BAB IV

ANALISIS DATA

A. Perubahan Harga Tanah di Kecamatan Jati Agung

Dalam bab ini penulis bermaksud untuk menganalisis harga tanah di Kecamatan Jati Agung dengan sampel dua desa yaitu desa Way Hui dan Jatimulyo pada tahun 2014 sampai dengan tahun 2015. Desa Way Hui dan Jatimulyo yang letaknya bersebelahan adalah dua desa di Kabupaten Lampung Selatan yang berbatasan langsung dengan Kota Bandar Lampung. Kedua desa tersebut juga dilintasi jalan Kabupaten yaitu Jalan Airan Raya di Way Hui dan Jalan Pangeran Senopati di Jatimulyo yang juga menjadi jalan utama menuju kantor Kecamatan Jati Agung, selain itu di Jln P.Senopati terdapat pasar tradisional serta SMP dan SMA Swadipa yang membuat lokasi cukup strategis. Maka tak heran jika harga tanah di kedua jalan tersebut merupakan yang termahal di Kecamatan Jati Agung. Lalu di desa Way Hui ada Jln. Pangeran Suhaimi harganya naik cukup tinggi selain karna pertumbuhan penduduk juga dikarenakan dibangunnya kampus Institut Tehnologi Sumatera (Itera) yang membuat lahan pertanahan di jalan tersebut ‘naik daun’.

Beda halnya dengan yang terjadi di Jln.Raden Saleh, yang harganya naik sebesar 42% karena akses jalannya mudah dan memang sudah diaspal. Dengan naiknya harga tanah di jalan-jalan utama, akibatnya juga merambah ke gang-gang kecil atau jalan yang berhubungan langsung dengan jalan utama tersebut, seperti di Gg. Airan I, Gg. Airan II, Gg. Tirtasari, Gg. H.Asyari, Gg. Camar, Gg kutilang

dan Gg.Garuda yang naik mulai dari Rp.200.000 sampai dengan Rp 450.000 atau 25% – 50% Fenomena naiknya harga tanah di gang-gang kecil atau jalan yang berhubungan langsung dengan jalan utama juga terjadi di desa Jatimulyo. Seperti di Jln. Gajah Mada atas yang juga merupakan salah satu jalan utama di Jatimulyo yang naik dari Rp.1.000.000 pada 2014 menjadi Rp.1.500.000 pada 2015.

Hal serupa juga terjadi di Gang atau jalan lainnya seperti di Jln. Kecamatan, Jln Cendana I, Jln. Cendana II, Jln. Tamin, Gg. Manggis, Gg. Murai, Gg.Kenanga, Gg. Rahmat, Gg.Banten, serta Gg.Mawar yang kenaikan harganya bervariasi mula dari Rp.200.000 sampai dengan Rp 500.000 atau 25-50%. Jika dirata-rata kenaikan harga tanah di desa Way Hui pada tahun 2014-2015 sebesar 42,4%, sedangkan di desa Jatimulyo sebesar 36%. Lalu jika rata-rata di kedua desa tersebut digabungkan maka kenaikan harga pasar tanah menjadi 39 %. Berikut adalah faktor-faktor yang mempengaruhi harga tanah menurut N.Gregory Mankiw, dalam bukunya yang berjudul *Pengantar Ekonomi Mikro Edisi Asia*

1. Pertumbuhan Penduduk

   Pertumbuhan penduduk adalah faktor utama naiknya harga tanah. Manusia menikah, lalu mempunyai anak, anak tersebut kemudian akan membutuhkan tempat tinggalnya sendiri. Maka dari itu dengan bertambahnya penduduk akan dibarengi dengan naiknya permintaan akan tanah untuk dijadikan tempat tinggal, sementara itu penawaran akan lahan tanah akan semakin berkurang, maka tak heran jika lahan persawahan atau perkebunan akan semakin berkurang akibat alih fungsi lahan untuk dijadikan perumahan atau pemukiman penduduk. Pada sampel yang penulis teliti yakni desa Way

Hui dan Jatimulyo trata-rata tingkat pertumbuhan penduduk dari tahun 2014-2015 mencapai 1,6%.

