

BAB 1

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pembangunan adalah sebuah upaya yang sistematis dan berkesinambungan untuk menciptakan suasana dan keadaan yang dapat menjadi alternatif yang sah bagi pencapaian aspirasi setiap masyarakat. Untuk mencapai tujuan pembangunan ini terdapat aspek-aspek pemerataan, pertumbuhan dan keberlanjutan yang berkaitan dengan keadaan sosial ekonomi. Menurut (Sari, 2011) Penjelasan pembangunan dalam sejarah dan strateginya telah mengalami beberapa perubahan, mulai dari strategi pembangunan yang terus menekankan kepada pertumbuhan ekonomi dan pemerataan serta penekanan kebutuhan dasar (*basic need approach*), pertumbuhan dan lingkungan hidup, dan pembangunan yang berkelanjutan (*sustainable development*).

Daerah Istimewa Yogyakarta merupakan salah satu daerah yang memiliki pembangunan yang pesat. Hal ini ditandai dengan semakin banyaknya pembangunan industri-industri baru yang bermunculan salah satunya adalah pusat perbelanjaan atau *mall* serta perkembangan aktivitas pariwisata dan pendidikan. Kabupaten Sleman merupakan kabupaten yang mengalami perkembangan fisik perkotaan yang pesat. Kabupaten yang terletak di sebelah utara Kota Yogyakarta ini mendapatkan keuntungan yang lebih besar dari perkembangan fisik perkotaan di Yogyakarta dibandingkan dengan kabupaten yang lainnya (Pramana, 2017).

Banyak sekali pusat perbelanjaan atau *mall* dan berbagai kampus yang berada di Sleman. Maka hal ini bisa dianggap sebagai pengaruh yang besar sehingga nilai lahan disekitar lokasi-lokasi tersebut mengalami peningkatan yang signifikan. Mengingat

pergerakan nilai lahan dapat menentukan kegunaan optimal dari suatu bidang lahan sehingga dapat mendorong perubahan tata guna lahan khususnya di kawasan perkotaan. Lahan di kota yang menjadi sebuah kebutuhan dengan jumlah yang terbatas serta permintaan yang meningkat tiap hari maka penawaran lahan dengan harga yang terjangkau semakin sulit untuk didapat karena semakin sempitnya lahan dan semakin mahalnya harga lahan (Prasetya dan Sunaryo, 2013). Penggunaan lahan untuk bangunan *mall* merupakan faktor utama dalam pertumbuhan dan perluasan suatu Kota dan sejalan juga dengan pertumbuhan penduduk. Di mana kota yang mempunyai pertumbuhan penduduknya sangat tinggi akan membutuhkan penggunaan tanah untuk bangunan dengan tingkat pertumbuhan yang tinggi juga.

Seiring dengan perkembangan wilayah setiap kota di Indonesia salah satunya di Sleman membuat para sektor pasar modern tertarik mendirikan bangunan di daerah Sleman. Sleman City Hall merupakan *mall* yang terletak dipusat kota Sleman yang mana berpengaruh pada peningkatan harga tanah di daerah Sleman. Pasar modern atau pusat perbelanjaan di Kabupaten Sleman merupakan Kabupaten pertama terbesar di Provinsi D.I Yogyakarta. Berikut adalah beberapa bangunan pusat perbelanjaan di Provinsi D.I Yogyakarta.

TABEL 1.1

Jumlah Pusat Perbelanjaan atau *Mall* Di Daerah Istimewa Yogyakarta

NO	Kabupaten / Kota	Jumlah
1	Kota Yogyakarta	5
2	Kabupaten Sleman	6
3	Kabupaten Kulon Progo	0
4	Kabupaten Bantul	0
5	Kabupaten Gunung Kidul	0

Sumber : Bappeda Kabupaten Sleman

Dari tabel 1.1, diketahui bahwa jumlah pusat perbelanjaan atau *Mall* terbanyak adalah di kabupaten Sleman. Dalam perkembangannya keberadaan pusat perbelanjaan di kawasan kota mampu memberikan dampak positif bagi lingkungan sekitar, seperti penyerapan tenaga kerja hingga mempengaruhi pertumbuhan ekonomi suatu daerah bahkan Negara. Akan tetapi, hal ini juga mempunyai berbagai dampak negatif bagi sekitar lingkungan. Banyaknya kawasan industri dan pusat perbelanjaan di Kawasan Sleman akan dapat memberikan efek banyak polusi yang timbul akibat pembuangan limbah dan asap kendaraan yang lalu lalang yang tidak tertangani dengan baik (Munawar, 2009). Kawasan industri dan transportasi sangat bersinggungan dengan masyarakat karena limbah industri dan asap dari kendaraan dapat mengganggu kualitas yang berupa kualitas udara yang menurun dan dapat menyebabkan polusi (Rosalina & Gravitiani, 2014). Polusi adalah permasalahan yang penting pada zaman sekarang. Polusi perkotaan merupakan tujuan perhatian utama bagi seluruh masyarakat. Polusi yang terus mengganggu aktivitas manusia dapat menyebabkan beberapa penyakit bahkan kematian yang disebabkan oleh polutan-polutan tertentu. Menurut (Hasairin & Siregar, 2018) Udara dapat tercemar oleh komponen-komponen anorganik, diantaranya Oksigen Nitrogen (NO), Karbon Monoksida (CO), CFC, Hidrokarbon, Oksida Sulfur, dll.

