

SKRIPSI

**KETERKAITAN JARAK PUSAT KOTA TERHADAP LUAS PERSIL
TANAH DAN ZONA NILAI TANAH KOTA MAKASSAR**

Disusun dan diajukan oleh:

**KHAIRUL RAFLIANSYAH. S
D101 20 1022**



**PROGRAM STUDI SARJANA PERENCANAAN WILAYAH
DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS HASANUDDIN
GOWA
2024**

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

KETERKAITAN JARAK PUSAT KOTA TERHADAP LUAS PERSIL TANAH DAN ZONA NILAI TANAH KOTA MAKASSAR

Disusun dan diajukan oleh

Khairul Rafliansyah. S
D101201022

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 22 Oktober 2024

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 bertanda tangan di bawah ini;

Nama : Khairul Rafliansyah. S
NIM : D101201022
Program Studi : Perencanaan Wilayah dan Kota (PWK)
Jenjang : S1

Menyatakan dengan ini bahwa karya tulisan saya berjudul

Keterkaitan Jarak Pusat Kota Terhadap Luas Persil Tanah dan Zona Nilai Tanah Kota Makassar

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

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

Segala data dan informasi yang diperoleh selama proses pembuatan skripsi, yang akan dipublikasi oleh Penulis di masa depan harus mendapat persetujuan dari 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

Yang Menyatakan



Khairul Rafliansyah. S

KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmanirrahim

Alhamdulillah, Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT atas segala rahmat dan karunia-Nya. Shalawat dan salam tercurahkan kepada Nabi Muhammad Shallallahu Alaihi Wassalam. Penyusunan skripsi ini menjadi wujud persyaratan dalam menyelesaikan perkuliahan dalam jenjang S1 Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota Fakultas Teknik Universitas Hasanuddin. Tugas akhir ini berjudul **“Keterkaitan Jarak Pusat Kota Terhadap Luas Persil Tanah dan Zona Nilai Tanah Kota Makassar”**.

Kota Makassar secara struktural berfungsi sebagai wilayah kota inti di Metropolitan Mamminasata, sedangkan tiga wilayah administrasi lainnya berfungsi sebagai penyangga atau pinggiran. Pertumbuhan kota yang pesat, khususnya di Kota Makassar, membawa perubahan signifikan terhadap penggunaan lahan dan harga tanah. Kota Makassar sebagai salah satu pusat ekonomi dan perdagangan di Indonesia bagian timur mengalami peningkatan permintaan lahan, yang secara langsung mempengaruhi nilai tanah dan persil tanah.

Pada umumnya, harga tanah di pusat kota cenderung lebih tinggi dibandingkan kawasan pinggiran, mengingat adanya konsentrasi fasilitas publik, infrastruktur yang lebih baik, dan akses yang lebih mudah ke berbagai layanan. Sementara itu, luas persil tanah di daerah pinggiran sering kali lebih besar karena harga tanah yang relatif lebih rendah dan keterbatasan lahan di pusat kota. Hal ini menimbulkan dugaan adanya korelasi antara jarak dari pusat kota dengan luas persil tanah dan zona nilai tanah. Berdasarkan hal tersebut dilakukan penelitian di Kota Makassar sebagai kota inti Metropolitan Mamminasata untuk mengetahui keterkaitan jarak pusat kota terhadap luas persil tanah dan zona nilai tanah.

Penulis berharap dengan adanya penelitian ini dapat bermanfaat untuk semua kalangan baik pemerintah, masyarakat, dan akademisi. Dalam penyusunan skripsi ini masih banyak terdapat kekurangan. Olehnya itu, penulis mengharapkan saran dan kritik yang membangun agar skripsi ini menjadi lebih baik demi kemajuan ilmu pengetahuan.

Gowa, 22 Oktober 2024



(Khairul Rafliansyah. S)

Sitasi dan Alamat Kontak:

Harap menuliskan sumber skripsi ini dengan cara penulisan sebagai berikut:
Rafliansyah, K. (2024). Keterkaitan Jarak pusat Kota Terhadap Luas Persil Tanah dan Zona Nilai Tanah Kota Makassar [Skripsi Sarjana, Prodi S1 PWK Universitas Hasanuddin]. Makassar. Demi peningkatan kualitas dari skripsi ini, kritik dan saran dapat dikirimkan ke penulis melalui alamat email berikut ini: khairulrafli124@gmail.com

UCAPAN TERIMA KASIH

Alhamdulillah, Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT atas segala rahmat dan karunia-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini judul **“Keterkaitan Jarak Pusat Kota Terhadap Luas Persil Tanah dan Zona Nilai Tanah Kota Makassar”**. Penulis dengan rendah hati menyadari bahwa tanpa pertolongan-Nya, penulis tidak mampu menyelesaikan skripsi ini. Dalam penyusunan skripsi ini, penulis banyak mendapat dukungan dan bantuan baik secara langsung maupun tidak langsung sehingga penyusun dapat menyelesaikan skripsi ini. Olehnya itu, penulis banyak terima kasih kepada semua pihak yang telah terlibat antara lain:

1. Kedua orang tua tercinta, (ayahanda Nur Sadikin, S.Ag. dan Ibunda Muliati Mansyur, SH) yang telah memberikan kasih sayang, semangat, moril, doa, dan segalanya dan menjadi motivasi penulis untuk menyelesaikan skripsi ini
2. Kakak-kakak tercinta (Apt. Nurul Hardiyanti. S., S. Farm dan Fikri Dandi Dharmawan SH.) atas segala bantuan, dukungan, dan motivasi
3. Adik tersayang (Ahmad Teguh Rizky) yang telah menyemangati dan menghibur selama masa perkuliahan
4. Rektor Universitas Hasanuddin (Bapak Prof. Dr. Ir. Jamaluddin Jompa, M.Sc.) atas segala bentuk kebijakan dan kepemimpinannya selama penulis menempuh perkuliahan di Universitas Hasanuddin
5. Dekan Fakultas Teknik Universitas Hasanuddin (Bapak Prof. Dr. Eng. Ir. Muhammad Isran Ramli, ST., MT.) atas bentuk kebijakannya selama penulis menempuh perkuliahan di Fakultas Teknik Universitas Hasanuddin
6. Kepala Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota Universitas Hasanuddin, (Bapak Dr. Eng. Ir. Abdul Rachman Rasyid, ST., M.Si. IPM) atas arahan, bimbingan, dukungan, yang diberikan kepada penulis
7. Dosen Penasihat Akademik (Ibu Marly Valenti Patandianan, ST.,MT.,Ph.D.) atas bimbingan akademik selama penulis kuliah
8. Kepala *LBE Regional Planning, Tourism, and Disaster Mitigation* (Bapak Dr. Eng. Ihsan, S.T., M.T) atas segala nasihat, bimbingan, serta ilmu yang telah diberikan untuk menyelesaikan skripsi ini
9. Dosen Pembimbing (Ibu Isfa Sastrawati, ST., MT) yang senantiasa memberikan bimbingan, dukungan, ilmu, dan motivasi kepada penulis untuk menyelesaikan skripsi ini
10. Kepala Studio Akhir (Ibu Dr. techn. Yashinta K. D. Sutopo, ST., MIP.) atas segala bimbingan, bantuan, dan motivasi kepada penulis
11. Seluruh dosen Departemen Teknik Perencanaan Wilayah dan Kota yang telah memberikan pengetahuan dan ilmu kepada penulis selama perkuliahan
12. Seluruh staf Administrasi dan Pelayanan Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota (Bapak Haerul Muayyar, S.Sos., Bapak Faharuddin, dan Kak Afifah Nabila, ST) atas segala bantuan kepada penulis selama perkuliahan
13. Teman-teman RASIO 2020 yang atas segala kebersamaan, dukungan, rangkulan dan bantuan selama penulis menempuh perkuliahan
14. Teman-teman *LBE Regional Planning, Tourism, and Disaster Mitigation* atas kerja sama dan bantuannya dalam penyusunan skripsi ini

15. Teman-teman tim Mamminasata (Ananda Rizky Amalia, Andi Nurul Inayah, Arya Adinata, Baso Ruswan Aldi, Ben Rahmat Mahesa, Dirgahayu Mukminin, Ferry Rusel Kurniawan, Muhammad Wahyu Ilahi, Nurul Fajri, Zhafirah Nur Salsabila yang telah kebersamai selama penyusunan skripsi
16. Teman-teman terdekat penulis (Renaldi, Widya Aksan Warisman, Ahmad Firdaus Ibrahim, Atthaliah Ayu Ramadhani dan Afdelia Zahra) atas segala dukungan, bantuan, saran, dan motivasi selama menempuh perkuliahan
17. Teman-teman PWK 2023 atas bantuan dalam penyusunan data skripsi
18. Teman-teman Magang Studi Independen Bersertifikat (MSIB) penempatan Paser (Muhammad Fiqhi Adha Arisaldi, Ridwan, Dian Sukma, Fara, Nurfadilla Aris, dan Dinur) atas segala ilmu dan pengalaman bersama penulis
19. Teman-teman pendaki (Ahmad Saiful Munir, Amri Mastriawan, Ben Rahmat Mahesa, Andi Maharani Balqis, Robianto Sesa, Kaniya Arisa, dan Andi Dheny Indara Dwitya) atas segala motivasi dan hiburan selama penulis menyusun skripsi
20. Seluruh pihak yang berkontribusi dan membantu penulis yang tidak dapat penulis sebutkan satu-persatu.

ABSTRAK

KHAIRUL RAFLIANSYAH. S. *Keterkaitan Jarak Pusat Kota Terhadap Luas Persil Tanah dan Zona Nilai Tanah Kota Makassar* (dibimbing oleh Isfa Sastrawati)

Kota Makassar sebagai pusat aktivitas Metropolitan Mamminasata menjadi kawasan dengan konsentrasi penduduk tinggi akibat daya tarik ekonomi yang besar. Peningkatan aktivitas di pusat kota telah mengakibatkan peningkatan permintaan lahan, sehingga pembangunan meluas ke daerah pinggiran karena keterbatasan lahan di perkotaan yang mempengaruhi distribusi luas persil tanah dan zona nilai tanah dari pusat kota ke pinggiran kota. Tujuan dari penelitian ini adalah 1) memetakan sebaran persil tanah Kota Makassar; 2) mengidentifikasi keterkaitan jarak pusat kota terhadap luas persil tanah Kota Makassar; 3) mengidentifikasi keterkaitan jarak pusat kota terhadap zona nilai tanah Kota Makassar. Penelitian ini dilakukan pada Maret 2024 sampai Oktober 2024 (delapan bulan) yang berlokasi di Kota Makassar. Penelitian ini menggunakan data primer berupa jarak pusat kota ke persil tanah dan zona nilai tanah sedangkan data sekunder berupa persil tanah dan zona nilai tanah. Metode analisis yang digunakan adalah analisis spasial untuk memetakan luas persil tanah dan zona nilai tanah, melakukan *overlay* fungsi lahan, dan menghitung jarak persil tanah dan zona nilai tanah, kemudian analisis kualitatif untuk menjelaskan keterkaitan antara jarak pusat kota terhadap luas persil tanah dan zona nilai tanah serta kaitan fungsi lahan terhadap luas persil dan nilai tanah. Hasil penelitian menunjukkan sebaran luas persil tanah di Kota Makassar dipengaruhi lokasi geografis dan jaraknya dari pusat kota dalam menentukan ukuran persil tanah. Terdapat hubungan positif di mana semakin dekat persil ke pusat kota, luas persil cenderung lebih kecil, sementara di pinggiran kota persil tanah cenderung lebih besar. Adanya hubungan negatif jarak pusat kota terhadap zona nilai tanah yang menunjukkan adanya pola umum di mana nilai tanah menurun seiring bertambahnya jarak dari pusat kota.

Kata Kunci: Pusat Kota, Persil Tanah, Zona Nilai Tanah, Makassar, Mamminasata

ABSTRACT

KHAIRUL RAFLIANSYAH. S. *The Correlation Between the Distance from the City Center and Plot Sizes and Land Value Zones in Makassar City* (supervised by Isfa Sastrawati)

Makassar City, as the center of the Mamminasata Metropolitan area's activities, has become a region with a high population concentration due to its significant economic appeal. The increase in activities in the city center has led to a rise in land demand, causing development to expand to suburban areas due to limited land availability in urban areas. This affects the distribution of plot sizes and land value zones from the city center to the outskirts. The objectives of this study are: 1) to map the distribution of plot sizes in Makassar City; 2) to identify the correlation between the distance from the city center and the plot sizes in Makassar City; and 3) to identify the correlation between the distance from the city center and the land value zones in Makassar City. This research will be conducted from March 2024 to October 2024 (eight months) and will be located in Makassar City. The study uses primary data in the form of the distance from the city center to land plots and land value zones, while secondary data includes plot sizes and land value zones. The analytical methods used include spatial analysis to map plot sizes and land value zones, perform land use overlay functions, and calculate the distance of land plots and land value zones, followed by qualitative analysis to explain the correlation between the distance from the city center and plot sizes as well as land value zones, and the relation between land use functions with plot sizes and land values. The results of the study indicate that the distribution of plot sizes in Makassar City is influenced by geographic location and distance from the city center in determining plot sizes. There is a positive correlation where the closer the plot is to the city center, the smaller the plot size tends to be, while in suburban areas, the plot sizes tend to be larger. There is a negative correlation between the distance from the city center and land value zones, showing a general pattern where land values decrease as the distance from the city center increases.

