

**PENGARUH FAKTOR LAHAN TERHADAP NILAI PROPERTI
PERUMAHAN DI KAWASAN BATAM CENTER KOTA BATAM**

TESIS

Disusun Dalam Rangka Memenuhi Persyaratan
Program Studi Magister Teknik Pembangunan Wilayah dan Kota

Oleh :

**YOSEPH SENO PRAKOSO
L4D003124**



**PROGRAM PASCASARJANA
MAGISTER TEKNIK PEMBANGUNAN WILAYAH DAN KOTA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2005**

PENGARUH FAKTOR LAHAN TERHADAP NILAI PROPERTI PERUMAHAN DI KAWASAN BATAM CENTER KOTA BATAM

Tesis diajukan kepada
Program Studi Magister Teknik Pembangunan Wilayah dan Kota
Program Pascasarjana Universitas Diponegoro

Oleh:

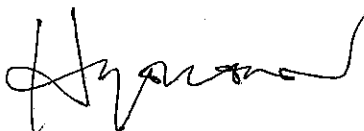
YOSEPH SENO PRAKOSO
L4D003124

Diajukan pada Sidang Ujian Tesis
Tanggal 29 Agustus 2005

Dinyatakan Lulus/Tidak Lulus
Sebagai Syarat Memperoleh Gelar Magister Teknik

Semarang, 29 Agustus 2005

Pembimbing Pendamping



Ir. Hadi Wahyono, MA

Pembimbing Utama



Ir. Ragil Haryanto, MSP

Mengetahui
Ketua Program Studi
Magister Teknik Pembangunan Wilayah dan Kota
Program Pascasarjana Universitas Diponegoro



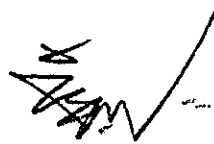
Prof. Dr. Ir. Sugiono Soetomo, CES, DEA

UPT-PUSTAK-UNDIP	
No. Daft.	4213/T/MTPWK/c,
Tgl.	9/506

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam Tesis ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi. Sepanjang pengetahuan saya, juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali secara tertulis diakui dalam naskah ini dan disebutkan dalam Daftar Pustaka. Apabila dalam Tesis saya ternyata ditemui duplikasi, jiplakan (plagiat) dari Tesis orang lain/Institusi lain maka saya bersedia menerima sanksi untuk dibatalkan kelulusan saya dan saya bersedia melepaskan gelar Magister Teknik dengan penuh rasa tanggung jawab

Semarang, Agustus 2005



YOSEPH SENO PRAKOSO
L4D003124

ABSTRAK

Oleh karena posisinya yang strategis dan dukungan dari kebijakan pemerintah, Pulau Batam pada umumnya dan Kota Batam pada khususnya, tumbuh menjadi salah satu kawasan yang berkembang amat pesat di Indonesia. Kota Batam telah menjadi kawasan yang menarik bagi pengembang untuk berinvestasi dan penduduk untuk berpindah ke kawasan tersebut. Salah satu kawasan yang tumbuh pesat di Kota Batam adalah Kawasan Batam Center, dengan fungsi sebagai kawasan perumahan, perdagangan, jasa dan industri. Tingginya angka jumlah penduduk yang pindah ke kawasan ini menyebabkan kebutuhan properti perumahan menjadi tinggi. Karena keterbatasan lahan, nilai properti perumahan di kawasan ini mengalami peningkatan yang dinamis. Kondisi nilai properti yang dinamis perlu dikelola dan ditata dengan baik, agar tetap sesuai dengan kemampuan sebagian besar penduduk.

Untuk mengelola nilai properti perumahan, perlu diketahui dengan jelas kondisi yang kondisi yang ada dan faktor-faktor yang mempengaruhi dinamisasi perubahannya, khususnya faktor-faktor lahan. Karena itulah, penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk mengkaji nilai properti perumahan dan kaitannya dengan faktor lahan yang mempengaruhinya di Kawasan Batam Center, Kota Batam. Hasil penelitian ini digunakan untuk menyusun model nilai properti perumahan di kawasan tersebut.

Untuk mencapai tujuan tersebut, penelitian ini menggunakan pendekatan diskriptif-kuantitatif. Adapun metoda analisis yang digunakan adalah Metoda Regresi Linear. Hasil dari metoda ini adalah Model Nilai Lahan di obyek penelitian. Disamping itu, untuk lebih memperdalam analisis, penelitian ini juga menggunakan pendekatan kualitatif.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa terdapat 7 faktor lahan yang mempengaruhi nilai properti di Kawasan Batam Center, yaitu 1) nilai faktor harga lahan; 2) kondisi fisik lahan; 3) lokasi dan aksesibilitas; 4) infrastruktur dan fasilitas; 5) perencanaan dan pengelolaan kawasan; dan 6) preferensi konsumen dan 7) kebijakan pemerintah. Faktor lokasi dan aksesibilitas merupakan faktor yang memiliki tingkat pengaruh tertinggi. Sedangkan faktor kebijakan pemerintah memiliki tingkat pengaruh yang paling sedikit. Berdasarkan hasil analisis, model nilai properti di Kawasan Batam Center adalah: $Y = -0,162 + 0,176 (X1) + 0,181 (X2) + 0,200 (X3) - 0,105 (X4) + 0,065 (X5) - 0,198 (X6) - 0,119 (X7)$, dimana Y adalah nilai properti perumahan; X1 adalah nilai faktor harga lahan; X2 adalah kondisi fisik lahan; X3 adalah lokasi dan aksesibilitas; X4 adalah infrastruktur dan fasilitas; X5 adalah perencanaan dan pengelolaan kawasan; X6 adalah preferensi konsumen dan X7 adalah kebijakan pemerintah. Konstanta dari variabel bebas faktor lahan yang berpengaruh terhadap nilai properti. Berdasarkan hasil analisis dan temuan studi, maka dapat disimpulkan bahwa nilai properti di Kawasan Batam Center amat dipengaruhi oleh lokasi dan aksesibilitas dan ketersediaan sarana dan prasarana. Secara umum, hal ini juga menunjukkan bahwa alasan umum masyarakat dan pengembang memilih Kawasan Batam Center adalah karena lokasinya yang strategis, kemudahan aksesibilitas, serta ketersediaan sarana dan prasarana yang relatif lengkap. Berdasarkan kesimpulan ini, untuk mempertahankan daya tariknya tersebut, baik terhadap masyarakat untuk tetap tinggal maupun terhadap pengembang untuk berinvestasi di kawasan tersebut, kondisi faktor-faktor tersebut harus dipertahankan dengan baik.

Kata Kunci: Faktor lahan, Nilai properti perumahan.

ABSTRACT

Because of its strategic position and support from the government's policy, Batam Island generally and Batam City especially, grows to become one of the fast growing areas in Indonesia. Batam City has been an attractive area which stimulates developer to invest and people to stay on the area. One of the fast growing areas in Batam City is Batam Center Area, with its functions as the housing, business, industry and service area. The high number of new residents who moved into the area caused high demand on housing. Because of the limited lands, housing property value in this area experienced a dynamic increase. The dynamic property value condition should be well managed and arranged in order to adjust the community's affordability.

To manage the housing property value, it is important to find out clearly the real condition and the influential factors of the dynamic change, especially the land factors. Based on that, this research is conducted to study the housing property value and its correlation with the influential land factor in Batam Center Area of Batam City. The result of this research will be used to compile housing property value model in the area.

To attain the objective, the research used descriptive-quantitative approach. The method of analysis used in the research was Linear Regression Method and the result was Land Value Model of the research object. Besides, to deepen the analysis, the research also used qualitative approach.

The result of the research indicates that there are 5 land factors that influenced property value in Batam Center Area, i.e. 1) land value 2) land physical condition 3) location and accessibility 4) infrastructure and facilities availability 5) planning and management area 6) consumers preferences; and 7) government policy. Location and accessibility factors are the most influential factors. The government policy is the least influential factor. Based on the analysis result, property value model in Batam Center area is: $Y = -0,162 + 0,176 (X1) + 0,181 (X2) + 0,200 (X3) - 0,105 (X4) + 0,065 (X5) - 0,198 (X6) - 0,119 (X7)$, where $x1$ is land value; $x2$ is the condition of physical land; $x3$ is the condition of location and accessibility; $x4$ is infrastructure and facilities availability, $x5$ planning and management area, $x6$ is the consumer preferences; $x7$ is the condition of government policy.

Based on the analysis result and the findings of the research, it can be concluded that property value in Batam Center Area is very much influenced by the location and accessibility, infrastructure and facilities availability. In general, this also indicates that the public and developers' main reasons in choosing Batam Center Area are the strategic location, the easy access, and the availability of relatively complete infrastructures and facilities. Based on the conclusion, to maintain its attraction, both for the people to keep them stay and for the developers to make them invest on the area, the factors conditions should be well-maintained.

Keyword: *Housing Property Value, the Land Factors*

KATA PENGANTAR

Puji syukur penyusun dapat menyelesaikan penyusunan tesis yang merupakan salah satu syarat untuk menyelesaikan pendidikan pada Program Pasca Sarjana Magister Teknik Pembangunan Wilayah dan Kota (MTPWK), Universitas Diponegoro, Semarang.

Ucapan terima kasih penyusun sampaikan kepada seluruh pihak yang telah membantu selama masa pekerjaan ini kepada:

1. Bapak Ir. Ragil Haryanto. MSP, selaku mentor.
2. Bapak Ir. Hadi Wahyono. MA selaku co-mentor.
3. Bapak Ir. Satrio Nugroho. M.Eng., selaku pembahas.
4. Bapak Ir. Indriastjario, M.Eng., selaku penguji.
4. Orang tua, isri dan anak-anak kami yang selalu memberikan dukungan dan mengorbankan waktunya.
5. Rekan-rekan kerja di Rancang yang selalu siap membantu.
6. Teman-teman seperjuangan Mahasiswa MTPWK Angkatan Tahun 2003 di Batam, yang secara bersama-sama saling memberikan dukungan.

Akhirnya, penyusun berharap agar tesis ini dapat menjadi masukan bagi mereka yang membutuhkannya, dan pada umumnya bagi pengembangan ilmu pembangunan wilayah dan kota.

Semarang, Agustus 2005

Penulis

Yoseph Seno Prakoso

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN PERNYATAAN	iii
ABSTRAK	iv
ABSTRACT	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	vii
DAFTAR TABEL	x
DAFTAR GAMBAR	xi
DAFTAR LAMPIRAN	xii

BAB I PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang	1
1.2. Rumusan Masalah	6
1.3. Tujuan, Sasaran dan Manfaat Penelitian.....	8
1.3.1. Tujuan Penelitian	8
1.3.2. Sasaran Penelitian	9
1.3.3. Manfaat Penelitian	9
1.4. Ruang Lingkup	10
1.4.1. Ruang Lingkup Spasial	10
1.4.2. Ruang Lingkup Substansial	14
1.5. Kerangka Pemikiran	14
1.6. Pendekatan Studi dan Metode Penelitian	17
1.7. Sistem Penulisan	27

BAB II KAJIAN TEORITIS NILAI PROPERTI PERUMAHAN

2.1. Tinjauan Umum Perumahan	28
2.1.1. Pengertian Properti dan Perumahan	28
2.1.2. Aspek Sosial Ekonomi Perumahan	29
2.1.3. Permasalahan Properti Perumahan	31
2.2. Tinjauan Umum Nilai Properti	32
2.3. Nilai Properti	32
2.3.1. Besaran Nilai	33
2.3.2. Kecenderungan	33
2.3.3. Tipologi Nilai	33
2.3.4. Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP)	34
2.4. Faktor Pengaruh Terhadap Nilai Properti Perumahan	34
2.4.1. Faktor Permintaan dan Penawaran	34
2.4.2. Faktor Fisik Properti	36
2.4.3. Faktor Peraturan Perundangan	38
2.5. Faktor Lahan Dalam Penentuan Nilai Properti	38
2.5.1. Faktor Harga Lahan	39

2.5.2. Faktor Kondisi Fisik Lahan	41
2.5.3. Faktor Lokasi dan Aksesibilitas Lahan	42
2.5.4. Faktor Infrastruktur dan Fasilitas	45
2.5.5. Faktor Perencanaan dan Pengelolaan Kawasan	45
2.5.6. Faktor Preferensi Konsumen	46
2.5.7. Faktor Kebijakan Pemerintah	46
2.6. Rangkuman Kajian Teori	47

BAB III PROPERTI PERUMAHAN DI KAWASAN BATAM CENTER

3.1. Kebijakan Tata Ruang Pulau Batam	50
3.1.1. Konsepsi Tata Ruang Pulau Batam	50
3.1.1.1. Master Plan 1986	50
3.1.1.2. Master Plan 1991	53
3.1.2. Konsepsi RTRW Kota Batam	59
3.2. Kebijakan Pengelola Lahan Pulau Batam	62
3.2.1. Hak Pengelolaan Lahan	62
3.2.2. Kebijakan Pengalokasian Lahan	63
3.2.3. Kebijakan Jangka Waktu dan Tarif Sewa Tanah.....	66
3.2.4. Status Hak Atas Tanah	67
3.2.5. Kebijakan Tata Gna Lahan	69
3.2.5.1. Rencana Tata Guna Lahan	69
3.2.5.2. Perubahan Tata Guna Lahan	70
3.3. Kebijakan Peraturan Bangunan Kota Batam	71
3.4. Rencana Pemanfaatan Lahan di Batam Center	73
3.5. Konsep Pengembangan Properti Perumahan di Kota Batam	74
3.5.1. Analisis Income	74
3.5.2. Analisis Affordability	75
3.5.3. Analisis Penduduk	77
3.5.4. Analisis Demand dan Supply	77
3.6. Kondisi Properti Perumahan di Kota Batam	78
3.6.1. Kondisi Penduduk Kota Batam	78
3.6.2. Kondisi Penyediaan Perumahan di Kota Batam	78

BAB IV KAJIAN PENGARUH FAKTOR LAHAN TERHADAP NILAI PROPERTI PERUMAHAN DI KAWASAN BATAM CENTER, KOTA BATAM

4.1. Analisis Kebutuhan Perumahan di Batam Center	80
4.1.1. Analisis Kebutuhan Jumlah Rumah	80
4.1.2. Analisis Pemenuhan Kebutuhan Rumah	81
4.1.3. Analisis Kebutuhan dan Pemenuhan Jumlah Rumah di Kota Batam	82
4.2. Instrumen Penelitian	84
4.2.1. Pengujian Validitas	84
4.2.2. Pengujian Reliabilitas	88
4.3. Analisis Faktor Lahan Yang Mempengaruhi Nilai Properti Perumahan	90
4.3.1. Variabel Harga Lahan	90
4.3.2. Variabel Kondisi Fisik Lahan	91

4.3.3.	Variabel Lokasi dan Aksesibilitas	93
4.3.4.	Variabel Infrastruktur dan Fasilitas	94
4.3.5.	Variabel Perencanaan dan Pengelolaan Kawasan	95
4.3.6.	Variabel Preferensi Konsumen	97
4.3.7.	Variabel Kebijakan Pemerintah	98
4.4.	Peringkat Pengaruh Faktor-Faktor Penentu Nilai Properti Perumahan	99
4.4.1.	Uji Bersama (Uji F)	101
4.4.2.	Uji Pengaruh Masing-masing (Uji T)	102
4.5.	Interpretasi Terhadap Hasil Analisis Data	103
 BAB V PENUTUP		
5.1.	Kesimpulan	112
5.2.	Rekomendasi	113
 DAFTAR PUSTAKA		
		116
 LAMPIRAN		
		119

DAFTAR TABEL

Tabel I.1	Masukan Data	18
Tabel II.1	Sintesis Variabel Fisik Lahan	41
Tabel II.2	Faktor Lokasi Sebagai Faktor Penting Menurut Pakar	43
Tabel II.3	Variabel Kedekatan Terhadap Pusat Kota	44
Tabel II.4	Variabel Aksesibilitas	44
Tabel II.5	Variabel Ketersediaan Fasilitas	45
Tabel II.6	Variabel Penelitian Faktor Lahan	49
Tabel III.1.	Proyeksi Kebutuhan Lahan Tahun 2005	51
Tabel III.2.	Rencana Tata Guna Lahan Pulau Batam Tahun 2006	53
Tabel III.3.	Luas Wilayah Menurut Pembagian Sub Wilayah Pembangunan (SWP) di Barelang	59
Tabel III.4	Alokasi Lahan Maksimal Tahun 2006	64
Tabel III.5	Luasan Distribusi Total Alokasi Lahan Eksisting di Pulau Batam Tahun 1998	69
Tabel III.6	Struktur Rencana Alokasi Lahan Kegiatan di SWP Batam Center	74
Tabel IV.1.	Kebutuhan Rumah di Kota Batam	80
Tabel IV.2	Pemenuhan Rumah di Kota Batam Tahun 2003-2004	81
Tabel IV.3	Uji Validitas Instrumen Variabel Nilai Property (Y)	85
Tabel IV.4	Uji Validitas Instrumen Variabel Harga Lahan (X1)	86
Tabel IV.5	Uji Validitas Instrumen Variabel Kondisi Lahan (X2)	86
Tabel IV.6	Uji Validitas Instrumen Variabel Lokasi dan Aksesibilitas Lahan (X3)	86
Tabel IV.7	Uji Validitas Instrumen Variabel Infrastruktur Fasilitas dan Utilitas (X4)	87
Tabel IV.8	Uji Validitas Instrumen Variabel Perencanaan dan Pengelolaan Kawasan (X5)	87
Tabel IV.9	Uji Validitas Instrumen Variabel Referensi Konsumen (X6)	87
Tabel IV.10	Uji Validitas Instrumen Variabel Kondisi Lahan (X7)	88
Tabel IV.11	Hasil Uji Reliabilitas Instrumen.	89
Tabel IV.12	Jawaban Responden Terhadap Variabel Harga Lahan	90
Tabel IV.13	Jawaban Responden Terhadap Variabel Fisik Lahan	92
Tabel IV.14	Jawaban Responden Terhadap Variabel Lokasi dan Aksesibilitas	93
Tabel IV.15	Jawaban Responden Terhadap Variabel Infrastruktur dan Fasilitas....	83
Tabel IV.16	Jawaban Responden Terhadap Variabel Perencanaan dan Pengelolaan Kawasan	96
Tabel IV.17	Jawaban Responden Terhadap Variabel Preferensi Konsumen	97
Tabel IV.18	Rangkaian Hasil Analisa Regresi Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Properti Perumahan	98
Tabel IV.19	Perbandingan Antara Nilai T-Hitung dengan Tabel Pada Taraf Nyata	100
Tabel IV.20	Rangkaian Hasil Analisa Regresi Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Properti Perumahan	103

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1.	Kota Batam	11
Gambar 1.2.	Orientasi Kawasan Studi	12
Gambar 1.3.	Peta Kawasan Studi	13
Gambar 1.4.	Kerangka Pemikiran Keterkaitan Nilai Properti Perumahan Dengan Faktor Lahan di Batam Center	16
Gambar 1.5.	Diagram Analisis	26
Gambar 3.1	Peta Tata Guna Tanah Master Plan Tahun 1986	52
Gambar 3.2	Peta Tata Guna Tanah Master Plan Tahun 1991	54
Gambar 3.3	Peta Sub Wilayah Batam Centre	57
Gambar 3.4	Proses Pengalokasian Lahan	66
Gambar 4.1	Diagram Hubungan Pengaruh Variabel Faktor Lahan Terhadap Nilai Properti Perumahan	109

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1. Pengolahan Data SPSS	119
--	-----

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Lokasi geografis Pulau Batam amat strategis, karena terletak pada jalur pergerakan internasional antara dua benua, Asia dan Australia, yang selalu ramai dilalui oleh komoditas ekonomi antar benua. Potensi lokasi yang strategis tersebut ditunjang oleh kedekatannya dengan Singapura, salah satu pusat pertumbuhan dunia. Karena potensinya tersebut, Pulau Batam mengalami pertumbuhan pembangunan yang pesat, setelah pembangunan Pulau Batam dimulai oleh adanya kegiatan Pertamina pada tahun 1970, yang memanfaatkan pulau ini sebagai basis logistik. Pertumbuhan Pulau Batam semakin pesat, setelah Pulau Batam dikembangkan menjadi sebuah kawasan industri dengan status kawasan berikat. Pada saat ini, Pulau Batam dan kawasan di sekitarnya merupakan salah satu kawasan yang mengalami pertumbuhan amat pesat di Indonesia.

Usaha percepatan pertumbuhan Pulau Batam diatur melalui Keppres No.28 tahun 1992 tentang Penambahan Wilayah Lingkungan Kerja Daerah Industri Pulau Batam dan Penetapannya Sebagai Wilayah Usaha Kawasan Berikat (*Bounded Warehouse*) Mencakup Pulau Batam, Rempang dan Galang Serta Beberapa Pulau Kecil di Sekitarnya (Wilayah Bareleng), menyebabkan Pulau Batam mendapatkan status sebagai wilayah usaha kawasan berikat, dan mendapatkan perluasan wilayah meliputi Pulau Rempang dan Pulau Galang.

Sehingga kawasan ini dikenal menjadi Kawasan Bareleng, singkatan dari nama tiga pulau besar yang terdapat di dalamnya, yaitu Pulau Batam, Rempang dan Galang. Kawasan ini terdiri dari 8 (delapan) kecamatan yang meliputi Pulau Batam, Pulau Rempang, Pulau Galang, Pulau Galang Baru, Pulau Bulan, dan beberapa gugusan pulau kecil lainnya. Sebagai pengelola pengembangan Kawasan Bareleng ini, Pemerintah Pusat membentuk Badan Otorita Batam.

Era otonomi daerah yang ditandai dengan keluarnya UU No. 22 tahun 1999 dan UU No.25 tahun 1999, membawa dampak pada peningkatan status Batam yang awalnya merupakan Kota Administratif (Kotif) berubah menjadi Kota Batam, dengan luas 1.570,35 km². Sedangkan wilayah di luar Pulau Batam, yang masih termasuk Kawasan Bareleng, yang dihubungkan 6 (enam) jembatan, memiliki luas 715,5 km². Kota Batam dibentuk dalam rangka untuk lebih mengatur pendayagunaan potensi yang dimiliki oleh kawasan Pulau Batam dan sekitarnya. Akibatnya, pada saat ini terdapat dua sistem pengelolaan pembangunan di Kota Batam, yaitu Pemerintah Kota Batam dan Badan Otorita Batam.

Kondisi ekonomi Kota Batam selama 5 (lima) tahun terakhir berkembang dengan pesat. Pada tahun 2002, Kota Batam berhasil menarik investasi swasta asing, nasional dan domestik sebesar US \$ 9,46 milyar atau naik sekitar 7,50 % dari tahun sebelumnya. Sejak awal tahun 2004, setelah mengalami beberapa kali penundaan, diberlakukanlah Peraturan Pemerintah No. 63 tahun 2003 tentang pemberlakuan Pajak Pertambahan Nilai (PPN) dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah (PPnBM) khususnya untuk barang-barang tertentu dari konsumsi lokal.

Meskipun demikian, pada saat ini, pemerintah sedang membahas RUU FTZ (*Free Trade Zone*) Batam, untuk memberikan landasan bagi penataan dan pengaturan pengembangan ekonomi di Kota Batam di masa depan. Meskipun tampaknya terdapat kecenderungan untuk menjadikan statusnya sama dengan kota-kota lainnya di Indonesia, Kota Batam masih dipandang sebagai salah satu pilihan terbaik untuk berinvestasi di Indonesia.

Pada awalnya untuk mempercepat pertumbuhan secara terpadu dan tidak terkonsentrasi di satu titik, rencana pengembangan Pulau Batam sesuai dengan *Master Plan* Pengembangan Pulau Batam dibagi menjadi 8 (delapan) Sub Wilayah Pengembangan. Kedelapan SWP tersebut adalah SWP Nongsa, SWP Kabil, SWP Batam Center, SWP Batu Ampar, SWP Sekupang, SWP Duriangkang, SWP Muka Kuning, dan SWP Tanjung Uncang. Sesuai dengan *Master Plan* Pengembangan Pulau Batam, fungsi Kawasan Batam Center diarahkan sebagai pusat pemerintahan, perdagangan dan jasa, industri, dan permukiman.

Seiring dengan pertumbuhan ekonominya yang pesat, Kota Batam mengalami tingkat urbanisasi yang tinggi, ditandai dengan peningkatan kegiatan ekonomi dan pertumbuhan jumlah penduduk yang tinggi. Kondisi ini menyebabkan tingginya kebutuhan fasilitas ekonomi dan sosial, khususnya perumahan. Kebutuhan perumahan yang tinggi ini mendorong pesatnya pertumbuhan usaha properti di bidang perumahan. Didukung oleh lokasinya dan adanya beberapa fasilitas strategis yang dimilikinya, seperti perkantoran pemerintah dan beberapa fasilitas sosial tingkat kota, serta kawasan industri,

Kawasan Batam Center tumbuh menjadi kawasan yang memiliki daya tarik yang tinggi bagi pengembangan properti, khususnya properti perumahan. Disamping itu, pembangunan perumahan di kawasan ini juga mendorong investasi properti di bidang pembangunan fasilitas perdagangan dan jasa, seperti pertokoan dan mal. Pada saat ini, Kawasan Batam Center merupakan kawasan yang menjadi arahan utama para pengembang perumahan, perdagangan dan jasa untuk menanamkan investasinya di Pulau Batam.

Parameter tingginya daya tarik pengembangan properti di Kawasan Batam Center dapat dilihat dari tingginya angka nilai Tarif Uang Wajib Tahunan Otorita (UWTO), yang menunjukkan nilai tertinggi dibandingkan kawasan lainnya di Kota Batam. UWTO adalah besaran tarif sewa tanah per meter persegi untuk 30 tahun yang disesuaikan dengan jenis peruntukan dan lokasi sub wilayah pengembangan, yang hanya berlaku untuk Pulau Batam. Selain dari tarif UWTO yang tinggi, tingginya daya tarik usaha properti pada kawasan ini dapat dilihat dari tingginya harga properti di kawasan ini, khususnya properti perumahan, dibandingkan dengan SWP lainnya di Kota Batam.

Menurut teori, kebutuhan atau permintaan (*demand*) terhadap perumahan akan selalu bertambah, sementara penyediaan lahan (*supply*) akan terbatas pada titik tertentu. Keterbatasan lahan untuk perumahan tersebut karena lahan yang ada harus dibagi dengan penggunaan lahan bagi kegiatan-kegiatan perekonomian lainnya, khususnya untuk fasilitas perdagangan dan jasa, sosial, serta perkantoran. Akibatnya, faktor permintaan dan penyediaan pada akhirnya akan tidak seimbang. Hal ini akan berakibat pada beberapa hal, di antaranya adalah naiknya nilai lahan,

dan pada akhirnya menaikkan nilai properti. Kondisi ini terjadi di Kawasan Batam Center. Tingginya harga properti di kawasan ini karena penyediaan lahan yang terbatas tidak lagi sebanding dengan kebutuhan yang terus berkembang.

Seiring dengan semakin meningkatnya kebutuhan yang tinggi, yang dihadapkan pada keterbatasan penyediaan lahan, peningkatan nilai properti dapat menjadi tidak terkendali jika tidak dikelola dengan baik. Kenaikan nilai yang tidak terkendali dapat menyebabkan tidak terjangkaunya harga, dan bahkan dampaknya dapat merusak investasi properti yang telah berkembang dengan baik di Kawasan Batam Center. Jika iklim investasi properti perumahan yang sudah baik tersebut rusak, Kawasan Batam Center akan ditinggalkan oleh para pengembangan perumahan.

Untuk menjaga peningkatan nilai properti yang terjaga selalu baik, maka perlu adanya arahan kebijakan pengelolaan dan pengendalian nilai properti. Untuk menyusun kebijakan tersebut, perlu diketahui faktor-faktor yang menyebabkan terbentuknya nilai properti. Salah satu faktor yang amat penting adalah faktor lahan. Lahan, dengan segala atribut yang melekat di dalamnya, seperti faktor lokasi, kondisi fisik, ketersediaan sarana dan prasarana merupakan faktor yang amat mempengaruhi nilai properti di Kawasan Batam Center. Kawasan ini memiliki ketersediaan lahan yang terbatas, faktor lahan memberikan pengaruh yang kuat terhadap pembentukan nilai properti. Oleh karena itu, untuk mengelola dan mengendalikan nilai properti, perlu diperhatikan kaitan antara nilai properti dengan faktor lahan.

1.2 Rumusan Masalah

Kawasan Batam Center telah tumbuh menjadi salah satu pusat pertumbuhan penting di Kota Batam, dengan fungsi sebagai kawasan pemerintahan, perdagangan, jasa, serta perumahan. Karena fungsinya tersebut, permintaan terhadap fasilitas perkantoran, perdagangan, jasa dan perumahan di Kawasan Batam Center menjadi tinggi. Seiring dengan pertumbuhan Kota Batam yang pesat, kebutuhan akan fasilitas-fasilitas tersebut di Kawasan Batam Center juga meningkat pesat. Sementara itu, lahan di Kawasan Batam Center yang terbatas, menyebabkan terbatasnya kapasitas penyediaan fasilitas untuk menampung pertumbuhan kegiatan yang pesat tersebut. Akibatnya, pada saat ini telah mulai terasa adanya ketidakseimbangan pasar properti antara faktor kebutuhan (*demand*) dengan faktor penyediaan (*supply*) perumahan di kawasan tersebut.

