

BAB I PENDAHULUAN

1 Latar Belakang Masalah

Meningkatnya jumlah penduduk seiring dengan meningkatnya kegiatan perekonomian daerah menjadikan tanah sebagai properti yang banyak dilirik oleh banyak pihak. Seperti yang dijabarkan oleh Wasito (2009) bahwa properti merupakan konsep hukum mengenai benda yang berwujud (*tangible*) dan tidak berwujud (*intangible*) yang mempunyai arti nilai. Bisa juga disebut sebagai aset (dalam konsep laporan keuangan). Pemilikan aset ini tidak hanya oleh individu, tetapi juga pihak swasta ataupun pemerintah setempat. Hal ini pun ditujukan tidak hanya untuk kepentingan individu tapi juga menyangkut komoditas ekonomi yang dapat dijadikan sebagai pusat-pusat kegiatan ekonomi ataupun perindustrian.

Sebagai langkah awal perencanaan, maka diperlukan suatu analisis keruangan mengenai nilai geografis harga tanah sebagai pertimbangan penentuan lokasi-lokasi strategis tersebut. Oleh karena itu dianggap penting untuk mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi harga tanah khususnya di kota Bangkalan yang nantinya dapat dijadikan pertimbangan dalam pemfungsian tanah baik untuk perumahan, sarana publik, atau industri. Aspek- aspek yang perlu dipertimbangkan mengenai tanah adalah aspek geografis, lingkungan dan hukum. Aspek geografis meliputi lokasi, akses jalan, dan kontur tanah. Lingkungan terkait dengan adanya sarana pendukung seperti pasar, masjid, sekolah serta masyarakat (*neighbourhood*) yang nyaman, sedangkan hukum terkait dengan legalitas kepemilikan tanah (sengketa atau tidak). Selain itu, menurut Eckert (1990) dalam Paranoan (2011), faktor - faktor yang

mempengaruhi nilai tanah dapat dibedakan menjadi empat kategori, yaitu : faktor ekonomi, faktor sosial, faktor hukum, pemerintahan dan politis serta faktor fisik, lingkungan alam dan lokasional. Faktor ekonomi menyangkut tingkat angkatan kerja, tingkat upah, tingkat pendapatan dana, kekuatan pembelian, tingkat bunga dan biaya transaksi. Faktor sosial menjelaskan pola penggunaan lahan dan kecenderungannya, yaitu kecenderungan populasi yang berpengaruh pada nilai tanah. Faktor hukum, pemerintahan dan politis meliputi kebijakan moneter, zoning dan kualitas pelayanan pemerintah. Sedangkan faktor fisik, lingkungan alam dan lokasional berpengaruh dari segi letak strategis ekonomisnya dalam sudut pandang keruangan dan aspek fisik alamiah lainnya.

Dalam rencana tata ruang wilayah kabupaten Bangkalan dicantumkan terdapat beberapa jenis tanah dan pemanfaatannya. Jenis-jenis tanah tersebut meliputi sawah, tegalan, perkebunan, peternakan, perikanan. Berikut dijabarkan masing-masing cakupan wilayah, potensi 1 serta upaya-upaya pengembangan guna menunjang potensi daerah tersebut:

Tabel 1.1 Jenis-jenis Tanah dan Pemanfaatannya di kabupaten Bangkalan

JENIS TANAH	FUNGSI
Sawah	Kawasan pertanian jenis ini di kabupaten Bangkalan banyak dijumpai di wilayah utara terutama di kecamatan Burneh, Tanjungbumi, Arosbaya dan sebagian Kecamatan Socah. Dengan semakin tingginya perubahan fungsi tanah pertanian menjadi kawasan terbangun, maka untuk mempertahankan kawasan pertanian khususnya sawah beririgasi teknis dan lahan abadi pertanian pangan (sawah abadi) ini perlu ditingkatkan intensifikasinya. Untuk menunjang peningkatan dari nilai manfaat melalui peningkatan pelayanan irigasi dari setengah teknis menjadi teknis dan sederhana menjadi setengah teknis. Pengembangan sawah selain padi juga dilakukan penerapan sistem mina padi, tumpang sari dan sebagainya
Tegalan	Tegalan tanah kering merupakan penggunaan tanah yang memiliki luasan terbesar di Kabupaten Bangkalan. Keberadaan akan kawasan ini di Kabupaten Bangkalan menyebar di seluruh kecamatan terutama pada daerah yang kurang mendapatkan air dan mengandalkan air hujan (tadah hujan), dimana untuk peningkatan nilai manfaat dilakukan melalui penerapan sistem pergiliran, tumpang sari dan sebagainya. Luas lahan ini di Kabupaten Bangkalan secara keseluruhan mencapai 42,65 % dari luas Kabupaten atau 53.987 Ha.
Perkebunan	Di Kabupaten Bangkalan perkebunan banyak terdapat di Kecamatan Geger, Kecamatan Burneh, Kecamatan Konang, dan kecamatan kokop. dimana untuk pemanfaatan dilakukan dengan peningkatan produktivitas dan perlindungan kawasan. Berdasarkan komoditasnya, pengembangan perkebunan dapat dibagi dalam dua kelompok yakni perkebunan tanaman tahunan seperti: cengkeh, kopi, kelapa, dan perkebunan tanaman semusim antara lain berupa: tebu, jambu mente, tembakau dsb. Adapun luas kawasan perkebunan di kabupaten Bangkalan adalah 14.538 Ha atau 11,49 % dari luas kabupaten.
Peternakan	Di Kabupaten Bangkalan terdapat beberapa kecamatan yang memiliki potensi pengembangan peternakan baik ternak besar maupun ternak kecil. Khusus untuk Sapi dan Domba dikembangkan di semua kecamatan. Adapun pengembangan dapat dilakukan perencanaan sentra ternak yang meliputi sebagai berikut : 1 Pengembangan ternak Unggas yang berpusat di Kecamatan Bangkalan. Wilayah pengembangan sentra produksinya meliputi pada sentra-sentra produksi unggas di Kabupaten Bangkalan. 2 Pengembangan Hewan ternak yang berpusat di Kecamatan Tanah Merah. Wilayah pengembangan sentra produksinya meliputi pada sentra-sentra produksi ternak hewan di Kabupaten Bangkalan.
Perikanan	Pengembangan sektor perikanan yang dikembangkan di Kabupaten Bangkalan berupa perikanan laut dan darat, baik berupa perikanan kolam maupun tambak. Mengingat Kabupaten Bangkalan merupakan salah satu kawasan pesisir, dimana ada 10 Kecamatan berbatasan langsung dengan laut, maka khusus untuk sektor perikanan ini dikembangkan di beberapa wilayah tersebut. 1 Perikanan Tangkap Sektor perikanan tangkap yang terdapat di Kabupaten Bangkalan, banyak dikembangkan didaerah pesisir diantaranya di Kecamatan Kamal, Labang, Kwanyar, Socah, Bangkalan, Arosbaya, Tanjung Bumi, Sepulu, dan Klampis. 2 Perikanan Darat Sektor perikanan darat yang dikembangkan di Kabupaten Bangkalan, diantaranya adalah perikanan tambak, yang dikembangkan di kecamatan Kamal, Kwanyar, Modung, Blega, Socah, Bangkalan, Arosbaya, Tanjung Bumi, Sepulu, dan Klampis.

Lokasi/posisi/tempat kedudukan suatu bidang tanah akan mempengaruhi nilai tanahnya berdasarkan kemampuan ekonomis dan produktivitasnya dari segi letak yang strategis ekonomis. Oleh karena itu, pengelompokan/pemusatan kegiatan - kegiatan seperti perdagangan, industri, pusat perkantoran, pelabuhan, perumahan, tempat rekreasi dan lainnya di suatu tempat akan mempengaruhi nilai tanah disekitarnya

Bangkalan merupakan salah satu kecamatan yang merupakan pusat kota dari kabupaten Bangkalan yang mulai mengalami kemajuan ekonomi. Hal ini dibuktikan dengan semakin menjamurnya pusat-pusat industri baru di kota ini, seperti retail, kuliner, real estate dan lain-lain.

Sesuai dengan konsep dan strategi penataan ruang, maka sistem perwilayahan di Kabupaten Bangkalan dibagi menjadi 6 Sub Satuan Wilayah Pengembangan (SSWP). Masing-masing pusat SSWP akan memiliki fungsi dan peran sesuai dengan potensi yang dimilikinya.

- 1 SSWP I yang meliputi Kecamatan Bangkalan, Socah dan Burneh .

