

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Kegiatan perdagangan dan jasa mempunyai kaitan sangat erat dengan perkembangan kota yang mencakup kegiatan pelayanan ekonomi bagi kawasan di sekitarnya sehingga pertumbuhan kota sangat berhubungan dengan kegiatan ekonomi penduduknya (Adisasmita, 2005). Perdagangan merupakan faktor penting guna merangsang pertumbuhan ekonomi. Perdagangan memperbesar kapasitas konsumsi suatu negara, meningkatkan *output* dunia, serta menyajikan akses ke sumberdaya dan pasar internasional (Todaro, 2000). Pertambahan penduduk di perkotaan akan mempengaruhi peningkatan pertumbuhan kegiatan perkotaan seperti kegiatan perdagangan sehingga pada akhirnya akan membutuhkan lahan untuk menunjang keberlangsungannya (Sadyohutomo, 2008).

Lahan adalah tanah yang sudah ada peruntukannya dan umumnya dimiliki dan dimanfaatkan oleh perorangan atau lembaga untuk dapat dimanfaatkan sebagai suatu usaha (Jayadinata, 1999). Faktor utama dalam penentuan tinggi rendahnya harga lahan adalah faktor lokasi. Lokasi di pusat kota dan sepanjang jalur jalan utama akan mempunyai harga lahan yang lebih tinggi, walaupun penggunaannya bukan lahan produktif (Rudiarto, 1989). Faktor lainnya yang mempengaruhi harga lahan adalah luas tanah dan bangunan, kepemilikan regulasi, kondisi jalan, jarak ke pusat kota, ketersediaan jaringan air bersih, dan ketersediaan jaringan listrik (Fahirah *et.al*, 2010). Prediksi harga lahan dapat menggambarkan harga lahan di suatu wilayah dengan baik dan akurat berdasar data sampel yang diperoleh, sehingga informasi tentang harga lahan dapat digunakan sebagai alat untuk memprediksi perkembangan harga lahan (Raeka & Sulistyarso, 2012).

Pertumbuhan penduduk di Kecamatan Pare menunjukkan peningkatan setiap tahunnya, hal ini terlihat dari tahun 2011 jumlah penduduk sebanyak 99.325 jiwa sampai 2017 sebanyak 101.861 jiwa menunjukkan adanya peningkatan jumlah penduduk sebesar 3% (Badan Pusat Statistik Kecamatan Pare, 2016). Perubahan fungsi lahan pada Kecamatan Pare hanya teridentifikasi perubahan lahan tak terbangun menjadi terbangun dan permukiman menjadi sarana perdagangan dan jasa yaitu warung, kios, dan kos. Persebaran lahan perdagangan dan jasa masih terpusat pada sekitar kampung Inggris di Desa Pelem, Desa Tulungrejo, dan Kelurahan Pare (Hasil wawancara dengan Pemerintah Kecamatan Pare, 2017). Hal ini

membuktikan bahwa adanya kegiatan seperti keberadaan lembaga kursus di Kampung Bahasa Pare telah mempengaruhi perubahan fungsi lahan (Hidayat et.al, 2011).

Menurut Peraturan Daerah Kabupaten Kediri Nomor 14 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Kediri 2010-2030, pasal 8 disebutkan bahwa SWP E (Satuan Wilayah Perkembangan Kabupaten Kediri) yang meliputi lima Kecamatan yaitu Kecamatan Pare, Badas, Puncu, Kepung, dan Kandangan, yang berpusat di Kecamatan Pare, dengan kegiatan utama yang dikembangkan meliputi pertanian, industri, perdagangan, pariwisata, perhubungan, dan pendidikan. Jumlah penduduk di Kecamatan Pare yang semakin meningkat seperti yang terlihat pada tahun 2011 sejumlah 99.325 jiwa, sedangkan pada tahun 2017 menjadi 101.861 jiwa. Menurut Rencana Detail Tata Ruang SWP E Kabupaten Kediri Kecamatan Pare tahun 2016 SWP E Kecamatan Pare yang berpusat pada Kelurahan Pare memiliki fungsi sebagai pusat perdagangan jasa yang melayani tingkat regional yaitu seluruh wilayah SWP E Kediri.