Kondisi ketidakseimbangan tersebut menyebabkan nilai properti perumahan di Kawasan Batam Center meningkat dengan pesat. Akibatnya, perumahan di Kawasan Batam Center menjadi mahal, dan hanya dapat dijangkau oleh penduduk golongan menengah keatas. Seharusnya, sesuai dengan tujuan pengembangannya yang tercantum didalam Rencana Detail Tata Ruang Batam Center, target pengembangan perumahan di Kawasan Batam Center tidak eksklusif hanya untuk penduduk menengah keatas, tetapi untuk penduduk semua golongan penghasilan.

Untuk mengarahkan agar pembangunan perumahan di Kawasan Batam Center dapat dinikmati oleh semua golongan penduduk, perlu ditetapkan arahan

kebijakan pembangunan perumahan sesuai dengan arahan rencananya. Tetapi, arahan kebijakan juga harus dikaji berdasarkan pada perkembangan kondisi pasar properti yang ada. Dengan kata lain, arahan kebijakan pembangunan yang ditetapkan untuk menata pembangunan perumahan di Kawasan Batam Center tidak hanya berdasarkan rencana, tetapi juga berdasarkan perkembangan pasar.

Sementara itu, peningkatan kebutuhan perumahan yang tinggi dan keterbatasan penyediaan lahan akan menyebabkan nilai properti perumahan di Kawasan Batam Center akan selalu meningkat. Jika tidak dikelola dengan baik, peningkatan nilai properti akan terus melonjak tajam, dan bahkan menjadi tidak terkendali. Untuk mencegah terjadinya masalah tersebut, perlu dilakukan kebijakan pengendalian nilai properti, sebagai upaya untuk mengendalikan dan menjaga nilai properti yang sesuai dengan kemampuan pasar dan keadilan sosial.

Untuk menetapkan arahan kebijakan pengendalian tersebut, perlu diketahui informasi kondisi dan perkembangan nilai properti perumahan, serta faktor-faktor yang mempengaruhinya. Sementara itu, pada saat ini, informasi yang realistis tentang hal-hal tersebut belum tersedia dan belum diketahui dengan jelas. Untuk itu, dibutuhkan sebuah penelitian yang dapat menjelaskan informasi tersebut.

Berdasarkan latar belakang permasalahan di atas, maka dapat dirumuskan beberapa permasalahan berkaitan dengan nilai properti perumahan di Kawasan Batam Center, di antaranya adalah sebagai berikut:

- a. Lonjakan permintaan perumahan di Kawasan Batam Center disebabkan adanya penambahan jumlah penduduk dan kegiatannya yang pesat.

- b. Pertumbuhan kawasan yang pesat yang mempengaruhi keberagaman dan peningkatan nilai properti perumahan di kawasan tersebut. Tetapi terdapat kecenderungan nilai properti perumahan di Kawasan Batam Center selalu meningkat dengan tajam.
- c. Kebutuhan perumahan yang tinggi dan ketersediaan lahan yang terbatas menyebabkan nilai properti perumahan di Kawasan Batam Center selalu meningkat. Peningkatan ini jika tidak dikendalikan akan mempengaruhi peningkatan nilai properti yang telah berkembang dengan baik.
- d. Agar peningkatan nilai properti tetap dapat terjaga dan meningkat secara normal/ berdasarkan azas ekonomi, perlu dilakukan kebijakan pengendalian nilai properti perumahan. Untuk merumuskan arahan kebijakan tersebut, perlu diketahui nilai properti yang ada pada saat ini dan kaitannya dengan faktor lahan yang mempengaruhinya.
- e. Sementara itu, pada saat ini, kondisi besaran, tipologi dan nilai properti perumahan di Kawasan Batam Center kedepan masih sulit untuk diprediksi.

Berdasarkan perumusan masalah di atas, maka dapat ditetapkan pertanyaan penelitian (*Research Question*) sebagai berikut:

“Bagaimana pengaruh faktor lahan terhadap nilai properti perumahan di Kawasan Batam Center Kota Batam?”

1.3. Tujuan, Sasaran dan Manfaat Penelitian

1.3.1. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah mengkaji nilai properti perumahan dan kaitannya dengan faktor lahan yang mempengaruhinya di Kawasan Batam Center,

Kota Batam. Hasil penelitian ini digunakan untuk menyusun model nilai properti perumahan di kawasan tersebut.

1.3.2 Sasaran Penelitian

Berdasarkan tujuan penelitian tersebut di atas, maka sasaran penelitian ini adalah:

- a. Mengidentifikasi nilai properti perumahan di Kawasan Batam Center.
- b. Mengkaji faktor-faktor lahan yang mempengaruhi kondisi nilai properti perumahan di Kawasan Batam Center.
- c. Mengkaji nilai properti perumahan berkaitan dengan keterbatasan lahan di Kawasan Batam Center.
- d. Memberikan rekomendasi arahan kebijakan pengelolaan dan pengendalian nilai properti perumahan dan strategi penataan pembangunan properti perumahan di Kawasan Batam Center.

1.3.3. Manfaat Penelitian

Secara umum, manfaat studi yang dapat diambil dari penelitian ini adalah bahwa hasil penelitian yang diperoleh dapat dipergunakan sebagai masukan bagi pengelolaan dan pengendalian nilai properti lahan. Secara khusus, manfaat penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Mengetahui kondisi nilai properti perumahan di kawasan yang ceoat berkembang pada umumnya, dan khususnya di Kawasan Batam Center.
2. Mengetahui pengaruh faktor-faktor lahan terhadap perubahan nilai properti perumahan.

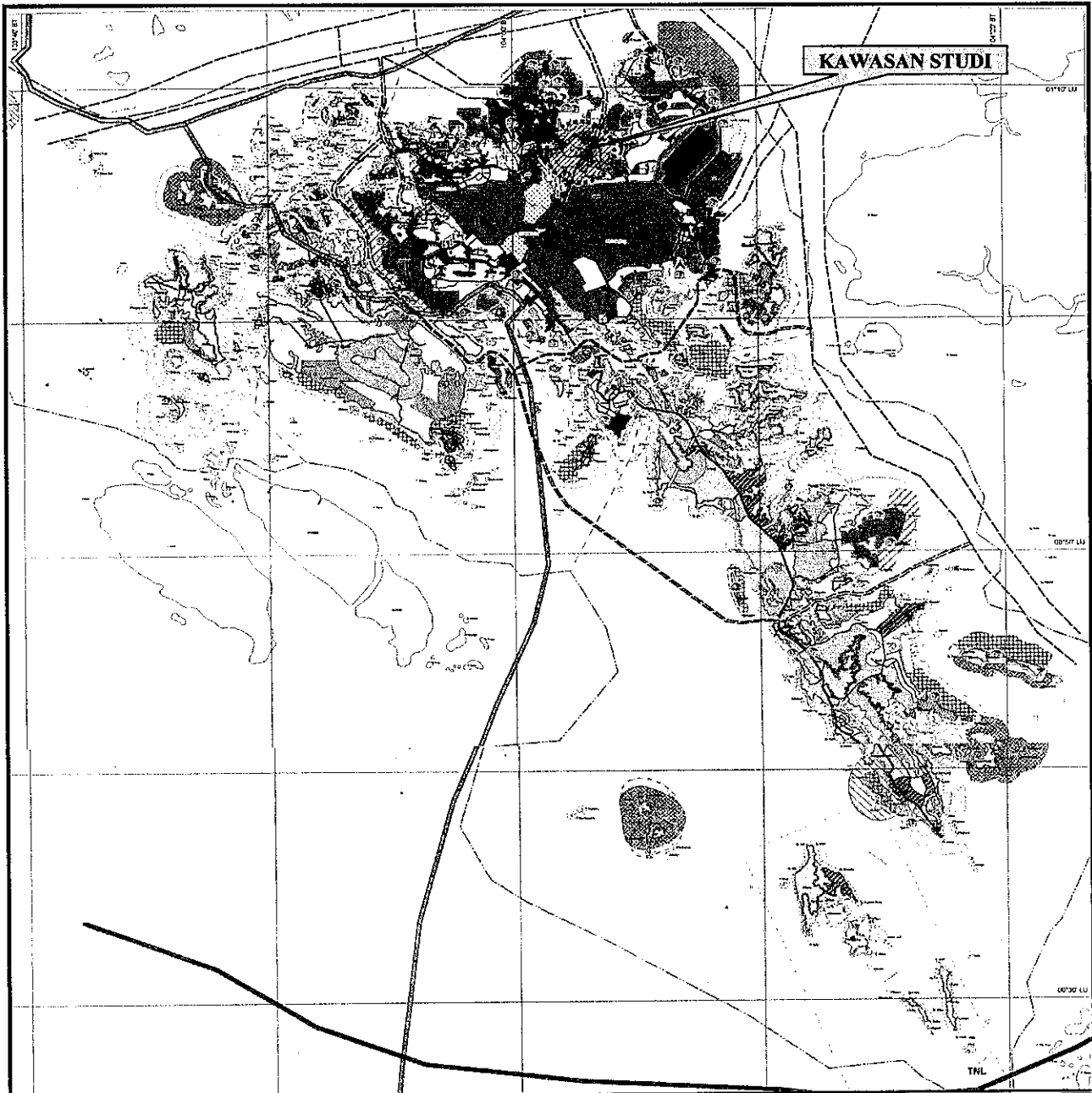
3. Memberikan masukan faktor-faktor lahan yang perlu diperhatikan oleh pemerintah sebagai dasar bagi penentuan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) di Kawasan Batam Center.
4. Sebagai acuan untuk penentuan harga awal perumahan bagi pengembang properti perumahan, dan harga pasar bagi masyarakat di Kawasan Batam Center.
5. Sebagai arahan dan strategi pembangunan dalam penentuan fungsi lahan, terutama dalam pengembangan dan optimasi pemanfaatan lahan.

1.4 Ruang Lingkup

1.4.1 Ruang Lingkup Spasial

Objek penelitian adalah nilai properti perumahan dan faktor-faktor lahan yang mempengaruhinya di Kawasan Batam Center Kota Batam. Sedangkan ruang lingkup wilayah penelitian difokuskan pada di Kawasan Batam Center. Kawasan Batam Center meliputi areal seluas 1522,66 ha, terletak di Kecamatan Nongsa, Kota Batam. Batas dari kawasan Batam Center ini adalah:

Sebelah Utara	:	Teluk Tering
Sebelah Selatan	:	Jalan Arteri Batu Ampar - Kabil
Sebelah Timur	:	Kawasan Nongsa
Sebelah Barat	:	Kawasan Sei Panas dan Bengkong



LEGENDA:	KAWASAN LINDUNG	KAWASAN BUDIDAYA	FASILITAS PELAYANAN
Batas Negara	Kawasan Hutan Lindung	Kawasan Pual Pemerintah	Fasilitas Umum
Batas Kota Batam	Kawasan Taman Wisata Alam	Kawasan Perdagangan & Jasa	Kawasan Bandara
Batas Kecamatan	Kawasan Ruang Hiyau Kota		Lingkungan Kerja Pelabuhan
Waduk Eksisting	Kawasan Rawan Sesar		Lingkungan Pelayanan Industri Kelautan
Rencana Waduk / Cadangan Air Baku	Sempadan Pantai / Waduk		Alur Pelayaran
Pasar	Kawasan Perindungan Mangrove		Pipa Gas
Sesar	Kawasan Perindungan Terumbu Karang		Kabel Laut
Jalan Arteri Sekunder	TNI		Terminal Utama
Jalan Kolektor Sekunder	Kawasan Taman Nasional Leuit		Sub Terminal
Jalan Lokal I	Kawasan Cagar Budaya		Pelabuhan Angkutan Penumpang Internasional
Jalan Lokal II	Kawasan Rehabilitasi Pesisir		Pelabuhan Angkutan Penumpang Regional
Cross Traffic	Kawasan Pengembangan Terbatas		Pelabuhan Angkutan Peti Kemas
			Rencana Pelabuhan Peti Kemas
			Perkampungan Tua
			Bumi Perumahan
			Lapangan Golf
			TPI
			TPI & PPI

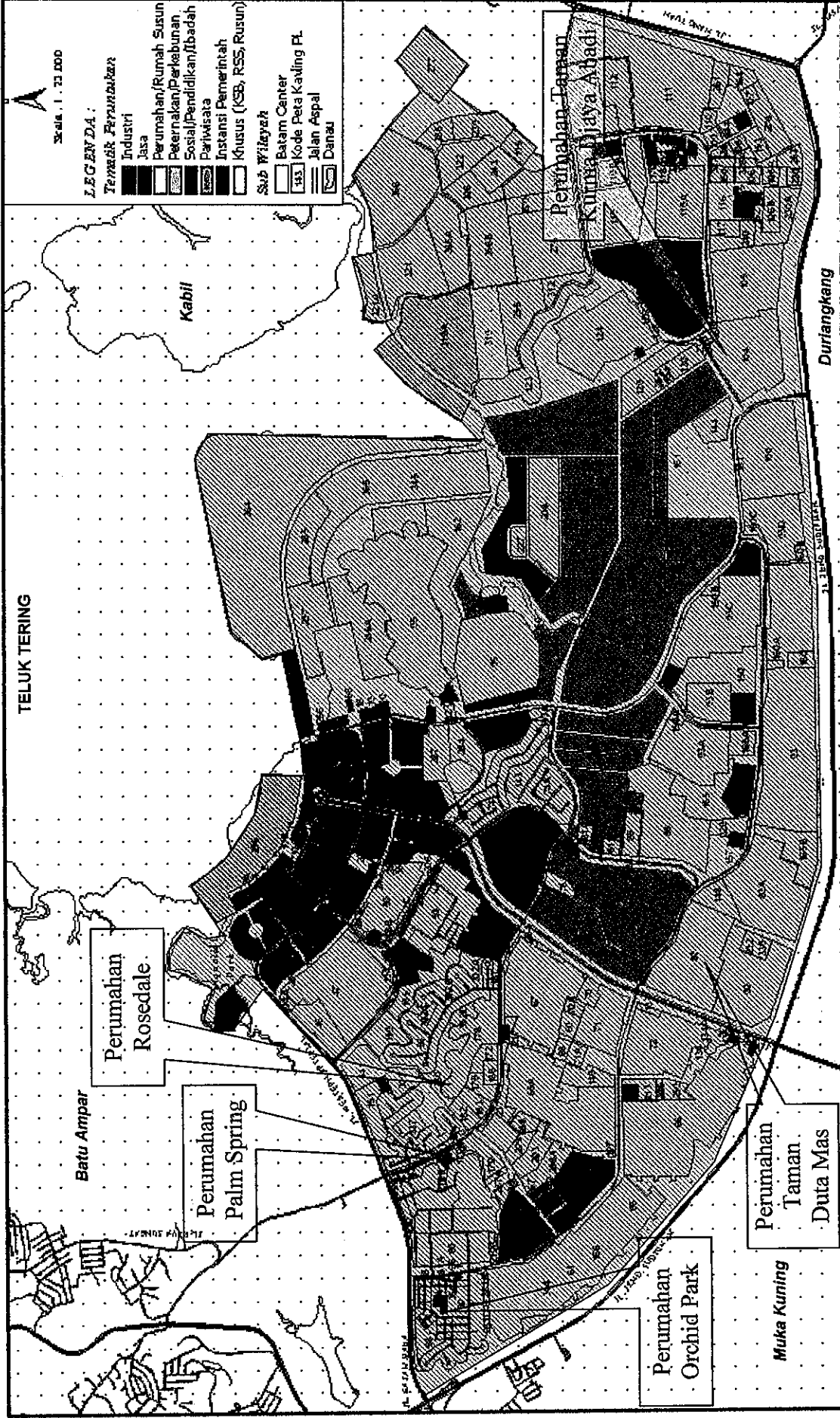
**MAGISTER TEKNIK PEMBANGUNAN WILAYAH DAN KOTA
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO**

KOTA BATAM

Sumber



- Peta Rupa Bumi LAROKURTANAL Skala 1:50.000 Th. 1994
- Peta Rencana Master Plan Bandara SKA Skala 1:50.000 Tahun 2009
- Peta Rencana Zonasi Kota Skala 1:50.000 Tahun 1998
- Peta Kota dan Peta Topografi Angkatan Darat Skala 1:25.000 Th. 1954
- Peta Tata Ruang Terpadu RPW Skala 1:50.000 Th. 1994
- Peta Administrasi Kota Batam Skala 1:10.000 Th. 2000
- Buku Referensi & Studi Jember oleh TRANSDISEA

TESIS
**PENGARUH FAKTOR LAHAN TERHADAP NILAI PROPERTI
PERUMAHAN DI KAWASAN BATAM CENTER, KOTA BATAM**



TELUK TERING

Duriangkang

 <p>MAGISTER TEKNIK PEMBANGUNAN WILAYAH DAN KOTA PROGRAM PASCA SARJANA UNIVERSITAS DIPONEGORO SEMARANG</p>	<p>TESIS</p> <p>PENGARUH FAKTOR LAHAN TERHADAP NILAI PROPERTI PERUMAHAN DI BATAM CENTER, KOTA BATAM</p>	<p>PETA KAWASAN STUDI</p>	<p>ORIENTASI KAWASAN STUDI</p> 	<p>SUMBER: RTRW KOTA BATAM 2001 - 2011</p>	<p>GAMBAR 1.3</p> <p>HALAMAN 13</p>
---	--	-------------------------------	--	--	---

1.4.2 Ruang Lingkup Substansial

Sesuai dengan tujuan dan sasaran penelitian, ruang lingkup substansi penelitian difokuskan kepada aspek yang terkait dengan nilai properti perumahan dan faktor lahan, khususnya dikaitkan dengan pertumbuhan usaha properti perumahan di Kawasan Batam Center yang amat pesat.

Secara khusus, pengkajian terhadap substansi banyak ditinjau dari persepsi pengembang dan masyarakat sebagai konsumen. Pengkajian ini juga mencakup faktor-faktor lahan sebagai faktor pembentuk nilai properti perumahan, yang terdiri dari faktor lokasi, kondisi fisik, harga dan ketersediaan sarana dan prasarana.

Untuk itu, beberapa aspek substansial yang dikaji adalah:

- a. Identifikasi kondisi nilai properti perumahan di Kawasan Batam Center.
- b. Kajian mengenai faktor lahan yang mempengaruhi kondisi nilai properti perumahan di Kawasan Batam Center.
- c. Kajian untuk rekomendasi pengelolaan dan pengaturan nilai properti perumahan di Kawasan Batam Center.

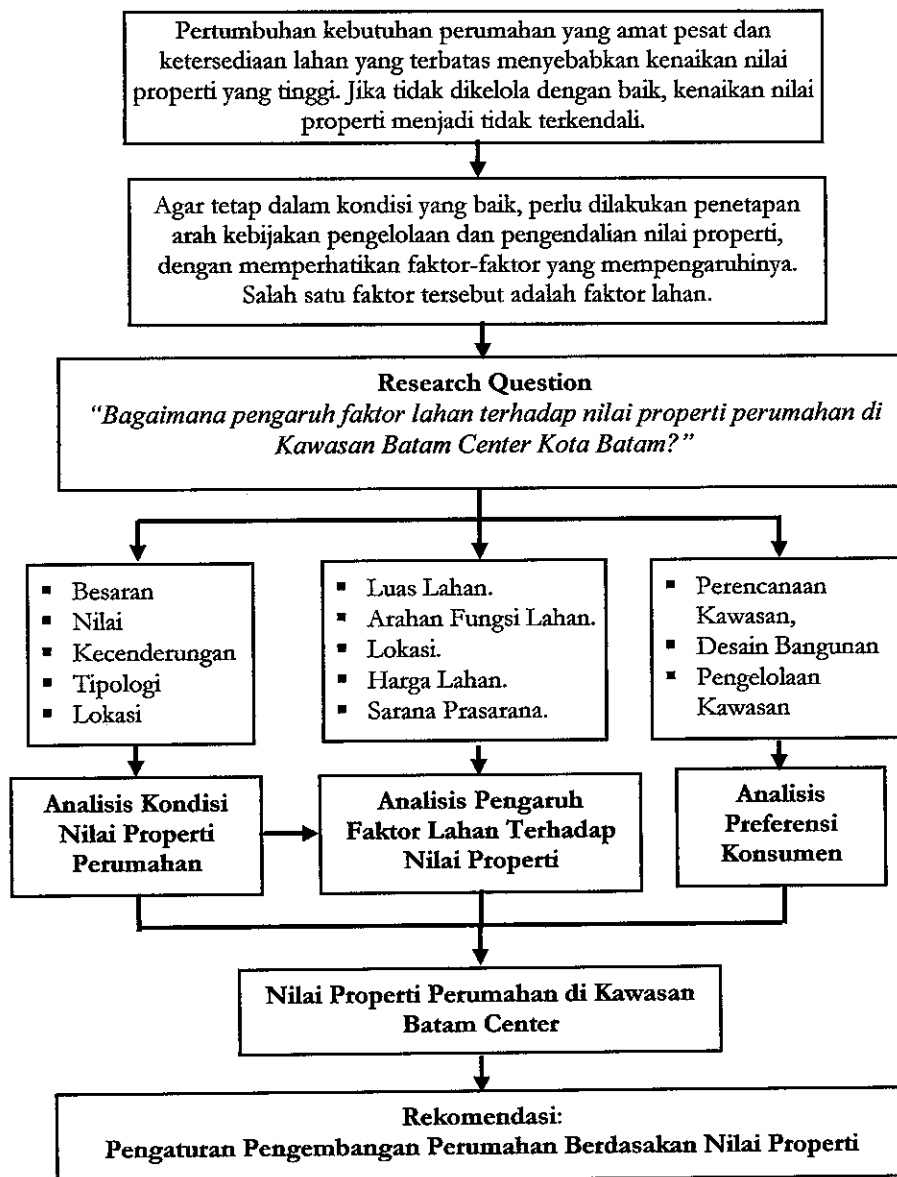
1.5. Kerangka Pemikiran

Arah pengembangan Pulau Batam yang bermula dari basis logistik menjadi kota industri membawa konsekuensi pada perkembangan kegiatan yang membutuhkan ruang dalam bentuk bangunan maupun lahan. Perkembangan kegiatan Pulau Batam juga menyebabkan urbanisasi pencari kerja ke Pulau Batam. Urbanisasi menjadi faktor dominan dalam penambahan penduduk Batam.

Konsekuensi dari adanya penambahan penduduk ini, selain kesempatan kerja, adalah penyediaan perumahan.

Dalam memenuhi kebutuhan akan perumahan terdapat beberapa hal yang seringkali menjadi patokan. Hal yang utama adalah lokasi perumahan dan sarana dan prasarana kawasan tersebut. Selain itu juga rentang harga tanah, jenis perumahan, kecenderungan dan perilaku konsumen, serta pengelolaan kawasan (*estate management*). Hal-hal tersebut terdahulu akan semakin terlihat pada daerah yang menjadi pilihan utama masyarakat karena berbagai pertimbangan. Permasalahan ini dirumuskan sebagai pertanyaan penelitian (*research question*).

Dalam menjawab pertanyaan penelitian, digunakan beberapa metoda analisis. Di antaranya adalah Analisis Nilai Properti Perumahan dan Analisis Besarnya Pengaruh Faktor-faktor lahan terhadap Nilai Properti. Dari analisis tersebut diharapkan dapat ditemukan keterkaitan nilai properti perumahan dengan faktor lahan di Kawasan Batam Center, Kota Batam. Keterkaitan tersebut dalam bentuk model regresi Nilai Properti Perumahan.



Sumber: Penulis, 2005

GAMBAR 1.4
KERANGKA PEMIKIRAN PENGARUH FAKTOR LAHAN TERHADAP
NILAI PROPERTI PERUMAHAN DI KAWASAN BATAM CENTER,
KOTA BATAM

1.6. Pendekatan Studi dan Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan deskriptif-kuantitatif, dengan dukungan pendekatan kuantitatif, karena disesuaikan dengan tujuan dan sasaran studi yang ingin dicapai. Pendekatan kuantitatif digunakan untuk memformulasikan model kuantitatif tentang nilai properti perumahan, dikaitkan dengan faktor-faktor lahan yang memengaruhinya.

Pendekatan kualitatif digunakan sebagai pendukung analisis, khususnya untuk mengkaji dan meninterpretasikan model nilai lahan yang telah dirumuskan secara lebih mendalam. Disamping itu, pendekatan kualitatif digunakan untuk menganalisis persepsi responden. Dengan menggunakan pendekatan kualitatif, persepsi mereka dapat lebih digali dengan mendalam.

Pendekatan pengumpulan data yang digunakan adalah dengan penelitian survai, berupa pengumpulan data baik primer dan sekunder yang berhubungan dengan bahasan studi. Pengumpulan data primer dilakukan dengan penyebaran kuesioner, dan didukung oleh wawancara serta observasi lapangan. Sedangkan data sekunder diperoleh dari sumber-sumber instansi-instansi terkait.

Sebagai dasar analisis, dilakukan kajian kepustakaan. Kajian ini dilakukan untuk memahami pengertian-pengertian properti dan perumahan, permasalahan properti perumahan, unsur-unsur nilai properti serta faktor pengaruh terhadap nilai properti perumahan. Melalui kajian ini, dapat ditentukan apakah data yang diperoleh di lapangan sesuai dengan teori atau konsep yang selama ini dikenal dan digunakan secara umum. Pada akhirnya didapatkan kesimpulan

mengenai pengaruh nilai properti perumahan di Kawasan Batam Center terhadap kebijakan pengembangan perumahan.

1.6.1. Metode Pelaksanaan Studi

A. Masukan Data

Data digunakan dalam penelitian ini terdiri dari data primer dan data sekunder. Lebih rinci mengenai data yang diperlukan dapat dilihat dalam Tabel I.1 berikut ini.

**TABEL I.1
MASUKAN DATA**

NO	VARIABEL	INPUT DATA	JENIS DATA	SUMBER
1	Aspek Kebijakan	<ul style="list-style-type: none"> • Kebijakan pengelolaan Pulau Batam • Konsep pengembangan properti perumahan di Kota Batam • Rencana pemanfaatan lahan di Kawasan Batam Center 	Sekunder	Bappeda, Otorita Batam, Setda Bagian Hukum
2	Aspek Perumahan	<ul style="list-style-type: none"> • Kondisi properti perumahan di Kawasan Batam Center • Ketersediaan dan kebutuhan perumahan • Jumlah penduduk 	Sekunder, Primer	BPS, Developer, Kimpraswil, REI, Bappeda, Otorita Batam
3.	Nilai Properti	<ul style="list-style-type: none"> • Besaran Nilai Properti • Tipologi Nilai Properti • Perubahan Nilai Properti 	Sekunder, Primer	BPS, Developer, Kimpraswil, REI, Bappeda, Otorita Batam, Masyarakat, Pengembang.
3	Faktor Lahan	<ul style="list-style-type: none"> • Kondisi Fisik Lahan • Harga Lahan • Lokasi dan Aksesibilitas Lahan • Faktor Penggunaan Lahan • Ketersediaan Sarana dan Prasarana • Status Lahan 	Primer, Sekunder	BPS, Developer, Kimpraswil, REI, Bappeda, Otorita Batam, Masyarakat, Pengembang.

Sumber: Peneliti, 2005

B. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang diperlukan dalam penelitian ini dilakukan melalui 2 cara, yaitu:

1. Data Sekunder

Informasi mengenai obyek penelitian dalam bentuk pustaka, laporan yang sudah dibuat, dan data lain yang sudah dipublikasikan.

2. Data Primer

Diperoleh dengan cara :

a) Kuesioner dalam bentuk:

- Kuisener terbuka, dengan pertanyaan-pertanyaan yang memungkinkan responden bebas mengemukakan pendapatnya tanpa dibatasi pilihan-pilihan yang ditentukan.
- Kuisener tertutup, dengan pertanyaan-pertanyaan yang disusun dalam kerangka yang ditentukan oleh peneliti.

b) Pengamatan Lapangan

Beberapa informasi yang diperoleh dari pengamatan lapangan terutama yang berbentuk fisik lingkungan. Pengamatan dilakukan untuk mengetahui kondisi kawasan yang sebenarnya

C. Teknik Pengolahan dan Penyajian Data

Sebelum hasil survai dianalisis harus dimasukkan dalam suatu kerangka tabel yang akan diolah, kemudian dibuat pengkodean hasil survai berdasarkan masalah yang akan dilihat. Dalam penyusunan tabel yang merupakan metoda yang

paling sederhana untuk mengamati hubungan antar dua variabel. Pada prinsipnya pengolahan data terdiri dari:

a) Reduksi data, yaitu proses pemilihan, penyederhanaan, pengabstrakan dan transformasi dari data kasar yaitu yang dihasilkan dari tahap pengumpulan data.

Dalam hal ini dilakukan dengan cara-cara:

- ◆ Seleksi
- ◆ Ringkasan atau uraian singkat
- ◆ Mengolongsukannya kedalam satu pola yang lebih luas.
- ◆ Mengubah data kedalam angka dan peringkat.
- ◆ Mengubah data ke dalam bentuk peta, atau deretan peta.

b) Penyajian data dapat diartikan sebagai penyajian sekumpulan informasi terstruktur yang dapat memberikan kemungkinan adanya penarikan kesimpulan dan rekomendasi. Interpretasi data ini dapat dilakukan dengan model teks naratif.

c) Memproses informasi dengan penyederhanaan informasi yang kompleks kedalam ketentuan bentuk yang sederhana selektif atau konfiguratif yang sudah difahami, misalnya bentuk matriks, grafik, jaringan, bagan, pemetaan, dan sebagainya. Setelah itu dilakukan interpretasi agar kesimpulan-kesimpulan penting mudah ditangkap.

