

SKRIPSI

**FAKTOR-FAKTOR YANG BERPENGARUH TERHADAP KENAIKAN
HARGA LAHAN DI KAWASAN KOTA BARU PATTALLASSANG
KABUPATEN GOWA**

Disusun dan diajukan oleh

MUH. HASAN FAHARUDDIN

D101171005



DEPARTEMEN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA

FAKULTAS TEKNIK

UNIVERSITAS HASANUDDIN

MAKASSAR

2022

LEMBAR PENGESAHAN (TUGAS AKHIR)

**FAKTOR-FAKTOR YANG BERPENGARUH TERHADAP KENAIKAN HARGA
LAHAN DI KAWASAN KOTA BARU PATTALLASSANG
KABUPATEN GOWA**

Disusun dan diajukan oleh

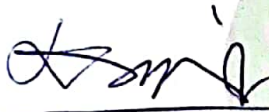
**MUH. HASAN FAHARUDDIN
D101 17 1005**

Telah dipertahankan di hadapan Panitia Ujian yang dibentuk dalam rangka penyelesaian studi Program Sarjana Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota Fakultas Teknik Universitas Hasanuddin
Pada tanggal 06 Juni 2022
dan dinyatakan telah memenuhi syarat kelulusan

Menyetujui,

Pembimbing Utama,

Pembimbing Pendamping,



Dr. Ir. Arifuddin Akil, MT
NIP. 19630504 199512 1 001



Isfa Sastrawati, ST., MT
NIP. 19741220 200501 2 001

Ketua Program Studi
Perencanaan Wilayah dan Kota
Fakultas Teknik Universitas Hasanuddin



Dr. Eng. Abdul Rachman Rasyid, ST., M.Si
NIP. 19741006 200812 1 002

PERNYATAAN KEASLIAN

Saya, yang bertanda tangan dibawah ini;

Nama : Muh. Hasan Faharuddin
NIM : D101171005
Program Studi : Perencanaan Wilayah dan Kota
Jenjang : S1

Menyatakan dengan ini bahwa karya tulisan saya berjudul:

Faktor-faktor yang berpengaruh terhadap kenaikan harga lahan di kawasan kota baru Pattallassang Kabupaten Gowa

adalah karya tulis saya sendiri dan bukan merupakan pengambil alihan tulisan orang lain dan bahwa skripsi yang saya tulis ini benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri.

Apabila dikemudian hari terbukti tidak benar atau dapat dibuktikan bahwa sebagian atau keseluruhan isi skripsi ini hasil karya orang lain, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Gowa , 06 Juni 2022

Yang Menyatakan

METERAI
TEMAKEL
469AJX830795707

(Muh. Hasan Faharuddin)

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan ke hadirat Allah Subhanahu wa Ta'ala yang atas berkat, rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. Shalawat serta salam semoga selalu tercurahkan kepada Nabi Muhammad Shallallahu 'Alaihi Wasallam beserta keluarga, kerabat, dan orang-orang yang senantiasa mengikuti ajarannya. Tugas akhir ini disusun dalam rangka memenuhi persyaratan penyelesaian studi pada program studi Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Hasanuddin.

Penelitian ini dilatarbelakangi oleh adanya Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Kawasan Perkotaan Makassar, Maros, Sungguminasa, Dan Takalar (Mamminasata) serta peraturan daerah Kabupaten Gowa no 15 tahun 2012 tentang RTRW Kabupaten Gowa tahun 2012-2032 yang menetapkan Pattallassang sebagai kawasan kota baru. Kebijakan tersebut secara tidak langsung akan mempengaruhi penggunaan serta permintaan lahan sehingga secara tidak langsung akan berdampak terhadap perubahan harga lahan pada kawasan kota baru Pattallassang dan sekitarnya.

Kecamatan Pattallassang Kabupaten Gowa merupakan daerah yang mengalami konversi lahan karena pertumbuhan penduduk dan peningkatan ekonomi karena termasuk sebagai salah satu kawasan kota baru yang memiliki potensi cukup besar. Kecenderungan pembangunan di kawasan ini semakin tinggi terlihat dari banyaknya terbangun bangunan rumah dan fasilitas lain namun tidak teratur setelah adanya kebijakan yang menetapkan Pattallassang sebagai kota baru.

Skripsi ini membahas terkait adanya perkembangan harga lahan dan perbandingan antara nilai lahan yang ada di lapangan dengan NJOP. Penulis kemudian mencari faktor-faktor apa saja yang berpengaruh terhadap kondisi harga lahan di kawasan kota baru Pattallassang. Setelah itu penulis memberikan arahan pemanfaatan ruang berdasarkan regulasi dan kajian literatur yang ada.

Penulis menyadari masih banyak kekurangan dalam skripsi ini. Oleh karena itu, penulis berharap kritik serta saran dari berbagai pihak kepada penulis, agar penulis mampu menjadi lebih baik kedepannya dan menjadi pertimbangan untuk penelitian selanjutnya. Akhir kata, semoga skripsi ini dapat bermanfaat untuk kita semua. Terima kasih yang sebesar-besarnya.

Gowa, 06 Juni 2022



(Muh. Hasan Faharuddin)

Sitasi dan Alamat Kontak:

Harap menuliskan sumber skripsi ini dengan cara penulisan sebagai berikut.

Faharuddin, Muh. Hasan. 2022. *Faktor-Faktor Yang Berpengaruh Terhadap Kenaikan Harga Lahan Di Kawasan Kota Baru Pattallassang Kabupaten Gowa*. Skripsi Sarjana, Prodi S1 PWK Universitas Hasanuddin. Makassar.

Demi peningkatan kualitas dari skripsi ini, kritik dan saran dapat dikirimkan ke penulis melalui alamat email berikut ini: muhhasanfaharuddin@gmail.com

UCAPAN TERIMA KASIH

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah Subhanahu wa Ta'ala karena atas berkat, rahmat dan karunia serta pertolongan- Nya sehingga skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik. Shalawat serta salam senantiasa tercurah kepada Nabi Muhammad Shallallahu 'Alaihi Wasallam yang telah menyebarkan kebaikan-kebaikan kepada umat manusia dan menjadi contoh bagi setiap manusia hingga saat ini. Selayaknya manusia biasa yang memiliki keterbatasan, dalam proses penyelesaian tugas akhir ini tidak luput dari bantuan berbagai pihak terkait. Untuk itu, penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Kedua orang tua tercinta, (Bapak Fahrudin dan Ibu Hj. Rosmini S.Pd) atas doa, curahan kasih sayang, nasehat dan dukungan lahir batin yang diberikan tiada hentinya kepada penulis, serta seluruh keluarga yang senantiasa membantu serta mendukung penulis;
2. Rektor Universitas Hasanuddin (Bapak Prof. Dr. Jamaluddin Jompa, M.Sc.) atas dukungan dan kebijakannya;
3. Dekan Fakultas Teknik Universitas Hasanuddin (Bapak Prof. Dr. Eng. Ir, Muhammad Isran Ramli, S.T., M.T.) atas segala dukungan dan bantuannya;
4. Kepala Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota Universitas Hasanuddin (Bapak Dr. Eng. Abdul Rachman Rasyid, ST., M.Si.) atas segala bimbingan, nasehat, dukungan, dan semua fasilitas yang telah diberikan;
5. Sekretaris Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota Universitas Hasanuddin (Ibu Sri Aliah Ekawati, ST., MT.) atas nasehat, dukungan, ilmu dan pembelajaran yang telah diberikan;
6. Dosen Penasehat Akademik (Alm. Ir. M. Fathien Azmy, M.Si) atas arahan, bimbingan, motivasi dan nasihatnya;
7. Dosen Pembimbing Utama (Bapak Dr. Ir. Arifuddin Akil, MT) atas bimbingan, waktu, nasehat, motivasi dan kepercayaannya;
8. Dosen Pembimbing Pendamping (Ibu Isfa Sastrawati ST., MT.) atas bimbingan, masukan, ilmu dan dukungan yang sangat berarti;

9. Kepala Studio (Ibu Dr.techn. Yashinta K. D. Sutopo, ST., MIP atas kasih sayang, doa, arahan, nasehat, dukungan dan waktunya yang sangat berarti;
10. Dosen Penguji (Bapak Dr. Eng. Ihsan, S.T., M.T dan Ibu Marly Valenti Patandinan, S.T., M.T., Ph.D) atas kesediannya untuk memberikan arahan dan bimbingan kepada penulis dalam menyelesaikan tugas akhir ini;
11. Seluruh dosen Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota Universitas Hasanuddin atas ilmu, bimbingan dan waktu yang diberikan kepada penulis
12. Seluruh staf administrasi dan pelayanan Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota Universitas Hasanuddin (Bapak Haerul Muayyar, S.Sos. dan Bapak Faharuddin) yang senantiasa dengan kemurahan hatinya membantu penulis dalam kelengkapan administrasi dari awal perkuliahan hingga saat ini;
13. Teman seperjuangan studio akhir khususnya tim 8 atas keceriaan, semangat, dukungan dan pikiran-pikiran positif yang dibangun dalam melalui segala proses Studio Akhir;
14. Teman-teman SPASIAL 2017 khususnya (Fiqri, Said, Rainaldi, Imhar, Reza, Giring, Giovan, Adimumu, Aldi, Fadil, Adhiem, Herman, Urge, Ninis, Gianne, Zakiah, Fidyah, Nini, Ippa, Sandra, Rifdah, Jihan, Ikha, Nabilah, Utari, Ziah, dan Nurainun magfirah) atas bantuan, kerusuhan, pembelajaran, pertenggaran, kenangan, persaudaraan, perdebatan, keceriaan, kekompakan serta susah senang bersama selama dibangku perkuliahan;
15. Senior-senior terkhusus Kak Eizal, Kak Ade, Kak Arthur, Kak Ahmad, Kak Firmansyah Bustam, Kak Ahsan, Kak Siwo, Kak Rachman, Kak Aspar, Kak Muh. Syafi'i, Kak Mursaling, Kak Imam, Kak Afif, Kak Fikri, Kak Fachrul Razy, Kak Amar, Kak Angga, Kak Muqsith, Kak Muja, Kak Tyo, Kak Yasir dan Kak Suryandi atas ilmu, bantuan, pengalaman dan nasehatnya; dan
16. Kepada Muh. Hasan faharuddin, terima kasih telah berdiri tegak sampai saat ini dan memberikan yang terbaik dalam pengerjaan tugas akhir ini, teruslah berikan yang terbaik dalam setiap hal dan bermanfaat bagi orang banyak;

Semoga Allah Subhanahu wa Ta'ala membalas segala kebaikan dan bantuan yang diberikan kepada penulis dalam menyelesaikan tugas akhir pada jenjang strata satu. Aamiin ya Rabbal 'alamin.

