di bawah ini, dapat dilihat luas lahan di Kota Cimahi dari tahun ke tahun berdasarkan jenis penggunaan lahannya.

**Tabel 1.2**  
**Luas Lahan (Ha) Menurut Penggunaan Di Kota Cimahi**  
**Tahun 2010-2012**

No	Jenis Penggunaan Lahan	Tahun		
		2010	2011	2012
1	Perumahan Teratur	460	474,63	480
2	Perumahan Tidak Teratur	790,25	790,25	802,3
3	Kuburan	20,11	20,11	23,11
4	Pasar	3,98	3,98	3,98
5	Toko, Warung, Kios	19,6	19,6	16,6
6	Rumah Makan	2,65	2,67	2,67
7	Bank	1,94	1,94	1,94
8	Stasiun Ka	0,47	0,47	0,47
9	Industri	501,25	504,25	504,25
10	Kantor/Pemerintah	14,15	14,15	14,15
11	Bangunan Militer	153,4	153,4	153,4
12	Jasa Pendidikan	76,75	76,75	76,75
13	Jasa Kesehatan	21,25	21,25	21,25
14	Tempat Peribadatan	4,25	4,25	4,25
15	Jasa Pelayanan Umum	4,8	4,8	4,8
16	Lahan Kosong	116,23	99,03	98,65
17	Pertanian Lahan Basah (Sawah)	458	458	458
18	Pertanian Lahan Kering	1100	1094,4	1.094,40
19	Perikanan/Kolam	9,13	9,13	9,13
20	Kebun Campur	153	153	141,67
21	Taman Kota	24,25	24,25	24,25
22	Rawa	1,78	1,78	1,78
23	Jalan Tol	27,47	27,47	27,47
24	Sungai	15,34	15,34	15,34

Tabel lanjutan 1.2				
25	Lain-Lain	45,14	45,14	45,14
	<b>Total (Ha)</b>	<b>4025,72</b>	<b>4025,72</b>	<b>4025,72</b>

*Sumber: Cimahi Dalam Angka 2014*

Berdasarkan tabel 1.2 di atas, diketahui bahwa luas lahan berdasarkan jenis penggunaan lahan, terutama pada perumahan teratur, pada tahun 2011 adalah sama dengan tahun 2010, sedangkan pada tahun 2012 mengalami penambahan 12 Ha dibandingkan tahun 2011.

Seperti yang telah dikemukakan pada beberapa paragraf sebelumnya, yaitu tingginya permintaan lahan akan menyebabkan tingginya nilai lahan, hal ini dapat juga dapat mendorong kenaikan nilai lahan yang tidak terkendali, salah satunya disebabkan situasi pasar lahan yang tidak transparan yang mungkin saja disebabkan oleh informasi yang kurang tepat, sehingga banyak pihak yang kemudian menjadi berspekulasi dalam menentukan harga yang dapat mengakibatkan terjadinya persaingan dalam pembebasan lahan menjadi tidak sempurna (Fahira, dkk, 2010, hlm. 1).

Selain karena permintaan, nilai jual lahan juga dipengaruhi oleh berbagai faktor lain, seperti bentuk morfologi lahan, lokasi, aksesibilitas, fasilitas fisik, jumlah pertumbuhan penduduk dan aspek sosial ekonomi (Surat Edaran Departemen Keuangan RI, 1999). Pada faktor lokasi misalnya, yaitu dimana lahan yang berada di dekat dengan jalan raya akan lebih tinggi nilainya dibandingkan dengan lahan yang berada jauh dengan jalan raya, dan hal ini kemudian menjadi menyebabkan terjadinya perbedaan nilai jual lahan di suatu kawasan berdasarkan pada faktor lokasi, selain dari pada faktor permintaan.

Berdasarkan uraian-uraian yang telah dikemukakan, maka di Kota Cimahi ini dibutuhkan informasi mengenai perkembangan harga lahan yang transparan dan sesuai dengan harga pasar yang dapat digunakan oleh para calon pembeli lahan/lahan untuk mendapatkan informasi yang relevan dan memadai mengenai informasi nilai lahan yang terus mengalami perubahan. Adapun salah satu hal yang dapat dilakukan ini yaitu dengan membuat zona nilai lahan, yaitu pengelompokan area dengan harga lahan yang relatif sama berdasarkan pendekatan harga pasar. Sehingga nantinya, akan diketahui informasi mengenai harga lahan yang wajar,

atau mengenai harga pasar terkini di suatu kawasan. Dan dengan kemajuan teknologi, maka hal ini dapat dilakukan dengan cara memanfaatkan teknologi Sistem Informasi Geografis (SIG), dalam memberikan kebutuhan informasi perlahanan dengan tepat dan aktual.

