

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Harga lahan adalah refleksi dari nilai lahan dan sering digunakan sebagai indeks nilai lahan. Adapun nilai lahan mengandung pengertian sebagai perwujudan dari kemampuan sehubungan dengan pemanfaatan dan penggunaan lahan sebagai ilustrasi (Sujarto, 1985). Menurut Hadi Sabari Yunus (2002: 89), nilai lahan adalah pengukuran nilai atas lahan berdasarkan kemampuan lahan secara ekonomis dalam hubungannya dengan produktivitas dan strategi ekonomis. Hal ini berarti bahwa harga lahan merupakan nilai lahan yang mampu menjelaskan kemampuan lahan berdasarkan pemanfaatan dan penggunaannya dari segi ekonomi.

Sementara itu, iklim investasi adalah semua kebijakan, kelembagaan, dan lingkungan, baik yang sedang berlangsung maupun yang diharapkan terjadi di masa depan, yang dapat mempengaruhi kegiatan bisnis. Faktor utama dalam iklim investasi sendiri adalah kondisi ekonomi makro, pemerintahan dan kelembagaan, serta infrastruktur (Stern 2002 dalam Kuncoro, 2006).

Iklim investasi membutuhkan pembangunan-pembangunan di berbagai bidang karena pelaku bisnis memerlukan sarana prasarana dalam mendukung usahanya, baik bangunan administrasi, gudang penyimpanan, pabrik pengolahan, jaringan air dan sanitasi, dan lain-lain. Hal ini menyebabkan perubahan guna lahan akibat pembangunan sarana prasarana investasi tersebut.

Perubahan guna lahan seharusnya dilakukan dengan bijaksana, dan melihat kemampuan dan daya dukung lahan karena perubahan pada penggunaan lahan langsung maupun tidak langsung akan berdampak pada lingkungan sekitar. Apabila penggunaan lahan tidak sesuai dengan daya dukung dan kemampuannya, maka berbagai permasalahan akan terjadi, seperti banjir, longsor, dan lain-lain.

Kota Batu pada awalnya merupakan sebuah kecamatan dari Kabupaten Malang. Namun terhitung mulai 6 Maret 1993 berdasarkan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 12 Tahun 1993 tentang Peningkatan Status Kecamatan Batu menjadi Kotatiff Batu, Batu memisahkan diri dari Kabupaten Malang dan menjadi sebuah kotatiff baru. Perkembangan Kotatiff Batu setiap tahun semakin menunjukkan ke arah positif sehingga pada tanggal 30 Juni 2001 berdasarkan Undang-undang Nomor 11 Tahun 2001 tentang Peningkatan Status

Kota Administratif Batu, status kota administratif tersebut meningkat menjadi Pemerintah Kota Batu.

Sejak berstatus menjadi Kota Batu, kota ini memiliki visi sebagai kota agropolitan, wisata, dan pendidikan (www.batukota.go.id diakses 22 November 2011). Perkembangan Kota Batu pun tergolong pesat, terutama dalam hal wisata dan sarana prasarana pendukungnya serta pertanian. Jumlah hotel di Kota Batu meningkat pesat dari 77 unit pada 2002 menjadi 399 unit pada 2006. Sementara dalam satu tahun, jumlah industri besar/ sedang meningkat dari 15 unit menjadi 20 unit (www.jatimprov.go.id diakses 24 November 2011). Hal ini setara dengan kontribusi sektor tersebut terhadap produk domestik regional bruto (PDRB), yaitu mencapai Rp 6.776,41 juta dari 2002 sampai 2006. Adapun sektor perdagangan, hotel, dan restoran memberikan kontribusi terbesar, lebih kurang 20,34% (BPS 2008) dengan peningkatan mencapai Rp. 139.445,72 juta dari 2002 sampai 2006. Sama halnya dengan kontribusi sektor pertanian terhadap PDRB, yaitu Rp. 36.665,49 juta dari 2002 sampai 2006 (www.jatimprov.go.id diakses 24 November 2011).