D. Teknik Sampling

Teknik sampling adalah teknik pengambilan sampel. Sedangkan sampel merupakan sebagian dari jumlah dan karakteristik yang dimiliki oleh populasi

tersebut. Bila populasi besar, dan peneliti tidak mungkin mempelajari semua yang ada pada populasi, misalnya karena keterbatasan dana, tenaga dan waktu, maka peneliti dapat menggunakan sampel yang diambil dari populasi itu (Sugiyono, 2002).

Obyek lokasi penelitian ini sesuai dengan pembahasan masalah dengan pertimbangan sebagai berikut :

- a) Kawasan permukiman di perkotaan,
- b) Kawasan dengan nilai properti perumahan yang variatif,
- c) Kawasan yang diindikasikan mempunyai tingkat pemanfaatan lahan yang tinggi.

Dari parameter di atas, maka lokasi penelitian merupakan kawasan perumahan di Kawasan Batam Center, dimana kawasan tersebut merupakan kawasan dengan tingkat pemanfaatan lahan yang tinggi. Selain itu, Kawasan Batam Center merupakan kawasan dengan nilai properti perumahan yang bervariasi, tergantung dari tipe/jenis rumah, lokasi perumahan dan harga lahan di kawasan perumahan tersebut.

Sampel yang diambil merupakan penghuni kawasan perumahan di Kawasan Batam Center Kota Batam. Teknik sampling yang digunakan adalah *probability sampling* khususnya *simple random sampling* karena setiap penghuni perumahan yang ada di Kawasan Batam Center memiliki kesempatan yang sama untuk dipilih menjadi anggota sampel

Berdasarkan survey Kit (Fink, 1995: 43; Ida Bagoes Mantra dan Kasto dalam Singarimbun, 1989: 170,171), untuk menentukan jumlah sampel yang

cukup representatif dalam penelitian, maka jumlah sampel yang digunakan sekurang-kurangnya sebanyak 30 sampel, karena nilai-nilai atau skor yang diperoleh dari sejumlah > 30 sampel, distribusinya akan mengikuti distribusi normal. Dalam menentukan jumlah sampel, dapat digunakan dengan pendekatan rumus/formulasi yang sering digunakan dalam penelitian masyarakat, yaitu dengan formulasi dari *Slovin* (Sevilla, 1993:161) sebagai berikut:

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

Dimana:

n = Jumlah Sampel

N = Jumlah Populasi

d = Derajat Kecermatan

Kawasan Batam Center termasuk dalam Kecamatan Nongsa, sehingga pendekatan yang dilakukan untuk menentukan jumlah populasi di Kawasan Batam Center menggunakan jumlah penduduk Kecamatan Nongsa tahun 2004 sebesar 94.710 jiwa. Berdasarkan rumus di atas, jumlah sampel yang diambil dengan derajat kecermatan sebesar 10% adalah:

$$n = \frac{94.710}{(94.710) \times (10\%)^2 + 1} = 99,89 \text{ dibulatkan } 100 \text{ sampel.}$$

E. Teknik Analisis Data

Teknik analisis yang digunakan dalam penelitian ini secara garis besar dapat dibedakan menjadi 2 yaitu:

1) Analisis Kuantitatif

Analisis kuantitatif merupakan analisis yang berhubungan dengan angka, bobot, nilai, jumlah dari suatu topik/ bahasan. Analisis kuantitatif digunakan untuk menghitung jumlah kebutuhan perumahan, analisis nilai properti, serta analisis faktor penentu terciptanya nilai properti perumahan.

Metoda analisis yang akan dipergunakan adalah:

▪ Analisis Statistik Sederhana

Analisis statistik sederhana digunakan untuk mengkaji kondisi nilai properti perumahan di Kawasan Batam Center, dengan cara memperhatikan:

1. *Mean*, atau nilai rata-rata data yang diperoleh.
2. *Modus*, yaitu nilai yang sering keluar dari data yang diperoleh.

▪ Analisis Regresi Linier

Analisis Regresi Linear digunakan untuk menentukan nilai properti pada kawasan studi. Analisis ini digunakan karena hasil yang dikeluarkan dapat memperlihatkan koefisien dari masing-masing variabel yang dapat menggambarkan nilai pengaruhnya terhadap perubahan nilai properti.

Dari analisis regresi ini, melalui model yang dihasilkan dapat diketahui tingkat dominasi variabel dari masing-masing variabel faktior lahan yang mempengaruhi nilai properti. Dengan analisis ini akan diketahui kontribusi dari variabel-variabel yang digunakan terhadap nilai properti. Persamaan

yang diperoleh dengan analisis ini adalah:

$$Y = a + b_1X_1 + b_2X_2 + \dots + b_nX_n$$

Keterangan:

Y = Nilai Properti

a = Nilai *Intercept*

b = Konstanta dari variabel bebas faktor lahan yang berpengaruh terhadap nilai properti.

X = Variabel bebas yang berpengaruh terhadap nilai properti.

Nilai properti perumahan tersebut juga dilihat dari kecenderungan perumahan nilai selama 5 tahun (*time series* lima tahun). Sehingga akan didapatkan nilai properti $Y_0, Y_1, Y_2, Y_3,$ dan Y_4 .

Dalam pengujian ini dilakukan juga pengujian statistik untuk menafsirkan hasil perhitungan yang didapat, meliputi:

1. Koefisien determinasi, merupakan akar R square pada perhitungan, ini menunjukkan keterhubungan antara variabel bebas dan tidak bebas. Jika nilai r mendekati 1 atau -1, maka variabel tidak bebas (Y) diterangkan dengan baik oleh keseluruhan variabel bebas (X), tetapi bila hasilnya mendekati 0, maka memiliki tingkat keterhubungan yang rendah.
2. Uji distribusi t, jika t hitung lebih besar daripada t tabel, maka perhitungan regresi yang dilakukan bersifat nyata, sedangkan jika diperoleh hasil yang sebaliknya, maka regresi bersifat tidak nyata, yang berarti model yang dibuat tidak signifikan untuk diterapkan.

3. Koefisien Korelasi, menunjukkan tingkat keterhubungan antara variabel tidak bebas terhadap variabel bebas, variabel dengan besaran korelasi yang mendekati 1 atau -1 akan menunjukkan hubungan yang kuat, sementara yang mendekati 0 akan menunjukkan keterhubungan yang lemah.

b) Analisis Kualitatif

Analisis kualitatif merupakan jenis analisis yang menjelaskan suatu keadaan bukan dalam besaran angka, namun berbentuk uraian, tanggapan kritis, perbandingan/komparasi.

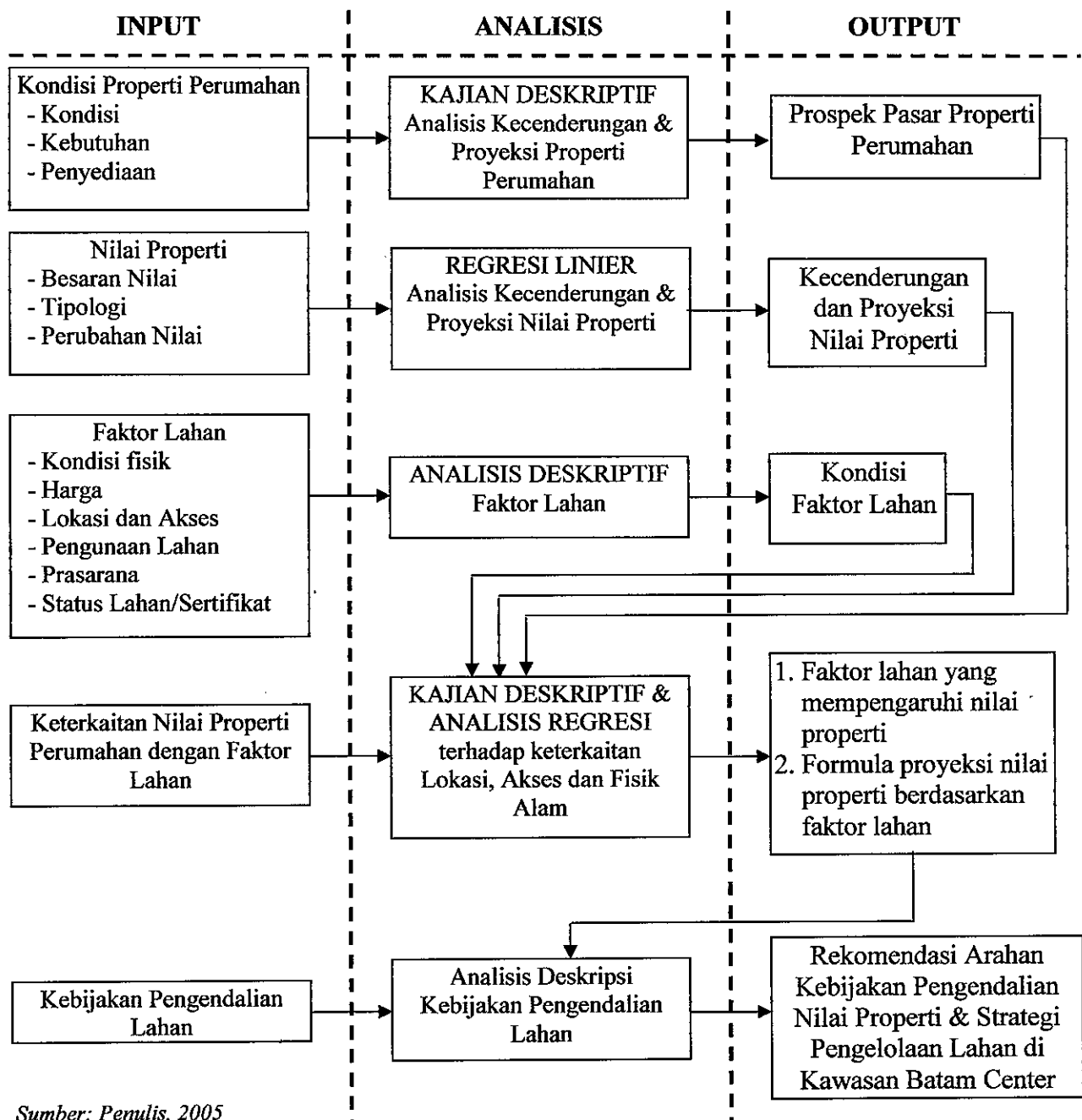
Jenis analisis kualitatif dibedakan menjadi:

- Deskriptif yaitu menganalisis keadaan obyek studi melalui uraian, pengertian ataupun penjelasan-penjelasan baik terhadap analisis yang bersifat terukur maupun tidak terukur.
- Normatif yaitu analisis terhadap keadaan yang seharusnya mengikuti suatu aturan atau pedoman ideal tertentu maupun landasan hukum atau lainnya.

Analisis kualitatif digunakan untuk mendukung, memperkuat dan memperjelas analisis yang bersifat kuantitatif.

F. Diagram Analisis

Diagram analisis merupakan kerangka analisis yang dijadikan sebagai dasar dalam kajian ini. Diagram analisis dalam kajian ini dapat dilihat dalam gambar 1.5



Sumber: Penulis, 2005

GAMBAR 1.5
DIAGRAM ANALISIS

1.6. Sistematika Penulisan

Secara sistematis, tesis ini dapat dijabarkan dalam:

BAB I PENDAHULUAN

Berisi latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan sasaran penelitian, ruang lingkup, kerangka pemikiran dan sistematika penulisan

BAB II KAJIAN TEORITIS NILAI PROPERTI PERUMAHAN

Berisi tentang tinjauan umum properti dan perumahan, pengertian nilai properti, unsur-unsur nilai properti, faktor pengaruh terhadap nilai properti perumahan, analisis properti dan perumahan serta rangkuman kajian teoritis.

BAB III PROPERTI PERUMAHAN DI KAWASAN BATAM CENTER

Berisi konsep pengembangan properti perumahan di Kota Batam, kebijakan pengalokasian lahan, rencana pemanfaatan lahan di Kawasan Batam Center serta kondisi properti perumahan di Kawasan Batam Center.

BAB IV PENGARUH FAKTOR LAHAN TERHADAP NILAI PROPERTI PERUMAHAN DI KAWASAN BATAM CENTER , KOTA BATAM

Berisi analisis yang membahas pengaruh faktor lahan terhadap nilai properti perumahan di Kawasan Batam Center.

BAB V KESIMPULAN

Berisi kesimpulan hasil penelitian dan rekomendasi.

BAB II

KAJIAN TEORITIS NILAI PROPERTI PERUMAHAN

2.1. Tinjauan Umum Perumahan

2.1.1. Pengertian Properti dan Perumahan

Pengertian properti secara harfiah dapat dilihat dalam kamus *American Heritage Dictionary*, sebagai berikut: *Properti –(Lat)Proprietas; a./ Ownership; b./A Possesion; c./ Something tangible to which its owner has legal title; d./ etc.* Properti dimaksudkan sebagai kumpulan hak (*bundle of rights*) untuk menggunakan, menyewa, memindahkan, dan sebagainya dari tanah beserta pengelolaan dan pembangunannya. Dengan kata lain bahwa properti merupakan hak atas tanah beserta pengelolaan dan pengembangan tergantung penggunaan tanah (lahan) tersebut. Penggunaan tanah (lahan) tersebut dapat berupa perumahan, industri, pariwisata maupun perdagangan dan jasa. Hak-hak tersebut dalam hukum Indonesia kemudian diatur dalam Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Guna Usaha maupun Hak Milik yang berupa sertifikat tanah.

Perumahan adalah salah satu kebutuhan dasar manusia disamping kebutuhan pangan; sandang; layanan kesehatan dan pendidikan. Perumahan mempunyai fungsi dan peran yang penting di dalam kehidupan manusia, yang tidak dapat dilihat dari sekedar sebagai suatu benda mati atau sarana kehidupan semata-mata, tetapi lebih dari itu, perumahan merupakan suatu proses bermukim kehadiran manusia dalam menciptakan ruang lingkup di lingkungan masyarakat

dan alam sekitarnya. Rumah sebagai suatu sarana untuk ‘memanusiakan’ manusia, sebagai pemberi ketentraman hidup dan sebagai pusat kegiatan berbudaya manusia. Di samping sebagai fungsi sosial rumah juga mempunyai fungsi ekonomi; karena memiliki rumah merupakan investasi jangka panjang (Yudhohusodo dkk;1991: 1)

Menurut Undang-undang nomor 4 tahun 1992 tentang perumahan dan permukiman disebutkan bahwa: “rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga, sedangkan pengertian perumahan adalah sekelompok rumah yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana lingkungannya dan pengertian permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung baik yang berupa kawasan perkotaan maupun pedesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan”.

2.1.2. Aspek Sosial Ekonomi Perumahan

Fungsi utama hunian dari rumah merupakan tempat berlindung dan menjaga *privacy*. Rumah saat ini juga menawarkan berbagai manfaat lain, di antaranya adalah:

- a. Sumber kenyamanan hidup, seperti ditawarkan hunian yang dekat dengan tempat kerja, pusat hiburan atau fasilitas sosial dan ekonomi lainnya.
- b. Simbol status yang terlihat dari kualitas bangunan, lingkungan sosial, jaminan keselamatan dan unsur etika.

- c. Sumber kemakmuran bagi pemiliknya yang berasal dari fakta bahwa rumah telah menjadi komoditi yang bebas diperdagangkan.

Permintaan akan rumah ini dipenuhi dengan menambah jumlah atau memperluas bangunan yang ada. Berbagai bukti menunjukkan bahwa kebanyakan negara mempunyai masalah dengan perumahan meskipun berbagai organisasi pemerintahan dan non pemerintahan telah berusaha untuk menyediakan perumahan yang sehat dan terjangkau bagi semua orang, khususnya di perkotaan.

Industrialisasi telah meluas ke seluruh penjuru dunia yang menyebabkan gelombang urbanisasi yang sangat besar, sehingga di luar kemampuan pengelolaan kota untuk memenuhinya. Akibatnya, *squatting* (menempati tanpa hak atau pembayaran sewa) umum terjadi. Di negara sedang berkembang atau di bagian miskin negara maju banyak buruh tinggal di kabin, pinggir rel, dan bangunan rusak dan banyak di antaranya tanpa fasilitas sanitasi dan pasokan air yang memadai.

Sangat kontras dengan orang miskin yang membangun rumahnya sendiri, orang makmur membangun rumah-rumah mewah. Banyak rumah mewah di kota-kota besar baik di negara maju maupun di negara berkembang yang jarang atau kurang dihuni di sekitar kawasan yang sangat padat. Sehingga rumah-rumah mewah dengan halaman yang luas menyebabkan permintaan rumah murah tidak terpenuhi. Hal ini menunjukkan kesenjangan sosial yang sangat mencolok sebagai akibat dari distribusi kekayaan dan kekuasaan yang tidak merata di masyarakat.

Selain itu, rumah dalam bentuk fisik adalah komponen penting dalam bangunan sosial, ekonomi dan kesehatan semua bangsa. Sampai tahap tertentu,

tidak terpenuhinya kebutuhan akan papan dapat mengarah pada masalah keamanan. Dengan kata lain, kesenjangan sosial dan kecemburuan sosial yang diakibatkan oleh kurangnya pemenuhan kebutuhan akan rumah/perumahan yang layak.

2.1.3. Permasalahan Properti Perumahan

Permasalahan yang berkaitan dengan properti perumahan secara garis besar dapat berupa:

A. Status Kepemilikan

Status kepemilikan yang tidak jelas dan terkadang melawan hukum sering terjadi pada kota-kota besar. Banyak penduduk yang mendiami sempadan sungai, pinggir rel, kolong jembatan dan tempat lainnya yang merupakan kawasan yang ilegal untuk didiami. Fenomena ini memunculkan kawasan rumah liar dan kawasan kumuh yang disebabkan status kepemilikan yang tidak jelas.

B. Utilitas dan Fasilitas Pendukung

Permasalahan properti perumahan yang lain berkaitan dengan penyediaan utilitas pendukung berupa jaringan listrik, air bersih maupun telepon yang kurang memadai untuk membentuk suatu kawasan yang layak huni. Hal lainnya adalah berkaitan dengan fasilitas sosial berupa lapangan, taman maupun fasilitas perdagangan.

2.2. Tinjauan Umum Nilai Properti

Dalam *Standar Penilaian Indonesia 2000* dinyatakan nilai adalah konsep ekonomi yang merujuk pada hubungan finansial antara barang dan jasa yang tersedia untuk di beli dan mereka yang bersedia untuk membeli dan menjualnya. Nilai bukan merupakan fakta tetapi lebih merupakan perkiraan manfaat ekonomi antara barang dan jasa pada suatu waktu tertentu dalam hubungannya dalam definisi nilai tertentu. Konsep ekonomi dari nilai mencerminkan pandangan pasar atau manfaat ekonomi yang akan diperoleh oleh orang yang memiliki barang atau jasa tersebut pada tanggal penilaian.

Dalam perkembangannya, istilah 'nilai' ini biasanya tidak berdiri sendiri tetapi menyatu dalam suatu istilah yang lebih spesifik seperti, Nilai Pasar (*Market Value*), Nilai Guna (*Use Value*), Nilai Tukar (*Value Exchange*) dan sebagainya. Sementara itu di bidang penilaian properti istilah yang paling sering digunakan adalah "Nilai Pasar" (*Market Value*). Dengan kata lain, nilai properti ditentukan oleh hukum pasar yang berlaku berkaitan dengan penawaran dan permintaan.

2.3. Nilai Properti

Nilai sebuah unit properti tidak sederhana karena setiap unit properti bersifat unik, dalam arti tidak ada satu unit pun yang sama persis. Setiap unit berbeda satu sama lain karena perbedaan lokasi, hak yang melekat di dalamnya, fasilitas yang ada di dalamnya dan kondisi fisik dan lingkungan sosialnya. Namun demikian untuk mengetahui nilai (*value*) yang mencerminkan semua unsur yang

mempengaruhi unit properti tersebut dapat dilakukan dengan beberapa pendekatan, yaitu:

2.3.1. Besaran Nilai

Besaran nilai merupakan salah satu unsur nilai properti yang berkaitan dengan harga sebuah properti dalam bentuk rupiah maupun mata uang lainnya. Harga dari suatu properti perumahan ditentukan oleh beberapa faktor di antaranya adalah: nilai lahan, sarana dan prasarana pendukung, preferensi/karakteristik pembeli maupun faktor-faktor lainnya yang mendukung terbentuknya harga suatu properti perumahan.

2.3.2. Kecenderungan Perubahan

Merupakan unsur nilai properti yang menyatakan perubahan nilai properti dari waktu ke waktu. Kecenderungan perubahan tersebut berupa naik turunnya nilai suatu properti perumahan di suatu kawasan. Perubahan tersebut membentuk suatu tren atau kecenderungan, sehingga untuk nilai yang akan datang akan dapat diramalkan.

2.3.3 Tipologi Nilai

Tipologi nilai properti perumahan merupakan cara pengelompokan nilai properti dalam beberapa klasifikasi antara lain: murah, sedang maupun mahal. Dengan kata lain, tipologi nilai merupakan nilai relatif suatu properti perumahan terhadap properti lainnya.

2.3.4. Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP)

Penentuan harga tanah atau bangunan, khususnya untuk tujuan ganti rugi umumnya menggunakan NJOP sebagai patokan. NJOP tersebut ditetapkan oleh pemerintah untuk kepentingan penghitungan pajak dan nilainya berubah dari tahun ke tahun.

2.4. Faktor Pengaruh terhadap Nilai Properti Perumahan

Nilai properti, sama seperti nilai barang-barang lain adalah ditentukan oleh sifat-sifat fisik yang terdapat dalam properti itu sendiri dan beberapa faktor luar yang mempunyai dampak atau pengaruh terhadap nilai properti mengikut waktu dan keadaan. Secara garis besar faktor-faktor yang mempengaruhi nilai suatu *properti* dibedakan kedalam 4 faktor, yaitu (Hidayati, 2003):

- a. Faktor permintaan dan penawaran;
- b. Faktor fisik properti tersebut;
- c. Faktor lokasi dan peletakan; dan
- d. Faktor Kebijakan dan Perundangan.

2.4.1. Faktor Permintaan dan Penawaran

Faktor ini dianggap sebagai satu faktor yang sangat luas dan menyeluruh dampaknya karena faktor ini meliputi faktor-faktor lainnya juga. Jika penawaran properti dipasaran tetap sedangkan permintaan bertambah, maka nilai properti akan naik. Begitu pula sebaliknya, jika permintaan adalah tetap sedangkan penawaran bertambah, maka nilai properti dapat menjadi turun. Naik turunnya permintaan dan penawaran properti disebabkan oleh beberapa hal, antara lain:

a. Faktor-faktor Kependudukan

Bertambahnya jumlah penduduk merupakan faktor utama yang menyebabkan bertambahnya permintaan properti. Dengan bertambahnya jumlah penduduk suatu kota atau wilayah secara otomatis dan menyebabkan lebih banyak rumah kediaman, ruang kantor, industri dan lain-lain sarana diperlukan. Singkat kata, sekiranya penawaran properti di pasaran tidak bertambah seiring dengan pertambahan jumlah penduduk maka akan menyebabkan kenaikan nilai properti di berbagai sektor.

Selain jumlah penduduk, perubahan struktur penduduk serta perubahan penyebaran penduduk juga dapat mempengaruhi nilai properti. Hal ini dapat dilihat dalam konteks sebuah masyarakat, dimana jika struktur penduduknya sebagian besar adalah orang-orang yang belum berkeluarga maka jumlah tempat tinggal serta jenis properti yang akan diperlukan dipasaran adalah berbeda jika dibandingkan dengan masyarakat yang sebagian besar penduduknya adalah sudah berkeluarga. Jadi jelaslah bahwa faktor-faktor kependudukan ini sangat berpengaruh terhadap corak permintaan dan selanjutnya nilai properti.

b. Perubahan Preferensi

Perubahan preferensi konsumen perumahan memberi dampak yang kelihatan terhadap permintaan jenis-jenis properti yang berbeda. Sekiranya pada suatu masa tertentu minat para penyewa atau pembeli berubah dari jenis rumah satu tingkat kepada jenis rumah bertingkat seperti apartemen dan kondominium, maka akan muncul perubahan dalam nilai suatu properti perumahan karena disebabkan meningkatnya sisi permintaan.

c. Perubahan Teknologi Pembangunan

Dengan munculnya teknologi-teknologi baru dalam pembangunan properti, maka penawaran properti di pasaran dapat ditambah. Dengan kadar pertambahan ini dapat menandingi permintaan, maka nilai rumah tinggal dapat diturunkan atau distabilkan.

2.4.2. Faktor Fisik Properti

Faktor fisik properti ditentukan beberapa hal di antaranya adalah: jenis dan kegunaan properti, ukuran dan bentuk properti, desain dan konstruksi bangunan.

1. Jenis dan Kegunaan Properti

Jenis dan kegunaan properti akan menentukan lingkup pasaran bagi properti yang berkenaan. Sebagai contoh properti pertanian mempunyai pasaran yang lebih terbatas dibanding dengan properti industri yang lebih bercorak nasional atau internasional. Tetapi walau bagaimanapun potensi penggunaan perlu dipertimbangkan karena disuatu waktu nanti kegunaan akan dapat ditukar kepada kegunaan yang lebih baik, sehingga nilai properti dapat meningkat.

2. Ukuran dan Bentuk

Lebih luas suatu tanah maka lebih mudah dan ekonomis suatu aktivitas dapat dijalankan di atasnya dan oleh sebab itu properti tersebut akan menjadi lebih menarik. Tetapi walau bagaimanapun, jika terlalu luas, tanah-tanah pertanian misalnya, nilai permeter perseginya akan turun.

Hal ini dikarenakan jika terlalu luas maka semakin banyak masalah dalam pengurusannya terhadap tanah-tanah yang luas.

Bentuk fisik properti juga tidak kurang peranannya dalam menentukan nilai sebuah properti, terutama sekali untuk tanah-tanah kosong dan tanah-tanah yang berpotensi untuk dibangun. Tanah yang berbentuk segi empat sudah barang tentu lebih mudah dibangun daripada tanah yang mempunyai bentuk segilima atau yang mempunyai bentuk tidak teratur.

Tanah-tanah yang mempunyai luas yang sama mungkin akan mempunyai nilai yang berbeda jika bentuk anahnya berlainan. Misalnya sebuah memanjang kebelakang dan sebuah lagi mungkin mempunyai bentuk melebar pada bagian depan. Oleh karena faktor tersebut akan menyebabkan nilai yang berbeda.

3. Desain dan Konstruksi Bangunan

Desain dan konstruksi bangunan adalah faktor penting dalam mempengaruhi nilai sebuah bangunan. Desain bangunan adalah lebih ditentukan oleh jenis kegunaan bangunan dan selera dari masyarakat yang menggunakan. Ketidaksesuaian dengan kegunaan dan selera ini akan menyebabkan nilai sebuah bangunan akan menjadi turun, demikian juga dengan sebaliknya apabila sebuah bangunan mempunyai desain yang baik, sesuai dengan kegunaan dan mengikuti "*trend*" pada masa itu maka nilainya akan naik.

Demikian halnya dengan konstruksi bangunan. Baik tidaknya konstruksi bangunan adalah ditentukan oleh pemilihan material yang baik, cara

pemasangan dan kesesuaiannya dengan lingkungan. Pada tahap selanjutnya konstruksi bangunan ini menentukan “kualitas bangunan” dan pada akhirnya adalah nilai itu sendiri.

2.4.3. Faktor Peraturan Perundangan

Faktor kenegaraan yang di maksud di sini adalah faktor ekonomi, sosial dan politik negara, di mana secara tidak langsung akan mempengaruhi nilai properti. Sebagai contoh sistem perundangan suatu negara tidak dapat dipungkiri lagi akan berpengaruh terhadap nilai properti. Sistem perundangan yang terlalu ketat mungkin akan menyebabkan permintaan turun dan selanjutnya akan mempengaruhi nilai tanah.

Zoning dan faktor perencanaan kota merupakan faktor yang kerap kali kita dengar yang mana mempunyai dampak yang cukup besar terhadap nilai properti. Keadaan ekonomi negara, perubahan suku bunga pinjaman di bank juga merupakan penyebab semakin tertarik atau semakin enggannya para investor. Ini tentunya akan mempunyai dampak terhadap nilai properti.

2.5. Faktor Lahan Dalam Penentuan Nilai Properti

Pengertian lahan berbeda dengan pengertian tanah. Lahan adalah representasi penggunaan tanah penutup permukaan bumi, tempat bagi manusia untuk hidup dan melakukan kegiatan. Lahan kota yang merupakan perwujudan luas mendatar ruang permukaan bumi dapat disebut sebagai salah satu sumber daya utama bagi perkembangan kota. Sedangkan tanah adalah materi dasar yang

dibutuhkan untuk melanjutkan perkembangan kehidupan manusia dengan aktivitasnya (Chapin, 1979: 4).

Lancaster mengemukakan bahwa konsumen akan meminta suatu barang karena sifat-sifat atau karakteristik dari barang itu, karakteristik inilah dan bukan barang itu sendiri yang menimbulkan kepuasan (Salvatore, 1989: 129). Konsumen dalam memilih lahan akan memilah-milah sesuai dengan preferensi sebagai konsumen, seberapa besar kemampuan, kebutuhan dan ekspektasinya.

Konsumen yang ingin menggunakan lahan sebagai lahan perumahan akan memilih karakteristik lahan yang sesuai dan mendukung untuk lahan perumahan, demikian juga dengan konsumen yang ingin memilih lahan yang lain maka dia akan menimbang sesuai dengan tujuan yang akan dicapainya. Perhatian pada sisi eksternal yang perlu dipertimbangkan adalah ketersediaan utilitas dan fasilitas apakah mencukupi atau tidak, demikian juga dengan aksesibilitas, status lahan, pemanfaatan lahan.

