

BAB 1

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Perkembangan kota saat ini dalam lingkup nasional, cenderung mengutamakan fungsi, polanya berubah menjadi tidak terstruktur (urban sprawl) pada wilayah sub urban. Kelompok-kelompok perumahan tidak terintegrasi dengan fasilitas publik, seperti pusat perbelanjaan, sarana kesehatan, pendidikan, dan perdagangan jasa. Wilayah pinggiran mempunyai fungsi penampung limpasan penduduk dari pusat kota. Daerah terbangun semakin meluas, diperlukan lahan yang cukup luas, perkembangan mendatar membuktikan pengaruh pusat kota menjadi semakin luas dan jauh. Bila pengembangan kota tidak konsentris, akan terbentuk pusat-pusat kota yang baru yang berada di sekitar pusat kota utama (Ali, 2014).

Berdasarkan Peraturan Presiden Indonesia No.32 Tahun 2018 Tentang Badan Otoriter Pengelola Kawasan Pariwisata Labuan Bajo Flores, menetapkan Desa Labuan Bajo sebagai bagian dari 5 (lima) KSPN Prioritas/DPSN. Kelima KSPN/DSPN tersebut, yakni Danau Toba di Sumatera Utara (Sumut), Borobudur di Magelang, Jawa Tengah, Mandalika di Nusa Tenggara Barat (NTB), Labuan Bajo di Nusa Tenggara Timur (NTT). Ditetapkan pada tahun 2018 sebagai Destinasi Super Prioritas, Desa Labuan Bajo Flores adalah Destinasi wisata yang meliputi 11 kabupaten dan Kawasan Cagar Biosfer Komodo serta wilayah Otoriter seluas 400 hektar di Desa Labuan Bajo sebagai suatu Kawasan pariwisata terpadu yang merupakan salah satu dari lima Destinasi Pariwisata.

Sejumlah pembenahan dan pembangunan dilakukan Kementerian PUPR dengan memaksimalkan potensi Labuan Bajo dan segala kekayaan alamnya. Salah satu destinasi pariwisata yang tengah disiapkan Kementerian PUPR adalah Puncak Waringin yang berjarak sekitar 1 KM dari Bandara Komodo. Selain itu, Kementerian PUPR juga meningkatkan kualitas layanan jalan di Desa Labuan Bajo. Sejumlah pekerjaan peningkatan konektivitas yang dilakukan yakni pekerjaan penanganan ruas sepanjang 16,8 KM yang terdiri dari peningkatan jalan, trotoar, dan drainase Jalan Soekarno Atas 2,19 KM, Jalan Soekarno Bawah

2,01 KM, Jalan Simpang Pede 4,51 KM, Jalan Yohannes Sahadun 4,05 KM, dan peningkatan jalan kawasan pariwisata Wae Cicu 4 KM.

Selain pembenahan dan pembangunan infrastruktur pariwisata super premium juga memiliki dampak positif dan negatif kepada masyarakat Desa Labuan Bajo dan sekitarnya. Dampak positif itu sendiri yaitu dapat meningkatkan pertumbuhan ekonomi masyarakat yang berada di Desa Labuan Bajo dan sekitarnya yang mencapai 50% pada tahun 2019, sekaligus meningkatkan investor yang masuk ke sektor pariwisata (Nirwan Luru, 2017). Dampak positif lainnya yaitu penyerapan tenaga kerja, peningkatan pendapatan, perubahan tingkat pendidikan, pengembangan wisata pantai, berkembangnya pusat kegiatan bisnis, pengaturan sistem transportasi yang terpadu, meningkatkan kualitas dan nilai ekonomi kawasan pesisir serta dapat memberikan kontribusi ekonomi untuk daerah dan masyarakat baik APBD, dan lapangan kerja baru (Rukmana, 2023). Dengan begitu, maka kegiatan pariwisata di Desa Labuan Bajo akan membuka peluang bagi peluang usaha-usaha lainnya yang berkaitan. Adapun dampak negatif dari penetapan Desa Labuan Bajo sebagai kawasan pariwisata super premium yaitu berdampak pada lingkungan dan juga harga lahan. Beberapa kasus yang sering muncul antara lain seputar masalah kerusakan terumbu karang, sampah serta kebakaran. Sejak penetapan Desa Labuan Bajo sebagai kawasan super prioritas pada tahun 2018 banyak Investor yang ingin berinvestasi di Desa Labuan Bajo, hal ini menyebabkan harga tanah di Desa Labuan Bajo semakin meningkat mencapai 30% pada tahun 2022 berdasarkan harga NJOP atau harga yang ditetapkan oleh pemerintah daerah Kabupaten Manggarai Barat (Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Manggarai Barat, 2022). Hal ini di sebabkan oleh beberapa faktor sebagai berikut yaitu : faktor fisik, faktor ekonomi, faktor sosial, faktor pemerintahan, faktor lokasi dan aksesibilitas, faktor sarana, serta faktor penggunaan lahan (Fahirah, 2016).