Keberadaan kebijakan yang memuat tentang perkembangan kawasan perdagangan jasa di Kecamatan Pare mengakibatkan ketidakpastian suatu harga lahan yang berakibat dibutuhkannya alat penaksir nilai dan harga tanah perkotaan. Kania (2010) menyatakan bahwa informasi harga tanah yang akurat diperlukan dalam pengendalian harga tanah yang senantiasa berubah akibat berbagai kepentingan dalam penggunaan tanah. Penentuan harga tanah perkotaan yang objektif dapat diperoleh dengan pembuatan model yang representatif. Tumbuh dan berkembangnya nilai dan harga lahan perkotaan yang banyak dipengaruhi oleh semakin terspesialisasinya tata guna tanah perkotaan.

Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) menurut Peraturan Daerah Kabupaten Kediri Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Pajak Daerah adalah adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau NJOP pengganti. Penentuan harga NJOP pada Kabupaten Kediri dalam kenyataannya memiliki selisih yang mencolok dengan harga pasar seperti yang terlihat pada **Tabel 1.1**.

Berdasarkan **Tabel 1.1** harga NJOP dan harga pasar Kecamatan Pare memiliki selisih yang mencolok. Nilai NJOP tertinggi pada Kecamatan Pare sebesar Rp. 831.460/m² dan harga pasar tertinggi sebesar Rp. 3.000.000/m² harga NJOP memiliki selisih sebesar 72% dari harga pasar (survei pendahuluan, 2017 dan Bapenda Kabupaten Kediri, 2017), hal itu berbeda dengan

dua Kecamatan lain yaitu Kecamatan Puncu dan Gurah yang juga ditentukan sebagai kawasan perdagangan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Kediri 2010-2030.

Kecamatan Gurah memiliki harga NJOP tertinggi sebesar Rp. 621.465/m² dengan harga pasar tertinggi sebesar Rp. 1.320.000 /m² yang berarti harga NJOP memiliki selisih sebesar 53% dari harga pasar. Pada Kecamatan Kandangan harga NJOP tertinggi sebesar Rp. 430.451/m² dan harga pasar tertinggi sebesar Rp. 840.000 /m² yang berarti harga NJOP memiliki selisih sebesar 51% dari harga pasar. Perbedaan harga lahan di Kecamatan Pare dapat diakibatkan oleh faktor-faktor yang mempengaruhi harga lahan perdagangan dan jasa.

Tabel 1.1
Kondisi Harga Lahan dan Persebaran Lahan Perdagangan dan Jasa di Kecamatan Pare

Desa	Harga NJOP Tertinggi (Rp/m ²)	Harga Lahan Pasar Tertinggi (Rp/m ²)	Selisih Harga Pasar – NJOP (lipat)	Jumlah Lahan Perdagangan Jasa
Desa Sidorejo	160.000	600.000	3.8	89
Desa Gedangsewu	296.960	1.400.000	4.7	273
Desa Sumberbendo	135.280	750.000	5.5	59
Desa Darungan	349.000	1.150.000	3.3	77
Desa Sambirejo	464.000	1.000.000	2.2	108
Desa Bendosari	464.000	1.500.000	3.2	118
Desa Pelem	636.960	1.800.000	2.8	210
Desa Tulungrejo	702.000	2.500.000	3.6	388
Kelurahan Pare	831.460	3.000.000	3.6	2139
Desa Tertek	335.000	1.370.000	4.1	170
Rata - Rata	437.466	1.507.000	3.68	

