

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### 1.1 Latar Belakang

Lahan merupakan salah satu sumberdaya alam yang penting guna kelangsungan hidup dan segala bentuk aktivitas manusia. Perubahan skala aktivitas kota dari waktu ke salah satunya ditandai dengan perubahan penggunaan lahan. Menurut Chapin (1979) dalam Soekonjono (1998) ada 2 hal yang mempengaruhi tuntutan kebutuhan ruang yang menyebabkan perubahan penggunaan lahan yaitu: adanya perkembangan penduduk dan perekonomian dan pengaruh sistem aktivitas, sistem pengembangan, dan sistem lingkungan. Hal ini menyebabkan kelangkaan lahan dan ditandai dengan nilai dan harga sebidang tanah yang terus meningkat.

Harga lahan merupakan penilaian atas lahan yang diukur berdasarkan harga nominal dalam satuan uang untuk satu satuan luas tertentu pada pasaran lahan (Sujarto, 1985). Harga lahan ditentukan oleh nilai lahan atau harga lahan akan mencerminkan tinggi rendahnya nilai lahan (Sujarto, 1985). Menurut Sujarto (1985), faktor yang menentukan tinggi rendahnya harga tanah adalah keadaan kondisi lingkungan yaitu seperti apakah tanah itu bebas genangan atau sebaliknya, apakah kawasan itu sudah ada jaringan air minum, ada sistem drainase, sanitasi lingkungan yang baik, ada jaringan telepon yang cukup, lingkungan yang sehat dan nyaman, pemandangan indah, kelengkapan fasilitas dan infrastruktur.

Tingginya aktivitas masyarakat perkotaan akan menimbulkan beberapa permasalahan perkotaan. Salah satu permasalahannya adalah permintaan yang tinggi terhadap lahan khususnya untuk lahan perumahan. Jumlah lahan dengan permintaan perumahan semakin meningkat mengakibatkan harga lahan tersebut semakin tinggi. Salah satu contoh permintaan perumahan yang tinggi di daerah Malang setiap bulannya meningkat 19% (Claradiesty,2013) yang berdampak pada kenaikan harga lahan di kota Malang yaitu sampai 30% pada tahun 2013. Salah satu faktor pendukung bertambahnya perumahan di Kota Malang adalah permintaan masyarakat akan kebutuhan rumah dan faktor mahasiswa yang sebagian memilih membeli rumah. Peluang perkembangan perumahan di Kota Malang masih sangat terbuka. Peluang ini menjadikan para pengembang untuk membangun perumahan di Kota Malang. Berdasarkan Asosiasi *Real*

*Estate* Indonesia (REI) jumlah pengembang di Kota Malang pada tahun 2015 sebanyak 54. Sedangkan jumlah perumahan di Kota Malang pada tahun 2015 sebanyak 105.

Perkembangan perumahan di Malang sangat pesat. Hal ini yang menjadi daya tarik beberapa pengembang untuk melihat peluang membangun perumahan di Kota Malang. Peluang tersebut menjadi kesempatan bagi pengembang untuk menaikkan harga lahan perumahan meningkat dari tahun ke tahun. Wibowo Tedjosukmono (Ketua REI Jawa Tengah) mengatakan kenaikan harga lahan di Indonesia sekitar 10 % sampai 15 % pada awal tahun 2016 (Panca, 2016). Pent Haryoto (Pejabat PPAT Kota Malang) mengatakan peningkatan harga lahan perumahan di kota Malang dari tahun ke tahun meningkat sebesar 150% sejak tahun 2012 (“Harga lahan perumahan naik”, 2014). Enny Sri Hartati mengatakan gagalnya pemerintah dalam pengendalian harga akan berdampak dengan tidak terkendalinya harga lahan. Oleh karena itu pemerintah perlu segera membentuk instrumen pengendali harga tanah yang berkekuatan hukum guna mencegah aksi spekulasi harga lahan sehingga dapat menimbulkan kepastian harga (Pribadi, 2015). Pengendalian harga tanah yang dilakukan oleh Pemerintah melalui program ZNT (Zona Nilai Tanah) pada tahun 2015 tetapi sampai saat ini payung hukumnya masih belum disahkan oleh DPR (Adi N, 2015). Penetapan harga dari pengembang dalam menentukan harga perumahan saat ini terkesan tidak melihat berbagai faktor. Maksudnya dalam penentuan harga lahan, pengembang menentukan tinggi rendahnya suatu harga lahan yang harus dibayar oleh pembeli tanpa diketahui pertimbangan yang mendasarinya.

