**BAB II**

21

**TINJAUAN TEORI**

* 1. **Wilayah Metropolitan**

Wilayah adalah wilayah yang memiliki fungsi utama lindung atau budidaya, dimana Wilayah lindung merupakan Wilayah yang melindungi Wilayah yang ada di bawahnya dan Wilayah budidaya adalah Wilayah yang dapat dimanfaatkan atau dibudidayakan atas dasar kondisi dan potensi sumber daya alam, sumber daya manusia dan sumber daya buatannya. Semakin banyak kegiatan-kegiatan di dalam perkotaan tersebut maka akan terbentuk suatu Wilayah, dimana Wilayah tersebut memiliki beberapa Wilayah disekitarnya yang saling berkaitan satu dengan yang lain, sehingga terbentuklah Wilayah metropolitan.

Wackerman, 2000 (Winarso, et al, 2006) mengatakan dilihat dari sudut pandang historis, istilah metropolis berasal dari bahasa Yunani Kuno, yang berasal dari kata *meter* yang berarti ibu dan *polis* yang berarti kota. Menurut Bourne (1971;15) Metropolitan Area dibentuk berdasarkan kombinasi kota-kota yang terintegrasi dalam hal pergerakkan komuter dari pusat kota ke kota-kota disekitarnya.

Wilayah metropolitan adalah suatu Wilayah perkotaan yang dibentuk oleh satu sistem kota besar dan wilayah sekitarnya dengan jumlah penduduk keseluruhan melebihi 1.000.000 jiwa. Wilayah metropolitan dihasilkan dari suatu proses konurbasi dari suatu kota (gejala *sub-urbanisasi*). Wilayah Metropolitan adalah ruang metropolitan yang terbentuk dari proses urbanisasi, yaitu ketika pertumbuhan suatu kota (kota inti) menjangkau wilayah pinggiran kota *(sub-urban),* hingga suatu ketika wilayah pinggiran tersebut akan memperkuat dirinya sebagai kutub pertumbuhan tersendiri dan mulai melepaskan ketergantungannya dengan kota inti.

Berikut ini merupakan skenario gambar yang dilihat berdasarkan pusat-pusat pelayanan :

**Gambar 2.1**

**Skenario Pusat-Pusat Pelayanan**

Multi Nodal

Mono Centered

Mono Centered

Non centered

***Gambar Model struktur Ruang***

***Sumber : Sinulingga 2005***

Selain itu beberapa penulis juga menggolongkan tipologi struktur gambar berikut :

**Gambar 2.2**

**Tipologi Struktur Ruang**

**Gambar Tipologi Struktur Ruang**

***Sumber : Wiegen (2005)***

* 1. **Kota Baru**
     1. **Definisi Kota Baru**

Menurut Sujarto (1990), kota baru adalah kota yang direncanakan, dibangun dikembangkan pada saat suatu atau beberapa kota lainnya yang direncanakan dan dikembangkan pada saat suatu atau beberapa kota lainnya yang direncanakan dan dibangun sebelumnya telah tumbuh. Kota baru juga dapat berupa suatu lingkungan permukiman berskala besar yang direncanakan dan dibangun untuk mengatasi masalah kekurangan perumahan disuatu kota besar. Secara fungsional kota baru demikian masih banyak tergantung kepada peran dan fungsi kota induknya. Dari segi jarak lokasinya berdekatan dengan kota induknya. Kota baru ini dikatakan juga sebagai ‘kota satelit’ dari kota induknya tersebut.

Berikut merupakan beberapa pengertian mengenai kota baru, diantaranya adalah :

1. Van Hertze, Spreiregen, 1971

Sebagai ‘suatu kota’ perwujudan suatu kota lama yaitu kota yang sudah tumbuh dan berkembang dengan sebutan kota baru yaitu suatu kota yang direncanakan dan kemudian di bangun baru dalam pengertian secara utuh dan lengkap pada hakikatkanya sama saja, yaitu bahwa kedua-duanya mempunyai perbatasan dan perwatakkan yang sama.

1. Budihardjo, 1993

Kota baru dapat dilihat sebagai piranti kebijakkan yang tidak sekedar mengupayakan mengadakan perumahan dan lapangan kerja dari penduduk limpahan kota besar dan kota raya, tetapi juga dapat di daya gunakan untuk merangsang pertumbuhan ekonomi dan stabilitas dari daerah yang terbelakang.

1. Suquet Bonnaud (dikutip dari tugas akhir Jaja N, 1997)

Kota baru adalah semua kota yang dibangun pada lokasi dmana sebelumnya tidak ada konsentrasi penduduk, kota yang cukup besar untuk berdiri sendiri, atau dengan kata lain, kota mandiri yang dilengkapi dengan institusi komersial, pendidikan, sosial dan kebudayaan, yang memenuhi kebutuhan hidup penduduknya, dan yang terutama, kota tersebut harus memiliki sejumlah perusahaan industry yang dapat menciptakan lapangan kerja.

1. Frederic J. Osborn (Golany,1978)

Kota Taman direncanakan sebagai kota tempat tinggal dan kegiatan perindustrian yang nyaman dan sehat dengan ukuran kota yang cukup untuk melayani seluruh kehidupan sosial yang dikelilingi oleh sabuk hijau. Semua penggunaan lahan di kota taman tersebut ialah untuk kepemilikkan publik atau dipercayakan kepada sebuah komunitas.

1. *Urban Land Institute*, Amerika Serikat (dikutip dari perencanaan Kota Baru, 1990)

Kota Baru adalah suatu proyek pengembangan lahan yang luasnya mampu menyediakan unsur-unsur perkotaan secara lengkap dan utuh, yang mencakup tempat tinggal, tempat perdagangan, sarana/fasilitas sosial dan umum serta untuk kegiatan bekerja.

1. Djoko Sujarto, 1993

* Kota atau kota-kota yang direncanakan, didirikan dan kemudian dikembangkan secara lengkap setelah ada kota atau kota-kota lainnya yang telah tumbuh dan berkembang terlebih dahulu.
* Suatu proyek pengembangan lahan yang luasnya dapat mampu menyediakan unsur-unsur lengkap yang mencangkup perumahan, perdagangan dan industri yang secara keseluruhan dapat memberikan dan mampu dalam :

1. Kesempatan untuk hidup dan bekerja di dalam lingkungan tersebut.
2. Suatu Spektrum jenis dan harga rumah yang lengkap.
3. Ruang terbuka bagi kegiatan pasif dan aktif yang permanen serta ruang terbuka yang melindungi kawasan tempat tinggal dari dampak kegiatan industri.
4. Pengendalian segi estetika yang kuat
5. Pengadaan biaya/investasi yang cukup besar untuk keperluan pembangunan awal.

* Permukiman yang mandiri yang berencana dengan skala yang cukup besar sehingga :

1. Memungkinkan untuk menunjang, kebutuhan dari berbagai jenis rumah tinggal dan kegiatan ekonomi sebagai lapangan kerja bagi penduduk di dalam pemukiman tersebut.
2. Di kelilingi oleh jalur hijau yang menghubungkan secara langsung dengan wilayah pertanian di sekitarnya dan juga sebagai pembatas perkembangan kota dari segi jumlah penduduk dan luas wilayahnya.
3. Dengan mempertimbangkan kendala dan limitasi yang ada dapat menentukan suatu proporsi peruntukkan lahan yang sesuai untuk kegiatan industri; perdagangan ,perumahan, fasilitas dan utilitas umum serta ruang terbuka, pada proses perencanaannya.
4. Dengan mempertimbangkan fungsi kota serta lahan yang tersedia dapat ditentukan pola kepadatan penduduk yang serasi.
   * 1. **Klasifikasi Kota Baru**

Berdasarkan Prof. Dr. Ir. Djoko Sujarto, terdapat dua klasifikasi mengenai kotabaru, diantaranya adalah :

1. Kotabaru mandiri *(self contained-self sustaned new town)*

Kota baru yang dapat berkembang dengan memenuhi berbagai kebutuhan sendiri dan berkelanjutan perkembangan sendiri seperti Kota Umum (kota pusat pemerintahan daerah), kota perusahaan *(company town)*.

1. Kotabaru Penunjang *(Supporting new town)*

Yaitu Kota Baru yang merupakan penunjang pada suatu kota besar (kota induk). Kota baru penunjang secara fungsional dan identitasnya sebagian besar tergantung kepada kota induknya, umumnya merupakan suatu kota tempat tinggal seperti kota satelit dipinggiran atau di perbatasan kota atau kotabaru di dalam suatu wilayah metropolitan dari suatu metropolis.

Oetomo (1992 dalam Prasidha, 1999) menjelaskan bahwa kota baru mandiri diartikan sebagai kota yang memiliki kegiatan ekonomi dasar perkotaan yang menjadi sumber lapangan kerja bagi warganya, disamping juga berbagai fasilitas perkotaan yang lengkap. Sehingga mandiri atau tidaknya suatu kota baru akan tercermin dari kelengkapan aspek fungsional kotanya. Meskipun memiliki perbedaan konsep fungsional baik kota baru mandiri ataupun kota satelit memiliki kesamaan yaitu memberikan kemudahan pelayanan kehidupan bagi penghuninya yang ditampilkan dengan kemudahan pelayanan kehidupan bagi penghuninyayang ditampilkan dengan kemudahan pencapaian ke fasilitas-fasilitas penunjang kehidupannya. Klasifikasi kotabaru secara lebih detail mengenai fungsi dan dasar pengembangannya dijelaskan dalam tabel berikut.:

**Tabel 2.1**

**Klasifikasi Kota Baru**

*Sumber : Sujarto,1990*

| **Sifat Kemampuan Kota Baru** | **Jenis Kota** | **Fungsi Kota** | **Dasar Pengembangan Kota** |
| --- | --- | --- | --- |
| Mandiri | Kota Umum | Pusat Pemerintahan | Dikembangkan pada lahan perawan |
| Dikembangkan dari kota kecil yang telah ada |
| Kota Perusahaan | Kota Industri | Dikembangkan pada lahan perawan |
| Kota Pertambangan | Dikembangkan pada permukiman atau kota yang berdekatan dengan kegiatan usaha yang akan dikembangkan |
| Kota Usaha Hutan | Terpisah oleh wilayah bukan kota |
| Kota Khusus | Instalasi militer | Dikembangj\kan pada lahan perawan/wilayah baru |
| Instalasi Ketenagaan | Dikembangkan dari permukiman atau kota kecil yang telah ada. |
| Pusat Penelitian dan percobaan |  |
| Pusat rekreasi |  |
| Permukiman Khusus |  |
| Penunjang | Kota baru satelit di pinggiran luar kota besar kota baru metropolitan | Perumahan permukiman lengkap (dormitory town) | Di kembangan pada lahan kosong dan luas (minimum 1000 ha) dipinggiran luas kota |
| Permukiman  skala besar | Peningkatan dan pengembangan permukiman atau kota kecil yang sudah ada di sekitar kota metropolis di wikayah metropolitan |
| Perumahan/permukiman berskala besar yang lengkap tetapi kegiatan kerja di kotinduk. |  |

**Tabel 2.2**

**Perwatakkan Umum Kota Baru**

| **Jenis Kota Baru** | **Perwatakkan Umum dari Segi** | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Seni Budaya** | **Kependudukan** | **Ekonomi Kota** | **Pola Fisik** |
| Kota Baru Dalam Kota | Kawasan Pemukiman baru yang cenderung berkembang menjadi suatu lingkungan tempat tinggal golongan elit | Terdapat kecenderungan untuk meningkatkan kepadatan penduduk pada dan sekitar bagian wilayah kota yang dikembangkan menjadi 'kota baru dalam kota' | Pada umumnya tidak mempunyai kemandirian ekonomi terutama kota baru dalam kota yang berfungsi perumahan  . | Dikarenakan lokasi nya dibagian wilayah terbangun maka perkembangan fisiknya sangat terbatas. |
| Terdapat Indikasi terjadi pembentukkan kawasan enclave' |  | Pada kota baru dalam kota yang berorientasi kegiatan fungsi ekonomi seperti kawasan pusat perdagangan, kegiatan ekonomi mendominasi fungsi kawasan | Terdapat kecenderungan kawasan kota baru dalam kota yang terdiri dari perumahan mewah |
| Perkembangan 'kotabaru dalam kota' di pusat kota mengarahkan terbentukkan kawasan eksklusif eknomi |  |  | Pada kawasan fungsional ekonomi, perkembangannya vertikal. |
| Kota Baru Satelit | Dalam beberapa keadaan kondisi sosial budaya pada kotabaru satelit sama dengan keadaan pada kotabaru dalam kota yang berfungsi perumahan | Pertumbuhan dan kepadatan penduduk cenderung meningkat cepat | Perekonomiannya merupakan bagian dari perekonomian kota induk | Secara fisik, pada umumnya kota baru satelit berkembang menjadi bagian dari kota induk terutama kotasatelit yang dekat (10 sampai 15 km dari kota induk) |
| Secara sosial mempunyai kaitan dengan kota induknya. | Umumnya penduduk berulang alik ke kota induknya. | Terdapat kecenderungan untuk menjadi tempat tinggal penduduk golongan menengah ke atas. | Karena perkembangannya yang tidak terkendali, aka terjadi perkembangan pita disepanjangan jalan penghubung. |
| Dalam beberapa keadaan masih terdapat pola kehidupan pedesaan |  |  |  |
| Terdapat kecenderungan pada beberapa kasus kota satelit, yaitu terbentuknya *exclusive enclave* |  |  |  |
| Kota Baru Mandiri | Suatu lingkungan yang membentuk pola kehidupan baru | Pada kota baru yang terpencil umumnya pertumbuhan penduduk karena migrasi relatif lambat | Ekonomi perkotaan sangat ditentukan oleh kegiatan usaha yang memanfaatkan sumber daya alam yang ada setempat (resource base town) seperti yambang, pertanian, dan kehutanan. | Perkembangan fisik kota umum lamban. |
| Pola sosial budaya yang terjadi sangat ditentukan oleh fungsi kota baru tersebut | Umumnya penduduk kota adalah pendatang |  | Mengingat lahan yang tersedia banyak, maka umumnya perkembangan fisik kota bersifat ekstentif |
| Pengembangan 'kotabaru dalam kota'di bagian pusat kota mengarahkan ke terbentuknya kawasan éksklusif ekonomi' |  |  |  |
| Kota Baru Perusahaan dan kota baru khusus | Terbentuknya struktur sosial baru karena adanya kegiatan usaha baru yang bersifat urban . | Perkembangan penduduk yang ditentukan oleh perkembangan kegiatan usaha yang bersangkutan | Swasta (perusahaan) |  |
| Pada beberapa keadaan dapat menimbulkan beberapa bentuk friksi sosial | Pada beberapa kota baru khusus yang bukan kota baru industry, perkembangan fisik kota relatif lamban. | Otoritas khusus |  |
| Pendatang dengan berbagai ragam sosial |  | Pemerintah. |  |

*Sumber : Soejarto,1990*

* + 1. **Faktor-Faktor Pengembangan Kota Baru**

Berdasarkan Prof. Dr.Ir. Djoko Sujarto dalam bukunya “Perencanaan Kotabaru” (1990) disebutkan beberapa faktor yang mempengaruhi dan menentukan pengembangan dan perkembangan kotabaru. Berikut ini adalah penjelasannya :

Berdasarkan Prof. Dr.Ir. Djoko Sujarto dalam bukunya “Perencanaan Kotabaru” (1990) disebutkan beberapa faktor yang mempengaruhi dan menentukan pengembangan dan perkembangan kotabaru. Berikut ini adalah penjelasannya :

1. Faktor Sosial
2. Faktor Kependudukan

Revolusi industri terjadi pada abad 19 akhir dan awal abad 20 mengakibatkan laju urbanisasi dari pedesaan ke kota meningkat dengan pesat. Oleh karena itu, kesempatan kerja di bidang industri yang semakin meningkat pun mengakibatkan jumlah penduduk di perkotaan semakin banyak. Faktor kesempatan kerja yang telah menjadi faktor penarik para penduduk di kota-kota besar mengakibatkan perkembangan penduduk yang mangalami degradasi. Keadaan inilah yang kemudian mendorong pemikiran baru untuk memecahkan permasalahan perkotaan dan dibangunlah sebuah kotabaru. Masalah kependudukan ini menjadi faktor utama yang terpenting yang memiliki pengaruh dalam menentukan masalah perkotaan pada umumnya serta permasalahan kotabaru pada khususnya.

1. Kualitas Kehidupan bermasyarakat

Semakin padatnya kota industri, maka semakin menurunnya nilai-nilai kemasyarakatan karena lingkungan kehidupan yang semakin menurun kualitasnya dan menimbulkan berbagai permasalahan fisik maupun nonfisik. Keadaan di kota-kota industri ini mengalami degradasi di dalam kebutuhan pelayanan kesehatan, lingkungan, pendidikan, peribadatan, rekreasi,perdagangan dan hubungan antar penduduk. Keadaan yang demikianlah yang menjadi dasar pertimbangan sebuah kotabaru.

1. Faktor Ekonomi

Terdapat dua elemen penting dalam faktor ekonomi yang mempengaruhi perkembangan sebuah kotabaru, diantara adalah:

1. Kegiatan Usaha

Kegiatan usaha merupakan faktor penarik utama suatu laju urbanisasi ke perkotaan. Terbukanya kesempatan kegiatan usaha pada pusat-pusat atau kota-kotabaru akan memungkinkan memindahkan pusat pertumbuhan ke arah tersebut. Diketahui bahwa suatu usaha untuk mendekonsentrasikan kegiatan usaha akan mampu mengurangi beban perkotaan dalam peningkatan jumlah penduduk di kota-kota besar yang pada umumnya merupakan pemusatan berbagai kegiatan lapangan usaha.

1. Politik Ekonomi

Terdapat tiga jenis pembangunan kotabaru menurut sistem politik perekonomian T.C Peng dan N.S Verma, diantara adalah:

1. Kotabaru yang dikembangkan di negara-negara dengan ‘sistem politik perekonomian campuran’ atau *‘mixed economy system’*.
2. Kotabaru yang dikembangkan di dalam negara dengan ‘sistem perencanaan perekonomian terpusat atau *‘centrally planned economic system’.*
3. Kotabaru yang dikembangkan di negara yang mempunyai ‘sistem perekonomian bebas’atau *free ir private enterprise economic system’*.
4. Faktor Lahan
5. Pola Penggunaan Lahan

Kotabaru merupakan suatu proyek pembangunan permukiman berskala besar yang memerlukan lahan yang luas. Salah satu masalah yang ada adalah pembangunan kotabaru yang menyebabkan perubahan fungsi penggunaan lahan pertanian sebelumnya, yaitu berkurangannya kesempatan kerja para petani dalam menggarap lahan pertanian mereka dan harus mencari lapangan pekerjaan lain. Oleh karena itu, faktor penggunaan lahan merupakan faktor penting dalam merencanakan sebuah kotabaru.

1. Harga Lahan

Pembangunan kotabaru yang memerlukan lahan luas akan memerlukan investasi di sektor pengadaan lahan yang sangat besar. Pada pembangunan kotabaru dimana secara lengkap terdapat komponen-komponen kegiatan fungsional yang bersifat produktif akan menyebabkan terhadap kemungkinan kenaikkan harga lahan. Dalam hubungan ini, spekulasi dalam lahan akan merupakan salah satu dampak yang sangat umum dapat terjadi. Peranan pemerintahan dalam perencanaan dan pembangunan kotabaru yang memungkinkan untuk melakukan pengendalian atas harga lahan sesuai dengan peraturan yang ada akan dirasakan sangat penting. Atas dasar ini pula maka di dalam perencanaan dan pembangunan kota-kotabaru di Inggris, peranan pemerintah di dalam pengendalian lahan sangat besar.

