

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Keberadaan Institut Teknologi Sumatera di Kelurahan Way huwi

Institut Teknologi Sumatera (ITERA) adalah sebuah perguruan tinggi negeri yang terdapat di Provinsi Lampung. Lokasinya di antara wilayah Kabupaten Lampung Selatan dengan Kota Bandar Lampung. ITERA didirikan berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 124 Tahun 2014 tentang Pendirian Institut Teknologi Sumatra (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 253) yang ditetapkan Presiden Republik Indonesia Dr. H. Susilo Bambang Yudhoyono pada tanggal 6 Oktober 2014 dan diresmikan tanggal 9 Oktober 2014. Walaupun peresmiannya dilaksanakan pada tahun 2014, tetapi ITERA sudah memulai kegiatan akademik dengan menerima mahasiswa baru sejak tahun 2012-2013. Selain ITB dan ITS, dengan dibukanya ITERA dan Institut Teknologi Kalimantan, kini pemerintah Indonesia memiliki empat Institut Teknologi. Upaya percepatan pembangunan nasional, khususnya dalam bidang sains, teknologi dan budaya, memerlukan kesiapan penyediaan sumberdaya manusia yang unggul. Untuk itu, Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan memiliki program pendirian Institut Teknologi Negeri di Sumatra.

Dalam konteks strategi utama pelaksanaan *Masterplan* Percepatan dan Perluasan Pembangunan Ekonom Indonesia (MP3EI), peran sumberdaya manusia yang berpendidikan menjadi kunci utama dalam mendukung pertumbuhan ekonomi yang berkesinambungan. Oleh karena itu, tujuan utama di dalam sistem pendidikan dan pelatihan untuk mendukung hal tersebut di atas haruslah bisa menciptakan sumberdaya manusia yang mampu beradaptasi dengan cepat terhadap perkembangan sains dan teknologi. Upaya percepatan pembangunan nasional, khususnya dalam bidang sains, teknologi dan seni, memerlukan kesiapan penyediaan sumberdaya manusia yang unggul.

Untuk itu, Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan memiliki program pendirian Institut Teknologi Negeri di Sumatra. Penyusunan

proposal pendirian telah dilakukan pada tahun 2011. Institut Teknologi di Sumatra tersebut telah ditetapkan akan berlokasi di Kota Baru, Kabupaten Lampung Selatan, Provinsi Lampung (SK Mendikbud No.060/P/2012). Status penyelenggaraan perguruan tinggi tersebut akan ditetapkan melalui Keputusan Presiden. Berkenaan dengan rencana tersebut, berdasarkan penugasan dari Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan maka pada tahap awal (sambil menunggu selesainya pembangunan infrastruktur kampus), pengembangan dan penyelenggaraan akan dilaksanakan oleh Institut Teknologi Bandung (ITB) yang bekerjasama dengan seluruh Pemerintah Propinsi di Sumatra.

ITERA pada awal berdirinya masih belum berpengaruh terhadap ekonomi, sosial, dan budaya di Kelurahan Way Huwi, namun seiring banyaknya mahasiswa yang berdatangan untuk menetap sementara atau kos di daerah sekitar Kelurahan Way Huwi untuk memenuhi kebutuhan mahasiswa tersebut maka lambat laun keberadaan Kampus ITERA berpengaruh terhadap ekonomi, sosial, dan budaya masyarakat Kelurahan Way Huwi. Dari segi ekonomi masyarakat Kelurahan Way Huwi yang awalnya berprofesi sebagai petani atau buruh setelah adanya Kampus ITERA banyak penduduk Kelurahan Way Huwi yang beralih profesi menjadi pedagang atau di bidang jasa untuk menyediakan kebutuhan mahasiswa yang kos di Kelurahan Way Huwi dan sekitarnya ditunjukkan dengan alih fungsi lahan yang sebelumnya berupa tegalan dan sawah menjadi permukiman dan perdagangan [6].

Keadaan sosial dan budaya di Kelurahan Way Huwi setelah adanya ITERA penduduk Kelurahan Way Huwi cenderung tidak mengenal satu sama lain walaupun tempat tinggal mereka letaknya berdekatan dan budaya gotong royong sudah mulai luntur, hal ini disebabkan karena penduduk Kelurahan Way Huwi didominasi oleh mahasiswa yang kos, sedangkan penduduk asli Kelurahan Way Huwi lebih cenderung menjual lahannya karena bernilai tinggi setelah keberadaan kampus ITERA, untuk penduduk asli yang tidak menjual tanahnya cenderung bertempat tinggal di daerah lain atau bertempat tinggal di daerah pinggiran Kelurahan Way Huwi, karena

lahan yang terletak di Kelurahan Way Huwi dijadikan kos dan hanya sesekali pemilik kos datang untuk mengecek keadaan kos atau kontrakan rumah.

