

**KAJIAN HARGA LAHAN DAN KONDISI LOKASI LAHAN
PERMUKIMAN DI KECAMATAN ARGA MAKMUR
KABUPATEN BENGKULU UTARA**

TESIS

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

Oleh :

**EDDY SISWANTO
L4D006015**



**PROGRAM PASCA SARJANA
MAGISTER TEKNIK PEMBANGUNAN WILAYAH DAN KOTA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2007**

**KAJIAN HARGA LAHAN DAN KONDISI LOKASI LAHAN
PERMUKIMAN DI KECAMATAN ARGA MAKMUR
KABUPATEN BENGKULU UTARA**

Tesis diajukan kepada
Program Studi Magister Teknik Pembangunan Wilayah Dan Kota
Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro

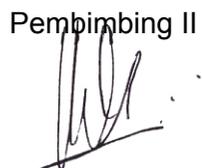
Oleh :
EDDY SISWANTO
L4D006015

Diajukan pada Sidang Tesis
Tanggal 12 September 2007

Dinyatakan Lulus
Sebagai Syarat Memperoleh Gelar Magister Teknik

Semarang, 12 September 2007

Pembimbing II


Ir. HOLI BINA WIJAYA, MUM

Pembimbing I


Dr. rer. nat Ir. IMAM BUCHORI

Mengetahui

Ketua Program Studi

Magister Teknik Pembangunan Wilayah dan Kota
Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro



Prof. Dr. Ir. SUGIONO SOETOMO, CES, DEA

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, 12 September 2007

EDDY SISWANTO
NIM. L4D006015

*Semua hal yang baik akan bermanfaat di masa depan
masa depan harus dipikirkan baik-baik, direncanakan serta dipersiapkan sebaik
mungkin tetapi tidak boleh disertai dengan kekhawatiran.
Jangan khawatir dengan masa depan.*

Karya dengan segala keterbatasannya ini ku persembahkan untuk ...

Bapakku DRS. SALEH HADISUSANTO
(yang telah tenang disisi-Nya)
Ibuku NAHANI,

Kedua orang tua istriku
ROCHMAT dan WARTUM

Ayuk-ayuk dan kakak kandungku

Tercinta istriku ERMA INDRAYANTI, SE
Yang slalu berdoa dalam mengiringi kepergian suaminya
Yang telah menjadi "single parent" slama jauh dari suaminya

Ketiga anak-anakku
yang wajah polos dan keluguannya selalu terbayang
tatkala menanyakan kapan papa pulang
yang memancarkan wajah kerinduan
yang mendalam tatkala Papanya datang
yang hanya mampu terpana memandang
tatkala waktu bermain dengan Papanya berkurang
SABIL AROSSYAD ERDYSTA
BRAMANTYA BARA ERDYSTA
DIMAS ADILLAH TAHTA ERDYSTA

Semua ini takkan pernah ada tanpa mereka semua

ABSTRAK

Kecamatan Arga Makmur secara fungsional sebagai pusat pertumbuhan Kabupaten Bengkulu Utara terus mengalami pembangunan. Konsekuensinya terjadi kebutuhan lahan yang luas untuk lahan permukiman. Kebutuhan lahan tersebut mengakibatkan perubahan tata guna lahan, yang kemudian berdampak terjadinya peningkatan harga lahan. Perkembangan Kecamatan Arga Makmur yang linier memusat ke arah pusat kota dan memanjang mengikuti pola jaringan jalan yang sudah ada menyebabkan harga lahan lebih tinggi di zona pusat kota jika dibandingkan dengan lokasi lainnya. Perkembangan lahan permukiman juga mengikuti pola yang sama, sehingga yang terjadi lahan permukiman di zona pusat kota (pasar) lebih padat jika dibandingkan dengan lokasi yang menjauh dari pusat kota (pasar).

Penelitian ini dilakukan dengan tujuan melakukan kajian harga lahan dan kondisi lokasi lahan permukiman di Kecamatan Arga Makmur Kabupaten Bengkulu Utara. Sasaran yang ditetapkan adalah analisis tata guna lahan, analisis pola harga lahan dan kaitan harga lahan dengan kondisi lokasi lahan permukiman. Hasil penelitian ini diharapkan sebagai masukan untuk pengembangan struktur ruang kota dalam merencanakan, mengembangkan dan meningkatkan aktivitas wilayah-wilayah yang potensi untuk dikembangkan. Pendekatan penelitian yang digunakan adalah pendekatan kuantitatif dengan metode penelitian menggunakan analisis overlay peta dan tabulasi silang.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pola harga lahan di Kecamatan Arga Makmur dibentuk oleh aksesibilitas dan nilai ekonomis fungsi lahan. Pusat kota (pasar) memiliki aksesibilitas tinggi dan harga lahan yang paling tinggi. Zona pusat kota memiliki nilai ekonomis fungsi lahan tinggi karena dapat meningkatkan produktivitas ekonomi penduduk secara langsung, sehingga harga lahannya menjadi tinggi. Kondisi lokasi lahan permukiman yang mempunyai hubungan terhadap harga lahan adalah jarak ke pasar, ketersediaan infrastruktur, kondisi lahan, kepadatan rumah dan status lahan. Sedangkan kondisi lokasi lahan permukiman yang tidak mempunyai hubungan dengan harga lahan yaitu luas lahan dan lebar jalan. Kaitan pola harga lahan dan kondisi lokasi lahan permukiman di Kecamatan Arga Makmur menunjukkan kondisi-kondisi antara lain: a) Aksesibilitas, yang ditunjukkan dengan jarak yang semakin dekat dengan pasar (pusat kota) akan semakin tinggi tingkat aksesibilitasnya dan semakin menjauh dari pusat kota akan semakin menurun aksesibilitasnya. b) Nilai Ekonomis Fungsi Lahan. Nilai ekonomis fungsi lahan berkaitan dengan kemampuan lahan tersebut untuk meningkatkan produktivitas ekonomis aktivitas penduduk, sehingga nilai ekonomis fungsi lahan di zona pasar tertinggi. c) Nilai Sosial Fungsi Lahan. Lahan permukiman di Kecamatan Arga Makmur mengelompok di lokasi dengan kepadatan permukiman sedang sampai tinggi yang masih memungkinkan terciptanya kontak personel yang intens. d) Land Tenure. Lahan permukiman penduduk yang telah bersertifikat menunjukkan lahan permukiman akan mempunyai kekuatan dari segi aspek legal dan sosial.

Rekomendasi yang diberikan kaitannya dengan pembangunan kota, yaitu agar perkembangan kota Kecamatan Arga Makmur lebih diarahkan pada wilayah-wilayah ke arah barat timur dengan harga lahan yang masih rendah melalui peningkatan jalur-jalur jalan atau membangun pusat-pusat kota kedua, sehingga dapat meningkatkan aksesibilitas dan menaikkan nilai strategis lokasi yang akhirnya penduduk bersedia menempati lahan untuk permukiman.

Kata kunci: harga lahan dan kondisi lokasi lahan permukiman

ABSTRACT

Arga Makmur District functionally as center growth of North Bengkulu Regency continue to experiences development. Its consequence happened wide land requirement for residential area. That land requirement caused transformation of land use, which affect increasing land price. Arga Makmur District growth which centripetal linear up at city center and long follow road network pattern which have been causing higher land price in city center zone if compared with other location. Residential area growth also follow same pattern, so that happened residential area in city center zone (CBD) more massively if it is compared with location going away from city center (CBD).

This research done with a purpose to does study the land price and location condition of residential area in Arga Makmur District of North Bengkulu Regency. Target specified is analysis to transformation land use, analysis of land price pattern and analysis of land price relate to location condition of residential area. Result of this research expected as input for development of town structure in planning, developing and improving regions activity which have potency to be developed. Research approach used to quantitative approach with research method applies map overlay and cross-tabulation analysis.

Result of research indicates that land price pattern in Arga Makmur District formed by accessibility and economic value of land function. City center (CBD) has high accessibility and highest land price. City center zone (CBD) have high economic value of land function because can increase resident economics productivity directly, so that the land price becomes high-priced. Location condition of residential area having relation to land price is distance to city center, infrastructure availability, land condition, housing density and land status. Futhermore, land condition of residential area that don't have relation to land price is land wide and road breadth. Land price pattern relate to location condition of residential area in Arga Makmur district shows condition of inter alias: a) Accessibility, posed at with closer distance to city center (CBD) hence accessibility level excelsior and progressively and increasingly go away from city center (CBD) hence accessibility level would progressively decrease. b) Economic Value Of Land Function. Economic value of land function relates to ability of the land to increase economic productivity of resident activity, so that economic value of land function in city center zone highest. c) Social Value Of Land Function. Residential area in Arga Makmur District grouping in location with medium until height residential density which still enabling intensive person contacts creation. d) Land Tenure. Residential Area which has having certificate shows residential area will have land security of social and legal aspect.

Recommendation of research relate to urban development is in order to urban development Arga Makmur District more aimed at regions towards east and west with land price which still lower through increasing of road infrastructure or build second city center, so that can improve accessibility and increase strategic value of location which is finally resident ready to occupy land for residential.

Keyword: land price and land location condition of residential area.

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, Allah SWT terus memberkati dan memberikan hidayah karena sebuah karya yang kecil dan sederhana ini dapat diselesaikan. Tesis ini adalah syarat untuk memperoleh gelar Magister Teknik pada Program Pasca Sarjana Magister Teknik Pembangunan Wilayah dan Kota Universitas Diponegoro dengan judul *Kajian Harga Lahan dan Kondisi Lokasi Lahan Permukiman Di Kecamatan Arga Makmur Kabupaten Bengkulu Utara*.

Atas terselesaikannya tesis ini, tidak terlepas dari bantuan dari berbagai pihak, untuk itu dalam kesempatan ini penulis ucapkan terima kasih kepada:

1. Kepala Pusbindiklatren Bappenas yang telah memberi kesempatan kepada penulis untuk mengikuti Program Pasca Sarjana Magister Teknik Pembangunan Wilayah dan Kota Universitas Diponegoro.
2. Bupati Bengkulu Utara yang telah memberikan izin tugas belajar kepada penulis untuk menimba ilmu di Program Pasca Sarjana Magister Teknik Pembangunan Wilayah dan Kota Universitas Diponegoro.
3. Prof. Dr. Ir. Sugiono Soetomo, CES, DEA selaku ketua Program Studi Magister Teknik Pembangunan Wilayah Kota Universitas Diponegoro.
4. Dr. rer. nat. Ir. Imam Buchori dan Ir. Holi Bina Wijaya, MUM, selaku pembimbing yang telah memberikan saran, masukan dan koreksi selama penyusunan tesis dari awal hingga selesai.
5. Landung Esariti, ST, MT dan Yudi Basuki, ST, MT selaku penguji yang banyak memberikan masukan dan koreksi selama ujian tesis.
6. Ucapan terima kasih juga terhadap rekan-rekan kelas Bappenas angkatan 3 terutama Jamal, Dadang dan Joko atas bantuannya maupun pihak lain yang tidak dapat disebutkan satu persatu.
7. Tentunya tidak terlupakan juga kepada istri penulis, *Erma Indrayanti, SE* serta ketiga anak penulis (*Abil, Bram dan Dimas*) yang terus menanti dengan penuh kesabaran serta tak henti-hentinya memberikan dukungan dan do'a selama penulis berada di Semarang.

Semua pemikiran yang dituangkan dengan tinta hitam dalam tulisan ini, hanya sebagian kecil dari pemikiran-pemikiran yang telah ada. Sudah pasti pemikiran ini bukan sebuah hasil pemikiran yang sempurna, untuk itu kritik dan saran dari berbagai pihak untuk penyempurnaan di masa mendatang adalah hal yang wajar dan sebuah keharusan, karena itu akan menjadi bahan masukan yang lebih baik di masa mendatang.

Semarang, September 2007
Penulis,

Eddy Siswanto

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN PERNYATAAN	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
ABSTRAK	v
ABSTRACT	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR TABEL	xi
DAFTAR GAMBAR	xiii
DAFTAR LAMPIRAN	xv
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Perumusan Masalah	4
1.3. Tujuan, Sasaran dan Manfaat Penelitian	6
1.3.1. Tujuan Penelitian	6
1.3.2. Sasaran Penelitian	6
1.3.3. Manfaat Penelitian	6
1.4. Ruang Lingkup Penelitian	7
1.4.1. Ruang Lingkup Substansial	7
1.4.2. Ruang Lingkup Spasial	8
1.5. Kerangka Pemikiran	8
1.6. Pendekatan Dan Metode Penelitian	12
1.6.1. Pendekatan Penelitian	12
1.6.2. Metode Penelitian	14
1.6.2.1. Klasifikasi Dan Kriteria Variabel	14
1.6.2.2. Kebutuhan Data	15
1.6.2.3. Teknik Pengumpulan Data	16
1.6.2.4. Teknik Pengambilan Sampel	17
1.6.2.5. Pengolahan Data	18
1.6.2.6. Teknik Analisis Data	20
1.7. Kerangka Analisis	21
1.8. Definisi Operasional	22
1.9. Sistematika Pembahasan	24
BAB II KAJIAN TATA GUNA LAHAN, HARGA LAHAN DAN AKSESIBILITAS, KONDISI LINGKUNGAN LAHAN STATUS HUKUM LAHAN DAN LOKASI LAHAN PERMUKIMAN	26
2.1. Lahan	26
2.1.1. Pengertian Lahan	26
2.1.2. Karakteristik Lahan	26

2.2.	Tata Guna Lahan	27
2.3.	Nilai Lahan	30
2.3.1.	Nilai Sosial Lahan	30
2.3.2.	Nilai Ekonomis Lahan.....	31
2.4.	Teori Ekonomi Lahan Perkotaan (<i>Urban Land Economic</i>)	33
2.4.1.	Teori Von Thunnen	33
2.4.2.	Teori Analisis Sewa Yang Ditawarkan (<i>Bid-rent Analysis</i>).....	36
2.4.3.	Teori Tata Guna Lahan Untuk Permukiman.....	40
2.5.	Harga Lahan	41
2.6.	Aksesibilitas	43
2.7.	Kondisi Lingkungan Lahan.....	45
2.8.	Status Kepemilikan Lahan.	46
2.9.	Sintesis Kajian Nilai Lahan, Harga Lahan, Aksesibilitas, Kondisi Lingkungan Lahan dan Status Kepemilikan Lahan.....	47
2.10.	Lokasi Permukiman.....	49
BAB III	KAJIAN WILAYAH KABUPATEN BENGKULU UTARA DAN KARAKTERISTIK KECAMATAN ARGA MAKMUR ...	56
3.1.	Gambaran Umum Kabupaten Bengkulu Utara	56
3.1.1.	Kondisi Geografi dan Penduduk	56
3.1.2.	Tinjauan Umum Perekonomian Kabupaten Bengkulu Utara.....	59
3.2.	Tinjauan Karakteristik Struktur dan Fungsi Kecamatan Arga Makmur	62
3.2.1.	Letak dan Luas Wilayah.....	62
3.2.2.	Karakteristik Fisik Dasar Kota	65
3.2.3.	Pola Penggunaan Lahan	66
3.2.4.	Perkembangan Fisik Kota	68
3.2.5.	Pusat dan Struktur Ruang Kota	70
3.2.6.	Pola Penyebaran Kegiatan dan Orientasi Pergerakan ...	73
3.2.7.	Penyebaran Penduduk	76
3.2.8.	Pelayanan Fasilitas dan Utilitas Kota.....	77
BAB IV	ANALISIS TATA GUNA LAHAN, POLA HARGA LAHAN DAN KAITAN HARGA LAHAN DENGAN KONDISI LOKASI LAHAN PERMUKIMAN	83
4.1.	Analisis Pola Tata Guna Lahan dan Struktur Kota	83
4.1.1.	Analisis Tata Guna Lahan.....	84
4.1.2.	Analisis Tata Guna Lahan Permukiman	92
4.1.3.	Analisis Struktur Kota.....	97
4.2.	Analisis Harga Lahan	100
4.2.1.	Analisis Pola Harga Lahan.....	100
4.2.2.	Profil Harga Lahan Dari Pasar Ke Arah Kecamatan Kerkap	108

4.2.3.	Profil Harga Lahan Dari Pasar Ke Arah Kecamatan Padang Jaya.....	110
4.2.4.	Profil Harga Lahan Dari Pasar Ke Arah Kecamatan Lais	112
4.2.5.	Profil Harga Lahan Dari Pasar Ke Arah Kecamatan Air Besi	114
4.2.6.	Sintesis Analisis Pola Harga Lahan	118
4.3.	Analisis Bentuk Tiga Dimensi Distribusi Harga Lahan	122
4.4.	Analisis Harga Lahan Dengan Tata Guna Lahan Permukiman	130
4.5.	Analisis Kondisi Lokasi Lahan Permukiman Dengan Harga Lahan.....	135
4.5.1.	Analisis Jarak Lokasi Lahan Permukiman Ke Pasar Dengan Harga Lahan.....	135
4.5.2.	Analisis Luas Lahan Permukiman Dengan Harga Lahan.....	140
4.5.3.	Analisis Lebar Jalan Di Sekitar Lahan Permukiman Dengan Harga Lahan.....	144
4.5.4.	Analisis Ketersediaan Infrastruktur Di Sekitar Lahan Permukiman Dengan Harga Lahan	147
4.5.5.	Analisis Status Lahan Permukiman Dengan Harga Lahan.....	151
4.5.6.	Analisis Kepadatan Rumah Di Sekitar Lahan Permukiman Dengan Harga Lahan	154
4.5.7.	Analisis Kondisi Lahan Permukiman Dengan Harga Lahan.....	158
4.6.	Sintesis Hasil Penelitian.....	161
4.6.1.	Sintesis Kajian Harga Lahan dan Kondisi Lokasi Lahan Permukiman	161
4.6.2.	Sintesis Implikasi Harga Lahan dan Kondisi Lokasi Lahan Permukiman Terhadap Tata Guna Lahan	171
BAB V	KESIMPULAN	179
5.1.	Kesimpulan	176
5.2.	Kelemahan Studi.....	186
5.3.	Rekomendasi.....	186
5.3.1.	Rekomendasi Bagi Pembangunan Wilayah Kecamatan Arga Makmur	186
5.3.2.	Rekomendasi Bagi Penelitian Selanjutnya.....	188
	DAFTAR PUSTAKA	189
	LAMPIRAN	193
	BIODATA PENULIS	199

DAFTAR TABEL

Tabel I.1.	Identifikasi Dan Kriteria Variabel Penelitian	15
Tabel I.2.	Kebutuhan Data Penelitian	17
Tabel I.3.	Jumlah Sampel Penduduk Perdesa/Kelurahan.....	19
Tabel II.1.	Klasifikasi Tingkat Aksesibilitas.....	44
Tabel II.2.	Sintesis Kajian Lokasi Permukiman.....	54
Tabel III.1.	Luas Wilayah, Jumlah dan Kepadatan Penduduk Di Kabupaten Bengkulu Utara Tahun 2005.....	58
Tabel III.2.	Jumlah Penduduk Kabupaten Bengkulu Utara Tahun 2005 Menurut Jenis Kelamin dan Kelompok Umur.....	59
Tabel III.3.	PDRB Kabupaten Bengkulu Utara Berdasarkan Harga Konstan..	60
Tabel III.4.	PDRB Kabupaten Bengkulu Utara Berdasarkan Harga Berlaku...	61
Tabel III.5.	Wilayah Pengembangan Kawasan Kecamatan Arga Makmur.....	63
Tabel III.6.	Pola Penggunaan Lahan Kawasan Pengembangan Kecamatan Arga Makmur.....	66
Tabel III.7.	Morfologi Kawasan Pengembangan Kecamatan Arga Makmur ...	67
Tabel III.8.	Pembagian Kawasan Pengembangan Kota Arga Makmur.....	74
Tabel III.9.	Jumlah Penduduk Berdasarkan Jenis Kelamin Pada Kawasan Pengembangan Kecamatan Arga Makmur Tahun 2004.....	77
Tabel III.10.	Jumlah Sekolah/Perguruan Tinggi dan Murid Di Kecamatan Arga Makmur sampai dengan Tahun 2005	80
Tabel III.11.	Panjang Jalan Menurut Kondisi dan Kelas Jalan Di Kecamatan Arga Makmur.....	82
Tabel IV.1.	Luas Dan Presentase Tata Guna Lahan Kawasan Pengembangan Kecamatan Arga Makmur.....	91
Tabel IV.2.	Kisaran Harga Lahan Pada Kawasan Pusat Pengembangan Di Kecamatan Arga Makmur.....	103
Tabel IV.3.	Harga Lahan Pada Jalur Utama Di Kecamatan Arga Makmur.....	106
Tabel IV.4.	Harga Lahan Dari Pusat Kota Ke Arah Kecamatan Kerkap (Sepanjang Jalan Sam Ratulangi, Jl. Jend. Sudirman, Jl. Jend. Basuki Rahmat, Jl. Ahmad Yani, Desa Kemumu)	109
Tabel IV.5.	Harga Lahan Dari Pusat Kota Ke Arah Kecamatan Padang Jaya (Sepanjang Jalan Sam Ratulangi, Jl. Samsul Bahrun, Jl. Salim Batubara, Perumnas, Jl. Taba Tembilang).....	111
Tabel IV.6.	Harga Lahan Dari Pusat Kota Ke Arah Kecamatan Lais (Sepanjang Jalan Sam Ratulangi, Jl. Sutan Sahrir, Jl. Kartini, Jl. Cut Nyak Dien, Jl. Fatmawati, Jl. M. Yamin, Jl. Soekarno dan Jl. Kol. Alamsyah).....	113

Tabel IV.7.	Harga Lahan Dari Pusat Kota Ke Arah Kecamatan Air Besi (Pusat Kota, sepanjang Jalan Sam Ratulangi, Gang Famili, Jl. Ahmad Dahlan dan Sp. Pertani)	115
Tabel IV.8.	Tabulasi Silang Harga Lahan Dengan Jarak.....	137
Tabel IV.9.	Tabulasi Silang Harga Lahan Dengan Luas Lahan	142
Tabel IV.10.	Tabulasi Silang Harga Lahan Dengan Lebar Jalan.....	146
Tabel IV.11.	Tabulasi Silang Harga Lahan Dengan Ketersediaan Infrastruktur	149
Tabel IV.12.	Tabulasi Silang Harga Lahan Dengan Status Lahan	153
Tabel IV.13.	Tabulasi Silang Harga Lahan Dengan Tingkat Kepadatan Rumah.....	156
Tabel IV.14.	Tabulasi Silang Harga Lahan Dengan Kondisi Lahan	160

DAFTAR GAMBAR

Gambar	1.1.	Peta Wilayah Studi	9
Gambar	1.2.	Kerangka Pikir.....	13
Gambar	1.3.	Kerangka Analisis	23
Gambar	2.1.	Model Tata Ruang Kota	30
Gambar	2.2.	Economic Rent Model Von Thunnen.....	34
Gambar	2.3.	Hubungan Harga Lahan Dengan Tata Guna Lahan	37
Gambar	2.4.	Bentuk Tata Guna Lahan Pada Kota Monocentris	39
Gambar	2.5.	Hubungan Biaya Lokasi Dengan Biaya Transportasi Dan Sewa Lahan	40
Gambar	3.1.	Peta Administrasi Kabupaten Bengkulu Utara.....	57
Gambar	3.2.	Distribusi PDRB Kabupaten Bengkulu Utara Menurut Harga Konstan Tahun 2005	62
Gambar	3.3.	Peta Wilayah Administrasi Kecamatan Arga Makmur	64
Gambar	3.4.	Peta Perkembangan Fisik Kecamatan Arga Makmur	69
Gambar	3.5.	Peta Unit Pengembangan Kawasan Kecamatan Arga Makmur..	75
Gambar	3.7.	Grafik Perkembangan Penduduk Kecamatan Arga Makmur Tahun 2000 Sampai dengan Tahun 2004	78
Gambar	4.1.	Persentase Penggunaan Lahan Kawasan Pengembangan Kecamatan Arga Makmur	84
Gambar	4.2.	Persentase Penggunaan Lahan Aktivitas Kota Kawasan Pengembangan Kecamatan Arga Makmur.....	84
Gambar	4.3.	Persentase Penggunaan Lahan Pertanian Kawasan Pengembangan Kecamatan Arga Makmur.....	86
Gambar	4.4.	Persentase Penggunaan Lahan Keseluruhan Kawasan Pengembangan Kecamatan Arga Makmur.....	88
Gambar	4.5.	Kawasan Perdagangan Kecamatan Arga Makmur.....	88
Gambar	4.6.	Peta Penggunaan Lahan Kecamatan Arga Makmur.....	89
Gambar	4.7.	Peta Aktivitas Kota dan Non Kota Di Kecamatan Arga Makmur	90
Gambar	4.8.	Peta Penyebaran Permukiman Di Kecamatan Arga Makmur	94
Gambar	4.9.	Persentase Lokasi Lahan Permukiman Di Kecamatan Arga Makmur	96
Gambar	4.10.	Peta Struktur Kota Kecamatan Arga Makmur	100
Gambar	4.11.	Peta Penyebaran Harga Lahan Kecamatan Arga Makmur.....	107
Gambar	4.12.	Profil Harga Lahan Permukiman Dari Pusat Kota Ke Arah Kecamatan Kerkap (Sepanjang Jalan Sam Ratulangi, Jl. Jend	

	Sudirman, Jl. Jend. Basuki Rahmat, Jl. Ahmad Yani, Desa Kemumu).....	108
Gambar	4.13. Profil Harga Lahan Permukiman Dari Pusat Kota – Ke Arah Kecamatan Padang Jaya (Jalan Samsul Bahrun, Jl. Salim Batubara, Jl. Rumah Tumbuh, Jl. Raya Taba Tembilang).....	110
Gambar	4.14. Profil Harga Lahan Permukiman Dari Pusat Kota Ke Arah Kecamatan Lais (Jl. Sam Ratulangi, Jl. M. Yamin, Jl. M. Hatta, Jl. Soekarno Dan Jl. Kol Alamsyah).....	112
Gambar	4.15. Profil Harga Lahan Permukiman Dari Pusat Kota Ke Arah Kecamatan Air Besi (Jl. Sam Ratulangi, Jl. Ahmad Dahlan, Dan Sp. Pertani)	115
Gambar	4.16. Distribusi Harga Lahan Dalam Bentuk 3 Dimensi Kecamatan Arga Makmur	122
Gambar	4.17. Pola Harga Dan Tata Guna Lahan Di Kecamatan Arga Makmur	131
Gambar	4.18. Bentuk Pendugaan Pola Konsentris Pola Harga Lahan Dan Tata Guna Lahan Permukiman.....	134
Gambar	4.19. Persentase Jarak Lahan Permukiman Responden Ke Pusat Kota	136
Gambar	4.20. Persentase Luas Lahan Permukiman Responden Di Kecamatan Arga Makmur	141
Gambar	4.21. Persentase Lebar Jalan Yang Berada Di Sekitar Lahan Permukiman Di Kecamatan Arga Makmur.....	144
Gambar	4.22. Persentase Kelengkapan Infrastruktur Yang Berada Di Sekitar Lahan Permukiman Responden.....	148
Gambar	4.23. Persentase Status Kepemilikan Lahan Permukiman Di Kecamatan Arga Makmur	152
Gambar	4.24. Persentase Tingkat Kepadatan Rumah Di Kecamatan Arga Makmur	155
Gambar	4.25. Persentase Kondisi Lahan Permukiman Di Kecamatan Arga Makmur	159
Gambar	4.26. Bagan Sintesis Hasil Penelitian.....	177
Gambar	4.27. Peta Sintesis Hasil Penelitian	178

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1.	Bentuk Tabel Tabulasi Silang	193
Lampiran 2.	Daftar Harga Lahan (NJOP) Kecamatan Arga Makmur	193
Lampiran 3.	Daftar Hasil Kuesioner	196

BAB I PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Kota merupakan salah satu tempat untuk melakukan aktivitas kegiatan manusia. Kota terus mengalami perkembangan fisik yang ditunjukkan dengan semakin banyaknya lahan terbangun (*built up area*). Perkembangan fisik kota membutuhkan ruang, akibatnya terjadi perubahan penggunaan tata guna lahan. Oleh sebab itu, semakin cepat perkembangan fisik kota semakin besar perubahan tata guna lahan yang terjadi.

Seiring dengan semakin tingginya transformasi spasial dari lahan pertanian menjadi lahan non pertanian, menyebabkan perubahan struktur ruang suatu kota. Akibatnya, terjadi peningkatan kebutuhan ruang untuk menunjang aktivitas penduduk. Namun, lahan bersifat statis dan terbatas, sehingga lahan memiliki nilai ekonomis dan menjadi objek investasi. Akhirnya terjadi kompetisi dalam pemanfaatan lahan, apabila pemanfaatan lahan tidak selektif akan menyebabkan inefisiensi pemanfaatan lahan. Akibatnya, fungsi lahan sebagai *social goods* dan *instrument of development* cenderung diabaikan (Budiharjo, 2005: 124).

Perkembangan struktur kota Kecamatan Arga Makmur sangat dipengaruhi oleh karakteristik fisik dan karakteristik sosial dan budaya. Karakteristik fisik berupa topografi yang bergelombang menyebabkan tidak meratanya perkembangan yang terjadi. Pemusatan aktivitas penduduk lebih cepat terjadi di lokasi yang mempunyai topografi yang relatif datar. Sedangkan perkembangan yang disebabkan oleh karakteristik sosial dan budaya berkaitan dengan pertumbuhan penduduk.

Pertumbuhan penduduk di Kecamatan Arga Makmur berpola linier dan pertumbuhannya tidak ada lonjakan yang berarti.

Walaupun perkembangan Kecamatan Arga Makmur masih dikatakan sebagai kota baru, yaitu kota yang direncanakan, dibangun dan dikembangkan pada suatu saat atau beberapa kota lainnya yang direncanakan dan dibangun sebelumnya telah tumbuh dan berkembang (Budiharjo dan Sujarto, 2005: 144). Namun, Kecamatan Arga Makmur yang berdiri sejak tahun 1975 sekaligus sebagai ibukota Kabupaten telah berkembang dengan ciri perkotaan yang ditandai dengan semakin berkembangnya kegiatan perdagangan dan jasa di Kelurahan Purwodadi dan kegiatan pemerintahan di Kelurahan Gunung Alam. Aktivitas penduduk di kedua kawasan tersebut saat ini berkembang dengan pesat.

Sebagai ibukota kabupaten tentu memberikan daya tarik bagi penduduk untuk bertempat tinggal di Kecamatan Arga Makmur. Hal ini karena, ibukota pemerintahan suatu daerah, disamping berfungsi sebagai pusat kekuatan juga mempunyai fasilitas-fasilitas yang jauh lebih baik daripada kota-kota kecil lainnya (Yunus, 2005: 63). Dengan demikian, sebagai pusat pemerintahan maka di Kecamatan Arga Makmur terjadi pembangunan yang membutuhkan lahan untuk menunjang aktivitas kegiatan sosial ekonomi penduduk.

Oleh karena Kecamatan Arga Makmur terus mengalami pembangunan, maka terjadi perubahan penggunaan tata guna lahan yang cukup pesat, ini ditandai dengan banyaknya lahan pertanian menjadi lahan non pertanian. Daerah-daerah yang dulunya merupakan areal persawahan telah berubah menjadi areal permukiman, seperti antara lain terjadi di Kelurahan Purwodadi dan Kelurahan Gunung Alam.

Transformasi tata guna lahan pertanian ke tata guna lahan non pertanian yang terjadi di Kecamatan Arga Makmur, akan mempengaruhi struktur ruang Kecamatan Arga Makmur. Perkembangan lahan permukiman di Kecamatan Arga Makmur cenderung mengalami perkembangan linier yang mengikuti jalur jalan utama dan mengarah ke arah pusat kota. Aktivitas penduduk terus memusat pada zona perkotaan atau zona pusat kota. Sedangkan zona yang menjauh dari pusat kota, lebih lambat dalam perkembangannya. Lahan permukiman di zona pusat kota lebih padat dari wilayah lainnya. Akibat dari pemusatan lahan permukiman di zona pusat kota ini menyebabkan peningkatan harga lahan. Lahan yang mendekati pusat kota akan semakin tinggi harga lahannya dan sebaliknya lahan yang semakin menjauh dari pusat kota akan semakin menurun harga lahannya.

Pusat kota yang berada di Kelurahan Purwodadi mempunyai tingkat kepadatannya lebih tinggi jika dibandingkan dengan kawasan lainnya, karena merupakan daerah-daerah yang relatif datar dan merupakan pusat perdagangan (adanya pasar dan terminal) dan permukiman. Kelurahan Gunung Alam dan Desa Rama Agung yang dijadikan kawasan permukiman, perkantoran dan perguruan tinggi, Desa Karang Suci, Desa Datar Ruyung dan Kelurahan Kemumu yang dijadikan kawasan permukiman dan pertanian. Wilayah-wilayah ini lebih diminati oleh penduduk sebagai tempat melakukan aktivitas terutama dalam pemilihan lokasi permukiman. Hal ini didasarkan karena tingginya aksesibilitas, selain pengaruh faktor fisik alam (relatif datar) dan lengkapnya sarana prasarana sosial ekonomi. Oleh sebab itu, kawasan tersebut tingkat kepadatan permukimannya lebih tinggi dibandingkan dengan kawasan lainnya. Konsekuensinya, lahan-lahan di kawasan

tersebut telah berubah menjadi lahan non pertanian dan mengakibatkan harga lahan relatif tinggi dibandingkan dengan daerah lainnya. Tingginya harga lahan di daerah-daerah tersebut disebabkan karena daerah tersebut strategis, yaitu mudahnya bagi penduduk untuk mengakses berbagai sarana dan prasarana yang ada.

1.2. Perumusan Masalah

Perkembangan penduduk berdampak pada perkembangan kota dan mengakibatkan peningkatan penggunaan lahan. Peningkatan jaringan utilitas, kebutuhan ruang terbuka, prasarana sosial dan ekonomi, ketersediaan perumahan, jaringan air bersih merupakan implikasi dari berkembangnya suatu wilayah.

Kecamatan Arga Makmur juga mengalami perkembangan kota. Aktivitas penduduk lebih banyak memusat pada pusat kota (pasar), sehingga kepadatan aktivitas penduduk di pusat kota lebih tinggi jika dibandingkan dengan di kawasan lainnya. Akibatnya, kebutuhan lahan untuk menampung aktivitas penduduk di Kecamatan Arga Makmur juga meningkat.

Pertumbuhan penduduk dan keterbatasan lahan menyebabkan kompetisi dan kepadatan penduduk di pusat kota semakin tinggi,. Tingginya kompetisi lahan di pusat kota, karena pusat kota mempunyai keuntungan lokasi (*advantage site*) yang memperkecil biaya pengeluaran dan jarak, sehingga ketika jarak semakin dekat ke pusat kota, maka biaya pengeluaran transportasi akan semakin kecil.

Kompetisi untuk mendapatkan lahan permukiman di setiap lokasi juga terjadi di Kecamatan Arga Makmur. Penduduk akan selalu berusaha mendapatkan lokasi-lokasi permukiman yang memberikan berbagai keuntungan seperti aksesibilitas

ataupun memperkecil biaya transportasi. Keadaan ini akan mempengaruhi struktur ruang Kecamatan Arga Makmur, lokasi yang memiliki aksesibilitas tinggi akan lebih diminati oleh penduduk. Sebaliknya, lokasi yang memiliki aksesibilitas rendah akan lambat dalam perkembangannya.

Kecamatan Arga Makmur juga mengalami perkembangan, yang berkonsekuensi pada kebutuhan lahan yang luas untuk permukiman dan pembangunan sarana prasarana perkantoran, pendidikan, kesehatan dan perdagangan seperti pasar, pertokoan, terminal dan sebagainya. Kebutuhan lahan tersebut mengakibatkan perubahan tata guna lahan, yang kemudian berdampak terjadinya peningkatan harga lahan.

Keadaan geomorfologi Kecamatan Arga Makmur relatif datar yang bergelombang. Bentuk lahan ini memberikan pengaruh terhadap penggunaan tata guna lahan. Lahan yang datar cenderung digunakan untuk kegiatan komersil dan pemukiman, sedangkan lahan yang miring digunakan penduduk untuk sawah, tegalan dan kebun. Perbedaan bentuk lahan ini menjadikan penggunaan tata guna lahan lebih padat di daerah yang relatif datar dibandingkan dengan lahan yang relatif miring, sehingga mengakibatkan peningkatan pada harga lahan.

Oleh karena secara fungsional Kecamatan Arga Makmur sebagai pusat pertumbuhan Kabupaten Bengkulu Utara, maka terjadi pemusatan lahan permukiman di lokasi-lokasi yang strategis, yang akhirnya menyebabkan perubahan tata guna lahan. Dampak yang terjadi adalah peningkatan harga lahan di Kecamatan Arga Makmur. Oleh sebab itu, kajian tentang harga lahan dan kondisi lokasi

permukiman di Kecamatan Arga Makmur Kabupaten Bengkulu Utara perlu dilakukan.

1.3. Tujuan, Sasaran dan Manfaat Penelitian

1.3.1. Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan melakukan kajian harga lahan dan kondisi lokasi lahan permukiman di Kecamatan Arga Makmur Kabupaten Bengkulu Utara.

1.3.2. Sasaran Penelitian

Untuk mencapai tujuan penelitian, ditetapkan sasaran sebagai berikut:

1. Mengidentifikasi tata guna lahan di Kecamatan Arga Makmur
2. Menganalisis pola harga lahan di Kecamatan Arga Makmur
3. Menganalisis keterkaitan harga lahan dengan kondisi lokasi lahan permukiman.

Kondisi lokasi lahan permukiman penduduk berkaitan dengan jarak, luas lahan, lebar jalan, kepadatan rumah, kondisi lahan dan ketersediaan infrastruktur serta status lahan di Kecamatan kota Arga Makmur.

1.3.3. Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Dapat dijadikan acuan bagi Pemerintah Daerah untuk pengembangan dan penempatan lokasi-lokasi permukiman di Kecamatan Arga Makmur.

- b. Dapat dijadikan acuan bagi Pemerintah Daerah untuk pengembangan struktur ruang kota terutama dalam merencanakan, mengembangkan dan meningkatkan aktivitas wilayah-wilayah yang potensi untuk dikembangkan.

1.4. Ruang Lingkup

1.4.1. Ruang Lingkup Substansial

Ruang lingkup substansial penelitian ini mengenai kajian harga lahan dan kondisi lokasi lahan permukiman di Kecamatan Arga Makmur, sehingga kajian yang dilakukan meliputi:

- a). Kajian mengenai pola harga lahan di Kecamatan Arga Makmur. Pola harga lahan yang dimaksud adalah bentuk distribusi harga lahan secara keruangan, yang nantinya akan diketahui penyebaran harga lahan dari tampilan peta harga lahan. Penggambaran pola harga lahan didasarkan pada jarak dari kawasan pusat kota ke arah luar Kecamatan Arga Makmur. Kawasan pusat kota (CBD) adalah kawasan pusat kota lokal. Dalam penelitian ini adalah pusat perdagangan (pasar) di Kelurahan Purwodadi.
- b). Kajian mengenai tata guna lahan di Kecamatan Arga Makmur, untuk mengetahui aktivitas guna lahan penduduk dalam wilayah studi.
- c). Kajian kaitan kondisi lokasi lahan permukiman dengan harga lahan. Kondisi lokasi lahan permukiman berkaitan dengan jarak, luas lahan, lebar jalan, kepadatan rumah, kondisi lahan dan ketersediaan infrastruktur serta status lahan di Kecamatan Arga Makmur.

1.4.2. Ruang Lingkup Spasial

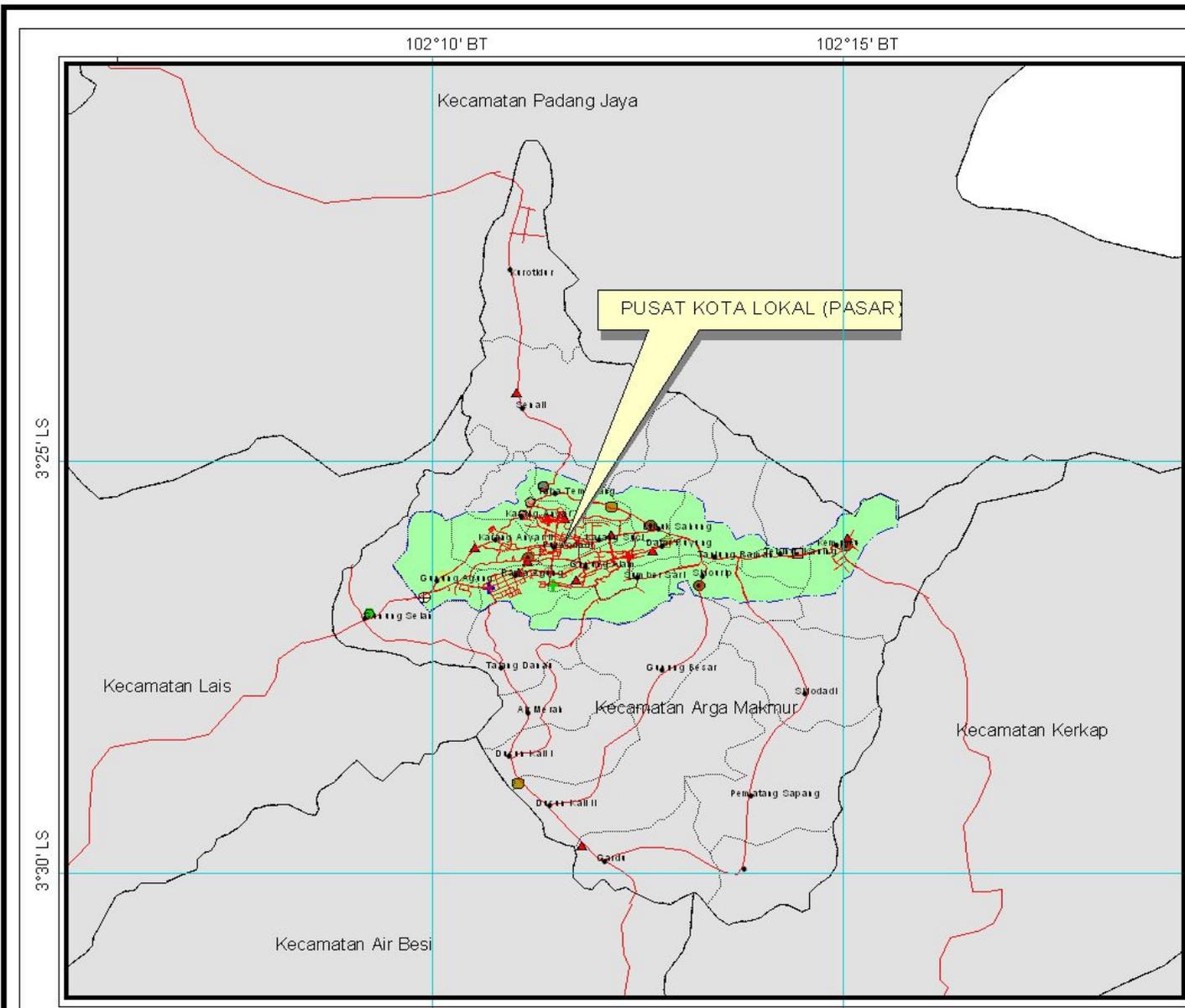
Studi ini dilaksanakan di Kecamatan Arga Makmur dengan memfokuskan pada wilayah yang berdekatan dengan kawasan pusat kota Kecamatan Arga Makmur. Wilayah tersebut yaitu Rama Agung, Gunung Agung, Tanjung Raman, Lubuk Sahung, Taba Tembilang, Karang Anyar I, Karang Anyar II, Purwodadi, Karang Suci, Datar Ruyung, Gunung Alam, Sido Urip, Tebing Kaning dan Kemumu, lebih jelas dapat dilihat pada Gambar 1.1.

Batasan wilayah studi ini didasarkan pada pertimbangan bahwa di wilayah-wilayah tersebut aktivitas penduduk cukup tinggi dan penggunaan lahan sudah cukup padat (wilayah perkotaan). Selain itu wilayah-wilayah tersebut merupakan kawasan pengembangan wilayah kota di Kecamatan Arga Makmur.

1.5. Kerangka Pemikiran

Pertambahan penduduk menyebabkan terjadinya perkembangan fisik kota. Adanya pembangunan kota meningkatkan kebutuhan lahan untuk permukiman dan sarana dan publik lainnya. Akibatnya, terjadi persaingan dan permintaan lahan yang akhirnya terjadi perubahan tata guna lahan.

Lahan yang aktivitasnya tinggi serta didukung adanya aksesibilitas menjadi incaran penduduk untuk bertempat di lahan tersebut dalam melakukan aktivitas sosial ekonominya. Namun, lahan mempunyai sifat statis (tidak bertambah), akibatnya terjadi pola penggunaan lahan yang tidak terkendali dan cenderung terjadi pola penggunaan lahan campuran, sehingga berimplikasi terhadap perubahan harga lahan.

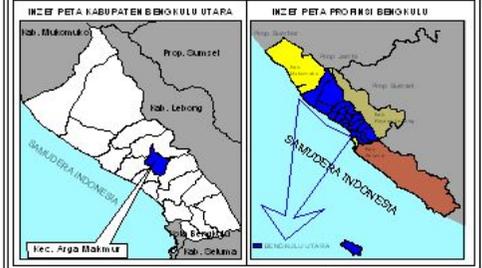
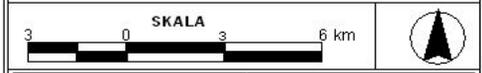



MAGISTER TEKNIK PEMBANGUNAN WILAYAH DAN KOTA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG

TESIS
KAJIAN HARGA LAHAN DAN KONDISI LOKASI LAHAN
PERMUKIMAN DI KECAMATAN ARGA MAKMUR
KABUPATEN BENGKULU UTARA

PETA WILAYAH STUDI PENELITIAN

- LEGENDA :**
- Desa
 - Batas Kecamatan
 - Batas Desa
 - Jalan
 - Batas Wilayah Pengembangan Kawasan (wilayah studi penelitian)
- SARANA DAN PRASARANA :**
- ⊕ Kantor Pos
 - ⊙ Lapas
 - ⬢ MAN
 - ⬢ MTsN
 - ⊠ PDAM
 - ⊕ Puskesmas
 - ⊕ RS Charitas
 - ⊕ RSUD
 - ▲ SD
 - SDLB
 - ⬢ SMA
 - SMEA
 - SMP
 - ⊕ SPBU
 - ⊕ STM
 - ⊕ Telkom



Sumber: Bappeda Bengkulu Utara GAMBAR 1.1.

Perubahan tata guna lahan terus meningkat seiring semakin dekatnya dengan kawasan pusat kota. Aksesibilitas yang tinggi untuk mencapai sarana dan prasarana menyebabkan semakin meningkatnya kebutuhan lahan yang kemudian terjadi perubahan pemanfaatan lahan, sehingga berakibat tingginya harga lahan di kawasan tersebut. Didukung dengan ketersediaan sarana dan prasarana akan memberikan pengaruh pada nilai lahan. Semakin lengkap sarana dan prasarana menyebabkan terjadinya pemusatan penduduk di suatu kawasan.

Lokasi berkaitan dengan aksesibilitas suatu kawasan, lokasi yang strategis dengan aksesibilitas yang tinggi akan semakin tinggi harga lahannya dan semakin menurun harga lahannya ketika lokasi tersebut berkurang nilai strategisnya dengan aksesibilitas yang rendah. Lokasi sangat ditentukan oleh aksesnya terhadap jaringan transportasi, kedekatan dengan fasilitas umum dan sosial. Semakin dekat lokasi lahan terhadap jalan, fasilitas sosial dan ekonomi, maka semakin sedikit biaya yang dikeluarkan oleh penduduk.

Harga lahan umumnya berbanding lurus terhadap jarak ke pusat kota. Semakin dekat ke pusat kota maka harga lahan semakin tinggi. Sebaliknya, semakin jauh dari pusat kota, semakin rendah harga lahan. Asumsi tersebut dapat diberlakukan untuk kota yang memiliki satu pusat kota seperti di Kecamatan Arga Makmur.

Kondisi lokasi lahan permukiman umumnya berbanding lurus dengan jarak ke pusat kota. Lahan permukiman yang semakin dekat ke pusat kota, akan semakin tinggi permintaannya, sebaliknya semakin menjauh dari pusat kota semakin kecil permintaannya. Dengan demikian, jarak akan mempengaruhi permintaan

lahan dan harga lahan sangat sensitif terhadap jarak. Jarak mempengaruhi biaya-biaya yang dikeluarkan oleh penduduk. Lahan yang jaraknya dekat dengan pusat kota memiliki aksesibilitas yang tinggi dan semakin banyak permintaan, karena dapat mengurangi biaya transportasi yang harus dikeluarkan. Sebaliknya, lahan yang jaraknya jauh dari pusat kota akan memiliki aksesibilitas yang rendah dan menurun permintaannya, karena besarnya biaya transportasi yang harus dikeluarkan.

Faktor-faktor lain yang memberikan pengaruh terhadap kondisi lokasi lahan permukiman yaitu kondisi lingkungan lahan dan ketersediaan infrastruktur. Kondisi lingkungan lahan antara lain luas lahan, lebar jalan, status lahan, kepadatan rumah, kondisi lahan. Untuk lahan yang luas, di sekitarnya terdapat jalan yang masuk dalam jalan kolektor, serta memiliki bentuk lahan yang datar akan memiliki harga lahan yang lebih tinggi dan penduduk akan berusaha memiliki atau membeli lahan permukiman yang di sekitar lokasi lahannya memiliki kriteria-kriteria di atas. Pada wilayah-wilayah yang telah memiliki kelengkapan infrastruktur, seperti jaringan listrik, telepon dan air akan memberikan minat kepada penduduk, sehingga lahan-lahan pada wilayah tersebut menjadi mahal, jika dibandingkan dengan wilayah-wilayah yang infrastrukturnya tidak lengkap. Demikian juga dengan status kepemilikan lahan, ketika lahan tersebut telah tertata dengan baik dan mempunyai status hukum yang kuat, maka akan mempunyai harga yang lebih tinggi dibandingkan dengan lahan yang belum memiliki status hukum yang kuat.

Dalam mengidentifikasi harga lahan di Kecamatan Arga Makmur dilakukan dengan menggunakan data Nilai Jual Objek Pajak dari Kantor Pelayanan PBB Curup. Selanjutnya akan diketahui pola harga lahan yang berwujud peta/data yang

memuat letak dan luas lahan. Selanjutnya, melakukan analisis tabulasi silang untuk mengetahui keterkaitan antara harga lahan dengan kondisi lokasi lahan permukiman yang berkaitan dengan faktor jarak, luas lahan, lebar jalan, ketersediaan infrastruktur, kepadatan rumah, kondisi lahan dan status hukum lahan.

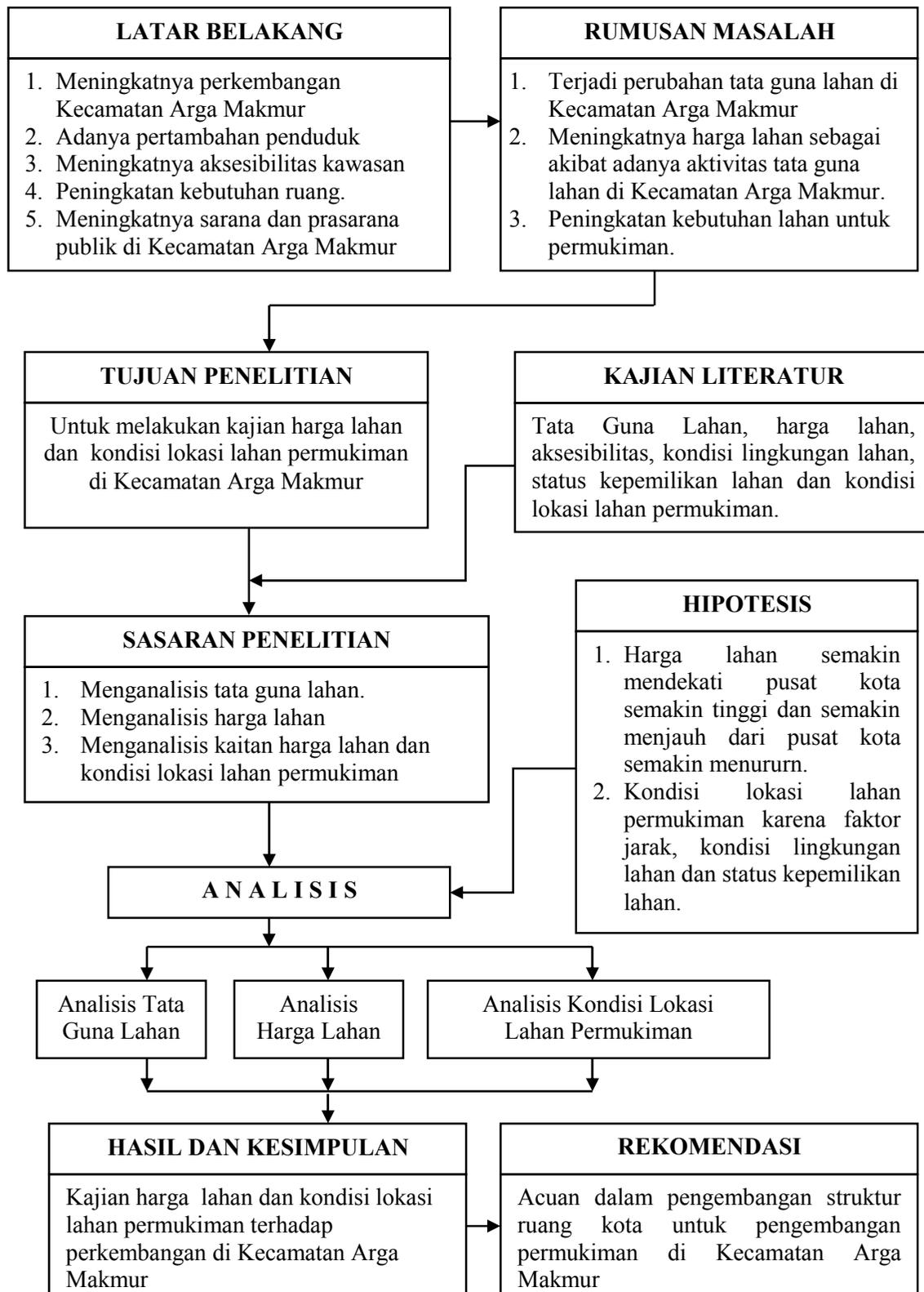
Untuk mengetahui kondisi lokasi lahan permukiman penduduk menggunakan kuesioner/wawancara atas penduduk usia produktif (15-60 th). Dasar populasi usia produktif ini dengan pertimbangan bahwa pada usia tersebut penduduk telah bekerja, sehingga memiliki kemampuan untuk membeli lahan.

Kesimpulan dari proses analisis ini diharapkan dapat memberikan rekomendasi bagi pengembangan struktur ruang kota berkaitan pembangunan kawasan permukiman. Gambar skematis kerangka pemikiran dilihat pada Gambar 1.2.

1.6. Pendekatan dan Metode Penelitian

1.6.1. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian ini adalah pendekatan kuantitatif, karena menekankan analisisnya untuk menguji hubungan antar variabel dan menjelaskan variabel serta menguji teori. Menurut Wirartha, penelitian kuantitatif biasanya dipakai untuk menguji suatu teori, menyajikan suatu fakta atau mendeskripsikan statistik menunjukkan antar variabel dan ada pula yang bersifat mengembangkan konsep, mengembangkan pemahaman atau mendeskripsikan banyak hal (Wirartha, 2006: 140-141).



Sumber: Hasil Olahan, 2007

GAMBAR 1.2.
KERANGKA PIKIR

Penelitian ini adalah penelitian deskriptif, karena hanya menggambarkan dan meringkaskan berbagai kondisi, situasi atau berbagai variabel. Selanjutnya, sebagai penelitian yang sifatnya pengujian teori, maka penelitian ini akan menghubungkan teori-teori harga lahan yang telah berlaku secara umum kaitannya dengan harga lahan yang terjadi di wilayah studi. Kemudian, menganalisis harga lahan dan kondisi lokasi lahan permukiman. Hasil akhir penelitian ini dapat menarik kesimpulan mengenai keterkaitan harga lahan dengan kondisi lokasi lahan permukiman penduduk di wilayah studi.

1.6.2. Metode Penelitian

Penelitian ini bertujuan meneliti sejauh mana variabel pada satu faktor berkaitan dengan variabel pada faktor lainnya. Variabel yang akan diteliti yaitu variabel harga lahan dan kondisi lokasi lahan permukiman yang berupa: jarak ke pasar, kondisi lahan, luas lahan, kepadatan rumah, lebar jalan, status lahan, kelengkapan infrastruktur.

1.6.2.1. Klasifikasi dan Kriteria Variabel

Menurut Wirartha, variabel sering dinyatakan sebagai faktor-faktor yang berperan dalam penelitian atau gejala yang akan diteliti (Wirartha, 2006: 220-222). Variabel dalam suatu penelitian ditentukan oleh landasan teori dan ditegaskan oleh hipotesis penelitian. Lebih lanjut dikatakan variabel dalam penelitian dapat dikategorikan menjadi empat klasifikasi, yaitu : variabel nominal, variabel ordinal, variabel interval dan variabel rasio. Dalam penelitian ini hanya ada dua yaitu variabel

ordinal berupa jarak, luas lahan, kondisi lahan, kelengkapan infrastruktur, status lahan, lebar jalan dan kepadatan rumah, sedangkan variabel rasio berupa harga lahan. Ringkasan identifikasi dan kriteria variabel dalam penelitian ini dapat dilihat pada Tabel I.1.