Gowa, 10 Juni 2022



(Muh. Hasan Faharuddin)

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL.....	i
LEMBAR PENGESAHAN.....	ii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN.....	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
UCAPAN TERIMA KASIH.....	vi
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR GAMBAR.....	xii
DAFTAR TABEL.....	xiii
ABSTRAK.....	xiv
<i>ABSTRACT</i>	xv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Pertanyaan Penelitian.....	3
1.3 Tujuan Penelitian.....	3
1.4 Manfaat Penelitian.....	3
1.5 Ruang Lingkup.....	4
1.6 Sistematika Penulisan.....	5
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	7
2.1 Kota Baru.....	7
2.2 Kota Satelit.....	8
2.3 Sumber Daya Lahan.....	8
2.3.1 Lahan.....	8
2.3.2 Harga Lahan.....	10
2.3.3 Faktor Yang Berpengaruh Terhadap Harga Lahan.....	12
2.3.4 Jenis Hak Kepemilikan Lahan.....	15
2.4 Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)	23
2.5 Penggunaan Lahan.....	24
2.6 Kebijakan Tata Ruang.....	25

2.7	Keterkaitan Kebijakan Tata Ruang Dengan Kenaikan Harga Lahan....	26
2.8	Infrastuktur Jalan.....	27
2.9	Penelitian Terdahulu.....	29
2.10	Kesimpulan Tinjauan Pustaka.....	34
2.11	Kerangka Konsep Penelitian.....	34
 BAB III METODE PENELITIAN.....		36
3.1	Jenis Penelitian.....	36
3.2	Lokasi Penelitian.....	36
3.3	Jenis dan Sumber Data.....	38
	3.3.1 Data Primer.....	38
	3.3.2 Data Sekunder.....	38
	3.3.3 Populasi dan Sampel.....	39
3.4	Teknik Pengumpulan Data.....	40
3.5	Variabel Penelitian.....	41
3.6	Teknik Analisis Data.....	44
	3.6.1 Analisis Komparatif.....	44
	3.6.2 Analisis Kuantitatif Korelatif.....	44
	3.6.3 Analisis Grid.....	47
3.7	Definisi Operasional.....	48
3.8	Kerangka Pikir Penelitian.....	48
 BAB IV GAMBARAN UMUM.....		51
4.1	Gambaran Umum Kabupaten Gowa.....	51
	4.1.1 Kondisi Geografis dan Administrasi Kabupaten Gowa.....	51
	4.1.2 Demografi Kabupaten Gowa.....	54
	4.1.3 Kondisi Geografis dan Administrasi Kecamatan Pattallassang....	54
	4.1.4 Kondisi Demografi Kecamatan Pattallassang.....	56
4.2	Gambaran Umum Wilayah Penelitian.....	56
	4.2.1 Desa Pattallassang.....	57
	4.2.2 Desa Pallantikang.....	58
	4.2.3 Tata Guna Lahan.....	59
	4.2.4 Aksesibilitas Wilayah.....	61

BAB V HASIL DAN PEMBAHASAN.....	62
5.1 Kondisi Harga Lahan.....	62
5.2 Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Harga Lahan.....	66
5.2.1 Uji Asumsi Klasik.....	67
5.2.2 Uji Regresi Linear Berganda.....	70
5.3 Arahan Pemanfaatan Ruang Berdasarkan Tingkat Harga Lahan Di Kawasan Kota Baru Pattallassang.....	79
5.3.1 <i>Grid</i> Berdasarkan Penggunaan Lahan.....	82
5.3.2 <i>Grid</i> Berdasarkan Jarak Jalan Utama.....	84
5.3.3 <i>Grid</i> Berdasarkan Lebar Jalan.....	86
5.3.4 <i>Grid</i> Berdasarkan Jarak Dari Sarana Pendidikan.....	88
5.3.5 <i>Grid</i> Berdasarkan Jarak Dari Kawasan Pariwisata Baru.....	90
5.3.6 Klasifikasi Harga Lahan Berbasis <i>Grid</i>	92
BAB VI PENUTUP.....	96
6.1 Kesimpulan.....	96
6.2 Saran.....	96
DAFTAR PUSTAKA.....	98
<i>CURRICULUM VITAE</i>	101
LAMPIRAN	103

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1	Kurva Permintaan dan Ketersediaan Lahan	11
Gambar 2.2	Hubungan Antara Penawaran Dan Permintaan Tanah	14
Gambar 2.3	Kerangka Konsep Penelitian	35
Gambar 3.1	Peta Wilayah Penelitian.....	37
Gambar 3.2	Kerangka Pikir Penelitian.....	50
Gambar 4.1	Peta Administrasi Kabupaten Gowa.....	53
Gambar 4.2	Peta Administrasi Kecamatan Pattallassang.....	55
Gambar 4.3	Jalan dan Permukiman di Desa Pattallassang.....	58
Gambar 4.4	Jalan dan Permukiman di Desa Pallantikang.....	58
Gambar 4.5	Peta Tutupan Lahan Wilayah Studi Kasus	60
Gambar 5.1	Grafik Perbandingan Harga Lahan	64
Gambar 5.2	Peta Zona Nilai Tanah Lokasi Penelitian	65
Gambar 5.3	Histogram Uji Normalitas	67
Gambar 5.4	Grafik <i>Probability Plot</i>	67
Gambar 5.5	Peta Dasar Klasifikasi Berbasis <i>Grid</i>	81
Gambar 5.6	Peta Penggunaan Lahan Berbasis <i>Grid</i>	83
Gambar 5.7	Peta Klasifikasi Jarak Jalan Utama Berbasis <i>Grid</i>	85
Gambar 5.8	Peta Klasifikasi Lebar Jalan Berbasis <i>Grid</i>	87
Gambar 5.9	Peta Klasifikasi Jarak Dari Sarana Pendidikan Berbasis <i>Grid</i>	89
Gambar 5.10	Peta Klasifikasi Jarak Kawasan Pariwisata Baru Berbasis <i>Grid</i> ..	91
Gambar 5.11	Peta Klasifikasi Harga Lahan Berbasis <i>Grid</i>	93

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1	Penelitian Terdahulu.....	30
Tabel 2.2	Variabel/Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Harga Lahan	34
Tabel 3.1	Kebutuhan Data	39
Tabel 3.2	Variabel Penelitian dan Kebutuhan Data.....	42
Tabel 4.1	Data Kependudukan Kecamatan Pattallassang.....	56
Tabel 4.2	Luas Wilayah per-Desa	56
Tabel 4.3	Jumlah Penduduk per-Desa	57
Tabel 5.1	Harga Lahan Berdasarkan NJOP dan Harga Lahan Aktual	62
Tabel 5.2	Harga Lahan Aktual Di Lapangan	63
Tabel 5.3	<i>One Sample Kolmogorov-Smirnov Test</i>	68
Tabel 5.4	Uji Multikolinearitas.....	68
Tabel 5.5	Uji Heteroskedastisitas (Metode Glejser).....	69
Tabel 5.6	Koefisien Regresi	71
Tabel 5.7	Koefisien Regresi Berdasarkan Stepwise	71
Tabel 5.8	Nilai Korelasi.....	73
Tabel 5.9	ANOVA ^a	75
Tabel 5.10	<i>Model Summary</i>	75
Tabel 5.11	Rekapitulasi Hasil Analisis.....	76
Tabel 5.12	Nilai Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Harga Lahan	79
Tabel 5.13	<i>Parameter dan Bobot</i> Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Harga Lahan	80
Tabel 5.14	Nilai Variabel Penggunaan Lahan.....	82
Tabel 5.15	Nilai Variabel Jarak Jalan Utama	84
Tabel 5.16	Nilai Variabel Lebar Jalan.....	86
Tabel 5.17	Nilai Variabel Sarana Pendidikan.....	88
Tabel 5.18	Nilai Variabel Kawasan Pariwisata Baru	90

FAKTOR-FAKTOR YANG BERPENGARUH TERHADAP KENAIKAN HARGA LAHAN DI KAWASAN KOTA BARU PATTALLASSANG KABUPATEN GOWA

Muh. Hasan Faharuddin¹, Arifuddin Akil², Isfa Sastrawati³

¹Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik Universitas Hasanuddin. Email: muhasanfaharuddin@gmail.com

²Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik Universitas Hasanuddin. Email: arifuddinak@yahoo.com

³Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik Universitas Hasanuddin. Email: sastra.isfa@gmail.com

ABSTRAK

Rencana Tata Ruang Kawasan Perkotaan Mamminasata dan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Gowa menetapkan Pattallassang sebagai kota baru. Kebijakan tersebut mempengaruhi penggunaan serta permintaan lahan sehingga secara tidak langsung pula akan berdampak terhadap perubahan harga lahan pada kawasan tersebut. Kawasan Perkotaan Pattallassang mengalami perkembangan fisik kotanya yang pesat seperti berkembang pesatnya kawasan permukiman dikarenakan lokasinya yang strategis sehingga memicu adanya kenaikan harga lahan pada kawasan tersebut. Sehingga, hasil dari penelitian ini yaitu terdapat kenaikan harga lahan serta adanya perbedaan yang cukup tinggi antara nilai lahan aktuan dengan nilai jual objek pajak. Faktor-faktor yang berpengaruh terhadap kenaikan harga lahan pada kawasan kota baru Pattallassang yaitu jarak dari sarana pendidikan, jaringan transportasi, lebar jalan, penggunaan lahan dan kawasan pariwisata baru. Berdasarkan penilaian tingkat pengaruh sebuah faktor tersebut kemudian dilakukan analisis *Grid* untuk mengetahui lokasi-lokasi dengan harga lahan yang terendah hingga tertinggi yang akan disajikan dalam bentuk peta, setelah itu membuat arahan pemanfaatan ruang pada Kawasan Pattallassang.

Kata Kunci: Harga lahan, Faktor, Kota baru, Regresi, Pattallassang, Gowa

**FACTORS THAT INFLUENCE THE INCREASE OF LAND PRICES IN
THE NEW CITY AREA OF PATTALLASSANG, GOWA REGENCY**

Muh. Hasan Faharuddin¹, Arifuddin Akil², Isfa Sastrawati³

¹Urban and Regional Planning Department, Faculty of Engineering, Hasanuddin University. Email: muhasanfaharuddin@gmail.com

²Urban and Regional Planning Department, Faculty of Engineering, Hasanuddin University. Email: arifuddinak@yahoo.com

³Urban and Regional Planning Department, Faculty of Engineering, Hasanuddin University. Email: sastra.isfa@gmail.com

ABSTRACT

The Mamminasata Urban Spatial Plan and the Gowa Regency Spatial Plan established Pattallassang as a new city. This policy affects land use and demand so that it will indirectly have an impact on changes in land prices in the area. The Pattallassang Urban Area has experienced rapid physical development of the city, such as the rapid development of residential areas due to its strategic location, which triggers an increase in land prices in the area. Thus, the results of this study are that there is an increase in land prices and a fairly high difference between the actual land value and the selling value of the tax object. The factors that influence the imposition of land prices in the new city area of Pattallassang are the distance from educational facilities, transportation networks, road width, land use and new tourism areas. Based on the assessment of the level of influence of a factor, then a Grid analysis is carried out to find out the locations with the lowest to the highest land prices which will be presented in the form of a map after that make a spatial use direction in the Pattallassang Area.

Keywords: Land price, Factor, New city, Regression, Pattallassang, Gowa

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Penataan ruang adalah suatu sistem proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang serta pengendalian pemanfaatan ruang (UU No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang). Berdasarkan Peraturan Presiden Republik Indonesia No. 55 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Kawasan Perkotaan Makassar, Maros, Sungguminasa dan Takalar (Mamminasata) yang menetapkan Kawasan Metropolitan Mamminasata sebagai Pusat Kegiatan Nasional (PKN) di Provinsi Sulawesi Selatan. Adapun Pusat Kegiatan Nasional (PKN) Mamminasata di Wilayah Kabupaten Gowa mencakup Kecamatan Bajeng, Barombong, Bontomarannu, Bontonompo, Bontonompo Selatan, Manuju, Pallangga, Parangloe, Somba Opu dan Pattallassang.

RTRW Kabupaten Gowa merencanakan Pattallassang sebagai kota baru serta berdasarkan RDTR Kota Baru Gowa-Maros, yang terletak di 2 kecamatan yaitu Kecamatan Pattallassang (Gowa) dan Kecamatan Moncongloe (Maros), pengembangan dan pembangunan kawasan ini bertujuan untuk membangun kota satelit masa depan yang hijau, berkelanjutan dan terpadu. Kecamatan Pattallassang merupakan salah satu bentuk pengembangan Kota Baru di Mamminasata dalam rangka mengatasi laju pertumbuhan penduduk yang sangat tinggi di Kota Mamminasata. Keberadaan kawasan kota baru Pattallassang yang saat ini didukung oleh Jln. H.Yasin Limpo dan Jln. Tun Abd. Rasak, sehingga memudahkan aksesibilitas menuju ke pusat kota.

