

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Kecamatan Parungponteng merupakan daerah pemekaran kecamatan Cibalong pada tahun 2000 (Rizal, 2017). Kepadatan penduduk di kecamatan Parungponteng mengalami peningkatan, terhitung sejak tahun 2015-2019, rata-rata angka kepadatan penduduk pertahunnya mencapai 10 jiwa per km² (BPS Kecamatan Parungponteng 2016-2020). Kepadatan ini terjadi selain dari angka kelahiran juga akibat dari adanya ruralisasi. Ruralisasi merupakan kegiatan perpindahan penduduk yang berasal dari kota ke daerah pedesaan. Hal tersebut didukung dengan data BPS Kecamatan Parungponteng, rata-rata angka kelahiran mengalami peningkatan, terhitung pada tahun 2015-2019 mencapai 163 jiwa per tahun, sedangkan rata-rata jumlah pendatang yang masuk ke Kecamatan Parungponteng sejak tahun 2015-2019 mencapai angka 173 jiwa per tahun (BPS Kecamatan Parungponteng 2016-2020). Peningkatan kepadatan penduduk yang terjadi mendorong pertumbuhan ekonomi yang dapat meningkatkan kebutuhan manusia terhadap lahan.

Lahan telah menjadi salah satu unsur yang dominan dalam menunjang kehidupan manusia, hal tersebut didukung dengan adanya pendapat menurut Marbut 1968 dalam Ritohardoyo, (2009) yang menjelaskan bahwa batasan definisi lahan sebagai bentuk dari perpaduan antara unsur-unsur permukaan dan dekat dengan permukaan bumi yang memiliki kedudukan penting didalam kehidupan manusia. Seiring dengan berjalannya waktu, pertumbuhan ekonomi yang terjadi di Kecamatan Parungponteng berpotensi meningkatkan harga lahan.

Harga lahan merupakan suatu penilaian terhadap lahan yang dapat diukur berdasarkan pada besaran harga nominal dalam satuan uang untuk satuan luas tertentu dipasar lahan (Yunus dalam Khoiriyah et al., 2019). Harga lahan yang meningkat disuatu wilayah salah satunya tidak terlepas dari penggunaan lahan, aksesibilitas dan fasilitas (Iswari, 2013). Penggunaan lahan yang merupakan campur tangan manusia terhadap lahan untuk memenuhi segala kebutuhan hidup sehari hari, hal tersebut selaras dengan pendapat Malingreau 1979 dalam Lestari & Arsyad, (2018) yang menjelaskan definisi penggunaan lahan sebagai campur

tangan manusia yang permanen atau periodik terhadap lahan dengan tujuan untuk kegiatan memenuhi kebutuhan berupa kebendaan, spiritual, dan dapat juga keduanya. Penggunaan lahan yang berbeda disetiap daerahnya memiliki peruntukannya sendiri. Pertambahan penduduk dan pertumbuhan ekonomi dapat mendorong perubahan penggunaan lahan yang cepat (Iswari, 2013).

Pemetaan pada era globalisasi ini dapat dilakukan dengan penginderaan jauh. Pengindraan jauh yang memanfaatkan google earth sebagai penyedia citra dengan resolusi spasial tinggi yang digunakan untuk menganalisis suatu wilayah (Hayati & Taufik, 2018). Pemanfaatan google earth sebagai aplikasi kajian lahan, dapat digunakan salah satunya pada kajian harga lahan. Pemanfaatan google earth ini dapat meyajikan berbagai faktor terkait estimasi harga lahan disuatu wilayah.

Pemetaan harga lahan yang memanfaatkan google earth dilakukan melalui proses pemisahan data atau ekstrasi data berupa data penggunaan lahan yang secara detail dapat diperoleh dari google earth. Pemetaan harga lahan yang memanfaatkan citra resolusi spasial tinggi terdiri dari tiga parameter penentu harga lahan diantaranya yang pertama penggunaan lahan, kedua aksesibilitas lahan, dan ketiga fasilitas umum (Iswari, 2013).

Pemetaan harga lahan di Kecamatan Parungponteng sangat diperlukan, karena Kecamatan Parungponteng berpotensi mengalami kenaikan harga lahan yang pesat, seiring dengan perkembangan wilayah dalam bidang sosial-ekonominya, yang memungkinkan dapat terjadi perubahan penggunaan lahan yang cepat. Atas dasar tersebut, peneliti merasa tertarik untuk melakukan penelitian yang berkaitan dengan harga lahan. Penelitian yang peneliti lakukan ditinjau dari tiga parameter penentu harga lahan yaitu berdasarkan penggunaan lahan, aksesibilitas lahan, dan kelengkapan fasilitas umum, guna mencari alternatif lahan yang strategis untuk digunakan sebagai tempat tinggal, pusat kegiatan perdagangan, dan kegiatan ekonomi lainnya. Atas dasar tersebut, peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “*Analisis Harga Lahan Di Kecamatan Parungponteng Kabupaten Tasikmalaya*”.

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan pada uraian latar belakang diatas, maka rumusan masalah pada penelitian ini sebagai berikut:

1. Bagaimana penggunaan lahan di Kecamatan Parungponteng Kabupaten Tasikmalaya?
2. Bagaimana aksesibilitas lahan positif di Kecamatan Parungponteng Kabupaten Tasikmalaya?
3. Bagaimana aksesibilitas lahan negatif di Kecamatan Parungponteng Kabupaten Tasikmalaya?
4. Bagaimana kelengkapan fasilitas umum di Kecamatan Parungponteng Kabupaten Tasikmalaya?
5. Bagaimana sebaran harga lahan di Kecamatan Parungponteng Kabupaten Tasikmalaya?