Keywords: City Center, Land Parcels, Land Value Zones, Makassar, Mamminasata

DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI	i
PERNYATAAN KEASLIAN	ii
KATA PENGANTAR	iii
UCAPAN TERIMA KASIH	iv
ABSTRAK	vi
ABSTRACT	vii
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR GAMBAR	x
DAFTAR TABEL	xi
DAFTAR LAMPIRAN	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	3
1.3 Tujuan Penelitian	3
1.4 Manfaat Penelitian	3
1.5 Ruang Lingkup	4
1.6 Sistematika Penulisan	4
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	5
2.1 Definisi dan Konsep Dasar	5
2.1.1 Persil tanah	5
2.1.2 Zona nilai tanah	6
2.1.3 Penggunaan lahan metropolitan	8
2.1.4 Konsep jarak ke pusat kota	11
2.2 Teori Lokasi	13
2.2.1 Sejarah teori lokasi	13
2.2.2 Teori lokasi Von Thunen	14
2.2.3 Aplikasi teori lokasi dalam perencanaan kota	16
2.2.4 Teori gravitasi perkotaan	17
2.2.5 Teori sentrifugal dan sentripetal perkotaan	18
2.3 Pengaruh Pemilihan Lokasi Lahan	19
2.3.1 Hubungan spasial antara jarak dan harga tanah	21
2.3.2 Hubungan spasial antara jarak dan zona nilai tanah	21
2.3.3 Hubungan spasial antara jarak dan fungsi lahan	22
2.4 Perkembangan Kota Inti Metropolitan	23
2.4.1 Konsep kota metropolitan	24
2.4.2 Perkembangan kota-kota metropolitan di Indonesia	24
2.4.3 Kebijakan dalam pengembangan kota metropolitan	29
2.5 Penelitian Terdahulu	30
2.6 Kerangka Konsep Penelitian	34
BAB III METODE PENELITIAN	35
3.1 Jenis Penelitian	35

3.2	Waktu dan Lokasi Penelitian	35
3.3	Jenis dan Kebutuhan Data	37
3.4	Variabel Penelitian.....	37
3.5	Teknik Pengumpulan Data	39
3.6	Teknik Analisis Data	39
3.7	Definisi Operasional	43
3.8	Kerangka Penelitian.....	44
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN.....		46
4.1	Gambaran Umum	46
	4.1.1 Gambaran umum Mamminasata	46
	4.1.2 Gambaran umum wilayah penelitian.....	48
	4.1.3 Kondisi Kependudukan	50
4.2	Sebaran Persil Tanah Kota Makassar	53
4.3	Keterkaitan Jarak Pusat Kota Terhadap Luas Persil Tanah Kota Makassar	63
4.4	Keterkaitan Zona Nilai Tanah Terhadap Luas Persil Tanah Kota Makassar	79
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN		94
5.1	Kesimpulan.....	94
5.2	Saran	95
DAFTAR PUSTAKA		96
LAMPIRAN.....		102
<i>CURRICULUM VITAE</i>		106

DAFTAR GAMBAR

Gambar	1 Pola arah dan perletakan titik-titik	13
Gambar	2 Model Lingkaran Konsentris	15
Gambar	3 Sewa Lahan Von Thunen.....	15
Gambar	4 Teori cincin Von Thunen.....	16
Gambar	5 Zona intensif dan zona ekstensif DKI Jakarta	17
Gambar	6 Hubungan sewa tanah dengan tata guna lahan <i>rent bid curve</i> ...	23
Gambar	7 Peta Metropolitan Jabodetabekjur.....	25
Gambar	8 Peta Metropolitan Bandung Raya	27
Gambar	9 Peta Metropolitan Semarang.....	29
Gambar	10 Kerangka konsep penelitian.....	34
Gambar	11 Peta lokasi penelitian	36
Gambar	12 Peta sampel persil tanah.....	41
Gambar	13 Ilustrasi arah garis transek	41
Gambar	14 Peta sampel zona nilai tanah.....	42
Gambar	15 Kerangka penelitian	45
Gambar	16 Peta kawasan Metropolitan Mamminasata	47
Gambar	17 Peta administrasi Kota Makassar	52
Gambar	18 Peta Sebaran Luas Persil Tanah Kota Makassar.....	55
Gambar	19 Grafik sebaran persil tanah Kota Makassar	61
Gambar	20 Peta sampel persil tanah.....	64
Gambar	21 Fungsi lahan sampel persil tanah garis transek 1	66
Gambar	22 Fungsi lahan sampel persil tanah garis transek 2.....	66
Gambar	23 Fungsi lahan sampel persil tanah garis transek 3.....	66
Gambar	24 Fungsi lahan sampel persil tanah garis transek 4.....	67
Gambar	25 Fungsi lahan sampel persil tanah garis transek 5.....	67
Gambar	26 Fungsi lahan sampel persil tanah garis transek 6.....	67
Gambar	27 Fungsi lahan sampel persil tanah garis transek 7.....	68
Gambar	28 Fungsi lahan sampel persil tanah garis transek 8.....	68
Gambar	29 Fungsi lahan sampel persil tanah garis transek 9.....	68
Gambar	30 Fungsi lahan sampel persil tanah garis transek 10.....	69
Gambar	31 Fungsi lahan sampel persil tanah garis transek 11	69
Gambar	32 Fungsi lahan sampel persil tanah garis transek 12.....	69
Gambar	33 Fungsi lahan sampel persil tanah garis transek 13.....	70
Gambar	34 Fungsi lahan sampel persil tanah garis transek 14.....	70
Gambar	35 Fungsi lahan sampel persil tanah garis transek 15.....	70
Gambar	36 Fungsi lahan sampel persil tanah garis transek 16.....	71
Gambar	37 Fungsi lahan sampel persil tanah garis transek 17.....	71
Gambar	38 Grafik jarak pusat kota terhadap luas persil tanah.....	75
Gambar	39 Grafik jarak pusat kota terhadap luas rata-rata persil tanah.....	76
Gambar	40 Peta sampel zona nilai tanah	82
Gambar	41 Peta 3D zona nilai tanah Kota Makassar	83
Gambar	42 Grafik jarak pusat kota terhadap zona nilai tanah.....	88
Gambar	43 Grafik jarak pusat kota terhadap rata-rata zona nilai tanah	90

DAFTAR TABEL

Tabel 1	Klasifikasi penutup lahan skala 1:1.000.000	9
Tabel 2	Klasifikasi penutup lahan skala 1:250.000	10
Tabel 3	Definisi pusat kota	11
Tabel 4	Penelitian terdahulu	31
Tabel 5	Variabel penelitian.....	38
Tabel 6	Jumlah kecamatan dan luas wilayah kabupaten dan kota kawasan Mamminasata.....	46
Tabel 7	Jumlah penduduk Metropolitan Mamminasata 2019-2023	48
Tabel 8	Jumlah kelurahan, Rukun Warga (RW), Rukun Tetangga (RT) Kota Makassar tahun 2023	48
Tabel 9	Luas Kota Makassar menurut kecamatan	49
Tabel 10	Jumlah penduduk dan laju pertumbuhan tahun 2021-2023.....	50
Tabel 11	Jumlah penduduk Kota Makassar dan kepadatan penduduk tahun 2023	51
Tabel 12	Jumlah persil tanah di Kota Makassar	53
Tabel 13	Sebaran luas persil tanah berdasarkan rata-rata luas persil tanah di kelurahan Kota Makassar	56
Tabel 14	Matriks jarak pusat kota terhadap luas persil tanah (m ²)	72
Tabel 15	Nilai tanah pada Kota Makassar	80
Tabel 16	Matriks jarak pusat kota terhadap zona nilai tanah (Rp/m ²)	85

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Dokumentasi permintaan data di Kantor Wilayah ATR/BPN Sulawesi Selatan.....	102
Lampiran 2 Pengolahan data persil tanah dari web Bhumi ATR/BPN	103
Lampiran 3 Perhitungan jarak pusat kota ke persil tanah menggunakan ArcGIS 10.8.....	104
Lampiran 4 Pengolahan data zona nilai tanah dari web Bhumi ATR/BPN..	105

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Tanah menjadi kebutuhan yang sangat penting di masa sekarang dan yang akan datang. Tanah menjadi salah satu sumber daya yang mempunyai peranan strategis dalam pengembangan perkotaan. Perkembangan kota yang semakin pesat mendorong penggunaan tanah semakin meningkat dan beragam. Kurnianingsih dan Rudiarto (2014) menyatakan bahwa peningkatan aktivitas di perkotaan menyebabkan pembangunan meluas ke daerah pinggiran karena keterbatasan lahan di perkotaan. Dengan demikian terbentuklah persil atau bidang tanah sebagai batasan dalam penggunaan suatu tanah atau lahan yang memiliki luas yang bervariasi dari pusat kota ke pinggiran kota.

Nursiyono dan Dewi (2021) menyatakan bahwa faktor yang berpengaruh signifikan terhadap nilai tanah yakni posisi tanah dan luas tanah. Semakin dekat dengan pusat kota, harga tanah semakin tinggi, sedangkan semakin jauh dari pusat kota, harga tanah cenderung lebih rendah (Fauzan, 2017). Hubungan antara harga tanah dengan luas tanah biasanya bersifat positif, yang berarti semakin luas tanah, semakin tinggi pula harga total tanah tersebut. Harga tanah yang tinggi di pusat kota membuat sulitnya menguasai tanah dalam luas yang besar karena harganya yang mahal sehingga masyarakat lebih memilih untuk membeli tanah dengan luas yang lebih besar di pinggiran kota yang nilai tanahnya lebih rendah. Tingginya harga tanah di pusat kota membuat persil tanah yang terbentuk cenderung lebih kecil karena rendahnya daya beli masyarakat dalam memiliki tanah di pusat kota dibandingkan di pinggiran kota.

Prinsip dasar dalam teori lokasi Thunen (1826) yang menyatakan bahwa nilai sebuah lahan dipengaruhi oleh jarak geografis sebuah bidang tanah dari atau ke pusat kota. Teori *rent bid curve* menunjukkan jarak dan nilai tanah memiliki hubungan yang kuat tetapi berbanding terbalik. Semakin dekat jaraknya dari pusat kota, semakin tinggi nilai tanahnya, sebaliknya semakin jauh dari pusat kota, semakin rendah nilai tanah tersebut (Allonso, 1964). Sadyohutomo (2018) menyatakan bahwa semakin langka tanah (dengan luas yang tetap sementara

permintaan terus meningkat), semakin tinggi harga yang ditawarkan. Tingginya nilai tanah di pusat kota disebabkan oleh permintaan tanah yang sangat tinggi di pusat kota untuk berbagai keperluan baik komersial maupun non komersial. Hal ini mengakibatkan terbentuknya zona nilai tanah yang tinggi di pusat kota dibandingkan di pinggiran kota yang cenderung lahannya masih kosong.

Yanuar dkk. (2023) Kota Makassar secara struktural berfungsi sebagai wilayah inti di Metropolitan Mamminasata, sedangkan tiga wilayah administrasi lainnya berfungsi sebagai penyangga atau pinggiran. Pertumbuhan kota yang pesat, khususnya di Kota Makassar, membawa perubahan signifikan terhadap penggunaan lahan dan harga tanah. Kota Makassar sebagai salah satu pusat ekonomi dan perdagangan di Indonesia bagian timur mengalami peningkatan permintaan lahan, yang secara langsung mempengaruhi nilai tanah dan persil tanah.

Pada umumnya, harga tanah di pusat kota cenderung lebih tinggi dibandingkan dengan kawasan pinggiran, mengingat adanya konsentrasi fasilitas publik, infrastruktur yang lebih baik, dan akses yang lebih mudah ke berbagai layanan. Sementara itu, luas persil tanah di daerah pinggiran sering kali lebih besar karena harga tanah yang relatif lebih rendah dan keterbatasan lahan di pusat kota. Hal ini menimbulkan dugaan adanya korelasi antara jarak dari pusat kota dengan luas persil tanah dan zona nilai tanah.

Penelitian ini berfokus pada Kota Makassar yang sedang mengalami perkembangan pesat baik dalam segi infrastruktur maupun ekspansi wilayah. Pemahaman mengenai keterkaitan antara jarak dari pusat kota terhadap luas persil tanah dan zona nilai tanah menjadi penting bagi perencana kota, pengembang properti, serta pemerintah daerah untuk menyusun strategi pembangunan yang lebih efektif dan berkelanjutan. Dengan adanya penelitian ini, diharapkan dapat memberikan pandangan yang lebih komprehensif mengenai perencanaan tata ruang kota, pengelolaan lahan, serta kebijakan harga tanah di masa depan. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengidentifikasi keterkaitan antara jarak pusat kota terhadap luas persil tanah serta zona nilai tanah. Olehnya itu dilakukan penelitian di Kota Makassar dengan judul penelitian **“Keterkaitan Jarak Pusat Kota Terhadap Luas Persil Tanah dan Zona Nilai Tanah Kota Makassar”**.