TABEL I.1
IDENTIFIKASI DAN KRITERIA VARIABEL PENELITIAN

NO	VARIABEL	INDIKATOR	PARAMETER	KRITERIA	KODE
1	Harga Lahan	Nilai Jual Objek Pajak	< 10.000/m ² 10.000/m ² s.d 20.000/m ² > 20.000/m ²	Rendah Sedang Tinggi	1 2 3
2	Jarak	Diukur dari pusat kota	> 5 km 1 km s.d 5 km 0,5 km s.d 1 km < 0,5 km	Jauh Sedang Dekat Sangat Dekat	1 2 3 4
3	Luas lahan	Ukuran persil	< 150 m ² 150 m ² s.d 500 m ² > 500	Sempit Sedang Luas	1 2 3
4	Lebar jalan	Lebar jalan dekat rumah tinggal	< 2 m 2 m s.d 5 m > 5 m	Sempit Sedang Lebar	1 2 3
5	Ketersediaan infrastruktur	Tersedia jaringan utilitas	Hanya tersedia listrik, atau air bersih atau telepon Tersedia listrik, air bersih dan telepon	Tidak lengkap Lengkap	1 2
6	Status lahan	Kepemilikan lahan	Bukan Hak Milik Hak Milik	Tidak Bersertifikat Bersertifikat	1 2
7	Kondisi Lahan	Kondisi Lahan	Terjal Miring Landai Datar	Terjal Miring Landai Datar	1 2 3 4
8	Kepadatan Rumah	Kepadatan Rumah	Jarang Sedang Padat Sangat Padat	Jarang Sedang Padat Sangat Padat	1 2 3 4

Sumber: Hasil olahan, 2007

1.6.2.2. Kebutuhan Data

Data merupakan suatu himpunan fakta-fakta, angka-angka, huruf-huruf, kata-kata, grafik-grafik ataupun lambang-lambang yang menyatakan suatu gagasan, objek, kondisi ataupun situasi (Bintarto dan Surastopo, 1982: 32). Data dalam penelitian dapat berupa data primer dan sekunder. Data primer diperoleh melalui penyebaran kuesioner terhadap penduduk dan survei visual terhadap objek penelitian di lapangan. Data sekunder dalam penelitian ini yaitu data harga lahan yang berupa data Nilai Jual Objek Pajak di wilayah Kecamatan Arga Makmur. Nilai Jual Objek Pajak diperoleh dari Kantor Pelayanan Pajak Bumi Bangunan Curup. Data peta diperoleh dari instansi Dinas Pekerjaan Umum dan BPN sedangkan data status kepemilikan lahan diperoleh dari BPN.

Data-data pendukung lain berupa data tata guna lahan, kondisi sosial ekonomi penduduk, jumlah penduduk, dan rencana tata ruang kota untuk jangka waktu ke depan diperoleh dari instansi-instansi antara lain Kantor Kecamatan Arga Makmur, Dinas Pekerjaan Umum, Bappeda dan Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bengkulu Utara. Berdasarkan tujuan dan sasaran penelitian serta kajian teori yang telah dibahas sebelumnya, maka kebutuhan data dalam penelitian ini sebagaimana terlihat dalam Tabel I.2.

1.6.2.3. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data sekunder dilakukan melalui kajian teori dari buku-buku, data dari laporan penelitian yang pernah dilakukan dan dari dokumen-dokumen pemerintah yang berkaitan dengan obyek studi. Pengumpulan data primer melalui

penyebaran kuesioner/wawancara dan survei visual atas kondisi lapangan. Penyebaran kuesioner bertujuan untuk mendapatkan data tentang pemanfaatan lahan, status kepemilikan, luas lahan, jarak lahan ke pasar, kepadatan rumah, kondisi lahan dan lebar jalan.

Kuesioner yang digunakan adalah kuesioner yang bersifat pertanyaan tertutup yang memberikan alternatif-alternatif jawaban yang telah ditetapkan. Sebagai verifikasi atas data kuesioner tersebut dilakukan juga observasi lapangan untuk melihat kondisi faktual, termasuk sebagai dokumentasi kondisi lapangan dalam input data visual.

TABEL I.2
KEBUTUHAN DATA PENELITIAN

NO	SASARAN PENELITIAN	VARIABEL	JENIS DATA	SUMBER DATA	TEKNIK PENGUMPULAN DATA	KEGUNAAN
1.	Identifikasi Tata Guna Lahan	Tata Guna Lahan	Primer dan Sekunder	Survei lapangan, Bappeda, BPN	Observasi	Untuk Mengetahui tata guna lahan
2.	Analisis pola harga lahan	Harga lahan	Sekunder	Kanpel PBB Curup	Observasi	Untuk mengetahui pola harga lahan
3	Kaitan Harga Lahan dengan Kondisi Lokasi Lahan Permukiman	1. Harga Lahan 2. Jarak 3. Luas lahan 4. Lebar jalan, 5. Kelengkapan infrastruktur 6. Status lahan 7. Kondisi lahan 8. Kepadatan rumah	Primer	Penduduk	Survei dan kuesioner	Untuk mengetahui keterkaitan harga lahan dengan kondisi lokasi lahan permukiman

Sumber: Hasil olahan, 2007

1.6.2.4. Teknik Pengambilan Sampel

Untuk memperoleh data-data tentang faktor-faktor yang mempengaruhi harga lahan diperlukan penyebaran kuesioner. Idealnya penyebaran kuesioner dilakukan terhadap jumlah populasi yang merupakan keseluruhan dari individu atau penduduk yang menjadi objek penelitian. Tetapi mengingat keterbatasan waktu, dana dan tenaga, maka tidak semua populasi dijadikan objek penelitian. Oleh sebab itu, untuk mewakili secara representatif dari keseluruhan populasi diperlukan sampel. Sampel adalah suatu bagian dari populasi yang akan diteliti dan yang dianggap dapat menggambarkan populasinya (Wirartha, 2006: 233).

Pada prinsipnya belum ada suatu peraturan yang baku untuk menetapkan berapa banyak sampel yang harus diambil dari suatu populasi. Semakin banyak sampel yang diambil tentu semakin mewakili keseluruhan dari suatu populasi. Dalam penelitian ini penentuan banyaknya sampel menggunakan formulasi *Slovin* dengan pertimbangan ukuran populasi telah diketahui dan diasumsikan populasi terdistribusi normal (Hasan, 2002: 61) yaitu:

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

Dimana: n = ukuran sampel
 N = ukuran populasi
 e = persen kelonggaran ketidaktelitian karena kesalahan pengambilan sampel yang masih dapat ditolerir/diinginkan antara 5%-10% (dalam penelitian ini *margin error* sebesar 10%).

Kriteria populasi dalam penelitian ini dibatasi pada usia produktif penduduk yaitu usia 15 sampai dengan 60 tahun. Ini didasarkan bahwa pada usia tersebut penduduk umumnya telah bekerja dan memiliki kemampuan untuk membeli lahan. Dari perhitungan formula *Slovin* tersebut jumlah sampel dalam penelitian ini sebanyak 100 sampel, secara jelas distribusi pengambilan sampel setiap desa dapat dilihat pada Tabel I.3.

TABEL I.3
JUMLAH SAMPEL PENDUDUK PER DESA/KELURAHAN

NO	KELURAHAN/ DESA	JUMLAH PENDUDUK USIA PRODUKTIF (15-60 TH)	PERSENTASE JUMLAH PENDUDUK	BESAR SAMPEL
1	Rama Agung	1.354	7,69	8
2	Gunung Agung	730	4,15	4
3	Tanjung Raman	751	4,27	5
4	Lubuk Sahung	585	3,32	3
5	Taba Tembilang	1.437	8,16	8
6	Karang Anyar I	841	4,78	5
7	Karang Anyar II	950	5,40	5
8	Purwodadi	3.474	19,73	20
9	Karang Suci	1.268	7,20	7
10	Datar Ruyung	355	2,02	2
11	Gunung Alam	2.549	14,48	14
12	Sido Urip	1.192	6,77	7
13	Tebing Kaning	573	3,25	3
14	Kemumu	1.545	8,78	9
	JUMLAH	17.602	100,00	100

Sumber: BPS (Sensus P4B Tahun 2004) dan hasil olahan, 2007

1.6.2.5. Pengolahan Data

Pengolahan data menyangkut penyimpanan, pengambilan dan manipulasi data, baik secara manual maupun dengan komputer yang dilakukan terhadap data yang disimpan dalam data base untuk menghasilkan sepotong informasi (Bintarto dan Surastopo, 1982: 50-51). Oleh sebab itu, pengolahan data dimaksudkan sebagai cara untuk mengorganisasikan data sedemikian rupa, sehingga mudah dibaca dan dapat ditafsirkan.

Langkah awal dari pengolahan data yaitu dengan melakukan tabulasi data. Tabulasi data bertujuan untuk merangkum seluruh data-data yang diperoleh dalam suatu daftar agar mempermudah dalam melakukan reduksi dan pengolahan data. Langkah selanjutnya yaitu reduksi data yang berupa pemilihan, penyederhanaan,

pengabstrakan dan transformasi data kasar yang muncul. Reduksi data dilakukan untuk menajamkan, menggolongkan, mengarahkan, mengorganisir dan menginterpolasi serta membuang data yang tidak perlu, sehingga data yang diperoleh dapat ditarik kesimpulan dan diverifikasi dengan tepat.

1.6.2.6. Teknik Analisis Data

Alat analisis data menggunakan analisis kuantitatif. Alat analisis kuantitatif merupakan alat analisis yang menggunakan model-model seperti model matematika (misal fungsi multivariat), model statistik dan ekonometris. Hasil analisis disajikan dalam bentuk angka-angka yang kemudian dijelaskan dan diinterpretasikan dalam suatu uraian (Hasan, 2002: 98). Menganalisis data merupakan langkah yang sangat kritis dalam penelitian. Apabila kita tidak mengetahui metode analisis mana yang akan digunakan, bisa mengakibatkan salah interpretasi terhadap hasil analisis. Penelitian ini menggunakan teknik overlay peta dan analisis tabulasi silang.

A. Analisis Overlay Peta

Untuk mengetahui pola harga lahan dilakukan dengan analisis *super imposed* (overlay peta) antara harga lahan dengan tata guna lahan. Harga lahan didasarkan dari nilai jual objek pajak untuk setiap kapling tata guna lahan. Penggambaran pola harga lahan berdasarkan jarak dari pusat kota (*central bussines district*), yaitu pasar di Kelurahan Purwodadi menuju ke arah terjauh. Dari penggambaran pola harga lahan tersebut akan diketahui distribusi harga lahan di setiap tata guna lahan permukiman dan digambarkan dalam bentuk dua dimensi serta tiga dimensi.

B. Analisis Tabulasi Silang

Alat analisis hasil survei primer dilakukan dengan menggunakan tabulasi silang. Dalam tabulasi silang data dari tiap variabel dikelompokkan dalam beberapa kategori, dimana dari setiap kategori tersebut diberi skor untuk mempermudah perhitungan. Kemudian variabel yang akan diidentifikasi hubungannya disusun dalam baris dan kolom. Untuk mempermudah perhitungan analisis tabulasi silang ini menggunakan software statistik SPSS versi 11.5.

Alat analisis yang akan digunakan untuk mengukur asosiasi dalam tabulasi silang ini menggunakan *chi-square*, dengan hipotesis sebagai berikut:

H_0 = Hipotesis yang menyatakan tidak ada hubungan antara dua variabel yang diuji.

H_1 = Hipotesis yang menyatakan ada hubungan antara dua variabel yang diuji.

Untuk pengambilan keputusan berdasarkan nilai *chi-square* yaitu:

- a. Jika *chi-square hitung* < *chi-square tabel*, maka H_0 diterima.
- b. Jika *chi-square hitung* > *chi-square tabel*, maka H_0 ditolak.

Sedangkan berdasarkan probabilitas dengan tingkat signifikansi (α) = 5%, maka:

- a. Jika probabilitas > 0,05, maka H_0 diterima.
- b. Jika probabilitas < 0,05, maka H_0 ditolak.

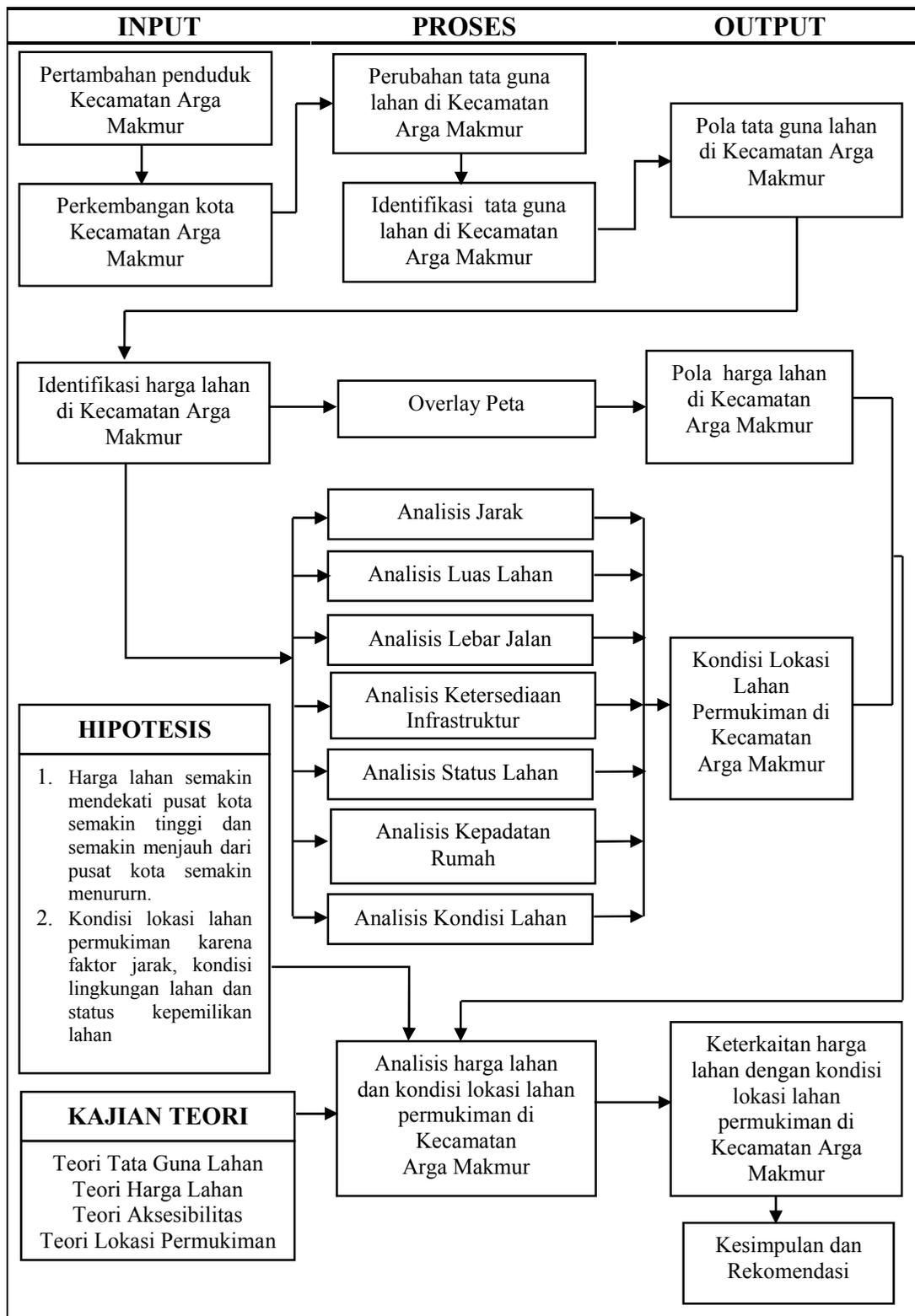
Selanjutnya dilakukan perhitungan *contingency coefficient* (C_c). Semakin besar nilai C_c semakin besar tingkat hubungan dan ketergantungan antar kategori (baris dan kolom). Koefisien kontingensi merupakan pengukuran yang didasarkan pada perhitungan *chi-kuadrat* dengan nilai 0 sampai 1, dengan standar tinggi jika nilai mendekati angka 1 dan rendah jika mendekati 0.

1.7. Kerangka Analisis

Kerangka analisis dapat dikatakan sebagai kerangka kerja logis dari suatu penelitian. Dalam kerangka analisis terdiri dari tiga komponen utama yaitu input, proses dan output. Input menggambarkan indikator awal sebagai masukan sebelum proses terjadi. Bahan dari input dilakukan proses sehingga nantinya akan menghasilkan output.

Input utama penelitian ini adalah adanya penambahan penduduk di Kecamatan Arga Makmur yang kemudian menyebabkan terjadinya perkembangan kota. Dampaknya terjadi perubahan tata guna lahan, dari lahan pertanian menjadi lahan non pertanian. Melalui identifikasi tata guna lahan diketahui pola tata guna lahan. Akibat dari perubahan aktivitas tata guna lahan menyebabkan terjadinya peningkatan harga lahan. Untuk mengetahui pola harga lahan dilakukan *overlay* peta harga lahan dengan tata guna lahan. Hasil akhir dari *overlay* peta adalah penggambaran distribusi harga lahan secara keruangan baik dua dimensi maupun tiga dimensi. Selanjutnya, kajian kondisi lokasi lahan permukiman penduduk menggunakan analisis tabulasi silang (*crosstab*) dengan harga lahan. Kondisi lokasi lahan permukiman yang ditabulasikan silang dengan harga lahan yaitu kondisi jarak, luas lahan, kondisi lahan, status lahan, kepadatan rumah, lebar jalan dan kelengkapan infrastruktur.

Kesimpulan akhir akan diketahui keterkaitan distribusi harga lahan dan kondisi lokasi lahan permukiman penduduk di Kecamatan Arga Makmur dan sekaligus memberikan rekomendasi berkaitan dengan hasil penelitian. Diagram kerangka analisis dalam penelitian ini digambarkan pada Gambar 1.1.



Sumber: Hasil Olahan, 2007

GAMBAR 1.3.
KERANGKA ANALISIS

1.8. Definisi Operasional

Pemakaian istilah atau definisi yang digunakan dalam penelitian ini, yaitu:

1. Harga lahan dalam penelitian ini dipersamakan dengan sewa lahan (*landrent*), sehingga harga lahan adalah nilai yang dapat dibayarkan untuk memakai sebidang tanah untuk jangka waktu tertentu. Harga lahan dalam penelitian ini disamakan dengan nilai jual objek pajak (NJOP).
2. Aksesibilitas adalah kemudahan bergerak dari suatu tempat ke tempat lain dalam suatu wilayah. Aksesibilitas ini ada sangkut pautnya dengan jarak (Bintarto, 1982: 115).
3. Kondisi lokasi permukiman merupakan kondisi lokasi lahan permukiman yang dimiliki oleh penduduk saat penelitian ini dilakukan.

1.9. Sistematika Pembahasan

Secara sistematis penulisan tesis ini dijabarkan sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Pada bab ini dikemukakan latar belakang teoritis mengapa studi ini dilakukan, perumusan masalah, tujuan, sasaran dan manfaat yang diharapkan melalui studi ini, ruang lingkup substantif dan ruang lingkup spasial serta metode penelitian.

BAB II KAJIAN TATA GUNA LAHAN, HARGA LAHAN DAN AKSESIBILITAS, KONDISI LINGKUNGAN LAHAN, STATUS HUKUM LAHAN DAN LOKASI LAHAN PERMUKIMAN.

Pada bab ini diuraikan kajian literatur yang berkaitan dengan tata guna lahan, harga lahan, aksesibilitas kawasan, kondisi lingkungan lahan dan status hukum kepemilikan lahan serta lokasi permukiman.

BAB III KAJIAN WILAYAH KABUPATEN BENGKULU UTARA DAN KARAKTERISTIK KECAMATAN ARGAMAKMUR.

Kajian wilayah penelitian yang meliputi kajian mengenai gambaran secara umum Kabupaten Bengkulu Utara serta kajian mengenai wilayah Kecamatan Argamakmur.

BAB IV ANALISIS TATA GUNA LAHAN, POLA HARGA LAHAN DAN KAITAN HARGA LAHAN DENGAN KONDISI LOKASI LAHAN PERMUKIMAN.

Bab ini menguraikan tentang analisis pola tata guna lahan, analisis harga lahan dan analisis keterkaitan harga lahan dengan kondisi lokasi lahan permukiman penduduk di Kecamatan Argamakmur.

Bab V. KESIMPULAN

Pada bab ini menjelaskan hasil studi secara keseluruhan serta rekomendasi yang dikeluarkan berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan.

BAB II

KAJIAN TATA GUNA LAHAN, HARGA LAHAN, AKSESIBILITAS, KONDISI LINGKUNGAN, STATUS HUKUM LAHAN DAN LOKASI LAHAN PERMUKIMAN

2.1. Lahan

2.1.1. Pengertian Lahan

Lahan merupakan sumber daya alam yang sangat penting bagi kehidupan manusia. Menurut Jayadinata, lahan berarti tanah yang sudah ada peruntukannya dan umumnya ada pemilikinya (perorangan atau lembaga). Oleh sebab itu, lahan merupakan nilai investasi yang sangat penting bagi kehidupan manusia (Jayadinata, 1999: 10).

Lahan bersifat terbatas, sehingga penggunaan lahan memerlukan penataan yang dilakukan secara terencana untuk maksud-maksud penggunaan bagi kesejahteraan manusia. Lahan berfungsi sebagai pendayaguna sosial ekonomi masyarakat, sehingga penataan lahan yang tidak terencana dapat merugikan penduduk sendiri.

2.1.2. Karakteristik Lahan

Bentuk pemanfaatan lahan menekankan pada ekspresi fisiko spasial kegiatan manusia atas sebuah bidang lahan, sehingga terlihat kenampakan atau bentuk tertentu (Yunus, 2006: 11). Bentuk-bentuk pemanfaatan lahan dapat berupa permukiman, persawahan, industri, perdagangan, jasa, kolam, tambak, lapangan dan sebagainya.

Dalam pembangunan kota, lahan menjadi unsur sumberdaya yang penting, namun demikian, lahan mempunyai karakteristik-karakteristik tertentu. Karakteristik lahan pada daerah perkotaan dicirikan oleh dua bentuk, yaitu pemanfaatan lahan non agraris yang berasosiasi dengan *settlement-built up areas* dan pemanfaatan lahan agraris yang berasosiasi dengan *vegetated-area*.

Lebih lanjut Nurmandi menyebutkan, karakteristik lahan dicirikan oleh lima ciri utama, yaitu: *pertama*, lokasi dan transportasi merupakan unsur yang sangat mempengaruhi sebidang tanah. Semakin tinggi aksesibilitasnya terhadap jalur transportasi dan fasilitas umum, semakin tinggi pula nilai jual tanah tersebut. *Kedua*, fungsi tanah perkotaan yang semakin kompleks dan saling tergantung antara satu dengan yang lainnya. *Ketiga*, tanah perkotaan membutuhkan jaringan infrastruktur yang dibangun dengan dana yang sangat besar. *Keempat*, sebagai barang ekonomi sifat tanah perkotaan sangat kompleks. Sebidang tanah dapat digunakan untuk tujuan hanya memiliki atau disewa kepada pihak lain atau untuk jaminan (*borg*) di bank. *Kelima*, merupakan sasaran spekulasi yang penting bagi kaum yang bermodal. Tanah yang telah dibeli ditelantarkan untuk sementara waktu sambil menunggu harga yang tinggi untuk dijual kembali (Nurmandi, 2006: 148).

2.2. Tata Guna Lahan

Pertambahan penduduk meningkatkan kegiatan ekonomi yang membutuhkan ruang yang besar. Aktivitas penduduk membutuhkan ruang, sedangkan ketersediaan lahan semakin lama semakin sempit. Akhirnya, lahan-lahan kosong yang berupa lahan pertanian akan menjadi sasaran untuk permukiman maupun fungsi-fungsi

lainnya, seperti kompleks perkantoran, pendidikan, rumah sakit, perhotelan dan lain-lain (Yunus, 2006: 71).

Tata guna lahan menunjukkan pembagian dalam ruang sebagai kawasan tempat tinggal, kawasan tempat bekerja, kawasan rekreasi, kawasan perdagangan dan sebagainya. Dengan demikian, pola tata guna lahan yang ada cenderung berpola tata guna lahan campuran. Pola tata guna campuran ini terjadi karena belum memadainya pengaturan dan pengendalian tata guna lahan.

Pola tata guna lahan telah berubah dengan terakumulasinya lahan ditangan segelintir spekulan lahan. Berbagai kekuatan politis, ekonomi dan demografis telah berkombinasi sedemikian rumitnya, sehingga menutup peluang orang-orang miskin untuk mendapat perumahan, tetapi sebaliknya memberi kesempatan seluas-luasnya bagi segelintir golongan penduduk kota untuk meraup untung dan menghimpun modal (Evers dan Korff, 2002: 297).

Bentuk-bentuk struktur kota dipengaruhi oleh pola tata guna lahan yang terjadi. Struktur kota umumnya suatu kelompok bangunan yang dibedakan berdasarkan tata guna lahannya. Bentuk-bentuknya ada yang segi empat, bujur sangkar, lonjong dan sebagainya. Teori pola tata guna lahan yang berhubungan dengan bentuk kota yaitu teori konsentris (*concentric theory*) oleh Burgess, teori sektor (*sectoral theory*) oleh Hoyt dan teori inti ganda (*multiple nuclei theory*) oleh Harris-Ulman (Daldjoeni, 1998: 186-193).

Teori konsentris Burgess mengemukakan bahwa *central bussines district* (CBD) berada di tengah-tengah pusat kota zona satu. Kemudian CBD ini berturut-

turut dikelilingi oleh kawasan perdagangan, industri ringan, perumahan kelas rendah, perumahan kelas menengah, perumahan kelas tinggi (Gambar 2.1a).

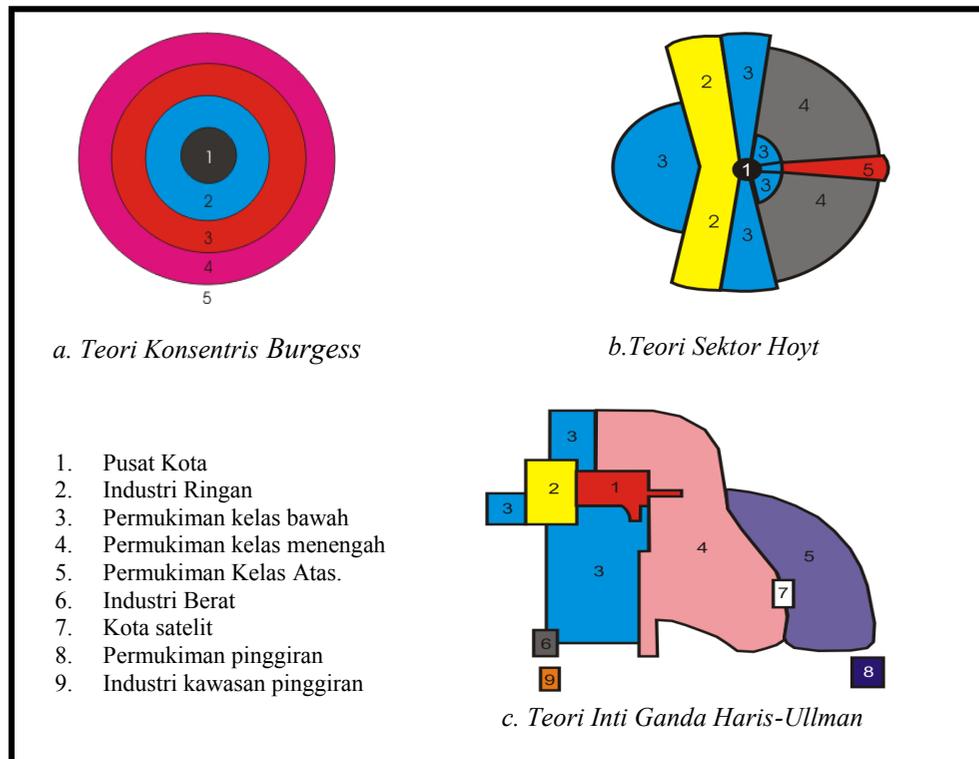
Pola tata guna lahan teori konsentris ini cenderung terjadi pada kawasan yang kawasan-kawasan yang relatif datar. Teori konsentris tidak memperhitungkan faktor-faktor penghambat seperti topografi yang dapat menghambat transportasi dan rute yang merugikan komunikasi, sedangkan kenyataannya bahwa zona-zona konsentris itu tidak dapat ditemukan dalam bentuknya yang murni (Daldjoeni, 1992: 152).

Teori sektor Hoyt mengemukakan bahwa penggunaan tata guna lahan dimulai dari CBD dan selanjutnya terus berkembang ke arah luar kota dengan penggunaan lahan yang sama (Sinulingga, 1999: 98). Pola tata guna lahan teori sektor tidak berbentuk kumpulan lingkaran, melainkan satu lingkaran yang dipotong-potong menjadi sektor penggunaan lahan tertentu (Gambar 2.1b).

Adanya perumahan bagi kaum elite akan mendorong mahalnya tanah-tanah yang berlokasi di sekitarnya. Perumahan kaum buruh akan menyambung dan menyebar ke arah luar, demikian juga dengan lokasi untuk industri-industri baru, sehingga nantinya kota akan memekarkan diri mengikuti pola sektor-sektor itu. Selanjutnya, Hoyt juga mengemukakan bahwa pajak tanah dan bangunan berbeda-beda berdasarkan sektor kota, dan tidak berarti bahwa tanah yang berada di dekat pusat kota memiliki pajak tertinggi (Daldjoeni, 1998: 190).

Teori inti ganda Hariss-Ulman menjelaskan, bahwa penggunaan lahan pada kota tidak berorientasi pada satu pusat saja, melainkan beberapa pusat dan CBD tidak selamanya berada di tengah kota (Gambar 2.1c). Tata guna lahan kota besar atau

metropolitan mencerminkan gambaran teori ini ganda, walaupun pada bagian-bagian wilayah lainnya dapat mencerminkan model teori-teori lainnya.



Sumber: Jayadinata, 1999: 131

GAMBAR 2.1.
MODEL TATA RUANG KOTA

2.3. Nilai Lahan

2.3.1. Nilai Sosial Lahan

Nilai lahan dapat digolongkan dalam tiga kelompok, yaitu a) nilai keuntungan, b) nilai kepentingan umum, dan c) nilai sosial (Jayadinata, 1999: 28). Nilai keuntungan tanah berhubungan dengan tujuan ekonomis yang berkaitan dengan jual-beli tanah di pasaran bebas, sehingga tanah sering digunakan sebagai salah satu modal investasi.

Perlakuan terhadap lahan sebagai komoditas ekonomi mempertimbangkan pula fungsi lahan sebagai benda sosial dan instrumen pembangunan daerah (Budiharjo, 2005: 67). Dengan demikian, hal yang menentukan nilai tanah secara sosial berhubungan dengan sifat fisik tanah dan dengan proses organisasi yang berhubungan dengan masyarakat, yang semuanya mempunyai kaitan dengan tingkat laku dan perbuatan kelompok masyarakat (Jayadinata, 1999: 159).

Menurut Chapin, nilai sosial lahan diturunkan dari teori-teori: (1) teori bentuk kota, teori ini memusatkan pada perancangan lingkungan fisik; (2) teori sistem aktivitas, teori ini memusatkan pada pola-pola kebiasaan/perilaku dalam lingkungan tempat tinggal; dan (3) teori lingkungan sosial, teori yang memusatkan pada perancangan dan kebiasaan/perilaku tetapi pada tingkat masyarakat (Chapin, 1995: 42-43). Sedangkan menurut Jayadinata, lingkungan sosial penduduk yang turut mewarnai dalam pola penggunaan lahan yaitu: pola kendali, pola kegiatan sosial dan ekonomi, dan pola bina dan konstruksi, pola yang menggambarkan bentuk identitas dari bangunan yang dibangun (Jayadinata, 1999: 25).

2.3.2. Nilai Ekonomis Lahan

Manusia secara langsung dan tidak langsung selalu berhubungan dengan lahan, baik kepada penggunaan atau pemilikannya, sehingga lahan menjadi salah satu faktor produksi. Nilai ekonomis lahan merupakan suatu penilaian atas kemampuan lahan secara ekonomis hubungannya dengan produktifitas dan strategi ekonominya. Lahan yang berada di pusat kota dengan kondisi lahan yang baik, aksesibilitas yang tinggi, ketersediaan sarana dan prasarana yang lengkap secara

kualitatif maupun peranan strategisnya menjadi faktor yang menentukan atas suatu nilai lahan. Dengan demikian, kepadatan dan nilai tanah semakin rendah untuk lokasi-lokasi yang semakin ke arah tepi kota (Branch, 1996: 62).

Lahan mempunyai pengaruh keruangan atas daerah sekitarnya, yang berkaitan dengan penyebaran penggunaan ruang tanah itu sendiri yang telah ada sebagai akibat adanya aktivitas manusia dan penyebaran penggunaan tanah itu sebagai dampak perluasan wilayah. Dengan demikian, secara fungsional bahwa nilai lahan merupakan kemampuan lahan dalam pemenuhan aktivitas manusia.

Pusat kota sebagai daerah dengan aksesibilitas yang paling tinggi memiliki nilai lahan tertinggi. Daerah pusat kota ditandai dengan tingginya konsentrasi kegiatan perkotaan disektor komersial/perdagangan, perkantoran, bioskop, hotel, jasa dan juga mempunyai arus lalu lintas yang tinggi (Yeates, 1980: 334). Setelah pusat kota, nilai lahan tertinggi kedua adalah kawasan yang berada di jalan arteri sekunder. Kemudian terus menurun pada kawasan jalan kolektor menuju kawasan jalan-jalan lokal. Arah yang semakin menjauh dari pusat kota ini menunjukkan pergerakan lahan ke arah yang lebih rendah, sehingga lahan yang nilainya rendah akan memberikan pengaruh pada menurunnya harga lahan.

Dalam perkembangan tata guna lahan kota, yang lebih berperan adalah faktor lokasi, yang meliputi aksesibilitas dan ketersediaan fasilitas dan faktor keuntungan serta tingkat kebutuhan penduduk terhadap penggunaan lahan kota. Pengembangan jaringan jalan mendorong meningkatnya harga lahan. Tingginya harga lahan kemudian menjadikan hambatan bagi penduduk untuk menguasai lahan pada daerah yang memiliki akses baik (Kodoati, 2003: 7).

Permintaan atas lahan tergantung pada preferensi masing-masing individu, sehingga lahan yang memiliki nilai ekonomis dan bernilai tinggi akan dimanfaatkan oleh penduduk yang berani membayar tinggi. Sebaliknya, penduduk yang tidak mampu membayar tinggi akan menempati lahan yang mempunyai nilai ekonomis rendah. Dengan demikian, nilai ekonomis lahan menjadi berbeda-beda sesuai dengan jenis pemanfaatan lahan itu sendiri. Pemanfaatan lahan yang berbeda-beda ini menyebabkan harga lahan itu bervariasi.

2.4. Teori Ekonomi Lahan Perkotaan (*Urban Land Economic*)

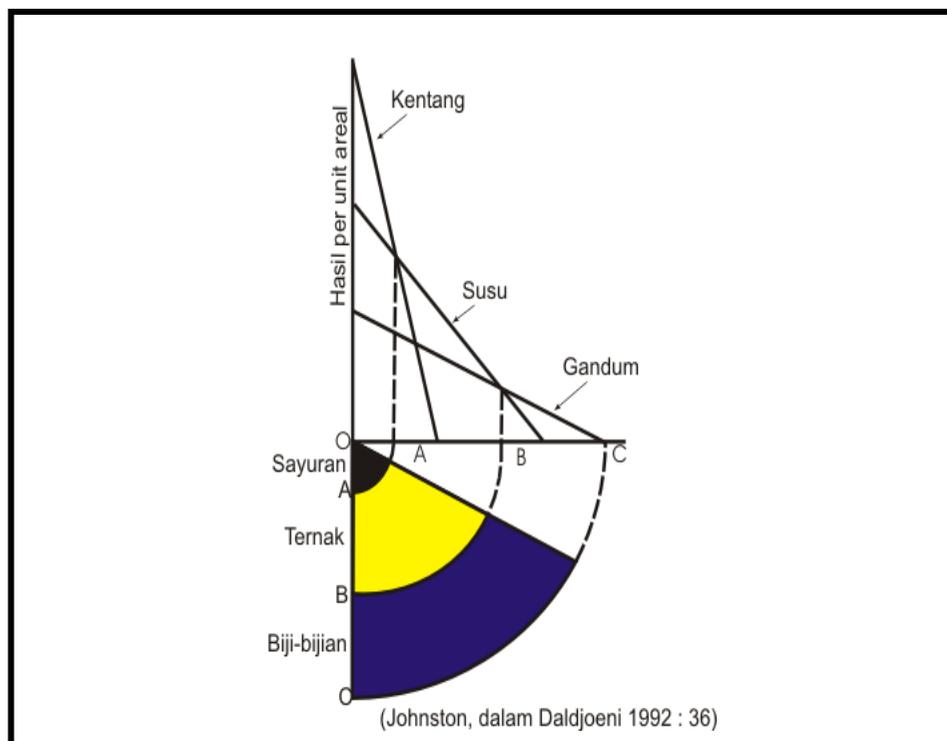
Lokasi memberikan gambaran tentang posisi suatu tempat atau daerah yang bersangkutan. Lokasi suatu wilayah sangat dipengaruhi oleh faktor eksternal, maka nilai lahan suatu wilayah akan berbeda dengan nilai lahan di wilayah lain. Nilai lahan relatif akan selalu berubah dan akan sangat tergantung pada tiga faktor yaitu jarak, keterkaitan dan gerakan (Bintarto dan Surastopo, 1982: 74).

Salah satu yang banyak dibahas dalam teori lokasi adalah pengaruh jarak terhadap intensitas orang berpergian dari satu lokasi ke lokasi lainnya. Analisis ini dapat dikembangkan untuk melihat bagaimana suatu lokasi yang memiliki potensi/daya tarik terhadap batas wilayah pengaruhnya dimana orang masih ingin mendatangi pusat yang memiliki potensi tersebut (Tarigan, 2003: 116).

2.4.1. Teori Von Thunen

Dasar teori Von Thunen adalah prinsip *economic rent*, di mana tipe-tipe tata guna lahan yang berlainan akan menghasilkan hasil bersih per unit areal yang

berlainan pula (Gambar 2.2) (Daldjoeni, 1992: 35). Von Thunen menjelaskan teori ini dengan produksi pertanian, bahwa sewa tanah sangat mempengaruhi jenis kegiatan yang mengambil tempat pada lokasi tertentu. Selanjutnya oleh Von Thunen, bahwa kentang dan susu dengan biaya produksi dan ongkos angkut tinggi akan berlokasi di sekeliling pusat kota. Sedangkan gandum sebagai hasil pertanian yang tidak lekas busuk dan ongkos angkut yang paling murah dapat ditanam pada jarak yang paling jauh dari kota.



Sumber: Johnston dalam Daldjoeni, 1992: 36

GAMBAR 2.2.
ECONOMIC RENT MODEL VON THUNEN

Menurut Von Thunen, bahwa perbedaan lokasi dari berbagai kegiatan pertanian atas dasar perbedaan sewa lahan. Pada pusat pasar mempunyai harga lahan yang tertinggi dan semakin rendah apabila jauh dari pusat pasar. Berdasarkan

perbandingan antara harga jual dengan biaya produksi, masing-masing produksi memiliki kemampuan yang berbeda untuk membayar sewa tanah. Makin tinggi kemampuannya untuk membayar sewa tanah, makin besar kemungkinan kegiatan itu berlokasi dekat ke pusat pasar. Walaupun teori Von Thunen menjelaskan sewa tanah dengan produksi pertanian, tetapi masih relevan untuk sewa tanah di perkotaan dengan menambahkan aspek tertentu, misalnya aspek kenyamanan dan penggunaan tanah dimasa lalu (Tarigan, 2005: 95).

Selanjutnya, tesis Von Thunen ini didukung oleh William Alonso (1964) yang mengemukakan 4 asumsi (Yunus: 2000: 74-75), yaitu:

- a) Kota hanya memiliki satu pusat pasar. Aktivitas penduduk baik aktivitas jual beli atau semua bidang pekerjaan hanya dilakukan di pusat kota (CBD);
- b) Kota terletak pada daerah yang datar. Semua lokasi dalam kota mempunyai derajat keuntungan yang sama;
- c) Ongkos transportasi merupakan fungsi dengan jarak dari segala arah. Ongkos transportasi meningkat ketika menjauhi pusat kota dan pusat kota merupakan lokasi yang mempunyai derajat aksesibilitas yang paling tinggi;
- d) Lahan hanya dijual kepada penawar tertinggi. Tidak ada monopoli dalam *land market*, semua pihak mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh lahan

Tesis Alonso menunjukkan bahwa, setiap penduduk memperoleh peluang yang sama untuk mendapatkan sejenkal lahan dan hanya penawar tertinggi yang akan mendapatkan lahan. Ini berarti, di pusat kota, kawasan perdagangan akan mendapatkan kesempatan yang lebih besar memiliki lahan di pusat kota, karena sanggup menawar lahan lebih tinggi jika dibandingkan dengan lahan permukiman

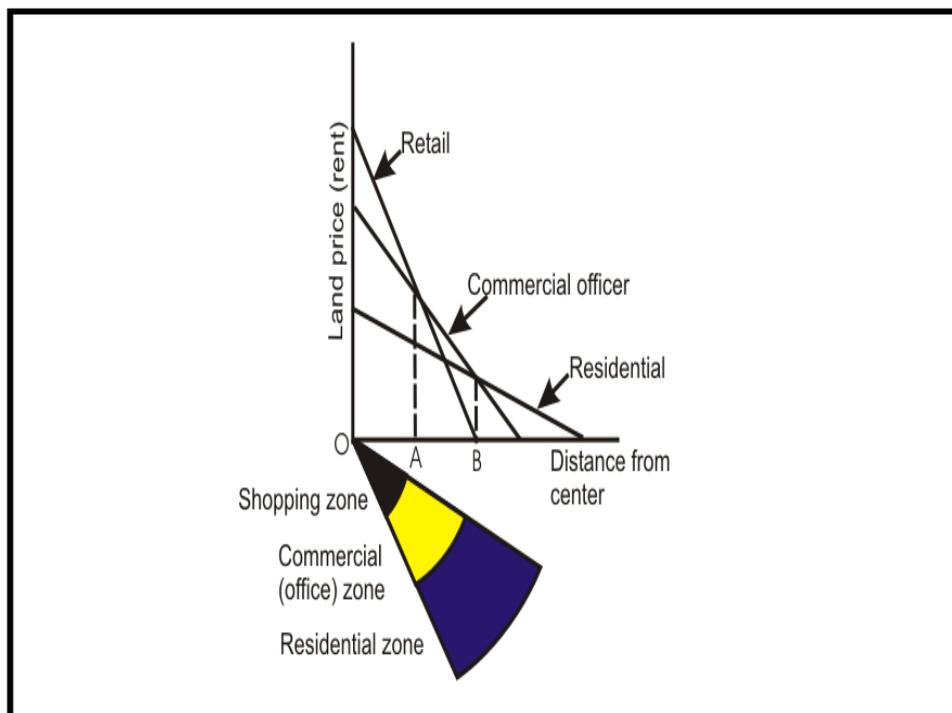
atau lahan pertanian. Ini berkaitan dengan tingkat aksesibilitas di pusat kota yang memberikan keuntungan bagi kawasan perdagangan dalam menarik pelanggan (*customer*) lebih banyak.

Namun demikian, tesis Alonso ini tidak memperhitungkan kondisi topografi setiap daerah yang berbeda-beda. Secara umum lahan kota yang datar akan lebih tinggi harganya jika dibandingkan dengan lahan yang miring atau curam, tetapi berkaitan dengan pemilihan lokasi permukiman, maka ada tingkat kepuasan penduduk yang berbeda-beda dari setiap individu. Ada kecenderungan penduduk yang berpenghasilan tinggi memilih lahan permukiman berkaitan dengan *view* dan kenyamanan yang lokasinya jauh dari pusat kota. Ini berarti, harga lahan di lokasi tersebut juga akan tinggi. Tesis Alonso ini dapat diterapkan untuk kota kecil dengan satu pusat kota, sehingga dapat juga diterapkan pada wilayah studi penelitian.

2.4.2. Teori Analisis Sewa Yang Ditawarkan (*Bid-Rent Analysis*)

Pola tata guna lahan di perkotaan merupakan hasil dari motivasi ekonomi, sehingga ada persaingan dalam pemanfaatan lahan. Persaingan yang paling kuat terjadi di pusat kota, karena kawasan pusat kota tersedia faktor-faktor yang menguntungkan, seperti aksesibilitas yang tinggi, kelengkapan infrastruktur dan lain-lain. Karena alasan itulah, harga lahan kawasan pusat kota amat mahal. Semakin jauh dari lokasi pusat kota, semakin menurun permintaan akan tanah, maka harga lahan merosot. Dengan demikian, harga yang ditawarkan untuk membayar harga lahan per meter persegi akan terus menurun mengikuti jaraknya dari pusat kota (Gambar 2.3).

Permintaan lahan di pusat kota tinggi, karena memiliki tingkat aksesibilitas yang tinggi dan biaya transportasi yang rendah, khususnya lahan komersil. Sebaliknya, permintaan lahan menjadi turun untuk lokasi yang berada di daerah pinggiran (*suburban*) dengan aksesibilitas yang rendah dan biaya transportasi yang tinggi (Balchin, 1977: 17). Dengan kata lain, ketika permintaan lahan menjadi tinggi akan mengakibatkan harga lahan menjadi tinggi dan ketika permintaan lahan menurun akan mengakibatkan harga lahan juga turun.



Sumber: Whyne Hammond, dalam Daldjoeni, 1992: 166

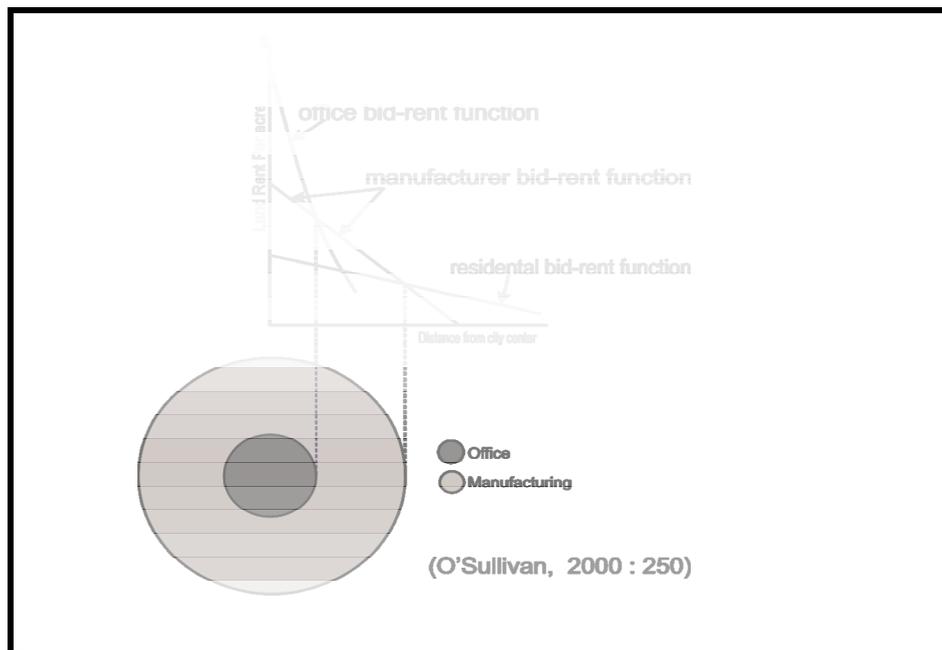
GAMBAR 2.3 HUBUNGAN HARGA LAHAN DENGAN TATA GUNA LAHAN

Dari Gambar 2.3 di atas, bahwa harga lahan dipengaruhi oleh jarak, sehingga harga lahan semakin tinggi ketika mendekati pusat kota. Oleh sebab itu, lahan area perdagangan mempunyai harga yang tinggi, karena terletak di dekat pusat kota

dengan aksesibilitas (keterjangkauan) yang tinggi. Semakin jauh dari pusat kota semakin menurun harga lahan. Sehingga area perkantoran berada di luar area perdagangan, sedangkan area permukiman semakin jauh dari pusat kota.

Dengan demikian, kurva *bid-rent* kawasan perdagangan akan mempunyai *bid-rent curve* yang lebih runcing karena mempunyai derajat aksesibilitas yang paling tinggi. Sebaliknya, *bid-rent curve* lahan permukiman paling landai. Kenyataannya, lahan permukiman ini banyak dipengaruhi oleh beberapa faktor yang tidak berkaitan dengan faktor ekonomi, antara lain kenyamanan, polusi, berdekatan dengan tetangga, pemandangan. Dalam arti kata, penduduk memilih lahan permukiman sangat tergantung dari tingkat kepuasan setiap individu. Untuk penduduk yang berpenghasilan tinggi, cenderung memilih lahan yang jauh dari pusat kota, walaupun ongkos transportasi lebih tinggi, tetapi mendapatkan kenyamanan, pemandangan (*view*) yang bagus, tidak polusi dan sebagainya. Sebaliknya, penduduk dengan penghasilan yang rendah akan memilih lahan dekat pusat kota, karena akan menghemat biaya transportasi.

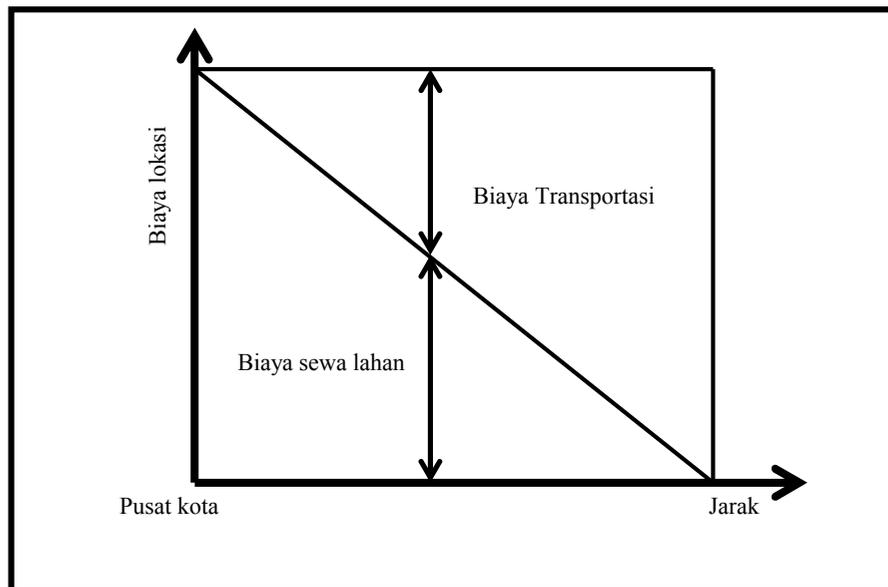
Lebih lanjut Sullivan menyatakan, bahwa penggunaan lahan untuk kota yang monosentris, kawasan perdagangan dan perkantoran akan berorientasi menuju ke arah kawasan pusat kota (CBD). Kawasan perdagangan akan mendekat pada titik pusat ekspor dan kawasan perkantoran mengelompok di sekeliling sekitar kawasan pusat kota untuk memudahkan kontak, sedangkan kawasan permukiman berada di lingkaran luar area perdagangan (Gambar 2.4) (Sullivan, 2000: 211).



Sumber: O'Sullivan, 2000: 250

GAMBAR 2.4. BENTUK TATA GUNA LAHAN PADA KOTA MONOCENTRIS

Tinggi rendahnya harga lahan ditentukan oleh besar kecilnya nilai produktifitas lahan tersebut, yang dinyatakan oleh besarnya pendapatan yang diperoleh secara ekonomis (*economic return*). Analisis *bid-rent* dipengaruhi oleh jarak ke pusat kota, dimana ongkos produksi tergantung oleh ongkos transportasi. Biaya produksi dan transportasi ini dapat diasumsikan sebagai biaya lokasi (*location cost*). Pada pusat kota biaya transportasi semakin kecil, sehingga biaya lokasi sama dengan biaya sewa lahan. Biaya lokasi ini dapat diasumsikan sebagai biaya pengeluaran, sehingga ketika biaya transportasi semakin menurun, maka semakin tinggi biaya lokasi atau semakin tinggi juga biaya sewa lahan. Semakin menjauh dari pusat kota, maka biaya lokasi sama dengan nilai maksimum biaya transportasi dan biaya sewa lahan akan semakin kecil (Gambar 2.5).



Sumber: Yeates, 1990

GAMBAR 2.5.
HUBUNGAN BIAYA LOKASI DENGAN
BIAYA TRANSPORTASI DAN SEWA LAHAN

2.4.3. Teori Tata Guna Lahan Untuk Permukiman

Bagi rumah tangga ada kepuasan yang dikaitkan dengan harga sewa tanah. Dengan menempati sebuah lokasi lahan, maka sebuah rumah tangga akan memperoleh tingkat kepuasan tertentu (*utility level*). Dengan demikian, harga untuk sebidang lahan dapat mempunyai nilai sembarang, karena dapat dikaitkan dengan tingkat kepuasannya. Misalnya, ada dua lokasi lahan yang berbeda, maka harga kedua lahan tersebut akan berbeda pula, karena terdapat perbedaan tingkat kepuasan terhadap masing-masing lokasi lahan.

Dalam teori tata guna lahan permukiman diasumsikan, bahwa setiap rumah tangga mempunyai tingkat kepuasan U sebagai fungsi dari konsumsi dua komoditi yaitu tanah (L) dan barang serta jasa lainnya (X). Ini berarti, bahwa ketika L semakin

tinggi dengan biaya pengeluaran untuk transportasi semakin kecil, maka nilai U semakin tinggi. Implikasinya, harga/sewa tanah akan semakin mahal di pusat kota dan akan menurun ketika menjauhi pusat kota menuju pinggiran kota. Oleh karena itu, untuk memperoleh kepuasan yang sama, maka rumah tangga di pinggiran kota akan mengkonsumsi lahan yang lebih luas.

Apabila ada dua buah lokasi tanah untuk permukiman, maka tawaran sewa dari tanah akan berbeda yang disebabkan oleh dua faktor yaitu, adanya keuntungan lapangan (*site advantage*) dan keuntungan lokasi (*location advantage*) (Sinulingga, 2005: 118-119). Keuntungan lapangan kaitannya dengan bidang tanah yaitu berhubungan dengan kondisi internal tanah tersebut, seperti biaya penimbunan tanah apabila terlalu rendah, biaya kompensasi pembuatan pondasi bangunan untuk tanah yang lembek, biaya pembuatan drainase untuk menghindari banjir. Apabila makin tinggi biaya keuntungan ini, maka akan semakin rendah sewa tanah, karena biaya pengeluaran rumah tangga semakin tinggi.

Keuntungan lokasi sebidang tanah berkaitan dengan letak atau lokasi, yang dipengaruhi oleh kondisi aksesibilitas atau kemudahan untuk mencapai pasar, mencapai fasilitas transportasi, dan kelengkapan sarana dan prasarana suatu lokasi. Untuk lokasi permukiman dengan semakin tinggi keuntungan lokasi ini akan semakin tinggi tingkat kepuasan, karena dapat menekan biaya-biaya pengeluaran rumah tangga.

2.5. Harga Lahan

Menurut Darin-Drabkin (1977) harga lahan adalah penilaian atas lahan yang diukur berdasarkan harga nominal dalam satuan uang untuk satuan luas pada pasaran

lahan. Nilai lahan dan harga lahan mempunyai kaitan yang erat. Semakin tinggi harga lahan disebabkan karena semakin meningkatnya kualitas dan nilai strategis suatu lahan. Sehingga harga lahan dapat diformulasikan sebagai berikut harga lahan = nilai lahan + f (X1 + X2 + X3 + ... Xn)

Perubahan penggunaan dan pemanfaatan lahan akan memberikan konsekuensi pada kenaikan harga lahan. Suatu lahan yang dimanfaatkan menjadi kawasan produktif akan menaikkan harga lahan. Pada pembangunan kota baru yang secara lengkap terdapat komponen-komponen kegiatan fungsional yang bersifat produktif, memerlukan suatu yang sangat peka terhadap kemungkinan kenaikan harga lahan (Budiharjo, 2005: 164).

Menurut Soesilo dikatakan bahwa faktor-faktor yang mempengaruhi harga tanah pada suatu lokasi, adalah jarak dan kualitas lingkungan. Jarak yang dimaksud yaitu kemudahan menuju tempat kerja, pusat perdagangan, lokasi terminal terdekat, tempat-tempat aktivitas lainnya seperti sekolah, klinik pengobatan. Sedangkan kualitas lingkungan yaitu kondisi permukiman, kepadatan perumahan dan kualitas lingkungan lainnya (Soesilo, 2000: 8-3).

Penelitian yang dilakukan Iwan Rudiarto (1989) di Kota Semarang menunjukkan bahwa, penggunaan lahan permukiman yang mempunyai harga lahan tertinggi terletak pada pusat kota dan sekitarnya, serta di sepanjang jalan-jalan utama kota. Ini berarti, faktor utama dalam penentuan tinggi rendahnya harga lahan adalah faktor lokasi dari lahan tersebut, sehingga lokasi-lokasi di pusat kota dan sepanjang jalur jalan utama akan mempunyai harga lahan yang lebih tinggi, walaupun penggunaannya bukan lahan produktif.

Nilai dan harga lahan di perkotaan dan pedesaan berbeda, karena adanya perbedaan faktor-faktor penentu peningkatan harga lahan. Pemanfaatan lahan perkotaan banyak ditentukan oleh faktor-faktor untuk kegiatan perdagangan dan jasa, sedangkan lahan pertanian faktor penentunya sangat ditentukan oleh tingkat kesuburan lahan untuk usaha pertanian.

Selain itu, jika di perkotaan terjadi perubahan dalam penyediaan sarana dan prasarana, serta adanya investasi pemerintah dan swasta di kawasan tersebut, menjadi faktor-faktor penentu atas peningkatan harga lahan. Dengan demikian, harga lahan akan menunjukkan suatu pola, dimana harga lahan suatu kawasan akan semakin tinggi apabila semakin mendekati lokasi kegiatan fungsional perkotaan.

Oleh karena ketersediaan lahan terbatas sedangkan aktivitas penduduk terus meningkat dan harga lahan cenderung terus menaik, maka seringkali penduduk melakukan investasi atas lahan. Lahan kemudian dijual ketika meningkatnya permintaan lahan yang mengakibatkan harga lahan melambung tinggi. Untuk itu, dalam pengendalian tata guna lahan perlu kiranya menerapkan pajak atas tanah kosong terhadap tanah yang tidak dimanfaatkan tersebut selama jangka waktu tertentu, sebelum tanah tersebut kemungkinan dinyatakan sebagai tanah telantar dan menjadi tanah negara (Maria SW Sumardjono, 2005: 180).

2.6. Aksesibilitas

Aksesibilitas adalah kemudahan mencapai kota tersebut dari kota/wilayah lain yang berdekatan atau bisa juga dilihat dari sudut kemudahan mencapai wilayah lain yang berdekatan bagi masyarakat yang tinggal di kota tersebut (Tarigan, 2005:

140). Aksesibilitas dipengaruhi beberapa unsur, tetapi dapat disederhanakan hanya direfleksikan dengan unsur jarak atau waktu tempuh. Tempat yang mempunyai waktu rendah dan atau biaya rendah menggambarkan adanya aksesibilitas yang tinggi. Peningkatan pelayanan transportasi akan meningkatkan aksesibilitas karena dapat menekan waktu dan atau biaya yang dibutuhkan.

