

NILAI TANAH KOTA MAKASSAR BERBASIS *RENT-BID CURVE*

**SKRIPSI
TUGAS AKHIR – 457D5236
PERIODE IV
TAHUN 2018/2019**

**Sebagai Persyaratan Untuk Ujian Sarjana Teknik
Program Studi Teknik Perencanaan Wilayah Dan Kota**

**Oleh:
DESI TRI ANITA SARI
D521 15 023**



**Optimization Software:
www.balesio.com**

**TEKNIK PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS HASANUDDIN
TAHUN 2019**

PENGESAHAN SKRIPSI

PROYEK : TUGAS SARJANA DEPARTEMEN PERENCANAAN
WILAYAH DAN KOTA

JUDUL : NILAI TANAH KOTA MAKASSAR BERBASIS *RENT-BID
CURVE*

PENYUSUNAN DESI TRI ANITA SARI

NO. STB : D521 15 023

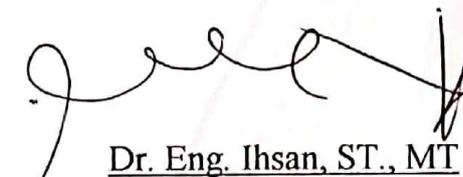
PERIODE : IV (EMPAT) – TAHUN 2018/2019

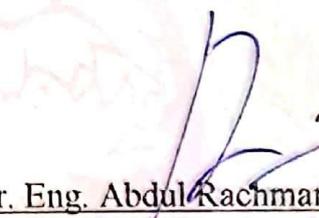
Menyetujui,

Dosen Pembimbing

Dosen Pembimbing I

Dosen Pembimbing II


Dr. Eng. Ihsan, ST., MT
NIP. 19710219 1999 03 1 002


Dr. Eng. Abdul Rachman Rasyid, ST., M.Si
NIP. 19741006 2008 12 1 002

Mengesahkan :

**Ketua Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota
Fakultas Teknik
Universitas Hasanuddin**



Dr. Ir. Hj. Mimi Arifin, M.Si
NIP. 19661218 199303 2 001



Optimization Software:
www.balesio.com

SURAT PERNYATAAN BEBAS PLAGIAT

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Desi Tri Anita Sari

Nim : D521 15 023

Fakultas/ Departemen : Teknik/ Perencanaan Wilayah dan Kota

Dengan ini menyatakan bahwa judul skripsi “**Nilai Tanah Kota Makassar Berbasis *Rent-Bid Curve***” benar bebas dari plagiat, dan apabila pernyataan ini terbukti tidak benar maka saya bersedia menerima sanksi sesuai ketentuan yang berlaku.

Demikian surat pernyataan ini saya buat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Gowa, Mei 2019

Yang Membuat Pernyataan,


Desi Tri Anita Sari



NILAI TANAH KOTA MAKASSAR BERBASIS *RENT-BID CURVE*

Desi Tri Anita Sari¹⁾, Ihsan²⁾, Abdul Rachman Rasyid³⁾

E-mail: desitrianitasari12@gmail.com

ABSTRAK

Pertumbuhan jumlah penduduk di suatu kawasan perkotaan yang begitu pesat menyebabkan kebutuhan lahan semakin meningkat. Kebutuhan lahan yang meningkat mengakibatkan nilai tanah semakin tinggi. Kota Makassar merupakan salah satu kota metropolitan yang saat ini mengalami krisis ketersediaan lahan. Hal ini terjadi karena tingginya tingkat pembangunan di Kota Makassar, sehingga menyebabkan tingginya permintaan lahan yang akan berpengaruh pada nilai tanah. Tujuan penelitian ini untuk mengetahui dan mengidentifikasi nilai tanah Kota Makassar berbasis *Rent-Bid Curve*. Penelitian ini menggunakan pendekatan kepustakaan dan penelitian lapangan. Pendekatan kepustakaan dilaksanakan dengan cara membaca teori terkait nilai tanah dari studi literatur, dan digunakan untuk mendapatkan data sekunder. Sedangkan, penelitian lapangan dilaksanakan dengan cara observasi untuk mengetahui kondisi penggunaan lahan di Kota Makassar. Metode analisis yang digunakan adalah analisis deskriptif kuantitatif dan kualitatif untuk menguraikan nilai tanah Kota Makassar jarak dan penggunaan lahan. Selain itu, analisis spasial juga digunakan untuk menginterpretasi nilai tanah Kota Makassar berbasis *Rent-Bid Curve* dalam bentuk peta terhadap jarak dan penggunaan lahan. Serta analisis korelasi yang digunakan untuk mengetahui hubungan jarak dan penggunaan lahan terhadap nilai tanah. Hasil penelitian melalui tahapan analisis di atas, menunjukkan bahwa nilai tanah di Kota Makassar dipengaruhi oleh jarak, dimana semakin mendekati pusat kota, nilai tanah semakin tinggi. Sedangkan semakin jauh dari pusat kota, nilai tanah semakin rendah. Selain itu, penggunaan lahan juga mempengaruhi nilai tanah Kota Makassar di mana dalam penelitian ini penggunaan lahan yang paling berpengaruh ialah lahan komersial. Kondisi tersebut dinyatakan memiliki kesesuaian dengan basis teori dari *Rent-Bid Curve*.

Kata Kunci: Nilai tanah, *Rent-Bid Curve*.

-
- (1) Mahasiswa Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Hasanuddin.
 - (2) Dosen Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Hasanuddin.
 - (3) Dosen Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Hasanuddin.



LAND VALUE CITY OF MAKASSAR BASED ON RENT-BID CURVE

Desi Tri Anita Sari¹⁾, Ihsan ²⁾, Abdul Rachman Rasyid³⁾

E-mail: desitrianitasari12@gmail.com

ABSTRACT

The rapid growth of the population in an urban area has caused land needs to increase. Increased land requirements result in higher land values. Makassar City is one of the metropolitan cities that is currently experiencing a crisis of land availability. This happens because the high level of development in the city of Makassar, resulting in high demand for land will affect of land value. The purpose of this study was to find out and identify the land value of Makassar City based on Rent-Bid Curve. This study uses a library approach and field research. The library approach is carried out by reading theories related to land values from the literature study, and used to obtain secondary data. Meanwhile, field research was carried out by observation to find out and document land use in the city of Makassar. The analytical method used is descriptive quantitative and qualitative to describe the land value of distance between Makassar City and land use. In addition, spatial analysis is also used to interpret the land value of Makassar City based on the Bid-Rent Curve in the form of maps of distance and land use. And correlation analysis is used to determine the relationship of distance and land use to land value. The results of the study through the analysis stages above, show the value of land in the Makassar City is influenced by distance, where the closer to the city center the higher the land value and the farther from the city center the lower the land value. In addition, land use also affects the land value of Makassar City, where in this study the most influential land use is commercial land. This shows that there are conditions in accordance with the theory of Rent-Bid Curve.

Keywords: Land value, Rent-Bid Curve.

- (1) Student of Urban and Regional Planning Department, Faculty of Engineering, Hasanuddin University, Indonesia.
- (2) Lectures of Urban and Regional Planning Department, Faculty of Engineering, Hasanuddin University, Indonesia.
- (3) Lectures of Urban and Regional Planning Department, Faculty of Engineering, Hasanuddin University, Indonesia



KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.

Puji syukur penulis panjatkan kepada Allah Swt yang telah memberikan rahmat dan karunia-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan “Tugas Akhir” ini dalam keadaan sehat *wal'afiat*. Salam serta shalawat kepada Nabiullah Muhammad SAW yang telah membawa lentera ilmu kepada seluruh ummat manusia.

Penulisan tugas akhir ini merupakan salah satu syarat untuk menyelesaikan studi pada jenjang Strata 1 (S1) di Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Hasanuddin. Tugas Akhir ini, berisikan mengenai hasil penelitian penulis yang dituai dalam bentuk laporan tugas akhir. Adapun judul dari tugas akhir ini yaitu “Nilai Tanah Kota Makassar Berbasis *Rent-Bid Curve*”.

Dalam penyusunan tugas akhir ini, penulis melalui begitu banyak tantangan dan kendala, namun atas kasih serta berkat dari Allah Swt penulis juga mendapat banyak pengalaman serta pembelajaran melalui bimbingan dari berbagai pihak, sehingga tugas akhir ini dapat terselesaikan. Oleh karena itu, penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu, utamanya kepada;

1. Bapak Dr. Eng. Ihsan ., ST., MT., selaku pembimbing I (satu).
2. Bapak Dr. Eng. Abdul Rachman Rasyid, ST., M.Si selaku pembimbing II (dua).
3. Ibu Dr. Ir. Hj. Mimi Arifin, M.Si selaku ketua Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Hasanuddin.
4. Ibu Dr. Techn. Yashinta Kumala Dewi Sutopo, ST., MIP. Selaku Kepala Labo Studio Akhir Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Hasanuddin.
5. Serta, seluruh pihak yang turut membantu dalam penyelesaian skripsi ini, baik secara langsung maupun tidak langsung.

Penulis menyadari masih terdapat banyak kekurangan dalam penulisan tugas akhir ini. Untuk itu, saran serta kritik yang bersifat membangun sangat dibutuhkan dari pembaca agar ke depan bisa lebih baik lagi. Penulis berharap penulisan tugas



akhir ini dapat bermanfaat bagi penulis maupun pembaca sekalian. Selain itu penulis berharap tugas akhir ini dapat dipergunakan dengan sebaik-baiknya oleh para akademisi. Akhir kata, tidak ada kata pantang menyerah jika kita sudah memilih untuk memulai, seperti kata pepatah arab “*Man Jadda Wa Jadda*” yang artinya, barang siapa yang bersungguh-sungguh niscaya akan berhasil. Jangan berhenti mencoba, segala sesuatu memang tidak mudah dilalui tapi jika kita percaya bahwa kita bisa, maka kita benar-benar bisa melakukannya.

Wassalamu’alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.

Gowa, Mei 2019



Penulis



UCAPAN TERIMA KASIH

Alhamdulillah-robabil' alamiin. Segala puji dan syukur atas kehadiran *Allah Subhanuhu wa taala* yang telah melimpahkan nikmat dan petunjuk-Nya berupa kekuatan, kesehatan, kesempatan, keimanan, kesabaran, dan juga ilmu pengetahuan. Tak lupa pula salam serta shalawat senantiasa tercurah kepada junjungan Nabi Besar *Muhammad Sallallahu' Alaihi Wasallam* yang menjadi pembawa lentera ilmu kepada seluruh umat manusia.

Dalam masa perkuliahan hingga penyusunan tugas akhir ini, begitu banyak pihak yang berperan penting dan memberi bantuan, doa, serta dukungan dengan tulus ikhlas kepada penulis. Oleh karena itu, ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya penulis hanturkan kepada:

1. *Allah subhanahu wa taala*, atas segala berkah dan nikmat yang telah dilimpahkan kepada penulis berupa kesempatan dan kesehatan, sehingga masa perkuliahan yang diakhiri dengan penyusunan tugas akhir ini bisa terselesaikan dengan baik dan indah pada waktunya.
2. Kepada kedua orang tua penulis, Ayahanda tercinta Baharuddin dan Ibunda tersayang Ratna Dewi atas segala cinta, kasih sayang, perhatian, pengorbanan, dukungan, limpahan materi, serta doa di setiap sujudnya yang tiada henti dipanjatkan hingga saat ini, untuk kesehatan, kebahagiaan, kesuksesan, serta pengiring langkah penulis dalam menempuh jalan kesuksesan hingga saat ini.
3. Kakak dan adik penulis yang begitu penulis kasihi dan sayangi, Kak Astri Devitawati, Kak Rizki Muliana, Ainul Yakin, dan Aijaz Rafif Muzakki. Terima kasih karena sudah menjadi penyemangat untuk penulis selama ini.
4. Terima kasih kepada Bapak Dr. Eng. Ihsan, ST., MT dan Bapak Dr. Eng. Abdul Rachman Rasyid, ST.,M.Si selaku pembimbing I dan II penulis, yang selama penyusunan tugas akhir ini selalu sabar dan meluangkan waktu, tenaga, serta pikirannya untuk memberikan motivasi, ilmu, semangat, arahan, dan saran yang membantu bagi penulis untuk menyelesaikan tugas akhir ini.