1.2 Rumusan Masalah

Adapun rumusan masalah pada penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana sebaran persil tanah Kota Makassar?
2. Bagaimana keterkaitan jarak pusat kota terhadap luas persil tanah Kota Makassar?
3. Bagaimana keterkaitan jarak pusat kota terhadap zona nilai tanah Kota Makassar?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk sebagai berikut:

1. Memetakan sebaran persil tanah di Kota Makassar
2. Mengidentifikasi keterkaitan jarak pusat kota terhadap luas persil tanah kota Makassar
3. Mengidentifikasi keterkaitan jarak pusat kota terhadap zona nilai tanah Kota Makassar

1.4 Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang diperoleh dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Manfaat bagi pemerintah, hasil penelitian ini dapat menjadi bahan pertimbangan dan masukan bagi pemerintah dalam menyusun kebijakan tata ruang dengan mempertimbangkan jarak pusat kota, luas persil tanah, dan zona nilai tanah
2. Manfaat bagi masyarakat, hasil penelitian ini dapat menjadi informasi untuk memudahkan masyarakat dalam memahami pengaruh antara jarak pusat kota terhadap luas persil tanah dan zona nilai tanah pada Kota Makassar
3. Manfaat bagi akademisi, hasil penelitian ini dapat menjadi referensi bagi para akademisi dalam penelitian berikutnya mengenai pengaruh antara jarak pusat kota terhadap luas persil tanah dan zona nilai tanah pada Kota Makassar
4. Manfaat bagi mahasiswa, penelitian ini dapat menambah pengetahuan dan wawasan terkait pengaruh antara jarak pusat kota terhadap luas persil tanah dan zona nilai tanah pada Kota Makassar

1.5 Ruang Lingkup

Ruang lingkup wilayah penelitian ini adalah Kota Makassar yang secara administratif terdiri dari 15 kecamatan dengan total luas 175,77 Km². Adapun ruang lingkup substansi dalam penelitian ini difokuskan untuk mengidentifikasi keterkaitan luas persil tanah dan zona nilai tanah pada Kota Makassar

1.6 Sistematika Penulisan

Pada penelitian ini penulis menggunakan sistematika penulisan yang terdiri dari:

1. Bab pertama

Bab ini terdiri dari latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, ruang lingkup, dan sistematika penulisan.

2. Bab kedua

Bab ini terdiri atas kajian-kajian maupun teori-teori, penelitian terdahulu, dan kerangka konsep penelitian

3. Bab ketiga

Bab ini berisi tentang jenis penelitian, waktu dan lokasi penelitian, jenis dan kebutuhan data, variabel penelitian, teknik pengumpulan data, teknik analisis data definisi operasional, dan kerangka penelitian

4. Bab keempat

Bab ini berisi gambaran dari hasil penelitian dan analisis, baik secara kualitatif, spasial, dan pembahasan dari hasil penelitian

5. Bab kelima

Bab ini berisi kesimpulan dan saran dari seluruh rangkaian penelitian

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Definisi & Konsep Dasar

Pada bagian ini, beberapa definisi dan istilah kunci yang relevan dengan penelitian akan dijelaskan untuk memberikan acuan yang jelas dalam penyusunan penelitian ini. Konsep dasar variabel yang digunakan juga akan diuraikan untuk memberikan pemahaman yang lebih mendalam tentang bagaimana setiap variabel diartikan dan digunakan dalam konteks penelitian ini. Konsep dasar tersebut menjadi gagasan atau prinsip fundamental yang menjadi landasan pemikiran dalam memahami hubungan antar variabel yang diteliti.

2.1.1 Persil tanah

Berdasarkan Undang-Undang (UU) Nomor 3 Tahun 2022 tentang Ibu Kota Negara (IKN) tanah adalah permukaan bumi, baik berupa daratan maupun yang tertutup air, termasuk ruang di atas dan di dalam tubuh bumi, dalam batas tertentu yang penggunaan dan pemanfaatannya terkait langsung maupun tidak langsung dengan penggunaan dan pemanfaatan permukaan bumi. Tanah menjadi tempat masyarakat melakukan segala aktivitas secara individu maupun kelompok baik di perkotaan maupun di pedesaan. Sedangkan Shinta (1997) berpendapat bahwa tanah adalah sebuah aset berharga yang juga memiliki posisi penting karena dapat memengaruhi kehidupan banyak orang secara ekonomis maupun strategis. Tanah memiliki nilai ekonomis yang tinggi sehingga harus dikelola dengan bijaksana agar manfaatnya dapat dirasakan secara optimal oleh seluruh lapisan masyarakat. Sementara Sawaliah (1997) mengatakan bahwa tanah adalah sumber daya yang esensial bagi individu, perusahaan, maupun pemerintah untuk menunjang aktivitas industri, perdagangan, layanan, pertanian, pertambangan, dan sektor lainnya.

Menurut Peraturan Pemerintah (PERMEN) Nomor 24 Tahun 1997 persil tanah atau bidang tanah adalah bagian permukaan bumi yang merupakan satuan bidang yang berbatas. Persil tanah menjadi istilah yang merujuk pada bidang tanah yang memiliki ukuran yang telah ditetapkan. Persil tanah berperan krusial dalam proses identifikasi, pengukuran, dan pengelolaan lahan. Data persil tanah

dapat membantu mengenali informasi mengenai kepemilikan, luas, dan nilai properti. Persil tanah ini dapat digunakan untuk berbagai keperluan, seperti pertanian, pemukiman, atau pembangunan, dan sering kali dicatat dalam dokumen hukum atau sertifikat kepemilikan.

Dalam penelitian Ramadhani (2021) persil tanah didefinisikan sebagai unit atau bidang tanah yang menjadi bagian dari permukaan bumi, biasanya dibatasi oleh batas-batas tertentu dan memiliki ukuran luas yang dinyatakan dalam satuan seperti meter persegi. Persil tanah menjadi objek yang digunakan pada kegiatan pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara berkesinambungan dan terstruktur, meliputi pengumpulan informasi atau data terkait tanah di wilayah tertentu, pengelolaannya, penyimpanan, serta penyajiannya untuk kepentingan masyarakat. Proses ini bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum dalam bidang pertanahan, termasuk penerbitan bukti kepemilikan tanah. Pendaftaran tanah menggunakan persil tanah sebagai objek yang didaftarkan. Salah satu bentuk pendaftaran tanah secara sistematis adalah melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dilakukan melalui beberapa tahapan: (Tanri, 2020).

1. Perencanaan dan persiapan;
2. Penentuan lokasi kegiatan PTSL;
3. Pembentukan serta penetapan Panitia PTSL;
4. Penyuluhan kepada masyarakat;
5. Pengumpulan data fisik dan data yuridis terkait bidang tanah;
6. Pemeriksaan lapangan atas tanah;
7. Pengumuman data fisik dan yuridis bidang tanah, serta pembuktian hak;
8. Penerbitan keputusan mengenai pemberian atau pengakuan hak atas tanah;
9. Pembukuan dan penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah.

2.1.2 Zona nilai tanah

Nilai tanah memiliki perbedaan dengan harga tanah, di mana nilai dan harga tanah merupakan dua komponen yang tidak dapat dipisahkan ketika membahas tanah, namun keduanya memiliki definisi dan kriteria yang berbeda, meskipun saling

berkaitan erat. Nilai tanah merujuk pada kemampuan intrinsik tanah untuk menghasilkan keuntungan ekonomis secara langsung. Harga tanah adalah nilai tanah yang dihitung berdasarkan harga nominal dalam satuan uang untuk ukuran luas tertentu melalui mekanisme pasar tanah (Darmawan, 2005). Oleh karena itu, keduanya memiliki keterkaitan fungsional, di mana harga tanah dipengaruhi oleh nilai tanahnya. Dalam konteks ini, perubahan harga tanah dipengaruhi oleh perubahan nilai tanah yang mendasarinya.

Berdasarkan Peraturan Menteri (PERMEN) ATR/BPN Nomor 19 Tahun 2021, Zona Nilai Tanah (ZNT) diartikan sebagai gambaran nilai tanah yang relatif sama, dari sekumpulan bidang tanah di dalamnya, yang batasannya bisa bersifat imajiner ataupun nyata sesuai dengan penggunaan tanah dan mempunyai perbedaan nilai antara satu dengan yang lainnya berdasarkan analisis petugas dengan metode perbandingan harga pasar dan biaya yang dimuat dalam peta zona nilai tanah dan ditetapkan oleh kepala Kantor Pertanahan.

Peta ZNT merupakan peta tematik yang menunjukkan total zona nilai tanah yang dibatasi oleh batas-batas properti dalam suatu wilayah administratif. Namun demikian, dalam suatu wilayah nilai tanah dapat mencakup beberapa wilayah administratif (desa) dan satu wilayah administratif mencakup beberapa distrik (Suria dkk., 2016). Berdasarkan Surat Edaran Dirjen Pajak Nomor 6 Tahun 1999 pengelompokan bidang-bidang tanah dalam ZNT disesuaikan dengan prinsip pembuatan batas ZNT yang mempertimbangkan beberapa aspek sebagai berikut:

1. Mengacu pada peta ZNT lama untuk area yang sudah ada peta ZNT.
2. Lihat data harga jual tanah yang tersedia di peta kerja ZNT.
3. Zonasi lahan untuk ZNT didasarkan pada kriteria sebagai berikut:
 - a. Nilai pasar tanah tersebut relatif sama;
 - b. Memiliki akses yang sama terhadap fasilitas sosial dan fasilitas umum;
 - c. Mempunyai nilai relatif potensial yang sama;
 - d. Aksesibilitasnya hampir sama;
 - e. Memiliki guna lahan yang sama

Maimanah dkk. (2019) mengungkapkan bahwa ZNT bisa dijadikan acuan oleh masyarakat untuk mengetahui nilai pasar tanah dalam transaksi pertanahan, menginventarisasi nilai aset publik maupun masyarakat, serta sebagai referensi

dalam penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). ZNT juga mencerminkan perkembangan ekonomi suatu wilayah, sehingga informasi mengenai nilai dan pajak tanah menjadi lebih transparan dan adil.

2.1.3 Penggunaan lahan kota metropolitan

Lahan adalah komponen dari lanskap yang mencakup lingkungan fisik, termasuk iklim, topografi, tanah, hidrologi, dan vegetasi alami, yang semuanya mempengaruhi potensi penggunaannya (FAO, 1976). Sedangkan menurut Bintarto (1977) lahan adalah suatu area atau wilayah di mana penduduk berkumpul dan tinggal bersama, serta memanfaatkan lingkungan sekitarnya untuk mempertahankan, melanjutkan, dan mengembangkan kehidupan mereka.

Penggunaan lahan (*land use*) adalah perubahan yang dilakukan oleh manusia pada lingkungan alami menjadi lingkungan yang dibangun, seperti lapangan, pertanian, industri dan permukiman (FAO, 1976). Sedangkan menurut Arsyad (1989) penggunaan lahan adalah segala bentuk intervensi manusia terhadap lahan dengan tujuan memenuhi kebutuhan hidupnya, baik materi maupun spiritual.

Berbagai studi kasus di daerah metropolitan menunjukkan pola perubahan penggunaan lahan, akibat urbanisasi yang cepat di kota metropolitan. Contohnya, di wilayah metropolitan Jakarta, terdapat peningkatan yang signifikan dalam area permukiman dan infrastruktur selama dua dekade terakhir. Sementara itu, area hutan dan lahan pertanian mengalami penurunan yang drastis, yang berdampak pada masalah lingkungan seperti banjir dan penurunan kualitas udara. Pembangunan yang tidak terencana menyebabkan berkurangnya area resapan air, sehingga memperparah situasi banjir yang terjadi setiap tahun. Selain itu, polusi udara yang dihasilkan dari kendaraan dan pabrik meningkat, mengancam kesehatan masyarakat dan mengurangi kualitas hidup secara keseluruhan (Dai et al., 2022). Perubahan penggunaan lahan ini tidak hanya memengaruhi lingkungan fisik, tetapi juga berpengaruh pada struktur sosial dan ekonomi kota, menciptakan tantangan yang kompleks bagi para pembuat kebijakan (Xu et al., 2022).

Perubahan penggunaan lahan di daerah metropolitan memiliki berbagai dampak, baik yang positif maupun negatif. Di satu sisi, urbanisasi dan pergeseran

penggunaan lahan dapat meningkatkan akses terhadap layanan publik, fasilitas kesehatan, pendidikan, dan peluang ekonomi. Pembangunan infrastruktur baru, seperti jalan, jembatan, dan sistem transportasi umum, dapat memperbaiki konektivitas dan mobilitas penduduk, sehingga berkontribusi pada peningkatan produktivitas ekonomi dan kualitas hidup. Sebagai contoh, dengan adanya jaringan transportasi yang lebih baik, masyarakat dapat lebih mudah dan cepat mencapai tempat kerja, sekolah, dan fasilitas kesehatan (Gandharum dkk., 2022).