Tabel II.1 menjelaskan secara sederhana kaitan jarak dan kondisi prasarana dengan aksesibilitas. Aksesibilitas suatu kawasan akan semakin tinggi jika jaraknya dekat dengan kondisi prasarana yang sangat baik, sebaliknya aksesibilitas akan semakin menurun jika jarak semakin jauh dengan kondisi prasarana semakin jelek. Kombinasi keduanya mempunyai aksesibilitas menengah. Ini menunjukkan, aksesibilitas sebagai faktor yang mempengaruhi penduduk dalam pemilihan suatu lokasi untuk aktivitasnya.

TABEL II.1.
KLASIFIKASI TINGKAT AKSESIBILITAS

JARAK	JAUH	AKSESIBILITAS RENDAH	AKSESIBILITAS MENENGAH
	Dekat	Aksesibilitas menengah	Aksesibilitas tinggi
KONDISI PRASARANA		Sangat jelek	Sangat baik

Sumber: Black (1981)

Setiap kelompok atau populasi yang berbeda atau orang yang sama pada saat yang berbeda, akan tertarik pada lokasi dengan aksesibilitas yang berbeda-beda. Aksesibilitas ke tempat pekerjaan, pendidikan, belanja, pelayanan kesehatan dan fasilitas lain-lainnya akan memberikan ketertarikan pada penduduk pada waktu yang berbeda-beda. Aksesibilitas ketersediaan pelanggan akan menyebabkan pemilihan pedagang pada suatu lokasi, sedangkan industri lebih tertarik pada aksesibilitas untuk

tenaga kerja dan bahan mentah. Dalam konteks aksesibilitas ke pusat kota, kelompok populasi penduduk usia produktif diasumsikan tertarik akan aksesibilitas yang banyak menyediakan fasilitas pusat pelayanan kota.

Guna lahan dapat mengidentifikasi kegiatan perkotaan di setiap zona yang bersangkutan. Setiap zona dapat dicirikan dengan tiga ukuran, yaitu jenis kegiatan, intensitas penggunaan, dan aksesibilitas antar guna lahan (Warpani, 1990: 74-77). Jenis kegiatan terkait dengan penggunaannya (komersial dan permukiman). Intensitas penggunaan berkaitan dengan kepadatan penggunaan lahan, sedangkan aksesibilitas berhubungan dengan pola transportasi dengan potensi penggunaan lahan.

Pemanfaatan ruang berkaitan dengan tingkat aksesibilitas suatu kawasan, apabila aksesibilitas suatu kawasan diperbaiki, maka ruang untuk kegiatan di area tersebut menjadi lebih menarik dan cenderung untuk berkembang. Perkembangan yang terjadi mengakibatkan perubahan pemanfaatan tata guna lahan, sehingga menyebabkan terjadinya pemusatan aktivitas penduduk di suatu kawasan.

2.7. Kondisi Lingkungan Lahan

Kota sebagai tempat untuk beraktivitas penduduk merupakan kawasan yang memerlukan utilitas dan fasilitas. Pembangunan jaringan jalan, permukiman dan utilitas sosial lainnya merupakan daya tarik bagi penduduk untuk melakukan aktivitas di kota. Semakin lengkap fasilitas maka semakin padat aktivitas penduduk.

Kondisi lingkungan lahan, seperti baik buruknya kondisi jalan akan memberikan pengaruh bagi penduduk untuk menempati lahan tersebut. Semakin baik

kondisi jalan, maka semakin padat permukiman yang ada. Kepadatan permukiman akan berdampak pada ketersediaan lahan, sehingga menyebabkan terjadinya peningkatan pemanfaatan lahan yang berakibat pada perubahan harga lahan.

Perkembangan permukiman pada dasarnya tidak terlepas dari kondisi lingkungan lahan. Lahan yang datar digunakan penduduk untuk membangun permukiman dan tempat komersil, sedangkan lahan yang miring digunakan untuk kegiatan pertanian. Penyebaran permukiman cenderung memusat pada pusat-pusat kota. Keadaan ini dipicu oleh tingginya aksesibilitas kawasan dalam menjangkau berbagai sarana dan kelengkapan sarana dan prasarana. Akibat dari itu semua, lahan yang memiliki aksesibilitas yang tinggi dengan prasarana yang baik memberikan dampak pada tingginya harga lahan, sehingga menyebabkan semakin sulitnya penduduk dalam membeli lahan untuk permukiman pada kawasan tersebut.

2.8. Status Kepemilikan Lahan

Lahan merupakan suatu investasi yang dapat dijadikan sebagai jaminan kepada lembaga keuangan. Tetapi untuk memperoleh sebidang tanah relatif tidak mudah bagi kebanyakan orang. Untuk itu perlu pemberian jaminan kepastian hukum untuk memberikan perlindungan terhadap hak atas tanah yang dipunyai perseorangan atau masyarakat.

Oleh sebab itu, pemilikan lahan yang bidangnya telah tertata dengan lingkungan yang teratur mengakibatkan harga tanahnya meningkat. Penduduk lebih cenderung membeli lahan, apabila lahan tersebut telah memiliki status hukum yang kuat atas kepemilikannya. Lahan-lahan yang telah memiliki status hukum

kepemilikan yang kuat, seperti hak milik, akan menjadikan harganya lebih tinggi dibandingkan dengan lahan yang berstatus bukan hak milik. Dengan demikian, status hukum kepemilikan lahan ini dapat dijadikan sebagai penentu atas harga lahan.

2.9. Sintesis Kajian Nilai Lahan, Harga Lahan, Aksesibilitas, Kondisi Lahan dan Status Kepemilikan Lahan

Pemanfaatan lahan memerlukan penataan, penyediaan dan peruntukannya secara terencana untuk dimanfaatkan dalam meningkatkan kesejahteraan hidup manusia. Aktivitas manusia disadari atau tidak mengakibatkan perubahan pola penggunaan lahan. Semakin baik kualitas aktivitas manusia, maka semakin baik pemanfaatan lahan, sehingga memberikan peningkatan nilai lahan atas tersebut. Dengan demikian, pola penggunaan lahan menggambarkan suatu sistem aktivitas. Sistem aktivitas terbentuk oleh kegiatan sehari-hari dari individu, rumah tangga, perusahaan dan institusi pada suatu kota (Chapin 1995: 197-198).

Pemanfaatan ruang kota tidak terlepas dari perubahan penggunaan lahan, karena semakin tingginya aktivitas penduduk. Perubahan penggunaan lahan merupakan penggunaan baru atas lahan yang berbeda dengan sebelumnya. Perubahan tata guna lahan merupakan refleksi atas penyesuaian penggunaan lahan dalam fungsinya sebagai ruang kota.

Kebijakan pemerintah yang menyebabkan perubahan pemanfaatan lahan menuju pada penggunaan lahan yang produktif, akan menyebabkan perubahan/peningkatan nilai dan harga lahan. Nilai dan harga lahan di perkotaan dan pedesaan berbeda, karena adanya perbedaan faktor-faktor penentu peningkatan harga

lahan. Pemanfaatan lahan perkotaan banyak ditentukan oleh faktor-faktor untuk kegiatan perdagangan dan jasa, sedangkan lahan pertanian faktor penentunya sangat ditentukan oleh tingkat kesuburan lahan untuk usaha pertanian.

Selain itu, jika di perkotaan terjadi perubahan dalam penyediaan sarana dan prasarana serta adanya investasi pemerintah dan swasta di kawasan tersebut, menjadi faktor-faktor penentu atas peningkatan harga lahan. Dengan sarana dan prasarana yang lengkap, seperti adanya jaringan jalan dan sebagainya, akan memberikan pemusatan aktivitas penduduk, sehingga terjadi perubahan pola tata guna lahan dan mengakibatkan kenaikan harga lahan.

Setiap guna lahan dapat mengidentifikasi kegiatan perkotaan di setiap zona yang bersangkutan. Setiap zona dapat dicirikan dengan tiga ukuran, yaitu jenis kegiatan, intensitas penggunaan dan aksesibilitas antara guna lahan. Aksesibilitas dapat dijadikan sebagai konsep dasar atas suatu hubungan tata guna lahan dengan harga lahan.

Aksesibilitas merupakan konsep keterkaitan pemanfaatan tata guna lahan dengan kawasan lainnya. Pemanfaatan ruang berkaitan dengan tingkat aksesibilitas suatu kawasan, apabila aksesibilitas suatu kawasan diperbaiki, maka ruang untuk kegiatan di area tersebut menjadi lebih menarik dan cenderung untuk berkembang.

Kawasan pusat kota mempunyai tingkat aksesibilitas tertinggi, sehingga nilai lahannya adalah tertinggi. Nilai lahan akan semakin menurun harganya setelah jaraknya sedikit menjauh dari pusat kota, kawasan-kawasan yang berada di jalan arteri sekunder nilai harga lahannya akan semakin menurun, kemudian terus menurun pada kawasan jalan kolektor menuju kawasan jalan-jalan lokal. Apabila

suatu kawasan terjadi peningkatan faktor aksesibilitas, seperti pembangunan jalan atau prasarana dan sarana lainnya, maka akan menyebabkan peningkatan harga lahan.

Penurunan nilai lahan secara ekonomis akan mengakibatkan penurunan harga lahan. Ini tidak terlepas dari pengaruh nilai sosial penduduk, bahwa umumnya aktivitas penduduk cenderung memusat pada kawasan yang bernilai ekonomis tinggi. Kawasan yang bernilai ekonomis tinggi merupakan kawasan-kawasan yang memiliki aksesibilitas tinggi.

Kondisi lingkungan lahan, seperti kondisi jalan, akan memberikan pengaruh bagi penduduk untuk menempati lahan tersebut. Semakin baik kondisi jalan, maka semakin padat permukiman yang ada. Kepadatan permukiman penduduk akan berdampak pada ketersediaan lahan, sehingga menyebabkan terjadinya peningkatan pemanfaatan lahan yang berakibat pada perubahan harga lahan.

Lahan yang bidangnya telah tertata dengan lingkungan yang teratur mengakibatkan harga tanahnya meningkat dan lebih tinggi dibandingkan dengan lahan yang berstatus bukan hak milik. Penduduk lebih cenderung membeli lahan apabila lahan tersebut telah memiliki status hukum yang kuat atas kepemilikannya.

2.10. Lokasi Permukiman

Manusia selalu berusaha mencari lokasi tempat tinggal, dimana kebutuhan fisik dan sosial dapat terpenuhi. Penilaian lokasi permukiman antara satu individu dengan individu yang lain tidaklah sama, karena latar belakang tingkat kebutuhan dan kepentingannya yang berbeda-beda (Knox, 1989). Individu memperoleh

pengetahuan tentang suatu tempat dari persepsi dan interaksinya dengan individu lainnya. Persepsi diartikan sebagai pengamatan yang secara langsung dikaitkan dengan suatu makna (Boedojo, 1986: 8). Proses yang melandasi persepsi berawal dari adanya informasi dan lingkungan, sehingga persepsi bersifat penarikan kesimpulan. Karakteristik ruang sosial dari suatu kota dan ekspresi dari suatu lingkungan sangat menentukan di dalam pemilihan lokasi tempat tinggal.

Model perilaku rumah tangga di dalam memilih lokasi tempat tinggal dapat dikategorikan menjadi dua yaitu: pertama, pemilihan lokasi tempat tinggal yang dikaitkan dengan pengertian *trade off* (pertukaran) antara biaya transportasi dan harga lahan. Ini berarti, faktor aksesibilitas lebih dominan. Kedua, pilihan lokasi yang tidak memperhatikan aksesibilitas sebagai syarat utama, tetapi kenyamanan lingkungan, sosial ekonomi, psikologi dan waktu. Ini berkaitan dengan pendekatan perilaku (Golledge dan Stimson, 1987). Selanjutnya, menurut Yeates dan Gurner (1980), penduduk memilih rumah tinggal memperhatikan banyak faktor antara lain: faktor yang masuk dalam lingkup sosial-ekonomi (pekerjaan, penghasilan, jumlah anggota keluarga), lingkup fisik (lingkungan, sarana dan prasarana) serta lokasi.

Dalam arti kata, keputusan penduduk dalam memilih lokasi permukiman dipengaruhi oleh faktor fisik lingkungan maupun faktor sosial ekonominya. Dengan demikian, preferensi permukiman dipengaruhi oleh dua pandangan yaitu:

- a. Pandangan sosial-ekonomi, yang menekankan preferensi penduduk terhadap lokasi pemukiman dalam kaitannya dengan siklus hidup, status ekonomi dan gaya hidup.

- b. Pandangan kelas sosial dan etnis, yang menekankan preferensi lokasi permukiman berdasarkan kelas, jenis pekerjaan dan kesukaan.

Preferensi permukiman akan cenderung lebih dikaitkan dengan tingkat pendapatan dan lokasi permukiman menurut masyarakat sebagai konsumen. Sebagaimana dinyatakan Reksohadiprojo dan Karseno (1997), keterkaitan tersebut disebabkan karena banyaknya masyarakat kota yang berpenghasilan tinggi akan menyebabkan permintaan yang tinggi atas rumah dan umumnya mereka akan memilih lokasi permukiman di luar kota. Sebaliknya, masyarakat yang berpenghasilan rendah cenderung bermukim di dalam atau di dekat pusat kota. Ini berarti, pilihan lokasi permukiman umumnya akan berusaha mendekati lokasi aktivitasnya. Di pusat lokasi aktivitas akan semakin tinggi tingkat aksesibilitas, sehingga guna lahan yang berkembang di atasnya akan berkembang secara intensif.

Lokasi permukiman berbeda-beda, penduduk yang berpenghasilan rendah akan memprioritaskan memilih lokasi yang berdekatan dengan pusat kota, sehingga akan mengurangi biaya transportasi. Status kepemilikan rumah dan lahan menempati prioritas yang kedua, sedangkan kualitas rumah menempati prioritas terakhir. Sebaliknya, bagi masyarakat yang berpenghasilan tinggi, kenyamanan dalam menempati suatu lokasi permukiman merupakan prioritas lokasi permukiman. Kenyamanan tersebut termasuk kejelasan status kepemilikan lahan, kualitas rumah dan lokasi (Turner, 1982).

Demikian juga pendapat Drakakis Smith, bahwa ketika penghasilan penduduk rendah, maka prioritas utama dalam pemilihan lokasi permukiman adalah dekat dengan tempat kerja. Ketika semakin tinggi penghasilan penduduk, maka prioritas

pemilihan lokasi permukiman dikaitkan dengan fasilitas sosial dan kenyamanan serta status kepemilikan lahan (Budiharjo, 1987).

Selanjutnya, Bourne (1978) mengemukakan faktor yang sangat menentukan dalam menentukan lokasi permukiman adalah:

- 1) Aksesibilitas ke pusat kota; kemudahan dalam mencapai jalan raya utama, transportasi umum ke tempat kerja, pusat perbelanjaan, sekolah dan tempat rekreasi;
- 2) Karakteristik fisik lingkungan permukiman; kondisi fisik jalan dan pedestrian, pola jalan, suasana tenang, ruang publik;
- 3) Fasilitas dan pelayanan: kualitas dari utilitas, sekolah, polisi dan petugas kebakaran;
- 4) Lingkungan sosial, permukiman bergengsi, komposisi sosial ekonomi, etnis dan demografi;
- 5) Karakteristik site dan rumah: luas tanah, luas bangunan, jumlah kamar dan biaya pemeliharaan;

Kualitas lokasi permukiman yang berupa kenyamanan dan keamanan sangat ditentukan oleh lokasinya. Dua hal yang membuat suatu lokasi menjadi daya tarik yaitu aksesibilitas dan lingkungan. Aksesibilitas merupakan kemudahan dalam pencapaian ke berbagai pusat kegiatan seperti pusat perkantoran, pasar, pusat pendidikan, daerah industri, jasa pelayanan, tempat rekreasi, pelayanan pemerintahan, jasa profesional, dan bahkan merupakan perpaduan antara semua kegiatan tersebut (Luhst, 1997: 128).

Pendapat Drabkin menyatakan ada beberapa faktor yang berpengaruh terhadap pemilihan lokasi permukiman (Drabkin, 1980: 68), yaitu:

- a. Aksesibilitas, yang berupa kemudahan transportasi dan menuju jarak ke pusat kota.
- b. Lingkungan, dalam hal ini terdiri dari lingkungan sosial dan fisik seperti kebisingan, polusi dan lingkungan yang nyaman.
- c. Peluang kerja yang tersedia, yaitu kemudahan seseorang dalam mencari pekerjaan untuk kelangsungan hidupnya.
- d. Tingkat pelayanan, lokasi yang dipilih merupakan lokasi yang memiliki pelayanan yang baik dalam hal sarana dan prasarana dan lain-lain.

Menurut Koestoer, faktor sosial dan fisik sangat menentukan dalam pilihan terhadap lokasi tempat tinggal. Dalam memilih lokasi pemukiman, faktor aksesibilitas merupakan pengaruh utama dalam pemilihan lokasi tempat tinggal, yaitu kemudahan transportasi dan kedekatan jarak. Faktor lain seperti kaitan tali kekeluargaan, juga memberikan pengaruh terhadap pemilihan lokasi rumah tinggal (Koestoer, 1997: 24). Selanjutnya, Catanese mengemukakan bahwa banyak kriteria yang mempengaruhi pemilihan tempat, yaitu: a) kepastian hukum dan lingkungan kaitannya dengan pendirian gedung-gedung, persyaratan tempat parkir, tinggi maksimum gedung dan kendala-kendala lain; b) kelengkapan sarana, seperti pemasangan air, gas, listrik, telepon, tanda bahaya, jaringan drainase; c) faktor teknis, berkaitan dengan keadaan tanah, topografi, dan drainase yang dapat mempengaruhi desain tempat atau bangunan; d) faktor lokasi, berkaitan dengan aksesibilitas, dapat dilewati kendaraan umum; e) estetika, ini berkaitan dengan *view*

yang menarik; f) masyarakat, yang dipertimbangkan adalah dampak pembangunan perumahan, kemacetan lalu lintas dan kebisingan; g) fasilitas pelayanan, yang dipertimbangkan adalah sekolah, pembuangan sampah, pemadam, kebakaran, aparat kepolisian; h) biaya, berkaitan dengan harga tanah yang murah (Catanese, 1992: 296).

TABEL II.2.
SINTESIS KAJIAN LOKASI PERMUKIMAN

PAKAR	FAKTOR PEMILIHAN LOKASI	VARIABEL
Golledge dan Stimson	<ul style="list-style-type: none"> • Pemilihan lokasi tempat tinggal yang dikaitkan dengan pengertian <i>trade off</i> (pertukaran) antara biaya transportasi dan harga lahan., • Pilihan lokasi yang tidak memperhatikan aksesibilitas sebagai syarat utama, tetapi kenyamanan lingkungan, sosial ekonomi, psikologi dan waktu 	<ul style="list-style-type: none"> • Aksesibilitas • Kenyamanan lingkungan
Drabkin	Faktor pemilihan lokasi permukiman, yaitu: <ol style="list-style-type: none"> a. Aksesibilitas, yang berupa kemudahan transportasi dan menuju jarak ke pusat kota. b. Lingkungan, dalam hal ini terdiri dari lingkungan sosial dan fisik seperti kebisingan, polusi dan lingkungan yang nyaman. c. Peluang kerja yang tersedia. d. Tingkat pelayanan, lokasi yang dipilih merupakan lokasi yang memiliki pelayanan yang baik dalam hal sarana dan prasarana dan lain-lain. 	<ul style="list-style-type: none"> • Kemudahan transportasi • Jarak ke pusat kota • Kualitas lingkungan secara fisik • Tingkat pelayanan sarana dan prasarana.
Bourne	Faktor yang menentukan lokasi permukiman adalah: <ol style="list-style-type: none"> a. Aksesibilitas ke pusat kota; kemudahan dalam mencapai jalan raya utama, transportasi umum ke tempat kerja, pusat perbelanjaan, sekolah dan tempat rekreasi. b. Karakteristik fisik lingkungan permukiman; kondisi fisik jalan dan pedestrian, pola jalan, suasana tenang, ruang publik c. Fasilitas dan pelayanan: kualitas dari utilitas, sekolah, polisi dan petugas kebakaran d. Lingkungan sosial, permukiman bergengsi, komposisi sosial ekonomi, etnis dan demografi e. Karakteristik site dan rumah: luas tanah, luas bangunan, jumlah kamar dan biaya pemeliharaan. 	<ul style="list-style-type: none"> • Jarak ke jalan raya utama • Kondisi fisik jalan (lebar) • Ketersediaan sarana dan prasarana • Luas tanah

Lanjutan

PAKAR	FAKTOR PEMILIHAN LOKASI	VARIABEL
Drakakis Smith	Prioritas utama dalam pemilihan lokasi permukiman adalah dekat dengan tempat kerja.	<ul style="list-style-type: none"> • Lokasi ke tempat kerja
Turner	Penduduk yang berpenghasilan rendah akan memprioritaskan memilih lokasi yang berdekatan dengan pusat kota, yang akan mengurangi biaya transportasi. Status kepemilikan rumah dan lahan menempati prioritas yang kedua, sedangkan kualitas rumah menempati prioritas terakhir. Sebaliknya, bagi masyarakat yang berpenghasilan tinggi, kenyamanan dalam menempati suatu lokasi permukiman merupakan prioritas lokasi permukiman. Kenyamanan tersebut termasuk kejelasan status kepemilikan lahan, kualitas rumah dan lokasi.	<ul style="list-style-type: none"> • Status kepemilikan rumah
Koestoer	Dalam memilih lokasi pemukiman, faktor aksesibilitas merupakan pengaruh utama dalam pemilihan lokasi tempat tinggal, yaitu kemudahan transportasi dan kedekatan jarak. Faktor lain seperti lain kaitan tali kekeluargaan, juga memberikan pengaruh terhadap pemilihan lokasi rumah tinggal	<ul style="list-style-type: none"> • Aksesibilitas • Ketetangaan/kekeluargaan
Catanesse	Kriteria yang mempengaruhi pemilihan tempat tinggal, salah satunya kelengkapan sarana, seperti pemasangan air, gas, listrik, telepon, tanda bahaya, jaringan drainase;	<ul style="list-style-type: none"> • Kelengkapan jaringan utilitas (telepon, air dan listrik)

Sumber: Hasil olahan, 2007

BAB III

KAJIAN WILAYAH KABUPATEN BENGKULU UTARA DAN KARAKTERISTIK KECAMATAN ARGAMAKMUR

3.1. Gambaran Umum Kabupaten Bengkulu Utara

3.1.1. Kondisi Geografi dan Penduduk

Kabupaten Bengkulu Utara merupakan salah satu kabupaten dalam Propinsi Bengkulu, yang dibentuk berdasarkan Undang-undang Darurat Nomor 4 tahun 1956 tentang Pembentukan Kabupaten Dalam Lingkungan Propinsi Sumatera Selatan. Selanjutnya, berdasarkan Keputusan Pemerintah Nomor 23 Tahun 1976 tentang Pemindahan Ibukota Kabupaten Bengkulu Utara dari Kotamadia Bengkulu ke Kecamatan Argamakmur, maka sejak tanggal 8 Oktober 1976, pusat pemerintahan dan administrasi berada di Kecamatan Argamakmur.

Kabupaten Bengkulu Utara terletak antara $101^{\circ} 32'$ – $102^{\circ} 8'$ Bujur Timur dan $2^{\circ} 15'$ – 4° Lintang Selatan (Gambar 3.1.). Kondisi geografis di bagian barat yang membujur searah pantai dari selatan ke utara sebagian besar merupakan dataran dengan ketinggian 150 mdpl, sedangkan di bagian timur topografinya berbukit-bukit dengan ketinggian 541 mdpl. Secara administrative Kabupaten Bengkulu Utara mempunyai batas-batas sebagai berikut:

- a. Sebelah Utara berbatasan dengan Kabupaten Mukomuko.
- b. Sebelah Selatan berbatasan dengan Kabupaten Seluma dan Kota Bengkulu.
- c. Sebelah Timur berbatasan dengan Propinsi Jambi, Kabupaten Lebong dan Kabupaten Kepahyang.
- d. Sebelah Barat berbatasan dengan Samudera Indonesia.



MAGISTER TEKNIK PEMBANGUNAN WILAYAH DAN KOTA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG

TESIS
KAJIAN HARGA LAHAN DAN KONDISI LOKASI LAHAN
PERMUKIMAN DI KECAMATAN ARGAMAKMUR
KABUPATEN BENGKULU UTARA

**PETA ADMINISTRASI
KABUPATEN BENGKULU UTARA**

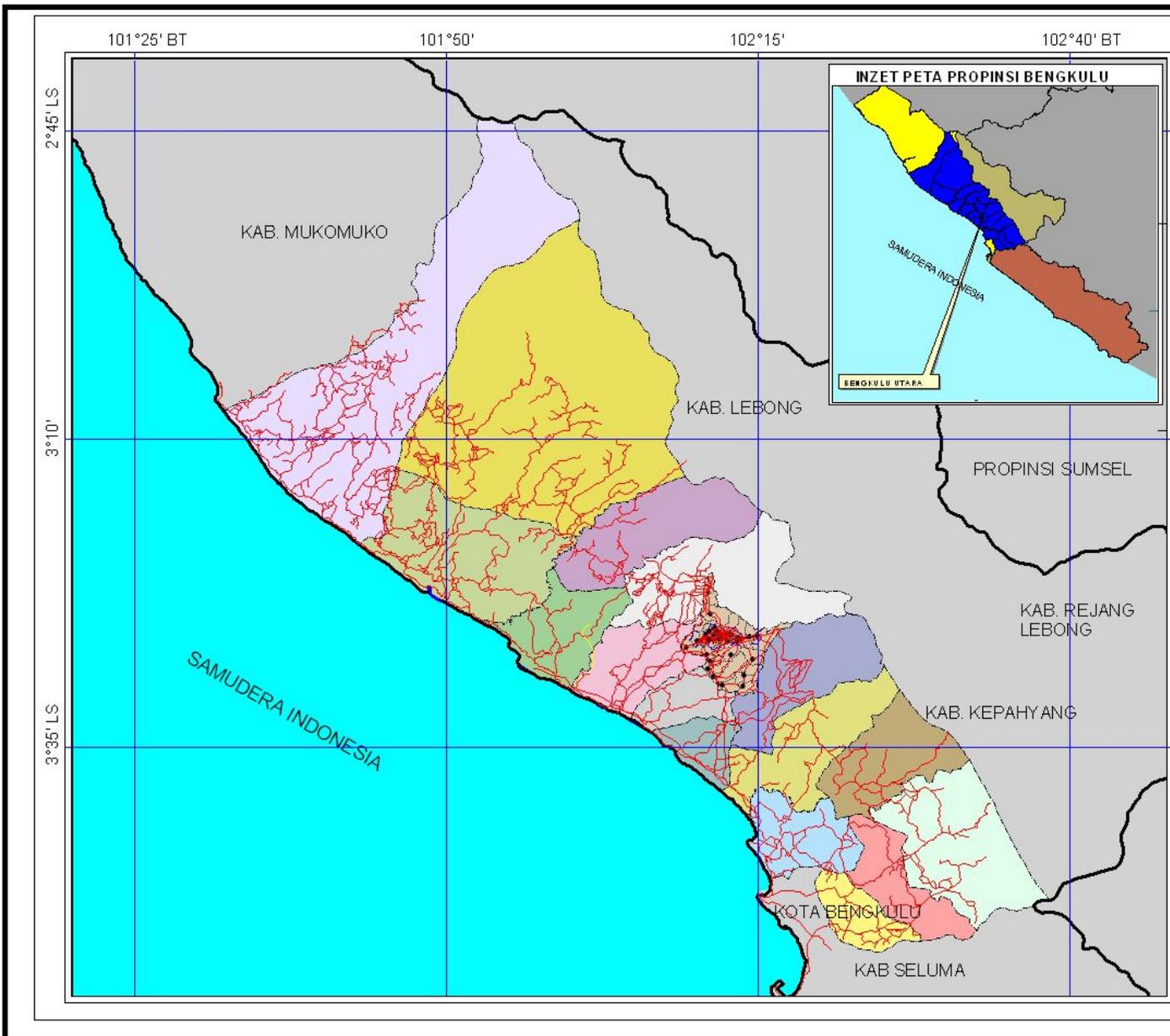
LEGENDA :

- Desa
 - Batas Propinsi
 - Batas Kabupaten
 - Jalan
- Kecamatan di Kabupaten Bengkulu Utara
- | | |
|---------------|-----------------|
| Alir Besi | Lab |
| Air Napal | Napal Peti |
| Arga Makmur | Padang Jaya |
| Batu Nax | Pagar Jati |
| Eggario | Pematang Tiga |
| Giri Maja | Pondok Kelapa |
| Karang Tinggi | Petri Hilir |
| Kekap | Taba Pekalongan |
| Ketaka | Talang Empat |



Sumber: Bappeda Bengkulu Utara

GAMBAR 3.1.



Luas wilayah Kabupaten Bengkulu Utara seluas 5.548,54 km² yang meliputi 18 wilayah kecamatan dengan 6 kelurahan dan 305 desa. Jumlah penduduk berdasarkan tahun 2005 sebanyak 353.039 jiwa dengan kepadatan penduduk sekitar 63,63 jiwa/km². Kepadatan penduduk tertinggi di Kecamatan Arga Makmur yang mencapai 454,99 jiwa/km², konsekuensi sebagai ibukota Kabupaten, dan kepadatan yang paling rendah di Kecamatan Enggano yaitu sekitar 5,89 jiwa/km² seperti terlihat pada Tabel III.1.

TABEL III.1
LUAS WILAYAH, JUMLAH DAN KEPADATAN PENDUDUK
DI KABUPATEN BENGKULU UTARA TAHUN 2005

NO	KECAMATAN	LUAS WILAYAH (KM ²)	JUMLAH PENDUDUK (JIWA)	KEPADATAN (JIWA/KM ²)
1	Enggano	400,60	2.359	5,89
2	Talang Empat	93,62	13.976	149,28
3	Karang Tinggi	137,47	11.435	83,18
4	Taba Penanjung	238,80	17.961	72,21
5	Pagar Jati	288,50	11.562	40,08
6	Pondok Kelapa	165,20	28.609	173,18
7	Pematang Tiga	200,35	12.157	60,68
8	Kerkap	162,41	23.651	145,63
9	Air Napal	123,32	10.704	86,80
10	Air Besi	139,17	10.709	72,42
11	Arga Makmur	100,00	45.499	454,99
12	Lais	335,51	17.038	50,78
13	Batik Nau	326,11	10.504	32,21
14	Giru Mulya	89,03	14.404	157,74
15	Padang Jaya	178,35	26.532	148,76
16	Ketahun	496,59	38.900	78,33
17	Napal Putih	960,09	16.598	17,29
18	Putri Hijau	1.113,42	41.431	37,21
	JUMLAH	5.548,54	353.039	63,63

Sumber: Kabupaten Bengkulu Utara Dalam Angka Tahun 2006

Berdasarkan sensus penduduk periode 1990 – 2000, laju pertumbuhan penduduk di Kabupaten Bengkulu Utara mengalami penurunan, yaitu sekitar 3,24 %. Komposisi penduduk berdasarkan kelompok umur di Kabupaten Bengkulu Utara

berada pada kelompok usia produktif sebanyak 65,31% dan usia non produktif sebanyak 34,69%. Dengan kondisi ini, *dependency ratio* atau tingkat ketergantungan umur penduduk tahun 2005 sebesar 53,60 %. Hal ini menggambarkan, bahwa 100 orang penduduk yang berusia produktif antara 15 – 60 tahun harus menanggung sebanyak 53 orang penduduk yang berusia non produktif yaitu 0 – 14 tahun dan 60 tahun keatas. Jumlah penduduk menurut jenis kelamin dan kelompok umur yaitu terlihat pada tabel dibawah ini.

TABEL III.2
JUMLAH PENDUDUK KABUPATEN BENGKULU UTARA TAHUN 2005
MENURUT JENIS KELAMIN DAN KELOMPOK UMUR
(Dalam Jiwa)

NO	KELOMPOK UMUR	LAKI-LAKI	PEREMPUAN	JUMLAH	PERSEN-TASE
1	0 - 4	14.443	13.442	27.885	7,90
2	5 - 9	19.883	18.243	38.126	0,80
3	10 - 14	18.702	17.869	36.571	0,36
4	15 - 19	19.763	18602	38.365	0,87
5	20 - 24	19.726	19.844	39.570	1,21
6	25 - 29	18.848	18.158	37.006	0,48
7	30 - 34	15.463	14.327	29.790	8,44
8	35 - 39	13.639	12.604	26.243	7,43
9	40 - 44	12.095	10.804	22.899	6,49
10	45 - 49	8.715	7.308	16.023	4,54
11	50 - 54	7.676	5.847	13.523	3,83
12	55 - 59	3.905	3.242	7.147	2,02
13	60 - 64	4.200	3.430	7.630	2,16
14	65 +	6.589	5.672	12.261	3,47
	JUMLAH	183.647	169.392	353.039	100

Sumber: Kabupaten Bengkulu Utara Dalam Angka Tahun 2006

3.1.2. Tinjauan Umum Perekonomian Kabupaten Bengkulu Utara

Laju pertumbuhan ekonomi Kabupaten Bengkulu Utara meningkat secara berkesinambungan setiap tahunnya. Berdasarkan Produk Domestik Regional Bruto

atas harga konstan 1993 pertumbuhan ekonominya sebesar 5,65%, mengalami kenaikan sebesar 0,71% dari pertumbuhan ekonomi tahun 2004 yang sebesar 4,94%. Hal ini menunjukkan membaiknya kondisi perekonomian Kabupaten Bengkulu Utara dibandingkan dengan tahun sebelumnya. Kenaikan ini disebabkan karena adanya kenaikan PDRB sektoral. Berikut ini tabel Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) Kabupaten Bengkulu Utara.

TABEL III.3
PDRB KABUPATEN BENGKULU UTARA
BERDASARKAN HARGA KONSTAN
(DALAM JUTA RUPIAH)

NO	SEKTOR	TAHUN	
		2004	2005
1	Pertanian	313.943	330.994,47
2	Pertambangan dan Penggalian	123.071	127.129,11
3	Industri Pengolahan	46.866	48.797,37
4	Listrik, Gas dan Air Bersih	2.114	2.253,31
5	Bangunan	30.395	31.807,98
6	Perdagangan, Hotel dan Restoran	108.397	116.562,61
7	Pengangkutan dan Komunikasi	58.819	61.868,02
8	Keuangan, Persewaan dan Jasa perusahaan	34.352	36.802,37
9	Jasa-jasa	142.604	152.995,71
	PDRB	860.560	909.210,95

Sumber: Kabupaten Bengkulu Utara Dalam Angka Tahun 2006.

Struktur ekonomi Kabupaten Bengkulu Utara masih didominasi oleh sektor pertanian, yaitu sebesar 36,40%, ini berarti sektor pertanian masih merupakan sektor yang memberikan kontribusi terbesar pada PDRB Kabupaten Bengkulu Utara. Sektor yang juga memberikan kontribusi yang cukup besar pada PDRB adalah sektor jasa sebesar 16,83%.

Perkembangan perekonomian Kabupaten Bengkulu Utara tahun 2005 tidak terlepas dari andilnya beberapa sektor yang ikut memicu peningkatan tersebut,

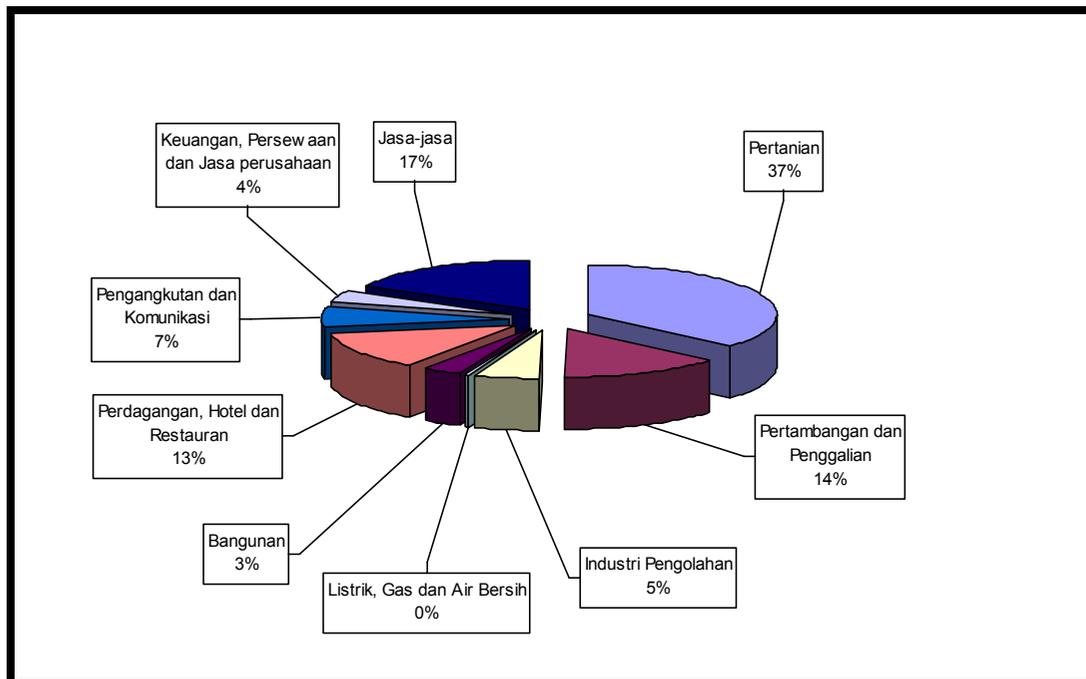
diantaranya adalah sektor pertanian yang mengalami kenaikan sebesar 5,43%. Sektor pertanian ini merupakan sektor andalan yang sumbangannya cukup besar terhadap PDRB.

TABEL III.4
PDRB KABUPATEN BENGKULU UTARA
BERDASARKAN HARGA BERLAKU
(DALAM JUTA RUPIAH)

NO	SEKTOR	TAHUN	
		2004	2005
1	Pertanian	349.614	400.133
2	Pertambangan	97.382	106.487
3	Industri Pengolahan	31.770	35.725
4	Listrik, Gas dan Air Bersih	3.737	4.202
5	Bangunan	117.917	128.117
6	Perdagangan, Hotel dan Restoran	64.390	72.838
7	Pengangkutan dan Komunikasi	73.884	83.083
8	Keuangan, Persewaan dan Jasa perusahaan	30.193	33.952
9	Jasa-jasa	146.188	169.680
	PDRB	915.075	1.034.217

Sumber: Kabupaten Bengkulu Utara Dalam Angka Tahun 2006.

Sektor yang juga mengalami peningkatan adalah sektor pertambangan sebesar 3,3%. Sedangkan sektor-sektor lain, seperti sektor industri mengalami peningkatan sebesar 4,12%, untuk sektor listrik, gas dan air minum mengalami peningkatan sebesar 6,6%, sektor perdagangan mengalami peningkatan sebesar 7,5%, untuk sektor pengangkutan juga mengalami peningkatan sebesar 5,18%, keuangan mengalami peningkatan sebesar 7,13% dan jasa-jasa mengalami peningkatan 7,28%. Gambar 3.2 dibawah ini menunjukkan distribusi PDRB menurut harga konstan tahun 2005.



Sumber: Hasil Olahan, 2007

GAMBAR 3.2.
DISTRIBUSI PDRB KABUPATEN BENGKULU UTARA MENURUT
HARGA KONSTAN TAHUN 2005

3.2. Tinjauan Karakteristik Struktur dan Fungsi Kecamatan Arga Makmur

3.2.1. Letak dan Luas Wilayah

Secara geografis Kecamatan Arga Makmur terletak pada posisi $102^{\circ} 10' 30''$ – $102^{\circ} 15' 30''$ Bujur Timur dan $3^{\circ} 15' 55''$ – $3^{\circ} 16' 10''$ Lintang Selatan dengan luas wilayah 100 km^2 . Secara administrasi Kecamatan Arga Makmur terbagi dalam 3 kelurahan dan 24 desa.

Daerah yang menjadi pusat pengembangan kawasan di Kecamatan Arga Makmur sebanyak 14 desa (Tabel III.5.), sedangkan desa-desa yang berada di sekitarnya merupakan daerah *hinterland* sebagai daerah pendukung perkembangan kota (Gambar 3.3).

TABEL III.5
WILAYAH PENGEMBANGAN KAWASAN
KECAMATAN ARGAMAKMUR

NO	KELURAHAN/DESA	LUAS (HA)	JARAK KE PUSAT KOTA (KM)
1	Rama Agung	300,0	2,5
2	Gunung Agung	330,0	3
3	Tanjung Raman	400,0	4
4	Lubuk Sahung	900,0	3
5	Taba Tembilang	430,0	4
6	Karang Anyar I	400,0	2,5
7	Karang Anyar II	182,5	2,5
8	Purwodadi	144,0	1
9	Karang Suci	154,0	2
10	Datar Ruyung	240,0	3
11	Gunung Alam	375,0	2
12	Sido Urip	400,0	3
13	Tebing Kaning	150,0	5
14	Kemumu	250,0	5,5
JUMLAH		5.220,5	

Sumber: RDTRK Kecamatan Arga Makmur 1993-2004

Dari segi lokasi, posisi Kecamatan Arga Makmur berada di luar jalur pergerakan lalu lintas regional, yaitu ± 70 km dari Kota Bengkulu dan ± 25 km dari jalur lintas regional Bengkulu-Sumatera Barat. Letak Kecamatan Arga Makmur yang bukan menjadi jalur lintas Bengkulu-Sumatera Barat awalnya berdampak pada rendahnya mobilitas penduduk ke Kecamatan Arga Makmur. Namun seiring perkembangan kota, saat ini telah terbangun jalur yang menghubungkan antara Kota Bengkulu ke Kabupaten Lebong (kabupaten pemekaran) dengan melewati Kecamatan Arga Makmur. Dengan adanya jalur ini mobilitas penduduk Kota Bengkulu yang akan menuju Kabupaten Lebong dapat dipersingkat melalui jalan Kota Bengkulu – Kecamatan Arga Makmur – Kabupaten Lebong.



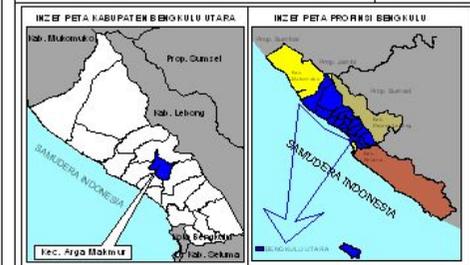
MAGISTER TEKNIK PEMBANGUNAN WILAYAH DAN KOTA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG

TESIS
KAJIAN HARGA LAHAN DAN KONDISI LOKASI LAHAN
PERMUKIMAN DI KECAMATAN ARGA MAKMUR
KABUPATEN BENGKULU UTARA

PETA ADMINISTRASI KECAMATAN ARGA MAKMUR

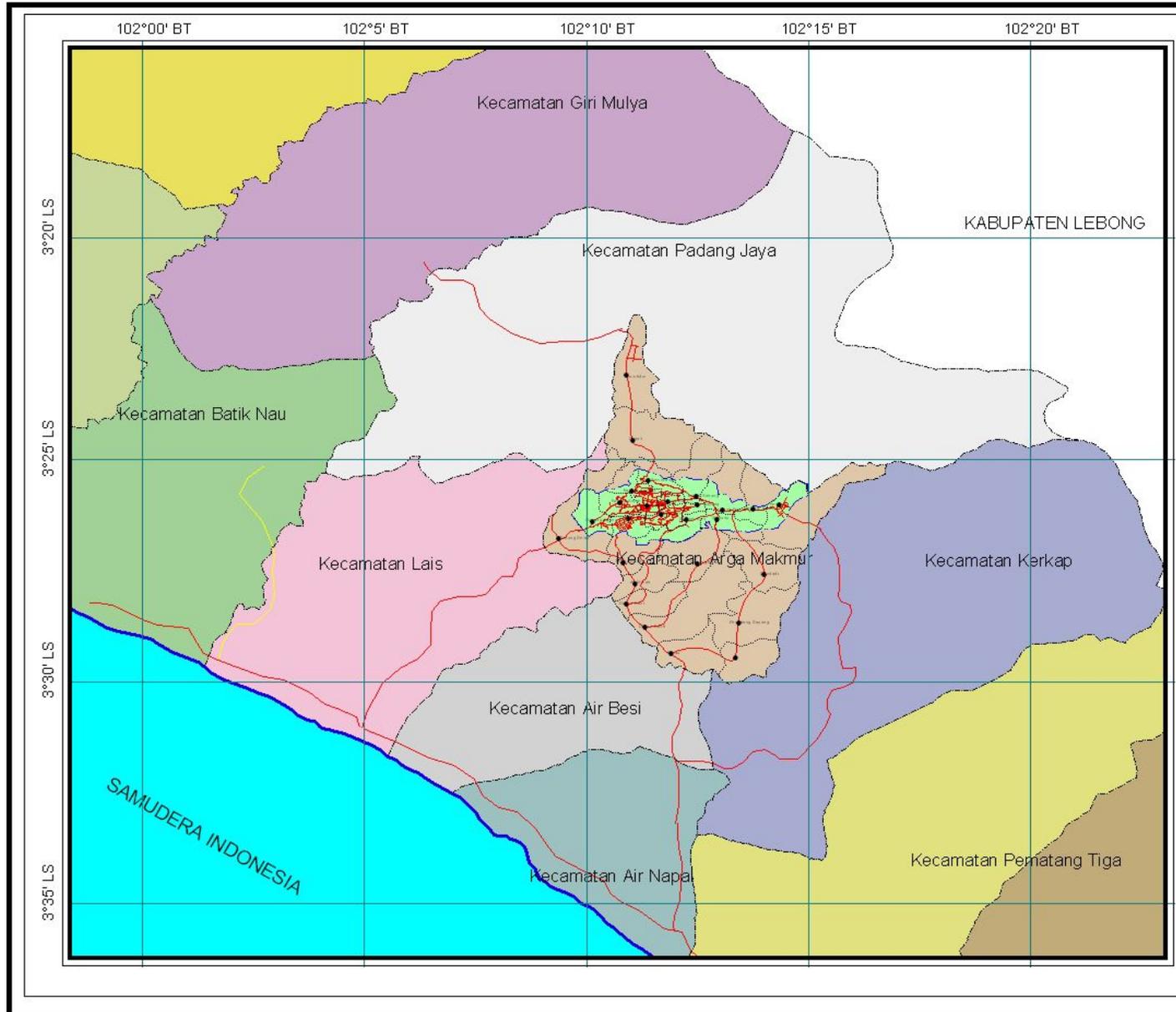
LEGENDA :

- Desa
- Batas Kecamatan
- Batas Desa
- Jalan
- Batas Wilayah Pengembangan Kawasan (wilayah studi penelitian)



Sumber: Bappeda Bengkulu Utara

GAMBAR 3.3.



3.2.2. Karakteristik Fisik Dasar Kota

Luas Kecamatan Arga Makmur meliputi areal seluas \pm 5.520,5 hektar. Kondisi topografi relatif datar dan terdapat bagian berlereng terjal dan cekungan. Lahan di wilayah Kecamatan Arga Makmur merupakan lahan kelas II, yaitu lahan yang cocok untuk penyelenggaraan kota tanpa biaya pematangan lahan yang besar. Lereng yang terjal tidak terlalu berpengaruh pada arah pengembangan kawasan secara keseluruhan, bahkan memberikan ciri tersendiri terhadap kawasan lainnya.

Bentuk wilayah sebagian besar berupa daerah datar, berombak, bergelombang sampai berbukit dengan kemiringan lereng antara 0 – 25 %. Sebagian besar kawasan membentuk relief permukaan tanah yang bergelombang dengan cekungan dan alur-alur sungai, serta adanya variasi daerah rawa-rawa.

Kondisi topografi kota didominasi oleh daerah berombak sampai bergelombang dan berbukit, kecuali pada kawasan tengah yang didominasi daerah datar berombak. Gambaran topografi kota Kecamatan Arga Makmur sebagai berikut:

- a. Wilayah bagian utara kota didominasi topografi bergelombang sampai berbukit dengan kemiringan lereng antara 15 – 25 %, yang meliputi Desa Gunung Agung, Taba Tembilang, Karang Anyar I dan sebagian Datar Ruyung.
- b. Wilayah bagian tengah didominasi topografi berombak agak bergelombang, kemiringan lereng antara 0 – 15%, yang meliputi wilayah Kelurahan Purwodadi, Desa Rama Agung, sebagian Desa Karang Suci dan sebagian Gunung Alam.
- c. Wilayah bagian selatan kota, didominasi daerah bergelombang sampai berbukit, yang meliputi wilayah Desa Sidourip/Sumber Sari dan sebagian Datar Ruyung.

Memperhatikan hal-hal tersebut di atas, maka secara fisik perkembangan kota Kecamatan Arga Makmur dipengaruhi oleh kondisi-kondisi sebagai berikut:

- a. Ke arah Utara dibatasi oleh daerah berbukit, yaitu di Kelurahan Lubuk Sahung dan Desa Taba Tembilang serta oleh sungai Nokan.
- b. Bagian tengah dibatasi oleh daerah-daerah cekungan dan rawa-rawa, bagian tengah ini merupakan daerah perkembangan yang terjadi.

3.2.3. Pola Penggunaan Lahan

Pola penggunaan lahan merupakan pencerminan dari karakter fisik dan kegiatan penduduk. Pola penggunaan lahan di Kecamatan Arga Makmur berupa lahan untuk pemukiman, lahan pertanian, lahan tegalan dan lahan untuk ruang publik, lebih jelas dapat dilihat pada Tabel III.6.

TABEL III.6
POLA PENGGUNAAN LAHAN KAWASAN PENGEMBANGAN
KECAMATANARGA MAKMUR

NO	PENGGUNAAN LAHAN	LUAS (HA)
1	Pemukiman	1.500
2	Sawah	750
3	Kolam	750
4	Tegalan	1.250
5	Ruang Terbuka	50,5
6	Lahan Kosong	920
JUMLAH		5.220,5

Sumber: RDTRK Kecamatan Arga Makmur 1993-2004

Penyebaran pemukiman di Kecamatan Arga Makmur merata walaupun dengan tingkat konsentrasi dan kepadatan yang berbeda. Penyebaran pemukiman di Kecamatan Arga Makmur dapat dibagi menjadi beberapa kelompok yaitu:

- a. Pemukiman dengan intensitas tinggi, terdapat di Kelurahan Purwodadi, Kelurahan Gunung Alam, Desa Karang Suci, Gunung Agung, Karang Anyar II dan Rama Agung.
- b. Pemukiman dengan intensitas sedang, terdapat di Desa Tanjung Raman dan Datar Ruyung.
- c. Pemukiman dengan intensitas rendah, terdapat di Desa Lubuk Sahung, Tebing Kaning dan Taba Tembilang.

Penyebaran pemukiman yang tidak merata dipengaruhi oleh antara lain: a) bentuk morfologi tanah bervariasi dari bergelombang sampai berbukit, b) tingkat kemiringan lereng yang berbeda, dimana makin tinggi derajat kelerengannya maka makin rendah tingkat kepadatannya. Gambaran morfologi kota Kecamatan Arga Makmur dapat dilihat pada Tabel III.7 dibawah ini.

TABEL III.7
MORFOLOGI KAWASAN PENGEMBANGAN
KECAMATAN ARGA MAKMUR

NO	KELURAHAN/ DESA	DATARAN (HA)	PERBUKITAN (HA)	PEGUNUNGAN (HA)
1	Rama Agung	98	17	0
2	Gunung Agung	233	94	12
3	Tanjung Raman	548	243	11
4	Lubuk Sahung	217	140	33
5	Taba Tembilang	249	156	33
6	Karang Anyar I	193	155	42
7	Karang Anyar II	50	64	29
8	Purwodadi	102	11	0
9	Karang Suci	64	21	0
10	Datar Ruyung	122	22	4
11	Gunung Alam	92	82	31
12	Sido Urip	125	160	71
13	Tebing Kaning	28	105	17
14	Kemumu	114	621	80
	JUMLAH	2.235	1.891	363

Sumber: RDTRK Kecamatan Arga Makmur 1993-2004

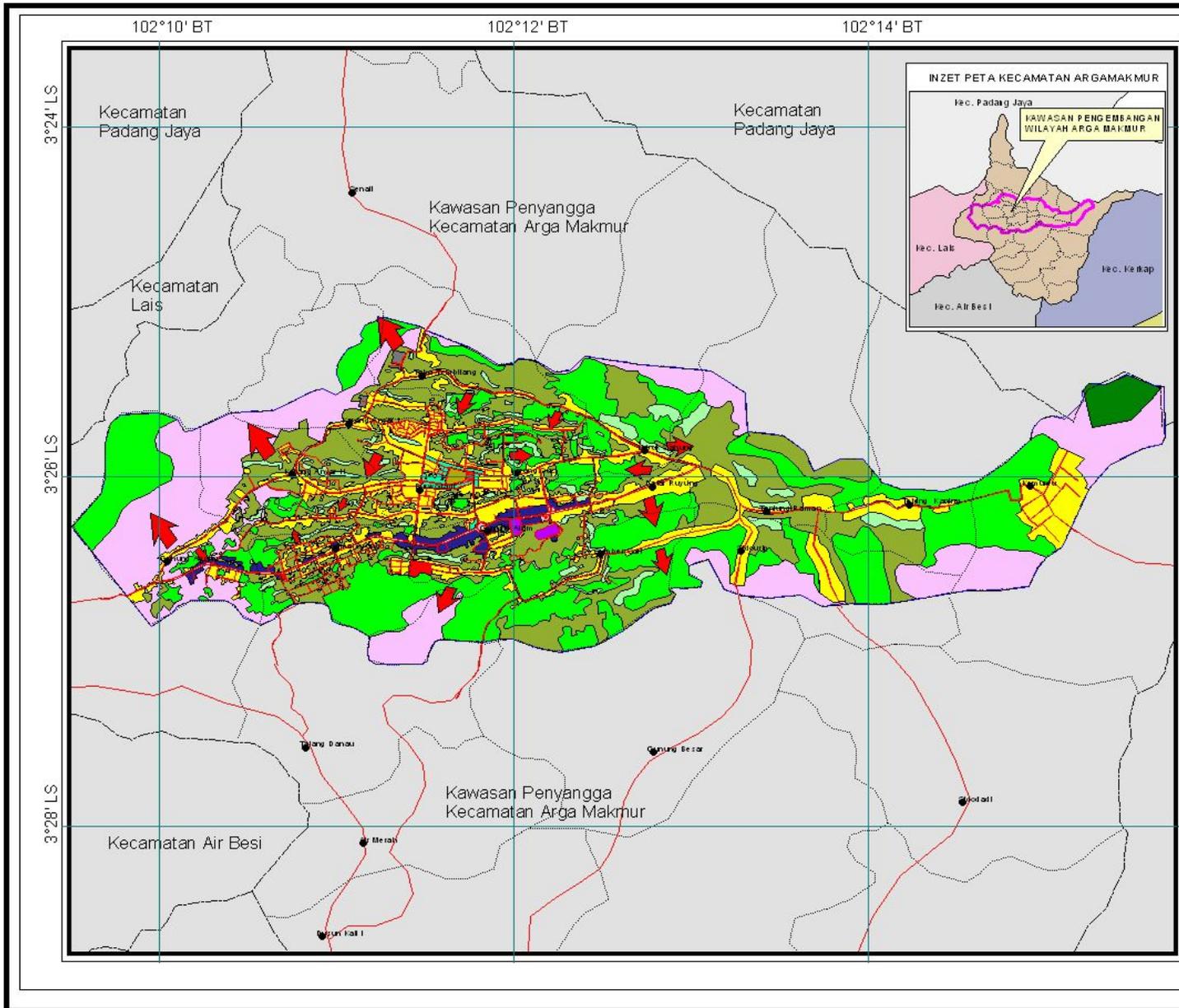
3.2.4. Perkembangan Fisik Kota

Dalam perkembangan suatu kota sangat dipengaruhi oleh aspek-aspek, yaitu faktor-faktor eksternal dan kondisi fisik, kedua aspek ini saling mempengaruhi dan saling berinteraksi. Faktor eksternal memberikan pengaruh pada hubungan kota dengan daerah sekitarnya. Adanya interaksi antar kota dan daerah sekitarnya disebabkan oleh perbedaan kegiatan dan fisiografis yang saling berkaitan dan menunjang.

Namun demikian, di Kecamatan Arga Makmur interaksi dengan wilayah sekitarnya yang secara langsung berpengaruh terhadap perkembangan fisik kota masih relatif kecil. Faktor yang cukup besar memberikan pengaruh kepada perkembangan kota adalah kondisi fisik, sehingga perkembangan kota Kecamatan Arga Makmur tidak terjadi ekspansi ke wilayah yang lain. Walaupun demikian, perkembangan kota Kecamatan Arga Makmur lebih banyak mengarah ke bagian Barat Timur, sedangkan di bagian utara dan selatan mengalami perkembangan dengan intensitas rendah (Gambar 3.4.).

Perkembangan Kecamatan Arga Makmur banyak dipengaruhi oleh faktor-faktor sebagai berikut:

- a. Kawasan bagian selatan dan utara Kecamatan Arga Makmur banyak didominasi oleh daerah perbukitan dengan kemiringan diatas 25%, selain itu perkembangan kawasan kearah ini dibatasi oleh daerah-daerah pertanian produktif.
- b. Perkembangan fisik kota ke arah utara dan selatan dibatasi oleh sungai Nokan (sebelah utara) dan sungai Besi (sebelah selatan).

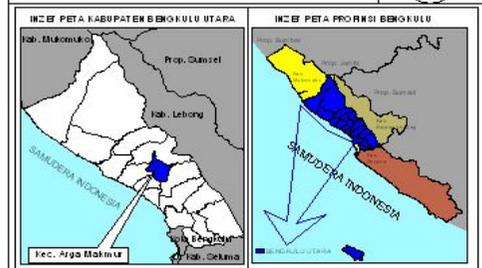



MAGISTER TEKNIK PEMBANGUNAN WILAYAH DAN KOTA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG

TESIS
KAJIAN HARGA LAHAN DAN KONDISI LOKASI LAHAN
PERMUKIMAN DI KECAMATAN ARGAMAKMUR
KABUPATEN BENGKULU UTARA

PETA ARAH PERKEMBANGAN KOTA
KECAMATAN ARGAMAKMUR

- LEGENDA :**
- Desa
 - Batas Kecamatan
 - Batas Pengembangan Kawasan
 - Batas Desa
 - Jalan
 - ➔ Arah Perkembangan Kota
- Penggunaan Lahan:**
- Perumahan
 - Perkantoran
 - Kawasan Perdagangan
 - Lapangan Olahraga
 - Pasar
 - Rumah Sakit
 - Sekolah
 - Taman
 - Terminal
 - Hutan Lindung
 - Kebun dan Tegalan
 - Kolam
 - Lahan Kosong
 - Sawah



Sumber: RDTRK Kecamatan Arga Makmur

GAMBAR 3.4.