2.5.1. Faktor Harga Lahan

Harga lahan yang terjadi pada dasarnya merupakan fungsi dari nilai lahan atau tinggi rendah harga dipengaruhi perubahan nilai lahan. Nilai lahan merupakan suatu pengukuran lahan yang didasarkan pada tingkat kemampuan suatu lahan secara ekonomis berkaitan dengan produktifitas dan strategi ekonomi.

Nilai lahan dapat diartikan sebagai suatu pengukuran atas lahan yang didasarkan produktifitas secara langsung dan tidak langsung. Nilai secara langsung menggambarkan seperti halnya hasil pertanian atau pertambangan.

Harga lahan didefinisikan sebagai penilaian atas lahan yang diukur berdasarkan harga nominal dalam satuan uang untuk satu satuan luas tertentu pada pasaran lahan (Sujarto, 1985: 3). Dari pengertian tersebut dapat dikatakan bahwa antara harga lahan dan nilai lahan memiliki hubungan fungsional.

Berdasarkan pengertian di atas terlihat bahwa nilai lahan berkaitan dengan harga lahan. Tinggi rendahnya harga lahan ini secara langsung ditentukan oleh tinggi rendahnya nilai lahan. Hal penting yang harus diperhatikan dalam penentuan tinggi rendahnya harga lahan adalah sifat permintaan konsumen dalam menilai kondisi nyata suatu lahan dan ketersediaan lahan (Sujarto, 1985: 4).

Harga lahan yang berlaku di Indonesia ada beberapa macam, masing-masing harga lahan tersebut mempunyai fungsi yang berbeda-beda sesuai dengan kepentingannya. Harga lahan yang saat ini berlaku di Indonesia antara lain harga dasar lahan, Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), dan harga lahan yang berlaku di pasar.

Harga dasar lahan adalah harga lahan yang ditetapkan oleh pemerintah daerah melalui surat keputusan kepala daerah, fungsi dari harga dasar lahan adalah sebagai dasar dalam menetapkan besarnya uang pemasukan, uang wajib tahunan, dan biaya administrasi kepada negara, dan juga digunakan sebagai pedoman dalam menetapkan besarnya ganti rugi lahan dalam rangka pelaksanaan pembebasan lahan.

2.5.2. Faktor Kondisi Fisik Lahan

Faktor fisik lahan di sini adalah meliputi apakah properti tersebut terletak di tempat yang tinggi atau rendah, di lereng bukit atau ditepi sungai, di tengah, atau di pojok blok perumahan dan sebagainya. Properti yang terletak di tempat yang rendah misalnya adalah rawan terhadap banjir dan bila akan dibangun diperlukan pengurangan tanah, dan ini tentunya memerlukan biaya yang tinggi. Kedudukan seperti di lereng-lereng bukit atau di tepi sungai, menyebabkan sebuah properti mempunyai pemandangan yang menarik, oleh karena itu nilai mungkin akan lebih tinggi daripada properti di sekitarnya.

Kecenderungan manusia sejak dulu, mencari tempat yang aman, dapat merasa aman adalah penting, jauh dari bahaya bencana alam adalah kondisi yang diinginkan manusia untuk melangsungkan kehidupannya. Dalam sejarah perkembangan manusia ada perilaku yang tercatat bahwa manusia mencari tempat-tempat yang aman dari bahaya, baik bencana yang ditimbulkan oleh hewan maupun oleh alam.

TABEL II.1.
SINTESIS VARIABEL FISIK LAHAN

TOKOH	TEORI	PARAMETER	VARIABEL
Chinloy (1984: 37)	Salah satu karakter dalam penentuan nilai properti adalah dilihat dari karakteristik fisik lahan.	Karakter dan kondisi fisik lahan mempengaruhi nilai properti dan	Kondisi Lahan
Simarmata (1997: 20)	Kondisi fisik lahan yang baik, dan aman akan lebih diminati oleh manusia.	minat/preferensi memiliki properti	

Sumber: Analisis Penyusun, 2005

2.5.3. Faktor Lokasi dan Aksesibilitas Lahan

Chinloy mengatakan bahwa faktor keberhasilan suatu usaha ditentukan oleh urutan sebagai berikut: pertama, kedua, dan ketiga adalah lokasi, baru memperhatikan faktor yang lain. Pernyataan di atas menunjukkan betapa pentingnya faktor lokasi dalam menentukan nilai sebuah properti. Dua buah properti yang mempunyai bentuk fisik sama tetapi bila lokasinya berbeda, maka nilainya akan berbeda. Lebih lanjut Catanese juga menambahkan bahwa lokasi merupakan salah satu komponen dari sistem guna lahan. (Catanese, 1984: 317).

Faktor lokasi dan perletakan properti yang mempengaruhi nilai properti dipandang sebagai lokasi strategis dan memiliki kekhasan dibandingkan dengan properti di daerah lain. Faktor lokasi dapat dianggap sebagai faktor “terkuat” pengaruhnya terhadap nilai suatu properti. Secara umum “Teori Lokasi” menyatakan bahwa semakin jauh dari pusat kota maka nilainya akan semakin rendah. Hal tersebut dikarenakan kota merupakan pusat segala aktivitas hidup manusia, yang banyak orang menginginkan untuk mendapatkan lokasi di pusat kota. Dikaitkan dengan hukum pasar, semakin banyak permintaan orang untuk tinggal di kota, sedangkan penawaran lahan kota yang tetap, menyebabkan nilai lahan akan semakin tinggi.

Faktor lokasi seterusnya menentukan apakah sebuah properti tersebut mudah atau sulit dicapai. Properti yang mempunyai lokasi di kawasan kota dapat dicapai dengan mudah karena terdapat sistem pengangkutan dan perhubungan yang baik dibanding dengan kawasan luar kota. Selain itu properti yang

mempunyai lokasi di kawasan kota mempunyai infrastruktur dan sarana yang lebih baik dan lengkap di banding dengan kawasan luar kota.

Studi faktor lokasi didalam penentuan nilai properti yang pernah dilakukan menunjukkan keberagaman yang berbeda dari satu studi terhadap studi lainnya. Hal ini dapat terjadi karena setiap lokasi memiliki karakteristik yang berbeda-beda. Berdasarkan pendapat dari para pakar, maka variabel yang digunakan dalam studi ini adalah kedekatan terhadap pusat kota dan aksesibilitas.

TABEL II.2.
FAKTOR LOKASI SEBAGAI FAKTOR PENTING MENURUT PAKAR

TOKOH	TEORI	PARAMETER	VARIABEL
Chinloy (1984: 110)	Keberhasilan suatu usaha ditentukan oleh urutan sebagai berikut: pertama, kedua, dan ketiga adalah lokasi, baru memperhatikan faktor yang lain	Tingkat kedekatan properti terhadap jalur jalan, lokasi yang ada di pinggir jalan akan memiliki tingkat keuntungan yang lebih tinggi daripada lahan yang jauh dari pinggir jalan.	Prasarana aksesibilitas
Catanese, (1984: 317)	Lokasi merupakan salah satu komponen dari sistem guna lahan		
Chapin (1979: 4).	Penggunaan lahan di kota lebih ditekankan pada pemanfaatan potensi lokasi daripada faktor lain		
Hartshorn (1980: 215)	Perkembangan dan nilai properti kota yang cepat tidak terjadi di seluruh kota, akan tetapi hanya terjadi pada lokasi dan aksesibilitas yang tinggi		
Simarmata (1997: 52)	Di samping hal tersebut dapat juga dilihat bahwa properti yang berada di pinggir jalan utama kota memiliki nilai lahan yang lebih tinggi daripada lahan yang ada jauh dibelakangnya		

Sumber: Analisis Penyusun, 2005

TABEL II.3
VARIABEL KEDEKATAN TERHADAP PUSAT KOTA

TOKOH	TEORI	PARAMETER	VARIABEL
Yates (1993: 216)	Gambaran sewa lahan tidak selalu turun dengan semakin jauhnya dari pusat kota, pada lokasi tertentu akan ada kenaikan kembali yaitu di sub pusat kota	1. Nilai properti dekat pusat kota tinggi karena memiliki potensi tingkat pengembalian yang tinggi	Nilai Properti
Von Thunen, Chinloy (1984)	Setiap kawasan didefinisikan sebagai daerah penghasil produksi pertanian tertentu sesuai dengan jarak dari pusat.		
Alonso, Chinloy (1984)	Suatu perusahaan bersedia membayar berbagai tingkatan ketersediaan sewa lahan sesuai dengan jarak dari CBD .	2. Jarak properti terhadap pusat maupun subpusat kota akan dapat dihitung dengan satuan meter.	Aksesibilitas
Chinloy (1984)	Karakteristik tempat yang mempengaruhi pemilihan lokasi perumahan dalam kota adalah jarak dari CBD.		

Sumber: Analisis Penyusun, 2005

TABEL II.4
VARIABEL AKSESIBILITAS

TOKOH	TEORI	PARAMETER	VARIABEL
Hartshorn (1980: 215)	Perkembangan dan nilai properti yang cepat tidak terjadi di seluruh kota, akan tetapi hanya terjadi pada lokasi dan aksesibilitas yang tinggi	1. Aksesibilitas akan dilihat pada jumlah armada fasilitas pengangkutan dan juga dilihat pada tingkat kemampuan jalan. 2. Properti dengan tingkat pelayanan angkutan yang baik akan memiliki nilai yang tinggi, demikian juga sebaliknya. 3. Dapat dibuat tingkatan jumlah pelayanan angkutan, yang mendukung aksesibilitas. Jumlah yang banyak dan efektif maka akan meningkatkan nilai properti.	1. Sarana dan Prasarana aksesibilitas 2. Sarana Aksesibilitas 3. Sarana Aksesibilitas
Djojodipuro (1992: 150)	Pengaruh aksesibilitas terhadap pengangkutan barang komoditi akan sangat mempengaruhi harga pada tingkat ketahanan komoditi, sehingga pertimbangan terhadap aksesibilitas mempengaruhi jenis tanaman pada jarak tertentu.		
Chapin (1979: 46)	Lebih jauh lagi, hakekat transportasi adalah mengurangi kendala jarak antara satu tempat ke tempat kegiatan lainnya		

Sumber: Analisis Penyusun, 2005

2.5.4. Faktor Infrastruktur dan Fasilitas

Suatu fasilitas agar dapat berfungsi dengan baik harus didukung oleh ketersediaan fasilitas dan utilitas. Faktor fasilitas dan utilitas ini amat berpengaruh terhadap nilai properti. Suatu properti yang memiliki kelengkapan fasilitas dan utilitas akan memiliki nilai yang tinggi. Sebaliknya, properti yang memiliki fasilitas dan utilitas yang minim akan memiliki nilai yang rendah.

TABEL II.5
VARIABEL KETERSEDIAAN FASILITAS

TOKOH	TEORI	PARAMETER	VARIABEL
Simarmata (1997: 26)	Perubahan harga properti yang ada di pinggir jalan (lahan komersial) sangat dipengaruhi oleh ketersediaan utilitas, untuk lahan di pinggir jalan dari tingkat ketersediaandari rendah ke tingi akan memiliki perbedaan harga mencapai dua kali lipat.	Tingkat ketersediaan utilitas dan fasilitas yang tinggi akan memiliki nilai properti yang tinggi.	Ketersediaan Utilitas dan Fasilitas
Simarmata (1997: 20)	Tata guna lahan akan menentukan pembangunan berbagai utilitas buatan manusia yang meningkatkan nilai lahan diperlukan oleh penggunaan tanah, seperti jalan, jaringan listrik, sistem drainase, jaringan telepon, dan sebagainya.		

Sumber: Analisis Penyusun, 2005

2.5.5. Faktor Perencanaan dan Pengelolaan Kawasan

Keberhasilan suatu kawasan akan dapat ditentukan sedari awal sejak masa perencanaan. Perencanaan meliputi *lay out* infrastruktur, rencana tapak, desain bangunan. Infrastruktur di sini termasuk jalan, drainase dan penerangan jalan umum.

Selain faktor tersebut di atas, fase pengelolaan kawasan menjadi faktor yang penting untuk konsumen. Pengelolaan kawasan meliputi: keamanan, kebersihan dan pemeliharaan ruang terbuka serta taman. Zoning dan faktor

perencanaan kota merupakan faktor yang kerap kali kita dengar yang mana mempunyai dampak yang cukup besar terhadap nilai properti. Keadaan ekonomi negara, perubahan suku bunga pinjaman di bank juga merupakan penyebab semakin tertarik atau semakin enggan para investor. Ini tentunya akan mempunyai dampak terhadap nilai properti.

2.5.6. Faktor Preferensi Konsumen

Dalam memilih lokasi, baik bagi konsumen maupun developer akan menentukan berdasarkan posisi lokasi tersebut dibandingkan dengan lokasi lain dalam satu kota. Jika telah didapatkan suatu lokasi, faktor preferensi konsumen akan menjadi faktor penentu dalam pemeliharaan suatu properti.

2.5.7. Kebijakan Pemerintah

Faktor kenegaraan yang di maksud di sini adalah faktor ekonomi, sosial dan politik negara, di mana secara tidak langsung akan mempengaruhi nilai properti. Sebagai contoh sistem perundangan suatu negara tidak dapat dipungkiri lagi akan berpengaruh terhadap nilai properti. Sistem perundangan yang terlalu ketat mungkin akan menyebabkan permintaan turun dan selanjutnya akan mempengaruhi nilai tanah.

Kebijakan pemerintah khususnya di Kota Batam berkaitan dengan pengelolaan lahan di Kota Batam sebagai daerah pengembangan industri di bawah wewenang Otorita Batam. Kebijakan tersebut terutama pengelolaan lahan yang dikuasai oleh Otorita Batam, sehingga status kepemilikan tanah di Kota Batam

harus mendapatkan ijin dari Otorita Batam. Selain itu juga adanya Uang Wajib Tahunan (UWTO) yang mempengaruhi nilai properti perumahan di Kota Batam

2.6. Rangkuman Kajian Teori

Dari teori-teori di atas, maka dapat disimpulkan beberapa hal yang dapat digunakan dalam tahapan analisis selanjutnya, antara lain:

1. Properti perumahan merupakan kumpulan hak untuk menggunakan, menyewa, memindahkan dan sebagainya dari tanah beserta pengelolaan dan pembangunan sebagai tempat tinggal dan kegiatan sosial lainnya, dilengkapi dengan sarana dan prasarana lingkungan.
2. Rumah sebagai tempat tinggal atau hunian, dapat juga dipandang dari segi sosial yang memandang rumah sebagai sumber kenyamanan hidup, simbol status dan sumber kemakmuran bagi pemiliknya.
3. Permasalahan yang berkaitan dengan properti perumahan berupa status kepemilikan serta utilitas dan fasilitas pendukung.
4. Unsur-unsur nilai properti terdiri dari: besaran nilai, kecenderungan perubahan, tipologi nilai serta nilai jual jual obyek pajak yang merupakan standar nilai dari pemerintah/ instansi terkait.
5. Faktor-faktor lahan yang mempengaruhi nilai properti perumahan secara garis besar adalah:
 - a. Faktor harga lahan.
 - b. Faktor fisik lahan.
 - c. Faktor lokasi dan aksesibilitas.

- d. Faktor infrastruktur dan fasilitas.
- e. Faktor perencanaan dan pengelolaan kawasan.
- f. Faktor preferensi konsumen.
- g. Faktor kebijakan pemerintah.

Dari butir-butir di atas, ditentukan faktor-faktor lahan yang mempengaruhi properti perumahan yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah seperti yang terlihat di dalam tabel berikut ini:

TABEL II.6
VARIABEL PENELITIAN FAKTOR LAHAN

NO.	VARIABEL	PARAMETER	SUMBER
A. NILAI PROPERTI			
1.	Besaran Nilai Properti	1. Nilai Beli Properti 2. Nilai Jual Properti	Hartshorn, 1980; Djojodipuro, 1992.
2.	Tipologi Nilai Properti	1. Tipologi Nilai Properti Berdasarkan Jenis Rumah 2. Tipologi Nilai Properti Berdasarkan	
3.	Perubahan Nilai Properti	1. Perubahan Harga Properti. 2. Tingkat Perubahan.	
B. FAKTOR LAHAN			
1.	Harga Lahan	1. Besaran Harga Lahan 2. Peningkatan Harga Lahan 3. Perbandingan Harga Lahan Nyata dengan Harga Lahan Menurut NJOP.	Hartshorn, 1980; Djojodipuro, 1992.
2.	Kondisi Fisik Lahan	1. Kemiringan dan Topografi 2. Ketinggian Lahan 3. Kekuatan Daya Dukung Lahan 4. Kesuburan Lahan. 5. Bebas Bencana Alam: Banjir dan Tanah Longsor.	Chinloy, 1984; Simarmata, 1997.
3.	Lokasi dan Aksesibilitas Lahan	1. Kedekatan Dengan Pusat Kegiatan 2. Kedekatan Dengan Jalan Utama. 3. Kedekatan Dengan Fasilitas Penting. 4. Kedekatan Dengan Tempat Bekerja.	Simarmata, 1997.
4.	Infrastruktur dan Fasilitas	1. Ketersediaan Jalan 2. Ketersediaan Jaringan Air Bersih 3. Ketersediaan Jaringan Pembuangan Sampah 4. Ketersediaan Jaringan Listrik 5. Ketersediaan Jaringan Transportasi Umum 6. Ketersediaan Fasilitas Sosial Utama 7. Ketersediaan Fasilitas Perdagangan (Komersial)	Simarmata, 1997; Siregar, 1995.
5.	Perencanaan dan pengelolaan kawasan	Perencanaan meliputi <i>lay out</i> infrastruktur, rencana tapak, desain bangunan. Infrastruktur di sini termasuk jalan, drainase dan penerangan jalan umum. Pengelolaan kawasan meliputi: keamanan, kebersihan dan pemeliharaan ruang terbuka serta taman.	
6.	Preferensi konsumen	Jika telah didapatkan suatu lokasi, faktor preferensi konsumen akan menjadi faktor penentu dalam pemeliharaan suatu properti.	
7.	Kebijakan pemerintah	Kebijakan pengelolaan lahan Pulau Batam yang terdiri dari: 1. Pengalokasian Lahan 2. UWTO	Keppres Nomor 94 Tahun 1998 tentang Daerah Industri Pulau Batam.

Sumber: Analisis Penyusun, 2005.

BAB III

PROPERTI PERUMAHAN DI KAWASAN BATAM CENTER

3.1. Kebijakan Tata Ruang Pulau Batam

Kebijakan Tata Ruang Pulau Batam pada awalnya disiapkan oleh Otorita Batam, dalam bentuk *Master Plan* Pulau Batam pada tahun 1986 dan *Master Plan* Barelang 1991. Revisi *master plan* tersebut dilanjutkan dalam bentuk Evaluasi *Master Plan* Barelang 1991 yang diterbitkan tahun 1999. Kebijakan ini kemudian dilanjutkan oleh Pemko Batam dalam bentuk Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Batam 2001 – 2011, dan kemudian disahkan dalam bentuk Peraturan Daerah selanjutnya Peraturan Daerah ini mengalami revisi dalam bentuk Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Batam 2004 – 2014, yang kemudian disahkan pada tahun 2004, dalam bentuk Peraturan Daerah.

3.1.1. Konsepsi Tata Ruang Pulau Batam

3.1.1.1 Master Plan 1986

Perkembangan Pulau Batam dimulai ditata dengan baik, dengan adanya *Master Plan* Otorita Batam tahun 1986. Dalam *master plan* tersebut ditunjukkan kegiatan yang sudah ada dan rencana selama 20 tahun sampai dengan tahun 2006. Untuk dapat mengoptimalkan pengembangan wilayah yang mempunyai potensi dan karakteristik kegiatan yang berbeda, sejak awal Batam dibagi dalam beberapa Sub Wilayah Pengembangan (SWP). Pada *master plan* tahun 1986 yang diproyeksikan sampai dengan rencana untuk tahun 2005, kebutuhan lahan untuk tiap-tiap jenis kegiatan dapat dilihat pada tabel III.1. berikut ini.

TABEL III.1
PROYEKSI KEBUTUHAN LAHAN TAHUN 2005

No.	Jenis Kegiatan	Luas Lahan (Ha)	Persentase (%)
1.	Industri berat & menengah	702,00	1,69
2.	Industri ringan	2.300,00	5,53
3.	Bandar udara	244,00	0,59
4.	Pelabuhan laut	924,00	2,22
5.	Hutan lindung	13.643,00	32,80
6.	Kebun Raya	4.933,00	11,86
7.	Hutan Bakau	3.630,00	8,73
8.	Daerah Aliran Sungai	410,00	0,99
9.	Perumahan	1.678,00	4,03
10.	Fasilitas Umum	679,00	1,63
11.	Perkantoran	229,00	0,55
12.	Pusat Kota	120,00	0,29
13.	Pusat sub wilayah	283,00	0,68
14.	Perikanan	2.072,00	4,98
15.	Peternakan	3.032,00	7,29
16.	Pariwisata	777,00	1,87
17.	Reservoir	1.239,00	2,98
18.	Olahraga / golf	1.111,00	2,67
19.	Hijau lingkungan	3.594,00	8,64
	Total	41.600,00	100,00

Sumber : Master Plan Pulau Batam, 1986

Dari tabel di atas, pada kegiatan fasilitas umum mencakup fasilitas umum, sosial, perdagangan dan jasa. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada gambar 3.1. yaitu peta rencana tata guna tanah sampai dengan tahun 2005 menurut *master plan* 1986.

3.1.1.2 Master Plan Tahun 1991

Pada evaluasi *master plan* Pulau Batam tahun 1991 yang diproyeksikan optimal sampai pada tahun 2006, rencana tata guna lahan di Kota Batam didasarkan pada kriteria terbangun dan tidak terbangun dibawah ini.

TABEL III.2
RENCANA TATA GUNA LAHAN PULAU BATAM TAHUN 2006

No.	Jenis Kegiatan	Luas Lahan (Ha)	Prosentasi (%)
	Wilayah Terbangun :		
1.	Perdagangan	1.224,28	2,92
2.	Perumahan	4.529,68	10,81
3.	Industri	3.035,24	7,24
4.	Pariwisata	1.648,23	3,93
5.	Fasilitas Umum dan Utilitas	1.803,39	4,30
6.	Transportasi	3.079,45	7,35
7.	Lahan Cadangan	195,90	0,47
	Sub total	15.516,17	37,03
	Wilayah Tak Terbangun :		
8.	Pertanian	1.711,51	4,08
9.	Hutan, kebun raya & hutan bakau	12.480,60	29,79
10.	Lahan terbuka & rekreasi	2.512,37	6,00
11.	Cadangan air & buangan	2.175,20	5,19
12.	Pemukaman Umum	28,00	0,07
13.	TPA Sampah	37,00	0,09
14.	Lahan cadangan	7.438,38	17,75
	Sub Total :	26.383,06	62,97
	Total	41.900,00	100,00

Sumber: *Master Plan Tahun 1991*

Sedangkan untuk lebih jelasnya dapat dilihat dalam peta berikut. Pada peta tersebut, telah terlihat perubahan rencana tata guna tanah. Sesuai dengan Keppres No.28 tahun 1992, Pulau Batam direncanakan merupakan bagian dari Wilayah Batam, Rempang, dan Galang (Barelang).



MAGISTER PERANCANGAN WILAYAH DAN KOTA
PROGRAM PASCA SARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO

TESIS

PENGARAH PERENCANAAN LAYANAN TERPADU DAN PELAYANAN PERUMAHAN DAN KAWASAN PERUMAHAN
BATAM CENTER KOTA BATAM

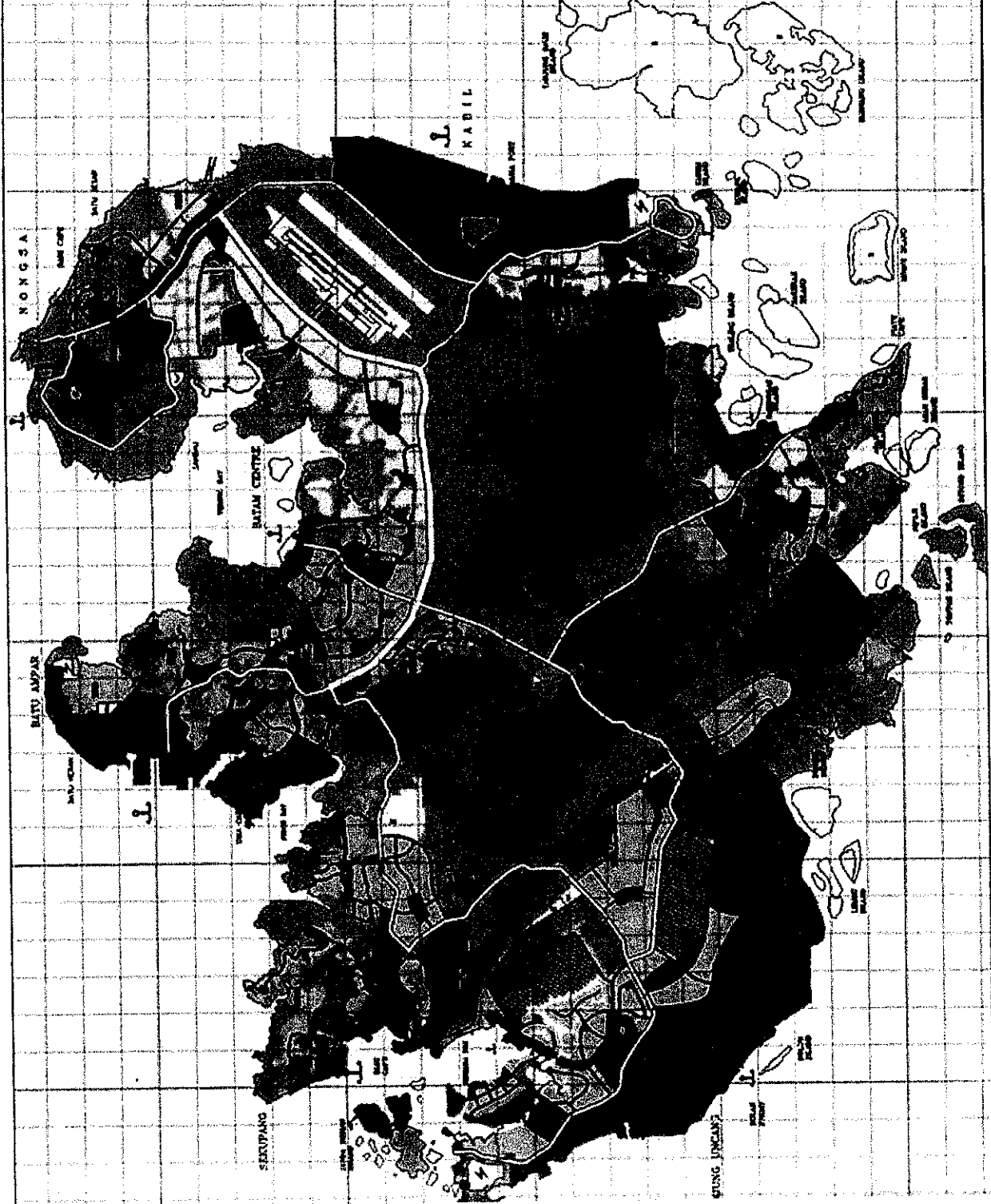
PETA TATA GUNA TANAH

- LEGEND**
- HOUSING
 - TOURISM RESORT / GOLF
 - INDUSTRY
 - AGRICULTURE / FISHERY
 - PUBLIC FACILITIES / SERVICE CENTRE
 - COMMERCIAL / SERVICE
 - RECREATION
 - OPEN SPACE / GREEN AREA
 - RESERVATION AREA / BUFFER ZONE
 - RECREATION AREA
 - CEMETERY
 - WASTE WATER TREATMENT PLANT / TRANSFER STATION
 - SPORT AREA
 - ALTERNATIVE INDUSTRY / HOUSING
 - ALTERNATIVE COMMERCIAL / HOUSING
 - AGRICULTURE FARM ESTATE
 - RECREATION HOUSING
 - B.M. 3 - BATAM HOUSING DEVELOPMENT
 - V.D. 4 - WASTE DISPOSAL AREA

- PORT AND MARSH
- POWER PLANT
- ASIP PORT

Scale	3:2
North Arrow	

EVALUASI MASTER PLAN
PULAU BATAM
TAHUN 1991



Pada buku *Evaluasi Master Plan Bareleng 1991* yang diterbitkan tahun 1999, disebutkan bahwa Penentuan Konsep Tata Ruang Wilayah Bareleng, memperhatikan beberapa kriteria terpilih :

1. Hubungan Aksesibilitas Dengan Nilai Lahan Dalam Struktur Ruang

Pola tata ruang internal wilayah Bareleng yang direncanakan terbentuk akibat adanya perbedaan fungsi kegiatan dan perbedaan karakteristik lahan antar sub wilayah pengembangan atau zona pengembangan. Antara karakteristik dengan fungsi kegiatan, terdapat hubungan saling mempengaruhi. Hubungan tersebut akan membentuk pola tersendiri dilihat secara ruang. Pola tersebut menyebabkan perbedaan nilai lahan untuk lokasi-lokasi tertentu.

