

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1.Latar Belakang Penelitian**

Jumlah penduduk Indonesia terus meningkat setiap tahunnya dengan laju pertumbuhan sebesar 1,49 % pada tahun 2000-2010. Badan Pusat Statistik (BPS, 2010) mempublikasikan bahwa jumlah penduduk Indonesia pada tahun 2010 sudah mencapai 237,6 juta jiwa atau bertambah 32,5 juta jiwa sejak tahun 2000. Seiring dengan meningkatnya jumlah penduduk, permintaan terhadap lahan juga meningkat untuk berbagai aktivitas seperti permukiman, perkantoran, dan sebagainya.

Lahan merupakan sumberdaya alam yang sangat penting untuk kelangsungan hidup manusia karena lahan merupakan input yang diperlukan untuk setiap bentuk aktivitas manusia. Secara fisik, lahan merupakan aset yang mempunyai keterbatasan dan tidak dapat bertambah besar, misalnya melalui usaha reklamasi. Walaupun fungsi dan penggunaan lahan (land function and use) dapat berubah, namun lahan tidak dapat dipindahkan karena bersifat tetap. Lahan merupakan aset ekonomi yang tidak dipengaruhi oleh penurunan nilai dan harga. Harga lahan akan semakin meningkat seiring dengan pemanfaatan yang semakin meningkat pula. Dengan demikian, harga lahan di suatu wilayah akan ditentukan oleh permintaan dan penawaran atau persediaan lahan itu sendiri.

Dilihat dari jenis penggunaan lahan (land use), maka permintaan terhadap lahan akan berbeda untuk perkotaan maupun perdesaan. Pada umumnya,

kebutuhan lahan di perkotaan akan semakin meningkat seiring pertumbuhan jumlah penduduk dan kegiatan ekonomi yang menyertainya. Pertumbuhan penduduk di daerah perkotaan jauh lebih cepat dibandingkan di perdesaan. Fungsi lahan di perdesaan biasanya lebih dipengaruhi oleh daya dukung ketersediaan sarana dan prasarana pendukung pertanian. Sementara itu, permintaan lahan di perkotaan akan dipengaruhi oleh beberapa faktor antara lain faktor fungsi dan penggunaan lahan untuk tujuan ekonomi, sosial budaya dan faktor ketersediaan sarana umum.

Selain faktor pertumbuhan jumlah penduduk, kebijakan yang dikeluarkan oleh pemerintah pusat maupun oleh pemerintah daerah, baik secara langsung maupun tidak langsung akan mempengaruhi kebutuhan lahan suatu wilayah. Kebijakan yang dikeluarkan akan mempengaruhi penggunaan dan permintaan lahan itu sendiri. Sebagai contoh, dalam rangka meningkatkan pertumbuhan ekonomi wilayah dan pelayanan terhadap masyarakat, maka dilakukan pembangunan di daerah tersebut, seperti pembangunan terhadap sarana umum. Pembangunan sarana umum tersebut secara langsung akan membutuhkan lahan yang luas, dan secara tidak langsung akan meningkatkan permintaan terhadap lahan di sekitarnya. Dalam kondisi seperti ini, perubahan terhadap harga lahan pun tidak dapat dihindari.

Kabupaten Aceh Timur, khususnya Kecamatan Idi Rayeuk sebagai salah satu wilayah pusat pemerintahan dan ibu kota kabupaten. Kecamatan Idi Rayeuk ini terletak pada jalur lalu lintas transportasi laut dan darat yang strategis. Setelah diresmikan menjadi ibukota kabupaten di Aceh Timur, dalam rangka mendukung

kemajuan penyelenggaraan kegiatan pemerintah, pembangunan dan kemasyarakatan, maka Pemerintah Kabupaten Aceh Timur melakukan pembangunan yang pesat di Idi Rayeuk. Salah satu pembangunan yang dilakukan adalah pengembangan terhadap pusat pemerintrahan terpadu sejak tahun 2011. Pengembangan yang dilakukan meliputi pembangunan infrastruktur bangunan kantor , fasilitas jalan raya, dan pusat pelayanan publik.

