

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Menurut Putra (2011), tanah dan penggunaannya merupakan aspek primer dan berpengaruh terhadap pembangunan secara ekonomi, sosial dan budaya, karena perubahan nilai aset tanah itu sendiri dipengaruhi oleh faktor fisik, ekonomi, sosial, dan budaya. Diantara faktor yang mempengaruhi perubahan nilai suatu tanah, salah satunya ialah faktor fisik, dalam hal ini digambarkan dengan luas tanah kosong (*vacant land*). Kebutuhan manusia dalam memanfaatkan tanah sebagai penunjang aspek ekonomi, aspek sosial dan kegiatan sehari-hari maupun jangka panjang memicu adanya pendayagunaan *vacant land*. Menurut Syahfardyn dan Sulistyarso (2013), keberadaan dari tanah menjadi sumber daya yang terbatas, karena jumlahnya yang tetap namun kebutuhan atau permintaan (*demand*) akan tanah terus meningkat seiring dengan pertumbuhan penduduk dan aktivitas terkait.

Menurut Yustanti (2012), prinsip penawaran dan permintaan (*supply and demand*) saling berinteraksi mempengaruhi harga tanah yang mencerminkan kualitas atau nilai tanah sehingga penawaran (*supply*) menjadi sangat kaku, karena tanah memiliki luasan yang tetap (dinamis). Padahal, kebutuhan akan tanah sebagai tempat tinggal, penunjang aktivitas dan ekonomi maupun sebagai bentuk investasi semakin lama semakin mendekati gejala konsumtif (*durable consumption goods*). Berdasarkan uraian sifat tanah itu sendiri, dapat dipahami bahwa ketika sebuah tanah terutama tanah kosong (*vacant land*) semakin berkurang, hal tersebut dapat mempengaruhi nilai tanah di pasaran.

Selaras dengan Raeka dan Sulistyarso (2012), makin sulitnya mendapatkan tanah dengan permintaan yang selalu tinggi menjadikan nilai tanah terus meningkat, konsekuensinya terjadilah peningkatan harga tanah. Pada dasarnya memang terdapat beberapa penyebab kenaikan nilai tanah. Putra, dkk. (2016) menyatakan bahwa salah satu penyebab kenaikan nilai tanah adalah karena harga tanah yang transparan di pasar sebagai akibat tidak ada lembaga hukum yang secara berkala mengelola dan mengevaluasi nilai/harga tanah, maka hal ini mengakibatkan terjadinya persaingan pengadaan tanah yang mengarah pada nilai/harga tanah yang tidak adil dan mungkin disebabkan oleh kurangnya informasi yang benar (*issue*). Ketersediaan luasan *vacant land* bersamaan serta *demand* yang semakin naik dengan perubahan nilai tanah dianggap memiliki hubungan yang lebih interaktif. Setiap wilayah dan periode pun memiliki luasan *vacant land* yang berbeda sehingga akan memiliki nilai yang variatif pula. Maka, dapat disimpulkan bahwa ketersediaan tanah kosong (*vacant land*) berbanding tegak lurus dengan kualitas tanah tersebut. Semakin langka luas *vacant land* pada suatu wilayah akan memicu perubahan kualitas tanah sehingga nilai tanah kemungkinan besar akan meningkat pada wilayah tersebut.

Kelurahan Medokan Ayu adalah salah satu dari 6 kelurahan yang berada dalam Kecamatan Rungkut, Kota Surabaya. Berdasarkan Badan Pusat Statistik Kota Surabaya Tahun 2016, luas wilayah Kelurahan Medokan Ayu yaitu 7,23 km² atau 72300 ha. Dilihat dari luas dan letaknya memungkinkan wilayah tersebut sebagai salah satu wilayah berkembang. Seiring berjalannya waktu, tanah kosong (*vacant land*) di Kelurahan Medokan Ayu mengalami perkembangan dan perubahan penggunaan tanah. Banyak tanah telah dioptimalkan menjadi fasilitas penunjang lingkungan sekitar seperti café, pertokoan, gedung dan sebagainya. Sehingga, ketersediaan tanah kosong

(*vacant land*) di Kelurahan Medokan Ayu semakin berkurang, namun *demand* akan tanah terus bertambah. Hal inilah yang dapat mengakibatkan nilai tanah mengalami kenaikan.

Berdasarkan uraian di atas, tugas akhir ini akan melakukan penelitian mengenai analisis perkembangan *vacant land* terhadap nilai tanah di Kelurahan Medokan Ayu.

1.2 Rumusan Masalah

Permasalahan yang dapat ditulis dalam tugas akhir ini sebagai berikut:

1. Berapa Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR) dari data nilai tanah berdasarkan Zona Nilai Tanah (ZNT)?
2. Berapa besar persentase kenaikan nilai tanah berdasarkan Zona Nilai Tanah (ZNT)?
3. Bagaimana hubungan perkembangan *vacant land* terhadap nilai tanah?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan dari penyusunan tugas akhir ini sebagai berikut:

1. Menentukan Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR) dari data nilai tanah berdasarkan Zona Nilai Tanah (ZNT).
2. Menentukan persentase kenaikan nilai tanah berdasarkan Zona Nilai Tanah (ZNT).
3. Mendeskripsikan hubungan perkembangan *vacant land* terhadap nilai tanah.

1.4 Batasan Masalah

Batasan masalah pada tugas akhir ini sebagai berikut:

1. Menggunakan data perkembangan *vacant land* tahun 2015-2018 di Kelurahan Medokan Ayu.
2. Menggunakan data nilai tanah berdasarkan peta Zona Nilai Tanah (ZNT) tahun 2015-2018 di Kelurahan Medokan Ayu.
3. Tidak menghitung pajak bumi dan bangunan di wilayah penelitian.
4. Tidak menganalisis aspek lain seperti tata guna lahan dan sistem drainase.

1.5 Manfaat Penelitian

Manfaat dari penulisan tugas akhir ini adalah sebagai berikut:

1. Dapat mengetahui kenaikan nilai tanah dalam bentuk persentase tiap tahun.
2. Dapat mengetahui perkembangan *vacant land* dan pengaruh ketersediaan luasannya.
3. Bahan referensi untuk penelitian selanjutnya dengan bidang yang sama.

1.6 Lokasi Penelitian



Gambar 1.1 Kelurahan Medokan Ayu

Sumber: *Google Earth*