2. Selera

Selera atau kesukaan konsumen turut menentukan banyaknya barang dan jasa yang diminta. Apabila selera konsumen terhadap suatu barang dan jasa tinggi, maka jumlah barang dan jasa yang dibeli cenderung meningkat. Hal ini berlaku sebaliknya. Umumnya dalam memilih tanah konsumen memilih tempat yang strategis, seperti di pinggir jalan utama, didekat pasar, sekolah atau fasilitas umum lainnya. Maka tak heran jika lahan tanah di lokasi strategis mempunyai harga yang lebih mahal disbanding di lokasi lainnya. Ambil contoh lahan pertanahan di Jalan Senopati desa Jatimulyo dan Jalan Airan Raya desa Way hui dimana harganya meningkat masing-masing 33% dan 50% hanya dalam kurun waktu satu tahun.

3. Perkiraan Harga di Masa Depan

Perkiraan konsumen terhadap harga barang dan jasa di masa depan akan memengaruhi jumlah barang dan jasa yang diminta. Apabila konsumen menduga bahwa harga suatu barang akan naik di masa datan, maka konsumen akan cenderung menambah jumlah barang yang dibeli karena takut harga akan semakin mahal.Seperti yang kita tahu bersama bawasannya selain emas, tanah adalah media investasi yang digemari masyarakat karna harganya setiap taun naik dan beresiko rendah.

4. Makelar / Perantara

Makelar atau perantara adalah orang yang menjadi pihak ketiga atau penghubung antara penjual dan pembeli. Dari hasil observasi di lapangan ,para makelar tentu memainkan peran dalam penentuan harga jual, karna biasanya menambahkan harga pada barang untuk keuntungan sendiri.

B. Tingkat Pertumbuhan Penduduk Terhadap Harga Tanah Perpektif Ekonomi Islam

Seperti yang sudah penulis uraikan sebelumnya, bahwasannya penduduk di Kecamatan Jati Agung setiap tahun terus bertambah, sebagai contoh pada tahun 2010 jumlah penduduk Jati Agung 103.038 kemudian pada tahun 2013 naik menjadi 108.279 dengan laju pertumbuhan penduduk sebesar 2,54%. Pertumbuhan penduduk tersebut terus bertambah pada tahun selanjutnya, tahun 2014 berjumlah 112.396 kemudian tahun 2015 kembali naik menjadi 113.009 denagan laju pertumbuhan penduduk 1,3% dengan rincian penduduk laki-laki berjumlah 57.269, perempuan berjumlah 56.640 dan jumlah kepala keluarga 31.313. Dan juga pada tahun 2015 ada penambahan 1.789 Kepala keluarga, yang membuat penulis dapat mengambil sebuah asumsi bahwa pada tahun-tahun berikutnya jumlah penduduk di Kaecamatan Jati Agung akan terus naik.. Desa dengan laju pertumbuhan penduduk tertinggi adalah desa Fajar Baru yakni 5,4% sedangkan jika dirata-rata laju pertumbuan penduduk diseluruh desa yang ada di Jati Agung adalah 1,3%.

Lebih lanjut pada sampel yang penulis teliti yaitu desa Jatimulyo dan Way Hui, Jumlah Penduduk Jatimulyo pada tahun 2014 berjumlah 13.640 dengan

rincian laki-laki 7.839, perempuan 7.856, sedangkan jumlah Kepala Keluarga (kk) 3.647, kemudian naik menjadi 15.952 pada tahun 2015 dengan rincian laki-laki 7.980 dan perempuan sebanyak 7.972 dengan laju pertumbuhan penduduk 1,5% sedangkan di desa Way hui yang letaknya bersebelahan dengan desa Jatimulyo jumlah penduduknya pada tahun 2014 mencapai 13.640 dengan rincian laki-laki 6.600, perempuan 3.187 dan jumlah kepala keluarga 3.187, dan tahun 2015 menjadi 13.880 dengan rincian laki-laki 6.722 dan perempuan sebanyak 7.158 dengan laju pertumbuhan penduduk 1,7%. Peningkatan jumlah penduduk yang sedemikian rupa dikarenakan hampir seluruh desa yang ada di Kecamatan Jati Agung mengalami peningkatan secara merata, tercatat selama tahun 2014-2015 hanya ada dua desa yang tidak mengalami peningkatan jumlah penduduk yakni desa Karang Sari dan Margomulyo.

