

SKRIPSI

**KETERKAITAN JARAK PUSAT KOTA TERHADAP LUAS
PERSIL TANAH DAN ZONA NILAI TANAH PADA KOTA
SATELIT METROPOLITAN MAMMINASATA**

Disusun dan diajukan oleh

**DIRGAHAYU MUKMININ
D101 20 1013**



**TEKNIK PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS HASANUDDIN
GOWA
2024**

LEMBAR PENGESAHAN

KETERKAITAN JARAK PUSAT KOTA TERHADAP LUAS PERSIL TANAH DAN ZONA NILAI TANAH PADA KOTA SATELIT METROPOLITAN MAMMINASATA

Disusun dan diajukan oleh:

Dirgahayu Mukminin
D101201013

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

dan dinyatakan telah memenuhi syarat kelulusan

Menyetujui,

Dosen Pembimbing



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

Yang bertandatangan di bawah ini;

Nama : Dirgahayu Mukminin

NIM : D101201013

Program Studi : Perencanaan Wilayah dan Kota (PWK)

Jenjang : S1

Menyatakan dengan bahwa karya tulisan saya yang berjudul

Keterkaitan Jarak Pusat Kota Terhadap Luas Persil Tanah dan Zona Nilai Tanah Pada Kota Satelit Metropolitan Mamminasata

Adalah hasil karya tulisan saya sendiri dan bukan merupakan pengambilalihan tulisan orang lain dan bahwa skripsi saya tulis ini benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri.

Semua informasi yang ditulis dalam skripsi yang berasal dari peneliti lain telah diberi penghargaan, yakni dengan mengutip sumber dan tahun penerbitannya. Oleh karena itu, semua tulisan dalam skripsi ini sepenuhnya menjadi tanggung jawab peneliti. Apabila ada pihak manapun yang merasa ada kesamaan judul dan atau hasil temuan dalam skripsi ini, maka peneliti siap untuk diklarifikasi dan mempertanggungjawabkan segala resiko.

Segala data dan informasi yang diperoleh selama proses pembuatan skripsi, yang akan dipublikasi oleh peneliti di masa depan harus mendapat persetujuan Dosen Pembimbing.

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

Gowa, 22 Oktober 2024



KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadiran *Allah Subhanahu Wa Ta'ala* atas rahmat dan Hidayah-Nya, sehingga peneliti dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul "**Keterkaitan Jarak Pusat Kota Terhadap Luas Persil Tanah dan Zona Nilai Tanah Pada Kota Satelit Metropolitan Mamminasata**" sebagai hipotesis peneliti dalam luas persil tanah yang ada di metropolitan Mamminasata. Skripsi ini disusun oleh peneliti sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjan S1 Program Studi Teknik Perencanaan Wilayah dan Kota Fakultas Teknik, Universitas Hasanuddin. Shalawat serta salam kepada junjungan baginda *Rasulullah shallahu 'alaihi wa sallam* beserta keluarga dan para sahabatnya yang berkatnyalah membawa cahaya islam yang terang benderang dari kegelapan zaman *jahiliyah*.

Metropolitan Provinsi Sulawesi Selatan adalah salah satu provinsi yang maju di Indonesia Timur yang memiliki daerah Metropolitan Mamminasata. Mamminasata terdiri dari 4 kota dan kabupaten yaitu Kota Makassar, Kabupaten Gowa, Kabupaten Takalar, dan Kabupaten Maros. Dari keempat kota dan kabupaten tersebut memiliki peran masing-masing yaitu Kota Makassar yang merupakan ibu kota Provinsi Sulawesi Selatan sebagai kota inti, sedangkan Kabupaten yang berbatasan langsung terhadap Kota Makassar yaitu Kabupaten Gowa, Kabupaten Takalar, dan Kabupaten Maros sebagai kota satelit.

Kabupaten Gowa merupakan kabupaten yang berbatasan langsung dengan Kota Makassar di bagian selatannya. Kabupaten Gowa memiliki karakteristik wilayah yang meliputi dataran rendah di bagian utara dan tengah, serta pegunungan di bagian timur. Kabupaten Gowa memiliki pusat kota yang terdapat Kantor Bupati Gowa terletak di Kelurahan Sungguminasa, Kecamatan Somba Opu. Pusat Kota ini berada di utara Kabupaten Gowa.

Kabupaten Takalar kabupaten yang berbatasan langsung dengan Kota Makassar di bagian selatannya. Kabupaten Takalar memiliki karakteristik wilayah yang meliputi dataran rendah di bagian tengah, pegunungan di bagian timur, serta pesisir di bagian barat yang berbatasan langsung dengan pesisir Kota Makassar. Kabupaten Takalar memiliki pusat kota yang terdapat Kantor Bupati

Takalar terletak di Kelurahan Kalabbirang, Kecamatan Pattallassang. Pusat Kota ini berada di pertengahan Kabupaten Takalar.

Kabupaten Maros juga kabupaten yang berbatasan langsung dengan Kota Makassar di bagian utaranya. Kabupaten Maros memiliki karakteristik wilayah yang meliputi dataran rendah di bagian tengah, pegunungan di bagian selatan, serta pesisir di bagian barat yang berbatasan langsung dengan pesisir Kota Makassar. Kabupaten Maros memiliki pusat kota yang terdapat Kantor Bupati Maros terletak di Kelurahan Pettuadae, Kecamatan Turikale. Pusat Kota ini berada di pertengahan Kabupaten Takalar.

Ketiga kabupaten dapat mendukung dari sumber daya alam mau pun sumber daya manusianya. Sumber daya alam yang ada di 3 kabupaten ini meliputi pertanian dan perkebunan. Pertanian dan perkebunan ini memiliki kebutuhan akan lahan yang sangat luas untuk memenuhi kebutuhan kabupaten dan ibu kota. Ketersediaan lahan untuk populasi, pertanian, dan perkebunan untuk mendukung Kota Makassar sebagai ibu kota Provinsi Sulawesi Selatan sangatlah penting mengingat juga Kota Makassar adalah salah satu kota terbesar di Indonesia Timur.

Akhir kata, peneliti menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kata sempurna dan memerlukan kritik dan saran yang membangun untuk perbaikan di masa depan. Oleh karena itu, peneliti dengan rendah hati menerima segala masukan dan saran pembaca skripsi ini. Semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi masyarakat dan pemerintah.

Gowa, 22 Oktober 2024

(Dirgahayu Mukminin)

Sitasi dan Alamat Kontak:

Harap menuliskan sumber skripsi ini dengan cara penelitian sebagai berikut:
Dirgahayu Mukminin. (2024). *Keterkaitan Jarak Pusat Kota Terhadap Luas Persil Tanah dan Zona Nilai Tanah Pada Kota Satelit Metropolitan Mamminasata* [Skripsi Sarjana, Prodi S1 PWK Universitas Hasanuddin]. Makassar.

Demi peningkatan kualitas dari skripsi ini, kritik dan saran dapat dikirimkan ke peneliti melalui alamat email berikut ini: dirgahayumukminin1404@gmail.com

UCAPAN TERIMA KASIH

Puji syukur kehadiran *Allah Subhanahu Wa Ta'ala* atas rahmat dan Hidayah-Nya, sehingga peneliti dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **"Keterkaitan Jarak Pusat Kota Terhadap Luas Persil Tanah dan Zona Nilai Tanah Pada Kota Satelit Metropolitan Mamminasata"** sebagai hipotesis peneliti dalam luas persil tanah yang ada di metropolitan Mamminasata. Skripsi ini disusun oleh peneliti sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjan S1 Program Studi Teknik Perencanaan Wilayah dan Kota Fakultas Teknik, Universitas Hasanuddin. Shalawat serta salam kepada junjungan baginda *Rasulullah shallahu 'alaihi wa sallam* beserta keluarga dan para sahabatnya yang berkatnyalah membawa cahaya islam yang terang benderang dari kegelapan zaman *jahiliyah*.

Penyusunan skripsi ini tidak akan terselesaikan tanpa adanya bantuan dan peran dari beberapa pihak. Oleh karena itu, saya mengucapkan terima kasih banyak kepada:

1. Kedua orang tua saya tercinta (Abd. Mukminin dan Nur Kalsum) atas ridho, doa, dan dukungannya yang tidak dapat dihitungkan besarnya kepada peneliti;
2. Kakak-kakak kandung yang tercinta (Fadel Mukminin, Ardhia Pramesti Regitha Mukminin, dan Fityah Elfatih Adlina Mukminin) yang telah mendampingi selalu peneliti dari kecil sampai sekarang;
3. Keluarga besar dari pihak bapak dan ibu saya (Keluarga Dg. Nonci dan Keluarga Irsyad Pina) yang telah mendukung peneliti dalam untuk perkuliahan;
4. Rektor Universitas Hasanuddin (Bapak Prof. Dr. Ir. Jamaluddin Jompa, M.Sc.) segala bentuk kebijakan dan kepemimpinannya selama peneliti menempuh pendidikan di Universitas Hasanuddin;
5. Kepala Departemen Prodi S1-Perencanaan Wilayah dan Kota Universitas Hasanuddin (Dr. Eng. Ir. Abdul Rachman Rasyid, ST., M.Si) dan Sekretaris Departemen Prodi S1-Perencanaan Wilayah dan Kota Universitas Hasanuddin (Sri Aliyah Ekawati ST., MT.) atas arahan, bimbingan, motivasi, dan dukungan yang diberikan kepada peneliti selama masa perkuliahan;

6. Dosen Pembimbing (Isfa Sastrawati, ST., MT) yang telah meluangkan waktu dan telah banyak memberikan ilmu, bimbingan, motivasi, dan saran kepada peneliti sejak awal hingga terselesaikannya penelitian skripsi ini;
7. Dosen Penguji (Dr. Eng. Ihsan, ST., MT dan Dr.Eng. Abdul Rachman Rasyid, ST., M.Si) yang telah meluangkan waktu dan telah banyak memberikan ilmu, bimbingan, motivasi, dan saran kepada peneliti;
8. Kepala LBE *Regional Planning, Tourism, and Disaster Mitigation* (Dr. Eng. Ihsan, ST., MT) yang telah meluangkan waktu dan telah banyak memberikan ilmu, bimbingan, motivasi, dan saran kepada peneliti sejak awal hingga terselesaikannya penelitian skripsi ini;
9. Kepala Studio Akhir (Dr. techn. Yashinta K. D. Sutopo, ST., MIP) yang telah meluangkan waktu dan telah banyak memberikan ilmu, bimbingan, motivasi, dan saran kepada peneliti sejak awal hingga terselesaikannya penelitian skripsi ini;
10. Staf administrasi (Haerul Muayyar, S. Sos) dan seluruh dosen, staf administrasi serta *cleaning service* di Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota Fakultas Teknik Universitas Hasanuddin yang telah membimbing dan membantu peneliti sejak dari awal masuk perkuliahan hingga akhir perkuliahan;
11. Teman-teman seperjuangan PWK Rasio 2020 khususnya teman-teman dari *Labo Based Education* (LBE) Perencanaan Wilayah, Parawisata, dan Mitigasi Bencana.
12. Teman-teman dekat peneliti selama perkuliahan (Elsa dan Raihana Muthahhara Syarif) yang memotivasi peneliti untuk menyelesaikan pendidikan sarjana secepatnya.
13. Teman-teman LBE Perencanaan Wilayah, Parawisata, dan Mitigasi Bencana terutama Kelompok Mamminasata (Khairul Rafliansyah, Ferry Russel Kurniawan, Nurul Fajri, Ben Rahmat Mahesa, Zhafirah Nur Salsabila, Baso Ruswan Aldi, Andi Nurul Inayah, dan Mendel Cristanto Mangalik) atas kerja samanya dari awal pengerjaan skripsi.
14. Teman magang peneliti (Bayu Ardi Nugroho) yang membantu peneliti dalam menemukan cara analisis dalam peta-peta dalam skripsi ini.

15. Teman SMA peneliti (Fauziah Triana dan Muhammad Fadhillah Nur Rahman) yang membantu dalam menyusun artikel peneliti.
16. Teman-teman PWK 2023 atas bantuan dalam penyusunan data skripsi.
17. Seluruh pihak yang tidak dapat disebutkan satu per satu, yang telah banyak membantu menyelesaikan skripsi ini serta memberikan doa dan motivasi, peneliti mengucapkan terima kasih yang tak terhingga.

Pada akhirnya, peneliti berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi kita semua dan menjadi bahan masukan bagi pengembang dunia pendidikan.