Kemajuan tersebut menyebabkan peningkatan pembangunan sarana prasarana pendukung di berbagai tempat. Perkembangan tersebut seharusnya diakomodir dengan tetap memperhatikan kemampuan dan kesesuaian lahan mengingat kondisi geografis di kota tersebut tidak cukup mendukung dalam peningkatan kawasan budidaya.

Sementara itu, Kota Batu telah sering dilanda bencana, salah satunya adalah bencana banjir bandang pada tahun 2004. Bahkan bencana seperti longsor, puting beliung, kebakaran, dan tanah ambles terjadi hampir setiap tahun (<http://www.simpuldemokrasi.com/pojok-ngalam/2427-wisata-kota-batu-dalam-bayang-bencana-.html> diakses 22 Desember 2011). Kontur atau topografi di Kota Batu termasuk ke dalam kategori sedang – tinggi yaitu 15 – 25 derajat, serta di beberapa wilayah memiliki kontur >40 derajat sehingga rawan terjadi longsor. Ancaman bencana alam di Kota Batu tersebut dapat mempengaruhi perkembangan iklim investasi karena ketidakamanan dalam membangun usaha. Dengan demikian, sebaiknya pemanfaatan lahan terutama lahan investasi sebaiknya dilakukan di lahan yang sesuai dengan kemampuan pengembangannya.

Pemanfaatan lahan pada lahan yang sesuai dengan kemampuan lahan dalam pengembangan seringkali tidak dihiraukan oleh pengembang terutama apabila berkaitan dengan keuntungan ekonomi. Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pemanfaatan lahan pada lahan yang sesuai dengan kemampuan lahannya mampu mendukung pengembangan iklim investasi atau justru sebaliknya. Langkah yang dilakukan

adalah dengan mencari tahu ada tidaknya keterkaitan antara perkembangan harga lahan yang merupakan refleksi dari kemampuan lahan secara ekonomis dalam kaitannya dengan produktivitas dan strategi ekonomi terhadap perkembangan iklim investasi. Adapun perkembangan harga lahan diteliti pada lahan yang memiliki pemanfaatan yang sesuai dengan kemampuan lahannya sehingga dapat diketahui ada tidaknya pengaruh perkembangan harga lahan pada pemanfaatan lahan yang sesuai dengan perkembangan iklim investasi.

1.2 Identifikasi Masalah

- 1) Kota Batu mengalami perkembangan investasi, salah satunya terlihat dari peningkatan jumlah hotel dari 77 unit pada 2002 menjadi 399 unit pada 2006 serta peningkatan jumlah industri besar/ sedang dari 15 unit menjadi 20 unit (www.jatimprov.go.id diakses 24 November 2011). Perkembangan investasi ini biasanya diikuti dengan peningkatan lahan terbangun sehingga kebutuhan lahan meningkat. Sementara itu, sebagian besar kontur di Kota Batu termasuk dalam kategori sedang – tinggi dan berada di wilayah pegunungan dan perbukitan (RTRW Kota Batu, 2010 - 2030) sehingga sulit dilakukan pengembangan kawasan budidaya atau lahan budidaya terbatas/ langka. Kondisi peningkatan kebutuhan lahan bertolak belakang dengan kelangkaan lahan sehingga mempengaruhi kondisi harga lahan yang merupakan refleksi dari kemampuan lahan dalam segi ekonomi lahan.
- 2) Kota Batu pernah dilanda bencana, seperti bencana banjir bandang pada tahun 2004 dan bencana longsor, puting beliung, kebakaran, dan tanah ambles yang terjadi hampir setiap tahun (<http://www.simpuldemokrasi.com/pojok-ngalam/2427-wisata-kota-batu-dalam-bayang-bencana-.html> diakses 22 Desember 2011). Kondisi tersebut merupakan ancaman bagi perkembangan iklim investasi karena merupakan ketidakamanan dalam membangun usaha.

1.3 Rumusan Masalah

Tujuan utama penelitian ini adalah untuk mengetahui pemanfaatan lahan budidaya pada lahan yang memiliki kesesuaian untuk dibudidayakan, sehingga mampu mendukung perkembangan iklim investasi. Untuk mendukung tujuan utama tersebut, maka perlu diketahui:

- 1) Bagaimana perkembangan harga lahan di Kota Batu?
- 2) Bagaimana perkembangan iklim investasi di Kota Batu?