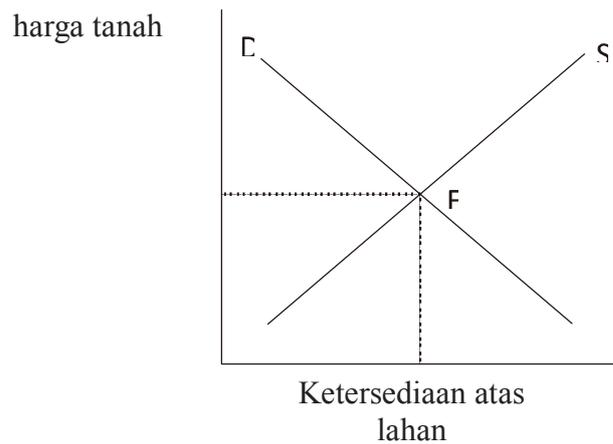
2.2 Tanah

2.2.1 Pengertian Tanah

Konsepsi tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) pasal 4 adalah permukaan bumi yang kewenangan penggunaannya meliputi tubuh bumi, air dan ruang yang ada di atasnya. Dalam pengertian ini tanah meliputi tanah yang sudah ada sesuatu hak yang ada di atasnya maupun yang dilekati sesuatu hak menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku [7].

2.2.2 Nilai tanah

Tanah memiliki kegunaan atau manfaat yang beranekaragam. Secara langsung dan tidak langsung kegiatan manusia berhubungan dengan tanah baik dalam pemakaiannya atau pemilihannya. Dalam pemanfaatan lahan, selalu dianut pemikiran bahwa lahan yang ditempati adalah lahan yang baik dengan lingkungan yang baik pula, memiliki aksesibilitas tinggi dan seterusnya. Harga tanah menentukan atas permintaan atas lahan serta mempengaruhi intensitas persaingan untuk mendapatkan lahan [8]. Sesuai dengan teori *Demand Pull Invlasion* dimana permintaan akan suatu barang meningkat dengan jumlah barang yang sedikit maka akan menaikkan harga dari barang tersebut [9]. Dalam hal ini permintaan akan lahan senantiasa bertambah karena bertambahnya jumlah penduduk. Secara alamiah harga tanah akan meningkat bila permintaan akan lahan juga meningkat sedangkan lahan yang tersedia semakin sedikit seperti pada gambar 2.1 berikut.



Gambar 2.1: Kurva Permintaan dan Penawaran Atas Lahan

[31]

Gambar 2.1 menunjukkan kurva permintaan dan penawaran atas lahan. Dimana S adalah penawaran, D adalah permintaan dan E adalah titik keseimbangan penawaran dan permintaan. Banyak kegiatan yang membutuhkan tanah yang luas sehubungan dengan kebutuhan dari pemilik tanah tersebut sehingga menambah persaingan dalam mendapatkan lahan. Segala aktivitas manusia memerlukan ruang sekalipun harus dibayar mahal. Kebutuhan ruang tersebut menjadi kebutuhan dasar sehingga lahan menjadi komoditas ekonomi yang dapat dipertukarkan melalui mekanisme tertentu. Hal ini menunjukkan bahwa lahan mempunyai nilai dan harga.

Nilai tanah merupakan suatu pengukuran atas lahan yang didasarkan pada kemampuan lahan secara ekonomis dalam hubungannya dengan produktivitas dan strategis ekonomisnya [10]. Sedangkan harga tanah adalah penilaian atas tanah yang diukur berdasarkan harga nominal dalam satuan uang untuk satuan luas pada pasaran lahan [5]. Pengertian tersebut menunjukkan bahwa adanya keterkaitan antara nilai lahan dan harga tanah, dimana semakin tinggi nilai tanah maka harga tanah juga akan tinggi.

2.2.3 Penilaian Tanah

Tanah sebagai bagian dari ruang muka bumi adalah sarana bagi manusia untuk melaksanakan segala aktivitasnya. Penilaian orang atas sebidang tanah akan menjadi sangat berbeda, karena tanah memiliki beberapa dimensi dan ukuran yang berbeda-beda pula. Istilah tanah, bisa diartikan menjadi tiga hal [5], yakni :

1. Benda tempat tumbuhnya tanaman (*soil*), ukurannya adalah tingkat kesuburannya.
2. Benda yang dapat diangkat dan dipindahkan (*material*), ukurannya adalah beratnya dalam ton, meter kubik atau kilogram.
3. Bagian dari wilayah muka bumi (*space*) yang sering disebut dengan tempat, ukurannya adalah luasnya, dalam hektar, meter persegi dan sebagainya.

