

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Daerah yang mengalami perkembangan merupakan suatu hal yang tidak dapat dihindari, baik dari segi budaya, sosial, dan ekonomi (Dwiyanto & Sariffudin, 2013). Perkembangan suatu daerah atau kota merupakan akibat dari adanya pertumbuhan jumlah penduduk serta konsumsi lahan per kapita (Bargheri & Tousi, 2017). Perkembangan kota dapat dilihat dari semakin padatnya penduduk, jarak antar bangunan semakin rapat, dan daerah terbangun atau permukiman yang semakin luas, serta sarana dan prasarana di wilayah itu semakin lengkap (Branch, 1995).

Tingginya tingkat pembangunan kota-kota besar di Indonesia menyebabkan pertumbuhan perekonomian mengalami peningkatan. Perekonomian dan pertumbuhan penduduk yang meningkat mengakibatkan kebutuhan lahan semakin meningkat. Seiring dengan terus bertambahnya jumlah penduduk pemenuhan lahan di dalam kota semakin lama tidak dapat dipenuhi, sehingga pemenuhan kebutuhan lahan bergeser ke daerah pinggiran kota kemudian akan merambat ke daerah pinggiran desa (Pontoh & Kustiawan, 2008).

Dalam sepuluh tahun terakhir, sebanyak 3.149.793 hektare atau 31.497,93 km² lahan pertanian dialihfungsikan menjadi non pertanian di Indonesia (Kementan, 2015). Alih fungsi lahan ini sangat terlihat di wilayah perbatasan, baik pinggiran kota maupun pinggiran desa (Latifah & Handoyo, 2014).

Karakteristik lahan wilayah pinggiran kota dan pinggiran desa memiliki karakteristik yang berbeda dengan didasarkan dari kondisi lingkungan dan penggunaan lahan. Lahan yang semakin dekat dengan wilayah perkotaan akan memiliki karakteristik menyerupai wilayah perkotaan. Sedangkan, lahan yang semakin dekat daerah perdesaan akan memiliki karakteristik menyerupai daerah perdesaan (Pontoh & Kustiawan, 2008). Dari perbedaan tersebut dapat disimpulkan bahwa karakteristik dari lahan di wilayah perbatasan dipengaruhi oleh jarak (Isakson & Ecker, 2001). Perbedaan karakteristik tersebut akan mempengaruhi harga dari lahan (Rosen & Brown, 1982; Herath & Maier, 2010).

Penelitian mengenai harga lahan di wilayah perbatasan telah dilakukan oleh Hushak (1975) dan Chicoine (1981). Kedua penelitian tersebut memiliki hasil yang berbeda. Penelitian yang dilakukan Hushak (1975) memiliki hasil bahwa jarak lahan dari pusat kota pertama maupun pusat kota kedua secara signifikan berpengaruh negatif terhadap harga lahan. Namun, pengaruh jarak lahan dari pusat kota pertama lebih signifikan daripada jarak lahan dari pusat kota kedua. Dapat disimpulkan bahwa semakin jauh lokasi lahan dari pusat kota, harga lahan akan semakin murah. Sedangkan penelitian yang dilakukan oleh Chicoine (1981) memiliki hasil bahwa jarak lahan dari pusat kota pertama secara signifikan berpengaruh negatif terhadap harga lahan. Pengaruh jarak lahan dari pusat kota

pertama juga menjelaskan bahwa pengaruh jarak dari pusat kota kedua tidak signifikan. Adanya perbedaan pada kedua penelitian tersebut disebabkan oleh perbedaan pengaruh kota kedua terhadap wilayah perbatasan. Hal ini dapat diketahui dari tingkat kepadatan penduduk kota kedua jika dibandingkan dengan kota pertama. Perbedaan itulah yang menjadikan hasil penelitian berbeda.

Kota Semarang merupakan sebuah kota yang cukup besar dan berkembang di Indonesia. Perkembangan Kota Semarang terlihat di dua lokasi yang berbeda, yaitu pada kawasan pusat kota dan pinggiran kota. Perluasan kota yang terjadi di Semarang mengalami perluasan ke arah vertikal pada kawasan pusat kota dan ke arah horizontal pada kawasan pinggiran kota. Perkembangan kota ini menyebabkan semakin luasnya lahan terbangun, namun lahan terbuka hijau semakin sempit (Hanief & Dewi, 2014).