Dalam ilmu ekonomi, baik itu ekonomi konvensional maupun ekonomi Islam telah menyepakati bawasannya harga pada barang maupun jasa terbentuk melalui kekuatan permintaan dan penawaran. Pasar adalah tempat dimana bertemunya penjual dan pembeli untuk melakuan transaksi dan menentukan harga pada barang atau jasa. Konsep Islam memahami bahwa pasar dapat berperan aktif dalam kehidupan ekonomi apa bila prinsip persaingan bebas dapat berlaku secara efektif. Pasar tidak mengharapkan adanya intervensi dari pihak manapun. Karena pada dasarnya pasar tidak membutuhkan kekuasaan yang besar untuk menentukan apa yang harus dikonsumsi dan diproduksi. Sebaliknya, biarkan tiap individu dibebaskan untuk memilih sendiri apa yang dibutuhkan dan bagaimana memenuhinya. Pasar yang efisien akan tercapai apabila seluruh pelaku pasar

lainnya memperoleh akses dan kecepatan yang sama atas keseluruhan informasi yang tersedia. Dengan kata lain, tidak ada insider information.

Inilah pola normal dari pasar yang dalam istilah Al Ghozali berkait dengan ilustrasi dari evolusi pasar. Selanjutnya C. Adam Smith menyatakan serahkan saja pada Invisible hand dan dunia akan teratur dengan sendirinya. Prinsip invisible hand yaitu, dimana pasar cenderung akan mengarahkan setiap individu untuk mengejar dan mengerjakan yang terbaik untuk kepentingannya sendiri, yang pada akhirnya juga akan menghasilkan yang terbaik untuk seluruh individu Dari pemahaman itu, harga dari sebuah komoditas baik barang maupun jasa ditentukaoleh kualitas dan kuantitas penawaran dan permintaan.

Konsep harga yang diterapkan oleh Rasulullah SAW pada saat harga melambung tinggi tidak dengan cara menetapkan harga melainnkan mencari solusi untuk menurunkan harga sesuai dengan penyebabnya. Hal ini sesuai dengan hadist Rasulullah SAW dalam kitab Sahih Sunan Ibnu Majah (Jilid 2) nomor 2200 yang ditulis oleh Syaikh Muhammad Nashiruddin Al-Abani, ketika Orang-orang mengajukan saran kepada Rasulullah dengan berkata: “ya Rasulullah hendaklah engkau menetukan harga” kemudian Rasulullah menjawab:

إِنَّ اللهَ هُوَ الْمُسَعِّرُ الْقَابِضُ الْبَاسِطُ الرَّزَّاقُ وَإِنِّيَ لأَرْجُوْ أَنْ أَلْقَى اللهَ وَلَيْسَ أَحَدٌ يَطْلُبُنِي بِمَظْلِمَةٍ فِي دَمٍ وَلاَ مَالٍ

Artinya:*Rasulullah SAW. berkata: “Sesungguhnya Allah-lah yang menetukan harga, yang menahan dan melapangkan dan memberi rezeki. Sangat aku harapkan bahwa kelak aku menemui Allah dalam keadaan tidak seorang pun dari kamu menuntutku tentang kezaliman dalam darah maupun harta.”* (HR Abu Dawud, Ibn Majah dan at-Tirmidzi).

Dari hadits tersebut, dapat disimpulkan bahwa pada waktu terjadi kenaikan harga, Rosulullah SAW meyakini adanya penyebab tertentu yang sifatnya darurat. Oleh karena itu, sesuatu yang bersifat darurat akan hilang seiring dengan hilangnya penyebab dari keadaan itu. Di lain pihak, Rosulullah juga meyakini bahwa harga akan kembali normal dalam waktu yang tidak terlalu lama. Penetapan harga menurut Rosul merupakan suatu tindakan yang menzalimi kepentingan para pedagang, karena para pedagang di pasar akan merasa terpaksa untuk menjual barangnya sesuai dengan harga patokan, yang tentunya tidak sesuai dengan keridhoannya. Dengan demikian, pemerintah tidak mewakili wewenang untuk melakukan intervensi terhadap harga pasar dalam kondisi normal. Ibnu Taimiyah mengatakan, jika masyarakat melakukan transaksi jual beli dalam kondisi normal tanpa ada distorsi atau penganiayaan apapun dan terjadi perubahan harga karena sedikitnya penawaran atau banyaknya permintaan, maka ini merupakan kehendak Allah.