Untuk melakukan transaksi atas tanah sebagai tempat, diperlukan beberapa parameter lain (selain luasnya) yang harus dapat mewakili tanah tersebut dengan lebih baik lagi. Jual beli, ganti rugi, agunan, garansi, gadai maupun hipotik adalah beberapa contoh transaksi atas tanah yang memerlukan suatu “harga” atau “nilai” sebagai cerminan dari manfaat atau kegunaan tanah tersebut.

Penilaian atas sebidang tanah memerlukan keahlian tersendiri. Selain membutuhkan pengalaman, penilaian tanah juga membutuhkan pengetahuan yang memadai tentang prinsip-prinsip penilaian, teknik pendekatan dalam penilaian, faktor-faktor yang berpengaruh secara langsung atau tidak langsung ataupun pengetahuan tentang teknik/metode yang dapat dipakai untuk mempermudah estimasi nilai tanah.

Kebutuhan akan tanah diindikasikan oleh adanya permintaan (*demand*) yang pada gilirannya akan dipenuhi dengan adanya penawaran (*supply*). Melihat aspek permintaan dan penawaran ini, maka seharusnya pada suatu saat akan terjadi keseimbangan harga (*equilibrium price*) [9]. Namun demikian, pada kenyataannya pasar sempurna tidak pernah ada, mengingat mekanismenya selalu “diganggu” oleh aktifitas manusia sendiri, sehingga harga pasar yang terjadi sering tidak mencerminkan

“kenikmatan” yang sesungguhnya dirasakan. Dalam bahasa penilaian, harga “kenikmatan” itu sering diartikan sebagai nilai ekonomis.

Kekuatan penawaran dan permintaan (*supply and demand*) saling berinteraksi mempengaruhi nilai tanah yang direfleksikan oleh harga penjualan. Dalam jangka pendek, penawaran menjadi sangat kaku (*inelastic*), karena luas tanah tidak dapat ditambah secara cepat dan drastis. Sementara itu kebutuhan akan tanah sebagai tempat tinggal atau tempat usaha maupun sebagai barang investasi semakin lama semakin mendekati gejala konsumtif (*durable consumption goods*) [9].

Sementara itu juga, penilaian tanah harus didasarkan atas penggunaan tanah yang terbaik dan yang paling maksimal (*highest and the best use*) agar penggunaannya menjadi lebih ekonomis. Penggunaan atas sebidang tanah harus dapat memberikan harapan keuntungan yang paling besar, baik keuntungan yang bersifat material maupun yang bersifat non material. Sebenarnya, tanah itu sendiri sudah memiliki nilai, akan tetapi pengembangannya dapat memberikan kontribusi baru terhadap bertambahnya nilai tanah [17].

Sebagai salah satu faktor produksi, tanah dapat memberikan keuntungan lebih (*surplus productivity*), selain yang diberikan oleh faktor produksi lainnya seperti tenaga kerja, modal dan manajemen. Hal itu disebabkan karena tanah merupakan sisa keuntungan yang telah dinikmati [17].

Prinsip perubahan (*change*) menyatakan bahwa nilai pasar dipengaruhi oleh dinamika ekonomi, politik dan faktor demografi seperti adanya pemintakatan (*zoning*), suku bunga (*interest rate*), transportasi ataupun keadaan ekonomi lokal dan regional. Sedangkan prinsip antisipasi (*anticipation*), didasari oleh pendekatan pendapatan. Nilai pasar akhirnya diartikan sama dengan nilai saat ini yang diproyeksikan pada keuntungan yang akan datang (*present value of future benefits*) [17].

2.2.4 Metode Penilaian Tanah

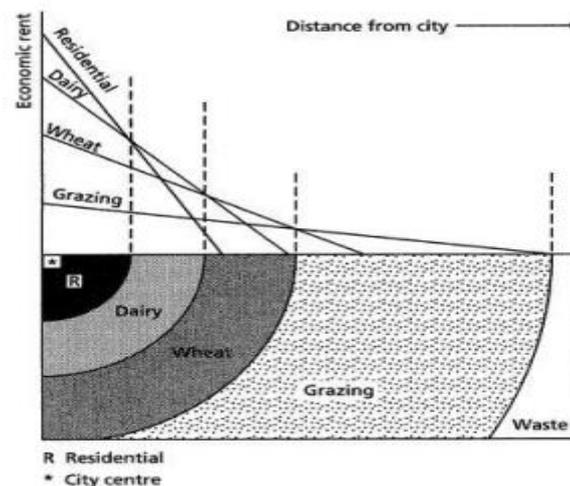
Dalam penilaian properti dikenal adanya tiga metode pendekatan penilaian. Ketiga metode tersebut adalah metode pendekatan perbandingan harga pasar (*sales comparation approach*), metode pendekatan biaya (*cost approach*) dan metode pendekatan pendapatan (*income approach*) [11].

