

**PENGARUH KEBERADAAN PERUMAHAN
TERHADAP PERUBAHAN HARGA LAHAN
DI KECAMATAN CILEDUG**

TUGAS AKHIR

Oleh :

Lisa Masitoh

L2D 097 452



**JURUSAN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2003**

ABSTRAK

Dampak dari arus urbanisasi yang besar di Kota Jakarta mulai melebar ke daerah pinggiran (*fringe area*) yang disebabkan oleh ketidakmampuan Kota Jakarta dalam memenuhi kebutuhan akan perumahan yang semakin meningkat dan ketersediaan lahan yang kian terbatas tiap tahunnya. Pihak Pemerintah Jakarta akhirnya membuat kebijaksanaan untuk memperluas wilayah permukiman dengan mendorong pertumbuhan permukiman di sekitar Jakarta. Salah satu kota yang diperuntukkan permukiman adalah Kota Tangerang (Budihardjo, 1988:25). Kecamatan Ciledug termasuk dalam wilayah administrasi Kota Tangerang, yang berlokasi di sebelah tenggara Kota Tangerang dan dekat perbatasan Kodya Jakarta Selatan dan Jakarta Barat. Kecamatan ini difungsikan untuk memenuhi kebutuhan perumahan penduduk limbah Jakarta, selain itu luas lahan yang tersedia masih banyak dan harga yang relatif terjangkau. Oleh karena itu banyak pengembang swasta yang tertarik menyediakan perumahan untuk penduduk limbah tersebut. Dengan munculnya perumahan-perumahan tersebut memberikan keuntungan bagi Kota Tangerang maupun masyarakat Ciledug. Keuntungan yang dapat dirasakan yaitu perkembangan harga lahan yang meningkat dengan cepat khususnya di lokasi-lokasi perumahan.

Studi ini bertujuan untuk mengidentifikasi faktor-faktor perumahan yang mempengaruhi perubahan harga lahan dan seberapa besar perubahan harga lahan bagi kawasan perumahan dan sekitarnya akibat faktor tersebut, sehingga dapat diketahui sebaran perubahan yang didapat oleh masyarakat perumahan dan sekitarnya.

Metode-metode yang digunakan dalam analisis yaitu : Metode Penilaian dan Analisis Net Present Value. Ditinjau dari cara dan taraf pembahasan masalahnya diungkapkan dalam bentuk deskriptif yang didukung dengan bentuk normatif, kajian pustaka dan dalam bentuk spasial dengan menggunakan peta.

Dari hasil penelitian dapat ditarik beberapa kesimpulan yaitu adanya perumahan di Kecamatan Ciledug berpengaruh terhadap perubahan harga lahan. Perubahan harga lahan terlihat jelas didapat masyarakat asli dengan jarak terdekat ke perumahan (0,00-0,50 Km). Hal ini disebabkan oleh pertumbuhan harga lahannya lebih besar dibandingkan dengan masyarakat lainnya. Selain itu, faktor perumahan yang paling berpengaruh terhadap perubahan harga lahan berdasarkan penilaian masyarakat perumahan yaitu lingkungan perumahan bebas dari banjir dan kondisi jalan yang baik bagi masyarakat sekitar perumahan. Sebaran perubahan harga lahan masyarakat perumahan dari yang terbesar hingga terkecil dijumpai pada masyarakat perumahan tipe besar, sedang dan kecil. Untuk masyarakat pendatang yang tinggal disekitar perumahan keuntungan dari terbesar hingga terkecil ditemukan pada masyarakat yang memiliki jarak dari 0,00-0,50 Km. Perubahan harga lahan terbesar yang terjadi di masyarakat asli sekitar perumahan ditemukan pada masyarakat yang berjarak 0,00-0,50 Km. Setelah diketahui faktor perumahan dan sebaran perubahan harga lahan terdapat di masyarakat perumahan dan sekitarnya maka untuk pengembang perumahan perlu menciptakan nilai tambah bagi masyarakat sekitar perumahan khususnya dalam hal rencana fasilitas seperti taman bermain, ibadah, pendidikan dan kesehatan yang dirasa masih kurang mempengaruhi harga lahan dikarenakan penyediaannya masih kurang. Dalam perencanaan fasilitas tersebut sebaiknya menyatu dengan perkampungan masyarakat asli dan pendatang sehingga masyarakat sekitar perumahan dapat merasakan fasilitas yang tidak tersedia di kawasan tempat tinggalnya. Dengan adanya integrasi perencanaan tersebut masyarakat sekitar perumahan lebih merasakan keberadaan perumahan dan memberikan keuntungan khususnya peningkatan harga lahan.