Perkembangan fisik kota ke arah barat dan timur sangat didominasi oleh kondisi topografi yang relatif datar, selain itu didukung oleh jalur transportasi utama dan ketersediaan lahan yang cukup potensial.

- c. Kawasan barat dan timur ini juga terdapat pusat perkantoran, sekolah, perguruan tinggi, puskesmas, dan beberapa toko.

3.2.5. Pusat dan Struktur Ruang Kota

Secara konseptual, fungsi kota dinyatakan secara hirarki, yaitu untuk menunjukkan fungsi utama kota dan fungsi penunjangnya. Dalam pelaksanaannya kedua unsur fungsi itu mengarah pada upaya pemenuhan kebutuhan masyarakat kota, yang lebih lanjut diwujudkan dalam elemen-elemen kota, seperti wisma, marga, karyam suka dan penyempurna.

Selanjutnya, jika ditinjau dari skala pelayanannya, fungsi kota dapat dikelompokkan menjadi dua bagian yaitu fungsi pelayanan basis (primer) dan fungsi pelayanan sekunder. Kecamatan Arga Makmur mengarahkan pengembangan fungsi sebagai berikut:

- a. Fungsi Primer (Basis) Pelayanan Regional.
 1. Dalam kaitannya dengan perkembangan wilayah, Kecamatan Arga Makmur diarahkan untuk menjadi pusat pertumbuhan dan perkembangan dalam wilayah Kecamatan Arga Makmur, dengan peranan sebagai berikut:
 - a) Sebagai pusat pengembangan orde III.
 - b) Sebagai pusat industri pengolahan hasil pertanian/perkebunan.

- c) Sebagai pusat koleksi, distribusi, pelayanan dan pemasaran produk penunjang sektor pertanian/perkebunan bagi daerah belakang (*hinterland*).
2. Dalam kaitannya dengan aspek administratif, maka Kecamatan Arga Makmur berfungsi sebagai pusat kegiatan pemerintahan Kabupaten Bengkulu Utara.
- b. Fungsi Sekunder Pelayanan Lokal Kota
1. Dalam kaitannya dengan tugas-tugas pelayanan sosial ekonomi, maka Kecamatan Arga Makmur dikembangkan sebagai pusat pelayanan kegiatan kota, yaitu meliputi:
 - a) Pusat perdagangan/kegiatan ekonomi.
 - b) Pusat pelayanan pemenuhan kebutuhan sarana dan prasarana dasar.
 2. Dalam kaitannya dengan pemenuhan kebutuhan penduduk untuk menjalankan kegiatannya, Kecamatan Arga Makmur berfungsi sebagai kota tempat tinggal dengan segala aspek penunjangnya.

Dalam upaya pemenuhan fungsi kota serta optimasi arahan perkembangan kota, maka Kecamatan Arga Makmur membentuk sistem-sistem pusat-pusat kota. Ini diharapkan dapat mendukung perkembangan kota sesuai dengan fungsi dan potensinya, serta turut mendorong terciptanya keserasian pertumbuhan dan perkembangan, pemerataan dan memperkecil kesenjangan antara pusat kota dengan kawasan lain disekitarnya.

Sistem pusat struktur Kecamatan Arga Makmur didasarkan pada kriteria-kriteria sebagai berikut:

- a. Pusat utama kota berfungsi memberikan pelayanan bagi berbagai kegiatan skala kota dan wilayah regional.
- b. Sub pusat kota berfungsi memberikan pelayanan bagi berbagai kegiatan dalam kawasan fungsional kota.
- c. Pusat-pusat lingkungan berfungsi memberikan pelayanan bagi kegiatan didalam unit-unit lingkungan dan blok peruntukan dibawahnya.

Atas dasar penentuan sistem pusat-pusat di atas, maka pengembangan Kecamatan Arga Makmur diarahkan menjadi 6 (enam) kawasan fungsional kota yaitu sebagai berikut:

- a. Kawasan Pengembangan A, ditetapkan sebagai kawasan pusat utama kota dengan dominasi kegiatan fungsi primer II, berupa kegiatan perdagangan, pertokoan, jasa pelayanan ekonomi dan keuangan, simpul pergerakan, pemerintahan, pelayanan umum kota dan hunian pendukung pusat serta pusat pendorong bagi modernisasi dan perubahan dalam bentuk fasilitas pendidikan dengan pelayanan regional dan lokal. Kawasan Pengembangan A, berupa kawasan pusat kota, meliputi sebagian Kelurahan Purwodadi, sebagian Desa Karang Suci dan sebagian Kelurahan Gunung Alam seluas 27,72 hektar.
- b. Kawasan Pengembangan B, ditetapkan sebagai pusat hunian intensitas rendah, simpul pergerakan penunjang serta kawasan produktif, pusat pergudangan dan industri pengolahan intensitas terbatas serta pembantu pusat distribusi dan koleksi penunjang produksi, ladang dan kebun campuran dengan dilengkapi fasilitas pendukungnya. Kawasan Pengembangan B meliputi Desa Gunung Agung, Karang Anyar I dan sebagian Karang Anyar II seluas 651,58 hektar.

- c. Kawasan Pengembangan C, ditetapkan sebagai kawasan pemukiman pendukung pusat serta kawasan produktif komoditi pertanian dengan dilengkapi fasilitas pendukung sesuai hirarkinya. Kawasan Pengembangan C, meliputi Desa Taba Tembilang, Lubuk Sahung, Tanjung Raman, sebagian Karang Suci dan sebagian Karang Anyar II seluas 554,79 hektar .
- d. Kawasan Pengembangan D, ditetapkan sebagai kawasan hunian renggang, pusat lokasi hasil pertanian dan kawasan produktif serta kawasan hijau kota. Kawasan Pengembangan D, meliputi Desa Sumber Sari, Sidourip dan sebagian Kelurahan Gunung Alam seluas 427,12 hektar.
- e. Kawasan Pengembangan F, ditetapkan sebagai kawasan penyangga dan kawasan pertanian produktif. Kawasan Pengembangan F meliputi sebagian Desa Tanjung Raman, Tebing Kaning dan Kemumu seluas 101,38 hektar. Secara rinci dapat dilihat pada Tabel III.8 dan Gambar 3.5.

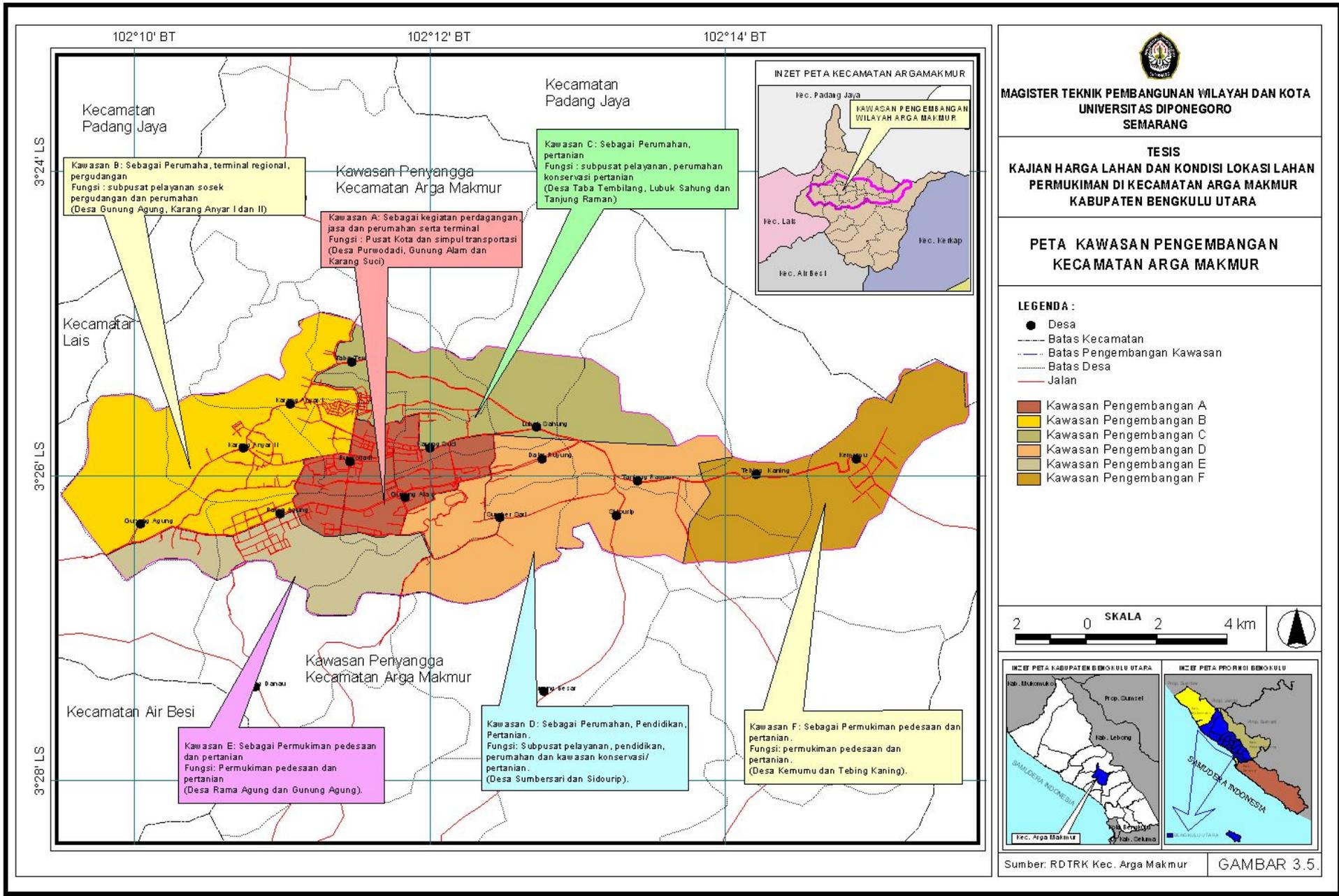
3.2.6. Pola Penyebaran Kegiatan dan Orientasi Pergerakan

Kegiatan penduduk Kecamatan Arga Makmur tersebar dengan pola linear mengikuti perkembangan jalan. Jika dilihat dari pola kegiatannya, di bagian tengah Kecamatan Arga Makmur kegiatannya berupa perdagangan, pemerintahan dan pemukiman. Pemukiman menyebar ke arah barat dan timur. Kedua tempat ini memiliki nilai lahan yang tidak begitu tinggi dibandingkan dengan bagian kota lain, sedangkan kegiatan yang bersifat non urban terletak di luar kawasan pusat kota.

TABEL III.8
PEMBAGIAN KAWASAN PENGEMBANGAN
KOTA ARGA MAKMUR

NO	KP	DELINASI KAWASAN	KARAKTERISTIK KAWASAN/ARAH PENGEMBANGAN	FUNGSI KAWASAN
1	A	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Secara administrasi termasuk Kelurahan Purwodadi, Gunung Alam dan Desa Karang Suci. ➤ Simpang jalan Dinas Naker dan Trans, Dinas Perikanan, Puskesmas, RSUD, Pasar Purwodadi. 	<ul style="list-style-type: none"> • Dominasi perdagangan, jasa kantor pemerintahan dan perumahan. • Terminal Kota 	<ul style="list-style-type: none"> • Pusat kota, pelayanan perdagangan dan jasa, pemerintahan. • Simpul transportasi
2	B	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Secara administrasi masuk Desa Gunung Agung, Karang Anyar II, Karang Anyar I ➤ Batas kota arah Lais, jalan ke Kuro Tidur, Perumnas 	<ul style="list-style-type: none"> • Perumahan • Terminal Regional • Pergudangan 	<ul style="list-style-type: none"> • Sub pusat pelayanan sosial ekonomi. • Pergudangan • Perumahan
3	C	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Wilayah administrasi masuk desa Taba Tembilang, Karang Suci, Lubuk Sahung, Tanjung Raman dan Kelurahan Purwodadi ➤ Pasar/ruko, sungai Nokan 	<ul style="list-style-type: none"> • Perumahan • Pertanian 	<ul style="list-style-type: none"> • Sub pusat pelayanan • Perumahan • Konservasi/pertanian
4	D	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Batas administrasi masuk Desa Sumber Sari, Sido Urip ➤ Sungai Air Besi 	<ul style="list-style-type: none"> • Perumahan • Pendidikan • Pertanian 	<ul style="list-style-type: none"> • Sub Pusat Pelayanan • Pendidikan • Perumahan • Kawasan konservasi/pertanian
5	E	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Batas administrasi masuk dalam Desa Sumber Sari, Rama Agung 	<ul style="list-style-type: none"> • Pemukiman pedesaan • Pertanian 	<ul style="list-style-type: none"> • Pemukiman pedesaan • Pertanian
6	F	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Meliputi desa Kemumu 	<ul style="list-style-type: none"> • Pemukiman pedesaan • Pertanian 	<ul style="list-style-type: none"> • Pemukiman pedesaan/pertanian

Sumber: RDTRK Kecamatan Arga Makmur 1993-2004



Di Kecamatan Arga Makmur pergerakan penduduk luar kota maupun yang berada di pinggir kota bergerak menuju pusat-pusat kegiatan melalui jalur-jalur utama sesuai dengan pola jaringan jalan dalam kota. Pola pergerakan penduduk yang terjadi di Kecamatan Arga Makmur terbagi atas dua bagian, yaitu: a) pola pergerakan ke luar kota ke dan menuju jalur regional terjadi di tepi barat pantai Sumatera, dan b) pola pergerakan di wilayah kota menuju pusat-pusat kegiatan dan fasilitas layanan sosial dan layanan umum terjadi dipusat kota.

3.2.7. Penyebaran Penduduk

Keadaan penduduk di Kecamatan Arga Makmur dapat dilihat pada Tabel III.9. Dari tabel tersebut terlihat, karakteristik perkembangan penduduk Kecamatan Arga Makmur menunjukkan perkembangan linier, sehingga dapat diharapkan adanya kebijakan Pemerintah Kabupaten untuk merangsang dan meningkatkan jumlah penduduk sesuai dengan ketersediaan lahan untuk mengembangkan kegiatan ekonomi dan kemudahan masuknya investasi.

Dengan batasan fisik dasar kota yang dominan adalah faktor topografi, maka perkembangan yang terjadi saat ini, adalah kepadatan yang tinggi di pusat kota (Kelurahan Purwodadi). Selanjutnya, daerah-daerah transisi, yaitu kawasan yang berbatasan langsung dengan pusat kota, memiliki kepadatan antara 75-100 jiwa/km. Oleh sebab itu, secara umum tingkat pertambahan jumlah Kecamatan Arga Makmur lebih kecil dibandingkan dengan kapasitas tampung kota secara keseluruhan.

TABEL III.9.
JUMLAH PENDUDUK BERDASARKAN JENIS KELAMIN PADA
KAWASAN PENGEMBANGAN KECAMATAN ARGMA MAKMUR
TAHUN 2004 (Berdasarkan P4B)

NO	DESA	JENIS KELAMIN		JUMLAH
		LAKI-LAKI	PEREMPUAN	
1	Rama Agung	1.188	1.156	2.344
2	Gunung Agung	1.207	836	2.043
3	Tanjung Raman	485	457	942
4	Lubuk Sahung	461	454	915
5	Taba Tembilang	1.158	1.137	2.295
6	Karang Anyar I	1.102	1.163	2.265
7	Karang Anyar II	715	818	1.533
8	Purwodadi	4.185	3.918	8.103
9	Karang Suci	1.240	1.192	2.432
10	Datar Ruyung	299	292	591
11	Gunung Alam	2.197	2.135	4.332
12	Sido Urip	820	784	1.604
13	Tebingg Kaning	394	370	764
14	Kemumu	1.113	1.071	2.184
JUMLAH		16.564	15.783	32.347

Sumber: BPS Kabupaten Bengkulu Utara Tahun 2006

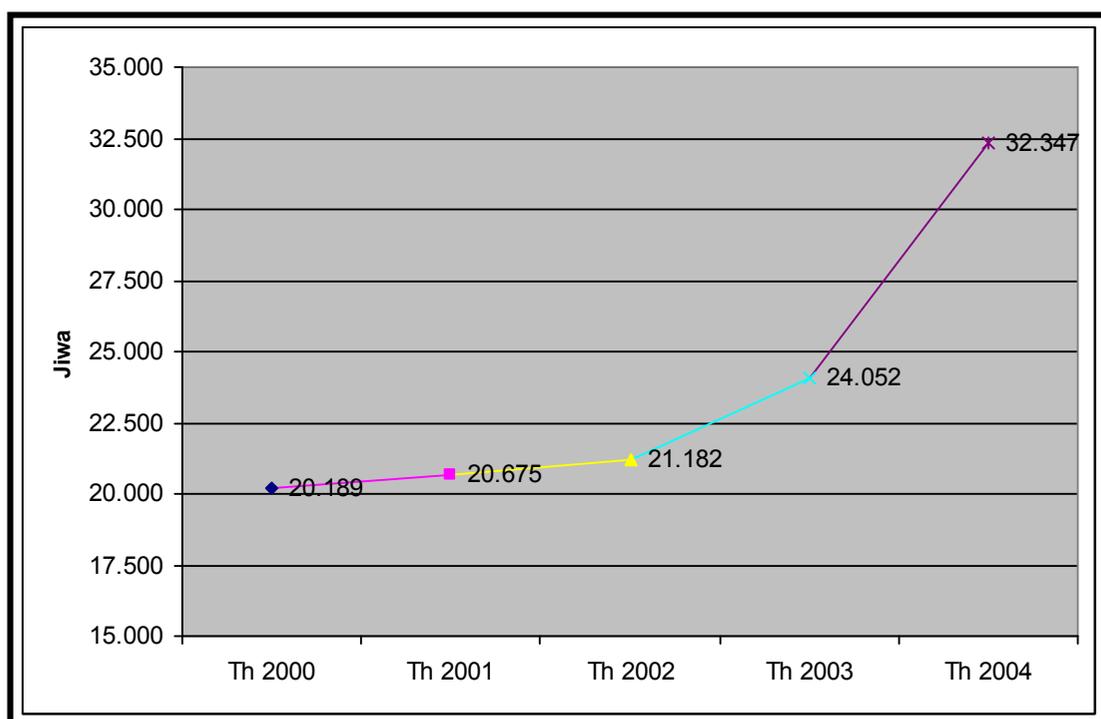
Pertumbuhan penduduk di Kecamatan Arga Makmur menunjukkan perkembangan yang linier. Pertumbuhan penduduk tidak menunjukkan fluktuasi yang berarti, sehingga perkembangan kota Kecamatan Arga Makmur sangat tergantung pada besarnya tingkat pertumbuhan penduduk yang terjadi. Grafik pertumbuhan penduduk Kecamatan Arga Makmur dari tahun 2000 sampai dengan 2004 dapat dilihat pada Gambar 3.7.

3.2.8. Pelayanan Fasilitas dan Utilitas Kota

3.2.8.1. Perumahan Dan Kesehatan

Luas lahan yang terbangun untuk perumahan di Kecamatan Arga Makmur adalah 500,5 hektar atau merupakan 9,58% dari luas wilayah Kecamatan Arga Makmur secara keseluruhan. Perkembangan kawasan pemukiman tidak mengalami

perkembangan ekspansi ke luar, melainkan lebih banyak melakukan pengembangan pengisian kawasan-kawasan kosong diantara pemukiman yang ada (*infill development*). Dampaknya, terjadi pembauran kawasan pemukiman dengan fungsi-fungsi lain, seperti pertokoan maupun fungsi-fungsi pusat pelayanan lingkungan. Dengan demikian, pola penggunaan lahan yang terjadi berpola *mix landuse pattern* (pola penggunaan lahan campuran). Pola penggunaan lahan *mix landuse pattern* ini sedikit berdampak pada pengembangan perkotaan, karena di Kecamatan Arga Makmur belum ada suatu kawasan yang telah ditetapkan oleh Pemerintah Daerah untuk fungsi-fungsi khusus seperti kawasan perdagangan.



Sumber: BPS Kabupaten Bengkulu Utara dan diolah, 2007

GAMBAR 3.7.
GRAFIK PERKEMBANGAN PENDUDUK KECAMATAN ARGAMAKMUR
TAHUN 2000 SAMPAI DENGAN TAHUN 2004

Pola penyebaran permukiman di Kecamatan Arga Makmur mengikuti jaringan transportasi yang telah terbangun, sehingga cenderung mengikuti perkembangan jaringan jalan (sepanjang jaringan jalan yang telah ada). Ini berkonsekuensi terjadinya pemusatan di daerah-daerah tertentu, seperti terjadi di Kelurahan Purwodadi. Perkembangan yang seperti ini tentu menyebabkan penyebaran yang tidak seimbang, masih banyak daerah-daerah dengan tingkat permukiman jarang. Apabila perkembangan permukiman ini tidak dikendalikan, maka dapat saja daerah-daerah tertentu menjadi semakin padat.

Kesehatan merupakan salah satu unsur kebutuhan manusia, banyaknya fasilitas kesehatan yang tersedia dalam suatu daerah menunjukkan semakin tingginya kualitas kesehatan masyarakat setempat. Fasilitas kesehatan yang tersedia di Kecamatan Arga Makmur yaitu 2 rumah sakit umum (1 dikelola oleh swasta yaitu Charitas), 3 puskesmas.

3.2.8.2. Fasilitas Pendidikan

Kelengkapan sarana dan prasarana pendidikan di kota merupakan suatu gambaran tingginya fasilitas dan tingkat pendidikan penduduk kota. Secara umum jumlah sarana dan prasarana pendidikan di Kecamatan Arga Makmur cukup memadai. Fasilitas pendidikan yang telah tersedia mulai dari Taman Kanak-kanak, Sekolah Dasar, SMP dan SMA/SMK serta perguruan tinggi.

Keberadaan pendidikan dasar di Kecamatan Arga Makmur merupakan fungsi sekunder yang mempunyai skala pelayanan terbatas hanya untuk lingkungan-lingkungan di dalam kota, sehingga lokasinya cenderung berada di dalam lingkungan

tersebut. Sedangkan pendidikan sekolah menengah dalam Kecamatan Arga Makmur memiliki fungsi ganda yaitu fungsi primer dan sekunder. Dalam artian, fungsi ini sebagai pelayanan sampai wilayah barat Kecamatan Arga Makmur, sehingga lokasinya diarahkan pada jalur-jalur primer pada tingkat lokal. Secara rinci jumlah sekolah dari tingkat Taman Kanak-kanak sampai perguruan tinggi di Kecamatan Arga Makmur dapat dilihat pada Tabel III.10.

Melihat gambaran data pada Tabel III.10, bahwa usia sekolah di Kecamatan Arga Makmur cukup besar, tetapi sebenarnya hampir sebagian besar murid yang bersekolah di Kecamatan Arga Makmur berasal dari kecamatan-kecamatan lain dalam Kabupaten Bengkulu Utara seperti dari Kecamatan Ketahun, Napal Putih, Kerkap, Padang Jaya, Air Besi.

TABEL III.10.
JUMLAH SEKOLAH/PERGURUAN TINGGI DAN MURID
DI KECAMATAN ARGAMAKMUR SAMPAI DENGAN TAHUN 2005

NO	TINGKAT PENDIDIKAN	JUMLAH	
		SEKOLAH	MURID
1	Taman Kanak-kanak	12	429
2	SD/MI Negeri/Swasta	26	6.004
3	SMP/MTs Negeri/Swasta	6	2.202
4	SMA/MA Negeri Swasta	4	1.558
5	SMK Negeri/Swasta	3	1.275
6	Perguruan Tinggi	1	Tidak terdata

Sumber: Kabupaten Bengkulu Utara Dalam Angka Tahun 2006

Sejak berdirinya perguruan tinggi swasta, yaitu Universitas Ratu Samban pada tahun 2001, membawa dampak positif bagi perkembangan Kecamatan Arga Makmur. Dengan lokasi yang berada di kawasan pusat kota, maka semakin banyak pendatang usia sekolah yang bermukim di Kecamatan Arga Makmur, walaupun masih lingkup kecamatan-kecamatan dalam Kabupaten Bengkulu Utara. Semakin banyaknya pendatang ini memberikan dampak pada semakin berkembangnya

kawasan pemukiman di sekitar perguruan tinggi tersebut, terutama untuk rumah-rumah sewa yang berbentuk bedengan (rumah yang berdempetan hanya terdiri dari 1 ruang tamu, ruang tidur dan kamar mandi).

3.2.8.3. Fasilitas Perdagangan Lokal

Kawasan perdagangan atau jasa ekonomi dan keuangan merupakan titik kritis pergerakan seluruh wilayah kota. Oleh sebab itu, untuk kegiatan ini umumnya memilih atau menempati kawasan yang mempunyai aksesibilitas tinggi. Kegiatan perdagangan di Kecamatan Arga Makmur didominasi oleh perdagangan eceran (retail) yang melayani kebutuhan primer, sekunder dan pendukung.

Kawasan perdagangan di Kecamatan Arga Makmur menempati lokasi *existing* (kawasan pengembangan A) yaitu di sekitar pasar kota Kelurahan Purwodadi, kecuali untuk perdagangan kecil berupa warung dan toko-toko kecil lainnya menyebar di pusat pemukiman masing-masing kawasan pengembangan. Sedangkan kawasan jasa ekonomi yang dapat dikembangkan meliputi jasa usaha perdagangan berkembang di kawasan pengembangan B.

3.2.8.4. Kondisi Jaringan Jalan

Jalan merupakan prasarana penting diantara prasarana lain seperti drainase, sanitasi air bersih dan lain-lain. Oleh sebab itu, kondisi fisik jalan harus diatur dan dikendalikan untuk optimalisasi efisiensi dan keselamatan pengguna. Kondisi jalan di Kecamatan Arga Makmur secara keseluruhan sudah cukup baik dengan kelas IIIC mempunyai panjang total keseluruhan 87,1 km. Sampai saat ini belum ada

pengembangan jalan baru tetapi lebih diupayakan pada peningkatan kualitas jalan yang ada, seperti pelebaran, peningkatan perkerasan jalan dan memperbanyak pemasangan rambu-rambu lalu lintas. Lebih jelas Tabel III.11 menggambarkan panjang jalan di Kecamatan Arga Makmur .

TABEL III.11
PANJANG JALAN MENURUT KONDISI DAN KELAS
DI KECAMATAN ARGAMAKMUR

NO	KONDISI JALAN	PANJANG JALAN (KM)	KELAS
1	Baik	67	III C
2	Sedang	16	III C
3	Rusak	4	III C
4	Rusak Berat	0	III C
	JUMLAH	87,1	

Sumber: Kabupaten Bengkulu Utara Dalam Angka Tahun 2006

BAB IV

ANALISIS TATA GUNA LAHAN, POLA HARGA LAHAN DAN KAITAN HARGA LAHAN DENGAN KONDISI LOKASI LAHAN PERMUKIMAN

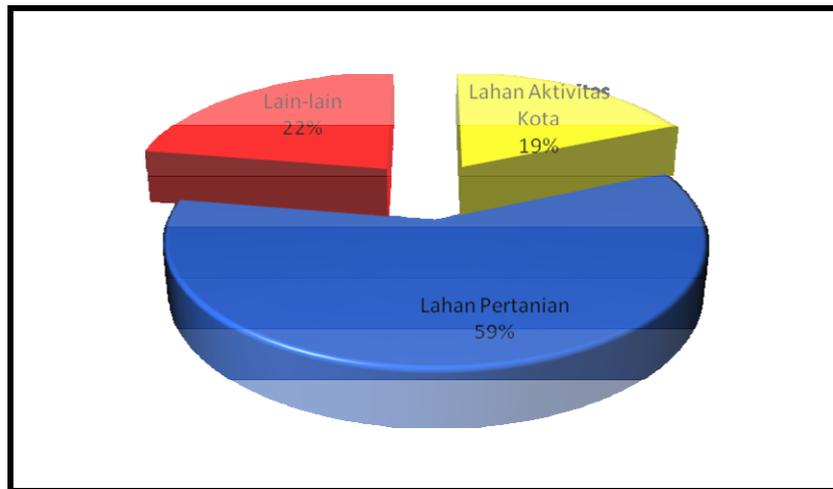
4.1. Analisis Tata Guna Lahan dan Struktur Kota

4.1.1. Analisis Tata Guna Lahan

Penggunaan lahan kota merupakan gambaran dari jenis aktivitas penduduk kota yang dapat dikelompokkan berdasarkan jenis kegiatan untuk setiap masing-masing penggunaan lahan tersebut. Semakin beragam jenis kegiatan penduduk, maka akan semakin banyak penggolongan jenis-jenis penggunaan lahan yang terjadi di atasnya.

Penggunaan lahan di Kecamatan Arga Makmur secara umum dapat dibagi menjadi dua kelompok besar, yaitu penggunaan lahan non pertanian (aktivitas kota) dan penggunaan lahan non aktivitas kota berupa penggunaan lahan pertanian dan penggunaan lahan lain-lain (Gambar 4.1). Penggunaan lahan aktivitas kota seluas 354,56 hektar atau sebesar 18,47% yang digunakan untuk permukiman, perkantoran, kawasan perdagangan, rumah sakit, sekolah, pasar, terminal, taman dan lapangan olahraga.

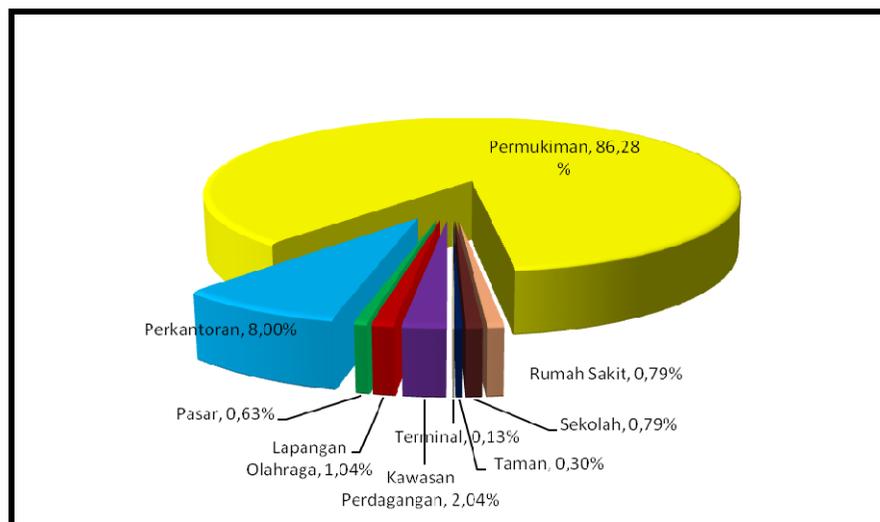
Penggunaan lahan non aktivitas kota sebesar 1.564,63 hektar (81,52%) yang terdiri dari penggunaan lahan pertanian seluas 1.135,65 hektar atau 59,17% dan lahan lain-lain seluas 428,98 hektar atau 22,35%. Penggunaan lahan non aktivitas kota digunakan untuk lahan pertanian berupa kebun, tegalan, sawah dan kolam, sedangkan lahan lain-lain digunakan untuk hutan lindung dan tanah kosong.



Sumber: Hasil Analisis, 2007

GAMBAR 4.1.
PERSENTASE PENGGUNAAN LAHAN
KAWASAN PENGEMBANGAN KECAMATAN ARGA MAKMUR

Penggunaan lahan aktivitas kota didominasi lahan permukiman dengan luas 86,28%, selanjutnya perkantoran seluas 7,99%, kawasan perdagangan seluas 2,03%, dan penggunaan lahan lain sebesar 3,68% yang digunakan untuk rumah sakit, sekolah, pasar, terminal, taman dan lapangan olahraga (Gambar 4.2).



Sumber: Hasil Analisis, 2007

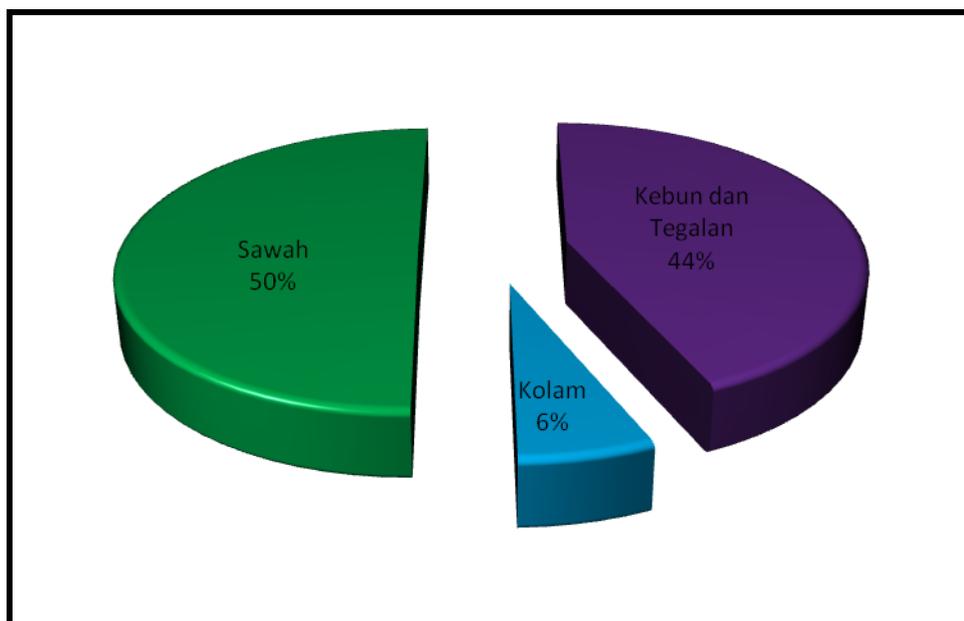
GAMBAR 4.2.
PERSENTASE PENGGUNAAN LAHAN AKTIVITAS KOTA
KAWASAN PENGEMBANGAN KECAMATAN ARGA MAKMUR

Lahan aktivitas kota di kawasan pengembangan Kecamatan Arga Makmur masih didominasi oleh lahan permukiman dan diikuti oleh penggunaan lahan untuk perkantoran. Sedangkan lahan untuk kawasan perdagangan masih rendah, hal ini disebabkan karena kawasan perdagangan masih memusat pada satu kawasan yaitu di sepanjang Jl. Sutan Sahrir, Jl. Samsul Bahrur dan Jl. Sam Ratulangi.

Rendahnya perkembangan lahan permukiman ini cukup dimaklumi, karena perkembangan perkotaan Kecamatan Arga Makmur tidak ada lonjakan pembangunan kota yang berarti, yang mampu memberikan daya tarik terhadap penduduk sekitar untuk menetap di Kecamatan Arga Makmur. Dalam arti kata, bahwa kebutuhan permukiman di Kecamatan Arga Makmur sangat tergantung pada banyaknya pendatang yang menetap. Hal ini dapat dilihat dari perkembangan penduduk Kecamatan Arga Makmur yang pertumbuhannya cenderung linier dengan pertumbuhan sebesar 34,49% pada tahun 2004.

Dengan rendahnya pertumbuhan ini mengakibatkan pola penyebaran permukiman masih terkonsentrasi di pusat-pusat perdagangan atau di sepanjang jalan-jalan utama. Perkembangan permukiman paling padat di kawasan Jl. Sutan Sahrir dan Jl. Syamsul Bahrur yang merupakan wilayah perdagangan (pasar). Permukiman-permukiman di kawasan tersebut lebih banyak dihuni oleh pendatang yang bermata pencaharian pedagang. Sedangkan permukiman-permukiman lain menyebar sepanjang jalan-jalan utama seperti di Jl. Hazairin, Jl. Ir Sutami, dan Jl. Sam Ratulangi. Penyebaran permukiman yang mengikuti jalur jalan-jalan utama ini disebabkan karena mudahnya para penduduk mengakses sarana transportasi untuk melakukan kegiatan ke pasar atau ke kantor.

Untuk penggunaan lahan pertanian, dibagi menjadi tiga penggunaan lahan yaitu sawah, tegalan dan kebun, dan kolam. Jika dilihat dari persentase terhadap luas penggunaan lahan pertanian, masih didominasi oleh lahan sawah seluas 50,22%, kemudian lahan kebun dan tegalan seluas 43,52% dan lahan kolam seluas 6,27% (Gambar 4.3.).



Sumber: Hasil Analisis, 2007

GAMBAR 4.3.
PERSENTASE PENGGUNAAN LAHAN PERTANIAN
KAWASAN PENGEMBANGAN KECAMATAN ARGA MAKMUR

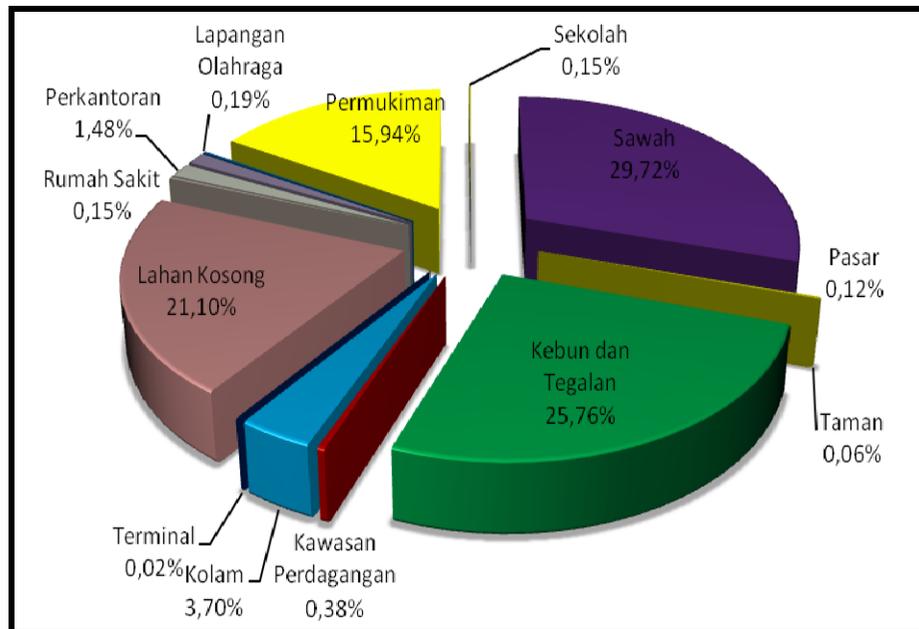
Secara keseluruhan penggunaan lahan di kawasan pengembangan Kecamatan Arga Makmur, masih didominasi oleh lahan pertanian sawah yaitu seluas 29,72%, lahan kebun dan tegalan seluas 25,72%, lahan permukiman seluas 15,94%, lahan kolam seluas 3,70%, sedangkan penggunaan lahan lainnya, yaitu untuk kawasan perdagangan seluas 0,38%, lahan pasar dan terminal seluas 0,14 %, lahan sekolah, taman, lapangan, rumah sakit seluas 0,54%. Hal yang cukup menarik, adalah masih tingginya persentase untuk lahan kosong yaitu seluas 21,10% (Gambar 4.4).

Hal ini disebabkan karena lahan-lahan kosong tersebut berlokasi di sepanjang sungai Nokan seperti di Desa Gunung Agung, Desa Taba Tembilang, Karang Anyar II, Desa Datar Ruyung dan di sepanjang sungai Besi seperti di Desa Rama Agung, Desa Sumber Sari, Desa Sumber Urip yang merupakan sungai besar yang melewati Kecamatan Arga Makmur. Keberadaan lahan-lahan kosong tersebut menunjukkan indikasi masih rendahnya pemanfaatan lahan di Kecamatan Arga Makmur, namun demikian lahan-lahan kosong ini juga bisa menjadi ukuran atas masih tingginya ruang terbuka hijau di Kecamatan Arga Makmur. Selain itu, menunjukkan bahwa perkembangan kota Kecamatan Arga Makmur masih lambat.

Besarnya penggunaan lahan non aktivitas kota ini disebabkan karena masih banyaknya daerah-daerah yang belum dimanfaatkan secara optimal. Bentuk kondisi geomorfologi Kecamatan Arga Makmur yang cenderung bergelombang mempengaruhi perkembangan lahan aktivitas kota. Lahan yang miring kurang memungkinkan untuk dijadikan lahan permukiman, sehingga lahan tersebut banyak digunakan sebagai lahan kebun atau tegalan. Namun, dalam perkembangan di masa mendatang dengan pertumbuhan penduduk yang terus meningkat tidak menutup kemungkinan lahan-lahan pertanian ini akan berubah menjadi lahan aktivitas kota.

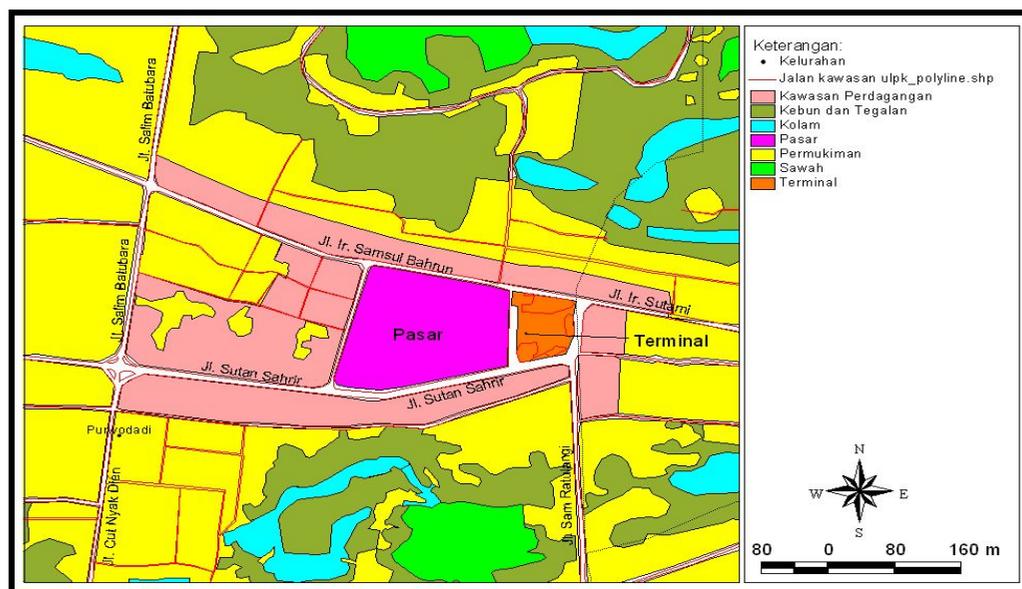
Selain itu, perkembangan kawasan pengembangan Kecamatan Arga Makmur cenderung berkembang secara linier mengikuti jaringan jalan yang ada. Sedangkan perkembangan jaringan jalan di Kecamatan Arga Makmur tidak menunjukkan perkembangan yang meningkat. Keadaan ini menyebabkan beberapa daerah yang mempunyai aksesibilitas rendah, agak lambat dalam perkembangannya, seperti di Desa Sidourip dan Desa Sumber Sari. Walaupun di dua desa ini telah terbangun

jaringan jalan, tetapi kenyataan yang ada perkembangan permukiman kedua daerah ini masih rendah.

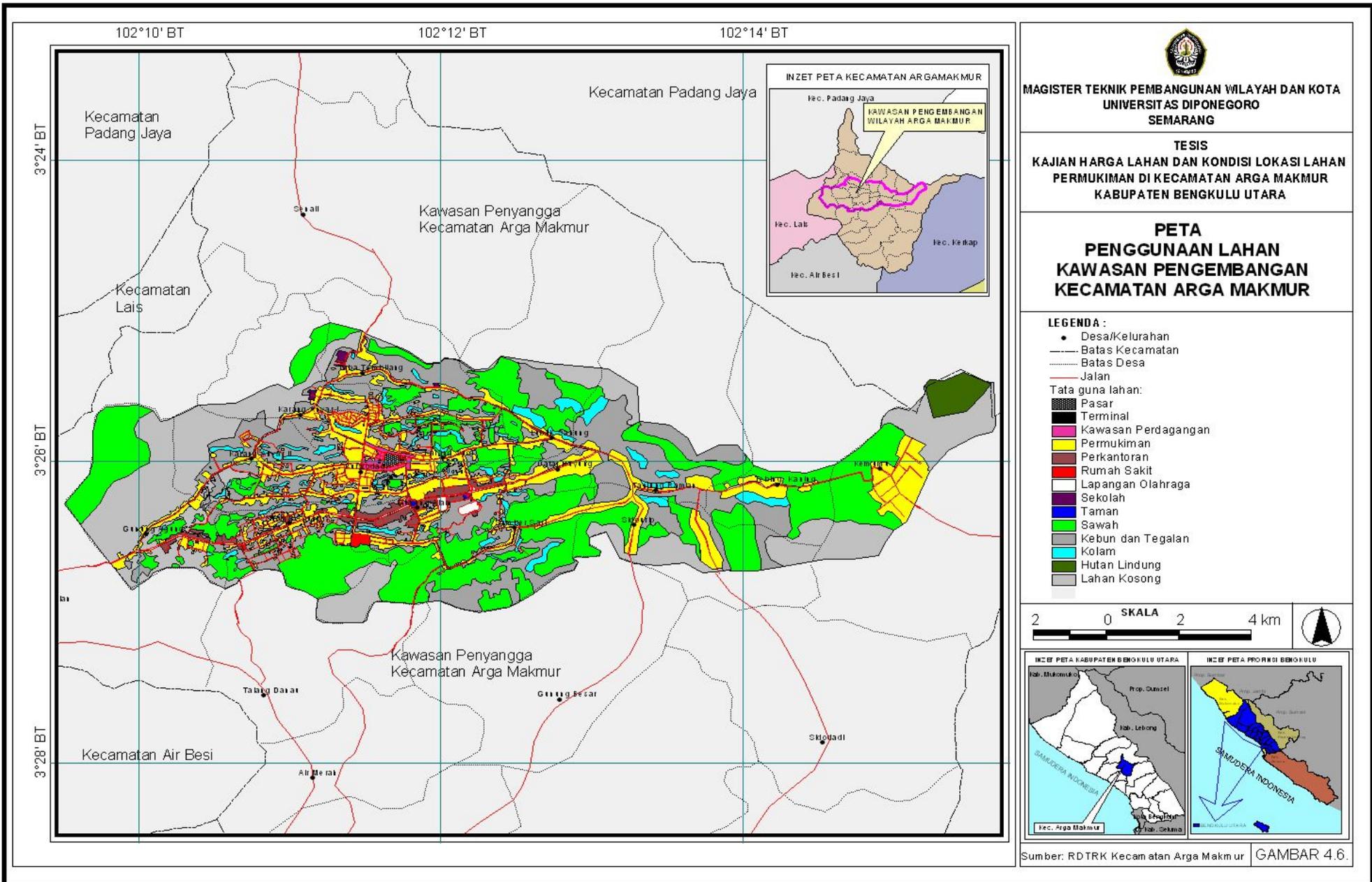


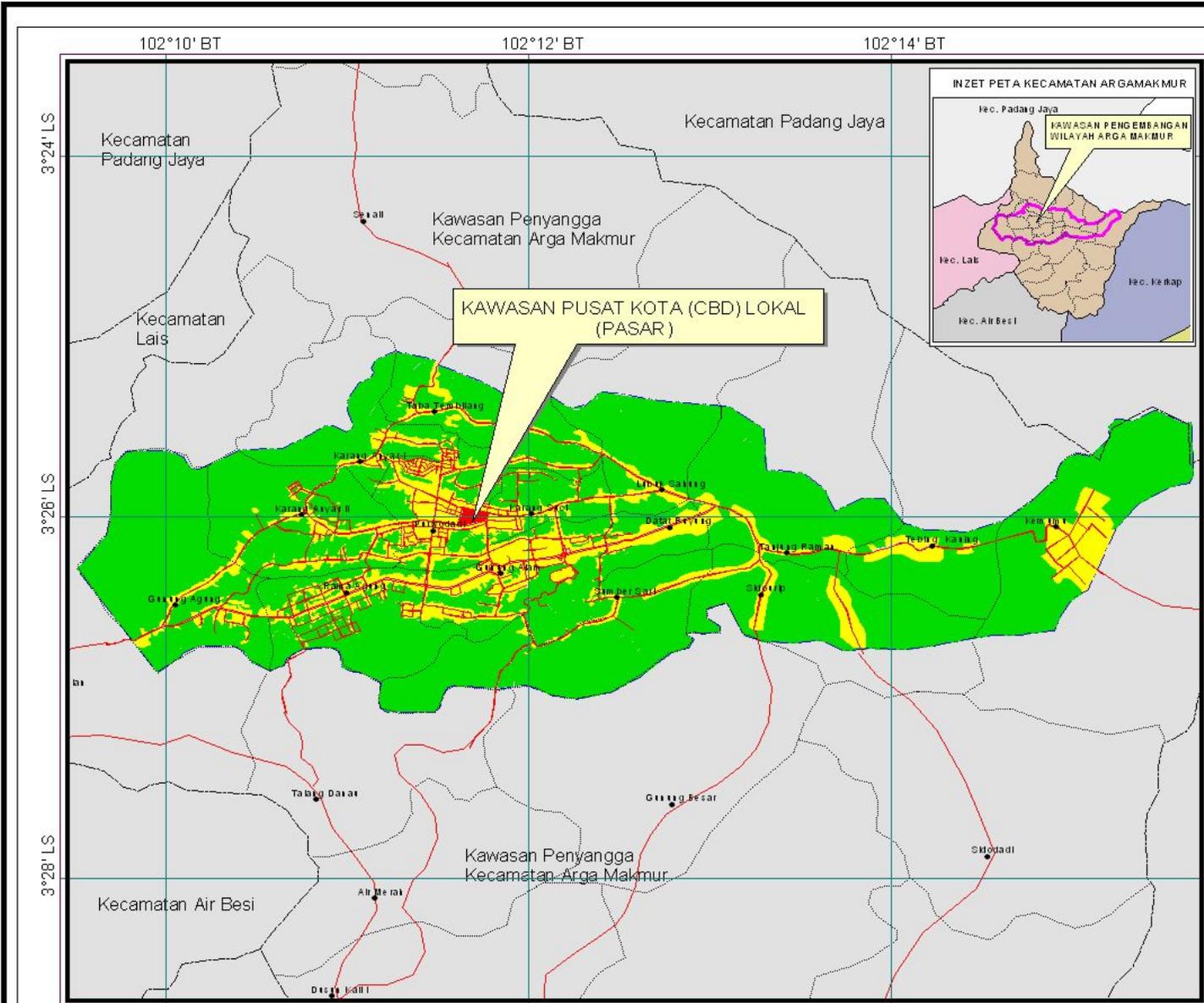
Sumber: Hasil Analisis, 2007

GAMBAR 4.4.
PERSENTASE PENGGUNAAN LAHAN KESELURUHAN PADA KAWASAN PENGEMBANGAN KECAMATAN ARGAMAKMUR



GAMBAR 4.5.
KAWASAN PERDAGANGAN KECAMATAN ARGAMAKMUR



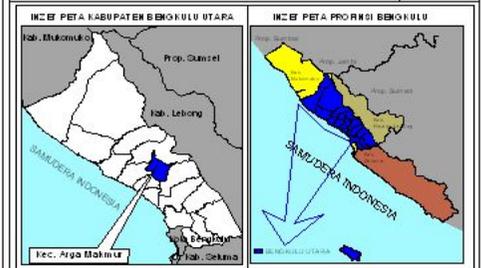
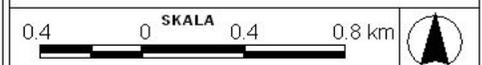



MAGISTER TEKNIK PEMBANGUNAN WILAYAH DAN KOTA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG

TESIS
KAJIAN HARGA LAHAN DAN KONDISI LOKASI LAHAN
PERMUKIMAN DI KECAMATAN ARGAMAKMUR
KABUPATEN BENGKULU UTARA

PETA AKTIVITAS KOTA DAN
NON AKTIVITAS KOTA KAWASAN
PENGEMBANGAN KECAMATAN
ARGAMAKMUR

- LEGENDA :**
- Desa
 - Batas Kecamatan
 - Batas Desa
 - Batas Pengembangan Kawasan Kecamatan
 - Jalan
- Tata Guna Lahan :
- Aktivitas Kota
 - Non Aktivitas Kota



Sumber: RDTRK Kecamatan Arga Makmur **GAMBAR 4.7**

TABEL IV.1
LUAS DAN PERSENTASE TATA GUNA LAHAN
KAWASAN PENGEMBANGAN KECAMATAN ARGA MAKMUR

NO	JENIS GUNA LAHAN	LUAS (HEKTAR)	PERSENTASE (%)
A	<u>Lahan Aktivitas Kota</u>		
1	Kawasan Perdagangan	7,22	0,38
2	Lapangan Olahraga	3,69	0,19
3	Pasar	2,22	0,12
4	Perkantoran	28,36	1,48
5	Permukiman	305,91	15,94
6	Rumah Sakit	2,82	0,15
7	Sekolah	2,82	0,15
8	Taman	1,07	0,06
9	Terminal	0,47	0,02
	JUMLAH	354,56	
B	<u>Lahan Non Aktivitas Kota</u>		
1	Kebun dan Tegalan	494,30	25,76
2	Kolam	70,95	3,70
3	Sawah	570,40	29,72
	JUMLAH	1.135,65	
	<u>Lain-lain</u>		
1	Hutan Lindung	24,09	1,26
2	Lahan Kosong	404,89	21,10
	JUMLAH	428,97	
JUMLAH KESELURUHAN		1.919,19	100

Sumber: BPN Kabupaten Bengkulu Utara Tahun 2004 dan diolah, 2007

Untuk menseimbangkan perkembangan tata ruang Kecamatan Arga Makmur, kiranya perlu mengembangkan lahan non aktivitas kota ini melalui peningkatan ataupun pembangunan jalur jalan serta pembangunan jaringan utilitas seperti pembangunan jaringan air bersih, jaringan listrik dan jaringan telepon. Pembangunan jalan atau jaringan utilitas ini akan mendukung fungsi wilayah-wilayah tersebut yang sesuai dengan arahan tata ruang dalam RDTRK Kecamatan Arga Makmur, bahwa Desa Gunung Agung, Desa Taba Tembilang, Karang Anyar II, Desa Datar Ruyung termasuk dalam kawasan pengembangan B dengan fungsi sebagai permukiman intensitas rendah, simpul pergerakan penunjang serta kawasan produktif, pusat pergudangan dan industri pengolahan skala kecil dan subpusat distribusi serta

pergudangan. Sedangkan Desa Rama Agung, Desa Sumber Sari, Desa Sumber Urip berfungsi sebagai permukiman intensitas rendah, kawasan produktif, pertanian dan kawasan hijau kota. Dengan peningkatan atau pembangunan jaringan utilitas ini, tentu akan mengurangi kepadatan permukiman di wilayah-wilayah yang selama ini menjadi tujuan penduduk seperti di Kelurahan Purwodadi, Kelurahan Gunung Alam atau Desa Karang Suci.

Dengan adanya jaringan utilitas, maka lahan-lahan non aktivitas kota akan meningkat nilai produktifnya dan akan memberikan kemudahan bagi penduduk untuk membangun permukiman di lokasi-lokasi tersebut. Jaringan utilitas ini sangat penting dalam suatu perkembangan kota, sebagaimana dinyatakan oleh Branch (1996: 60), jaringan utilitas mempengaruhi atau menentukan penggunaan lahan. Jika jaringan utilitas yang ada telah dipergunakan hingga kapasitas maksimumnya, maka pengembangan penggunaan tanah harus menunggu penambahan jaringan baru. Dengan adanya peningkatan sarana dan prasarana di lokasi-lokasi tersebut akan menghindari perkembangan permukiman secara spontan dan liar.

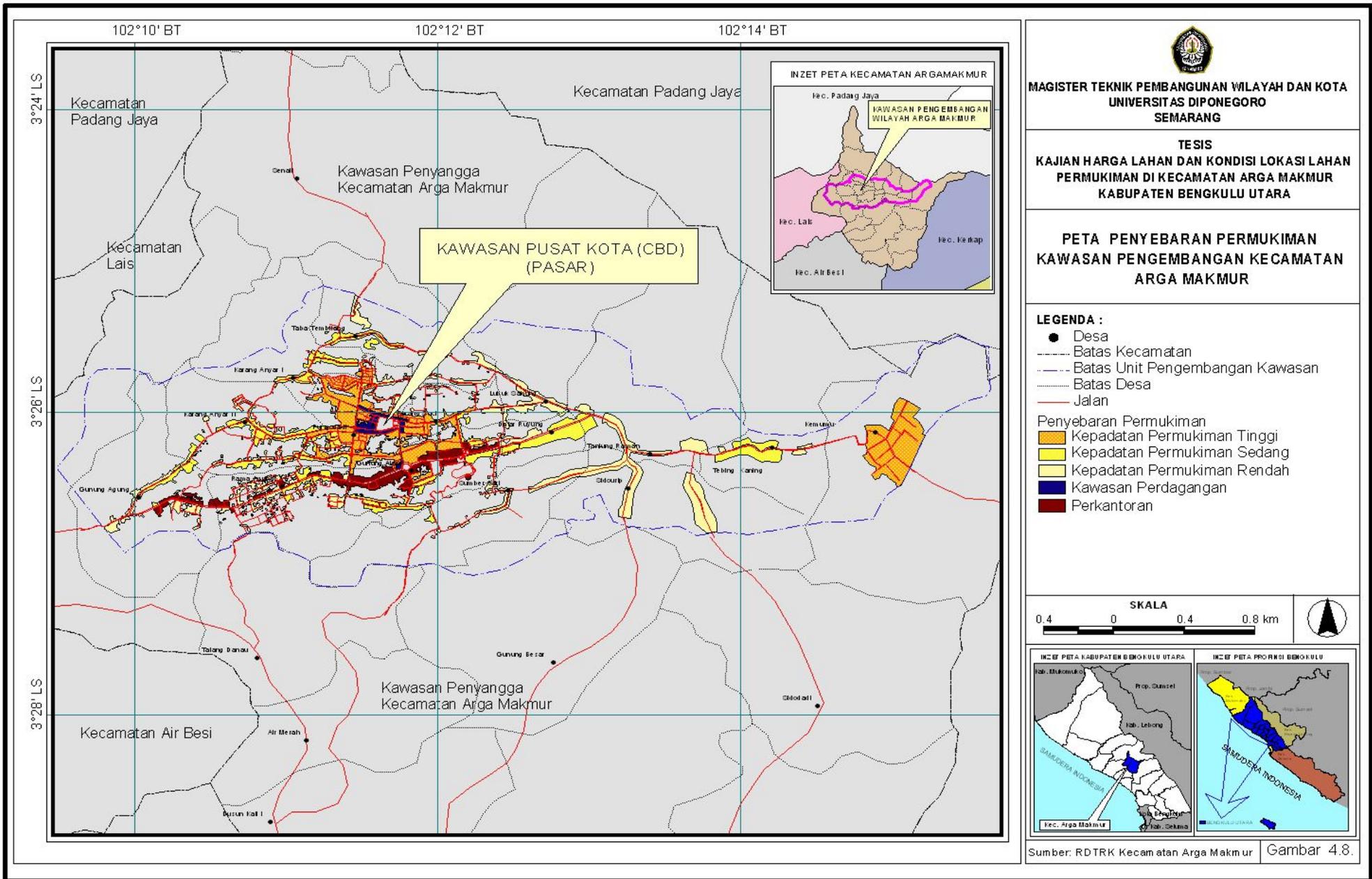
4.1.2. Analisis Tata Guna Lahan Permukiman

Penggunaan tanah pada suatu kota umumnya berbentuk tertentu dan pola perkembangannya dapat diestimasi (Koestoer ed. 2001:33). Perkembangan tata guna lahan terkait dengan aktivitas penduduk, semakin tinggi tingkat aktivitas penduduk, maka akan semakin tinggi perkembangan tata guna lahan yang ada. Dengan demikian, pola tata guna lahan dapat mencerminkan struktur ruang suatu kota.