1. Metode Pendekatan adalah metode penilaian dengan mendasarkan pada tingkat keuntungan yang mungkin akan di hasilkan oleh suatu properti pada saat ini dan yang akan datang, kemudian di lakukan peng kapitalisasian untuk mengkonversi aliran pendapatan tersebut dalam nilai properti
2. Metode pendekatan perbandingan harga pasar merupakan suatu pendekatan penilaian yang dilakukan dengan cara membandingkan antara properti yang akan dinilai dengan properti - properti pembanding yang telah diketahui karakteristik dan nilainya. Ada beberapa hal yang sering dipertimbangkan dalam pendekatan perbandingan harga pasar yaitu : jenis hak yang melekat pada properti, kondisi penjualan, kondisi pasar, lokasi, karakteristik fisik, dan karakteristik - karakteristik lainnya.
3. Metode Pendekatan Biaya biasanya digunakan untuk melakukan penilaian suatu bangunan. Metode pendekatan biaya adalah proses penilaian dengan cara melakukan identifikasi terhadap suatu bangunan yang kemudian dilakukan analisis biaya pembuatan barunya (*reproduction cost new*) berdasarkan harga standar yang berlaku pada saat dilakukannya penilaian dan selanjutnya dilakukan penyusutan.

2.2.5 Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Harga Tanah

Harga lahan sangat peka terhadap perubahan di sekelilingnya. Hal yang dapat memberi pengaruh kepada perubahan harga lahan disebut juga faktor yang mempengaruhi harga. Hal tersebut mungkin meningkatkan

atau merendahkan harga suatu lahan [10]. Von Thunen dalam teorinya *distance decay principle from the center* mengemukakan bahwa nilai tanah akan semakin tinggi bila semakin dekat dengan pusat kota [2].



Gambar 2.2:Teori *distance decay principle from the center*

[2]

Dalam jurnal American Institute of Real Estate Appraisers, mengemukakan empat faktor yang dapat mempengaruhi harga tanah antara lain faktor ekonomi, faktor sosial, faktor pemerintah dan faktor fisik [12]. Terdapat 4 komponen atau faktor penting dan strategis yang mempengaruhi harga tanah yaitu, status tanah, kemanfaatan, aksesibilitas, dan kelembagaan [13].

Barry menyatakan bahwa terdapat 3 unsur utama yang terkait dengan pola harga tanah yaitu harga tanah umumnya menurun saat menjauhi pusat kota, terdapat lokasi-lokasi tanah yang berharga tinggi sehubungan dengan jalan lingkar dan pusat-pusat pelayanan, terdapat puncak-puncak harga tanah tertinggi pada sekitar perpotongan urat nadi lalu lintas utama [2]. Situs resmi kantor pajak mengemukakan, faktor-faktor yang mempengaruhi harga tanah adalah penggunaan lahan, aksesibilitas, utilitas yang tersedia (jaringan air, listrik, telepon), faktor topografi dan rawan bencana [14]. [15] membahas bahwa faktor penentu harga tanah penggunaan lahan, aksesibilitas lahan, utilitas umum,

kemiringan lereng, dan pergerakan tanah parameter/indikator penentu harga tanah.

1. Penggunaan lahan

Penggunaan lahan adalah interaksi manusia dan lingkungan, dimana lingkungan adalah lahan, sedangkan sikap dan tanggapan kebijakan manusia terhadap lahan akan menentukan langkah-langkah aktivitasnya, sehingga akan meninggalkan bekas di atas lahan sebagai petunjuk penggunaan lahan [16]. Penggunaan lahan yang berupa perdagangan dan jasa dengan penggunaan lahan berupa tegalan tentunya mempunyai harga tanah yang berbeda. Hal ini menunjukkan bahwa penggunaan lahan menjadi salah satu faktor penentu harga tanah.

2. Aksesibilitas Lahan

Aksesibilitas lahan adalah tingkat kemudahan lahan dicapai dari tempat lain, yang diukur dari jarak lahan tersebut ke tempat tertentu [15]. Aksesibilitas akan mempengaruhi harga tanah pada suatu wilayah. Lahan yang mempunyai aksesibilitas tinggi terhadap pusat kota, sekolah, pusat perdagangan, perkantoran akan mempunyai harga yang lebih tinggi dibandingkan lahan yang mempunyai aksesibilitas rendah. Dan daerah yang mempunyai aksesibilitas tinggi penggunaan lahannya akan lebih cepat berkembang dengan daerah yang aksesibilitasnya rendah [2]. Aksesibilitas lahan dalam penelitian [15] terdiri dari 6 indikator yaitu :

- a. Jarak terhadap jalan kolektor,
- b. Jarak terhadap pusat perdagangan dan jasa (pasar, pertokoan),
- c. Jarak terhadap fasilitas pendidikan (sekolah, universitas, lembaga bimbingan belajar),
- d. Jarak terhadap tempat layanan kesehatan (puskesmas, poliklinik, laboratorium kesehatan),
- e. Jarak terhadap pusat kota/pemeintahan,
- f. Jarak terhadap tempat ibadah (masjid/gereja).