Dengan Kota Bangkalan sebagai pusatnya. Fungsi Kegiatan :
Perdagangan skala regional dan lokal, Pertanian, Perkebunan,
Peternakan, Industri dan pergudangan, Jasa transportasi angkutan darat,
Jasa pemerintahan umum skala regional.

- 2 SSWP II yang meliputi Kecamatan Kamal , Labang, Tragah dan Kwanyar.

Dengan IKK Labang (Kawasan Kaki Jembatan Suramadu) sebagai
pusat pertumbuhan.

Fungsi Kegiatan : Industri dan pergudangan skala regional Perdagangan

skala regional dan lokal, Pertanian Peternakan, Jasa transportasi darat

- 3 SSWP III yang meliputi Kecamatan Arosbaya, Geger, Klampis dan

Sepulu. Dengan IKK Klampis (kawasan pelabuhan peti kemas) sebagai
pusat pertumbuhan.

Fungsi Kegiatan : Jasa Transportasi angkutan laut, Industri dan perdagangan skala regional, Pariwisata Pertanian, Perikanan.

- 4 SSWP (Sub Satuan Wilayah Pengembangan) IV yang meliputi Kecamatan Blega, Modung dan Konang Dengan IKK Blega sebagai pusat pertumbuhan.

Fungsi Kegiatan: Pertanian, Peternakan, Perkebunan, Industri kecil,

Perdagangan skala lokal.

- 5 SSWP (Sub Satuan Wilayah Pengembangan) V yang meliputi Kecamatan Tanjungbumi dan Kokop. Dengan IKK Tanjungbumi sebagai pusat pertumbuhan.

Fungsi Kegiatan : Pertanian, Perikanan, Peternakan, Angkutan laut, Industri kecil dan kerajinan rakyat Pariwisata.

- 6 SSWP (Sub Satuan Wilayah Pengembangan) VI yang meliputi Kecamatan Tanah Merah dan Galis. Dengan IKK Tanah Merah sebagai pusat pertumbuhan.

Fungsi Kegiatan : Pertanian, Perkebunan, Peternakan, Transportasi darat.

Nilai strategis dan peran Kabupaten Bangkalan dalam investasi dan perdagangan semakin vital dengan selesai & beroperasinya Jembatan Nasional Suramadu yang menghubungkan Kabupaten Bangkalan di Madura dan Surabaya di Pulau Jawa. Bangkalan pun akhirnya merupakan bagian pusat pengembangan perekonomian Jawa Timur, sehingga perlu dilakukan langkah-langkah strategis untuk mengelola wilayah Surabaya Madura (Bangkalan) secara terkoordinasi, sistematis, terarah, dan terpadu.

Untuk itu penelitian ini ditujukan untuk membahas faktor-faktor yang menentukan terhadap harga tanah di kecamatan Bangkalan yang nantinya dapat dijadikan salah satu pertimbangan dalam penyusunan rencana strategis pengembangan wilayah ataupun penentuan pusat-pusat kegiatan industri. Selain itu dari segi pengembangan penelitian khususnya fakultas ekonomi

pembangunan universitas trunojoyo masalah tanah ini belum banyak yang mengupas/ meneliti sehingga penulis merasa tertarik untuk mengadakan penelitian di bidang ini.

2 Rumusan Masalah

Apakah faktor-faktor yang meliputi luas tanah, jenis tanah, lebar jalan akses, dan jarak terhadap pusat layanan kesehatan berpengaruh terhadap harga tanah di kabupaten Bangkalan?

3 Ruang Lingkup Penelitian

Melihat luasnya area kecamatan Bangkalan, maka penelitian ini dibatasi pada daerah kota dan sekitarnya dengan alun-alun Bangkalan dianggap pusat kota dan sebagai poros. Ke arah selatan nantinya meliputi kelurahan Demangan, Kemayoran, dan Socah. Ke arah utara Bancaran, barat Pangeranan, timur kelurahan Kraton, Pejagan, dan Tunjung.

4 Tujuan

Penelitian ini ditujukan untuk mengetahui apakah faktor-faktor yang meliputi luas lahan, jenis tanah, lebar jalan akses, serta jarak terhadap pusat layanan kesehatan menentukan harga tanah di kabupaten Bangkalan.

7

5 Manfaat Penelitian

Dari penelitian ini diharapkan mampu memberikan gambaran atau analisa faktor-faktor yang menentukan harga tanah di kabupaten Bangkalan. Yang nantinya dapat digunakan sebagai salah satu pertimbangan perencanaan daerah.