Terima kasih kepada tim penguji penulis Bapak Mukti Ali, ST., MT., PhD dan Yiwik Wahidah Osman, ST., MT yang telah memberi banyak masukan dan membangun untuk memperbaiki tugas akhir ini.



6. Terima kasih kepada Ibu Dr. Ir. Hj. Mimi Arifin, M.Si selaku Ketua Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota, dan juga selaku pembimbing akademik (PA) yang telah memberi dukungan dan nasihat membangun kepada penulis selama masa perkuliahan hingga akhir perkuliahan.
7. Terima kasih kepada Ibu Dr. Techn. Yashinta Kumala Dewi Sutopo, ST., MIP selaku Kepala Laboratorium Studio Akhir Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota yang selalu memberi perhatian, nasihat, motivasi, saran, dan bimbingan selama masa perkuliahan studio akhir.
8. Terima kasih kepada Bapak Mukti Ali, ST., MT., PhD yang telah menjadi pembimbing teknis penulis selama menjalani masa kuliah praktek, berkat beliau penulis mendapat pengalaman baru mengenai bagaimana proses penyusunan sebuah *Master Plan*.
9. Terima kasih kepada seluruh Dosen Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Hasanuddin yang telah memberikan begitu banyak ilmu pengetahuan, pengalaman, motivasi, semangat, serta nasihat yang begitu berharga bagi penulis.
10. Terima kasih kepada seluruh staf Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota, Pak Haerul dan Pak Arman yang telah membantu dalam pengurusan kelengkapan administrasi berkas penulis selama proses penyelesaian tugas akhir dan proses berkuliah. Serta terima kasih kepada Ibu Dg. Tini yang selalu begitu ramah kepada penulis dengan memberi bantuan-bantuan selama penulis berkuliah.
11. Terima kasih kepada Kak Sucianti, ST yang telah memberi penulis bimbingan, arahan serta semangat di saat penulis dalam masa kebingungan untuk melanjutkan tugas akhir ini.
12. Terima kasih kepada HMPWK FT-UH yang telah memberi ruang belajar mengenai dunia organisasi kepada penulis, begitu banyak pengalaman yang telah didapatkan dari setiap kegiatan yang diadakan oleh HMPWK FT-UH.
13. Terima kasih kepada IPPMP-UH yang juga telah memberi ruang belajar mengenai dunia organisasi kepada penulis dalam bentuk kekeluargaan.

untuk keluarga baru di masa perkuliahan, ZONASI 15. Terima kasih karena mentoreh begitu banyak momen bersama, baik itu suka maupun duka.



Terima kasih sudah menjadi saudara-saudara yang begitu pengertian dan penuh dengan rasa simpati di saat penulis dalam keadaan susah. Terima kasih karena telah memberi penulis keinginan untuk tetap bertahan pada satu komitmen yang sama dari awal bahwa kita satu dan kita bisa.

15. Terima kasih kepada sahabat-sahabat seperjuangan dalam nama CIUM LAUD, terima kasih sudah mau menerima penulis dengan apa adanya, membantu penulis saat dalam keadaan susah, segala ingkah konyol yang membuat penulis selalu ditemani hari-hari tawa, menjadi kawan-kawan pecinta kuliner, kawan-kawan yang selalu mengajak penulis jalan-jalan untuk menghilangkan stress. Terima kasih Rizdha Adzidzah Fadhilah, A. Nada Zahirah, Musdalifah, Angelia Khairunnisa, Risky Ayun Amaliah, Tysa Prilya Wensy, Muh. Irfan, Ichsan Caesar Pratama, Muh. Fadhlhan Sindangan, Muh. Albab Gunawan, dan Muh. Firdaus. *You Are Amazing Buddies*.
16. Terima kasih kepada kakak-kakak grup CALLEDA, Kak Titha, Kak Andev, Kak Yusha, Kak Intan, dan Kak Egy yang selalu berbagi cerita dan motivasi kepada penulis untuk tetap menjadi *strong women* utamanya kepada sang motivator Kak Titha dan Kak Andev.
17. Terima kasih kepada Rizdha Adzidzah Fadhilah dan A. Nada Zahirah yang telah menjadi sahabat terdekat penulis selama masa perkuliahan, tempat berbagi keluh kesah di saat penulis dalam keadaan gunda gulana menghadapi kenyataan hidup. Terima kasih, *you're the best girls*.
18. Terima kasih kepada *girls power of Zonasi 15*, yang telah memberi banyak cerita, dukungan, serta saling menguatkan di setiap momen, terutama kepada Nurwajehi, Miftahunnisa Rusli, Ratih Puspita Sari, Misra, Sahra Ainun Abidin, Nurfadilla, dan Nurul Pratiwi yang menjadi teman berbagi keluh kesah penulis pada detik-detik terakhir penyelesaian tugas akhir ini.
19. Terima kasih kepada Ichsan Caesar Prama yang telah dengan begitu sabar membantu penulis dalam proses pengambilan data penelitian, dengan begitu sabar membantu penulis belajar membuat peta analisis. Berkat kebaikan beliau,

penulis mendapat banyak kemudahan. *Alhamdulillah*.

Penulis juga berterima kasih kepada *best partner* dari *Laboratoty of Regional Planning, Tourism and* dan *Center for* Moch. Arief Fachturrochman dan Rahamatullah Hasan yang telah



menjadi teman diskusi penulis selama pengerjaan tugas akhir ini, begitu banyak drama yang telah dilalui bersama dan itu menjadi penguat kita pula. Serta terima kasih untuk saran-saran bermanfaat yang telah diberikan. Dan teruntuk teman-teman labo lainnya Asmaul Husna, Muh. Reza Prajana, Muh. Albab Gunawan, dan Rizdha Adzidzah Fadhilah, terima kasih telah mengisi ruangan labo pada masa perkuliahan dengan suasana menyenangkan.

21. Terima kasih kepada Ukhti Fillah, Nurul Afika As'ad yang selalu mengingatkan penulis bahwa sabar dan syukur adalah ujian terberat yang harus dilalui, untuk tetap selalu menyertakan *Allah Azza Wajalla* dalam setiap langkah. *MaasyaaAllah*.
22. Terima kasih kepada Asmaul Husna, adik rasa kakak yang selalu mengingatkan penulis bahwa dalam berorganisasi banyak hal yang perlu diperhatikan, mengingatkan bagaimana penulis seharusnya bersikap untuk menjadi senior yang baik. Bahwa perempuan teknik itu beda daripada yang lain.
23. Terima kasih kepada Muh. Syafi'i dan Muh. Fadhil Zaenal yang sempat penulis susahkan karena bersedia meminjamkan laptop disaat penulis sedang tidak memilikinya. Bantuan mereka berdua begitu besar kepada penulis, sehingga rasa terima kasih saja terasa tidak cukup.
24. Terima kasih kepada sahabat-sahabat KKN Infastruktur Wajo, Kelurahan Siengkang Gelombang 99 yang selalu berbagi semangat kepada penulis.
25. Terima kasih pula kepada Ibunda Dua Putri, penyedia asupan gizi bagi penulis, yang setiap harinya menyuguhkan makanan-makanan lezat sehingga penulis merasa sangat senang karena tetap mendapatkan sensasi makan di rumah meskipun berstatus anak rantauan, tante *the best*.
26. Teruntuk kanda-kanda seperjuangan di Lab. Studio Akhir, terima kasih sudah menjadi teman berbagi keluh kesah, percayalah semua pasti akan berakhir baik pada waktunya.
27. Dan terakhir, terima kasih sebanyak-banyaknya kepada seluruh pihak yang

tidak saya sebutkan namanya satu persatu, kalian semua telah memberikan banyak bantuan kepada penulis, semoga suatu saat nanti kebaikan-kebaikan yang telah diberikan mendapat balasan yang terbaik baik dari Allah Swt. *Aamiin umma Aamiin*.



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
SURAT PERNYATAAN BEBAS PLAGIAT.....	iii
ABSTRAK	iv
ABSTRACT	v
KATA PENGANTAR	vi
UCAPAN TERIMA KASIH.....	viii
DAFTAR ISI.....	xii
DAFTAR TABEL.....	xiv
DAFTAR GAMBAR	xv
DAFTAR LAMPIRAN.....	xvii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 LatarBelakang	1
1.2 RumusanMasalah	2
1.3 Tujuan Penelitian.....	3
1.4 Manfaat Penelitian.....	3
1.5 Ruang Lingkup.....	3
1.6 Sistematika Penulisan.....	4
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	5
2.1 Tanah	5
2.2 Penggunaan Tanah.....	6
2.3 Harga Tanah	7
2.4 Nilai Tanah	9
2.5 Teori Tentang Nilai Tanah	10
2.6 Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Tanah	15
2.7 Zona Nilai Tanah	19
2.8 Sistem Informasi Geografis (SIG)	20
2.9 Penelitian Terdahulu dan Kedudukan Penelitian.....	21
2.10 Kesimpulan Teori	25
2.11 Kerangka Pikir.....	26
BAB III METODE PENELITIAN.....	27
3.1 Jenis Penelitian	27
3.2 Waktu dan Lokasi Penelitian.....	27
3.3 Jenis dan Sumber Data	29
3.4 Teknik Pengumpulan Data	29
3.5 Pengolahan Data	30
3.6 Teknik Analisis Data	32
3.7 Variabel Penelitian	35



3.8 Definisi Operasional	36
3.9 Kebutuhan Data	37
3.10 Kerangka Penelitian.....	38
BAB IV GAMBARAN UMUM	39
4.1 Gambaran Umum Kota Makassar	39
4.2 Penggunaan Tanah Kota Makassar.....	43
4.3 Jarak.....	46
BAB V HASIL DAN PEMBAHASAN.....	48
5.1 Nilai Tanah Kota Makassar	48
5.2 Nilai Tanah Pada Jarak Terhadap Pusat Kota Makassar	63
5.3 Nilai Tanah Berdasarkan Jarak Terhadap Penggunaan Lahan Berbasis <i>Rent-Bid Curve</i>	87
BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN	93
6.1 Kesimpulan.....	93
6.2 Saran.....	94
DAFTAR PUSTAKA	95
LAMPIRAN-LAMPIRAN.....	97



DAFTAR TABEL

Tabel 2.1	Identifikasi Referensi Terkait Penelitian Terdahulu	23
Tabel 3.1	Variabe Penelitian	35
Tabel 3.2	Kebutuhan Data.....	37
Tabel 4.1	Jumlah Kelurahan Menurut Kecamatan di Kota Makassar.....	39
Tabel 4.2	Luas Wilayah Menurut Kecamatan di Kota Makassar.....	40
Tabel 4.3	Jumlah Penduduk dan Laju Pertumbuhan Penduduk Menurut Kecamatan di Kota Makassar Tahun 2015-2017	41
Tabel 4.4	Luasan Penggunaan Tanah (Fungsi Lahan) Kota Makassar	43
Tabel 4.5	Klasifikasi Penggunaan Tanah Kota Makassar	44
Tabel 4.6	Jarak Dari Ibukota Kecamatan Ke Ibukota Kota Makassar (KM)	46
Tabel 5.1	Perhitungan Nilai Tanah Rata-Rata Per-Kelurahan, Kota Makassar	48
Tabel 5.2	Luasan Hasil Klasifikasi Nilai Tanah Kota Makassar	49
Tabel 5.3	Kode Klasifikasi Nilai Tanah Kota Makassar.....	67
Tabel 5.4	Nilai Tanah Pada Jarak Terhadap Pusat Kota (Garis 0).....	67
Tabel 5.5	Nilai Tanah Pada Jarak Terhadap Pusat Kota (Garis 1).....	68
Tabel 5.6	Nilai Tanah Pada Jarak Terhadap Pusat Kota (Garis 2).....	69
Tabel 5.7	Nilai Tanah Pada Jarak Terhadap Pusat Kota (Garis 3).....	70
Tabel 5.8	Nilai Tanah Pada Jarak Terhadap Pusat Kota (Garis 4).....	71
Tabel 5.9	Nilai Tanah Pada Jarak Terhadap Pusat Kota (Garis 5).....	72
Tabel 5.10	Nilai Tanah Pada Jarak Terhadap Pusat Kota (Garis 6).....	73
Tabel 5.11	Nilai Tanah Pada Jarak Terhadap Pusat Kota (Garis 7)	74
Tabel 5.12	Nilai Tanah Pada Jarak Terhadap Pusat Kota (Garis 8)	75
Tabel 5.13	Nilai Tanah Pada Jarak Terhadap Pusat Kota (Garis 9)	77
Tabel 5.14	Nilai Tanah Pada Jarak Terhadap Pusat Kota (Garis 10)	78
Tabel 5.15	Nilai Tanah Pada Jarak Terhadap Pusat Kota (Garis 11)	79
Tabel 5.16	Nilai Tanah Pada Jarak Terhadap Pusat Kota (Garis 12)	81
Tabel 5.17	Nilai Tanah Pada Jarak Terhadap Pusat Kota (Garis 13)	82
Tabel 5.18	Nilai Tanah Pada Jarak Terhadap Pusat Kota (Garis 14)	83
Tabel 5.19	Nilai Tanah Pada Jarak Terhadap Pusat Kota (Garis 15)	85
Tabel 5.20	Nilai Tanah Berdasarkan Jarak Terhadap Penggunaan Laha (Garis 4)	88
Tabel 5.21	Nilai Tanah Berdasarkan Jarak Terhadap Penggunaan Lahan (Garis 6)	89



DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1	Hubungan Antara Penawaran dan Permintaan Tanah.....	8
Gambar 2.2	Hubungan <i>Economic Rent</i> dengan Aksesibilitas.....	11
Gambar 2.3	Hubungan Sewa Tanah dengan Tata Guna Lahan	13
Gambar 2.4	Hubungan Antara <i>Land Value</i> dengan Jarak ke Pusat Kota.....	14
Gambar 2.5	Kurva Sewa Tanah	15
Gambar 2.6	Kerangka Konsep Penelitian Nilai Tanah Berbasis <i>Rent-Bid Curve</i>	24
Gambar 3.1	Peta Lokasi Penelitian (Kota Makassar)	28
Gambar 3.2	Peta nilai Tanah Online BPN	31
Gambar 3.3	Kerangka Penelitian	38
Gambar 4.1	Peta Administrasi Kota Makassar	42
Gambar 4.2	Fungsi Lahan Komersial di Kawasan Pusat Kota Makassar	42
Gambar 4.3	Peta Penggunaan Lahan Kota Makassar	45
Gambar 4.4	Peta Jarak Pusat Kota Makassar.....	47
Gambar 5.1	Peta Nilai Tanah Kategori Rendah.....	57
Gambar 5.2	Peta Visualisasi 3D Nilai Tanah Kategori Terendah	58
Gambar 5.3	Peta Nilai Tanah Kategori Tertinggi	59
Gambar 5.4	Peta Visualisasi 3D Nilai Tanah Kategori Tertinggi.....	60
Gambar 5.5	Peta Nilai Tanah Kategori Rata-Rata	61
Gambar 5.6	Peta Visualisasi 3D Nilai Tanah Kategori Rata-Rata.....	62
Gambar 5.7	Peta Pembagian Lokasi Analisis, Kota Makassar	63
Gambar 5.8	Peta Nilai Tanah Berdasarkan Jarak Kategori Terendah.....	64
Gambar 5.9	Peta Nilai Tanah Berdasarkan Jarak Kategori Tertinggi.....	65
Gambar 5.10	Peta Nilai Tanah Berdasarkan Jarak Kategori Rata-Rata.....	66
Gambar 5.11	Nilai Tanah Pada Jarak Dari Pusat Kota Makassar (Garis 0).....	68
Gambar 5.12	Nilai Tanah Pada Jarak Dari Pusat Kota Makassar (Garis 1).....	69
Gambar 5.13	Nilai Tanah Pada Jarak Dari Pusat Kota Makassar (Garis 3).....	70
Gambar 5.14	Nilai Tanah Pada Jarak Dari Pusat Kota Makassar (Garis 4).....	72
Gambar 5.15	Nilai Tanah Pada Jarak Dari Pusat Kota Makassar (Garis 5).....	73
Gambar 5.16	Nilai Tanah Pada Jarak Dari Pusat Kota Makassar (Garis 6).....	74
Gambar 5.17	Nilai Tanah Pada Jarak Dari Pusat Kota Makassar (Garis 7).....	75
Gambar 5.18	Nilai Tanah Pada Jarak Dari Pusat Kota Makassar (Garis 8).....	76
Gambar 5.19	Nilai Tanah Pada Jarak Dari Pusat Kota Makassar (Garis 9).....	78
Gambar 5.20	Nilai Tanah Pada Jarak Dari Pusat Kota Makassar (Garis 10).....	79



Gambar 5.21	Nilai Tanah Pada Jarak Dari Pusat Kota Makassar (Garis 11).....	80
Gambar 5.22	Nilai Tanah Pada Jarak Dari Pusat Kota Makassar (Garis 12).....	82
Gambar 5.23	Nilai Tanah Pada Jarak Dari Pusat Kota Makassar (Garis 13).....	83
Gambar 5.24	Nilai Tanah Pada Jarak Dari Pusat Kota Makassar (Garis 14).....	84
Gambar 5.25	Nilai Tanah Pada Jarak Dari Pusat Kota Makassar (Garis 15).....	85
Gambar 5.26	Hubungan Nilai Tanah dan Jarak Dari Pusat Kota Makassar	86
Gambar 5.27	Hubungan Nilai Tanah Berdasarkan Jarak Terhadap Penggunaan Lahan (Garis 4)	89
Gambar 5.28	Hubungan Nilai Tanah Berdasarkan Jarak Terhadap Penggunaan Lahan (Garis 6)9	91



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1	Data Nilai Tanah Rata-Rata Kota Makassar Tahun.....	98
Lampiran 2	Data Nilai Tanah Terendah dan Tertinggi Kota Makassar Berdasarkan Kelurahan.....	123
Lampiran 3	Data Kelurahan Berdasarkan Hasil Klasifikasi Nilai Tanah.....	126
Lampiran 4	Daftar Riwayat Hidup.....	132



BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pesatnya pertumbuhan kota-kota besar banyak dipengaruhi oleh kompleksnya fungsi yang dijalankan, sehingga hal ini tanpa disadari telah menjadi permasalahan yang perlu diperhatikan dalam kegiatan pembangunan. Pertumbuhan pembangunan yang sangat pesat tentunya membuat kebutuhan akan lahan/tanah semakin meningkat. Hal ini didorong oleh melesatnya pertumbuhan penduduk. Bertambahnya jumlah penduduk pada suatu wilayah berdampak pada kebutuhan akan ruang yang semakin tinggi serta memiliki dampak lanjutan dengan adanya persaingan dalam hal memperoleh ruang dengan kriteria yang sesuai dengan penunjang aktivitasnya.

Permintaan lahan/tanah yang tinggi berimbas pada semakin tingginya nilai tanah. Nilai tanah merupakan suatu penilaian atas lahan yang didasarkan pada kemampuan lahan secara ekonomis dalam hubungannya dengan produktivitas dan strategi ekonominya (Yunus H. S., 2012). Penentuan nilai tanah berdasarkan pada variasi aktivitas manusia di dalamnya, serta aksesibilitas tanah itu sendiri.

Teori nilai tanah sudah ada sejak abad 19 yang dicetuskan pertama kali oleh David Ricardo (1821) dalam bukunya "*Principle of Political Economy and Taxation*" dengan merujuk pada sewa lahan "*land rent*" yang dipengaruhi oleh tingkat kesuburan tanah dan mengabaikan faktor lokasi dari pusat kota. Teori tersebut kemudian dikembangkan oleh Von Thunen (1826) dengan memunculkan istilah "*location rent*" yang menyatakan bahwa pola penggunaan lahan sangat ditentukan oleh lokasi dan biaya transportasi yang dikaitkan dengan jarak khususnya dalam mendistribusikan hasil pertanian (Wahyuningsih, 2008).

Wiliam Alonso (1964) kemudian mengembangkan sebuah teori yaitu "*Rent-Bid Curve*" yang membahas keterkaitan antara lokasi, jarak, dan penggunaan tanah. Dalam mengembangkan teorinya, Alonso merumuskan 4 asumsi agar supaya teori

digunakan yaitu; (1) Pada suatu kota, memiliki satu pusat kota (*one* (2) Kota tersebut terletak pada daerah yang datar/dataran, (3) Biaya transportasi disesuaikan dengan jarak yang akan ditempuh dari segala arah, (4)



Setiap jengkal tanah hanya akan dijual kepada penawar tertinggi (*highest bidder*), namun karena pada suatu kota pasti ada pihak atau badan yang memiliki hak monopoli atas sewa tanah, maka asumsi keempat Alonso tidak berlaku untuk keadaan seperti ini. Secara keseluruhan akan terbentuk kurvalinier tentang “*land values*” (nilai tanah) yang pada jarak relatif dekat dengan pusat kota nilai tanah akan meningkat secara tajam dan semakin jauh dari pusat kota akan semakin landai (rendah) (Yunus H. S., 2012).

Kota Makassar adalah salah satu kota metropolitan di Indonesia dengan jumlah penduduk mencapai 1.489.011 jiwa pada tahun 2018 (Kota Makassar Dalam Angka, 2018), yang saat ini menghadapi isu krisis ketersediaan lahan/tanah, sedangkan permintaan akan lahan/tanah semakin meningkat. Hal ini sejalan dengan meningkatnya jumlah penduduk dari tahun ke tahun yang menjadikan kebutuhan akan tanah di kawasan perkotaan semakin meningkat.

Peningkatan kebutuhan akan tanah di Kota Makassar merupakan implikasi dari beragamnya penggunaan lahan di kawasan perkotaan, baik untuk pemanfaatan lahan untuk pemerintahan, perdagangan dan jasa, permukiman, pendidikan, maupun industri. Tanah yang mempunyai kekuatan ekonomis akan sangat bergantung pada permintaan dan penawaran (Rachmawati, 2015). Sehingga dari penjelasan tersebut penentuan zona nilai tanah diperlukan untuk mengetahui perubahan nilai tanah akibat dari berbagai kepentingan dalam penggunaan tanah.

Oleh karena itu, melalui permasalahan-permasalahan tersebut, penulis tertarik melakukan penelitian terkait nilai tanah Kota Makassar dengan judul “**Nilai Tanah Kota Makassar Berbasis *Rent-Bid Curve***” dengan tujuan untuk mengetahui kondisi nilai tanah Kota Makassar dalam kaitannya terhadap lokasi, jarak dan penggunaan lahan.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dijelaskan sebelumnya, Kota Makassar yang sedang menghadapi masalah krisis ketersediaan lahan/tanah akibat dari

... dan pertumbuhan penduduk mempengaruhi yang semakin

... dari tahun ke tahun nyatanya ikut memberikan dampak terhadap

... nilai tanah, maka melalui penelitian terkait “Nilai Tanah Kota Makassar



Berbasis *Rent-Bid Curve* " dirumuskan masalah dalam bentuk pertanyaan sebagai berikut:

1. Bagaimana kondisi nilai tanah Kota Makassar?
2. Bagaimana nilai tanah Kota Makassar berbasis *Rent-Bid Curve*?

1.3 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian yang terkait dengan "Nilai Tanah Kota Makassar Berbasis *Rent-Bid Curve*" ialah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui kondisi nilai tanah di Kota Makassar.
2. Untuk mengidentifikasi nilai tanah Kota Makassar berbasis *Rent-Bid Curve*.

1.4 Manfaat Penelitian

Manfaat yang dapat diperoleh dari penelitian terkait "Nilai Tanah Kota Makassar Berbasis *Rent-Bid Curve*" ialah sebagai berikut:

1. Manfaat Bagi Pemerintah dan Swasta, yaitu sebagai masukan untuk pengelolaan data nilai tanah di dalam perencanaan pembangunan kota agar nilai tanah dapat terkendali dengan baik sesuai dengan peruntukannya.
2. Manfaat Bagi Masyarakat, yaitu sebagai sarana informasi yang dapat memudahkan masyarakat dalam memperoleh informasi nilai tanah Kota Makassar.
3. Manfaat Bagi Peneliti dan Pembaca yaitu;
 - a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah pengetahuan dan wawasan peneliti mengenai teori-teori nilai tanah.
 - b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai bahan acuan/referensi bagi para akademisi dan peneliti lainnya untuk mengkaji lebih dalam mengenai nilai tanah Kota Makassar berbasis *Rent-Bid Curve*.