3. Kemiringan lereng

Relief merupakan perbedaan tinggi atau bentuk wilayah suatu daerah termasuk di dalamnya perbedaan kecuraman dan bentuk lereng [2]. Kemiringan lereng merupakan faktor yang mempengaruhi harga tanah suatu daerah. Kemiringan lereng yang rendah akan lebih diminati karena menunjukkan bahwa daerah tersebut datar dan stabil sebagai tempat hunian yang layak. Sebaliknya jika kemiringan lereng tinggi, maka daerah tersebut topografinya bergelombang sehingga banyak konsumen yang mempertimbangkan untuk memilih daerah yang mempunyai kemiringan lereng yang tinggi. Daerah yang mempunyai kemiringan lereng rendah akan mempunyai harga lahan yang lebih tinggi daripada daerah yang mempunyai kemiringan lereng tinggi. Hal ini dikarenakan daerah yang mempunyai kemiringan lereng yang rendah memiliki topografi yang relatif datar dan stabil sehingga memiliki resiko yang lebih rendah dari pada daerah yang mempunyai tingkat kemiringan lereng yang tinggi.

4. Utilitas Umum

Kelengkapan utilitas umum dan sarana rumah tangga sangatlah dibutuhkan dalam kehidupan hari - hari sehingga dapat mempermudah dalam memenuhi kebutuhan manusia, seperti jaringan listrik, jaringan komunikasi dan ketersediaan air bersih. Utilitas umum mempunyai pengaruh terhadap harga tanah dimana semakin banyak tersedia maka harga tanah juga semakin tinggi.

2.2.6 Zona Nilai Tanah dan Peta Zona Nilai Tanah

Zona Nilai Tanah (ZNT) merupakan area yang menggambarkan nilai tanah yang relatif sama, sekumpulan bidang tanah di dalamnya yang batasannya bersifat imanijer ataupun nyata sesuai penggunaan tanah dan mempunyai perbedaan nilai antara yang satu dengan yang lainnya berdasarkan analisis perbandingan harga pasar dan biaya [17]. Pembuatan Zona Awal menggunakan data awal peta RBI, Citra atau foto udara. Dengan

ketentuan membuat poligon/area berdasarkan karakteristik tiap zona seperti pemukiman, pertanian, perkantoran, dan lain-lain.

Peta ZNT adalah peta yang menggambarkan suatu zona geografis yang terdiri atas sekelompok objek pajak yang mempunyai satu Nilai Indikasi Rata-rata (NIR) yang dibatasi oleh batas penguasaan atau kepemilikan objek pajak dalam satu wilayah administrasi desa atau kelurahan [17]. Penentuan batas zona nilai tanah tidak terikat kepada batas blok, setiap zona memiliki kode yang berbeda, unik dan dimaksudkan untuk memudahkan penentuan relatif objek pajak di lapangan maupun untuk kepentingan pengenaan PBB.

2.3 Penggunaan Lahan

Lahan (*land*) adalah suatu wilayah dipermukaan bumi, mencakup semua komponen *biosfer* yang dapat dianggap tetap atau bersifat siklis yang berada di atas dan di bawah wilayah tersebut, termasuk atmosfer, tanah, batuan induk, relief, hidrologi, tumbuhan dan hewan, serta segala akibat yang ditimbulkan oleh aktivitas manusia di masa lalu dan sekarang yang semuanya itu berpengaruh terhadap penggunaan lahan oleh manusia pada saat sekarang dan dimasa mendatang [12]. Penggunaan lahan berhubungan dengan kegiatan manusia pada sebidang lahan, sedangkan penutup lahan lebih merupakan perwujudan fisik objek-objek yang menutupi lahan tanpa mempersoalkan kegiatan manusia terhadap objek-objek tersebut [18].

Kenampakan penggunaan lahan berubah berdasarkan waktu, yakni keadaan kenampakan penggunaan lahan atau posisinya berubah pada kurun waktu tertentu. Perubahan penggunaan lahan dapat terjadi secara sistematis dan non-sistematis. Perubahan sistematis terjadi dengan ditandai oleh fenomena yang berulang, yakni tipe perubahan penggunaan lahan pada lokasi yang sama. Kecenderungan perubahan ini dapat ditunjukkan dengan peta multiwaktu. Fenomena yang ada dapat dipetakan berdasarkan seri waktu, sehingga perubahan penggunaan lahan dapat diketahui. Perubahan non-sistematis terjadi karena kenampakan luasan lahan yang mungkin bertambah, berkurang, ataupun tetap. Perubahan ini pada umumnya tidak linear karena kenampakannya berubah-ubah,

baik penutup lahan maupun lokasinya [19].