Di Kecamatan Arga Makmur perkembangan tata guna lahan permukiman lebih banyak mengisi lokasi-lokasi yang kosong. Perkembangan tata guna lahan permukiman memadat pada daerah-daerah yang telah terbangun, sehingga di beberapa lokasi tingkat kepadatan pemukimannya tinggi, seperti di sepanjang Jl. Mayor Salim Batubara, Gang Rajawali, Jl. Desa Karang Indah, Jl. Samsul Bahrun, sampai ke Perumnas (Kelurahan Purwodadi), kemudian di sepanjang Jl. Ir. Sutami, Gang Mewa (Desa Karang Suci). Sedangkan di Kelurahan Gunung Alam dan Desa Rama Agung tingkat kepadatan permukimannya dikategorikan sedang, karena di wilayah ini terdapat kawasan perkantoran, yaitu di sepanjang Jl. Jend. Sudirman, Jl. M. Yamin, Jl. Dr. M. Hatta dan Jl. Ir. Soekarno. Untuk desa-desa lain, seperti Desa Gunung Agung, Desa Sidourip, Desa Tebing Kaning, Desa Lubuk Sahung, Desa Taba Tembilang, Desa Tanjung Raman dan Desa Sumbersari serta Desa Datar Ruyung dikategorikan tingkat kepadatan permukimannya rendah. Pada daerah-daerah tersebut masih banyak lahan-lahan non aktivitas kota.

Perkembangan penyebaran permukiman di Kecamatan Arga Makmur secara umum dikategorikan mengalami perkembangan horizontal yang berbentuk linier dengan mengikuti jaringan jalan yang sudah ada. Secara umum, perkembangan penyebaran permukiman di Kecamatan Arga Makmur dapat dibagi menjadi beberapa jalur sesuai dengan rute jalan yang ditarik dari pusat kota (pasar sebagai titik pusat), yaitu (Gambar 4.8):

1. Jalur ke arah Utara: penyebaran permukiman mengikuti jalur Jl. Mayor Salim Batubara, Jl. Samsul Bahrun dan Jl. Karang Indah terus memanjang sampai ke Jl. Taba Tembilang. Pada jalur ini permukiman cukup padat.

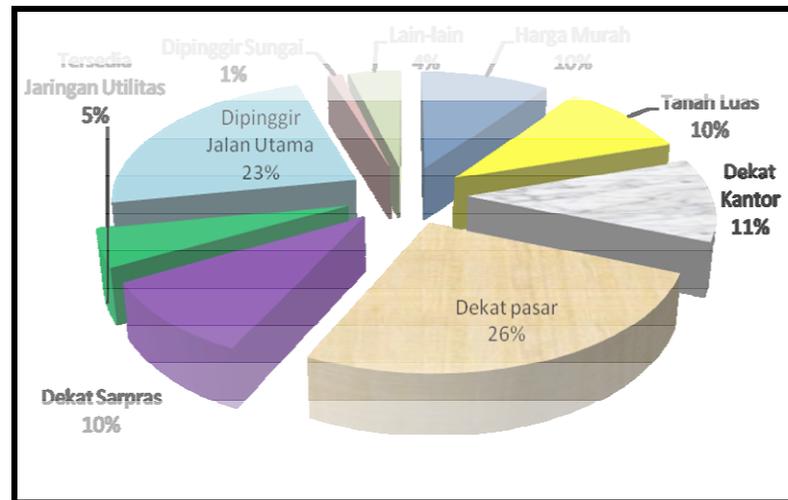


2. Jalur ke arah Barat: penyebaran permukiman mengikuti jalur Jl. Desa Karang Anyar, Jl. Abdul Gani, Jalan Cut Nyak Dien, Jl. RA. Kartini. Tingkat kepadatan permukiman sedang sampai padat.
3. Jalur ke arah Selatan: penyebaran permukiman mengikuti jalur Jl. Sam Ratulangi, Jl. M. Yamin, Jl. Ahmad Dahlan dan Jl. Siti Khadijah. Permukiman mempunyai tingkat kepadatan sedang.
4. Jalur ke arah timur: penyebaran permukiman mengikuti jalur Jl. Ir. Sutami, Jl. Jend. Sudirman, Jl. Basuki Rahmat dan Jl. Ahmad Yani. Kepadatan permukiman sedang, namun pada jalur Jl. Ahmad Yani tingkat permukiman rendah karena banyaknya lahan pertanian sawah.

Perkembangan lahan permukiman di Kecamatan Arga Makmur sangat dipengaruhi kondisi topografi, sehingga perkembangan yang terjadi tidak merata. Daerah yang memiliki topografi datar, seperti Kelurahan Gunung Alam, Kelurahan Purwodadi, merupakan daerah dengan kepadatan permukiman cukup tinggi. Selain kondisi topografi, tingginya aksesibilitas (kemudahan) mencapai pusat kota (pasar) menyebabkan lahan-lahan di wilayah tersebut diminati oleh penduduk.

Perkembangan lahan permukiman mengikuti jalur jalan utama. Hal ini karena, aksesibilitas yang tinggi di jalur-jalur jalan utama dan mudahnya transportasi menuju ke berbagai sarana dan prasarana seperti pasar, kantor, sekolah dan lain-lain. Ini ditunjukkan dari lokasi lahan permukiman penduduk di Kecamatan Arga Makmur, lokasi permukiman yang berada di dekat pasar sebanyak 26%, kemudian lokasi permukiman yang berada di pinggir jalan utama sebanyak 23%. Sedangkan keberadaan lokasi permukiman dengan alasan-alasan yang lain, seperti dekat kantor,

harga murah, dekat sarana dan prasarana, tersedia jaringan utilitas dan lain-lain sebanyak 51% (Gambar 4.9).



Sumber: Hasil analisis, 2007

GAMBAR 4.9.
PERSENTASE LOKASI LAHAN PERMUKIMAN
DI KECAMATAN ARGA MAKMUR

Namun, tata guna lahan permukiman di Kecamatan Arga Makmur, masih bercampur dengan tata guna lahan kebun atau tegalan, sehingga sulit untuk mendeliniasi secara jelas tata guna lahan permukiman. Masih banyak lahan-lahan permukiman yang selain digunakan untuk permukiman juga digunakan untuk kebun dan tegalan, terutama permukiman yang berada di belakang jalur jalan utama.

Perkembangan permukiman di Kecamatan Arga Makmur tidak merata dengan perkembangan permukiman masih memusat ke arah pusat kota. Perkembangan yang seperti ini, menyebabkan permukiman membentuk pola-pola tersendiri, seperti permukiman di Desa Gunung Agung, Desa Sumber Sari, Sido Urip, Desa Tanjung Raman cenderung mengalami perkembangan yang lambat.

4.1.3. Analisis Struktur Kota

Dilihat dari pola tata guna lahan yang terjadi di Kecamatan Arga Makmur, maka struktur kota lebih mendekati pada struktur kota model sektor (model *Hoyt*). Ini disebabkan karena perkembangan Kecamatan Arga Makmur cenderung linier yang menyebar dari pusat (pasar) ke arah luar dengan mengikuti jalur jalan-jalan utama, sehingga terjadi pemadatan area aktivitas kota terlebih dahulu di jalur-jalur jalan utama tersebut.

Secara umum struktur sektor Kecamatan Arga Makmur dapat dibagi menjadi beberapa zona, yaitu:

1. Zona pusat kota, yaitu berada di Jl. Sutan Sahrir dan Jl. Samsul Bahrhun yang merupakan pasar dan terminal.
2. Zona kawasan perdagangan, yaitu Kelurahan Purwodadi di Jl. Sutan Sahrir, Jl. Samsul Bahrhun. Di zona ini selain terdapat pasar dan terminal, juga terdapat pertokoan dan jasa (Bank BNI '46) yang bercampur dengan permukiman.
3. Zona perumahan pedagang dan pendatang, yaitu zona yang terdapat di Jl. Salim Batubara, Jl. Ds Karang Indah (Desa Karang Indah), Jl. Ir. Sutami (Desa Karang Suci). Penduduk yang berada di zona ini umumnya adalah penduduk yang bermata pencaharian pedagang. Zona ini banyak terdapat permukiman penduduk pendatang yang belum memiliki rumah sendiri dengan mata pencaharian yang bervariasi, intensitas permukiman padat dengan kondisi jaringan jalan yang baik, serta lingkungan permukiman yang di beberapa titik/lokasi tidak mempunyai saluran limbah yang memadai.

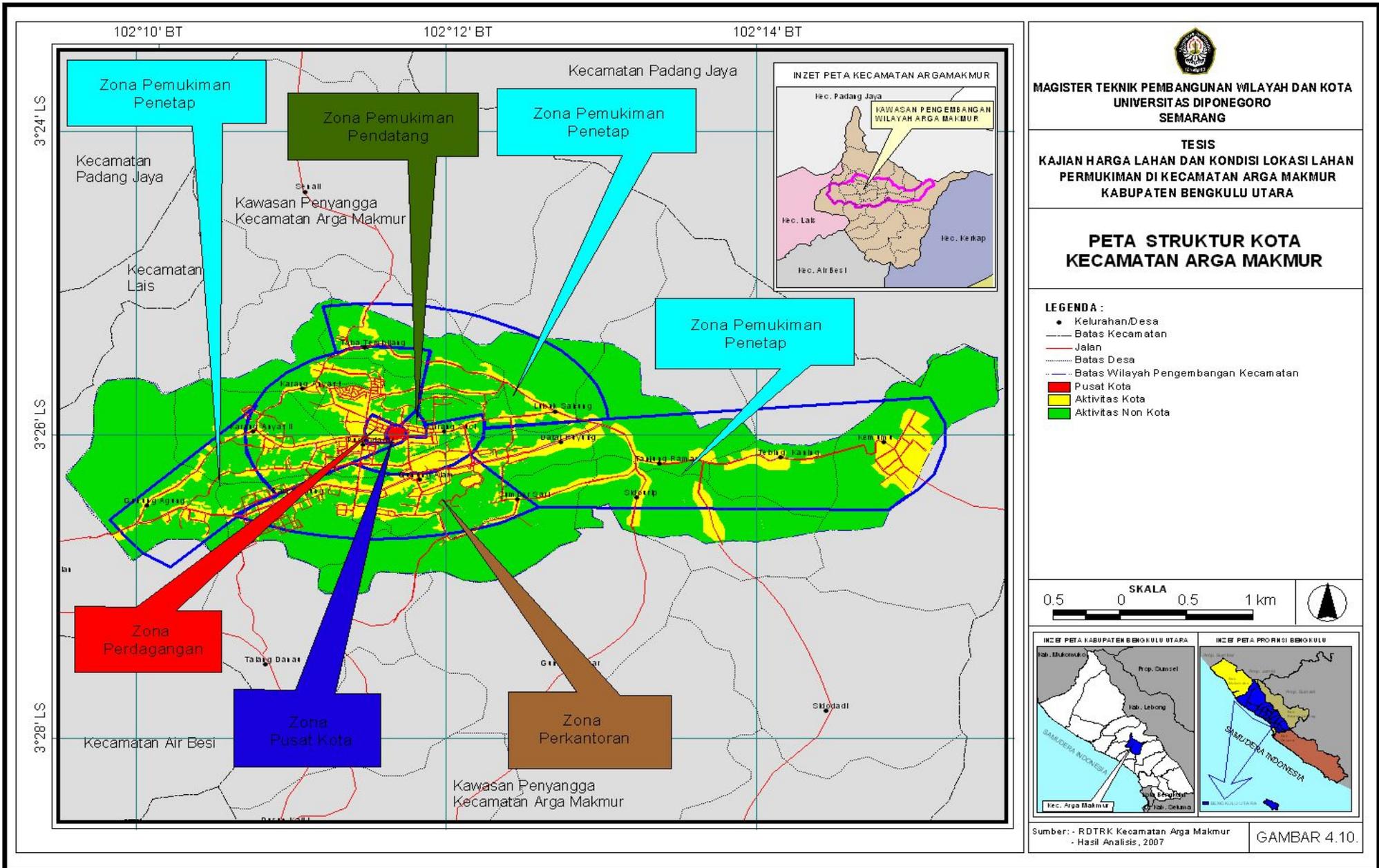
4. Zona perumahan pen tetap, yaitu zona yang terdapat di Jl. Salim Batubara (Perumnas), Jl. Hazairin, Jl. Yos Sudarso, Jl. A. Yani, Jl. AK Gani, Jl. Taba Tembilang, Jl Ratu Samban. Zona ini merupakan zona permukiman dengan intensitas sedang. Kondisi permukiman sudah memadai dan umumnya merupakan rumah tinggal permanen bagi penduduk menetap. Mata pencaharian penduduk pada zona ini adalah pegawai negeri atau swasta. Jaringan jalan ataupun jaringan utilitas seperti air bersih, listrik dan telepon telah tersedia. Pada zona bercampur dengan pelayanan umum seperti SD, SMP.
5. Zona perkantoran, yaitu zona yang berada di sepanjang jalur Jl. Jend. Sudirman, Jl. M. Yamin, Jl. Sukarno dan Jl. M Hatta. Zona perkantoran ini juga bercampur dengan kawasan perdagangan yang berada di Jl. M. Yamin (dekat bundaran), layanan jasa (Bank BRI dan Bank Bengkulu) serta kantor-kantor swasta lainnya. Zona ini juga terdapat permukiman intensitas sedang dan tersedia jaringan utilitas seperti air bersih, listrik dan telepon. Pelayanan umum yang tersedia di zona ini adalah rumah sakit, serta sekolah dari tingkat dasar sampai menengah atas. Kondisi permukiman di beberapa lokasi, seperti yang berada di sisi belakang Jl. Dr. M. Hatta, belum cukup memadai dengan kondisi jalan lingkungan dan saluran pembuangan yang tidak terawat dengan baik.

Pertumbuhan kota secara horizontal berbentuk linier memanjang mengikuti jalur jalan yang sudah ada (*ribbon development*) dan perkembangan jalur transportasi bersifat menjari dari pusat kota. Perkembangan areal perkotaan Kecamatan Arga Makmur menunjukkan perkembangan yang tidak merata di semua bagian sisi-sisi luar dari pusat kota. Perkembangan paling cepat terjadi pada jalur jalan utama seperti

pada Jl. Sutan Sahrir, Jl. Sam Ratulangi, Jl. Jend. Sudirman dan Jl. Hazairin serta Jl. Jend. Basuki Rahmat.

Perkembangan Kecamatan Arga Makmur yang berbentuk liner mengikuti jalur utama menyebabkan daerah di sepanjang rute jalan utama merupakan tekanan paling berat. Perkembangan Kecamatan Arga Makmur yang mengikuti model memanjang ini dalam perkembangan di masa mendatang perlu diantisipasi dengan model kota yang berbentuk radial (*radial plans*). Menurut Yunus, untuk bentuk kota radial perlu dibangun pusat-pusat kegiatan kedua yang berfungsi memberi pelayanan pada areal perkotaan yang letaknya agak jauh dari pusat kegiatan utama, sementara itu pada bagian-bagian yang menjorok ke dalam direncanakan sebagai jalur (daerah) hijau dan berfungsi sebagai paru-paru kota, tempat rekreasi atau tempat olahraga (Yunus, 1999: 135).

Perkembangan kota model radial ini berpengaruh juga terhadap harga lahan. Perkembangan yang terus memadat di jalur jalan utama akan menyebabkan harga lahan semakin tinggi jika dibandingkan dengan lahan yang berada di belakang jalur jalan utama. Akhirnya, terjadi perbedaan yang tinggi antara harga lahan di jalur jalan utama dengan lahan di belakangnya. Oleh sebab itu, untuk jangka waktu ke depan perlu diantisipasi dengan membangun sub-sub pusat kegiatan, seperti di Desa Gunung Agung dapat dibangun suatu pusat kegiatan baru berupa pembangunan terminal regional, sedangkan di Desa Kemumu dibangun kawasan khusus seperti kawasan wisata. Untuk Desa Taba Tembilang dibangun kawasan perumahan atau pusat pelayanan umum (sekolah). Dengan adanya pusat-pusat kegiatan kedua ini, maka diharapkan akan mengurangi tekanan pada jalur-jalur jalan utama.



4.2. Analisis Harga Lahan

4.2.1. Analisis Pola Harga Lahan

Nilai lahan merupakan tingkat pengukuran nilai lahan yang didasarkan atas kemampuan lahan secara ekonomis berkaitan dengan produktivitas dan strategis ekonomisnya. Nilai lahan dapat digambarkan melalui tingkat pengukuran harga lahan. Harga lahan dapat diukur dari kemampuan ekonomis penduduk untuk menempati lokasi suatu lahan.

Penduduk yang mempunyai kemampuan ekonomi tinggi akan menempati lahan-lahan strategis kota, karena mampu membayar biaya lebih tinggi. Akhirnya, akan menimbulkan kompetisi diantara kelompok penduduk untuk menempati lahan strategis, sehingga harga lahan pada lokasi strategis kota akan mengalami peningkatan. Berkaitan dengan tingginya biaya yang harus dikeluarkan, maka lahan strategis digunakan untuk kegiatan-kegiatan komersil seperti perdagangan. Dengan demikian, lahan perdagangan akan lebih tinggi nilai lahannya jika dibandingkan dengan lahan-lahan lain, seperti lahan permukiman.

Secara umum, pola harga lahan di Kecamatan Arga Makmur telah mengikuti teori ekonomi lahan perkotaan, bahwa harga lahan tertinggi berada di pusat kota dan terus menurun ketika menjauh dari pusat kota. Kondisi harga lahan di Kecamatan Arga Makmur tahun 2006 bervariasi di setiap desa atau kelurahan dan dapat dikategorikan menjadi tiga bagian yaitu:

- a. Harga lahan dengan kategori tinggi, yang berkisar antara Rp. 64.000./m² sampai dengan Rp. 48.000./m². Lahan pada kategori ini merupakan kawasan perdagangan yang bercampur dengan permukiman. Lahan-lahan ini terletak di

sepanjang Jl. Samsul Bahrun, Jl. Sutan Sahrir, Jl. Sam Ratulangi dan Jl. Mewa. Lahan ini merupakan lokasi strategis yang mempunyai tingkat aksesibilitas tinggi dengan kondisi jalan yang baik serta mempunyai topografi yang relatif datar. Penggunaan lahan di sepanjang jalan-jalan tersebut digunakan untuk perdagangan, hotel, pasar, terminal dan bank serta permukiman/rumah yang sekaligus menjadi toko (ruko).

- b. Harga lahan dengan kategori sedang, yang berkisar antara Rp. 36.000,-/m² sampai dengan Rp. 10.000,-/m², yang berada di sepanjang jalan-jalan utama di Kelurahan Gunung Alam, Kelurahan Purwodadi dan Desa Rama Agung (jalur Jl. Basuki Rahmat sampai dengan Jl. Ir. Sukarno, kawasan perumnas, Jl. Hazairin dan Jl. Yos Sudarso). Tingkat aksesibilitas pada kawasan ini antara sedang sampai tinggi, karena kawasan ini merupakan kawasan yang berada di sepanjang jalan utama (jalan empat lajur) Kecamatan Arga Makmur. Kawasan ini merupakan lokasi strategis yang memiliki kelengkapan sarana dan prasarana sosial, seperti terdapat sekolah dari tingkat dasar sampai perguruan tinggi dan sebagai pusat perkantoran. Kawasan ini selain untuk perkantoran juga bercampur dengan lahan permukiman.
- c. Harga lahan dengan kategori rendah, yang berkisar antara Rp. 7.150,-/m² sampai dengan Rp. 480,-/m², merupakan lahan-lahan yang berada jauh di sepanjang jalan-jalan utama dan pada umumnya berada di daerah pinggiran yang penggunaan lahannya digunakan untuk kegiatan non aktivitas kota (kebun, tegalan, kolam, sawah atau lahan tidak termanfaatkan) yang bercampur dengan lahan permukiman. Lahan pada kawasan ini memiliki tingkat aksesibilitas

rendah, karena merupakan daerah pinggiran dan jauh dari jalur transportasi (jalan) dan umumnya berada di gang-gang.

Kisaran harga lahan di Kecamatan Arga Makmur dapat dilihat pada Tabel IV.2 di bawah ini.

TABEL IV.2.
KISARAN HARGA LAHAN PADA KAWASAN
PUSAT PENGEMBANGAN DI KECAMATAN ARGAMAKMUR

NO	KELURAHAN/ DESA	NJOP (Rp/M ²)	TATA GUNA LAHAN
1	Gunung Alam	20.000 - 5.000	Perkantoran dan permukiman
2	Purwodadi	64.000 - 14.000	Perdagangan dan permukiman
3	Rama Agung	14.000 - 5.000	Permukiman dan perkantoran
4	Tanjung Raman	10.000 - 910	Permukiman dan aktivitas non kota
5	Lubuk Sahung	5.000 - 480	Permukiman dan aktivitas non kota
6	Taba Tembilang	3.500 - 1.200	Permukiman dan aktivitas non kota
7	Karang Anyar I	7.150 - 910	Permukiman dan aktivitas non kota
8	Karang Anyar II	5.000 - 1.200	Permukiman dan aktivitas non kota
9	Karang Suci	14.000 - 3.500	Perdagangan dan Permukiman
10	Datar Ruyung	14.000 - 480	Permukiman dan aktivitas non kota
11	Sido Urip	5.000 - 910	Permukiman dan aktivitas non kota
12	Kemumu	3.500 - 2.450	Permukiman dan aktivitas non kota
13	Tebing Kaning	7.150 - 910	Permukiman dan aktivitas non kota
14	Gunung Agung	7.150 - 480	Permukiman dan aktivitas non kota

Sumber: Kantor Pelayanan PBB Bengkulu Utara Tahun 2006 dan diolah, 2007.

Pola harga lahan di Kecamatan Arga Makmur dapat dibagi menjadi beberapa bagian sesuai dengan arah rute jalan yang ditarik dari pusat kota (pasar) (Tabel IV.3. dan Gambar 4.11.) yaitu:

- a. Arah Utara (menuju Kecamatan Padang Jaya). Pada jalur ini harga lahan tertinggi adalah Rp. 64.000,-/m² berada di Jl. Sam Ratulangi, yang merupakan lokasi pusat perdagangan, kemudian menurun sebesar Rp. 48.000/m² sampai dengan Rp. 20.000/m² di sepanjang jalur Jl. Samsul Bahrun, Jl. Sutan Sahrir dan Jl. Salim

Batubara sampai ke lokasi Perumnas yang merupakan lokasi permukiman penduduk. Harga lahan terendah adalah Rp. 480/m² di sepanjang jalur Jl. Taba Tembilang yang merupakan lahan kebun dan tegalan penduduk.

- b. Arah Barat (menuju Kecamatan Lais). Pada jalur ini terbagi menjadi dua bagian, yaitu jalur yang melewati Jl. Cut Nyak Dien, Jl. M. Yamin, Jl. Dr. M Hatta sampai Jl. Ir. Sukarno mempunyai harga lahan antara Rp. 20.000/m² sampai dengan Rp. 14.000/m². Lahan-lahan pada jalur jalan ini merupakan pusat perkantoran disertai dengan percampuran permukiman penduduk. Sedangkan lahan-lahan yang berada di bagian dalam atau belakang jalan-jalan utama, harga lahannya bervariasi antara Rp. 10.000/m² sampai dengan 5.000/m². Sedangkan jalur jalan yang melalui Jl. Husni Thamrin, Jl. AK Gani sampai Jl. Kol Alamsyah memiliki harga lahan berkisar antara Rp. 7.150/m² sampai Rp. 3.000/m². Lahan di jalur jalan ini merupakan lahan-lahan permukiman penduduk dengan tingkat kepadatan sedang, namun terdapat sekolah yaitu MTsN dan SD, sehingga lahan-lahan di jalur jalan ini juga menjadi incaran penduduk, karena memiliki keuntungan kondisi lahan yang relatif datar dan jarak tempuh ke pasar kurang lebih 20 menit.
- c. Arah Timur (menuju Kecamatan Kerkap), harga lahan tertinggi adalah Rp. 20.000/m² di sepanjang jalur Jl. Hazairin dan Jl. Jenderal Sudirman, kemudian menurun menjadi Rp. 14.000/m² sampai Rp. 7.105/m² yaitu di sepanjang jalur Jl. Jend. Basuki Rahmat sampai ke Jl. Jend. A. Yani. Sedangkan harga lahan terendah berkisar antara Rp. 5.000/m² sampai Rp. 910/m² yang merupakan lahan-lahan di sepanjang bukan jalan utama. Penggunaan lahan di sepanjang jalan

utama tersebut yaitu penggunaan lahan non aktivitas kota (sawah) terutama di sepanjang jalur Jl. Jend. A. Yani.

- d. Arah Selatan (menuju ke Kec. Air Besi), pada jalur ini harga lahan tertinggi yaitu Rp. 14.000/m² di sepanjang jalur Jl. Ahmad Dahlan, kemudian terus menurun ketika semakin menjauh dari pusat kota. Harga lahan terendah berkisar antara Rp. 5.000/m² sampai Rp. 910/m². Penggunaan lahan pada jalur ini sebagian besar merupakan lahan pertanian.

Harga lahan di Kecamatan Arga Makmur masih bervariasi di mana di jalur-jalur jalan utama mempunyai harga lahan yang tinggi. Harga lahan yang paling tinggi sebesar Rp. 64.000/m² dengan aksesibilitas tinggi digunakan untuk kegiatan komersial (kawasan perdagangan), kemudian lahan permukiman mengikuti jalur jalan yang memiliki aksesibilitas menengah dengan harga lahan berkisar Rp. 20.000/m² sampai 10.000/m². Sedangkan lahan-lahan yang berada di belakang jalur jalan utama dengan aksesibilitas rendah mempunyai harga lahan rendah yaitu antara Rp. 7.150/m² sampai Rp. 480/m² yang digunakan untuk lahan kebun, sawah, tegalan dan kolam.

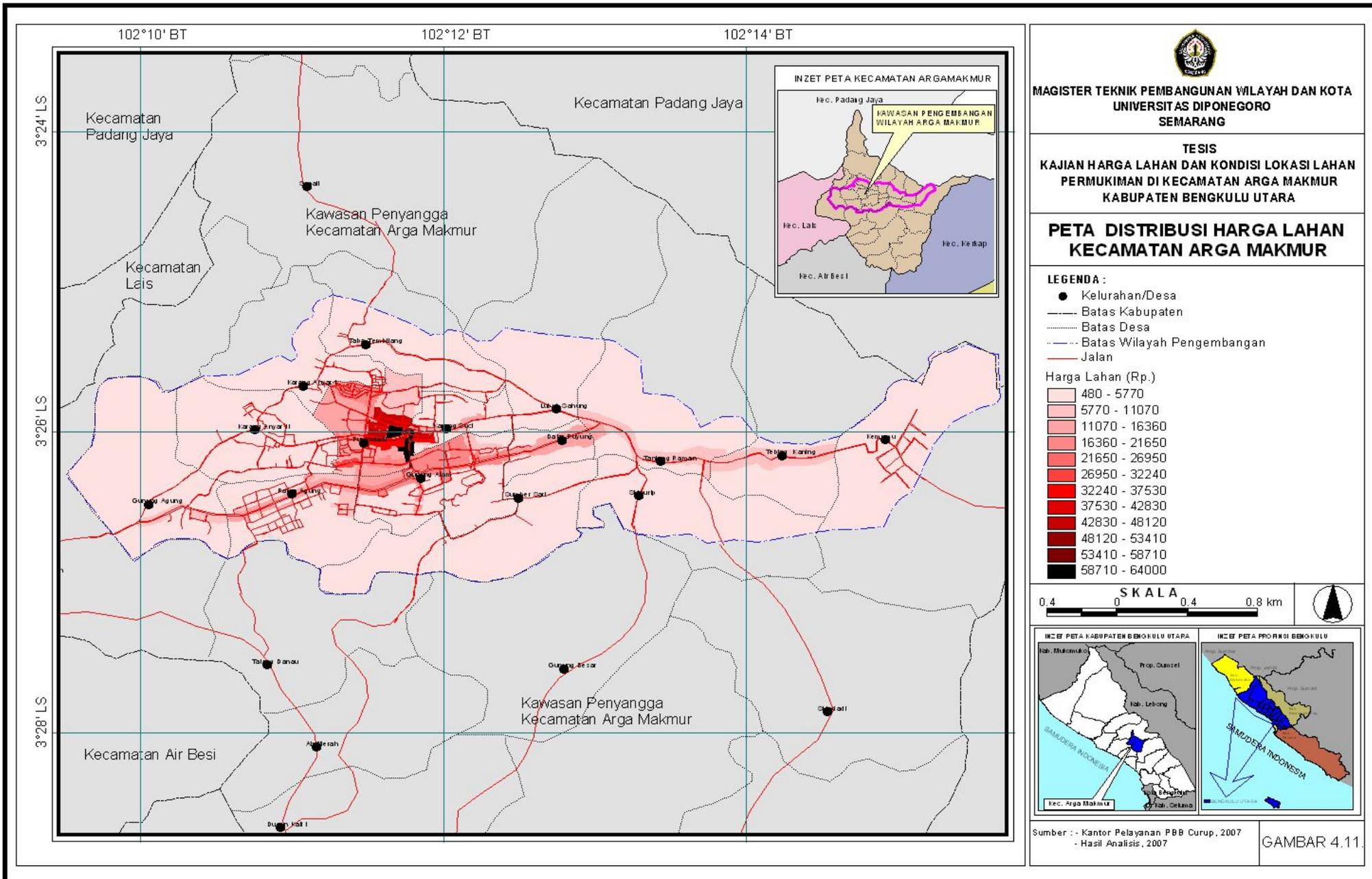
Pola harga lahan di Kecamatan Arga Makmur cenderung berbentuk radial yang mengikuti pola jalur jalan dan memusat pada satu titik yaitu pasar, sehingga pusat kota (pasar) menjadi nilai yang tertinggi. Perkembangan yang terjadi adalah semakin memadatnya aktivitas penduduk di pusat kota. Jalan-jalan utama seperti Jl. Sam Ratulangi, Jl. Samsul Bahrun, Jl. Sutan Sahrir, Jl. Sudirman memiliki harga lahan yang lebih tinggi jika dibandingkan dengan jalan-jalan yang berada di belakang jalur utama. Oleh sebab itu, selama lahan-lahan di jalur jalan utama tersebut masih

tersedia lahan kosong yang dapat digunakan untuk aktivitas penduduk, maka pola harga lahan akan terus mengikuti jalur jalan utama tersebut. Dalam arti kata, harga lahan di jalur jalan lainnya akan tetap rendah.

TABEL IV.3.
HARGA LAHAN DI JALUR JALAN UTAMA
DI KECAMATAN ARGAMAKMUR

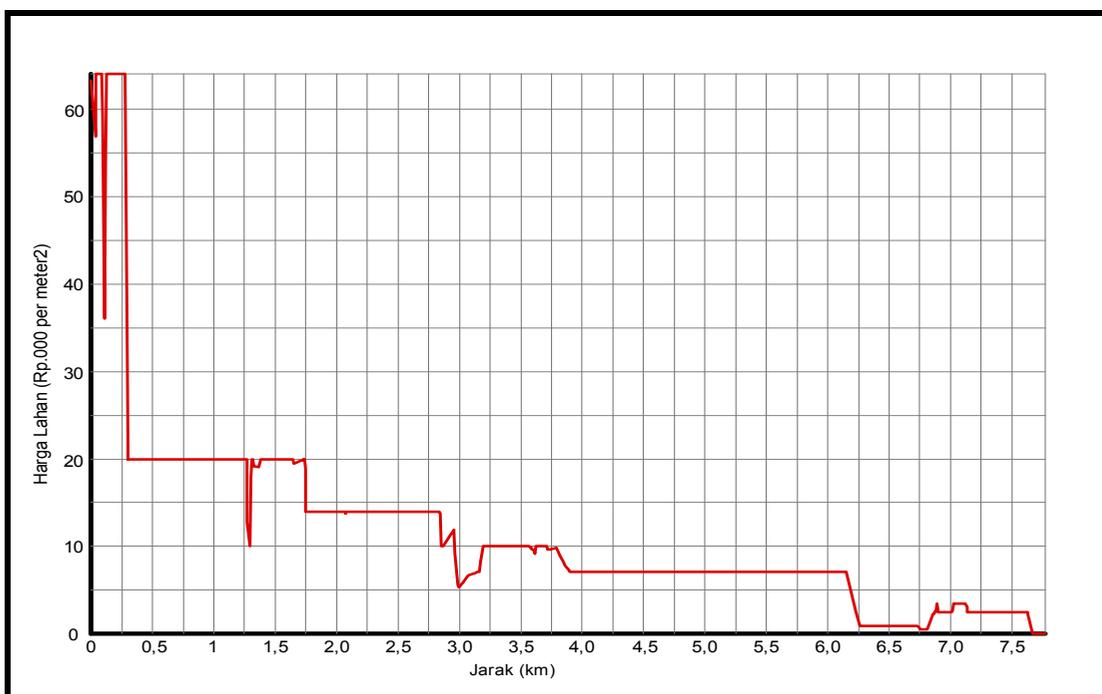
JALUR	NAMA JALAN	NJOP (Rp/M ²)	TATA GUNA LAHAN
Utara	Jl. Sam Ratulangi	64.000	Komersil, Permukiman
	Jl. Samsul Bahrun	48.000	Komersil, Permukiman
	Jl. Sutan Sahrir	48.000	Komersil, Permukiman
	Jl. Salim Batubara	20.000	Permukiman
	Lingkungan Perumnas	20.000	Permukiman
	Jl. Raya Taba Tembilang	3.500	Permukiman, pertanian
	Jl. Ds. Taba Tembilang	2.450	Permukiman, pertanian
	Jl. Ds Karang Anyar I	7.150	Permukiman
	Jl. Ratu Samban	5.000	Permukiman, pertanian
Barat	Jl. M. Hatta	14.000	Permukiman, Perkantoran
	Jl. Soekarno	14.000	Permukiman, Perkantoran
	Jl. Kol. Alamsyah	7.150	Permukiman
	Jl. Husni Thamrin	5.000	Permukiman
	Jl. AK. Gani	7.150	Permukiman, pertanian
	Jl. M. Yamin	20.000	Permukiman, Perkantoran
	Jl. Ade Irma Suryani	14.000	Permukiman
	Jl. Kartini	27.000	Permukiman
	Jl. Fatmawati	20.000	Permukiman
	Gang Rajawali	14.000	Permukiman
	Jl. Famili	36.000	Komersil, Permukiman
Timur	Jl. Ir. Sutami	14.000	Permukiman, pertanian
	Jl. Hazairin	2.000	Permukiman
	Jl. Yos Sudarso	10.000	Permukiman
	Jl. Jend. Sudirman	20.000	Permukiman, perkantoran
	Jl. Jend. Basuki Rahmat	14.000	Permukiman
	Jl. Jend. A. Yani	7.150	Permukiman, pertanian
	Jl. Datar Ruyung	14.000	Permukiman, pertanian
	Jl. Ratu Samban	10.000	Permukiman, pertanian
Selatan	Jl. Siti Khadijah	5.000	Permukiman
	Jl. Cut Nyak Dien	14.000	Permukiman
	Jl. Ahmad Dahlan	14.000	Permukiman
	Jl. May. Iskandar	5.000	Permukiman
	Jl. Fatmawati	20.000	Permukiman
	Jl. Kartini	27.000	Permukiman

Sumber: Kantor Pelayanan PBB Curup Tahun 2006 dan diolah, 2007.



4.2.2. Profil Harga Lahan Dari Pasar Ke Arah Kecamatan Kerkap

Berdasarkan profil harga lahan permukiman di Kecamatan Arga Makmur yang ditarik dari pusat kota menuju ke arah Kecamatan Kerkap (Gambar 4.12 dan Tabel IV.4), menunjukkan bahwa harga lahan yang tertinggi berada di pasar (pusat kota). Harga lahan semakin tinggi ketika mendekati pasar (pusat kota) dan akan semakin menurun ketika menjauh dari pasar (pusat kota).



Sumber: Hasil Analisis, 2007.

GAMBAR 4.12.
PROFIL HARGA LAHAN PERMUKIMAN
DARI PUSAT KOTA KE ARAH KECAMATAN KERKAP
(Sepanjang Jalan Sam Ratulangi, Jl. Jend Sudirman,
Jl. Jend. Basuki Rahmat, Jl. Ahmad Yani, Desa Kemumu)

Pada jarak 0 sampai 0,25 km dari pusat kota merupakan harga lahan tertinggi, karena merupakan pasar (pusat kota) dengan aksesibilitas yang tinggi. Pada jarak 0,5 km sampai 1,25 km harga lahan turun menjadi Rp. 20.000/m² pada jarak ini lahan permukiman memadat dengan aksesibilitas yang menengah dan terus menurun

menjadi Rp. 10.000/m² sampai pada jarak terjauh yaitu 7,5 km, harga lahan berkisar Rp. 3.500/m² dengan tingkat aksesibilitas yang semakin rendah.

TABEL IV.4
HARGA LAHAN DARI PUSAT KOTA KE ARAH KECAMATAN KERKAP
(Sepanjang Jalan Sam Ratulangi, Jl. Jend Sudirman, Jl. Jend. Basuki Rahmat,
Jl. Ahmad Yani, Desa Kemumu)

JARAK (KM)	JALAN	NILAI NJOP (Rp/M ²)	GUNA LAHAN
0 – 0,25	Jl. Sam Ratulangi	64.000	Pasar dan Kawasan perdagangan
	Gang Famili	36.000	Permukiman
0,25 – 1,25	Jl. Jend. Sudirman	20.000	Perkantoran, permukiman
1,25 – 1,30	Jl. Yos Sudarso	10.000	Permukiman
1,30 – 1,75	Jl. Jend Sudirman	20.000	Perkantoran, permukiman
1,75 – 2,80	Jl. Basuki Rahmad	14.000	Permukiman
	Jl. Datar Ruyung	14.000	Permukiman
3,00 – 3,75	Jl. Basuki Rahmad	10.000	Permukiman
3,90 – 6,125	Jl. A. Yani	7.150	Permukiman, sawah
6,125 – 7,9	Kemumu	3.500	Permukiman, sawah

Sumber: Hasil Analisis, 2007.

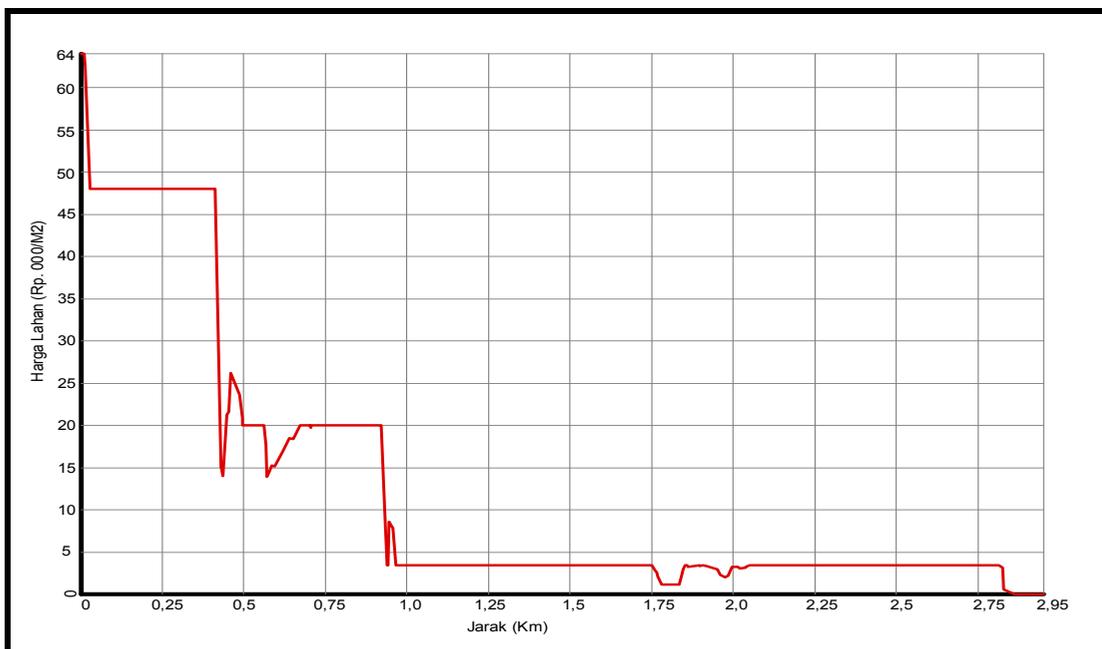
Pada jalur ini lahan permukiman masih mengelilingi area pasar dan kawasan perdagangan. Pada jarak 0,25 km dari pasar, yaitu di Gang Famili, adalah lahan yang paling dekat dengan pasar, sehingga harga lahan mempunyai perbedaan yang cukup tinggi jika dibandingkan dengan lahan permukiman di daerah lainnya. Ini disebabkan lokasi tersebut (Gang Famili) adalah lokasi yang mempunyai aksesibilitas yang tinggi, sehingga penduduk yang memiliki lahan di lokasi tersebut dapat mengurangi biaya transportasi.

Selanjutnya, lahan-lahan permukiman ada juga yang bercampur dengan lahan perkantoran seperti di Jl. Jend. Sudirman. Harga lahan pada jalur ini masih dalam kategori sedang. Adanya keuntungan lebih dekat dengan kantor, cukup menjadi alasan bagi penduduk untuk memilih lahan di jalur jalan ini.

4.2.3. Profil Harga Lahan Dari Pasar Ke Arah Kecamatan Padang Jaya

Demikian pula halnya dengan harga lahan yang ditarik dari pusat kota menuju ke arah Kecamatan Padang Jaya (sampai dengan Jl. Taba Tembilang – Senali) (Gambar 4.13 dan Tabel IV.5). Pola harga lahan mengikuti alur semakin jauh dari pusat kota, maka semakin rendah harga lahannya. Puncak tertinggi masih berada di pasar (pusat kota).

Berdasarkan jarak yang ditarik dari pusat kota sampai 2,85 km, tergambar harga yang tertinggi di Jl. Sam Ratulangi sebesar Rp. 64.000/m², diikuti di Jl. Samsul Bahrun sebesar Rp. 48.000/m², kemudian menurun berkisar Rp. 20.000/m² sampai Rp. 14.000/m² di Jl. Salim Batubara dan semakin rendah ketika pada jarak 1 km sampai 2,75 km sebesar Rp. 3.500/m² di sepanjang Jl. Taba Tembilang.



Sumber: Hasil Analisis, 2007.

GAMBAR 4.13.
PROFIL HARGA LAHAN PERMUKIMAN
DARI PUSAT KOTA – KE ARAH KECAMATAN PADANG JAYA
(Jalan Samsul Bahrun, Jl. Salim Batubara, Jl. Rumah Tumbuh,
Jl. Raya Taba Tembilang)

TABEL IV.5
HARGA LAHAN DARI PUSAT KOTA
KE ARAH KECAMATAN PADANG JAYA
(Sepanjang Jl. Sam Ratulangi, Jl. Samsul Bahrun, Jl. Salim Batubara,
Perumnas dan Jl. Taba Tembilang)

JARAK (KM)	JALAN	NILAI NJOP (Rp/M²)	GUNA LAHAN
0	Jl. Sam Ratulangi	64.000	Pasar (Pusat Kota)
0 – 0,40	Jl. Samsul Bahrun	48.000	Kawasan Perdagangan, Permukiman
0,40 – 0,5	Jl. Salim Batubara	20.000	Permukiman
0,5 – 0,8	Perumnas	20.000	Permukiman
1 – 2,75	Jl. Taba Tembilang	3.500	Permukiman, kebun dan Tegalan

Sumber: Hasil Analisis, 2007.

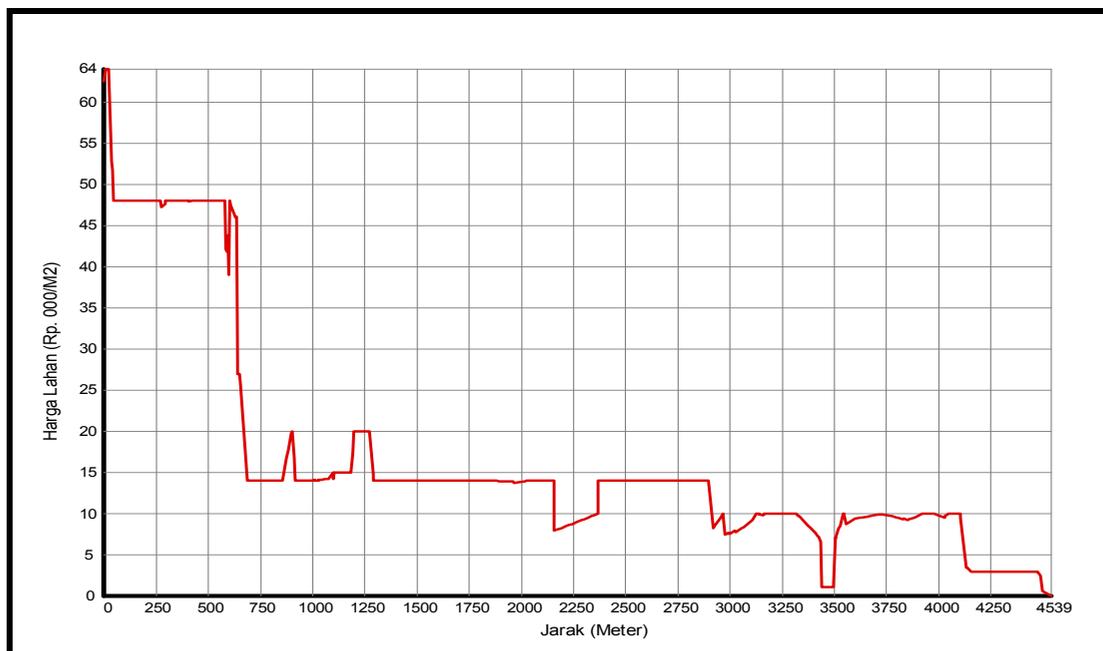
Pola harga lahan pada jalur ini, menunjukkan bahwa lahan-lahan permukiman terkonsentrasi pada lingkaran-lingkaran pusat kota. Lahan permukiman cenderung memusat ke arah pasar (pusat kota), sehingga ada percampuran antara lahan komersil dengan lahan permukiman. Lahan-lahan pada jarak 0 – 1,80 km dari pasar telah dimiliki oleh penduduk. Umumnya, lahan tersebut di miliki oleh penduduk yang bermata pencaharian pedagang. Ini menggambarkan, ada keuntungan lokasi yang dekat dengan pasar disertai tingkat aksesibilitas yang tinggi, maka jarak tersebut menjadi strategis, sehingga menjadi lahan-lahan yang diperebutkan oleh penduduk.

Demikian juga halnya, ketika lahan yang menjauh dari pusat kota, akan semakin rendah harganya seperti di Jl. Taba Tembilang (jarak antara 1 – 2,75 km). Penggunaan lahan di jalur jalan ini bercampur dengan lahan kebun, tegalan atau kolam. Jalur transportasi telah cukup baik, tetapi tingkat aksesibilitas rendah terutama kemudahan dalam mencari angkutan umum untuk menuju ke berbagai sarana prasarana publik. Namun, searah dengan perkembangan kota, jalur-jalur ini

akan mengalami perkembangan yang cukup cepat, karena jarak dari pusat kota yang relatif dekat dengan dukungan jalur transportasi yang baik.

4.2.4. Profil Harga Lahan Dari Pasar Ke Arah Kecamatan Lais

Untuk jalur pusat kota ke arah Kecamatan Lais, pola harga lahan sama dengan jalur lainnya (Gambar. 4.14 dan Tabel. IV.6). Pola harga lahan masih memuncak pada satu titik, yaitu pasar. Semakin mendekat ke pasar semakin tinggi harga lahan dan semakin menjauh dari pasar, harga lahan semakin menurun. Pola harga lahan tidak memunculkan puncak-puncak baru, karena masih memusat pada satu titik.



Sumber: Hasil Analisis, 2007.

GAMBAR 4.14.
PROFIL HARGA LAHAN PERMUKIMAN
DARI PUSAT KOTA KE ARAH KECAMATAN LAIS
(Jl. Sam Ratulangi, Jl. M. Yamin, Jl. M. Hatta,
Jl. Soekarno Dan Jl. Kol Alamsyah)

TABEL IV.6
HARGA LAHAN DARI PUSAT KOTA KE ARAH KECAMATAN LAIS
(Sepanjang Jl. Sam Ratulangi, Jl. Sutan Sahrir, Jl. Kartini, Jl. Cut Nyak Dien,
Jl. Fatmawati, Jl. M. Yamin, Jl. M. Hatta, Jl. Soekarno dan Jl. Kol Alamsyah)

JARAK (KM)	JALAN	NILAI NJOP (Rp/M ²)	GUNA LAHAN
0	Jl. Sam Ratulangi	64.000	Pasar (pusat kota)
0 – 0,3	Jl. Sutan Sahrir	48.000	Kawasan Perdagangan
	Jl. Kartini	27.000	Permukiman
0,5 – 1,15	Jl. Cut Nyak Dien	14.000	Permukiman
1,15 – 1,30	Jl. Fatmawati	20.000	Permukiman
1,30 – 3,0	Jl. M. Yamin	14.000	Permukiman
	Jl. M. Hatta	14.000	Permukiman
	Jl. Soekarno	14.000	Permukiman, kebun/tegalan
3,0 – 4,5	Jl. Kol. Alamsyah	7.150	Permukiman, tegalan

Sumber: Hasil Analisis, 2007.

Jalur di sepanjang Jl. Sam Ratulangi merupakan harga lahan yang tertinggi sebesar Rp. 64.000/m² dan terus menurun sampai jarak terjauh di Jl. Kol. Alamsyah yang berkisar antara Rp. 20.000/m² sampai dengan Rp. 3.500/m². Pada jalur ini terlihat bahwa harga lahan cukup mengalami perbedaan yang cukup jauh antara pusat kota dengan jalur-jalur jalan lainnya. Pada jarak 0 – 0,23 km, harga lahan berkisar antara Rp. 64.000/m² sampai Rp. 36.000/m², namun pada jarak 0,23 km sampai 1,25 km dari pusat kota, harga lahan turun menjadi Rp. 20.000/m². Perbedaan yang cukup jauh ini disebabkan karena di lokasi-lokasi tertentu masih terdapat lahan yang bercampur dengan aktivitas non kota seperti kebun dan tegalan. Hal ini dapat dijumpai di jalur Jl. Padat Karya, Jl. Desa Rama Agung, harga lahan di wilayah ini berkisar antara Rp. 7.150/m² sampai 5.000/m².

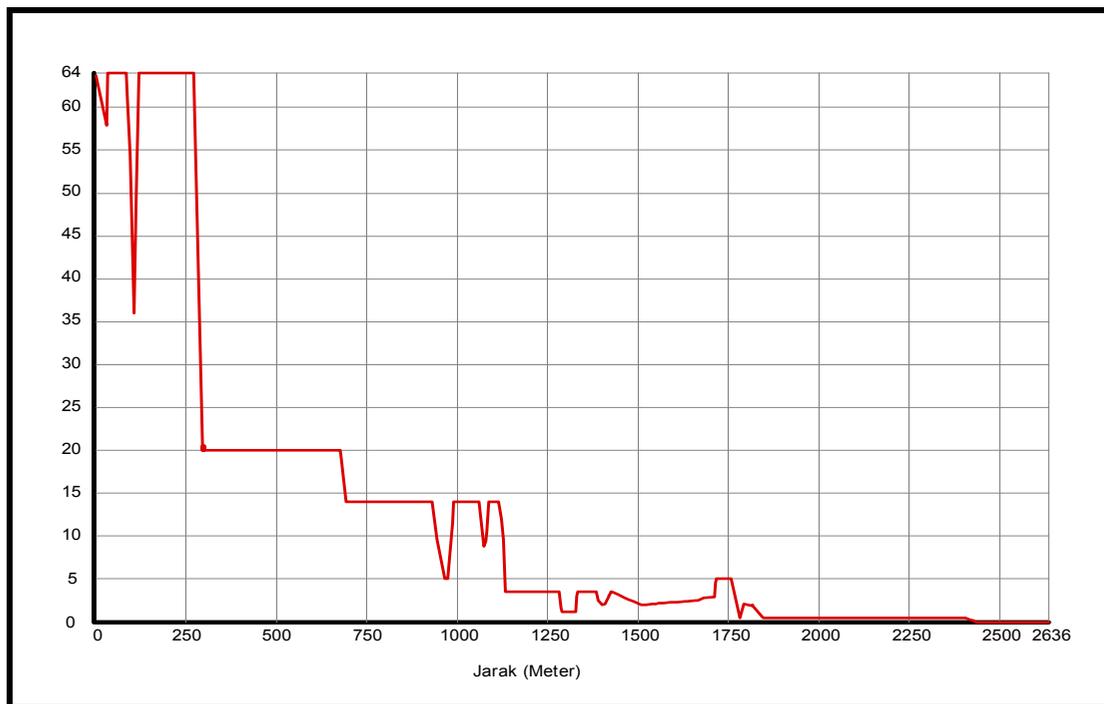
Pada jalur ke arah Kecamatan Lais ini, lokasi yang banyak diminati penduduk untuk rumah tinggal, adalah Jl. Kartini. Di jalur Jl. Kartini ini terdapat berbagai sarana dan prasarana publik, seperti SLTPN 1 dan 2 Sekolah Dasar, sehingga

penduduk yang memiliki anak-anak usia sekolah lebih tertarik memilih lahan permukiman di jalur jalan ini. Selain itu, aksesibilitas menuju ke pasar ataupun kantor masih tinggi. Akibatnya, ada kompetisi bagi penduduk untuk memperoleh lahan di jalur jalan ini, sehingga harga lahan di jalur jalan ini lebih tinggi jika dibandingkan dengan jalur jalan lainnya.

Selain itu perbedaan ini dikarenakan lahan-lahan yang jauh dari pusat kota mempunyai aksesibilitas yang rendah. Baik itu aksesibilitas dalam mencapai pasar maupun aksesibilitas menuju sarana dan prasarana umum seperti sekolah atau kantor. Namun demikian, pola harga lahan pada jalur ini telah mengikuti teori yang dikemukakan oleh Alonso, yaitu semakin tinggi ketika mendekati ke pusat kota dan semakin menurun ketika menjauh dari pusat kota.

4.2.5. Profil Harga Lahan Dari Pasar Ke Arah Kecamatan Air Besi

Harga lahan pada jalur pusat kota menuju ke arah Kecamatan Air Besi mempunyai pola yang tidak jauh berbeda dengan pola harga lahan pada jalur lainnya (Gambar 4.15 dan Tabel. IV.7). Belum adanya sub-sub pusat kegiatan yang dapat memunculkan puncak-puncak kecil (*mini peak*), menyebabkan harga lahan masih memusat ke arah pasar (pusat kota). Pasar (pusat kota) masih merupakan puncak harga lahan tertinggi dan menurun ketika menjauh dari pasar (pusat kota). Lahan permukiman mengelilingi pusat kota (pasar), karena mempunyai aksesibilitas yang tinggi sampai menengah. Ini berarti, aksesibilitas masih menjadi faktor penentu atas tingginya harga lahan di pusat kota.



Sumber: Hasil Analisis, 2007.

GAMBAR 4.15.
PROFIL HARGA LAHAN PERMUKIMAN
DARI PUSAT KOTA KE ARAH KECAMATAN AIR BESI
(Jl. Sam Ratulangi, Jl. Ahmad Dahlan, dan Sp. Pertani)

TABEL IV.7
HARGA LAHAN DARI PUSAT KOTA KE ARAH KECAMATAN AIR BESI
(Pusat kota, sepanjang Jl. Sam Ratulangi, Gang Famili,
Jl. Ahmad Dahlan dan Sp. Pertani)

JARAK (KM)	JALAN	NILAI NJOP (Rp/M ²)	GUNA LAHAN
0	Jl. Sutan Sahrir	64.000	Pasar
0 – 0,125	Gang Famili	36.000	Kawasan Perdagangan
0,3 – 0,6	Jl. Sam Ratulangi	20.000	Permukiman
0,6 – 1,15	Jl. Ahmad Dahlan	14.000	Permukiman
1,15 – 2,5	Sp Pertani	3.500	Permukiman, sawah

Sumber: Hasil Analisis, 2007.

Pada jarak 0 km sampai dengan 0,125 km adalah pusat kota dengan harga lahan berkisar Rp. 64.000/m². Kemudian menurun di Gang Famili yaitu berkisar Rp. 36.000/m². Pada jarak 0,30 km sampai dengan 0,70 km merupakan jalur Jl. Sam Ratulangi menurun menjadi Rp. 20.000/m² dan pada jarak 0,70 km sampai 1,15 km

merupakan jalur Jl. Ahmad Dahlan menjadi Rp. 14.000/m². Pada jarak 1,15 km sampai jarak 2,5 km (jalur simpang Pertani) merupakan lahan non aktivitas kota dengan harga lahan berkisar antara Rp. 3.000/m² sampai Rp. 480/m².