Namun demikian, ekonomi Islam masih memberikan peluang pada kondisi tertentu untuk melalukan intervensi harga (*price intervention*) bila para pedagang melakukan monopoli dan kecurangan yang menekan dan merugikan konsumen. Seperti firman Allah SWT dalam surah An-Nissa ayat 29 yang mengatakan bahwa:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ وَلا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Artinya: *"Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar) kecuali dengan jalan perdagangan yang berlaku atas dasar suka*

sama-suka di antara kamu Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah Maha Penyayang kepadamu".

Pada ayat tersebut dijelaskan bahwa Allah melarang manusia untuk memakan harta sesamanya dengan jalan yang tidak benar, seperti melakukan penipuan, kecurangan, penimbunan, riba dan lain sebagainya yang berpotensi akan merugikan pihak lain. Oleh sebab tersebut maka islam memperbolehkan pemerintah turut serta mengatur jalannya perekonomian.

Dalam pandangan Islam, segala sesuatu yang ada di langit dan bumi -- termasuk tanah-- hakikatnya adalah milik Allah SWT semata. Firman Allah SWT yang artinya, "*Dan kepunyaan Allah-lah kerajaan langit dan bumi dan kepada Allah-lah kembali (semua makhluk).*" (QS An-Nuur [24] : 42). Allah SWT juga berfirman yang artinya, "*Kepunyaan-Nyalah kerajaan langit dan bumi, Dia menghidupkan dan mematikan, dan Dia Maha Kuasa atas segala sesuatu.*" (QS Al-Hadid [57] : 2).

Ayat-ayat tersebut menegaskan bahwa pemilik hakiki dari segala sesuatu (termasuk tanah) adalah Allah SWT semata.Kemudian, Allah SWT sebagai pemilik hakiki, memberikan kuasa kepada manusia untuk mengelola milik Allah ini sesuai dengan hukum-hukum-Nya. Allah SWT berfirman yang artinya, "*Dan nafkahkanlah sebagian dari hartamu yang Allah telah menjadikan kamu menguasainya.*" (QS Al-Hadid [57] : 7). Menafsirkan ayat ini, Imam Al-Qurthubi berkata, "Ayat ini adalah dalil bahwa asal usul kepemilikan (ashlul milki) adalah milik Allah SWT, dan bahwa manusia tak mempunyai hak kecuali memanfaatkan (tasharruf) dengan cara yang diridhai oleh Allah SWT." . Dengan demikian, Islam

telah menjelaskan dengan gamblang filosofi kepemilikan tanah dalam Islam. Intinya ada 2 dua poin, yaitu : Pertama, pemilik hakiki dari tanah adalah Allah SWT. Kedua, Allah SWT sebagai pemilik hakiki telah memberikan kuasa kepada manusia untuk mengelola tanah menurut hukum-hukum Allah.

Seperti yang sudah penulis jabarkan sebelumnya bawasannya harga lahan pertanahan di Jati Agung semakin tinggi. Harga terbentuk melalui kekuatan pasar yaitu permintaan dan penawaran. Dengan adanya pertumbuhan penduduk maka permintaan akan lahan pertanahan semakin meningkat. Manusia menikah, lalu mempunyai anak, anak tersebut kemudian akan membutuhkan tempat tinggalnya sendiri. Maka dari itu dengan bertambahnya penduduk akan dibarengi dengan naiknya permintaan akan tanah untuk dijadikan tempat tinggal, sementara itu penawaran akan lahan tanah akan semakin berkurang, maka tak heran jika lahan persawahan atau perkebunan.akan semakin berkurang akibat alih fungsi lahan untuk dijadikan perumahan atau pemukiman penduduk. Dengan rata-rata tingkat pertumbuhan penduduk 1,6% di desa Way Hui dan Jatimulyo memicu kenaikan lahan pertanahan sebesar 39%.