Gowa, 22 Oktober 2024

(Dirgahayu Mukminin)

ABSTRAK

Dirgahayu Mukminin. *Keterkaitan Jarak Pusat Kota Terhadap Luas Persil Tanah dan Zona Nilai Tanah Pada Kota Satelit Metropolitan Mamminasata* (dibimbing oleh Isfa Sastrawati)

Teori lokasi Von Thunen menyatakan bahwa tanah yang letaknya paling jauh dari kota memiliki sewa sebesar 0 dan sewa tanah itu meningkat secara linear ke arah pusat kota, di mana proporsional dengan biaya angkutan per ton/km (Mahi, 2015). Nilai tanah bisa jadi mempunyai dampak terhadap penguasaan lahan. Mamminasata adalah daerah metropolitan yang ada di Sulawesi Selatan yang terdiri dari Kabupaten Gowa, Kabupaten Takalar, Kabupaten Maros, dan Kota Makassar sebagai ibu kota Provinsi Sulawesi Selatan. Tujuan dari penelitian ini adalah 1) memetakan sebaran luas persil tanah dari pusat kota di kota satelit Metropolitan Mamminasata. 2) menganalisis pengaruh jarak pusat kota di kota satelit Metropolitan Mamminasata terhadap luas persil tanah. 3) menganalisis pengaruh zona nilai tanah terhadap luas persil tanah di kota satelit Metropolitan Mamminasata. Analisis yang digunakan dalam penelitian ini ialah analisis spasial dengan cara digitasi dan menggunakan *tools point distance* serta analisis kuantitatif untuk mendapatkan nilai rata-rata. Luas persil tanah terluas di Kabupaten Gowa dari tiap diagram cenderung terdapat pada garis 10 sampai garis 13 yang arahnya cenderung ke tenggara dan ke selatan dari pusat kota Kabupaten Gowa. Untuk luas persil tanah terluas Kabupaten Takalar dari tiap diagram cenderung terdapat pada garis 4 dan garis 5 yang arahnya cenderung ke timur dari pusat kota Kabupaten Takalar. Sedangkan luas persil tanah terluas di Kabupaten Maros dari tiap diagram cenderung terdapat pada garis 4 arahnya cenderung ke timur laut dari pusat kota Kabupaten Maros. Ketiga kabupaten memiliki persamaan yang kontras yaitu bahwa semakin naik *range* ZNT semakin kecil luasan persilnya begitu pun sebaliknya. Walaupun terdapat ZNT yang tinggi dengan persil tanah yang luas harus dilihat lagi peruntukan lahannya yang bisa diambil contoh Balai Besar Veteriner Maros yang memiliki luasan yang cukup tinggi.

Kata kunci: Persil Tanah, Kota Satelit, Zona Nilai Tanah, Metropolitan Mamminasata

ABSTRACT

Dirgahayu Mukminin. *The Correlation of City Center Distance with Land Plot Size and Land Value Zones in the Satellite City Metropolitan Mamminasata (supervised by Isfa Sastrawati).*

Von Thunen's location theory states that land located farthest from the city has a rent of 0, and the rent increases linearly towards the city center, proportional to transportation costs per ton/km (Mahi, 2015). Land value may have an impact on land ownership. Mamminasata is a metropolitan area in South Sulawesi, consisting of Gowa Regency, Takalar Regency, Maros Regency, and Makassar City as the capital of South Sulawesi Province. The objectives of this research are 1) to map the distribution of land parcel sizes from the city center in the satellite cities of Metropolitan Mamminasata, 2) to analyze the influence of distance from the city center in the satellite cities of Metropolitan Mamminasata on the size of land parcels, and 3) to analyze the effect of land value zones on the size of land parcels in the satellite cities of Metropolitan Mamminasata. The analysis used in this research includes spatial analysis through digitization and the use of point distance tools, as well as quantitative analysis to obtain average values. The largest land parcel areas in Gowa Regency tend to be located between lines 10 and 13, generally oriented southeast and south of the Gowa Regency city center. In Takalar Regency, the largest land parcel areas tend to be found between lines 4 and 5, generally oriented east of the Takalar Regency city center. Meanwhile, in Maros Regency, the largest land parcel areas tend to be located on line 4, oriented northeast of the Maros Regency city center. The three regencies share a striking similarity: as the range of the land value zone (ZNT) increases, the land parcel size decreases, and vice versa. Although there are high ZNTs with large land parcels, the land use must be further examined, with examples such as the Maros Veterinary Center, which has a relatively large area.

Keywords: Land parcel, Satellite City, Land Value Zone, Metropolitan Mamminasata

DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN.....	i
PERNYATAAN KEASLIAN.....	ii
KATA PENGANTAR.....	iii
UCAPAN TERIMA KASIH.....	v
ABSTRAK.....	viii
<i>ABSTRACT</i>	ix
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR GAMBAR.....	xii
DAFTAR TABEL.....	xxii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xxiii
 BAB I PENDAHULUAN.....	 1
1.1. Latar Belakang.....	2
1.2. Rumusan Masalah.....	2
1.3. Tujuan Penelitian.....	3
1.4. Manfaat Penelitian.....	3
1.5. Ruang Lingkup.....	3
 BAB II TIJAUAN PUSATAKA.....	 5
2.1. Definisi dan Konsep Dasar.....	5
2.2. Teori Lokasi.....	8
2.3. Pengaruh Pemilihan Lokasi Lahan.....	14
2.4. Perkembangan Kota-Kota Satelit.....	16
2.5. Penelitian Terdahulu.....	18
2.6. Kerangka Konsep.....	21
 BAB III METODE PENELITIAN.....	 22
3.1. Jenis Penelitian.....	22
3.2. Waktu dan Lokasi Penelitian.....	22
3.3. Teknik Pengumpulan Data.....	24

3.4.	Teknik Analisis Data.....	24
3.5.	Variabel Penelitian.....	30
3.6.	Definisi Operasional.....	33
3.7.	Alur Penelitian.....	34
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN.....		35
4.1.	Gambaran Umum Metropolitan Mamminasata.....	35
4.2.	Sebaran Luasan Persil Tanah Kota Satelit di Metropolitan Mamminasata.....	39
4.3.	Keterkaitan Jarak Pusat Kota Terhadap Tanah Luas Persil Tanah Kota Satelit Metropolitan Mamminasata.....	59
4.4.	Keterkaitan Jarak Pusat Kota Terhadap Zona Nilai Tanah Metropolitan Mamminasata.....	131
4.5.	Keterkaitan Jarak Pusat Kota Terhadap Luas Persil Tanah dan Zona Nilai Tanah Pada Kota Satelit Metropolitan Mamminasata...	205
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN.....		206
5.1.	Kesimpulan.....	206
5.2.	Saran.....	206
DAFTAR PUSTAKA.....		208
LAMPIRAN.....		214
<i>CURRICULUM VITAE</i>		275

DAFTAR GAMBAR

Gambar	1. Hubungan sewa tanah dengan tata guna lahan.....	10
Gambar	2. Hubungan antara nilai lahan dengan jarak ke pusat kota.....	11
Gambar	3. Hubungan sewa tanah dengan tata guna lahan.....	15
Gambar	4. Kerangka konsep.....	21
Gambar	5. Peta lokasi penelitian.....	23
Gambar	6. Peta pengambilan sampel persil tanah	26
Gambar	7. Ilustrasi arah garis transek.....	27
Gambar	8. Peta ZNT per radius 2 km.....	29
Gambar	9. Ilustrasi arah garis transek.....	30
Gambar	10. Alur Penelitian.....	34
Gambar	11. Peta lokasi penelitian.....	38
Gambar	12. Peta rata-rata luas persil tanah per kelurahan di Kabupaten Gowa Metropolitan Mamminasata.....	41
Gambar	13. Diagram rata-rata luas persil tanah per kelurahan di Kabupaten Gowa Metropolitan Mamminasata.....	46
Gambar	14. Peta rata-rata luas persil tanah per kelurahan di Kabupaten Takalar Metropolitan Mamminasata.....	48
Gambar	15. Diagram rata-rata luas persil tanah per kelurahan di Kabupaten Takalar Metropolitan Mamminasata.....	52
Gambar	16. Peta rata-rata luas persil tanah per kelurahan di Kabupaten Maros Metropolitan Mamminasata.....	54
Gambar	17. Diagram rata-rata luas persil tanah per kelurahan di Kabupaten Maros Metropolitan Mamminasata.....	58
Gambar	18. Peta jarak sampel persil tanah di Metropolitan Mamminasata Kabupaten Gowa.....	61
Gambar	19. Diagram jarak sampel persil tanah di Metropolitan Mamminasata Kabupaten Gowa.....	64
Gambar	20. Lanskap penggunaan lahan di garis 23 - 24 dan garis 1 - 3 di Kabupaten Gowa.....	65
Gambar	21. Lanskap penggunaan lahan di garis 4 dan 5 di Kabupaten Gowa.....	65
Gambar	22. Lanskap penggunaan lahan di garis 6 radius 2 km - 10 km di Kabupaten Gowa.....	66
Gambar	23. Lanskap penggunaan lahan di garis 6 radius 12 km - 16 km di Kabupaten Gowa.....	66
Gambar	24. Lanskap penggunaan lahan di garis 7 radius 2 km - 10 km di Kabupaten Gowa.....	67
Gambar	25. Lanskap penggunaan lahan di garis 7 radius 12 km - 22 km di Kabupaten Gowa.....	67
Gambar	26. Lanskap penggunaan lahan di garis 8 radius 2 km - 12 km di Kabupaten Gowa.....	68
Gambar	27. Lanskap penggunaan lahan di garis 8 radius 14 km - 22 km di Kabupaten Gowa.....	68
Gambar	28. Lanskap penggunaan lahan di garis 9 radius 2 km - 10 km di Kabupaten Gowa.....	69

Gambar	29.	Landskap penggunaan lahan di garis 9 radius 12 km - 20 km di Kabupaten Gowa.....	69
Gambar	30.	Landskap penggunaan lahan di garis 10 radius 2 km - 8 km di Kabupaten Gowa.....	70
Gambar	31.	Landskap penggunaan lahan di garis 10 radius 8 km - 12 km di Kabupaten Gowa.....	70
Gambar	32.	Landskap penggunaan lahan di garis 11 radius 2 km - 6 km di Kabupaten Gowa.....	71
Gambar	33.	Landskap penggunaan lahan di garis 11 radius 8 km - 12 km di Kabupaten Gowa.....	71
Gambar	34.	Landskap penggunaan lahan di garis 12 radius 2 km - 6 km di Kabupaten Gowa.....	72
Gambar	35.	Landskap penggunaan lahan di garis 12 radius 8 km - 12 km di Kabupaten Gowa.....	72
Gambar	36.	Landskap penggunaan lahan di garis 13 radius 2 km - 8 km di Kabupaten Gowa.....	73
Gambar	37.	Landskap penggunaan lahan di garis 13 radius 10 km - 16 km di Kabupaten Gowa.....	73
Gambar	38.	Landskap penggunaan lahan di garis 14 radius 2 km - 10 km di Kabupaten Gowa.....	74
Gambar	39.	Landskap penggunaan lahan di garis 14 radius 12 km - 22 km di Kabupaten Gowa.....	74
Gambar	40.	Landskap penggunaan lahan di garis 15 radius 2 km - 6 km di Kabupaten Gowa.....	75
Gambar	41.	Landskap penggunaan lahan di garis 15 radius 8 km - 12 km di Kabupaten Gowa.....	75
Gambar	42.	Landskap penggunaan lahan di garis 16 dan garis 17 di Kabupaten Gowa.....	76
Gambar	43.	Landskap penggunaan lahan di garis 18 dan garis 19 di Kabupaten Gowa.....	76
Gambar	44.	Landskap penggunaan lahan di garis 20 dan garis 21 di Kabupaten Gowa.....	77
Gambar	45.	Diagram rata-rata persil tanah tiap radius di Kabupaten Gowa.....	78
Gambar	46.	Peta jarak sampel persil tanah di Metropolitan Mamminasata Kabupaten Takalar.....	80
Gambar	47.	Diagram jarak sampel persil tanah di Metropolitan Mamminasata Kabupaten Takalar.....	81
Gambar	48.	Landskap penggunaan lahan di garis 23 radius 2 km -10 km di Kabupaten Takalar.....	85
Gambar	49.	Landskap penggunaan lahan di garis 23 radius 12 km -14 km di Kabupaten Takalar.....	85
Gambar	50.	Landskap penggunaan lahan di garis 24 di Kabupaten Takalar.....	86
Gambar	51.	Landskap penggunaan lahan di garis 1 di Kabupaten Takalar.....	86
Gambar	52.	Landskap penggunaan lahan di garis 2 radius 2 km - 6 km di Kabupaten Takalar.....	87