Seiring dengan peningkatan jumlah penduduk, maka semakin tinggi pula usaha untuk memenuhi berbagai kebutuhan berikutnya. Sehingga semakin variatif pula aktivitas manusia yang salah satunya adalah pembangunan pasar modern. Akan tetapi pembangunan ini memiliki efek samping yang kurang baik, karena semakin sempit lahan tanah yang tersedia dan mengakibatkan harga semakin melonjak tinggi, serta dapat menyebabkan gangguan pendengaran yang disebabkan oleh polusi udara yang tinggi. Padahal Allah SWT telah

berfirman tentang larangan merusak lingkungan pada surat Al Hujurat (49) ayat (2) dan surat Al – A’raf ayat 56 yang berbunyi :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَرْفَعُوا أَصْوَاتَكُمْ فَوْقَ صَوْتِ النَّبِيِّ وَلَا تَجْهَرُوا لَهُ بِالْقَوْلِ كَجَهْرِ بَعْضِكُمْ لِبَعْضٍ أَن تَحْبَطَ أَعْمَالُكُمْ وَأَنتُمْ لَا تَشْعُرُونَ

Artinya:

“Hai orang – orang yang beriman, jangan lah kamu meninggikan suaramu melebihi suara Nabi, dan janganlah kamu berkata kepadanya dengan suara yang keras, sebagaimana kerasnya suara kamu terhadap sebagian yang lain, supaya tidak hapus (pahala) amalanmu, sedangkan kamu tidak menyadari”. (QS. Al Hujurat [49] : 2)

وَلَا تُفْسِدُوا فِي الْأَرْضِ بَعْدَ إِصْلَاحِهَا وَادْعُوهُ خَوْفًا وَطَمَعًا إِنَّ رَحْمَتَ اللَّهِ قَرِيبٌ مِّنَ الْمُحْسِنِينَ

Artinya :

“dan janganlah kamu membuat kerusakan di muka bumi, sesudah (Allah) memperbaikinya dan berdoalah kepada-Nya dengan rasa takut (tidak akan diterima) dan harapan (akan dikabulkan). Sesungguhnya rahmat Allah amat dekat kepada orang – orang yang berbuat baik”. (QS: Al – A’raf ayat: 56)

Ayat tersebut menjelaskan bahwa manusia diharuskan menjaga lingkungan dengan baik dan melarang manusia untuk membuat kerusakan lingkungan dalam bentuk apapun itu.

Polusi yang terus mengganggu aktivitas manusia dapat menyebabkan beberapa penyakit bahkan juga kematian yang disebabkan oleh polutan-polutan tertentu. Penelitian yang dilakukan oleh pemerintah Kabupaten Sleman tepatnya pada Dinas Lingkungan Hidup di Kabupaten Sleman telah melakukan pengujian di beberapa titik sampel di daerah sekitar Sleman City Hall. Adapun hasil penelitian dari sampling pada tabel 1.2 :

TABEL 1.2

Ringkasan Ambien NO² per lokasi di Sleman Tahun 2020

No	Daftar Tempat Sampel	Hasil Analisa	
		NO ²	
		Percobaan 1	Percobaan 2

1	Terminal Condong Catur, Jl. Anggajaya 1 Gejayan, Condongcatur	17,10	16,09
2	Dinas Perhubungan Kabupaten Sleman, Drono Tridadi	10,60	12,26
3	PT. Weska Pusaka Kusuma, Jl. Magelang KM. 16 Kemloko Catur	23,25	17,58
4	Perumahan Sleman Permai 1, Tridadi, Sleman	15,75	25,05

Sumber : Dinas Lingkungan Hidup Kab. Sleman 2020

Dalam Tabel 1.2 dijelaskan bahwa pengujian tingkat polusi udara yang dilakukan di beberapa titik sampel di Kabupaten Sleman dilakukan dua kali di tempat yang sama pada bulan yang berbeda yaitu pada Percobaan 1 dilakukan pada bulan Agustus dan Percobaan dua dilakukan pada bulan Oktober dan didapatkan hasil yang berbeda pada dua pengujian tersebut. Ini menunjukkan adanya kenaikan dan penurunan NO^2 di empat titik sampel.