### **B. Rumusan Masalah Penelitian**

Rumusan masalah pada penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana perkembangan nilai lahan berbasis harga pasar di Kota Cimahi tahun 2006 sampai tahun 2016?
2. Faktor dominan apa yang mempengaruhi harga pasar di Kota Cimahi?
3. Bagaimana zonasi nilai lahan berbasis harga pasar di Kota Cimahi tahun 2006,2010 dan 2016?

### **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan pada penelitian ini yaitu sebagai berikut :

1. Mengetahui perkembangan nilai lahan berbasis harga pasar di Kota Cimahi tahun 2006 sampai tahun 2016.
2. Mengetahui faktor dominan apa yang mempengaruhi harga pasar di Kota Cimahi?
3. Mengetahui zonasi nilai lahan berbasis harga pasar di Kota Cimahi tahun 2006.2010 dan 2016.

### **D. Manfaat Penelitian**

Manfaat pada penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Manfaat Akademis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangsih bagi ilmu pengetahuan, khususnya pada kajian Pendidikan Geografi, mengenai pembuatan peta zona nilai lahan berbasis nilai pasar. Selain itu, hasil penelitian ini diharapkan juga dapat dijadikan sebagai acuan bagi peneliti lain yang melakukan penelitian sejenis maupun penelitian lanjutan.

2. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan pertimbangan Pemerintah dalam menetapkan penilaian objek pajak, perencanaan dan pelaksanaan pembangunan serta memberikan informasi kepada masyarakat umum atau investor sebagai bahan masukan dalam pengambilan keputusan untuk memilih lahan sebagai investasi.

#### **E. Struktur Organisasi Skripsi**

Struktur organisasi skripsi pada penelitian ini dibagi dalam lima bab, yaitu sebagai berikut :

##### **BAB I PENDAHULUAN**

Bab ini berisikan mengenai latar belakang penelitian, rumusan masalah penelitian, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan struktur organisasi skripsi.

##### **BAB II KAJIAN PUSTAKA**

Bab ini berisikan mengenai teori-teori yang relevan dengan topik permasalahan diteliti, dan juga berisi mengenai penelitian-penelitian terdahulu.

##### **BAB III METODOLOGI PENELITIAN**

Bab ini berisikan mengenai mengenai lokasi penelitian, pendekatan geografi yang digunakan, populasi dan sampel, variabel penelitian, definisi operasional, teknik pengumpulan data, teknik analisis data serta kerangka berpikir.

##### **BAB IV TEMUAN DAN PEMBAHASAN**

Bab ini berisikan mengenai temuan peneliti di lapangan, serta pembahasan yang merupakan analisa atas hasil temuan penelitian tersebut.

##### **BAB V KESIMPULAN, DAN REKOMENDASI**

Bab ini berisikan mengenai kesimpulan yang merupakan jawaban atas rumusan masalah, serta rekomendasi yang merupakan saran-saran yang membangun yang disampaikan peneliti guna menuju arah perbaikan.

## F. Penelitian Terdahulu

Penelitian terdahulu pada penelitian ini dapat dilihat pada table 1.3 di bawah ini.

**Tabel 1.3**  
**Penelitian Terdahulu**

No	Nama	Tahun Pembuatan	Judul	Variabel	Tujuan	Metode	Hasil
1	Mudji Hartono	2014	Penentuan Nilai Lahan Dengan Analisis Spasial, Ahp Dan Regresi Di Sekitar Wilayah Bencana Banjir Lumpur Kabupaten Sidoarjo.	Variabel <i>dependen</i> (Y), yaitu harga jual lahan dan Variabel <i>independen</i> (X), yaitu tingkat kualitas bidang.	Menentukan nilai lahan di sekitar wilayah bencana banjir lumpur kabupaten sidoarjo	pendekatan analisis spasial, metode Analytical Hierarchy Process (AHP) dan analisa statistik regresi berganda.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Peta nilai lahan untuk sekitar wilayah bencana di Kecamatan Porong, Jabon dan Tanggulangin, Kabupaten Sidoarjo.</li> <li>2. Nilai lahan hasil analisis dapat dijadikan sebagai pembanding kelas lahan yang ditetapkan Kantor Pelayanan PBB Sidoarjo berdasarkan prosedur sesuai KEP-533/PJ/2000</li> </ol>
2	Anastasia Astuti	2014	Analisi Pengaruh Perubahan Nilai Jual Lahan Terhadap Zona Nilai Lahan.	Perubahan harga lahan.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Mengetahui perubahan nilai jual lahan di Kecamatan Banyumanik tahun 2011 dan 2013.</li> <li>2. Membuat gambaran zona nilai lahan di</li> </ol>	Analisis Spasial	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Rentang waktu tahun 2011 sampai dengan tahun 2013 terjadi perubahan harga lahan. Perubahan harga lahan terbesar di zona 69 yaitu sebesar Rp. 5.242.097,00 per m<sup>2</sup>.</li> <li>2. Zona 69 merupakan wilayah pemukiman padat, sedangkan</li> </ol>