Dari uraian di atas dapat disimpulkan, pola harga lahan di Kecamatan Arga dibentuk oleh dua kondisi, yaitu:

1. Aksesibilitas Lokasi.

Aksesibilitas adalah kemudahan untuk mencapai sarana dan prasarana publik, yang diukur dengan jarak. Di Kecamatan Arga Makmur, lokasi di sepanjang Jl. Sutan Sahrir, Jl. Sam Ratulangi, dan Jl. Samsul Bahrun yang berjarak di bawah 0,5 km adalah lokasi yang memiliki aksesibilitas tertinggi. Pengeluaran biaya transportasi sangat kecil, sehingga lahan di lokasi tersebut menjadi mahal. Selanjutnya, lahan berjarak 1 sampai 2 km yang berada di sepanjang Jl. Jend. Sudirman sampai dengan Jl. Ir. Soekarno, Jl. Hazairin, Jl. Ir. Sutami, Jl. Fatmawati sampai Jl. Kartini dan Jl. Cut Nyak Dien, adalah lokasi yang memiliki aksesibilitas menengah, sehingga harga lahan sedang. Ongkos transportasi menuju ke pasar atau sarana publik lainnya sedikit lebih kecil dibandingkan ongkos transportasi ke pasar. Sedangkan, lahan yang berjarak di atas 2 km dari pasar akan mempunyai aksesibilitas rendah dengan ongkos transportasi tinggi, sehingga harga lahan rendah, yaitu di desa Gunung Agung, Desa Sumber Sari, Desa Kemumu, Desa Sido Urip.

Dengan demikian disimpulkan, harga lahan merupakan fungsi dari aksesibilitas dan aksesibilitas merupakan fungsi dari jarak. Jarak yang mendekati pusat kota akan mempunyai aksesibilitas tertinggi, sehingga harga lahan akan tinggi,

sebaliknya jarak semakin menjauh dari pusat kota akan menurunkan tingkat aksesibilitasnya dan harga lahannya juga akan menurun.

2. Nilai Ekonomis Fungsi Lahan

Penggunaan lahan di lokasi pasar (pusat kota) didominasi lahan perdagangan. Ini terjadi karena lahan perdagangan yang berlokasi di sekitar pasar akan mendapatkan keuntungan-keuntungan seperti jumlah pelanggan yang lebih banyak dan ongkos transportasi kecil. Sebaliknya, lokasi yang berada di sekeliling area lokasi pasar (pusat kota) dengan jarak tertentu akan didominasi oleh lahan permukiman atau perkantoran. Ini karena lahan permukiman membutuhkan aksesibilitas menuju pasar dan kantor yang menengah.

Secara jelas dapat digambarkan, pada jarak $< 0,5$ km kurve sewa lahan paling runcing berarti harga lahan adalah tertinggi. Ini menunjukkan jarak tersebut adalah pasar yang didominasi tata guna lahan perdagangan. Berarti, nilai ekonomis fungsi lahan tersebut menjadi tinggi, karena lahan perdagangan yang berlokasi di pasar (pusat kota) akan meningkatkan produktivitas ekonomi penduduk secara langsung, seperti mudah mendapatkan pelanggan, sehingga frekuensi dan transaksi jual-beli lebih banyak dan cepat. Selanjutnya, pada jarak antara 0,5 km sampai 2 km didominasi lahan permukiman dan perkantoran, kurve harga lahan landai dengan harga lahan adalah sedang. Hal ini karena lahan permukiman hanya membutuhkan tingkat aksesibilitas menengah untuk menuju sarana dan prasarana publik. Berarti, peningkatan produktivitas ekonomi lahan permukiman atau perkantoran diperoleh secara tidak langsung. Sedangkan, lahan pertanian yang berjarak di atas 2 km dari pasar, mempunyai kurve lahan paling landai sehingga harga lahannya paling rendah.

Dengan demikian disimpulkan, di Kecamatan Arga Makmur, nilai ekonomis fungsi lahan ikut menentukan tinggi rendahnya harga lahan. Lahan pusat kota (pasar) yang mempunyai fungsi sebagai area perdagangan akan mempunyai harga lahan tinggi. Selanjutnya lahan yang menjauh dari pusat kota (pasar) pada jarak tertentu yang berfungsi sebagai area permukiman atau perkantoran akan mempunyai harga lahan sedang dan lahan yang mempunyai fungsi sebagai lahan pertanian akan mempunyai harga paling rendah.

4.2.6. Sintesis Analisis Pola Harga Lahan

Dari uraian analisis harga lahan di atas, maka harga lahan di Kecamatan Arga Makmur telah mengikuti pola harga lahan secara umum, yaitu semakin dekat ke pusat kota akan semakin tinggi harga lahannya dan semakin menjauh dari pusat kota semakin menurun harga lahannya. Dalam arti kata, harga lahan merupakan fungsi dari jarak ke pusat kota.

Pusat kota dengan aksesibilitas tinggi dan biaya transportasi rendah memiliki harga lahan tinggi dan lahan yang menjauh dari pusat kota dengan aksesibilitas yang rendah dan biaya transportasi yang tinggi, maka harga lahan akan menurun. Lahan komersil mempunyai kemiringan *curve* yang paling tinggi, kemudian berturut-turut diikuti oleh permukiman dan kebun/tegalan serta sawah. Runcingnya kurve sewa lahan perdagangan karena membutuhkan aksesibilitas yang tinggi dan biaya transportasi yang rendah. Sebaliknya, ketika lahan permukiman menjauh dari pusat kota (pasar), aksesibilitas akan semakin rendah dan biaya yang dikeluarkan untuk transportasi akan semakin tinggi, sehingga harga lahan akan menurun. Apabila

terjadi persaingan bebas, maka lahan perdagangan mempunyai kemampuan yang paling tinggi untuk menyewa lahan paling dekat dengan pasar, sedangkan lahan permukiman akan menyewa di sekeliling kawasan perdagangan kemudian diikuti oleh lahan pertanian.

Lahan-lahan permukiman di Kecamatan Arga Makmur akan mengelilingi pusat kota (pasar). Ini berkaitan dengan gejala pertukaran antara *land cost* dengan *density* dan antara *transport cost* dengan *density*. Sebagaimana tesis Retcliff, zona permukiman yang lebih dekat dengan pusat kota akan mempunyai harga lahan kepadatan yang lebih tinggi dibandingkan dengan yang lebih jauh dari pusat kota. Hal ini muncul karena kebanyakan penduduk menginginkan biaya transport yang murah (tingkat aksesibilitas yang lebih tinggi). Pada bagian yang lebih jauh dari pusat kota sampai ke daerah pinggiran, nilai lahannya lebih rendah (tingkat aksesibilitas rendah), mempunyai kepadatan yang lebih rendah dengan biaya transportasi mahal (Yunus, 2000: 70). Tesis ini berlaku juga di Kecamatan Arga Makmur, lahan permukiman yang berlokasi di pasar, seperti yang berada di Jl. Sam Ratulangi, Jl. Sutan Sahrir, Jl. Samsul Bahrun, Gang Famili akan lebih padat dengan harga lahan yang tinggi karena memiliki aksesibilitas yang tinggi, sehingga terjadi kompetisi dengan lahan perdagangan. Sebaliknya, lahan-lahan permukiman yang menjauh dari pasar (pusat kota) seperti Jl. AK. Gani, Jl. Basuki Rahmat, Jl. Soekarno, Jl. Ratu Samban akan semakin rendah kepadatannya dan persaingan untuk mendapatkan lahan di jalur-jalur jalan ini semakin rendah dengan aksesibilitas yang rendah serta pengeluaran biaya transportasi yang tinggi.

Dengan demikian di Kecamatan Arga Makmur, harga lahan sangat ditentukan oleh jarak terhadap pasar. Jarak yang dekat dengan pasar akan mempunyai aksesibilitas yang tinggi dan memperkecil biaya transportasi, sehingga kepadatan lahan permukiman akan semakin tinggi, dan semakin menjauh dari pusat kota kepadatan lahan permukiman semakin rendah karena aksesibilitas yang rendah. Akhirnya, ada persaingan dalam memperebutkan lahan di pusat kota. Persaingan ini disebabkan karena strategisnya lokasi pusat kota (pasar) dengan berbagai keuntungan yang diperoleh seperti aksesibilitas dan pengurangan biaya transportasi.

Namun, ada juga penduduk yang memilih lokasi permukiman yang jauh dari pusat kota (pasar). Ini terjadi pada jarak rata-rata di atas 1 km dari pusat kota (pasar), penduduk memilih lokasi permukiman yang jauh dari pusat kota dengan tujuan yang berbeda-beda. Walaupun aksesibilitas ke pusat kota (pasar) rendah, tetapi ada kepuasan dari penduduk dengan memilih lahan yang jauh dari pusat kota, yaitu penduduk dapat memiliki lahan yang luas yang tidak diperoleh di pusat kota (pasar). Lahan yang luas ini dapat digunakan untuk kepentingan lain seperti pembuatan kolam atau kebun. Dengan demikian, tingkat kepuasan penduduk disubstitusikan terhadap luas lahan, walaupun aksesibilitas menuju pusat kota (pasar) rendah.

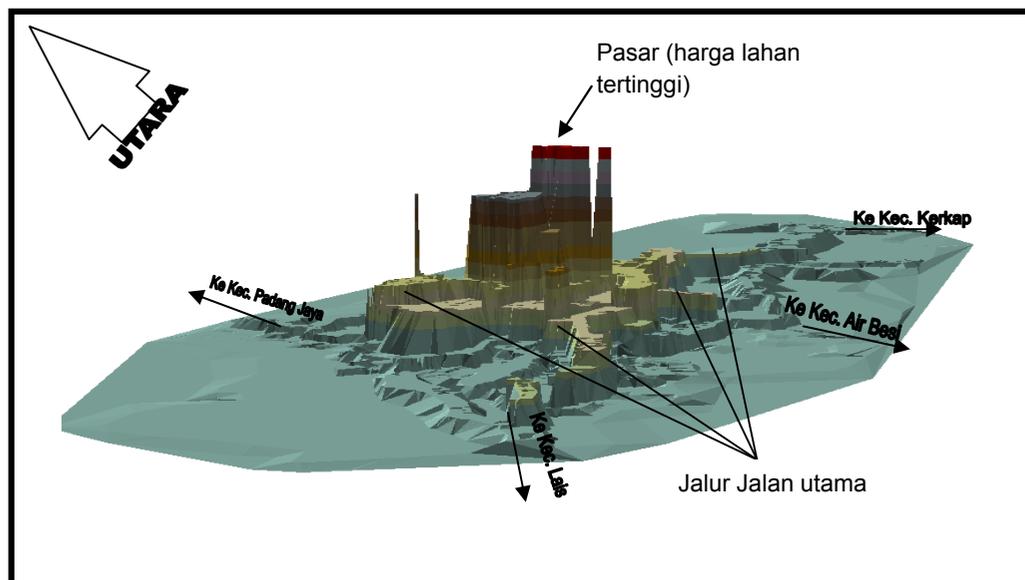
Perkembangan kota Kecamatan Arga Makmur yang belum memiliki sub-sub pusat kegiatan baru, menyebabkan tidak ditemuinya puncak-puncak kecil (*mini peak*) harga lahan. Harga lahan masih cenderung mengikuti jalur jalan dan memusat ke satu titik. Perpotongan antara jalur jalan utama belum memberikan dampak atas perubahan nyata atas harga lahan dan belum memunculkan *mini peak* lain.

Dengan demikian, pola harga lahan di Kecamatan Arga Makmur dibentuk oleh dua kondisi, yaitu: pertama, ***aksesibilitas lokasi***. Lokasi yang berjarak $< 0,5$ km dari pasar adalah lokasi yang memiliki aksesibilitas tertinggi. Pengeluaran biaya transportasi sangat kecil, sehingga harga lahan di lokasi tersebut menjadi paling tinggi. Selanjutnya, lahan berjarak 1 sampai 2 km dari pasar adalah lokasi yang memiliki aksesibilitas menengah dengan harga lahan kategori sedang. Ongkos transportasi menuju ke pasar atau sarana publik lainnya sedikit lebih kecil dari ongkos transportasi di pasar. Lahan yang berjarak di atas 2 km dari pasar akan mempunyai aksesibilitas rendah dengan ongkos transportasi tinggi, sehingga harga lahan paling rendah. Dengan demikian, jarak yang mendekati pusat kota akan mempunyai aksesibilitas tertinggi, sehingga harga lahan akan tinggi. Sebaliknya, jarak semakin menjauh dari pusat kota akan menurunkan tingkat aksesibilitasnya dan harga lahannya juga akan menurun. Kedua, ***nilai ekonomis fungsi lahan***. Kurve sewa lahan pada jarak $< 0,5$ km adalah paling runcing berarti harga lahan adalah tertinggi. Ini menunjukkan dominasi tata guna lahan pada jarak tersebut adalah lahan perdagangan. Berarti, nilai ekonomis fungsi lahan tersebut menjadi tinggi, karena lahan perdagangan yang berlokasi di pasar (pusat kota) akan meningkatkan produktivitas ekonomi penduduk secara langsung, seperti mudah mendapatkan pelanggan sehingga transaksi jual-beli lebih cepat. Selanjutnya, pada jarak antara 0,5 sampai 2 km didominasi lahan permukiman dan perkantoran, kurve harga lahan landai dengan harga lahan adalah sedang. Hal ini karena lahan permukiman membutuhkan tingkat aksesibilitas yang menengah untuk menuju sarana dan prasarana publik. Sedangkan lahan pertanian yang berjarak di atas 2 km dari pasar,

mempunyai kurve lahan paling landai, sehingga harga lahannya paling rendah. Dengan demikian, lahan pusat kota (pasar) akan mempunyai nilai ekonomis fungsi lahan tinggi. Selanjutnya, lahan permukiman dan perkantoran yang mempunyai nilai ekonomis fungsi lahan menengah dan lahan pertanian akan memiliki nilai ekonomis paling rendah.

4.3. Analisis Bentuk Tiga Dimensi Distribusi Harga Lahan

Distribusi harga lahan Kecamatan Arga Makmur secara jelas dapat dilihat pada bentuk tiga dimensi (Gambar 4.16.). Pasar (pusat kota) merupakan lokasi yang memiliki tingkat aksesibilitas yang tinggi, sehingga pasar (pusat kota) mempunyai harga lahan tertinggi. Semakin menjauh dari pusat kota, semakin menurun tingkat aksesibilitasnya, sehingga semakin menurun harga lahannya.



Sumber: Hasil Analisis, 2007.

GAMBAR 4.16
DISTRIBUSI HARGA LAHAN DALAM BENTUK 3 DIMENSI
KECAMATAN ARGAMAKMUR

Berdasarkan Gambar 4.16. di atas, maka distribusi harga lahan yang memusat ke pasar atau mengikuti sepanjang jalan utama, akan berpengaruh terhadap:

1) Nilai produktivitas lahan setiap lokasi berbeda.

Dari distribusi harga lahan di Kecamatan Arga Makmur, maka lahan yang mempunyai harga antara Rp. 64.000/m² sampai dengan Rp. 36.000/m², adalah lahan yang mempunyai nilai produktivitas yang tinggi. Hal ini disebabkan, lahan-lahan tersebut merupakan lahan yang mempunyai jarak di bawah 0,5 km ke arah pasar (berarti pusat kota). Lahan di pusat kota akan dimanfaatkan secara optimal oleh penduduk dan diusahakan semaksimal mungkin untuk mendukung aktivitas ekonominya. Selanjutnya, lahan-lahan yang mempunyai harga antara Rp. 20.000/m² sampai dengan Rp. 14.000/m² adalah lahan yang mempunyai nilai produktivitas lahan sedang. Lahan-lahan tersebut mempunyai jarak antara 0,5 km sampai 1,5 km, pemanfaatan lahan permukiman bercampur dengan penggunaan lahan untuk perkantoran dan jasa. Kemudian, lahan yang berjarak di atas 1,5 km dari pusat kota dengan harga antara Rp. 10.000/m² sampai dengan Rp. 480/m², mempunyai nilai produktivitas rendah. Lahan-lahan ini berada di belakang jalur jalan utama atau berada di daerah pinggiran (*suburban*). Dengan demikian, lahan yang mendekati pasar dan atau yang berada di sepanjang jalur jalan utama, akan mempunyai nilai produktivitas yang lebih tinggi. Sebaliknya, lahan yang menjauh dari pasar atau di belakang jalur jalan utama, akan mempunyai nilai produktivitas lahan yang rendah.

2) Adanya Nilai Spekulatif Lahan

Distribusi harga lahan di Kecamatan Arga Makmur yang memusat ke pusat kota (pasar) dan mengikuti jalur jalan utama, menyebabkan penduduk yang memiliki

lahan permukiman atau lahan kebun/kosong di pusat kota akan berusaha mengkonversi lahannya menjadi lebih produktif, sehingga muncul nilai spekulatif lahan. Semakin mendekati pusat kota (pasar) nilai produktivitas lahan meningkat dan semakin tinggi nilai spekulatif lahan. Sebaliknya, semakin menjauh dari pasar, nilai produktivitas lahan pertanian meningkat tetapi nilai spekulatif lahan menurun. Dengan demikian, nilai spekulatif lahan merupakan fungsi dari jarak ke pasar, ketika mendekati pasar (pusat kota) area nilai spekulatif lahan akan semakin luas, sedangkan area nilai produktivitas lahan perkotaan semakin sempit.

3) Aksesibilitas lokasi.

Distribusi harga lahan di Kecamatan Arga Makmur yang memusat di pasar, menyebabkan pusat kota (pasar) mempunyai aksesibilitas yang semakin tinggi dan semakin menjauh dari pusat kota, aksesibilitas semakin rendah dengan harga lahan yang menurun. Aksesibilitas yang tinggi di pasar (pusat kota), menyebabkan terjadinya persaingan antara lahan permukiman dengan lahan perdagangan. Umumnya lahan perdagangan adalah lahan yang paling tinggi kemampuannya untuk mendapatkan lahan di pusat kota (pasar). Perdagangan membutuhkan pembeli yang banyak dan pemusatan pembeli terjadi di pasar. Sebagaimana dinyatakan Lean dan Goodall, bahwa perdagangan membutuhkan aksesibilitas dan harus dapat menarik pelanggan, dengan alasan itulah lahan perdagangan memiliki kemampuan untuk menempati lahan yang menawarkan aksesibilitas yang tinggi. Selanjutnya, dikatakan bahwa di kota besar, lahan perdagangan akan terkonsentrasi memusat secara ketat di inti perdagangan dan sudah pasti tidak ada penggunaan lain yang menempati lahan di sekitarnya (Lean dan Goodall, 1977: 147).

Di Kecamatan Arga Makmur penduduk terus mencari lokasi yang memiliki aksesibilitas yang tinggi, sehingga perkembangan kota akan terus memusat di lokasi-lokasi yang mempunyai aksesibilitas yang tinggi. Kondisi ini menyebabkan lokasi-lokasi yang aksesibilitasnya rendah akan semakin lambat perkembangannya, terutama lokasi-lokasi yang berada di belakang jalur utama. Aksesibilitas yang rendah di lokasi-lokasi tersebut menyebabkan penduduk enggan untuk membeli atau memiliki lahan permukiman.

Perbedaan aksesibilitas antara pusat kota dengan lokasi lainnya akan menyebabkan ketimpangan dalam perkembangan lahan permukiman. Oleh sebab itu, lokasi yang aksesibilitasnya rendah dapat ditingkatkan aksesibilitasnya melalui peningkatan sarana dan prasarana jalan atau penyebaran pembangunan sarana publik, sehingga memberikan kemudahan penduduk untuk menuju ke berbagai wilayah kota dan ikut menaikkan prestise lahan permukiman penduduk.

4) In-efisiensi pemanfaatan lahan.

Pola harga lahan yang terjadi di Kecamatan Arga Makmur, menyebabkan tidak efisiennya pemanfaatan lahan. Pusat kota yang dicirikan dengan harga lahan yang tinggi menjadi daerah yang memiliki daya tarik tertinggi, sehingga lahan di pusat kota, akan dimanfaatkan semaksimal mungkin untuk meningkatkan produktivitas ekonomi penduduk. Sebaliknya, lahan yang jauh dari pusat kota atau yang berada di belakang jalur jalan utama, digunakan secara tidak optimal. Lahan permukiman yang luas penggunaan lahan bercampur dengan penggunaan lahan lainnya, seperti kebun atau tegalan.

In-efisiensi pemanfaatan lahan juga akan memunculkan spekulasi-spekulasi lahan. Lahan-lahan yang kosong di pasar atau di sepanjang jalan utama, akan dicari oleh penduduk yang memiliki kemampuan dan keberanian untuk membayar tinggi. Namun, lahan tersebut tidak digunakan sebagai tempat bermukim atau aktivitas lainnya. Akibatnya, muncul lahan-lahan produktif yang tidak dimanfaatkan di sekitar pasar atau sepanjang jalur jalan utama dan hanya dijadikan investasi yang suatu saat akan dijual ketika harga lahan meningkat seiring dengan perkembangan Kecamatan Arga Makmur.

5) Penyebaran permukiman penduduk tidak merata.

Pola harga lahan yang memusat ke arah pasar dan di sepanjang jalur jalan utama, menyebabkan perkembangan Kecamatan Arga Makmur juga menuju ke satu titik (pasar) dan sepanjang jalur jalan utama. Akibatnya, pembangunan kota lebih diprioritaskan di lokasi-lokasi tersebut. Akhirnya pusat kota atau sepanjang jalan utama akan lebih lengkap sarana publiknya, jika dibandingkan dengan lokasi yang jauh dari pusat kota. Dengan demikian, penyebaran lahan permukiman akan cenderung mengikuti lokasi yang telah memiliki kelengkapan sarana dan prasarana publik.

Sebaliknya, penduduk kurang berminat memiliki lahan permukiman yang jauh dari pusat kota atau yang berada di belakang jalur jalan utama, sehingga kepadatan lahan permukiman dengan intensitas yang rendah. Dengan demikian di Kecamatan Arga Makmur, ketika harga lahan semakin tinggi menuju pusat kota, maka lahan permukiman akan semakin padat, dan ketika harga lahan semakin

menurun menjauhi pusat kota maka kepadatan lahan permukiman akan semakin menurun.

6) Pemusatan aktivitas di lokasi strategis

Perkembangan lahan di Kecamatan Arga Makmur sampai saat ini tidak ada campur tangan dari pemerintah. Terjadi persaingan bebas untuk memperoleh lahan, semua penduduk memiliki peluang yang sama untuk menempati lahan permukiman di setiap sudut kota, semakin tinggi kemampuan ekonomi penduduk membayar suatu lahan, maka semakin besar peluangnya untuk memperoleh lahan tersebut. Akibatnya, penduduk selalu berusaha mendapatkan lokasi yang strategis, karena akan mendapatkan banyak keuntungan, seperti aksesibilitas yang tinggi, prestise, nilai jual lahan yang tinggi, percepatan pembangunan sarana dan prasarana publik, seperti air bersih, listrik, telepon, jalan dan sebagainya.

Dengan demikian, pemusatan aktivitas penduduk mengarah ke lokasi-lokasi yang strategis yaitu pusat kota (pasar). Selama di zona pusat kota (pasar), masih tersedia lahan, maka penduduk akan terus mengisi lokasi-lokasi tersebut. Keadaan ini menyebabkan perkembangan di Kecamatan Arga Makmur tidak seimbang, semakin menuju ke pasar semakin tinggi perkembangan kotanya, sebaliknya ketika menjauh dari pasar akan semakin menurun perkembangan kotanya.

7) Kekuatan-kekuatan dinamis (*centrifugal dan centripetal force*) yang mempengaruhi tata guna lahan.

Berdasarkan distribusi harga lahan yang terjadi di Kecamatan Arga Makmur, kekuatan sentripetal memberikan pengaruh yang besar. Kekuatan sentripetal (*centripetal force*) mendorong pergerakan penduduk dan berbagai fungsinya menuju

ke arah dalam pusat kota, sehingga terjadi pemusatan aktivitas penduduk. Pergerakan ini tidak harus langsung ke dalam pusat kota, tetapi dapat juga hanya ke arah bagian tengah kota. Ini terjadi karena, penduduk selalu mencari lokasi-lokasi yang dapat memberikan berbagai keuntungan.

Oleh sebab itu, pasar (pusat kota) masih menjadi daya tarik bagi penduduk untuk memperoleh lahan permukiman walaupun harga lahannya telah tinggi. Harga lahan tertinggi di pasar menunjukkan aksesibilitas paling tinggi. Walaupun penduduk di Kecamatan Arga Makmur tidak semuanya mampu membeli lahan di pusat kota (pasar), tetapi penduduk selalu berusaha paling setidaknya mendekati pasar (pusat kota). Hal ini karena di pusat kota (pasar) akan memperoleh kemudahan-kemudahan untuk menuju ke pasar atau menuju secara sarana dan prasarana publik lainnya.

Faktor *centrifugal force*, berkaitan dengan faktor pendorong penduduk dan berbagai usahanya yang mendorong ke arah luar dari pusat kota (pasar), yang tidak selalu berarti ke luar ke arah pinggiran kota (*suburban*). Faktor pendorong ini memberikan pengaruh kepada penduduk yang selama ini berlokasi di pusat kota (pasar) ketika berkeinginan pindah dan tidak memungkinkan mendapatkan lahan di pusat kota karena harga yang tinggi, maka mencari lahan permukiman yang berlokasi menjauh dari pusat kota (pasar), tetapi masih memiliki tingkat aksesibilitas sedang, sehingga masih mendekati pasar dan kantor.

8) Arah Perkembangan Kota

Harga lahan yang tertinggi di Kecamatan Arga Makmur berada dalam kawasan pengembangan A dengan wilayah administratif berada di sebagian Kelurahan Purwodadi, Desa Karang Suci dan Kelurahan Gunung Alam.

Meningginya harga lahan di wilayah ini konsekuensi dari fungsi kawasan sebagai pusat kota, pelayanan perdagangan dan jasa serta pemerintahan, selain itu sebagai simpul transportasi.

Kawasan pengembangan A ini memiliki aksesibilitas yang tinggi, sehingga memperkecil biaya transportasi untuk mencapai berbagai tempat. Semua simpul jalur jalan memusat ke arah kawasan pengembangan A dan menjadikan lahan-lahan di kawasan pengembangan A menjadi pilihan penduduk untuk mendapatkan lahan untuk permukiman. Akhirnya, terjadi kompetisi yang tinggi untuk memperebutkan lahan di kawasan pengembangan A ini terutama di Kelurahan Purwodadi. Perkembangan Kecamatan Arga Makmur terus berkembang dan memadat ke arah pusat kota (kawasan pengembangan A). Sedangkan, lahan-lahan yang menyebar ke kawasan-kawasan pengembangan lainnya (B, C, D, E dan F), yang berfungsi sebagai pendukung dari fungsi kawasan pengembangan A mengalami perkembangan kota yang cenderung lambat (intensitas rendah).

Distribusi harga lahan di Kecamatan Arga Makmur yang terus memusat ke pusat kota (pasar), menyebabkan perkembangan di pusat kota (pasar) suatu saat akan mencapai titik jenuh. Dengan demikian, perlu diantisipasi perkembangan kota ke arah barat dan timur. Perkembangan harga lahan dari arah barat-timur Kecamatan Arga Makmur masih berkisar antara Rp. 20.000/m² sampai dengan Rp. 910/m², yaitu ke arah barat di sepanjang Jl. Kol. Alamsyah, Jl. Ir Soekarno, Jl. M. Hatta dan Jl. M Yamin, sedangkan dari timur di sepanjang Jl. M. Yani, Jl. Datar Ruyung dan Jl. Basuki Rahmat serta Jl. Jend. Sudirman. Perkembangan permukiman yang terjadi masih dalam tingkat kepadatan sedang, sehingga masih banyak lahan-lahan kosong

yang dapat dimanfaatkan oleh penduduk. Selain harga lahan yang rendah, arah barat-timur memiliki aksesibilitas menengah dengan dukungan jalur transportasi dan infrastruktur serta jarak tempuh dari dan ke pusat kota yang tidak lebih dari 30 menit. Wilayah arah barat-timur didukung adanya komponen kegiatan pengikat dan penarik kegiatan seperti perkantoran, pelayanan umum (sekolah) dan direncanakan pembangunan terminal regional (di arah barat).

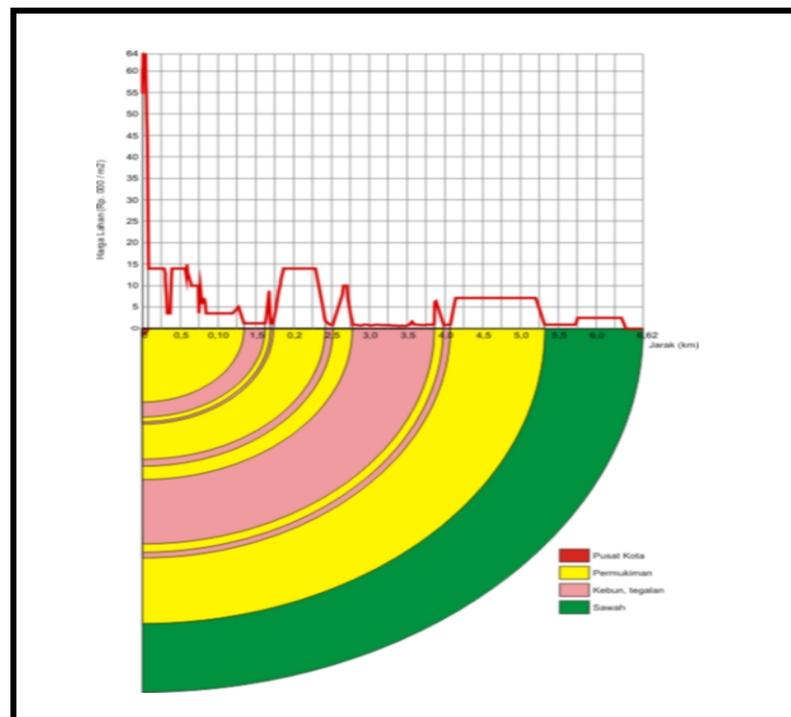
Wilayah utara-selatan juga memiliki potensi untuk dilakukan pengembangan kota, tetapi memiliki keterbatasan kondisi topografi, yaitu dibatasi oleh Sungai Nokan di bagian utara dan Sungai Besi di bagian selatan. Arah utara, seperti di Jl. Ratu Samban dan Jl. Taba Tembilang-Senali harga lahan berkisar Rp. 3.500/m² sampai dengan Rp. 1.200/m². Di jalur jalan tersebut telah tersedia pelayanan umum (sekolah), dan masih banyak dijumpainya lahan-lahan non aktivitas kota yang dapat dimanfaatkan. Demikian juga dengan arah selatan sepanjang jalur Jl. Ahmad Dahlan sampai dengan simpang Pertani menuju arah Kecamatan Air Besi dengan harga lahan yang berkisar antara Rp. 14.000/m² sampai dengan Rp. 480/m² masih besarnya dominasi lahan pertanian.

4.4. Analisis Harga Lahan Dengan Tata Guna Lahan Permukiman

Umumnya harga lahan mengikuti pola tata guna lahan. Harga lahan komersil akan lebih tinggi dibandingkan dengan harga lahan permukiman atau lahan yang lain. Ini dapat terjadi, jika suatu kota memiliki satu pusat kota dan perkembangan kotanya memusat pada satu titik. Sebagaimana tesis William Alonso, bahwa kota yang hanya memiliki satu pusat kota, maka semua kegiatan jual beli juga hanya

dilakukan pada daerah pusat (CBD) tersebut. Selanjutnya, ongkos transportasi fungsi dari jarak. Semakin jauh dari pusat kota, maka ongkos transportasi semakin tinggi. Persaingan untuk mendapatkan lahan di pusat kota tinggi dan lahan akan dijual kepada penawar tertinggi (Yunus, 2000: 74-75).

Tata guna lahan di Kecamatan Arga Makmur berpola campuran, dimana masih terjadi percampuran tata guna lahan permukiman dengan lahan non aktivitas kota (*mix landuse pattern*). Akibatnya, pola harga lahan di Kecamatan Arga Makmur berbentuk tidak beraturan atau berpola naik turun. (Gambar 4.17).



Sumber: Hasil Analisis, 2007.

GAMBAR 4.17
POLA HARGA DAN TATA GUNA LAHAN
DI KECAMATAN ARGAMAKMUR

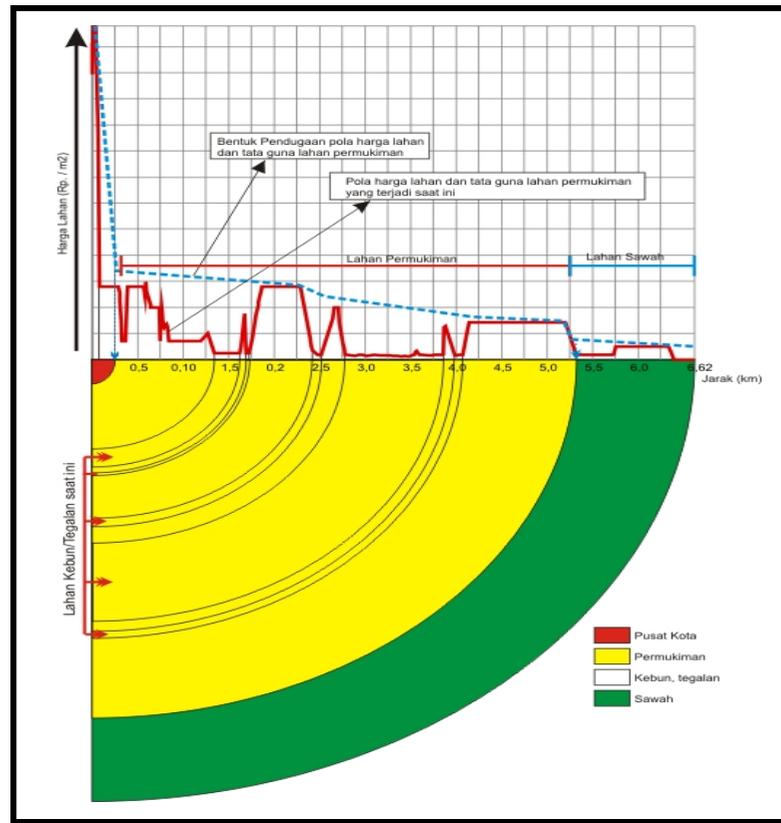
Gambar 4.17 menunjukkan, harga lahan tertinggi berada pada pusat kota yaitu Rp. 64.000/m², harga lahan permukiman secara umum berada pada harga antara Rp. 14.000/m² sampai dengan Rp. 7.500/m², sedangkan untuk harga lahan

kebun, tegalan dan sawah berada pada harga lahan di bawah Rp. 5.000/m². Dengan demikian, harga lahan menurun ketika semakin menjauh dari pusat kota dan tata guna lahan non permukiman (sawah, tegalan dan kebun) berada pada harga lahan terendah.

Berkaitan dengan harga lahan dan pola tata guna lahan permukiman yang terlihat pada Gambar 4.17. di atas menunjukkan tiga hal yaitu: pertama, **lahan sebagai objek investasi**. Ini terlihat pada jarak 1,5 km dari pusat kota, masih ada tata guna lahan kebun atau tegalan, ketika perkembangan kota mendekati jarak tersebut, maka lahan akan dijual dengan harga yang tinggi. Ini berarti spekulasi lahan, penduduk tidak memanfaatkan lahan untuk aktivitas ekonominya. Lahan hanya sebagai investasi di masa mendatang dan akan dijual ketika perkembangan kota terus menyebar ke seluruh arah kota, sehingga harga jual akan tinggi. Kedua, **pemanfaatan lahan yang tidak efisien**. Pemanfaatan lahan permukiman masih bercampur dengan lahan kebun/tegalan, ini dapat dilihat pada jarak 1,5 km. Bahkan pada jarak 3 km sampai 3,8 km dari pusat kota, pemanfaatan lahan permukiman yang luas tidak optimal karena masih bercampur dengan penggunaan lahan kebun/tegalan. Masih luasnya lahan kebun/tegalan ini terkait dengan faktor kepemilikannya yaitu dimiliki oleh penduduk lokal (pribumi) sejak dahulu, tetapi penduduk tersebut sudah tidak menetap di lokasi tersebut. Jika diamati, faktor kedua inipun dapat memunculkan nilai spekulatif lahan, karena ketika permintaan lahan meningkat, maka lahan akan dijual dengan harga yang tinggi. Ketiga, **perbedaan nilai produktivitas lahan**. Perbedaan nilai produktivitas lahan berbeda di setiap lokasi. Lahan perdagangan sudah tentu mempunyai nilai produktivitas yang paling tinggi,

sehingga harga lahannya paling tinggi. Lahan permukiman mempunyai nilai produktivitas sedang, sehingga harga lahannya lebih rendah dari lahan perdagangan. Walaupun jarak lahan permukiman menjauh dari pusat kota, tetapi nilai produktivitas lahan masih lebih tinggi jika dibandingkan dengan lahan kebun/tegalan, sawah. Sedangkan, lahan-lahan kebun walaupun berada dekat pusat kota adalah lahan yang produktivitas lahannya rendah, sehingga harga lahan rendah. Ini berarti, lahan kebun tidak menghasilkan keuntungan yang maksimal bagi penduduk seperti terlihat pada jarak 1,5 km dari pusat kota, adalah lahan kebun.

Dari Gambar 4.17. di atas masih terlihat pola harga lahan naik turun. Masih ada lahan kebun yang berada di dekat pusat kota (pasar) yaitu di jarak 1,5 km dan jarak 2,75 km sampai 4 km, apabila pertumbuhan penduduk terus meningkat dan lahan-lahan kebun ini dikonversi menjadi lahan permukiman, maka pola harga lahan akan mendekati pola konsentris dengan titik pusat kegiatan tetap menuju satu pusat yaitu pasar. Walaupun demikian, tetap ada faktor topografi yang berbeda-beda yang menimbulkan penyimpangan-penyimpangan. Namun, seiring pertumbuhan penduduk yang meningkat terus, dapat saja penyimpangan faktor topografi ini diminimalkan, dengan asumsi selama lahan dapat dimanfaatkan, maka akan tetap minati oleh penduduk. Dengan demikian, pola tata guna lahan akan mendekati tesis Von Thunen dan Alonso, yaitu jarak merupakan fungsi dari harga lahan. Jarak semakin mendekati pasar, harga lahan semakin tinggi dan jarak semakin menjauh dari pasar, harga lahan semakin menurun. Pendugaan perubahan pola harga lahan dan tata guna lahan permukiman di Kecamatan Arga Makmur dapat dilihat pada Gambar 4.18.



Sumber: Hasil Analisis, 2007.

GAMBAR 4.18.
BENTUK PENDUGAAN BENTUK KONSENTRIS
POLA HARGA LAHAN DAN TATA GUNA LAHAN PERMUKIMAN

Dari Gambar 4.18 di atas terlihat pola harga lahan menurun menjauh pusat kota, sehingga aksesibilitas merupakan faktor utama terhadap tinggi rendahnya harga lahan. Ini berarti, lokasi pusat kota menjadi strategis dan aksesibilitas semakin tinggi. Dengan pertumbuhan penduduk yang terus meningkat, maka lahan kebun/tegalan yang berada pada jarak yang dekat dengan pusat kota (dari gambar berjarak 1,5 km dan) akan diincar oleh penduduk untuk lahan permukiman. Pada jarak tersebut masih mendapatkan keuntungan aksesibilitas yang tinggi, sehingga menyebabkan permintaan lahan menjadi tinggi. Akhirnya terjadi kompetisi dalam

perebutan lahan di pusat kota. Penduduk yang mampu membayar paling tinggi akan mendapatkan lahan di pusat kota.

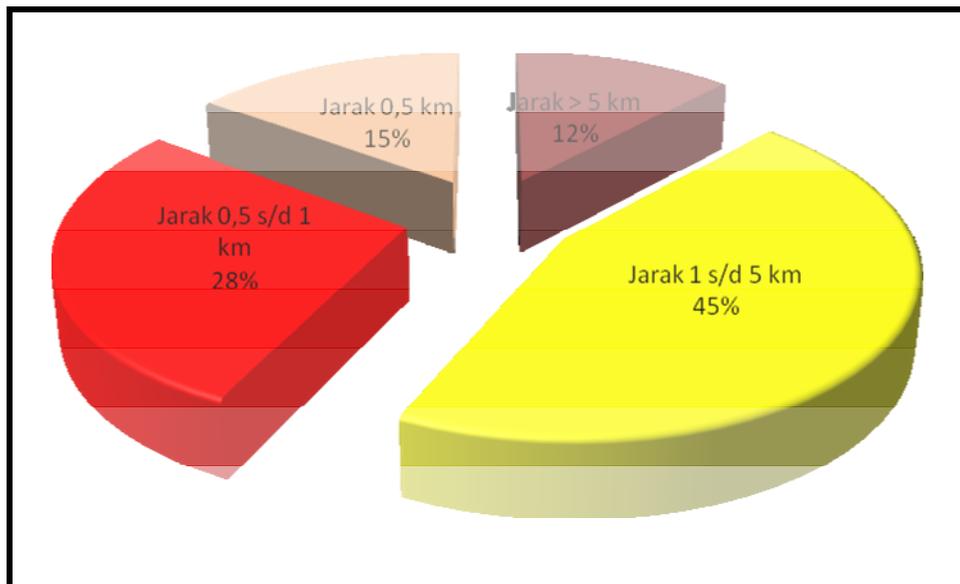
4.5. Analisis Kondisi Lokasi Lahan Permukiman Dengan Harga Lahan.

4.5.1. Analisis Jarak Lokasi Lahan Permukiman Ke Pasar Dengan Harga Lahan.

Lokasi memberikan pengaruh yang besar terhadap tinggi rendahnya harga lahan. Lokasi memberikan berbagai keuntungan atas pemilihan setiap penggunaan lahan. Lokasi yang dekat dengan kawasan perdagangan menjadi lebih strategis dibandingkan dengan lokasi yang jauh dari kawasan perdagangan. Demikian juga dengan lokasi yang memiliki aksesibilitas tinggi akan menjadi lebih bernilai karena mengurangi biaya transportasi dibandingkan dengan lokasi yang mempunyai aksesibilitas rendah. Akhirnya, konsekuensi yang harus diambil oleh penduduk ketika memilih lahan-lahan yang strategis, adalah semakin tingginya biaya yang harus dikeluarkan untuk dapat membeli lahan tersebut.

Dari hasil analisis, jarak lahan permukiman penduduk dari pusat kota (pasar) bervariasi yaitu sebanyak 15% kondisi lokasi lahan permukiman berjarak sangat dekat ($< 0,5$ km dari pusat kota), sebanyak 28% kondisi lokasi lahan permukiman berjarak dekat (0,5 km s/d 1 km dari pusat kota), sebanyak 45% kondisi lokasi lahan permukiman berjarak sedang (1 km s/d 5 km dari pusat kota) dan sebanyak 12% kondisi lokasi lahan permukiman berjarak paling jauh (> 5 km dari pusat kota). Dengan demikian, rata-rata penduduk memiliki lahan permukiman pada jarak 1 km s/d 5 km dari pusat kota, dimana jarak tersebut merupakan jarak ideal yang dapat

ditempuh oleh penduduk dengan aksesibilitas menengah. Sedangkan jarak dibawah 0,5 km, rata-rata digunakan penduduk yang kegiatan ekonominya perdagangan karena aksesibilitas yang tinggi pada jarak tersebut.



Sumber: Hasil Analisis, 2007.

GAMBAR 4.19
PERSENTASE JARAK LAHAN PERMUKIMAN
RESPONDEN KE PUSAT KOTA

Berdasarkan hasil analisis tabulasi silang antara harga lahan dengan faktor jarak (Tabel IV.8) terlihat, bahwa ada hubungan antara semakin tingginya harga lahan terhadap lokasi. Harga lahan berbanding lurus dengan jarak ke pusat kota, semakin dekat ke pusat kota maka harga lahan semakin tinggi dan semakin menurun ketika semakin jauh dari pusat kota.

Di Kecamatan Arga Makmur, lahan-lahan di sepanjang jalur Jl. Samsul Bahrun, Jl. Sam Ratulangi, dan Jl. Sutan Sahrir merupakan lokasi strategis, terutama bagi penduduk yang bermata pencaharian pedagang. Lokasi tersebut memberikan keuntungan besarnya frekuensi jual beli, sehingga lokasi tersebut merupakan lokasi

ideal untuk usaha perdagangan. Namun, pada jarak tersebut terdapat lahan permukiman, ini menunjukkan tingginya aksesibilitas dan nilai prestise pusat kota menjadi daya tarik tersendiri bagi penduduk. Dengan jarak semakin pendek menuju pusat kota (pasar), maka mengurangi biaya pengeluaran transportasi.

Secara umum lahan permukiman penduduk berada pada tingkat aksesibilitas menengah yaitu pada jarak 0,5 km sampai dengan 5 km dari pusat kota. Bagi penduduk yang bermata pencaharian pegawai maka lokasi pada jarak tersebut adalah lokasi ideal menuju pusat perkantoran, yaitu lahan yang berada di sepanjang Jl. Jend. Sudirman, Jl. M. Hatta, Jl. Yos Sudarso, Jl. Fatmawati dan Jl. Hazairin.

Untuk mengetahui apakah ada hubungan antara harga lahan dengan jarak dari pusat kota dilakukan uji statistik dengan metode tabulasi silang dan uji *chi-square*. Hipotesis yang digunakan untuk menguji hubungan faktor harga lahan dengan jarak dari pusat kota yaitu:

- Jika *chi-square hitung* < *chi-square tabel*, maka H_0 diterima, berarti tidak ada hubungan antara harga lahan dengan jarak dari pusat kota.
- Jika *chi-square hitung* > *chi-square tabel*, maka H_0 ditolak, berarti ada hubungan antara harga lahan dengan jarak dari pusat kota.

TABEL IV.8
TABULASI SILANG HARGA LAHAN DENGAN JARAK

HARGA LAHAN (NJOP)	JARAK KE PASAR (PUSAT KOTA)				TOTAL
	Jauh > 5 Km	Sedang 1 s/d 5 Km	Dekat 0,5 s/d 1 Km	Sgt. Dekat < 0,5 Km	
Rendah	9	33	8	1	51
Sedang	3	12	19	3	37
Tinggi	0	0	1	11	12
TOTAL	12	45	28	15	100

Sumber: Hasil Analisis, 2007.

Dari hasil analisis uji *chi-square*, diperoleh nilai *chi-square hitung* sebesar 79,961. Nilai *chi-square tabel* berdasarkan tabel statistik dengan *degree of freedom* = 6 diperoleh nilai 12,5916, sehingga nilai *chi-square hitung* = 79,961 > *chi-square tabel* = 12,5916. Jika dilihat dari nilai probabilitas (*asympt sig*) dengan tingkat signifikansi 5% diperoleh nilai *asympt sig* sebesar 0,000, dengan hipotesis:

- Jika probabilitas > 0,05, maka H_0 diterima
- Jika probabilitas < 0,05, maka H_0 ditolak.

Dari nilai *chi-square hitung* dan *asympt sig* dapat disimpulkan, bahwa ada hubungan antara harga lahan dengan jarak dari pusat kota. Untuk harga lahan rendah mempunyai hubungan dengan jarak yang semakin jauh dari pusat kota, yaitu berjarak antara 1 km s/d 5 km dan di atas 5 km, sedangkan harga lahan sedang mempunyai hubungan dengan jarak 1 km s/d 5 km dan 0,5 km s/d 1 km serta harga lahan tinggi mempunyai hubungan dengan jarak antara 0,5 km s/d 1 km dan di bawah 0,5 km. Dengan demikian, dapat simpulkan bahwa harga lahan akan rendah ketika lahan tersebut mempunyai jarak di atas 1 km dari pusat kota. Sedangkan harga lahan sedang berada antara jarak 0,5 s/d 1 km dan harga lahan semakin tinggi ketika lahan tersebut berada antara jarak < 0,5 km.

Untuk mengetahui seberapa besar ketergantungan harga lahan dengan jarak dilihat dari nilai *contingency coefficient*. Nilai *contingency coefficient* harga lahan dengan jarak dari pusat kota diperoleh nilai 0,667. Ini berarti, antara harga lahan dengan jarak dari pusat kota mempunyai ketergantungan yang kuat. Angka *contingency coefficient* menunjukkan, bahwa semakin mendekati pusat kota, yaitu ketika lahan tersebut berjarak < 0,5 km, maka harga lahan cenderung menaik dan

ketika lahan tersebut menjauh dari pusat kota yang berjarak di atas 1 km, maka harga lahan cenderung mengalami penurunan. Lokasi yang memiliki jarak antara 0,5 s/d 1 km dari pasar (pusat kota), akan memiliki aksesibilitas yang tinggi. Oleh karena itu, lahan-lahan pada jarak tersebut akan meningkat permintaannya, sehingga persaingan dalam mendapatkan lahan akan tinggi. Akhirnya, penduduk yang memilih lahan permukiman pada jarak tersebut adalah penduduk memiliki kemampuan ekonomi yang tinggi. Sebaliknya, penduduk yang memiliki kemampuan ekonomi rendah akan memilih lahan menjauh dari pusat kota, yaitu pada jarak 5 km sampai dengan 1 km ke arah pasar.

Dengan demikian, di Kecamatan Arga Makmur faktor jarak memberikan ketergantungan yang kuat terhadap harga lahan. Jarak yang semakin dekat ke pasar akan memiliki aksesibilitas yang tinggi, sehingga menyebabkan harga lahan semakin tinggi. Sebaliknya, jarak yang semakin menjauh dari pusat kota akan menyebabkan harga lahan menurun karena aksesibilitasnya semakin rendah. Dapat disimpulkan bahwa, persaingan memiliki lahan yang paling kuat di bagian pusat kota (pasar), karena di kawasan pusat kota (pasar) memberikan keuntungan aksesibilitas. Oleh karena itu, lahan di pusat kota amat mahal karena tingginya permintaan lahan.

Akibat dari tingginya permintaan lahan di pusat kota (pasar), berdampak meningkatnya pemusatan aktivitas lahan di pusat kota. Apabila hal ini terus terjadi, maka perkembangan Kecamatan Arga Makmur akan memuncak pada pusat kota. Keuntungan rendahnya harga lahan yang semakin menjauh dari pusat kota, dapat menjadi salah satu pedoman untuk mengembangkan kota ke wilayah-wilayah lain yang memiliki harga lahan rendah, seperti di Desa Gunung Agung, Desa Kemumu

dan Desa Sumber Sari, melalui peningkatan aksesibilitas/kemudahan-kemudahan bagi penduduk untuk mencapai pusat kota (pasar).

4.5.2. Analisis Luas Lahan Permukiman Dengan Harga Lahan

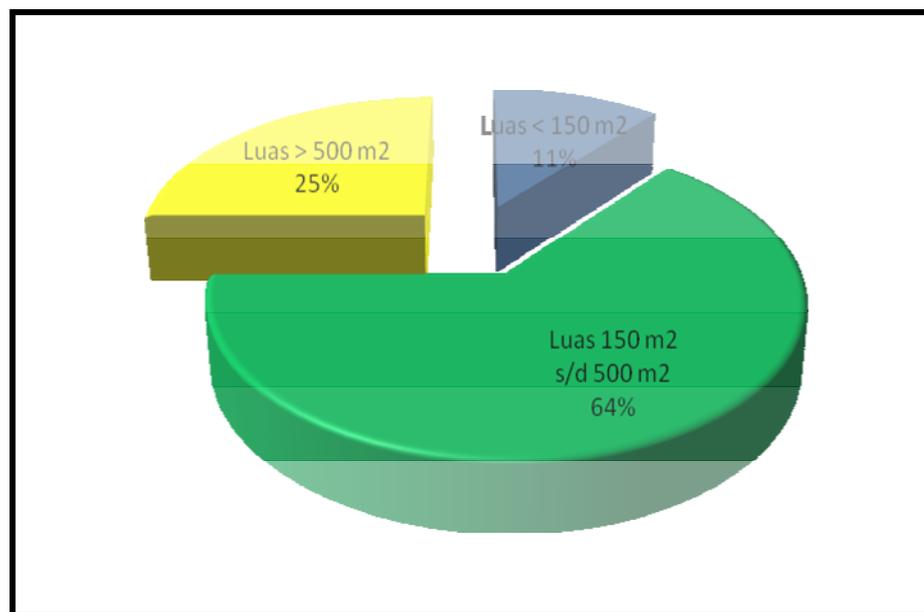
Semakin tinggi aktivitas ekonomi penduduk, maka lahan yang dapat dikuasai oleh penduduk akan semakin sedikit. Demikian juga halnya dengan luas lahan yang semakin mendekati pusat kota, akan semakin sempit lahan yang tersedia bagi penduduk. Oleh karena itu, besar kecilnya luas lahan yang dijadikan aktivitas penduduk merupakan suatu gambaran atas tingginya tingkat aktivitas penduduk.

Setiap rumah tangga kaitannya dengan kebutuhan akan memiliki tingkat kepuasan tertentu. Rumah tangga yang memiliki lahan di pusat kota akan mendapat kepuasan aksesibilitas dan biaya transportasi yang rendah, namun penduduk hanya dapat mengkonsumsi lahan yang sedikit. Sebaliknya, lahan yang jauh dari pusat kota akan memiliki harga lahan yang rendah dengan kompetisi yang menurun, sehingga penduduk akan mengkonsumsi lahan yang lebih luas.

Lahan permukiman penduduk Kecamatan Arga Makmur yang berlokasi di dekat pasar dan sekitarnya, cenderung mempunyai luas lahan yang sempit. Sebaliknya, penduduk yang mempunyai lahan yang luas cenderung berlokasinya jauh dari pasar dan umumnya digunakan bersamaan antara lahan permukiman dengan lahan lainnya seperti kebun/tegalan dan kolam.

Berdasarkan hasil kuesioner terhadap responden, maka sebanyak 11% kondisi lahan permukiman mempunyai luas $< 150 \text{ m}^2$ (kriteria sempit), sebanyak 64% lahan permukiman dengan luas 150 m^2 s/d 500 m^2 (kriteria sedang) dan sebanyak 25%

lahan permukiman dengan luas $> 500 \text{ m}^2$ (kriteria lebar) sebanyak 25%. Lahan-lahan yang mempunyai kriteria sempit dan sedang umumnya digunakan untuk lahan permukiman, sedangkan lahan dengan kriteria lebar digunakan untuk lahan permukiman bercampur dengan penggunaan lahan kolam, kebun atau tegalan lokasinya berada di daerah belakang jalur jalan utama atau daerah pinggiran.



Sumber: Hasil Analisis, 2007.

GAMBAR 4.20.
PERSENTASE LUAS LAHAN PERMUKIMAN RESPONDEN
DI KECAMATAN ARGA MAKMUR

Untuk mengetahui apakah ada hubungan antara harga lahan dengan luas lahan dilakukan uji statistik dengan metode tabulasi silang dan uji *chi-square* (Tabel IV.9). Hipotesis yang digunakan untuk menguji hubungan faktor harga lahan dengan luas lahan yaitu:

- Jika *chi-square* hitung $<$ *chi-square* tabel, maka H_0 diterima berarti tidak ada hubungan antara harga lahan dengan luas lahan

- Jika *chi-square hitung* > *chi-square tabel*, maka H_0 ditolak berarti ada hubungan antara harga lahan dengan luas lahan

TABEL IV.9
TABULASI SILANG HARGA LAHAN DENGAN LUAS LAHAN

HARGA LAHAN (NJOP)	LUAS LAHAN			TOTAL
	Sempit < 150 m ²	Sedang 150 m ² s/d 500 m ²	Lebar > 500 m ²	
Rendah	3	31	17	51
Sedang	5	25	7	37
Tinggi	3	8	1	12
TOTAL	11	64	25	100

Sumber: Hasil Analisis, 2007.

Dari hasil analisis uji *chi-square*, diperoleh nilai *chi-square hitung* sebesar 7,032. Nilai *chi-square tabel* berdasarkan tabel statistik dengan *degree of freedom* = 4 diperoleh nilai 9,4877, sehingga *chi-square hitung* = 7,0322 < *chi-square tabel* = 9,4887. Demikian juga jika dilihat dari nilai probabilitas (*asympt sig*) sebesar 0,134 dengan membuat hipotesis sebagai berikut :

- Bila probabilitas > 0,05, maka H_0 diterima,
- Bila probabilitas < 0,05, maka H_0 ditolak.

Berdasarkan uji *chi-square* dan *asympt sig* di atas, menunjukkan harga lahan tidak ada hubungan dengan luas lahan. Ketika harga lahan rendah belum tentu digambarkan oleh lahan yang mempunyai luas di bawah 150 m². Ini menunjukkan, bahwa bisa saja lahannya luas tetapi harga lahannya tetap rendah. Demikian juga dengan harga lahan sedang sampai tinggi, umumnya berada antara lahan 150 m² sampai 500 m².

Dari analisis tabulasi silang dapat dijelaskan, bahwa penduduk akan mengkonsumsi lahan permukiman yang lebih luas ketika harga lahannya rendah.

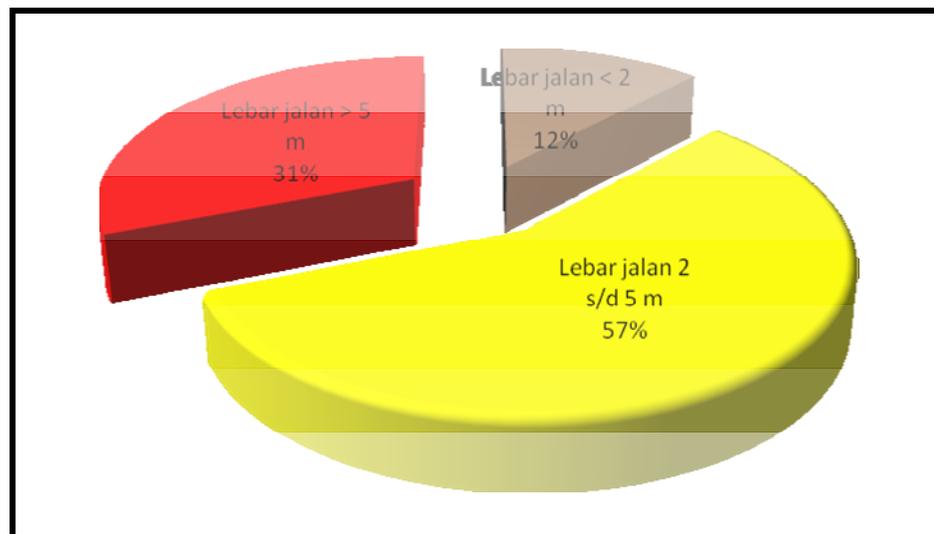
Oleh sebab itu, ketika penduduk tidak mampu bersaing dengan lahan perdagangan untuk mendapatkan lahan di pusat kota (pasar), agar mendapatkan tingkat kepuasan, maka penduduk akan mengkonsumsi lahan yang luas ketika lahan tersebut berada jauh dari pusat kota dengan harga lahan yang rendah. Sebagaimana dinyatakan oleh Sullivan, luas lahan akan meningkat pada jarak menuju pusat kota untuk dua tujuan, yaitu: 1) tujuan pemakai (*consumer substitution*), harga rumah menurun pada jarak yang menjauh dari pusat kota, sehingga rumah tangga merespon dengan mengkonsumsi rumah yang lebih banyak; 2) tujuan faktor (*factor substitution*), harga lahan menurun pada jarak yang menjauh dari pusat kota dan rumah tangga merespon melalui penggunaan lahan permukiman yang lebih luas (Sullivan, 2000: 223). Ini berarti, semakin menjauh dari pusat kota, maka penduduk akan mengkonsumsi rumah yang lebih banyak dan menggunakan lahan yang lebih luas.