Nilai properti seperti lahan banyak ditentukan oleh faktor lingkungan, semakin buruk lingkungan itu maka semakin menurun juga nilai properti tersebut. Polusi udara yang terjadi disekitar Sleman City Hall sangat dikhawatirkan dapat merusak lingkungan dan keadaan sekitar. Kualitas udara yang menurun akibat banyaknya kendaraan lalu lalang dan pembuangan limbah menyebabkan penurunan kualitas lingkungan ini dapat mempengaruhi nilai harga tanah yang ada dan menyebabkan penduduk harus membayar lebih untuk kebersihan lingkungan. Penurunan dan kerusakan kualitas lingkungan ini dapat mempengaruhi nilai harga lahan yang ada.

Dalam penelitian ini metode yang digunakan ialah *Hedonic Price Value*. Metode ini mengungkapkan faktor-faktor yang secara intrinsik berpengaruh terhadap nilai suatu properti. *Metode Hedonic Price Value* telah digunakan untuk meneliti adanya hubungan kualitas udara

dan nilai properti di provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta (Saptutyningasih, 2013). Penggunaan *Hedonic Price Method* untuk menganalisis mengevaluasi jasa/servis lingkungan, dimana kehadiran jasa lingkungan secara langsung dapat mempengaruhi harga nilai lahan. Faktor-faktor yang dapat mempengaruhi harga tanah adalah (1) karakteristik lokasi contohnya luas tanah; (2) karakteristik lingkungan contohnya jarak dari industri, jarak dari kota; (3) kualitas lingkungan yang ditunjukkan oleh polusi udara (Schaerer, Baranzini, & Ramirez, 2008). Dalam penerapannya bentuk dari aplikasi Metode *Hedonic Price* adalah pasar peoperti. Harga tanah dapat dipengaruhi oleh banyak faktor : luas tanah, jarak dari industr, akses jalan, dan lain–lain. Satu faktor penting seperti adanya akses akan menjadi penentu kualitas lingkungan. Jadi, Metode Hedonic Price menilai harga dengan faktor yang tidak bisa langsung dengan melihat data dipasar secara langsung.

Dari penelitian yang dilakukan oleh Yowaldi, (2012) dengan variabel harga tanah, jarak ke CBD kota Bekasi, dan struktur kota. Hasil dari penelitian tersebut menyatakan bahwa hubungan antara harga tanah dan jarak ke CBD berpengaruh negatif dan signifikan. Hal ini menunjukkan ketika semakin jauh jarak dari CBD maka harga tanah akan semakin murah dibandingkan dengan area tanah yang berada didekat CBD. Penelitian yang dilakukan oleh Schaeerer et al., (2008) dengan tujuan mengetahui secara langsung penggunaan lahan secara signifikan dapat mempengaruhi harga tanah di Jenewa. Keberadaan area pertanian di lingkungan tersebut meningkatkan harga lahan dan adanya kedekatan taman kota di lingkungan itu berpengaruh positif signifikan terhadap harga di Jenewa.

Penelitian yang dilakukan oleh Kuniwati, (2004) di Kecamatan Samarinda diketahui bahwa variabel yang memiliki hubungan signifikan dengan harga lahan adalah jenis guna lahan, status kepemilikan, kelas jalan, jarak ke pusat kota tipe perkerasan jalan serta jumlah

jalur angkutan umum yang lewat. Hal ini menunjukkan bahwa kondisi disekitar Samarinda Ilir cukup baik dimana semua variabel yang diduga ternyata berpengaruh terhadap harga jual lahan.

Menurut Aljazeera (2005) *Hedonic Valuation of Marginal Willingness to Pay for Air Quality in Metropolitan Damascus*. Penelitian ni tujuan pertamanya untuk memperkirakan *marginal willingness to pay* (MWTP) untuk peningkatan kualitas udara di kawasan Metropolitan Damacus. Yang kedua untuk menguji kinerja teknik penilaian hedonis di suatu wilayah Negara berkembang dengan menggunakan Damacus sebagai studi kasus. Hasil yang diperoleh dari survey 421 rumah tangga menunjukkan bahwa teknik in menunjukkan kinerja yang lumayan memuaskan. Polusi udara memiliki pengaruh yang signifikan negatif. Rata-rata MWTP rumah tangga untuk unit menurun konsentrasi total suspended particulates (TSP) diperkirakan sebesar US \$ 60,00 (dollar pada tahun 2002). Segmentasi yang sederhana dari pasar menunjukkan bahwa perkiraan diambil sampel yang dikumpulkan akan cenderung meremehkan MWTP yang berpendapatan tinggi.