Gambar	53.	Landskap penggunaan lahan di garis 2 radius 8 km - 12 km di Kabupaten Takalar.....	87
Gambar	54.	Landskap penggunaan lahan di garis 3 radius 2 km - 8 km di Kabupaten Takalar.....	88
Gambar	55.	Landskap penggunaan lahan di garis 3 radius 10 km - 14 km di Kabupaten Takalar.....	88
Gambar	56.	Landskap penggunaan lahan di garis 4 radius 2 km - 6 km di Kabupaten Takalar.....	89
Gambar	57.	Landskap penggunaan lahan di garis 4 radius 8 km - 12 km di Kabupaten Takalar.....	89
Gambar	58.	Landskap penggunaan lahan di garis 4 radius 14 km - 20 km di Kabupaten Takalar.....	90
Gambar	59.	Landskap penggunaan lahan di garis 5 radius 2 km - 8 km di Kabupaten Takalar.....	90
Gambar	60.	Landskap penggunaan lahan di garis 5 radius 10 km - 16 km di Kabupaten Takalar.....	91
Gambar	61.	Landskap penggunaan lahan di garis 6 radius 2 km - 6 km di Kabupaten Takalar.....	91
Gambar	62.	Landskap penggunaan lahan di garis 6 radius 8 km - 12 km di Kabupaten Takalar.....	92
Gambar	63.	Landskap penggunaan lahan di garis 6 radius 14 km - 16 km di Kabupaten Takalar.....	92
Gambar	64.	Landskap penggunaan lahan di garis 7 radius 2 km - 6 km di Kabupaten Takalar.....	93
Gambar	65.	Landskap penggunaan lahan di garis 7 radius 8 km - 10 km di Kabupaten Takalar.....	93
Gambar	66.	Landskap penggunaan lahan di garis 8 di Kabupaten Takalar.....	94
Gambar	67.	Landskap penggunaan lahan di garis 9 di Kabupaten Takalar.....	94
Gambar	68.	Landskap penggunaan lahan di garis 10 radius 2 km - 6 km di Kabupaten Takalar.....	95
Gambar	69.	Landskap penggunaan lahan di garis 10 radius 8 km - 10 km di Kabupaten Takalar.....	95
Gambar	70.	Landskap penggunaan lahan di garis 11 radius 2 km - 6 km di Kabupaten Takalar.....	96
Gambar	71.	Landskap penggunaan lahan di garis 11 radius 8 km - 10 km di Kabupaten Takalar.....	96
Gambar	72.	Landskap penggunaan lahan di garis 12 radius 2 km - 8 km di Kabupaten Takalar.....	97
Gambar	73.	Landskap penggunaan lahan di garis 12 radius 10 km - 14 km di Kabupaten Takalar.....	97
Gambar	74.	Landskap penggunaan lahan di garis 13 radius 2 km - 6 km di Kabupaten Takalar.....	98
Gambar	75.	Landskap penggunaan lahan di garis 13 radius 8 km - 12 km di Kabupaten Takalar.....	98
Gambar	76.	Landskap penggunaan lahan di garis 13 radius 14 km - 18 km di Kabupaten Takalar.....	99

Gambar	77.	Landskap penggunaan lahan di garis 14 radius 2 km - 8 km di Kabupaten Takalar.....	99
Gambar	78.	Landskap penggunaan lahan di garis 15 radius 2 km - 6 km di Kabupaten Takalar.....	100
Gambar	79.	Landskap penggunaan lahan di garis 16 di Kabupaten Takalar.....	100
Gambar	80.	Landskap penggunaan lahan di garis 17 di Kabupaten Takalar.....	101
Gambar	81.	Landskap penggunaan lahan di garis 18 di Kabupaten Takalar.....	101
Gambar	82.	Landskap penggunaan lahan di garis 19 di Kabupaten Takalar.....	102
Gambar	83.	Landskap penggunaan lahan di garis 20 di Kabupaten Takalar.....	102
Gambar	84.	Landskap penggunaan lahan di garis 21 di Kabupaten Takalar.....	103
Gambar	85.	Landskap penggunaan lahan di garis 22 di Kabupaten Takalar.....	103
Gambar	86.	Diagram rata-rata persil tanah tiap radius di Kabupaten Takalar.....	104
Gambar	87.	Peta jarak sampel persil tanah di Metropolitan Mamminasata Kabupaten Maros.....	106
Gambar	88.	Diagram jarak sampel persil tanah di Metropolitan Mamminasata Kabupaten Maros.....	109
Gambar	89.	Landskap penggunaan lahan di garis 23 di Kabupaten Maros.....	111
Gambar	90.	Landskap penggunaan lahan di garis 24 radius 2 km - 10 km di Kabupaten Maros.....	111
Gambar	91.	Landskap penggunaan lahan di garis 24 radius 12 km - 14 km di Kabupaten Maros.....	112
Gambar	92.	Landskap penggunaan lahan di garis 1 radius 2 km - 6 km di Kabupaten Maros.....	112
Gambar	93.	Landskap penggunaan lahan di garis 1 radius 8 km - 12 km di Kabupaten Maros.....	113
Gambar	94.	Landskap penggunaan lahan di garis 2 radius 2 km - 8 km di Kabupaten Maros.....	113
Gambar	95.	Landskap penggunaan lahan di garis 2 radius 10 km - 14 km di Kabupaten Maros.....	114
Gambar	96.	Landskap penggunaan lahan di garis 3 radius 2 km - 10 km di Kabupaten Maros.....	114
Gambar	97.	Landskap penggunaan lahan di garis 4 radius 2 km - 6 km di Kabupaten Maros.....	115
Gambar	98.	Landskap penggunaan lahan di garis 4 radius 8 km - 12 km di Kabupaten Maros.....	115
Gambar	99.	Landskap penggunaan lahan di garis 5 radius 2 km - 6 km di Kabupaten Maros.....	116
Gambar	100.	Landskap penggunaan lahan di garis 5 radius 8 km - 12 km di Kabupaten Maros.....	116

Gambar	101.	Landskap penggunaan lahan di garis 6 radius 2 km - 6 km di Kabupaten Maros.....	117
Gambar	102.	Landskap penggunaan lahan di garis 6 radius 8 km - 26 km di Kabupaten Maros.....	117
Gambar	103.	Landskap penggunaan lahan di garis 7 radius 2 km - 8 km di Kabupaten Maros.....	118
Gambar	104.	Landskap penggunaan lahan di garis 7 radius 10 km - 26 km di Kabupaten Maros.....	118
Gambar	105.	Landskap penggunaan lahan di garis 8 radius 2 km - 8 km di Kabupaten Maros.....	119
Gambar	106.	Landskap penggunaan lahan di garis 8 radius 10 km - 26 km di Kabupaten Maros.....	119
Gambar	107.	Landskap penggunaan lahan di garis 9 radius 2 km - 10 km di Kabupaten Maros.....	120
Gambar	108.	Landskap penggunaan lahan di garis 9 radius 12 km - 24 km di Kabupaten Maros.....	120
Gambar	109.	Landskap penggunaan lahan di garis 10 radius 2 km - 6 km di Kabupaten Maros.....	121
Gambar	110.	Landskap penggunaan lahan di garis 10 radius 8 km - 12 km di Kabupaten Maros.....	121
Gambar	111.	Landskap penggunaan lahan di garis 11 radius 2 km - 8 km di Kabupaten Maros.....	122
Gambar	112.	Landskap penggunaan lahan di garis 11 radius 10 km - 14 km di Kabupaten Maros.....	122
Gambar	113.	Landskap penggunaan lahan di garis 12 radius 2 km - 8 km di Kabupaten Maros.....	123
Gambar	114.	Landskap penggunaan lahan di garis 12 radius 10 km - 16 km di Kabupaten Maros.....	123
Gambar	115.	Landskap penggunaan lahan di garis 13 radius 6 km - 8 km di Kabupaten Maros.....	124
Gambar	116.	Landskap penggunaan lahan di garis 13 radius 10 km - 16 km di Kabupaten Maros.....	124
Gambar	117.	Landskap penggunaan lahan di garis 14 radius 2 km - 8 km di Kabupaten Maros.....	125
Gambar	118.	Landskap penggunaan lahan di garis 14 radius 10 km - 16 km di Kabupaten Maros.....	125
Gambar	119.	Landskap penggunaan lahan di garis 15 di Kabupaten Maros.....	126
Gambar	120.	Landskap penggunaan lahan di garis 16 di Kabupaten Maros.....	126
Gambar	121.	Landskap penggunaan lahan di garis 17 di Kabupaten Maros.....	127
Gambar	122.	Landskap penggunaan lahan di garis 18 di Kabupaten Maros.....	127
Gambar	123.	Landskap penggunaan lahan di garis 19 di Kabupaten Maros.....	128
Gambar	124.	Landskap penggunaan lahan di garis 20 di Kabupaten Maros.....	128

Gambar	125.	Landskap penggunaan lahan di garis 21 di Kabupaten Maros.....	129
Gambar	126.	Landskap penggunaan lahan di garis 22 di Kabupaten Maros.....	129
Gambar	127.	Diagram rata-rata persil tanah tiap radius di Kabupaten Maros.....	130
Gambar	128.	Peta Zona Nilai Tanah Metropolitan Mamminasata Kabupaten Gowa.....	133
Gambar	129.	Peta 3D Zona Nilai Tanah Metropolitan Mamminasata Kabupaten Gowa.....	134
Gambar	130.	Diagram keterkaitan jarak pusat kota terhadap Zona Nilai Tanah di Kabupaten Gowa.....	137
Gambar	131.	Landskap penggunaan lahan di garis 23 - 24 dan garis 1 - 3 di Kabupaten Gowa.....	138
Gambar	132.	Landskap penggunaan lahan di garis 4 dan 5 di Kabupaten Gowa.....	138
Gambar	133.	Landskap penggunaan lahan di garis 6 radius 2 km - 10 km di Kabupaten Gowa.....	139
Gambar	134.	Landskap penggunaan lahan di garis 6 radius 12 km - 16 km di Kabupaten Gowa.....	139
Gambar	135.	Landskap penggunaan lahan di garis 7 radius 2 km - 10 km di Kabupaten Gowa.....	140
Gambar	136.	Landskap penggunaan lahan di garis 7 radius 12 km - 22 km di Kabupaten Gowa.....	140
Gambar	137.	Landskap penggunaan lahan di garis 8 radius 2 km - 12 km di Kabupaten Gowa.....	141
Gambar	138.	Landskap penggunaan lahan di garis 8 radius 14 km - 22 km di Kabupaten Gowa.....	141
Gambar	139.	Landskap penggunaan lahan di garis 9 radius 2 km - 10 km di Kabupaten Gowa.....	142
Gambar	140.	Landskap penggunaan lahan di garis 9 radius 12 km - 20 km di Kabupaten Gowa.....	142
Gambar	141.	Landskap penggunaan lahan di garis 10 radius 2 km - 8 km di Kabupaten Gowa.....	143
Gambar	142.	Landskap penggunaan lahan di garis 10 radius 8 km - 12 km di Kabupaten Gowa.....	143
Gambar	143.	Landskap penggunaan lahan di garis 11 radius 2 km - 6 km di Kabupaten Gowa.....	144
Gambar	144.	Landskap penggunaan lahan di garis 11 radius 8 km - 12 km di Kabupaten Gowa.....	144
Gambar	145.	Landskap penggunaan lahan di garis 12 radius 2 km - 6 km di Kabupaten Gowa.....	145
Gambar	146.	Landskap penggunaan lahan di garis 12 radius 8 km - 12 km di Kabupaten Gowa.....	145
Gambar	147.	Landskap penggunaan lahan di garis 13 radius 2 km - 8 km di Kabupaten Gowa.....	146
Gambar	148.	Landskap penggunaan lahan di garis 13 radius 10 km - 16 km di Kabupaten Gowa.....	146