Nilai *contingency coefficient* sebesar 0,256, menunjukkan tidak adanya ketergantungan antara luas lahan dengan harga lahan. Oleh sebab itu dapat disimpulkan, bahwa harga lahan rendah tidak dipengaruhi oleh lahan yang sempit, bisa saja harga lahannya rendah tetapi lahannya luas, hal ini bisa disebabkan lahan tersebut bukan berada pada jalur jalan utama tetapi berada di daerah pinggiran. Demikian juga sebaliknya, untuk harga lahan tinggi tidak berpengaruh terhadap luas lahan. Harga lahan tetap tinggi walaupun lahannya sempit, karena letak lahan tersebut yang berada di jalan-jalan utama. Dengan demikian, luas lahan akan memiliki nilai yang tinggi jika lahan-lahan tersebut berada di sepanjang jalur jalan utama atau mendekati pusat kota.

4.5.3. Analisis Lebar Jalan Di Sekitar Lahan Permukiman dengan Harga Lahan.

Pembangunan jalur transportasi di suatu lokasi, memberikan peluang kepada penduduk untuk menempati lahan-lahan di sekitarnya. Kualitas kondisi jalan akan memberikan pengaruh bagi penduduk menempati lahan di sekitar jalan. Semakin baik kondisi jalan maka semakin padat permukiman yang ada.

Berdasarkan hasil penelitian, sebanyak 12% lahan permukiman berada di jalur jalan dengan lebar < 2 m (kriteria sempit), sebanyak 57% lahan permukiman berada di jalur jalan dengan lebar 2 s/d 5 m (kriteria sedang), dan sebanyak 31% lahan permukiman berada di jalur jalan dengan lebar > 5 m (kriteria luas). Dari persentase tersebut, bahwa mayoritas responden memiliki lahan pada jalur jalan yang lebarnya antara 2 s/d 5 m, jalan dengan lebar tersebut adalah jalan-jalan utama (Gambar 4.21).



Sumber: Hasil Analisis, 2007.

GAMBAR 4.21
PERSENTASE LEBAR JALAN YANG BERADA DI SEKITAR LAHAN
PERMUKIMAN DI KECAMATAN ARGAMAKMUR

Jalan dengan lebar di atas 5 m akan memberikan kemudahan dalam pergerakan aktivitas baik dengan kendaraan roda empat atau roda dua. Di Kecamatan Arga Makmur, jalan yang mempunyai lebar di atas 5 m adalah jalan utama. Jalan utama ini memiliki aksesibilitas dan kemudahan dalam mendapatkan angkutan transportasi untuk menuju ke segala arah kota. Persentase lokasi permukiman penduduk di Kecamatan Arga Makmur sebanyak 57% berada di pinggir jalan yang mempunyai lebar di atas 2 m sampai 5 m. Ini berarti, jalan di sekitar lahan permukiman penduduk adalah jalan yang dapat dilewati oleh kendaraan roda empat dan dua, sehingga memberikan kemudahan dan kenyamanan bagi penduduk yang memiliki kendaraan. Sedangkan lokasi permukiman yang berada di jalur jalan dengan lebar di atas 5 m, adalah jalur jalan dengan empat lajur yang umumnya terdapat area perkantoran. Lokasi lahan permukiman penduduk yang menempati lokasi di jalur jalan ini, karena aksesibilitas menuju kantor yang lebih tinggi.

Untuk mengetahui apakah ada hubungan antara harga lahan dengan lebar jalan dilakukan uji statistik dengan metode tabulasi silang dan uji *chi-square* (Tabel IV.10). Hipotesis yang digunakan untuk menguji hubungan faktor harga lahan dengan lebar jalan yaitu:

- Jika *chi-square hitung* < *chi-square tabel*, maka H_0 diterima, berarti tidak ada hubungan antara harga lahan dengan lebar jalan.
- Jika *chi-square hitung* > *chi-square tabel*, maka H_0 ditolak, berarti ada hubungan antara harga lahan dengan lebar jalan.

Dari hasil analisis uji *chi-square*, diperoleh nilai *chi-square hitung* sebesar 5,614. Nilai *chi-square tabel* berdasarkan tabel statistik dengan *degree of freedom* = 4,

diperoleh nilai 9,4877, sehingga $chi\text{-square hitung} = 5,614 < chi\text{-square tabel} = 9,4887$. Demikian juga jika dilihat dari nilai probabilitas (*asympt sig*) yang diperoleh nilai 0,230 dengan membuat hipotesis sebagai berikut :

- Bila probabilitas $> 0,05$, maka H_0 diterima,
- Bila probabilitas $< 0,05$, maka H_0 ditolak.

Berdasarkan uji nilai *chi-square hitung* dan *asympt sig* dinyatakan bahwa tidak ada hubungan antara harga lahan dengan lebar jalan.

TABEL IV.10
TABULASI SILANG HARGA LAHAN DENGAN LEBAR JALAN

HARGA LAHAN (NJOP)	LEBAR JALAN			TOTAL
	Sempit < 2 M	Sedang 2 S/D 5 M	Lebar > 5m	
Rendah	7	32	12	51
Sedang	4	21	12	37
Tinggi	1	4	7	12
TOTAL	12	57	31	100

Sumber: Hasil Analisis, 2007

Dari hasil analisis tabulasi silang, bahwa harga lahan rendah tidak dipengaruhi oleh sempitnya lebar jalan, yang tergambar ketika lebar jalan di atas 5 m, harga lahan tetap rendah. Ini berarti, bahwa dapat saja jalan di sekitar lahan lebar, tetapi memiliki harga lahan rendah. Demikian juga dengan harga lahan sedang, tidak dipengaruhi oleh lebar jalan, namun sebaliknya, harga lahan tinggi ketika lebar jalan di atas 5 m.

Nilai *contingency coefficient* sebesar 0,231 juga menggambarkan bahwa ketergantungan antara harga lahan dengan lebar jalan sangat kecil. Ini menunjukkan bahwa, walaupun di sekitar lahan memiliki jalan yang lebar, tetapi lahan tersebut berada jauh dari pusat kota atau berada di wilayah pinggiran (*suburban*), harga lahan

tersebut tetap rendah. Demikian juga sebaliknya, walaupun di sekitar lahan memiliki jalan yang sempit, tetapi berada di pusat kota akan mempunyai harga lahan yang tinggi.

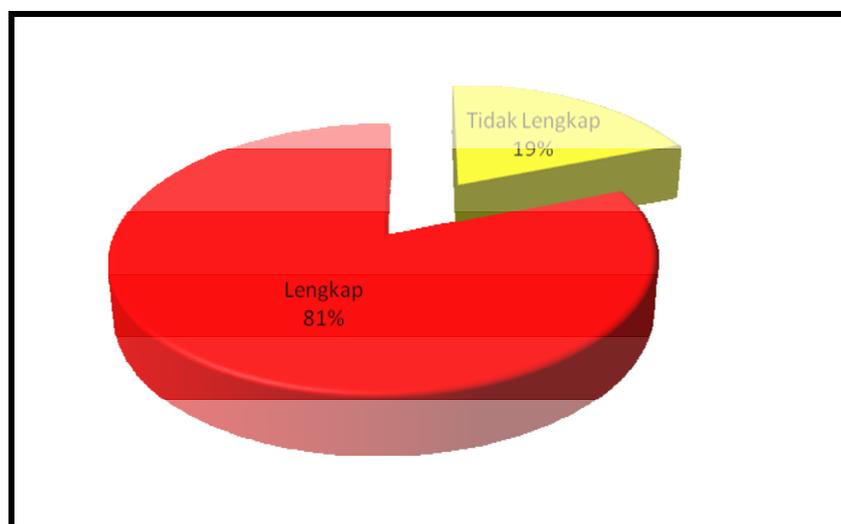
Dari analisis tabulasi silang dapat disimpulkan, bahwa ketika penduduk memilih lahan yang berada di sepanjang jalan dengan kategori lebar, belum tentu menyebabkan harga lahan permukiman tersebut juga tinggi. Ini disebabkan, lahan permukiman tersebut tidak berada di dekat atau sekitar pasar, tetapi berada jauh dari pasar. Sebagaimana dinyatakan dalam analisis harga lahan terhadap jarak, bahwa semakin menjauh dari pasar maka harga lahan akan semakin menurun. Dengan demikian, harga lahan akan meningkat ketika lahan permukiman berada di jalur jalan yang mendekati pasar dengan lebar jalan di atas 5 m.

4.5.4. Analisis Kelengkapan Infrastruktur Di Sekitar Lokasi Permukiman Dengan Harga Lahan

Suatu lokasi yang telah lengkap infrastruktur yaitu tersedia jaringan listrik, telepon dan air, umumnya akan diminati oleh penduduk. Dengan memiliki kelengkapan infrastruktur, maka akan mempermudah penduduk untuk melakukan aktivitas-aktivitasnya. Lokasi di sepanjang Jl. Jend. Basuki Rahmat, Jl. Jend. Sudirman, Jl. M. Yamin, Jl. Ahmad Dahlan, Jl. Soekarno, Jl. Dr. M. Hatta, dan lokasi-lokasi di pusat kota yaitu Jl. Sutan Sahrir, Jl. Sam Ratulangi, Jl. Yos Sudarso, Jl. Ir. Sutami, merupakan lokasi-lokasi yang memiliki infrastruktur yang lengkap. Penduduk memilih lokasi lahan permukiman di sepanjang jalur tersebut di atas

menggambarkan, bahwa penduduk menginginkan suatu kemudahan dalam pemenuhan kebutuhan sosialnya.

Berdasarkan hasil tabulasi silang, lokasi yang telah lengkap infrastruktur akan memiliki harga lahan yang tinggi. Sedangkan lokasi yang tidak lengkap infrastruktur, seperti jalur Jl. Ratu Samban, akan memiliki harga lahan yang rendah. Berdasarkan hasil penelitian, sebanyak 81% di sekitar lahan responden memiliki infrastruktur lengkap, yaitu tersedia jaringan listrik, air dan telepon. Sedangkan sebanyak 19% di sekitar lahan responden tidak memiliki infrastruktur yang lengkap (Gambar 4.22). Suatu lokasi dikatakan tidak lengkap infrastruktur jika hanya tersedia jaringan listrik, dan air tetapi tidak tersedia telepon, atau hanya tersedia jaringan listrik dan telepon saja atau tidak ada sama sekali.



Sumber: Hasil Analisis, 2007.

GAMBAR 4.22
PERSENTASE KELENGKAPAN INFRASTRUKTUR YANG BERADA
DI SEKITAR LAHAN PERMUKIMAN RESPONDEN

Lokasi lahan permukiman penduduk yang telah lengkap infrastruktur, akan meningkatkan nilai lahan permukiman dan juga akan meningkatkan produktivitas

aktivitas ekonomi penduduk, seperti contoh, penduduk dapat membuat industri rumah tangga, hubungan komunikasi lancar dan kemudahan memperoleh air bersih.

Berdasarkan analisis tabulasi silang dan uji *chi-square* diperoleh hasil sebagai berikut:

TABEL IV.11
TABULASI SILANG HARGA LAHAN DENGAN
KETERSEDIAAN INFRASTRUKTUR

HARGA LAHAN NJOP	KETERSEDIAAN INFRASTRUKTUR		TOTAL
	Tidak Lengkap	Lengkap	
Rendah	17	34	51
Sedang	2	35	37
Tinggi	0	12	12
TOTAL	19	81	100

Sumber: Hasil Analisis, 2007.

Hipotesis yang digunakan untuk menguji hubungan faktor harga lahan dengan ketersediaan infrastruktur yaitu:

- Jika *chi-square hitung* < *chi-square tabel*, maka H_0 diterima, berarti tidak ada hubungan antara harga lahan dengan ketersediaan infrastruktur.
- Jika *chi-square hitung* > *chi-square tabel*, maka H_0 ditolak, berarti ada hubungan antara harga lahan dengan ketersediaan infrastruktur.

Dari hasil analisis uji *chi-square*, diperoleh nilai *chi-square hitung* sebesar 14,066. Nilai *chi-square tabel* berdasarkan tabel statistik dengan *degree of freedom* = 2, diperoleh nilai 5,9914. Sehingga *chi-square hitung* = 14,066 > *chi-square tabel* = 5,9914. Demikian juga jika dilihat dari nilai probabilitas (*asympt sig*) diperoleh nilai 0,001 dengan membuat hipotesis sebagai berikut :

- Bila probabilitas > 0,05, maka H_0 diterima,
- Bila probabilitas < 0,05, maka H_0 ditolak.

Berdasarkan nilai *chi-square hitung* dan nilai *asympt sig* dinyatakan bahwa ada hubungan antara harga lahan dengan ketersediaan infrastruktur.

Dari hasil analisis tabulasi silang, harga lahan rendah berhubungan dengan ketidaklengkapan infrastruktur, walaupun untuk lahan yang memiliki infrastruktur yang lengkap dapat juga mempunyai harga lahan yang rendah. Sedangkan harga lahan sedang memiliki hubungan dengan kelengkapan infrastruktur. Demikian juga harga lahan tinggi mempunyai hubungan dengan kelengkapan infrastruktur. Oleh sebab itu, dapat disimpulkan ketika lokasi tidak memiliki infrastruktur yang lengkap cenderung akan mempunyai harga lahan rendah, sebaliknya lokasi yang memiliki infrastruktur yang lengkap akan mempunyai harga lahan tinggi.

Hubungan antara harga lahan dengan kelengkapan infrastruktur ini tidak memiliki ketergantungan yang kuat, karena nilai *contingency coefficient* hanya bernilai 0,351. Dari tabulasi silang dan nilai *contingency coefficient* ini dapat dikatakan, bahwa ketersediaan infrastruktur memiliki hubungan terhadap tinggi dan rendahnya harga lahan, tetapi belum dapat dikatakan memberikan pengaruh yang kuat bahwa kelengkapan infrastruktur akan menyebabkan tingginya harga lahan. Walaupun infrastruktur suatu lokasi lengkap tetapi berada yang jauh dari pusat kota, maka dapat saja harga lahannya tetap rendah.

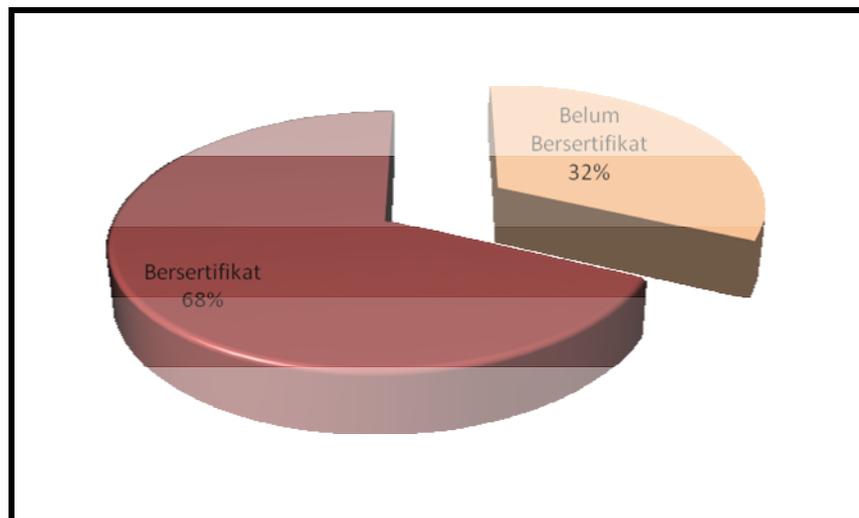
Dengan demikian, ketersediaan infrastruktur suatu lokasi dapat memberikan pengaruh terhadap tinggi rendahnya harga lahan, namun tidak memberikan pengaruh yang kuat atas tinggi rendahnya harga lahan. Walaupun demikian, di Kecamatan Arga Makmur penduduk akan berusaha memilih lokasi lahan permukiman yang telah

memiliki kelengkapan infrastruktur, karena akan memberikan kemudahan dalam melaksanakan kegiatan sosial ekonominya.

4.5.5. Analisis Status Lahan Permukiman Dengan Harga Lahan

Suatu lahan yang telah tertata dengan baik akan menyebabkan harga lahannya meningkat. Penduduk akan memilih lahan yang telah memiliki status hukum yang kuat atas kepemilikannya. Lahan yang telah memiliki status hukum yang kuat akan memberikan kenyamanan bagi penduduk dan lahan tersebut dapat dijadikan sebagai jaminan ke Bank. Oleh sebab itu, lahan-lahan yang memiliki status hukum yang kuat atas kepemilikannya akan menjadikan harga lahannya lebih tinggi dibandingkan dengan harga lahan yang belum memiliki status hukum yang kuat atas kepemilikannya.

Berdasarkan hasil kuesioner, diperoleh gambaran bahwa sebanyak 68% lahan permukiman telah memiliki status kepemilikan (telah bersertifikat), sedangkan sebanyak 32% lahan permukiman belum memiliki status kepemilikan sendiri (belum bersertifikat). Dari gambaran tersebut, lahan permukiman penduduk di Kecamatan Arga Makmur dominan telah menjadi hak milik (Gambar 4.23). Ini menggambarkan, bahwa penduduk di Kecamatan Arga Makmur akan merasa lebih tenang dan nyaman dalam bermukim, karena lahan yang dimiliki adalah lahan yang telah memiliki kepastian hukum. Selain itu, apabila penduduk akan menjual lahan permukiman yang telah memiliki sertifikat, umumnya akan mendapatkan nilai tersendiri jika dibandingkan dengan lahan yang belum memiliki sertifikat, sehingga dapat mendongkrak harga jual.



Sumber: Hasil Analisis, 2007.

GAMBAR 4.23
PERSENTASE STATUS KEPEMILIKAN LAHAN PERMUKIMAN
DI KECAMATAN ARGAMA MAKMUR

Untuk mengetahui hubungan antara harga lahan dengan status kepemilikan lahan dilakukan analisis tabulasi silang dan uji *chi-square* dengan menggunakan hipotesis yaitu:

- Jika *chi-square hitung* < *chi-square tabel*, maka H_0 diterima, berarti tidak ada hubungan antara harga lahan dengan status kepemilikan lahan.
- Jika *chi-square hitung* > *chi-square tabel*, maka H_0 ditolak, berarti ada hubungan antara harga lahan dengan status kepemilikan lahan.

Hasil tabulasi silang harga lahan dengan status kepemilikan lahan dapat dilihat pada Tabel IV.12.

Berdasarkan hasil tabulasi silang, nilai uji *chi-square hitung* diperoleh angka 6,841, sedangkan angka *chi-square tabel* dengan *degree of freedom* = 2 diperoleh nilai 5,9914, sehingga perbandingan *chi-square hitung* 6,841 > nilai *chi-square tabel*

5,9914. Demikian juga jika dilihat dari nilai probabilitas (*asympt sig*) diperoleh nilai = 0,039 > 0,05 dengan menggunakan hipotesis, yaitu :

- Bila probabilitas > 0,05, maka H_0 diterima,
- Bila probabilitas < 0,05, maka H_0 ditolak.

TABEL IV.12
TABULASI SILANG HARGA LAHAN DENGAN
STATUS LAHAN

HARGA LAHAN (NJOP)	STATUS LAHAN		TOTAL
	Belum Bersertifikat	Bersertifikat	
Rendah	18	33	51
Sedang	14	23	37
Tinggi	0	12	12
TOTAL	32	68	100

Sumber: Hasil Analisis, 2007.

Dari nilai uji *chi-square hitung* dan *asympt sig* tersebut menunjukkan ada hubungan antara harga lahan dengan status lahan. Untuk harga lahan rendah memiliki hubungan dengan lahan yang belum bersertifikat, namun dapat juga lahan yang telah bersertifikat tetapi memiliki harga lahan rendah. Ini dapat terjadi, karena adanya faktor penentu lain, seperti letak atau lokasi lahan tersebut yang bukan berada di pusat kota.

Untuk harga lahan sedang memiliki hubungan dengan lahan yang telah memiliki status kepemilikan (bersertifikat), tetapi dapat juga dinyatakan bahwa lahan yang belum memiliki sertifikat mempunyai harga lahan sedang. Sedangkan harga lahan tinggi mempunyai hubungan dengan lahan yang telah bersertifikat, yang berarti ketika lahan tersebut telah memiliki kekuatan hukum akan cenderung mempunyai harga lahan tinggi. Oleh karena itu, dapat dikatakan bahwa harga lahan akan tinggi

ketika lahan tersebut telah memiliki sertifikat dan akan mempunyai harga lahan rendah ketika lahan tersebut belum memiliki sertifikat.

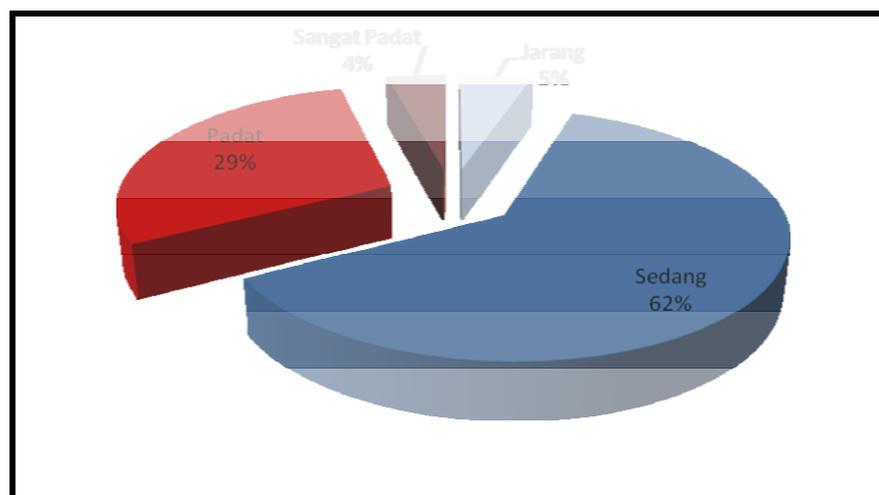
Namun demikian, walaupun status kepemilikan lahan memiliki hubungan dengan harga lahan, tetapi jika dilihat dari nilai *contingency coefficient* senilai 0,351 menunjukkan bahwa harga lahan memiliki ketergantungan yang kecil dengan status kepemilikan lahan. Nilai ini memberikan arti bahwa, lahan dapat saja memiliki harga lahan rendah, walaupun lahan tersebut telah memiliki status hukum kepemilikan dan harga lahan dapat saja tinggi tetapi lahan tersebut belum memiliki status hukum kepemilikan. Dengan demikian dapat disimpulkan, bahwa status kepemilikan lahan ikut memberikan pengaruh terhadap tinggi rendahnya harga lahan.

4.5.6. Analisis Kepadatan Rumah Di Sekitar Lahan Permukiman Dengan Harga Lahan

Penduduk akan membangun permukiman di suatu lokasi yang telah terdapat kelompok permukiman/rumah. Suatu lokasi yang tingkat kepadatan permukimannya tinggi, maka semakin tinggi harga lahan di lokasi tersebut. Dengan semakin tingginya tingkat kepadatan rumah di suatu lokasi, maka menunjukkan semakin lengkap ketersediaan infrastruktur dan fasilitas lainnya.

Berdasarkan hasil kuesioner responden, diperoleh persentase tingkat kepadatan pemukiman di Kecamatan Arga Makmur, yaitu sebanyak 5% lahan permukiman berlokasi di kepadatan permukiman dengan kategori jarang, sebanyak 62% lahan permukiman berlokasi di tingkat kepadatan permukiman dengan kategori sedang, sebanyak 29% lahan permukiman berlokasi di tingkat kepadatan

permukiman dengan kategori padat dan sebanyak 4% lahan permukiman berlokasi di tingkat kepadatan permukiman dengan kategori sangat padat 4% (Gambar 4.24). Tingkat kepadatan rumah untuk kategori padat hingga sangat padat adalah lokasi-lokasi yang berada di pusat kota. Sedangkan kategori kepadatan rumah dari sangat jarang hingga sedang menyebar di lokasi-lokasi lain. Dengan banyaknya lahan permukiman berlokasi di tingkat kepadatan permukiman kategori sedang menunjukkan bahwa penduduk membutuhkan hubungan sosial kekeluargaan/ketetangaan yang variatif dengan tetap menjaga *privacy* antar keluarga.



Sumber: Hasil Analisis, 2007.

GAMBAR 4.24
PERSENTASE TINGKAT KEPADATAN RUMAH DI SEKITAR
LOKASI LAHAN PERMUKIMAN DI KECAMATAN ARGAMAKMUR

Untuk mengetahui hubungan antara harga lahan dengan tingkat kepadatan rumah dilakukan analisis tabulasi silang dan uji *chi-square* dengan menggunakan hipotesis yaitu:

- Jika *chi-square* hitung < *chi-square* tabel, maka H_0 diterima, berarti tidak ada hubungan antara harga lahan dengan tingkat kepadatan rumah.

- Jika *chi-square hitung* > *chi-square tabel*, maka H_0 ditolak berarti, ada hubungan antara harga lahan dengan tingkat kepadatan rumah.

Tabel tabulasi silang antara harga lahan dengan tingkat kepadatan rumah dapat dilihat sebagai berikut:

TABEL IV.13
TABULASI SILANG HARGA LAHAN DENGAN
TINGKAT KEPADATAN RUMAH

HARGA LAHAN (NJOP)	KEPADATAN RUMAH				TOTAL
	Jarang	Sedang	Padat	Sangat Padat	
Rendah	3	39	9	0	51
Sedang	2	21	12	2	37
Tinggi	0	2	8	2	12
TOTAL	5	62	29	4	100

Sumber: Hasil Analisis, 2007.

Berdasarkan hasil tabulasi silang nilai uji *chi-square hitung*, diperoleh angka 21,880, sedangkan angka *chi-square tabel* dengan *degree of freedom* = 6 diperoleh nilai 12,5915, sehingga perbandingan *chi-square hitung* 21,880 > nilai *chi-square tabel* 12,915. Demikian juga jika dilihat dari nilai probabilitas (*asyp sig*) diperoleh nilai = 0,001 > 0,05 dengan menggunakan hipotesis:

- Bila probabilitas > 0,05, maka H_0 diterima,
- Bila probabilitas < 0,05, maka H_0 ditolak.

Berdasarkan nilai uji *chi-square hitung* dan *asyp sig* tersebut, menunjukkan ada hubungan antara harga lahan dengan kepadatan rumah. Untuk harga lahan rendah mempunyai hubungan dengan kepadatan rumah jarang sampai sedang, namun dapat juga lokasi yang memiliki tingkat kepadatan tinggi mempunyai harga lahan rendah. Untuk harga lahan sedang mempunyai hubungan dengan tingkat kepadatan

rumah sedang sampai padat, demikian juga halnya dengan harga lahan tinggi mempunyai hubungan dengan tingkat kepadatan sedang sampai sangat padat.

Dengan demikian, apabila suatu lokasi permukiman dengan tingkat kepadatan rumah antara padat dan sangat padat, maka cenderung harga lahan di lokasi tersebut akan tinggi. Demikian juga sebaliknya, ketika di lokasi tersebut tingkat kepadatan rumahnya antara sedang sampai padat mempunyai kecenderungan berharga lahan sedang sampai rendah.

Walaupun harga lahan mempunyai hubungan dengan kepadatan rumah, tetapi tidak memiliki ketergantungan yang kuat. Kecilnya ketergantungan antara harga lahan dengan kepadatan rumah dapat diketahui dari nilai *contingency coefficient* yang senilai 0,424. Nilai ini menunjukkan, bahwa harga lahan memiliki ketergantungan yang kecil dengan tingkat kepadatan rumah. Harga lahan dapat saja rendah walaupun tingkat kepadatan rumah padat dan harga lahan bisa tinggi walaupun tingkat kepadatan rumahnya sedang.

Namun demikian, dapat disimpulkan bahwa harga lahan memiliki hubungan dengan tingkat kepadatan rumah tetapi tidak memiliki ketergantungan yang kuat dengan tingkat kepadatan rumah. Ini berarti, belum dapat dikatakan semakin tinggi tingkat kepadatan rumah, maka semakin tinggi pula harga lahannya di lokasi tersebut. Sebagaimana dinyatakan oleh Harvey, bahwa permintaan rumah yang berkaitan dengan aksesibilitas tergantung pada beberapa kondisi, yaitu: 1) biaya dan waktu perjalanan menuju tempat bekerja, belanja, sekolah, tempat hiburan, aktivitas budaya dan fasilitas rekreasi; 2) kebutuhan yang tidak berkaitan dengan keuangan

seperti ruang terbuka, udara segar, kenyamanan dan ketenangan, lokasi yang prestise, jaringan tetangga dan keluarga (Harvey, 1992: 219).

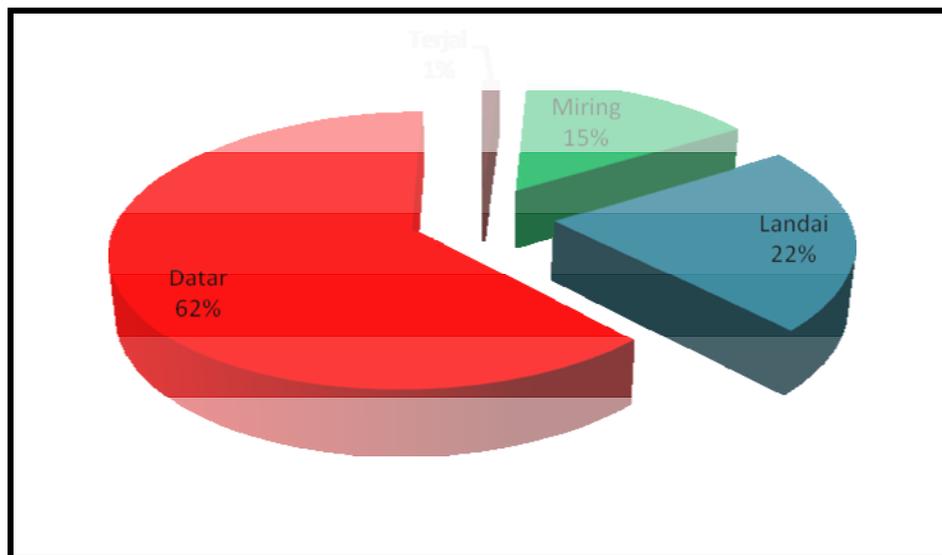
4.5.7. Analisis Kondisi Lahan Permukiman Dengan Harga Lahan

Kondisi lahan mempengaruhi pengeluaran rumah tangga, semakin baik kondisi lahan, maka akan semakin mengurangi biaya pengeluaran, seperti contoh lahan rawa apabila akan dibangun rumah, penduduk tentu harus mengeluarkan biaya-biaya pengeluaran tambahan seperti biaya penimbunan tanah dan sebagainya. Oleh sebab itu, lahan-lahan yang lokasinya datar, tidak daerah banjir, berada di dekat jalan utama maka akan menjadi minat bagi penduduk. Akibatnya, lahan-lahan tersebut akan memadat seiring dengan kemampuan penduduk untuk membeli lahan-lahan di lokasi tersebut.

Berdasarkan hasil kuesioner, sebanyak 62% lahan permukiman responden memiliki lahan dengan kategori datar, sebanyak 22% lahan permukiman dengan kondisi lahan landai, sebanyak 15% lahan permukiman dengan kondisi lahan miring dan sebanyak 1% kondisi lahan permukiman dengan kategori terjal (Gambar 4.25). Dari gambaran ini, menunjukkan kondisi lahan mempengaruhi pemilihan lokasi lahan permukiman penduduk, semakin datar lahan semakin besar peluang untuk dimanfaatkan oleh penduduk sebagai lahan permukiman dan semakin tinggi permintaan lahannya.

Besarnya persentase lahan dengan kategori datar tersebut, menunjukkan bahwa lahan yang datar akan mempunyai nilai yang lebih tinggi, sehingga akan mengakibatkan adanya kompetisi dari penduduk untuk memiliki lahan-lahan datar

tersebut. Selain itu lahan yang datar akan memberikan kemudahan-kemudahan dalam membangun rumah tinggal, yang akhirnya dapat mengurangi ongkos pengeluaran bagi penduduk.



Sumber: Hasil Analisis, 2007.

GAMBAR 4.25
PERSENTASE KONDISI LAHAN PERMUKIMAN
DI KECAMATAN ARGAMA KMUR

Untuk mengetahui hubungan antara harga lahan dengan kondisi lahan dilakukan analisis tabulasi silang dan uji chi-square (Tabel IV.14) dengan menggunakan hipotesis yaitu:

- Jika *chi-square hitung* < *chi-square tabel*, maka H_0 diterima, berarti tidak ada hubungan antara harga lahan dengan kondisi lahan.
- Jika *chi-square hitung* > *chi-square tabel*, maka H_0 ditolak, berarti ada hubungan antara harga lahan dengan kondisi lahan.

Berdasarkan hasil tabulasi silang antara harga lahan dengan kondisi lahan diperoleh nilai uji *chi-square hitung* sebesar 16,229, sedangkan angka *chi-square tabel* dengan *degree of freedom* = 6 diperoleh nilai 12,5915, sehingga *chi-square*

hitung 16,229 > nilai *chi-square tabel* 12,915. Demikian juga jika dilihat dari nilai probabilitas (*asympt sig*) diperoleh nilai = 0,013 > 0,05, dengan menggunakan hipotesis, yaitu:

- Bila probabilitas > 0,05, maka H_0 diterima,
- Bila probabilitas < 0,05, maka H_0 ditolak.

Berdasarkan nilai *chi-square hitung* dan *asympt sig* ini dapat disimpulkan, bahwa harga lahan memiliki hubungan dengan kondisi lahan.

TABEL IV.14
TABULASI SILANG HARGA LAHAN DENGAN KONDISI LAHAN

HARGA LAHAN (NJOP)	KONDISI LAHAN				TOTAL
	Terjal	Miring	Landai	Datar	
Rendah	1	10	17	23	51
Sedang	0	5	5	27	37
Tinggi	0	0	0	12	12
TOTAL	1	15	22	62	100

Sumber: Hasil Analisis, 2007.

Harga lahan rendah mempunyai hubungan dengan lahan miring dan landai, tetapi dapat juga lahan datar akan memiliki harga lahan rendah. Sedangkan harga lahan sedang mempunyai hubungan dengan lahan yang mempunyai kategori datar, tetapi dapat juga mempunyai hubungan dengan lahan yang berkategori miring dan landai. Untuk harga lahan tinggi mempunyai hubungan dengan lahan datar.

Dari tabulasi silang tersebut, menunjukkan bahwa ada kecenderungan harga lahan akan meningkat ketika kondisi lahan tersebut semakin datar, tetapi juga mempunyai kemungkinan harga lahan akan rendah pada kondisi lahan yang datar. Walaupun demikian, dapat dinyatakan bahwa kondisi lahan yang semakin mendekati terjal akan mempunyai kecenderungan harga lahannya akan rendah dan lahan yang

semakin mendekati datar akan mempunyai kecenderungan harga lahannya akan tinggi.

Tabulasi silang antara harga lahan dengan kondisi lahan tidak mempunyai ketergantungan yang kuat. Hal ini diperkuat oleh nilai *contingency coefficient* yang hanya bernilai 0,374. Dari *contingency coefficient* ini dapat disimpulkan, bahwa kondisi lahan mempunyai ketergantungan yang kecil terhadap tinggi rendahnya harga lahan, dapat saja harga lahan tetap rendah dengan kondisi lahan datar. Namun demikian, harga lahan akan tinggi pada kondisi lahan yang datar.

4.6. Sintesis Hasil Penelitian.

4.6.1. Sintesis Kajian Harga Lahan dan Kondisi Lokasi Lahan Permukiman

Pola harga lahan di Kecamatan Arga Makmur berpola pita (*ribbon*). Tata guna lahan mempengaruhi pembentukan harga lahan. Berdasarkan hasil analisis *overlay* peta dan tabulasi silang, maka berkaitan dengan kondisi lokasi lahan permukiman dan harga lahan permukiman di Kecamatan Arga Makmur membentuk kondisi-kondisi sebagai berikut:

a. Aksesibilitas.

Aksesibilitas yang dicerminkan dengan jarak merupakan penentu terhadap kondisi lokasi permukiman. Di Kecamatan Arga Makmur sebanyak 45% lahan permukiman memadat pada jarak antara 1 sampai dengan 5 km. Ini terjadi karena, pada jarak tersebut rumah tangga masih dapat menjangkau pasar dan prasarana publik dalam waktu tempuh yang relatif pendek. Jarak terbaik bagi lokasi permukiman adalah jarak terpendek untuk mencapai pasar dan prasarana publik.

Semakin jauh jarak untuk mencapai pasar dan prasarana publik, maka semakin besar pengeluaran/biaya transportasi. Ini berarti, akan memperbesar biaya pengeluaran rumah tangga. Kondisi seperti ini menyebabkan akan terjadi pemusatan aktivitas penduduk pada jarak yang mempunyai aksesibilitas tinggi. Perkembangan pemusatan ke arah pasar (pusat kota) menunjukkan kehidupan pasar (pusat kota) yang terbentuk mampu menampilkan keunggulan kompetitif (*competitive advantage*) dibandingkan dengan wilayah lainnya.

Dengan demikian, dapat dikatakan bahwa jarak yang semakin dekat dengan pasar (pusat kota) akan semakin tinggi tingkat aksesibilitasnya dan semakin menjauh dari pusat kota akan semakin menurun aksesibilitasnya. Oleh karena itu, ketika lahan permukiman kalah bersaing dengan lahan perdagangan untuk mendapatkan lahan di pasar, maka lahan permukiman akan cenderung mengelilingi zona di luar pusat kota (pasar) dengan aksesibilitas menengah. Walaupun secara umum, pemusatan aktivitas penduduk di Kecamatan Arga Makmur terjadi di zona pusat kota (pasar), namun lahan permukiman di zona pusat kota (pasar) belum mengalami ke tataran *death point*, yaitu suatu tahapan perkembangan permukiman dimana di dalam kawasan permukiman yang ada tidak terdapat lagi ruang kosong yang dapat dimanfaatkan atau diisi dengan bangunan baru. Pola lahan permukiman yang terjadi di zona pusat kota adalah masih dalam tataran *infill development*, namun tingkat kepadatan lahan permukiman sudah cukup tinggi. Apabila, zona pusat kota (pasar) telah terisi secara penuh lahan-lahan permukiman, maka pengembangan lahan permukiman akan mengarah pada zona kedua dari pusat kota (pasar).

Aksesibilitas dapat dijadikan sebagai salah satu pengukuran dalam perencanaan area wilayah. Lokasi yang memiliki aksesibilitas tinggi akan lebih maksimal jika digunakan untuk lahan perdagangan. Ini disebabkan karena lahan perdagangan membutuhkan kemudahan-kemudahan, seperti kebutuhan pelanggan yang cepat dan frekuensi jual beli yang banyak. Oleh karena itu, untuk menjadikan zona pasar (pusat kota) sebagai zona yang *suitability* (berlanjut) untuk menopang perekonomian, maka peningkatan aksesibilitas di zona-zona lain mutlak diperlukan seperti di Desa Sidodadi, Desa Sumber Sari, Desa Gunung Agung.

b. Nilai Ekonomis Fungsi Lahan.

Nilai ekonomi lahan merupakan penilaian atas suatu lahan, apakah pemanfaatannya mempunyai nilai tambah bagi ekonomi penduduk. Nilai ekonomi lahan di Kecamatan Arga Makmur dinyatakan dengan luas lahan, ketersediaan infrastruktur, kondisi lahan dan lebar jalan. Lahan permukiman yang tidak mampu bersaing dengan lahan perdagangan di zona pasar (pusat kota), akan mensubstitusikan tingkat kepuasan dengan memiliki lahan permukiman yang luas. Lahan yang luas hanya didapat pada jarak yang menjauh dari zona pusat kota (pasar). Ini menunjukkan bahwa, luas lahan di Kecamatan Arga Makmur bukan sebagai pembentuk harga lahan. Di Kecamatan Arga Makmur digambarkan sebanyak 64% lahan permukiman penduduk mempunyai kondisi lahan permukiman dengan luas lahan di atas 500 m² dan harga lahan yang terjadi adalah rendah. Gambaran persentase tersebut, menunjukkan ada tingkat kepuasan yang berbeda-beda antara penduduk. Ketika lahan permukiman penduduk berada di zona pasar (pusat kota), maka tingkat kepuasan yang diperoleh adalah aksesibilitas. Sebaliknya, ketika

penduduk mendapatkan lokasi dengan aksesibilitas yang rendah, maka disubstitusikan dengan lahan yang luas. Pola lahan permukiman seperti ini dapat menyebabkan in-efisiensi pemanfaatan lahan, karena penduduk cenderung memanfaatkan lahan dengan pemanfaatan lahan yang lain, seperti percampuran lahan permukiman dengan lahan kebun atau tegalan. Sedangkan lahan permukiman yang berada di zona pasar (pusat kota) dengan luas yang sempit akan dimanfaatkan secara optimal.

Untuk menunjang lingkungan permukiman yang baik diperlukan infrastruktur permukiman, antara lain air bersih, listrik dan telepon. Gambaran lahan permukiman di Kecamatan Arga Makmur sebanyak 81% lokasi lahan permukiman memiliki infrastruktur yang lengkap. Ini mengindikasikan lokasi tersebut mempunyai nilai ekonomi fungsi lahan yang tinggi. Dikatakan demikian, karena lokasi yang terdapat kelengkapan infrastruktur yang lengkap akan memudahkan penduduk dalam meningkatkan aktivitas ekonominya, seperti hubungan komunikasi yang lancar, tersedia penerangan (listrik) dan air bersih. Sebagaimana dinyatakan Catanese, salah satu faktor lokasi lahan permukiman adalah kelengkapan sarana seperti air bersih, telepon dan gas/listrik (Catanese, 1992: 296). Perkembangan lahan permukiman yang menuju ke lokasi yang telah memiliki infrastruktur yang lengkap mengindikasikan bahwa infrastruktur adalah suatu penentu atas keberhasilan pembangunan. Pola lokasi permukiman mengikuti lokasi dengan infrastruktur yang lengkap akan menyebabkan permintaan lahan permukiman akan cenderung meningkat di lokasi strategis, sehingga apabila pemerintah tidak mampu membangun

infrastruktur di desa-desa pinggiran seperti di desa Sidodadi, maka lahan permukiman hanya akan menuju lokasi yang memiliki infrastruktur lengkap.

Kondisi lokasi lahan permukiman umumnya akan memilih lokasi dengan kondisi topografi yang datar. Ini dapat dilihat sebanyak 62% lahan permukiman di Kecamatan Arga Makmur adalah lahan datar. Lokasi lahan datar akan mengurangi biaya pengeluaran kebutuhan rumah tangga. Ketika akan membangun rumah tinggal, lahan yang datar tidak perlu melakukan penimbunan dan perataan tanah yang dapat mengeluarkan biaya tersendiri. Kondisi topografi dapat menjadi faktor yang menyebabkan penyimpangan-penyimpangan dalam transformasi spasial wilayah. Lahan yang mempunyai topografi miring yang berada di dekat pasar (pusat kota) akan menyebabkan lahan tersebut tidak dapat digunakan secara optimal sebagai lahan permukiman. Semakin datar lahan, semakin besar peluang untuk dimanfaatkan oleh penduduk sebagai lahan permukiman. Sehingga ketika penduduk memiliki kondisi lahan miring, maka terjadi transformasi kondisi lahan miring menjadi lahan datar. Adanya transformasi lahan ini akan mengakibatkan perubahan harga lahan.

Keberadaan jalan memberikan dampak dalam transformasi spasial wilayah. Lokasi lahan permukiman di Kecamatan Arga Makmur sebanyak 57% berada di jalur jalan yang mempunyai lebar antara 2 sampai 5 m, yang berarti jalur jalan utama. Lokasi lahan permukiman yang berada di jalur jalan utama akan memberikan keuntungan kemudahan mendapatkan angkutan transportasi dan kemudahan dalam mobilitas penduduk. Selain itu, pada jalur jalan utama terdapat area perkantoran, sehingga memberikan keuntungan dengan kemudahan mencapai kantor.

Lebar jalan memberikan pengaruh terhadap perubahan spasial wilayah. Lahan permukiman yang berada di sepanjang jalur jalan utama akan menyebabkan makin tingginya aksesibilitas wilayahnya. Kemampuan berinteraksi dengan wilayah semakin tinggi. Sebaliknya, semakin jauh lahan permukiman berada di sepanjang jalur jalan utama makin lemah intensitas perkembangan wilayahnya dan transformasi spasial yang terjadi semakin rendah. Semakin lebar jalan akan semakin tinggi kapasitas jalan dalam menampung kendaraan yang lewat dan semakin banyak lalu lalang penduduk, dan apabila terjadi di zona pusat kota (pasar) tentu akan semakin banyak memberikan peluang untuk mendapatkan pelanggan.

c. Nilai Sosial Fungsi Lahan.

Nilai sosial lahan berhubungan dengan proses organisasi dengan masyarakat dan tingkah laku dan perbuatan kelompok masyarakat. Masih mengentalnya hubungan antar keluarga dengan keluarga lainnya di Kecamatan Arga Makmur yang terlihat dari sebanyak 62% lokasi lahan permukiman memiliki kepadatan yang sedang. Ini menunjukkan, penduduk Kecamatan Arga Makmur lebih menyukai lokasi yang telah terbangun permukiman sebelumnya, sehingga pola permukiman yang dibangun secara mengelompok (*cluster*) dalam satuan permukiman individual, sehingga sangat memungkinkan terciptanya kontak personel yang intens.

Mengelompoknya lahan permukiman di Kecamatan Arga Makmur di lokasi dengan kepadatan permukiman yang sedang masih memberikan peluang kepada penduduk untuk tetap menjaga *privacy* rumah tangga masing-masing dan tetap dapat menciptakan nuansa kehidupan yang variatif. Hubungan kekeluargaan atau

kekerabatan antar keluarga masih terjaga dengan baik dan masih memungkinkan adanya hubungan sosial ketetanggaan yang intens dan baik.

d. *Land Tenure.*

Land tenure merupakan pemanfaatan lahan yang telah diatur dalam suatu sistem penggunaan yang legal oleh regulasi pemerintah maupun sistem lokal yang berkembang di masyarakat. Kuatnya *land tenure* akan sangat mempengaruhi terhadap kepastian penggunaan lahan. Dalam arti kata, *land tenure* adalah kekuatan hukum atas kepemilikan lahan. Di Kecamatan Arga Makmur sebanyak 68 % lahan permukiman penduduk telah bersertifikat. Ini menunjukkan bahwa, ada kekuatan hukum yang menjamin penduduk untuk memanfaatkan lahan sebaik mungkin. Dengan demikian, status hukum lahan permukiman yang kuat akan mempunyai kekuatan dari segi aspek legal dan sosial. Aspek legal ini menciptakan pengakuan secara *de jure* atas kepemilikan lahan sedangkan aspek sosial akan menciptakan pengakuan secara *de facto* atas kepemilikan lahan.

Pengakuan *de jure* atas kepemilikan lahan ini akan meningkatkan nilai jual lahan apabila lahan tersebut akan dijual kembali, karena lahan tersebut memiliki legitimasi yang kuat dari pemerintah. Sedangkan pengakuan *de facto* akan memberikan ketenangan penduduk dalam menjalankan aktivitasnya, karena lahannya memperoleh status sosial yang kuat dari masyarakat sekelilingnya. Dengan demikian, setiap penduduk akan mendapatkan hak-hak yang jelas dalam memanfaatkan lahannya.

Dengan adanya pengakuan secara *de jure* dan *de facto* atas suatu lahan akan memberikan keamanan dalam kepemilikan lahan (*tenure security*) yang telah

dinaungi oleh sistem formal dan informal. Sehingga penduduk akan merasa tenang apabila meninggalkan lahan tersebut (*imigrasi*) untuk sementara waktu tanpa rasa khawatir lahannya akan hilang ketika penduduk akan kembali lagi.

Berdasarkan tabulasi silang, kondisi lokasi lahan permukiman penduduk di Kecamatan Arga Makmur yang mempengaruhi harga lahan, yaitu :

- 1) Kondisi lokasi lahan permukiman kaitannya dengan jarak ke pasar.

Di Kecamatan Arga Makmur, pemilihan lokasi lahan permukiman yang semakin mendekati pasar akan menyebabkan kompetisi mendapatkan lahan permukiman semakin tinggi. Persaingan untuk mendapatkan lahan terjadi antara lahan permukiman dengan lahan perdagangan, sehingga penduduk yang berani membayar tinggi akan memperoleh lahan permukiman di dekat pasar. Tingkat kepuasan yang diperoleh penduduk terhadap lahan permukiman pada jarak tersebut adalah aksesibilitas yang tinggi dan biaya transportasi yang rendah. Di Kecamatan Arga Makmur lahan-lahan di pusat kota (pasar) adalah lahan-lahan yang strategis, sehingga penduduk berusaha semaksimal mungkin untuk mendapatkan lahan di pasar. Pemusatan lahan permukiman ke arah pasar ini akan berdampak pada perkembangan permukiman di Kecamatan Arga Makmur yang tidak merata. Lahan permukiman akan terus memadat di dekat pasar, sebaliknya lokasi-lokasi yang jauh dari pasar akan lambat dalam perkembangannya.

- 2) Kondisi lokasi lahan permukiman kaitannya dengan ketersediaan infrastruktur.

Berkaitan dengan infrastruktur di suatu lokasi, menunjukkan bahwa kondisi lahan permukiman di Kecamatan Arga Makmur dipengaruhi oleh kelengkapan

infrastruktur. Harga lahan yang harus dibayarkan untuk mendapatkan lahan permukiman di lokasi yang telah lengkap infrastrukturnya adalah tinggi. Lokasi lahan permukiman yang di sekitarnya tersedia infrastruktur akan memberikan kemudahan bagi penduduk untuk menjalankan aktivitas sosial ekonominya.

3) Kondisi lokasi lahan permukiman kaitannya dengan status lahan.

Status lahan merupakan salah satu faktor yang memberikan pengaruh terhadap pemilihan lokasi permukiman. Ini menunjukkan, bahwa ada kepastian hukum terhadap lahan tersebut, sehingga akan memberikan ketenangan bagi penduduk Kecamatan Arga Makmur dalam menjalankan aktivitasnya. Dalam arti kata, lahan permukimannya tidak akan digusur oleh pemerintah atau digugat oleh pihak ketiga. Dengan demikian, penduduk yang mencari lahan permukiman yang telah memiliki sertifikat akan mendapat konsekuensi harga lahan yang semakin tinggi, jika dibandingkan dengan lahan yang belum memiliki sertifikat.

4) Kondisi lokasi lahan permukiman kaitannya dengan kepadatan rumah.

Lokasi lahan permukiman penduduk di Kecamatan Arga Makmur akan berusaha mendekati lokasi-lokasi yang telah terbangun lingkungan permukimannya. Ini berarti, lahan permukiman yang berlokasi di lokasi yang telah terbangun lingkungan permukiman akan mempermudah interaksi sosial antar penduduk di Kecamatan Arga Makmur. Interaksi sosial antar penduduk ini menunjukkan, perlunya hubungan kekerabatan/kekeluargaan yang variatif dan intens antar keluarga. Tingkat kekeluargaan yang masih kental di Kecamatan Arga Makmur menjadi alasan bagi penduduk untuk lebih memilih lahan-lahan yang di sekitarnya telah terdapat sekumpulan rumah tinggal penduduk lainnya.

- 5) Kondisi lokasi lahan permukiman kaitannya dengan kondisi lahan permukiman.

Kondisi topografi Kecamatan Arga Makmur yang bergelombang berpengaruh pada harga lahan. Lahan permukiman yang datar ini akan memberikan keuntungan yaitu semakin kecilnya biaya yang harus dikeluarkan ketika penduduk akan membangun rumah, seperti mengurangi pengeluaran biaya penimbunan tanah atau tidak melakukan pengerukan untuk meratakan tanah dan sebagainya.

Kondisi lokasi lahan permukiman penduduk di Kecamatan Arga Makmur yang tidak mempengaruhi harga lahan, yaitu :

- 1) Kondisi lokasi lahan permukiman kaitannya dengan luas lahan.

Kompetisi untuk memperoleh lahan di dekat pasar adalah tinggi, sehingga tidak semua penduduk mampu mendapatkan lahan di dekat pasar. Penduduk yang tidak memperoleh kesempatan untuk mendapatkan lahan yang berada di zona pasar (pusat kota), akan berusaha mensubstitusi dengan memiliki lahan yang luas. Lahan yang luas ini umumnya tidak berada di zona dekat dengan pasar atau di sepanjang jalur utama, sehingga harga lahannya adalah rendah. Ini berarti, penduduk mendapatkan kepuasan dengan memiliki lahan yang luas, walaupun dengan aksesibilitas yang rendah dan ongkos transportasi yang mahal. Dengan kata lain, terjadi substitusi kepuasan penduduk antara jarak ke zona pusat kota (pasar) dengan luas lahan.

- 2) Kondisi lokasi lahan permukiman kaitannya dengan lebar jalan di sekitar lahan.

Di Kecamatan Arga Makmur, lahan yang di sekitarnya mempunyai jalan yang lebar akan memberikan pengaruh terhadap lokasi lahan permukiman. Lahan

permukiman yang berlokasi di sepanjang jalan yang mempunyai lebar antara 2 sampai dengan 5 m akan memberikan keuntungan bagi penduduk dalam mendapatkan sarana angkutan dan meningkatkan arus mobilitas antar penduduk. Menempati lahan permukiman yang berada di sepanjang jalan dengan lebar di atas 2 m, akan mengakibatkan pengembangan lokasi yang tidak efisien. Ini dikarenakan, selama lahan-lahan yang berada di jalan-jalan tersebut kosong, maka penduduk akan terus berusaha untuk mendapatkannya. Akibat ini semua, maka perkembangan permukiman akan terus memadat atau memusat di sepanjang jalur jalan tersebut. Agar terjadi keseimbangan pemanfaatan lahan permukiman, maka di Kecamatan Arga Makmur jalan-jalan berada di belakang jalur utama, perlu ditingkatkan kondisi dan kualitas jalannya.

4.6.2. Sintesis Implikasi Harga Lahan dan Kondisi Lokasi Lahan Permukiman Terhadap Tata Guna Lahan

Distribusi harga lahan di Kecamatan Arga Makmur yang memusat ke pasar atau mengikuti sepanjang jalan utama, akan memberikan dampak terhadap pemanfaatan tata guna lahan, yaitu:

a) Nilai produktivitas lahan setiap lokasi berbeda.

Distribusi harga lahan yang memusat di pusat kota akan menyebabkan nilai produktivitas lahan yang berbeda di setiap lokasi. Lahan di zona pusat kota akan mempunyai nilai produktivitas yang tinggi, karena lahan tersebut mampu memberikan peningkatan ekonomi penduduk secara langsung, seperti lahan dapat dimanfaatkan atau dibangun menjadi pertokoan. Sebaliknya, lahan yang menjauh

dari pusat kota akan memiliki produktivitas yang rendah, karena pemanfaatan lahannya hanya digunakan sebagai lahan permukiman atau lahan kebun/tegalan.

Nilai produktivitas lahan yang tinggi di zona pusat kota (pasar) akan menyebabkan pemanfaatan lahan sangat selektif. Setiap jengkal lahan akan dimanfaatkan oleh penduduk untuk mendukung aktivitasnya, karena pada waktu mendapatkannya harus membayar harga yang mahal. Sebaliknya, lahan yang jauh dari pasar (pusat kota), pemanfaatan lahannya tidak selektif, karena pada waktu mendapatkannya tidak mengeluarkan biaya yang mahal.

b) Adanya Nilai Spekulatif Lahan

Distribusi harga lahan di Kecamatan Arga Makmur yang memusat ke pasar atau sepanjang jalan utama, menyebabkan penduduk hanya terdorong untuk mendapatkan lahan permukiman di zona pusat kota (pasar) atau di sepanjang jalan utama dan tidak tertarik untuk mendirikan bangunan yang lokasinya tidak strategis atau di belakang jalan utama. Akibatnya, konsentrasi perkembangan di Kecamatan Arga Makmur hanya terpusat di pasar dan sepanjang jalur jalan utama dan tidak menyebar secara merata di setiap lokasi, sehingga muncul nilai spekulatif lahan. Semakin mendekati pusat kota (pasar) nilai produktivitas lahan meningkat dan semakin tinggi nilai spekulatif lahan. Sebaliknya, semakin menjauh dari pasar, nilai produktivitas lahan pertanian meningkat tetapi nilai spekulatif lahan menurun. Dengan demikian, nilai spekulatif lahan merupakan fungsi dari jarak ke pasar, ketika mendekati pasar (pusat kota) area nilai spekulatif lahan akan semakin luas sedangkan area nilai produktivitas lahan perkotaan semakin sempit.

c) Aksesibilitas lokasi.

Di Kecamatan Arga Makmur, zona pasar (pusat kota) adalah lokasi yang optimal untuk kegiatan aktivitas ekonomi, karena pusat kota merupakan simpul transportasi dan juga memiliki keuntungan aksesibilitas yang tinggi. Aktivitas ekonomi penduduk akan mendapatkan keuntungan yang maksimal, karena biaya transportasi rendah dan di pusat kota memiliki kelengkapan infrastruktur. Lokasi dengan aksesibilitas yang tinggi mengakibatkan terjadi persaingan yang tinggi antara lahan permukiman dengan lahan perdagangan. Sebaliknya, lokasi yang mempunyai aksesibilitas rendah akan mengakibatkan tingkat persaingannya rendah. Adanya perbedaan aksesibilitas di setiap lokasi akan mengurangi minat penduduk untuk membeli lahan yang lokasinya jauh dari pusat kota (pasar) atau yang berada di belakang jalur jalan utama. Kondisi ini menyebabkan lokasi-lokasi yang aksesibilitasnya rendah akan semakin lambat perkembangannya.

d) In-efisiensi pemanfaatan lahan.

