DINAMIKA PERUBAHAN GUNA LAHAN DAN HARGA LAHAN DISEKITAR ITERA DAN GERBANG TOL TRANS SUMATERA – KOTABARU

Agust Marado Valentino Sagala
22115007

Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota
Jurusan Teknologi Infrastruktur dan Kewilayahan, Institut Teknologi Sumatera
Jl. Terusan Ryacudu, Desa Way Huwi, Kecamatan Jati Agung, Lampung Selatan – 35365
Email: agust97.com@gmail.com

ABSTRACT

Changes and developments in an area have implications for population growth and density. Population growth that continues to bring serious spatial consequences for city life, namely the demand for space in order to meet the needs. The occurrence of changes and developments in a city is basically influenced by supporting factors, both population factors and community functional factors. As a result of high population growth with its various activities have put pressure on the land. The purpose of this study is to look at land use change, land price increases, and causes of land price increases around ITERA and the Sumatera-Kotabaru Toll Road. The research approach used is a Quantitative Descriptive Approach using mapping data processing results in 2013, 2016 and 2019. The data needed is obtained through interviews, observations and questionnaires. From the results of the analysis, it can be seen that the vacant land into plantation land increases every year where in 2013 the area of land developed by 275.44 Ha increased in 2016 to 296.72 Ha then in 2019 it increased again to 317.47 Ha. Then the change in land prices always increases every year but the increase in land prices in the area around the ITERA Campus and the Toll Road Gate does not become a benchmark for the growth rate of land prices. Changes in land prices are always increasing basically influenced by new activities. Increased land prices also affect the development that occurs from vacant land to built land in the form of settlements, trade / services, and boarding houses / rented students then the change of vacant land into guarded land affect land prices (there is a continuous relationship).

***Keywords**: Land Use Changes, Land Price Changes, Causes of Land Price Increase*

1. PENDAHULUAN

Perubahan dan perkembangan suatu wilayah berimplikasi terhadap pertumbuhan dan kepadatan penduduk. Pertambahan penduduk yang terus-menerus membawa konsekuensi spasial yang serius bagi kehidupan kota, yaitu adanya tuntutan *space* dalam rangka pemenuhan kebutuhan.

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 124 Tahun 2014 tentang Pendirian Institut Teknologi Sumatera (ITERA) dan Undang - undang No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, pemerintah berupaya meningkatkan dan mengembangkan sumber daya manusia serta pemerataan peningkatan mutu pendidikan tinggi dan sebagai dukungan terhadap proyek strategis nasional.

Pada tanggal 6 Oktober 2014, Presiden Republik Indonesia melalui Peraturan Presiden Nomor 124 Tahun 2014 melakukan peresmian Institut Teknologi Sumatera di Kabupaten Lampung Selatan, kemudian 3 tahun setelah peresmian ITERA, Presiden Republik Indonesia juga meresmikan Jalan Tol Sumatera yang berlokasi ±1000 meter dari ITERA

Dengan adanya kampus ITERA dan gerbang jalan tol Jalan Tol Trans Sumatera-Kotabaru maka secara otomatis mempengaruhi perubahan dari segi sosial, budaya dan ekonomi termasuk perubahan terhadap lahan dan harga lahan di sekitarnya. Terjadinya perubahan penggunaan lahan mengakibatkan meningkatnya nilai lahan yang berpengaruh terhadap harga pasar suatu lahan. Akibat permasalahan tersebut maka

tujuan dari penelitian berikut adalah melihat perubahan guna lahan, peningkatan harga lahan, dan penyebab peningkatan harga lahan di sekitar ITERA dan Gerbang Jalan Tol Sumatera-Kotabaru.

2. BAHAN DAN METODE

Pengembangan teori Perroux pada tahun 1955 didasari oleh pengamatannya terhadap proses pembangunan dimana pembangunan tidak terjadi secara bersamaan melainkan muncul di tempat-tempat tertentu dengan intensitas pertumbuhan yang berbeda. Tempat itu yang dinamakan titik-titik pertumbuhan atau kutub-kutub pertumbuhan (growth poles). (Perroux, 1955 dalam Daldjoeni, 1978)

Groth pole memiliki pengertian secara geografis dan secara fungsional. Secara geografis groth pole adalah suatu lokasi yang banyak memiliki fasilitas dan kemudahan sehingga menjadi pusat daya tarik (pole of attcraction). Sedangkan secara fungsional, growth pole adalah suatu lokasi konsentrasi kelompok usaha atau cabang industri yang karena sifat hubungannya memiliki unsur-unsur kedinamisan sehingga mampu memanipulasi kehidupan ekonomi baik ke dalam maupun ke luar.