1. Klasifikasi Penggunaan Lahan

Berdasarkan Standar Nasional Indonesia (2010) istilah penutup lahan digunakan untuk mengelompokkan penggunaan lahan. Klasifikasi penggunaan lahan berdasarkan skala 1:1.000.000, 1:250.000, dan 1:50.000/25.000. Tabel 1 dan Tabel 2 menunjukkan klasifikasi penutup lahan sesuai dengan skalanya

Tabel 1 Klasifikasi penutup lahan skala 1:1.000.000

No.	Kelas Penutup Lahan
1	Daerah bervegetasi <ul style="list-style-type: none"> 1.1 Daerah pertanian <ul style="list-style-type: none"> 1.1.1 Sawah 1.1.2 Ladang, tegal atau huma 1.1.3 Perkebunan 1.2 Daerah bukan pertanian <ul style="list-style-type: none"> 1.2.1 Hutan lahan kering 1.2.2 Hutan lahan basah 1.2.3 Semak dan belukar 1.2.4 Padang rumput, alang-alang, dan sabana 1.2.5 Rumput rawa
2	Daerah tak bervegetasi <ul style="list-style-type: none"> 2.1 Lahan terbuka 2.2 Permukiman dan lahan bukan pertanian yang berkaitan <ul style="list-style-type: none"> 2.2.1 Lahan terbangun <ul style="list-style-type: none"> 1) Permukiman 2) Jaringan jalan <ul style="list-style-type: none"> a) Jalan arteri b) Jalan kolektor 3) Jaringan jalan kereta api 4) Bandar udara domestik/internasional 5) Pelabuhan laut 2.2.2 Lahan tidak terbangun 2.3 Perairan <ul style="list-style-type: none"> 2.3.1 Danau atau waduk 2.3.2 Rawa 2.3.3 Sungai 2.3.4 Alur pelayaran 2.3.5 Terumbu karang

Sumber: SNI (2010)

Tabel 2 Klasifikasi penutup lahan skala 1:250.000

No.	Kelas Penutup Lahan
1	Daerah bervegetasi <ul style="list-style-type: none"> 1.1 Daerah pertanian <ul style="list-style-type: none"> 1.1.1 Sawah 1.1.2 Sawah pasang surut 1.1.3 Ladang 1.1.4 Perkebunan 1.1.5 Perkebunan campuran 1.1.6 Tanaman campuran 1.2 Daerah bukan pertanian <ul style="list-style-type: none"> 1.2.1 Hutan lahan kering <ul style="list-style-type: none"> 1) Hutan lahan kering primer 2) Hutan lahan kering sekunder 1.2.2 Hutan lahan basah <ul style="list-style-type: none"> 1) Hutan lahan basah primer 2) Hutan lahan basah sekunder 1.2.3 Semak dan belukar 1.2.4 Padang rumput, alang-alang, dan sabana 1.2.5 Rumput rawa
2	Daerah tak bervegetasi <ul style="list-style-type: none"> 1. Lahan terbuka <ul style="list-style-type: none"> 2.1.1 Lahar dan lava 2.1.2 Hampan pasir pantai 2.1.3 Beting pantai 2.1.4 Gumuk pasir 2. Permukiman dan lahan bukan pertanian yang berkaitan <ul style="list-style-type: none"> 2.2.1 Lahan terbangun <ul style="list-style-type: none"> 1) Permukiman 2) Jaringan jalan <ul style="list-style-type: none"> a) Jalan arteri b) Jalan kolektor c) Jalan lokal 3) Jaringan jalan kereta api 4) Bandar udara domestik/internasional 5) Pelabuhan laut 2.2.2 Lahan tidak terbangun <ul style="list-style-type: none"> 1) Pertambangan 2) Tempat penimbunan sampah 3. Perairan <ul style="list-style-type: none"> 2.3.1 Danau atau waduk 2.3.2 Tambak 2.3.3 Rawa 2.3.4 Sungai 2.3.5 Alur pelayaran 2.3.6 Terumbu karang 2.3.7 Gosong pantai

Sumber: SNI (2010)

Siswanto (2007) menyatakan bahwa karakteristik lahan di daerah perkotaan dapat dibedakan menjadi dua bentuk: pemanfaatan lahan non-agraris yang

berhubungan dengan kawasan permukiman dan pembangunan, serta pemanfaatan lahan agraris yang terkait dengan area vegetasi. Namun, seperti yang sering ditemui saat ini, kawasan perkotaan cenderung memiliki ruang terbuka dan lahan agraris yang sangat sedikit. Meskipun pemanfaatan lahan agraris dianggap kurang menguntungkan secara ekonomi, lahan tersebut tetap sangat dibutuhkan.

Nilai lahan merupakan penilaian terhadap lahan yang didasarkan pada potensi ekonomi lahan tersebut, yang terkait dengan produktivitas serta strategi ekonomi yang diterapkan. Secara etimologis, pernyataan ini berarti bahwa suatu persil dapat memiliki nilai tanah yang tinggi jika di atasnya terdapat lahan yang mampu memberikan keuntungan dari perspektif ekonomi (Yunus, 2000). Safitri (2019) menyatakan bahwa kategori penggunaan lahan yang mempengaruhi nilai tanah mencakup komersial dan permukiman. Menurut teori nilai lahan, terdapat hubungan erat antara nilai lahan dan penggunaan lahan. Penggunaan lahan untuk kegiatan komersial cenderung meningkatkan nilai tanah, sementara penggunaan lahan untuk permukiman cenderung menurunkan nilai tanah.

2.1.4 Konsep jarak ke pusat kota

Menurut UU No. 22 Tahun 1999 kota adalah kawasan dengan kegiatan utama non pertanian dengan komposisi-kawasan berfungsi sebagai penyedia jasa pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi. Sementara Kustiawan (2014) mengungkapkan kota adalah daerah dengan kepadatan penduduk yang lebih tinggi dibandingkan wilayah sekitarnya, karena adanya pemusatan berbagai kegiatan fungsional yang terkait dengan aktivitas penduduknya. Umumnya masyarakat di kota merupakan penduduk asli di wilayah tersebut dan pendatang. Masyarakat perkotaan merupakan masyarakat yang heterogen dalam hal mata pencaharian, agama, adat istiadat, dan budaya.

Rahayu (2011) dalam penelitiannya menyimpulkan pengertian pusat kota melalui berbagai sudut pandang yang dijelaskan pada Tabel 3 sebagai berikut.

Tabel 3 Definisi pusat kota

Sudut Pandang	Definisi Pusat Kota
Empiris	Suatu area perkotaan yang didominasi oleh fungsi-fungsi utama kota, menjadi pusat aktivitas utama di kota tersebut yang mencakup spesialisasi dalam pelayanan dan perdagangan.

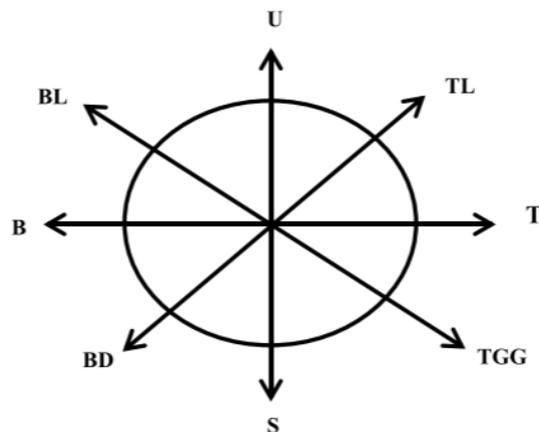
Sudut Pandang	Definisi Pusat Kota
Keilmuan: Arsitektur	Fokus utama kegiatan seperti administrasi dan ekonomi. Dengan demikian, pusat kota lebih ditekankan pada aktivitas yang terpusat daripada pada lokasi geografisnya.
Planologi	Tempat di mana pertama kali memasuki kota dan titik fokus pertumbuhannya. Ini adalah titik sentral yang menentukan struktur kota, dengan setiap bagian pusat kota memiliki peran dan fungsi yang penting.
Sosiologis	Suatu wilayah yang secara fungsional lebih berorientasi pada kegiatan bisnis, perdagangan, dan pemerintahan.
Kebijakan Publik	Bagian kota atau area yang strategis dan memiliki potensi ekonomi untuk dikembangkan menjadi pusat kegiatan utama.

Sumber: Rahayu (2011)

Berdasarkan Tabel 3 dapat disimpulkan pusat kota adalah area perkotaan yang berfungsi sebagai inti aktivitas sosial, ekonomi, dan administrasi yang dalamnya terkonsentrasi berbagai layanan publik, fasilitas perdagangan, dan kegiatan bisnis, menjadikannya sebagai titik fokus pertumbuhan dan perkembangan kota (Rahayu, 2011). Pusat kota sering kali ditandai oleh infrastruktur yang baik, seperti transportasi umum, gedung pemerintahan, pusat perbelanjaan, dan lembaga pendidikan, yang semuanya berkontribusi pada dinamika kehidupan masyarakat urban. Selain itu, pusat kota juga memiliki peran strategis dalam menentukan struktur dan fungsi keseluruhan kota, serta menghadapi tantangan dalam pengelolaan ruang dan pembangunan berkelanjutan.

Thunen (1826) dalam Safitri (2016) menyatakan bahwa prinsip dasarnya, nilai tanah dipengaruhi oleh jarak geografis tanah tersebut dari pusat kegiatan kota. Semakin dekat tanah tersebut dengan pusat kota, semakin tinggi harganya, karena biaya transportasi untuk mengangkut produk (pertanian) menjadi lebih murah. Pusat kota atau CBD dalam pemahaman Von Thunen adalah pasar (*market*), yang mencerminkan pusat kegiatan ekonomi. Dalam berbagai bahasan mengenai teori lokasi Von Thunen ini para ekonom sering mengganti istilah "*market*" dengan daerah atau zona pusat kegiatan kota atau *the Central Business District* (CBD). Safitri (2016) dalam penaksiran nilai tanah menggunakan metode Von Thunen, terdapat prosedur khusus untuk pengambilan sampel di lapangan. Proses ini melibatkan perencanaan pola penempatan titik-titik sampel (persil)

yang akan disurvei untuk mengukur jarak dan nilai tanahnya, dengan pola yang menyerupai jari-jari roda sepeda yang semuanya mengarah ke pusat roda (Pusat Kota/CBD). Berikut pola arah dan perletakan titik-titik persil untuk mengetahui pengaruh jarak dan nilai tanah pada Gambar 1 berikut.



Gambar 1 Pola arah dan perletakan titik-titik persil
Sumber: Safitri (2016)

2.2 Teori Lokasi

Teori lokasi adalah studi yang meneliti penataan ruang kegiatan ekonomi, atau ilmu yang mempelajari distribusi geografis sumber daya potensial, serta hubungannya atau pengaruhnya terhadap berbagai jenis usaha atau kegiatan lainnya, baik yang bersifat ekonomi maupun sosial (Tarigan, 2006).

2.2.1 Sejarah teori lokasi

Sari (2019) menjelaskan dalam penelitiannya teori lokasi muncul sebagai perkembangan teori sewa tanah yang dikemukakan oleh David Richardo pada tahun 1817, kekurangan terori sewa tanah ini yaitu mengabaikan aspek aksesibilitas. Meskipun tanah yang subur, jika terletak di lokasi yang sulit dijangkau, kemungkinan besar tidak akan banyak diminati. Asumsi-asumsi yang dikemukakan adalah sebagai berikut:

1. Tanah berada di wilayah yang homogen, dalam hal kesuburan tanah, iklim, dan kondisi lingkungan lainnya.
2. Kemungkinan pergerakan ke berbagai tujuan relatif sama.
3. Biaya transportasi akan meningkat secara proporsional dengan jarak tempuh.

4. Kota memproduksi barang-barang untuk kebutuhan daerah pedesaan, dan daerah pedesaan memproduksi hasil pertanian untuk memenuhi kebutuhan kota.

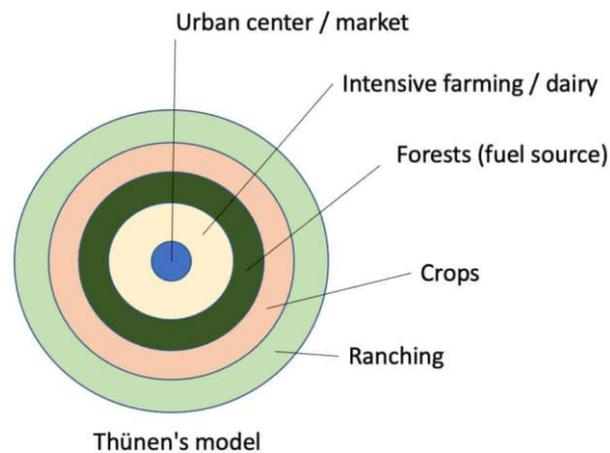
Sari (2019) dalam penelitiannya menjelaskan untuk menyempurnakan teori sewa tanah, Von Thunen memasukkan parameter transportasi dan jarak dari pusat kota. Karena biaya transportasi produk pertanian meningkat seiring dengan jarak antara lahan pertanian dan kota, jumlah sewa yang dapat dibayar oleh petani menurun sebanding dengan jarak tersebut. Konsep Von Thunen ini sering disebut sebagai nilai lokasi atau nilai yang terkait dengan posisi sebidang tanah dalam ruang. Dalam teori Von Thunen, kedekatan tanah dengan daerah pemasaran atau kota lebih menentukan tingkat keuntungan lahan yang diusahakan, yang kemudian mempengaruhi nilai tanah tersebut. Seorang petani akan berusaha memaksimalkan keuntungannya, yang ditentukan oleh nilai pasar produksinya, dikurangi biaya produksi dan biaya pengangkutan ke pasar. Dengan demikian, usaha pertanian yang lebih dekat dengan pusat pasar akan lebih menguntungkan dibandingkan dengan yang lebih jauh, karena memerlukan biaya pengangkutan yang lebih rendah.