Kebijakan yang dibuat oleh pemerintah pusat ataupun pemerintah daerah tersebut, baik secara langsung maupun secara tidak langsung akan mempengaruhi kebutuhan lahan terhadap suatu wilayah. Kebijakan yang dikeluarkan tersebut akan mempengaruhi penggunaan serta permintaan lahan. Sebagai contoh, dalam rangka meningkatkan pertumbuhan ekonomi wilayah dan pelayanan terhadap masyarakat, maka dilakukan pembangunan di daerah tersebut, seperti pembangunan terhadap sarana umum. Pembangunan sarana umum tersebut secara

langsung akan membutuhkan lahan yang cukup luas, dan secara tidak langsung pula akan berdampak terhadap meningkatnya permintaan terhadap lahan di sekitarnya. Dalam kondisi seperti ini, perubahan terhadap harga lahan pun tidak dapat dihindari (Yudik, 2020).

Menurut Khaerunnisa (2017), Kecamatan Pattallassang Kabupaten Gowa merupakan daerah yang mengalami konversi lahan karena pertumbuhan penduduk dan peningkatan ekonomi karena termasuk sebagai salah satu kawasan kota baru yang memiliki potensi cukup besar. Saat ini kawasan Perkotaan Pattallassang mengalami perkembangan fisik kotanya yang pesat seperti berkembang pesatnya kawasan permukiman dikarenakan lokasinya yang strategis sehingga memicu adanya kenaikan harga lahan pada kawasan tersebut. Kecenderungan pembangunan di kawasan ini semakin tinggi terlihat dari banyaknya terbangun bangunan rumah dan fasilitas lain namun tidak teratur setelah adanya kebijakan yang menetapkan Pattallassang sebagai kota baru.

Dengan adanya pembangunan aktivitas-aktivitas perkotaan (permukiman skala besar, perdagangan, jasa, dan pendidikan), secara tidak langsung menyebabkan terjadinya proses alih fungsi guna lahan dari lahan produktif (pertanian) menjadi lahan industrial perkotaan. Selain pola ruang, struktur ruang juga akan terbentuk seiring pembangunan kota baru Pattallassang yang dihubungkan dengan sistem sirkulasi transportasi yang terindikasi membentuk simpul-simpul pergerakan yang menghubungkan tiga kota (Makassar-Maros-Sungguminasa) menyebabkan berkembangnya aktivitas-aktivitas perkotaan baru yang kompak dalam skala kecil dan cenderung membentuk *exclaves* pada daerah pertanian disekitarnya, lama kelamaan daerah-daerah kekotaan yang terpisah-pisah tersebut menyatu dan membentuk kota lebih besar dan kompak yang dihubungkan oleh sistem sirkulasi transportasi (Ariyanto, 2017).

Dengan adanya perubahan tata ruang untuk kota baru pattallassang akan akan menyebabkan perubahan terhadap harga lahan pada kawasan tersebut. Oleh karena itu dengan adanya penelitian ini berfungsi untuk mengidentifikasi faktor-faktor yang mempengaruhi kenaikan harga lahan pada kawasan kota baru Pattallassang Kabupaten Gowa.

1.2 Pertanyaan Penelitian

Berdasarkan penjelasan mengenai latar belakang di atas, melalui penelitian ini dirumuskan beberapa pertanyaan penelitian sebagai berikut.

1. Bagaimana kondisi harga lahan di Kecamatan Pattallassang berdasarkan kondisi aktual di lapangan dan Nilai Jual Objek Pajak yang telah ditetapkan?
2. Faktor-faktor apa yang berpengaruh terhadap kenaikan harga lahan di kawasan kota baru Pattallassang?
3. Bagaimana arahan pemanfaatan ruang berdasarkan klasifikasi harga lahan di kawasan kota baru Pattallassang?

1.3 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan yang ingin dicapai berdasarkan pertanyaan penelitian di atas ialah sebagai berikut.

1. Mengidentifikasi harga lahan yang berlaku di Kecamatan Pattallassang berdasarkan kondisi aktual di lapangan dan Nilai Jual Objek Pajak yang telah ditetapkan.
2. Mengidentifikasi faktor-faktor yang berpengaruh terhadap kenaikan harga lahan di kawasan kota baru Pattallassang.
3. Memberikan arahan pemanfaatan ruang berdasarkan klasifikasi harga lahan di kawasan kota baru Pattallassang.

1.4 Manfaat Penelitian

Manfaat yang dapat diperoleh dari penelitian ini adalah sebagai berikut.

1. Bagi Pemerintah/Swasta

Penelitian ini dapat menjadi bahan pertimbangan untuk menentukan standar nilai jual lahan di Kecamatan Pattallassang, penerapan dan pengendalian regulasi serta dapat menjadi referensi untuk menetapkan kebijakan perencanaan, pembangunan, dan pengembangan wilayah.

2. Bagi Masyarakat

Penelitian ini diharapkan mampu menjadi salah satu acuan bagi masyarakat dalam mengetahui gambaran nilai jual lahan di Kecamatan Pattallassang, serta meningkatkan kesadaran masyarakat akan adanya regulasi serta pengembangan dan pembangunan wilayah yang berdampak pada harga lahan.

3. Bagi Peneliti

Hasil penelitian diharapkan membuka wawasan peneliti mengenai kebijakan tataruang Mamminasata terhadap kenaikan harga lahan. Diharapkan pula penelitian ini dapat menjadi referensi atau rujukan bagi penelitian-penelitian selanjutnya mengenai harga lahan.

1.5 Ruang Lingkup Penelitian

Ruang lingkup penelitian terdiri atas dua bagian yaitu ruang lingkup wilayah, yang membahas mengenai batasan wilayah penelitian secara keruangan, sedangkan lingkup substansi berkaitan dengan hal-hal yang dibahas dalam penelitian.

1. Ruang Lingkup Wilayah

Lokasi penelitian berada di Kecamatan Pattallassang tepatnya pada lokasi yang mempresentasikan keadaan umum nilai lahan di Kecamatan Pattallassang secara keseluruhan. Lokasi yang ditetapkan ialah yaitu berada di Desa Pattallassang yang merupakan kawasan pusat kota dan Desa Pallantikang yang merupakan kawasan sub-urban di Kecamatan Pattallassang. Kedua desa tersebut juga merupakan desa yang mengalami perubahan yang signifikan setelah adanya kebijakan kota baru Pattallassang.

2. Ruang Lingkup Substansi

Materi yang dibahas dalam penelitian ini berfokus pada faktor-faktor yang mempengaruhi kenaikan harga lahan pada Kawasan Kota Baru Pattallassang Kabupaten Gowa. Untuk itu, terlebih dahulu dilakukan penelitian bagaimana gap atau simpangan antara nilai tanah yang telah ditetapkan dalam NJOP dengan kondisi eksisting di lapangan. Kemudian, setelah ada hasil tersebut kemudian peneliti mengidentifikasi faktor-faktor yang mempengaruhi kenaikan harga lahan pada kawasan kota baru Pattallassang Kabupaten Gowa. Setelah ditemukan faktor-faktornya maka selanjutnya mencari tahu seberapa besar tingkat pengaruh faktor-faktor tersebut terhadap harga lahan yang ada di kawasan kota baru Pattallassang. Adapun setelah menemukan faktornya, dibuat peta klasifikasi harga lahan berdasarkan faktor-faktor yang berpengaruh kemudian memberikan arahan pemanfaatan ruang berdasarkan acuan dan regulasi yang ada.

1.6 Sistematika Penulisan

Adapun penyusunan laporan penelitian ini diuraikan menjadi beberapa bab dengan sistematika sebagai berikut.

BAB I PENDAHULUAN

Memuat latar belakang penelitian yaitu dampak perencanaan kota baru yang memicu adanya kenaikan lahan pada Kecamatan Pattallassang dan adanya dampak alih fungsi guna lahan dari lahan pertanian menjadi lahan perkotaan serta pembangunan yang tinggi namun tidak tertata dengan baik.

BAB II KAJIAN PUSTAKA

Kajian pustaka untuk mengeksplorasi teori-teori atau prinsip-prinsip yang dijadikan dasar riset atau penelitian. Pada bab II berisi definisi kota baru, teori-teori tentang harga lahan, faktor-faktor yang berpengaruh terhadap kenaikan harga lahan yang menjadi dasar pengambilan variabel serta penelitian terdahulu .

BAB III METODE PENELITIAN

Bagian ini memuat tahapan-tahapan penelitian dimulai dari jenis penelitian, wilayah penelitian, waktu penelitian, definisi operasional, rencana pengambilan data baik melalui survei lapangan maupun pengumpulan data sekunder, dan teknik analisis yang digunakan pada penelitian ini yaitu teknik analisis komparasi, regresi linear berganda dan analisis spasial berbasis grid.

BAB IV GAMBARAN UMUM

Gambaran umum memuat lokasi penelitian baik berisi penjelasan mengenai kondisi geografis, administrasi dan demografi Kabupaten Gowa serta penjelasan mengenai kondisi geografis, administrasi, demografi dan tata guna lahan lokasi penelitian.

BAB V HASIL DAN PEMBAHASAN

Memuat pembahasan terkait kondisi harga lahan dan perbandingan antara NJOP dengan harga lahan aktual, faktor-faktor yang berpengaruh terhadap kenaikan harga lahan di kawasan kota baru Pattallassang serta arahan pemanfaatan ruang berdasarkan harga lahan.

BAB VI KESIMPULAN

Berupa resume pemaknaan hasil-hasil penelitian yang telah terjawab yang mengungkapkan kondisi objek dari setiap rumusan masalah yang terdiri dari tiga rumusan masalah.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Kota Baru

Konsep kota baru pertama kali dikemukakan oleh Ebenezer Howard yang disebut dengan Garden City. Konsep Garden City yang dirancang Howard (1965) dalam Virda (2018) didefinisikan sebagai kota yang dirancang untuk hidup sehat, dengan ukuran yang tidak besar dan memungkinkan untuk menjalani kehidupan sosial secara penuh, yang dikelilingi dengan batasan wilayah, dan seluruh lahan adalah milik publik. Seiring waktu, konsep kota baru pun mulai mengalami perkembangan, dimana kota baru didefinisikan sebagai upaya untuk mengatasi masalah ketidakteraturan permukiman di kota-kota besar yang terjadi sebagai dampak dari pertumbuhan kota yang tidak terkendali Osborn dan Whittick dalam Virda (2018).

Secara terminologis, pengertian kota baru telah berkembang di berbagai negara sesuai dengan perwatakan serta tata lakunya yang tipikal. Di samping terminologi umum sebagai *New Town* misalnya dikenal juga *newton*, *neustedt*, *niewsted*, *villeneuve*, *novgorod*, atau *novigard* (Von Hertzen, 1978 dalam Sujarto, 1993). Sujarto (1993) menjelaskan secara umum definisi kota baru adalah skota yang direncanakan, didirikan dan dikembangkan pada saat beberapa kota lainnya yang direncanakan serta dibangun sebelumnya telah tumbuh dan berkembang.

Selanjutnya, Harvey S. Perloff dan Neil C. Sandberg dalam bukunya *New Towns: Why and For Whom* (1973) dalam Virda (2018) mengungkapkan definisi Kota Baru sebagai kota yang dirancang dan direncanakan untuk bisa "mandiri" dengan ukuran luas yang relatif kecil dalam komunitas yang seimbang. Adapun mandiri yang dimaksud ialah (1) Fasilitas kota yang direncanakan mempunyai peluang pekerjaan yang mencukupi, fasilitas perdagangan, kesehatan, pendidikan dan yang lainnya terletak dalam jarak yang relatif dekat sehingga mudah untuk dijangkau, (2) Kota baru dapat memberikan suasana lingkungan kehidupan yang kondusif untuk masyarakat kota tersebut. Sedangkan menurut Golany (1976) menjelaskan bahwa kota baru ialah suatu wilayah permukiman baru yang direncanakan untuk

menciptakan kehidupan kota yang relatif mandiri melalui penyediaan ekonomi basis bagi para penduduknya.