Untuk itu, penelitian yang dimulai tahun 2015 ini mencari struktur faktor-faktor penentu harga lahan di Kota Malang. Penelitian ini juga ingin melihat dan mengetahui hubungan antar faktor-faktor penentu harga lahan perumahan di Kota Malang dalam penentuan harga lahan dengan menggunakan faktor-faktor yang mempengaruhi harga lahan perumahan. Hasil dari penelitian ini dapat bermanfaat dalam melihat faktor apa yang paling berpengaruh dalam penentuan harga lahan. Fungsinya agar para pembeli tidak dirugikan dengan harga yang ditetapkan oleh para pengembang apabila pertimbangan faktor yang paling berpengaruh dapat menentukan harga lahan. Bagi pemerintah dapat membuat pertimbangan formulasi batasan harga jual rumah.

## **1.2 Identifikasi Masalah**

Dari latar belakang di atas, dapat terlihat permasalahan yang muncul terkait dengan perubahan harga lahan di Kota Malang adalah sebagai berikut:

1. Gagalnya pemerintah dalam pengendalian harga disebabkan karena tidak teridentifikasinya pertimbangan pengembang dalam menentukan harga tanah yang berkekuatan hukum guna mencegah aksi spekulasi harga lahan sehingga dapat menimbulkan kepastian harga. (Pribadi, 2015).
2. Wibowo Tedjosukmono (Ketua REI Jawa Tengah) mengatakan kenaikan harga lahan di Indonesia sekitar 10 % sampai 15 % pada awal tahun 2016 (Panca, 2016). Kenaikan juga dialami oleh Kota Malang dari tahun ke tahun meningkat sebesar 150% sejak tahun 2012 (Pejabat PPAT Kota Malang, Pent Haryoto, Malang Post, 2014). Ali Tranghanda (Direktur Eksekutif *Indonesia Property Watch* (IPW)) kenaikan harga lahan di Indonesia yang tinggi disebabkan oleh penentuannya ditentukan oleh pasar. Penentuan harga lahan di Indonesia tidak berdasarkan nilai harga yang tertera di NJOP tetapi harga pasar yang menentukannya ("Besaran NJOP Biasanya Hanya 50% dari Harga Pasar", 2014). Dalam kasus ini, pengembang sebagai tokoh penting dalam penentuan harga pasar properti di Indonesia tanpa pertimbangan yang jelas.

### 1.3 Rumusan Masalah

Berdasarkan identifikasi masalah yang telah disebutkan di atas maka dibuat perumusan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana keterkaitan antar faktor-faktor penentuan harga lahan perumahan di Kota Malang berdasarkan persepsi pengembang sebagai perumus harga?
2. Faktor apakah yang mendominasi penentuan harga dalam penentuan harga lahan oleh pengembang?

### 1.4 Tujuan

Sedangkan tujuan yang ingin dicapai dalam melakukan penelitian ini adalah:

1. Mengidentifikasi struktur faktor penentu harga lahan perumahan di Kota Malang berdasarkan persepsi pengembang dengan menggunakan metode DEMATEL (*Decision Making And Trial Evaluation Laboratory*).
2. Mengetahui faktor kunci dalam pengembangan harga lahan perumahan di Kota Malang berdasarkan persepsi pengembang.

### 1.5 Manfaat

Adapun manfaat yang ingin diperoleh dari penelitian ini, antara lain:

1. Bagi akademisi

Studi ini dapat menjadi masukan pengetahuan terutama dalam struktur kinerja harga lahan serta faktor yang mempengaruhinya di Kota Malang.

2. Bagi pemerintah

Studi ini dapat dijadikan bahan masukan bagi pemerintah Kota Malang sebagai bahan pertimbangan dalam mengembangkan kebijakan terkait sistem perumahan.