1. Faktor Pengelolaan Pembangunan

* Kelembagaan, yaitu kewenangan dalam melakukan pembebasan, menguasai, mengelola dan mengalihkan lahan dan property, serta pembangunan dan pengoperasian infrastruktur
* Kemitraan dan sinkronisasi investasi dan pembangunan
  + 1. **Konsep Pengembang Kota Baru**

Berdasarkan arah, sasaran dan kebijakkan pembangunan perkotaan ini maka penataan ruang pengembangan kotabaru di Indonesia sebaiknya mengacu kepada prinsip-prinsip dasar berikut ini :

1. Dalam lingkup pengembangan wilayah
2. Pengembangan kotabaru yang didasarkan kepada suatu sistem perkotaan yang telah menjadi pertimbangan di dalam RTRW. Hal ini dimaksudkan untuk memantapkan fungsi kota serta keterkaitannya secara fungsional dan spasial agar dapat berfungsi secara optimal dalam penyediaan fasilitas sosial dan ekonomi dalam kota serta untuk wilayah sekitarnya dalam jenjang cakupan nasional, regional, lokal atau suatu kegiatan strategis dalam mengembangkan suatu wilayah baru .

* Suatu kotabaru yang berfungsi sebagai kawasan perumahan untuk memenuhi kebutuhan perumahan bagi suatu kota yang lokasinya di dalam wilayah kota, di wilayah penggiran bagian dalam atau luar atau pada lingkar wilayah yang tidak lebih dari 40 kilometer dari suatu induk disebut sebagai suatu kota satelit dari suatu kota induk.
* Suatu kota mandiri yang memiliki fungsi tertentu (industri, pertambangan, kehutanan , perkebunan, pengolahan energi) atau fungsi khususi seperti nstalasi penelitian dan pengembangan, instalasi percobaan, instalasi militer atau kampus perguruan tinggi lokasinya pada lingkar wilayah yang jaraknya lebih daro 50 kilometer dari lainnya.

1. Pembangunan kotabaru berdasarkan konsep pembangunan kota berkelanjutan dimana harus mempertimbangkan aspek lingkungan dalam proses pembangunannya. Hal ini didasarkan kepada pertimbangan mengenai wilayah lindung dan wilayah yang di budidayakan sebagai suatu pemukiman kota. Berdasarkan pertimbangan ini, maka pengembangan kotabaru pada lingkup wilayah harus di dasarkan pada kelayakkan fungsi guna lahan kawasan terbangun, bukan pada kawasan lindung,
2. Pembangunan kotabaru perlu memperhatikan dan mempertimbangkan RTRW daerah yang bersangkutan serta pemanfaatan dan penggunaan lahan yang efisien dan terkendali oleh pemerintah.
3. Pengembangan kotabaru, khususny kotabaru mandiri harus dapat meningkatkan sumber daya manusia dan dapat meningkatkan nilai ekonomis kota dan wilayah sekitarnya dari segi pengembangan lapangan kerja dan kegiatan usaha.
4. Dalam Lingkup Internal Kotabaru

Pemenuhan kebutuhan permukiman diwujudkan melalui pembangunan kawasan yang tertera dalam UUD No.4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman ialah permukiman skala besar yang terencana secara menyeluruh dan terpadu dengan pelaksanaan yang bertahap. Pembangunan kawasan permukiman skala besar tersebut di tujukan untuk :

1. Menciptakan kawasan permukiman yang tersusun atas satuan-satuan lingkungan permukiman.
2. Mengintergrasikan secara terpadu dan meningkat kualitas lingkungan perumahan yang telah ada di dalam atau di sekitarnya.
3. Satuan-satuan lingkungan permukiman satu dengan yang lain saling dihubungkan oleh jaringan transportasi sesuai dengan kebutuhan dengan kawasan lain yang memberikan berbagai pelayanan dan kesempatan kerja.
4. Pelaksanaan ketentuan yang dilaksanakan sesuai rencana tata ruang wilayah perkotaan dan rencana tata ruang wilayah bukan perkotaan.

Pembangunan rumah, perumahan dan pemukiman diarahkan dalam kawasan permukiman skala besar dengan perencanaan yang menyeluruh dan telahrpadu yang pelaksanaannya secara bertahap untuk memenuhi kebutuhan permukiman jangka pendek, jangka menengah dan jangka panjang. Luas pemukiman skala besar disesuaikan dengan lokasi dan besarnya kota, jumlah penduduk, jumlah unit rumah, dan luas kawasan permukiman. Dengan kawasan permukiman skala besar yang tersusun atas satuan-satuan lingkungan permukiman memungkinkan :

* Penataan tanah dan ruang lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunia dalam berbagai bentuk dan ukuran, serta sarana lingkungan secara serasi dan seimbang.
* Penataan jaringan prasarana lingkungan dan sarana lingkungan secara terencanan dan teratur dengan hierarki yang berjenjang, yaitu: (1) Di daerah perkotaan memungkinkan adanya pengembangan keterpaduan sistem jaringan jalan untuk angkutan perkotaan yang selamat, aman, cepat, lancar, tertib,teratur, dan masal dengan sistem jaringan jalan lingkungan yang menampung jasa berbagai modal angkutan berkecepatan sedang untuk mobilitas manusia dan/atau angkutan barang; (2) Di daerah pedesaan memungkinkan adanya pengembangan keterpaduan sistem jaringan jalan untuk angkutan antar desa dengan sistem jaringan jalan angkutan intra desa.
* Integrasi lingkungan permukiman yang sudah ada ke dalam lingkungan baru berskala besar dimaksud untuk mencegah terjadi lingkungan yang tidak serasi atau eksklusif.

Di lihat dari kebijaksanaan pembangunan kotabaru diatas, dapat disimpulkan bahwa pembangunan kotabaru tidak hanya namun mempertimbangkan aspek fisik namun harus mempertimbangkan faktor-faktor sosial yaitu yang terkait dengan kependudukan dan kesejahteraan masyarakat; faktor ekonomi yang terkait dengan kesempatan lapangan kerja; serta faktor penggunaan lahan yang terkait pola penggunaan dan harga lahan. Hal ini dikarenakan kotabaru tersebut akan mempengaruhi wilayah disekitarnya, baik secara internal maupun secara eksternal. Jika pembangunan kotabaru hanya dilakukan semata-mata untuk kebutuhan tempat tinggal saja tanpa disesuaikan dengan produk perencanaan yang ada, maka kotabaru tersebut akan memunculkan persoalan-persoalan perkotaan lamanya, tidak teraturnya pola dan struktur tata ruang kota yang akan memicu ke permasalahan perkotaan lainnya yang lebih berat.

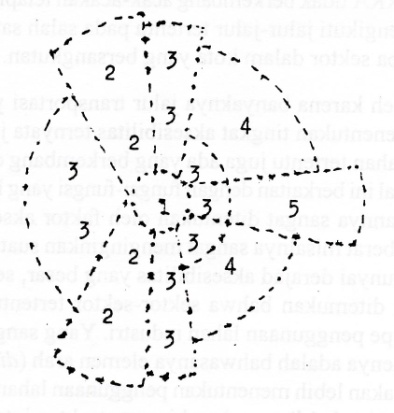
* 1. **Struktur dan Bentuk Kota**

Perkembangan perkotaan adalah suatu proses perubahan keadaan perkotaan dari suatu keadaan ke keadaan yang lain dalam waktu yang berbeda. Sorotan perubahan keadaan tersebut biasanya didasarkan pada waktu yang berbeda dan untuk menganalisis ruang yang sama. Menurut J.H.Goode dalam Daldjoeni (1996), perkembangan kota dipandang sebagai fungsi dari pada faktor-faktor jumlah penduduk, penguasaan alat atau lingkungan, kemajuan teknologi dan kemajuan dalam organisasi sosial.

* + **Teori Sektor**

Kecenderungan pembentukan sektor-sektor ini bukan terjadi secara kebetulan namun terlihat adanya asosiasi keruangan yang kuat dengan beberapa variabel. Kunci perletakan sektor ini terlihat pada lokasi dari pada *high quality areas*. Sektor yang ada di kota tidak terjadi secara acak-acakan tetapi mengikuti jalur tertentu khususnya jalur komunikasi dan bukannya melingkar. *Homer Hoyt (1939).*

**Keterangan :**  **Gambar 2.3**

1. CBD (pusat kegiatan) **Struktur Sektoral**
2. *Zone of wholesale light*

*Manufacturing* (pusat kegiatan

pendukung, con: perindustrian/pabrik)

1. Zona permukiman kelas rendah
2. Zona permukiman kelas menengah
3. Zona permukiman kelas tinggi

***Asumsinya :***

1. Mengikuti pola jaringan jalan, intensitas semaki tinggi
2. Pusat kota cenderung ditengah-tengah pusat dan hanya memiliki satu pusat kota.
3. Pelayanan pembangunan prasarana kota lebih mudah
4. Pemakaian lahan sangat efektif

***Keuntungannya :***

1. Wilayah terbangun sangat efektif
2. Wilayah jarak waktunya sangat efisien
3. Perkembanga wilayah terbangunnya sistematik

***Kelemahahannya :*** Perkembangannya hanya mengikuti pola jaringan jalan

***Kekurangannya :***

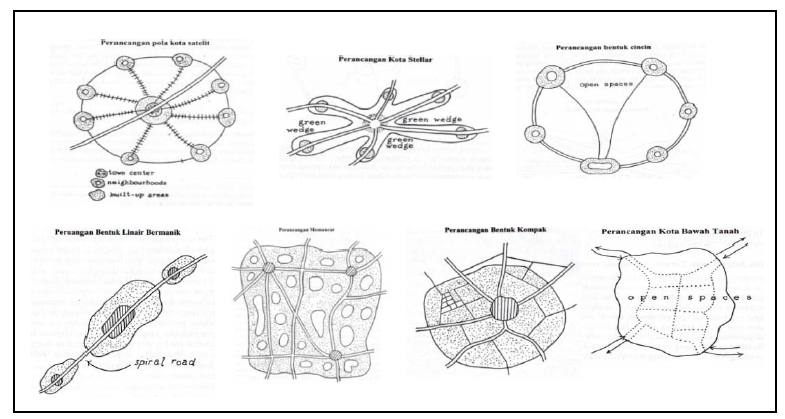
1. Batas fungsi kota kaku dan tidak bisa berkembang, bisa berkembang apabila terjadi perkembangan akan penetrasi kawasan kedalam fungsi lainnya.
2. Cocok untuk kota-kota kecil dengan kegiatan yang sederhana dan terbatas
3. Cenderung berkembang pada skala stabil menyerupai konsentrik tapi pada perkembangan mengikuti pola jaringan jalan
4. Radial berkembang secara dinamis

Hudson dalam *Yunus (1999),* mengemukakan beberapa alternatif model bentuk kota. Secara garis besar ada 7 (tujuh) buah model bentuk kota yang disarankan, yaitu;

1. bentuk satelit dan pusat-pusat baru (*satelite and neighbourhood plans*), kota utama dengan kota-kota kecil akan dijalin hubungan pertalian fungsional yang efektif dan efisien;
2. bentuk stellar atau radial (*stellar or radial plans*), tiap lidah dibentuk pusat kegiatan kedua yang berfungsi memberi pelayanan pada areal perkotaan dan yang menjorok ke dalam direncanakan sebagai jalur hijau dan berfungsi sebagai paru-paru kota, tempat rekreasi dan tempat olah raga bagi penduduk kota;
3. bentuk cincin (*circuit linier or ring plans*), kota berkembang di sepanjang jalan utama yang melingkar, di bagian tengah wilayah dipertahankan sebagai daerah hijau terbuka;
4. bentuk linier bermanik (*bealded linier plans*), pusat perkotaan yang lebih kecil tumbuh di kanan-kiri pusat perkotaan utamanya, pertumbuhan perkotaan hanya terbatas di sepanjang jalan utama maka pola umumnya linier, dipinggir jalan biasanya ditempati bangunan komersial dan dibelakangnya ditempati permukiman penduduk;
5. bentuk inti/kompak (*the core or compact plans*), perkembangan kota biasanya lebih didominasi oleh perkembangan vertikal sehingga memungkinkan terciptanya konsentrasi banyak bangunan pada areal kecil;
6. bentuk memencar (*dispersed city plans*), dalam kesatuan morfologi yang besar dan kompak terdapat beberapa *urban center* , dimana masing-masing pusat mempunyai grup fungsi-fungsi yang khusus dan berbeda satu sama lain; dan
7. bentuk kota bawah tanah (*under ground city plans*), struktur perkotaannya dibangun di bawah permukaan bumi sehingga kenampakan morfologinya tidak dapat diamati pada permukaan bumi, di daerah atasnya berfungsi sebagai jalur hijau atau daerah pertanian yang tetap hijau.

**Ganbar 2.4**

**Alternatif Bentuk Kota**



*Sumber : Hudson, (1999)*

* 1. **Definisi Lahan**

Pengertian lahan menurut *Jayadinata (1999)* merupakan  tanah yang sudah ada peruntukannya dan umumnya dimiliki dan dimanfaatkan oleh perorangan atau lembaga untuk dapat diusahakan.

Menurut *Sullifan (2003)* daerah urban (*urban area*) adalah suatu daerah dengan tingkat kepadatan penduduk yang relatif tinggi dari pada daerah lain .Daerah urban dicirikan dengan kegiatan permukiman yang dominan di sektor non-agraris dan menjadi pusat kegiatan perekonomian (yaitu produksi, distribusi dan konsumsi) baik untuk daerah itu sendiri maupun untuk daerah sekitarnya (*hinterland*). Kepadatan penduduk merupakan ciri yang lain dari kota.

Di Indonesia, jumlah penduduk merupakan ukuran besar kecilnya kota yang termasuk kota kecil adalah kota yang berpenduduk antara 5.000 sampai dengan 50.000 orang, kota sedang yaitu kota yang berpenduduk antara 50.000 sampai dengan 500.000 orang. Sedangkan kota besar adalah kota yang berpenduduk 500.000 ke atas *Reksohadiprodjo (2001)*. Kota yang memliki penduduk 1ebih dari satu juta disebut kota Metropolitan; yaitu suatu wilayah yang memiliki cirri sebagai suatu pusat perdagangan, industri, budaya dan pemerintahan yang dikelilingi oleh daerah semi urban (*sub urban*), kawasan perumahan atau kota kota kecil yang digunakan sebagai tempat tinggal .

Menurut *Levy (1985)* secara umum terdapat tiga teori yang menjelaskan mengenai pola pemanfaatan tanah diperkotaan yaitu teori ekologi perkotaan, teori ekonomi neo klasik dan teori struktural. Teori ekologi perkotaan sebagai dasar teori yang menjelaskan pola penggunaan lahan yang pertama kali dikembangkan di *Chicago School of Urban Sosiology* Tahun 1920. Dalam teori ini dikenal tiga macam pola penggunaan tanah di kota yaitu (1) Model jalur konsentris, (2) Model sektoral, dan (3) Model pusat lipat ganda.

Secara umum ada dua macam daya tarik pada suatu lokasi yaitu kemudahan dalam mencapai tempat kerja, belanja, kesehatan, sekolah, rekreasi, dan ibadah. Lokasi lainnya memerlukan perjalanan dan keadaan lingkungan fisik dan sosial seperti, tofografi, kebersihan air, kebersihan udara dan kenyamanan. Von Thunen (1826) membahas mengenai hubungan lokasi yang berada jauh dari pusat kota dengan nilai sewa tanah, maka semakin jauh lokasi dari pusat kegiatan bisnis akan menyebabkan nilai sewanya semakin murah.

Adanya perbedaan sewa ekonomis pada tiap-tiap jarak, yaitu petani yang mempunyai lokasi tanah lebih dekat dengan pusat kota akan menerima lebih banyak kelebihan hasil penjualan hasil pertanian atas ongkos angkut, dan mengakibatkan terjadi persaingan untuk mendapatkan lokasi tanah yang dekat dengan pusat kota. Adanya persaingan tersebut, pemilik tanah akan menetapkan sewa tanah yang relevan dengan jarak lokasi pertanian dengan pusat kota. Sedangkan pada jarak kritis nilai sewa tanah adalah nol karena tidak ada sewa ekonomis bagi petani. Kondisi sewa ekonomis yang positif merupakan kondisi yang diharapkan petani dalam mendapatkan lokasi tanah pertanian dan ini akan menciptakan sewa tanah yang positif *Prasetyo Soepono (1998*).

**Gambar 2.5 dan 2.6**

**Fungsi Biaya Transportasi dan Fungsi Sewa Tanah**



Fungsi biaya transportasi dan fungsi sewa tanah dapat dilihat dalam gambar 1.a dan gambar 1.b. Pada gambar 1.a terlihat bahwa U adalah jarak terhadap kota dan C(u) adalah biaya transportasi U km (kilometer) dari kota. Pada gambar 1.b terlihat bahwa U adalah jarak terhadap kota dan R(u) adalah sewa tanah permeter U km (kilometer) dari kota.

Nilai ekonomis lahan akan semakin tinggi jika lokasinya semakin mendekati kawasan pusat kota. Karena pada umumnya semakin mendekati kawasan pusat kota akan semakin tinggi tingkat kemudahan prasarana dan sarananya, sehingga semakin strategis dan produktif nilai lahan tersebut. Sebaliknya nilai dan harga lahan akan semakin rendah tingkatannya jika lokasinya semakin menuju ke bagian luar kota. Hal ini terjadi karena segala kemudahan relatif semakin berkurang dengan lokasi semakin mengarah ke bagian pinggiran kota/luar kota, sekalipun dari segi kemampuan kualitas lahan semakin tinggi. Dengan upaya-upaya peningkatan kemudahan (aksessibilitas) seperti pembangunan jalan atau prasarana dan sarana lainnya, maka harga lahan tersebut semakin naik.

Tanah arti lahan *(site)* adalah permukaan daratan dengan kekayaan benda padat, cair dan gas, sedangkan tanah *(soil)* yang dimaksud dalam hal ini adalah benda yang berwujud padat, cair dan gas yang tersusun oleh bahan organik dan anorganik yang terdapat dalam tanah. Tanah banyak dijadikan sebagai barang investasi yang menguntungkan dan sekaligus mendorong untuk melakukan spekulasi karena di satu aspek ketersediaan lahan tersebut, sedangkan diaspek lain permintaan akan lahan semakin bertambah terus, sehingga mengakibatkan nilai tanah menjadi mahal terutama bila berdekatan dengan pusat-pusat kota.

Tanah mempunyai kekuatan ekonomis di mana nilai atau harga tanah sangat tergantung pada penawaran dan permintaan. Dalam jangka pendek penawaran sangat inelastis, ini berarti harga tanah pada wilayah tertentu akan tergantung pada faktor permintaan, seperti kepadatan penduduk dan tingkat pertumbuhannya, tingkat kesempatan kerja dan tingkat pendapatan masyarakat serta kapasitas sistem transportasi dan tingkat suku bunga *Eckert (1990*).

