

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Nilai lahan di Kota Padang menarik untuk dikaji. Beberapa hal yang meyebabkannya demikian adalah pertama karena fungsinya Kota Padang memiliki pertumbuhan penduduk yang terus meningkat dari tahun ke tahun. Data Badan Pusat Statistik Propinsi Sumatera Barat menunjukkan angka pertumbuhan penduduk Kota Padang rata-rata meningkat 1,2% tiap tahunnya. Kedua, keterbatasan lahan untuk pengembangan fisik kota yang dimiliki Kota Padang. Hampir sebagian luas daratan atau 49.48% bergelombang dengan derajat kemiringan lereng/*slope* > 40%. Kondisi ini terlihat dari perbukitan yang terhampar, sedangkan wilayah bagian barat berbatasan langsung dengan Samudera Hindia. Jika dijadikan daerah pengembangan tentu membutuhkan dana yang tidak sedikit dan teknologi yang tinggi. Selanjutnya wilayah Kota Padang bagian utara yang memang menjadi salah satu wilayah tujuan pengembangan kota memiliki bentang alam yang relatif datar, namun fakta lain mengatakan bahwa Kota Padang adalah daerah yang rawan bencana alam, terutama gempa dan tsunami. Karena alasan itu masyarakat cenderung memilih tempat tinggal yang berada di zona yang relatif aman atau yang jauh dari pantai dengan dataran yang tinggi, terlebih lagi setelah pemerintah mengeluarkan peta zona aman tsunami.

Wilayah pusat Kota Padang (*CBD*) adalah tempat terpusatnya berbagai fasilitas umum dan pelayanan bagi masyarakat, tentu memiliki densitas bangunan yang padat dan terus mengalami pemadatan seiring berjalannya pembangunan.

Hal ini berdampak pada ketersediaan lahan kosong. Sedangkan penduduk memerlukan lahan tidak hanya untuk tempat tinggal, tetapi juga untuk berusaha dan melakukan aktivitas keseharian lainnya.

Oleh karena semakin *crowded* – nya pusat kota dan berkurangnya lahan kosong, perkembangan kota bergerak ke arah luar pusat kota secara horizontal (*urban sprawl*). Data BPS menunjukkan bahwa tahun 1998 kepadatan penduduk tertinggi Kota Padang terdapat di Kecamatan Padang Barat yaitu sebesar 9,04% atau mendekati 63.000 jiwa/km². Kemudian tahun 2008 jumlah kepadatan penduduknya menurun menjadi 7,1% atau sebesar 61.437 jiwa/km². Pada tahun yang sama kepadatan penduduk tertinggi berpindah ke Kecamatan Padang Timur hingga data terakhir diperoleh pada tahun 2013 dengan angka *density* sebesar 9.667.

Penelitian terdahulu yang mengkaji tentang arah perkembangan Kota Padang tahun 2000 hingga 2010 menggunakan teknik *superimpose/overlay* juga membuktikan bahwa perkembangan Kota Padang dominan mengarah ke wilayah bagian timur kota. Hal ini tentu merubah pola penggunaan lahan yang ada. Disamping itu kebijakan pemerintah dalam pembangunan daerah juga berperan dalam proses terjadinya *urban sprawl* ini. Berdasarkan rencana tata ruang Kota Padang 2010 – 2030, pengembangan kota diarahkan ke wilayah bagian timur dengan dataran yang lebih tinggi mengingat Kota Padang yang rawan bencana gempa dan tsunami.

Dengan keterbatasan lahan kota, tuntutan kebutuhan penduduk akan lahan serta perubahan pola penggunaan lahan akibat implikasi kebijakan, memicu

peningkatan nilai lahan. Adanya persaingan untuk memperoleh lahan dan agar manusia tetap bisa memperoleh keuntungan yang maksimal menjadi penyebabnya. Persaingan tersebut secara langsung akan menjadikan nilai lahan di wilayah perkembangan menjadi meningkat.

Dengan melihat kondisi dilapangan, ditemukan bahwa terjadi peningkatan nilai lahan di wilayah Kota Padang bagian timur khususnya sepanjang jalur jalan Ampang – Kalawi – Pasar Baru – Kapalo Koto, yang salah satu pemicunya adalah peningkatan derajat aksesibilitas yaitu peningkatan kualitas jalan dan pelebaran jalan. Oleh sebab itu dirasa perlu untuk melakukan penelitian tentang **“Kajian Pola Nilai Lahan di Kota Padang dan Faktor – Faktor Yang Mempengaruhinya (Studi Kasus Rute Jalan Ampang – Kalawi – Pasar Baru – Kapalo Koto)”**.