Gambar	149.	Landskap penggunaan lahan di garis 14 radius 2 km - 10 km di Kabupaten Gowa.....	147
Gambar	150.	Landskap penggunaan lahan di garis 14 radius 12 km - 22 km di Kabupaten Gowa.....	147
Gambar	151.	Landskap penggunaan lahan di garis 15 radius 2 km - 6 km di Kabupaten Gowa.....	148
Gambar	152.	Landskap penggunaan lahan di garis 15 radius 8 km - 12 km di Kabupaten Gowa.....	148
Gambar	153.	Landskap penggunaan lahan di garis 16 dan garis 17 di Kabupaten Gowa.....	149
Gambar	154.	Landskap penggunaan lahan di garis 18 dan garis 19 di Kabupaten Gowa.....	149
Gambar	155.	Landskap penggunaan lahan di garis 20 dan garis 21 di Kabupaten Gowa.....	150
Gambar	156.	Diagram rata-rata nilai tanah radius Kabupaten Gowa.....	151
Gambar	157.	Peta Zona Nilai Tanah Metropolitan Mamminasata Kabupaten Takalar.....	153
Gambar	158.	Peta 3D Zona Nilai Tanah Metropolitan Mamminasata Kabupaten Takalar.....	154
Gambar	159.	Diagram keterkaitan jarak pusat kota terhadap Zona Nilai Tanah di Kabupaten Takalar.....	157
Gambar	160.	Landskap penggunaan lahan di garis 23 radius 2 km -10 km di Kabupaten Takalar.....	158
Gambar	161.	Landskap penggunaan lahan di garis 23 radius 12 km -14 km di Kabupaten Takalar.....	158
Gambar	162.	Landskap penggunaan lahan di garis 24 di Kabupaten Takalar.....	159
Gambar	163.	Landskap penggunaan lahan di garis 1 di Kabupaten Takalar.....	159
Gambar	164.	Landskap penggunaan lahan di garis 2 radius 2 km - 6 km di Kabupaten Takalar.....	160
Gambar	165.	Landskap penggunaan lahan di garis 2 radius 8 km - 12 km di Kabupaten Takalar.....	160
Gambar	166.	Landskap penggunaan lahan di garis 3 radius 2 km - 8 km di Kabupaten Takalar.....	161
Gambar	167.	Landskap penggunaan lahan di garis 3 radius 10 km - 14 km di Kabupaten Takalar.....	161
Gambar	168.	Landskap penggunaan lahan di garis 4 radius 2 km - 6 km di Kabupaten Takalar.....	162
Gambar	169.	Landskap penggunaan lahan di garis 4 radius 8 km - 12 km di Kabupaten Takalar.....	162
Gambar	170.	Landskap penggunaan lahan di garis 4 radius 14 km - 20 km di Kabupaten Takalar.....	163
Gambar	171.	Landskap penggunaan lahan di garis 5 radius 2 km - 8 km di Kabupaten Takalar.....	163
Gambar	172.	Landskap penggunaan lahan di garis 5 radius 10 km - 16 km di Kabupaten Takalar.....	164

Gambar	173.	Landskap penggunaan lahan di garis 6 radius 2 km - 6 km di Kabupaten Takalar.....	164
Gambar	174.	Landskap penggunaan lahan di garis 6 radius 8 km - 12 km di Kabupaten Takalar.....	165
Gambar	175.	Landskap penggunaan lahan di garis 6 radius 14 km - 16 km di Kabupaten Takalar.....	165
Gambar	176.	Landskap penggunaan lahan di garis 7 radius 2 km - 6 km di Kabupaten Takalar.....	166
Gambar	177.	Landskap penggunaan lahan di garis 7 radius 8 km - 10 km di Kabupaten Takalar.....	166
Gambar	178.	Landskap penggunaan lahan di garis 8 di Kabupaten Takalar.....	167
Gambar	179.	Landskap penggunaan lahan di garis 9 di Kabupaten Takalar.....	167
Gambar	180.	Landskap penggunaan lahan di garis 10 radius 2 km - 6 km di Kabupaten Takalar.....	168
Gambar	181.	Landskap penggunaan lahan di garis 10 radius 8 km - 10 km di Kabupaten Takalar.....	168
Gambar	182.	Landskap penggunaan lahan di garis 11 radius 2 km - 6 km di Kabupaten Takalar.....	169
Gambar	183.	Landskap penggunaan lahan di garis 11 radius 8 km - 10 km di Kabupaten Takalar.....	169
Gambar	184.	Landskap penggunaan lahan di garis 12 radius 2 km - 8 km di Kabupaten Takalar.....	170
Gambar	185.	Landskap penggunaan lahan di garis 12 radius 10 km - 14 km di Kabupaten Takalar.....	170
Gambar	186.	Landskap penggunaan lahan di garis 13 radius 2 km - 6 km di Kabupaten Takalar.....	171
Gambar	187.	Landskap penggunaan lahan di garis 13 radius 8 km - 12 km di Kabupaten Takalar.....	171
Gambar	188.	Landskap penggunaan lahan di garis 13 radius 14 km - 18 km di Kabupaten Takalar.....	172
Gambar	189.	Landskap penggunaan lahan di garis 14 radius 2 km - 8 km di Kabupaten Takalar.....	172
Gambar	190.	Landskap penggunaan lahan di garis 15 radius 2 km - 6 km di Kabupaten Takalar.....	173
Gambar	191.	Landskap penggunaan lahan di garis 16 di Kabupaten Takalar.....	173
Gambar	192.	Landskap penggunaan lahan di garis 17 di Kabupaten Takalar.....	174
Gambar	193.	Landskap penggunaan lahan di garis 18 di Kabupaten Takalar.....	174
Gambar	194.	Landskap penggunaan lahan di garis 19 di Kabupaten Takalar.....	175
Gambar	195.	Landskap penggunaan lahan di garis 20 di Kabupaten Takalar.....	175
Gambar	196.	Landskap penggunaan lahan di garis 21 di Kabupaten Takalar.....	176

Gambar	197.	Landskap penggunaan lahan di garis 22 di Kabupaten Takalar.....	176
Gambar	198.	Diagram rata-rata persil tanah tiap radius di Kabupaten Takalar.....	177
Gambar	199.	Peta Zona Nilai Tanah Metropolitan Mamminasata Kabupaten Maros.....	179
Gambar	200.	Peta 3D Zona Nilai Tanah Metropolitan Mamminasata Kabupaten Maros.....	180
Gambar	201.	Diagram keterkaitan jarak pusat kota terhadap Zona Nilai Tanah di Kabupaten Maros.....	183
Gambar	202.	Landskap penggunaan lahan di garis 23 di Kabupaten Maros.....	185
Gambar	203.	Landskap penggunaan lahan di garis 24 radius 2 km - 10 km di Kabupaten Maros.....	185
Gambar	204.	Landskap penggunaan lahan di garis 24 radius 12 km - 14 km di Kabupaten Maros.....	186
Gambar	205.	Landskap penggunaan lahan di garis 1 radius 2 km - 6 km di Kabupaten Maros.....	186
Gambar	206.	Landskap penggunaan lahan di garis 1 radius 8 km - 12 km di Kabupaten Maros.....	187
Gambar	207.	Landskap penggunaan lahan di garis 2 radius 2 km - 8 km di Kabupaten Maros.....	187
Gambar	208.	Landskap penggunaan lahan di garis 2 radius 10 km - 14 km di Kabupaten Maros.....	188
Gambar	209.	Landskap penggunaan lahan di garis 3 radius 2 km - 10 km di Kabupaten Maros.....	188
Gambar	210.	Landskap penggunaan lahan di garis 4 radius 2 km - 6 km di Kabupaten Maros.....	189
Gambar	211.	Landskap penggunaan lahan di garis 4 radius 8 km - 12 km di Kabupaten Maros.....	189
Gambar	212.	Landskap penggunaan lahan di garis 5 radius 2 km - 6 km di Kabupaten Maros.....	190
Gambar	213.	Landskap penggunaan lahan di garis 5 radius 8 km - 12 km di Kabupaten Maros.....	190
Gambar	214.	Landskap penggunaan lahan di garis 6 radius 2 km - 6 km di Kabupaten Maros.....	191
Gambar	215.	Landskap penggunaan lahan di garis 6 radius 8 km - 26 km di Kabupaten Maros.....	191
Gambar	216.	Landskap penggunaan lahan di garis 7 radius 2 km - 8 km di Kabupaten Maros.....	192
Gambar	217.	Landskap penggunaan lahan di garis 7 radius 10 km - 26 km di Kabupaten Maros.....	192
Gambar	218.	Landskap penggunaan lahan di garis 8 radius 2 km - 8 km di Kabupaten Maros.....	193
Gambar	219.	Landskap penggunaan lahan di garis 8 radius 10 km - 26 km di Kabupaten Maros.....	193
Gambar	220.	Landskap penggunaan lahan di garis 9 radius 2 km - 10 km di Kabupaten Maros.....	194

Gambar	221.	Landskap penggunaan lahan di garis 9 radius 12 km - 24 km di Kabupaten Maros.....	194
Gambar	222.	Landskap penggunaan lahan di garis 10 radius 2 km - 6 km di Kabupaten Maros.....	195
Gambar	223.	Landskap penggunaan lahan di garis 10 radius 8 km - 12 km di Kabupaten Maros.....	195
Gambar	224.	Landskap penggunaan lahan di garis 11 radius 2 km - 8 km di Kabupaten Maros.....	196
Gambar	225.	Landskap penggunaan lahan di garis 11 radius 10 km - 14 km di Kabupaten Maros.....	196
Gambar	226.	Landskap penggunaan lahan di garis 12 radius 2 km - 8 km di Kabupaten Maros.....	197
Gambar	227.	Landskap penggunaan lahan di garis 12 radius 10 km - 16 km di Kabupaten Maros.....	197
Gambar	228.	Landskap penggunaan lahan di garis 13 radius 6 km - 8 km di Kabupaten Maros.....	198
Gambar	229.	Landskap penggunaan lahan di garis 13 radius 10 km - 16 km di Kabupaten Maros.....	198
Gambar	230.	Landskap penggunaan lahan di garis 14 radius 2 km - 8 km di Kabupaten Maros.....	199
Gambar	231.	Landskap penggunaan lahan di garis 14 radius 10 km - 16 km di Kabupaten Maros.....	199
Gambar	232.	Landskap penggunaan lahan di garis 15 di Kabupaten Maros.....	200
Gambar	233.	Landskap penggunaan lahan di garis 16 di Kabupaten Maros.....	200
Gambar	234.	Landskap penggunaan lahan di garis 17 di Kabupaten Maros.....	201
Gambar	235.	Landskap penggunaan lahan di garis 18 di Kabupaten Maros.....	201
Gambar	236.	Landskap penggunaan lahan di garis 19 di Kabupaten Maros.....	202
Gambar	237.	Landskap penggunaan lahan di garis 20 di Kabupaten Maros.....	202
Gambar	238.	Landskap penggunaan lahan di garis 21 di Kabupaten Maros.....	203
Gambar	239.	Landskap penggunaan lahan di garis 22 di Kabupaten Maros.....	203
Gambar	240.	Diagram rata-rata nilai tanah radius Kabupaten Maros	204

DAFTAR TABEL

Tabel	1. Penelitian terdahulu.....	19
Tabel	2. Variabel penelitian.....	31
Tabel	3. Tabel rata-rata luas persil tanah per kelurahan di Kabupaten Gowa Metropolitan Mamminasata.....	42
Tabel	4. Tabel rata-rata luas persil tanah per kelurahan di Kabupaten Takalar Metropolitan Mamminasata.....	49
Tabel	5. Tabel rata-rata luas persil tanah per kelurahan di Kabupaten Maros Metropolitan Mamminasata.....	55
Tabel	6. Matriks keterkaitan jarak dan luas sampel persil tanah di Metropolitan Mamminasata Kabupaten Gowa.....	62
Tabel	7. Tabel rata-rata persil tanah tiap radius di Kabupaten Gowa..	78
Tabel	8. Matriks keterkaitan jarak dan luas sampel persil tanah di Metropolitan Mamminasata Kabupaten Takalar.....	81
Tabel	9. Tabel rata-rata persil tanah tiap radius di Kabupaten Takalar.....	104
Tabel	10. Matriks keterkaitan jarak dan luas sampel persil tanah di Metropolitan Mamminasata Kabupaten Maros.....	107
Tabel	11. Tabel rata-rata persil tanah tiap radius di Kabupaten Maros.	130
Tabel	12. Matriks keterkaitan jarak pusat kota terhadap Zona Nilai Tanah di Kabupaten Gowa.....	135
Tabel	13. Tabel rata-rata nilai tanah radius Kabupaten Gowa.....	151
Tabel	14. Matriks keterkaitan jarak pusat kota terhadap Zona Nilai Tanah di Kabupaten Takalar.....	155
Tabel	15. Tabel rata-rata nilai tanah radius Kabupaten Takalar.....	177
Tabel	16. Matriks keterkaitan jarak pusat kota terhadap Zona Nilai Tanah di Kabupaten Maros.....	181
Tabel	17. Tabel rata-rata nilai tanah radius Kabupaten Maros.....	204