Pada tahun 2020 kepadatan penduduk di Kota Semarang sebesar 4.425 jiwa/km² sementara itu di Kabupaten Demak sebesar 1.341,56 jiwa/km². Selisih kepadatan penduduk antara Kota Semarang dan Kabupaten Demak sebesar 70%. Dibandingkan dengan kedua penelitian sebelumnya, selisih kepadatan penduduk tersebut cukup rendah. Artinya, jarak kedua pusat kota dapat mempengaruhi harga lahan di wilayah perbatasan (Fahmi, 2021).

Karya tulis ini disusun dalam rangka menganalisis pengaruh jarak lahan dari batas administrasi terhadap harga lahan di Kota Semarang dan Kabupaten Demak. Berdasarkan uraian tersebut, maka karya tulis ini diberi judul “ANALISIS PENGARUH JARAK DARI GARIS PERBATASAN TERHADAP HARGA

LAHAN DI WILAYAH PERBATASAN KABUPATEN DEMAK DAN KOTA SEMARANG”.

1.2. Rumusan Masalah

Karya tulis ini ditunjukkan untuk menjawab pertanyaan apakah jarak lahan dari garis perbatasan berpengaruh terhadap harga lahan di perbatasan Kota Semarang dan Kabupaten Demak.

1.3. Tujuan Penulisan

Tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah untuk mengidentifikasi pengaruh jarak dari lahan ke garis perbatasan terhadap harga lahan di wilayah perbatasan Kota Semarang dan Kabupaten Demak.

1.4. Ruang Lingkup Penulisan

Penelitian yang dilaporkan dalam karya tulis ilmiah ini dilakukan di daerah perbatasan yang terdiri dari wilayah pinggiran desa dan pinggiran kota. Wilayah pinggiran desa yang dimaksud berada di Kecamatan Mranggen, Kecamatan Sayung, dan Kecamatan Karangawen. Sementara itu wilayah pinggiran kota yang dimaksud berada di Kecamatan Tembalang, Kecamatan Pedurungan, dan Kecamatan Genuk. Kecamatan tersebut dipilih karena terdapat permukiman dengan tingkat kepadatan sedang hingga tinggi. Data yang akan digunakan dalam penelitian ini dibatasi pada periode penawaran lahan, yaitu dari bulan Januari 2022 hingga Maret 2022. Pembatasan tersebut dilakukan untuk mengurangi perbedaan harga yang disebabkan oleh perbedaan waktu penawaran.

1.5. Manfaat Penulisan

Manfaat yang dicapai oleh penulis melalui karya tulis ini adalah :

1. Secara akademis, penulisan karya tulis ini dapat memberi kontribusi ilmiah terkait studi pengaruh jarak lahan dari perbatasan terhadap harga lahan di perbatasan Kota Semarang dan Kabupaten Demak.
2. Secara praktisi, penulisan karya tulis ilmiah ini diharapkan dapat memberi manfaat bagi penilai pemerintah daerah, dalam proses pembuatan batas imajiner Zona Nilai Tanah (ZNT) dalam rangkaian penilaian massal.

1.6. Sistematika Penulisan KTTA

BAB I PENDAHULUAN

Pada bab pendahuluan, akan dijelaskan mengenai latar belakang penulis mengambil tema atau judul dari karya tulis ini. Dari latar belakang tersebut dapat diketahui bahwa jarak ke perbatasan tidak selalu mempengaruhi harga lahan. Berdasarkan hal tersebut, penulis mendapatkan gambaran atau gagasan dalam melakukan penelitian pengaruh jarak ke perbatasan terhadap harga lahan di perbatasan Kota Semarang dan Kabupaten Demak. Oleh karena itu, penulis membuat rumusan masalah untuk menelaah gagasan tersebut. Setelah membuat rumusan masalah, penulis membuat tujuan penulisan dan ruang lingkup. Selain hal tersebut, penulis juga membuat manfaat penulisan dan sistematika penulisan.

BAB II LANDASAN TEORI

Pada bab landasan teori, dijelaskan mengenai teori yang akan digunakan dalam penelitian karya tulis ini. Teori tersebut antara lain, penilaian properti, harga penawaran, batas administrasi, dan analisis data.

BAB III METODE DAN PEMBAHASAN

Pada bab metode dan pembahasan, dijelaskan mengenai metode yang digunakan dalam melakukan penelitian yang terdiri dari observasi lapangan dan wawancara. Selain itu, juga dijelaskan mengenai gambaran umum objek penulisan. Setelah itu, pembahasan dapat dilakukan sesuai dengan metode dan teori yang sudah dibahas sebelumnya.

BAB IV SIMPULAN

Pada bab simpulan, dijelaskan mengenai simpulan dari hasil penelitian dan akan menjawab rumusan masalah sesuai dengan pembahasan.