Nilai lahan suatu lokasi diwilayah Bareleng merupakan fungsi dari aksesibilitas lahan tersebut terhadap berbagai aspek wilayah termasuk penduduk, lapangan kerja, industri, kegiatan wisata atau rekreasi (*open space*) dan aksesibilitas pada pusat kota (*Central Business District*), serta kebijaksanaan perihal peruntukan lahan. Semakin tinggi indeks aksesibilitas masing-masing lokasi tersebut, semakin tinggi nilai lahannya dan semakin berpotensi daerah tersebut sebagai simpul pusat koleksi dan distribusi bagi kegiatan wilayah. Sebaliknya daerah yang memiliki aksesibilitas rendah dengan nilai lahan yang rendah pula, dapat direkomendasikan untuk kegiatan yang kurang produktif.

2. Hubungan Aksesibilitas dengan kaitan Keluar dan Kebelakang (*Outward and Backward Linkages*).

Pola aliran barang dan orang ke dan dari wilayah Bareleng merupakan aksesibilitas wilayah Bareleng secara makro. Artinya, intensitas sirkulasi ditentukan bukan saja oleh jarak fisik antara wilayah Bareleng dengan wilayah bersangkutan, tetapi juga

oleh kualitas pelayanan titik simpul. Dalam hal ini, titik simpul aliran tersebut adalah pelabuhan laut maupun udara sebagai gerbang utama wilayah Bareleng. Kualitas pelabuhan laut di wilayah Bareleng akan menentukan seberapa besar aliran barang masuk yang terjadi, dan sebaliknya.

Dalam struktur ruang internal Wilayah Bareleng, pelabuhan yang sudah tersedia maupun direncanakan harus memiliki akses tinggi khususnya bagi :

- Peruntukan guna lahan industri sebagai asal dan tujuan aliran barang..
- Permukiman dan daerah pariwisata sebagai asal dan tujuan masuk maupun keluar dari wilayah Bareleng.

Sebaliknya, dalam penyusunan rencana tata guna lahan, lokasi untuk kegiatan industri, perdagangan dan wisata harus mempertimbangkan akses ke simpul-simpul pertumbuhan. Sedangkan pemisahan simpul untuk aliran barang/orang ke luar maupun ke dalam negeri bisa dilakukan dengan mempertimbangkan efisiensi internal maupun eksternal.

3. Kepadatan dan Intensitas

Sebagai suatu pulau yang memiliki keterbatasan lahan, kepadatan dan intensitas menjadi hal yang penting yang mempengaruhi rencana tata ruang Bareleng. Kondisi eksisting Pulau Batam menunjukkan, bahwa dalam struktur internal Pulau Batam, daerah utara mengalami pertumbuhan yang lebih pesat seperti Sekupang, Batam Center, Nongsa, Kabil, dan bagian utara Muka Kuning dibandingkan sub Wilayah Duriangkang, bagian Selatan Muka Kuning dan Tanjung Uncang.

Pola tata ruang berdasarkan karakteristik fungsi pada setiap SWP dapat digambarkan sebagai berikut :

- a. Bagian Utara, meliputi sub wilayah Batu Ampar, Sekupang dan Batam Center merupakan pusat pengembangan Pulau Batam dengan intensitas kegiatan tinggi (*high density*), dengan penggunaan campuran antara perumahan, komersil, perkantoran, perhotelan di Batam Center, Batu Ampar dan Sekupang.
 - b. Bagian Tengah, meliputi sub wilayah Nongsa, Muka Kuning, Kabil dan Tanjung Uncang, merupakan daerah dengan intensitas kegiatan sedang (*medium density*), dengan pengembangan kawasan dan untuk pariwisata (*tourism resor*)t di Nongsa dan Tanjung Piayu, *catchment area* waduk Muka Kuning, Kabil serta sebagian kecil Batu Ampar dan Sekupang digunakan untuk pertanian.
 - c. Bagian Selatan, meliputi sub wilayah Duriangkang, sebagian besar merupakan kawasan non-budidaya dengan intensitas kegiatan rendah (*low density*), dengan pengembangan kawasan untuk hutan lindung di *catchment area* waduk Duriangkang.
 - d. Bagian Timur Rempang Galang, akan dikembangkan dengan intensitas kegiatan daerah (*low intensity*) pada masa awal.
 - e. Bagian pesisir pantai barat, diperuntukkan sebagai pariwisata non-budidaya dengan intensitas kegiatan rendah (*low density and low intensity*).
4. Aksesibilitas

Pola tata ruang eksternal maupun internal wilayah Bareleng pada dasarnya ditentukan tingkat hubungan atau aksesibilitas sub wilayah. Aksesibilitas eksternal wilayah Bareleng terdapat wilayah luar dapat dihitung berdasarkan pertimbangan, bahwa mobilitas penduduk dari ke wilayah Bareleng, dipengaruhi oleh jarak wilayah

Barelang dengan wilayah bersangkutan. "Jarak" yang dimaksud tidak terbatas pada jarak fisik, namun lebih ditentukan oleh waktu tempuh antar kedua tempat tersebut dimana waktu mencerminkan pula alam seperti laut. Waktu tempuh antara dua tempat dipengaruhi bukan saja oleh jarak fisik, tetapi juga secara kualitas prasarana dan sarana transportasi yang menghubungkannya, serta fasilitas pendukung. Semakin baik prasarana, sarana transportasi dan fasilitas pendukungnya termasuk pelabuhan pada kasus perhubungan laut semakin tinggi aksesnya.

Konsep struktur *spatial* (ruang) akan digunakan sebagai suatu dasar bagi penyusunan dan penataan berbagai faktor-faktor pengembangan dan pertumbuhan wilayah, sehingga kaan diperoleh tujuan pengembangan Wilayah Barelang secara optimal. Konsep pengembangan Pulau Batam lebih mengacu pada penyebaran kegiatan yang telah mendominasi pada tiap-tiap sub-wilayah pengembangan. Penentuan kegiatan-kegiatan yang dominan dilakukan sesuai dengan hasil analisis kesesuaian lahan dan terhadap potensi-potensi yang dimiliki setiap sub wilayah pengembangan. Kegiatan yang disebar dalam pengembangan Pulau Batam adalah kegiatan pusat produksi, pusat distribusi dan koleksi, CBD, perumahan, fasilitas umum, pariwisata, pusat kota dan pelabuhan laut.

Selanjutnya untuk mengarahkan perkembangan secara terpusat perlu ditetapkan pola pusat-pusat pelayanan secara hirarkis. Berdasarkan analisa karakteristik sub-wilayah struktur ruang *spatial* menunjukkan bahwa Batam Center dan Batu Ampar dapat ditentukan sebagai pusat pertumbuhan WP Barelang dengan hirarki pelayanan primer, Sekupang dan Kabil sebagai pusat pertumbuhan SWP dengan hirarki pelayanan berorientasi ke pusat WP hirarki pelayanan primer serta Nongsa, Tanjung Uncang, Muka Kuning, Rempang 2 dan Galang 1 sebagai pusat pertumbuhan distrik dengan hirarki pelayanan tertier yang berorientasi ke pusat SWP sebagai hirarki pelayanan sekunder.

Fungsi Batam Center dan Batu Ampar adalah sebagai pusat pertumbuhan wilayah perencanaan Barelang dengan fungsi yang berbeda, Batam Center sebagai pusat pemerintahan sedang Batu Ampar sebagai pusat perkembangan perekonomian.

TABEL III.3
LUAS TOTAL WILAYAH MENURUT PEMBAGIAN
SUB WILAYAH PEMBANGUNAN (SWP) DI BARELANG

No.	Sub Wilayah Pembangunan	Luas (Ha)
	SWP DI PULAU BATAM	
1	SWP NONGSA	3.492,22
2	SWP KABIL	5.639,96
3	SWP BATAM CENTER	2.317,29
4	SWP BATU AMPAR	3.448,91
5	SWP SEKUPANG	4.609,19
6	SWP DURIANGKANG	8.749,20
7	SWP MUKA KUNING	6.736,10
8	SWP TANJUNG UNCANG	6.606,42
	TOTAL SWP DI PULAU BATAM	41.599,28

Sumber : Master Plan Barelang, 1991

3.1.2. Konsep RTRW Kota Batam

Didalam buku Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Batam Matra Darat 2004 – 2014, disebutkan bahwa konsepsi struktur tata ruang Kota Batam tahun 2004 - 2014 merupakan penjabaran dari struktur tata ruang yang telah dirumuskan dalam RTRWP Riau sebagai Pusat Kegiatan Nasional (PKN) dengan fungsi utama sebagai pusat pemerintahan Kota, kegiatan industri, perdagangan & jasa, kegiatan pariwisata, permukiman dan simpul transportasi internasional. Selain pembentukan pusat pelayanan utama tersebut, pembentukan struktur kegiatan Kota Batam ini masih dilanjutkan dengan penentuan pusat-pusat yang lebih rendah hirarkinya dan dialokasikan tersebut keseluruhan wilayah dan membentuk pola *multiple nuclei*, sehingga memudahkan dalam melayani kebutuhan

seluruh penduduk kota. Dengan demikian, diharapkan orientasi kegiatan penduduk tidak terkonsentrasi di pusat kota saja, tetapi sudah terlayani di masing-masing lingkungan/kawasan.

Konsespsi pengembangan struktur tata ruang Kota Batam penyebarannya dialokasikan ditempat-tempat strategis atau yang mempunyai aksesibilitas yang baik. Sehingga mudah dijangkau dari seluruh bagian wilayah kota. Kegiatan utama yang akan dikembangkan di pusat pelayanan ini berupa jasa pelayanan kegaitan pemerintahan, pelayanan kegiatan industri, pelayanan kegiatan perdagangan dan jasa serta pelayanan kegiatan wisata, yang dikembangkan secara berhirarki/berjenjang dan terpadu sesuai skala pelayanannya, yaitu :

1. Pusat Pelayanan Primer (Pusat Utama Pelayanan Kota), merupakan pusat pelayanan dengan skala pelayanan kota, regional bahkan international, yang dialokasikan di pusat-pusat utama kegaitan kota sesuai fungsi-fungsi yang ditetapkan dan mempunyai aksesibilitas baik, sehingga mudah dijangkau dari seluruh wilayah kotanya. Jenis kegiatan yang dikembangkan di pusat utama kota disesuaikan dengan potensi yang dimiliki, daya dukung dan ketersediaan lahannya, meliputi :
 - a. Pusat utama pelayanan pemerintahan Kota Batam, dialokasikan di Batam Center di dukung dengan pelayanan pemerintahan dilokasi lainnya di luar Batam Center.
 - b. Pusat perdagangan dan jasa, dialokasikan di Nagoya, Baloi – Lubuk Baja, Batam Center, dan dikawasan Strategis di Pulau Rempang.
 - c. Pusat pelayanan industri, dialokasikan tersebar dibeberapa tempat pengembangan industri (kawasan-kawasan industri), diantaranya di Batam Center, Kabil, Muka Kuning, Tanjung Uncang – Sagulung, Batu Ampar, Sekupang, dan di Sembulang – Pulau Rempang.

- d. Pusat pelayanan pariwisata, terutama yang berkaitan dengan wisata budaya dan wisata bahari dengan skala pelayanan kota / regional / nasional dan internasional. Yang dialokasikan di Nongsa, *Waterfront* – Sekupang, dan di Pulau Rempang dan Pulau Galang Baru pada kawasan strategis.
2. Pusat Pelayanan Sekunder (Sub Pusat Pelayanan Utama), dengan jangkauan pelayanan wilayah kecamatan dan wilayah laut di belakangnya, yang dialokasikan tersebar merata ke seluruh pusat-pusat / ibukota-ibukota kecamatan, dan di lokasi-lokasi konsentrasi kegiatan budidaya dengan skala pelayanan kecamatan. Kegiatan yang akan dikembangkan di pusat pelayanan sekunder disesuaikan dengan ketersediaan lahan dan daya dukung lahannya, meliputi :
 - a. Pusat pemerintahan, fasilitas pelayanan umum, perdagangan dan jasa, merupakan pusat orientasi yang memberikan pelayanan bagi penduduk yang ada dikecamatan tersebut dan dialokasikan di ibukota kecamatan sebagai pengikat lingkungan dan sarana bersosialisasi, yang pengalokasiannya diarahkan pada simpul-simpul jalan utama kawasan / kota yang mempunyai aksesibilitas baik sehingga mudah dijangkau dari seluruh bagian wilayah kotanya.
 - b. Pusat perdagangan dan jasa, serta fasilitas pelayanan umum diluar ibukota kecamatan dan berfungsi sebagai pusat orientasi yang memberikan pelayanan bagi penduduk dan sebagai pengikat lingkungan untuk berinteraksi dan bersosialisasi antar masyarakat, yang dialokasikan di sejumlah lokasi konsentrasi kegiatan perdagangan dan jasa serta fasilitas umum pada beberapa kecamatan yang sudah berkembang, seperti di Kecamatan Sekupang, Kecamatan Nongsa, kecamatan Sei Beduk dan Kecamatan Galang.

- c. Pusat penunjang kegiatan budidaya di wilayah laut, berfungsi sebagai pusat penunjang kegiatan kelautan, baik berupa pusat pelayanan pariwisata, pusat pelayanan kegiatan perikanan, maupun pusat pelayanan industri kelautan dan pelabuhan.
3. Pusat Pelayanan Lingkungan Permukiman, dengan jangkauan pelayanan lokal yang dialokasikan tersebar merata di pusat-pusat kelurahan, di pulau-pulau kecil yang mempunyai jumlah penduduk memadai dan diseluruh pusat-pusat lingkungan permukiman. Jenis kegiatan yang akan dikembangkan disesuaikan dengan kebutuhan, seperti fasilitas perbelanjaan, fasilitas pendidikan, fasilitas kesehatan, fasilitas peribadatan, serta fasilitas rekreasi dan olahraga, untuk penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan ekonomi, sosial dan budaya masyarakat.

Untuk mempermudah pelayanan oleh pusat-pusat yang akan dikembangkan, maka perlu didukung oleh sistem transportasi, melalui pengembangan sistem jaringan jalan yang berhirarki dan terstruktur, sehingga membentuk satu kesatuan yang saling terintegrasi dan mudah dijangkau dari seluruh bagian wilayah kota dan dilengkapi dengan sistem perangkutan yang memadai. Agar Kota Batam mempunyai aksesibilitas yang baik dari dan ke wilayah sekitarnya perlu didukung pula oleh pengembangan sistem transportasi laut dan udara yang baik dan saling terintegrasi dengan sistem transportasi darat, sehingga membentuk satu kesatuan.

3.2. Kebijakan Pengelolaan Lahan Pulau Batam

3.2.1. Hak Pengelolaan Lahan

Pulau Batam mempunyai kebijakan pengelolaan lahan yang berbeda dengan kawasan lain di Indonesia. Pulau Batam secara khusus dan Wilayah Bareleng pada umumnya dengan diterbitkannya SK Presiden No. 74 tahun 1971 diarahkan menjadi

daerah industri. Oleh karenanya penataan ruang pada tata guna lahan diarahkan untuk mendukung tercapainya tujuan wilayah Bareleng sebagai kawasan industri.

Ditinjau secara kelembagaan Otorita Batam merupakan badan khusus yang ditunjuk pemerintah dalam mengelola wilayah Bareleng, oleh karena itu Otorita Batam mempunyai kuasa penuh terhadap pengembangan wilayah tersebut asal tidak menyimpang ketentuan yang telah diuraikan dalam Kepmendagri No. 43 tahun 1977 dengan penambahan lingkup kerjanya dalam Keppres No 28 tahun 1992.

Sesuai dengan kewenangannya yang ada Otorita Batam mempunyai kewenangan untuk melakukan pengelolaan lahan. Sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku, dalam pengelolaan lahan Otorita Batam harus mengajukan terlebih dahulu kepada Badan Pertanahan Nasional Permohonan Penerbitan Hak Pengelolaan Lahan (HPL). Dengan adanya HPL berarti Otorita Batam telah membebaskan luasan lahan tertentu dari penguasaan masyarakat. Tidak seperti wilayah lain, yang membutuhkan ijin lokasi dari walikota/ bupati sebelum mengurus HPL, Otorita Batam diberi dispensasi. HPL menjadi salah satu syarat ketika suatu lokasi akan ditingkatkan haknya menjadi Hak Guna Bangunan (HGB) atau Hak Guna Usaha (HGU), tergantung peruntukannya. Sesuai data sampai dengan tahun 2005 Otorita Batam telah mengajukan dan mendapat HPL seluas 19.800 ha, ditambah yang diusulkan terbaru seluas 4.133 ha..

3.2.2. Kebijakan Pengalokasian Lahan

Kebijakan pengalokasian lahan dalam penerapannya, harus tetap memperhatikan kondisi Bareleng yang terbatas baik luas wilayahnya maupun sumber daya alamnya. Oleh karenanya dasar pertimbangan kebijakan pengalokasian lahan mengacu kepada:

1. Batas maksimal alokasi lahan per kegiatan (*Upper Bound*)

Dengan memperhatikan perkembangan guna lahan yang ada serta rencana *Master plan* Bareleng sebelumnya serta dikaitkan dengan konsep pengembangan 40:60 bagi lahan *build up* dan non *build up* dan proporsi lahan perkotaan dihasilkan alokasi lahan maksimal dari masing zona kegiatan.

2. Batas maksimal daya dukung air seluruh Bareleng

Salah satu konstrain yang tidak dapat diabaikan adalah daya dukung air. Ini untuk menjaga agar pengembangan kegiatan yang ada tetap didukung oleh keberadaan air. Berdasarkan perhitungan Tim Hidrologi Lemtek FTUI diperoleh kapasitas maksimal air di seluruh Bareleng adalah sekitar 4000 lt/dt untuk Batam dan 1000 lt/dt untuk Rempang dan Galang.

TABEL III.4
ALOKASI LAHAN MAKSIMAL TAHUN 2006

	Perumahan	Jasa	Industri	Wisata	Fasum	Pertanian	Total
Batu Ampar	548,17	465,30	331,00	476,69	266,01	0,00	2.087,17
Batam Center	696,84	81,47	172,40	0,00	187,25	0,00	1.137,96
Nongsa	213,87	131,65	102,12	1.805,09	80,32	0,00	2.333,05
Kabil	97,54	79,22	1.069,18	45,00	2.768,39	0,00	4.059,33
Duriangkang	387,95	87,11	0,00	404,13	154,99	340,62	1.374,80
Muka Kuning	284,92	111,38	548,29	0,00	206,05	74,47	1.225,11
Tanjung Uncang	953,65	484,48	1.658,36	514,43	324,47	1.874,86	5.810,25
Sekupang	953,65	206,96	293,07	625,05	342,34	32,27	1.946,27
Total	3.629,53	1.879,95	4.174,42	3.870,39	4.329,82	3.322,22	19.973,94

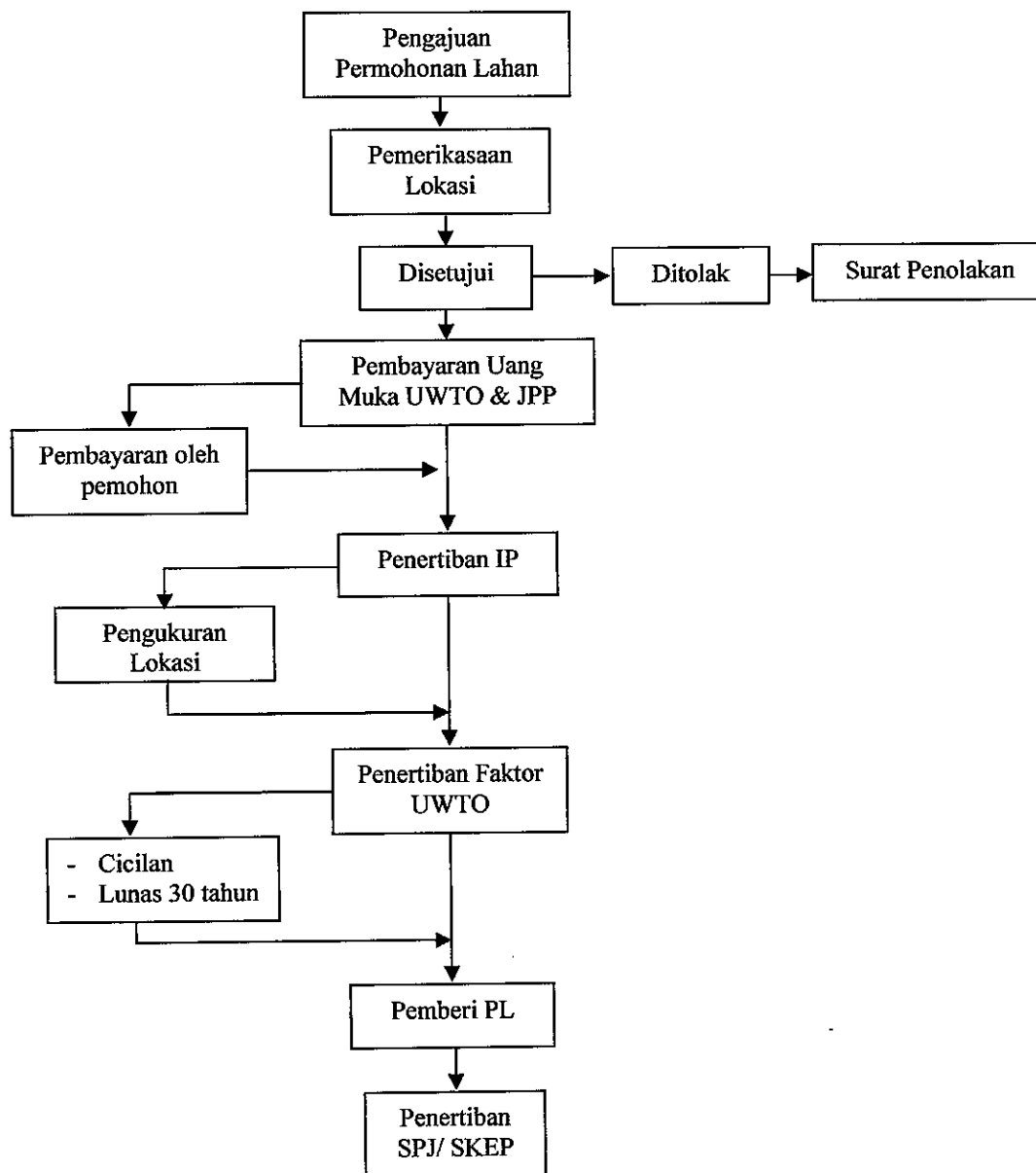
Sumber : Analisis Lemtek FTUI, 1999

Identifikasi awal tersebut di atas, yang kemudian diverifikasi kebenarannya di dalam studi dan analisis secara lebih rinci dan teliti secara spatial, dengan metoda membandingkan peta skala 1:25.000 alokasi kegiatan *land use* tahun 1998 terhadap Master Plan 1991 untuk tahun rencana 1998. Dari uraian yang telah disebutkan di atas, untuk Pulau Batam diperoleh gambaran mengenai alokasi lahan adalah sebagai berikut :

1. Proses permintaan serta pemberian ijin pada sebagian besar kegiatan land use telah melampaui luas areal yang direncanakan per periode perencanaan.
2. Terjadi beberapa deviasi yang cukup drastis antara alokasi lahan eksisting terhadap *Master Plan* 1991 terutama untuk tahun rencana 1998 yang telah disusun sebelumnya. Penggunaan lahan untuk kegiatan guna lahan perindustrian terjadi deviasi sebesar 167,66%, untuk kegiatan pariwisata terjadi deviasi sebesar 354,78%.

Dengan berdasarkan permasalahan tersebut di atas maka diperlukan beberapa peraturan tambahan yang diantaranya :

1. Peraturan pengawasan yang secara khusus dalam hal alokasi lahan yang sesuai dengan *Master Plan* (yang telah dibuat). Dan apabila terjadi penyimpangan diharapkan dilakukan suatu studi kasus baik oleh pemerintah, pihak Otorita Batam atau pihak lainnya sebagai tindak lanjut dari penyimpangan tersebut agar tidak berakibat fatal.
2. Konsistensi pelaksanaan peraturan yang ada serta penambahan peraturan lebih mendetail terutama dalam hal alokasi lahan dan mengenai batas waktu pembangunan lahan di wilayah Bareleng terutama di Pulau Batam.
3. Perlunya penambahan atau pembuatan ketentuan-ketentuan baru mengenai pengelolaan lahan di wilayah Rempang-Galang, terutama sebagai daerah pendukung (*natural resources*) bagi pengembangan Pulau Batam.



GAMBAR 3.4
PROSES PENGALOKASIAN LAHAN

3.2.3. Kebijakan Jangka Waktu dan Tarif Sewa Tanah

Penyerahan tanah kepada pemohon alokasi lahan berlangsung untuk jangka waktu tertentu yang dihubungkan dengan peruntukan dari pada areal tanah yang bersangkutan. Jangka waktu penyerahan tanah ditentukan paling lama untuk masing-masing areal tanah, adalah 30 tahun, kecuali untuk instansi pemerintahan yang tidak terbatas. Setelah jangka

waktu penyerahan tanah habis, tergantung kepada perkembangan usaha dan peningkatan penanaman modal, jangka waktu dapat diperpanjang dengan waktu paling lama untuk masing – masing areal tanah, yaitu 20 tahun.

Penyerahan tanah kepada penerima alokasi lahan disertai dengan pemungutan kewajiban keuangan langsung oleh Otorita Batam berupa Uang Wajib Tahunan Otorita Batam (UWTO). UWTO adalah tarif sewa lahan per meter persegi yang didasarkan kepada letak lokasi dan SWP, dan jenis peruntukkan lahan tersebut serta skema pembayaran. Pembayaran ini berlaku untuk jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun dan dapat diperpanjang. Penetapan besarnya nilai tarif lahan, sewaktu-waktu dapat berubah, yang akan ditetapkan dengan Surat Keputusan Ketua Otorita Batam.

Pembayaran Uang Wajib Tahunan Otorita (UWTO) oleh pemohon alokasi lahan dilakukan dengan :

- a. Cara pembayaran UWTO sekaligus untuk 30 (tiga puluh) tahun.
- b. Cicilan pembayaran lunas UWTO, selama 12 bulan.
- c. Cicilan pembayaran lunas UWTO, selama 24 bulan.
- d. Cicilan pembayaran lunas UWTO, selama 36 bulan.

Penetapan tarif Uang Wajib Tahunan Otorita (UWTO) yang terakhir ditetapkan dengan Surat Keputusan Ketua Otorita Batam, No 01/KPTS/KA/L/IV/2003. Biaya – biaya yang mungkin timbul dari pengalokasian lahan kepada penerima alokasi lahan dibebankan kepada yang bersangkutan sesuai ketentuan yang berlaku.

3.2.4. Status Hak Atas Tanah

Status Hak Atas Tanah di Pulau Batam yang dikenal adalah Penetapan Lokasi (PL), Surat Keputusan (SKEP), Surat Perjanjian (SPJ) dan Hak Guna Bangunan (HGB). PL, SKEP dan SPJ diterbitkan oleh Otorita Batam, sementara HGB sebagai bentuk peningkatan status Hak Atas Tanah diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional. SKEP

menjelaskan mengenai keputusan Otorita Batam untuk mengalokasikan suatu lahan dengan luasan tertentu kepada suatu badan hukum atau perseorangan sebagai penerima alokasi lahan.

SPJ merupakan perjanjian dua belah pihak antara Otorita Batam dengan penerima alokasi lahan selama 30 tahun dan dapat diperpanjang, yang mengatur secara detail mengenai hak dan kewajiban kedua belah pihak terhadap suatu bidang lahan yang secara jelas ditentukan letak koordinat-koordinat lokasi, luas lahan, posisi SWP dan peruntukannya, jangka waktu berlakunya perjanjian. Untuk penerbitan SPJ kedua belah pihak melakukan perjanjian di depan notaris yang telah ditunjuk oleh Otorita Batam.

Hak Guna Bangunan (HGB) diberikan kepada Pihak Ketiga untuk jangka waktu 30 tahun (tiga puluh) tahun serta dapat diperpanjang selama 20 tahun, setelah hak tersebut berakhir dapat diperbaharui, diperpanjang dan seterusnya. Hak Guna Bangunan (HGB) akan diterbitkan oleh BPN, setelah mendapat rekomendasi dari Otorita Batam dan apabila Pihak Ketiga telah melunasi Uang Wajib Tahunan Otorita (UWTO) untuk jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun. Pelunasan UWTO juga menjadi syarat dalam pengurusan SKEP, SPJ dan IMB. Untuk dapat mengantisipasi beban pembayaran UWTO yang terlalu besar pada saat awal pengembangan, seringkali dilakukan dengan skema pembayaran lunas UWTO secara parsial dan bukan untuk keseluruhan PL.

Sedangkan Hak Pakai (HP) diberikan kepada Pihak Ketiga, dengan peruntukan Bagi Peruntukan Peternakan, Perkebunan dan Perikanan serta hal-hal yang ditentukan oleh Undang-undang No. 5 Tahun 1960. Setelah jangka waktu 10 (sepuluh) tahun setelah hak tersebut berakhir dapat diperbaharui, diperpanjang dan seterusnya untuk orang asing yang berkedudukan di Indonesia atau Badan Hukum Asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia. Hak pakai ini juga dikenakan terhadap Pihak Ketiga yang belum melunasi pembayaran UWTO dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun sesuai dengan peruntukan lahan tersebut.

3.2.5. Kebijakan Tata Guna Lahan

3.2.5.1 Rencana Tata Guna Lahan

Untuk mengatur penggunaan tanah di Pulau Batam, didasarkan kepada rencana tata guna tanah. Penggunaan tanah adalah untuk, keperluan sendiri dari Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam, guna pembangunan prasarana dan sarana yang diperlukan untuk pengembangan daerah industri Pulau Batam dan dialokasikan yang lokasi dan penggunaan lahannya harus sesuai dengan rencana tata guna lahan/peruntukan.