1.5 Ruang Lingkup

Ruang lingkup kajian yang dibahas yaitu ruang lingkup materi dan ruang wilayah penelitian di mana ruang lingkup materi pada penelitian ini akan mengenai teori-teori nilai tanah menurut beberapa ahli serta penerapannya terhadap suatu kota atau wilayah dengan melakukan identifikasi nilai



tanah berbasis *Rent-Bid Curve*. Sedangkan ruang lingkup wilayah pada penelitian ini yakni di Kota Makassar dengan cakupan lokasi pada setiap kelurahan yang ada di Kota Makassar.

1.6 Sistematika Penulisan

Penyusunan tugas akhir ini disusun berdasarkan kerangka penulisan dengan sistematika seperti berikut:

- BAB I memuat pendahuluan, berisikan latar belakang penelitian, rumusan masalah, maksud dan tujuan, manfaat penelitian, ruang lingkup, dan sistematika penulisan.
- BAB II memuat tinjauan pustaka meliputi teori-teori digunakan terkait dalam penelitian bersumber dari literatur, kajian ilmiah maupun studi yang pernah dilakukan sebelumnya.
- BAB III memuat metode penelitian, lokasi penelitian, teknik pengumpulan data baik primer maupun sekunder, dan teknik analisis data untuk pelaksanaan penelitian.
- BAB IV memuat gambaran umum yang berkaitan dengan lokasi penelitian.
- BAB V memuat hasil dan pembahasan meliputi nilai tanah Kota Makassar berbasis *Rent-Bid Curve*.
- BAB VI memuat kesimpulan dan saran dari hasil penelitian.
- Daftar Pustaka
- Lampiran



BAB II TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Tanah

Menurut Sandy (1995) dalam (Ganesha, 2009), kedudukan tanah adalah istimewa kalau dibandingkan dengan sumber daya lainnya karena terletak pada kenyataan bahwa tanah bisa dipandang sebagai:

1. “Hasil”, kalau dilihat dari sudut barang tambang.
2. “Penghasil”, kalau dilihat dari sudut tumbuhan dan tanaman, yang menghasilkan sumber daya hutan.
3. “Tempat”, dimana makhluk melaksanakan kehidupan sebagai tempat atau ruang.

Sumber daya tanah, baik sebagai “hasil”, atau sebagai “penghasil”, maupun sebagai “tempat”, akan tetap menduduki tempat utama dalam kehidupan manusia sampai kapan pun. Para pakar mengatakan, bahwa sumber daya ada yang bisa diperbaharui, dan ada yang bisa habis. Sumber daya tanah adalah yang tidak boleh habis.

Tanah merupakan suatu benda yang bernilai ekonomis serta memiliki kedudukan yang strategis karena bisa mempengaruhi kehidupan orang banyak (Shinta, 1997) dalam (Ganesha, 2009). Segala aktivitas manusia di atas bumi tergantung pada tanah. Tanah merupakan sumber daya yang diperlukan oleh setiap orang, perusahaan atau pemerintahan untuk memenuhi kegiatan industri, perdagangan, jasa, pertanian, pertambangan, dan lain-lain (Mayangsari, 2015).

Tanah dalam sudut pandang ekonomi, akan dipengaruhi oleh lima hal sebagai berikut (Sadyohutomo, 2008):

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 kekayaan lain.

...itan dengan hukum ekonomi, kelangkaan menentukan harga komoditi.
...er daya tanah yang semakin langka juga akan semakin tinggi harga, sesuai
...n 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 sebagai berikut:

2.2 Penggunaan Tanah

Penggunaan tanah merupakan implementasi dari aktivitas manusia di suatu tempat. Sehubungan dengan hal tersebut, maka penggunaan tanah merupakan petunjuk tentang kondisi masyarakat di suatu tempat.

Berdasarkan sifatnya ada dua jenis penggunaan tanah, yaitu penggunaan tanah yang bersifat perkotaan dan penggunaan tanah yang bersifat pedesaan. Diantara keduanya terdapat penggunaan tanah yang bersifat peralihan, yaitu penggunaan tanahnya tidak seluruhnya bersifat pedesaan dan belum seluruhnya bersifat perkotaan.

Penggunaan tanah yang bersifat perkotaan dengan ciri penggunaan tanahnya lebih intensif, dimana penggunaan tanah non pertanian dengan kegiatan yang tidak banyak mengambil tempat atau ruang, seperti: penggunaan tanah perumahan, penggunaan tanah perdagangan dan usaha, penggunaan tanah jasa, penggunaan tanah industri, dan lain sebagainya. Sedangkan pada penggunaan tanah yang bersifat pedesaan ciri penggunaan tanahnya adalah untuk kegiatan yang membutuhkan bidang tanah atau ruang yang luas seperti penggunaan tanah pertanian, yaitu terdiri dari sawah, tanah kering: seperti ladang, tegalan, kebun, campuran, tambak/empang, perkebunan, hutan, dan lain sebagainya.

Klasifikasi penggunaan tanah di setiap wilayah tidak harus sama satu sama lain, tergantung pada tujuan pembuatan klasifikasi tersebut, skala peta yang digunakan, dan disesuaikan dengan kondisi wilayah yang bersangkutan dimana tiap-tiap golongan yang dibuat harus dapat menggambarkan keadaan wilayah yang sebenarnya.

Baik atau tidaknya suatu usaha yang dilakukan di atas sebidang tanah antara

ditentukan oleh ketinggian, bantuan induk tanah, dan genangan air bidang tanah (Sandy, 1977) dalam (Saputro, 2016). Sandy (1977) juga menjelaskan ketinggian dan lereng merupakan dua faktor fisik yang dapat



mengendalikan pola-pola penggunaan tanah di suatu tempat. Ketinggian suatu tempat akan menentukan jenis tanaman apa saja yang bisa hidup dengan baik jika ditanam di tempat tersebut. Suhu udara erat kaitannya dengan ketinggian, dimana semakin tinggi suatu wilayah maka suhu udaranya rendah (dingin/sejuk) begitu juga sebaliknya semakin rendah suatu wilayah maka suhu udaranya tinggi.

Untuk membedakan berbagai jenis penggunaan tanah, terdapat banyak bagan klasifikasi penggunaan tanah yang digunakan di seluruh dunia. Salah satunya adalah klasifikasi penggunaan tanah menurut I Made Sandy (1995) dalam (Ganesha, 2009), yaitu:

- a. Tanah Perumahan
- b. Tanah Jasa dan Perdagangan
- c. Tanah Pertanian
- d. Tanah Kosong
- e. Tanah Industri

2.3 Harga Tanah

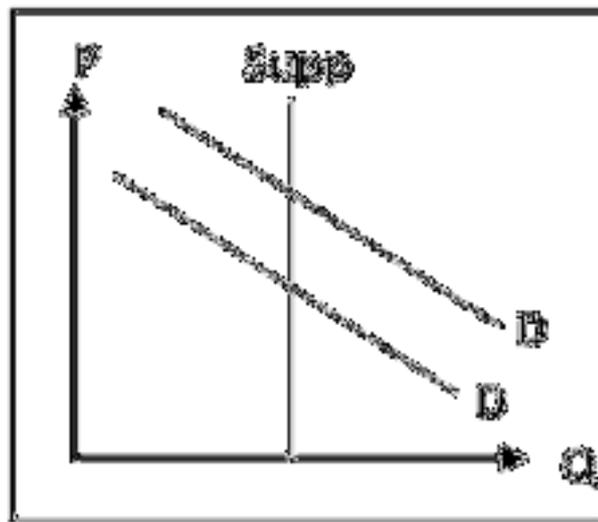
Menurut Nasuscha (1994) dalam (Rachmawati, 2015), harga tanah adalah ukuran nominal dalam bentuk satuan uang untuk luasan tertentu yang berlaku di pasaran. Harga tanah dan nilai tanah mempunyai hubungan fungsional, yaitu harga tanah merupakan fungsi dari nilai tanah. Artinya naik turun harga tanah ditentukan oleh perubahan nilai tanah.

Sebagai benda ekonomi, harga penawaran terhadap sebidang tanah dipengaruhi oleh aktivitas pasar, yaitu adanya penawaran (*supply*) dari pemilik tanah dan permintaan (*demand*) dari pihak yang membutuhkan tanah untuk dimanfaatkan. Kekuatan permintaan dan penawaran tanah, akan menentukan tingkat harga tanah yang bersangkutan. Pada dasarnya, tinggi rendahnya permintaan ditentukan oleh preferensi konsumen akan kegunaan tanah tersebut. Semakin strategis letak tanah, maka semakin tinggi tingkat kegunaannya. Sementara itu, semakin dekat jarak tanah dengan pusat-pusat perekonomian, maka

preferensi konsumen terhadap tanah tersebut juga semakin tinggi, begitu pula
a. Penawaran yang terjadi di pasar tergantung pada harga tanah. Semakin
penawaran akan tanah dengan harga yang semakin meningkat, maka



jumlah/luas tanah yang ditawarkan mengalami perubahan atau penawaran mengalami peningkatan. Sedangkan permintaan menunjukkan bahwa luas tanah yang dibeli tergantung dari tinggi rendahnya harga tanah, semakin tinggi harganya maka semakin sedikit luas tanah yang diminta dan sebaliknya.



Gambar: 2.1 Hubungan Antara Penawaran dan Permintaan Tanah
Sumber: Sadyahutomo, 2008 dalam (Adi Prasetya, Nararya, dkk, 2013)

Berbicara tentang harga tanah, menurut Hutagalung (1997) dalam Ganesha (2009), di masyarakat umum terdapat 5 istilah yang sering digunakan, yaitu: harga pasar, harga dasar, harga nilai jual objek pajak (NJOP), dan harga PPAT, serta harga pembebasan tanah.

1. Harga pasar merupakan harga yang ditentukan oleh penjual dan pembeli dalam suatu transaksi. Harga pasar tanah dapat diamati dari media massa seperti iklan di surat kabar, majalah, kemudian informasi dari pihak ketiga yaitu berprofesi sebagai calo. Harga tanah yang terbentuk dalam transaksi nyata merupakan gambaran yang baik dan mencerminkan fungsi ekologis dan ekonomis secara bersama-sama.
2. Harga dasar merupakan harga perkiraan yang digeneralisasi dari harga pasar.
3. Harga Nilai Jual Objek Pajak Tanah (NJOP) merupakan harga yang didasarkan pada besar kecilnya nilai tanah sesuai dengan yang dikenakan pajak tanah.
4. Harga PPAT adalah harga tanah yang dicatat PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) di dalam akta tanah.
5. Harga pembebasan tanah adalah harga tanah yang didasarkan pada besarnya kerugian yang diberikan kepada pemilik tanah.



2.4 Nilai Tanah

Nilai tanah berbeda dengan harga tanah. Nilai tanah adalah ukuran kemampuan tanah memproduksi sesuatu secara langsung memberikan keuntungan ekonomis, sedangkan harga tanah adalah ukuran nominal dalam bentuk satuan uang untuk luasan tertentu yang berlaku di pasar tanah. Dengan demikian bahwa keduanya mempunyai hubungan fungsional, yaitu harga tanah merupakan fungsi dari nilai tanah, artinya turunnya harga tanah merupakan fungsi dari nilai tanahnya, artinya naik turunnya harga tanah ditentukan oleh perubahan nilai tanah (Prasetya, 2013).

Menurut Northam (1975) dalam (Prasetya, 2013), melihat nilai tanah menjadi 2 pandangan yaitu:

1. Nilai tanah kota yang terwujud dalam harga pasar atau harga transaksi yang merupakan kesepakatan antara penjual dan pembeli yang sering menjadi ukuran sebagai dasar dalam menentukan tawaran bukan berdasarkan pertimbangan keadaan bidang tanahnya, tetapi lebih didasari oleh kebutuhan dan kemampuan dari pihak penjual dan pembeli.
2. Harga taksiran yaitu harga yang biasanya ditentukan berdasarkan taksiran umum atau tawaran umumnya yang berlaku di suatu tempat atau didasarkan pada pengamatan terhadap kondisi sosial ekonomi bidang tanahnya, sehingga harga taksiran lebih bersifat objektif dibandingkan dengan harga pasar yang bersifat subjektif.