* 1. **Karakteristik Lahan**

*Fixed Supply*, umumnya, lahan bersifat tetap dalam hal persediaan karena tidak dapat diciptakan. Bagaimana pun, terdapat kualitatif penting untuk : reklamasi dapat menambah total persediaan, intensitas yang lebih besar dari penggunaan dapat digunakan untuk menambah *supply efektif* dan jumlah persediaan local dapat bertambah jika pemilik lahan membawa lahan ke pasar atau jika pembangunan (yang bersifat *urban*) diijinkan untuk meluas keluar menuju lahan pertanian atau lahan lain.

1. *No cost of Supply*. Dalam pengertian absolute, lahan dapat merupakan sebuah *‘gift of nature’* tidak ada biaya untuk pembuatan, kecuali dalam kasusu yang jarak dalam reklamasi darat dari laut. Dalam kenyataannya tentu saja terdapat biaya untuk penyediaan infrastruktur, pembangunan, perbaikkan dan input lain yang harus dipertimbangkan.
2. *Unique/irreplaceable*, Setiap plot tanah adalah unik dalam pengertian ukuran, konfigurasi, karakteridtik fisik dan lokasi. Untuk alsan ini, tidak ada plot yang tdapat digantikan secara tepat oleh yang lain.
3. I*mmobile,* tanah bersifat permanendan tidak dapat dipindahkan, meskipun dalam tingkat terbatas fleksibilitas dapat diterima mlalui substitusi dari biaya tranpostasi.
4. *Permanence,* Lahan secara unik bersifat permanen. Lahan dapat berubah atau rusak dan dapat pula menjadi subjek hokum untuk penurunan penghasilan untuk bentuk pengembangan tertentu namun dalam konteks urban, lahan umumnya tidak dapat dihancurkan. Bangunan yang berdiri di atas lahan harus dilihat sesuatu yang berbeda

**2.6 Nilai dan Harga Lahan**

Dalam pembahasan mengenai nilai lahan ini perlu dijelaskan makna nilai lahan sendiri. Harga lahan dan nilai lahan memiliki keterkaitan fungsional dalam pengertiannya, dimana harga lahan umumnya ditentukan oleh nilai lahan atau harga lahan akan mencerminkan tinggi rendahnya nilai lahan *Waskitho (2010)*. Nilai lahan merupakan suatu penilaian atas lahan yang didasarkan pada kemampuan lahan secara ekonimis dalam hubungannya dengan produktivitas dan strategi ekonominya *Drabkin dalam Yunus (2000)*. Sedangkan harga lahan adalah penilaian atas lahan yang diukur berdasarkan harga nominal dalam satuan luas pada pasaran lahan*. Yunus (2006)*

Nilai lahan selain berkaitan dengan harga lahan juga sangat erat hubungannya dengan penggunaan lahan. Nilai lahan banyak tergantung pada “*fertility*” (kesuburan), faktor lingkungan, keadaan drainase dan lokasi dimana lahan tersebut berada. Dalam hal ini lahan juga berkaitan dengan masalah aksebilitas. Lahan-lahan yang subur pada umumnya memberikan “*out put*” yang lebih besar dibandingkan dengan lahan yang tidak subur dan akibatnya akan mempunyai nilai yang lebih tinggi serta harga yang lebih tinggi pula. Walaupun demikian, ada pula nilai-nilai lahan yang tidak ditentukan oleh lokasi.

Harga Lahan adalah penilaian atas lahan yang diukur berdasarkan harga nominal dalam satuan uang untuk satu satuan luas tertentu. Nilai dan Harga Lahan mempunyai hubungan fungsional :

* Harga lahan akan ditentukan oleh nilai lahan;
* Harga lahan akan mencerminkan tinggi-rendahnya nilai lahan.

Dalam hal ini untuk lokasi tertentu mempunyai nilai yang lebih tinggi dibandingkan dengan lokasi yang lain. Derajat aksesibilitas mewarnai tinggi rendahnya nilai lahan ini. Semakin tinggi aksesibilitas suatu lokasi semakin tinggi pula nilai lahannya dan biasanya hal ini dikaitkan dengan keberadaan konsumen akan barang jasa.

Dalam realitanya, nilai lahan dibagi menjadi dua, yaitu nilai lahan langsung dan nilai lahan tidak langsung.

* 1. Nilai lahan langsung adalah suatu ukuran nilai kemampuan lahan yang secara langsung memberikan nilai produktifitas dan kemampuan ekonomisnya atau lahan tersebut diusahan seperti misalnya lahan atau tanah yang secara langsung dapat berproduksi.
  2. Nilai lahan tidak langsung adalah suatu ukuran nilai kemampuan lahan dilihat dari segi letak strategis sehingga dapat memberikan nilai produktifitas dan kemampuan ekonomis, seperti misalnya lahan yang letaknya berada di pusat perdagangan, industri, perkantoran dan tempat rekreasi.

Penentuan nilai sebidang lahan tidak terlepas dari nilai keseluruhan lahan tempat sebidang lahan tersebut berlokasi, oleh karena itu penentuan nilai lahan mempunyai kaitan dengan pola penggunaan lahan secara keseluruhan dari suatu kota *Chapin (1997)*. Masih menurut *Jayadinata (1992)*, nilai lahan dapat dikelompokan menjadi :

1. Nilai keuntungan, yang berhubungan dengan tujuan ekonomi, dan dapat dicapai dengan jual-beli tanah dipasaran bebas.
2. Nilai kepentingan umum, yang berhubungan dengan pengaturan untuk masyarakat umum dalam perbaikan masyarakat.
3. Nilai sosial, yang merupakan hal mendasar bagi kehidupan (misalnya sebidang tanah yang dipelihara, peninggalan, pusaka, dsb), dan dinyatakan oleh penduduk dengan pirelaku yang berhubungan dengan pelestarian, tradisis, kepercayaan, dsb.

Pertimbangan penggunaan/pemberian fungsi tertentu pada suatu lahan sngat tergantung dari sturktur sosial penduduk tertentu. Bila hal ini tidak dipenuhi, maka kehidupan masyarakat akan dirugikan *Jayadinata (1992)*. Dari sisi lain, jumlah lahan yang tetap, tingkat kebutuhan yang meningkat dan tuntunan pembangunan yang tinggi akibat pilihan atas sistem ekonomi terbuka guna menghadapi sistem perdagangan dunia yang kian kompetitif, membuat harga lahan di perkotaan sukar dikendalikan.

Nilai dan harga lahan di perkotaan dan pedesaan berbeda, karena adanya perbedaan faktor-faktor penentu peningkatan harga lahan. Pemanfaatan lahan perkotaan banyak ditentukan oleh faktor-faktor untuk kegiatan perdagangan dan jasa, sedangkan lahan pertanian faktor penentunya sangat ditentukan oleh tingkat kesuburan lahan untuk usaha pertanian.

Selain itu, jika di perkotaan terjadi perubahan dalam penyediaan sarana dan prasarana, serta adanya investasi pemerintah dan swasta di kawasan tersebut, menjadi faktor-faktor penentu atas peningkatan harga lahan. Dengan demikian, harga lahan akan menunjukkan suatu pola, dimana harga lahan suatu kawasan akan semakin tinggi apabila semakin mendekati lokasi kegiatan fungsional perkotaan.

Oleh karena ketersediaan lahan terbatas sedangkan aktivitas penduduk terus meningkat dan harga lahan cenderung terus menaik, maka seringkali penduduk melakukan investasi atas lahan. Lahan kemudian dijual ketika meningkatnya permintaan lahan yang mengakibatkan harga lahan melambung tinggi. Untuk itu, dalam pengendalian tata guna lahan perlu kiranya menerapkan pajak atas tanah kosong terhadap tanah yang tidak dimanfaatkan tersebut selama jangka waktu tertentu, sebelum tanah tersebut kemungkinan dinyatakan sebagai tanah telantar dan menjadi tanah negara.

Peningkatan harga lahan atau nilai lahan yang semakin lama semakin pesat, disebabkan karena jumlah lahan secara kuantitas tidak bertambah dan terbatas sedangkan kebutuhan semakin meningkat. Berdasarkan pengertian diatas, terdapat perbedaan antara nilai lahan dengan harga lahan. Tinggi rendahnya lahan secara langsung ditentukan oleh tinggi rendahnya nilai lahan. Sedangkan nilai lahan sangat dipengaruhi oleh ketersediaan dan kelangkaan lahan, hal ini dapat dipahami karena ketersediaan akan lahan yang potensial akan terus berkurang sejalan dengan kebutuhan manusia dan pembangunan fisik yang dilakukannya. Pada akhirnya, karena langkanya lahan, harga lahan menjadi naik tidak terkendali dan hal ini membuat orang berlomba-lomba untuk membeli lahan sebagai investasi dan antisipasi terhadap kenaikan harga lahan dimasa yang akan datang.

**2.6.1 Nilai Lahan**

Nilai lahan dan penggunaanya mempunyai kaitan yang sangat erat. Seperti diketahui apabila masalah nilai lahan dikaitkan dengan pertanian misalnya maka variasi nilai lahan ini banyak tergantung pada tingkat kesuburan lahan tersebut, faktor lingkungan, keadaan drainase, dan alokasi dimana lahan tersebut berada. Walaupun demikian ada pula nilai lahan yang tidak ditentukan berdasarkan kesuburan seperti dari topografinya, pemandangannya dan lain sebagainya. Dalam hal ini untuk lokasi tertentu mempunyai nilai yang lebih tinggi dibandingkan dengan lokasi lain. Derajat aksesibilitas yang menjadi penentu tinggi rendahnya nilai lahan, semakin tinggi aksesibilitas suatu lokasi semakin tinggi pula nilai lahannya dan biasanya hal ini diakitkan dengan konsumen barang dan jasa.

Nortman (1975) dua pengertian mengenai nilai lahan, yakni :

1. Nilai Lahan adalah nilai pasar *(market value)* yaitu harga jual beli lahan yang terjadi pada suatu waktu tertentu.
2. Nilai lahan adalah nilai assessment *(assessed value)* yaitu nilai yang diestimasi oleh seorang penilai. *Market value* merupakan data dasar bagi *assessed value.*

Bahwa teori lokasi Van Thunen merupakan gabungan dari konsep ekonomi dengan lokasi spasial yang membentuk pola penggunaan lahan dengan membagi kota ke dalam zona-zona tertentu. Penerapan konsep sewa ekonomi lahan (*Teory Osilated State/Land Rent)* dalam penggunaan lahan pekotaan menghadapi permasalahan karena: (1) penggunaan lahan perkotaan tersebar untuk sector perumahan, bukanuntuk kegiatan ekonomi, (2) kota mempunyai struktur yang sangat kompleks, tidak hanya berdimensi horizontal tetapi juga vertical, sehingga penggunaan lahan perkotaan cenderung bercampur, dan (3) masih adanya kota-kota besar yang hanya mempunyai titik aksesibilitas tunggal terhadap pusat. Oleh karena itu di perkotaan tidak dapat ditemukan adanya pola konsentris yang rapi tidak seperti lokasi pertanian.

Kebutuhan akan lahan diindikasikan oleh adanya permintaan *(demand)* yang pada gilirannya akan dipenuhi dengan adanya penawaran *(supply).*  Melihat aspek permintaan dan penawaran ini, maka seharusnya pada suatu saat akan terjadi keseimbangan harga *(equilibrium price)*. Namun demikian, pada kenyataannya pasar sempurna tidak pernah ada, mengingat mekanismenya selalu ‘diganggu’ oleh aktifitas manusia sendiri, sehingga harga pasar yang terjadisering tidak mencerminkan ‘kenikmatan’ yang sesungguhnya dirasakanb. Dalam bahasa penilaian, harga ‘kenikmatan’ itu sering diartikan sebagai nilai ekonomis.

Di Indonesia, niali pasar lahan yang wajar jauh lebih rendah daripada nilai ekonomisnya. Pernyataan tersebut dikemukakan oleh seoarang penilai senior, Delly D. Siregar dalam sebuah pertemuan dengan penulis. Pernyataan tersebut memang perluu diteliti dan dikaji lebih lanjut untuk dibuktikan kebenarannya, akan tetapi apabila hal itu benar-benar maka nilai pasar lahan di Indonesia belum mencerminkan nilai lahan yang sebenarnya.

**2.6.2 Harga Lahan**

Harga Lahan dinyatakan sebagai harga nominal lahan, yaitu harga lahan apabila diperjualbelikan. Satuan harganya bias Rp/m2 atau bersifat borongan per hamparan bidang. Dalam sudut pandang tanah sebagai barang ekonomi/kekayaan maka harga lahan paling tidak dipengaruhi oleh 6 hal berikut :

1. **Kegunaan atau Kepuasan Yang di dapatkan dari suatu bidang tahun (utilyty)**

Harga lahan dibandingkan dengan harga kekayaan lain akan sama dengan perbandingan tambahan manfaat atau kenikmatan antar lahan dengan kekayaan lain

Keterangan :

MU = Tambahan manfaat atau kenaikkan

P = Harga (willingness to pay)

Dengan asumsi :

1. Informasi tersedia sempurna, lengkap bagi siapa saja
2. Pertukaran bebas (value exhange) tidak ada pelaksana atau tekanan pihak lain

Sehingga dalam jual beli lahan, harga kesepakatan bias berbeda-eda karena utility untuk setiap individu dari lahan maupun atau kekayaan berbeda-beda. Pada kenyataannya harga normal lahan sesuai dengan kepuasan seseorang sehingga terjadi keinginan untuk membayar *(willingness to pay)*yang wajar jarang terwujud karena sering mengalami distorsi.

1. **Kelangkaan**

Sesuai dengan hokum ekonomi, kelangkaan sumber daya sangat menentukan harga komoditi. Terbatasnya ketersediaan sumber daya lahan dimana seluruh permukaan bumi yang telah atau dapat diusahakn oleh manusia semuannya sudah dimiliki atau dikuasai oleh individu-individu atau kelompok.Semakin langka maka semakin tinggi harganya sesuai dengan hokum ekonomi mikro.

1. **Sisi Permintaan yang selalu meningkat**

Pada kondisi normal, harga lahan senantiasa meningkat karena sisi permintaan yang selalu meningkat. Kenaikkan permintaan akan lahan disebabkan oleh hal-hal berikut :

1. Pertumbuhan jumlah penduduk suatu wilayah, yang terdiri atas pertumbuhan alami (jumlah kelahiran;jumlah kematian), ditambah (migrasi jumlah migrasi masuk dikurangi jumlah migrasi keluar).
2. Pertumbuhan ekonomi dan investasi meningkat kegiatan yang memerlukan lahan.

Kenaikkan tingkat pendapatan atau tingkat kesejahteraan masyarakat, meningkat permintaan akan lahan/ruang.

1. **Tidak Mudah untuk dipindahin**

Mudah tidaknya pemilik lahan dipindahkan ke pihak lain tergantung pada status penguasaannya (legalitas lahan). Lahan yang menjadi milik pribadi yang sudah bersertifikat dan tidak bermasalh dalam penguasannya akan lebih mudah dialihkan dibandingkan yang belum bersertifikasi. Untuk lahan yang dalam kasus sengketa tentunya sulit untuk dipindah tangankan.

1. **Peruntukkan Dalam Tata Ruang**

Peruntukkan lahan yang dituangan dalam bentuk rencana tata ruang mengatur atau membatasi seseorang menggunakan lahan. Peruntukkan penggunaan lahan tersebut menentukan nilai jual lahan yang bersangkutan. Apabila peruntukkannya penggunaan yang nilai tambahnya tinggi maka harga lahanjuga tinggi. Misalnya, lahan pertanian, tetapi peruntukkannya untuk industry maka harganya akan lebih tinggi jika dibandingkan peruntukkannya tetap utnuk lahan pertanian.

1. **Nilai Sosial Budaya**

Menurut sindhunata, lahan merupakan ibu kandung kebudayaan. Hubunngan antara dengan lahan jika terjalin dengan mesra maka hubungan itu akan membahagiakan manusia. Kebudayaan yang mengekspoitasi dan tidak hormat terhadap lahan adalah budaya tiruan dan akan mencelakakan manusia (sindhunata, 1999).

* + 1. **Pola Struktur dan Karakteristik Nilai Lahan Kota**

**2.7.1 Karakteristik Fisik Lahan Kota**

Karakteristik fisik lahan, dibedakan menjadi 3 macam *Alfred (1972)* yaitu:

* 1. Tidak bergerak *(Immobility),* yang secara fisik tidak bergerak atau berpindah tempat, meskipun substansi lahannya dapat dipindah-pindahkan. Lokasi geografis dari suatu petak tanah diatas permukaan bumi adalah tetap. Sifat tak bergerak dari tanah ini menyebabkan pasar tanah berkarakter lokal.
  2. Tidak rusak *(indestructibility).* Kualitas fisik lahan yang tahan lama menjadikan lahan sebagai suatu jenis investasi yang menarik. Oleh karena itu perlu dibuat perbedaan fisik dari masing-masing lahan sesuai dengan daya tahan ekonominya *(Economic Value Durability).* Secara fisik, lahan diperhitungkan dapat dipakai selamanya, tetapi faktor obsolensi lahan dapat merusak nilainya.
  3. Tidak ada yang sama persis *(Non Homogenity),* didunia tidak ada persil yang sama persis. Kalaupun ada hanyalah pada substansi lahan atau nilai ekonomis lokasinya. Namun secara geografis keduanya berbeda.

Sesuai dengan hubungan manusia dengan lahan, karakteristek lahan adalah sebagai berikut :

* Secara fisik, lahan merupakan aset ekonomis yang tidak terpengaruh oleh kemungkinan penurunan nilai dan harga serta tidak terpengaruhi oleh faktor waktu.
* Secara fisik lahan merupakan aset yang terbatas yang tidak dapat bertambah besar (kecuali dengan adanya usaha reklamasi).
* Lahan terbangun nilainya akan sangan dipengaruhi oleh kegiatan fungsional yang akan dikembangkan diatas lahan tersebut, seperti dalam hal peremajaan kota.
* Lahan bersifat stasioner tidak bisa dipindahkan. Oleh karena itu, hampir tidak mungkin menetapkan suatu patokan harga lahan secara umum.
  + 1. **Karakterisitik Ekonomi Lahan**

Lahan sebagai salah satu sumber daya akan mendorong manusia dalam setiap sisi kehidupannya untuk berpersepsi dan berperilaku secara unik (terhadap tanah/bidang lahan tersebut). Keunikan itu menimbulkan variasi nilai dalam setiap persebaran spasial berdasarkan karakteristik, sifat, dan kemampuan tanah sebagai sumber daya. *Agus Prawoto (2003)* mengatakan bahwa setiap persil dari lahan itu bersifat unik di lokasinya serta komposisinya, tidak bisa dipindahkan ke lokasi lain yang lebih baik. Latar belakang tersebut berimplikasi terhadap ketersediaan tanah. Keterbatasan ketersediaan tanah disebabkan perbedaan pandangan tentang bagaimana seseorang memaknai sebuah bidang tanah (yang disebut dengan kepentingan).

Perbedaan kepentingan terhadap tanah mengakibatkan terjadinya kelangkaan tanah sebagai akibat dari permintaan tanah yang meningkat jauh lebih besar dari tanah yang dapat disediakan. Keadaan ini mendorong kenaikan nilai tanah yang tidak terkendali. Kenaikan nilai tanah yang tidak terkendali sangat mengganggu kelancaran alokasi pembangunan terutama yang memerlukan tanah.

Pada dasarnya ruangan yang disediakan sangat terbatas, sementara itu kebutuhan akan tanah mempunyai kecenderungan yang terus meningkat dari tahun ke tahun, baik untuk kebutuhan perumahan, pertanian, industri dan lain sebagainya. Hal inilah yang menuntut perkembangan teoritis nilai tanah.