Dari uraian latar belakang di atas maka perlu adanya Identifikasi Faktor yang mempengaruhi harga lahan permukiman Pasca di tetapkan menjadi Kawasan Super Prioritas, sehingga penulis mengambil judul “Faktor-faktor yang mempengaruhi Harga Lahan Permukiman di Desa Labuan Bajo Kec. Komodo Kabupaten Manggarai Barat”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan pada latar belakang yang telah diuraikan tersebut, maka rumusan masalah pada penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana karakteristik dan analisis lahan di Desa Labuan Bajo Kec.Komodo Kabupaten Manggarai Barat sebelum dan sesudah di tetapkan sebagai kawasan super prioritas tahun 2016 dan tahun 2022?
2. Faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi harga lahan di Desa Labuan Bajo Kec. Komodo Kabupaten Manggarai Barat pasca di tetapkan sebagai kawasan super prioritas?

C. Tujuan dan Manfaat

Tujuan yang akan di capai dalam penelitian ini adalah:

1. Mengetahui karakteristik dan menganalisis lahan di Desa Labuan Bajo Kec. Komodo Kabupaten Manggarai Barat sebelum dan sesudah di tetapkan sebagai Kawasan Super Prioritas tahun 2016 dan tahun 2022.
2. Mengetahui Faktor-faktor yang mempengaruhi harga lahan di Desa Labuan Bajo Kec. Komodo Kabupaten Manggarai Barat pasca di tetapkan sebagai kawasan Super Prioritas.

Manfaat penelitian dibagi menjadi dua (2) yaitu manfaat praktis dan manfaat akademis. Berikut akan dijelaskan secara detail manfaat penelitian yang dilakukan:

1. Manfaat Praktis

Penelitian ini berfungsi untuk mengetahui Faktor-faktor Yang Mempengaruhi harga lahan permukiman di Desa Labuan Bajo Kec. Komodo Kabupaten Manggarai Barat.

2. Manfaat Akademis

Manfaat akademis merupakan manfaat dari penelitian yang dilakukan untuk pihak akademis baik yang melakukan penelitian pada saat ini, maupun yang akan melakukan penelitian lanjutan terkait masalah yang berkaitan dengan topik yang dibahas dalam penelitian ini. Adapun manfaat akademis dari penelitian ini antara lain sebagai berikut: peneliti bisa memahami serta mengaplikasi metode dan pendekatan yang bisa diterapkan untuk proses penelitian ini.

D. Ruang Lingkup Penelitian

1. Ruang Lingkup Substansi

Ruang lingkup substansi penelitian ini yaitu:

- a. Karakteristik dan Menganalisis Lahan di Desa Labuan Bajo Kec. Komodo Kabupaten Manggarai Barat sebelum dan sesudah di tetapkan sebagai Kawasan Super Prioritas tahun 2016 dan tahun 2022.

Menurut Fabiana Meijon Fadul (2019) dan Rusdi (2015) Karakteristik lahan meliputi :

1. Status Kepemilikan Lahan
 - a. Hak Milik (HM Aktif)
 - b. Hak Guna Bangunan (HGB Aktif)
 - c. Hak Perorangan (HP Aktif)
 - d. Hak Waris (HW Aktif)

2. Harga Lahan

Adalah harga nominal Lahan di Desa Labuan Bajo sebelum dan sesudah di tetapkan sebagai kawasan super prioritas yaitu tahun 2016 dan tahun 2022.

- b. Faktor-faktor yang mempengaruhi harga lahan di Desa Labuan Bajo Kec. Komodo Kabupaten Manggarai Barat pasca di tetapkan sebagai Kawasan Super Prioritas.

Menurut Fahirah (2016) dan Rusdi (2015), Faktor-faktor yang mempengaruhi harga lahan adalah sebagai berikut:

1. Faktor fisik
 - a. Luas tanah
 - b. Bebas banjir
2. Faktor ekonomi
 - a. Nominal harga lahan
3. Faktor sosial
 - a. Keamanan lingkungan
 - b. Kehidupan sosial Masyarakat
4. Faktor pemerintahan
 - a. Pajak
 - b. Zonasi
5. Faktor lokasi dan aksesibilitas
 - a. Jarak terhadap jalan pusat
 - b. Jarak ke tempat kerja
 - c. Jarak ke fasilitas Pendidikan
 - d. Jarak ke fasilitas Kesehatan