Metode penelitian terdiri dari dua yaitu pengupulan data dan analisis data.

2.1. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumulan data pada penelitian ini menggunakan data primer dan data sekunder. Metode pengumpulan data primer terdiri dari kuisioner dan wawancara dengan penentuan kuisioner menggunakan *Purposive Sampling.* Pengambilan data dilakukan dari tahun 2013 sampai tahun 2019 untuk melihat perubahan guna dan harga lahan setelah adanya ITERA sampai setelah adanya gerbang jalan tol disekitar ITERA dan melihat seberapa besar dampak perubahan terhadap harga lahan di sekitar wilayah penelitian. Metode yang digunakan dalam pengumpulan data ini adalah Teknik Pemetaan, Teknik Dokumentasi, Teknik Observasi, Teknik Wawancara dan Penyebaran Kuisioner.

Pada penelitian ini pengambilan sampel untuk kuisioner digunakan teknik *purposive sampling* yang pengambilan sampel ditentukan memperhatikan syarat khusus oleh peneliti dengan sasaran responden yaitu masyarakat pemilik lahan, pelaku jual beli pada setiap kelurahan/desa (Notaris), dan kantor kelurahan. Jumlah sampel responden dari masyarakat umum ditentukan dengan rumus slovin yaitu:
Rumus Slovin:

$$n = \frac{N}{N.d^2+1}$$

Keterangan:
n: ukuran sampel
N: ukuran populasi
d: batas toleransi kesalahan

Batas Tolereansi: 10%

$$n = \frac{27492}{27492 \text{ x } 0.1^2+ 1}$$

$$N = 99.63 \approx 100$$

Pembagian sampel tiga kelurahan:

$$\text{Responden Kelurahan/Desa} = \frac{\text{Jumlah Penduduk Kelurahan/Desa}}{\text{Jumlah Penduduk Keseluruhan}} \text{ x } n$$

TABEL I. JUMLAH RESPONDEN

No	Kelurahan	Jumlah Msyarakt	Respnden Msyarakt	Makelar Tanah (Notaris)
1	Kelurahan Korpri Jaya	7.964 Jiwa	27	2
2	Desa Way Huwi	13.928 Jiwa	49	2
3	Desa Sabah Balau	5.600 Jiwa	18	2
Jumlah		27.492 Jiwa	94	6

2.2. Metode Analisis Data

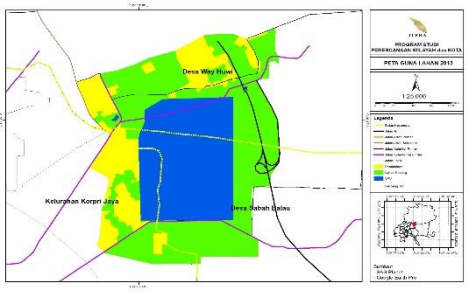
Sesuai tujuan dari penelitian ini maka penulis menggunakan analisis secara kualitatif dan kuantitaf. Analisis kualitatif adalah penelitian yang berlandaskan pada filsafat postpositivisme, digunakan untuk meneliti pada kondisi obyek yang alamiah, (sebagai lawannya adalah eksperimen) dimana peneliti adalah sebagai instrumen kunci, pengambilan sampel sumber data dilakukan secara purposive, teknik pengumpulan dengan trianggulasi (gabungan), analisis data bersifat induktif/kualitatif dan hasil penelitian

kualitatif lebih menekankan makna daripada generalisasi. Sedangkan teknik analisis data kuantitatif hanya dibedakan dari jenis datanya. Dengan *tren* saat ini harga lahan diwilayah penelitian, peneliti mengamati perubahan pola harga lahan dilihat dari perkembangan daerah tersebut secara keruangan (*Spatial*).

Metode analisis yang dilakukan dalam penelitian ini adalah Teknik Analisis SIG (Sistem Informasi Geografis) dan Teknik Deskriptif. Menurut Marbel et al (1983), SIG merupakan sistem penanganan data keruangan. Sedangkan menurut Gistut (1994) SIG adalah sistem yang dapat mendukung pengambilan keputusan spasial dan mampu mengintegrasikan deskripsi - deskripsi lokasi dengan karakteristik-karakteristik fenomena yang ditemukan di lokasi tersebut. Sedangkan Analisis deskriptif digunakan untuk mendeskripsikan hasil dari analisis yang dilakukan pada teknik analisis SIG. Analisis ini digunakan karena adanya perubahan guna lahan yang terjadi disekitar Kampus ITERA dan Gerbang Jalan Tol yang menjadi faktor yang penting terhadap peningkatan harga lahannya. Tujuannya untuk menjelaskan bagaimana perubahan harga lahan yang terjadi disekitar Kampus ITERA dan Gerbang Jalan Tol dengan mengacu pada peta penggunaan lahan dan menjelaskan faktor lain yang mempengaruhi peningkatan harga lahan yang terjadi.