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran	1.	Tampilan Kabupaten Gowa di website Bhumi ATR/BPN..	214
Lampiran	2.	Tampilan Kabupaten Takalar di website Bhumi ATR/BPN	215
Lampiran	3.	Tampilan Kabupaten Maros di website Bhumi ATR/BPN..	216
Lampiran	4.	Beberapa kesalahan data di website Bhumi.....	217
Lampiran	5.	Diagram jarak pusat kota terhadap luas persil tanah.....	219
Lampiran	6.	Diagram jarak pusat kota terhadap nilai tanah.....	253

BAB I PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Persil tanah adalah sebidang tanah dengan ukuran tertentu yang dapat digunakan sebagai kawasan pertanian atau pembangunan perumahan. Keberadaan tanah sangatlah penting bagi kehidupan manusia karena banyak aspek kehidupan manusia yang bergantung padanya. Permintaan manusia akan lahan berdampak pada ketersediaan lahan, yang dapat dipengaruhi oleh berbagai faktor seperti lokasi, fasilitas yang tersedia, kepadatan penduduk, legalitas lahan, dan topografi lahan. Lahan yang berada di pusat kota dapat memiliki nilai yang berbeda. Berdasarkan teori lokasi Von Thunen, bahwa tanah yang letaknya paling jauh dari kota memiliki sewa sebesar 0 dan sewa tanah itu meningkat secara linear ke arah pusat kota, di mana proporsional dengan biaya angkutan per ton/km (Mahi, 2015). Nilai tanah bisa jadi mempunyai dampak terhadap penguasaan lahan. Nilai tanah 1 hektar di suatu daerah pusat kota akan berbeda nilainya dengan daerah sub urban. Dengan argumen seperti ini maka dapat disimpulkan bahwa penguasaan luasan persil tanah lebih kecil di pusat kota dibandingkan penguasaan luasan persil tanah di daerah sub urban.

Kebutuhan akan lahan akan menyebabkan perluasan persil tanah. Jarak terhadap pusat kota dapat menentukan Zona Nilai Tanah (ZNT) tersebut. Makin jauh jarak terhadap pusat kota maka makin lebar penguasaan lahan tersebut dan juga daerah di pinggiran yang memiliki ZNT yang rendah maka makin lebar penguasaan lahan tersebut.

Mamminasata adalah daerah metropolitan yang ada di Sulawesi Selatan yang terdiri dari Kabupaten Gowa, Kabupaten Takalar, Kabupaten Maros, dan Kota Makassar sebagai ibu kota Provinsi Sulawesi Selatan. Kabupaten Gowa, Kabupaten Takalar, dan Kabupaten Maros sebagai daerah kota satelit dapat mendukung Kota Makassar sebagai ibu kota Provinsi Sulawesi Selatan. Sebagai daerah metropolitan, Mamminasata mengalami pertumbuhan penduduk signifikan. Hal ini menyebabkan kebutuhan akan meningkat terutama kebutuhan akan lahan.

Kabupaten Gowa, Kabupaten Takalar, Kabupaten Maros adalah kabupaten yang berbatasan langsung dengan Kota Makassar sebagai ibu kota Provinsi Sulawesi Selatan yang memiliki peran kota satelit untuk mendukung ibu kota provinsi, khusus Kabupaten Takalar berbatasan langsung dengan daerah pesisir Kota Makassar. Kabupaten Gowa memiliki ibu kota yaitu Kecamatan Sungguminasa, untuk Kabupaten Takalar memiliki ibu kota yaitu Kecamatan Patallasang, sedangkan untuk Kabupaten Maros memiliki ibu kota yaitu Kecamatan Turikale. Mengingat letak dari ketiga kabupaten banyaknya masyarakat Kota Makassar berkegiatan ke Kabupaten Gowa, Kabupaten Takalar, Kabupaten Maros begitu pun sebaliknya. Karena sebagai ibu kota Provinsi maka banyaknya kegiatan berpusat di Kota Makassar sehingga banyak lahan persil tanah yang digunakan. Namun Kota Makassar mulai terbatas akan lahan sehingga pembangunan yang sangat *compact* dan *mix use* mulai diterapkan. Untuk mengatasi hal tersebut juga, ketiga kabupaten ini diharapkan dapat menjadi pusat kegiatan.

Sungguminasa, Patallasang, Turikale sebagai pusat kota dari ke tiga kabupaten. Sebagai pusat kota membuat Sungguminasa, Patallasang, dan Turikale sebagai pusat kegiatan. Lahan persil tanah yang ada di Sungguminasa, Patallasang, dan Turikale menjadi bernilai tinggi di masing-masing kabupaten. Di luar ke tiga daerah tersebut masih kurang akan pembangunan sehingga nuansa pedesaan masih terasa.

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, maka dirumuskan pertanyaan penelitian sebagai berikut:

1. Bagaimana sebaran luas persil tanah dari pusat kota di kota satelit Metropolitan Mamminasata ke kota satelit Metropolitan Mamminasata?
2. Bagaimana pengaruh jarak pusat kota di kota satelit Metropolitan Mamminasata?
3. Bagaimana pengaruh jarak pusat kota terhadap Zona Nilai Tanah di kota satelit Metropolitan Mamminasata?

1.3. Tujuan Penelitian

Berdasarkan pertanyaan penelitian diatas, maka diperoleh tujuan penelitian sebagai berikut:

1. Memetakan sebaran luas persil tanah dari pusat kota di kota satelit Metropolitan Mamminasata.
2. Menganalisis pengaruh jarak pusat kota di kota satelit Metropolitan Mamminasata terhadap luas persil tanah.
3. Menganalisis pengaruh jarak pusat kota terhadap Zona Nilai Tanah di kota satelit Metropolitan Mamminasata.

1.4. Manfaat Penelitian

Manfaat yang diharapkan dapat diperoleh pada penelitian ini sebagai berikut:

1. Manfaat Bagi Pemerintah dan Swasta, hasil penelitian ini dapat menjadi bahan pertimbangan bagi pemerintah dalam membuat kebijakan terkait pengelolaan lahan perkotaan.
2. Manfaat Bagi Masyarakat, hasil penelitian ini dapat menjadi informasi untuk memudahkan masyarakat dalam memahami pola penguasaan lahan.
3. Manfaat Bagi Akademi, hasil penelitian ini dapat menjadi refrensi bagi para akademisi dalam penelitian berikutnya mengenai pola penguasaan lahan.
4. Manfaat Bagi Mahasiswa, penelitian ini dapat menambah pengetahuan dan wawasan terkait pola penguasaan lahan.

1.5. Ruang Lingkup

Ruang lingkup dan batasan penelitian yang dimaksud dalam penelitian ini yaitu ruang lingkup materi dan lingkup wilayah. Berikut penjelasan lingkup dan batasan penelitian:

1. Ruang Lingkup Wilayah

Ruang lingkup wilayah dari penelitian ini ialah Kabupaten Gowa dan Kabupaten Takalar. Berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 55 Tahun 2011, Kabupaten Gowa dan Kabupaten Takalar termasuk di dalam wilayah Metropolitan Mamminasata.

2. Ruang Lingkup Substansi

Ruang lingkup substansi penelitian ini mengkhususkan pada bahasan perbandingan luasan persil tanah di daerah pusat kota dan juga daerah sub urban.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Definisi dan Konsep Dasar

Penelitian ini berfokus pada 3 variabel yaitu sebaran luas persil tanah, Jarak, dan Zona Nilai Tanah. Dari 3 variabel ini melahirkan 2 hipotesis dari penelitian ini. Konsep pertama yaitu persil tanah yang jaraknya dekat dari pusat kota maka penguasaan luas persilnya makin kecil, dan juga sebaliknya jika persil tanah jauh dari pusat kota maka penguasaan luas persil tanahnya makin luas. Dan konsep kedua persil tanah yang ZNT-nya kecil maka penguasaan luas persilnya makin luas, dan juga sebaliknya jika persil tanah yang ZNT-nya tinggi maka penguasaan persil tanahnya makin kecil. Dari beberapa hipotesis terdapat beberapa definisi dan konsep dasar sebagai berikut:

2.1.1. Pengertian Persil Tanah

Kata persil berasal dari bahasa Belanda yaitu "*perceel*" yang kemudian diserap dalam Bahasa Indonesia. Arti kata "*perceel*" dalam Bahasa Belanda memiliki makna sebidang tanah, lahan permukiman, rumah, atau bangunan. Kata ini akan sering digunakan di berkas-berkas pertanahan yang dibikin oleh Departemen Agraria atau Badan Pertanahan Nasional (BPN). Menurut PERMEN ATR/BPN No. 30 Tahun 2019, persil tanah adalah bagian permukaan bumi yang merupakan satuan bidang yang terbatas.

Kepemilikan tanah atau lahan adalah penguasaan formal yang dimiliki seseorang atas suatu wilayah, termasuk hak sah untuk menggunakan, mengelola, menjual, dan menggunakan wilayah tersebut yang mungkin diperoleh melalui pewarisan atau melalui transaksi pembelian (Iriani, 2008). Menurut Kano (1984) dalam Iriani (2008) bentuk-bentuk pemilikan yang ada hubungannya dengan sawah.

1. Milik perorangan turun-temurun adalah suatu bentuk kepemilikan di mana seseorang memegang tanah untuk permanen dan mempunyai kemampuan untuk mewariskannya kepada keturunannya. Proses ini mungkin melibatkan pengalihan hak milik sebelum kematian, sesuai keinginan pemiliknya, atau

melalui pengalihan hak tersebut setelah kematian. Yang paling mencolok, dalam bentuk kepemilikan ini, individu mempunyai kebebasan untuk mengelola aset sesuai keinginannya, misalnya dengan menjual, menyewakan, atau menggadaikan tanah. Namun pembagian harta jenis ini dianggap tidak merata.

2. Milik komunal merupakan suatu bentuk penguasaan tanah dimana individu atau keluarga menggunakan bagian tertentu dari tanah komunal desa. Dalam hal ini mereka tidak mempunyai hak untuk menjual atau mengalihkan kepemilikan tanah, dan penggunaan tanah biasanya dilakukan secara berkala.
3. Tanah bengkok untuk keperluan aparat desa dan pribadi dibagi menjadi dua kelompok. Pertama, bagi pejabat pribumi dari tanah apanage, dan kedua, bagi kepala desa. Hak atas tanah bengkok tersebut ditentukan berdasarkan kedudukan resmi masing-masing keluarga dan seiring berjalannya waktu, tanah tersebut menjadi milik pribadi yang diwariskan secara turun-temurun. Pembagian tanah bengkok ini sebagian besar terkait dengan kepemilikan bersama.

2.1.2. Penggunaan lahan di kota satelit di Metropolitan Mamminasata

Kota satelit merupakan kawasan yang menunjukkan karakteristik perkotaan dan menyediakan kapasitas untuk mendukung kehidupan perkotaan (Mylajingga dan Mauliani, 2019). Menurut Schnore (2006), dalam Hasanah (2015) kota satelit merupakan pusat-pusat kecil dibidang industri yang berfungsi sebagai kota produksi.

Kota Satelit adalah kawasan yang dibuat di dekat pusat kota, di mana ia bergantung pada pekerjaan penduduknya (Kafkoula, 2009). Kota satelit dibedakan dari pinggiran kota ialah tersedianya penyediaan tempat ritel, sekolah, dan badan utilitas publik. Melihat sejarah bahwa kota satelit memiliki juga peran dalam menerima transfer penduduk dari kota padat penduduk seperti contoh di negara-negara bekas Uni Soviet. Program pembuatan kota-kota baru mendukung dua tujuan mendasar yaitu untuk mentransfer populasi dari daerah agraris ke pusat-pusat industri secara terorganisir dan untuk menciptakan keseimbangan dalam pertumbuhan ekonomi antara timur (80% dari sumber daya) dan wilayah barat

(80% dari industri). Kota-kota satelit untuk Moskow (sebuah kota dengan lebih dari 10 juta penduduk pada 1960-an) diciptakan di sepanjang garis Kota Baru London, Zelenograd dan Elektrostal di luar sabuk hijau (lebar 10 km), Klimki dan Krasnogorsk di dalamnya (Kafkoulas, 2009).