Di daerah perkotaan perubahan penggunaan lahan cenderung berubah menjadi dalam rangka memenuhi kebutuhan sektor jasa dan komersial. [20] perubahan penggunaan yang cepat di perkotaan dipengaruhi oleh empat faktor, yaitu :

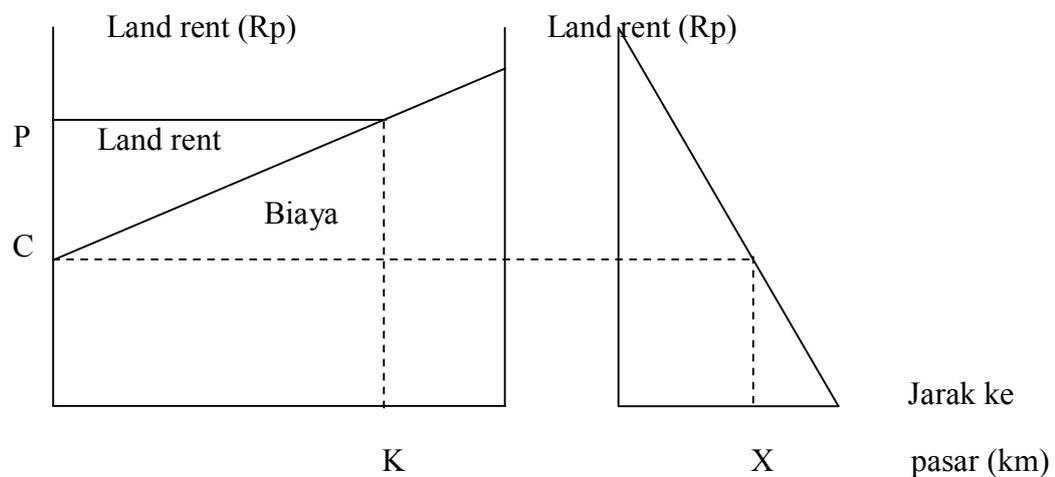
1. Adanya konsentrasi penduduk dengan segala aktivitasnya.
2. Aksesibilitas terhadap pusat kegiatan dan pusat kota.
3. Jaringan jalan dan sarana transportasi.
4. Orbitasi, yakni jarak yang menghubungkan suatu wilayah dengan pusat- pusat pelayanan yang lebih tinggi.

2.4 Teori Harga Tanah Dan Faktor Lokasi

harga tanah sebagai sejumlah uang yang dibayar kepada pemilik lahan atas hak menggunakan suatu unit lahan pada periode waktu tertentu [21]. Harga jual adalah harga yang disanggupi pembeli (*willingness to pay*) setelah mempertimbangkan berbagai alternatif dan merupakan nilai diskonto dari total nilai sewa di masa mendatang sedangkan biaya pemilikan lahan ialah fungsi dari harga jual dan harga kontrak. Dalam hal ini, istilah harga tanah (*land price*) sebagai pengganti istilah nilai tanah (*land value*) dalam menganalisis masalah ekonomi lahan perkotaan. Istilah harga lahan lebih dapat mencerminkan nilai pasar atas harga kontrak (*contrac rent*), harga jual (*sales price*) dan biaya kepemilikan (*cost of ownership*) [8]. Faktor yang dianggap berpengaruh terhadap harga lahan yaitu jarak terhadap jalan, drainase, luas tanah, lebar jalan, status jalan, elevasi, kontur dan bentuk tanah. Jarak terhadap jalan merupakan jarak lokasi bidang tanah dengan jalan terdekat yang ada di sekitarnya, baik itu jalan lokal, jalan kolektor maupun jalan arteri, primer/sekunder [8]. Hal ini mengindikasikan akses terhadap lokasi obyek tanah tersebut. Kontur yang dimaksud adalah apakah bidang tanah berkontur datar, bergelombang atau terasering, sedangkan yang dimaksud dengan bentuk tanah adalah apakah bidang tanah berbentuk normal/persegi, persegi lima/trapesium/lainnya atau tidak beraturan.

Harga suatu lahan juga dipengaruhi oleh luas dan kualitas lahan. Kualitas lahan dapat dilihat dari segi kualitas air atau fasilitas air, kesuburan dan kandungan mineral di dalam lahan tersebut. Selain itu, harga lahan juga dipengaruhi oleh faktor lokasi suatu lahan sebagaimana dijelaskan dalam model Von Thunen. [22] menerangkan bahwa teori yang dikemukakan oleh Von Thunen menentukan nilai sewa lahan berdasarkan faktor lokasi. Analisa Von Thunen berdasarkan tanaman yang dihasilkan oleh daerah-daerah subur dekat pusat pasar dan dikemukakan bahwa sewa lahan lebih tinggi dari daerah-daerah yang lebih jauh dari pusat pasar. Menurut Von Thunen sewa lahan berkaitan dengan perlunya biaya transportasi dari daerah yang jauh ke pusat pasar.