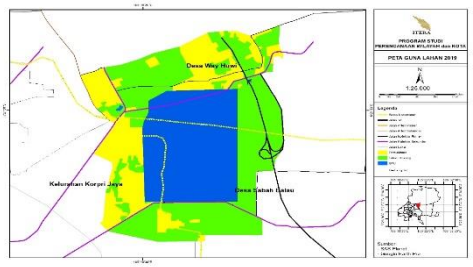
3. HASIL

Pada bagian ini akan membahas mengenai perubahan lahan kosong menjadi lahan terbangun berupa pemukiman, perdagangan/jasa, dan kos-kosan/kontrakan mahasiswa yang terjadi disekitar ITERA dan Gerbang Jalan Tol. Perubahan tersebut baik dari segi kegunaan lahannya maupun dari segi perubahan lahan kosong menjadi lahan terbangun. Dalam analisis ini menggunakan data dari tahun sebelumnya yaitu tahun 2013, 2016, dan tahun 2016 agar dapat melihat perubahan guna lahan yang terjadi sebelum adanya ITERA yaitu pada Tahun 2013, setelah adanya ITERA pada Tahun2016, dan setelah adanya Gerbang Jalan Tol pada Tahun 2019. Data tersebut didapat dari foto udara, hasil observasi dan wawancara terhadap masyarakat. Foto udara dilakukan untuk mengetahui perubahan lahan dari lahan kosong menjadi lahan terbangun *(land cover)*. Ketelitian data hasil foto udara dilakukan dengan observasi kemudian membandingkan dengan hasil foto udara yang didapat. Kemudian untuk hasil wawancara terhadap masyarakat dilakukan untuk mengetahui data penggunaan lahan *(land use)*. Kemudian akan membahas mengenai perkembangan harga lahan sebelum dan setelah adanya Kampus ITERA dan Gerbang Jalan Tol. Perkembangan harga lahan tersebut dilihat pada tahun 2013, 2016, dan 2019 serta melihat pertumbuhan yang terjadi dari tahun 203 ke tahun 2016 dan tahun 2016 ke tahun 2019. Penelitian ini terbagi menjadi beberapa klasifikasi harga mulai dari sangat tinggi, tinggi, cukup tinggi, dan rendah. Klasifikasi yang terjadi dilihat pada setiap tahunnya sesuai dengan pilihan tahun yang sudah ditentukan yaitu pada tahun 2013, 2016, dan 2019. Berikut hasil analisis perubahan penggunaan lahan dan harga lahan.