1.2. Rumusan Masalah

Sebagai pusat segala aktivitas dan pelayanan, selain bagi penduduk kota itu sendiri, Kota Padang juga menjadi tempat tujuan penduduk dari wilayah Kabuapten/Kota sekitar (*hinterland-nya*). Untuk memenuhi fungsi kota tersebut, pembangunan disegala bidang terus berlangsung. Tentu saja akan berimbas pada perkembangan fisik kota. Secara teoritis, perkembangan kota dapat diamati dari perkembangan luas lahan terbangunnya (*build up area*). Segala aspek perkembangan kota tidak terlepas dari adanya keterkaitan antar ruang secara geografis.

Keterbatasan kondisi geografis Kota Padang untuk aktivitas pembangunan fisik kota, dikarenakan sebagian besar wilayah daratan yang bergelombang dan memiliki derajat kemiringan tinggi serta berbatasan langsung dengan Samudera, termasuk berpotensi mengalami bencana tsunami¹, menjadikan bagian timur kota sebagai wilayah tujuan pengembangan. Proses perkembangan ini dalam arti luas tercermin oleh Chapin dalam Soekonjono (1998)² yang tentunya mempengaruhi tuntutan kebutuhan ruang, selanjutnya menyebabkan perubahan penggunaan lahan dan akan berpengaruh terhadap nilai lahan di wilayah itu sendiri yaitu bagian timur Kota Padang khususnya di wilayah kajian.

Sesuai dengan latar belakang dan batasan masalah penelitian, maka pertanyaan yang diajukan dalam tulisan ini dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimana pola nilai lahan di Kota Padang (Studi kasus rute jalan Ampang – Kalawi – Pasar Baru – Kapalo Koto)?
2. Apa faktor – faktor yang mempengaruhi nilai lahan di Kota Padang (Studi kasus rute jalan Ampang – Kalawi – Pasar Baru – Kapalo Koto)?
3. Bagaimana tingkat kecenderungan persepsi masyarakat terhadap faktor – faktor yang mempengaruhi nilai lahan di Kota Padang (Studi kasus rute jalan Ampang – Kalawi – Pasar Baru – Kapalo Koto)?

¹Indonesia dipangku oleh *triple junction* adalah sebutan lazim untuk pertemuan 3 lempeng bumi (Pasifik, Eurasia dan Samudera Hindia-Australia). Indonesia termasuk Sumatera Barat memiliki jalur – jalur tektonik, seismig dan vulkanik aktif dan sesar. Pantai Barat Sumatera adalah daerah rawan tsunami. Jika di telusuri sejarah gempa di Sumatera Barat terjadi sejak tahun 1797 pada 10 Februari di Selat Mentawai (*NOAA Geophysical Data Center*) hingga 26 kali dan peristiwa terakhir tercatat pada tanggal 25 Oktober 2010 di Pagai Selatan, Mentawai, 21 km dengan kekuatan gempa 7.7 SR

²Ada 2 hal yang mempengaruhi tuntutan kebutuhan ruang yang selanjutnya menyebabkan perubahan penggunaan lahan yaitu adanya perkembangan penduduk dan perekonomian, pengaruh sistem aktivitas, sistem pengembangan, dan sistem lingkungan.

1.3. Tujuan Penelitian

Penelitian ini bermaksud untuk menjawab:

1. Pola nilai lahan di Kota Padang (Studi kasus rute jalan Ampang – Kalawi – Pasar Baru – Kapalo Koto).
2. Faktor – faktor pengaruh terhadap nilai lahan di Kota Padang (Studi kasus rute jalan Ampang – Kalawi – Pasar Baru – Kapalo Koto).
3. Tingkat kecenderungan persepsi masyarakat terhadap faktor – faktor yang berpengaruh pada nilai lahan di Kota Padang (Studi kasus rute jalan Ampang – Kalawi – Pasar Baru – Kapalo Koto).