Nilai tanah mempunyai definisi atau pengertian bermacam-macam tergantung pada konteks dan tujuannya serta sudut pandangnya. Nilai tanah secara definisi diartikan sebagai kekuatan nilai dari tanah untuk dipertukarkan dengan barang lain. Sebagai contoh tanah yang mempunyai produktivitas rendah seperti tanah padang rumput relatif lebih rendah nilainya karena keterbatasan dalam penggunaannya. Sedangkan nilai pasar tanah didefinisikan sebagai harga (yang diukur dalam satuan uang) yang dikehendaki oleh penjual dan pembeli.

Faktor non-manusia berkenaan dengan eksternalitas yang diterima oleh tanah tersebut. Jika eksternalitas bersifat positif, seperti dekat dengan pusat perekonomian, bebas banjir, kepadatan penduduk, dan adanya sarana jalan, maka tanah akan bernilai tinggi jika dibandingkan dengan tanah yang tidak menerima eksternalitas, meskipun luas dan bentuk tanah itu sama. Jika tanah menerima eksternalitas yang bersifat negatif, seperti dekat dengan sampah, jauh dari pusat kota/perekonomian, tidak bebas banjir, maka tanah akan bernilai rendah jika dibandingkan dengan tanah yang tidak menerima eksternalitas yang negatif (*Pearce and Turner 1990 dalam buku Fahirah F. Armin Bason**dan Hermansah H. Tagala*).

Salah satu penyebab meningkatnya harga tanah secara tiba-tiba adalah situasi pasar tanah yang tidak transparan. Hal ini yang kemudian mengakibatkan persaingan yang terjadi dalam pembebasan tanah menjadi tidak sempurna yang mungkin disebabkan oleh informasi yang kurang tepat sehingga menjadi spekulasi. Bisa saja ketika ada informasi mengenai suatu proyek pembangunan infrastruktur di lokasi tertentu ditanggapi oleh para calo dan spekulan tanah dengan segera membeli tanah yang menjadi lokasi pembangunan atau disekitarnya. Taksiran harga tanah berdasarkan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) sebagai ukuran normatif tanah tidak bisa lagi digunakan dan justru harga pasar yang dihasilkan dari persaingan tidak sempurna tersebut yang berlaku. Kejadian seperti ini banyak terjadi sehingga taksiran harga tanah bisa melonjak jauh dari yang semula direncanakan oleh pemilik proyek, yaitu pemerintah, baik yang didanai melalui APBN maupun APBD.

Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, pada Pasal 38 (1) mengatur bahwa dalam pemanfaatan ruang agar sesuai dengan rencana tata ruang wilayah (RTRW) dapat diberikan insentif dan/atau disinsentif oleh pemerintah pusat dan pemerintah daerah. Ketentuan mengenai *reward and punishment* itu bisa digunakan untuk memacu pemilik tanah memanfaatkan lahannya sesuai dengan kebijakan tata ruang yang diatur dalam peraturan perundangan. Khusus untuk mempertahankan lahan pertanian, UU Nomor 26 Tahun 2007 juga memproteksi secara khusus.

Karakteristik ekonomi lahan dibedakan menjadi 4 macam karakteristik *Alfred (1972)* adalah:

1. Langka *(scarcity),* suplai fisik lahan adalah tetap. Akibatnya, jika terjadi tekanan pertumbuhan populasi dan kebutuhan lahan yang lebih produktif, maka akan terjadi lonjakan permintaan lahan yang pada akhirnya dapat menghabiskan suplai fisik tanah dan ketersediaannya terbatas. Bertambahnya suplai lahan dikarenakan adanya dorongan penggunaan lahan yang lebih besar dan lebih intensif sebagai faktor produksi dapat mempengaruhi produksi lahan. Dampak lebih lanjut dari adanya utilitas lahan yang lebih intensif tersebut adalah terjadinya kelangkaan lahan.
2. Pembangunan atau perbaikan-perbaikan *(modification)¸*yang dilakukan diatas suatu persil lahan dapat mempengaruhi nilai dan utilitas yang lain. Pengaruh pembangunan terhadap lahan secara langsung dapat diukur dari bertambahnya nilai persil tanah akibat tersedianya utilisasi atau fasilitas yang didapat oleh suatu lokasi tertentu sehingga manfaat lahan lebih intensif.
3. Investasi yang lengkap *(fixity of investment),* lahan merupakan bentuk investasi yang tetap. Oleh karena penurunan investasi atas lahan berjalan lamban.
4. Punya nilai lokasi, pengertian lokasi disini mengacu pada lokasi lokasi ekonomis tanah dibanding lokasi geografisnya. Lokasi merupakan hasil pemilihan dan preferensi individu atau kelompok terhadap daerah-daerah tertentu. Kualitas lokasi yang berbeda akan menghasilkan nilai lahan yang berbeda. Aspek kualitas suatu lokasi tidak hanya dipengaruhi oleh fenomena geografis tetapi juga oleh pertumbuhan dan berkurangnya populasi, pergeseran produksi atau pusat-pusat perdagangan dan perubahan standar hidup penduduk.

Berdasarkan pola, struktur kota dan karakteristik tanah, maka ada 5 faktor yang dapat berpengaruh terhadap nilai dan harga lahan *Djoko Sujarto (1982)* sebagai berikut:

1. Faktor fisik dasar, misalnya topografi, iklim, kondisi lahan (meliputi daya dukung dan drainase alam).
2. Faktor fisik geografis, misalnya lokasi grafis dan strategis.
3. Faktor sarana dan prasarana, misalnya jaringan jalan utilitas umum (meliputi jaringan air minum, jaringan drainase, sanitasi lingkungan, sumber air alami).
4. Faktor fasilitas kebutuhan, misalnya pasar/pertokoan, pendidikan, peribadatan, kesehatan, hiburan dan pemerintah.
5. Faktor lingkungan, kepadatan bangunan dan penduduk, faktor krisis bencana alam.

Kelima faktor tersebut dapat diukur keberadaanya karena nyata. Semakin optimalnya penggunaan dan pemanfaatan lahan, akan semakin tinggi pula nilai dan harga lahan, ini terlihat pada tanah perkotaan terdapat kecenderungan pemanfaatan penggunaan lahan untuk kegiatan usaha dan tempat tinggal.

Ekonomi perkotaan berakar pada teori-teori lokasi [von Thünen](http://translate.googleusercontent.com/translate_c?hl=id&langpair=en%7Cid&rurl=translate.google.co.id&u=http://en.wikipedia.org/wiki/Johann_Heinrich_von_Th%25C3%25BCnen&usg=ALkJrhhMJsWch_kHx6KWi7PjDyzjikQ2xA), [Alonso](http://translate.googleusercontent.com/translate_c?hl=id&langpair=en%7Cid&rurl=translate.google.co.id&u=http://en.wikipedia.org/wiki/William_Alonso&usg=ALkJrhiWjLAaYC3nZ0yl1AcK1HGXDdLZqg), [Christaller](http://translate.googleusercontent.com/translate_c?hl=id&langpair=en%7Cid&rurl=translate.google.co.id&u=http://en.wikipedia.org/wiki/Walter_Christaller&usg=ALkJrhg4an_ETZOAplLmsVdquQwm_LbCJg) dan [Lösch](http://translate.googleusercontent.com/translate_c?hl=id&langpair=en%7Cid&rurl=translate.google.co.id&u=http://en.wikipedia.org/w/index.php%3Ftitle%3DAugust_L%25C3%25B6sch%26action%3Dedit%26redlink%3D1&usg=ALkJrhha-nhDtIP-0GsT6RCgdP6I8mF2dQ) yang dimulai proses analisis ekonomi spasial [*Capello & Nijkamp (2004*](http://translate.googleusercontent.com/translate_c?hl=id&langpair=en%7Cid&rurl=translate.google.co.id&u=http://en.wikipedia.org/wiki/Urban_economics&usg=ALkJrhgSiZo0-KiaXOf_bjwEiwWBKxMQsQ#CITEREFCapelloNijkamp2004)*)*. Ekonomi adalah studi tentang alokasi sumber daya yang langka, dan sebagai semua fenomena ekonomi berlangsung dalam ruang geografis, ekonomi perkotaan fokus alokasi sumber daya di seluruh ruang dalam kaitannya dengan daerah perkotaan [*Arnott & McMillen (2006*](http://translate.googleusercontent.com/translate_c?hl=id&langpair=en%7Cid&rurl=translate.google.co.id&u=http://en.wikipedia.org/wiki/Urban_economics&usg=ALkJrhgSiZo0-KiaXOf_bjwEiwWBKxMQsQ#CITEREFArnottMcMillen2006)*:7)* [*McCann (2001*](http://translate.googleusercontent.com/translate_c?hl=id&langpair=en%7Cid&rurl=translate.google.co.id&u=http://en.wikipedia.org/wiki/Urban_economics&usg=ALkJrhgSiZo0-KiaXOf_bjwEiwWBKxMQsQ#CITEREFMcCann2001)*:1)*. Cabang lain dari ekonomi mengabaikan aspek tata ruang pengambilan keputusan, tetapi ekonomi perkotaan berfokus tidak hanya pada keputusan lokasi perusahaan, tetapi juga kota-kota mereka sebagai kota itu sendiri mewakili pusat-pusat kegiatan ekonomi [*O'Sullivan (2003*](http://translate.googleusercontent.com/translate_c?hl=id&langpair=en%7Cid&rurl=translate.google.co.id&u=http://en.wikipedia.org/wiki/Urban_economics&usg=ALkJrhgSiZo0-KiaXOf_bjwEiwWBKxMQsQ#CITEREFO.27Sullivan2003)*).*

Banyak topik ekonomi spasial dapat dianalisis dalam sebuah kerangka ekonomi perkotaan atau regional seperti beberapa fenomena ekonomi terutama mempengaruhi daerah perkotaan lokal sementara yang lain merasa lebih dari wilayah regional yang lebih besar [*McCann (2001*](http://translate.googleusercontent.com/translate_c?hl=id&langpair=en%7Cid&rurl=translate.google.co.id&u=http://en.wikipedia.org/wiki/Urban_economics&usg=ALkJrhgSiZo0-KiaXOf_bjwEiwWBKxMQsQ#CITEREFMcCann2001)*)*. Arthur O'Sullivan percaya perkotaan ekonomi dibagi menjadi enam tema yang berkaitan: kekuatan pasar dalam pengembangan kota, penggunaan lahan dalam kota, pengeluaran pemerintah transportasi perkotaan, masalah perkotaan dan kebijakan publik, perumahan dan kebijakan publik, dan lokal dan pajak. [*O'Sullivan (2003*](http://translate.googleusercontent.com/translate_c?hl=id&langpair=en%7Cid&rurl=translate.google.co.id&u=http://en.wikipedia.org/wiki/Urban_economics&usg=ALkJrhgSiZo0-KiaXOf_bjwEiwWBKxMQsQ#CITEREFO.27Sullivan2003)*)*

* 1. **Status Lahan Kepemilikkan**

Kepemilikan atas lahan terbagi menjadi :

* Hak Ulayat : yaitu hak bersama yang dimiliki oleh marga dalam penggunaannya ada peranan Kepala Adat. Kepala adat itulah yang membuat peraturan terhadap hak-hak perorangan atas tanah. Hak ulayat dari tanah adat bisa jadi hak milik bila disetujui oleh penguasa adat setempat. Pada hakekatnya tanah dari hak ulayat merupakan tanah negara.

Tanah Merupakan Karunia Tuhan Yang Diberikan Kepada :

Raja

Individu(Barat)

Masyarakat/Marga

Pemerintah

Hak Eigendom (Milik)

Hukum Adat, Berupa:

Hak Ulayat \*)

Hak Perorangan Atas Tanah

Kepala Adat

Di Indonesia, ada dualisme dalam kepemilikan tanah (berdasarkan sejarah):

* Berdasarkan hukum barat
* Berdasarkan hukum adat

Perangkat peraturan pertanahan di Indonesia :

* Hukum tanah adat
* Hukum tanah barat
* Hukum tanah dari daerah-daerah swapraja
* Hukum tanah administratif Hindia Belanda (dibuat tahun 1870:Agrarische Wet).

Setelah merdeka, Indonesia tidak setuju dengan hukum tanah barat, oleh sebab itu dilakukan transformasi hak ulayat menjadi hak bangsa yang tertuang dalam UUPA No.5 Tahun 1960.

Hak lain yang berbeda dengan hukum barat, ialah hanya pribumi yang boleh memiliki tanah (hak milik, termasuk dalam hak primer). *Rohjan Jajan ,Jurnal TGPL (2000).*

HAK BANGSA

HAK ULAYAT

HAK MENGUASAI DARI NEGARA RI

HAK PERORANGAN ATAS TANAH

* 1. **Faktor Pembentukan Pola Pemanfaatan Lahan**

*Chapien dan Kaiser (1979)* menyatakan bahwa struktur ruang kota sangat berkaitan dengan tiga sistem, yaitu:

1. *sistem kegiatan*, Sistem kegiatan berkaitan dengan cara manusia dan kelembagaannya mengatur urusannya sehari-hari untuk memenuhi kebutuhanya dan saling berinteaksi dalam waktu dan ruang.
2. *sistem pengembangan lahan*, Sistem pengembangan lahan berfokus pada proses pengubahan ruang dan penyesuaianya untuk kebutuhan manusia dalam menampung kegiatan yang ada dalam sususnan kegiatan.
3. *sistem lingkungan (alam)*, sementara sistem lingkungan berkaitan dengan kondisis abiotik dan abiotik yang dibangkitkan oleh proses alamiah, yang berfokus pada kehidupan tumbuhan dan hewan, serta proses-proses dasar yang berkaitan dengan air, udara dan material.

Ketiga sistem tersebut selanjutnya menjadi dasar penyusunan peruntukan lahan dan penjelasan terbentuknya peruntukan pemanfaatan lahan. Faktor penting yang mendasari pengaturan ketiga sistem tersebut adalah kepentingan umum, yang mencakup pertimbangan kesehatan dan keselamatan, kenyamanan, efisiensi dan konservasi energi; kualitas lingkungan; persamaan sosial pilihan; dan amenitas sosial *Chapien dan Kaiser (1979)*. Karena aspek kepentingan umum tidak selalu diperhatika oleh semua pelaku yang terlibat, maka pemerintah menyusun sistem perencanaan dan panduan sebagai cara untuk menata peranan pemerintah dalam sistem utama yang mempengaruhi pemanfaatan lahan dengan menggunakan kekeuatan dan ikutan proses politik maupun kekeuatan kasar *Chepien dan Keiser (1979).*

**Tabel 2.3**

**Sintesis Kajian Harga Lahan**

| **No** | **Variabel** | **Sumber Penulis/Peneliti** | **Keterangan** |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | * Aksesibilitas * Kenyamanan Lokasi | William Alonso | * Pemilihan lokasi lahan yang dikaitkan dengan pengertian *trade off* (pertukaran) antara biaya transportasi dan harga lahan., * Pilihan lokasi yang tidak memperhatikan aksesibilitas sebagai syarat utama, tetapi kenyamanan lingkungan, sosial ekonomi, psikologi dan waktu. |
| 2 | * Kemudahan transportasi * Jarak ke pusat kota * Kualitas lingkungan   secara fisik   * Tingkat pelayanan   sarana dan prasarana. | Stuart F Chapin, dan Kaiser J Edward | * Aksesibilitas, yang berupa kemudahan transportasi dan menuju jarak ke pusat kota. * Lingkungan, dalam hal ini terdiri dari lingkungan sosial dan fisik seperti kebisingan, polusi dan lingkungan yang nyaman. * Tingkat pelayanan, lokasi yang dipilih merupakan lokasi yang memiliki pelayanan yang baik dalam hal sarana dan prasarana dan lain-lain. |
| 3 | * Sewa Lahan * Jarak ke pusat kota * Jumlah angkutan * Aksesibilitas | Von Thunen | * Kota hanya memiliki satu pusat pasar. Aktivitas penduduk baik aktivitas jual beli atau semua bidang pekerjaan hanya dilakukan di pusat kota. * Ongkos transportasi merupakan fungsi dengan jarak dari segala arah. Ongkos transportasi meningkat ketika menjauhi pusat kota dan pusat kota merupakan lokasi yang mempunyai derajad aksesibilitas yang paling tinggi. |
| 3 | * Jarak ke jalan raya utama * Kondisi fisik jalan (lebar) * Ketersediaan sarana dan prasarana * Luas tanah | E.W.Burgess | * Aksesibilitas ke pusat kota; kemudahan dalam mencapai jalan raya utama, transportasi umum ke tempat kerja, pusat perbelanjaan, sekolah dan tempat rekreasi. * Karakteristik fisik lingkungan ; kondisi fisik jalan dan pedestrian, pola jalan, suasana tenang, ruang publik * Fasilitas dan pelayanan: kualitas dari utilitas, sekolah, polisi dan petugas kebakaran * Lingkungan sosial, permukiman bergengsi, komposisi sosial ekonomi, etnis dan demografi * Karakteristik site dan rumah: luas tanah, luas bangunan, jumlah kamar dan biaya pemeliharaan. |
| 4 | * Jarak dari pusat kota (CBD) * Status kepemilikan Lahan | Fujita ,Johara T.Jayadinata | Penduduk yang berpenghasilan rendah akan memprioritaskan memilih lokasi yang berdekatan dengan pusat kota, yang akan mengurangi biaya transportasi. Status kepemilikan lahan menempati prioritas yang kedua, Sebaliknya, bagi masyarakat yang berpenghasilan tinggi, kenyamanan dalam menempati suatu lokasi merupakan prioritas lokasi lahan. Kenyamanan tersebut termasuk kejelasan status kepemilikan lahan, kualitas dan lokasi. |
| 5 | * Aksesibilitas | W.Harry Richardson | Dalam memilih lokasi, faktor aksesibilitas merupakan pengaruh utama dalam pemilihan lokasi tempat tinggal, yaitu kemudahan transportasi dan kedekatan jarak. Faktor lain mempunyai nilai tambah dan produksi yang besar, sehingga dapat mendorong peningkatan perekonomian lokal maupun regional. |
| 6 | * Kelengkapan jaringan utilitas (telepon, air dan listrik) | Alfred A Ring | Kriteria yang mempengaruhi pemilihan lahan, salah satunya kelengkapan sarana, seperti pemasangan air, gas, listrik, telepon, tanda bahaya, jaringan drainase |

*Sumber: Hasil Olahan Tahun 2014*

* 1. **Faktor Perkembangan Harga Lahan di Kota Baru**

1. **Faktor Fisik**

Faktor fisik merupakan suatu kondisi alam yang dijadikan pemukiman di wilayah tertentu sehingga variabel yang dijadikan parameter untuk mengukur bahwa pemukiman tersebut baik untuk dijadikan tempat tinggal struktur jenis tanah, temperature/suhu, kemiringan tanah, bebas bencana, Tingkat kebisingan dan polusi udara, serta Kesuburan tanah.

1. **Aksesibilitas**

Letak lokasi merupakan suatu keberadaan suatu lokasi yang strategis dapat mencapai tempat-tempat penting yang dibutuhkan oleh penduduknya sehingga mempengaruhi harga lahan di lokasi tersebut contohnya :

* Dekat dengan CBD : Apabila jarak semakin dekat dan mempunyai kelancaran aksesibilitas yang lancer maka akan mempengaruhi harga lahan yang ada di wilayah tersebut.
* Mudah mencapai Jalur Transportasi: Kemudahan mencapai jalur transportasi umum akan memudahkan penduduk di lokasi tersebut untuk beraktivitas, sehingga akan meningkat harga lahan di wilayah tersebut dikarenakan kemudahan yang mencapai jalur transportasi tersebut.