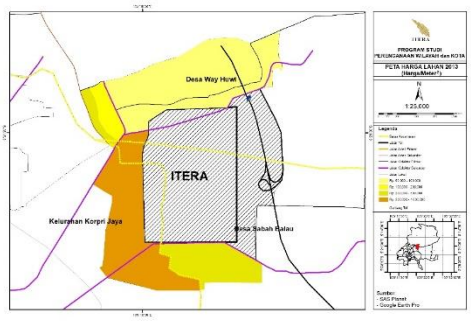


Gambar 1. Peta Penggunaan Lahan 2013

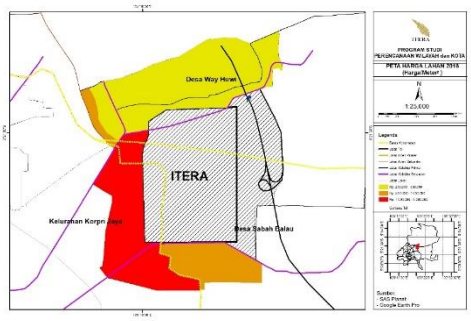
Gambar 2. Peta Penggunaan Lahan 2016



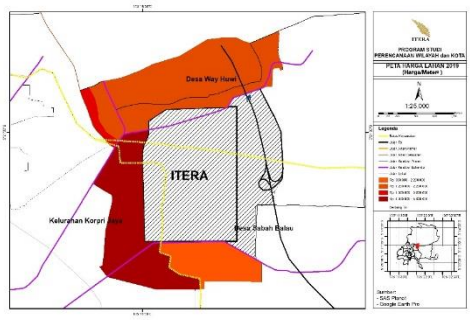
Gambar 3. Peta Penggunaan Lahan 2019



Gambar 4. Peta Harga Lahan 2013



Gambar 5. Peta Harga Lahan 2016



Gambar 6. Peta Harga Lahan 2019

4. PEMBAHASAN

TABEL II. PERUBAHAN PENGGUNAAN LAHAN

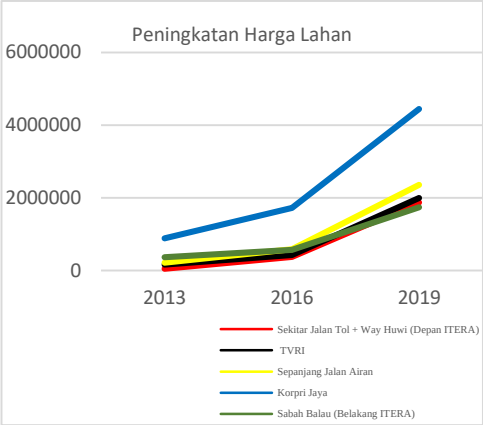
Penggunaan Lahan	Tahun		
	2013	2016	2019
Lahan Kosong (Perkebunan/ Pertanian) (Ha)	358,56	337,28	316,53
Lahan Terbangun (Ha)	275,44	296,72	317,47
Luas Total (Ha)	**634**	**634**	**634**

Sumber : Hasil Analisisi, 2019

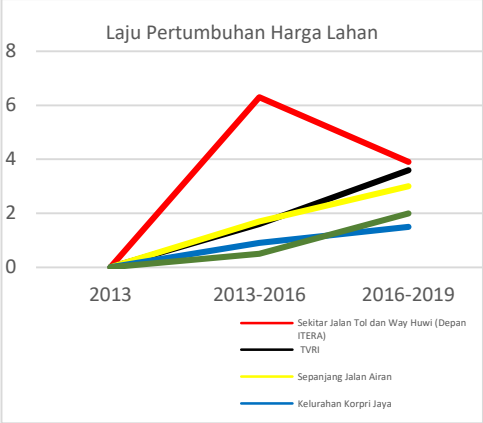
Berdasarkan perubahan yang terjadi, perubahan dari lahan kosong menjadi lahan terbangun terbesar terjadi pada tahun 2013 ke tahun 2016. Perubahan tersebut terjadi akibat aktivitas baru yang, yaitu kampus ITERA yang dengan luas ±290 Ha. Sedangkan lahan kosong menjadi lahan perkebunan meningkat setiap tahunnya dimana pada tahun 2013 luas lahan terbangun sebesar 275,44 Ha meningkat pada tahun 2016 menjadi 296,72 Ha kemudian pada tahun 2019 meningkat lagi menjadi 317,47 Ha. Menurut beberapa responden peningkatan tersebut akibat adanya peluang dalam pemenuhan kebutuhan terhadap mahasiswa. Sedangkan penurunan luas pada lahan kosong yang terjadi pada tahun 2019 tersebut karena dijadikan kos-kosan/kontrakan mahasiswa atau sebagai perdagangan/jasa dalam pemenuhan kebutuhan mahasiswa serta posisi strategis sebagai penyedia perdaganagan/jasa karena adanya Gerbang Jalan Tol.

Peningkatan yang terus terjadi dari lahan kosong menjadi lahan terbangun berupa pemukiman, perdagangan/jasa, kos-kosan/kontrakan mahasiswa merupakan bukti bahwa terjadinya perkembangan suburban karena adanya aktivitas baru yang mendukung disekitarnya. Perkembangan tersebut terjadi guna memenuhi kebutuhan aktivitas-aktivitas tersebut. Aktivitas yang terjadi berupa warung makan, *fotocopy*, *café*, cuci motor/mobil, dll.

Terjadinya peningkatan penggunaan lahan berjalan lurus dengan harga lahan, dimana ketika penggunaan lahan meningkat maka harga lahan juga meningkat, sebaliknya ketika harga lahan meningkat maka penggunaan lahan juga meningkat. Berikut pembahasan mengenai peningkatan harga lahan:



