

1. PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Dengan perkembangan dan aktifitas di berbagai sektor yang menunjang pertumbuhan kota, pada akhirnya dapat menjadi salah satu penyebab terjadinya penyebaran berbagai sektor kegiatan seperti sosial dan ekonomi. Kota Jakarta yang semakin padat penduduknya serta intensitas kegiatan yang tinggi di berbagai sektor kehidupan perlu menyebarkan aktifitas tersebut secara merata agar terjadi keseimbangan antar lokasi kegiatan. Untuk itu, Pemerintah Propinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta berdasarkan Peraturan Daerah Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 6 Tahun 1999 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah DKI Jakarta (RTRW 2010) membuat kebijakan bahwa proses pertumbuhan kota diarahkan menuju timur dan barat Jakarta. Dengan kebijakan tersebut maka daerah pinggiran Jakarta Timur tepatnya di Kelurahan Pulo Gebang Kecamatan Cakung dan sekitarnya ditetapkan sebagai Kawasan Sentra Primer Baru Timur.

Untuk mewujudkan pertumbuhan kota baru dan pusat kegiatan bisnis di wilayah tersebut, sebagai pemicunya, maka dilakukan pemindahan lokasi pusat pemerintahan Kotamadya Jakarta Timur yang sebelumnya terletak di Kecamatan Jatinegara. Selain itu dalam upaya mengembangkan kawasan sentra primer baru, maka pemerintah daerah terus memperbaiki dan meningkatkan infrastruktur kota antara lain dengan melakukan pembangunan jaringan jalan baik jalan arteri, kolektor, lokal maupun *fly over* guna mengundang investor untuk menanamkan modalnya serta memperlancar aksesibilitas menuju pusat kegiatan tersebut. Seiring dengan proses pengembangan kawasan, maka berdirilah bangunan sarana pelayanan umum seperti Masjid, Sekolah, Kantor Telkom, Kantor PLN, Kantor PTUN, Kantor Kodim, sehingga diharapkan bahwa keberadaan fasilitas tersebut dapat mempercepat pengembangan Kawasan Sentra Primer Baru Timur.

Dengan semakin berkembangnya suatu kawasan, akan mempengaruhi harga atau nilai tanah di sekitarnya, tak terkecuali tanah di Kawasan Sentra Primer Baru Timur maupun di lingkungan sekitarnya. Tanah atau lahan merupakan salah satu komoditas dari alam yang strategis baik ditinjau dari aspek sosial maupun ekonomis. Tanah adalah tempat atau ruang dimana manusia hidup dan berinteraksi satu sama lain maupun dengan lingkungan hidupnya. Secara ekonomis dalam prespektif agregat, tanah memegang peranan penting sebagai input produksi. Sementara bila ditinjau secara prespektif individu, tanah dapat dijadikan sebagai sarana investasi. Pemanfaatan tanah sangat menentukan cara masyarakat berfungsi. Persaingan atas tanah sebagai salah satu sifat hakiki, tercipta dari pemanfaatan tanah oleh manusia dalam melaksanakan berbagai aktifitas didalam kehidupannya (Reksohadiprodjo & Karseno: 2001)

Terkait dengan kepentingan pengelolaan pertanahan pada sektor perkotaan, tentunya kondisi ketidak efisienan pasar tanah jelas merupakan suatu kendala (*constraint*) karena informasi tentang harga atau nilai tanah, selain terbatas jumlahnya juga menjadi tidak murah. Sementara itu menurut Nad Darga (dalam Taliroso:2005), fokus pengelolaan tanah perkotaan mencakup aspek-aspek tentang penguasaan atau pemilikan tanah perkotaan, spekulasi tanah, konsolidasi tanah termasuk di dalamnya harga tanah. Oleh karena itu informasi tentang harga atau nilai tanah perkotaan yang relevan dan memadai akan sangat dibutuhkan guna pemanfaatan tanah perkotaan secara optimal.

Sebagai salah satu investasi bagi pemiliknya, tanah diharapkan akan mampu menghasilkan keuntungan yang besar di masa mendatang. Dengan demikian aset tanah perlu dipelihara dan dikembangkan sehingga kelak akan lebih bernilai. Tanah merupakan aset atau properti yang sangat strategis baik dalam skala kawasan atau individu.

Tanah merupakan salah satu aset yang berwujud (*tangible*) dan memiliki karakteristik yang unik. Kebutuhan tanah yang semakin tinggi namun persediaan tanah yang terbatas mengakibatkan harga tanah menjadi meningkat. Akibat ruang

yang relatif sempit di sektor perkotaan, masyarakatnya yang heterogen dan dinamika kegiatan di dalamnya yang tinggi, maka selanjutnya akan terjadi perubahan penggunaan tanah yang diikuti perubahan pola nilai tanahnya. Nilai tanah perkotaan akan meningkat pula secara dinamis sesuai dengan hukum permintaan dan penawaran serta perubahan penggunaan tanah ke arah penggunaan tanah yang lebih ekonomis.