Berdasarkan teori sewa lahan menurut Von Thunen, sewa tanah mempunyai hubungan yang terbalik dengan jarak lokasi tanah ke pusat pasar. Jarak tanah ke pusat pasar akan menyebabkan perbedaan terhadap besarnya biaya transportasi. Besarnya biaya transportasi tersebut memiliki pengaruh terhadap sewa lahan seperti terlihat dalam Gambar 2.3



Keterangan:

P = Harga produk

C = Biaya produksi

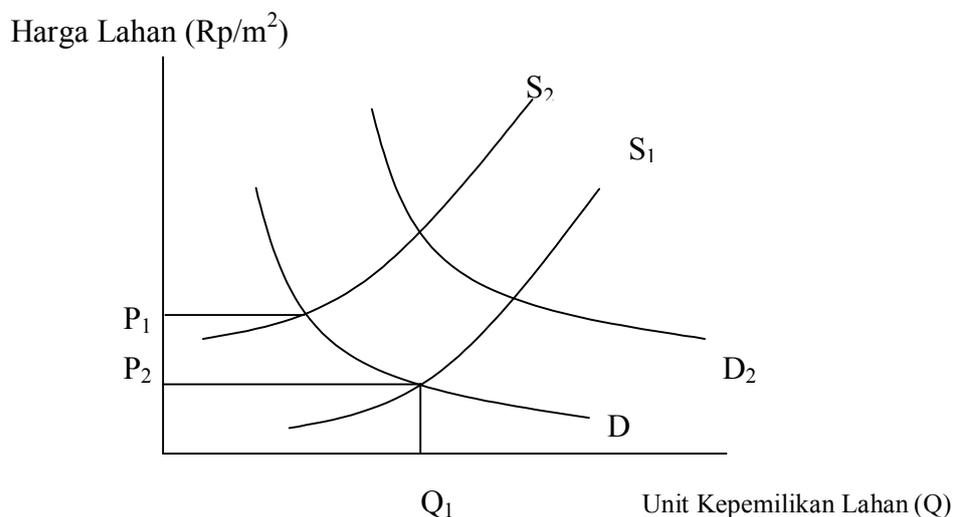
K, X = Jarak lahan ke pasar (km)

Gambar 2.3 Pengaruh Biaya Transportasi dari Berbagai Lokasi ke Pasar terhadap Land Rent [5]

Harga tanah yang berlokasi dekat fasilitas umum akan meningkat [22]. Dengan adanya kegiatan pembangunan, khususnya pembangunan prasarana

umum, akan meningkatkan kegunaan dan kepuasan yang dapat diberikan oleh satuan luasan tanah, yang diikuti pula dengan meningkatnya pendapatan masyarakat sehingga harga tanah akan meningkat. Tanah yang dekat pasar oleh masyarakat digunakan untuk daerah pusat kegiatan ekonomi yang akan memberikan pendapatan dan harga sewa yang tinggi untuk berbagai alternatif penggunaan, seperti industri atau penggunaan lain yang menguntungkan.

Pengaruh kualitas dan lokasi lahan terhadap harga tanah [23]. Kenaikan harga tanah merupakan suatu konsekuensi dari suatu perubahan penggunaan dan pemanfaatan lahan. Pembangunan kota memerlukan lahan yang luas dan memerlukan komponen-komponen kegiatan fungsional yang mendukung dan bersifat produktif seperti sarana transportasi, pasar, bank dan kondisi jalan akan merupakan suatu hal yang sangat peka terhadap kemungkinan kenaikan harga lahan. Permintaan juga mempengaruhi harga lahan. Penentuan permintaan lahan tersebut adalah selera dan preferensi konsumen, jumlah penduduk, pendapatan dan ekspektasi konsumsi terhadap harga dan pendapatan di masa yang akan datang. Keempat penentu permintaan lahan tersebut berhubungan positif dengan harga lahan. Semakin meningkat penentu permintaan lahan tersebut, maka harga lahan juga akan semakin mahal [24].