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

1.1.1 *Fenomena Pertumbuhan Penduduk Perkotaan*

Kota-kota besar di negara sedang berkembang seperti Indonesia memperlihatkan perbedaan perkembangan yang mencolok. Hal ini dapat terlihat dari perkembangan wilayah yang pesat sebagai simpul-simpul kegiatan yang erat dan seragam jika dibandingkan dengan perkembangan wilayah pedesaan (Budihardjo, 1997:113). Sebagai konsekuensi perkembangan kegiatan yang pesat tersebut memberikan dampak negatif, yaitu meningkatnya arus urbanisasi ke kota-kota besar.

Pada dasawarsa 1980-1990 laju pertumbuhan penduduk perkotaan di Indonesia meningkat sangat pesat. Angka pertumbuhan yang diperoleh jauh melampaui angka rata-rata pertumbuhan nasional, yaitu sebesar 5,4%. Sedangkan laju pertumbuhan penduduk rata-rata nasional dalam periode waktu yang sama hanya sebesar 1,97%. Kecenderungan ini terus berlanjut pada kurun waktu berikutnya, bahkan cenderung meningkat lebih pesat lagi (Herdiana, 1995:8).

Seperti halnya kota Jakarta sebagai salah satu kota terbesar di Indonesia juga mengalami arus laju urbanisasi yang sangat pesat tiap tahunnya. Kedatangan penduduk dari pedesaan yang ramai-ramai ke Jakarta sebanyak puluhan ribu jiwa untuk mencoba nasib, baik sebagai pembantu, pekerja bangunan, pedagang kecil dan sebagainya sulit dihindari (Kompas, 1997). Kedatangan puluhan ribu jiwa urban tersebut ada yang pindah secara tetap maupun bersifat musiman (Budihardjo, 1998:27).

1.1.2 *Dampak Pertumbuhan Penduduk dan Perkembangan Daerah Pinggiran*

Dewasa ini perkembangan daerah pinggiran terbesar dapat dilihat dari adanya alih fungsi (konversi) guna lahan kawasan dari kawasan pertanian ke nonpertanian yang terjadi secara besar-besaran. Tanpa adanya pengaturan yang mendasar, alih fungsi ini

dengan berbagai dampak negatifnya akan terjadi lebih luas lagi (Firman, 1996:10).

Disisi lain kecenderungan perkembangan kawasan pinggiran kota mengindikasikan bahwa kawasan tersebut menjadi '*exurban area*', yakni berkembangnya kawasan perkotaan yang baru penduduknya dalam jumlah yang besar berasal dari kota dan yang berpindah karena tertarik oleh tempat tinggal baru atau kesempatan kerja, namun secara sosial-ekonomi mereka masih tetap berorientasi ke kota inti, seperti kota Jakarta. Dampaknya tentu saja jumlah penglaju (*commuters*) akan makin membesar, bahkan diperkirakan akan mencapai 500.000 pada tahun 2000 (JDMPR, 1992), sementara jarak perjalanan (*commuting distance*) semakin memanjang. Fenomena besar lainnya dari perkembangan daerah pinggiran yaitu terjadinya restrukturisasi kota inti sebagai akibat pergeseran fungsinya dari pusat manufaktur ke pusat kegiatan keuangan (*finance*), dan jasa-jasa (*services*), sementara kegiatan manufaktur semakin bergeser ke wilayah pinggir, apalagi dengan berkembangnya kawasan industri dan lainnya (Firman, 1996:7).