1.4. Manfaat Penelitian

Dengan adanya penulisan ini diharapkan dapat bermanfaat antara lain:

1. Secara teoritis, penelitian ini menguji dan membuktikan teori nilai lahan oleh Berry, Harris & Ulman (faktor jejaring transportasi dan pusat ganda di kota memberikan ekspresi nilai lahan yang bersifat tidak terpusat).
2. Manfaat akademis dari hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah pembuktian-pembuktian empiris pengaruh faktor internal dan eksternal terhadap perubahan nilai lahan.
3. Merupakan *input*/bahan masukan/data dasar bagi instansi terkait (Bappeda, Dinas Tata Ruang Kota, BPN, Dinas PU, *Developer*, Badan Penanaman Modal, dan lainnya) untuk perumusan, pengambilan

keputusan atau kebijakan dalam hal perencanaan dan pembangunan wilayah, terutama arahan penggunaan dan tata guna lahan kota.

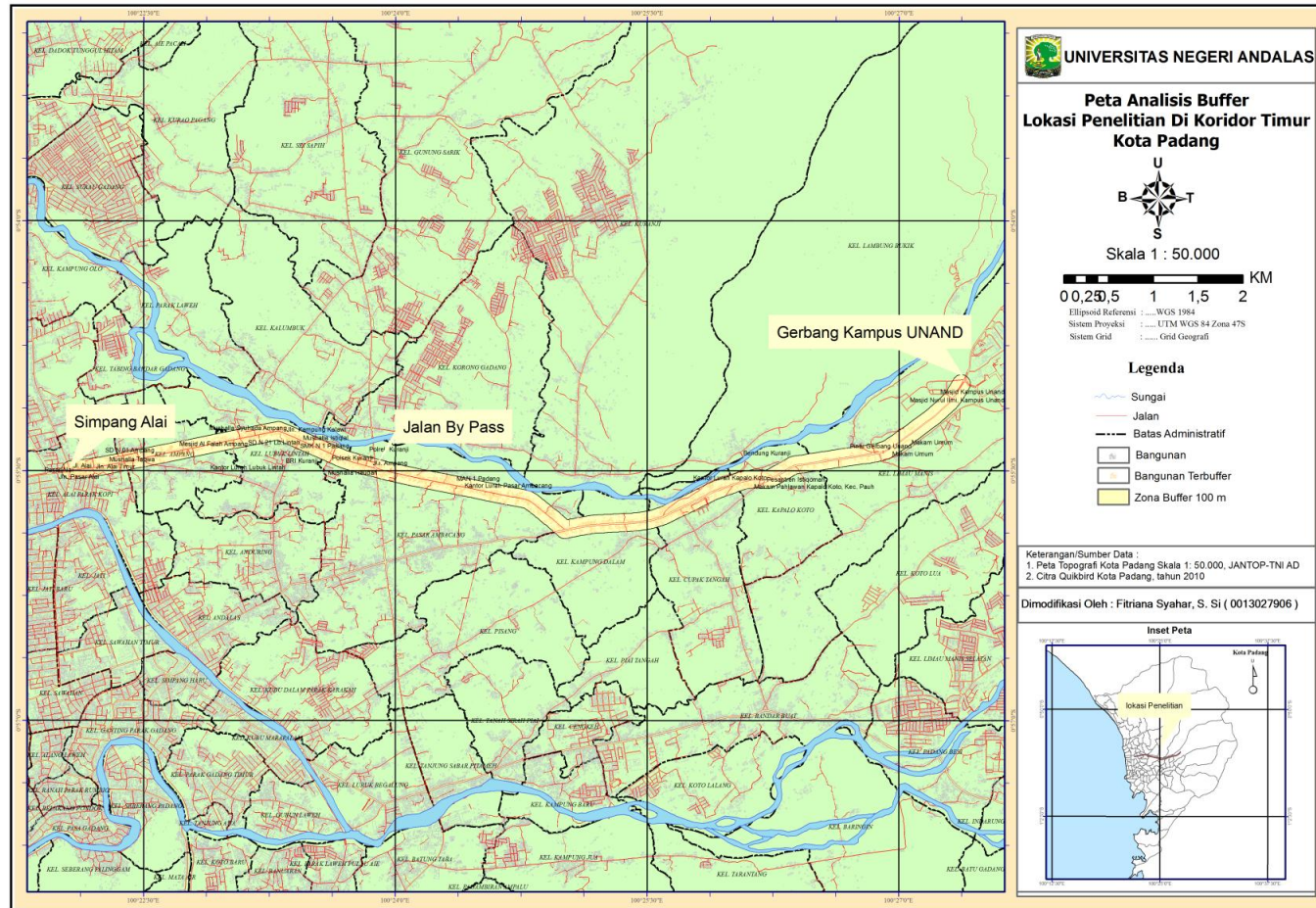
4. Hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai salah satu data dasar atau pertimbangan dalam penentuan nilai pajak (NJOP) di wilayah terkait dan batas zona nilai tanah.