2.2.2 Teori lokasi Von Thunen

Idawanti (2009) dalam penelitiannya menjelaskan model lingkaran tata guna lahan (zona-zona konsentris dan area) yang kemudian dikenal sebagai teori lokasi pertanian (Zonasi Lahan Usaha Pertanian) yang diperkenalkan pada tahun 1826 oleh ekonom Jerman bernama Von Thünen. Teori ini didasarkan pada prinsip *economic rent*, yang menyatakan bahwa jenis-jenis pemanfaatan lahan yang berbeda akan menghasilkan keuntungan bersih per unit area yang berbeda pula. Berikut beberapa poin teori lokasi Von Thunen

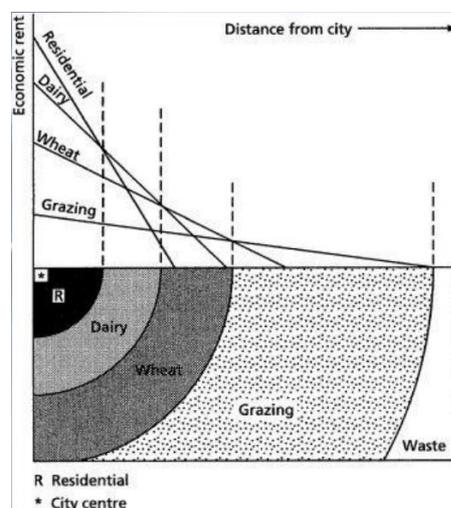
1. Model Lingkaran Konsentris: Von Thünen menggambarkan tata guna lahan pertanian sebagai lingkaran-lingkaran konsentris yang mengelilingi pasar pusat. Setiap lingkaran mencerminkan jenis pertanian yang berbeda, di mana produk yang mudah rusak dan bernilai tinggi ditempatkan lebih dekat ke pasar, sedangkan produk yang lebih tahan lama dan bernilai lebih rendah berada di

bagian yang lebih jauh (Idawanti, 2009). Berikut model lingkaran konsentris pada Gambar 2.



Gambar 2 Model Lingkaran Konsentris
Sumber : Altaweel (2022)

2. Biaya Transportasi: Salah satu asumsi utama dalam teori ini adalah bahwa biaya transportasi meningkat seiring dengan bertambahnya jarak dari pasar. Akibatnya, petani yang berada lebih dekat ke pasar cenderung menanam produk yang mudah rusak dan bernilai tinggi untuk mengurangi biaya transportasi (Thakur, 2022)
3. Sewa Lahan: Harga sewa lahan juga merupakan aspek penting dalam teori ini. Lahan yang berada lebih dekat ke pasar memiliki harga sewa lebih tinggi karena potensi keuntungan yang lebih besar dari penjualan produk di pasar tersebut (Rabbani, 2022). Berikut ilustrasi sewa lahan Von Thunen pada Gambar 3.



Gambar 3 Sewa Lahan Von Thunen
Sumber: Djojodipuro (1992)

4. Asumsi Homogenitas: Teori ini berasumsi bahwa lahan, iklim, dan kondisi lainnya seragam di seluruh wilayah, serta tidak ada hambatan fisik seperti sungai atau gunung yang dapat mempengaruhi transportasi (Thakur, 2022)

2.2.3 Aplikasi teori lokasi dalam perencanaan kota

Teori cincin Von Thunen bisa diterapkan dalam analisis ekonomi regional, termasuk pembangunan di daerah perkotaan dan pedesaan. Model ini membantu memahami bagaimana faktor-faktor ekonomi seperti jarak ke pasar, kualitas tanah, dan teknologi mempengaruhi penggunaan lahan serta pola pembangunan spasial. Dalam konteks pembangunan wilayah, teori ini berguna untuk menganalisis bagaimana faktor-faktor ekonomi mempengaruhi pola pertumbuhan dan pembangunan. Dengan menggunakan model ini, kita bisa menentukan lokasi yang paling strategis untuk investasi dan pengembangan (Marcelino & Samadi, 2023).

Menurut teori Cincin Von Thunen, zona intensif berada paling dekat dengan pusat kota karena produk di zona ini cepat rusak dan memiliki nilai tinggi per unit berat. Zona ini mencakup kegiatan seperti perdagangan, jasa, dan manufaktur yang membutuhkan banyak tenaga kerja. Zona tanaman ekstensif terletak di antara zona intensif dan zona hutan serta peternakan, meliputi aktivitas seperti pertanian dan perkebunan yang memerlukan lebih sedikit tenaga kerja dan transportasi dibandingkan zona intensif. Zona hutan dan peternakan berada paling jauh dari pusat kota, mencakup kegiatan seperti kehutanan dan peternakan yang memerlukan lebih sedikit tanah per unit produksi dan memiliki biaya transportasi yang lebih rendah (Marcelino & Samadi, 2023). Berikut ilustrasi teori cincin Von Thunen pada Gambar 4.



Gambar 4 Teori cincin Von Thunen

Sumber: Adi (2011)

Contoh kasus, kota Jakarta terletak di tengah-tengah Pulau Jawa. Berdasarkan teori cincin Von Thunen, zona intensif akan terletak di pusat kota Jakarta, seperti di Jakarta Pusat, Jakarta Barat, dan Jakarta Selatan. Zona ini akan meliputi kegiatan-kegiatan seperti perdagangan, jasa, dan manufaktur yang intensif tenaga kerja. Zona ekstensif tanaman akan terletak di sekitar zona intensif, seperti di Jakarta Timur dan Jakarta Utara. Zona ini akan meliputi kegiatan-kegiatan seperti pertanian dan perkebunan yang membutuhkan lebih sedikit tenaga kerja dan transportasi dibandingkan dengan zona intensif. Zona hutan dan peternakan akan terletak paling jauh dari Jakarta, seperti di Jawa Tengah dan Jawa Timur. Zona ini akan meliputi kegiatan-kegiatan seperti kehutanan dan peternakan yang membutuhkan lebih sedikit tanah per unit produksi dibandingkan dengan tanaman dan memiliki biaya transportasi yang lebih rendah (Marcelino & Samadi, 2023). Berikut ilustrasi teori cincin Von Thunen di pulau Jawa pada Gambar 5.



Gambar 5 Zona intensif dan zona ekstensif DKI Jakarta

2.2.4 Teori gravitasi perkotaan

Teori gravitasi pertama kali diperkenalkan dalam bidang fisika oleh Isaac Newton pada tahun 1687, yang menyatakan bahwa dua objek dengan massa tertentu akan saling menarik dengan gaya yang dikenal sebagai gaya gravitasi. Kemudian, konsep ini diadaptasi oleh William J. Reilly untuk mengembangkan teori interaksi

antar wilayah. Reilly (1929) dalam Priyadi dan Atmadji (2017), menyatakan bahwa kekuatan interaksi antara dua wilayah dapat diukur berdasarkan jumlah penduduk dan jarak di antara keduanya. Teori gravitasi ini bertujuan menjelaskan hubungan dan daya tarik antara kota-kota. Secara khusus, teori ini mengemukakan bahwa kekuatan interaksi antara dua kota sebanding dengan ukuran populasi mereka dan sebaliknya berbanding terbalik dengan jaraknya. Kota yang lebih besar cenderung menarik lebih banyak aktivitas ekonomi, perdagangan, migrasi, dan perjalanan. Di sisi lain, semakin jauh jarak antara dua kota, semakin rendah interaksi di antara keduanya, karena biaya dan waktu perjalanan yang meningkat. Akibatnya, kota-kota yang lebih besar dan lebih berdekatan akan memiliki interaksi lebih tinggi dibandingkan dengan kota-kota yang lebih kecil dan berjauhan.

2.2.5 Teori sentrifugal dan sentripetal perkotaan

Salah satu teori yang menjelaskan fenomena dan proses perubahan penggunaan lahan di kota adalah teori sentripetal dan sentrifugal yang dikemukakan oleh Chale Colby. Teori sentrifugal dan sentripetal perkotaan adalah dua konsep yang saling berlawanan dalam memahami dinamika pertumbuhan dan penyebaran aktivitas di kota. Keduanya menjelaskan bagaimana interaksi antara pusat kota dan daerah sekitarnya mempengaruhi distribusi populasi, ekonomi, dan infrastruktur. Colby (1933) dalam Musiyam (2016) menyatakan sentrifugal adalah pergerakan penduduk dan fungsi-fungsi perkotaan dari bagian dalam kota ke bagian luarnya. Konsep sentrifugal menggambarkan pergeseran aktivitas dan populasi ke luar dari pusat kota, sering kali disebabkan oleh beberapa faktor:

1. Faktor kemacetan dan kepadatan. Tingginya kepadatan penduduk di pusat kota menciptakan kemacetan dan menurunkan kualitas hidup, mendorong orang untuk mencari tempat tinggal di daerah pinggiran.
2. Faktor kenaikan harga properti. Harga tanah dan sewa yang tinggi di pusat kota membuat banyak orang tidak mampu tinggal di sana, sehingga mereka mencari tempat yang lebih terjangkau di pinggiran.
3. Faktor kualitas lingkungan. Polusi, kebisingan, dan kurangnya ruang hijau di pusat kota sering kali mendorong orang untuk mencari lingkungan yang lebih

baik di luar kota.

4. Faktor infrastruktur transportasi. Pengembangan sistem transportasi yang baik memudahkan akses ke pinggiran kota, memungkinkan orang untuk tinggal jauh dari pusat namun tetap bekerja di dalamnya.

Colby (1933) dalam Musiyam (2016) sentripetal adalah pergerakan baik penduduk maupun fungsi-fungsi dari bagian luar menuju ke dalam kawasan perkotaan. Konsep sentripetal menggambarkan daya tarik yang dimiliki pusat kota untuk menarik orang, bisnis, dan aktivitas ke dalamnya yang disebabkan beberapa faktor antara lain:

1. Faktor konsentrasi peluang ekonomi. Pusat kota sering kali menjadi tempat berkumpulnya perusahaan, industri, dan layanan yang menawarkan banyak peluang kerja.
2. Faktor aksesibilitas: Pusat kota biasanya memiliki akses yang lebih baik ke transportasi, infrastruktur, dan layanan publik.
3. Faktor pusat sosial dan budaya: Kota sering menjadi pusat kegiatan sosial, budaya, dan hiburan, yang menarik orang untuk tinggal dan beraktivitas di sana.
4. Faktor daya tarik pendidikan dan layanan kesehatan: Banyak institusi pendidikan tinggi dan fasilitas kesehatan yang berlokasi di pusat kota, menarik lebih banyak orang ke daerah tersebut.

2.3 Pengaruh Pemilihan Lokasi Lahan

Pemilihan lokasi lahan dipengaruhi oleh banyak faktor, salah satunya jarak terhadap pusat kota. Lahan yang dekat dengan pusat kota biasanya memiliki harga yang lebih tinggi karena aksesnya yang baik terhadap infrastruktur, fasilitas umum, dan pusat ekonomi. Sebaliknya, lahan yang lebih jauh dari pusat kota biasanya lebih murah, tetapi mungkin memerlukan lebih banyak biaya untuk pembangunan infrastruktur atau transportasi. Selain itu lokasi yang strategis, seperti dekat dengan jalan raya utama, pusat transportasi, atau area komersial, lebih diinginkan karena memudahkan mobilitas dan akses ke fasilitas penting. Ini membuat lokasi tersebut lebih bernilai dan menarik bagi investor atau pembeli. Kemudian pemilihan lokasi juga dipengaruhi oleh tujuan penggunaan lahan.

Lahan di pusat kota lebih cocok untuk bisnis, perdagangan, atau perumahan padat, sedangkan daerah pinggiran mungkin lebih ideal untuk industri, perumahan luas, atau pertanian. Berikut ini adalah faktor-faktor utama pemilihan lokasi lahan

1. Ketersediaan Infrastruktur

Infrastruktur seperti jalan, sarana transportasi, jaringan listrik, dan komunikasi memiliki dampak besar pada pemilihan lokasi tanah. Keberadaan infrastruktur yang memadai dapat menurunkan biaya transportasi serta meningkatkan aksesibilitas dan efisiensi operasional (Setiadi & Sumaro, 2018).

2. Kondisi Topografi dan Geografis

Kondisi topografi meliputi tinggi rendahnya, sudut kemiringan, dan bentuk lahan yang berpengaruh pada kelayakan lokasi, terutama dalam bidang konstruksi dan pertanian. Lahan dengan kemiringan yang sangat curam memerlukan biaya tambahan untuk proses stabilisasi (Nugroho & Kusuma, 2020)

3. Kualitas Tanah

Kualitas tanah mencakup tekstur, struktur, kesuburan, dan kemampuan dukung tanah. Kualitas tanah yang baik sangat penting untuk sektor pertanian dan pembangunan. Tingkat kesuburan tanah akan memengaruhi jenis tanaman yang dapat tumbuh secara optimal (Prasetya & Wardani, 2021)

4. Harga Tanah dan Status Kepemilikan

Harga dan status legalitas lahan sangat krusial untuk mencegah masalah hukum di masa depan. Selain itu, harga tanah juga terkait dengan potensi keuntungan dari investasi yang dilakukan pada lahan tersebut (Hartono & Putri, 2020).