Gambar 7. Grafik Peningkatan Harga Lahan



Gambar 8. Grafik Laju Pertumbuhan Harga Lahan

Pada perubahan harga lahan dapat dilihat bahwa pada tahun 2013 sampai 2019 dari ketiga kelurahan yang dibagi menjadi lima wilayah harga, Kelurahan Korpri Jaya memiliki harga lahan tertinggi setiap tahunnya. Pada tahun 2013 ditempat kedua adalah Desa Sabah Balau, ditempat ketiga sepanjang Jalan Airan Raya, keempat sekitar TVRI, dan harga lahan terendah berada di sepanjang Jalan Terusan Ryacudu, Perumahan Pemda, dan sekitar Gerbang Jalan Tol. Kemudian di tahun 2016 terjadi pergeseran harga lahan, yaitu di tempat kedua berada di sepanjang Jalan Airan Raya, diikuti dengan Desa Sabah Balau, di tempat keempat adalah sekitaran TVRI, dan sepanjang Jalan Terusan Ryacudu, Perumahan Pemda, dan sekitar Gerbang Jalan Tol adalah wilayah yang memiliki harga lahan terendah. Pada tahun 2019 terjadi banyak perubahan dimana harga terendah berada di Desa Sabah Balau, diikuti dengan sepanjang Jalan Terusan Ryacudu, Perumahan Pemda, dan sekitar Gerbang Jalan Tol, ditempat ketiga harga lahan tertinggi adalah sekitaran TVRI, dan yang kedua adalah sepanjang Jalan Airan Raya.

Peningkatan harga lahan tidak selalu berbanding lurus dengan laju pertumbuhan harga lahan. Hasil analisis menunjukkan bahwa laju pertumbuhan harga lahan yang dibagi menjadi lima bagian wilayah, yaitu sepanjang Jalan Terusan Ryacudu (Desa Way Huwi dan sekitar Gerbang Jalan Tol), sekitar TVRI, sepanjang Jalan Airan Raya, Kelurahan Korpri Jaya, dan Desa Sabah Balau (Belakang ITERA). Pada tahun 2013 sampai tahun 2016 laju pertumbuhan harga lahan yang terjadi di kelima wilayah tersebut sebagai berikut: sepanjang Jalan Terusan Ryacudu (Desa Way Huwi dan sekitar Gerbang Jalan Tol) sebesar 630%, sekitar TVRI 160%, sepanjang Jalan Airan Raya 170%, Kelurahan Korpri Jaya 90%, dan Desa Sabah Balau (belakang ITERA) 50%.

Kemudian pada tahun 2016 sampai tahun 2019 terjadi penurunan laju pertumbuhan pada sepanjang Jalan Terusan Ryacudu (Desa Way Huwi dan sekitar Gerbang Jalan Tol) yang semula 630% menjadi 390%. Penurunan laju pertumbuhan harga lahan tersebut terjadi akibat kurangnya transaksi jual beli tanah yang dilakukan pada tahun 2016 sampai tahun 2019. Berkurangnya transaksi jual beli tanah di sepanjang Jalan Terusan Ryacudu (Desa Way Huwi dan sekitar Gerbang Jalan Tol) menurut wawancara terhadap masyarakat mengatakan bahwa masyarakat lebih memilih untuk mengelola lahan yang ada, dimana perubahan fungsi lahan dari lahan kosong menjadi lahan terbangun sebagai kos-kosan/ kontrakan mahasiswa maupun perdagangan sebagai pendukung aktivitas baru berupa Kampus ITERA dan Gerbang Jalan Tol. Sedangkan terjadi peningkatan di sekitar TVRI menjadi 360% dan sepanjang Jalan Airan Raya menjadi 300% disebabkan adanya pembangunan aktivitas baru berupa Rumah Sakit Umum, Kelurahan Korpri Jaya 150%, dan Desa Sabah Balau (Belakang ITERA) 200%.

Berdasarkan hasil analisis yang dilakukan diketahui terjadi peningkatan harga lahan pada tahun 2013 ke tahun 2016 dan pada tahun 2016 ke tahun 2019. Peningkatan harga lahan dibagi menjadi lima daerah dengan klasifikasi tertentu. Harga

lahan tertinggi pada tahun 2013 berada di Kelurahan Korpri Jaya, kemudian Desa Sabah Balau, sepanjang Jalan Airan, sekitar TVRI, dan yang terakhir di Desa Way Huwi sampai Pintu Gerbang Jalan Tol. Kemudian pada tahun 2016 harga tertinggi masih berada di Kelurahan Korpri Jaya, kemudian sepanjang Jalan Airan dan Desa Sabah Balau, sekitaran TVRI, dan harga terendah berada di Desa Way Huwi sampai Pintu Gerbang Jalan Tol. Pada tahun 2019 terjadi beberapa perubahan harga lahan dimana Kelurahan Korpri Jaya masih berada pada posisi harga lahan tertinggi, kemudian di sepanjang Jalan Airan, sekitar TVRI, Desa Way Huwi sampai Pintu Gerbang Jalan Tol, dan harga terendah berada di Desa Sabah Balau.