Perbedaan antara harga dan jumlah lahan menunjukkan bahwa walaupun harga lahan tertinggi terdapat di pusat namun memiliki jumlah lahan perdagangan jasa terbanyak. Hal tersebut dapat diakibatkan oleh faktor-faktor yang mempengaruhi kondisi harga lahan, selain itu masyarakat Kecamatan Pare dalam menentukan harga lahan perdagangan dan jasa masih berdasarkan opini pribadi sehingga ketidakpastian harga lahan menyebabkan terhambatnya peluang investor (pembeli lahan) untuk berinvestasi (Hasil wawancara, 2017). Oleh karena itu untuk mengatasi ketimpangan dan ketidakpastian terhadap harga lahan perdagangan jasa di Kecamatan Pare, perlu dilakukan penelitian yang bertujuan untuk memprediksi harga lahan berdasarkan faktor-faktor yang mempengaruhinya.

1.2 Identifikasi Masalah

Identifikasi dalam penelitian ini meliputi:

1. Harga lahan perdagangan dan jasa di Kecamatan Pare memiliki selisih yang mencolok yaitu harga pasar memiliki harga sebesar 3,6 kali lipat lebih mahal dari harga NJOP, sedangkan pada Kecamatan Gurah dan Kecamatan Kandangan hanya memiliki selisih sebesar 2 kali lipat (survei pendahuluan, 2017 dan Bapenda Kabupaten Kediri, 2017).
2. Terdapat selisih jumlah lahan perdagangan dan jasa di Kecamatan Pare pada tahun 2011 sebanyak 3.108 lahan, sedangkan pada tahun 2016 jumlah lahan perdagangan dan jasa sebanyak 3.631 lahan. Pertumbuhan lahan perdagangan dan jasa hanya sebesar 14% (BPS Kabupaten Kediri, 2017), padahal Kecamatan Pare memiliki fungsi sebagai pusat perdagangan jasa yang melayani tingkat regional (Peraturan Daerah Kabupaten Kediri Nomor 14 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Kediri 2010-2030).
3. Persebaran lahan perdagangan dan jasa masih terpusat pada sekitar Kampung Inggris di Desa Pelem, Desa Tulungrejo, dan Kelurahan Pare, sehingga persebarannya belum merata pada seluruh Kecamatan Pare. (Hasil wawancara dengan Pemerintah Kecamatan Pare, 2017)
4. Masyarakat Kecamatan Pare dalam menentukan harga lahan perdagangan dan jasa masih berdasarkan opini pribadi sehingga ketidakpastian harga lahan menyebabkan terhambatnya peluang investor (pembeli lahan) untuk berinvestasi. (Hasil wawancara dengan Pemerintah Kecamatan Pare, 2017)

1.3 Rumusan Masalah

Berdasarkan identifikasi masalah yang ada, dapat dirumuskan rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana persebaran harga lahan pasar pada kawasan perdagangan jasa di Kecamatan Pare Kabupaten Kediri ?
2. Bagaimana pengaruh faktor-faktor terhadap harga lahan pada lahan perdagangan dan jasa di Kecamatan Pare Kabupaten Kediri?
3. Bagaimana prediksi harga lahan permodelan berdasarkan faktor-faktor yang mempengaruhi harga lahan pada kawasan perdagangan jasa di Kecamatan Pare Kabupaten Kediri ?

1.4 Tujuan Penelitian

Penelitian bertujuan untuk mengetahui beberapa hal sebagai berikut:

1. Menggambarkan harga lahan pasar perdagangan dan jasa Kecamatan Pare Kabupaten Kediri.
2. Menilai faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi harga lahan perdagangan dan jasa Kecamatan Pare Kabupaten Kediri.
3. Memprediksi harga lahan permodelan berdasarkan faktor–faktor yang mempengaruhi harga lahan pada kawasan perdagangan jasa di Kecamatan Pare Kabupaten Kediri.