Sementara itu, menurut Ikmal dkk (2023) kota satelit merupakan suatu kawasan yang mempunyai ciri-ciri perkotaan dan mampu menunjang kehidupan perkotaan. Sehingga karakteristik dari kota satelit ialah sebuah kawasan yang mempunyai ciri-ciri perkotaan yang berada di sekitar kota besar yang mempunyai tujuan untuk mendukung kota besar tersebut.

Penggunaan lahan diklasifikasikan menjadi daerah yang terbangun, ruang terbuka (kebanyakan lahan tandus), tutupan vegetasi (lahan pertanian, pohon dan hutan) dan air terutama demi kesederhanaan (Gong et al, 2018). Penggunaan lahan di kota-kota satelit terutama di kota-kota satelit di Addis Ababa (ibu kota negara Ethiopia) terdapat 4 kota satelit yaitu Legetafo, Sululta, Gelan, dan Dukem yang memiliki penggunaan lahan terdiri dari area terbangun merupakan sekitar 51%, 41%, 28% dan 35%. Sisanya terdiri dari tutupan vegetasi dan ruang terbuka (Koroso et al, 2021).

2.1.3. Zona Nilai Tanah

Dalam Surat Keputusan Dirjen Pajak - KEP -16 PJ.6 1998, Zona Nilai Tanah (ZNT) adalah suatu wilayah geografis yang mencakup sekelompok objek pajak yang mempunyai Nilai Indikasi Rata-rata (NIR) yang dibatasi oleh batas jangka waktu penguasaan/kepemilikan objek pajak dalam wilayah kepemilikan desa/kelurahan. Nilai Indikasi Rata-rata merupakan rata-rata nilai pasar wajar yang dapat mewakili nilai tanah pada kisaran nilai tanah tersebut (Adi, 2015). Menurut Punamasari (2011) dalam Sidauruk (2016), ZNT merupakan area yang menggambarkan nilai tanah yang relatif sama, sekumpulan bidang tanah di dalamnya yang batasannya bersifat imajiner ataupun nyata sesuai penggunaan tanah dan mempunyai perbedaan nilai antara yang satu dengan yang lainnya berdasarkan analisis perbandingan harga pasar dan biaya. ZNT yang dikeluarkan Kementerian Agraria Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) adalah poligon yang menggambarkan nilai tanah yang

relative sama dari sekumpulan bidang tanah didalamnya, yang batasanya bisa bersifat imajiner ataupun nyata sesuai dengan penggunaan tanah. Model penilaian tanah yang digunakan oleh BPN untuk pembuatan peta ZNT adalah model penilaian tanah secara masal dengan menggunakan prosedur perbandingan pasar dalam satu zona (Parmadi, 2019).

2.2. Teori Lokasi

Penelitian ini menekankan jarak sebagai salah satu variabel yang membangun penelitian ini sehingga teori lokasi dapat diterapkan. Teori lokasi yang diterapkan pada penelitian ini teori lokasi Von Thunen. Berikut adalah penjelasan teori tersebut:

2.2.1. Teori lokasi Von Thunen

Teori Von Thunen mengacu pada pola penggunaan lahan pertanian di sekitar kota dan elemen-elemen yang mempengaruhinya. Menurut teori ini bahwa tanah yang letaknya paling jauh dari kota memiliki sewa sebesar 0 dan sewa tanah itu meningkat secara linear ke arah pusat kota, di mana proporsional dengan biaya angkutan per ton/km (Mahi, 2015). Teori Von Thunen ini sudah ada sebelum zaman industrialisasi dan mempelajari hubungan terkait sistem transportasi dan pola penggunaan lahan pertanian regional. Berikut adalah beberapa asumsi dalam teori ini:

- a. Terdapat suatu daerah terpencil yang terdiri atas daerah perkotaan dengan daerah pedalamannya dan merupakan satu-satunya daerah pemasok kebutuhan pokok yang merupakan komoditi pertanian (*isolated stated*).
- b. Daerah perkotaan tersebut merupakan daerah penjualan kelebihan produksi daerah pedalaman dan tidak menerima penjualan hasil pertanian dari daerah lain (*single market*).
- c. Daerah pedalaman tidak menjual kelebihan produksinya ke daerah lain kecuali ke daerah perkotaan (*single destination*).
- d. Daerah pedalaman merupakan daerah berciri sama (*homogenous*) dan cocok untuk tanaman dan peternakan dalam menengah.

- e. Daerah pedalaman dihuni oleh petani yang berusaha untuk memperoleh keuntungan maksimum dan mampu untuk menyesuaikan hasil tanaman dan peternakannya dengan permintaan yang terdapat di daerah perkotaan (*maximum oriented*).
- f. Satu-satunya angkutan yang terdapat pada waktu itu adalah angkutan darat berupa gerobak yang dihela oleh kuda (*one moda transportation*).
- g. Biaya angkutan ditanggung oleh petani dan besarnya sebanding dengan jarak yang ditempuh. Petani mengangkut semua hasil dalam bentuk segar (*equidistant*).

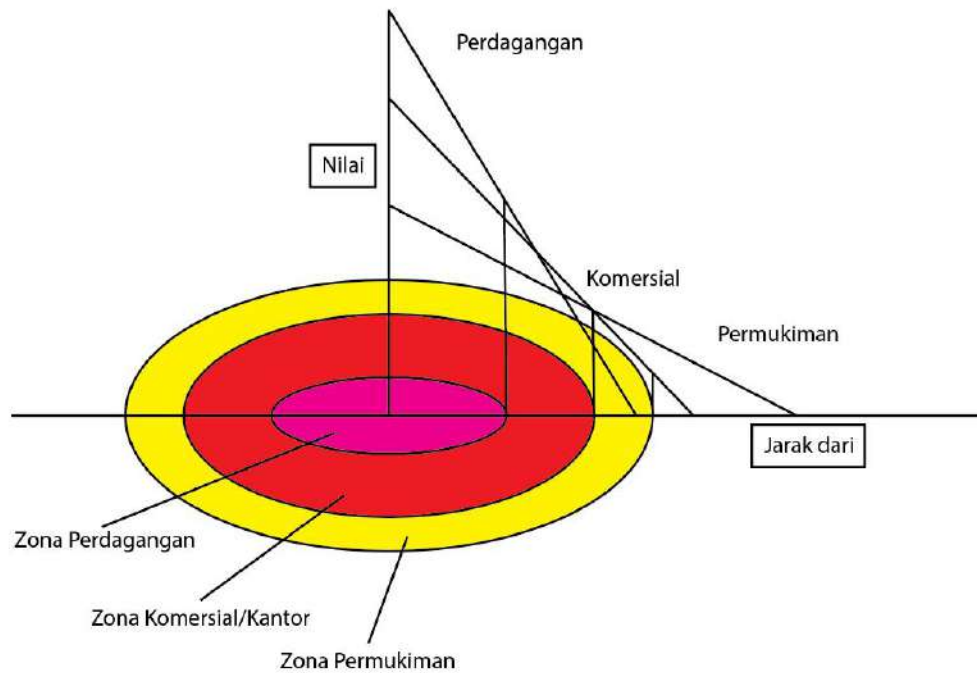
2.2.2. Sejarah teori lokasi Von Thunen

Teori lokasi Von Thunen dikemukakan oleh Johan Heinrich Von Thunen (1826) dalam Sari (2019). Teori ini penyempurnaan dari teori klasik mengenai teori sewa tanah yang diperkenalkan oleh David Richardo (1817), dimana kelemahan teori sewa tanah ini adalah mengabaikan aspek aksesibilitas, padahal jika suatu lahan subur yang terletak di lokasi yang sulit dijangkau (terpencil), kemungkinan besar lahan tersebut tidak banyak diminati masyarakat. Parameter transportasi dan jarak ke pusat kota dimasukkan oleh Von Thunen dalam penyempurnaan teori tersebut. Von Thunen menyatakan bahwa biaya transportasi akan meningkat sejalan dengan jarak ke pusat kota yang jauh, dan juga sebaliknya jarak pusat kota yang dekat akan mengurangi biaya transportasi. Konsep Von Thunen sering disebut dengan nilai lokasi atau nilai yang berkaitan dengan letak persil tanah dalam ruang.

Von Thunen mengungkapkan nilai tanah dapat ditentukan oleh tingkat kedekatan tanah pada lokasi pemasaran dan pusat kota. Dalam memaksimalkan keuntungan, seorang petani akan menentukan nilai produksinya, selanjutnya dikurangi biaya produksinya dan biaya pengangkutan ke pasar. Sehingga usaha pertanian yang lokasinya dekat dengan pusat pemasaran akan lebih menguntungkan dibandingkan kebalikannya yang jauh dari pusat pemasaran karena mengeluarkan biaya pengangkutan yang cukup tinggi.

Teori yang telah dijelaskan di atas dikembangkan oleh William Alonso (1964) dalam Sari (2019) yang berhubungan dengan perkembangan teori umum

tentang sewa tanah. Dalam mengembangkan teori Von Thunen, William Alonso menerapkannya pada penyewaan lahan dan penggunaan lahan di perkotaan. Dia memperkenalkan teori pemilihan lokasi bisnis di kota dan mengusulkan konsep "Kurva Penawaran Sewa", yang juga dikenal sebagai *Rent-Bid Curve*.

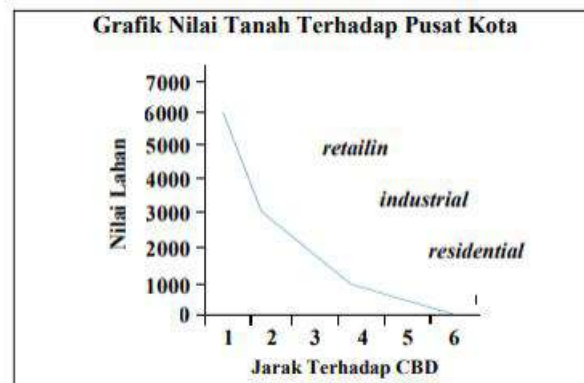


Gambar 1. Hubungan sewa tanah dengan tata guna lahan
Sumber: Sari (2019) dimodifikasi oleh Peneliti (2024)

Alonso (1964) dalam Sari (2019) menjelaskan bahwa di semua wilayah perkotaan terdapat persaingan. Orang berhasil menempati suatu kawasan kota karena kawasan itu memberikan keuntungan dan yang bersangkutan dapat membayar sewa. Tentu saja persaingan yang paling kuat adalah di kawasan pusat kota, karena inilah daerah dengan lokasi paling menguntungkan selain tanahnya yang langka.

Menurut Yunus (2012) dalam Sari (2019), hubungan antara nilai lahan dan jaraknya dari pusat kota membentuk pola kurva linier. Nilai lahan cenderung meningkat semakin dekat dengan pusat kota, sedangkan nilai tersebut menurun ketika jaraknya semakin jauh. Walaupun harga tanah di wilayah yang lebih jauh dari pusat kota lebih terjangkau, ada tantangan berupa biaya transportasi yang lebih tinggi, terutama jika tanah tersebut digunakan untuk perumahan, pendidikan,

dan industri. Berikut gambar hubungan antara nilai lahan dengan jarak ke pusat kota pada Gambar 1.



Gambar 2. Hubungan antara nilai lahan dengan jarak ke pusat kota

Sumber: Yunus, 2012

Secara umum, pola kurvalinier akan muncul dalam nilai lahan, di mana nilai lahan meningkat secara signifikan ketika lokasinya dekat dengan pusat kota, dan menjadi lebih stabil atau rata saat jaraknya semakin jauh dari pusat kota. William Alonso (1971) dalam Sari (2019) menyatakan bahwa ada lima aspek penting yang harus dipahami mengenai hubungan antara "*bid rent curve*" (kurva penawaran sewa), "*land use*" (penggunaan lahan), dan "*land value*" (nilai lahan), yaitu:

1. *Bid Rent Curve* (kurva penawaran sewa) dapat diterapkan untuk berbagai jenis penggunaan lahan.
2. Sewa tertinggi di suatu lokasi ditentukan oleh pihak yang mampu memberikan penawaran tertinggi.
3. Karena penggunaan lahan ditentukan oleh penawar tertinggi, kurva penawaran yang lebih tajam akan mendominasi area-area pusat.
4. Persaingan ketat antar pengguna lahan dalam menawar harga untuk suatu lokasi akan menentukan penggunaan lahan, yang pada akhirnya mempengaruhi nilai lahan.
5. Namun demikian, "nilai lahan" juga memengaruhi penggunaan lahan, karena penggunaan lahan tergantung pada kemampuan untuk membayar harga lahan tersebut.