1.3. Tujuan Penelitian

Dalam suatu penelitian harus memiliki tujuan, yang mana tujuan sebagai jawaban atas permasalahan yang sedang diteliti. Berdasarkan rumusan masalah pada penelitian ini, maka tujuan pada penelitian ini sebagai berikut:

1. Menganalisis penggunaan lahan di Kecamatan Parungponteng Kabupaten Tasikmalaya
2. Menganalisis aksesibilitas lahan positif di Kecamatan Parungponteng Kabupaten Tasikmalaya
3. Menganalisis aksesibilitas lahan negatif di Kecamatan Parungponteng Kabupaten Tasikmalaya
4. Menganalisis kelengkapan fasilitas umum di Kecamatan Parungponteng Kabupaten Tasikmalaya
5. Menganalisis sebaran harga lahan di Kecamatan Parungponteng Kabupaten Tasikmalaya

1.4. Manfaat Penelitian

Suatu kegiatan penelitian akan memiliki nilai yang sangat berharga apabila dapat berguna bagi siapa saja yang menggunakannya. Manfaat yang dapat dicapai pada penelitian ini dibagi menjadi dua, diantaranya:

1.4.1. Manfaat Teoritis

Manfaat teoritis pada penelitian ini yaitu sebagai referensi keilmuan geografi atau informasi mengenai kajian-kajian yang berkaitan dengan permasalahan dalam penelitian ini.

1.4.2. Manfaat Praktis

1.4.2.1. Manfaat bagi Masyarakat

Manfaat bagi masyarakat pada penelitian ini yaitu sebagai informasi dalam hal perencanaan pembelian lahan untuk berbagai peruntukan.

1.4.2.2. Manfaat bagi Instansi dan Pemerintah

Manfaat bagi instansi dan pemerintah pada penelitian ini yaitu sebagai informasi mengenai variasi harga lahan dalam mempertimbangkan untuk kegiatan investasi lahan di Kecamatan Parungponteng Kabupaten Tasikmalaya, sebagai bahan pertimbangan untuk megembangkan potensi wilayah, dan sebagai bahan pertimbangan bagi pemerintah dalam menegakan peraturan mengenai NJOP.

1.4.2.3. Manfaat bagi Peneliti Lain

Manfaat bagi peneliti lain pada penelitian ini yaitu sebagai informasi yang dapat dijadikan sumber data, serta masukan bagi peneliti lain dengan penelitian yang berkaitan dengan harga lahan.

1.5. Definisi Operasional

Untuk menghindari kesalahan dalam penafsiran kata dan untuk lebih memahami makna kata, maka berikut ini akan dijelaskan mengenai pengertian umum dari beberapa kata yang terdapat pada tema kajian yang akan dikaji pada penelitian ini yaitu sebagai berikut:

1. Analisis menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, (2008) adalah Penyelidikan terhadap suatu peristiwa (karangan, perbuatan, dan sebagainya) untuk mengetahui keadaan yang sebenarnya (sebab-musabab, duduk perkaranya, dan sebagainya) yang dimaksud peneliti dalam penelitian ini adalah memeriksa, menyelidiki, mempelajari atau menelaah mengenai harga lahan yang diperoleh dari perhitungan faktor-faktor yang mempengaruhi harga lahan
2. Harga Lahan Menurut Darin-Drabkin dalam Nurul, (2013) adalah penilaian atas lahan berdasar satuan uang untuk luasan tertentu. Harga lahan yang dimaksudkan didalam penelitian ini yaitu berupa harga lahan di pasaran yang diperoleh dari hasil wawancara di Kecamatan Parungponteng Kabupaten Tasikmalaya.

1.6. Struktur Organisasi Skripsi

Dalam penyusunan skripsi, sistematika memiliki peran sebagai pedoman penulisan, supaya dalam penulisan skripsi ini lebih terstruktur, dan terarah, maka dari itu skripsi ini dibagi kedalam beberapa bagian sebagai berikut:

1.6.1. Bab I Pendahuluan

Sistematika dalam penulisan skripsi ini dibagi menjadi lima bab, dimana hal tersebut telah menyesuaikan dengan Pedoman Penulisan Karya Tulis Ilmiah UPI 2019. Adapun struktur organisasi skripsi ini adalah berisikan latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, definisi operasional, dan struktur organisasi skripsi.

1.6.2. Bab II Kajian Pustaka

Bab ini berisi mengenai teori–teori yang berkaitan dengan penelitian dan teori–teori yang dapat menunjang untuk menjawab rumusan masalah. Teori – teori yang terdapat dalam kajian pustaka ini diantaranya lahan, nilai lahan, harga lahan, faktor yang mempengaruhi harga lahan, pengindraan jauh, Sistem Informasi Geografis dan penelitian terdahulu.

1.6.3. Bab III Metode Penelitian

Bab ini berisi mengenai bagaimana menjawab permasalahan yang telah ditentukan peneliti. Bab ini berisikan pendekatan geografi, metode penelitian, lokasi penelitian, populasi dan sampel, variabel penelitian, instrumen penelitian, alat dan bahan penelitian, teknik pengumpulan data, teknik pengolahan data, dan alur penelitian.

1.6.4. Bab IV Temuan dan Pembahasan

Bab ini berisi analisis penulis mengenai data sekunder ataupun primer yang ditemukan pada penelitian, mengolah data penelitian dan menghubungkan dengan teori-teori yang mendukung untuk menjawab setiap rumusan masalah yang telah ditetapkan peneliti dan menyajikan hasil dan pembahasan dari penelitian.

1.6.5. Bab V Simpulan dan Rekomendasi

Bab ini berisi tentang simpulan dari hasil penelitian, implikasi, dan rekomendasi penulis untuk penelitian kedepannya.