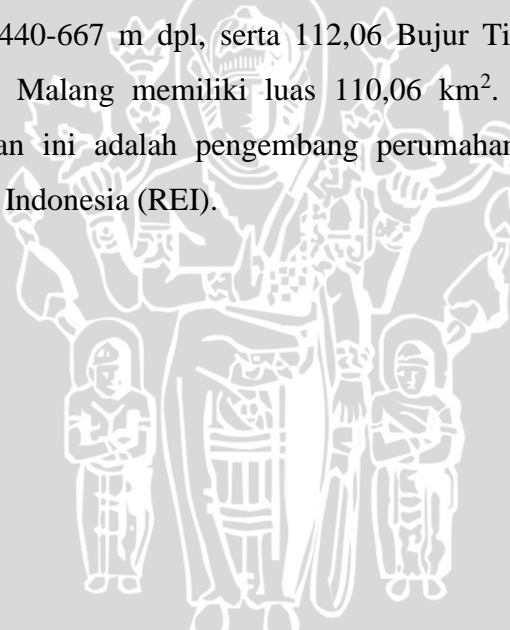
3. Bagi Masyarakat

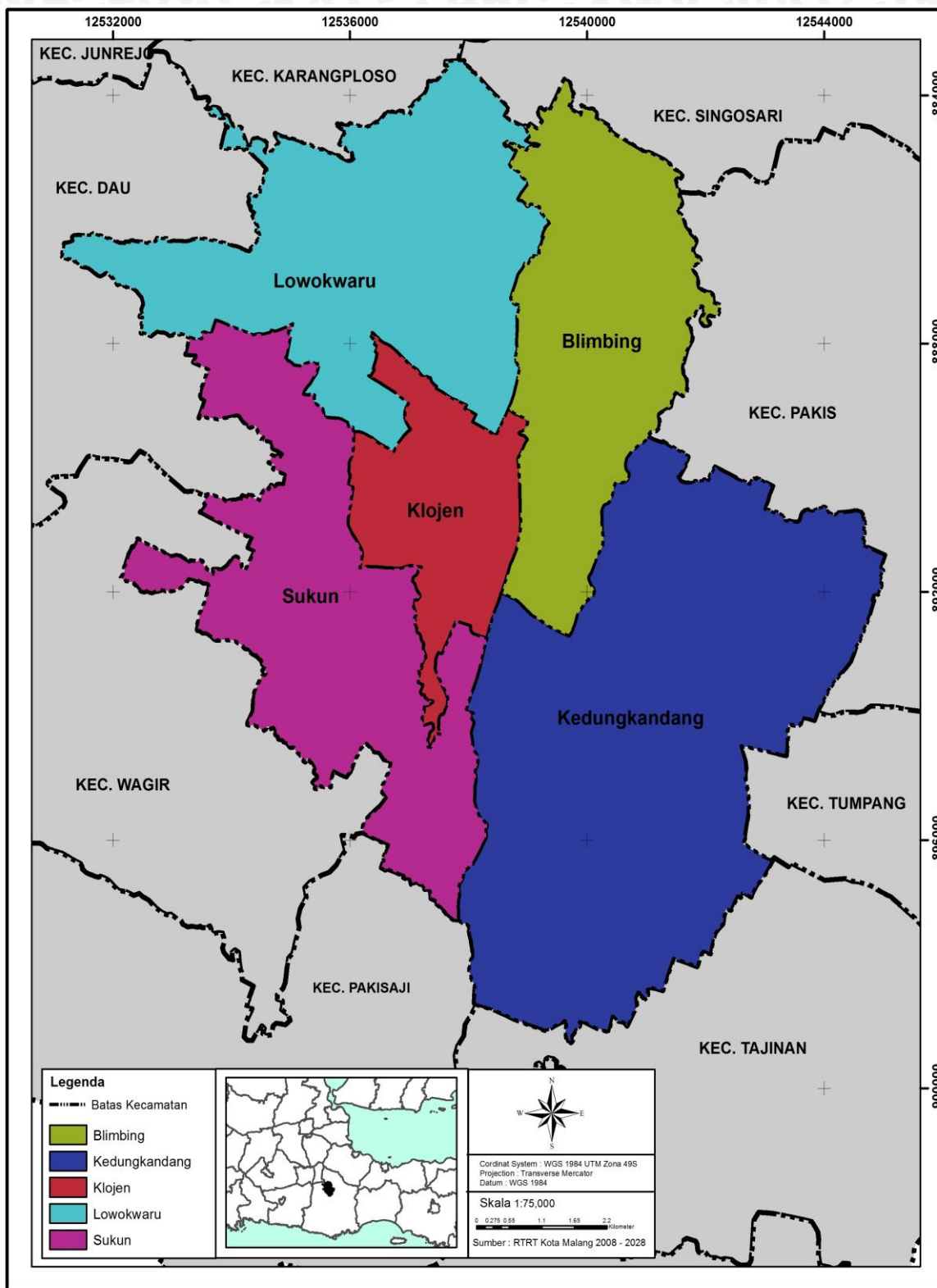
Studi ini diharapkan dapat bermanfaat bagi masyarakat untuk dijadikan referensi mengenai faktor yang mempengaruhi harga lahan.