1. **Faktor Ekonomi**

Faktor Ekonomi, Faktor Ekonomi berkaitan dengan keadaan ekonomi global/internasional, nasional, regional maupun lokal. Variabel-Variabel permintaan *(demand)* yang mempengaruhi harga lahan termasuk di dalamnya ialah jumlah kesempatan tenaga kerja, jumlah upah yang di tawarkan untuk tenaga kerja, tingkat pedapatan dan daya beli, biaya transaksi yang tawarkan, merupakan suatu variabel-variabel yang menjadi pengaruh harga lahan di faktor ekonomi

1. **Ketersediaan Fasilitas**

Fasilitas yang ada, yang ditawarkan di wilayah tersebut akan menjadi suatu pengaruh yang besar bagi perkembangan wilayah tersebut, sehingga tidak heran akan meningkatkan harga lahan di wilayah tersebut. Contohnya dengan adanya:

* Kelengkapan Fasilitas: Lengkap tidaknya fasilitas yang ada di kawasan tertentu akan mempengaruhi perkembangan wilayah tersebut, dikarenakan biasanya penduduk akan menilai kemudahan ia mendapatkan kebutuhan yang ia inginkan seperti : perdagangan, tempat beribadah, ruang terbuka hijau dan lain sebagainya.
* Kualitas Infrastruktur yang ada, baik buruknya infrastruktur dan bagaimana perkembangan akan menjadi pengaruh juga bagi perkembangan harga lahan di suatu lokasi pemukiman.
* Utilitas yang baik, utilitas merupakan suatu kelengkapan prasarana yang dapat menunjang kegiatan yang ada di suatu pemukiman tersebut, sehingga semakin baik kondisi utilitas maka semakin banyak penduduk yang akan berminat untuk tinggal di wilayah tersebut dan akan mempengaruhi harga yang ada di wilayah tersebut.

1. **Faktor Sosial**

Faktor sosial membentuk pola penggunaan lahan pada suatu wilayah kepadatan penduduk, tingkat penduduk, tingkat kejahatan dan kebanggan memiliki (daerah bergengsi) adalah faktor-faktor social yang mempengaruhi harga lahan. Faktor sosial merupakan suatu faktor yang juga dapat meningkatkan harga lahan di wilayah tertentu. Contoh nya :

* Kemudahan Interaksi Antar penduduk : Semakin mudah suatu penduduk berinteraksi maka secara tidak langsung banyak penduduk yang ingin bertempat tinggal di wilayah tersebut.
* Adanya Trend Penduduk yang ingin bertempat tinggal di wilayah tertentu dikarenakan kondisi alamnya.
* Jauh dari kepadatan penduduk
* Jauh dari Tingkat Kejahatan
* Gaya Hidup

1. **Faktor Politik dan Kebijakkan Pemerintah**

Kebijakkan pemerintah di bidang hukum politik mempengaruhi harga lahan. Beberapa contoh kebijakkan yang dapat mempengaruhi biaya dan alokasi penggunaan lahan yang pada gilirannya akan meningkatkan harga lahan, antara lain, kebijakkan pemilik sertifikat lahan, peraturan penataan ruang dengan penentuan zoning, peraturan perpajakkan, peraturan perijinan (SIPPT, IMB dan lain-lain) ataupun penentuan tempat pelayangan umum (sekolah, pasar, rumah sakit, dan lain-lain).

**Parameter Faktor Yang Diteliti**

1. **Faktor Fisik**
2. Kondisi Alam (Lingkungan)
3. Struktur/Jenis Tanah

Jenis tanah tentunya dapat memberikan pengaruh terhadap nilai jual lahan tersebut. Tanag berpasir akan memiliki harga yang berbeda dengan tanah berawa atau tanah bergambut.

1. Temperatur/Suhu

Nilai fisik cenderung dapat diartikan sebagai faktor yang dapat dilihat, diraba dan dirasakan. Temperature/suhu merupakan faktor yang dapat menimbulkan perasaan nyaman pada tempat tinggal. Banyak orang lebih memilih tempat yang mempunyai suhu atau udara sejuk dibandungkan daerah yang mempunai udara panas ataupun sebaliknya tergantung penggunaan lahan tersebut.

1. Kontur/Kemiringan Tanah

Kondisi tanah yang baik untuk mendirikan bangunan rumah adalah tanah yang tidak terlalu miring dan cenderung datar karena untuk memperoleh tingkat stabilitas tanah yang lebih baik sehingga bangunan yang berdiri diatas tanah tersebut bisa lebih aman. Untuk tanah yang memiliki stabilitas rendah biasanya diberi perkuatan tanah dan bangunan yang berada pada tanah yang miring diberi dinding penahan.

1. Bebas Banjir

Kondisi lahan yang bebas banjir menjadi perhatian penting dalam menentukan lokasi sebagai tempat tinggal untuk memnuhi aspek kenyamanan dan keselamatan. Tentunya setiap lokasi tempat tinggal harus betul-betul berada pada lokasi yang bebas akan bencana banjir.

1. Kebisingan suara kendaraan dan polusi udara

Kondid lahan yang jauh akan kebisingan membuat penduduk merasa lebih nyaman di tambah lagi dengan tidak terkontaminasi oleh udara kotor yang berasal dari polusi kendaraan.

1. Kesuburan Tanah

Kesuburan Lahan, Kesebuhan lahan ini penting dikarenakan untuk menciptakan pemukiman yang bersih dan sehat maka perlu di perhatikan kesuburan lahan yang ada untuk dapat dijadikan lahan untuk penghijauan atau ruang terbuka hijau.

1. Luas Tanah dan Bangunan

Semakin luas tanah dan bangunan maka semakin bsar pula harga lahannya.

1. **Faktor Aksesibilitas**
2. Ketersediaan transportasi (angkutan umum)

Ketersediaan angkuta umum akan memberikan kemudahan bagi penghuni perumahan dalam melakukan pencapaian terhadap tempat-tempat untuk melakukan aktifitas dan rutinitasnya serta untuk memenuhi kebutuhannya.

1. Kondisi jalan (aspal/belum)

Apakah kondisi jalan tersebut sudah diaspal atau belum. Baik atau buruhnya kondisi jalan menentukan tingkat kenyamanan penguna jalan pada suatu perumahan.

1. Lebar jalan

Kondisi jalan yang baik salah satunya dapat dilihat dari lebar jalannya. Jalan yang lebar/luas memberikan tingkat pelayanan yang lebih baik bagi masyarakat dalam berlalu lintas. Lingkungan perumahan yang memiliki jalan yang lebar/luas akan menjadi daya tarik tersendiri dan berdampak positif terhadap nilai jual tanah yang berada disekitarnya.

1. Jarak ke pusat kota

Menurut von Thunen, kedekatan tanah dengan daerah pemasaran, seperti halnya kawasan perkotaan yang memiliki jumlah penduduk yang relatif banyak akan menyebabkan nilai margin keuntungan penjualan tanah menjadi lebih tinggi dbandingkan lokasi lain yang jauh dari daerah pemasaran, seperti kawasan perdesaan. Di lain pihak, ketersediaan infrastruktur di kawasan perkotaan juga memiliki hubungan yang positif dan efek “saling ketergantungan” dengan harga tanah. Kawasan perkotaan yang mempunyai delineasi wilayah tertentu seringkali tanah yang ada didalamnya menjadi rebutan dan akibatnya dengan tidak seimbangnya jumlah pengguna dan ketersediaannya, maka menjadikan tanah tersebut menjadi semakin mahal.

1. Jarak ke tempat kerja

Untuk mengefektifkan waktu dan biaya transportasi dalam melakukan aktifitas dan rutinitas kerja sehari-hari banyak orang memilih tempat tinggal yang berdekatan dengan lokasi tempat mereka bekerja.

1. Jarak ke sarana Sosial

Pentingnya sarana sosial sehingga keberadaanya diharapkan tidak terlalu jauh dari lokasi perumahan.

1. **Faktor Ekonomi**
2. Permintaan

Tanah mempunya kekuatan ekonomis dimana harga tanah sangat tergantung pada penawaran dan permintaan. Dalam jangka pendek penawaran sangat inelastic, ini berarti harga lahan pada wilayah tertentu akantergantung pada faktor permintaan, seperti 1). Daya beli masyarakat, 2). Tingkat pendapatan masyarakat dan, 3). Tingkat suku bunga *(Eckert 1990).*

1. Penawaran

* Jumlah lahan yang tersedia

Jumlah tananh yang relative tetap sementara permintaan akan tanah yang semakin meningkat membuat tanah menjadi benda yang langka. Kelangkaan tanah ini ditandai oleh semakin sulitnya memperoleh tanah untuk memenuhi kebutuhan, khusunya di Kota besar di tempat lain yang terus mengalami pertambahan penduduk.

Hal inilah yang cenderung menyebabkan kenaikkan harga lahan.

* Manfaat Lahan

Tanah memiliki kegunaan bagi setiap pemiliknya karena setiap pemilik dapat memanfaatkan tanah untuk mendirikan rumah tempat berteduh dan bangunan lain yang penting bagi kehidupan pemilik dan orang di sekitarnya. Pemilik tanah juga dapat memanfaatkan tanah sebagai faktor produksi, simbol status, dan berbagai kegunaan lainnya. Selain tanah maka bangunan merupakan benda yang sangat berguna bagi manusia karena berbagai aktivitas manusia dilakukan di dalam bangunan.

1. **Ketersediaan Fasilitas**
2. Jaringan Air Bersih

Suatu perumahan harus dilengkapi dengan sistem jaringan air bersihnya untuk memenuhi kebutuhan penghuninya akan air bersih.

1. Jaringan Listrik

Ketesediaan jaringan listrik sekarang ini sangat penting karena hampir semua kebutuhan dan kegiatan manusia tidak lepas dari penggunaan energi listrik. Sehingga suatu perumahan harus menyediakan jaringan listrik yang baik.

1. Jaringan Telepon

Dewasa ini system komunikasi sudah menjadi kebutuhan yang vital bagi masyarakat sehingga keberadaan fasilitas ini harus menjadi perhatian penting bagi semua pihak. Lokasi perumahan harus memiliki jaringan telefon atau terjangkau oleh saluran telepon seluluer sehingga kebutuhan akan komunikasi dapat terpenuhi.

1. Sarana Pendidikan

Lingkungan perumahan yang strategis dan banyak menarik permintaan adalah perumahan yang dilengkapi dengan sarana pendidikan atau berada tidak jauh dari lokasi pendidikan.

1. Sarana Peribadah

Sebagai masyarakat yang beragama tentunya ketersediaan sarana ibadah sangat penting dalam melaksanakan ibadah sesuai dengan kepercayaan dan keyakinan mereka.

1. Sarana Kesehatan

Ketersediaan fasilitas pelayanan kesehatan mestinya dapat dijangkau dari lokasi perumahan sehingga memudahkan masyarakat untuk memenuhi kebutuhan akan pelayanan kesehatan baik itu posyandu, puskesmas ataupun rumah sakit.

1. Pusat Perbelanjaan

Adanya pusat perbelanjaan seperti swalayan ataupun supermarket akan memudahkan masyarakatdalam memenuhi berbagai kebutuhannya. Keberadaan pusat perbelanjaan ini juga memberi dampak ekonomi terhadap nilai tanah dan bangunan.

1. Tempat Bermain Anak-Anak

Fasilitas ini biasanya merupakan fasilitas penunjang yang sifatnya swadaya artinya keberadaanya tidak lepas dari peranan masyarakat itu sendiri untuk mengakomodir kebutuhan anak-anak yang berada di lingkungan perumahan tersebut.

1. Sarana Olahraga

Dalam lingkungan perumahan sarana olahraga cukup penting untuk menciptakan masyarakat yang memiliki pola hidup sehat. Keberadaan sarana olahraga dalam lingkungan perumahan dapat memudahkan masyarakat untuk melakukan kegiatan olahraga dan dapat menjadi salah satu instrument dalam interaksi sosial masyarakat dalam lingkungan perumahan tersebut.

1. Sarana Kebersihan dan Persampahan

Kebersihan lingkungan perumahan tidak lepas dari kesadaran penghuninya dan ditunjang oleh ketersediaan fasilitas kebersihan terutama tempat pembuangan sampah. Perumahan yang bersih akan member dampak yang baik terhadap nilai jualnya.

1. **Faktor sosial**
2. Jumlah penduduk

Jumlah penduduk berdampak terhadap banyaknya permintaan akan suatu lahan pada perumahan, hal ini memberikan pengaruh terhadap nilai jula lahan dan bangunan pada suatu perumahan.

1. Kepadatan Penduduk

Tingkat kepadatan penduduk yang berkorelasi dengan jumlah tenaga kerja, tingkat upah, tingkat pendapatan dan daya beli, tentunya berpengaruh terhadap permintaan dan penawaran akan produk barang atau jasa,

1. Tingkat Pendidikan

Tingkat pendidikan merupakan salah satu variabel yang dapat menunjukkan karakteristik penduduk yang kemudian akan membentuk suatu pola penggunaan tanah pada suatu wilayah. Tingkat pendidikan masyarakat juga berpengaruh terhadap pola penilaian tanah dan bangunan.

1. Tingkat Kejahatan/Keamanan

Perumahan yang tingkat keamanannya tidak terjamin akan mengurangi minat masyarakat untuk menempati perumahan tersebut. Kurangnya minat terhadap perumahan tersebut pastinya nilai jualnya akan semakin rendah.

1. Pola Hidup Masyarakat

Dalam lingkungan masyarakat terjadi aktifitas sosial yang membentuk suatu pola hidup masyarakat tersebut. Pola hidup masyarakat ini mencerminkan karakteristik penduduknya yang meliputi perilaku, tingkat pendidikan, tingkat ekonomi masyarakat dan kebutuhannya. Pola hidup masyarakat yang sederhana akan berdampak terhadap pemanfaatan dan kegunaan lahan dan bangunan.

1. Peraturan Pada Kawasan tersebut

Setiap kawasan mempunyai cirri dan karakteristik tersendiri begitupun halnya dengan lingkungan perumahan. Untuk menciptakan lingkungan yang nyaman dan aman sebagai tempat tinggal tentunya ada beberapa hal penting yang menjadi aturan dan telah disepakati bersama. Hal ini biasanya menjadi pertimbangan dalam memilih tempat tinggal.

1. **Politik dan Kebijakkan Pemerintah**

Proses perizinan (IMB), Undang-Undang Agraria Sertifikat dan Perpajakkan (PBB).

1. Untuk menjamin kepastiana hokum oleh pemerintahan diadakan pedaftaran anah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintahan.
2. Pedaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi :
3. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;
4. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut.
5. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
6. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomis serta kemungkinan peyelenggaraannya, menurut pertimbangan Manteri Agraria.
7. Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termasud alam ayat 1 diatas, dengan ketentuan bahwa raktay yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut. (Undang-undang pokok Agararia No.5 Tahun 1960).
   1. **Kebijakkan Lahan Perkotaan dan Kebijakkan Terkait**
      1. **Kebijakkan Lahan Perkotaan**

Kebijakan lahan perkotaan merupakan Rangkaian tindakan yang dilakukan oleh pemerintah yang dilakukan secara sistematis dan terorganisasi sebagai upaya untuk mempengaruhi penggunaan, perencanaan, kepemilikan, harga, dan manfaat dari lahan khususnya dalam proses pengembangan/pembangunan lahan, yang dimaksudkan untuk menyediakan lahan pada waktu yang tepat untuk pemanfaatan dan penggunaan dengan tujuan tertentu yang sesuai dengan kepentingan masyarakat. Jadi Kebijakan lahan kota merupakan suatu mekanisme normatif yang melandasi pelaksanaan rencana tata ruang pembangunan kota, khususnya dari segi pemanfaatan dan penggunaan lahan serta pengawasan dan pengendaliannya.

Pemerintah bisa melakukan mekanisme perolehan lahan dengan cara pembebasan lahan, karena program pembangunan pemerintah adalah program kepentinagan umum. Perencanaan program kepentingan umum diwujudkan oleh RUTR yang dijabarkan lebih lanjut menjadi RTRK, maka penelitian terhadap harga lahan terujuk RUTR sebagai dasar terbentuknya harga lahan ditinjau dari program pembangunan melalui pemanfaatan, fungsi, pengembangan, maupun peruntukannya dengan mempertimbangkan implementasi berdasarkan RDTRK. Melalui RTR setidaknya akan diketahui kecenderungan pergeseran harga lahan dan harga lahan maksimum pada suatau kawasan.

Berbicara mengenai kepentingan umum, seperti dimaksud pasal 27 UUPA ditegaskan bahwa hak milik itu harus karena tanahnya jatuh kepada Negara disebabkan pencabutan hak untuk kepentingan umum dan karena penyerahan sukarela oleh pemiliknya, namun lahan yang diperlukan itu perlu dibebaskan dahulu dari pemiliknya, kemudian baru dapat dipergunakan untuk keperluan suatu proyek. Dilakukan pembebasan lahan dengan memberikan ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan undang-undang. Pemberian ganti rugi diharapkan tidak memberikan ketimpangan di salah satu sisi, karena lahan mempunyai ciri yang cenderung dinamis dan berkecenderungan mengalami kenaikan harga lahan sebagai akibat adanya perubahan pada faktor-faktor penentu nilai lahan serta akibat adanya pengaruh-pengaruh lainnya, antara laian :

* Perubahan sarana dan prasarana
* Perkembangan kondisi perkotaan
* Tanah sebagi komoditi
* Spekulasi tanah

Untuk memperkecil ketimpangan dua belah pihak mengingat pelaksanaan adalah pemerintah dengan tujuan untuk kepentingan umum maka harga lahan (NJOP) diambil sebagai dasar perhitungan dalam menetapkan harga tanah tersebut. Secara umum tujuan pokok kebijaksanaan lahan kota adalah :

1. Mengusahakan pemanfaatan dan penggunaan lahan yang optimal ditinjau dari segi sosial dan ekonomi untuk dapat mengakomodasikan dinamika membangun lingkungan secara fisik oleh dan demi kepentingan masyarakat.
2. Mengurangi masalah dan keadaan yang dapat menyebabkan kekurangan lahan kota, terutama lahan matang yang lengkap untuk mempermudah pelaksanaan program permukiman serta unsur-unsur pekerjaan umum lainnya.
3. Mencegah kenaikan harga yang tidak wajar dan tidak terkendali serta dapat mencegah tumbuhnya spekulasi lahan yang hanya akan menguntungkan pihak tertentu.
4. Memanfaatkan surplus keuntungan pada lahan yang disebabkan oleh kegiatan masyarakat untuk kepentingan umum.
5. Menciptakan kondisi yang memungkinkan penduduk golongan berpendapatan rendah dapat turut menikmati permukiman yang sehat dan adil didalam kota.
   * 1. **Kebijakkan Terkait dengan Penelitian**
6. **Undang-Undang No.5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria**

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok Agraria. UU ini didasarkan pada beberapa pertimbangan berdasarkan UUD 1945 atas dasar ketentuan dalam pasal 33 ayat (3) dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam pasal 1, bumi air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara. Sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat. Hak menguasai dari Negara termasuk member wewenang untuk :

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukkan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut.
2. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hokum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa.
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hokum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hokum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada diatasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut Undang-undang ini dan peraturan-peraturan hokum lain yang lebih tinggi.

Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud, yaitu sebagai berikut :

1. Hak Milik
2. Hak Guna Usaha
3. Hak Guna Bangunan
4. Hak Pakai
5. Hak sewa
6. Hak Membuka Tanah
7. Hak Memungut Hasil Hutan
8. Hak-Hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut, akan ditetapkan dengan Undang-Undang serta hak-hak yang sifatnya sementara.
9. **Undang-Undang No.22 Tahun 1999 Tentang Pemerintahan Daerah Dalam Rangka Pelaksanaan Otonomi Daerah**

Wilayah Indonesia dibagi dalam daerah daerah provinsi, daerah kabupaten dan daerah kota yang otonom. Salah satu pengertian daerah otonom adalah daerah yang berwenang yang mengatur dan mengurus kepentingannya sesuai dengan prakarsa berdasarkan aspirasi masyaralat. Undang-Unadang 2 Tahun 1999 menjelaskan atau mengatur penyelenggaraan pemerintah di daerah dalam rangka pelaksanaan otonomi daerah.

Pasal 10

1. Daerah berwenag mengelola sumber daya nasional yang tersedia di wilayahnya dan bertanggung jawab memelihara kelestarian lingkungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

* **Kewenangan Bidang Pertanahan Dalam Rangka Pelaksanaan Otonomi Daerah**

Dengan berlakunya UU No.22 Tahun 1999 Tentang Pemerintahan Daerah sistem pemerintahan Republik Indonesia mengalami kewenangan yang luas, yatu dengan memberikan proporsional. Sejalan dengan perumahan sistem pemerintahan tersebut, maka diperlukan adanya pembagian kewenangan yang jelas antara pemerintahan pusat, provinsi, kabupaten dan kota (Pasal 7 (1) UU No.22 Tahun 1999).

Berpijak dari manajemen lahan dan sumber daya yang diatur dalam UUPA maka pembagian kewenangan bidan pertanahan dilakukan sebagai berikut :

1. Pemerintah Pusat

Kewenangan pemerintah dibidang pertanahan sebagai mana yang telah diamantakan dalam Undang-undang dimaksud meliputi urusan-urusan yang tercantum dalam pasal 2 ayat (1), ayat (2), ayat (3) dan pasal 14 ayat (1) serta pasal 19 ayat (1), ayat (2), ayat (3) meliputi :

1. Penyelenggaraan pengaturan penguasaan dan pemilik tanah
2. Penyelenggaraan penataan tanah nasional
3. Penyelenggaraan pengaturan dan pemberian hak-hak atas tanah
4. Penyelenggaraan pedaftaran tanah
5. Pengendalian Pertanahan dan Pemberdayaan masyarakat.
6. Pemerintahan Daerah Provinsi

Kewenangan provinsi sebagai daerah otonom meliputi :

1. Perencanaan Penataan sebagai tanah provinsi
2. Perencanaan penatagunaan tanah yang meliputi 2 kabupaten/kota atau lebih.
3. Perencanaan penatagunaantanah daerah kabupaten/kota yang mempunyai pengaruh terhadap kabupaten/kota disekelilingnya.
4. Penyelesaian dan penetapan hak ulayat yang meliputi 2 kabupaten/kota atau lebih.
5. Pemerintahan Daerah Kabupaten/kota
6. Izin lokasi, pengaturan persediaan dan peruntukkan tanah
7. Penyelesaian masalah sengketa tanah gerapan diatas Negara
8. Penguasaan penduduk tanah tanpa izin dari pihak yang berweang oleh pihak yang tidak berhak/kuasanya.
9. Penyelesaian ganti rugi dan sentuhan dalam pengadaan tanah.
10. Penyelesaian dan penetapan hak ulayat masyarakat hokum adat.
11. Penertiban dan pendayagunaan tanah terlantar
12. Penyelesaian dan pemanfaatan sementara tanah kosong
13. Pengaturan tanah reklamsi dan tanah timbul
14. Rekomendasi obyek,subyek,redistribusi tanah obyek landreform
15. Penetapan penyelenggaraan bagi hasil (tanah pertanian)
16. Penetapan harga dasar tanah
17. Penetapana kawasan siap bangun.
18. **Undang-Undang No,26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang**
19. **Penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota**

Penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota harus memperhatikan perkembangan permasalahan provinsi dan hasil pengkajian implikasi penataan ruang kota, uapaya pemerataan pembangunan dan pertumbuhan ekonomi kota, keselarasan aspirasi pembangunan kota, daya dukung dan daya tamping lingkungan hidup, rencana pembangunan jangka panjang daerah, rencana tata ruang kawasan strategis kota.

Rencana Tata Ruang Wilayah memuat:

* Tujuan, Kebijakkan, strategis penataan ruang kota,
* Rencana struktur ruang kotayang meliptu sistem perkotaan di wilayahnya yang terkait dengan kawasan perdesaan dan sistem jaringan prasarana kota.
* Rencana pola Ruang Kotayang meliptu kawasan lindung kota dan kawasan budidaya kota.
* Penetapan Kawasan Strategis Kota
* Arahan Pemanfaatan Ruang kota yang beridi Indikasi program utama jangka menengah lima tahunan.
* Ketentuan pengendalian pemanfaatan ruang kota yang berisi ketentuan umum peraturan zonasi, ketentuan perizinan, ketentuan intensif dan disinsetif serta arahan sanksi.
* Rencana Penyediaan dan Pemanfaatan Ruang Terbuka Hijau.
* Rencana Penyediaan dan Pemanfaatan Ruang Terbuka Non Hijau.
* Rencana Penyediaan dan Pemanfaatan Prasarana dan Sarana Jaringan Pejalan Kaki, angkutan umum, kegiatan sector informal, dan ruang evakuasi bencana, yang dibutuhkan untuk menjalankan fungsi wilayah kota sebagai pusat pelayanan sosial ekonomi dan pusat pertumbuhan wilayah.

1. **Penyusunan Rencana Tata Ruang Kawasan Perkotaan**

Penataan ruang kawasan perkotaan diselenggarakan pada kawasan perkotaan wilayah kabupaten atau kawasan fungsional perkotaan yang merupakan bagian dari provinsi. Kawasan kota ini dapat dibagi menjadi kawasan perkotaan kecil, sedang besar, metropolitan, dan kawasan megapolitan.

Rencana tata ruang kawasan perkotaan berupa rencana rinci tata ruang wilayah kabupaten. Dalam rencana tata ruang kawasan perkotaan harus terdapat ruang terbuka hijau, baik RTH publik maupun privat. Proporsi Ruang Terbuka Hijau pada wilayah kota paling sedikit 30% dari luas wilayah kota. Sedangkan proporsi Ruang Terbuka Hijau public paling sedikit 20% dari luas wilayah kota. Distribusi sendiri disesuaikan dengan sebaran penduduk dan hierarki pelayanan dengan memperhatikan rencana struktur dan pola ruang.

Rencana tata ruang kawasan perkotaan merupakan alat koordinasi dalam pelaksanaan pembangunan yang bersifat lintas wilayah dan memerlukan kerjasama. Rencana Tata Ruang tersebut berisi arahan struktur ruang dan pola ruang yang bersifat lintas wilayah administrative.

Rencana tata ruangkawasan metropolitan atau megapolitan berisi tentang :

* Tujuan kebijakkan, dan strategi penataan ruang kawasan metropolitan atau megapolitan
* Rencana struktur Ruang kawasan Metropolitan yang meliputi sistem pusat kegiatan dan sistem jaringan prasarana kawasan metropolitan atau megapolitan.
* Rencana pola ruang kawasan metropolitan atau megapolitan yang berisikan indikasi program utama yang bersifat interdependen antarwilayah administratif.
* Ketentuan pengendalian pemanfaatan ruang kawasan metropolitan atau megapolitan yang berisi arahan peraturan zonasi kawasan metropolitan atau megapolitan, arahan ketentuan perizinan, arahan ketentuan insentif dan disinsentif serta arahan sanksi.

Selain penataan, terdapat pula pemanfaatan ruang kawasan perkotaan yang dilaksanakan melalui penyusunan program pembangunan beserta pembiayaan secara terkoordinasi antarwilayah kabupaten/kota lain. Pengendalian pemanfaatan ruang kawasan perkotaan dilaksanakan oleh setiap kabupaten/kota. Untuk kawasan perkotaan yang mencangkup dua atau lebih wilayah kabupaten/kota yang mempunyai lembaga pengelolaan tersendiri, pengendaliannya dapat dilaksanakan oleh lembaga dimaksud.

1. **Pemanfaatan Ruang Perkotaan Dan Pengendalian Pemanfaatan Ruang Perkotaan**
2. **Pemanfaatan Ruang**

* Kegiatan pemanfaatan ruang dalam UU No.26 Tahun 2007 mengacu pada fungsi ruang yang ditetapkan dalam rencana tata ruang dilaksanakan dengan mengembangkan penatagunaan tanah, penatagunaan air, penataan udara, dan penatagunaan sumber daya alam lain.
* Dalam rangka pengembangan penatagunaan diselenggarakan kegiatan penyusunan dan penetapan neraca penatagunaan tanah, neraca penatagunaan sumber daya air, neraca penatagunaan udara, dan neraca penatagunaan sumber daya alan lain. \
* Penatagunaan tanah pada ruang yang direncanakan untuk pembangunan prasarana dan sarana bagi kepentingan umum memberikan hak prioritas pertama bagi pemerintah dan pemerintah daerah untuk menerima pengalihan hak atas tanah dari pemegang hak atas tanah.
* Dalam penataan ruang pada ruang yang berfungsi lindung, diberikan prioritas pertama bagi pemerintah dan pemerintahan daerah untuk menerima pengalihan hak atas atanah dari pemegang hak atas tanah jika yang bersangkutan akan melepaskan haknya.
* Ketentuan lebih lanjut mengenai penatagunaan tanah, penatagunaan air, penatagunaan udara, dan penatagunaan sumber dayaalam lainnya diatur dengan peraturan pemerintah.

1. **Pengendalian Pemanfaatan Ruang**

Pengendalian pemanfaatan ruang dilakukan melalui penetapan peraturan zonasi, perizinan, pemberianinsentif dan disinsentif seta pengenaan sanksi.Pengendalian pemanfaatan ruang diselenggarakan melalui kegiatan pengawasan dan penertiban terhadap pemanfaatan ruang.

Pengawasan diselenggarakan melalui kegiatan sebagai berikut :

1. Pelaporan yang menayangkut segala hal yang tentang pemanfaatan ruang,
2. Pemantauan terhadap perubahan pemanfaatan ruang; serta
3. Evaluasi sebagai upaya menilai kemajuan kegiatan pemanfaatan ruang dalam mencapai tujuan rencana tata ruang.
4. **Undang-Undang No.1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Pemukiman**

Pengertian dasar permukiman dalam Undang-Undang No.1 tahun 2011 adalah bagian dari lingkungan hunian yang terdiri atas lebih dar i satu satuan perumahan yang mempunyai prasarana, sarana, utilitas umum, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain dikawasan perkotaan atau kawasan perdesaan. Menurut Koestoer (1995) batasan permukiman adalah terkait erat dengan konsep lingkungan hidup dan penataan ruang.Permukiman adalah area tanah yang digunakan sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung peri kehidupan dan merupakan bagian dari lingkungan hidup di luar kawasaan lindung baik yang berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan. Parwata (2004) menyatakan bahwa permukiman adalah suatu tempat bermukim manusia yang telah disiapkan secara matang dan menunjukkan suatu tujuan yang jelas, sehingga memberikan kenyamanan kepada penghuninya. Permukiman *(Settlement)* merupakan suatu proses seseorang mencapai dan menetap pada suatu daerah (Van der Zee 1986). Kegunaan dari sebuah permukiman adalah tidak hanya untuk menyediakan tempat tinggal dan melindungi tempat bekerja tetapi juga menyediakan fasilitas untuk pelayanan, komunikasi, pendidikan dan rekreasi.

Menurut Parwata (2004) permukiman terdiri dari: (1) isi, yaitu manusia sendiri maupun masyarakat; dan (2) wadah, yaitu fisik hunian yang terdiri dari alam dan elemen-elemen buatan manusia. Dua elemen permukiman tersebut, selanjutnya

dapat dibagi ke dalam lima elemen yaitu: (1) alam yang meliputi: topografi, geologi, tanah, air, tumbuh-tumbuhan, hewan, dan iklim; (2) manusia yang meliputi:kebutuhan biologi (ruang,udara, temperatur, dsb), perasaan dan persepsi, kebutuhanemosional, dan nilai moral; (3) masyarakat yang meliputi: kepadatan dan komposisipenduduk, kelompok sosial, kebudayaan, pengembangan ekonomi, pendidikan,hukum dan administrasi; (4) fisik bangunan yang meliputi: rumah, pelayananmasyarakat (sekolah, rumah sakit, dsb), fasilitas rekreasi, pusat perbelanjaan danpemerintahan, industri, kesehatan, hukum dan administrasi; dan (5) jaringan (*network*) yang meliputi: sistem jaringan air bersih, sistem jaringan listrik, sistemtransportasi, sistem komunikasi, sistem manajemen kepemilikan, drainase dan air kotor, dan tata letak fisik.

* 1. **Teori Mengenai Model Harga Lahan**
     1. **Teori Von Thunen**

Von Thunen (*Richardson, 1978)* mengembangkan suatu model deduktif dari sewa lahan pertanian. Keluaran dari model ini adalah suatu gambaran tentang zona-zona konsentrik yang mengelilingi suatu kota dimana setiap zona didefinisikan secara khusus menurut penggunaan lahannya sesuai dengan jaraknya dari pusat kota. Prinsip utama dari teori ini adalah bahwa perbedaan sewa lahan dapat dijelaskan semata-mata oleh besarnya biaya transport. Asumsi-asumsi yang digunakan dalam model Von Thunen adalah:

1. Setiap lokasi atau lahan yang berada didalam kota tersebut mempunyai tumbuh seragam/sama.
2. Tuan tanah mempunyai informasi yang lengkap tentang harga, biaya transport, metode produksi dan mempunyai keinginan untuk memaksimalkan keutungan.
3. Tidak terdapat barang *intermediate,* dan biaya produksi konstan.
4. Semua harga dan biaya transportasi konstan.
5. Upah tenaga kerja konstan untuk semua tempat.

Selanjutnya, tesis Von Thunen ini didukung oleh William Alonso (1964) yang mengemukakan 4 asumsi, yaitu:

1. Kota hanya memiliki satu pusat pasar. Aktivitas penduduk baik aktivitas jual beli atau semua bidang pekerjaan hanya dilakukan di pusat kota (CBD);
2. Kota terletak pada daerah yang datar. Semua lokasi dalam kota mempunyai derajat keuntungan yang sama;
3. Ongkos transportasi merupakan fungsi dengan jarak dari segala arah. Ongkos transportasi meningkat ketika menjauhi pusat kota dan pusat kota merupakan lokasi yang mempunyai derajat aksesibilitas yang paling tinggi;
4. Lahan hanya dijual kepada penawar tertinggi. Tidak ada monopoli dalam *land market*, semua pihak mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh lahan.

Misalkan jenis produksi a mempunyai hasil per ha lahan lebih tinggi, maka sektor a tersebut akan menggunakan lahannya lebih intensif lagi dan akan berlokasi di zona pusat. Jika ra mak > rb mak, maka jenis produksi akan menggunakan seluruh lahan. Namun, kalau kondisi tersebut tidak terjadi, akan terdapat suatu batas dimana sektor a akan digantikan oleh sektor b. Hal ini terjadi kalau fungsi sewa lahan antar sektor a dan sektor b berpotongan (Pa = Pb). Jadi :

r = xb-xa/yb-ya

Akhirnya, apabila pa > pb maka sektor a akan mendominasi zona yang dekat dengan pusat kota, sedangkan apabila pb > pa maka sektor b akan mendominasi lahan di pinggiran kota. Dalam model ini tidak terdapat penggunaan lahan yang sifatnya campuran, maksudnya tidak ada lahan yang digunakan untuk beberapa jenis produksi. Pada Gambar 2.3 model sewa lahan menurut Von Thunen menjelaskan bahwa komoditi a mendominasi penggunaan lahan dibagian dalam Pa>Pb sebaliknya komoditi b mendominasi penggunaan lahan di pinggiran dimana Pb>Pa untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada gambar di bawah ini.

**Gambar 2.7**

**Model Sewa Lahan Von Thunen**

Pamax

Pbmax

xb/yb

xa/ya

xa

xb

Sewa (p)

Jarak (r)

Perkembangan dari teori Von Thunen adalah selain harga tanah tinggi di pusat kota dan akan makin menurun apabila makin menjauh dari pusat kota; harga tanah adalah tinggi pada jalan-jalan utama (akses ke luar kota) dan akan makin rendah apabila menjauh dari jalan utama. Makin tinggi kelas jalan utama itu, makin mahal sewa tanah disekitarnya. Jadi, bentuk gambarnya adalah seperti kerucut (segitiga) jaring laba-laba, dimana puncak kerucut itu adalah pusat kota. Namun perlu dicatat bahwa akan ada kantong-kantong lokasi yang menyimpang dari ketentuan diatas karena adanya faktor khusus, seperti faktor keamanan, kenyamanan dan telah adanya konsentrasi kegiatan tertentu di lokasi tersebut. Untuk lahan pertanian perlu diingat toeri Ricardo yang mengatakan bahwa sewa tanah terkait dengan tingkat kesuburan tanah tersebut. Namun pandangan Ricardo ini pun tetap terikat kepada jarak/akses lahan pertanian itu terhadap pusat kota (wilayah pemasarannya).

* + 1. **Teori Ernest W Burgest**

Dengan teori *concentric zone,* Burgess (*Hasyim, 1995)* mengatakan bahwa tinggi rendah harga lahan dalam suatu kota juga tergantung pada jarak terhadap daerah komersial, yang memiliki kegiatan ekonomi paling tinggi. Makin dekat jarak ke pusat komersial, harga lahan semakin tinggi.

Sejalan dengan perkembangan masyararakat, maka berkembang pula jumlah penduduk serta jumlah infrastruktur yang dibutuhkan oleh masyarakat. Sejalan dengan berkembangnya masyarakat ini pula proses segregasi dan diferensiasi di kalangan masyarakat akan terjadi. Sebagai akibatnya daerah pemukiman dan institusi akan terdesak ke luar secara “*centrifugal”* ke lokasi yang derajat aksebilitasnya jauh lebih rendah dan kurang bernilai ekonomis. Sementara itu “*business”* akan terkonsentrasi pada lahan yang paling baik di kota, sehingga sektor yang berpotensi ekonomi kuat akan merebut lokasi yang strategis Sebagai suatu contoh, pusat-pusat pertokoan atau *Mall-mall* selalu berada di kawasan yang strategis di kota.

Selanjutnya Burgess mengatakan bahwa tanpa adanya “*counteracting faktors* ” terhadap proses ekologis yang berkembang, maka kota-kota besar akan terbentuk ke dalam 5 zona yaitu:

* + 1. Daerah Pusat Kegiatan (DPK) atau *Central Business Distric*. yaitu, daerah yang merupakan pusat dari segala kegiatan kota antara lain kegiatan politik, sosial budaya, ekonomi dan teknologi. Zona ini terdiri dari 2 bagian, yaitu :

1. Bagian paling inti (*the heart of the area* ) disebut RBD (*retail business district*), contoh kegiatan di daerah ini adalah toko swalayan, bank, hotel, perkantoran
2. Bagian luarnya yang disebut WBD (*Wholesale Business District*), yang ditempati bangunan yang diperuntukkan kegiatan ekonomi dalam jumlah besar seperti pasar, pergudangan (*warehouse*).
3. Daerah Peralihan (DP) atau *Transition Zone* (TZ).