- 3) Apakah terdapat keterkaitan antara perkembangan harga lahan terhadap perkembangan iklim investasi di Kota Batu?

1.4 Tujuan

- 1) Mengetahui perkembangan harga lahan di Kota Batu
- 2) Mengetahui perkembangan iklim investasi di Kota Batu
- 3) Mengetahui keterkaitan antara perkembangan harga lahan terhadap perkembangan iklim investasi di Kota Batu

1.5 Manfaat

Manfaat dari penelitian ini diharapkan mampu memberikan referensi dalam kebijakan pengembangan investasi namun tetap memperhatikan kemampuan lahannya. Manfaat dari penelitian ini berdasarkan penerima manfaat, yaitu sebagai berikut:

- 1) Peneliti

Penelitian ini sangat penting untuk mengkaji pemanfaatan lahan terhadap kesesuaian lahan yang digambarkan melalui harga lahan dengan kaitannya terhadap iklim investasi yang merupakan cakupan dalam studi penelitian Perencanaan Wilayah dan Kota.

- 2) Pemerintah Kota Batu

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat menjadi masukan bagi pemerintah Kota Batu dalam melakukan pengembangan investasi dengan tetap memperhatikan ketersediaan lahan yang sesuai untuk dibudidayakan.

- 3) Masyarakat

Kesejahteraan masyarakat terkait peningkatan iklim investasi memang penting namun tidak dapat dipungkiri bahwa keselamatan dan keamanan juga merupakan kebutuhan. Oleh karena itu diharapkan pengembangan dapat dilakukan di lahan yang sesuai untuk budidaya agar tidak merugikan masyarakat Kota Batu.

1.6 Ruang Lingkup

1.6.1 Ruang Lingkup Materi

Ruang lingkup materi studi *Keterkaitan Perkembangan Harga Lahan terhadap Perkembangan Iklim Investasi di Kota Batu* ini adalah sebagai berikut:

1) Perkembangan harga lahan

Perkembangan harga lahan di Kota Batu dilakukan selama tahun 2002 hingga 2010. Harga lahan yang digunakan adalah harga pasar. Perkembangan harga lahan pasar ini dapat diketahui melalui daerah perkembangan nilai lahan yang ditetapkan berdasarkan Surat Edaran Departemen Keuangan RI NO SE-55/PJ.6/1999 tentang Penentuan Nilai Indikasi Rata-rata, yaitu dengan cara berikut ini:

- Menentukan wilayah nilai lahan berdasarkan faktor fisik lahan, yaitu melalui:
 - Analisis kemampuan dan kesesuaian lahan untuk mengetahui evaluasi pemanfaatan lahan terhadap kesesuaian lahan dengan menggunakan ketentuan dari Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 20/PRT.M/2007 dengan data-data klimatologi, topografi, geologi, hidrologi, bencana alam, penggunaan lahan, serta kebijakan pemerintah sehingga dapat digunakan sebagai pertimbangan dalam mengkaji wilayah nilai lahan. Wilayah lahan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pemanfaatan lahan eksisting berupa budidaya yang sesuai dengan hasil analisis kesesuaian lahan berupa lahan budidaya. Hasil analisis tersebut juga digunakan sebagai pertimbangan dalam menentukan daerah arahan pengembangan usaha Kota Batu.
- Menentukan wilayah nilai lahan berdasarkan faktor lokasi dan aksesibilitas, yaitu melalui:
 - Analisis deskriptif pusat kota untuk mengetahui daerah pusat dan sub-pusat kegiatan Kota Batu sehingga dapat wilayah nilai lahan yang menuju pusat kegiatan.
 - Analisis LQ untuk mengetahui komoditas unggulan Kota Batu yang dapat menjadi lahan usaha dan mendukung iklim investasi, sehingga dapat menjadi pertimbangan dalam mengkaji wilayah nilai lahan berdasarkan kondisi lokasinya yang berada di sekitar fasilitas pendukung ekonomi basis.
 - Analisis deskriptif kelas jalan digunakan untuk mengkaji wilayah nilai lahan berdasarkan kondisi aksesibilitasnya yaitu yang berada di sepanjang jalan menurut kelas jalannya.