Secara garis besarnya kota baru adalah kota lengkap yang direncanakan dan didirikan dalam rangka meningkatkan kemampuan serta fungsi permukiman ataupun kota kecil yang telah ada di sekitar kota induk untuk membantu pengembangan wilayah yang ada di sekitar kota atau mengurangi beban kota induk.

2.2 Kota Satelit

Dalam penelitian Prihanto (2010) menyebutkan bahwa Kota satelit merupakan kota yang tidak mandiri, hal tersebut terjadi karena penduduk yang tinggal di dalamnya masih tergantung lapangan pekerjaan di kota metropolitan yang ada di sekitarnya. Dengan demikian kota satelit merupakan daerah yang terletak di daerah peri urban sebagai sarana untuk mengatasi kepadatan pada kota inti.

Menurut Gallion 2 (1994: 242) dalam Yasmine dkk (2020) kota satelit adalah kota baru yang sengaja dibangun untuk aktivitas pemerintahan, dirancang sebagai kota mandiri, dengan menyediakan aktivitas (pekerjaan) bagi penduduknya agar kota baru dapat menjadi tempat bermukim para pendatang. Kota satelit merupakan daerah penunjang bagi kota-kota besar di sekitarnya dan merupakan akses untuk menuju ke kota besar, maka implikasi daripada kota satelit sebagai penunjang akan tampak pada hidup keseharian warganya.

2.3 Sumber Daya Lahan

2.3.1 Lahan

Lahan adalah salah satu komoditas penting dalam kehidupan manusia. Salah satu kebutuhan fundamental manusia terkait lahan adalah untuk digunakan sebagai permukiman. FAO (1976) mengemukakan bahwa lahan merupakan bagian dari bentang alam yang mencakup pengertian lingkungan fisik termasuk iklim, topografi dan keadaan vegetasi yang berpengaruh terhadap penggunaan lahan yang ada. Lahan pun merupakan salah satu faktor produksi yang digunakan dan dioptimalkan untuk menghasilkan produk tertentu. Kondisi tersebut juga menyebabkan lahan menjadi suatu komoditas vital yang harus terpenuhi oleh

siapapun, sehingga hal tersebut menyebabkan lahan menjadi barang dengan penawaran inelastis sempurna.

Lahan merupakan salah satu unsur penting dalam menunjang kehidupan manusia karena sumberdaya lahan merupakan penunjang utama keberlangsungan aktivitas manusia. Roberts dalam Catanese & Snyder (1992) menjelaskan bahwa lahan adalah komoditas untuk dimanfaatkan, dimiliki, diperjual-belikan demi keuntungan, ataupun kepuasan pribadi, tetapi lahan masih dianggap sebagai sebuah sumber daya milik bersama seperti air dan udara. Oleh sebab itu, lahan semestinya dipelihara dan dilestarikan kualitasnya untuk menjaga keseimbangan sumber daya serta mewariskan terhadap generasi mendatang. Pengertian lahan meliputi seluruh kondisi lingkungan, dan tanah merupakan salah satu bagiannya. Menurut Ritohardoyo (2013) makna lahan dapat disebutkan sebagai berikut.

1. Lahan merupakan bentang permukaan bumi yang dapat bermanfaat bagi manusia baik yang sudah ataupun belum dikelola.
2. Lahan selalu terkait dengan permukaan bumi dengan segala faktor yang mempengaruhi (letak, kesuburan, lereng, dan lainnya).
3. Lahan bervariasi dengan faktor topografi, iklim, geologi, tanah, dan vegetasi penutup.
4. Lahan merupakan bagian permukaan bumi dan segala faktor yang mempengaruhi
5. Lahan merupakan permukaan bumi yang bermanfaat bagi kehidupan manusia terbentuk secara kompleks oleh faktor-faktor fisik maupun nonfisik yang terdapat di atasnya.

Makna lahan di atas menunjukkan bahwa lahan merupakan salah satu sumber daya alam yang sangat penting bagi manusia, mengingat kebutuhan masyarakat baik untuk melangsungkan hidupnya maupun kegiatan kehidupan sosio-ekonomik dan sosio-budayanya.

Selain itu lahan memiliki pengertian yang hampir serupa dengan sebelumnya bahwa lahan adalah bagian dari bentang alam yang mencakup pengertian fisik termasuk iklim, topografi/relief, hidrologi, bahkan keadaan vegetasi yang secara

potensial akan berpengaruh terhadap penggunaan lahan. (FAO, 1976) dalam Tupi, Rio Diharjo (2014).

Dari beberapa pengertian tersebut dapat disimpulkan bahwa lahan merupakan tanah dengan segala ciri kemampuan maupun sifatnya beserta segala sesuatu yang terdapat di atasnya termasuk didalamnya kegiatan manusia dalam memanfaatkan lahan. Lahan memiliki banyak fungsi yang dapat dimanfaatkan oleh manusia dalam usaha meningkatkan kualitas hidupnya.

2.3.2 Harga Lahan

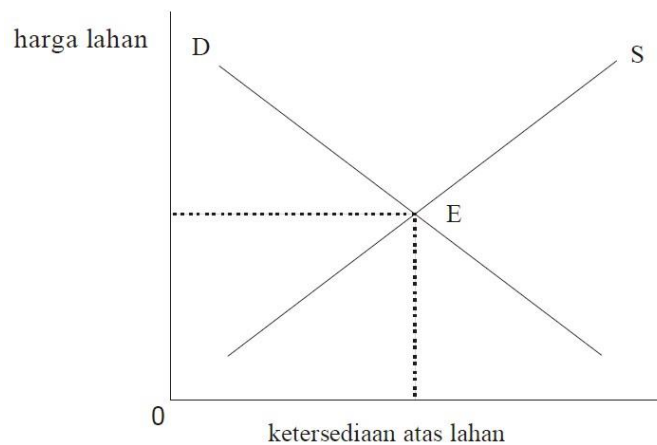
Rahmawati, (2015) mengemukakan harga lahan merupakan ukuran angka atau nominal dalam luasan tertentu dalam bentuk uang yang berlaku dalam pasar. Harga dan nilai suatu kawasan memiliki hubungan yaitu harga lahan merupakan fungsi dari nilai lahan tersebut. Harga lahan dapat pula dinilai dari jumlah yang dibayarkan seseorang untuk penggunaan lahan dalam jangka waktu tertentu (Alonso, 1970). Istilah harga lahan dianggap lebih cocok untuk mendefinisikan nilai pasar terhadap nilai kontrak, harga jual, dan harga untuk kepemilikan lahan.

Menurut Riza (2005), harga sebidang tanah ditentukan oleh jenis kegiatan yang ditempatkan di atasnya dan terwujud dalam bentuk penggunaan tanah. Harga tanah dalam keadaan sebenarnya dapat digolongkan menjadi harga tanah pemerintah (*Government Land Price*) dan harga tanah pasar (*Market Land Price*). Menurut Brian Berry (1984), harga tanah merupakan refleksi dari nilai tanah artinya harga merupakan cerminan dari nilai tanah tersebut. Pengertian umum dari nilai dan harga tanah adalah: Nilai tanah (*Land Value*) adalah perwujudan dari kemampuan sehubungan dengan pemanfaatan dan penggunaan tanah. Harga tanah (*Land price*) adalah salah satu refleksi dari nilai tanah dan seiring digunakan sebagai indeks bagi nilai tanah.

Menurut Supriyanto (1999) nilai tanah adalah suatu pengukuran yang didasarkan kepada kemampuan tanah secara ekonomis dalam hubungannya dengan produktifitas dan strategi ekonomisnya. Di dalam realitanya, nilai tanah di bagi menjadi dua, yaitu nilai tanah langsung dan nilai tanah tidak langsung. Nilai tanah langsung adalah suatu ukuran nilai kemampuan tanah yang secara langsung

memberikan nilai produktifitas dan kemampuan ekonomisnya, seperti misalnya lahan atau tanah yang secara langsung dapat memproduksi, contohnya tanah pertanian. Nilai tanah tidak langsung adalah suatu ukuran nilai kemampuan tanah dilihat dari segi letak strategis sehingga dapat memberikan nilai produktifitas dan kemampuan ekonomis, seperti misalnya tanah yang letaknya berada di pusat perdagangan, industri, perkantoran dan tempat rekreasi. Berdasarkan pengertian tersebut maka dapat dikatakan bahwa suatu tanah mungkin saja nilainya secara langsung rendah karena tingkat kesuburannya rendah, tetapi berdasarkan letak strategisnya sangat ekonomis. Sehingga dapat di simpulkan bahwa nilai adalah suatu kesatuan moneter yang melekat pada suatu properti yang dipengaruhi oleh faktor fisik yang dinyatakan dalam harga dimana harga ini mencerminkan nilai dari properti tersebut (Presylia, 2002).

Sesuai dengan apa yang dikemukakan dalam *Demand Pull Invasion*, dimana dijelaskan bahwa harga sebuah barang akan meningkat sejalan dengan meningkatnya permintaan terhadap barang tersebut. Hal itu juga berlaku terhadap harga lahan di kawasan perkotaan. Secara alamiah harga akan meningkat seperti pada **Gambar 2.1** di bawah ini.



Gambar 2.1 Kurva Permintaan dan Ketersediaan Lahan

Sumber: Mangkosoebroto, 1992 dalam Yuniarto, 2013

Garis horizontal (x) pada **Gambar 2.1** di atas menunjukkan ketersediaan lahan, sedangkan garis vertikal (y) menunjukkan harga lahan. Garis D merupakan permintaan, sedangkan garis S merupakan penawaran. Berdasarkan gambar

tersebut diketahui permintaan (D) yang tinggi menjadikan harga lahan juga tinggi. Permintaan akan berkurang jika lahan yang tersedia cukup banyak. Garis penawaran (S) pada gambar tersebut menunjukkan peningkatan jika ketersediaan lahan juga meningkat maka harga lahan juga akan meningkat. Pertemuan antara permintaan (D) dan penawaran (S), yaitu titik (E) merupakan keseimbangan antara permintaan dan penawaran.

2.3.3 Faktor Yang Berpengaruh Terhadap Harga Lahan

Pergerakan nilai lahan di kawasan perkotaan berbanding lurus dengan mekanisme pasar lahan yang mengalokasikan suatu bidang lahan untuk suatu aktivitas tertentu berdasarkan prinsip "the highest and best use" (Alonso, 1964). Pergerakan nilai lahan lebih dipengaruhi oleh pergerakan pada sisi permintaan (demand) dibandingkan dari sisi penawaran (supply) seperti yang diformulasikan dalam teori nilai lahan menurut David Ricardo (Evans, 2004). Pergeseran pada sisi demand ini merupakan proyeksi dari keuntungan ataupun kegunaan tertinggi yang dapat diperoleh dari suatu aktivitas di atas suatu bidang lahan, sehingga lahan tersebut akan dialokasikan untuk kegunaan yang mampu menghasilkan keuntungan atau nilai kegunaan tertinggi (Balchin dkk., 2000). Berdasarkan prinsip tersebut maka kenaikan nilai suatu bidang lahan dapat mengindikasikan bahwa lahan tersebut memiliki potensi untuk mengalami perubahan fungsi dari guna lahan yang ada saat ini untuk mengoptimalkan profit ataupun nilai guna dari lahan tersebut.

