

ABSTRAK

Pertumbuhan kota yang pesat membuat perkotaan menghadapi permasalahan kekurangan lahan untuk berbagai aktivitas manusia, khususnya untuk bertempat tinggal. Tingginya kebutuhan hunian tercermin dalam Dokumen Rencana Pembangunan Jangka Menengah (RPJMD) Kota Semarang Tahun 2021-2026, yang mencatat backlog penghunian mencapai 83.532 unit dan backlog kepemilikan mencapai 100.905 unit pada tahun 2020. Salah satu respon terhadap kondisi ini adalah penyediaan lahan hunian melalui aktivitas jual-beli kavling. Berdasarkan hasil survei yang dilakukan, Kecamatan Gunungpati menjadi salah satu kecamatan dengan jumlah aktivitas jual-beli kavling paling banyak di antara kecamatan lainnya. Aktivitas jual-beli kavling tersebut diawali dengan adanya faktor dan alasan yang memotivasi pengembang yang akan mempengaruhi tahapan dan strategi yang dilakukan serta tantangan dan hambatan yang dihadapi pengembang dalam penyiapan kavling tersebut. Selain itu, pembelian kavling juga dapat menjadi permasalahan apabila kavling tersebut dimanfaatkan dengan tujuan investasi daripada dibangun hunian. Hal ini berpotensi memperburuk penyediaan hunian yang terjangkau bagi masyarakat.

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengidentifikasi dan merumuskan proses aktivitas jual-beli kavling dengan melihat motivasi, tahapan, tantangan, hambatan dan strategi yang dilakukan pengembang serta dampaknya dalam penyediaan hunian terjangkau di Kecamatan Gunungpati, Kota Semarang. Penelitian ini akan mengkaji fenomena pada sisi pengembang (supply) dan konsumen (demand) dalam aktivitas jual-beli kavling serta mengetahui dampak fenomena tersebut terhadap penyediaan hunian terjangkau. Penelitian ini dilakukan dengan metode kualitatif dengan menjelaskan studi kasus di beberapa lokasi (multi case studies) secara mendalam dan didukung dengan data kuantitatif untuk menguatkan hasil deskripsi kualitatif tersebut. Pengambilan data dilakukan dengan wawancara, observasi, dan telaah dokumen. Informan dalam penelitian ini berjumlah 14 informan yang didapatkan dari purposive dan snowball sampling serta terdiri dari pengembang, notaris, Dinas Penataan Ruang, dan BPN Kota Semarang serta terdapat 17 lokasi jual-beli kavling di Kecamatan Gunungpati yang menjadi objek penelitian.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa aktivitas jual-beli kavling di Kecamatan Gunungpati banyak dikelola oleh perseorangan (informal) yang dimotivasi oleh adanya permintaan lahan hunian masyarakat. Pengembang perseorangan yang bergerak secara informal dalam aktivitas jual-beli kavling. Hal ini dikarenakan pengembang melakukan strategi yang menimbulkan resiko hukum, tetapi dapat meminimalisir dana yang dikeluarkan, seperti penggunaan kuasa jual dalam proses peralihan hak antara pemilik tanah dengan pembeli baru dan tidak mendaftarkan KRK. Selain itu, analisis tujuan pembelian kavling menunjukkan bahwa sebesar 86,8% kavling tidak dibangun, 12,6% kavling dibangun hunian dan dihuni, 0,2% kavling dibangun hunian tetapi tidak dihuni, dan 0,6% kavling dibangun untuk tujuan lain. Selain itu, sebesar 47.563 m² atau 68,6% dari total kavling yang tidak dibangun berada di lokasi serviced land plot dan sisanya berada di lokasi semi-serviced land plot dengan luas 23.043 m² atau 33,2 %. Hal ini menunjukkan bahwa masyarakat tetap tertarik untuk berinvestasi pada lahan yang telah lengkap infrastrukturnya dikarenakan menginginkan kenaikan harga lahan dari adanya infrastruktur tersebut. Meskipun tidak ditemukan adanya spekulasi lahan, tingginya jumlah kavling yang tidak dibangun tersebut mengarah pada tujuan investasi jangka panjang jika dilihat dari tidak adanya transaksi jangka pendek yang terjadi pada kavling dan jangka waktu pemanfaatan kavling tersebut. Hal ini dapat berpotensi memberikan dampak negatif dalam penyediaan hunian terjangkau bagi masyarakat yang membutuhkan hunian dikarenakan kavling yang tersedia justru telah dikuasai oleh masyarakat yang hanya memanfaatkan sebagai investasi, bukan kebutuhan hunian.

Kata Kunci : Jual-Beli Kavling, Investasi Lahan, Kecamatan Gunungpati