Terdapat beberapa teori mengenai nilai tanah, tetapi secara umum teori tersebut erat hubungannya antara lokasi dengan nilai tanah. Penilaian tanah yang akurat merupakan informasi yang sangat penting dalam proses pengambilan keputusan suatu kebijaksanaan, informasi tersebut diperlukan untuk menetapkan penilaian objek pajak, investasi, perencanaan dan pelaksanaan pembangunan. (Subangkit, 2004).

Dalam penggunaan tanah, Firey menunjukkan pengaruh budaya yang besar dalam adaptasi ruang, dan ia berkesimpulan bahwa ruang dapat merupakan

bagi nilai-nilai sosial. Berhubung dengan pendapat Firey itu, Chapin mengonfirmasi tanah dalam 3 kelompok, yaitu yang mempunyai:



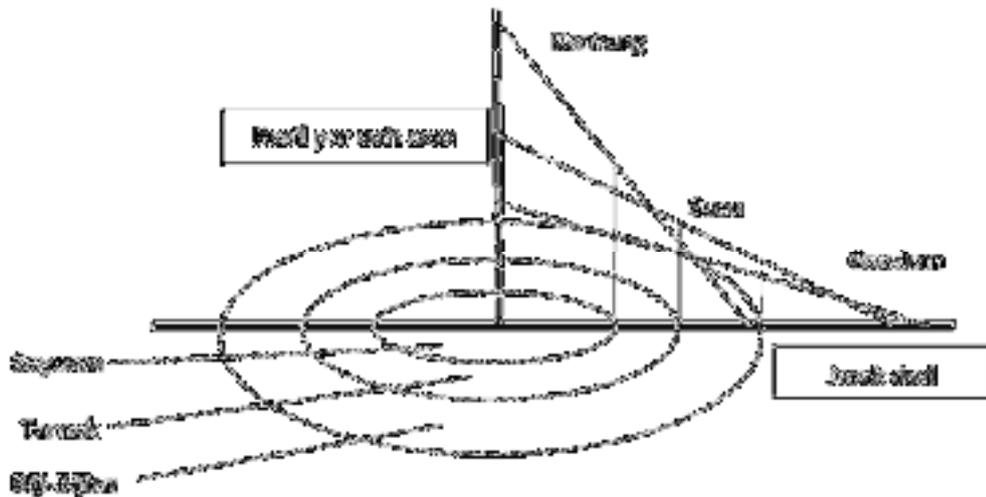
1. Nilai keuntungan, yang dihubungkan dengan tujuan ekonomi, dan yang dapat dicapai dengan jual beli tanah di pasaran bebas.
2. Nilai kepentingan umum, yang berhubungan dengan pengaturan untuk masyarakat umum dalam perbaikan kehidupan masyarakat.
3. Nilai sosial, yang merupakan hal mendasar bagi kehidupan, dan dinyatakan oleh penduduk dengan perilaku yang berhubungan dengan pelestarian, tradisi, kepercayaan, dan sebagainya. Secara keseluruhan akan tercipta bentuk kurvalinier tentang “*land values*” (nilai-nilai lahan) yang pada jarak relatif dekat dengan pusat kota meningkat dengan tajam dan semakin menjauh dari pusat kota akan semakin landau (rendah).

2.5 Teori Tentang Nilai Tanah

Teori tentang nilai tanah mengalami perkembangan setelah munculnya Teori Tanah Pertanian yang dikemukakan oleh Johan Heinrich Von Thunen (1826) dalam (Sulistiyono, 2007). Prinsip utama dari Von Thunen adalah perbedaan sewa tanah dapat dijelaskan semata-mata oleh besarnya biaya transpor. Teori nilai tanah pertanian ini merupakan penyempurnaan teori klasik tentang teori sewa tanah yang diperkenalkan oleh David Richardo (1817), dimana keterbatasan teori sewa tanah ini adalah mengabaikan aspek aksesibilitas, padahal suatu tanah yang subur apabila terletak pada lokasi yang sukar dijangkau (*remote*), maka besar kemungkinan lahan tersebut tidak banyak diminati orang. Adapun asumsi-asumsi yang dikemukakan adalah sebagai berikut:

1. Letak tanah pada suatu wilayah yang homogeni, dalam arti kesuburan tanahnya, iklim serta kondisi lingkungan lainnya.
2. Kemungkinan pergerakan ke berbagai tujuan relatif sama.
3. Biaya transportasi akan meningkat secara berbanding lurus dengan jarak tempuh.
4. Kota memproduksi barang-barang untuk kebutuhan daerah pedesaan dan sebaliknya daerah pedesaan memproduksi hasil pertanian untuk memenuhi kebutuhan kota.





Gambar 2.2 Hubungan *Economic Rent* dengan aksesibilitas
Sumber: (Ganesha, 2009)

Von Thunen kemudian melakukan penyempurnaan dengan memasukkan parameter transportasi dan jarak terhadap pusat kota. Karena biaya transpor produk pertanian meningkat sebanding dengan jarak pertanian dengan kota, maka besarnya sewa yang sanggup dibayar oleh petani akan menurun sebanding dengan jarak tersebut. Konsep Von Thunen umumnya disebut sebagai nilai lokasi atau nilai yang terkait dengan posisi satu persil tanah dalam ruang.

Dalam uraian teori Von Thunen, tingkat kedekatan tanah pada daerah pemasaran, kota, lebih menentukan tingkat keuntungan tanah yang diusahakan, yang pada gilirannya menjadi nilai tanah. Seorang petani akan berusaha memaksimalkan keuntungannya, dimana keuntungannya tersebut ditentukan oleh nilai pasar produksinya, kemudian dikurangi biaya produksinya dan biaya pengangkutan ke pasar. Dengan demikian usaha pertanian yang lebih dekat dengan pusat pasar akan lebih menguntungkan jika dibandingkan dengan lokasi usaha pertanian yang lebih jauh dari pusat pasar, karena menuntut biaya tambahan pengangkutan.

Teori Von Thunen yang telah dijelaskan diatas kemudian dimodifikasi oleh William Allonso (1964) dalam Ganesha (2009) yang berkaitan dengan perkembangan teori umum tentang sewa tanah (gambar 2.3). William Alonso

bangkan teori Von Thunen dan menerapkannya untuk sewa tanah dan guna perkotaan. Ia mengemukakan sebuah teori tentang pemilihan lokasi sebuah an di dalam kota dan mengusulkan konsep “Kurva Penawaran-Sewa” atau



disebut juga *Rent-Bid Curve*. Menurutnnya, antara harga uang sewa tanah dan jarak dari pusat kota mempunyai hubungan yang berbanding terbalik.

Teori ini menjelaskan bahwa di semua wilayah kota terdapat persaingan. Berhasilnya orang menempati salah satu wilayah kota karena wilayah tersebut memberikan keuntungan dan orang bersangkutan mampu membayar harga sewanya. Dimana tentunya persaingan yang paling kuat terdapat di kota bagian pusat, karena di kawasan tersebut disajikan lokasi-lokasi yang paling menguntungkan di samping tanahnya langka.

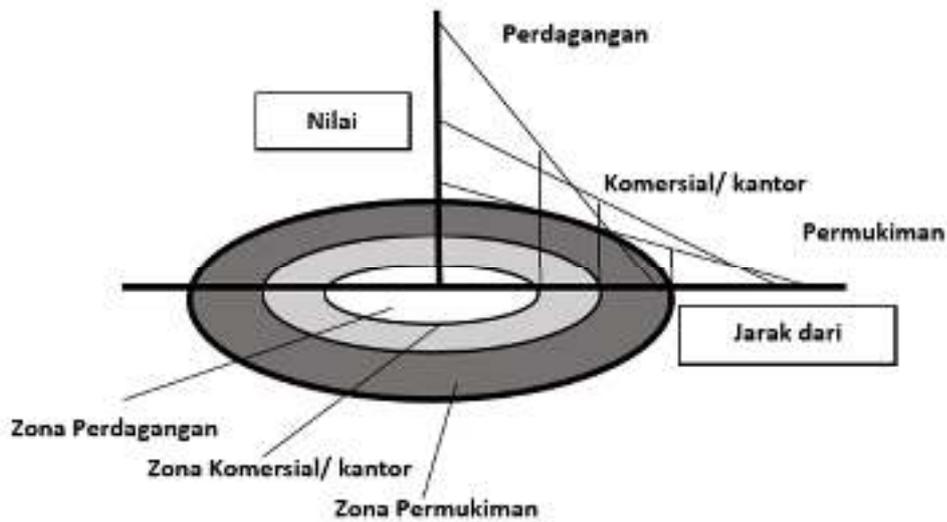
Oleh karena itulah mengapa harga tanah di pusat kota amat mahal. Ada 4 asumsi yang dikemukakan oleh Alonso, agar supaya teorinya berlaku dalam (Yunus, 2012) yaitu:

- a. Kota tersebut hanya mempunyai satu pusat (*one center/CBD*). Dimana semua bidang pekerjaan berada pada CBD, serta semua kegiatan jual beli hanya dilakukan pada daerah pusat (CBD) tersebut. Dalam hal ini terlihat analogi teori Von Thunen yang mensyaratkan adanya "*single market*" untuk semua jenis komoditi pertanian.
- b. Kota tersebut terletak pada daerah yang datar/dataran (*flat features and plain*). Hal ini serupa pula dengan asumsi Von Thunen dengan "*homogeneous physical environment*" pada kegiatan pertanian. Semua lokasi di dalam kota memiliki derajat keuntungan yang sama.
- c. Ongkos transportasi berbanding sesuai dengan jarak yang ditempuh ke segala arah (*transportation cost are linearly related to distance*). Biaya transportasi menuju ke pusat kota (*transportation cost*) meningkat apabila jaraknya semakin jauh dari pusat kota. CBD dianggap sebagai daerah yang mempunyai derajat keterjangkauan yang makin tinggi, makin ke arah luar makin rendah derajat aksesibilitas.
- d. Setiap jengkal lahan hanya akan dijual kepada penawar tertinggi (*highest bidder*). Hal ini berarti semua pihak mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh lahan, tidak ada monopoli dalam "*land market*" baik ditinjau dari

beli maupun penjual. Disamping itu, tidak ada pula campur tangan pemerintah (*government intervention*) dalam ekonomi pasar, tidak ada atasan-pembatasan dalam kaitannya dengan "*land use zoning*" atau



standard polusi lingkungan dan sejenisnya dan “free market competition” berjalan dengan baik.



Gambar 2.3 Hubungan Sewa Tanah Dengan Tata Guna Lahan
 Sumber: (Ganesha, 2009)

Berdasarkan asumsi-asumsi tersebut, pasaran tanah perkotaan akan berjalan serupa dengan pasaran tanah bidang pertanian. Setiap lokasi tanah akan dijual pada penawar tertinggi. “The best use of land” adalah fungsi yang mampu memperoleh keuntungan yang terbesar dari lokasi yang bersangkutan. “The Rent-Bid Curve” yang berkaitan dengan pola penggunaan lahan ada 3 jenis yaitu: (1) *retailing*, (2) *industrial* dan (3) *residential*. *Retailing* mempunyai “Rent-Bid Curve” yang paling curam (tinggi) karena pertimbangan aksesibilitas di mana fungsi ini membutuhkan derajat aksesibilitas yang paling tinggi. *Industrial* mempunyai “Rent-Bid Curve” yang agak landai (sedikit lebih rendah) dibandingkan dengan *retailing*. Walaupun aksesibilitas juga menentukan kelangsungan kegiatannya, namun peranannya tidak sebesar pada *retailing*, karena banyak hasil industri yang justru dijual ke luar kota yang bersangkutan. Penempatan industri-industri pada lokasi dekat pusat kota tersebut di samping keuntungan aksesibilitas juga pertimbangan terhadap tempat tinggal bagi pekerja-pekerjanya (Yunus, 2012).