TABEL III.5
LUASAN DISTRIBUSI TOTAL ALOKASI LAHAN EKSISTING DI PULAU
BATAM TAHUN 1998

SUB WILAYAH PEMBANGUNAN	KAWASAN BUDIDAYA							K. LINDUNG K.B.D. YG BLM DIALO KASIKAN	TOTAL
	PERUMA HAN	JASA	INDUST RI	PARIW ISATA	FAS. UMUM	PER TANI AN	JUM LAH		
Batu Ampar	492,26	367,53	272,17	463,45	222,48	-	1.817,89	1.631,02	3.448,91
Batam Center	696,84	18,22	172,40	-	125,34	-	1.012,80	1.012,80	2.317,29
Nongsa	131,62	12,14	102,12	1.798,22	61,05	-	2.105,15	1.387,07	3.492,22
Kabil	97,54	11,26	1.017,55	26,54	2.692,09	-	3.844,98	1.794,97	5.639,95
Duriangkang	319,16	-	-	15,30	136,74	-	471,20	8.278,00	8.749,20
Muka Kuning	284,87	11,95	548,29	-	199,52	65,59	1.110,22	5.625,88	6.736,10
Tanjung Uncang	571,03	331,20	1.511,99	485,14	265,85	780,59	3.945,80	2.660,62	6.606,42
Sekupang	417,36	104,68	242,54	574,45	257,03	31,72	1.627,78	2.981,41	4.609,19
TOTAL BATAM	3.010,68	856,98	3.867,06	3.363,10	3.960,10	877,90	15.935,82	25.663,41	41.599,28

Sumber: Peta Guna Lahan 1998 dan hasil Analisis Lemtek FTUI, 1998

Berdasarkan Peta Guna Lahan tahun 1998 dan hasil analisis Lemtek FTUI tahun 1998, didapatkan data luasan distribusi total alokasi lahan eksisting di Pulau Batam adalah sebagai berikut; Peruntukan Perumahan termasuk Kavling Siap Bangun (KSB) dan Rumah Susun (Rusun) 3.010,68 ha, Peruntukan Jasa termasuk jasa komersial dan jasa pergudangan 856,98 ha, Peruntukan Industri termasuk industri ringan, menengah, berat dan galangan kapal (*shipyard*) 3.867 ha, Peruntukan Pariwisata termasuk lapangan golf 3.363,10 ha, Fasilitas Umum termasuk bangunan kantor pemerintahan, fasilitas ibadah

sosial dan pendidikan ,3.960,10 ha, Pertanian termasuk perikanan 877,90 ha, dan Kawasan Lindung/ Kawasan Budidaya yang belum dialokasikan seluas 25.663,41 ha.

Menurut perhitungan Lemtek UI, rencana alokasi guna lahan Barelang tahun 2006 hasil analisis optimasi adalah sebesar 23,284 ha dengan proporsi 19,4% perumahan (4,522 ha), 7,8% jasa (1,811 ha), 14,8% industri (3,436 ha), 21,6% wisata (5,026 ha), 18,7% fasilitas umum (4,358 ha) dan 17,8% pertanian (4,131 ha). Pola perkembangan guna lahan tersebut cenderung lambat pada periode 1999-2002 sedangkan pada periode 2002-2006 percepatan perkembangan. Hal ini disebabkan karena alokasi lahan seperti perumahan, industri dan pariwisata nyaris tidak mengalami perubahan, karena alokasi yang ada telah melampaui demand. Secara keseluruhan tingkat pertumbuhan guna lahan terbesar adalah oleh guna lahan sektor jasa (12%) disusul wisata (6%) dan perumahan (6%).

3.2.5.2 Perubahan Tata Guna Lahan

Seperti telah dibahas sebelumnya. Dalam setiap evaluasi *Master Plan* selalu dilakukan revisi / perubahan Tata Guna Lahan. Hal ini paling utama disebabkan adanya antisipasi terhadap perkembangan kegiatan pembangunan baik yang dilakukan oleh pemerintah maupun kegiatan ekonomi yang dilakukan oleh sektor swasta. Pada perkembangan terakhir semua perubahan Tata Guna Lahan telah disahkan dengan diterbitkannya dan disahkannya Perda mengenai Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Batam 2004 – 2014. Untuk selanjutnya Otorita Batam wajib untuk mengacu kepada Rencana Guna Lahan yang diatur didalam RTRW tersebut.

Selain revisi guna lahan dalam skala kota, sering kali juga dijumpai perubahan peruntukkan dalam skala kecil satu lokasi ataupun mikro sebagian kecil dari satu lokasi. Perubahan peruntukan lahan tersebut diantaranya:

- Perubahan lahan Fasum menjadi Jasa pada suatu lokasi pengembangan / perumahan.
- Perubahan fungsi promenade sepanjang Batam Center Core dan diganti dengan peruntukan jasa dalam bentuk pengurukan dan reklamasi.
- Pengalokasian lahan dengan peruntukan Jasa pada daerah buffer zone / daerah penyangga pada sisi jalan arteri ataupun kolektor.
- Pengalokasian lahan dengan peruntukan Perumahan pada daerah *buffer zone* / penyangga hiau pada daerah diantara perumahan dengan type *cul de sac*. Sering kali pengalokasian lahan tidak memperhitungkan perbedaan elevasi yang kontras dan kecuraman lereng yang tajam, sehingga mengakibatkan perbedaan elevasi dan kesulitan dalam perencanaan prasarana kawasan.

Perubahan tersebut sering kali mengakibatkan ketegangan diantara masyarakat ataupun antara masyarakat dengan pengembang.

3.3. Kebijakan Peraturan Bangunan Kota Batam

Kebijakan peraturan bangunan ditangani oleh Otorita Batam, menyangkut Penetapan Lokasi (PL) dan Fatwa Planologi. Sejak terbitnya Perda Kota Batam No. 02/2002 tentang Ijin Mendirikan Bangunan di Kota Batam, kewenangan menerbitkan IMB dialihkan dari Otorita Batam kepada Pemko Batam.

Fatwa Planologi sebagai bentuk Keterangan Rencana Kota, diterbitkan untuk dipakai sebagai acuan dalam pembangunan. Pada awalnya Fatwa Planologi diterbitkan sebagai acuan awal berhubung belum adanya rencana yang lebih detail setelah *Master Plan*

Pulau Batam. Produk dari Fatwa Planologi adalah Dokumen Fatwa Planologi dan Lampiran Gambar. Dokumen Fatwa Planologi dikeluarkan dalam bentuk tabel dan angka, yang berisi mengenai Jenis Peruntukan Penetapan Lokasi, Luas Perpetakan Maksimum, Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Koefisien Lantai Bangunan (KLB), Jumlah Lapis Lantai, Ketinggian Bangunan, dan Rencana Elevasi. Lampiran gambar merupakan disain yang diajukan oleh pemilik lokasi atau yang mewakilinya dan telah disetujui oleh Biro Perencanaan Otorita Batam. Lampiran gambar berisi Rencana Tapak, Potongan Tapak, Rencana Elevasi dan Rencana Utilitas. Bila akan melakukan perubahan pengembangan, pemilik lokasi diwajibkan untuk kembali mengajukan revisi Fatwa Planologi, dan menyesuaikan dengan rencana perubahan. Dalam pelaksanaannya, sering kali pemilik lokasi dalam permohonan Fatwa Planologi mengajukan optimalisasi angka Luas Perpetakan dan KDB dengan tujuan untuk meningkatkan nilai ekonomis dari lahan tersebut.

Sesuai dengan Perda no 02/2002 tentang Ijin Mendirikan Bangunan di Kota Batam, kewenangan penerbitan Ijin Mendirikan Bangunan dialihkan dari Otorita Batam kepada Dinas Pemukiman dan Prasarana Wilayah Kota Batam. Selain memeriksa kesesuaian rancangan dengan dokumen Fatwa Planologi, dilakukan juga pemeriksaan ulang kesesuaian peruntukan lahan dengan dokumen RTRW Kota Batam 2001. Pemeriksaan ini diserahkan kepada Badan Perencana Kota (Bapeko) Batam, sebagai bagian yang ditugaskan untuk menjalankan RTRW Kota Batam. Ketidak sesuaian Peta Tata Guna Lahan Otorita Batam dengan peta RTRW, kurangnya koordinasi antar instansi serta kurangnya sosialisasi menyebabkan pengurusan IMB berkesan lambat. Ketidaksesuaian ini dicoba untuk direvisi dalam bentuk Rencana Tata Ruang Wilayah 2004 -2014.

3.4. Rencana Pemanfaatan Lahan di Batam Center

Batam Center yang merupakan salah satu Sub Wilayah Pengembangan (SWP) di Batam, yang memiliki ciri khas yang memberikan citra dan identitas bagi Pulau Batam secara keseluruhan. Penyusunan tata guna didasarkan pada *Master Plan* Batam Center yang sudah ada dengan memperhatikan perkembangan saat ini. Memperhatikan rencana yang telah ada, Batam Center terbagi dua melalui jalan utama yang menghubungkan titik persimpangan antara jalan arteri dan kolektor ke Muka Kuning terhadap *focal point* yang berada di Kawasan Batam Center Core. Poros ini menjadi menjadi jalan utama yang berfungsi sebagai pusat orientasi penyebaran dan penempatan fasilitas penting berskala regional. Oleh karena itu, penempatan fasilitas umum berskala regional tidaklah jauh dari poros ini seperti penambahan lahan untuk fasilitas umum di jalan lingkaran timur yang menuju Batam Center Core.

Secara fisik SWP ini mempunyai daerah yang relatif datar cukup luas dengan pusat orientasi alam ke arah teluk dan juga ke jalan arteri di sebelah selatan SWP ini. Kawasan ini adalah kawasan yang paling baik untuk kegiatan perkantoran dan juga tempat permukiman (*residential*) di Pulau Batam. Pusat kegiatan jasa komersial dan pemerintahan berada di Kawasan Batam Center Core yang terletak di tepi Teluk Tering yang sekaligus mempunyai skala pelayanan untuk SWP Batam Center maupun seluruh Pulau Batam. Dalam konteks konsep pengembangan *East – West – North Corridor*, pengembangan daerah jasa komersial tersebut secara ruang akan turut bergerak bersama Batu Ampar melalui poros penghubung kedua SWP dalam bentuk jalan lingkaran Batam Center Core – Batu Ampar sehingga akhirnya tercapai suatu bentuk pertumbuhan yang lebih kompak dan berpengaruh luas. Pengembangan pantai pasir di muka Batam Center Core akan memungkinkan suatu jalur pariwisata yang menyambung dari Nongsa, Batam Center dan

Batu Ampar. Rencana pemanfaatan lahan di Kawasan Batam Center dapat dilihat dalam Tabel III.6 berikut ini.

TABEL III.6
STRUKTUR RENCANA ALOKASI LAHAN KEGIATAN
DI SWP BATAM CENTER

NO	KEGIATAN	LUAS (HA)
1	Jasa Perkantoran	115,24
2	Perumahan	1.014,10
3	Industri	41,41
4	Pariwisata	216,00
5	Fasilitas Umum	135,90

Sumber : Buku Master plan Pulau Batam 1991

3.5. Konsep Pengembangan Properti Perumahan di Kota Batam

Berdasarkan studi Evaluasi *Master Plan* Bareleng 1991, dijelaskan bahwa Perencanaan Wilayah Bareleng dipengaruhi oleh pertumbuhan ekonomi dan pertumbuhan penduduk. Faktor penduduk merupakan variabel yang cukup berpengaruh terhadap peningkatan jumlah rumah dan lahan perumahan di Pulau Bareleng. Faktor ekonomi ditandai dengan pendapatan (*income*) penduduk. *Income* ini akan menjadi faktor utama yang mempengaruhi penyediaan (*supply*) unit dan lahan perumahan, permintaan (*demand*) dan kemampuan (*afford*) masyarakat.

3.5.1. Analisis *Income*.

Kelas pendapatan di Bareleng dibagi menjadi 4 kelas, yaitu : *High income, upper medium, lower medium income* dan *low income*. Dari hasil rata-rata sampel, pendapatan penduduk Pulau Batam pada tahun 1998, yang tertinggi adalah *high income* dengan jumlah Rp. 4.325.897,- dan pendapatan terendah dari kelas *low*

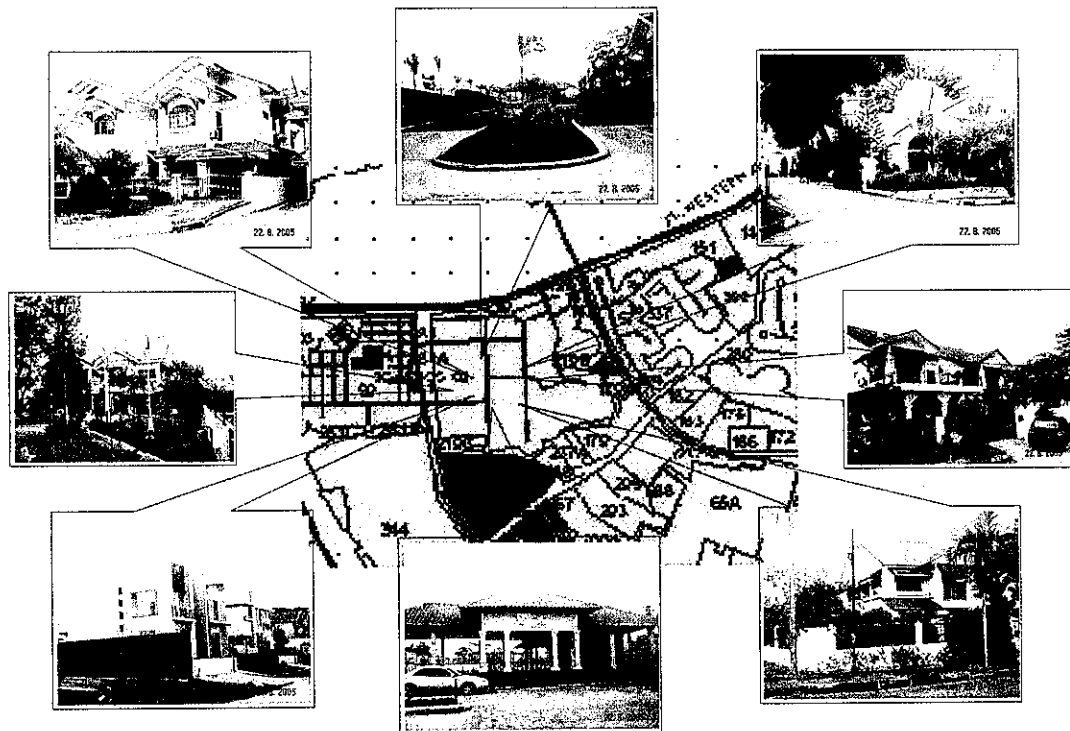
income dengan jumlah Rp. 659.404,-. Pada kenyataannya pada kelas *low income* ada yang berpendapatan Rp. 100.000,- per bulannya. Karena penghasilannya yang cukup minim ini, maka pada umumnya mereka tinggal di Rumah Liar (Ruli). Hal ini membutuhkan pemikiran dan penanganan lebih lanjut mengenai penyediaan perumahan bagi mereka yang menghuni ruli ini.

3.5.2. Analisis *Affordability*

Salah satu faktor yang mempengaruhi *supply* perumahan adalah tingkat daya beli (*affordability*) penduduk. Untuk mengetahui tingkat daya beli, sebelumnya harus dilakukan survey mengenai jenis pengeluaran penduduk dan perbandingan jumlah biaya yang dikeluarkan untuk setiap kebutuhan. Berdasarkan analisis tingkat daya beli yang dilakukan Lemtek FT UI pada tahun 1998, dapat diketahui bahwa pengeluaran penduduk untuk perumahan adalah 17,09%.

Dari hasil studi dalam *Master Plan* Bareleng 1998, diketahui bahwa kelas penghasilan bawah dimana setelah 20 tahun pun tidak akan dapat memiliki rumah sendiri. Terlebih lagi bila dalam keadaan pertumbuhan ekonominya sangat rendah. Oleh karena itu, hal ini dapat diselesaikan dengan cara memberi kesempatan pada penduduk tersebut untuk memiliki rumah dengan cara kredit cicilan atau sewa.

Untuk memenuhi kredit cicilan atau sewa diperkirakan sebesar 75% dari pengeluaran untuk perumahan. Dengan cara ini diharapkan kelas penghasilan bawah dapat menyewa rumah pada awalnya, baru setelah itu dapat mencicil pembayaran rumah yang telah dihuni tersebut.



3.5.2. Analisis *Affordability*

Salah satu faktor yang mempengaruhi *supply* perumahan adalah tingkat daya beli (*affordability*) penduduk. Untuk mengetahui tingkat daya beli, sebelumnya harus dilakukan survey mengenai jenis pengeluaran penduduk dan perbandingan jumlah biaya yang dikeluarkan untuk setiap kebutuhan. Berdasarkan analisis tingkat daya beli yang dilakukan Lemtek FT UI pada tahun 1998, dapat diketahui bahwa pengeluaran penduduk untuk perumahan adalah 17,09%.

Dari hasil studi dalam *Master Plan Bareleng* 1998, diketahui bahwa kelas penghasilan bawah dimana setelah 20 tahun pun tidak akan dapat memiliki rumah sendiri. Terlebih lagi bila dalam keadaan pertumbuhan ekonominya sangat rendah. Oleh karena itu, hal ini dapat diselesaikan dengan cara memberi kesempatan pada penduduk tersebut untuk memiliki rumah dengan cara kredit cicilan atau sewa.

Untuk memenuhi kredit cicilan atau sewa diperkirakan sebesar 75% dari pengeluaran untuk perumahan. Dengan cara ini diharapkan kelas penghasilan bawah dapat menyewa rumah pada awalnya, baru setelah itu dapat mencicil pembayaran rumah yang telah dihuni tersebut.

3.5.3. Analisis Penduduk

Menurut data tahun 1998 jumlah penduduk Pulau Batam adalah 292.708 jiwa. Jumlah penduduk tersebut setiap tahunnya akan semakin bertambah. Diperkirakan pada tahun 2006 jumlah penduduk akan mencapai 627.975 jiwa, jika dengan skenario pertumbuhan penduduk rendah dan mencapai 834.975 jika dengan skenario pertumbuhan penduduk tinggi. Pertumbuhan penduduk yang terus meningkat ini tentu saja tidak didukung oleh bertambahnya luas lahan, karena luas lahan yang ada tetap.

Adanya jumlah penduduk yang semakin bertambah sementara luas lahan tidak memungkinkan penduduk tetap menghuni rumah berlantai tunggal. Oleh karena itu, diharapkan perencanaan perumahan di Kota Batam berkembang ke atas.

3.5.4. Analisis *Demand* dan *Supply*

Penyediaan perumahan selalu disesuaikan dengan permintaan masyarakat. Diharapkan nantinya penyediaan perumahan tersebut akan lebih memenuhi permintaan perumahan. Dimana *supply* akan lebih besar daripada *demand*, dengan persentase kelebihan tidak terlalu jauh. Jika terlalu jauh dikhawatirkan banyak unit rumah yang tidak terjual kepada konsumen dan menjadi beban bagi pengembang ataupun bank.

3.6. Kondisi Properti Perumahan di Kota Batam

3.6.1. Kondisi penduduk di Kota Batam

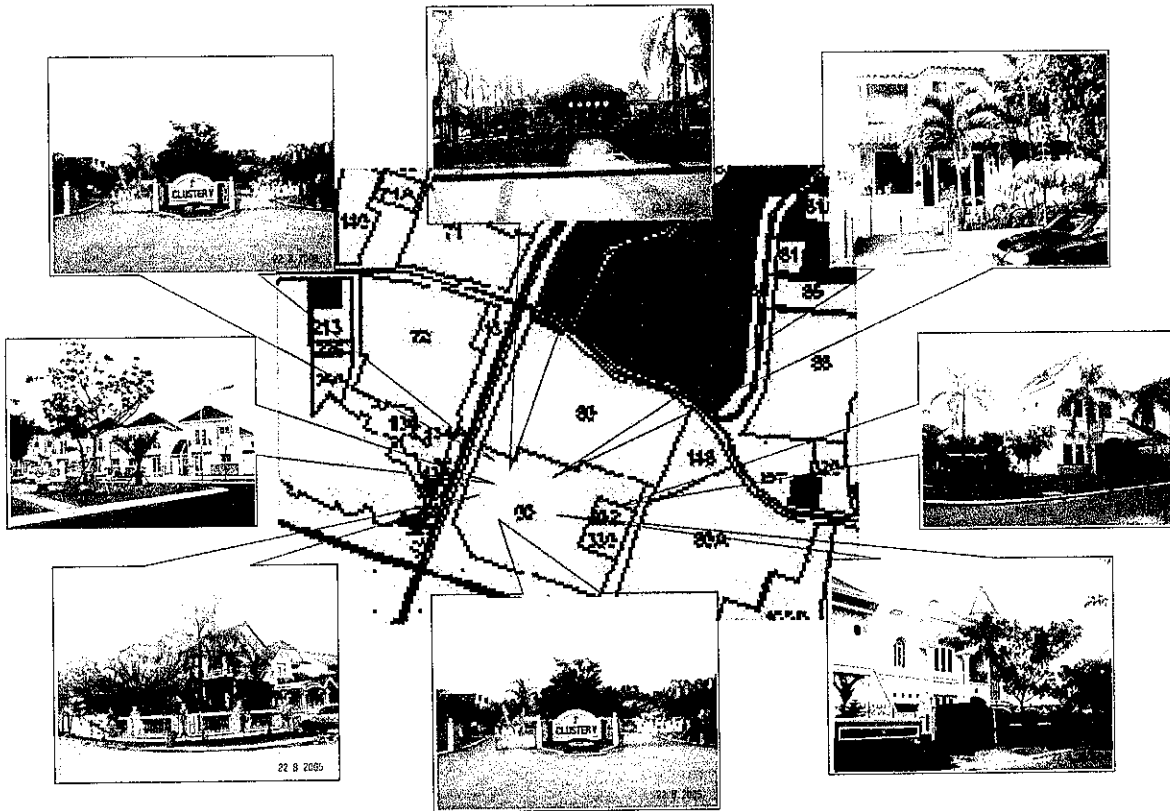
Menurut proyeksi jumlah penduduk yang dilakukan oleh Lemtek FTUI, jumlah penduduk pada tahun 2006 akan mencapai 582.122 penduduk. Menurut data BPS Kota Batam, pada tahun 2003 jumlah penduduk Kota Batam mencapai 562.661 jiwa dengan pertumbuhan rata-rata 1,125% pertahun. Jumlah penduduk terbesar terdapat di Kecamatan Sei Beduk yaitu 126.976 jiwa (22,56%) dan terkecil di Kecamatan Bulang yaitu 8.693 (1,54%). Data jumlah KK dan jenis mata pencaharian pada saat ini tidak tersedia. Melihat data diatas jumlah penduduk telah terlampaui pada tahun 2003.

3.6.2. Kondisi Penyediaan Perumahan di Kota Batam

Pelaksanaan pembangunan properti perumahan di Kota Batam selain berdasarkan proyeksi kebutuhan perumahan juga berdasarkan faktor permintaan (*demand*) and penyediaan (*supply*). Pada saat ini faktor penghasilan masyarakat, tingkat daya beli, dan sebaran penduduk yang tidak terpusat pada suatu daerah khususnya disekitar kawasan industri menyebabkan penyediaan perumahan mengikuti variabel tersebut. Jumlah terbesar yang ditawarkan adalah type perumahan Rumah Sederhana. Selain itu faktor lahan dalam bentuk ketersediaan lahan dan guna lahan juga menentukan arah pengembangan perumahan. Untuk beberapa kawasan perumahan tetap dapat menjual rumah menengah dan mewah. Hal ini terutama dapat dilihat di Kawasan Batam Center. Untuk apartemen sudah mulai di bangun di Baloi – Batam Center dan Nagoya.

Untuk mengatasi meledaknya jumlah ruli, Muspida Batam harus bekerjasama untuk mengurangi jumlah ruli. Ruli selalu menjadi masalah dalam hal pembebasan tanah pengembangan perumahan. Skema yang dilakukan adalah memindahkan, menyiapkan

biaya pindah dan menyiapkan satu bidang kavling siap bangun seluas 60 m². Sayangnya semua usaha tersebut sering kali tidak sebanding dengan pertambahan ruli.



Untuk membantu beban pekerja untuk mendapatkan tempat tinggal yang layak dan terjangkau, Otorita Batam mulai tahun membangun Rumah Susun Sewa (Rusunawa) di daerah Muka Kuning, Batu Ampar dan Sekupang. Total unit kamar adalah 2252.unit, yang dapat menampung 8.500 orang.

BAB IV

KAJIAN PENGARUH FAKTOR LAHAN TERHADAP NILAI PROPERTI PERUMAHAN DI KAWASAN BATAM CENTER, KOTA BATAM

4.1 Analisis Kebutuhan Perumahan di Batam Center

4.1.1 Analisis Kebutuhan Jumlah Rumah

Kebutuhan jumlah rumah diketahui dengan pendekatan perbandingan jumlah penduduk, dimana digunakan asumsi bahwa setiap rumah dibutuhkan oleh 4,55 jiwa. Dari asumsi tersebut, maka kebutuhan akan rumah di Kota Batam dapat dilihat dalam tabel berikut ini.

TABEL IV.1
KEBUTUHAN RUMAH DI KOTA BATAM

Tahun	Jumlah Penduduk	Kebutuhan Rumah
1993	146.705	32.243
1994	163.902	36.022
1995	196.080	43.095
1996	247.958	54.496
1997	255.179	56.083
1998	293.700	64.549
1999	336.957	74.056
2000	437.355	96.122
2001	527.151	115.857
2002	549.151	120.693
2003	562.651	123.660

Sumber: Olahan Data Batam dalam Angka

Dari tabel di atas, kebutuhan rumah di Kota Batam sampai dengan tahun 2003 sebesar 123.660 unit rumah. Hal ini didasarkan pada jumlah penduduk Kota Batam sebesar 562.651 jiwa dan pendekatan kebutuhan rumah dengan asumsi

bahwa sebsar 4,55 jiwa membutuhkan satu buah rumah. Besarnya jumlah rumah yang dibutuhkan oleh masyarakat di Kota Batam tersebut harus diimbangi oleh penyediaan dan pemenuhan kebutuhan akan rumah, baik oleh developer, pemerintah maupun oleh masyarakat secara swadaya.

4.1.2 Analisis Pemenuhan Kebutuhan Rumah

Pemenuhan kebutuhan rumah di Kota Batam terbagi menjadi rumah sederhana sehat, rumah menengah dan rumah mewah. Jumlah rumah yang tersedia di Kota Batam sampai tahun 2005 dapat dilihat dalam tabel berikut ini.

TABEL IV.2
PEMENUHAN RUMAH DI KOTA BATAM TAHUN 2003-2004

	JENIS PROYEK REALISASI THN 2003						JENIS PROYEK REALISASI THN 2004					
	RUMAH Sederhana Sehat		RUMAH Menengah 36-200 54-600		RUMAH Mewah 200-2000 600-2000		RUMAH Sederhana Sehat		RUMAH Menengah 36-200 54-600		RUMAH Mewah 200-2000 600-2000	
	(qty)	(unit)	(qty)	(unit)	(qty)	(unit)	(qty)	(unit)	(qty)	(unit)	(qty)	(unit)
Kota Batam	7.107	unit	7.073	unit	29	unit	4.201	unit	3.372	unit	114	unit
Batam Center	794	unit	3.440	unit	29	unit	444	unit	779	unit	114	unit
Persentase	11,17		48,64		100,00		10,57		23,10		100,00	

Sumber: Olahan Data Penelitian

Tabel di atas terlihat bahwa jumlah rumah yang dibangun oleh developer di Kota Batam pada tahun 2003 pada rumah sederhana sehat sebesar 7.107 unit, dimana sebesar 11,17% atau sebesar 794 unit dibangun di Kawasan Batam Center. Pada tahun yang sama, rumah menengah yang dibangun di Kota Batam mencapai 7.073 unit dengan 48,64% atau sebesar 3.440 unit terkonsentrasi di Kawasan

Batam Center. Sedangkan rumah mewah, pada tahun 2003 dibangun sebesar 29 unit dan berada di Kawasan Batam Center.

Pada tahun 2004, rumah sederhana sehat yang dibangun di Kota Batam sebesar 4.201 unit dan sebesar 444 unit (10,57%) dibangun di Kawasan Batam Center. Konsentrasi rumah menengah di Kawasan Batam Center pada tahun 2004 sebesar 23,10% dimana dari 3.372 unit yang dibangun di Kota Batam, 779 unit di antaranya dibangun di Kawasan Batam Center. Sedangkan untuk pembangunan rumah mewah Kota Batam terkonsentrasi seluruhnya di Kawasan Batam Center sejumlah 114 unit. Hal ini menunjukkan bahwa Kawasan Batam Center merupakan kawasan bergengsi dan memiliki nilai lahan tinggi, sehingga pembangunan rumah mewah dilakukan pada kawasan tersebut.