## 1.6 Ruang Lingkup

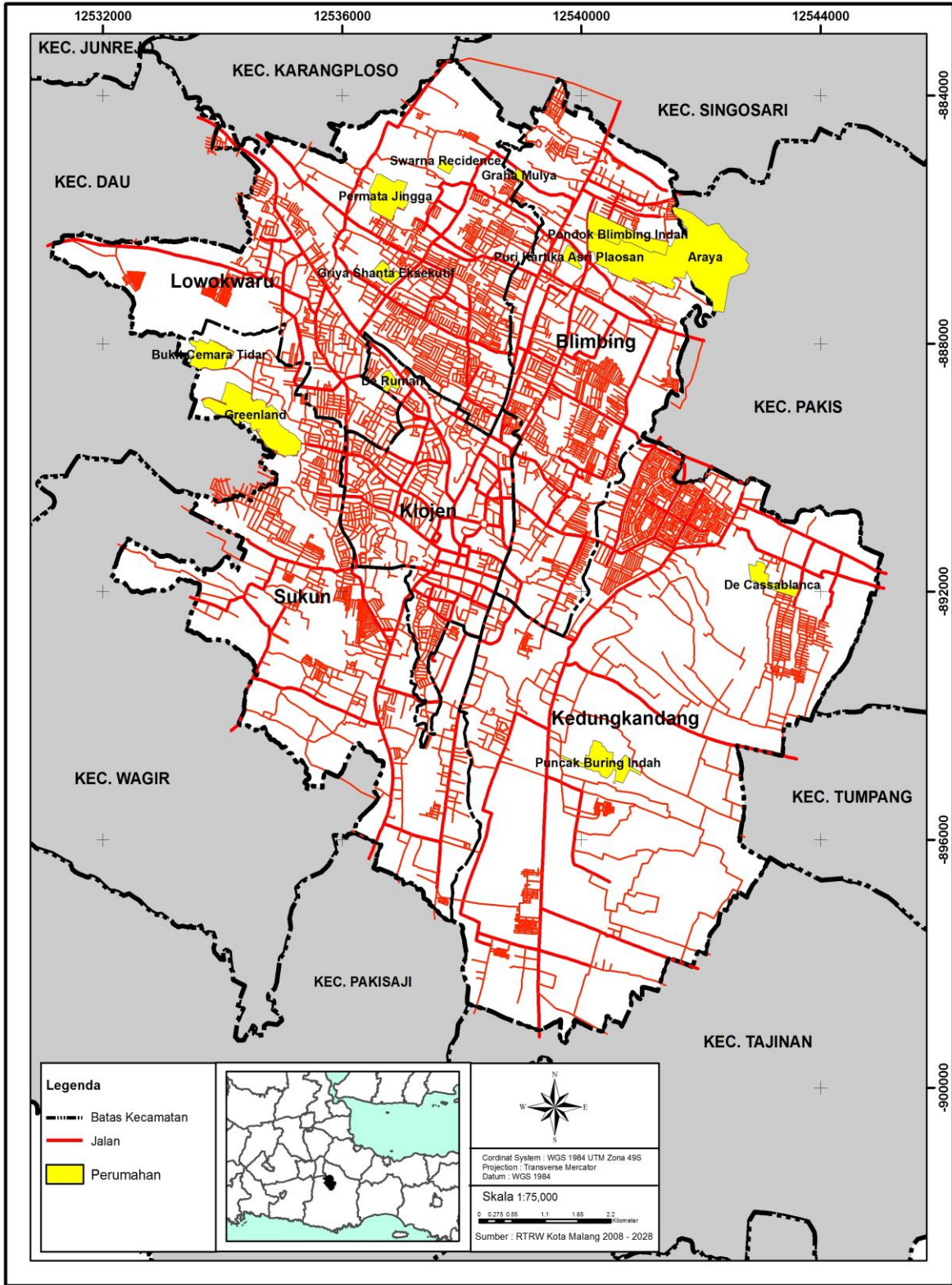
### 1.6.1 Ruang Lingkup Wilayah

Ruang lingkup wilayah yang dijadikan batasan dalam wilayah studi adalah Kota Malang. Kota Malang merupakan kota terbesar kedua di Jawa Timur. Terletak pada ketinggian antara 440-667 m dpl, serta 112,06 Bujur Timur dan 7,06-8,02 Lintang Selatan. Kota Malang memiliki luas 110,06 km<sup>2</sup>. Lingkup spesifik