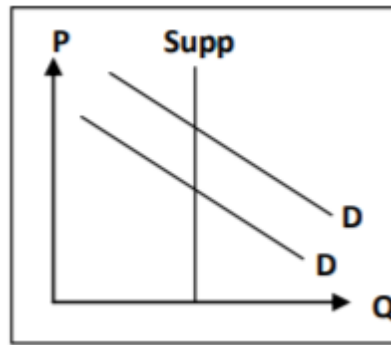
Pergerakan nilai lahan sendiri dipengaruhi oleh beragam faktor. Alterman (2012) menyebut bahwa pergerakan nilai lahan umumnya disebabkan oleh intervensi publik terhadap ruang. Intervensi tersebut dapat berupa penyediaan infrastruktur publik dan penetapan peraturan terkait tata ruang. Intervensi publik berupa penyediaan infrastruktur, khususnya infrastruktur transportasi, meningkatkan aksesibilitas dari suatu bidang lahan. Sementara intervensi publik berupa peraturan terkait tata ruang mempengaruhi nilai lahan dari sisi supply (penawaran). Peraturan tata ruang, khususnya yang terkait dengan pengaturan guna lahan, mengalokasikan supply lahan untuk guna tertentu sehingga dapat mempengaruhi nilai lahan (Evans, 2004).

Dalam jurnal *American Institute of Real Estate Appraiser* mengemukakan empat faktor yang mempengaruhi harga suatu lahan dan bangunan (Wolcott, 1987:22-63), antara lain.

1. Faktor Ekonomi, dapat ditinjau dari hubungan permintaan dan penawaran dengan kemampuan ekonomi masyarakat untuk memenuhi kebutuhan ataupun keinginan terhadap lahan. Pendapat lain mengemukakan mengenai peran kebutuhan antara penjual dan pembeli dalam suatu waktu tertentu.
2. Faktor Sosial, dapat dilihat dari jumlah penduduk, kepadatan penduduk dalam suatu wilayah, latar belakang pendidikan, tingkat kriminalitas, dan lain-lain. Faktor sosial dapat mempengaruhi perkembangan spasial suatu wilayah.
3. Faktor pemerintah, berkaitan dengan regulasi mengenai sistem penataan ruang, kebijakan mengenai penggunaan lahan dan penyebaran kawasan, perpajakan, serta fasilitas-fasilitas penunjang yang disediakan seperti pendidikan, keamanan, perdagangan, dan sebagainya.
4. Faktor Fisik, berkaitan dengan kondisi alamiah sebuah wilayah seperti jenis tanah, kemiringan lereng, curah hujan, kesuburan tanah, jarak lahan tersebut dari pusat-pusat kegiatan dan beberapa aspek lainnya.

Menurut Sadyohutomo (2008), tanah dalam sudut pandang ekonomi, akan dipengaruhi oleh lima hal sebagai berikut .

1. Dengan asumsi bahwa informasi tersedia lengkap bagi setiap orang, dan pertukaran dapat dilakukan dengan bebas tanpa paksaan dari berbagai pihak, kegunaan atau kepuasan yang didapatkan dari tanah akan sama dengan perbandingannya dengan kekayaan lain.
2. Berkaitan dengan hukum ekonomi, kelangkaan menentukan harga komoditi. Sumber daya tanah yang semakin langka juga akan semakin tinggiharga, sesuai dengan hukum mikro.
3. Sisi permintaan yang selalu meningkat. Dengan kondisi normal-pun harga tanah akan terus meningkat, karena manusia semakin banyak, pertumbuhan ekonomi dan investasi yang memerlukan tanah, serta tingkat kesejahteraan masyarakat. Hubungan sisi penawaran dan permintaan tanah digambarkan pada **Gambar 2.2** sebagai berikut.



Gambar 2.2 Hubungan Antara Penawaran dan Permintaan Tanah
Sumber: Sadyohutomo, 2008

Berdasarkan **Gambar 2.2** di atas harga tanah ditentukan oleh titik potong antara garis permintaan dengan penawaran. Peningkatan jumlah permintaan digambarkan dengan bergesernya D1 ke D2 . Sementara penawaran (supply) relative tetap (garis vertikal). Dalam hal ini terjadi peningkatan pada harga tanah lebih besar dibanding dengan peningkatan permintaan.

4. Kemudahan dalam transfer yang tergantung pada status penguasaannya (legalitas tanah)
5. Peruntukannya dalam rencana tata ruang. Peruntukan penggunaan tersebut menentukan nilai jual tanah yang bersangkutan. Semakin tinggi peruntukannya maka harga tanahnya juga tinggi.

Von Thunen (1826) adalah orang yang pertama kali mengemukakan tentang teori nilai lahan yang berpendapat tentang keuntungan penggunaan lahan didapat dari keseragaman fungsi lahan yang mengelilingi daerah pusat produksi. Faktor utama yang mempengaruhi dan menentukan pola penggunaan lahan, adalah biaya transportasi. Biaya transportasi tersebut dihubungkan dengan jarak dan sifat dari barang dagangan, Von Thunen berasumsi terhadap barang hasil pertanian. Penjelasannya yaitu, semakin jauh jarak dari lokasi tempat dimana barang tersebut diproduksi, maka semakin besar biaya transportasi yang dikeluarkan.

Beberapa faktor-faktor yang mempengaruhi harga lahan secara signifikan menurut Ferbriastuti, 2013 yaitu jenis guna lahan, status kepemilikan lahan, jarak dari pusat kota, kelas jalan, tipe perkerasan jalan dan jumlah rute angkutan umum.

Menurut Nararya & PM. Broto, (2013). Ada tiga faktor utama yang mempengaruhi harga lahan, yaitu (1) faktor fasilitas yang terdiri dari kualitas

lingkungan, penggunaan lahan, kelengkapan fasilitas dan kondisi infrastruktur. (2) faktor aksesibilitas yang memadai terdiri dari letak lokasi, jarak ke CBD, aksesibilitas dan jaringan transportasi. (3) Faktor ketersediaan terdiri dari faktor sosial dan berdasarkan permintaan dan penawaran

Menurut Rusdi (2013), faktor yang mempengaruhi harga lahan sangat banyak dan beragam. Beberapa faktor yang mempengaruhi harga jual lahan yaitu (1) faktor fisik terdiri dari struktur / Jenis tanah, temperatur/suhu, kontur/kemiringan tanah. (2) faktor ekonomi terdiri dari permintaan maupun penawaran. (3) faktor sosial terdiri dari jumlah penduduk, tingkat pendidikan, tingkat kejahatan/keamanan dan pola hidup masyarakat. (4) faktor pemerintah terdiri dari pajak tanah dan zonasi. (5) faktor lokasi dan aksesibilitas terdiri dari jarak terhadap jalan utama, ketersediaan transportasi (angkutan umum), kondisi jalan (aspal/belum), lebar jalan, jarak ke pusat kota , jarak ke tempat kerja, jarak ke sarana pendidikan. (6) faktor ketersediaan fasilitas terdiri dari jaringan air bersih, jaringan listrik, jaringan telepon, sarana pendidikan, tempat ibadah, pelayanan kesehatan, pusat perbelanjaan, sarana kebersihan dan persampahan.

2.3.4 Jenis Hak Kepemilikan Lahan

1. Hak Atas Tanah Bersifat Tetap

Hak atas tanah menurut Undang-Undang Pokok-pokok Agraria diatur dalam Pasal 16 yaitu.

a. Hak Milik (HM)

Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atau badan hukum atas tanah dengan mengingat fungsi sosial. Berdasarkan Pasal 20 UUPA di sebutkan bahwa sifat-sifat Hak Milik yang membedakan dan hak-hak lainnya.

Hak Milik merupakan hak yang terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Pemberian sifat ini tidak berarti bahwa hak tersebut merupakan hak mutlak, tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat sebagai hak eigendom seperti yang dirumuskan dalam Pasal 571 KUHPerdara. Sifat demikian bertentangan dengan sifat hukum adat dan fungsi sosial dan tiap-tiap hak. Kata-kata “terkuat dan terpenuh” mempunyai maksud untuk membedakan dengan hak guna usaha, hak guna bangunan,

hak pakai dan lainnya yaitu untuk menunjukkan bahwa diantara hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki, hak miliklah yang terkuat dan terpenuh.

Dengan demikian maka pengertian terkuat seperti yang dirumuskan dalam Pasal 571 KUHP berlainan dengan yang dirumuskan dalam Pasal 20 UUPA. Hak milik berdasarkan Pasal 20 ayat (1) adalah hak yang turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan Pasal 6. Pasal 6 ayat (2) menyatakan hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Hal ini sejalan dengan definisi yang diberikan Boedi Harsono yang mendefinisikan hak milik adalah hak turun dan memberi kewenangan untuk menggunakannya bagi segala macam keperluan selama waktu yang tidak terbatas sepanjang tidak ada larangan khusus untuk itu.

Turun-temurun artinya hak itu dapat diwariskan berturut-turut berdasarkan derajatnya atau hak itu menjadi tiada atau memohon kembali ketika terjadi perpindahan tangan. Sedangkan terkuat yang artinya jangka waktu memiliki hak tidak terbatas dan Hak yang terdaftar dan adanya tanda bukti hak. Sedangkan terpenuh artinya hak milik memberi wewenang kepada yang mempunyai paling luas dibandingkan dengan hak yang lain yang artinya hak milik merupakan induk dari hak-hak lain, tidak berinduk pada hak-hak yang lain serta dilihat dari peruntukannya hak milik tidak terbatas.

Tentang sifat dari hak milik memang dibedakan dengan hak-hak lainnya, seperti yang disebutkan dalam Pasal 20 UUPA di atas. Pemberian sifat ini tidak berarti bahwa hak itu merupakan hak mutlak tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat, sifat demikian sangat bertentangan dengan sifat hukum adat dan fungsi sosial dari setiap hak. Kata-kata terkuat dan terpenuhi hanyalah dimaksudkan untuk membedakan dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan lain-lain, yaitu untuk menunjukkan bahwa diantara hak-hak atas tanah yang dapat dipunyai orang, maka hak miliklah yang paling kuat dan terpenuh.

Adapun yang dapat mempunyai hak milik menurut Pasal 21 UUPA, yaitu.

- 1) Warga Negara Indonesia; dalam hal ini tidak dibedakan antara warga negara yang asli dengan yang keturunan asing.
- 2) Badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah; sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukkan Badan-badan Hukum yang dapat mempunyai Hak Milik atas Tanah, antara lain:
- 3) Bank-bank yang didirikan oleh negara.
- 4) Perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian yang didirikan berdasarkan Undang-Undang Nomor 79 Tahun 1963.
- 5) Badan-badan Keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Agama.
- 6) Badan-badan sosial yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/ Agraria setelah mendengar Menteri Sosial.

Hak milik dapat hapus karena beberapa alasan, hal ini sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 27 UUPA yaitu:

- 1) Tanahnya jatuh kepada Negara
- 2) Karena pencabutan hak berdasarkan pasal 18 untuk kepentingan umum
- 3) Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya
- 4) Karena diterlantarkan
- 5) Karena ketentuan pasal 21 ayat (3) dan 26 ayat (2),
- 6) Tanahnya musnah.

2. Hak Guna Usaha

1. Pengertian dan Dasar Hukum Hak Guna Usaha (HGU)

Hak Guna Usaha atau HGU diatur dalam Pasal 28 ayat (1) UUPA yang berbunyi: Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu sebagai mana tersebut dalam pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan. Berbeda dengan hak milik, tujuan penggunaan tanah yang dipunyai dengan hak guna usaha itu terbatas, yaitu pada usaha pertanian, perikanan, dan peternakan. Hak guna usaha ini hanya dapat diberikan oleh Negara.