Faktor yang penting dalam melakukan penilaian suatu properti berupa tanah di suatu kawasan adalah dengan melihat lokasi dimana bidang tanah tersebut berada. Penilaian aset tanah tergantung dari tujuan dari penilaian tersebut, dan setiap penilaian tidak dapat digunakan untuk penilaian lainnya. Salah satu tujuan penilaian adalah untuk mengetahui berapa besar aset yang dimiliki sehingga dengan mengetahui besar aset dimaksud maka pemilik tanah dapat memelihara dan meningkatkan aset yang dimiliki. Lokasi yang memiliki karakteristik baik akan berpengaruh terhadap harga atau nilai tanah. Terdapat dua kategori dari faktor lokasi yaitu aksesibilitas dan lingkungan terdekat (*neighborhood*) yang melingkupi suatu kawasan tertentu

1.2. Perumusan Masalah

Perumusan masalah yang akan diangkat dalam penulisan tesis ini adalah : Terdapat perbedaan harga tanah di Kawasan Sentra Primer Baru Timur dan sekitarnya yang dipengaruhi oleh faktor aksesibilitas dan lingkungan terdekat (*neighborhood*)

1.3. Tujuan Penelitian

- (1) Membuktikan adanya pengaruh antara aksesibilitas dan lingkungan terdekat (*neighborhood*) terhadap pembentukan harga tanah di Kawasan Sentra Primer Baru Timur dan sekitarnya.
- (2) Mengetahui persebaran harga tanah di Kawasan Sentra Primer Baru Timur dan sekitarnya yang dipengaruhi oleh aksesibilitas dan lingkungan terdekat (*neighborhood*).

1.4. Pertanyaan Penelitian

- (1) Bagaimanakah pengaruh antara aksesibilitas dan lingkungan terdekat (*neighborhood*) terhadap harga tanah di Kawasan Sentra Primer Baru Timur dan sekitarnya?
- (2) Bagaimana persebaran harga tanah di Kawasan Sentra Primer Baru Timur dan sekitarnya?

1.5. Manfaat Penelitian

Manfaat yang diharapkan dalam penulisan tesis ini adalah :

- (1) Memberikan masukan bagi perkembangan ilmu pengetahuan, khususnya kajian pengembangan perkotaan maupun disiplin ilmu yang lain, sehingga diharapkan dapat menambah khazanah keilmuan dan menambah wawasan bagi para pembaca.
- (2) Memberikan masukan kepada perencana kota, baik Pemerintah Daerah maupun swasta, masyarakat dan pemangku kepentingan lainnya tentang pola persebaran harga tanah akibat faktor aksesibilitas dan lingkungan terdekat yang terkait dengan pengelolaan pertanahan dalam upaya meningkatkan nilai aset tanah di suatu wilayah.

1.6. Batasan Penelitian

Batasan penelitian yang akan diteliti adalah sebagai berikut:

- (1) Lokasi penelitian di Kawasan Sentra Primer Baru Timur dan sekitarnya
- (2) Jangkauan penelitian adalah mengikuti batas administratif yang berada di sekitar Kawasan Sentra Primer Baru Timur dan terdiri dari empat kelurahan yaitu Kelurahan Pulo Gebang, Kelurahan Penggilingan, Kelurahan Pondok Kopi dan Kelurahan Malaka Jaya
- (3) Meneliti pengaruh antara aksesibilitas dan lingkungan terdekat (*neighborhood*) dengan harga tanah, yang diukur dari lokasi bidang tanah dengan melakukan pengukuran dan pengamatan secara langsung ke obyek penelitian.
- (4) Memetakan harga tanah di kawasan sentra primer baru timur dan sekitarnya secara spasial dengan memanfaatkan sistem informasi geografis.

1.7. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan dalam tesis ini terdiri atas:

- Bab 1 : Pendahuluan, merupakan gambaran singkat tentang isi laporan penelitian yang berisi latar belakang, rumusan masalah, pertanyaan dan tujuan penelitian, manfaat penelitian, ruang lingkup dan sistematika penulisan
- Bab 2 : Gambaran Umum Wilayah Penelitian, menjelaskan secara garis besar kondisi umum daerah penelitian yaitu letak geografis, batasan kawasan serta keadaan sarana dan prasarana di lingkungan daerah penelitian
- Bab 3 : Tinjauan Literatur, berisi tentang landasan teori yang mendukung penelitian, dan kerangka pemikiran teori serta penelitian terdahulu dan hipotesis
- Bab 4 : Metode penelitian, menjelaskan metode yang digunakan dalam penelitian ini yang mencakup definisi operasional variabel, penentuan populasi dan sampel, alat analisis dan alat uji analisis.
- Bab 5 : Hasil dan pembahasan, mencakup deskripsi objek penelitian, analisis data dan pembahasan hasil analisis tersebut.
- Bab 6 : Kesimpulan dan Implikasi, merupakan kesimpulan dari hasil penelitian dan Implikasi yang berkenaan hasil penelitian yang berkaitan dengan pengaruh aksesibilitas dan lingkungan terdekat dengan harga tanah di kawasan Sentra Primer Baru Timur dan sekitarnya.