Pembangunan maupun pengembangan suatu sarana umum akan mendorong terjadinya peningkatan pembangunan di sekitarnya. Hal ini dapat didorong oleh keinginan masyarakat untuk mendapatkan akses yang lebih mudah dan dekat ke sarana umum tersebut maupun karena insentif ekonomi. Pusat pemerintahan Kabupaten Aceh Timur telah menjadi pusat pelayanan publik dan ekonomi dan merupakan salah satu sarana umum yang membutuhkan lahan yang luas serta lahan bebas yang luas pula. Keberadaan pusat pelayanan publik sebagai sarana umum pada gilirannya dapat memicu perkembangan ruang sepanjang koridor akses menuju pusat pertumbuhan tersebut. Keberadaan pusat pelayanan publik menjadi pusat pertumbuhan juga dapat menjadikan daerah di sekitar akses menuju wilayah tersebut menjadi kota satelit dalam waktu yang relatif singkat. Kota satelit merupakan kota yang terletak di pinggir atau berdekatan dengan kota besar, yang secara ekonomis, sosial, administratif dan politis tergantung pada kota besar tersebut. Sama halnya pada pengembangan yang dilakukan pada Pusat Pemerintahan Kabupaten Aceh Timur, pembangunan di sekitarnya tidak dapat dihindari dan wilayah di sepanjang akses menuju wilayah tersebut menjadi berkembang.

Pengembangan yang dilakukan terhadap wi;ayah pertumbuhan mendorong permintaan terhadap lahan yang berada di sekitarnya. Peningkatan permintaan tersebut mendorong terjadinya peningkatan terhadap harga lahan, terutama lahan permukiman. Penetapan harga lahan dipengaruhi oleh kondisi 4 permintaan dan penawaran terhadap suatu lahan. Penetapan harga suatu lahan juga dapat dipengaruhi oleh karakteristik lingkungan di sekitarnya. Oleh karena itu, perlu dilakukannya penelitian yang menganalisis perubahan harga lahan permukiman sebelum dan setelah dilakukannya pengembangan . Dengan demikian dapat dilihat seberapa besar perubahan harga lahan yang terjadi sebelum dan setelah pengembangan dilakukan.

Adapun fokus penelitian adalah menganalisis faktor-faktor yang mempengaruhi harga tanah di sekitar pusat pemerintahan kabupaten Aceh Timura sebelum dan setelah pengembangan dilakukan. Faktor-faktor tersebut merupakan karakteristik lingkungan di sekitar suatu tanah yang pada akhirnya dapat mempengaruhi penetapan harga tanah. Dengan demikian dapat dilakukan analisis terhadap hubungan antara harga tanah dengan kondisi lingkungan tanah itu sendiri.

## **1.2.Perumusan Masalah**

Berdasarkan uraian pada latar belakang penelitian di atas, maka dapat dibuat suatu perumusan masalah dalam penelitian ini, yaitu :

- a. Faktor apa saja yang mempengaruhi harga tanah di Kecamatan idi Rayeuk khususnya di pusat pemerintahan sebelum dan setelah dilakukan pengembangan.
- b. Seberapa besar perbedaan harga tanah di Kecamatan idi Rayeuk khususnya di pusat pemerintahan sebelum dan setelah dilakukan pengembangan

### **1.3.Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan penelitian ini antara lain adalah :

- a. Untuk mengetahui faktor apa saja yang mempengaruhi harga tanah di Kecamatan idi Rayeuk khususnya di pusat pemerintahan sebelum dan setelah dilakukan pengembangan.
- b. Seberapa besar perbedaan harga tanah di Kecamatan idi Rayeuk khususnya di pusat pemerintahan sebelum dan setelah dilakukan pengembangan

### **1.4.Kegunaan Penelitian**

Adapun kegunaan penelitian ini :

- a. Bagi peneliti, sebagai media pembelajaran dan penerapan ilmu ekonomi sumberdaya dan lingkungan.
- b. Bagi akademisi, sebagai salah satu sumber rujukan pustaka dalam kajian ilmiah terkait perubahan harga lahan dan faktor yang mempengaruhinya.

- c. Bagi pemerintah, sebagai acuan dan bahan pertimbangan dalam penetapan kebijakan pemanfaatan lahan di daerah setempat.