1.5 Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang ingin diperoleh dari penelitian adalah:

1. Bagi akademisi
Pengetahuan tentang bagaimana mengkaji harga lahan yang dilihat dari faktor-faktor yang mempengaruhi harga lahan perdagangan dan jasa di Kecamatan Pare.
2. Bagi pemerintah
Dapat menjadi informasi bagi pemerintah Kabupaten Kediri sebagai pertimbangan dasar penetapan harga lahan serta dapat dijadikan sebagai pertimbangan dalam penetapan nilai jual obyek pajak yang ada di Kecamatan Pare.
3. Bagi masyarakat
Dapat dijadikan sebagai penaksir aset masyarakat Kecamatan Pare yang berupa lahan perdagangan dan jasa agar masyarakat memiliki pertimbangan yang jelas dalam menaksir harga lahan perdagangan dan jasa.

1.6 Ruang Lingkup Wilayah

Wilayah yang menjadi kajian dalam penelitian ini meliputi guna lahan perdagangan dan jasa pada wilayah Kecamatan Pare seperti (**Gambar 1.1**). Secara geografis Kecamatan Pare terletak pada koordinat antara 112,1929” Bujur Timur dan 7,7769” Lintang Selatan. Kecamatan Pare berbatasan dengan 4 kecamatan disekitarnya yakni :

- Sebelah utara : Kecamatan Badas
- Sebelah timur : Kecamatan Kandangan
- Sebelah selatan : Kecamatan Puncu
- Sebelah barat : Kecamatan Gurah

1.7 Ruang Lingkup Materi

Materi yang akan dibahas dalam penelitian disesuaikan berdasarkan rumusan masalah. Berdasarkan hal tersebut, ruang lingkup pada penelitian ini dapat dilihat dari faktor-faktor yang mempengaruhi peningkatan harga lahan untuk guna lahan perdagangan dan jasa, harga lahan dan jenis perdagangan dan jasa yang diteliti di Kecamatan Pare Kabupaten Kediri seperti:

1. Memprediksi harga lahan perdagangan dan jasa Kecamatan Pare Kabupaten Kediri

Harga lahan diprediksi dengan menggunakan harga pasar lahan perdagangan dan jasa yang dinilai. Hasil penilaian harga pasar tersebut kemudian dilakukan interpolasi menggunakan analisis kriging untuk memprediksi harga lahan perdagangan dan jasa secara keseluruhan di Kecamatan Pare.

2. Menilai faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi harga lahan perdagangan dan jasa Kecamatan Pare Kabupaten Kediri

Penilaian faktor-faktor yang mempengaruhi harga lahan meliputi variabel fisik, status kepemilikan lahan, aksesibilitas dan ketersediaan fasilitas dinilai dengan skala ordinal melalui kuisioner yang disebarkan kepada responden. Adapun variabel yang dinilai dengan skala rasio seperti luas lahan dan jarak terhadap pusat dinilai dengan menggunakan *software ArcMap*. Variabel yang berskala ordinal kemudian dilakukan konversi ke skala interval menggunakan analisis MSI, sehingga variabel penelitian memenuhi kaidah dari analisis regresi linier berganda untuk menghasilkan permodelan harga lahan.

3. Memprediksi harga lahan berdasarkan permodelan pada kawasan perdagangan jasa di Kecamatan Pare Kabupaten Kediri

Harga lahan hasil permodelan diprediksi dengan menggunakan harga permodelan yang didapatkan dari persamaan regresi linier berganda. Hasil penilaian harga permodelan tersebut kemudian dilakukan interpolasi menggunakan analisis kriging untuk memprediksi harga lahan perdagangan dan jasa secara keseluruhan di Kecamatan Pare.