2.2.3. Aplikasi teori Von Thunen dalam perencanaan wilayah

Teori Von Thunen diaplikasikan dalam sebuah kota maka pusat kota akan menjadi pusat kegiatan (intensif) dan daerah yang jauh dari pusat kota akan menjadi daerah hijau yang cenderung kegiatannya berkebun dan pertanian (ekstensif). Contoh dari pengaplikasian teori ini dapat dilihat pada Kota Jakarta terletak di tengah Pulau Jawa. Menurut teori Von Thunen, zona intensif akan berlokasi di Jakarta, seperti Jakarta Pusat, Jakarta Barat, dan Jakarta Selatan. Bidang ini akan mencakup kegiatan seperti perdagangan, jasa, dan manufaktur padat karya. Area pabrik besar akan berlokasi di sekitar kawasan pertanian intensif seperti Jakarta Timur dan Jakarta Utara. Zona ini akan mencakup kegiatan seperti pertanian dan perkebunan yang memerlukan lebih sedikit tenaga kerja dan transportasi dibandingkan wilayah pertanian intensif. Kawasan kehutanan dan peternakan akan berlokasi paling jauh dari Jakarta, seperti di Jawa Tengah dan Jawa Timur (Marcelino, 2023).

Contoh lain dari pengaplikasian teori ini dapat dilihat pada Kota Bandung terletak di tengah provinsi Jawa Barat. Berdasarkan teori Von Thunen, zona intensif nya adalah di sekitar Bandung, seperti di Kabupaten Bandung, Kabupaten Bandung Barat, dan Kota Cimahi. Area tersebut akan mencakup kegiatan seperti pertanian buah-buahan dan sayur-sayuran, peternakan sapi perah, dan produksi susu. Zona ekstensif tanaman akan berlokasi di sekitar zona intensif seperti di Kabupaten Garut, Kabupaten Tasikmalaya, dan Kabupaten Cianjur. Zona tersebut akan mencakup kegiatan seperti pertanian tanaman pangan seperti padi dan jagung, serta perkebunan seperti kelapa sawit dan karet. Zona hutan dan peternakan akan berlokasi paling jauh dari Bandung, seperti di Kabupaten Kuningan, Kabupaten Cirebon, dan Kabupaten Indramayu. Zona tersebut akan mencakup kegiatan-kegiatan seperti kehutanan, peternakan sapi potong, dan produksi daging (Marcelino, 2023).

2.2.4. *Centrifugal Forces dan Centripetal Forces*

Kekuatan sentrifugal adalah gaya yang menyebabkan gerak sentrifugal. Pergerakan sentrifugal dalam kajian kawasan pinggiran kota merupakan perpindahan penduduk dan fungsi dari dalam kawasan ke luar. Perubahan gaya sentrifugal erat kaitannya dengan perubahan kondisi lingkungan di daerah tempat terjadinya pergerakan. Kekuatan sentrifugal ditentukan oleh dua jenis gaya yaitu gaya tarik dan gaya dorong (Yunus, 2008).

Selain itu, gaya sentripetal adalah gaya yang menyebabkan terjadinya perpindahan penduduk dan/atau kegiatan fungsional dari luar kota ke dalam kota. Dalam kekuatan sentripetal mengetahui bahwa ada dua jenis gaya yang menentukannya: gaya penggerak dan gaya tarik. Kekuatan pendorong secara spasial terkait dengan wilayah asal pergerakan, dan kekuatan penarik secara spasial terkait dengan wilayah sasaran pergerakan (Yunus, 2008).

2.2.5. Teori Gravitasi

Teori gravitasi pertama kali diperkenalkan dalam fisika oleh Isaac Newton pada tahun 1687, menyatakan bahwa dua objek dengan massa tertentu akan saling menarik dengan gaya gravitasi. Kemudian, William J. Reilly (1929) dalam Alexander (2011) mengadaptasi prinsip gravitasi ini untuk menjelaskan kekuatan interaksi antarwilayah. Menurut Reilly, interaksi antara dua wilayah dapat dihitung dengan mempertimbangkan faktor populasi dan jarak antar wilayah. Teori ini mencoba menjelaskan bagaimana daya tarik dan hubungan antar kota terjadi, dengan menyatakan bahwa kekuatan interaksi antara dua kota berbanding lurus dengan ukuran populasinya dan berbanding terbalik dengan jaraknya. Kota yang lebih besar cenderung memiliki daya tarik lebih tinggi untuk kegiatan ekonomi, perdagangan, migrasi, dan perjalanan. Semakin jauh jarak antar kota, semakin rendah tingkat interaksi di antara keduanya, karena adanya biaya dan waktu perjalanan. Oleh karena itu, kota besar yang berdekatan cenderung memiliki lebih banyak interaksi dibandingkan dengan kota kecil yang lebih berjauhan.

2.3. Pengaruh Pemilihan Lokasi Lahan

Pemilihan lokasi yang efektif berarti meminimalkan risiko negatif sebanyak mungkin, atau dengan kata lain, memilih lokasi yang menawarkan potensi risiko positif yang paling tinggi. Pemilihan lokasi juga akan memengaruhi biaya-biaya yang muncul di masa depan sebagai konsekuensi dari keputusan untuk menetapkan suatu area atau lokasi sebagai tempat usaha (Fu'ad, 2015). Menurut Handoko (2000) dalam Fu'ad (2015) faktor-faktor yang umumnya perlu diperhatikan dalam pemilihan lokasi perusahaan meliputi: kondisi masyarakat sekitar, jarak ke pasar, ketersediaan tenaga kerja, kedekatan dengan bahan baku dan pemasok, fasilitas serta biaya transportasi, nilai tanah, dan sumber daya alam lainnya. Berikut adalah pemilihan lokasi berdasarkan harga tanah, ZNT, dan fungsi lahan.

2.3.1. Hubungan spasial antara jarak dan harga tanah

Harga tanah dapat bervariasi karena memiliki atribut lokasi yang bervariasi pula (Fikri, 2024). Menurut Kurniawan (2016) menyatakan bahwa jarak pusat ke kota, kemudahan transportasi, dan kelengkapan fasilitas berpengaruh nyata terhadap harga lahan. Sedangkan Iman (2022) menyatakan jarak ke jalan utama dan jumlah fasilitas cenderung menaikkan harga lahannya jika wilayah disekitarnya menaikkan harganya. Sitorus (2019) dalam Fikri (2024) mengungkapkan bahwa hal ini juga sesuai dengan konsep *land rent*, dimana dua aspek penting yang menentukan nilai ekonomi tanah adalah koefisien kesuburan tanah dan jarak antara tanah dengan pusat fasilitas atau pusat perekonomian.

2.3.2. Hubungan spasial antara jarak dan ZNT

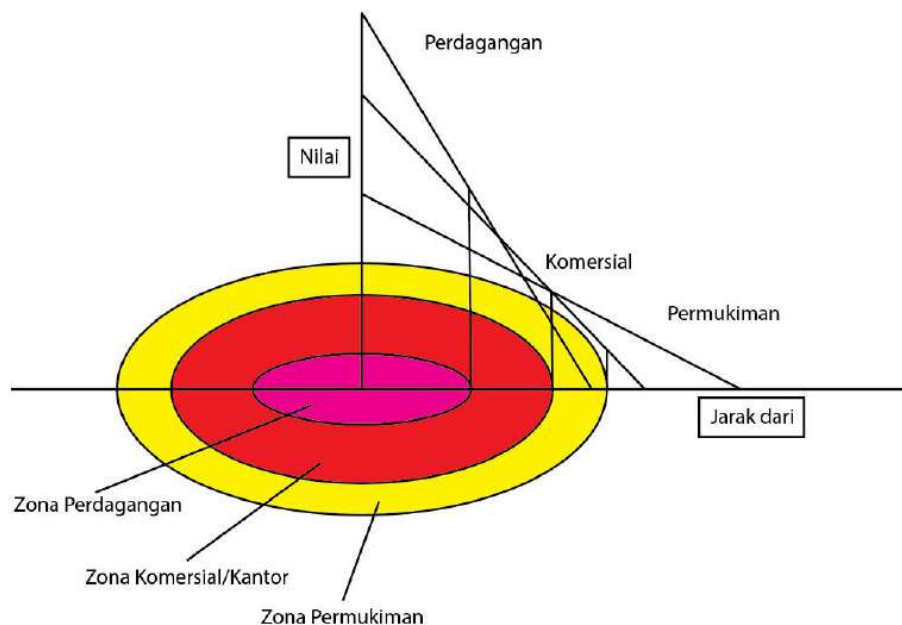
Sukawati (2024) menjelaskan bahwa semakin dekat tanah dengan fasilitas umum maka dapat berdampak pada peningkatan nilai tanah. Adapun faktor yang mempengaruhi selain fasilitas umum yaitu jarak ke rel kereta api (aksesibilitas) yang dapat meningkatkan nilai tanah (Sukawati, 2024). Lampiran Surat Edaran Direktorat Jenderal Pajak Nomor SE-55/PJ.6/1999 menjelaskan terdapat 4 faktor

penyesuaian Nilai Tanah salah satunya yaitu lokasi dan aksesibilitas yang didalamnya terdapat variabel yang menentukan yaitu:

1. Jarak dari pusat kota
2. Jarak dari fasilitas pendukung
3. Lokasi secara spesifik : tanah sudut, terletak di tengah atau tusuk sate
4. Kemudahan pencapaian
5. Jenis jalan (protokol, ekonomi, lingkungan gang)
6. Kondisi lingkungan

2.3.3. Hubungan spasial antara jarak dan fungsi lahan

Fungsi lahan adalah pemanfaatan tanah dan lingkungan alam untuk memenuhi kebutuhan kehidupan manusia. Penggunaan lahan dilihat dari kemampuan lahan dengan jalan mempertimbangkan lahan dalam hubungannya dengan bermacam-macam karakteristik alami (Asfiati, 2021). Menurut Sari (2019), berdasarkan analisis kurva tawaran sewa (*rent bid curve*), penggunaan lahan komersial berperan dalam meningkatkan nilai tanah di setiap kelurahan yang memiliki lahan komersial tersebut. Hal ini dikarenakan lahan komersial tetap mempertahankan nilai yang tinggi dalam berbagai kondisi.



Gambar 3. Hubungan Sewa Tanah Dengan Tata Guna Lahan
Sumber: Sari (2019) dimodifikasi oleh Peneliti (2024)

Alonso (1964) dalam Sari (2019) menjelaskan bahwa di semua wilayah perkotaan terdapat persaingan. Orang berhasil menempati suatu kawasan kota karena kawasan itu memberikan keuntungan dan yang bersangkutan dapat membayar sewa. Tentu saja persaingan yang paling kuat adalah di kawasan pusat kota, karena inilah daerah dengan lokasi paling menguntungkan selain tanahnya yang langka.

2.4. Perkembangan Kota-Kota Satelit

Penelitian ini berfokus pada kabupaten-kabupaten yang memiliki peran sebagai kota satelit di Metropolitan Mamminasata. Kota-kota satelit ini memberikan peran penting dalam mendukung Metropolitan Mamminasata. Berikut adalah konsep dari Metropolitan beserta peran kota-kota satelit dalam mendukung wilayah metropolitan.

2.4.1. Konsep Kota Metropolitan

Kota metropolitan adalah wilayah perkotaan besar yang biasanya mencakup satu atau lebih kota besar bersama kota atau wilayah sekitarnya yang memiliki saling ketergantungan ekonomi dan sosial yang kuat. Definisi kota metropolitan biasanya melibatkan populasi besar dan pusat-pusat kegiatan ekonomi, sosial dan budaya yang penting. Kota-kota metropolitan dicirikan oleh peran uniknya sebagai pusat perkotaan global, yang berfungsi sebagai “pos observasi” dan “laboratorium modernitas”. Kota Metropolitan memiliki karakteristik yaitu populasi yang besar, infrastruktur yang maju, diversifikasi ekonomi dan Interaksi Sosial yang Intensif (Praatiwi, 2024). Menurut PERPRES No. 55 Tahun 2011, kawasan metropolitan adalah kawasan perkotaan yang terdiri atas sebuah kawasan perkotaan yang berdiri sendiri atau kawasan perkotaan inti dengan kawasan perkotaan di sekitarnya yang saling memiliki keterkaitan fungsional yang dihubungkan dengan sistem jaringan prasarana wilayah yang terintegrasi dengan jumlah penduduk secara keseluruhan sekurang-kurangnya 1.000.000 (satu juta) jiwa.