Kenaikan harga lahan yang disebabkan pembangunan fasilitas umum berupa Kampus ITERA berada pada Desa Way Huwi sampai Pintu Gerbang Jalan Tol. Pada tahun 2013 Desa Way Huwi sampai Pintu Gerbang Jalan Tol merupakan harga lahan terendah karena tidak di dukung oleh fasilitas umum. Kemudian pada tahun 2016 terjadi peningkatan harga lahan yang pesat di Desa Way Huwi sampai Pintu Gerbang Jalan Tol karena berbatasan langsung dengan gerbang utama kampus ITERA yang dibangun pada tahun 2015. Pembangunan kampus tersebut berpengaruh terhadap karakteristik hunian, yang semula hunian sebagai rumah deret dengan kepadatan rendah berubah menjadi hunian ruko dalam memenuhi kebutuhan mahasiswa dan menjadi kos-kosan/kontrakan mahasiswa dengan kepadatan tinggi. Pada 2019 harga lahan semakin tinggi akibat adanya pembangunan Gerbang Jalan Tol di Jalan Terusan Ryacudu yang berbatasan langsung Desa Way Huwi.

Sepanjang Jalan Airan Raya merupakan jalan alternative yang dapat digunakan menuju CBD dan Kota Metro, dan didukung oleh aktivitas baru berupa Rumah Sakit Umum menjadikan sepanjang Jalan Airan Raya menjadi lahan yang memiliki harga tertinggi kedua. Harga lahan yang tinggi didukung oleh karakteristik hunian berupa ruko, rumah kantor, dan perdagangan/ jasa yang mendukung fasilitas umum berupa Rumah Sakit Umum. Pada tahun 2013 sepanjang Jalan Airan Raya merupakan harga lahan tertinggi ketiga karena hanya didukung oleh alternative jalan menuju CBD dan Kota Metro dengan jalan yang kurang baik. Kemudian pada tahun 2016 adanya pembangunan ITERA yang bejarak meningkatkan harga lahan dimana mulai terjadi pergeseran penggunaan lahan yang semula menjadi lahan kosong berubah menjadi hunian berupa ruko, rumah kantor, dan perdagangan/jasa. Dibangunnya Rumah Sakit Umum pada tahun 2018 menjadikan peningkatan harga lahan yang sangat tinggi pada sepanjang Jalan Airan Raya.

Sekitar TVRI dan Desa Way Huwi sampai Pintu Gerbang Jalan Tol merupakan wilayah yang sangat memperlihatkan harga lahan yang selalu meningkat pesat. Pesatnya peningkatan harga lahan disebabkan oleh adanya fasilitas umum yang dibangun. Fasilitas umum berupa Kampus ITERA yang dibangun pada tahun 2015 dan Gerbang Jalan Tol pada tahun 2018 mempengaruhi karakteristik hunian di Desa Way Huwi sampai Pintu Gerbang Jalan Tol pada tahun 2016 dan 2019. Karakteristik berupa pemukiman pada tahun 2013 berubah menjadi kos-kosan/ kontarakan mahasiswa dan perdagangan/ jasa pada tahun 2016 dan 2019. Sedangkan sekitar TVRI pada tahun 2013 karakteristik hunian berupa rumah deret berubah menjadi kos-kosan/ kontrakan mahasiswa pada tahun 2016 dan pada 2019 akibat pembanguna Rumah Sakit Umum pemukiman berubah menjadi perdagangan/ jasa.

Sedangkan Desa Sabah Balau merupakan desa yang kurang memiliki pengaruh terhadap karakteristik hunian dan harga lahan yang semula harga lahan di Desa Sabah Balau pada tahun 2013 menjadi harga lahan tertinggi kedua akan tetapi pada tahun 2016 menurun menjadi harga lahan tertinggi ketiga dan pada tahun 2019 menjadi harga lahan terendah dibandingkan dengan harga lahan yang lain. Kurangnya peningkatan harga lahan didesa ini disebabkan karakteristik hunian berupa pemukiman tidak terjadi perubahan yang signifikan dan jarak terhadap fasilitas umum sangat jauh dengan jarak terhadap UIN 789 meter - 1271 meter, gerbang utama Kampus ITERA 1455 meter - 2292 meter, Rumah Sakit Umum 3501 meter - 4023 meter, dan Gerbang Jalan tol 4703 meter - 5136 meter.