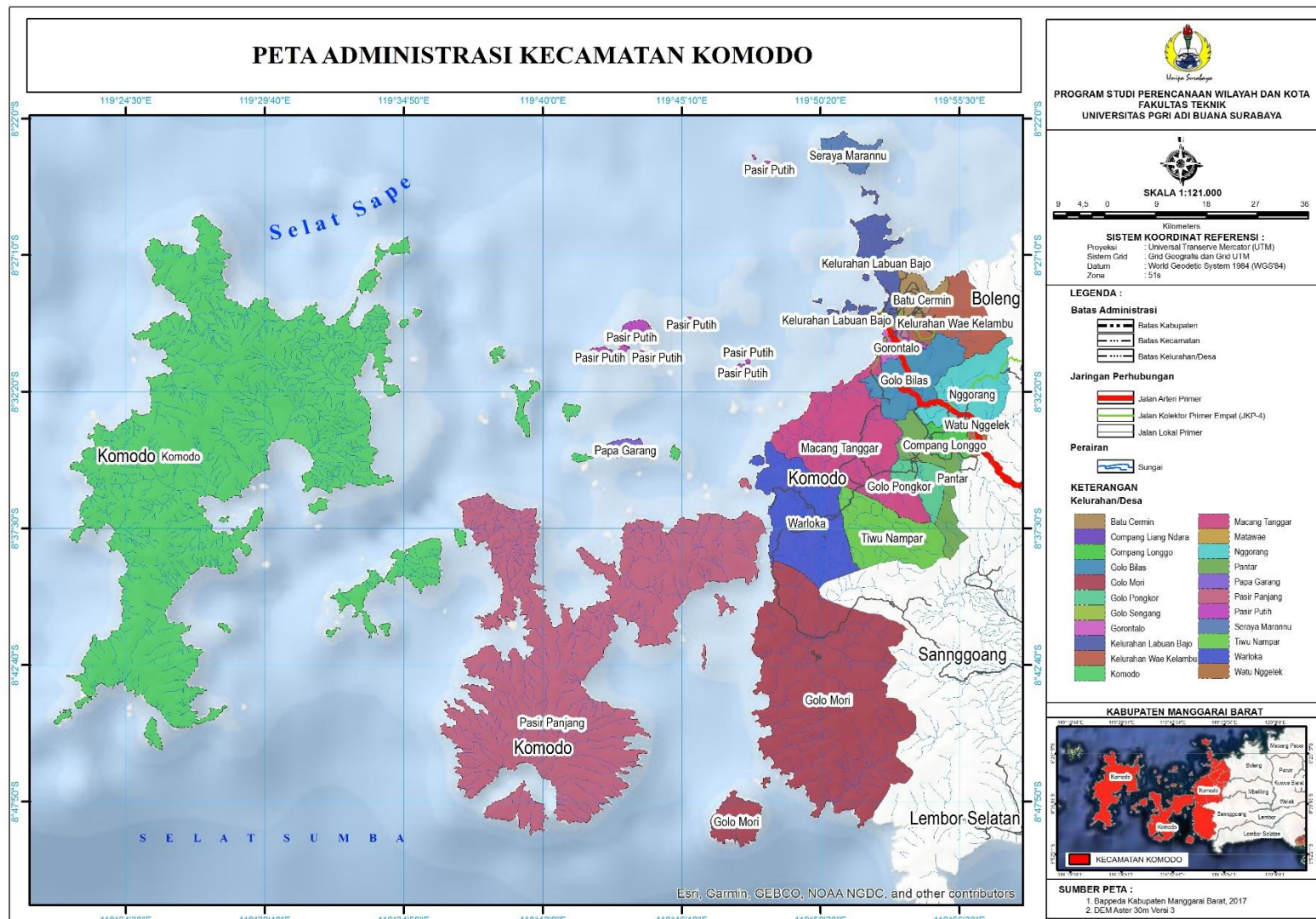
- e. waktu tempuh ke pusat kota
- f. jarak ke bandara
- 6. Faktor sarana dan prasarana
 - a. Sarana kebersihan dan persampahan
 - b. Jaringan air bersih
 - c. Jaringan listrik
- 7. Faktor penggunaan lahan
 - a. Segala aktivitas yang menggunakan fungsi lahan

2. Ruang Lingkup Spasial

a. Ruang Lingkup Makro

Ruang Lingkup Makro penelitian ini yaitu di kecamatan Komodo Kabupaten Manggarai Barat. Secara Administrasi Kecamatan Komodo memiliki Batas-batas sebagai berikut: (gambar 1.1)

Sebelah Utara	: Laut Flores
Sebelah Selatan	: Laut Sawu
Sebelah Timur	: Kec. Boleng dan Kec. Mbeliling
Sebelah Barat	: Selat Sape



Gambar 1.1 Peta Administrasi Kecamatan Komodo

b. Ruang Lingkup Mikro

Ruang Lingkup Mikro pada penelitian ini yaitu di Desa Labuan Bajo Kec. Komodo Kabupaten Manggarai Barat. Desa Labuan Bajo merupakan ibu kota dari kecamatan Komodo. Luas keseluruhan wilayah Desa Labuan Bajo adalah sebesar 1.165 Ha yang terdiri dari 6 Dusun dan 21 RT.