- Analisis tipologi kelas untuk mengetahui kecamatan prioritas pengembangan di Kota Batu sehingga dapat menjadi pertimbangan dalam mengkaji wilayah nilai lahan berdasarkan perkembangan ekonomi wilayah.
- Analisis *overlay* untuk mendapatkan daerah-daerah wilayah sampel nilai lahan sehingga dapat diketahui perkembangan harga lahan selama tahun 2002 hingga 2010.

2) Perkembangan iklim Investasi Kota Batu

Kajian mengenai perkembangan iklim investasi dilakukan dengan menganalisis variabel-variabel berikut ini:

- Potensi ekonomi, untuk mengetahui komoditas unggulan yang mempengaruhi laju pertumbuhan ekonomi Kota Batu
- Ekonomi makro meliputi investasi dan PDRB, untuk mengetahui perkembangan ekonomi makro dan pengaruh investasi terhadap laju pertumbuhan ekonomi Kota Batu
- Kelembagaan, yang meliputi akses lahan dan kepastian hukum, program pengembangan usaha swasta di daerah, perizinan usaha, kapasitas dan integritas kepala daerah, biaya transaksi, interaksi pemda dengan pelaku usaha, keamanan dan penyelesaian konflik dunia usaha, kualitas PERDA, untuk mengetahui perkembangan kelembagaan di Kota Batu
- Infrastruktur berupa sarana transportasi, telekomunikasi, listrik, dan air, untuk mengetahui perkembangan infrastruktur di Kota Batu

3) Keterkaitan Perkembangan Harga Lahan terhadap Perkembangan Iklim Investasi di Kota Batu

Untuk mengetahui keterkaitan perkembangan harga lahan pasar terhadap perkembangan iklim investasi dilakukan analisis korelasi, lebih tepatnya Korelasi Spearman Rank.

1.6. 2 Ruang Lingkup Wilayah

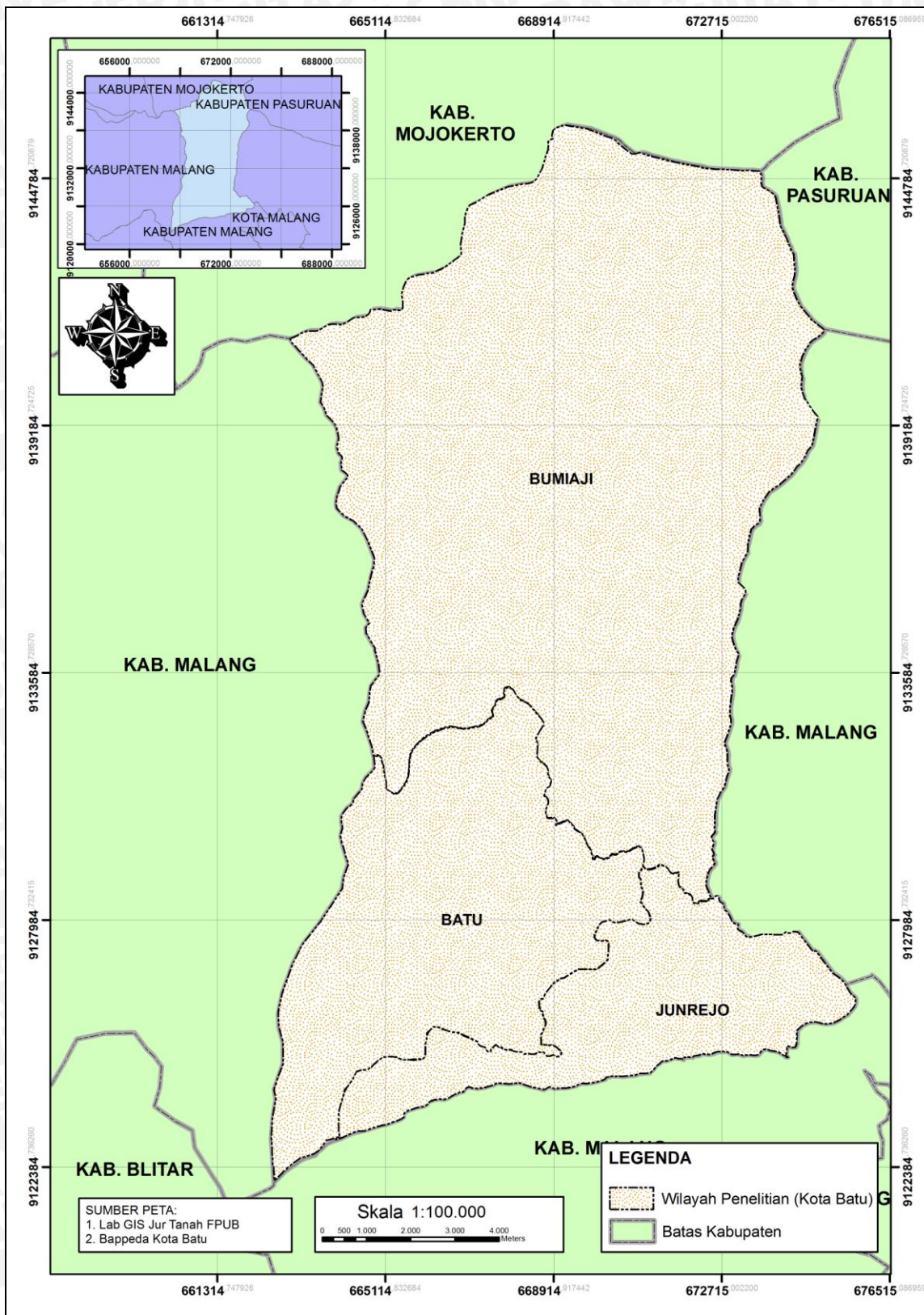
Lingkup wilayah penelitian adalah di Kota Batu, Jawa Timur dengan batas wilayah:

Utara : Kabupaten Mojokerto dan Kabupaten Pasuruan

Selatan : Kabupaten Malang

Timur : Kabupaten Malang

Barat : Kabupaten Malang



Gambar 1. 1 Peta Administratif Kota Batu

1.7 Sistematika Pembahasan

Sistematika pembahasan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Pada bab ini berisi pendahuluan penelitian yang terdiri dari latar belakang penelitian, identifikasi masalah, rumusan masalah, tujuan, manfaat, ruang lingkup wilayah dan materi, serta sistematika pembahasan penelitian dan kerangka pemikiran.

BAB II TINJAUAN TEORI

Pada bab ini berisi berbagai macam teori yang mendukung dalam penelitian.

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

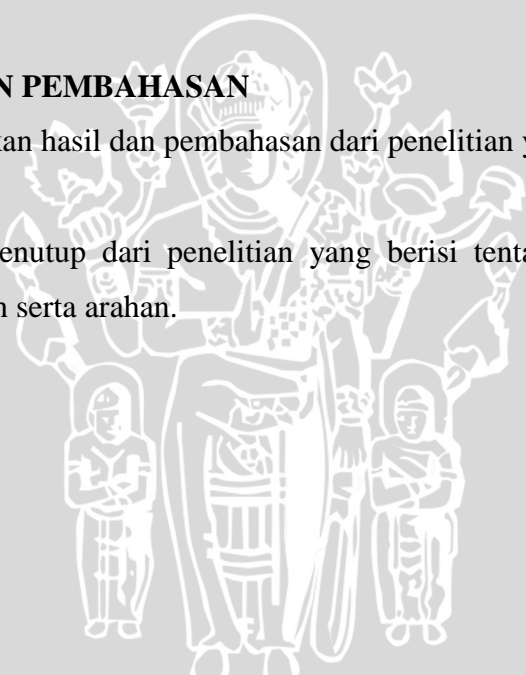
Bab Metodologi Penelitian ini berisi tentang metode-metode yang digunakan pada tahap penelitian mulai dari tahap pengambilan data sampai pada tahap pengolahan data dan arahan.