Dari hasil analisis laju pertumbuhan ditemukan bahwa Kampus ITERA dan

Gerbang Jalan Tol Trans Sumatera-Kotabaru bukan menjadi faktor utama peningkatan harga lahan. Terjadinya klasifikasi perubahan harga lahan terjadi akibat adanya pengaruh pembangunan aktivitas baru yang terjadi. Pada tahun 2013 harga tertinggi terdapat di Kelurahan Korpri Jaya, dimana tingginya harga lahan di kelurahan tersebut disebabkan adanya aktivitas Kampus IAIN dan kelurahan tersebut berada dekat dengan jalan utama yang merupakan akses menuju pusat kota. Kemudian pada tahun 2016 terjadi peningkatan laju pertumbuhan di sepanjang Jalan Terusan Ryacudu (Desa Way Huwi dan sekitar Gerbang Jalan Tol) sebesar 630% yang diakbitkan oleh adanya aktivitas baru berupa Kampus ITERA. Sedangkan pada tahun 2019 akibat pembangunan aktivitas baru berupa Rumah Sakit Umum yang terjadi di Jalan Airan Raya, peningkatan laju pertumbuhan di sekitar TVRI menjadi 360% dan sepanjang Jalan Airan Raya menjadi 300%.

5. KESIMPULAN

Berdasarkan temuan-temuan studi yang diperoleh dari hasil analisis, maka dapat diambil kesimpulkan bahwa perubahan pengggunaan dan harga lahan di sekitar Kampus ITERA dan Gerbang Jalan Tol pada dasarnya dipengaruhi oleh aktivitas baru sesuai dengan penyataan Suparmoko (1989) yang menjelaskan bahwa harga lahan yang berlokasi dekat fasilitas umum meningkat. Aktivitas yang dapat mempengaruhi guna lahan disekitarnya untuk mendukung aktivitas tersebut. Akibat aktivitas baru tersebut maka penggunaan lahan akan berubah fungsi menjadi warung makan, *fotocopy*, *café*, cuci motor/mobil, dll yang semula lahan kosong ataupun sebagai lahan pemukiman. Semakin meningkatnya perubahan penggunaan lahan di sekitar Kampus ITERA dan Gerbang Jalan Tol memberikan dampak terhadap permintaan lahan namun dengan ketersediaan lahan yang bersifat tetap, maka sesuai dengan hukum ekonomi hal tersebut dapat menyebabkan terjadinya penigkatan harga lahan. Dari hukum ekonomi tersebut dapat disimpulkan bahwa keberadaan kampus ITERA dan Gerbang Jalan Tol berpotensi meningkatkan harga lahan di wilayah sekitarnya sesuai dengan pengembangan teori Perroux pada tahun 1955 didasari oleh pengamatannya terhadap proses pembangunan dimana pembangunan tidak terjadi secara bersamaan melainkan muncul di tempat-tempat tertentu dengan intensitas pertumbuhan yang berbeda.

Peningkatan harga lahan di wilayah sekitar Kampus ITERA dan Gerbang Jalan Tol tidak menjadi patokan terhadap laju pertumbuhan harga lahan. Pada tahun 2013 sampai tahun 2016 pertumbuhan harga lahan yang terjadi di kelima wilayah tersebut sebagai berikut: sepanjang Jalan Terusan Ryacudu (Kelurahan Way Huwi dan sekitar Gerbang Jalan Tol) sebesar 630%, sekitar TVRI 160%, sepanjang Jalan Airan Raya 170%, Kelurahan Korpri Jaya 90%, dan Kelurahan Sabah Balau (Belakang ITERA) 50%. Sedangkan pada tahun 2016 sampai tahun 2019 terjadi penurunan pertumbuhan pada sepanjang Jalan Terusan Ryacudu (Kelurahan Way Huwi dan sekitar Gerbang Jalan Tol) yang semula 630% menjadi 390% disebabkan berkurangnya kegiatan jual beli pada wilayah tersebut. Berkurangnya kegiatan jual beli diakibatkan oleh pola pikir masyarakat untuk mengelola lahan sebagai pendukung aktivitas perkuliahan dan Gerbang Jalan Tol. Kemudian terjadi peningkatan pertumbuhan harga lahin untuk di sekitar TVRI menjadi 360%, sepanjang Jalan Airan Raya menjadi 300%, Kelurahan Korpri Jaya 150%, dan Kelurahan Sabah Balau (belakang ITERA) sebesar 200%.

6. DAFTAR PUSTAKA

[1] Alonso, W. 1970. *Location and Land Use*. Harvard University Press, Cambridge.

[2] Badan Pusat Statistika. 2017. *Kecamatan Jati Agung Dalam Angka 2017*. Lampung Selatan: BPS Kabupaten Lampung Selatan.

[3] Badan Pusat Statistika. 2017. *Kecamatan Sukarame Dalam Angka 2017*. Bandar Lampung. BPS Kota Bandar Lampung.