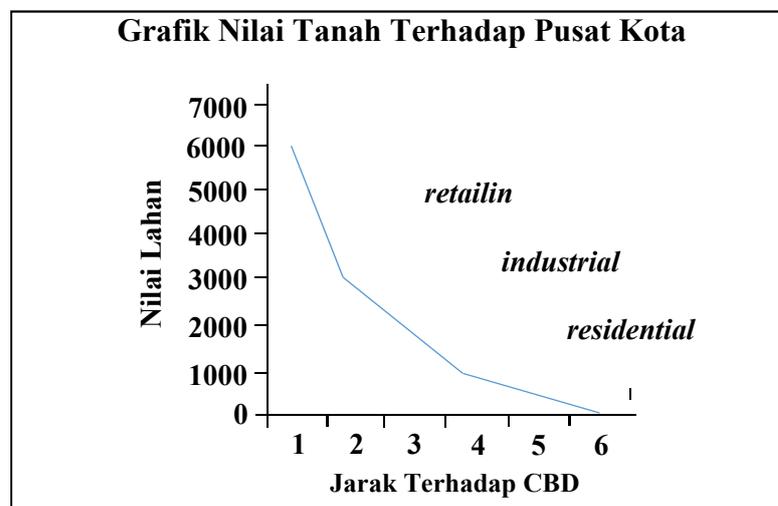
Untuk *residential areas* menunjukkan *ren-bid curve* paling landai (rendah).

gan utama yang ditunjukkan dari lokasi dekat dengan pusat kota adalah penghuninya mempunyai kecenderungan untuk menghemat biaya asi. Semakin ke arah dalam kota menunjukkan kepadatan perumahan yang



semakin tinggi. Hal ini berhubungan dengan “*profit orientation*” yang dilakukan *developer* dalam membangun perumahan di dalam kota. Agar supaya mereka memperoleh keuntungan setinggi-tingginya maka setiap jengkal tanah dalam kota menjadi mahal dan akan digunakan seintensif mungkin (Yunus, 2012).

Secara keseluruhan akan tercipta bentuk kurvalinier tentang “*land values*” yang pada jarak mendekati pusat kota nilai tanah akan semakin tinggi, sebaliknya dengan jarak jauh dari pusat kota tingkat kemudahannya juga menurun di samping harga tanah yang lebih rendah tetapi ada masalah dengan biaya transpor yang lebih tinggi digunakan sebagai daerah perumahan, pendidikan, dan industri.



Gambar 2.4 Hubungan antara “*Land Value*” dengan Jarak Ke Pusat Kota
Sumber: Yunus, 2005

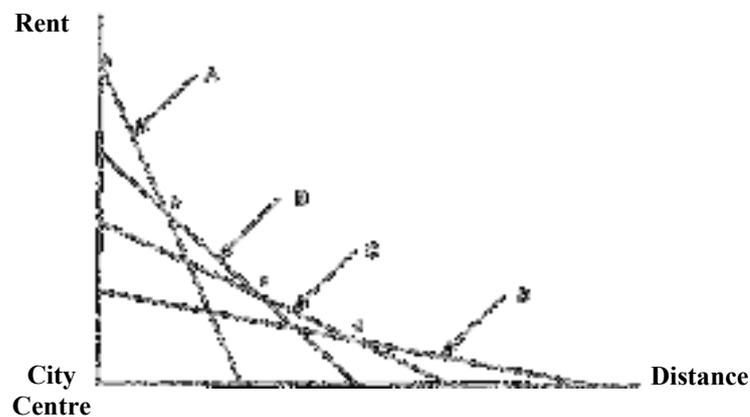
Secara keseluruhan akan tercipta bentuk kurvalinier tentang “*land values*” (nilai-nilai lahan) yang pada jarak relatif dekat dengan pusat kota meningkat dengan tajam dan semakin menjauh dari pusat kota akan semakin landai. Menurut William Alonso (1971) ada 5 hal penting mengetahui kaitan antara “*bid rent curve*” (penawaran kurva sewa), “*land use*” (tata guna lahan), dan “*land value*” (nilai lahan) yaitu :

1. “*Bid Rent Curve*” dapat dibuat untuk semua jenis penggunaan lahan.
2. Keseimbangan sewa untuk setiap lokasi ditentukan oleh penawar tertinggi.

na penggunaan lahan ditentukan oleh penawar tertinggi maka “*steeper bid curves*” (kurva penawaran tertinggi) akan menguasai lokasi-lokasi al.



4. Melalui persaingan yang ketat dalam penawaran terhadap lokasi oleh pengguna-pengguna lahan maka penggunaan lahan akan menentukan nilai lahan.
5. Namun demikian “nilai lahan” juga menentukan penggunaan lahan, karena penggunaan lahan sendiri ditentukan oleh kemampuannya untuk membayar lahan yang bersangkutan.



Gambar 2.5 Kurva Sewa Tanah

Sumber: Nining I. Soesilo, Ekonomi, *Perencanaan dan Manajemen Kota*, hal 8-7

Gambar 2.5. menjelaskan bahwa terdapat empat kelompok pengguna, yaitu A, B, C, dan D yang masing-masing memiliki perbedaan kemampuan dalam membayar sewa tanah yang ditunjukkan oleh garis kurva dari masing-masing pengguna. Masing-masing pengguna pada dasarnya ingin menguasai lahan seluas mungkin dari radius pusat kota. Namun, demikian, tingkat permintaan pengguna A pada jarak tertentu dari pusat kota (mulai titik b) lebih rendah dibandingkan dengan tingkat permintaan pengguna B. Demikian juga tingkat permintaan pengguna B mulai titik c lebih rendah dibandingkan dengan pengguna C dan tingkat pengguna C mulai titik d lebih rendah dibandingkan dengan pengguna D sehingga pada akhirnya terbentuk kurva permintaan gabungan “abcd” di sekitar pusat kota.

2.6 Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Tanah

Faktor-faktor yang memengaruhi nilai lahan dapat dibedakan menjadi 2 macam yaitu faktor terukur dan faktor tak terukur, yaitu sebagai berikut:

Faktor Terukur (*Tangible Factor*)

Faktor terukur merupakan suatu ukuran penentuan nilai yang dapat diestimasi dengan menggunakan logika-logika akademis. Dari Pengertian ini



maka faktor terkait sifatnya *real* (bentuk fisiknya ada di lapangan), objektif, dan dapat dihitung serta dapat dimodelkan dengan menggunakan operasi matematis tertentu. Yang termasuk ke dalam faktor terukur diantaranya adalah sebagai berikut:

a. Struktur / Jenis Tanah

Jenis tanah berpengaruh terhadap nilai jual lahan, tanah yang berpasir akan memiliki harga yang berbeda dengan tanah berawa atau tanah bergembut.

b. Kemiringan Lereng

Kondisi tanah yang baik untuk mendirikan bangunan rumah adalah tanah yang tidak terlalu miring dan cenderung datar karena untuk memperoleh tingkat stabilitas tanah yang lebih baik sehingga, bangunan yang berdiri diatas tanah tersebut lebih aman.

c. Ketinggian Tanah

Ketinggian tanah juga sangat berkaitan dengan masalah banjir, tanah yang keadaan topografinya lebih tinggi dibandingkan daerah sekitarnya, tentu keadaan topografinya lebih tinggi dibandingkan daerah sekitarnya, tentu kerawanan banjir juga rendah, begitu pun sebaliknya. Kondisi lahan yang bebas banjir sangat penting dalam menentukan lokasi sebagai tempat tinggal untuk memenuhi aspek kenyamanan dan keselamatan.

d. Keterdekatan Dengan Pusat Kota

Pusat kota didefinisikan sebagai suatu lokasi tempat berkumpulnya sejumlah populasi membawa berbagai barang untuk diperdagangkan dan jasa yang diperjualkan. Ia juga menerangkan bahwa pusat kota ditentukan dengan mengambil jarak maksimum sejumlah populasi akan pergi untuk membeli kebutuhan dan menjual barangnya (Christaller, 1996 dalam Yuda, 2003).

e. Aksesibilitas

Dalam teori yang dikemukakan oleh (Azar dkk, 1999 dalam Yuda, 2003) bahwa aksesibilitas didefinisikan sebagai keterdekatan satu persil terhadap jalan utama di suatu daerah (*major road*). Hal ini dikarenakan berbagai jenis bangunan yang bersifat komersial kebanyakan memiliki keterdekatan dengan jalan utama

ggga mengakibatkan persil di sekitar jalan utama memiliki nilai investasi tinggi dan secara otomatis nilai tanah pun menjadi sangat tinggi. Untuk ntukan jalan utama pada suatu wilayah dapat diketahui melalui frekuensi



jalan tersebut dilalui oleh prasarana angkutan umum/bus, keadaan fisik jalan, fungsi jalan, dan sebagainya.

f. Penggunaan Lahan

Nilai lahan merupakan ukuran kemampuan tanah memproduksi sesuatu yang secara langsung memberikan keuntungan ekonomis. Secara etimologis pernyataan ini dapat diartikan bahwa satu persil dapat memiliki nilai tanah yang tinggi jika di atasnya terdapat suatu lahan yang bersifat memberikan keuntungan dilihat dari segi ekonomis (Nasucha, 1994).

g. Investasi Pemerintah dan Swasta

Faktor ini berkaitan dengan keberadaan fasilitas/sarana dan prasarana yang dimiliki atau sengaja dibangun oleh kalangan pemerintah maupun swasta terhadap persil tanah di sekitarnya. Semakin dekat dan beragam fasilitas terhadap persil tanah, maka semakin tinggi nilai tanah tersebut dan semakin besar nilai investasi yang dikeluarkan untuk persil tersebut, maka semakin tinggi nilai tanah. Terdapat teori yang berkenaan dengan keberadaan fasilitas kota di sekitar persil, yaitu teori yang dikemukakan oleh (Rushton 1982 dalam Yuda, 2003) yaitu fasilitas kota terdiri atas empat golongan besar yaitu pusat sarana pendidikan, pusat sarana kesehatan, pusat sarana perkantoran dan pusat perbelanjaan.

2. Faktor Tak Terukur (*Intangible Factor*)

Faktor yang tak terukur adalah suatu faktor yang lebih menitikberatkan pada aspek sosio-psikologis sehingga sulit untuk dihitung dan dimodelkan secara ilmiah. Karena faktor ini berkaitan dengan aspek sosio-psikologis, maka faktor ini cenderung tidak dapat dikendalikan, subjektif, timbul dengan sendirinya, dan realitasnya sulit untuk ditemukan di lapangan. Yang termasuk ke dalam faktor yang tidak terukur adalah sebagai berikut:

a. Kenyamanan

Kenyamanan berhubungan dengan tingkat kesenangan (*pleasentness*) penduduk terhadap tempat atau lingkungan dimana penduduk tersebut tinggal,

dari nafkah, dan lokasi tempat meluangkan waktu saat liburan. Hal ini berkaitan dengan aspek-aspek persepsi penduduk terhadap kondisi masyarakat dan lingkungan sekitarnya, seperti pemandangan indah dan berbagai kenikmatan



yang dapat dirasakan oleh panca indra. Terdapat beberapa hal penting yang dapat dijadikan indikator tingkat kenyamanan suatu lingkungan masyarakat diantaranya kepercayaan sesama penduduk, karakteristik, dan tingkah laku masyarakat, tipe tetangga, kepadatan penduduk, kepadatan arus lalu lintas kota, pemandangan indah dan sebagainya.

b. Keamanan

Faktor keamanan berkaitan dengan aspek psikologis pemilik persil terhadap kondisi keamanan di sekitarnya. Semakin aman suatu daerah tentu saja semakin tinggi nilai yang diperoleh oleh tanah tersebut, karena dalam menjalankan aktivitasnya, manusia memerlukan ketenangan dan semaksimal mungkin terhindar dari berbagai ancaman kriminalitas.

c. Pendapatan Perkapita

Pendapatan per kapita adalah suatu angka yang diperoleh dari hasil perbandingan antara jumlah pendapatan penduduk dengan jumlah penduduk setempat. Tingkat pendapatan per kapita merupakan suatu refleksi dari kondisi perekonomian penduduk pada suatu wilayah dan dapat dijadikan tolak ukur dalam penentuan presentasi keberhasilan pembangunan suatu wilayah.

d. Pola Hidup Masyarakat

Dalam lingkungan masyarakat terjadi aktivitas sosial yang membentuk suatu pola hidup masyarakat tersebut. Pola hidup masyarakat yang sederhana akan berdampak terhadap pemanfaatan serta kegunaan lahan dan bangunan.

e. Jumlah Penduduk

Jumlah penduduk berdampak terhadap banyaknya permintaan akan suatu lahan pada kawasan permukiman, hal ini memberi pengaruh terhadap nilai jual lahan pada suatu kawasan permukiman. Jumlah lahan yang relatif tetap, sementara permintaan akan tanah yang semakin meningkat membuat tanah menjadi benda langka. Kelangkaan tanah ini ditandai oleh semakin sulitnya memperoleh tanah untuk memenuhi kebutuhan, khususnya di kota besar yang cenderung mengalami peningkatan jumlah penduduk.

kat Pendidikan

kat pendidikan merupakan salah satu variabel yang dapat menunjukkan karakteristik penduduk yang kemudian akan membentuk suatu pola



penggunaan lahan pada suatu wilayah. Tingkat pendidikan masyarakat juga berpengaruh terhadap pola penilaian lahan/ tanah.