5. Risiko Lingkungan

Risiko bencana alam seperti banjir, gempa bumi, atau longsor perlu dipertimbangkan agar investasi di lahan tersebut aman dan berkelanjutan. Evaluasi risiko ini sangat penting, terutama untuk pembangunan perumahan dan industri (Fadhil & Triyono, 2017).

Berikut beberapa penjelasan hubungan antara jarak dengan harga tanah, nilai tanah, dan fungsi lahan sehingga memiliki pengaruh terhadap pemilihan lokasi lahan.

2.3.1 Hubungan spasial antara jarak dan harga tanah

Fauzan (2017) dalam penelitian di wilayah peri-urban selatan Kota Surakarta menjelaskan Pertumbuhan Kota Surakarta telah menyebabkan perubahan fungsi wilayah pedesaan di sekitarnya menjadi area perkotaan. Sebanyak 8.022 hektar lahan produktif di wilayah peri urban bagian selatan Kota Surakarta mengalami alih fungsi akibat perkembangan tersebut. Alih fungsi lahan ini memengaruhi elemen-elemen struktur spasial, seperti pusat kegiatan, jaringan jalan, fasilitas, dan sebagainya, yang pada gilirannya berdampak pada harga lahan. Wilayah peri-urban selatan Kota Surakarta, terdapat berbagai pusat kegiatan seperti CBD, kawasan industri, dan kawasan perdagangan utama. Setiap pusat kegiatan ini memiliki hubungan dengan harga lahan, di mana harga lahan di lokasi pusat-pusat kegiatan tersebut lebih tinggi dibandingkan dengan harga lahan di sekitarnya

Semakin dekat dengan pusat kegiatan, harga lahan semakin tinggi, sedangkan semakin jauh dari pusat kegiatan, harga lahan cenderung lebih rendah (Fauzan, 2017). Tingginya harga lahan di pusat kota membuat persil tanah yang terbentuk cenderung kecil karena daya beli masyarakat dalam memiliki tanah. Hubungan antara harga tanah dengan luas tanah biasanya bersifat positif, yang berarti semakin luas tanah, semakin tinggi pula harga total tanah tersebut. Hal ini sesuai dengan yang disampaikan oleh Muta'ali (2015) dalam Fauzan (2017) sistem pusat kegiatan menjadi area dengan konsentrasi penduduk yang tinggi. Hal ini disebabkan oleh daya tarik ekonomi yang besar dari pusat kegiatan tersebut. Selain itu, pusat kegiatan ini juga berfungsi sebagai pusat pelayanan untuk daerah sekitarnya serta sebagai pasar bagi komoditas pertanian, industri, dan perdagangan.

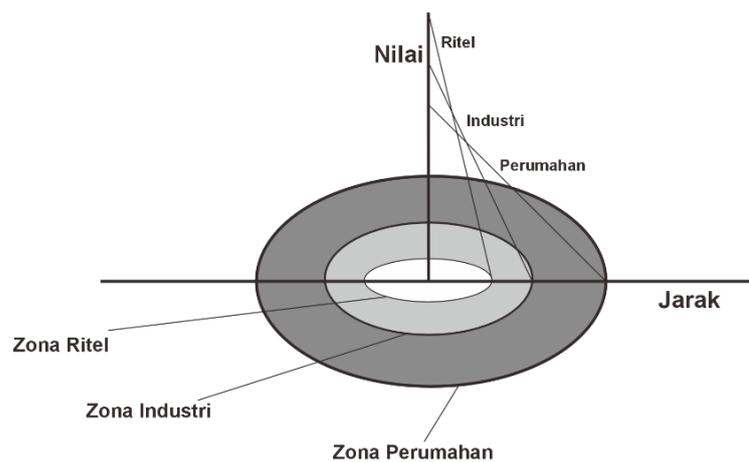
2.3.2 Hubungan spasial antara jarak dan zona nilai tanah

Sari (2019) dalam penelitian mengungkapkan bahwa Kota Makassar memiliki nilai tanah yang beragam, yang diklasifikasikan menjadi lima kategori: sangat rendah, rendah, sedang, tinggi, dan sangat tinggi. Nilai tanah yang sangat tinggi berada di pusat Kota Makassar, mencakup 3% dari total luas kota. Sementara itu, nilai tanah yang sangat rendah terletak di daerah pinggiran Kota Makassar, mencakup 2% dari total luas kota. Dengan interpretasi *rent bid curve*, nilai tanah

di Kota Makassar menunjukkan hubungan yang kuat antara nilai tanah, jarak dari pusat kota, dan penggunaan lahan. Berdasarkan hasil analisis *rent bid curve*, terbentuk kurva linier tentang nilai lahan yang menunjukkan bahwa pada jarak yang relatif dekat dengan pusat kota, nilai lahan akan meningkat tajam, dan semakin jauh dari pusat kota, nilainya akan semakin datar (Allonso, 1964). Hasil tersebut sesuai dengan ungkapan Sadyohutomo (2018) yang menyatakan bahwa semakin langka tanah, semakin tinggi harga yang ditawarkan. Tingginya nilai tanah di pusat kota disebabkan oleh permintaan tanah yang sangat tinggi di pusat kota untuk berbagai keperluan baik komersial maupun non komersial. Hal ini mengakibatkan terbentuknya zona nilai tanah yang tinggi di pusat kota dibandingkan di pinggiran kota yang cenderung lahannya masih kosong.

2.3.3 Hubungan spasial antara jarak dan fungsi lahan

Allonso (1964) dalam Ganesha (2009), mengemukakan teori tentang pemilihan lokasi perusahaan di dalam kota dan memperkenalkan konsep "kurva penawaran-sewa" atau *rent-bid curve*. Terdapat hubungan terbalik antara harga sewa tanah dengan jaraknya dari pusat kota (Allonso, 1964). Setiap bidang tanah akan dijual kepada penawar tertinggi. Penggunaan terbaik dari tanah merujuk pada fungsi yang mampu menghasilkan keuntungan terbesar dari lokasi tersebut. Ada tiga jenis "kurva tawaran sewa" yang terkait dengan pola penggunaan lahan, yaitu: ritel, industri, dan perumahan. Kurva Tawaran Sewa untuk ritel paling curam (paling tinggi) karena mempertimbangkan aksesibilitas yang sangat tinggi yang dibutuhkan. Kurva tawaran sewa untuk industri lebih landai (lebih rendah) dibandingkan dengan ritel. Meskipun aksesibilitas penting untuk kelangsungan operasional industri, perannya tidak sebesar pada ritel, karena banyak produk industri dijual ke luar kota. Penempatan industri di dekat pusat kota mempertimbangkan keuntungan aksesibilitas dan tempat tinggal bagi pekerja. Kurva tawaran sewa untuk perumahan paling landai (paling rendah) karena bukan peruntukan lahan produktif (Yunus, 2000). Berikut hubungan sewa tanah dengan tata guna lahan berdasarkan *rent bid curve* pada Gambar 6.



Gambar 6 Hubungan sewa tanah dengan tata guna lahan berdasarkan *rent bid curve*

Sumber: Ganesha (2009)

Penggunaan lahan komersial mempengaruhi tingginya nilai tanah di setiap kelurahan yang memiliki penggunaan lahan komersial (Sari, 2019). Hal ini disebabkan karena lahan komersial tetap memiliki nilai tinggi dalam kondisi apa pun. Selain itu, lahan komersial menjadikan kota lebih aktif, baik dari segi aksesibilitas maupun kegiatan sosial lainnya, terutama di pusat kota. Untuk penggunaan lahan industri dan perumahan, nilai tanahnya disesuaikan dengan jarak, lokasi, serta kemampuan lahan tersebut untuk menghasilkan transaksi ekonomi, seperti jual beli rumah di area perumahan dan penyewaan rumah untuk pekerja di area industri.

2.4 Perkembangan Kota Inti Metropolitan

Kawasan metropolitan terdiri atas kota inti sebagai pusat kegiatan kawasan metropolitan dan kota satelit yang merupakan kota-kota di sekitar kota inti untuk mendukung kota inti metropolitan. Kedua kota pada kawasan metropolitan ini saling berpengaruh antar satu dengan lainnya. Perkembangan kota inti metropolitan mendorong pertumbuhan kota-kota penyangga secara signifikan, terutama di sektor ekonomi dan infrastruktur. Kota metropolitan sering menjadi pusat kegiatan ekonomi dan industri, yang menciptakan lapangan kerja dan peluang bisnis. Hal ini memicu perkembangan kota-kota di sekitarnya. Namun, perkembangan ini juga membawa tantangan seperti urbanisasi yang pesat, kemacetan, tekanan lingkungan, dan masalah sosial seperti gentrifikasi dan ketimpangan sosial.

2.4.1 Konsep kota metropolitan

Kawasan metropolitan adalah sebuah area dengan jumlah penduduk tinggi yang memiliki integrasi ekonomi dan sosial yang kuat, serta menggambarkan berbagai aktivitas khas perkotaan (Dardak dkk., 2006). Sebuah kawasan metropolitan dapat memiliki satu pusat (*monosentris*) atau lebih dari satu pusat (*polisentris*). Dalam metropolitan polisentris, pusat-pusat tersebut tidak harus terhubung secara fisik sebagai area yang terus menerus terbangun, berbeda dengan konsep *konurbasi*. Kota-kota yang membentuk pusat metropolitan polisentris terhubung secara ekonomi dan fisik, sehingga secara keseluruhan membentuk wilayah perkotaan yang besar. Kriteria kota metropolitan (Dardak dkk., 2006):

1. Memiliki peran signifikan dalam perekonomian negara.
2. Berfungsi sebagai ibu kota regional.
3. Merupakan pusat pertumbuhan wilayah dan tempat berkumpulnya sebagian besar layanan perkotaan.
4. Berperan sebagai gerbang wilayah untuk berhubungan dengan daerah lain, baik di tingkat nasional maupun internasional.

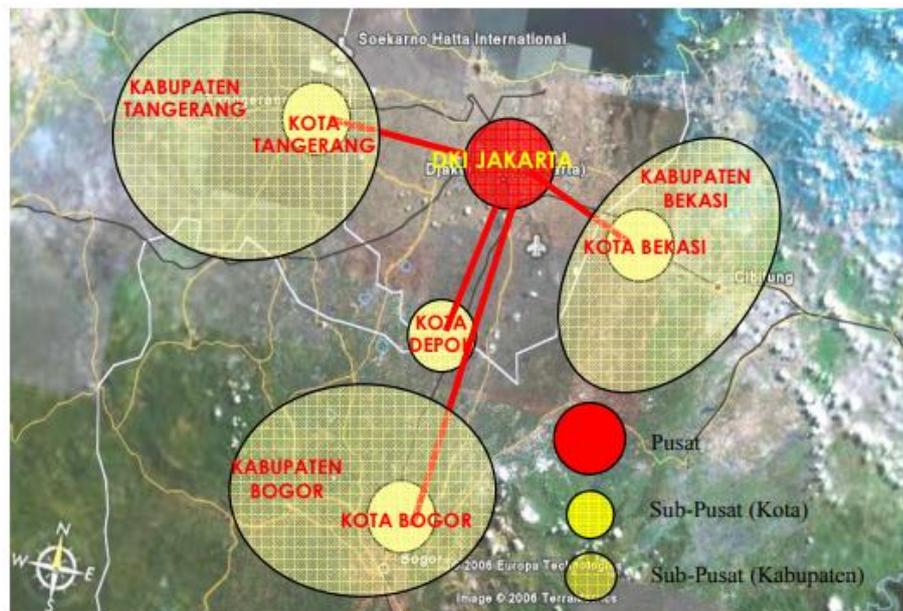
2.4.2 Perkembangan kota-kota metropolitan di Indonesia

Indonesia sebagai negara berkembang memiliki beberapa kawasan metropolitan yang memiliki karakteristik yang berbeda-beda. Dardak dkk. (2006) menjelaskan beberapa perkembangan kota-kota metropolitan di Indonesia

1. Metropolitan Jabodetabekjur

Dardak dkk. (2006) dalam bukunya menjelaskan pembentukan Kawasan Metropolitan Jakarta, yang dikenal sebagai Jabodetabek (sekarang Jabodetabekjur), terjadi karena adanya keterkaitan antar wilayah yang menyebabkan setiap kabupaten/kota yang terkait terus berkembang. Faktor lainnya termasuk aliran investasi asing dan domestik serta kebijakan pemerintah yang mendukung pembentukan wilayah metropolitan. Pada tahun 1970-an, wilayah ini dikenal sebagai Jabotabek, singkatan dari Jakarta-Bogor-Tangerang-Bekasi dengan jumlah penduduk sekitar 4 juta jiwa. Namun, seiring bertambahnya jumlah penduduk dan meluasnya kegiatan ekonomi perkotaan, pada tahun 1990-an kawasan ini dikenal sebagai Jabodetabek (dengan tambahan Kota Depok)

dengan jumlah penduduk sekitar 20 juta jiwa, dan kini sebagai Jabodetabekjur (dengan tambahan beberapa kecamatan di Kabupaten Cianjur) dengan jumlah penduduk sekitar 30 juta jiwa . Dengan perkembangan yang terus berlangsung, tidak tertutup kemungkinan adanya kawasan metropolitan baru di dalam Kawasan Metropolitan Jakarta ini. Struktur Kawasan Metropolitan Jabodetabekjur menunjukkan pola *polisentrik* (banyak pusat), dengan DKI Jakarta sebagai pusat utama. Selain itu, wilayah ini mencakup Bogor (kabupaten dan kota), Kota Depok, Tangerang (kabupaten dan kota), dan Bekasi (kabupaten dan kota) sebagai sub pusat yang melayani kota dan daerah otonomnya. Ditambah lagi, kawasan Puncak-Cianjur juga diperhatikan pengaruhnya terhadap wilayah metropolitan. Struktur wilayah metropolitan Jabodetabekjur dapat dilihat melalui jumlah migrasi yang keluar dan masuk DKI Jakarta serta kota-kota sekitarnya. Jumlah migrasi ini menunjukkan keterkaitan yang disebabkan oleh pergerakan terkait kegiatan ekonomi (tempat kerja), perumahan (tempat tinggal), dan faktor lainnya. Keterkaitan ini juga didukung oleh infrastruktur, terutama transportasi dan komunikasi, yang memfasilitasi aliran informasi antar daerah. Perkembangan jumlah penduduk dapat menggambarkan bagaimana kawasan metropolitan berkembang. Berikut peta Metropolitan Jabodetabekjur pada Gambar 7.