wilayah dalam penelitian ini adalah pengembang perumahan yang merupakan anggota dari *Real Estate* Indonesia (REI).





Gambar 1.1 Peta Administrasi Wilayah Studi



Gambar 1.2 Peta Wilayah Studi

### 1.6.1 Ruang Lingkup Materi

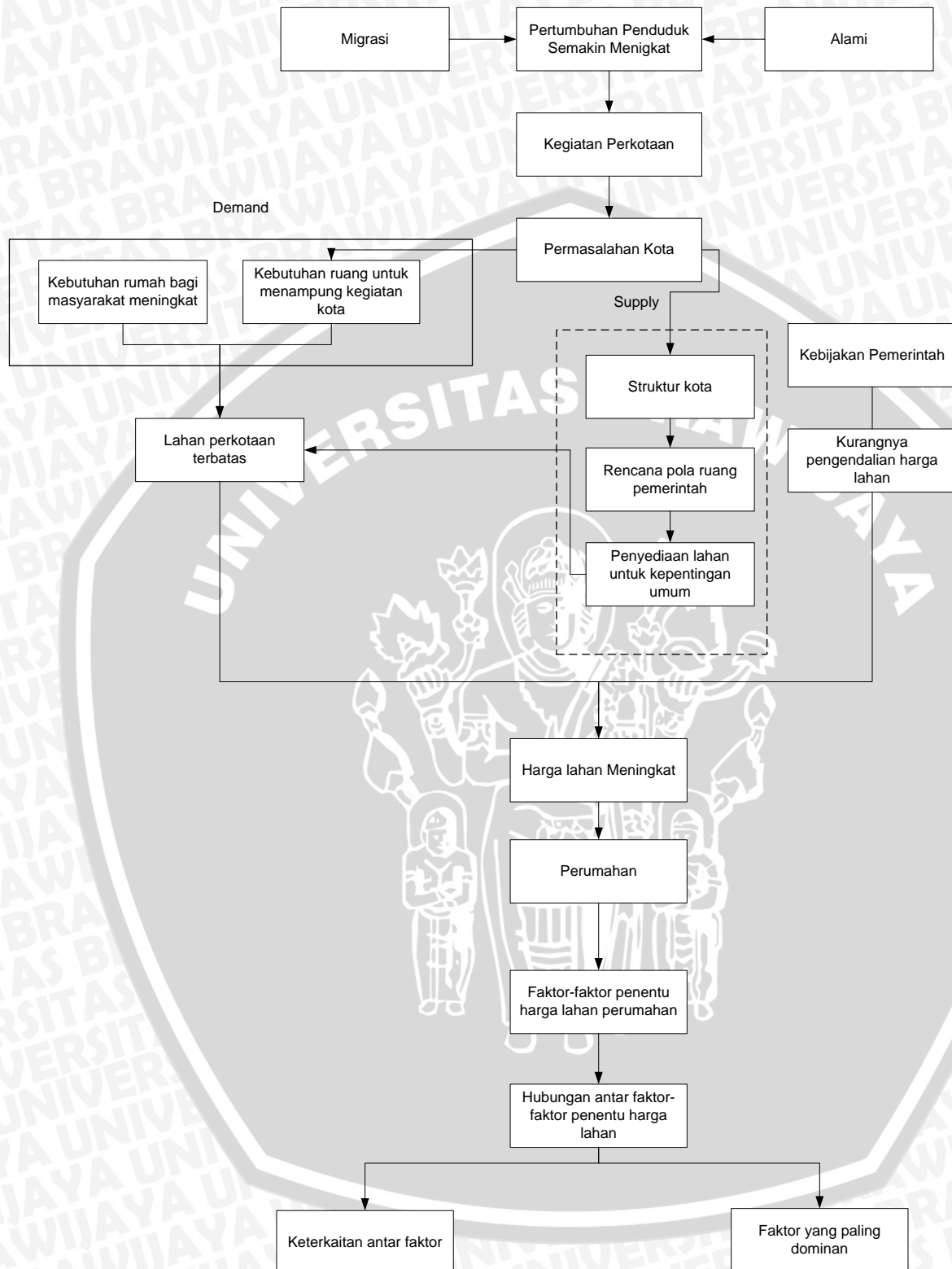
Batasan pembahasan yang ingin dikaji dalam penelitian ini agar terfokus dan menjawab rumusan masalah. Adapun materi yang akan dibahas:

1. Hubungan antar faktor-faktor penentu harga lahan. Dalam penelitian ini faktor-faktor penentu harga lahan menurut yang akan digunakan adalah menurut Sujarto (Dalam Karina Mayasari ,2009) terdapat lima faktor utama yang berpengaruh terhadap nilai dan harga lahan yang meliputi:
  - a. Faktor fisik dasar, misalnya topografi, iklim, kondisi lahan (meliputi daya dukung dan drainase alam).
  - b. Faktor fisik geografis, misalnya lokasi geografis yang strategis.
  - c. Faktor sarana dan prasarana, misalnya jaringan jalan, utilitas umum (meliputi jaringan air minum, jaringan drainase, sanitasi lingkungan, sumber air alami), jaringan telekomunikasi, jaringan listrik, jaringan gas.
  - d. Faktor fasilitas kebutuhan, misalnya pasar/pertokoan, pendidikan, peribadatan, kesehatan, hiburan, dan pemerintahan.

Faktor-faktor yang mempengaruhi harga lahan masing-masing mempunyai subfaktor. Pada penelitian ini yang digunakan sebagai variabel penelitian adalah subfaktor yang mewakili faktor tersebut. Penentuan subfaktor akan menggunakan analisis BORDA berdasarkan persepsi pengembang perumahan.

2. Faktor lingkungan, misalnya pencemaran, kebisingan, kebersihan, dan kepadatan bangunan. Besaran pengaruh elemen kunci penentu harga lahan terhadap pengembangan harga lahan di Kota Malang. Identifikasi melalui metode analisa DEMATEL (*Decision Making And Trial Evaluation Laboratory*). yang bertujuan untuk mengetahui besaran pengaruh masing-masing faktor-faktor penentu harga lahan.

## 1.7 Kerangka Pemikiran



Gambar 1.3 Kerangka Pemikiran



## 1.8 Sistematika Pembahasan

### BAB I PENDAHULUAN

Bab ini membahas mengenai latar belakang yang mendasari pentingnya studi, identifikasi permasalahan, perumusan masalah yang akan dijawab melalui langkah-langkah yang ditetapkan, tujuan dan manfaat studi, pembatasan studi berupa batasan materi-materi yang akan dibahas dan batasan wilayah studi, serta kerangka pemikiran yang menjelaskan apa yang melatarbelakangi dan mendasar pentingnya studi.

### BAB II TINJAUAN TEORI

Bab ini berisikan teori-teori, literature, pedoman, dan metode yang mendukung penelitian yaitu teori mengenai permukiman dan sarana prasarana, standar pelayanan minimum, analisis pembobotan, dan analisis regresi.

### BAB III METODE PENELITIAN

Bab ini berisikan tentang prosedur penelitian yang meliputi metode penelitian, diagram alir penelitian, variabel penelitian, metode penentuan populasi dan sampel, metode pengumpulan data, metode analisis data, dan desain survei.

### BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

Membahas mengenai data hasil survei primer, pembahasan hasil survei melalui analisa.

### BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Membahas kesimpulan dan saran dari penelitian berjudul Struktur Faktor Penentu Harga Lahan Di Kota Malang Berdasarkan Persepsi *Developer*.

### DAFTAR PUSTAKA

Halaman Ini Sengaja Dikosongkan