Gambar 2.4 Kurva Permintaan dan Penawaran Lahan

[5]

Harga keseimbangan tanah bersifat fleksibel, selalu berubah-ubah dan cenderung meningkat karena penawaran lahan yang semakin terbatas disertai

permintaan lahan yang semakin bertambah. Kurva penawaran lahan hampir bersifat tidak elastis dan kurva permintaan bersifat sangat elastis serta berubah sesuai dengan perkembangan ekonomi, sehingga terjadi pergeseran kurva 13 permintaan lahan dari D_1 meningkat ke D_2 . Pergeseran permintaan lahan tersebut mendorong peningkatan harga dari P_1 meningkat ke P_2 dengan penurunan tingkat penawaran lahan, dapat ditunjukkan dengan Gambar 2.4

2.5 Harga Pasar

Kriteria penentu transaksi jual beli properti yang mencerminkan harga pasar wajar [25] yaitu :

- a. Pembeli dan penjual berkehendak melakukan transaksi, artinya tidak ada paksaan terhadap penjual atau pembeli untuk melakukan transaksi, misalnya penjual sedang membutuhkan uang, pembeli sangat menginginkan barang yang ditransaksikan, dan sebagainya.
- b. Transaksi dilakukan dalam pasar yang terbuka, artinya bebas diikuti siapa saja.
- c. Penjual dan pembeli mempunyai pengetahuan, pengalaman dan informasi yang mencakupi tentang objek transaksi.
- d. Penjual dan pembeli mempunyai pengetahuan, pengalaman dan informasi yang mencakupi tentang objek transaksi.
- e. Tidak ada hubungan istimewa antara penjual dan pembeli, misalnya antara orang tua dengan anak, paman dengan keponakan, antar saudara, ataupun antar kenalan. Apabila transaksi yang dilakukan antara pembeli dan penjual telah memenuhi kelima persyaratan di atas, terjadilah transaksi yang wajar dan harga yang terjadi dalam transaksi tersebut adalah harga pasar wajar

Secara teori harga pasar tanah adalah harga aktual atau fakta tentang suatu harga yang disetujui oleh penjual dan pembeli dalam suatu transaksi nyata. Harga pasar belum tentu sama dengan nilai pasar. Nilai pasar adalah opini masyarakat (penjual atau pembeli) mengenai harga tanah di pasar terbuka dimana masyarakat mempunyai cukup waktu untuk melakukan transaksi [23].

Tidak dalam tekanan serta mendapat informasi yang baik mengenai tanah yang akan diperjual-belikan. Harga pasar tanah dapat diamati dari yang terpasang di surat kabar, majalah properti, atau informasi pihak ketiga yang berpotensi sebagai makelar tanah dan bangunan..

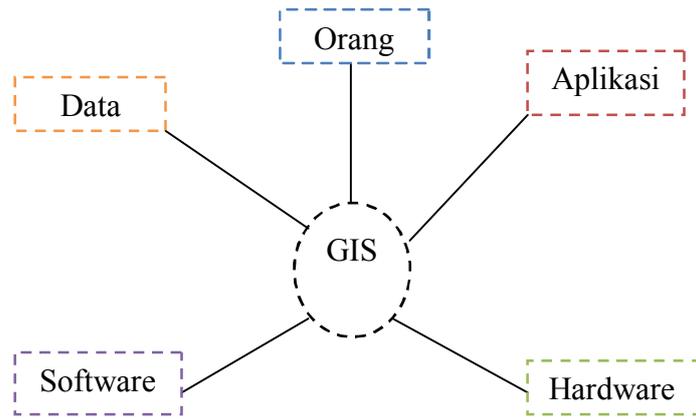
2.6 Sistem Informasi Geografi

Sistem informasi geografis (SIG) adalah sebuah sistem atau teknologi berbasis komputer yang dibangun dengan tujuan untuk mengumpulkan, menyimpan, mengolah dan menganalisa, serta menyajikan data dan informasi dari suatu obyek atau fenomena yang berkaitan dengan letak atau keberadaannya di permukaan bumi [26]. SIG memadukan antara data grafis (*spasial*) dengan data teks (*atribut*) objek yang dihubungkan secara geografis di bumi (*georeference*) serta dapat menggabungkan data, mengatur data, dan melakukan analisis data yang akhirnya akan menghasilkan keluaran yang dapat dijadikan acuan dalam pengambilan keputusan pada masalah yang berhubungan dengan geografi.

SIG juga di definisikan sebagai sistem berbasis komputer yang memiliki kemampuan dalam menangani data bereferensi geografi yaitu pemasukan data, manajemen data (penyimpanan dan pemanggilan kembali), memanipulasi dan analisis data, serta keluaran sebagai hasil akhir (*output*) [27]. SIG memiliki empat komponen utama, kombinasi yang benar antara keempat komponen utama ini akan menentukan kesuksesan suatu proyek pengembangan.

Komponen utama Sistem Informasi Geografi, yaitu:

- a. Perangkat keras (*digitizer, scanner, Central Processing Unit (CPU), hard-disk, dan lain-lain*),
- b. Perangkat lunak (*ArcMAP, Idrisi, ARC/INFO, ILWIS, MapInfo, dan lainnya*),
- c. Organisasi (manajemen), dan Pemakai (*user*).



Gambar 2.5 Komponen Utama SIG
[27]