1.5. Ruang Lingkup Penelitian

Wilayah Kota Padang terdiri dari 11 Kecamatan, sebelah barat berbatasan dengan Samudera Hindia, sebelah utara berbatasan dengan Kabupaten Padang Pariaman, sebelah timur berbatasan dengan Kabupaten Solok dan sebelah Selatan berbatasan dengan Kabupaten Pesisir Selatan. Wilayah penelitian tidak menggunakan batasan wilayah secara administrasi, namun membatasi wilayah secara fungsional. Dalam hal ini adalah wilayah yang berfungsi sebagai wilayah penelitian. Dengan demikian wilayah penelitian dapat menggunakan sebagian dari wilayah kecamatan – kecamatan yang dilalui oleh jalur yang akan diteliti nilai lahannya. Kecamatan yang dilalui oleh jalur penelitian adalah Kecamatan Padang Utara, Kecamatan Kuranji dan Kecamatan Pauh.

Ruang lingkup spasial pada penelitian ini adalah wilayah bagian timur Kota Padang pada jalur jalan: perempatan Alai Timur → Ampang → Kampung Kalawi → Kampung Lalang → Durian Taruang → Pilla Tarok → Bangdes → Jl. Muhammad Hatta (Pasar Baru, Sipang Pasie, Koto Panjang) → Kapalo Koto. Lebih jelasnya rute wilayah penelitian dapat dilihat pada gambar berikut:

Gambar 1.1.
Peta Buffer Wilayah Penelitian



Sumber: Google Earth, 2012 dimodifikasi.

Secara substansi, ruang lingkup penelitian ini membahas tentang nilai lahan di Kota Padang khususnya di jalur jalan Ampang - Kalawi - Pasar Baru - Kapalo Koto. Pembahasan dibatasi pada pengkajian bagaimana pola dari nilai lahan itu sendiri dan bagaimana diduga variabel – variabel berikut ini mempengaruhi nilai lahan yaitu bencana tsunami, jarak dari jalan aspal, jarak dari *CBD*, jarak dari fasilitas pelayanan dan perubahan penggunaan lahan serta mengukur tingkat kecendrungan persepsi masyarakat terhadap faktor – faktor pengaruh tersebut.

1.6. Sistematika Penulisan

Sub bab ini memberikan gambaran secara menyeluruh mengenai pembagian dan pembahasan hasil penelitian yang dituangkan pada setiap bab-nya. Pada penelitian ini terdiri dari lima bab dengan sistematika bahasan sebagai berikut:

BAB 1. PENDAHULUAN

Memaparkan tentang latar belakang yang menjadi alasan mengapa penelitian ini diangkat sebagai tema, kemudian perumusan masalah penelitian, tujuan dan manfaat penelitian, ruang lingkup penelitian, kerangka pemikiranserta sistematika dari tulisan ilmiah ini.

BAB 2. TINJAUAN TEORITIS NILAI LAHAN DAN FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI

Memuat uraian tentang tinjauan teoritis, penelitian terdahulu yang terkait dengan judul penelitian ini, bahasan fokus pada penggunaan lahan kota, nilai lahan dan faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan nilai lahan.

BAB 3. METODOLOGI PENELITIAN

Menjelaskan bagaimana cara atau metode-metode yang digunakan dalam menjawab permasalahan serta mencapai tujuan penelitian. Bab ini terdiri dari pendekatan penelitian, penentuan populasi dan sampel, matrik kebutuhan data, teknik pengumpulan data, metode analisis data, kerangka analisis serta hipotesis yang diajukan.

BAB 4. GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN

Bab ini mengulas tentang kondisi wilayah penelitian secara umum. Bidang pembahasan meliputi ; kondisi geografis, kependudukan, perekonomian, sosial dan kesehatan, PDRB, arahan pemanfaatan lahan Kota Padang.

BAB 5. HASIL DAN PEMBAHASAN

Memuat pembahasan tentang hasil penelitian yang meliputi; hasil pengujian dan analisis regresi terhadap variabel penelitian, serta uraian atau deskripsi dari hasil analisis yang diperoleh mengenai Pola Nilai Lahan dan seberapa besar variabel bebas (*dependent variabel*) berpengaruh terhadap variabel terikat (*independent variabel*).

BAB 6. PENUTUP

Pada bab ini disampaikan kesimpulan penelitian dan rekomendasi hasil penelitian.