[4] Badan Pusat Statistika. 2017. *Kecamatan Tanjung Bintang Dalam Angka 2017*. Lampung Selatan: BPS Kabupaten Lampung Selatan.

[5] Brinkman, R. And A. J. Smyth (eds). 1973. *Land Evaluation for Rural Purposes. International Institute for Land Reclamation and Improvement*.

(ILRI) Publ. Wageningen, The Netherlands.
[6] Christian and Stewart. 1968. *Methodology of integrated surveys, Proceedings of the Toluouse Conference on Aerial Surveys and Integrated Studies*, UNESCO, Paris.
[7] Darmiyati. 1998. *Penelitian Kualitatif*. Makalah Penataran Pengenalan Berbagai Pendekatan dan Metode Penelitian Lemlit UNY.
[8] Djumhur dan Surya, Moh. 1975. *Bimbingan dan Konseling di Sekolah*. Bandung: Cv. Ilmu.
[9] Drabkin, Haim Darin. 1977. *Land Policy and Urban Growth*. Ney York: Pergamon Press.
[10] Dwitrika, Oriestha. 2016. *Identifikasi Pengaruh Kebeeradaan Kampus Institut Teknologi Sumatera Terhadap Perubahan Guna dan Harga Lahan Di Wilayah Sekitarnya*. Tugas Akhir ITERA: Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota, Lampung Selatan.
[11] Esterberg, Kristin G. 2002. *Qualitative Methods In Social Research. New York: Mc Graw Hill*. Dalam Sugiyono "*Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R & D*". CV. Alfabeta, Bandung 2013, hlm 231.
[12] Gistut. 1994. *Sistem Informasi Geografis.* Gramedia Pustaka Utama.
[13] Juhadi dan Dewi Liesnoor Setiyowati. 2001. *Desain dan Komposisi Peta Tematik.* Semarang: Pusat Pengkajian dan Pelayanan Sistem Informasi Geografis, Geografi UNNES.
[14] Margono. 1997. *Metode Penelitian Pendidikan*. Jakarta: Rineka Cipta.
[15] Nur, Mohamad. 1987. *Teori Tes*. Surabaya: IKIP Surabaya.
[16] Peraturan Daerah Kabupaten Lampung Selatan Nomor 15 Tahun 2012 tentang RTRW Kabupaten Lampung Selatan Tahun 2011-2031. Lampung Selatan: RTRW Kabupaten Lampung Selatan.
[17] Peraturan Presiden Nomor 102 Tahun 2016 Tentang Pembangunan Jalan Tol Di Jalan Terusan Ryacudu.
[18] Peraturan Presiden Republik Indonesa Nomor 124 Tahun 2014 Tentang Pendirian Institut Teknologi Sumatera (ITERA).
[19] Perroux, F., 1955. *Teori-Teori Lokasi dan Pengembangan Wilayah*. Dirujuk oleh Rahardjo Adisasmita.1989. Bab VI hal. 29. Universitas Hasanuddin: Ujung Pandang.
[20] Prsetyo, Agus. 2009. *Analisis Berbagai Faktor yang Mempengaruhi Nilai Properti Residensial (Studi pada Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta Tahun 2008)*. Tesis Pasca Sarjana UGM, Yogyakarta.
[21] Rahasta, Eddy. 2009. *Sistem Informasi Geografis: Konsep-konsep Dasar (Perspektif Geodesi & Geomatika)*. Bandung: Penerbit Informatika.
[22] Riduwan. 2004. *Metode Riset*. Jakarta: Rineka Cipta.
[23] Rudiarto, Iwan. 2010. *Spatial Assessment of Rural Resources and Livelihood Development in Mountain Area of Java: A Case from Central Java – Indonesia*. Disertasi Universität Hohenheim, Jerman.
[24] Sadyohutomo, Mulyono. 2006. *Penatagunaan Tanah Sebagai Subsistem dari Penataan Ruang*. Malang: Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota-FTSP-ITN.
[25] Sudjana. 1994. Metoda Statistika. Bandung: Tarsito (1996). *Teknik Analisis Regresi dan Korelasi*. Bandung: Tarsito.
[26] Sugiyono. 2013. *Metodelogi Penelitian Kuantitatif, Kualitatif Dan R&D*. Bandung: ALFABETA.
[27] Suparmoko. 1989. *Ekonomi Sumber Alam dan Lingkungan: Suatu Pendekatan Teoristis.* PAU-UGM. Yogyakarta.
[28] Susilo, Sri Y,dkk, 2000. *Bank dan Lembaga Keuangan Lain*. Jakarta: Salemba Empat.
[29] Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.