2.7 Zona Nilai Tanah

Zona Nilai Tanah (ZNT) merupakan area yang menggambarkan nilai tanah yang *relative* sama, sekumpulan bidang tanah di dalamnya yang batasnya bersifat imajiner ataupun nyata sesuai penggunaan tanah dan mempunyai perbedaan nilai antar satu dengan yang lainnya berdasarkan analisis perbandingan harga pasar dan biaya. Peta Zona Nilai Tanah (ZNT) adalah peta yang menggambarkan suatu zona geografis yang terdiri atas sekelompok objek pajak yang mempunyai satu Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR) yang dibatasi oleh batas penguasaan atau kepemilikan objek pajak dalam satu wilayah administrasi desa atau kelurahan (Fachrozy AP, 2016).

ZNT sebagai komponen utama identifikasi nilai objek pajak bumi mempunyai satu permasalahan yang mendasar, yaitu kesulitan dalam menentukan batasnya karena pada umumnya bersifat imajiner. Oleh karena itu secara teknis, penentuan batas ZNT mengacu pada batas penguasaan/pemilikan atas bidang objek pajak. Persyaratan lain yang perlu diperhatikan adalah perbedaan nilai tanah antar zona. Perbedaan tersebut dapat bervariasi misalnya 10%. Namun pada praktiknya penentuan suatu ZNT dapat didasarkan pada tersedianya data pendukung (data pasar) yang dianggap layak untuk dapat mewakili nilai tanah atas objek pajak yang ada pada ZNT yang bersangkutan.

Penentuan nilai jual bumi sebagai dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan cenderung didasarkan kepada pendekatan data pasar. Oleh karena itu keseimbangan antar zona yang berbatasan dalam suatu wilayah administrasi pemerintahan mulai dari tingkat yang terendah sampai dengan tingkat tertinggi perlu diperhatikan. Informasi yang berkaitan dengan letak geografis diwujudkan dalam bentuk peta. Salah satu hal terpenting adalah pemberian kode untuk setiap ZNT. Hal ini dimaksudkan untuk memudahkan menentukan letak relatif objek pajak di lapangan maupun untuk kepentingan lainnya dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan.

ZNT diberi kode dengan menggunakan kombinasi dua huruf dimulai dari ai dengan ZZ.



2.8 Sistem Informasi Geografis (SIG)

Salah satu model informasi yang berhubungan dengan data spasial (keruangan) mengenai daerah-daerah di permukaan bumi adalah Sistem Informasi Geografis (SIG). Pengertian SIG adalah suatu sistem yang menekankan pada informasi mengenai daerah-daerah beserta keterangan (atribut) yang terdapat pada daerah-daerah di permukaan bumi. Sistem Informasi Geografis merupakan bagian dari ilmu Geografi Teknik (*Technical Geography*) berbasis komputer yang digunakan untuk menyimpan dan memanipulasi data-data keruangan (spasial) untuk kebutuhan atau kepentingan tertentu (Saputro, 2016).

Seiring dengan kemajuan dan perkembangan komputer, SIG dewasa ini telah mengalami kemajuan dan perkembangan yang sangat pesat sehingga merupakan suatu keharusan dalam perencanaan, analisis, dan pengambilan keputusan atau kebijakan. Kemajuan dan perkembangan SIG ini didorong oleh kemajuan dan perkembangan komputer, serta teknologi penginderaan jauh melalui pesawat udara dan satelit yang telah dimiliki oleh hampir sebagian besar negara maju di dunia. SIG atau *Geography Information System* (GIS) memiliki pengertian yang selalu berubah sesuai dengan perkembangannya. Berikut ini pengertian SIG menurut beberapa ahli:

- Menurut Calkin dan Tomlison (1984), Sistem Informasi Geografis (SIG) merupakan sistem komputerisasi data yang penting.
- Menurut Berry (1988), Sistem Informasi Geografis (SIG) merupakan sistem informasi, referensi internal, serta otomatisasi data keruangan.
- Menurut Kang-Tsung Chang (2002), Sistem Informasi Geografis (SIG) sebagai *a computer system for capturing, storing, querying, analyzing, and displaying geographic data*.
- Menurut Prahasta, Sistem Informasi Geografis (SIG) merupakan sejenis *software* yang dapat digunakan untuk pemasukan, penyimpanan, manipulasi, menampilkan, dan keluaran informasi geografis berikut atribut-atributnya.
- Menurut Linden (1987), Sistem Informasi Geografis (SIG) adalah sistem untuk mengelola, penyimpanan, pemrosesan (manipulasi).

Di pengertian-pengertian yang dikemukakan ahli tersebut, dapat kita simpulkan bahwa pengertian SIG adalah suatu sistem informasi yang digunakan



untuk memasukkan, menyimpan, memanggil kembali, mengolah, menganalisis, dan menghasilkan data bereferensi geografis atau data geospasial (Saputro, 2016).

2.9 Penelitian Terdahulu dan Kedudukan Penelitian

Dalam melakukan penelitian terkait “Nilai Tanah Kota Makassar Berbasis *Rent-Bid Curve*” penulis melakukan studi pustaka sebagai bahan referensi dari beberapa literatur yang digunakan peneliti dalam melengkapi kajian pustaka terkait Referensi yang digunakan berupa beberapa jurnal terkait dengan penelitian yang dilakukan oleh peneliti.

Adapun kedudukan penelitian terkait “Nilai Tanah Kota Makassar Berbasis *Rent-Bid Curve*” dari penelitian terdahulu, yaitu dalam penelitian ini lebih memfokuskan penilaian nilai tanah yang berdasar dari teori nilai lahan yang dikemukakan oleh beberapa ahli. Adapun teori yang digunakan ialah teori *Rent Bid Curve* yang dikemukakan oleh Alonso. Selain itu, melalui penelitian terdahulu, penulis menggunakan beberapa variabel yang berkesinambungan dengan penelitian ini. Berikut uraian penjelasan hal-hal yang diadaptasi dari penelitian terdahulu yang diambil dari lima penelitian, antara lain:

1. Penelitian yang dilakukan oleh Lita Sari Barus, dkk, dengan judul “Identifikasi Peranan Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Harga Lahan di Kelurahan Pondok Benda dan Benda Baru Kecamatan Pamulang”. Dalam penelitam Lita, menitikberatkan aspek-aspek yang paling berpengaruh terhadap peningkatan nilai tanah. Adapun hal yang diadaptasi dari penelitian ini ialah metode analisis korelasi, dimana analisis ini digunakan untuk mengetahui hubungan nilai tanah terhadap penggunaan lahan dan jarak di Kota Makassar.
2. Penelitian yang dilakukan oleh Nararya Adi Prasetya, dkk, dengan judul “Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Harga Lahan Di Kawasan Banjarsari Kelurahan Tembalang, Semarang”. Dalam penelitian Nararya, hampir sama dengan penelitian yang dilakukan oleh Lita, namun analisis yang di gunakan adalah analisis R (*factor*) untuk mengetahui faktor yang mempengaruhi nilai

(dapat dilihat pada tabel 2.1) dengan mempertimbangkan *supply* dan *and*. Adapun hal yang diadaptasi dari penelitian Nararya yaitu faktor penggunaan lahan, faktor lokasi, dan faktor jarak ke CBD yang dijadikan



variabel penelitian untuk mengidentifikasi nilai tanah Kota Makassar berbasis *Rent-Bid Curve*.

3. Penelitian yang dilakukan oleh Novita Amelia Sawitri, dkk, dengan judul “Pemetaan Zona Nilai Tanah Untuk Menentukan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Menggunakan Sistem Informasi Geografis Di Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang” dengan hasil penelitian yang diinterpretasikan melalui peta. Adapun hal yang diadaptasi dari penelitian Novita yaitu teknik analisis yang digunakan berupa analisis spasial dan cara penginterpretasi peta nilai tanah. Bedanya pada penelitian Novita menggunakan peta nilai tanah berdasarkan plot tanah sedangkan penelitian ini menggunakan peta nilai tanah berdasarkan nilai tanah per kelurahan Kota Makassar yang dibagi menjadi tiga kategori yaitu nilai tanah terendah, nilai tanah tertinggi, dan nilai tanah rata-rata.
4. Penelitian yang dilakukan oleh Erlenda Prameswari Putri, dkk, dengan judul “Studi Zona Nilai Tanah di Sekitar Lokasi Pembangunan Pelabuhan Internasional Kalimireng” dengan hasil penelitian pola sebar harga tanah di sekitar lokasi pembangunan Pelabuhan Internasional Kalimireng berdasarkan hasil analisa menunjukkan bahwa adanya kenaikan nilai tanah yang signifikan akibat dari pembangunan Pelabuhan Internasional. Perbedaan penelitian Erlenda dan penelitian ini ialah terletak pada lokasi dan aspek-aspek yang mempengaruhi nilai tanah. Adapun hal yang diadaptasi dari penelitian Erlenda ialah dari segi penginterpretasi atau uraian hasil penelitian. Selain itu analisis inventarisasi data juga di gunakan sebagai salah satu alat analisis dalam penelitian “Nilai Tanah Kota Makassar Berbasis *Rent-Bid Curve*”.
5. Penelitian yang dilakukan oleh Gita Herda Sari pada tahun 2017 di Kecamatan Grogol, Kabupaten Sukoharjo, yang menitikberatkan pengaruh penggunaan lahan terhadap nilai lahan. Dalam penelitian ini juga menitikberatkan pada penggunaan lahan, namun dikaji berdasarkan basis teori yang digunakan yaitu *Rent-Bid Curve*. Sehingga adanya perbedaan penelitian ini dengan penelitian sebelumnya. Selain itu pengadaptasian alat analisis yaitu analisis deskriptif

kuantitatif dan kuantitatif, serta analisis spasial berupa *overlay*.

Lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel 2.1 mengenai penelitian yang dijadikan acuan oleh penulis, sebagai berikut:





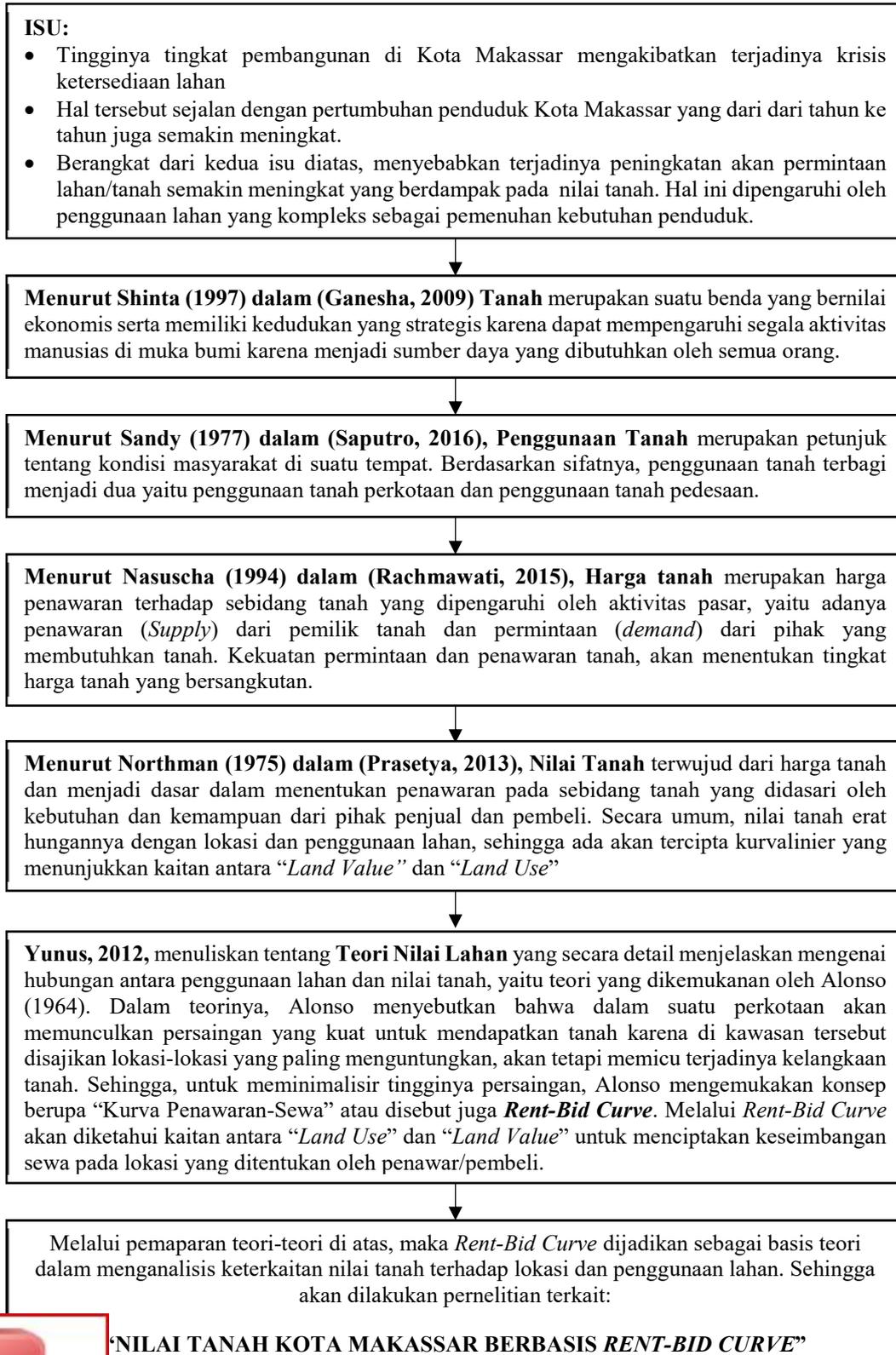
Tabel 2.1 Identifikasi Referensi Terkait Penelitian Terdahulu

No	Nama Penulis	Judul Penelitian	Tahun	Variabel	Teknik Analisis	Sumber	Hasil Penelitian
1	Lita Sari Barus, Rahmat Agung Catur Rianto	Identifikasi Peranan Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Harga Lahan di Kelurahan Pondok Benda dan Benda Baru Kecamatan Pamulang	2010	<ul style="list-style-type: none"> • Aspek Kependudukan • Aspek Fasilitas • Aspek Aksesibilitas 	Analisis Korelasi, Analisis Regresi Linier Berganda	Jurnal Teknik Planologi, Universitas Esa Unggul	Aspek aksesibilitas mempunyai pengaruh yang tinggi dari hasil analisa dibandingkan dengan aspek-aspek lainnya. Aspek kependudukan yang dilihat dari jumlah dan kepadatan penduduk mempunyai pengaruh kecil terhadap harga lahan begitu pun dengan aspek aksesibilitas yaitu jalan. Untuk aspek fasilitas mempunyai pengaruh negatif terhadap lahan karena tidak memenuhi standar.
2	Nararya Adi Prasetya dan PM. Broto Sunaryo	Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Harga Lahan Di Kawasan Banjarsari Kelurahan Tembalang, Semarang	2013	<ul style="list-style-type: none"> • Letak lokasi • Faktor sosial • Jarak ke CBD • Aksesibilitas • Jaringan transportasi • Kualitas lingkungan • Kondisi infrastruktur • Kesuburan lahan • Permintaan penawaran 	Analisis Faktor (<i>R Factor</i>) berupa matrik korelasi antarvariabel.	Jurnal Teknik PWK Universitas Diponegoro; Vol.2 No.2 Hal 223-232	Meningkatnya harga lahan di Kawasan Banjarsari, Kelurahan Tembalang di pengaruhi oleh beberapa faktor. Adapun faktor yang paling berpengaruh adalah faktor fasilitas dibidang pendidikan, dimana Universitas Diponegoro memunculkan <i>supply</i> dan <i>demand</i> yang cukup besar seperti perdagangan, jasa, hunian, rekreasi, dan hiburan.
3	Novita Amelia, Sawitri Subiyanto, dan	Pemetaan Zona Nilai Tanah Untuk Menentukan Nilai Jual Objek Pajak	2015	-	Analisis Spasial	Jurnal Geodesi Universitas Diponegoro Vol.4 No.1	Berdasarkan penelitian yang dilakukan di Kecamatan Pedurungan Kota Semarang, nilai tanah berdasarkan NJOP yang di tampilkan dalam bentuk peta diuraikan



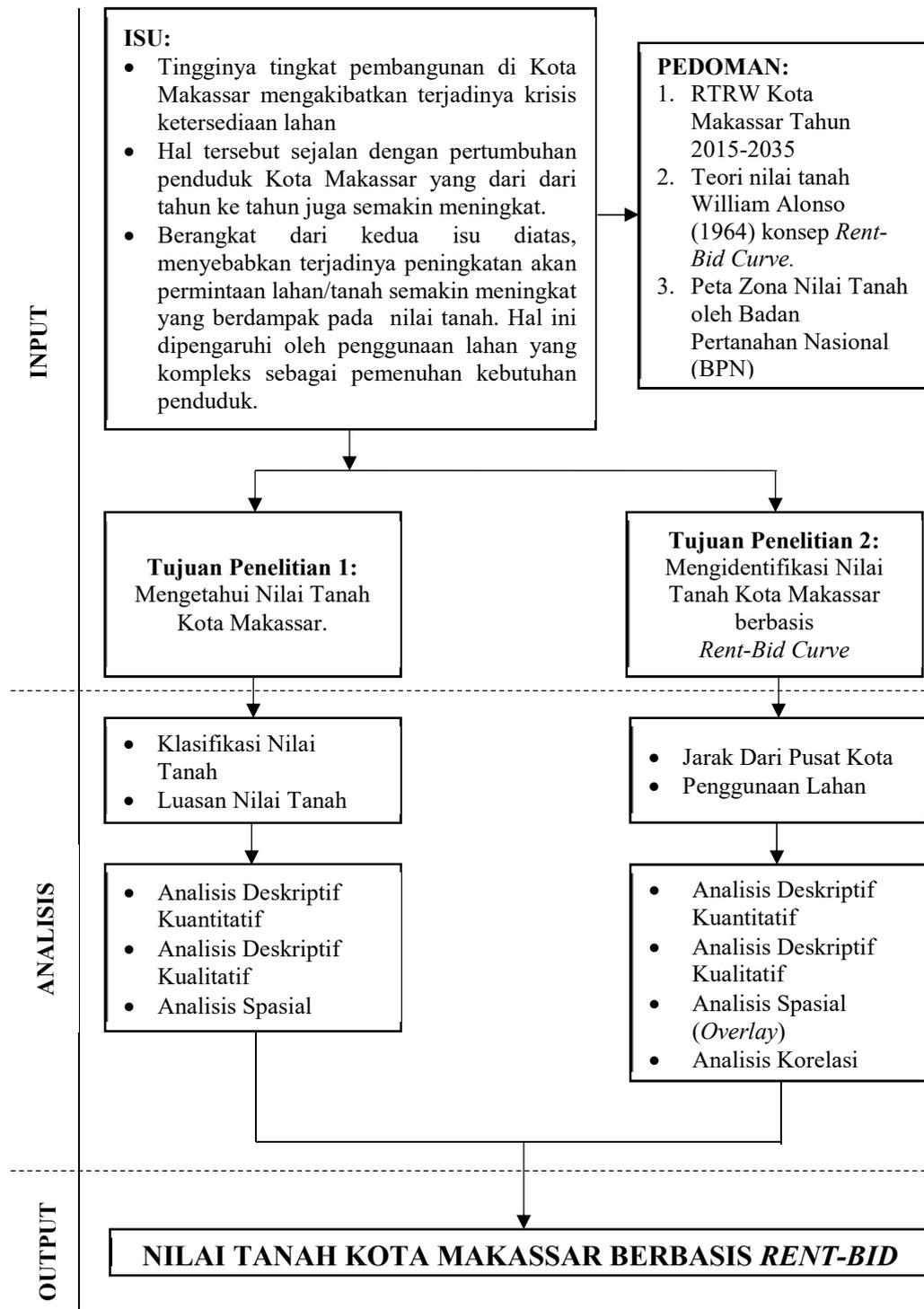
	Penulis	Judul Penelitian	Tahun	Variabel	Teknik Analisis	Sumber	Hasil Penelitian
	Wijaya	(NJOP) Menggunakan Sistem Informasi Geografis Di Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang				(ISSN: 2337-845X)	bahwa nilai tanah dipengaruhi oleh beberapa karakteristik penggunaan lahan yakni lahan untuk permukiman dan perdagangan.
4	Erlenda Prameswari Putri, Yanto Budi Susanto, Udiana Wahyu, dan Andy Dedyono	Studi Zona Nilai Tanah di Sekitar Lokasi Pembangunan Pelabuhan Internasional Kalimireng	2016	<ul style="list-style-type: none"> • Zonasi Peta • Taburan Harga Tanah • Pengelolaan dan Penyesuaian Data Pasar • Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR) 	Analisis inventarisasi data Analisis Spasial (<i>Overlay</i>)	Jurnal Teknik Geomatika Institut Teknologi Sepuluh Nopember (ITS), Vol. 5, No. 2, (2016)	Pola sebar harga tanah di Sekitar Lokasi Pembangunan Pelabuhan Internasional Kalimireng berdasarkan hasil analisa menunjukkan bahwa adanya kenaikan nilai tanah yang signifikan akibat dari pembangunan Pelabuhan Internasional, selain berdasarkan pada pola persebaran nilai tanah terhadap penggunaan lahan menunjukkan bahwa semakin jauh dari pelabuhan maka nilai tanah semakin rendah, begitupula sebaliknya. Namun, hal ini hanya berlaku untuk karakteristik berupa tambak. Untuk permukiman, hal tersebut tidak berlaku dikarenakan banyak faktor lain yang mempengaruhi nilai tanahnya.
5	Gita Herda Sari	Analisis Hubungan Nilai Lahan dengan Jenis Penggunaan Lahan Kecamatan Grogol Kabupaten Sukoharjo Menggunakan Aplikasi SIG dan Penginderaan Jauh	2017	<ul style="list-style-type: none"> • Penggunaan Lahan • Aksesibilitas Positif • Aksesibilitas Negatif • Kelengkapan Utilitas Umum 	Analisis Deskriptif Kualitatif, Kuantitatif, Analisis Spasial (<i>Overlay</i>), Analisis Korelasi Sederhana	Jurnal Geografi, Fakultas Geografi, Universitas Muhammadiyah Surakarta	Berdasarkan penelitian yang dilakukan menunjukkan bahwa jenis penggunaan lahan memiliki hubungan atau korelasi yang kuat dengan nilai lahan dengan jenis penggunaan lahan yakni perdagangan dan jasa, hal tersebut dibuktikan melalui pengolahan korelasi sederhana menggunakan aplikasi SPSS.

2.10 Kesimpulan Teori



Gambar 2.6 Kesimpulan Teori Terkait Nilai Tanah Berbasis *Rent-Bid Curve*

2.11 Kerangka Pikir



Gambar 2.7 Kerangka Pikir

