

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Penelitian

Pembangunan ekonomi adalah suatu proses kenaikan pendapatan per kapita masyarakat yang berlangsung dalam jangka panjang. Pembangunan dilakukan setiap negara untuk menuju kearah yang lebih baik. Dengan demikian ada tiga unsur yang mesti ada dalam pembangunan yaitu suatu proses, artinya merupakan suatu perubahan yang terjadi secara terus menerus, usaha meningkatkan pendapatan per kapita penduduk, kenaikan pendapatan per kapita penduduk tersebut berlangsung terus menerus dan dalam jangka panjang. Indonesia yang termasuk kedalam negara berkembang juga melakukan pembangunan.

Tanah merupakan sebuah komoditi yang sangat penting perannya dalam perekonomian, khususnya dalam ekonomi perkotaan. Tanah menyangkut kebutuhan hidup orang banyak (seperti perumahan), juga sebagai faktor yang menentukan suatu bisnis (faktor lokasi tanah). Perkembangan naik turunnya harga tanah akan mempunyai dampak yang luas dari segi ekonomi maupun sosial, maka oleh karena itulah pemerintah harus benar-benar memperhatikan masalah pertanahan. Terjadinya urbanisasi, ruralisasi dan aglomerasi di sebagian negara sedang berkembang akan mempengaruhi harga tanah terutama di daerah seputar perkotaan.

Adanya perkembangan kota dan pertumbuhan industri menyebabkan permintaan tanah di daerah perkotaan dan seputar kota meningkat. Seiring dengan perkembangan industri dan pusat kegiatan ekonomi, seperti pusat pembelanjaan, perkantoran, stasiun bis dan kereta api, serta penginapan mengakibatkan terjadinya kepadatan penduduk di perkotaan. Di satu sisi hal ini mengakibatkan kenaikan harga tanah di perkotaan, tapi disisi lain juga mengakibatkan eksternalitas negatif berupa kemacetan, pemukiman kumuh, polusi dan masalah-masalah sosial lainnya.

Analisis pola perkembangan kota dan perubahan harga tanah di pusat kota AS dipengaruhi oleh tingginya kesempatan kerja dan aktivitas ekonomi perkotaan (sekitar 85%) yang mendorong para pekerja untuk tinggal dan menginap di perkotaan (Triana Kurniawati, Bagio Mudakir, 2004). Layaknya perkembangan sebuah kota, pembangunan area pemukiman cenderung akan meningkat pula. Hal ini tentu saja akan memunculkan permasalahan yang berkaitan dengan pasar tanah yaitu *suplly* tanah yang bersifat *inelastis* yang mengakibatkan peningkatan harga tanah secara berkelanjutan. Selanjutnya pola tersebut akan menggeser permintaan tanah ke daerah pinggiran atau akan terjadi perubahan peruntukan tanah tertentu menjadi pemukiman dan komersial. Pergeseran permintaan ke daerah pinggiran diakibatkan harga tanah diperkotaan sangat tinggi, dengan adanya kecenderungan demikian mengakibatkan terjadinya pembangunan sarana dan prasarana di daerah pinggiran kota.

Penentuan harga tanah, bukan semata-mata akibat interaksi antara permintaan dan penawaran saja, namun lebih ditentukan oleh karakteristik tanah pada lokasi tertentu. Berdasarkan permintaan dan penawaran tersebut maka terjadi apa yang disebut harga pasar. Dengan demikian dapat dikatakan harga pasar merupakan kesepakatan pembeli dan penjual dengan mengingat karakteristik tertentu dari tanah tersebut. Penelitian Ruddy Iswadi (2007) tentang penyesuaian nilai rumah-rumah yang terletak berbatasan dengan kampus-kampus menyimpulkan bahwa rumah-rumah tersebut mempunyai harga yang lebih tinggi bila dibandingkan dengan rumah-rumah yang tidak berbatasan dengan kampus-kampus.

Hubungan antara harga jual tanah dengan faktor yang mempengaruhinya amat menarik, karena segala aktivitas manusia diatas bumi tergantung tanah yang merupakan sumber daya yang diperlukan oleh setiap orang. Hubungan antara lokasi suatu tanah yang merupakan sumber daya yang diperlukan setiap orang dengan harga tanah merupakan hal yang menarik. Tanah memiliki karakteristik yang berbeda. Tanah memiliki sifat yang tidak dapat bertambah sumber dayanya (luas tanah terbatas) disisi lain permintaan tanah terus bertambah sejalan dengan pertumbuhan penduduk yang pesat. Menurut Ian Levy (1985) menyatakan variabel utama yang menentukan nilai tanah adalah berkaitan dengan lokasi tanah yang memiliki aksesibilitas atau jarak suatu lokasi suatu tanah dengan pusat kota dan pusat kegiatan ekonomi

Penelitian Ian Levy sejalan dengan teori *bid rent* yang menyatakan bahwa harga tanah dipengaruhi oleh jarak terhadap pusat kota, maka harga tanah semakin tinggi dan begitu pula sebaliknya. Dalam penjelasan diatas dapat diketahui bahwa terdapat banyak faktor yang mempengaruhi harga tanah untuk kebutuhan perumahan, maka dalam penelitian ini dipilih “Analisis Faktor-faktor yang Mempengaruhi Harga Tanah Untuk Perumahan”.

## **B. Rumusan Masalah Penelitian**

Seberapa besar pengaruh waktu tempuh lokasi tanah dengan pusat kegiatan ekonomi di Kelurahan Tridadi, dimana dalam penelitian ini pusat kegiatan ekonomi yang diambil adalah Pasar Beran dan Perkantoran Pemda Sleman, jarak lokasi tanah dengan jalur utama/jalur transportasi umum, status kepemilikan tanah dan lokasi tanah pada klasifikasi kelas jalan terhadap harga tanah di Kelurahan Tridadi, Sleman.

## **C. Tujuan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah, serta rumusan masalah di atas maka tujuan penelitian ini adalah menganalisa pengaruh waktu tempuh lokasi tanah dengan pusat kegiatan ekonomi di Kelurahan Tridadi, jarak tempuh lokasi tanah dengan jalur utama/jalur transportasi umum, status tanah dan lokasi tanah pada klasifikasi kelas jalan terhadap harga tanah di Kelurahan Tridadi

#### **D. Manfaat Penelitian**

Hasil yang di peroleh dari penelitian ini diharapkan dapat digunakan atau dimanfaatkan :

1. Dapat digunakan sebagai bahan informasi bagi mahasiswa atau peneliti yang berkaitan dengan masalah harga tanah dan Faktor-faktor yang mempengaruhinya.
2. Dapat menjelaskan besarnya faktor-faktor yang mempengaruhi Harga Tanah untuk perumahan di Kelurahan Tridadi, Sleman.
3. Sebagai bahan masukan bagi pemerintah Kabupaten Sleman. khususnya Kelurahan Tridadi, Sleman.
4. Bagi penulis merupakan tambahan pengetahuan secara nyata dan dapat menerapkan disiplin ilmu yang diberikan di bangku kuliah kepada