4.1.3 Analisis Kebutuhan dan Pemenuhan Jumlah Rumah di Kota Batam

Kebutuhan akan rumah di Kota Batam pada tahun 2003 telah mencapai 123.660 unit rumah dengan asumsi setiap rumah dibutuhkan oleh sekitar 4,55 jiwa. Sedangkan perumahan yang dibangun sebagian besar terkonsentrasi di Kawasan Batam Center. Hal ini mengakibatkan munculnya pemenuhan kebutuhan perumahan yang dilakukan oleh masyarakat setempat di luar Kawasan Batam Center secara mandiri. Hal ini ditandai dengan munculnya perkampungan-perkampungan yang ada di Kota Batam yang ada dan tumbuh sebelum Batam menjadi kota industri. Kampung-kampung tersebut antara lain adalah kampung/komplek pribumi yang ada di Kawasan Nagoya serta perkampungan Melayu yang tersebar di seluruh Kota Batam antara lain adalah: Kampung Melayu

Tanjung Uma, Kampung Melayu Tanjung Riau, Kampung Melayu Pulau Seraya, Kampung Melayu Batu Besar dan Kampung Jabi, Kampung Melayu Panau - Kabil, Nongsa, serta Kampung Melayu Tanjung Buntung. Selain itu, adanya kawasan perkampungan yang merupakan "pemutihan" terhadap rumah liar (ruli) yang ada di Tiban Kampung, Kelurahan Tiban Lama sebagai akibat dari adanya perkembangan ekonomi dan kegiatan industri di Kota Batam, sehingga meningkatkan kebutuhan akan rumah di Kota Batam. Upaya legalisasi yang dilakukan oleh Pemerintah Kota Batam untuk menyediakan rumah bagi penduduk Kota Batam adalah dengan adanya upaya pemindahan penduduk yang ada di ruli untuk dipindahkan dan diberikan kejelasan status atas tanah yang terjadi di Kavling Lama Nongsa, Dapur 12 Batu Aji serta Kawasan Siap Bangun (Kasiba) di Kabil dan Patam Lestari. Pemenuhan kebutuhan akan perumahan dengan penyediaan perumahan di Kota Batam masih saja menimbulkan permasalahan terutama dengan munculnya rumah liar (ruli) yang tersebar hampir di seluruh Kota Batam yang di antaranya terdapat di sekitar kawasan perdagangan dan jasa serta kawasan industri seperti di Muka Kuning, Batu Ampar, Lubuk Baja, Nongsa dan Sekupang.

Konsentrasi pembangunan perumahan saat ini terkonsentrasi di Kawasan Batam Center yang merupakan kawasan strategis dengan nilai lahan yang tinggi. Nilai lahan merupakan salah satu faktor lahan yang dapat mempengaruhi nilai properti perumahan khususnya di Kawasan Batam Center, di samping faktor lahan lainnya yang dapat mempengaruhi nilai properti perumahan di Kawasan Batam Center.

4.2 Instrumen Penelitian

Pengujian data hasil kuisioner formal perlu dilakukan karena sering kali data tersebut tidak sesuai dengan yang diinginkan. Dari pengujian data ini diharapkan dapat meningkatkan mutu data yang hendak diolah dan dianalisis. Tahap awal adalah mengecek apakah data yang diinginkan sudah terisi semua atau ada beberapa yang kosong (tidak terisi). Pada penelitian ini tidak diharapkan terjadinya data kosong sehingga jika terdapat maka data responden tersebut tidak dapat digunakan. Oleh karena itu data-data dalam suatu penelitian dapat dikumpulkan dengan suatu instrumen. Instrumen yang dipakai dalam mengumpulkan data haruslah memenuhi dua persyaratan penting yaitu validitas dan reliabilitas.

4.2.1 Pengujian Validitas

Instrumen dikatakan valid apabila mampu mengukur apa yang diinginkan, dan dapat mengungkapkan data dari variabel yang diteliti secara tepat. Validitas menunjukkan sejauh mana alat pengukur itu mengukur apa yang diukur. Tinggi rendahnya validitas instrumen menunjukkan sejauh mana data terkumpul tidak menyimpang dari gambaran tentang variabel yang diteliti. Namun lebih lanjut Sugiono (1994:37) mengingatkan bahwa dengan menggunakan instrumen validitasnya, otomatis hasil (data) penelitian menjadi valid. Instrumen yang valid berarti alat ukur yang digunakan untuk mendapatkan data (mengukur) dapat digunakan untuk mengukur apa yang hendak diukur, yang meliputi validitas konstruksi (*construct validity*) dan validitas isi (*content validity*). Pengujian validitas konstruksi dapat digunakan pendapat para ahli (*judgement experts*).

Pengujian validitas isi (butir-butir instrumen), setelah dikonsultasikan maka selanjutnya diujicobakan, dan dianalisis dengan analisis item. Analisis item dilakukan dengan menghitung korelasi antara setiap skor butir instrumen dengan skor total. Pengujian validitas disini dilakukan terhadap 100 responden, namun 1 responden tidak dapat diduplikasi (*out-layer*), sehingga sampel yang diolah berjumlah 99 responden dengan taraf nyata sebesar 0,10. Dimana dari hasil perhitungan dengan menggunakan program SPSS 11.5 for *windows* dapat diketahui nilai dari para kuisisioner pada tiap variabel dan dari hasil tersebut akan dilihat besar nilainya dibandingkan dengan tabel product momentnya. Apabila ternyata nilai validitas hasil perhitungan lebih besar dibandingkan dengan nilai r product moment, maka akan disimpulkan bahwa semua data pada tiap variabel dinyatakan valid. Berdasarkan hasil analisis butir kelima dari variabel (lampiran), dapat disimpulkan seperti tabel 4.3 sampai dengan tabel 4.10 berikut ini :

TABEL IV.3
UJI VALIDITAS INSTRUMEN VARIABLE NILAI PRPOERTI (Y)

Instrumen	Koefisien Korelasi Pearson	R Product Moment (r- tabel)	Keterangan
Y ₁	0,683	0,128	Valid
Y ₂	0,871	0,128	Valid
Y ₃	0,476	0,128	Valid
Y ₄	0,832	0,128	Valid

Sumber : Hasil olahan data SPSS 11.5

TABEL IV.4
UJI VALIDITAS INSTRUMEN VARIABLE HARGA LAHAN (X1)

Instrumen	Koefisien Korelasi Pearson	r Product Moment (r- tabel)	Keterangan
X ₁₁	0,686	0,128	Valid
X ₁₂	0,816	0,128	Valid
X ₁₃	0,476	0,128	Valid
X ₁₄	0,799	0,128	Valid

Sumber : Hasi olahan data SPSS 11.5

TABEL IV.5
UJI VALIDITAS INSTRUMEN VARIABLE KONDISI FISIK LAHAN (X2)

Instrumen	Koefisien Korelasi Pearson	r Product Moment (r- tabel)	Keterangan
X ₂₁	0,637	0,128	Valid
X ₂₂	0,795	0,128	Valid
X ₂₃	0,484	0,128	Valid
X ₂₄	0,801	0,128	Valid

Sumber: Hasi olahan data SPSS 11.5

TABEL IV.6
UJI VALIDITAS INSTRUMEN VARIABLE LOKASI DAN
AKSESIBILITAS LAHAN (X3)

Instrumen	Koefisien Korelasi Pearson	r Product Moment (r- tabel)	Keterangan
X ₃₁	0,684	0,128	Valid
X ₃₂	0,809	0,128	Valid
X ₃₃	0,511	0,128	Valid
X ₃₄	0,814	0,128	Valid

Sumber : Hasi olahan data SPSS 11.5

TABEL IV.7
UJI VALIDITAS INSTRUMEN VARIABLE INFRASTRUKTUR & FASILITAS (X4)

Instrumen	Koefisien Korelasi Pearson	r Product Moment (r- tabel)	Keterangan
X ₄₁	0,815	0,128	Valid
X ₄₂	0,501	0,128	Valid
X ₄₂	0,814	0,128	Valid

Sumber : Hasil olahan data SPSS 11.5

TABEL IV.8
UJI VALIDITAS INSTRUMEN VARIABLE PERENCANAAN DAN PENGELOLAAN KAWASAN (X5)

Instrumen	Koefisien Korelasi Pearson	r Product Moment (r- tabel)	Keterangan
X ₅₁	0,684	0,128	Valid
X ₅₂	0,720	0,128	Valid
X ₅₂	0,662	0,128	Valid

Sumber : Hasil olahan data SPSS 11.5

TABEL IV.9
UJI VALIDITAS INSTRUMEN VARIABLE PREFERENSI KONSUMEN (X6)

Instrumen	Koefisien Korelasi Pearson	r Product Moment (r- tabel)	Keterangan
X ₆₁	0,680	0,128	Valid
X ₆₂	0,751	0,128	Valid
X ₆₃	0,635	0,128	Valid

Sumber : Hasil olahan data SPSS 11.5

TABEL IV.10
UJI VALIDITAS INSTRUMEN VARIABLE KEBIJAKAN PEMERINTAH
(X7)

Instrumen	Koefisien Korelasi Pearson	r Product Moment (r- tabel)	Keterangan
X ₇₁	0,828	0,128	Valid
X ₇₂	0,558	0,128	Valid
X ₇₂	0,790	0,128	Valid

Sumber : Hasil olahan data SPSS 11.5

Hasil uji validitas instrumen variabel tersebut diatas berdasarkan pada jumlah 99 (sembilan puluh sembilan) responden, dan taraf signifikan 10 %, diperoleh angka dari tabel r sebesar 0,128. Karena nilai korelasi momen produk untuk masing-masing instrumen tersebut lebih besar dari pada angka kritis dari tabel korelasi, maka dapat disimpulkan bahwa seluruh instrumen di atas adalah valid pada taraf signifikan sebesar 10 % untuk dijadikan bahan kuisisioner.

4.2.2 Pengujian Reliabilitas

Instrumen reliabel berarti jika instrumen tersebut digunakan beberapa kali untuk mengukur obyek yang sama, akan menghasilkan data yang relatif sama. Pengujian reliabilitas instrumen dapat dilakukan secara eksternal maupun internal. Pengujian secara eksternal dapat dilakukan melalui test-test (*stability equivalen*), dan gabungan keduanya, sedangkan pengujian internal dilakukan dengan menganalisis konsistensi butir-butir yang ada dalam instrumen dengan teknik-teknik tertentu. Teknik yang digunakan untuk menguji reliabilitas item (variabel) dalam penelitian ini adalah metode statistik dengan teknik uji reliabilitas koefisien variansi *Alpha Cronbach* (Indriantoro, 1999:209).

Dengan menggunakan bantuan *SPSS 11.5 for windows* maka untuk menentukan apakah seluruh item (variabel) telah reliabel maka dapat dilihat dari koefisien variansi (*Alpha*), apabila nilai koefisien variansi (*Alpha*) lebih besar dari tabel r Product Moment ($r_{\text{tabel}} = 0,128$) maka variabel dapat dikatakan reliabel. dari hasil *reliability analysis* (lampiran) diperoleh koefisien variansi (*Alpha*) untuk setiap variabel sebagai berikut :

TABEL IV.11
HASIL UJI REALIBILITAS INSTRUMEN

Variabel	Koefisien Variansi (Alpha)	r Product Moment (r- tabel)	Keterangan
Y	0,6689	0,128	Reliabel
X ₁	0,6200	0,128	Reliabel
X ₂	0,6064	0,128	Reliabel
X ₃	0,4470	0,128	Reliabel
X ₄	0,4840	0,128	Reliabel
X ₅	0,4295	0,128	Reliabel
X ₆	0,4306	0,128	Reliabel
X ₇	0,5307	0,128	Reliabel

Sumber : Hasil olahan data *SPSS 11.5*

Dengan koefisien variabel (*Alpha*) untuk setiap variabel lebih besar dari angka $r_{\text{tabel}} = 0,128$, maka seluruh variabel dapat dikatakan reliabel.

4.3 Analisis Faktor Lahan yang Mempengaruhi Nilai Properti Perumahan

Berdasarkan hasil kajian literatur, faktor lahan yang mempengaruhi nilai properti meliputi variabel-variabel berikut ini: harga lahan; kondisi fisik lahan; lokasi dan aksesibilitas lahan; infrastruktur dan fasilitas; perencanaan dan pengelolaan kawasan; preferensi konsumen; dan kebijakan pemerintah.

Berikut ini adalah kajian nilai masing-masing variabel dari hasil jawaban kuesioner responden.

4.3.1 Variabel Harga Lahan (X_1)

Indikator dari harga lahan adalah harga lahan atas lokasi, ketersediaan lahan, perbedaan harga lahan tiap daerah. Indikator tersebut setelah digabung dapat dilihat pada tabel 4.12 sebagai berikut:

TABEL IV.12
JAWABAN RESPONDEN TERHADAP VARIABEL HARGA LAHAN (X_1)

No	Kategori	Jumlah	%
1	Sangat Setuju	39	39,4
2	Setuju	56	56,5
3	Kurang Setuju	4	4,1
4	Tidak Setuju	0	0
5	Sangat Tidak Setuju	0	0
Jumlah		99	100

Sumber : Hasil olahan data SPSS 11.5

Penilaian Responden Terhadap Variabel Harga Lahan (X_2)

Menurut harga atas lahan lokasi perumahan yang menjadi alasan responden dalam memilih lokasi perumahan yang menyatakan setuju sebanyak

78,8% dan sangat setuju sebanyak 16,2%, sedangkan responden yang memilih lokasi perumahan di Batam Center sehubungan dengan harga lahan yang menyatakan setuju sebanyak 67,7% dan sangat setuju sebanyak 24,2%, untuk responden yang memilih lokasi perumahan karena ketersediaan lahan di Batam Center terbatas yang menyatakan setuju sebanyak 54,5% dan sangat setuju sebanyak 23,5%, dan responden yang memilih setuju dengan alasan harga lahan di Batam Center lebih tinggi daripada lokasi lainnya sebanyak 61,6% dan sangat setuju sebanyak 25,3%.

Dari uraian diatas terlihat bahwa sebagian besar responden menyatakan kesetujuannya terhadap pernyataan bahwa harga lahan menjadi salah satu alasan dalam memilih sebuah lokasi perumahan. Hal ini ditunjukkan dengan besaran responden yang menyatakan setuju bahwa harga lahan merupakan salah satu faktor dalam memilih sebuah lokasi perumahan yang ditandai dengan 56 responden atau sekitar 56,5%.

4.3.2 Variabel Kondisi Fisik Lahan (X_2)

Indikator dari adalah kondisi lingkungan sekitar, garis pantai, kontour. Indikator tersebut setelah digabung dapat dilihat pada tabel 4.13 sebagai berikut:

TABEL IV.13
JAWABAN RESPONDEN TERHADAP FISIK LAHAN (X₂)

No	Kategori	Jumlah	%
1	Sangat Setuju	34	34,3
2	Setuju	60	60,6
3	Kurang Setuju	5	5,1
4	Tidak Setuju	0	0
5	Sangat Tidak Setuju	0	0
Jumlah		99	100

Sumber : Hasi olahan data SPSS 11.5

Penilaian Responden Terhadap Variabel Kondisi Fisik Lahan (X₂)

Dari tabel 4.13 diketahui bahwa responden setuju memilih lokasi perumahan karena pertimbangan kondisi lingkungan disekitarnya sebanyak 76,8% dan sangat setuju 16,2%, dan responden yang setuju memilih lokasi perumahan karena bangunan dibangun di dekat pantai sebanyak 62,6% dan sangat tidak setuju sebanyak 23,2%, sedangkan responden yang setuju memilih lokasi perumahan pada lahan berbukit sebanyak 54,5% dan sangat setuju sebanyak 21,2%, untuk responden yang setuju pemilihan lokasi karena lokasi bebas dari banjir sebanyak 66,7% dan sangat setuju sebanyak 24,2%.

Dari uraian diatas terlihat bahwa sebagian besar responden menyatakan kesetujuannya terhadap pernyataan bahwa harga fisik lahan menjadi salah satu alasan dalam memilih sebuah lokasi perumahan. Hal ini ditunjukkan dengan besaran responden yang menyatakan setuju bahwa harga fisik lahan merupakan salah satu faktor dalam memilih sebuah lokasi perumahan yang ditandai dengan 60 responden atau sekitar 60,6%.

4.3.3 Variabel Lokasi dan Aksesibilitas (X₃)

Indikator dari lokasi dan aksesibilitas adalah kedekatan dengan fasilitas kota, kedekatan dengan tempat bekerja, dilewati jalur transportasi umum, dan lalu lintas yang tidak macet. Sub variabel tersebut diminta untuk diberi nilai(score). Jumlah responden terbanyak yang memberi nilai tertentu, akan ditampilkan dalam tabel. Indikator tersebut setelah digabung dapat dilihat pada tabel 4.14 sebagai berikut:

TABEL IV.14
JAWABAN RESPONDEN TERHADAP VARIABEL LOKASI DAN
AKSESIBILITAS (X₃)

No	Kategori	Jumlah	%
1	Sangat Setuju	38	38,4
2	Setuju	57	57,5
3	Kurang Setuju	4	4,1
4	Tidak Setuju	0	0
5	Sangat Tidak Setuju	0	0
Jumlah		99	100

Sumber : Hasi olahan data SPSS 11.5

Penilaian Responden Terhadap Variabel Lokasi dan Aksesibilitas (X₃)

Uraian dari tabel diatas dimana pemilihan lokasi perumahan karena dekat dengan fasilitas kota yang menyatakan setuju 78,8% dan sangat setuju 16,2%, dengan alasan dekat dengan tempat bekerja yang menyatakan setuju 65,7% dan sangat setuju 16,2%. Responden yang setuju pemilihan lokasi perumahan karena dilewati jalur kendaraan umum sebanyak 54,5% dan sangat setuju sebanyak 25,3% dan dengan alasan jalur lalu lintas utama yang masuk ke lokasi perumahan

harus lancar dan bebas macet yang menyatakan setuju 64,6% dan sangat setuju 25,3%.

Dari tabel 4.14 di atas terlihat bahwa sebagian besar responden setuju dengan pernyataan pengaruh variabel lokasi dan aksesibilitas berpengaruh terhadap nilai properti. Hal ini menunjukkan bahwa faktor kedekatan dengan fasilitas kota, kedekatan dengan tempat bekerja, dilalui jalur transportasi umum dan jalur lalu lintas tidak macet menjadi faktor penting dalam pemilihan lokasi perumahan.

4.3.4 Variabel Infrastruktur dan Fasilitas (X₄)

Indikator dari infrastruktur dan fasilitas adalah prasarana dan utilitas, listrik, air, dan telepon, serta fasilitas umum. Indikator tersebut setelah digabung dapat dilihat pada tabel 4.15 sebagai berikut:

TABEL IV.15
JAWABAN RESPONDEN TERHADAP VARIABEL INFRASTRUKTUR
DAN UTILITAS (X₄)

No	Kategori	Jumlah	%
1	Sangat Setuju	41	41,4
2	Setuju	51	51,5
3	Kurang Setuju	7	7,1
4	Tidak Setuju	0	0
5	Sangat Tidak Setuju	0	0
Jumlah		99	100

Sumber : Hasil olahan data SPSS 11.5

Penilaian Responden Terhadap Variabel Kebutuhan Infrastruktur dan Utilitas(X_4)

Responden yang menyatakan setuju dengan alasan prasarana dan utilitas kawasan di lokasi perumahan sudah mencukupi sebanyak 66,7% dan sangat setuju 24,2% sedangkan responden yang setuju karena kelengkapan prasarana berupa listrik, telepon, dan listrik di lokasi perumahan sudah tersedia sebanyak 52,5% dan sangat setuju 26,3%, dan untuk alasan karena kelengkapan sarana umum yang menyatakan setuju 65,7% dan sangat setuju 26,3%.

Dari tabel 4.15 diatas terlihat bahwa sebagian besar responden setuju dengan pernyataan pengaruh variabel kebutuhan infrastruktur dan utilitas berpengaruh terhadap nilai properti. Hal ini menunjukkan bahwa faktor prasarana dan utilitas, listrik, air, dan telepon, serta fasilitas umum menjadi faktor penting dalam pemilihan lokasi perumahan.

4.3.5 Variabel Perencanaan dan Pengelolaan Kawasan (X_5)

Indikator dari perencanaan dan pengelolaan kawasan adalah perencanaan kawasan perumahan dan pengelolaan kawasan. Indikator tersebut setelah digabung dapat dilihat pada tabel 4.16 sebagai berikut:

TABEL IV.16
JAWABAN RESPONDEN TERHADAP VARIABEL PERENCANAAN
DAN PENGELOLAAN LINGKUNGAN (X5)

No	Kategori	Jumlah	%
1	Sangat Setuju	33	33,3
2	Setuju	61	61,6
3	Kurang Setuju	4	4,1
4	Tidak Setuju	0	0
5	Sangat Tidak Setuju	0	0
Jumlah		99	100

Sumber : Hasil olahan data SPSS 11.5

Penilaian Responden Terhadap Variabel Perencanaan dan Pengelolaan Kawasan (X₅)

Uraian diatas diketahui bahwa responden yang setuju karena alasan perencanaan kawasan perumahan merupakan hal yang penting sebanyak 79,8% dan sangat setuju 15,2% sedangkan yang menyatakan setuju karena alasan pengelolaan kawasan juga merupakan hal yang penting dalam memilih lokasi perumahan sebanyak 64,6% dan sangat setuju 24,2% dan yang menyatakan setuju perencanaan dan pengelolaan kawasan perumahan yang baik dapat meningkatkan citra kawasan yang baik sebanyak 54,5% dan yang menyatakan sangat setuju sebanyak 24,2%.

Dari tabel 4.16 di atas terlihat sebagian besar responden setuju dengan pernyataan pengaruh variabel perencanaan dan pengelolaan kawasan berpengaruh terhadap nilai properti. Hal ini menunjukkan bahwa faktor perencanaan kawasan

perumahan dan pengelolaan kawasan. menjadi faktor penting dalam pemilihan lokasi perumahan.

4.3.6 Variabel Prefrensi Konsumen (X_6)

Indikator dari prefrensi konsumen adalah jenis rumah, gaya arsitektural, kualitas fisik bangunan. Indikator tersebut setelah digabung dapat dilihat pada tabel 4.17 sebagai berikut:

TABEL IV.17
JAWABAN RESPONDEN TERHADAP VARIABEL PREFERENSI
KONSUMEN (X_6)

No	Kategori	Jumlah	%
1	Sangat Setuju	33	33,3
2	Setuju	62	62,6
3	Kurang Setuju	4	4,1
4	Tidak Setuju	0	0
5	Sangat Tidak Setuju	0	0
Jumlah		99	100

Sumber : Hasi olahan data SPSS 11.5

Penilaian Responden Terhadap Variabel Prefrensi Konsumen (X_6)

Menurut hasil survey responden yang setuju pemilihan lokasi perumahan berdasarkan jenis rumah (misalnya: rumah tunggal, rumah toko, apartemen dan sebagainya) adalah 79,8% dan sangat setuju 16,2% sedangkan responden yang setuju pemilihan lokasi perumahan berdasarkan gaya arsitektural sebanyak 62,6% dan sangat setuju 26,3% dan untuk pemilihan lokasi perumahan berdasarkan

kualitas fisik bangunan rumah yang menyatakan setuju sebanyak 56,6% dan sangat setuju sebanyak 22,2%.

Dari tabel 4.17 di atas terlihat sebagian besar responden setuju dengan pernyataan pengaruh variabel preferensi konsumen berpengaruh terhadap nilai properti. Hal ini menunjukkan bahwa faktor jenis rumah, gaya arsitektural, kualitas fisik bangunan. menjadi faktor penting dalam pemilihan lokasi perumahan.

4.3.7 Variabel Kebijakan Pemerintah (X₇)

Indikator dari variabel kebijakan pemerintah adalah tata guna lahan, kebijakan status tanah, kebijakan pengembangan. Indikator tersebut setelah digabung dapat dilihat pada tabel 4.18 sebagai berikut:

TABEL IV.18
JAWABAN RESPONDEN TERHADAP VARIABEL KEBIJAKAN
PEMERINTAH (X₇)

No	Kategori	Jumlah	%
1	Sangat Setuju	34	34,3
2	Setuju	57	57,6
3	Kurang Setuju	8	8,1
4	Tidak Setuju	0	0
5	Sangat Tidak Setuju	0	0
Jumlah		99	100

Sumber : Hasil olahan data SPSS 11.5

Penilaian Responden Terhadap Variabel Kebutuhan Investasi (X₇)

Dari tabel 4.18 di atas terlihat bahwa responden yang setuju dalam memilih lokasi perumahan memperhatikan kebijakan tata guna lahan sebanyak 66,7% dan sangat setuju 25,3% sedangkan responden yang menyatakan setuju memilih lokasi perumahan memperhatikan status lahan sebanyak 54,5% dan sangat setuju 22,2% dan responden yang setuju memilih lokasi perumahan memperhatikan kebijakan pemerintah dalam pengembangan kawasan perumahan sebanyak 67,7% dan sangat setuju 21,2%.

Dari uraian di atas dapat disimpulkan bahwa sebagian besar responden setuju dengan pernyataan pengaruh variabel kebijakan pemerintah berpengaruh terhadap nilai properti. Hal ini menunjukkan bahwa tata guna lahan, kebijakan status tanah, kebijakan pengembang. menjadi faktor penting dalam pemilihan lokasi perumahan.

4.4 Peringkat Pengaruh Faktor-Faktor Penentu Nilai Properti Perumahan

Pada pembahasan sebelumnya dijelaskan bahwa salah satu sasaran penelitian ini adalah untuk mengetahui seberapa besar pengaruh variabel-variabel harga lahan, kondisi fisik lahan, lokasi dan aksesibilitas lahan, infrastruktur fasilitas dan utilitas, perencanaan dan pengelolaan kawasan, preferensi konsumen, dan kebijakan pemerintah terhadap nilai properti perumahan di Batam Center, serta membuat peringkat variabel yang mempunyai pengaruh paling dominan terhadap terjadinya nilai properti perumahan di Batam Center. Untuk mengetahui pengaruh lokasi dan aksesibilitas lahan, harga lahan, kondisi fisik lahan,

infrastruktur fasilitas dan utilitas, perencanaan dan pengelolaan kawasan, preferensi konsumen, dan kebijakan pemerintah digunakan analisis kuantitatif dengan metode regresi linier berganda.

Berdasarkan hasil perhitungan dengan menggunakan *SPSS 11.5 for windows* diperoleh hasil, seperti terlihat pada tabel 4.19 berikut :

TABEL IV.19
RANGKAIAN HASIL ANALISIS REGRESI VARIABEL-
VARIABEL YANG MEMPENGARUHI NILAI PROPERTI PERUMAHAN.

No	Variabel	Koefisien Regresi	t-hitung	Signifikasi
1	Harga Lahan	0,176	3,018	0,003
2	Kondisi Fisik Lahan	0,181	3,564	0,001
3	Lokasi & Aksesibilitas Lahan	0,200	3,525	0,001
4	Infrastruktur & Fasilitas	0,105	2,521	0,013
5	Perencanaan & Pengelolaan	0,065	1,561	0,122
6	Prefrensi Konsumen	0,198	4,167	0,100
7	Kebijakan Pemerintah	0,119	2,764	0,007
R Squared = 0,971		F Ratio = 435,056		
Multiple = 0,985		Probabilitas = 0,000		
Constanta = -0,162		DW = 2,083		

Sumber : Hasil Perhitungan Analisis

Dari hasil perhitungan dalam tabel 4.16, maka persamaan regresi yang dihasilkan adalah :

$$Y = -0,162 + 0,176 (X_1) + 0,181 (X_2) + 0,200 (X_3) + 0,105 (X_4) + 0,065 (X_5) + 0,198 (X_6) + 0,119 (X_7)$$

Berdasarkan pada hasil perhitungan diatas koefisien korelasi R sebesar 0,985 menunjukkan adanya pengaruh yang sangat kuat antara variabel bebas dengan variabel tidak bebas (terikat) dan koefisien determinasi ganda/*Adjusted R Square* (karena variabel bebas lebih dari 2 variabel) sebesar 0,971 menunjukkan

bahwa model regresi berganda ini dengan variabel bebasnya terdiri dari harga lahan; kondisi fisik lahan; lokasi dan aksesibilitas lahan; infrastruktur fasilitas dan utilitas; perencanaan dan pengelolaan kawasan; preferensi konsumen; dan kebijakan pemerintah terhadap nilai properti sebesar 97,1 %, selanjutnya dari hasil perhitungan dari tabel 4.16, model persamaan regresi linear berganda diatas menunjukkan adanya hubungan nilai properti (Y) sebagai model terikat dan harga lahan (X1); kondisi fisik lahan (X2); lokasi dan aksesibilitas lahan (X3); infrastruktur fasilitas dan utilitas (X4); perencanaan dan pengelolaan kawasan (X5); preferensi konsumen (X6); dan kebijakan pemerintah. variabel pasar (X7), mengalami perubahan maka nilai properti perumahan di Batam Center juga akan berubah secara positif. Setiap kenaikan variabel tersebut akan juga meningkatkan variabel terikatnya (pembangunan perumahan).

Untuk dapat mengetahui apakah variabel pasar harga lahan; kondisi fisik lahan; lokasi dan aksesibilitas lahan; infrastruktur fasilitas dan utilitas; perencanaan dan pengelolaan kawasan; preferensi konsumen; dan kebijakan pemerintah secara bersama-sama mempengaruhi pembangunan perumahan, dapat dilakukan uji F, untuk melihat pengaruh masing-masing variabel bebas terhadap variabel tergantung dilakukan dengan menggunakan uji t.

4.4.1 Uji Bersama (Uji F)

Pada uji bersama/serentak (uji F) ini digunakan untuk membuktikan atau menguji kebenaran hipotesis pertama yang diajukan dalam penelitian ini yaitu apakah variabel harga lahan; kondisi fisik lahan; lokasi dan aksesibilitas lahan; infrastruktur fasilitas dan utilitas; perencanaan dan pengelolaan kawasan;

preferensi konsumen; dan kebijakan pemerintah secara bersama-sama berpengaruh terhadap pembangunan perumahan di Kota Batam.