2.4.2. Peran kota-kota satelit

Kota-kota satelit dalam teori Von Thunen memiliki peran eksentif yang cenderung kegiatannya pertanian dan perkebunan. Contoh dari kota-kota satelit dari daerah Metropolitan Bandung Raya yaitu Kota Cimahi, Kabupaten Bandung, Kabupaten Bandung Barat, dan sebagian Kabupaten Sumedang. Peran kota-kota satelit ini ialah mencakup kegiatan seperti pertanian tanaman pangan seperti padi dan jagung, serta perkebunan seperti kelapa sawit dan karet. Bahkan daerah yang jauh dari metropolitan ini seperti Kuningan, Kabupaten Cirebon, dan Kabupaten Indramayu memiliki zona hutan dan peternakan untuk mendukung perkembangan Metropolitan Bandung Raya (Marcelino, 2023).

Melihat sejarah menurut Kafkoula (2009) pada 1960-an peran kota satelit di kota Moscow sebagai menerima transfer penduduk dari kota yang padat penduduk. Program pembuatan ini mendukung dua tujuan mendasar yaitu untuk mentransfer populasi dari daerah agraris ke pusat-pusat industri secara terorganisir dan untuk menciptakan keseimbangan dalam pertumbuhan ekonomi antara timur (80% dari sumber daya) dan wilayah barat (80% dari industri).

2.4.3. Peraturan terkait Metropolitan Mamminasata

Berdasarkan PERPRES No. 15 Tahun 2019, kawasan perkotaan Mamminasata mencakup 46 (empat puluh enam) kecamatan, yang terdiri atas:

1. Seluruh wilayah Kota Makassar yang mencakup 14 (empat belas) wilayah kecamatan, meliputi Kecamatan Tamalanrea, Kecamatan Biringkanaya, Kecamatan Manggala, Kecamatan Panakkukang, Kecamatan Tallo, Kecamatan Ujung Tanah, Kecamatan Bontoala, Kecamatan Wajo, Kecamatan Ujung Pandang, Kecamatan Makassar, Kecamatan Rappocini, Kecamatan Tamalate, Kecamatan Mamajang, dan Kecamatan Mariso;
2. Seluruh wilayah Kabupaten Takalar yang mencakup 9 (sembilan) wilayah kecamatan, meliputi Kecamatan Mangarabombang, Kecamatan Mappakasunggu, Kecamatan Sanrobone, Kecamatan Polombangkeng Selatan, Kecamatan Pattallassang, Kecamatan Polombangkeng Utara, Kecamatan Galesong Selatan, Kecamatan Galesong, dan Kecamatan Galesong Utara;

3. Sebagian wilayah Kabupaten Gowa yang mencakup 11 (sebelas) wilayah kecamatan, meliputi Kecamatan Somba Opu, Kecamatan Bontomarannu, Kecamatan Pallangga, Kecamatan Bajeng, Kecamatan Bajeng Barat, Kecamatan Barombong, Kecamatan Manuju, Kecamatan Pattallassang, Kecamatan Parangloe, Kecamatan Bontonompo, dan Kecamatan Bontonompo Selatan; dan
4. Sebagian wilayah Kabupaten Maros yang mencakup 12 (dua belas) wilayah kecamatan, meliputi Kecamatan Maros Baru, Kecamatan Turikale, Kecamatan Marusu, Kecamatan Mandai, Kecamatan Moncongloe, Kecamatan Bontoa, Kecamatan Lau, Kecamatan Tanralili, Kecamatan Tompobulu, Kecamatan Bantimurung, Kecamatan Simbang, dan Kecamatan Cenrana.

2.5. Penelitian Terdahulu

Untuk memperoleh informasi tambahan sebagai bahan perbandingan dan pembelajaran lebih lanjut dalam penelitian ini berikut tulisan-tulisan terkait dengan penelitian yang disajikan pada Tabel 1 kajian pustaka penelitian sejenis.

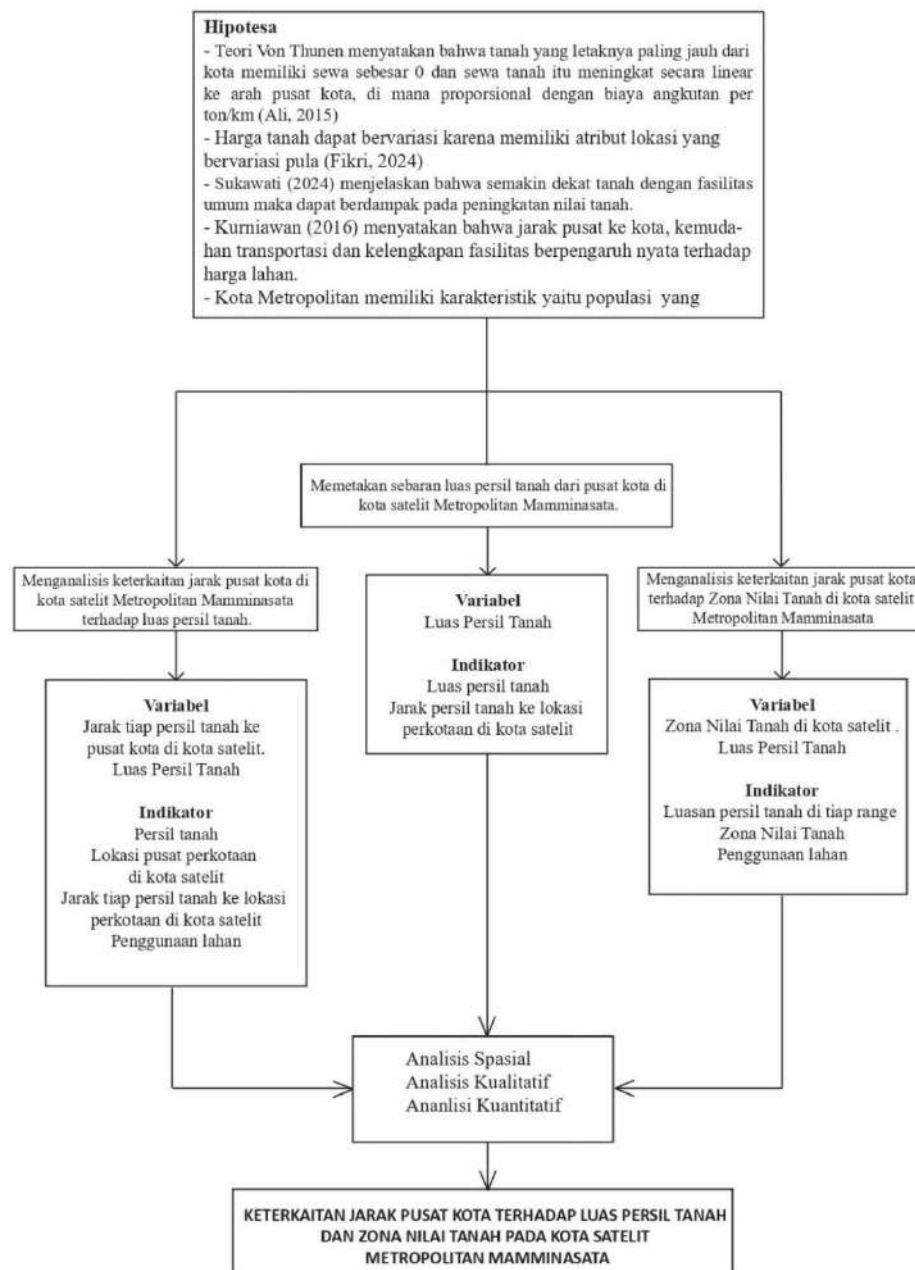
Tabel 1. Penelitian Terdahulu

Judul	Penulis/Tahun	Variabel	Metode	Hasil
Analisis Identifikasi Bidang Persil Tanah Kota Cimahi Menggunakan Sistem Informasi Geografis (SIG)	Panjaitan., dkk (2023)	1. Bidang Persil Tanah 2. Sistem Informasi Geografis	Analisis Pengukuran Untuk Pemetaan Bidang Persil	Dari hasil penelitian dan proses pengolahan data bidang persil di Kota Cimahi didapati bahwa sebanyak 5.057 bidang tanah tidak terdaftar yang tersebar dalam tiga kecamatan. Setiap Kecamatan memiliki kelurahan dengan jumlah bidang tidak terdaftar terbanyak yang menjadi perhatian khusus dikarenakan persebaran bidang yang banyak dilingkup daerah yang luas
Analisis Pengaruh Lokasi Central Business District Terhadap Nilai Tanah di Daerah Sekitarnya (Studi Kasus: Daerah Industri di Surabaya)	Safitri., dkk (2016)	1. CBD 2. Nilai Tanah	Analisis Perhitungan Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR)	Hasil analisis klasifikasi NIR pada daerah sekitar CBD SIER yang dilakukan sejauh 3 kilometer mempunyai kecenderungan nilai tanah yang semakin tinggi jika menjauh dari CBD.
Pemetaan Zona Nilai Tanah Menggunakan Metode <i>Anlytical Herarchy Process</i> (AHP) Studi Kasus: Kecamatan Sewon, Kab. Bantul, Prov. DI Yogyakarta	Parmadi (2019)	1. Perubahan Lahan 2. Zona Nilai Tanah (ZNT)	<i>Anlytical Herarchy Process</i>	Persebran Zona Nilai Tanah dengan NIR 250 ribu rupiah - 500 ribu pada peta Zona Nilai Tanah menggunakan metode AHP di kecamatan sewon menempati urutan terluas yaitu 1146.996 ha, sedangkan zona dengan luasan terkecil terdapat pada kelas zona antara 750 ribu - 1 juta rupiah dengan luasan 30.651 ha.

Judul	Penulis/Tahun	Variabel	Metode	Hasil
Urbanization and urban land use efficiency: Evidence from regional and Addis Ababa satellite cities, Ethiopia	Koroso., et al (2021)	1. Pertumbuhan perkotaan 2. Lahan terbangun	ULUE: Kriteria untuk analisis	Terlihat dari penelitian bahwa ada praktik inefisiensi penggunaan lahan yang meluas. Di hampir semua kota yang diselidiki, laju konsumsi lahan melampaui laju pertumbuhan populasi. Batas-batas perkotaan berkembang pesat. Ini terjadi ketika tanah substansial menganggur di dalam area terbangun.
Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Harga Jual Rumah di Kabupaten Sukoharjo dan Karanganyar	Kurniawan (2016)	1. Harga Rumah 2. Jarak ke pusat kota 3. Kelengkapan fasilitas	1. Statistik Deskriptif 2. Uji R Square 3. Uji Probabilitas	Dari penelitian ini dapat disimpulkan bahwa faktor luas tanah, jarak ke pusat kota, kemudahan transportasi, dan kelengkapan fasilitas pendukung memberikan pengaruh nyata terhadap harga jual rumah sedangkan tipe rumah, dan jumlah kamar tidak memberikan pengaruh nyata terhadap harga jual rumah.
Analisis Hubungan Zona Nilai Tanah Terhadap Keterdekatan Fasilitas Umum di Kota Bandung Menggunakan Pendekatan Sistem Informasi Geografis (SIG) dan Statistik	Sukawati (2024)	1. ZNT 2. Fasilitas Umum	1. Pemodelan keterdekatan dengan sistem informasi geografis (SIG) 2. Pengujian hubungan asosiatif dengan uji statistik.	Pada penelitian ini dapat disimpulkan bahwa ada korelasi negatif dengan kekuatan sedang untuk nilai tanah dengan jarak ke fasilitas umum. Hasil ini memberikan bukti matematis bahwa ada hubungan antara ZNT dengan jarak ke fasilitas umum. Sehingga penelitian ini memberikan bukti matematis bahwa perlu adanya penambahan variabel fasilitas umum untuk membuat peta ZNT. Selain itu, hasil ini juga mengindikasikan bahwa fasilitas umum tidak serta merta menjelaskan nilai tanah.

2.6. Kerangka Konsep

Kerangka konsep penelitian merupakan penggambaran konsep penelitian yang akan dilakukan oleh penulis yang dihasilkan dari studi literatur yang kemudian menghasilkan indikator-indikator atau alat ukur penelitian yang akan menjadi tolak ukur dari setiap variabel penelitian. Adapun kerangka konsep penelitian ini dapat dilihat pada Gambar 4.



Gambar 4. Kerangka konsep