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

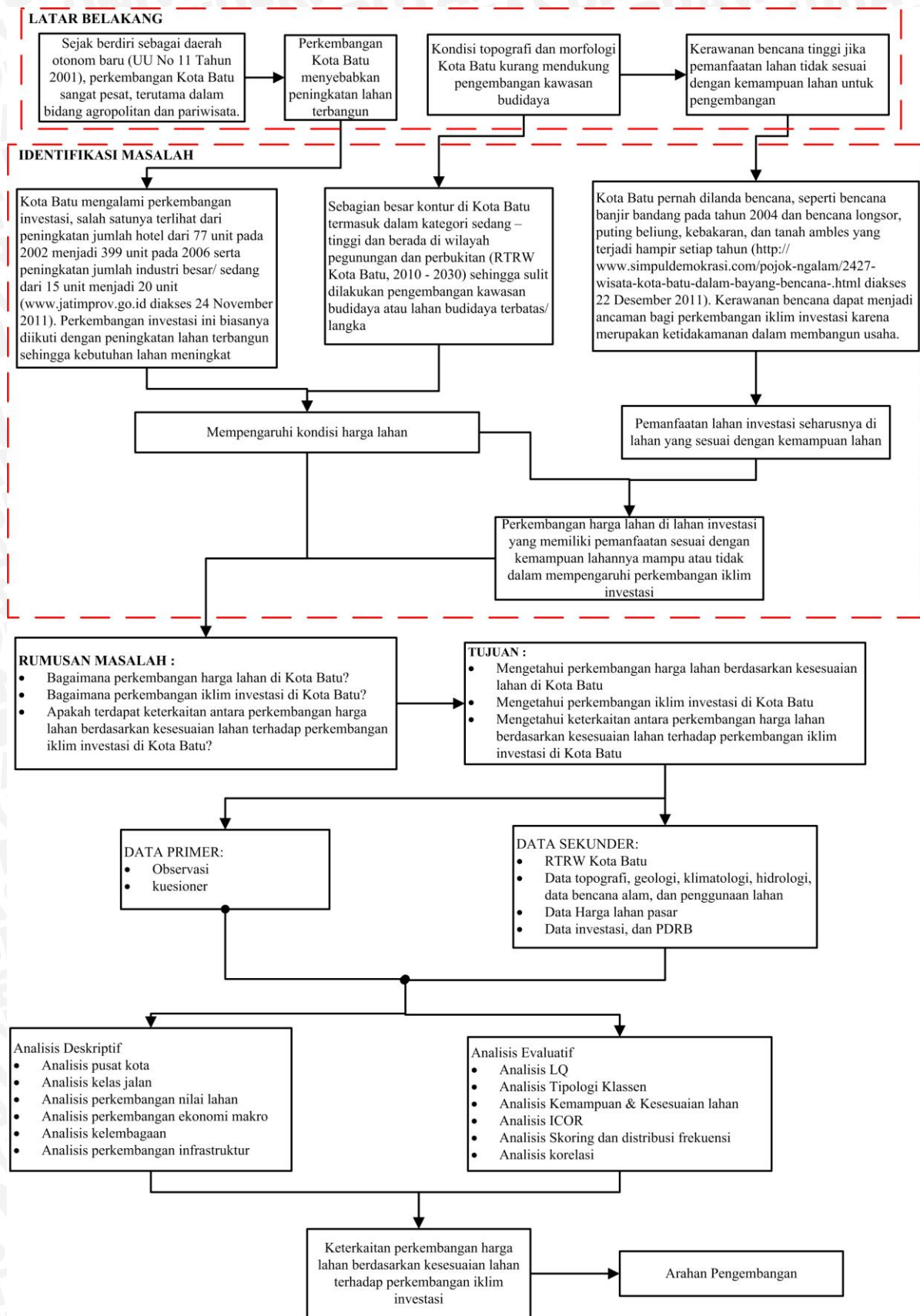
Pada Bab IV merupakan hasil dan pembahasan dari penelitian yang telah dilakukan.

BAB V PENUTUP

Bab V merupakan penutup dari penelitian yang berisi tentang kesimpulan dari keseluruhan penelitian serta arahan.



1.8 Kerangka Pemikiran



Gambar 1.2 Kerangka Pemikiran Penelitian