1.1.3 Perkembangan Daerah Pinggiran dan Perumahan

Permasalahan utama dalam menghadapi laju urbanisasi yang pesat di Kota Jakarta adalah pemenuhan kebutuhan akan perumahan. Kendala yang dihadapi dalam mengatasi masalah tersebut terbentur dengan ketersediaan lahan yang kian terbatas tiap tahunnya. Arus urbanisasi ke perkotaan yang semakin hari kian meningkat menambah kontribusi keterbatasan lahan (Herdiana, 1995:9). Hal ini disebabkan oleh jumlah penduduk yang sangat besar (relatif terhadap luas lahan) menyebabkan permintaan terhadap lahan jauh melebihi jumlah lahan yang tersedia di Jakarta. Kebutuhan untuk perumahan dan fasilitas umum bersaing dengan kebutuhan untuk bisnis, padahal luas lahan tidak bisa ditambah. Akibatnya harga lahan di Jakarta melonjak jauh lebih cepat dibandingkan laju pertumbuhan pendapatan rata-rata penduduk Jakarta. Dampaknya jelas, semakin banyak orang yang "terusir" dari Jakarta sebagai

konsekuensi logis keinginannya untuk memiliki rumah/tanah (Priyono, 1997:8).

Orang pindah ke luar Jakarta biasanya didorong oleh tekanan penduduk yang demikian berat di Jakarta. Orang-orang ini kemudian mencari tempat tinggal yang cukup jauh sehingga harga tanah dan rumah masih dalam jangkauan, tetapi cukup dekat sehingga masih mempertahankan pekerjaan di Jakarta. Bogor, Tangerang dan Bekasi merupakan wilayah pelarian yang paling ideal bagi penduduk Jakarta. Arus perpindahan ini demikian besar, sehingga jumlah migrasi masuk ke Jakarta tetap tinggi. Secara netto migrasi tidak lagi memiliki peranan penting dalam pertumbuhan penduduk Jakarta pada era 90-an (Priyono, 1997:10).

Berdasarkan hal tersebut, pemerintah mengembangkan kota-kota baru di sekitar Jakarta. Kota-kota tersebut dirancang sebagai kota penyangga (*buffer city*). Selain itu, pemerintah juga mengambil kebijaksanaan dalam pengembangan daerah perkotaan sebagai wilayah permukiman yaitu dengan jalan memperluas jaringan wilayah permukiman dengan mendorong pertumbuhan permukiman di kota-kota lain sekitarnya, dalam sebuah proses perkembangan komplementatif antar kota Jakarta-Tangerang-Bekasi-Karawang (Budihardjo, 1998:25).

1.1.4 Pertumbuhan Perumahan dan Peningkatan Harga Lahan

Umumnya jasa pengembang perumahan tumbuh di wilayah-wilayah pinggiran kota akibat keterbatasan lahan di pusat kota, sedangkan permintaan akan perumahan semakin tinggi. Berkembangnya aktivitas perdagangan, jasa dan pemerintahan di pusat kota juga mendorong bergesernya penggunaan lahan dari non komersial ke komersial.

Pembangunan perumahan dan permukiman yang dilakukan oleh perusahaan pengembang swasta dan pemerintah di wilayah-wilayah pinggiran umumnya memiliki tujuan untuk meningkatkan mutu lingkungan kehidupan, memberi arah pertumbuhan wilayah, memperluas lapangan kerja serta menggerakkan kegiatan ekonomi khususnya peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat. Hal ini sesuai dengan kebijaksanaan Pemerintah Jakarta untuk memperluas jaringan