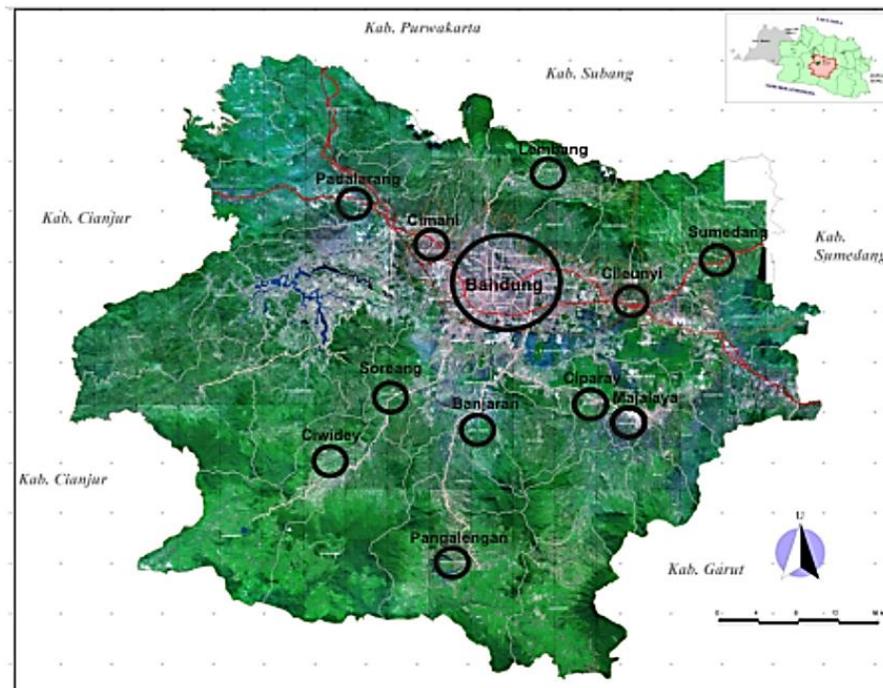


Gambar 7 Peta Metropolitan Jabodetabekjur
Sumber: Dardak (2006)

2. Metropolitan Bandung Raya

Dardak dkk. (2006) dalam bukunya menjelaskan kawasan Metropolitan Bandung

Raya mencakup daerah-daerah yang saling terhubung dan memiliki karakteristik fisik dan non-fisik yang serupa. Menurut RTRW Provinsi Jawa Barat Tahun 2010, wilayah Metropolitan Bandung mencakup area seluas 347.105 hektar yang meliputi Kota Bandung, Kabupaten Bandung, dan sebagian Kabupaten Sumedang (Kecamatan Cimanggung, Tanjung Sari, Sukasari, Jatinangor, dan Rancakalong). Wilayah ini bertambah dengan perubahan status Kota Cimahi, yang awalnya bagian dari Kota Bandung, menjadi kota mandiri di Provinsi Jawa Barat pada tahun 2001. Jumlah penduduk Bandung Raya pada awal pembentukannya yaitu 2001 sekitar 6,7 juta jiwa, sekarang jumlah penduduk metropolitan Bandung Raya sekitar 9 juta jiwa. Kawasan Metropolitan Bandung Raya adalah salah satu kawasan unggulan yang berfungsi sebagai pusat pengembangan industri, pemerintahan, pendidikan tinggi, teknologi, pertanian, pariwisata, serta pertahanan dan keamanan. Dari segi aksesibilitas, Kota Bandung memiliki tingkat aksesibilitas tertinggi dibandingkan wilayah sekitarnya dalam kawasan Metropolitan Bandung. Hal ini disebabkan oleh adanya jaringan jalan arteri yang menghubungkan Kota Bandung dengan daerah-daerah lain, yang mempengaruhi mobilitas penduduk ke dan dari Kota Bandung. Selain itu, pengembangan Kota Bandung sebagai Pusat Kegiatan Nasional (PKN) sejalan dengan rencana pengembangan sistem transportasi jalan tol yang menghubungkan Bandung dengan PKN Metropolitan Cirebon dan PKW Tasikmalaya. Aksesibilitas ini juga didukung oleh keberadaan Bandara Hussein Sastranegara sebagai salah satu pintu masuk dan keluar PKN Metropolitan Bandung. Tingginya intensitas kegiatan di Kota Bandung juga dipengaruhi oleh perannya sebagai pusat pemerintahan Provinsi Jawa Barat. Kebijakan pengembangan struktur tata ruang Provinsi Jawa Barat mengadopsi model pengembangan wilayah fungsional terintegrasi (*functional integration*). Model ini bertujuan untuk memperkuat keterkaitan internal antara pusat-pusat pertumbuhan dan daerah sekitarnya, sehingga pusat-pusat pertumbuhan dapat melayani aliran pergerakan orang, barang, dan modal dari wilayah sekitarnya ke wilayah lain. Dengan demikian, diharapkan dapat tercapai pemerataan pembangunan melalui penyebaran kegiatan sosial ekonomi serta infrastruktur pendukung. Berikut peta Metropolitan Bandung Raya pada Gambar 8.



Gambar 8 Peta Metropolitan Bandung Raya
Sumber: Dardak (2006)

3. Metropolitan Semarang

Dardak dkk. (2006) dalam bukunya menjelaskan pada tahun 1984, Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Metropolitan Semarang disusun sebagai lanjutan dari hasil diskusi mengenai pengembangan wilayah Semarang, Demak, Kendal, dan Ungaran. Diskusi ini merupakan hasil kerja sama antara Bappeda Dati I Jawa Tengah dan Pusat Riset dan Pengembangan Universitas Diponegoro. Beberapa rumusan yang dihasilkan dari diskusi tersebut meliputi:

- a. Semarang, Kendal, dan Ungaran dipandang sebagai satu kesatuan wilayah.
- b. Penanganan pengembangan wilayah tersebut akan dikoordinasikan oleh Bappeda Dati I dan Dati II.
- c. Penelitian dan studi operasional lebih lanjut diperlukan untuk mendukung program pengembangan wilayah Semarang dan sekitarnya.

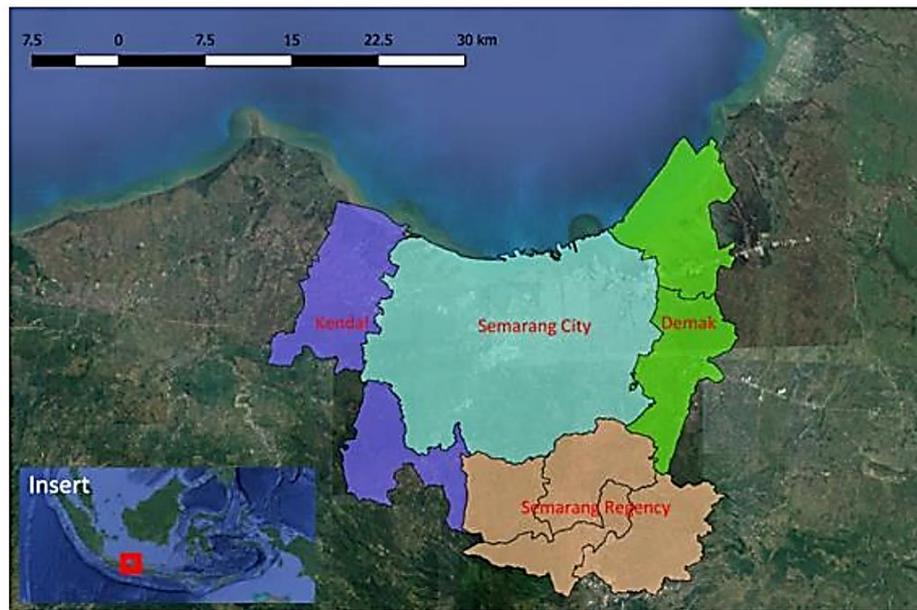
Seiring dengan perkembangan, Kota Semarang kini telah melampaui batas wilayah administratifnya, yang mengharuskan penanganan yang terkoordinasi di setiap wilayah sekitarnya. Luas Metropolitan Semarang diperkirakan mencapai sekitar 93.623,83 hektar, mencakup seluruh wilayah administrasi Kota Semarang, sebagian Kendal (Kecamatan Kaliwungu dan Boja), sebagian Kabupaten Semarang (Kecamatan Ungaran, Pringapus, Bergas), dan sebagian Demak

(Mranggen, Sayung, dan Karangawen).

Metropolitan Semarang yang terletak di Jawa Tengah dengan batas administrasi dan delineaasi wilayah sebagai berikut:

- a. Sebelah utara berbatasan dengan Laut Jawa
- b. Sebelah selatan berbatasan dengan Kecamatan Bawen (Kabupaten Semarang)
- c. Sebelah barat berbatasan dengan Kecamatan Brangsong dan Singorojo (Kabupaten Kendal)
- d. Sebelah timur berbatasan dengan Kecamatan Karang Tengah dan Tegowanu (Kabupaten Demak)

Pada awal pembentukan Metropolitan Semarang yaitu tahun 1984, jumlah penduduk Kota Semarang mencapai sekitar 1 juta jiwa, sedangkan pada tahun 2024 jumlah penduduk di Metropolitan Semarang diperkirakan mencapai sekitar 2 juta jiwa. Struktur fisik kota dapat berupa satu kota tunggal atau kota inti dengan satelit-satelitnya. Biasanya, kota ini berkembang karena adanya hubungan antara dua atau lebih kota inti yang terhubung oleh jaringan transportasi. Wilayah tersebut mencakup kota-kota utama, kawasan peri-urban, dan kawasan campuran *rural-urban*. Hal ini juga berlaku untuk wilayah Metropolitan Semarang, di mana Kota Semarang berfungsi sebagai kota inti, dengan kota-kota satelit seperti Ungaran, Demak, dan Kendal. Pembentukan Metropolitan Semarang disebabkan oleh pesatnya perkembangan di Kota Semarang yang menyebar ke daerah pinggiran, yaitu Kabupaten Semarang, Kabupaten Kendal, dan Kabupaten Demak. Letak Kawasan Metropolitan Semarang sangat strategis, baik dalam skala intra-wilayah maupun antar-wilayah, serta nasional. Secara intra-wilayah, kawasan ini berperan penting sebagai pusat distribusi produk-produk dari daerah perdesaan karena berada di persimpangan jalur pantura. Dalam skala antar-wilayah dan nasional, kawasan ini berfungsi sebagai tempat transit perdagangan dan jasa dari wilayah Barat dan Timur Jawa serta pulau-pulau lainnya, terutama Kalimantan. Berikut peta Metropololitan Semarang pada Gambar 9.



Gambar 9 Peta Metropolitan Semarang
Sumber: Sejati (2018)

2.4.3 Kebijakan dalam pengembangan kota metropolitan

Perkembangan kota yang semakin besar di berbagai belahan dunia telah melahirkan sebuah aliran yang disebut urbanisme. Aliran ini percaya bahwa kota-kota memberikan berbagai keuntungan dan bahwa perkembangan kota adalah proses alami yang akan terus berlanjut. Kota-kota besar menawarkan lebih banyak peluang kerja, pertumbuhan ekonomi yang tinggi, dan berfungsi sebagai mesin pertumbuhan bagi suatu negara. Untuk menciptakan kondisi tersebut, diperlukan penataan yang memungkinkan orang bekerja dengan lebih efisien; transportasi yang mampu menghubungkan berbagai aktivitas dengan baik, sehingga memudahkan akses dan meningkatkan kecepatan pencapaian (Talen, 2005).