Zona ini merupakan daerah yang mengalami penurunan kualitas lingkungan yang terus menerus dan bertambah besar penurunannya. Hal ini terjadi karena adanya intrusi fungsi yang berasal dari Zona I, sehingga perbauran permukiman dengan bangunan bukan untuk permukiman seperti gudang, kantor yang sangat mempercepat terjadinya deteriorisasi lingkungan permukiman. Perdagangan dan industri ringan dari Zona I, banyak mengambil alih daerah pemukiman. Pengambil alihan yang terus menerus mengakibatkan terbentuknya daerah permukiman kumuh (*slum area*), yang semakin lama menjadi daerah miskin (*areas of proverty*).

1. Zona Perumahan Para Pekerja Bebas (ZPPB)

Zona ini banyak ditempati oleh perumahan pekerja-pekerja, antara lain oleh pekerja pabrik, industri yang di antaranya adalah pendatang-pendatang baru dari zona 2.Sekalipun demikian belum terjadi invasi dari fungsi industri dan perdagangan ke daerah ini, karena letaknya masih dihalangi oleh zona peralihan. Disini kondisi pemukimannya masih lebih baik dibandingkan dengan zona 2, sekalipun penduduknya masih masuk dalam kategori “*low- medium status*”

1. Zona Permukiman Yang Lebih Baik (ZPB) atau “Zone of Better *Resident*” (ZBR)

Zona ini dihuni oleh penduduk yang berstatus ekonomi menengah-tinggi. Penduduk disini sekalipun tidak berstatus konomi sangat baik, namun mereka terdiri dari penduduk yang mengusahakan sendiri usaha kecil-kecilan, para professional, para pegawai dan sebagainya. Kondisi ekonomi mereka pada umumnya stabil sehingga lingkungan permukimannya menunjukkan derajat keteraturan yang cukup tinggi. Fasilitas permukiman terencana dengan baik, sehingga kenyamanan tempat tinggal dapat dirasakan pada zona ini.

1. Zona Penglaju (ZP) atau “*Commuters Zona* (CZ)”

Dimaksud penglaju pada zona ini adalah penglaju yang terjadi di kota-kota di negara maju seperti kota- kota di Amerika Serikat. Timbulnya penglaju merupakan suatu akibat adanya proses desentralisasi permukiman sebagai dampak sekunder dari aplikasi teknologi dibidang transportasi dan komunikasi. Di daerah pinggiran kota mulai bermunculan perkembangan permukiman baru yang berkualitas tinggi sampai kualitas mewah. Kecenderungan penduduk untuk memilih zona ini didorong oleh kondisi lingkungan daerah asal lebih rinci Teori Kosentris dari Burgess dapat dilihat pada gambar sebagai berikut :yang dianggap tidak nyaman dan tertarik oleh kondisi lingkungan zona 5 ini yang menjanjikan kenyamanan hidup yang jauh lebih baik.

**Gambar 2.8**

**Model Teori Ernest W Burgest**



Keterangan : 1 = zona 1 (Daerah Pusat Kegiatan)

2.= Zona 2 (Daerah Peralihan)

3.= Zona 3.(Zona Perumahan Pekerja)

4 = Zona4 (Zona Pemukiman yang Lebih Baik)

5 = Zona 5 (Zona Penglaju)

* + 1. **Teori Fujita Masahita**

Fujita Masahisa *(1990)* mengembangkan suatu model pemilihan lokasi untuk perumahan dengan menggunakan fungsi dari sewa lahan. Dalam model ini, selain mempertimbangkan pola harga lahan dan pemanfaatan lahan, juga mempertimbangkan pola perubahan yang terjadi pada perubahan harga lahan. Asumsi dasar yang digunakan fujita dalam melakukan analisis pemilihan lokasi untuk perumahan di perkotaan adalah sebagai berikut :

* 1. Kota berbentuk *monocentrik* dengan satu pusat, CBD, dimana seluruh aktivitas kerja berlokasi.
  2. Lahan diseluruh tempat relatif sama, seluruh lokasi memiliki bentuk lahan yang identik dan cocok untuk perumahan. Tidak ada pertentangan dan eksternalitas dalam kehidupan sosial.
  3. Terdapat sistem pengangkutan yang lancar, bisa didapat disemua tempat, dan bebas dari kemacetan. Perjalanan yang dilakukan hanyalah perjalanan dari rumah (Perumahan) menuju ke tempat kerja. Sedangkan perjalanan yang terjadi didalam CBD sendiri tidak diperhitungkan.

Dari asumsi diatas, dapat diketahui bahwa karakteristik tempat yang dapat mempengaruhi pemilihan lokasi perumahan didalam kota hanyalah jarak dari pusat kota (CBD). Dengan demikian, pemilihan akan memaksimumkan utilitas perumahan sesuai dengan kapasitas keuangannya.

* 1. **Teknik Analisis**
     1. **Teknik Analisis Pengambilan Sample**

Pertanyaan sering diajukan dalam metode pengambilan sampel adalahn berapa jumlah sampel yang dibutuhkan dalam penelitian. Sampel yang terlalu kecil dapat menyebabkan penelitian tidak dapat menggambarkan kondisi populasi yang sesungguhnya. Sebaliknya, sampel yang terlalu besar dapat mengakibatkan pemborosan biaya penelitian.

Salah satu metode yang digunakan untuk menetukan jumlah sampel adalah menggunakan rumus slovin (sevilla et. Al.1960:182), sebagai berikut :

n =

Ketengan

n : Jumlah Sampel

N : Jumlah Populasi

e : Batas toleransi Kesalahan *(error tolerance)*

Untuk menggunakan rumus ini, pertama ditentukan berapa batas toleransi kesalahan ini dinyatakan dengan persentase. Semakin kecil toleransi kesalahan, semakin akurat sampel menggambarkan populasi. Misalnya penelitian dengan batas kesalahan 5% berarti memiliki tingkat akurasi 95%. Penelitian dengan batas keslahan 2% memiliki tingkat akurat 98%. Dengan jumlah populasi yang sama, semkain kecil toleransi keslahan, semakin besar jumlah sampel yang dibutuhkan.

* + 1. **Teknik Analisis Dalam Penentuan Harga Lahan**
  1. **Model Regresi**

Analisis regresi dalam [statistika](http://id.wikipedia.org/wiki/Statistika) adalah salah satu metode untuk menentukan hubungan sebab-akibat antara satu [variabel](http://id.wikipedia.org/wiki/Variabel) dengan variabel-variabel yang lain. Variabel "penyebab" disebut dengan bermacam-macam istilah: *variabel penjelas*, *variabel eksplanatorik*, *variabel independen*, atau secara bebas, *variabel X* (karena seringkali digambarkan dalam grafik sebagai [absis](http://id.wikipedia.org/wiki/Absis), atau sumbu X). Variabel terkena akibat dikenal sebagai *variabel yang dipengaruhi*, *variabel dependen*, *variabel terikat*, atau *variabel Y*. Kedua variabel ini dapat merupakan [variabel acak](http://id.wikipedia.org/w/index.php?title=Variabel_acak&action=edit&redlink=1) (random), namun variabel yang dipengaruhi harus selalu variabel acak.

Analisis regresi adalah suatu teknik statistik yang menggunakan hubungan antara dua variabel atau lebih untuk mendapatkan garis yang fit sehingga satu variabel dapat diprediksi atau diestimasi berdasarkan variabel lainnya.Tujuan model regresi ini adalah untuk mendapatkan suatu bentuk hubungan antara variabel yang akan diestimasi (*dependent variable*) dengan variabel bebas (*independent variable*) dan menggunakan model tersebut untuk mengestimasi nilai dari variabel yang akan di estimasi.

Langkah dalam persamaan regresi adalah melakukan penilaian terhadap model yang terbentuk melalui penilaian terhadap parameter-parameter statistik baik R2, uji-F, maupun uji-t.

* + - 1. R2 menunjukan derajat keterkaiatn antara Y dengan X, yaitu seberapa besar variansi dari Y dapat diterangkan oleh variansi X melalui peramalan terhadap variansi dari Y.
      2. Uji-F bertujuan menguji signifikansi model secara keseluruhan denagan criteria bila F hitung > F sig maka model yang terbentuk cukup signifikan.
      3. Uji-t bertujuan menguji signifikansi masing-masing konstan dalam persamaan secara terpisah.

Tujuan utama dari permodelan regresi ini adalah untuk mengetahui dan memahami aspek-aspek berikut :

* Bagaimana perilaku *variable cost* di dalam mempengaruhi nilai Y
* Berapa besar pengaruh dari setiap variable terhadap perubahan nila Y secara keseluruhan

Selain itu untuk membandingkan model yag yang akan dibentuk dari data yang ada apakah data tersebut menunjukan hubungan yang linier atau non-linier antara variabel dependen dengan variabel independennya. Penilaian terhadap kedua model tersebut dilakukan dengan mengamati parameter statistik serta kesalahan yang terjadi pada masing-masing model.

* 1. **Metode Regresi Berganda**

Analisis regresi linier berganda adalah hubungan secara linear antara dua atau lebih variabel independen (X1, X2,….Xn) dengan variabel dependen (Y). Analisis ini untuk mengetahui arah hubungan antara variabel independen dengan variabel dependen apakah masing-masing variabel independen berhubungan positif atau negatif dan untuk memprediksi nilai dari variabel dependen apabila nilai variabel independen mengalami kenaikan atau penurunan. Data yang digunakan biasanya berskala interval atau rasio. Langkah yang harus dilakukan dalam analisis regresi berganda adalah :

1. Pemasukan data mentah untuk setiap faktor

Pada tahap ini, data mentah yang dimaksud dapat berupa dua yang didapat dari jawaban quesioner langsung. Data dari pertanyaan yang merupakan variabel multiregresi, setelah dikonversi ke dalam skala likert, langsung digunakan sebagai data pengolahan. Tujuan pengolahan ini adalah agar konstribusi setiap nilai antara variabel laten yang satu dengan yang lain sama besarnya. Ini berarti, konstribusi variabel independen terhadap variabel dependen menjadi lebih mudah dibandingkan.

1. Proses kuadrat kecil

Pada umumnya model ini mencari garis yang memiliki jarak rata-rata terkecil dengan titik-titik data yang diamati. Persamaan matematis model ini adalah sebagai berikut :

Y’ = a + b1X1+ b2X2+…..+ bnXn

Keterangan:

Y’ = Variabel dependen (nilai yang diprediksikan)

X1 dan X2 = Variabel independen

a = Konstanta (nilai Y’ apabila X1, X2…..Xn = 0)

b = Koefisien regresi (nilai peningkatan ataupun penurunan)

Tujuan dari proses kuadrat terkecil ini adalah untuk mencari koefisien kemiringan regresi (lebih sering disebut koefisien regresi) untuk setiap variabel independen sehingga dapat diketahui konstribusi terhadap variabel devenden dari variabel indevenden yang satu dibandingkan dengan variabel indevenden lainnya. Koefisien korelasi adalah ukuran tingkat hubungan relative antara dua jenis variabel yang saling dihubungkan secara timbale balik. Besaran yang menyatakan koefisien tersebut antara 0 sampai dengan 1. Besaran 0 menyatakan tidak ada hubungan antara satu variabel dengan variabel-variabel lainnya. Besaran 1 menyatakan hubungan antara variabel kuat kuat sekali. Besaran -1 menyatakan hubungan antara keduanya adalah negaif. Persamaan statistic korelasinya adalah sebagai berikut :

n∑XiYi - ∑Xi∑Yi

√{n∑Xi2 – (∑Xi)2 . {n∑Yi2 – (∑Yi)2}

Keterangan:

RXY = Koefisien korelasi antara variabel X dan Y

Y = Variabel Y, yang nilainya diperoleh dari pengamatan

X = Variabel X, yang nilainya diperoleh dari pengamatan

n = Banyaknya pengamatan

Proses kuadran terkecil *(least square procedure)* untuk meminimasi jumlah kuadrat deviasi dari “garis regresi” (bidang atau *hyperlane* pada dimensi -3 ke atas) yang terbentuk berdasarkan titik-titik data yang diobservasi.

1. Perhitungan nilai R2, *t* dan *F*

Ada beberapa notasi penting dalam analisis regresi berganda. Pertama adalah nilai koefisien determinasi R2. Koefisien determinasi ini adalah angka yang menunjukan besarnya kemampuan variansi dari variabel-variabel bebas menerangkan penyebab dari variabel tidak bebas pada model tersebut, nilai ini dipakai untuk menguji apakah variabel dependen bergantung secara linier terhadap variabel indevenden. Nilai koefisien determinasi tersebut berkisar antara 0 dan 1, semakin besar nilai koefisien determinasi atau mendekati satu maka kemampuan variabel bebas untuk menjelaskan variabel tidak bebasnya semakin besar, atau nilai R2 yang mendekati 1 (satu) menunjukan bahwa variansi data variabel dapat diterangkan secara linier oleh variabel independen. Akan tetapi nilai R2 yang mendekati 0 (nol) bukan berarti bahwa variabel dependen tidak dapat dijelaskan oleh variabel independen, melainkan hubungan antara variabel dependen dan variabel independen tidak merupakan hubungan yang linier. Atau dapat dikatakan bahwa model tersebut baik, jika nilainya rendah atau berkisar antara 0,5 maka akan memberikan indikasi kelamahan model tersebut. Nilai koefisien R2 diperoleh dari rumus dibawah ini :

b1∑X1Y + b2 ∑X2Y + b3∑X3Y

∑Y2

R2 =

Keterangan:

R2  = Koefisien determinasi

b = Koefisien regresi

X = Nilai variabel pengaruh

Y = Nilai variabel terpengaruh

Nilai R2 ini perlu disesuaikan karena model persamaannya biasanya tidak menggambarkan populasi sesungguhnya. Nilai R2 yang telah disesuaikan ini disebut R2 *adjusted* (dinotasikan sebagai R2a) yang dinilai lebih mencerminkan kecocokan model terhadap dunia nyata yang diwakilinya. Nilai R2 a dapat diperoleh dari nilai R2 dengan rumus sebagi berikut :

k(1-R2)

N - k - 1

R2a= R2 -

Keterangan:

R2a = Koefisien determinasi yang sudah disesuaikan (*adjusted*)

k = Banyaknya variabel independen dalam persamaan regresi

N = Ukuran sample

Nilai R2 dapat juga dikatakan sebagai nilai yang menggambarkan persentase dari keseluruhan variabel-variabel independen yang dapatmenjelaskan dependen. Nilai *t* digunakan untuk uji signifikasi koefisien regresi (β) terhadap model regresi yang diperoleh. Dengan tingkat kepercayaan tertentu dapat ditentukan apakah nilai koefisien regresi yang diperoleh mempunyai pengaruh yang signifikasi terhadap nilai variabel dependen. Pengujian dilakukan dengan cara membandingkan nilai *t*-hitung yang didapat dari hasil regresi dengan nilai kritis yang didapat dari t-tabel rumus uji *t* yaitu :

t= r -

Keterangan:

t = Nilai t hitung

r = Koefisien korelasi

n = Jumlah sample

Nilai signifikansi *F* merupakan gambaran kesesuaian garis regresi dengan data sample. Signifikansi F = 0.1 memiliki arti bahwa dari data yang ada, probabilitas penolakan bahwa data tersebutsesuai dengan persamaan regresi yang diperoleh adalah sebesar 0.1. pengujian dilakuakan dengan cara membandingkan nilai F-hiitung yang didapat dari hasil regresi dengan nilai kritis yang didapat dari F-tabel rumus uji *F* yaitu :

R2 (N – m - 1)

m(1 – R2)

F =

Keterangan:

F = Nilai F hitung

r = Koefisien determinasi

* 1. **Aplikasi Metode Analisis**

Dalam studi ini terdapat dua analisis secara kualitatif dan kuantitatif. Analisis kualitatif berguna untuk mengidentifikasi faktor-faktor apa saja yang berpengaruh terhadap harga lahan yang dianggap sesuai dengan wilayah studi berdasarkan kajian literatur dan kondisi karakteristik kota. Sedangkan analisis kuantitatif berguna untuk mengolah data empiris, dalam studi ini adalah untuk mengetahui pengaruh faktor bebas terhadap faktor tidak bebas, dalam prosesnya analisis kuantitatif pada studi ini meliputi :

* Analisis regresi, berguna untuk mengetahui seberapa besar tingkat pengaruh faktor-faktor bebas terhadap faktor tidak bebasnya.
* Uji parameter statistik, berguna untuk menguji signifikasi variable-variabel dari model regresi.
  1. **Studi Terdahulu**
     1. **Kajian Studi Terdahulu**

Tinjauan terhadap studi-studi yang telah dilakukan ini adalah untuk mengetahui variabel-variabel penentu harga lahan apa saja yang mempunyai kemungkinan besar untuk dapat dipakai pada studi yang sedang dilakukan. Hal ini penting sekali mengingat beragamnya variabel yang dipakai sesuai dengan karakteristik harga lahan pada masing-masing wilayah studi.

1. **Kurdinanto Sarah : Aspek Perumusan Nilai Tanah Sebagai Masukan Kebijaksanaan Tanah Perkotaan, Jurusan Teknik Planologi ITB 1985**

Penelitian yang dilakuakan oleh Kurdinanto Sarah (1985) dengan judul *Aspek Perumusan Nilai Tanah Sebagai Masukan Kebijaksanaan Tanah Perkotaan,* menggunakan Sembilan peubah bebas dan satu peubah tak bebas. Dengan menggunakan metode regresi, penelitian ini dapat melihat adanya kontribusi yang kuat dari peubah bebas terhadap harga lahan. Dalam penelitiannya Kurdianto Sarah membentuk persamaan penentu harga lahan dengan mengasumsikan bahwa harga lahan meningkat secara linier terhadap variabel-variabel tersebut. Penelitian tersebut menghasilkan suatu persamaan regresi linier antara harga lahan dengan variabel-variabel penentu yang dapat digunakan untuk melakukan peramalan harga lahan dimasa yang akan datang. Dalam persamaan tersebut harga lahan sebagai variabel terikat dan variabel penentu harga lahan sebagai variabel bebas. Namun demikian, sebenarnya tingkat pengaruh variabel penentu tersebut dapat berubah karena harga lahan juga dipengaruhi oleh variabel lain diluar variabel penentu harga lahan yang digunakan dalam studinya tersebut. Dengan demikian, terdapat kemungkinan bahwa sebenarnya formulasi regresi harga lahan yang dilakukan oleh Kurdianto Sarah hanya berlaku untuk kasus-kasus *cross sectional* pada saat persamaan tersebut dibantu, dan tidak dapat digunakan untuk melakukan peramalan pada masa yang berlainan. Adapun variabel/peubah bebas tersebut adalah :

1. Tipe perdagangan
2. Tipe perumahan
3. Saluran pembuangan
4. Fasilitas umum
5. Jalan
6. Kepadatan penduduk
7. Air bersih
8. Jaringan listrik
9. Saran tarnsportasi
10. **Ramdansyah Siregar : Studi Identifikasi Perubahan Variabel Penentu Harga Lahan ; Suatu Tinjauan Terhadap Studi Kurdianto Sarah, Jurusan Teknik Planologi ITB 1995**

Penelitian yang dilakuakan oleh Ramdansyah Siregar (1995) dengan judul studi *Identifikasi Perubahan Variable Penentu Harga Lahan ; Suatu Tinjauan Terhadap Studi Kurdianto Sarah,* adalah mengecek kekonsistenan persamaan harga lahan yang dihasilkan oleh Kurdinanto Sarah, sehingga variabel yang digunakan adalah sama dengan yang dipakai oleh Kurdinanto Sarah. Metode yang digunakan menggunakan metode uji statistic-t, adapun variabel hasil dari analisis (Output) penelitian Ramdansyah Siregar yaitu :

1. Sarana Transportasi
2. Tipe Perdagangan
3. Air Bersih
4. Saluran Pembuangan
5. Jalan
6. Fasilitas Umum
7. Kepadatan Penduduk

Dari studi yang dilakukan Ramdansyah Siregar tersebut, dapat diketahui bahwa pada lokasi yang sama dan tahun yang berbeda menghasilkan variabel penentu harga lahan yang berbeda pula.