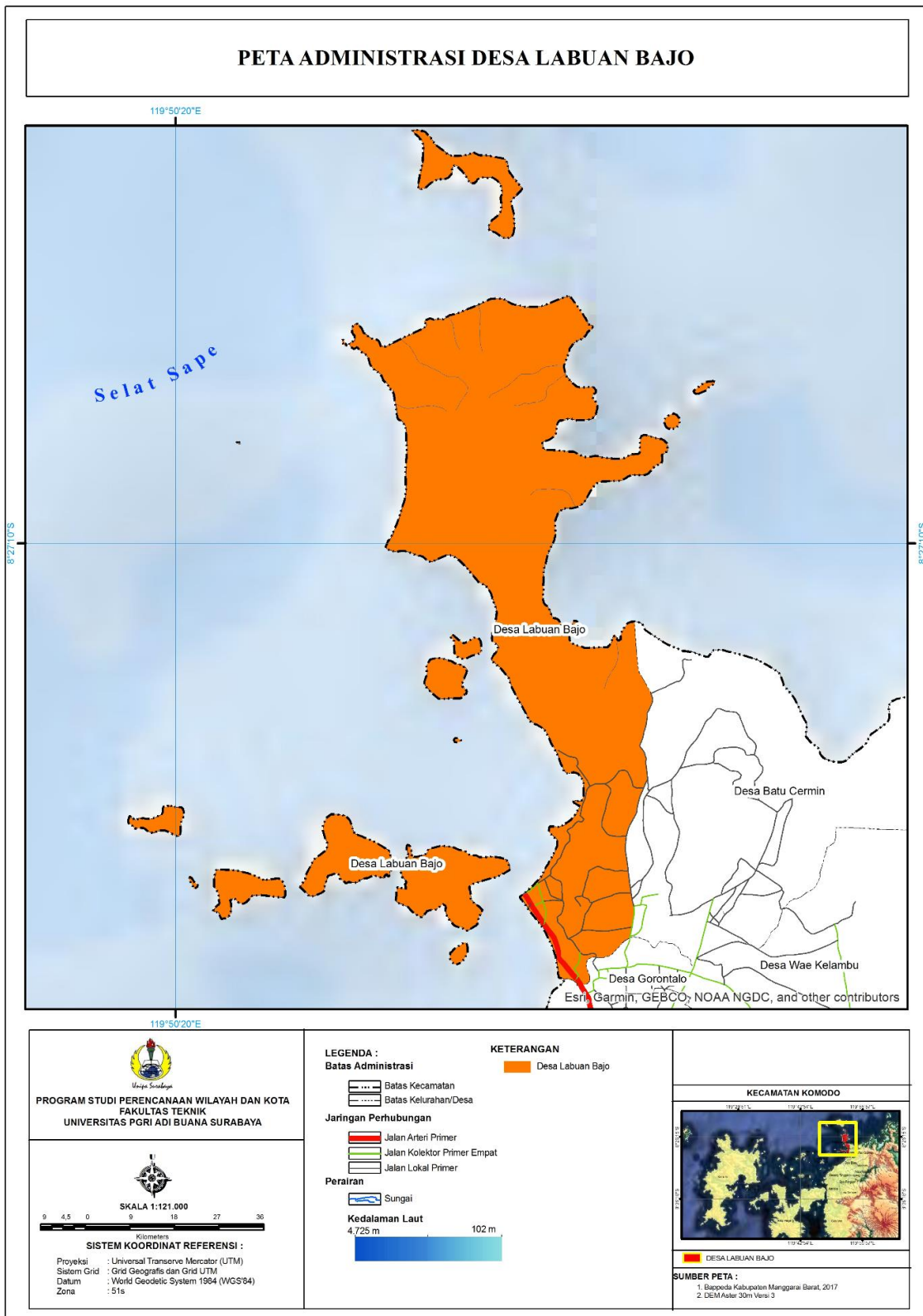
Secara Administrasi Desa Labuan Bajo memiliki batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara :Desa Seraya Meranu

Sebelah Selatan : Desa Gorontalo

Sebelah Timur : Desa Batu Cermin

Sebelah Barat : Desa Pasir Putih



Gambar 1. 2 Peta Administrasi Desa Labuan