1.8 Kerangka Pemikiran

Kerangka Pemikiran dalam penelitian faktor-faktor yang mempengaruhi prediksi harga lahan di kawasan perdagangan dan jasa Kecamatan Pare Kabupaten Kediri dijelaskan pada **Gambar 1.2**. Berdasarkan **Gambar 1.2** diketahui pemikiran yang mendasari pelaksanaan penelitian adalah dari ketetapan RDTR Kabupaten Kediri yang menyatakan bahwa Perkotaan Pare ditetapkan sebagai pusat pemerintahan Kabupaten dan pusat perdagangan regional. Ketetapan tersebut mengakibatkan perlunya pembangunan Kecamatan Pare yang dibagi

menjadi pusat kota yaitu Kelurahan Pare serta sub pusat kota yaitu Desa Sidorejo, Desa Gedangsewu, Desa Sumberbendo, Desa Darungan, Desa Sambirejo, Desa Bendo, Desa Pelem, Desa Tulungrejo, Desa Pare, dan Desa Tertek. Pertambahan jumlah penduduk diiringi dengan meningkatnya aktivitas regional dan kebutuhan ruang menyebabkan lahan semakin terbatas sedangkan kebutuhan lahan selalu meningkat, lahan yang terbatas menyebabkan masyarakat memanfaatkan lahan dengan lebih efisien dan bernilai tinggi yaitu sebagai lahan perdagangan dan jasa. Oleh karena itu ditentukan empat faktor sebagai variabel penelitian yaitu faktor fisik, faktor aksesibilitas, faktor regulasi, faktor ketersediaan fasilitas. Keempat faktor tersebut dinilai menggunakan analisis regresi linear berganda, sehingga menghasilkan model prediksi harga lahan yang kemudian digunakan untuk menggambarkan prediksi harga lahan di Kecamatan Pare menggunakan analisis Kriging.

1.9 Sistematika Pembahasan

Penyusunan penelitian terdiri dari lima bab yaitu Bab I Pendahuluan, Bab II Tinjauan Pustaka, Bab III Metodologi Penelitian, Bab IV Pembahasan dan Bab V Kesimpulan dan Saran.

Bab I Pendahuluan

Bab I berisikan latar belakang pengambilan penelitian, identifikasi masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, ruang lingkup dan kerangka pemikiran dari penelitian Prediksi Harga Lahan di Kecamatan Pare Kabupaten Kediri.

Bab II Tinjauan Pustaka

Bab II tinjauan pustaka berisikan teori-teori yang membantu dalam pengerjaan penelitian. Teori tentang komponen perdagangan dan jasa, teori nilai dan harga lahan, dan struktur harga lahan, studi terdahulu dan kerangka teori.

Bab III Metodologi Penelitian

Bab III berisikan tentang metode-metode dalam melakukan penelitian meliputi jenis penelitian, metode pengumpulan data, penentuan variabel penelitian, teknik analisis data dan desain survey. Komponen-komponen pada Bab III digunakan untuk memperoleh data hingga mengolah data.