Dalam penelitian ini peneliti menggunakan pendekatan hedonic dimana metode tersebut digunakan untuk melakukan evaluasi suatu jasa lingkungan yang mana kehadiran jasa lingkungan tersebut dapat berpengaruh terhadap harga pasar. Kemudian di penelitian ini peneliti menggunakan 7 variabel yang dimana dari ke tujuh variabel yang ambil belum pernah digunakan oleh peneliti-peneliti yang lain secara bersamaan, serta belum ada juga peneliti yang melakukan riset di daerah sekitar Sleman City Hall.

Dalam Penelitian ini saya menggunakan 7 variabel, diantaranya : luas tanah (Fahirah & Basong, 2003 : Berawi, 2018), Struktur Tanah (Berawi, 2018 ; Miranowski & Hammes,

1984) , jarak dari pusat kota (Saptutyningasih, 2013; Yowaldi, 2012), jarak dari industri (Dahlvik, 2017; Maddison, 2000), jarak ke sekolah (Lin & Hwang, 2004 ; Saptutyningasih, 2013) adanya taman (Saptutyningasih, 2013; Schaerer et al., 2008), pulosi udara (Singh & Davar, 2004) ; Kim & Park, 2007)

Berdasarkan uraian tersebut maka penulis tertarik melakukan penelitian dengan tema **“Pengaruh Keberadaan Sleman City Hall (SCH) Terhadap Harga Tanah Menggunakan Pendekatan Hedonic Price”**

B. Batasan Masalah

Dalam penelitian ini, permasalahan yang akan diteliti hanya dilakukan di daerah sekitar Sleman City Hall di Kabupaten Sleman tepatnya di Kecamatan Sleman.

C. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, masalah yang dirumuskan dalam penelitian ini adalah diperlukan upaya penganalisa dampak lingkungan daerah sekitar Sleman City Hall. Dari uraian di atas pertanyaan peneliti yang akan dibahas dalam penelitian ini adalah :

1. Apakah luas lahan berpengaruh terhadap harga jual tanah di sekitar Sleman City Hall?
2. Apakah Struktur Tanah berpengaruh terhadap harga jual tanah di sekitar Sleman City Hall?
3. Apakah jarak ke kota berpengaruh terhadap harga jual tanah di sekitar Sleman City Hall?
4. Apakah jarak ke industri berpengaruh terhadap harga jual tanah di sekitar Sleman City Hall?
5. Apakah jarak ke sekolah berpengaruh terhadap harga jual tanah di sekitar Sleman City Hall?

6. Apakah ada tidaknya taman berpengaruh terhadap harga jual tanah di sekitar Sleman City Hall?
7. Apakah polusi udara berpengaruh terhadap harga jual tanah di sekitar Sleman City Hall?
8. Berapa besar nilai *Marginal Willingnes To Pay* untuk perbaikan kualitas pengembangan lingkungan di sekitar Sleman City Hall?

D. Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah yang dijelaskan, tujuan penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui pengaruh luas lahan terhadap harga jual tanah di sekitar Sleman City Hall.
2. Untuk mengetahui pengaruh Struktur Tanah terhadap harga jual tanah di sekitar Sleman City Hall.
3. Untuk mengetahui pengaruh jarak ke kota terhadap harga jual tanah di sekitar Sleman City Hall.
4. Untuk mengetahui pengaruh jarak ke industri terhadap harga jual tanah di sekitar Sleman City Hall.
5. Untuk mengetahui pengaruh jarak ke sekolah terhadap harga jual tanah di sekitar Sleman City Hall.
6. Untuk mengetahui pengaruh ada tidaknya taman terhadap harga jual tanah di sekitar Sleman City Hall.
7. Untuk mengetahui pengaruh polusi udara terhadap harga jual tanah di sekitar Sleman City Hall.

8. Untuk mengetahui *Marginal Willingness To Pay* untuk perbaikan kualitas pengembangan lingkungan di sekitar Sleman City Hall.

E. Manfaat Penelitian

hasil dari penelitian mengenai Valuasi Ekonomi jual tanah dampak Polusi udara di Kecamatan Sleman diharapkan dapat memberikan manfaat dan pengaruh bagi :

1. Masyarakat dapat mengetahui informasi tentang perkembangan lahan dan alih fungsi lahan serta pertimbangan pengambilan keputusan dalam memilih lahan yang akan dijadikan tempat tinggal atau yang lainnya di sekitar Sleman City Hall.
2. Pemerintah daerah sebagai informasi dalam perencanaan pemukiman dan industri yang lebih baik di masa depan.
3. Sebagai referensi akademik yang diharapkan dapat bermanfaat untuk penelitian selanjutnya.