1. **Wahid Hasyim : Faktor-Faktor Pengaruh Terhadap Peningkatan Harga Lahan di Perkotaan, Jurusan Teknik Planologi ITB 1985**

Penelitian yang dilakukan Wahid Hasyim (1985), dengan judul *Faktor-Faktor Pengaruh Terhadap Peningkatan Harga Lahan di Perkotaan,* dalam penelitiannya menggunakan metode regresi analisis jalur, variabel bebas yang digunakan adalah sebelas ditambah dengan dua variabel dummy. Secara umum dalam analisis regresi digunakan metode kuadrat terkecil *(least square method)* untuk mencocokan garis regresi dengan data hasil pengamatan, penelitian yang dilakukan, bertujuan untuk mengetahui faktor-faktor pengaruh yang memberikan manfaat terhadap peningkatan harga lahan serta dapat mengetahui bobot dan pengaruh suatu faktor pengaruh terhadap harga lahan. Adapun faktor-faktor tersebut adalah :

1. Jalan
2. Fasilitas Umum
3. Umur Bangunan
4. Arahan Kebijakan
5. Air Bersih
6. Jarak Dari Pusat Kota
7. Transportasi
8. Jaringan Listrik
9. Saluran Pembuangan
10. Struktur Bamgunan
11. Kepadatan Penduduk
12. Lokasi Dan Ruang (Dummy)
13. **Eddy Siswanto : Kajian Harga Lahan Dan Kondisi Lokasi Lahan Permukiman Di Kecamatan Arga Makmur Kabupaten Bengkulu Utara, Program Pasca Sarjana Magister Teknik Pembangunan Wilayah Dan Kota UNDIP 2007**

Penelitian ini bertujuan meneliti sejauh mana variabel pada satu faktor berkaitan dengan variabel pada faktor lainnya. Variabel yang akan diteliti yaitu variabel harga lahan dan kondisi lokasi lahan permukiman yang berupa: jarak ke pasar, kondisi lahan, luas lahan, kepadatan rumah, lebar jalan, status lahan, kelengkapan infrastruktur.

Input utama penelitian ini adalah adanya pertambahan penduduk di Kecamatan Arga Makmur yang kemudian menyebabkan terjadinya perkembangan kota. Dampaknya terjadi perubahan tata guna lahan, dari lahan pertanian menjadi lahan non pertanian. Melalui identifikasi tata guna lahan diketahui pola tata guna lahan. Akibat dari perubahan aktivitas tata guna lahan menyebabkan terjadinya peningkatan harga lahan. Untuk mengetahui pola harga lahan dilakukan *overlay* peta harga lahan dengan tata guna lahan. Hasil akhir dari *overlay* peta adalah penggambaran distribusi harga lahan secara keruangan baik dua dimensi maupun tiga dimensi. Selanjutnya, kajian kondisi lokasi lahan permukiman penduduk menggunakan analisis tabulasi silang (*crosstab*) dengan harga lahan. Kondisi lokasi lahan permukiman yang ditabulasikan silang dengan harga lahan yaitu kondisi jarak, luas lahan, kondisi lahan, status lahan, kepadatan rumah, lebar jalan dan kelengkapan infrastruktur. Adapun faktor-faktor tersebut adalah :

1. Jarak Terhadap Pusat Kota
2. Luas Lahan
3. Lebar Jalan
4. Ketersediaan Fasilitas Umum
5. Status Lahan
6. Kepadatan Rumah
7. Kondisi Lahan
8. **Irwan Budi Sentosa : Identifikasi Faktor-Faktor Yang Berpengaruh Terhadap Harga Lahan Di Kecamatan Cimahi Tengah Kota Cimahi, Jurusan Teknik Planologi UNPAS 2005**

Penelitian yang dilakuakan oleh Irwan Budi Sentosa (2005) dengan judul studi *Identifikasi Faktor-Faktor Yang Berpengaruh Terhadap Harga Lahan Di Kecamatan Cimahi Tengah Kota Cimahi,* adalah untuk menyelidiki hubungan antar variabel yakni antara variabel dependen dan independen. Metode ini merupakan metode statistik yang paling umum digunakan untuk menjelaskan hubungan antara variabel dependen dengan satu atau sekumpulan variabel independen. Sedangkan tujuan utama dari pemodelan ini adalah untuk mengetahui dan memahami bagaimana perilaku variabel cost di dalam mempengaruhi nilai Y serta berapa besar pengaruh dari setiap variabel terhadap perubahan nilai Y secara keseluruhan. Studi ini bertujuan untuk mengetahui faktor-faktor yang berpengaruh terhadap harga lahan serta melihat faktor pengaruh terbesar dalam memberikan kontribusinya terhadap harga lahan. Adapun faktor-faktor tersebut adalah :

1. Kepadatan Penduduk
2. Jarak Dari Pusat Kota
3. Fasilitas Sosial
4. Perdagangan dan Jasa.
   * 1. **Perbandingan Faktor Pengaruh Yang Digunakan**

Dari hasil penetapan pengaruh, memberikan gambaran bahwa harga lahan dipengaruhi oleh faktor-faktor pengaruh disetiap wilayah. Dengan memperhatikan faktor-faktor pengaruh peningkatan harga lahan yang telah ditetapkan terdapat perbandingan faktor pengaruh pada lima studi yang berbeda menunjukan konstribusi yang selalu berbeda terhadap peningkatan harga lahan, sehingga mempengaruhi keberadaan penetapan faktor pengaruh sebagai penentu peningkatan terhadap lahan. Untuk lebih jelasnya mengenai perbandingan faktor pengaruh terhadap harga lahan pada lima studi dapat dilihat pada tabel berikut. Penyebab terjadinya perbedaan konstribusi selain karena pertumbuhan pembangunan itu sendiri juga karena kondisi dan keadaan struktur kota yang berbeda pula.

**Tabel 2.4**

**Perbandingan Faktor Pengaruh Yang Digunakan**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **No** | **Faktor Pengaruh** | **Variabel Pengaruh** | **KS** | **RS** | **WH** | **ES** | **IBS** | **ANK** |
| 1 | Faktor Sosial | * 1. Kepadatan Penduduk | **-** | **-** | **√** | **-** | **√** | **√** |
|  |  | 1. Perdagangan | **√** | **√** | **-** | **-** | **√** | **√** |
| 1. Jasa | **-** | **-** | **-** | **-** | **√** | **√** |
| 3 | Faktor Fisik Bangunan | a. Umur Bangunan | **-** | **-** | **√** | **-** | **-** | **-** |
| b. Struktur Bangunan | **-** | **-** | **√** | **-** | **-** | **-** |
| 4 | Faktor Sarana Prasarana | 1. Fasilitas Umum/Sosial | **√** | **√** | **√** | **√** | **√** | **√** |
| 1. Air Bersih | **√** | **√** | **√** | **-** | **-** | **-** |
| 1. Jaringan Listrik | **√** | **√** | **√** | **-** | **-** | **-** |
| d.Prasarana Jalan | **√** | **√** | **√** | **√** | **√** | **-** |
| e.Saluran pembuangan | **√** | **√** | **√** | **-** | **-** | **-** |
| 1. Angkutan Umum | **√** | **√** | **√** | **-** | **√** | **-** |
| 5 | Faktor Lokasi | 1. Jarak Dari Pusat Kota | **-** | **-** | **√** | **√** | **√** | **√** |
| 6 | Faktor Legalitas Kepemilikan | 1. Status Hak Tanah | **-** | **-** | **√** | **√** | **-** | **-** |

*Sumber : Hasil Olaha Tahun, 2015*

Keterangan :

KS = Kurdinanto Sarah

RS = Ramdansyah Siregar

WH = Wahid Hasyim

ES = Eddy Siswanto

IBS = Irwan Budi Sentosa

ANK = Apriani Nia Karuniawati

√ = Faktor yang dipakai dalam penelitian

* = Faktor yang tidak dipakai dalam penelitian

**Tabel 2.5**

**Hasil Kajian Studi Terdahulu dengan Kajian Studi**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Penulis** | **Kurdianti Sarah, 1985** | **Ramdansyah**  **Siregar,1995** | **Wahid Hasyim,**  **1985** | **Eddy Siswanto,**  **2007** | **Irwansyah Budisantosa, 2005** | **Apriani Nia Karuniawati,**  **2015** |
| **Judul** | Aspek Perumusan Niali Lahan sebagai masukan kebijaksanaan Tanah Perkotaan, jur Teknik Planologi ITB 1985 | Studi Identifikasi perubahan variabel penentu harga lahan; suatu tinjauan terhadap studi kurdianto sarah Jur. Teknik Planologi ITB 1995 | Faktor-Faktor Pengaruh Terhadap Peningkatan Harga Lahan di perkotaan, Jur. Teknik Planologi ITB 1985 | Kajian Harga Lahan dan Kondisi lokasi lahan permukiman di Kec. Arga Makmur Kab.Bengkulu Utara, Jur.Teknik Planologi, ITB 2007 | Identifikasi Faktor-faktor yang berpengaruh terhadap harga lahan di kecamatan cimahi tengah Kota Cimahi, Jur.Teknik Planologi UNPAS, 2005 | Identifikasi Faktor-Faktor Harga Lahan di Kota Baru dan Wilayah Sekitar Kota Baru Parahyangan, Jur. Teknik Planologi UNPAS, 2015 |
| **Metode Analisis** | Metode Regresi | Metode Uji Statistic-t | Metode Regresi Analisis Jalur | 1. Analisis Overlay Peta 2. Analisis Tabulasi Silang | Metode Regresi | Metode Regresi Berganda |
| **Variabel Yang Digunakan** | 1. Tipe Perdagangan 2. Saluran Pembuangan 3. Fasilitas Umum 4. Jalan 5. Kepadatan Penduduk 6. Air Bersih 7. Jaringan Listrik 8. Sarana Transportasi | 1. Sarana Transportasi 2. Tipe Perdagangan 3. Air Bersih 4. Saluran Pembuangan 5. Jalan 6. Fasilitas Umum 7. Kepadatan Penduduk | 1. Jalan 2. Fasilitas Umum 3. Umur Bangunan 4. Tipe RUTRK 5. Air Bersih 6. Jarak Dari Pusat Kota 7. Transportasi 8. Jaringan Listrik 9. Saluran Pembuangan 10. Struktur Bamgunan 11. Kepadatan Penduduk 12. Lokasi Dan Ruang (Dummy) | 1. Jarak Terhadap Pusat Kota 2. Luas Lahan 3. Lebar Jalan 4. Ketersediaan Fasilitas Umum 5. Status Lahan 6. Kepadatan Rumah 7. Kondisi Lahan | 1. Kepadatan Penduduk 2. Fasilitas Umum 3. Prasarana Jalan 4. Jarak Dari Pusat Kota 5. Angkutan Umum 6. Perdagangan 7. Jasa | 1. Kepadatan penduduk 2. Jarak Ke Pusat kota 3. Fasilitas Umum/Sosial 4. Perdagangan 5. Jasa |
| **Hasil** | * Membentuk persamaam penentu harga lahan dengan mengasumsikan bahwa harga lahan meningkat secara linier terhadap variabel-variabel tersebut. Penelitian tersebut menghasilkan suatu persamaan regresi linier antara harga lahan dengan variabel-variabel penentu yang dapat digunakan untuk melakukan peramalan harga lahan di masa yang akan datang. * Dalam persamaan tersebut harga lahan sebagai variabel terikat dan variabel penentu harga lahan sebagai variabel bebas. | * Mengecek kekonsistenan persamaan harga lahan yang dihasilkan oleh Kurdinanto Sarah, sehingga variabel yang digunakan adalah sama dengan yang dipakai oleh Kurdinanto Sarah. * Dapat diketahui bahwa pada lokasi yang sama dan tahun yang berbeda menghasilkan variabel penentu harga lahan yang berbeda pula | * Mengetahui faktor-faktor pengaruh yang memberikan manfaat terhadap peningkatan harga lahan serta dapat mengetahui bobot dan pengaruh suatu faktor pengaruh terhadap harga lahan | Pola harga lahan dan kondisi lokasi lahan permukiman di Kecamatan Arga Makmur mengikuti pola merambat ke semua sisi kota (*ribbon development*) dan menuju satu titik yaitu pasar (pusat kota). Kondisi yang mempengaruhi distribusi harga lahan dan kondisi lokasi lahan permukiman di Kecamatan Arga Makmur, antara lain:   1. Aksesibilitas. 2. Nilai Ekonomis Fungsi Lahan. 3. Nilai Sosial Fungsi Lahan. 4. Land Tenure. | * Untuk mengetahui faktor-faktor yang berpengaruh terhadap harga lahan serta melihat faktor pengaruh terbesar dalam memberikan kontribusinya terhadap harga lahan. |  |

*Sumber : Sumber Olahan, 2014*

* 1. **Identifikasi Variabel Penelitian**

Dalam identifikasi variabel penelitian, terdapat metode analisis yang dipakai, faktor yang berpengaruh terhadap harga lahan di wilayah kajian, variabel pengaruhnya, penelitian variabel, indikator dan parameter dalam penelitian, berikut ini merupakan tabel identifikasi dan kriteria variabel penelitian tersebut.

**Tabel 2.6**

**Identifikasi dan Kriteria Variabel Penelitian**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **No** | **Nama/Judul** | **Metode Analisis** | **Faktor Pengaruh** | **Variabel Pengaruh** | **Peneliti**  **Variabel** | **Indikator** | **Parameter** |
| 1 | Apriani Nia Karuniawati : Identifikasi Faktor-Faktor Yang Berpengaruh Terhadap Harga Lahan Di Kota Baru dan Wilayah Sekitar Kota Baru Parahyangan Jurusan Teknik Planologi UNPAS | Model Regresi Berganda | Faktor Sosial | 1. Kepadatan Penduduk | Wahid Hasyim | Intensitas jumlah penduduk | Jiwa/Ha |
| Faktor Jenis Kegiatan | 1. Perdagangan | E.W.Burgess | Banyaknya jumlah kegiatan perdagangan | Unit |
| 1. Jasa | E.W.Burgess | Banyaknya jumlah kegiatan jasa | Unit |
| Faktor Sarana Prasarana | 1. Fasilitas Umum/Sosial | Alfred A Ring | Banyaknya jumlah fasilitas umum dan sosial | Unit |
| Faktor Lokasi | 1. Jarak Dari Pusat Kota | Stuart F Chapin, dan Kaiser J Edward | Diukur dari pusat kota | Km (Kilometer) |

*Sumber: Hasil Olahan Tahun 2014*

Faktor-faktor yang memberikan pengaruh terhadap Harga Lahan di Kota Baru dan Wilayah Sekitar Kota Baru Parahyangan yaitu Faktor Sosial ,Faktor Jenis Kegiatan, Faktor Sarana Prasarana, Faktor Lokasi. Faktor Sosial yaitu Variabel Kepedatan penduduk,. Untuk Faktor Jenis Kegiatan meliputi Variabel Perdagangan dan Variabel Jasa. Sedangkan untuk Faktor Sarana Prasaran terdapat Variabel Fasilitas Umum dan Sosial, dan untuk Faktor Lokasi Variabel yang digunakan yaitu Variabel Jarak Dari Pusat.

* 1. **Ringkasan Peneliti**

Berdasarkan kajian teoritis, terdapat dua faktor penentu harga lahan yaitu faktor terukur (*measurable*) dan faktor tidak terukur (*non-measurable*), dalam studi ini penulis sepakat untuk memilih faktor terukur (*measurable*) yang dijadikan sebagai bahan analisis untuk proses selanjutnya dalam studi ini. Dipakainya faktor terukur (*measurable*) dalam studi ini karena ruang lingkup wilayah yang sangat kecil dengan jarak pencapaian ke pusat kota relatif dekat serta ditunjang dengan adanya data-data yang akurat (khususnya data-data terukur).

Dari berbagi penelitian terungkap, bahwa melonjaknya harga lahan dipengaruhi sejumlah faktor, terutama investasi pemerintah dalam bentuk prasaran perkotaan, beberapa teori yang berkaitan dengan pola pertumbuhan kota menjelaskan gejala dasar yang mempengaruhi nilai dan harga lahan perkotaan sebagai fungsi guna lahan adalah bertambahnya tingkat kebutuhan penduduk akan ruang, meningkatnya fungsi kota terhadap daerah sekitarnya serta meningkatnya pembangunan infrastruktur. Model sewa lahan menurut *Von Thunen* menjelaskan bahwa faktor fisik yang berpengaruh terhadap fluktuasi nilai nilai lahan adalah lokasi, pada teori tersebut terlihat bahwa jenis pertanian, harga penjualan, biaya produksi dan biaya angkutan ditentukan oleh jarak lokasi pertanian terhadap perkotaan sehingga pola ekonomis lahan berdasarkan letak geografisnya. Sedangkan *Burgess* mengatakan bahwa tinggi rendahnya harga lahan dalam suatu kota juga tergantung pada jarak terhadap daerah komersial, yang memiliki kegiatan ekonomi paling tinggi. Makin dekat jarak ke pusat komersial, harga lahan semakin tinggi. Model sewa lahan menurut *Fujita* (Masahisa, 1990) menjelaskan bahwa kurva sewa tanah rumah tangga dengan pendapatan yang lebih besar akan lebih curam dan berlokasi pada jarak yang lebih dekat ke pusat kota. Model tersebut menunjukan bahwa pola harga dan pola pemanfaatan yang seharusnya terbentuk, membantu untuk melihat bagaimana pengaruh berbagai faktor penentu lahan terhadap pola lahan.

Berdasarkan kondisi tersebut, maka studi ini bertujuan untuk mengetahui faktor-faktor apa saja yang berpengaruh terhadap harga lahan (Harga Pasar). Untuk mengetahui faktor-faktor apa saja yang berpengaruh maka digunakan metode analisis regresi berganda. Faktor-faktor apa saja yang paling berpengaruh yang dapat di terapkan di wilayah studi sesuai dengan karakteristik dan kondisi wilayah tersebut. Sehingga hasil dari studi ini diharapkan dapat memberikan masukan kepada Pemerintah Daerah dalam menentukan kebijaksanaan lahan perkotaan untuk mengusahakan pemanfaatan dan penggunaan lahan yang optimal ditinjau dari segi social-ekonomi, serta dapat mencegah kenaikan harga lahan yang tidak terkrndali juga dapat mencegah tumbuhnya spekulan lahan yang hanya menguntungkan pihak tertentu saja.