					Kecamatan Banyumanik dalam bentuk peta zona nilai lahan dan melakukan analisis perubahan nilai jual lahan.		perubahan harga terkecil terjadi pada zona 82 yaitu sebesar Rp57.657,00 per meter persegi. Zona 82 merupakan wilayah pertanian yang tandus. 3. Terjadinya perubahan harga lahan dipengaruhi faktor nilai jual lahan yang berbeda di setiap zona nilai lahan.
3	Rulita Maharani Putri (2014)	2014	Analisis Nilai Jual Obyek Pajak dengan Pemanfaatan Sistem Informasi Geografi di Kecamatan Serengan Kota Surakarta	Variabel (X) faktor aksesibilitas negatif, positif, penggunaan lahan,	Mengetahui dan menganalisis kecenderungan agihan NJOP Kecamatan Serengan.	Metode yang dilakukan dengan cara pengharkatan overlay, buffer, dan dissolve berdasarkan parameter parameter yang digunakan.	Hasil berupa peta: 1. Peta Tentatif Aksesibilitas Positif, 2. Peta Tentatif Aksesibilitas Negatif, 3. Peta Tentatif Kelengkapan Utilitas, 4. Peta Tentatif Penggunaan Lahan, 5. Peta Tentatif Estimasi Harga Lahan Parameter Persegi, 6. Peta Tentatif Kelas Harga Lahan, dan 7. Peta Tentatif Estimasi Pajak Bumi Permeter Persegi.
4	Waljiyanto, Yandi Sumardi	2002	Aplikasi Sistem Informasi Geografik (Sig)	Faktor-faktor yang digunakan dalam	Pembuatan peta zonasi nilai lahan untuk daerah Kecamatan Pleret	pengolahan data spasial berupa peta digital dan	Hasil penelitian berupa: 1. Peta zonasi nilai lahan daerah penelitian. Nilai lahan dibandingkan dengan Nilai Jual



			Untuk Zonasi Nilai Lahan	penentuan nilai lahan meliputi aksesibilitas, penggunaan lahan, dan kelerengan.	Kabupaten Bantul dengan data transaksi peralihan hak atas lahan periode tahun 2000/2001.	analisis data non spasial berupa data harga jual lahan,	Obyek Pajak (NJOP) tahun 2002 dari KP PBB Yogyakarta. 2. Assesment Sales Ratio menunjukkan bahwa sebagian besar NJOP masih di bawah nilai lahan hasil penelitian.
5	Anggi Ayu Lestari	2013	Perkembangan Nilai Lahan Di Kecamatan Tanjungpandan Kabupaten Belitung	Variabel (X) faktor ekonomi, faktor sosial, faktor pemerintah, faktor fisik. Faktor (Y) perkembangan nilai lahan.	1. Mengetahui faktor-faktor yang berpengaruh terhadap perkembangan nilai lahan di Kecamatan Tanjungpandan Kabupaten Belitung 2. Bagaimana perkembangan nilai lahan yang terjadi di Kecamatan Tanjungpandan Kabupaten Belitung.	metode deskriptif	1. 4 faktor yang perkembangan nilai lahan a. Faktor ekonomi b. faktor social c. faktor pemerintahan d. faktor fisik hampir 90% memiliki pengaruh terhadap perkembangan nilai lahan di Kecamatan Tanjungpandan Kabupaten Belitung, 2. Perkembangan nilai lahan di Kecamatan Kota Tanjungpandan dipengaruhi oleh nilai lokasi yang dekat dengan daerah pusat perekonomian, Aksesibilitas yang mudah dan letak yang strategis sangat berpengaruh.