Berdasarkan Pasal 30 UUPA, hak guna usaha dapat dipunyai oleh:

- a. Warga Negara Indonesia.
- b. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Sementara itu dalam Pasal 29 ditentukan bahwa jangka waktu hak guna usaha adalah selama 25 Tahun atau 35 Tahun dan atas permohonan pemegang hak dapat diperpanjang paling lama 25 tahun.

a. Hapusnya Hak Guna Usaha

- 1) Jangka waktu berakhir
- 2) Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak terpenuhi Hak Pakai
- 3) Dilepaskan oleh pemegang hak nya sebelum jangka waktunya berakhir
- 4) Dicabut untuk Kepentingan Umum
- 5) Diterlantarkan
- 6) Tanahnya Musnah
- 7) Ketentuan Dalam Pasal 30 ayat (2)

3. Hak Guna Bangunan

a. Pengertian dan Dasar Hukum Hak Guna Bangunan

Menurut Pasal 35 ayat (1) UUPA bahwa yang dimaksud dengan Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan apabila diperlukan dapat diperpanjang lagi selama 20 tahun.

Pasal 37 UUPA menjelaskan tentang terjadinya hak guna bangunan, yang disebabkan oleh:

- 1) Mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh negara; yaitu karena penetapan Pemerintah
- 2) Mengenai tanah Milik yaitu, karena perjanjian yang berbentuk otentik antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh.

Berbeda dengan hak guna usaha, dalam hak guna bangunan penggunaan tanah bukan untuk pertanian, perikanan, atau peternakan melainkan untuk bangunan, oleh karena itu baik tanah negara atau tanah milik seseorang atau badan hukum dapat diberikan dengan hak guna bangunan.

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 mengatur mengenai kewajiban dari pemegang hak guna bangunan, sebagaimana diatur dalam Pasal 30 yang meliputi:

- 1) Membayar uang pemasukan yang jumlah dan cara pembayarannya ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya.
- 2) Menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan dan perjanjian pemberiannya.
- 3) Memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada di atasnya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup.
- 4) Meyeraikan kembali tanah yang diberikan dengan hak guna bangunan kepada negara, pemegang hak pengelolaan / pemegang hak milik sesudah HBG itu hapus.
- 5) Menyerahkan sertifikat hak guna bangunan yang telah hapus kepada Kepala Kantor.
- 6) Pertanahan.

b. Hapusnya Hak Guna Bangunan

- 1) Jangka waktu telah berakhir
- 2) Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak terpenuhi
- 3) Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir
- 4) Dicabut untuk kepentingan umum
- 5) Diterlantarkan
- 6) Tanahnya Musnah

4. Hak Pakai

Dalam pasal 41 ayat 1 UUPA, hak pakai merupakan hak untuk menggunakan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban

yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengelolaan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang.

Hak pakai dapat diberikan selama jangka waktu yang tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan yang tertentu, dengan cuma-cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun. Sementara itu dalam Pasal 42 UUPA dijelaskan bahwa hak pakai dapat diberikan kepada warga Negara Indonesia, orang asing yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia dan badan hukum asing yang memiliki perwakilan di Indonesia.

5. Hak Sewa

Pengertian hak sewa atas tanah adalah hak yang memberi wewenang untuk menggunakan tanah milik pihak lain dengan kewajiban membayar uang sewa pada tiap-tiap waktu tertentu. Peraturan dasar Hak sewa diatur dalam pasal 44 dan 45 UUPA No 5 Tahun 1960. Dalam hukum adat hak sewa sering disebut dengan “jual tahunan”. Hak sewa atas tanah mempunyai sifat dan ciri-ciri sebagai berikut:

- a. Bersifat pribadi, dalam arti tidak dapat dialihkan tanpa izin pemiliknya.
- b. Dapat diperjanjikan, hubungan sewa putus bila penyewa meninggal dunia.
- c. Tidak terputus bila Hak Milik dialihkan.
- d. Tidak dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan.
- e. Dapat dilepaskan.
- f. Tidak perlu didaftar, cukup dengan perjanjian yang dituangkan diatas akta otentik atau akta bawah tangan.

Yang berhak mendapat hak sewa atas tanah menurut pasal 45 UUPA Nomor 5 Tahun 1960 adalah:

- a. Warga negara Indonesia

- b. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia
- c. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia
- d. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Jangka waktu hak sewa atas tanah tergantung perjanjian, dengan memperhatikan pasal 26 ayat 2 UUPA yaitu: “Setiap jualbeli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warganegara yang disamping kewarganegaraan Indonesia mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termaksud dalam pasal 21 ayat 2, adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan, bahwa pihak-pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali”. Terjadinya hak sewa karena perjanjian dan konversi. Cara pembayaran uang sewa dapat dilakukan:

- a. Satu kali atau pada tiap-tiap waktu tertentu
- b. Sebelum atau sesudah tanahnya dipergunakan
- c. Perjanjian sewa tanah yang dimaksudkan dalam pasal ini tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsurunsur pemerasan.

Hapusnya Hak sewa atas tanah karena beberapa hal diantaranya waktunya berakhir, diberhentikan sebelum waktunya berakhir, dilepas dan dicabut.

6. Hak Membuka Tanah dan Hak Memungut Hasil Hutan

Dalam pasal 46 ayat (1) dan (2) UUPA menyatakan bahwa:

- a. Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan hanya dapat dipunyai oleh warga Negara Indonesia dan diatur dengan peraturan pemerintah
- b. Dengan mempergunakan hak memungut hasil hutan secara sah tidak dengan sendirinya diperoleh hak milik atas tanah itu.

Lebih lanjut hak membuka tanah dan memungut hasil hutan di atur dalam Lampiran Instruksi Presiden Nomor 1 Tahun 1976, tanggal 13 Januari 1976

Tentang Pedoman Sinkronisasi Pelaksanaan Tugas Keagrariaan, Dengan Bidang Tugas Kehutanan, Pertambangan, Transmigrasi Dan Pekerjaan Umum, mengenai pelaksanaan pemberian hak pengusahaan hutan dan hak pemungutan hasil hutan.

7. Hak Atas Tanah Bersifat Sementara

Hak atas tanah yang bersifat sementara diatur dalam pasal 53 UUPA. Hak tersebut dimaksudkan sebagai hak yang bersifat sementara, karena pada suatu ketika hak tersebut akan dihapus. Hal tersebut disebabkan karena hak tersebut bertentangan dengan asas yang terdapat dalam Pasal 10 UUPA yaitu, “seseorang yang mempunyai suatu hak atas tanah pertanian diwajibkan mengerjakan sendiri secara aktif dengan mencegah cara pemerasan, namun sampai saat ini hak tersebut masih belum dihapus.” Oleh karena itu yang dimaksud hak atas tanah yang bersifat sementara yaitu:

a. Hak Gadai Tanah/Jual Gadai

Hak gadai adalah menyerahkan tanah dengan pembayaran sejumlah uang dengan ketentuan bahwa orang yang menyerahkan tanah mempunyai hak untuk meminta kembali tanahnya tersebut dengan uang yang besarnya sama.

b. Hak Usaha Bagi

Hasil Hak usaha bagi hasil merupakan hak seseorang atau badan hukum untuk menggarap di atas tanah pertanian orang lain dengan perjanjian bahwa hasilnya akan dibagi antara kedua belah pihak menurut perjanjian yang telah disetujui sebelumnya.

c. Hak Menumpang

Hak menumpang adalah hak yang memberi wewenang kepada seseorang untuk mendirikan dan menempati rumah di atas pekarangan orang lain. Pemegang hak menumpang tidak wajib membayar sesuatu kepada pemilik tanah, hubungan hukum dengan tanah tersebut bersifat sangat lemah, artinya sewaktu-waktu dapat diputuskan oleh yang mempunyai tanah jika yang bersangkutan memerlukan sendiri tanah tersebut. Hak

menumpang dilakukan jika hanya terdapat tanah pekarangan dan tidak terhadap tanah pertanian.

d. Hak Sewa Tanah Pertanian

Hak sewa tanah pertanian adalah menyerahkan tanah pertanian kepada pemilik tanah dengan perjanjian bahwa setelah pihak yang memberi uang menguasai tanah selama waktu tertentu, tanahnya akan dikembalikan kepada pemiliknya.

2.4 Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)

Pajak yang dikenakan bagi mereka yang memperoleh manfaat dari bumi dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya ialah Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Sedangkan acuan yang digunakan untuk mengenakan Pajak Bumi dan Bangunan adalah Nilai Jual Objek Pajak serta pada dasarnya penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) adalah dalam tiga tahun sekali (Mardiasmo, 2010).

Pasal 6 ayat (1) UU No. 12 Tahun 1994 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan menjelaskan bahwa yang menjadi dasar pengenaan pajak adalah nilai jual objek pajak (NJOP). Yang dimaksud dengan NJOP adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual-beli yang terjadi secara wajar, dan apabila tidak terdapat transaksi jualbeli maka NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, nilai perolehan baru, atau nilai jual objek pajak pengganti.

Pada Undang-Undang No. 12 Tahun 1994 diatur bahwa besarnya NJOP ditetapkan setiap tiga tahun oleh Menteri Keuangan, kecuali untuk daerah tertentu ditetapkan setiap tahun sesuai dengan dengan perkembangan daerahnya. Hal ini berarti, pada dasarnya penetapan NJOP adalah tiga tahun sekali, namun demikian untuk daerah tertentu yang karena perkembangan pembangunan mengakibatkan kenaikan NJOP cukup besar, maka penetapan nilai jual ditetapkan setahun sekali. Dalam menetapkan nilai jual, Menteri Keuangan mendengar pertimbangan dari gubernur serta memperhatikan asas *self assessment* (Marihhot Pahala Siahaan, Op.Cit, hal. 78).

2.5 Penggunaan Lahan

Menurut Malingreau (1978 : 6) penggunaan lahan adalah segala bentuk campur tangan atau kegiatan manusia baik secara siklis maupun permanen terhadap suatu kumpulan sumber daya alam dan sumber daya buatan yang secara keseluruhan disebut lahan, dengan tujuan untuk mencukupi kebutuhan-kebutuhan baik materiil maupun spiritual ataupun kedua-duanya. Penggunaan lahan merupakan interaksi antara manusia dengan lahan. Manusia merupakan faktor yang mempengaruhi atau yang melakukan kegiatan terhadap lahan dalam usaha memenuhi kebutuhan hidupnya, sedangkan lahan merupakan faktor yang dipengaruhi sebagai tempat tinggal maupun sebagai tempat untuk mencari nafkah. Harsthone (dalam Munanta, 2013) mengemukakan klasifikasi komponen penggunaan lahan perkotaan sebagai berikut.

1. *Private Uses*, merupakan penggunaan untuk aktivitas yang bersifat privat atau tertutup. Penggunaan lahan untuk kelompok ini adalah penggunaan lahan permukiman, komersial, dan industri.
2. *Public Uses*, merupakan penggunaan pemanfaatan lahan yang bersifat umum. Penggunaan lahan untuk kelompok ini adalah penggunaan lahan rekreasi dan pendidikan.
3. Jalan, merupakan penggunaan lahan sebagai akses yang menghubungkan antar wilayah dengan wilayah yang lain.

Sitanala Arsyad (1989 : 207) mengartikan penggunaan lahan sebagai setiap bentuk campur tangan manusia terhadap lahan dalam rangka memenuhi kebutuhan hidup baik material maupun spiritual. Penggunaan lahan merupakan hasil interaksi antara dua faktor, yaitu faktor manusia dan faktor alam. Manusia merupakan faktor yang mempengaruhi atau melakukan kegiatan terhadap lahan dalam usaha memenuhi kebutuhan hidupnya. Penggunaan lahan pada hakekatnya merupakan perwujudan keseluruhan kehidupan penduduk dalam ruang (Bintarto, 1983 : 12).