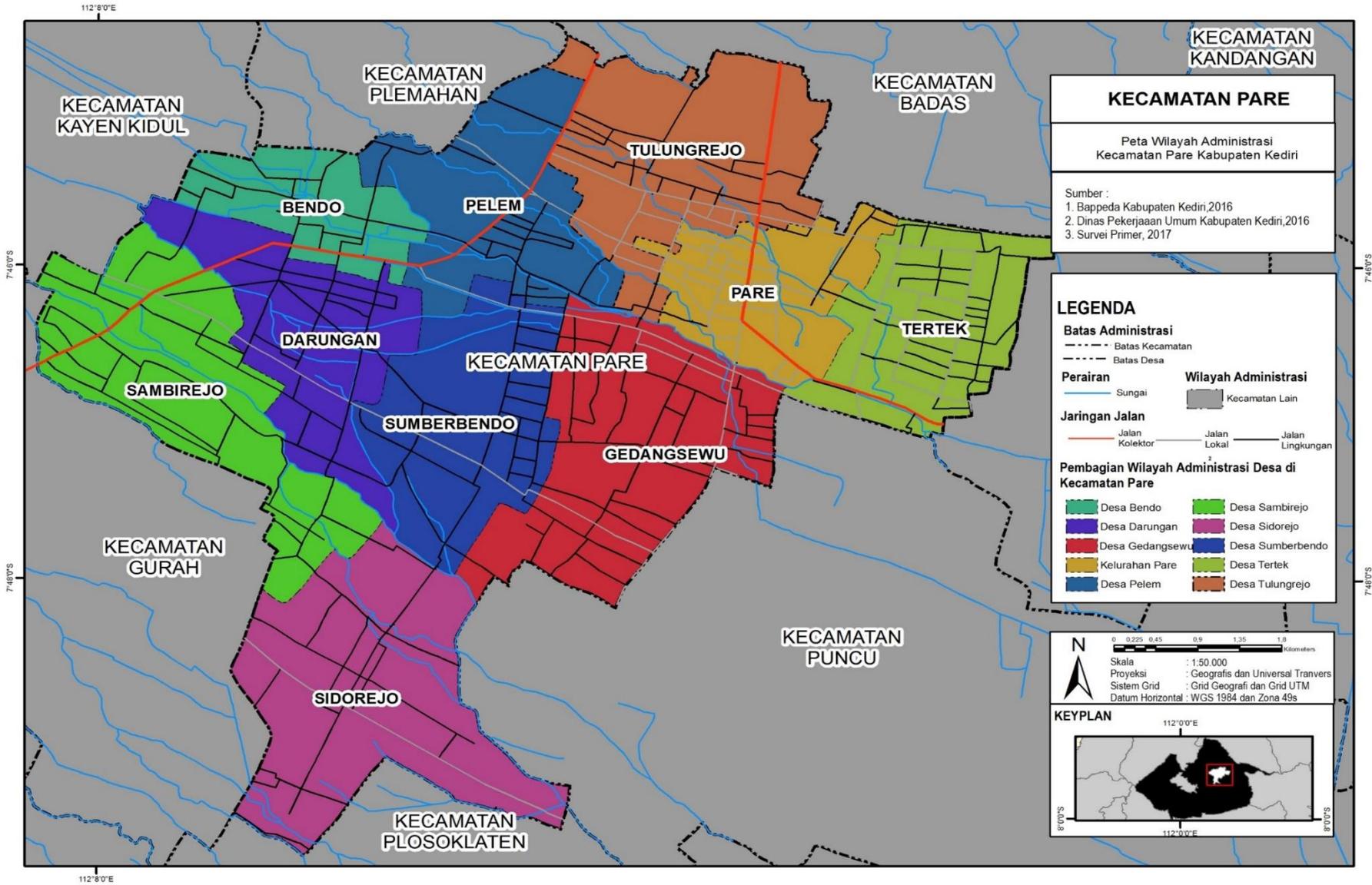
Bab IV Hasil dan Pembahasan

Bab IV berisikan gambaran umum wilayah penelitian di Kecamatan Pare yaitu Desa Sidorejo, Desa Gedangsewu, Desa Sumberbendo, Desa Darungan, Desa Sambirejo, Desa Bendo, Desa Pelem, Desa Tulungrejo, Desa Pare, Desa Tertek. Bab IV ini juga berisikan karakteristik kegiatan Perdagangan dan Jasa di Kecamatan Pare sehingga diketahui pusat-pusat kegiatan perdagangan dan jasa di Kecamatan Pare dan pembahasan mengenai karakteristik