Uji serentak (uji F) dilakukan dengan membandingkan F hitung dengan F tabel pada taraf nyata $\alpha = 0.05$. dari hasil perhitungan data tabel 4.16. dapat dilihat bahwa nilai F hitung sebesar 435,056 lebih besar dari F tabel sebesar 2,756 dengan probabilitas sebesar 0,000, ini berarti bahwa pada taraf nyata (α) = 0.10 dapat dikatakan bahwa variabel harga lahan; kondisi fisik lahan; lokasi dan aksesibilitas lahan; infrastruktur fasilitas dan utilitas; perencanaan dan pengelolaan kawasan; preferensi konsumen; dan kebijakan pemerintah yang berarti berpengaruh terhadap nilai properti di Batam Center.

Besarnya kontribusi seluruh variabel (X) terhadap pembangunan perumahan di Kota Batam (Y), ditunjukkan oleh angka R^2 (koefisien determinasi ganda) sebesar 0,969 atau 96,9 %. Angka ini menunjukkan arti bahwa seluruh variabel bebas ($X_1, X_2, X_3, X_4, X_5, X_6$, dan X_7) yang digunakan dalam persamaan regresi ini secara bersama-sama berpengaruh terhadap nilai properti perumahan di Batam Center.

4.4.2 Uji Pengaruh Masing-masing (uji t)

Uji pengaruh (uji t) digunakan untuk menguji pengaruh masing-masing variabel bebas $X_1, X_2, X_3, X_4, X_5, X_6$, dan X_7 terhadap variabel tergantung (Y). Dengan melakukan uji t ini, dapat diketahui faktor pengaruh yang paling dominan terhadap nilai properti perumahan di Batam Center. Langkah awal yang harus dilakukan adalah membandingkan antara nilai T hitung dengan T tabel pada taraf nyata 5%. Hasil perhitungan dapat dilihat pada tabel berikut ini :

TABEL 4.20
PERBANDINGAN ANTARA NILAI T-HITUNG DENGAN TABEL
PADA TARAF NYATA $\alpha = 0.10$

No	Variabel	Nilai T hitung	Nilai T tabel	Signifikasi
1	X ₁	3,018	1,291	Signifikan
2	X ₂	3,564	1,291	Signifikan
3	X ₃	3,525	1,291	Signifikan
4	X ₄	2,521	1,291	Signifikan
5	X ₅	1,561	1,291	Signifikan
6	X ₆	4,167	1,291	Signifikan
7	X ₇	2,764	1,291	Signifikan

Sumber: hasil analisis

Dari tabel 4.20 di atas terlihat bahwa kelima variabel (X₁, X₂, X₃, X₄, X₅, X₆, dan X₇) itu mempunyai nilai T hitung lebih besar dibandingkan dengan T tabel. Ini berarti bahwa semua variabel : harga lahan; kondisi fisik lahan; lokasi dan aksesibilitas lahan; infrastruktur fasilitas dan utilitas; perencanaan dan pengelolaan kawasan; preferensi konsumen; dan kebijakan pemerintah pada taraf nyata 10% mempunyai pengaruh yang bermakna terhadap pembangunan perumahan di Kota Batam.

4.5 Interpretasi Terhadap Hasil Analisis

Didukung oleh lokasi geografisnya yang amat strategis, yaitu terletak pada jalur pergerakan internasional antara dua benua, Asia dan Australia, yang selalu ramai dilalui oleh komoditas ekonomi antar benua, Pulau Batam pada umumnya dan khususnya Kota Batam mengalami pertumbuhan pembangunan yang pesat.

Seiring dengan pertumbuhan ekonominya yang pesat, Kota Batam mengalami tingkat urbanisasi yang tinggi, ditandai dengan peningkatan kegiatan ekonomi dan pertumbuhan jumlah penduduk yang tinggi pula. Kondisi ini menyebabkan tingginya kebutuhan fasilitas ekonomi dan sosial, khususnya perumahan.

Kebutuhan perumahan yang tinggi ini mendorong pesatnya pertumbuhan usaha properti di bidang perumahan. Didukung oleh lokasinya dan adanya beberapa sarana dan prasarana strategis yang dimilikinya, seperti perkantoran pemerintah dan beberapa fasilitas sosial tingkat kota, serta kawasan industri, Kawasan Batam Center tumbuh menjadi kawasan yang memiliki daya tarik yang tinggi bagi pengembangan properti, khususnya properti perumahan.

Disamping itu, pembangunan perumahan di kawasan ini juga mendorong investasi properti di bidang pembangunan fasilitas perdagangan dan jasa, seperti pertokoan dan mal. Pada saat ini, Kawasan Batam Center merupakan kawasan yang menjadi arahan utama para pengembang perumahan, perdagangan dan jasa untuk menanamkan investasinya di Pulau Batam. Tujuan para pengembang properti perumahan menanamkan modalnya adalah untuk mendapatkan keuntungan ekonomis, yang berpengaruh pada nilai properti. Oleh karena itu, pembangunan perumahan tidak lagi bersifat semata-mata sosial, tetapi juga sudah dipengaruhi oleh faktor ekonomis.

Sementara itu, perumahan itu sendiri adalah salah satu kebutuhan dasar manusia disamping kebutuhan pangan; sandang; layanan kesehatan dan pendidikan. Perumahan mempunyai fungsi dan peran yang penting di dalam kehidupan manusia, yang tidak dapat dilihat dari sekedar sebagai suatu benda mati

atau sarana kehidupan senata-mata, tetapi lebih dari itu, perumahan merupakan suatu proses bermukim kehadiran manusia dalam menciptakan ruang lingkup di lingkungan masyarakat dan alam sekitarnya. Rumah sebagai suatu sarana untuk 'memanusiakan' manusia, sebagai pemberi ketentraman hidup dan sebagai pusat kegiatan berbudaya manusia. Di samping sebagai fungsi sosial rumah juga mempunyai fungsi ekonomi; karena memiliki rumah merupakan investasi jangka panjang.

Karena kedudukan dan fungsinya yang amat dibutuhkan oleh masyarakat, pemenuhan kebutuhan perumahan menarik perhatian para pengembang perumahan, Mereka menanamkan modalnya di sektor ini, dan berharap mendapatkan keuntungan darinya. Maka pemenuhan kebutuhan perumahan telah berkembang menjadi sebuah bidang usaha tersendiri, yaitu bidang usaha properti perumahan. Pada perkembangan penyediaan perumahan, bidang usaha ini ikut mempengaruhi nilai perumahan, sehingga kemudian disebut nilai properti perumahan.

Seperti halnya sebuah produk kegiatan usaha yang bernilai ekonomis, nilai properti perumahan juga dipengaruhi oleh faktor-faktor ekonomis yang melekat pada produknya tersebut yang berupa rumah. Dalam hal properti perumahan, salah satu atribut produknya yang amat penting yang mempengaruhinya adalah faktor lahan. Faktor lahan merupakan salah satu atribut atau faktor yang melekat pada produk properti perumahan yang amat mempengaruhi nilai properti perumahan. Semakin baik faktor lahan ini, semakin tinggi nilai properti perumahannya. Masyarakat yang membutuhkan rumah dan pengembang yang

menyediakan rumah mengetahui hal tersebut. Oleh karena itu faktor lahan biasanya menjadi faktor pertama yang dipertimbangkan oleh mereka.

Di Kawasan Batam Center, faktor lahan telah menjadi faktor yang penting didalam properti perumahan. Sebagai sebuah kawasan yang memiliki faktor lahan yang baik, kawasan ini dianggap oleh masyarakat yang membutuhkan rumah, para pengembang yang berinvestasi di bidang properti perumahan, dan pemerintah sebagai kawasan yang memiliki daya tarik yang tinggi untuk dikembangkan sebagai kawasan permukiman. Oleh karena itu, pembangunan properti perumahan di kawasan ini tumbuh dengan pesat. Sesuai dengan hukum ekonomi, yaitu semakin banyak masyarakat mencari suatu produk semakin tinggi nilainya, nilai properti perumahan di Kawasan Batam Center juga semakin tinggi. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui faktor-faktor lahan yang berpengaruh dan seberapa besar pengaruhnya terhadap nilai properti lahan.

Berdasarkan hasil kajian terhadap jawaban responden masyarakat penghuni perumahan terhadap kuisener dan hasil analisis yang telah dilakukan, pada dasarnya Kawasan Batam Center merupakan kawasan yang memiliki daya tarik sebagai tempat hunian. Daya tarik kawasan ini sebagai kawasan hunian didukung oleh potensi lokasinya yang strategis, yaitu berada pada pusat pemerintahan Kota Batam, yang didukung oleh ketersediaan sarana ekonomi dan sosial yang memadai, seperti sarana pertokoan, perkantoran dan industri. Disamping itu, kemudahan aksesibilitas dan harga lahan juga menjadi faktor lahan yang amat mempengaruhi nilai properti perumahan.

Sementara itu, menurut jawaban responden pengembang properti perumahan dan hasil analisisnya, Kawasan Batam Center merupakan kawasan yang memiliki daya tarik sebagai tempat untuk berinvestasi. Bagi pengembang properti, kemudahan pencapaian dan ketersediaan sarana dan prasarana yang telah dibangun dan disediakan di kawasan ini, serta telah berkembangnya banyak properti perumahan, peragangan dan jasa, menjadi pertanda bahwa Kawasan Batam Center telah menjadi salah satu alternatif yang tepat dari banyak konsumen properti perumahan untuk menjadi tujuan bertempat tinggal di Kota Batam. Sayangnya, faktor arahan kebijakan dan rencana pemerintah belum menjadi faktor yang dipertimbangkan secara signifikan.

Dari persepsi responden masyarakat dan pengembang properti perumahan tersebut, dapat dirumuskan bahwa telah terjadi kecocokan antara faktor permintaan (demand) yang ditunjukkan dari persepsi masyarakat sebagai konsumen properti perumahan dengan faktor penyediaan (supply) yang ditunjukkan dari persepsi pengembang properti. Dalam hal ini, masyarakat menyatakan membutuhkan perumahan, sedangkan para pengembang menyediakannya dan memperoleh keuntungan dari investasi yang ditanamkannya pada proses penyediaan tersebut. Kecocokan tersebut didukung oleh faktor-faktor lahan yang terdapat di Kawasan Batam Center.

Berdasarkan pada karakteristik variabel tersebut di atas, ternyata dapat disimpulkan bahwa variabel utama pembentuk nilai properti perumahan di Batam Center adalah variabel-variabel sebagai berikut:

- Harga lahan.

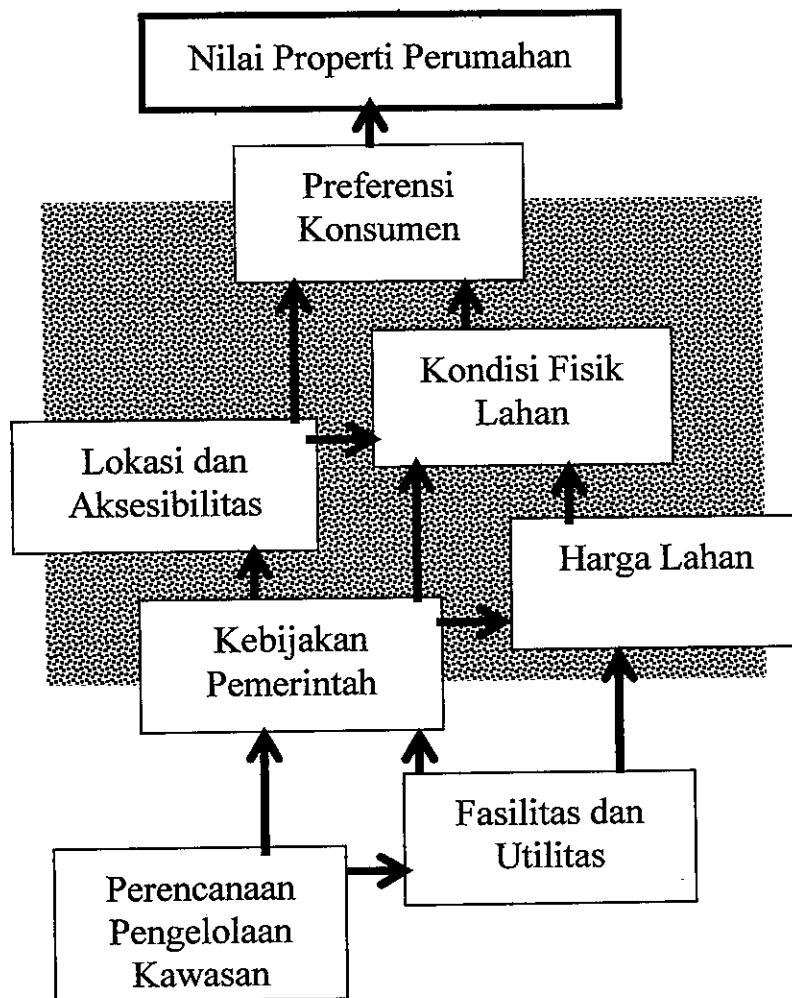
- Kondisi fisik lahan.
- Lokasi dan aksesibilitas lahan.
- Infrastruktur fasilitas dan utilitas.
- Perencanaan dan pengelolaan kawasan.
- Prefrensi Konsumen,
- Kebijakan Pemerintah.

Variabel lokasi dan aksesibilitas lahan mempunyai kontribusi yang sangat dominan dan mempunyai arti strategis karena variabel ini mengandung nilai ekonomis, guna lahan dari lokasi bersangkutan

Berdasarkan hasil kajian diskripsi dan model persamaan regresi nilai properti perumahan di Kawasan Batam Center maka dapat diketahui bahwa variabel yang memiliki tingkat pengaruh yang besar terhadap nilai properti perumahan di Batam Center tersebut adalah preferensi konsumen. Kemudian berturut-turut diikuti oleh variabel yang memiliki tingkat pengaruh yang lebih rendah adalah: kondisi fisik lahan, lokasi dan aksesibilitas, harga lahan, kebijakan pemerintah, fasilitas dan utilitas, perencanaan dan pengelolaan kawasan.

Preferensi konsumen adalah variabel yang paling mempengaruhi nilai properti perumahan di Kawasan Batam Center. Preferensi konsumen menjadi variabel paling tinggi di antara semua variabel menurut responden konsumen perumahan. Selanjutnya, variabel yang berpengaruh langsung terhadap nilai properti adalah kondisi fisik lahan, lokasi dan aksesibilitas lahan. Hal ini menunjukkan bahwa konsumen dan pengembang lebih menyukai kondisi fisik lahan dengan topografi yang datar dan jenis tanah dengan daya dukung yang baik,

serta kemudahan pencapaian terhadap lahan. Disamping kedua variabel tersebut, mereka juga mengamati dan mempertimbangkan harga lahan dan kebijakan pemerintah, dan ketersediaan fasilitas dan utilitas sebagai faktor yang mempengaruhi penilaian mereka terhadap kondisi fisik lahan. Jika digambarkan dalam suatu diagram, maka diagram tingkat pengaruh masing-masing variabel terhadap nilai properti perumahan dapat dilihat pada gambar berikut ini:



Sumber: Hasil Analisis, 2005

GAMBAR 4.1
DIAGRAM HUBUNGAN PENGARUH VARIABEL FAKTOR LAHAN
TERHADAP NILAI PROPERTI PERUMAHAN

Dengan kondisi fisik lahan, lokasi dan kemudahan aksesibilitas, harga lahan dan ditunjang kebijakan pemerintah serta ketersediaan fasilitas dan utilitas yang baik, hal ini jelas mencerminkan adanya perencanaan dan pengelolaan yang baik dari kawasan perumahan. Oleh karena itu, variabel perencanaan dan pengelolaan tampaknya menjadi variabel yang dipandang melekat pada pembangunan variabel faktor lahan tersebut, sehingga tidak dianggap sangat berpengaruh terhadap nilai properti perumahan.

4.6. Temuan Studi

Beberapa temuan dalam studi mengenai nilai properti perumahan dan hubungannya dengan faktor lahan, antara lain adalah:

1. Berdasarkan jawaban responden masyarakat penghuni perumahan terhadap kuisioner dan hasil analisis yang telah dilakukan, pada dasarnya Kawasan Batam Center merupakan kawasan yang memiliki daya tarik sebagai tempat hunian. Daya tarik kawasan ini sebagai kawasan hunian yang didukung oleh potensi lokasinya yang strategis, yaitu berada pada pusat pemerintahan Kota Batam, yang didukung oleh ketersediaan sarana ekonomi dan sosial yang memadai, seperti sarana pertokoan, perkantoran dan industri.
2. Menurut jawaban responden pengembang properti perumahan dan hasil analisisnya, Kawasan Batam Center merupakan kawasan yang memiliki daya tarik sebagai tempat untuk berinvestasi. Bagi pengembang properti, kemudahan pencapaian dan ketersediaan sarana dan prasarana yang telah dibangun dan disediakan di kawasan ini, serta telah berkembangnya banyak

properti perumahan, peragangan dan jasa, menjadi pertanda bahwa Kawasan Batam Center telah menjadi salah satu alternatif yang tepat dari banyak konsumen properti perumahan untuk menjadi tujuan bertempat tinggal di Kota Batam.

3. Dari persepsi responden masyarakat dan pengembang properti perumahan tersebut, dapat dirumuskan bahwa telah terjadi kecocokan antara faktor permintaan (*demand*) yang ditunjukkan dari persepsi masyarakat sebagai konsumen properti perumahan dengan faktor penyediaan (*supply*) yang ditunjukkan dari persepsi pengembang properti. Dalam hal ini, masyarakat menyatakan membutuhkan perumahan, sedangkan para pengembang menyediakannya dan memperoleh keuntungan dari investasi yang ditanamkannya pada proses penyediaan tersebut. Kecocokan tersebut didukung oleh faktor-faktor lahan yang terdapat di Kawasan Batam Center.
4. Faktor-faktor lahan yang memengaruhi nilai properti di Kawasan Batam Center meliputi: 1) nilai faktor lokasi dan aksesibilitas; 2) nilai faktor harga lahan; 3) kondisi fisik lahan; 4) sarana dan prasarana; 5) perencanaan dan pengelolaan kawasan; 6) preferensi konsumen dan 7) kebijakan pemerintah.

BAB V

KESIMPULAN

5.1. Kesimpulan

Perumahan adalah salah satu kebutuhan dasar manusia disamping kebutuhan pangan; sandang; layanan kesehatan dan pendidikan. Perumahan mempunyai fungsi dan peran yang penting di dalam kehidupan manusia, yang tidak dapat dilihat dari sekedar sebagai suatu benda mati atau sarana kehidupan semata-mata, tetapi lebih dari itu, perumahan merupakan suatu proses bermukim kehadiran manusia dalam menciptakan ruang lingkup di lingkungan masyarakat dan alam sekitarnya. Rumah sebagai suatu sarana untuk ‘memanusiakan’ manusia, sebagai pemberi ketentraman hidup dan sebagai pusat kegiatan berbudaya manusia. Di samping sebagai fungsi sosial rumah juga mempunyai fungsi ekonomi; karena memiliki rumah merupakan investasi jangka panjang.

Karena kedudukan dan fungsinya yang amat dibutuhkan oleh masyarakat, pemenuhan kebutuhan perumahan menarik perhatian para pengembang perumahan, Mereka menanamkan modalnya di sektor ini, dan berharap mendapatkan keuntungan darinya. Maka pemenuhan kebutuhan perumahan telah berkembang menjadi sebuah bidang usaha tersendiri, yaitu bidang usaha properti perumahan. Pada perkembangan penyediaan perumahan, bidang usaha ini ikut mempengaruhi nilai perumahan, sehingga kemudian disebut nilai properti perumahan.

Seperti halnya sebuah produk kegiatan usaha yang bernilai ekonomis, nilai properti perumahan juga dipengaruhi oleh faktor-faktor ekonomis yang melekat pada produknya tersebut yang berupa rumah. Dalam hal properti perumahan, salah satu atribut produknya yang amat penting yang mempengaruhinya adalah faktor lahan. Faktor lahan

merupakan salah satu atribut atau faktor yang melekat pada produk properti perumahan yang amat mempengaruhi nilai properti perumahan. Semakin baik faktor lahan ini, semakin tinggi nilai properti perumahannya. Masyarakat yang membutuhkan rumah dan pengembang yang menyediakan rumah mengetahui hal tersebut. Oleh karena itu faktor lahan biasanya menjadi faktor pertama yang dipertimbangkan oleh mereka.

Faktor lahan Kawasan Batam Center telah menjadi faktor yang penting di dalam properti perumahan. Sebagai sebuah kawasan yang memiliki faktor lahan yang baik, kawasan ini dianggap oleh masyarakat yang membutuhkan rumah, para pengembang yang berinvestasi di bidang properti perumahan, dan pemerintah sebagai kawasan yang memiliki daya tarik yang tinggi untuk dikembangkan sebagai kawasan permukiman. Oleh karena itu, pembangunan properti perumahan di kawasan ini tumbuh dengan pesat. Sesuai dengan hukum ekonomi, yaitu semakin banyak masyarakat mencari suatu produk semakin tinggi nilainya, nilai properti perumahan di Kawasan Batam Center juga semakin tinggi. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui faktor-faktor lahan yang berpengaruh dan seberapa besar pengaruhnya terhadap nilai properti lahan.

Berdasarkan hasil analisis penelitian, faktor-faktor lahan yang mempengaruhi nilai properti perumahan di Kawasan Batam Center meliputi: 1) harga lahan; 2) kondisi fisik lahan; 3) lokasi dan aksesibilitas; 4) Infrastruktur; 5) perencanaan dan pengelolaan kawasan; 6) preferensi konsumen; 7) kebijakan pemerintah.

5.2. Rekomendasi

Mencermati berbagai hasil analisis yang telah dilakukan, termasuk temuan dan kesimpulan, maka beberapa rekomendasi yang dapat menjadi masukan adalah:

1. Rekomendasi untuk mempertahankan nilai properti perumahan di Kawasan Batam Center:
 - a. Perlunya mempertahankan potensi lokasi yang strategis dari Kawasan Batam Center, dengan mempertahankan posisi dan fungsi kawasan terhadap Pulau Batam pada umumnya dan terhadap Kota Batam pada khususnya.
 - b. Perlunya mempertahankan dan meningkatkan kondisi sarana dan prasarana yang terdapat di Kawasan Batam Center, khususnya yang berkaitan langsung dengan pelayanan sosial dan ekonomi masyarakat penghuni perumahan.
 - c. Perlunya peningkatan kemudahan aksesibilitas ke seluruh pelosok Kawasan Batam Center, untuk meningkatkan daya tarik faktor lokasi dan aksesibilitas kawasan. Tingkat aksesibilitas dapat ditingkatkan dengan cara memperbaiki kondisi prasarana jalan dan penyediaan sarana transportasi. Dengan semakin tingginya faktor tersebut, akan meningkatkan daya tarik kawasan terhadap masyarakat untuk tinggal di dalam kawasan dan pengembang untuk menanamkan investasinya di dalam kawasan.
 - d. Perlunya mempertahankan nilai properti dengan memperhatikan kebijakan pemerintah mengenai lahan di Batam Center. Sebab dengan kebijakan pemerintah yang tidak antisipatif dapat menghambat kenaikan nilai properti secara alamiah, menimbulkan kecenderungan titik jenuh nilai properti atau malah bahkan menurunkan nilai properti jika terjadi degradasi lahan kawasan Batam Center.
2. Studi lebih lanjut yang dapat dilakukan adalah:
 - a. Studi penentuan sektor properti yang prospektif di kembangkan di Kawasan Batam Center. Studi ini dibutuhkan untuk lebih memperkaya variasi sektor properti yang layak di kembangkan di Kawasan Batam Center.

- b. Studi proyeksi nilai properti berdasarkan faktor lahan. Studi ini dibutuhkan untuk mendapatkan proyeksi optimal nilai properti danantisipasi titik jenuh nilai properti perumahan di Batam Center.
- c. Studi penentuan daya saing atau tingkat kompetitif Kawasan Batam Center terhadap kawasan-kawasan lain di Pulau Batam pada umumnya dan Kota Batam pada khususnya. Studi ini dimaksudkan untuk melihat sejauh mana prospek keberlanjutan pengembangan dan pertumbuhan sektor properti di Kawasan Batam Center, dibandingkan dengan kawasan-kawasan lain di Pulau Batam.

DAFAR PUSTAKA

I. BUKU LITERATUR

- , 2000. Standar Penilaian Indonesia 2000.
- Brown, Gerald R. 1993. *Property Investment & The Capital Market*. London: E&FN Spon.
- Cahyana, Jaka E,dkk. 2002. Panduan Membeli Rumah Hunian. Jakarta: Elex Media Komputindo.
- Catanese, Anthony. and Synder, James. 1992. Perencanaan Kota. Jakarta Erlangga.
- Chapin, F Stuard. And Godschalh, David R. 1992. *Urban Land Use Planning. Urban & Chicago*, University Of Illionis Press.
- Chinloy, Michael and Goldberg, Peter. 1984. *Urban Land Economic*. John Wiley & Sons, Canada.
- Detisle, James R.et all 1993. *Appraisal, Market Analysis & Public Policy in Real Estate*. American Real Estate Society.
- Direktorat Bina Sarana Perdagangan, Dirjen Perdagangan Dalam Negeri, Departemen Perdagangan RI dan Gabungan Perusahaan Penilai Indonesia (GAPPI). 1993. *Property Management & Property Agency*. Bentuk dan Prinsip-Prinsip Dasar
- Djoyodipuro, Marsudi. 1992. Teori Lokasi. Jakarta: Lembaga Penerbit FEUI.
- Fujita, Masahisa, 1990. *Urban Economic Theory Land Use and City Size*. Cambridge University Press, Cambridge.
- Hangitay, Stephen E. et all. 1991. *Property Investment Decision. A Quantitative Approach*. London: E&FN Spon.
- Hardwood, Bruce M. Et all. 1972. *Real Estate Principle, Sixth Edition*. New Jersey: Regents Prentice Hall.
- Hartshorn, A Truman. 1980. *Interpreting The City: An Urban Geography*. John Wiley & Sons.Inc.

- Hidayati, Wahyu. 2003. *Konsep Dasar Penilaian Properti*. Yogyakarta: Balai Penerbit FEUGM.
- Hornby, William, Jones, and Melvin. 1991. *An Introduction to Settlement Geography*. Cambridge University Press,
- Isaac, David. 1996. *Property Development: Appraisal & Finance*. London: MacMillan Press, Ltd
- Jayadinata, Johara T. 1986. *Tata Guna Tanah dalam Perencanaan Pedesaan, Perkotaan dan Wilayah*. Bandung: Penerbit ITB.
- Ken Jones, Jim Simmons. 1993. *Location Location Location: Analyzing The Retail Environment*. Nelson Canada.
- Kyle, Robert C. et al. *Property Management, Fourth Edition*.
- Lipsey, Richard; Steiner, Peter, Purvis, and Douglas. 1990. *Pengantar Mikroekonomi*, Erlangga.
- Miles, Mike E. et al. *Real Estate Development; Principles & Process*. Washington D.C.: Urban Land Institute.
- Richardson, and Harry W. 1978. *Urban Economic*. The Dryden Press, Hinsdale.
- Salvatore, and Dominick, PHD. 1990. *Teori Mikro Ekonomi*, Jakarta: Erlangga.
- Simarmata, Dj.A. 1997. *Ekonomi Pertanahan dan Properti di Indonesia*. Jakarta: PT. Gramedia Widiasarana.
- Sinulingga, Budi. 1999. *Pembangunan Kota: Tinjauan Regional dan Lokal*. Jakarta: Pustaka Sinar Harapan.
- Sullivan, and Arthur M. 1990. *Urban Economic*, Boston: Homewood.
- Sugiyono, 2002. *Satistik untuk Penelitian*. Bandung: CV. ALFABETA.
- Sukirno, Sadono .1985. *Pengantar Teori Mikroekonomi*. Jakarta: Lembaga Penerbit Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia.
- Yates, Mauris. Garner J, Barry. 1980. *The North American Cities*. Harry & Row Publisher.
- Wijaya, Faried, Dr. 1991. *Seri Pengantar Ekonomi*. Yogyakarta : BPFE.

William R Dillon, and Matthew Goidstein. 1984. *Multivariate Analysis*. John Wiley & Sons, New York.

II. PERATURAN PERUNDANGAN

Evaluasi Master Plan Pulau Batam Tahun 1991.

Keputusan Ketua Otorita Batam Nomor 01/KPTS/KA/L/IV/ 2003 tanggal 1 April 2003 tentang Uang Wajib Tahunan Otorita (UWTO) Batam.

Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 74 Tahun 1971 tentang Pengembangan Pembangunan Pulau Batam.

Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 1973 tentang Daerah Industri Pulau Batam.

Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 1992 tentang Penambahan Wilayah Lingkungan Kerja Daerah Industri Pulau Batam dan Penetapannya Sebagai Wilayah Usaha Kawasan Berikat (Bounded Warehouse) Mencakup Pulau Batam, Rempang dan Galang Serta Beberapa Pulau Kecil di Sekitarnya (Wilayah Barelang).

Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 1992 tentang Penambahan Wilayah Lingkungan Kerja Daerah Industri Pulau Batam dan Penetapannya Sebagai Wilayah Usaha Kawasan Berikat (Bounded Warehouse) Mencakup Pulau Batam, Rempang dan Galang Serta Beberapa Pulau Kecil di Sekitarnya (Wilayah Barelang).

Keppres Nomor 94 Tahun 1998 tentang Daerah Industri Pulau Batam.