Perkembangan kota yang semakin besar dan cepat juga menimbulkan berbagai masalah. Secara sosial, penduduk kota menjadi semakin individualistis dan tergesa-gesa. Pertumbuhan jumlah kendaraan yang digunakan untuk mempercepat mobilitas menyebabkan polusi udara dan suara, sehingga udara kota menjadi semakin panas. Pada akhir 1990-an, beberapa ahli yang berkumpul untuk menjawab masalah ini memperkenalkan aliran pemikiran baru yang dikenal sebagai "*new urbanism*." Pemikiran ini menekankan bahwa pertumbuhan kota sebaiknya tidak dibiarkan meluas tanpa kendali. Moule (2002) menjelaskan bahwa prinsip-prinsip utama "*new urbanism*" adalah *slowness*, *inclusiveness*, dan

legibility. *Slowness* berarti tidak lagi cepat, tetapi lebih perlahan. Penduduk kota diharapkan bekerja dekat dengan tempat tinggal mereka dalam sebuah "*compact city*." Di kota metropolitan, pusat-pusat yang mewadahi aktivitas bekerja dan perumahan harus didesain dalam kawasan yang beragam guna. Prinsip *inclusiveness* menekankan bahwa semua orang harus memiliki kesempatan yang sama, sehingga mereka dapat berjalan dengan tenang tanpa terganggu oleh polusi dan kendaraan bermotor. Kota harus terdiri dari beberapa pusat yang saling terhubung dengan sistem transportasi yang baik. *Legibility* menuntut kota memberikan kejelasan bagi masyarakat. Struktur kota harus jelas dan mampu membedakan antara pusat dan sub pusat. Fungsi-fungsi kota yang tidak saling tumpang tindih sangat diperlukan agar masyarakat tidak bingung dalam menggunakan dan memahami tata ruang perkotaan tempat mereka tinggal dan bekerja.

Dardak dkk. (2006) dalam bukunya menjelaskan bahwa penataan ruang untuk kawasan metropolitan harus diatur dalam beberapa pusat dan sub-pusat yang memungkinkan pembagian hierarki aktivitas sosial ekonomi metropolitan. Hal ini penting untuk mencegah penumpukan aktivitas di satu kawasan saja. Penataan ruang harus diarahkan sedemikian rupa sehingga setiap pusat memiliki fasilitas yang memadai untuk aktivitas sosial ekonominya dan proporsional terhadap kebutuhan pusat tersebut. Demikian pula, sub-pusat harus memiliki fasilitas yang menunjukkan kejelasan fungsi pelayanannya. Untuk mencapai tujuan ini, kebijakan harus diarahkan pada perencanaan tata ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang.

2.5 Penelitian Terdahulu

Studi penelitian terdahulu yang mempunyai keterkaitan dengan penelitian yang akan dilakukan untuk melihat persamaan dan perbedaan pada masing-masing penelitian dapat dilihat pada Tabel 4 berikut.

Tabel 4 Penelitian terdahulu

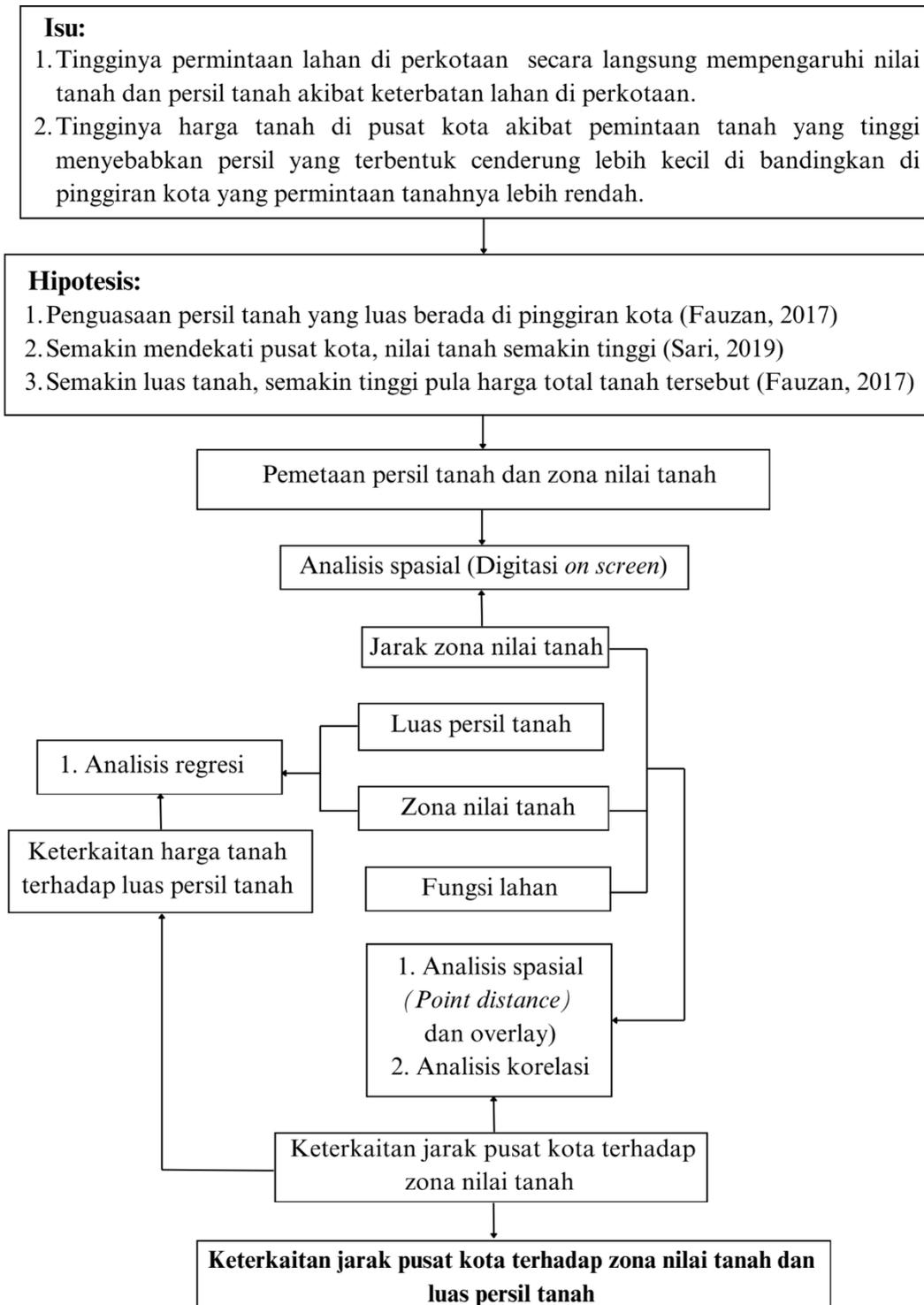
Judul	Variabel	Metode	Hasil	Perbedaan dan Persamaan
Analisis Pengaruh Lokasi <i>Central Business District</i> (CBD) Terhadap Nilai Tanah di Daerah Sekitarnya Studi Kasus: Daerah Industri di Surabaya. (Safitri dkk., 2016. <i>Jurnal Teknik ITS</i> , 5, 2)	1. Lokasi CBD 2. Nilai Tanah	1. Analisis Spasial 2. Analisis Perhitungan Nilai Tanah 3. Analisis Perhitungan Nilai Indikasi Rata-rata (NIR) 4. Analisis Klasifikasi nilai NIR	Hasil analisis klasifikasi NIR di kawasan sekitar CBD menunjukkan bahwa nilai tanah justru semakin tinggi seiring dengan bertambahnya jarak dari CBD. Faktor utama yang memengaruhi rendahnya nilai tanah di area dekat CBD ini adalah risiko dampak kebisingan dan limbah industri, mengingat kedekatannya dengan kawasan industri.	1. Persamaan Tujuan penelitian untuk mengetahui pengaruh jarak pusat kota terhadap nilai tanah 2. Perbedaan Menggunakan analisis perhitungan Nilai Indikasi Rata-rata (NIR)
Nilai Tanah Kota Makassar Berbasis <i>Rent-Bid Curve</i> . (Sari dkk., 2019. <i>Jurnal Wilayah dan Kota Maritim</i> , 7)	1. Nilai Tanah 2. <i>Rent-Bid Curve</i>	1. Analisis Spasial 2. Analisis Deskriptif Kuantitatif 3. Analisis Deskriptif Kualitatif 4. Analisis Korelasi	Nilai tanah di Kota Makassar menunjukkan pola yang jelas terkait dengan jarak dari pusat kota dan jenis penggunaan lahan. Semakin dekat dengan pusat kota, nilai tanah cenderung lebih tinggi, sedangkan semakin jauh dari pusat kota, nilai tanah menurun. Penggunaan lahan komersial memiliki pengaruh terbesar terhadap tingginya nilai tanah di kota ini. Selain jarak, penggunaan lahan juga menjadi faktor yang mempengaruhi variasi nilai tanah di Makassar.	1. Persamaan a. Menggunakan variabel jarak pusat kota terhadap nilai tanah b. Menggunakan variabel fungsi lahan untuk mengetahui pengaruhnya terhadap nilai tanah c. Lokasi penelitian di Kota Makassar 2. Perbedaan Menggunakan analisis korelasi untuk mengetahui pengaruh jarak pusat kota terhadap nilai tanah

Judul	Variabel	Metode	Hasil	Perbedaan dan Persamaan
Analisis Faktor-faktor yang Mempengaruhi Nilai Tanah di Kota Manado. (Bintang dkk., 2019. <i>Jurnal Pembangunan dan Keuangan Daerah</i> , 18, 5)	1. Luas Bidang 2. Topografi Tanah 3. Jarak CBD 4. Jarak Jalan Utama 5. Lebar Jalan	1. Analisis Regresi	Harga tanah per meter dipengaruhi oleh beberapa faktor, penambahan luas lahan menurunkan harga per meter, medan datar meningkatkan nilai tanah, sementara jarak dari CBD dan jalan utama menurunkan nilai tanah. Sebaliknya, lebar jalan meningkatkan harga tanah secara signifikan. Faktor-faktor ini menegaskan pentingnya luas lahan, medan, jarak, dan aksesibilitas dalam menentukan nilai tanah	<p>1. Persamaan</p> <p>a. Menggunakan variabel jarak pusat kota, luas bidang tanah, dan nilai tanah</p> <p>b. Menggunakan hipotesis adanya keterkaitan nilai tanah dengan luas bidang tanah</p> <p>2. Perbedaan</p> <p>a. Menggunakan analisis regresi untuk mengetahui pengaruh jarak pusat kota terhadap nilai tanah</p> <p>b. Menggunakan variabel topografi, lebar jalan, dan jarak ke jalan utama untuk mengetahui pengaruhnya terhadap nilai tanah</p>
Korelasi Intensitas Pemanfaatan Ruang, Aksesibilitas, dan Harga Lahan di Kawasan Perkotaan Studi Kasus: Kecamatan Labuhan Ratu dan Rajabasa, Kota Bandar	1. Intensitas pemanfaatan ruang 2. Aksesibilitas 3. Harga Lahan	1. Analisis korelasi <i>Spearman Rank</i>	Hasil analisis korelasi menunjukkan variabel pemanfaatan ruang, aksesibilitas, dan harga tanah tidak menunjukkan korelasi yang kuat satu sama lain. Meskipun terdapat korelasi antara harga tanah dan aksesibilitas, hubungan tersebut cenderung lemah. Korelasi paling signifikan ditemukan antara aksesibilitas dan intensitas	<p>1. Persamaan</p> <p>Tujuan penelitian untuk mengetahui variabel yang mempengaruhi nilai tanah</p> <p>2. Perbedaan</p> <p>a. Menggunakan analisis korelasi <i>Spearman Rank</i> untuk mengetahui variabel yang</p>

Judul	Variabel	Metode	Hasil	Perbedaan dan Persamaan
Lampung. (Putri, 2021. <i>Journal of Science, Technology, and Virtual Culture</i> , 1, 1)			pemanfaatan ruang (KLB), di mana kedua variabel tersebut menunjukkan pola sebaran yang serupa	berhubungan dengan nilai tanah b. Menggunakan variabel aksesibilitas dan intensitas pemanfaatan ruang terhadap nilai tanah
Analisis Nilai Tanah Pada Kawasan Sekitar <i>Central Business District</i> (CBD) Simpang Lima Kota Semarang dengan <i>Geographically Weighted Regression</i> (GWR). (Ammarrohman dkk., 2023. <i>Jurnal Terapan Informasi Geospasial</i> , 7. 2)	1. Zona Nilai Tanah 2. Jarak CBD 3. Lebar Jalan	1. Analisis Uji Aspek Spasial Nilai Tanah 2. Analisis <i>Geographically Weighted Regression</i> (GWR) 3. Analisis Uji T	Analisis menggunakan <i>Geographically Weighted Regression</i> (GWR) menunjukkan bahwa jarak dari <i>Central Business District</i> (CBD) berpengaruh signifikan terhadap perubahan nilai tanah dengan korelasi yang tinggi. Variabel pusat perbelanjaan dan lebar jalan terbukti signifikan dalam mempengaruhi nilai tanah. Pusat perbelanjaan memiliki korelasi negatif, di mana kedekatan dengan pusat perbelanjaan akan meningkatkan perubahan nilai tanah. Di sisi lain, lebar jalan menunjukkan korelasi positif, artinya semakin lebar jalan, semakin tinggi perubahan nilai tanah.	1. Persamaan Tujuan penelitian untuk mengetahui hubungan jarak pusat kota terhadap nilai tanah 2. Perbedaan a. Menggunakan analisis <i>Geographically Weighted Regression</i> (GWR) dan analisis uji T untuk mengetahui hubungan variabel terhadap nilai tanah b. Menggunakan variabel lebar jalan untuk mengetahui hubungannya terhadap nilai tanah

2.6 Kerangka Konsep Penelitian

Kerangka konsep penelitian akan menggambarkan alur penelitian dari awal hingga akhir. Kerangka konsep penelitian dijelaskan pada Gambar 10.



Gambar 10 Kerangka konsep penelitian