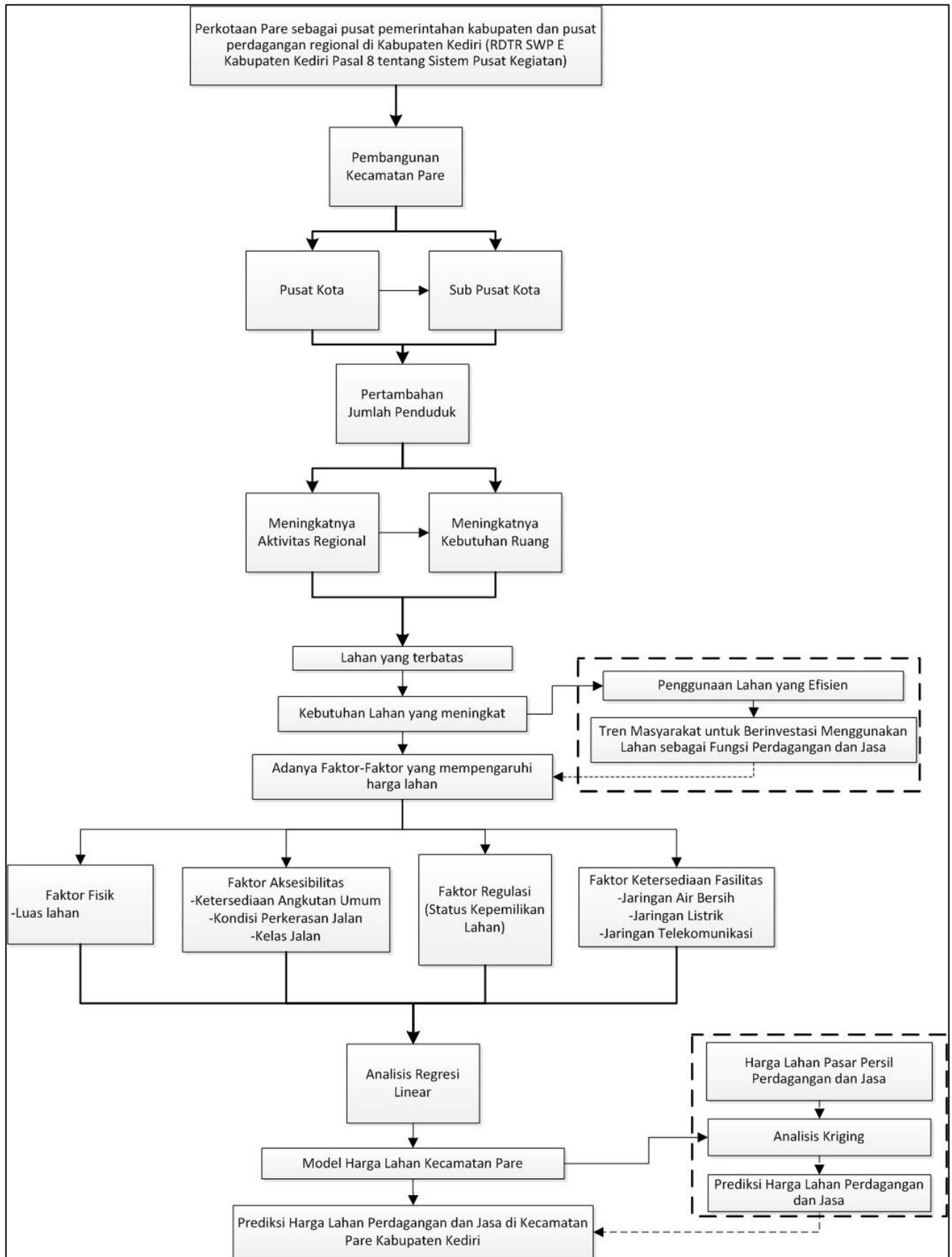
harga lahan di Kecamatan Pare. Dari hal tersebut dapat diketahui Prediksi Harga Lahan di Kawasan Perdagangan dan Jasa Kecamatan Pare.

Bab V Penutup

Bab V berisikan kesimpulan dan saran dari penelitian Prediksi Harga Lahan di Kawasan Perdagangan dan Jasa Kecamatan Pare.



Gambar 1.1 Peta Wilayah Studi



Gambar 1.2 Kerangka Pemikiran

(Halaman ini sengaja dikosongkan)