Penggunaan lahan sekarang ini merupakan pertanda adanya dinamika eksploitasi oleh manusia (baik perorangan atau masyarakat) terhadap sekumpulan sumber daya alam. Penggunaan lahan timbul sebagai akibat adanya kebutuhan dari

aktivitas hidup manusia. Aktivitas manusia ini berupa tempat tinggal, mata pencaharian, transportasi dan lain-lain. Contohnya daerah perkotaan biasanya banyak dibuat permukiman, perkantoran, dan industri. Berbeda dengan daerah pedesaan yang biasanya digunakan sebagai lahan pertanian, perkebunan, dan peternakan. Penggunaan lahan digunakan untuk meningkatkan kesejahteraan pemilik lahan tersebut. Penduduk akan merubah penggunaan lahan yang dimilikinya agar dapat menghasilkan keuntungan yang lebih besar.

Terdapat empat faktor yang berpengaruh terhadap perubahan penggunaan lahan yang dikemukakan oleh Bourne (dalam Munanta, 2013) yaitu.

1. Perluasan batas kota;
2. Peremajaan di pusat kota;
3. Perluasan atau penambahan jaringan infrastruktur; dan
4. Tumbuhnya sebuah pusat kegiatan tertentu ataupun hilangnya sebuah pusat kegiatan.

2.6 Kebijakan Tata Ruang

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) Kebijakan adalah rangkaian konsep dan asas yang menjadi pedoman serta dasar rencana dalam pelaksanaan suatu pekerjaan, kepemimpinan, dan cara bertindak. Istilah ini dapat diterapkan pada individu, pemerintahan, organisasi dan swasta, serta pemerintahan.

Kebijakan adalah petunjuk dan pedoman untuk melakukan sesuatu. Pedoman dan petunjuk yang dimaksud akan sangat sederhana atau kompleks, sifatnya umum atau khusus, kabur atau jelas, luas atau sempit, longgar atau terperinci, publik atau privat, bersifat kuantitatif atau kualitatif. Adapun Makna dari kebijakan ini berupa suatu deklarasi tertentu, suatu rencana atau suatu program mengenai aktivitas-aktivitas tertentu (United Nation, 1975 dalam Wahab, 2012).

Menurut Josef Prijotomo dalam surasetja, (2007) Ruang adalah sebuah bagian dari bangunan yang berupa rongga, sela yang terletak diantara dua obyek dan alam terbuka yang mengelilingi dan melingkup kita. Bukan obyek rinupa dan ragawi tidak terlihat namun hanya dapat dirasakan oleh pendengaran, penciuman dan perabaan. Sedangkan menurut Undang-Undang No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, ruang ialah wadah atau suatu tempat yang meliputi ruang darat,

laut, dan udara termasuk ruang yang ada di dalam bumi sebagai satu kesatuan wilayah, tempat manusia dan makhluk lain hidup melakukan kegiatan dan melangsungkan hidupnya. Penataan ruang ialah sistem proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang (Undang-Undang No. 26 Tahun 2007).

Kebijakan penataan ruang dan wilayah adalah salah satu kebijakan yang disusun untuk dapat mengelola daerah dengan memanfaatkan potensi yang ada guna meningkatkan kondisi daerah baik dari segi infrastruktur, ekonomi maupun sosial. Penataan ruang dilakukan agar pembangunan yang dilakukan dapat berkelanjutan sehingga dapat mempertahankan kondisi lingkungan dengan baik namun dapat dimanfaatkan untuk meningkatkan kesejahteraan daerah (Firdiansyah, F, 2015). Dalam pencapaian sebuah kebijakan dibutuhkan suatu proses implementasi yang baik sehingga kebijakan yang ditetapkan dapat berjalan sesuai dengan tujuannya. Menurut Badan Pengembangan Sumber Daya Manusia Pusdiklat Jalan Perumahan, Permukiman dan Infrastruktur Wilayah (2015), adapun tujuan penataan ruang wilayah kota adalah tujuan yang ditetapkan pemerintah daerah kota yang merupakan arahan dari perwujudan visi dan misi pembangunan jangka panjang kota pada aspek keruangan yang pada dasarnya mendukung terwujudnya ruang wilayah nasional yang aman, nyaman, produktif, dan berkelanjutan berlandaskan Wawasan Nusantara dan Ketahanan Nasional.

2.7 Keterkaitan Kebijakan Tata ruang Dengan Kenaikan Harga Lahan

Harga lahan berpengaruh secara signifikan terhadap kebijakan penataan ruang karena pada kawasan tersebut kondisi lahannya masih produktif dan harga lahan meningkat secara drastis yang dulunya hanya berkisar puluhan ribu per meter kini bisa meningkat hingga ratusan bahkan jutaan rupiah per meter. Salah satu hal yang membuat harga lahan di lokasi tersebut meningkat secara drastis adalah karena adanya kebijakan Penataan Ruang dimana bisa membuat lokasi Kota Baru yang sangat strategis (Inayah P, 2018).

Menurut pandangan Ricardo (1817) pertumbuhan ekonomi suatu negara ditentukan oleh pertumbuhan penduduk, dimana bertambahnya penduduk akan menambah tenaga kerja dan membutuhkan tanah atau alam. Sesuai dalam hasil

penelitian, dimana dalam aspek sosial ekonomi, Kebijakan penataan ruang mempengaruhi harga lahan (Sukirno, 2010).

2.8 Infrastruktur Jalan

Menurut Grigg (1988) infrastruktur merupakan sistem fisik yang menyediakan transportasi, pengairan, drainase, bangunan gedung dan fasilitas publik lainnya, yang dibutuhkan untuk memenuhi kebutuhan dasar manusia baik kebutuhan sosial maupun kebutuhan ekonomi. Pengertian ini merujuk pada infrastruktur sebagai suatu sistem. Infrastruktur dalam sebuah sistem adalah bagian-bagian berupa sarana dan prasarana (jaringan) yang tidak terpisahkan satu sama lain. Enam kategori besar infrastruktur (Grigg):

1. Kelompok jalan (jalan, jalan raya, jembatan);
2. Kelompok pelayanan transportasi (transit, jalan rel, pelabuhan, bandar udara);
3. Kelompok air (air bersih, air kotor, semua sistem air, termasuk jalan air);
4. Kelompok manajemen limbah (sistem manajemen limbah padat);
5. Kelompok bangunan dan fasilitas olahraga luar;
6. Kelompok produksi dan distribusi energi (listrik dan gas).

Menurut UU RI No.38 Tahun 2004 Tentang Jalan, jalan adalah prasarana transportasi darat yang meliputi segala bagian jalan, termasuk bangunan pelengkap dan perlengkapannya yang diperuntukkan bagi lalu lintas, yang berada pada permukaan tanah, di atas permukaan tanah, di bawah permukaan tanah dan/atau air, serta di atas permukaan air, kecuali jalan kereta api, jalan lori, dan jalan kabel. Jalan sebagai bagian prasarana transportasi mempunyai peran penting dalam bidang ekonomi, sosial budaya, lingkungan hidup, politik, pertahanan dan keamanan, serta dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Jalan sebagai prasarana distribusi barang dan jasa merupakan urat nadi kehidupan masyarakat, bangsa, dan negara.

1. Jalan Menurut Sistemnya

Berdasarkan sistem jaringan jalan, jalan terdiri atas sistem jaringan jalan primer dan sistem jaringan jalan sekunder, berikut penjelasannya.

- a. Sistem Jaringan Jalan Primer merupakan sistem jaringan jalan dengan peranan pelayanan distribusi barang dan jasa untuk pengembangan semua wilayah di tingkat nasional, dengan menghubungkan semua simpul jasa distribusi yang berwujud pusat-pusat kegiatan.
- b. Sistem Jaringan Jalan Sekunder merupakan sistem jaringan jalan dengan peranan pelayanan distribusi barang dan jasa untuk masyarakat di dalam kawasan perkotaan.

2. Jalan Menurut Fungsinya

Berdasarkan fungsi jalan dikelompokkan menjadi 3 yaitu jalan arteri, jalan kolektor dan jalan lingkungan, berikut penjelasannya.

- a. Jalan arteri berfungsi melayani angkutan utama dengan ciri perjalanan jarak jauh, kecepatan rata-rata tinggi, dan jumlah jalan masuk dibatasi secara berdaya guna.
- b. Jalan kolektor berfungsi melayani angkutan pengumpul atau pembagi dengan ciri perjalanan jarak sedang, kecepatan rata-rata sedang, dan jumlah jalan masuk dibatasi.
- c. Jalan lokal berfungsi melayani angkutan setempat dengan ciri perjalanan jarak dekat, kecepatan rata-rata rendah, dan jumlah jalan masuk tidak dibatasi.
- d. Jalan lingkungan berfungsi melayani angkutan lingkungan dengan ciri perjalanan jarak dekat, dan kecepatan rata-rata rendah.

3. Jalan Menurut Statusnya

Berdasarkan statusnya, jalan dikelompokkan menjadi 5 kelas yaitu jalan nasional, jalan provinsi, jalan kabupaten, jalan kota, dan jalan desa, berikut penjelasannya.

- a. Jalan nasional merupakan jalan arteri dan jalan kolektor dalam sistem jaringan jalan primer yang menghubungkan antaribukota provinsi, dan jalan strategis nasional, serta jalan tol.
- b. Jalan provinsi merupakan jalan kolektor dalam sistem jaringan jalan primer yang menghubungkan ibukota provinsi dengan ibukota kabupaten/kota, atau antaribukota kabupaten/kota, dan jalan strategis provinsi.

- c. Jalan kabupaten merupakan jalan lokal dalam sistem jaringan jalan primer yang tidak yang menghubungkan ibukota kabupaten dengan ibukota kecamatan, antaribukota kecamatan, ibukota kabupaten dengan pusat kegiatan lokal, antarpusat kegiatan lokal, serta jalan umum dalam sistem jaringan jalan sekunder dalam wilayah kabupaten, dan jalan strategis kabupaten.
- d. Jalan kota merupakan jalan umum dalam sistem jaringan jalan sekunder yang menghubungkan antarpusat pelayanan dalam kota, menghubungkan pusat pelayanan dengan persil, menghubungkan antarpersil, serta menghubungkan antarpusat permukiman yang berada di dalam kota.
- e. Jalan desa merupakan jalan umum yang menghubungkan kawasan dan/atau antarpermukiman di dalam desa, serta jalan lingkungan.

2.9 Penelitian Terdahulu

Dalam penelitian mengenai “Pengaruh Kebijakan Tata Ruang dan Pengembangan Infrastruktur Jalan Terhadap Kenaikan Harga Lahan” ini peneliti melakukan studi pustaka dengan menggunakan kajian-kajian serta jurnal dahulu untuk memperluas sudut pandang serta memperkaya metode dan variasi dalam menjawab rumusan permasalahan.

Melalui kajian literatur penulis mendapatkan beberapa variabel yang berkaitan dan bekesinambungan dengan tahapan-tahapan analisis dalam penelitian ini. Studi terdahulu dipilih berdasarkan kesamaan penelitian atau alur penelitian mengenai Pengaruh Kebijakan Tata Ruang dan Pengembangan Infrastruktur Jalan Terhadap Kenaikan Harga Lahan. Penelitian terdahulu yang menjadi referensi bagi penulis dalam penelitian ini dapat dilihat pada **Tabel 2.1** berikut ini.