Harga lahan yang memusat di zona pusat kota (pasar), menyebabkan lahan di zona pusat kota (pasar) akan dimanfaatkan secara efisien, karena persaingan untuk mendapatkannya tinggi, sehingga lahan akan dimanfaatkan seoptimal mungkin. Sebaliknya lahan yang berlokasi jauh dari pusat kota (pasar) akan digunakan secara tidak optimal, pemanfaatan lahan permukiman bercampur dengan pemanfaatan lahan kebun atau tegalan.

Besarnya keuntungan yang diperoleh penduduk terhadap lahan yang berlokasi di pusat kota (pasar) menyebabkan lahan menjadi komoditi ekonomi. Keadaan ini memunculkan spekulasi-spekulasi lahan. Lahan-lahan yang kosong di zona pusat kota

(pasar) atau di sepanjang jalan utama, akan dicari oleh penduduk yang memiliki kemampuan dan keberanian untuk membayar tinggi. Namun, lahan yang telah dibeli tetap dibiarkan dan tidak dimanfaatkan dengan harapan harganya akan meningkat pada suatu saat. Akibatnya, memperkecil peluang penduduk untuk memperoleh atau mendapatkan lahan di zona pusat kota (pasar). Lahan tersebut tidak digunakan sebagai tempat bermukim atau aktivitas lainnya. Munculnya nilai spekulatif lahan ini disebabkan ciri dari tanah perkotaan sebagai komoditi ekonomi. Sebagaimana dinyatakan Nurmandi (2006: 149), tanah perkotaan menarik kaum berduit untuk menginvestasikan dana dalam bentuk tanah. Tanpa mengeluarkan biaya yang setimpal, dengan membiarkan tanah yang telah dibeli tidak digarap, berharap harga tanah akan melambung dalam jangka pendek.

e) Penyebaran permukiman penduduk tidak merata.

Pola harga lahan yang memusat ke arah pasar dan di sepanjang jalur jalan utama, menyebabkan perkembangan Kecamatan Arga Makmur juga menuju ke satu titik (pasar) dan sepanjang jalur jalan utama. Akibatnya, pembangunan kota lebih diprioritaskan di di zona pusat kota (pasar) atau di sepanjang jalur jalan utama. Akhirnya penyebaran lahan permukiman cenderung mengikuti lokasi yang mengalami pembangunan kota yang intens.

Lahan-lahan kosong di pusat kota (pasar) akan terus diusahakan oleh penduduk untuk dapat dimanfaatkan. Sebaliknya, lahan-lahan permukiman yang jauh dari pusat kota atau yang berada di belakang jalur jalan utama akan memiliki kepadatan yang jarang. Dengan demikian di Kecamatan Arga Makmur, ketika harga lahan semakin tinggi menuju pusat kota, maka lahan permukiman akan semakin

padat dan ketika harga lahan semakin menurun menjauhi pusat kota maka kepadatan lahan permukiman akan semakin menurun.

f) Pemusatan aktivitas di lokasi strategis

Distribusi harga lahan yang memusat di zona pusat kota (pasar) menyebabkan penduduk akan selalu berusaha menempati lahan-lahan yang strategis. Belum adanya lokasi-lokasi yang ditetapkan untuk peruntukan tertentu di Kecamatan Arga Makmur, seperti untuk kawasan industri, menyebabkan semua penduduk memiliki peluang yang sama untuk menempati lahan permukiman di setiap sudut kota. Akibatnya, lahan di lokasi zona pusat kota (pasar) akan lebih cepat perkembangannya, jika dibandingkan dengan lahan yang berlokasi jauh dari pusat kota (pasar).

Selama di lokasi tersebut, yaitu pasar atau sepanjang jalur jalan utama masih tersedia lahan, maka penduduk akan terus mengisi lokasi-lokasi tersebut. Keadaan ini menyebabkan perkembangan di Kecamatan Arga Makmur tidak seimbang, semakin menuju ke pasar semakin tinggi tingkat pemusatan aktivitas penduduknya, sebaliknya ketika menjauh dari pasar akan semakin menurun tingkat pemusatan aktivitas penduduk.

g) Kekuatan-kekuatan dinamis (*centrifugal dan centripetal force*) yang mempengaruhi tata guna lahan.

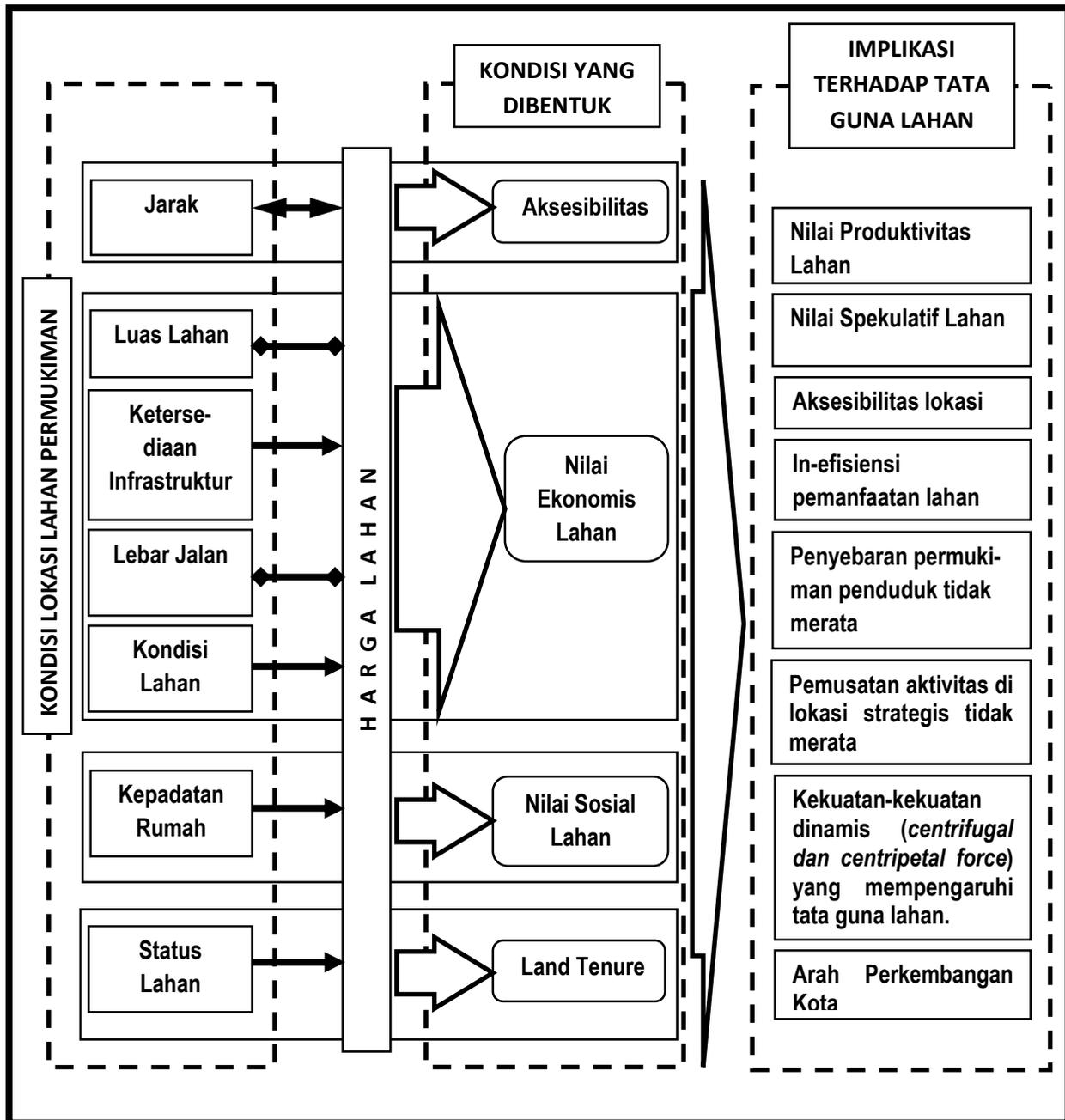
Distribusi harga lahan di Kecamatan Arga Makmur yang memusat di pasar (pusat kota) akan menyebabkan konsentrasi aktivitas penduduk masih di zona pasar (pusat kota), karena pasar mempunyai aksesibilitas yang tinggi dan ongkos transportasi yang murah. Harga lahan tertinggi di pasar menunjukkan aksesibilitas

paling tinggi. Lokasi dengan aksesibilitas tinggi merupakan lokasi strategis, sehingga lokasi ini akan memberikan berbagai keuntungan bagi penduduk. Akhirnya, akan terjadi pemusatan aktivitas penduduk di pasar (pusat kota). Walaupun harus membayar harga lahan yang tinggi, tetapi bagi penduduk adalah memperoleh kemudahan-kemudahan untuk menuju ke pasar atau menuju secara sarana dan prasarana publik lainnya. Untuk penduduk tidak menetap yang berada di zona pasar (pusat kota), ketika memiliki kemampuan ekonomi untuk membangun rumah tinggal sendiri dan tidak memungkinkan mendapatkan lahan di pusat kota karena harga yang tinggi, maka mencari lahan permukiman yang berlokasi menjauh dari pusat kota (pasar), tetapi masih memiliki tingkat aksesibilitas sedang, sehingga masih mendekati pasar dan kantor.

h) Arah Perkembangan Kota

Berdasarkan distribusi harga lahan di Kecamatan Arga Makmur, maka wilayah yang dapat dikembangkan yaitu arah barat dan timur. Perkembangan harga lahan dari arah barat-timur masih rendah dan perkembangan permukiman yang terjadi masih dalam tingkat kepadatan sedang, sehingga masih banyak lahan-lahan kosong yang dapat dimanfaatkan oleh penduduk. Harga lahan yang lebih rendah dari pusat kota ini akan memberikan keuntungan bagi penduduk untuk memilih lahan di sepanjang jalur ini sebagai lahan permukiman dengan dukungan jalur transportasi dan infrastruktur serta jarak tempuh dari dan ke pusat kota yang tidak lebih dari 30 menit.

Bagan sintesis hasil penelitian dan Peta Hasil Sintesis Penelitian dapat dilihat pada Gambar 4.26 dan Gambar 4.27.

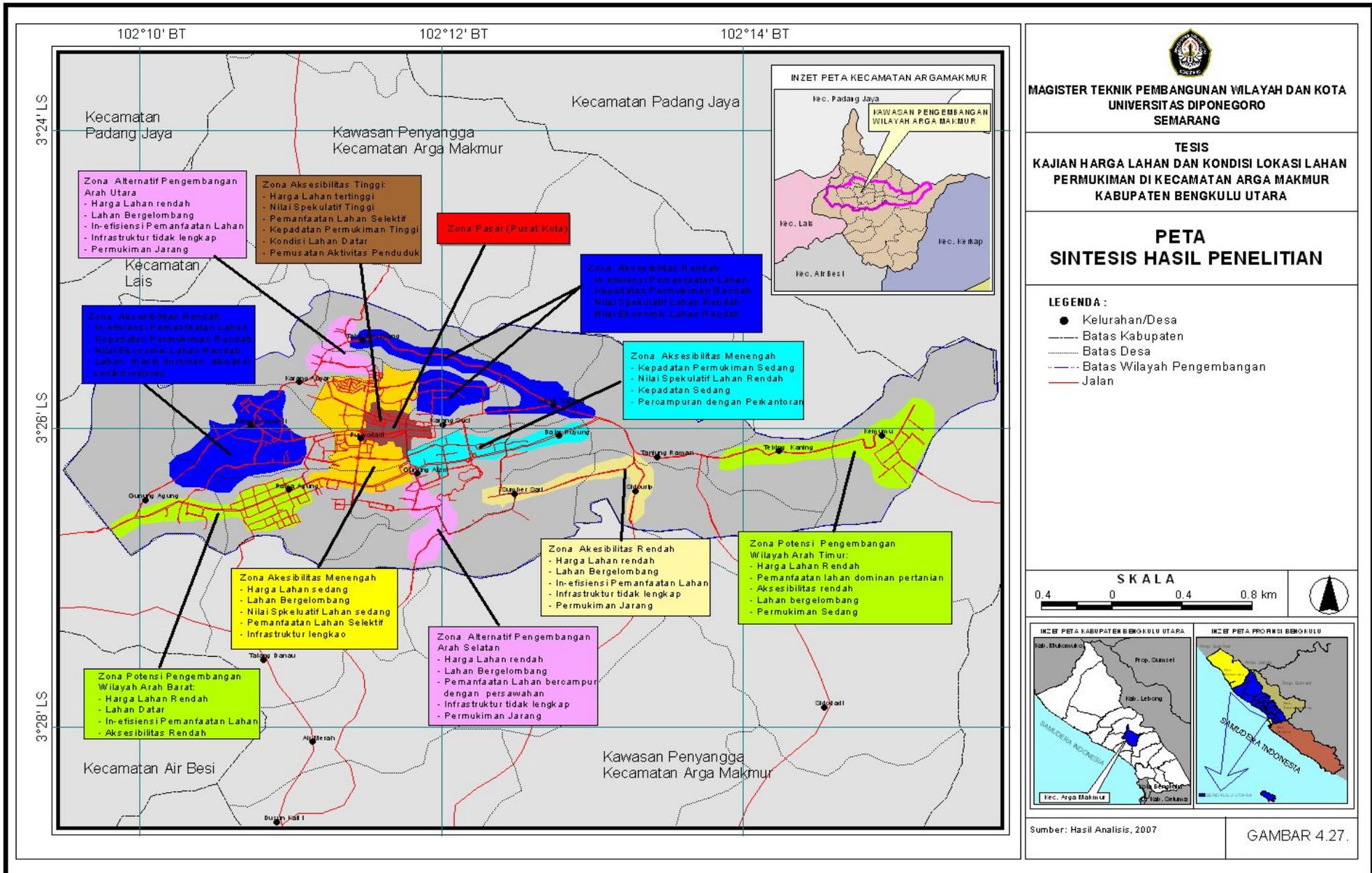


Sumber: Hasil Analisis, 2007

Keterangan:

- ↔ = Mempunyai hubungan dengan ketergantungan yang kuat
- = Mempunyai hubungan dengan ketergantungan yang kecil
- ◄ = Tidak mempunyai hubungan

GAMBAR 4.26
BAGAN SINTESIS HASIL PENELITIAN



MAGISTER TEKNIK PEMBANGUNAN WILAYAH DAN KOTA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG

TESIS
KAJIAN HARGA LAHAN DAN KONDISI LOKASI LAHAN
PERMUKIMAN DI KECAMATAN ARGAMAKMUR
KABUPATEN BENGKULU UTARA

PETA
SINTESIS HASIL PENELITIAN

LEGENDA :

- Kelurahan/Desa
- Batas Kabupaten
- Batas Desa
- Batas Wilayah Pengembangan
- Jalan

SKALA

0.4 0 0.4 0.8 km



Sumber: Hasil Analisis, 2007

GAMBAR 4.27.

BAB V

KESIMPULAN

5.1. Kesimpulan

Pola harga lahan dan kondisi lokasi lahan permukiman di Kecamatan Arga Makmur mengikuti pola merambat ke semua sisi kota (*ribbon development*) dan menuju satu titik yaitu pasar (pusat kota). Kondisi yang mempengaruhi distribusi harga lahan dan kondisi lokasi lahan permukiman di Kecamatan Arga Makmur, antara lain:

a) Aksesibilitas.

Aksesibilitas di Kecamatan Arga Makmur berbanding lurus dengan jarak ke pusat kota (pasar). Jarak yang semakin dekat dengan pasar (pusat kota) akan semakin tinggi tingkat aksesibilitasnya dan semakin menjauh dari pusat kota akan semakin menurun aksesibilitasnya. Ini ditunjukkan dari semakin tingginya harga lahan ketika semakin mendekati pusat kota (pasar). Semakin tinggi aksesibilitas suatu lokasi, maka semakin intens perubahan sifat kedesaan menjadi kekotaan dan secara umum akan terjadi gradasi perubahan atau transformasi spasial. Oleh karena itu, lahan permukiman yang semakin mendekati zona pusat kota (pasar) sebagai sumber terhadap atribut-atribut fisik, ekonomi, sosial dan budaya semakin intens transformasi spasial yang terjadi dan begitu sebaliknya. Kondisi seperti ini menyebabkan akan terjadi pemusatan aktivitas penduduk pada zona pasar (pusat kota) di Kecamatan Arga Makmur yang mempunyai aksesibilitas tinggi.

b) Nilai Ekonomis Fungsi Lahan.

Di Kecamatan Arga Makmur lahan permukiman penduduk yang tidak mampu bersaing dengan lahan perdagangan di zona pasar (pusat kota), akan mensubstitusikan tingkat kepuasan dengan memiliki lahan permukiman yang luas. Walaupun lahan tersebut berada pada jarak yang menjauh dari zona pusat kota (pasar). Lahan permukiman penduduk yang berada di zona pasar (pusat kota), maka tingkat kepuasan yang diperoleh adalah aksesibilitas. Sebaliknya, ketika penduduk mendapatkan lokasi dengan aksesibilitas yang rendah maka mensubstitusikan dengan lahan yang luas.

Kondisi lokasi permukiman di Kecamatan Arga Makmur mengikuti lokasi dengan infrastruktur yang lengkap, sehingga menyebabkan permintaan lahan permukiman akan cenderung meningkat di lokasi yang telah tersedia infrastruktur secara lengkap. Apabila pemerintah tidak mampu membangun infrastruktur di lokasi-lokasi pinggiran, maka lahan permukiman hanya akan menuju lokasi yang memiliki infrastruktur lengkap.

Kondisi lahan permukiman di Kecamatan Arga Makmur dominan lahan datar. Lokasi lahan datar akan mengurangi biaya pengeluaran konsumsi rumah tangga. Ketika akan membangun rumah tinggal lahan yang datar tidak perlu melakukan penimbunan dan perataan tanah yang dapat mengeluarkan biaya tersendiri. Lahan yang mempunyai topografi miring yang berada di dekat pasar (pusat kota) akan menyebabkan lahan tersebut tidak dapat digunakan secara optimal sebagai lahan permukiman. Semakin datar lahan, semakin besar peluang untuk dimanfaatkan oleh penduduk sebagai lahan permukiman.

Kondisi lokasi lahan permukiman di Kecamatan Arga Makmur dominan berada di jalur jalan utama. Lebar jalan memberikan pengaruh terhadap perubahan spasial wilayah. Lahan permukiman yang berada di sepanjang jalur jalan utama akan menyebabkan makin tingginya aksesibilitas wilayahnya dan semakin besarnya kapasitas jalan dalam menampung kendaraan yang lewat dan semakin banyak lalu lalang penduduk, dan apabila terjadi di zona pusat kota (pasar) tentu akan semakin banyak memberikan peluang untuk mendapatkan pelanggan. Kemampuan berinteraksi dengan wilayah semakin tinggi. Sebaliknya semakin jauh lahan permukiman berada di sepanjang jalur jalan utama makin lemah intensitas perkembangan wilayahnya dan transformasi spasial yang terjadi semakin rendah.

c) Nilai Sosial Fungsi Lahan.

Di Kecamatan Arga Makmur menunjukkan lahan permukiman penduduk mengarah pada lokasi yang telah terbangun permukiman sebelumnya dengan tingkat kepadatan sedang. Pola permukiman di tingkat kepadatan sedang masih memungkinkan terciptanya kontak personal yang intens dan masih memberikan peluang kepada penduduk untuk tetap menjaga *privacy* rumah tangga masing-masing dan tetap dapat menciptakan nuansa kehidupan yang variatif. Hubungan kekeluargaan atau kekerabatan antar keluarga masih terjaga dengan baik dan masih memungkinkan adanya hubungan sosial ketetanggaan yang intens dan baik.

d) Land Tenure.

Land tenure akan sangat mempengaruhi terhadap kepastian penggunaan lahan. Di Kecamatan Arga Makmur dominan lahan permukiman penduduk telah bersertifikat. Ini menunjukkan status hukum lahan permukiman yang kuat akan

mempunyai kekuatan dari segi aspek legal dan sosial. Aspek legal ini menciptakan pengakuan secara *de jure* atas kepemilikan lahan sedangkan aspek sosial akan menciptakan pengakuan secara *de facto* atas kepemilikan lahan. Pengakuan *de jure* atas kepemilikan lahan ini akan meningkatkan nilai jual lahan apabila lahan tersebut akan dijual kembali, karena lahan tersebut memiliki legitimasi yang kuat dari pemerintah. Sedangkan pengakuan *de facto* akan memberikan ketenangan penduduk dalam menjalankan aktivitasnya, karena lahannya memperoleh status sosial yang kuat dari masyarakat sekelilingnya.

Distribusi harga lahan di Kecamatan Arga Makmur yang memusat ke pasar atau mengikuti sepanjang jalan utama, akan memberikan dampak terhadap pemanfaatan tata guna lahan, antara lain:

a) *Nilai produktivitas lahan setiap lokasi berbeda.*

Produktivitas lahan mencerminkan seberapa besar penduduk mampu memanfaatkan lahan sebaik mungkin. Lahan di zona pasar (pusat kota) akan mempunyai nilai produktivitas yang tinggi, sehingga dimanfaatkan secara optimal oleh penduduk dan diusahakan semaksimal mungkin untuk mendukung aktivitas ekonominya. Sebaliknya, lahan yang jauh dari pasar (pusat kota), pemanfaatan lahannya tidak selektif, pemanfaatan lahan permukiman (dengan lahan yang luas dan aksesibilitas yang rendah) selain digunakan untuk bangunan rumah juga digunakan untuk lahan kebun atau tegalan, sehingga nilai produktivitas lahan menurun.

b) *Adanya Nilai Spekulatif Lahan*

Distribusi harga lahan di Kecamatan Arga Makmur yang memusat ke pasar atau sepanjang jalan utama, menyebabkan penduduk hanya terdorong untuk

mendapatkan lahan permukiman di zona pusat kota (pasar) atau di sepanjang jalan utama dan tidak tertarik untuk mendirikan bangunan yang lokasinya tidak strategis atau di belakang jalan utama. Semakin mendekati pusat kota (pasar) nilai produktivitas lahan meningkat dan semakin tinggi nilai spekulatif lahan. Sebaliknya, semakin menjauh dari pasar, nilai produktivitas lahan pertanian meningkat tetapi nilai spekulatif lahan menurun.

c) *Aksesibilitas lokasi.*

Di Kecamatan Arga Makmur, zona pasar (pusat kota) adalah lokasi yang optimal untuk kegiatan aktivitas ekonomi, karena pusat kota merupakan simpul transportasi dan juga memiliki keuntungan aksesibilitas yang tinggi. Lokasi yang memiliki aksesibilitas yang tinggi mengakibatkan penduduk untuk mendapatkan lahan permukiman di pasar harus bersaing dengan lahan perdagangan. Sebaliknya, lokasi yang mempunyai aksesibilitas rendah tingkat persaingannya rendah. Umumnya, penduduk akan mencari lokasi yang memiliki aksesibilitas yang tinggi, sehingga perkembangan kota akan terus memusat di lokasi-lokasi yang mempunyai aksesibilitas yang tinggi. Kondisi ini menyebabkan lokasi-lokasi yang aksesibilitasnya rendah akan semakin lambat perkembangannya, terutama lokasi-lokasi yang berada di belakang jalur utama.

d) *In-efisiensi pemanfaatan lahan.*

Zona pusat kota (pasar) yang dicirikan dengan harga lahan yang tinggi menjadi daerah yang memiliki daya tarik tertinggi, sehingga lahan di pusat kota akan dimanfaatkan semaksimal mungkin untuk meningkatkan produktivitas ekonomi penduduk. Sekecil apapun lahan yang dimiliki oleh penduduk akan dimanfaatkan

semaksimal mungkin. Sebaliknya, lahan yang jauh dari pusat kota atau yang berada di belakang jalur jalan utama, digunakan secara tidak optimal. Lahan permukiman yang luas penggunaan lahan bercampur dengan penggunaan lahan lainnya, seperti kebun atau tegalan.

e) Penyebaran permukiman penduduk tidak merata.

Pola harga lahan yang memusat ke arah pasar dan di sepanjang jalur jalan utama, menyebabkan perkembangan Kecamatan Arga Makmur juga menuju ke satu titik (pasar) dan sepanjang jalur jalan utama. Akibatnya, pembangunan kota lebih diprioritaskan di lokasi-lokasi yang strategis tersebut. Pembangunan sarana dan prasarana publik lebih banyak mengarah ke arah pusat kota (pasar) atau di sepanjang jalan utama. Sehingga pusat kota atau sepanjang jalan utama lebih lengkap sarana publiknya, akhirnya penyebaran lahan permukiman cenderung mengikuti lokasi yang telah memiliki kelengkapan sarana dan prasarana publik. Sebaliknya, lahan-lahan permukiman yang jauh dari pusat kota atau yang berada di belakang jalur jalan utama akan memiliki kepadatan yang jarang.

f) Pemusatan aktivitas di lokasi strategis

Di Kecamatan Arga Makmur semua penduduk memiliki peluang yang sama untuk menempati lahan permukiman di setiap sudut kota. Akibatnya, penduduk selalu berusaha mendapatkan lokasi yang strategis karena akan mendapatkan banyak keuntungan, seperti aksesibilitas yang tinggi, prestise, nilai jual lahan yang tinggi, dan sebagainya. Keuntungan lain dengan memusat di lokasi strategis, adalah percepatan pembangunan sarana dan prasarana publik, seperti air bersih, listrik, telepon, jalan dan sebagainya. Keadaan ini menyebabkan perkembangan di

Kecamatan Arga Makmur tidak seimbang, semakin menuju ke pasar semakin padat, sebaliknya ketika menjauh dari pasar akan semakin menurun perkembangan kotanya.

g) Kekuatan-kekuatan dinamis (centrifugal dan centripetal force) yang mempengaruhi tata guna lahan.

Harga lahan tertinggi di zona pasar (pusat kota) menunjukkan aksesibilitas paling tinggi. Lokasi dengan aksesibilitas tinggi menyebabkan konsentrasi pemusatan aktivitas penduduk ke arah zona pasar (pusat kota). Walaupun harus membayar harga lahan yang tinggi, tetapi bagi penduduk adalah memperoleh kemudahan-kemudahan untuk menuju ke pasar atau menuju secara sarana dan prasarana publik lainnya. Sedangkan penduduk tidak menetap yang berada di zona pasar (pusat kota), ketika memiliki kemampuan ekonomi untuk membangun rumah tinggal sendiri dan tidak memungkinkan mendapatkan lahan di pusat kota karena harga yang tinggi, maka mencari lahan permukiman yang berlokasi menjauh dari pusat kota (pasar), tetapi masih memiliki tingkat aksesibilitas sedang, sehingga masih mendekati pasar dan kantor.

h) Arah Perkembangan Kota

Berdasarkan distribusi harga lahan di Kecamatan Arga Makmur, maka wilayah yang dapat dikembangkan yaitu arah barat dan timur. Perkembangan harga lahan dari arah barat-timur masih rendah dan perkembangan permukiman yang terjadi masih dalam tingkat kepadatan sedang, sehingga masih banyak lahan-lahan kosong yang dapat dimanfaatkan oleh penduduk. Harga lahan yang lebih rendah dari pusat kota ini akan memberikan keuntungan bagi penduduk untuk memilih lahan di sepanjang jalur ini sebagai lahan permukiman dengan dukungan jalur transportasi

dan infrastruktur serta jarak tempuh dari dan ke pusat kota yang tidak lebih dari 30 menit.

5.2. Kelemahan Studi

Kelemahan dan kekurangan studi yang telah dilakukan, yaitu antara lain:

1. Penelitian ini tidak melakukan analisis harga lahan yang berlaku di pasar lahan, sehingga tidak diketahui seberapa besar perkembangan harga lahan pada kondisi sebenarnya.
2. Data-data harga lahan (NJOP) yang menjadi acuan penelitian ini tidak lengkap secara keseluruhan baik data tabel maupun data peta yang diterbitkan oleh Kantor Pelayanan PBB Curup. Sehingga untuk daerah-daerah yang tidak terdapat data NJOP dilakukan rata-rata sedangkan peta harga lahan menggunakan peta kadaster dari Kantor BPN Kabupaten Bengkulu Utara.
3. Tidak diperolehnya peta tata guna lahan secara detail dan terbaru, sehingga tidak diketahui pola aktivitas perkapling lahan.
4. Tidak dilakukannya perbandingan harga lahan dari tahun ke tahun, sehingga tidak diketahui seberapa besar peningkatan harga lahan di Kecamatan Arga Makmur.

5.3. Rekomendasi

5.3.1. Rekomendasi Bagi Pembangunan Wilayah Kecamatan Arga Makmur

Rekomendasi yang diberikan dari hasil penelitian ini berkaitan dengan pembangunan wilayah Kecamatan Arga Makmur yaitu:

1. Perlunya penerapan manajemen lahan antara lain pengendalian harga lahan, perlakuan dan pengawasan khusus terhadap lahan-lahan yang produktif (kosong) yang tidak dimanfaatkan oleh penduduk di pusat kota (pasar) untuk mengurangi spekulasi-spekulasi lahan dan pemanfaatan lahan yang in-efisien melalui pengendalian dan penetapan harga lahan (NJOP) secara khusus.
2. Perkembangan kota Kecamatan Arga Makmur yang mengikuti pola linier sepanjang jalur-jalur jalan utama, diarahkan untuk berkembang dengan berpola radial. Pada wilayah yang berada cukup jauh dari pusat kota, seperti wilayah Gunung Agung dan Desa Kemumu maka perlu dibentuk pusat-pusat kegiatan kedua yang berfungsi memberi pelayanan, sementara itu pada bagian-bagian yang menjorok ke dalam direncanakan sebagai daerah-daerah pertanian. Dengan adanya pusat-pusat kedua ini akan menyeimbangkan harga lahan sehingga tidak terlalu membumbung tinggi pada jalur transportasi yang selama ini telah berkembang.
3. Agar harga lahan dijadikan sebagai salah satu komponen penting dalam perencanaan pembangunan kota Kecamatan Arga Makmur, sehingga perkembangan struktur kota di masa mendatang dapat lebih terarah dan komprehensif.
4. Perlu peningkatan aksesibilitas ke seluruh wilayah Kecamatan Arga Makmur, untuk meningkatkan daya tarik faktor lokasi. Peningkatan aksesibilitas dapat ditingkatkan dengan cara memperbaiki kondisi prasarana jalan. Dengan semakin strategisnya faktor lokasi tersebut akan meningkatkan daya tarik penduduk untuk membangun pemukiman.

5.3.2. Rekomendasi Bagi Penelitian Selanjutnya

Rekomendasi untuk studi lanjut dari hasil penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Dilakukan studi lanjut terhadap dampak kaitan distribusi harga lahan dan kondisi lokasi lahan permukiman yang dihasilkan dalam penelitian ini terhadap perkembangan struktur kota Kecamatan Arga Makmur.
2. Dilakukan studi dengan membandingkan antara harga lahan yang ditetapkan pemerintah dengan harga lahan yang berlaku di pasar lahan dalam beberapa tahun, sehingga akan diketahui pola harga lahan yang sebenarnya dan dilakukan analisis proyeksi harga lahan di masa mendatang.
3. Dilakukan studi tentang perkembangan lahan permukiman dari tahun-tahun sebelumnya dan kaitannya dengan perkembangan harga lahan, sehingga dapat dianalisis arah perkembangan lahan permukiman di masa mendatang.

DAFTAR PUSTAKA

- Balchin, Paul N. and Jeffrey L. Kieve, 1982. *Urban Land Economics Second Edition*. London: Macmillan Press.
- Bengkulu Utara Dalam Angka Tahun 2006*. Badan Pusat Statistik Kabupaten Bengkulu Utara.
- Bintarto, R dan Surastopo Hadisumarno, 1982. *Metode Analisa Geografi*. Jakarta: Penerbit LP3ES.
- Bourne L., S., 1978. *Internal Structure of The City – Reading on Space and Environment*. London: Oxford University Press.
- Branch, Melilville C., 1995. *Perencanaan Kota Komprehensif Pengantar dan Penjelasan (terjemahan Bambang Hari Wicaksono)*. Jogjakarta: Penerbit UGM Press.
- Budiharjo, Eko., 1997. *Percikan Masalah Arsitektur Perumahan Perkotaan*, Jogjakarta: Gajah Mada University Press.
- _____ dan Djoko Sujarto, 2005. *Kota Berkelanjutan*. Bandung: Penerbit Alumni
- _____. 2005. *Tata Ruang Perkotaan*. Bandung: Penerbit Alumni.
- Catanese, Anthony J., dan James C Snyder., 1992. *Perencanaan Kota (terjemahan)* Jakarta: Penerbit Erlangga.
- Daftar NJOP Kecamatan Arga Makmur Tahun 2006*. Kantor Pelayanan PBB Curup, Propinsi Bengkulu.
- Daldjoeni, N. 1992. *Geografi Baru Organisasi Keruangan Dalam Teori Dan Praktek*. Bandung: Penerbit Alumni.
- _____, 1996. *Geografi Kota Dan Desa*. Bandung: Penerbit Alumni.
- Darin-Drabkin, Haim, 1977. *Land Policy And Urban Growth*. United Kingdom: Pergamon Press.
- Chapin. F Stuart., Jr. et al. 1995. *Urban Land Use Planning, Fourth Edition*. USA: University of Illinois Press.

- Evers, Hans-Dieter, dan Rudiger Korff, 2002. *Urbanisasi Di Asia Tenggara Makna dan Kekuasaan Dalam Ruang-Ruang Sosial (Terjemahan Zulfahmi)*. Jakarta: Penerbit Yayasan Obor Indonesia.
- Golledge Reginald dan Stimson Robert, 1987. *Analytical Behavioural Geography*, Routledge.
- Harvey, Jack., 1992. *Urban Land Economics*. London: Macmillan Education Ltd.
- Hasan, Iqbal., 2002. *Pokok-pokok Materi Metodologi Penelitian dan Aplikasinya*. Jakarta: Penerbit Ghalia.
- Jayadinata, Johara T., 1999. *Tata Guna Lahan Dalam Perencanaan Pedesaan Perkotaan dan Wilayah*. Bandung: Penerbit ITB Bandung.
- Kodoati, Robert J. 2003. *Manajemen dan Rekayasa Infrastruktur*. Yogyakarta: Penerbit Pustaka Pelajar.
- Koestoer, Raldi Hendro, (eds). 2001. *Dimensi Keruangan Kota Teori Dan Kasus*. Jakarta: Penerbit UI Press.
- Lean., W and B. Goodall. 1977. *Aspects Of Land Economics*. London: The Estate Gazette Ltd.
- Luhst, K.M., 1997. *Real Estate Evaluation, USA: Principles Application Press*.
- Nurmandi, Achmad. 1999. *Manajemen Perkotaan Aktor, Organisasi Dan Pengelolaan Daerah Perkotaan di Indonesia*. Jogjakarta: Penerbit Lingkaran Bangsa.
- _____. 2006. *Manajemen Perkotaan Aktor, Organisasi Dan Pengelolaan Daerah Perkotaan dan Metropolitan di Indonesia (Edisi Revisi)*. Jogjakarta: Penerbit Sinergi Publishing.
- Oppenheim, Norbert. 1980. *Applied Models In Urban And Regional Analysis*. New Jersey: Penerbit Prentice-Hall Inc.
- Paul Knox, 1989. *Urban Social Geography*, Longman Scientific and Technical.
- Reksohadiprojo dan Karseno, 1997. *Ekonomi Perkotaan*. Jogjakarta: BPFE.
- Rencana Detail Tata Ruang Kota Kecamatan Arga Makmur 1993-2004*. Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kabupaten Bengkulu Utara.
- Richardson, Harry. W., 1978. *Urban Economics*. Illionis: The Dryden Press.

- _____, 2001. *Dasar-dasar Ilmu Ekonomi Regional (terjemahan Paul Sitohang)*. Jakarta: Penerbit LPFE-UI.
- Riduwan. 2002. *Skala Pengukuran Variabel-Variabel Penelitian*. Bandung: Penerbit Alfabeta.
- Rudiarto, Iwan., 1998. *Analisa Model Harga Lahan dan Guna Lahan Kotamadya Semarang*. Tugas Akhir, Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik UNDIP, Semarang.
- Santoso, Singgih. 2006. *Menguasai Statistik Di Era Informasi Dengan SPSS 14*. Jakarta: Penerbit Elex Media Komputindo.
- Simamora, Bilson., 2005. *Analisis Multivariat Pemasaran*. Jakarta: Penerbit Gramedia.
- Sinulingga, Budi., 2005. *Pembangunan Kota Tinjauan Regional Dan Lokal*. Jakarta: Penerbit Pustaka Sinar Harapan.
- Soesilo, Nining, 2000. *Reformasi Pembangunan Dengan Langkah-Langkah Manajemen Strategik*. Jakarta: Penerbit MPKP-UI.
- Sullivan, Arthur. 2000. *Urban Economics (Fourth Edition)*. Toronto: Penerbit McGraw-Hill.
- Sumaatmadja, Nursid., 1988. *Studi Geografi Suatu Pendekatan Dan Analisa Keruangan*. Bandung: Penerbit Alumni.
- Sumardjono, Maria SW., 2005. *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi Dan Implementasi*. Jakarta: Penerbit Kompas.
- Tarigan, Robinson, 2004. *Ekonomi Regional Teori Dan Aplikasi*. Jakarta: Penerbit Bumi Aksara.
- _____, 2005. *Perencanaan Pembangunan Wilayah Edisi Revisi*. Jakarta: Penerbit Bumi Aksara.
- Turner, J.F.C., 1982. *Housing by People: Toward Autonomy in Building Environment*. London: Marios Boyars Publisher Ltd.
- Warpani. 1990. *Merencanakan Sistem Perangkutan*. Bandung: Penerbit ITB.
- Wijaya, Holi Bina., 1999. *Improvement of Land Use Planning by Land Market Analisyis Based on Land Bid-rent Model (Semarang Municipality as a Case Study)*. Thesis. Post Graduated Program Erasmus University Rotterdam.

- Wirartha, I Made. 2006. *Metodologi Penelitian Sosial Ekonomi*. Yogyakarta: Penerbit Andi.
- Yeates, M and Garner, B. 1980. *The North American City*. New York: Harper and Row Publisher.
- Yunus, Hadi Sabari, 2000. *Struktur Tata Ruang Kota*.. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- _____, 2005. *Klasifikasi Kota*. Yogyakarta: Penerbit Pelajar.
- _____, 2006. *Megapolitan Konsep, Problematika dan Prospek*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.

LAMPIRAN 1.
BENTUK TABEL TABULASI SILANG ANTARA HARGA LAHAN DENGAN
KONDISI LOKASI LAHAN PERMUKIMAN

HARGA LAHAN	Jarak ke Pst Kota				Luas Lahan			Lebar Jalan			Ktr Inf		Stat Lhn		Kpdt rmh			Kond Lahan				Σ	
	1	2	3	4	1	2	3	1	2	3	1	2	1	2	1	2	3	1	2	3	4		
1. Rendah																							
2. Sedang																							
3. Tinggi																							
Σ																							

Sumber: Hasil olahan penulis

Keterangan :

1,2,3,4 : Kriteria

LAMPIRAN 2.
DAFTAR HARGA LAHAN (NJOP) KECAMATAN ARGAMAKMUR

NO	NAMA JALAN	KELURAHAN/DESA	NJOP (RP/M2)	DOMINASI PENGGUNAAN LAHAN
1	Jl. Ahmad Dahlan	Gunung Alam	14.000	Permukiman
2	Jl. Basuki Rahmad	Gunung Alam	14.000	Permukiman
3	Jl. Bukit Barisan	Gunung Alam	10.000	Permukiman
4	Jl. Burniat	Gunung Alam	5.000	Permukiman
5	Jl. Cut Nyak Dien	Gunung Alam	14.000	Permukiman
6	Jl. Fatmawati	Gunung Alam	20.000	Permukiman
7	Jl. Gunung Sari	Gunung Alam	5.000	Permukiman, Kebun/Tegalan
8	Jl. Prof. Hazairin	Gunung Alam	20.000	Permukiman
9	Jl. Jend. Sudirman	Gunung Alam	20.000	Permukiman, Perkantoran
10	Jl. Prof. Yamin	Gunung Alam	20.000	Permukiman, Perkantoran
11	Jl. May. Iskandar	Gunung Alam	5.000	Permukiman
12	Jl. Sam Ratulangi	Gunung Alam	20.000	Permukiman
13	Jl. Siti Khadijah	Gunung Alam	5.000	Permukiman
14	Jl. Yos Sudarso	Gunung Alam	10.000	Permukiman
15	Jl. Abu Hanifah	Purwodadi	20.000	Permukiman
16	Jl. Air Nakai 1,2, 3	Purwodadi	20.000	Permukiman
17	Jl. Anggrek	Purwodadi	20.000	Permukiman
18	Jl. Belimbing	Purwodadi	20.000	Permukiman
19	Jl. Bukit Barisan	Purwodadi	20.000	Permukiman
20	Jl. Bukit Sunur	Purwodadi	20.000	Permukiman
21	Jl. Cempaka	Purwodadi	20.000	Permukiman
22	Jl. Family	Purwodadi	36.000	Permukiman
23	Jl. Flamboyan	Purwodadi	20.000	Permukiman
24	Gang Pelajar	Purwodadi	27.000	Permukiman
25	Gang Rajawali	Purwodadi	14.000	Permukiman
26	Jl. Jambu	Purwodadi	20.000	Permukiman

Lanjutan Lampiran 2

NO	NAMA JALAN	KELURAHAN/DESA	NJOP (RP/M2)	DOMINASI PENGGUNAAN LAHAN
27	Jl. Kamboja	Purwodadi	20.000	Permukiman
28	Jl. Kartini	Purwodadi	27.000	Permukiman
29	Jl. Langsung	Purwodadi	20.000	Permukiman
30	Jl. Mangga	Purwodadi	20.000	Permukiman
31	Jl. Melati	Purwodadi	20.000	Permukiman
32	Jl. Melur	Purwodadi	20.000	Permukiman
33	Jl. Salim Batubara	Purwodadi	20.000	Permukiman
34	Jl. Sam Ratulangi	Purwodadi	64.000	Permukiman, Pasar
35	Jl. Sutan Sahrir	Purwodadi	48.000	Pasar
36	Jl. Syamsul Bahrun	Purwodadi	48.000	Pasar
37	Jl. Mewa	Purwodadi	48.000	Permukiman
38	Desa Rama Agung	Rama Agung	7.150	Permukiman, kebun/tegalan
39	Gang Cempaka	Rama Agung	7.150	Permukiman
40	Jl. Ade Irma Suryani	Rama Agung	14.000	Permukiman
41	Jl. Soekarno	Rama Agung	14.000	Permukiman, perkantoran
42	Jl. M. Hatta	Rama Agung	14.000	Permukiman, perkantoran
43	Jl. Manggis	Rama Agung	5.000	Permukiman
44	Jl. Nangka	Rama Agung	10.000	Permukiman
45	Jl. Padat Karya	Rama Agung	7.150	Permukiman, kebun/tegalan
46	Jl. Rambutan	Rama Agung	10.000	Permukiman
47	Menanti	Rama Agung	5.000	Permukiman
48	Jl. Ahmad Yani	Tanjung Raman	7.150	Permukiman, sawah
49	Jl. Basuki Rahmat	Tanjung Raman	10.000	Permukiman
50	Jl. Desa	Tanjung Raman	910	Sawah
51	Jl. Pramuka	Tanjung Raman	7.150	Permukiman, kebun/tegalan
52	Jl. Ratu Samban	Tanjung Raman	10.000	Permukiman, pertanian
53	Jl. Tanjung Raman	Tanjung Raman	7.150	Permukiman, pertanian
54	Jl. Burniat	Lubuk Sahung	660	Kebun, kolam
55	Jl. Gang	Lubuk Sahung	660	Kebun/tegalan, kolam
56	Jl. Ir Sutami	Lubuk Sahung	5.000	Permukiman, sawah
57	Jl. P3DT	Lubuk Sahung	480	Permukiman, sawah
58	Jl Ratu Samban	Lubuk Sahung	5.000	Permukiman, sawah,kebud
59	Jl. Lubuk Sahung	Lubuk Sahung	660	Permukiman, kebun/tegalan
60	Ratu Samban	Lubuk Sahung	660	Kebun/tegalan, sawah
61	Jl. Ds TB Tembilang	Taba Tembilang	2.450	Permukiman, kebun/tegalan
62	Jl. Prambanan	Taba Tembilang	1.200	Kebun/tegalan
63	Jl. Proyek	Taba Tembilang	2.450	Kebun/tegalan
64	Jl. Raya Tb Tembilang	Taba Tembilang	3.500	Permukiman, kebun/tegalan
65	Jl. Sekolah	Taba Tembilang	1.700	Kebun/tegalan
66	Jl. Senali	Taba Tembilang	3.500	Kebun/tegalan
67	AK Gani	Karang Anyar I	7.150	Permukiman, kebun/tegalan
68	Desa KR Anyar I	Karang Anyar I	7.150	Permukiman
69	Gang Damai	Karang Anyar I	3.500	Permukiman
70	Gang Manggis	Karang Anyar I	2.450	Kebun/tegalan
71	Gang Tebat	Karang Anyar I	3.500	Kebun/tegalan
72	Jl. Desa	Karang Anyar I	7.150	Permukiman, kebun/tegalan

Lanjutan Lampiran 2

NO	NAMA JALAN	KELURAHAN/DESA	NJOP (RP/M2)	DOMINASI PENGGUNAAN LAHAN
73	Jl. Kr Anyar	Karang Anyar I	3.500	Permukiman
74	Jl. Samsul Bahrun	Karang Anyar I	5.000	Permukiman
75	Jl. Sawah	Karang Anyar I	910	Sawah
76	Gg. Kebun Raya	Karang Anyar II	3.500	Kebun/tegalan
77	Gg. Manggis	Karang Anyar II	3.500	Kebun/tegalan
78	Gg. PGRI	Karang Anyar II	3.500	Permukiman, kebun/tegalan
79	Jl. Ade Irma Suryani	Karang Anyar II	3.500	Permukiman
80	Jl. Desa Kr Anyar II	Karang Anyar II	1.200	Permukiman
81	Jl. Husni Thamrin	Karang Anyar II	5.000	Permukiman
82	Jl. Koperasi	Karang Anyar II	5.000	Permukiman
83	Jl. Pdt Karya Baru	Karang Anyar II	3.500	Permukiman, kebun/tegalan
84	Jl. RA. Kartini	Karang Anyar II	5.000	Permukiman
85	Jl. Ratu Samban	Karang Anyar II	5.000	Permukiman
86	Gg. Desa	Karang Suci	5.000	Permukiman
87	Gg. Jeruk	Karang Suci	5.000	Permukiman
88	Gg. Manggis	Karang Suci	5.000	Permukiman
89	Gg. Sriwijaya	Karang Suci	3.500	Permukiman
90	Jl. Ir. Sutami	Karang Suci	14.000	Permukiman
91	Jl. Padat Karya	Karang Suci	5.000	Permukiman
92	Jl. Yos Sudarso	Karang Suci	10.000	Permukiman
93	Jl. Basuki Rahmat	Datar Ruyung	14.000	Permukiman
94	Jl. Datar Ruyung	Datar Ruyung	14.000	Permukiman
95	Jl. Kebun	Sido Urip	910	Kebun/tegalan
96	Jl. Padat Karya	Sido Urip	910	Kebun/tegalan
97	Jl. Rawa	Sido Urip	910	Kebun/tegalan
98	Jl. Sawah	Sido Urip	2.450	Permukiman, sawah
99	Jl. Sidourip	Sido Urip	5.000	Permukiman, sawah
100	Jl. Sukasari	Sido Urip	5.000	Permukiman, sawah
101	Jl. Sumpersari	Sido Urip	5.000	Permukiman, kebun/tegalan
102	Jl. A. Yani	Kemumu	3.500	Permukiman, sawah
103	Jl. Carangan	Kemumu	2.450	Sawah
104	Jl. Durian	Kemumu	2.450	Sawah
105	Jl. Kemumu	Kemumu	2.450	Sawah
106	Jl. Pelajar	Kemumu	2.450	Sawah
107	Jl. Pemuda	Kemumu	3.500	Sawah
108	Jl. Setopak	Kemumu	2.450	Sawah
109	Jl. Swadaya	Kemumu	2.450	Sawah
110	Jl. Tembusan	Kemumu	2.450	Sawah
111	Gang SD	Tebing Kaning	910	Kebun/tegalan
112	Jl. A Yani	Tebing Kaning	7.150	Permukiman, sawah
113	Jl. Desa	Tebing Kaning	7.150	Permukiman, sawah
114	Tebing Kaning	Tebing Kaning	910	Sawah

Sumber: Kantor Pelayanan PBB Curup Tahun 2006 dan diolah, 2007.

**LAMPIRAN 3. DATA KUESIONER KONDISI LOKASI LAHAN
PERMUKIMAN**

Resp.	Krit. NJOP	Jrk ke Psr	Luas Lhn	Lbr Jln	Keters. Infrstr	Status lahan	Kondisi lahan	Kpdtan Rmh	Alasan Membeli Lahan
1	3	4	2	3	2	2	4	4	4
2	3	4	2	3	2	2	4	4	4
3	3	4	2	3	2	2	4	4	4
4	2	3	1	2	2	2	4	4	4
5	2	3	3	3	2	2	4	2	4
6	2	3	1	2	2	2	2	5	4
7	3	4	1	3	2	2	4	4	4
8	2	4	2	3	2	2	4	4	2
9	3	3	1	3	2	2	4	4	3
10	2	2	1	2	2	1	4	4	4
11	3	4	2	2	2	2	4	4	4
12	3	4	2	3	2	2	4	4	3
13	2	3	2	2	2	2	4	4	3
14	3	4	2	2	2	2	4	4	2
15	2	2	1	3	2	2	4	3	4
16	2	3	2	2	2	2	4	4	5
17	2	4	2	3	2	2	4	5	2
18	3	4	2	3	2	2	4	5	7
19	3	4	2	2	2	2	4	5	2
20	2	3	2	2	2	2	3	4	6
21	2	3	3	2	2	2	3	4	2
22	2	3	1	1	2	1	4	3	7
23	1	3	2	2	2	2	4	3	4
24	2	3	2	2	2	2	3	3	4
25	2	3	3	2	2	2	2	3	7
26	2	3	2	2	2	1	4	3	3
27	2	3	2	2	2	2	4	3	7
28	2	3	2	2	2	1	4	3	4
29	1	2	2	1	2	1	2	2	4
30	2	3	2	2	2	2	4	3	2
31	2	3	2	2	2	1	4	3	4
32	2	2	2	3	2	2	4	3	4
33	2	3	2	3	2	2	3	3	1
34	1	2	2	2	2	2	2	3	6
35	1	2	3	3	2	2	2	3	7
36	1	1	2	2	1	1	4	4	6
37	1	1	2	1	1	1	4	3	7
38	1	1	3	2	1	1	4	3	7
39	1	2	2	1	1	2	2	3	4
40	1	2	3	2	2	2	3	3	7
41	1	1	1	2	1	1	3	3	1
42	1	1	1	2	1	1	3	3	3

Lanjutan Lampiran 3

Resp.	Krit. NJOP	Jrk ke Psr	Luas Lhn	Lbr Jln	Keters. Infrstr	Status lahan	Kondisi lahan	Kpdtan Rmh	Alasan Membeli Lahan
43	1	1	3	2	1	1	3	3	5
44	2	1	2	2	2	1	3	3	4
45	1	2	3	3	2	1	4	3	9
46	1	2	2	1	2	2	4	3	1
47	2	2	3	3	2	1	4	3	7
48	2	2	2	3	2	2	4	3	7
49	1	1	1	2	2	2	3	3	7
50	2	2	2	3	2	2	4	3	7
51	2	2	2	2	2	2	4	3	4
52	1	2	2	2	1	2	3	3	3
53	1	2	3	2	1	2	3	2	2
54	1	2	3	2	1	2	4	4	3
55	1	2	2	2	2	2	3	4	6
56	1	2	3	2	2	2	3	3	5
57	1	2	2	2	1	1	3	3	7
58	1	2	2	5	2	2	4	3	9
59	1	2	2	2	1	1	3	3	9
60	2	3	2	1	2	1	4	3	1
61	2	4	2	2	2	1	4	3	3
62	2	3	2	2	2	1	4	3	5
63	2	2	3	2	1	1	4	4	3
64	3	4	1	1	2	2	4	3	7
65	3	4	3	2	2	2	4	3	7
66	2	3	2	2	1	1	4	3	7
67	1	2	2	2	2	2	3	4	6
68	1	2	2	2	1	1	4	3	7
69	1	4	2	2	2	2	3	3	7
70	1	2	2	2	2	2	2	3	7
71	1	2	2	2	2	1	4	3	4
72	1	2	3	2	2	2	2	3	4
73	1	2	2	2	2	2	4	3	7
74	1	2	2	3	2	2	4	3	4
75	1	2	3	3	1	1	4	3	4
76	2	2	2	5	2	1	2	4	2
77	1	1	3	1	1	2	2	2	4
78	2	2	2	5	2	2	4	4	5
79	1	3	2	2	2	1	3	3	1
80	1	3	2	3	2	2	3	3	5
81	1	2	2	3	2	2	3	3	4
82	1	2	2	2	2	2	4	3	4
83	1	2	2	2	2	2	2	3	5
84	1	3	2	3	2	2	4	4	5
85	1	3	2	1	1	1	4	4	2
86	1	3	3	3	2	2	4	3	5

Lanjutan Lampiran 3

Resp.	Krit. NJOP	Jrk ke Psr	Luas Lhn	Lbr Jln	Keters. Infrstr	Status lahan	Kondisi lahan	Kpdtan Rmh	Alasan Membeli Lahan
87	1	3	3	2	2	2	4	3	7
88	1	3	2	3	1	2	4	4	1
89	1	2	2	3	2	1	2	3	7
90	1	2	2	3	2	2	4	3	1
91	2	1	2	1	2	2	2	3	3
92	2	1	2	3	2	2	4	2	5
93	1	2	3	2	2	2	4	3	2
94	1	2	2	2	2	2	4	3	1
95	1	2	3	2	2	1	1	3	3
96	1	1	3	1	2	2	3	4	7
97	1	2	2	2	2	2	4	4	1
98	1	2	3	3	2	1	2	3	1
99	2	2	3	3	2	2	4	4	9
100	2	2	3	3	2	1	2	4	8

Sumber: Data Primer/Kuesioner 2007.

Keterangan:

Variabel	Kriteria	Kode
Kriteria NJOP (/m ²):	Rendah (< 10.000)	1
	Sedang (10.000 s/d 20.000)	2
	Tinggi (> 20.000)	3
Jarak Ke Pasar:	Jauh (> 5 km)	1
	Sedang (1 s/d 5 km)	2
	Dekat (0,5 s/d 1 km)	3
	Sangat Dekat (< 0,5 km)	4
Luas Lahan:	Sempit (< 150 m ²)	1
	Sedang (150 s/d 500 m ²)	2
	Luas (500 m ²)	3
Lebar Jalan:	Sempit (< 2m)	1
	Sedang (2 s/d 5 m)	2
	Lebar (> 5 m)	3
Ketersediaan Infrastruktur:	Tidak Lengkap	1
	Lengkap	2
Status Lahan:	Belum bersertifikat	1
	Sudah Bersertifikat	2

Variabel	Kriteria	Kode
Kondisi Lahan:	Terjal	1
	Miring	2
	Landai	3
	Datar	4
Kepadatan Rumah:	Sangat Jarang	1
	Jarang	2
	Sedang	3
	Padat	4
Alasan Membeli Lahan:	Harga Murah	1
	Tanah Luas	2
	Dekat Kantor	3
	Dekat Pasar	4
	Dekat Sar Publik	5
	Tersedia Jar Infrastrukt	6
	Dipinggir jalan utama	7
	Dipinggir sungai	8
	Lain-lain	9



EDDY SISWANTO, S.Si. Terlahir sebagai anak bungsu dari 7 saudara, dilahirkan di Jogjakarta, 6 April 1972 dari pasangan Drs. H. Saleh Hadisusanto (alm) dan Nahani. Saat ini penulis bertempat tinggal di Jl. Bukit Barisan RT. 2 No. 16 Gunung Alam Arga Makmur Kabupaten Bengkulu Utara.

Pendidikan Sekolah Dasar ditempuh di SDN 18 Bengkulu tamat tahun 1983. Pendidikan SLTP ditempuh di SMPN 1 Bengkulu tamat tahun 1987. Pendidikan SMA ditempuh di SMAN 2 Bengkulu tamat tahun 1990.

Setelah menyelesaikan Sekolah Lanjutan Tingkat Atas tahun 1990, penulis langsung melanjutkan studi di Fakultas Geografi Jurusan Geografi Fisik Universitas Muhammadiyah Surakarta dan diselesaikan tahun 1994. Setelah mendapat gelar sarjana penulis sempat bekerja sebagai Dosen di Universitas Hazairin Bengkulu dan tahun 1997 diangkat sebagai Pegawai Negeri Sipil di PEMDA Kabupaten Bengkulu Utara. Pengalaman di instansi pemerintah dari tahun 1997 s/d tahun 2001 bertugas di BAPPEDA Kabupaten Bengkulu Utara. Terhitung tahun 2001 s/d 2006 bertugas di Dinas Pertambangan dan Energi Kabupaten Bengkulu Utara dengan jabatan terakhir adalah Kasi Pengusahaan Pertambangan Umum dengan pangkat Penata Tk. I (III/d). Pengalaman diklat struktural yang pernah diikuti adalah ADUM dan Diklatpim Tk. III, sedangkan pengalaman diklat fungsional yang pernah diikuti adalah Diklat Pengelolaan GIS dengan Delta 9, MapInfo dan ArcView, Kursus Manajemen Proyek, Pengawas Konservasi Pertambangan, Inspektur Tambang, dll. Sejak Agustus 2006 mengikuti program beasiswa Pusbindiklatren Bappenas di MTPWK UNDIP dan mampu diselesaikan dalam waktu 13 bulan (dinyatakan lulus 12 September 2007).

Penulis menikah dengan Erma Indrayanti, SE yang bekerja sebagai guru SMEA Arga Makmur dan dikaruniai 3 orang anak yaitu Abil (8 th), Bram (5 th) dan Dimas (3 th).