Tabel 2.1 Penelitian Terdahulu

No	Peneliti	Judul	Tujuan penelitian	Teknik analisis	Hasil
1	Yuniarto (2013), Skripsi, Universitas Negeri Semarang	Dampak Keberadaan Universitas Negeri Se-marang Terhadap Harga Lahan di Kelurahan Sekaran Kecamatan Gu-nungpati Kota Semarang	<ul style="list-style-type: none"> · Memetakan pola harga lahan · Menghitung tingkatan faktor yang berpengaruh terhadap nilai lahan 	<ul style="list-style-type: none"> · Analisis <i>spatial approach</i> · Analisis skoring · Analisis GIS 	Faktor yang mempengaruhi harga lahan di Kelurahan Sekaran adalah status kepemilikan lahan, penggunaan lahan, aksesibilitas lahan, utilitas umum, dan kemiringan lereng.
2	Yunastiawan & Eka (2017), Jurnal Seminar Nasional XII “Rekayasa Teknologi Industri dan Informasi 2017, Sekolah Tinggi Teknologi Nasional Yogyakarta	Analisis Faktor Yang Berpengaruh Terhadap Nilai Lahan di Kawasan Perkotaan Yogyakarta Studi Kasus Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta	<ul style="list-style-type: none"> · Mengetahui Faktor-faktor yang dapat mempengaruhi nilai lahan di lokasi Studi Kasus di Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman 	<ul style="list-style-type: none"> · Mempergunakan metode <i>Hedonic Price Model (HPM)</i> 	<ul style="list-style-type: none"> · karakteristik fisik suatu lahan beserta aksesibilitas merupakan faktor yang memiliki pengaruh signifikan terhadap nilai lahan di di Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman
3.	Inayah (2018), Skripsi, Universitas Islam Negeri Alauddin	Pengaruh Kebijakan Penataan Ruang Kota Baru Pattallassang Terhadap Kondisi Sosial Ekonomi Masyarakat di Daerah Sekitarnya	<ul style="list-style-type: none"> · Mengetahui pengaruh kebijakan spasial Kota Baru Pattallassang terhadap kondisi sosial ekonomi masyarakat daerah sekitarnya. 	<ul style="list-style-type: none"> · Analisis Deskriptif Kuantitatif 	<ul style="list-style-type: none"> · harga lahan berpengaruh secara signifikan akibat kebijakan penataan ruang Kota Baru Pattallassang terhadap kondisi sosial ekonomi masyarakat

No	Peneliti	Judul	Tujuan penelitian	Teknik analisis	Hasil
				· Analisis Regresi	· variabel yang mempengaruhi kebijakan pentaan ruang Kota Baru Pattallassang terhadap kondisi sosial ekonomi masyarakat di daerah sekitarnya adalah variabel harga lahan, sedangkan variabel yang tidak berpengaruh adalah variabel mata pencaharian, pendapatan masyarakat dan kondisi hunian.
4	Nugraditama (2020), Skripsi, Universitas Hasanuddin	Analisis Faktor Penentu Harga Lahan di kota Makassar (Studi Kasus: Kecamatan Makassar, Panakkukang, dan Manggala)	<ul style="list-style-type: none"> · Untuk mengetahui perbandingan kondisi aktual nilai lahan di lokasi studi kasus dengan nilai yang telah ditetapkan dalam Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). · Untuk mengetahui besaran faktor yang berpengaruh terhadap nilai jual lahan pada lokasi studi kasus. 	<ul style="list-style-type: none"> · Analisis Deskriptif Kualitatif · Analisis Kuantitatif Korelatif 	<ul style="list-style-type: none"> · Terdapat perbedaan yang cukup besar terhadap harga lahan aktual yang berlaku di lapangan dengan Nilai Jual Objek Pajak · Terdapat perbedaan yang cukup besar terhadap harga lahan aktual yang berlaku di lapangan dengan Nilai Jual Objek Pajak

No	Peneliti	Judul	Tujuan penelitian	Teknik analisis	Hasil
			<ul style="list-style-type: none"> Memetakan nilai jual lahan berdasarkan perhitungan faktor yang berpengaruh terhadap nilai lahan. 	<ul style="list-style-type: none"> <i>Grid Spatial Analysis</i> 	<ul style="list-style-type: none"> Faktor yang memengaruhi harga lahan di Kota Makassar adalah jarak menuju pusat kota, jarak menuju fasilitas sosial, jumlah simpul atau pertemuan jalan, penggunaan lahan, kemiringan lereng Harga lahan yang paling tinggi berada disepanjang jalan arteri, khususnya jalan A.P. Pettarani dan jalan Urip Sumihardjo
5	Darmawan Yudik (2020), Skripsi, Universitas Muhammadiyah Mataram	Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Harga Lahan Di Sekitar Kawasan Ekonomi Khusus (Kek) Mandalika Kecamatan Pujut Kabupaten Lombok Tengah	<ul style="list-style-type: none"> Mengetahui perkembangan harga lahan di sekitar Kawasan Ekonomi Khusus (KEK) Mandalika Kecamatan Pujut. 	<ul style="list-style-type: none"> Analisis Deskriptif 	<ul style="list-style-type: none"> perkembangan dan zonasi harga lahan paling tinggi (zonasi I) yaitu berada pada Desa Kuta, zonasi harga lahan sedang (zonasi II) berada pada Desa Mertak dan Desa Tumpak dan zonasi harga lahan rendah (zonasi III) berada pada Desa Sengkol, Desa Pengangat, Desa Sukadana, Desa Bangket Parak, Desa Teruwai, Desa Rembitan, Desa Pengembur dan Desa Prabu.

No	Peneliti	Judul	Tujuan penelitian	Teknik analisis	Hasil
			· Mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi harga lahan di sekitar Kawasan Ekonomi Khusus (KEK) Mandalika Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah.	· Analisis Regresi	· Faktor-faktor yang mempengaruhi harga lahan yaitu struktur/jenis, kontur/kemiringan, pajak dan zonasi, jarak ke Central Business District, jaringan transportasi, jarak terhadap jalan utama, penggunaan lahan, jaringan air bersih, jaringan telepon, sarana pendidikan, tempat peribadatan, pelayanan.

Sumber: Yuniarto, 2013, Yunistiawan dan Eka, 2017, Inayah, 2018, Nugraditama, 2020, Darmawan, 2020; Dirangkum oleh penulis, 2022

2.10 Kesimpulan Tinjauan Pustaka

Dari uraian beberapa kajian literatur di atas, terdapat beberapa variabel yang akan diuji tingkat pengaruhnya pada penelitian ini. Setiap variabel akan dinilai besaran pengaruhnya dengan uji regresi linear berganda. Penentuan variabel berdasarkan kajian literatur, melakukan wawancara, dan penyesuaian terhadap kondisi lapangan yang terjadi di Pattallassang yang diketahui melalui observasi lapangan. **Tabel 2.2** berikut merupakan penjelasan variabel tersebut:

Tabel 2.2 Variabel/ Faktor-faktor yang Mempengaruhi Harga Lahan

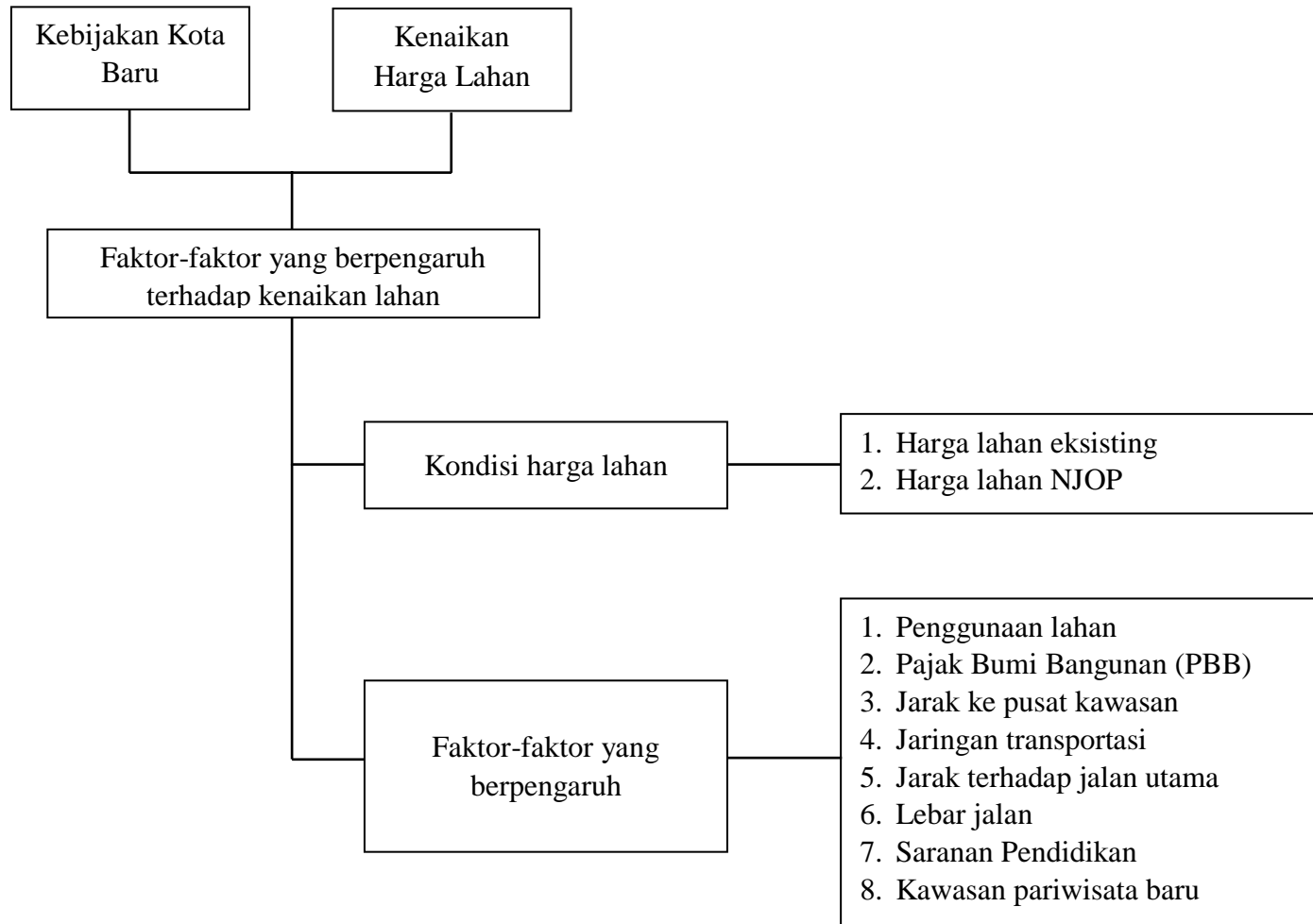
NO	Variabel/Faktor-faktor	Sumber
1	Jenis penggunaan lahan	Nararya & PM Broto, 2013
2	Pajak bumi bangunan (PBB)	Rusdi, 2013
3	Jarak ke pusat kawasan	Nararya & PM Broto, 2013
4	Jaringan transportasi	Fathir Nugraditama, 2020
5	Jarak terhadap jalan utama	A. Yunastiawan Eka Pramana, 2017
6	Lebar jalan	Rusdi, 2013
7	Sarana pendidikan	Khotimatul dkk, 2017
8	Kawasan pariwisata baru	Hipotesa Penulis, 2022

Sumber: Nararya & PM Broto, 2013, Rusdi, 2013, Yunistiawan dan Eka, 2017, Nugraditama, 2020, Darmawan, 2020, hipotesa penulis, 2022

Berdasarkan **Gambar 2.2** di atas variabel yang diuji yaitu jenis penggunaan lahan, pajak bumi bangunan, jarak ke pusat kawasan, jaringan transportasi, jarak terhadap jalan utama, lebar jalan, sarana pendidikan dan kawasan pariwisata baru.

2.11 Kerangka Konsep Penelitian

Kerangka konsep penelitian ini mencakup latar belakang kemudian judul penelitian terus ke tujuan masalah lalu output akhirnya yaitu variabel penelitian. Adapun kerangka konsep dapat dilihat pada **Gambar 2.3** di bawah ini:



Gambar 2.3 Kerangka Konsep Penelitian

Sumber: Penulis, 2022