

DIPA REGULER - UNP

LAPORAN PENELITIAN



MILIK PERPUSTAKAAN
UNIV. NEGERI PADANG

KAJIAN PERUBAHAN NILAI LAHAN (*land value*) di KOTA PADANG
(Studi Kasus Koridor Timur)

Oleh :

Fitriana Syahar, S.Si

MILIK PERPUSTAKAAN UNIV. NEGERI PADANG	
DI TERIMA TGL.	: 28-12-2011
SUMBER/KARGA	: Hd /
KOLEKSI	: k1
NO. INVENTARIS	: 338 (Hd/2011-k.1(1))
KLASIFIKASI	: 711 Sya k.1

FAKULTAS ILMU-ILMU SOSIAL JURUSAN GEOGRAFI
UNIVERSITAS NEGERI PADANG
2011


**HALAMAN PENGESAHAN
LAPORAN HASIL PENELITIAN**

1. Judul Penelitian : KAJIAN PERUBAHAN NILAI LAHAN (*land value*) di KOTA PADANG (Studi Kasus Koridor Timur)
2. Bidang Penelitian : Perencanaan Pembangunan Wilayah
3. Ketua Penelitian
- a. Nama : Fitriana Syahar, S.Si
 - b. Jenis Kelamin : Perempuan
 - c. NIP : 19790213 200812 2002
 - d. Disiplin Ilmu : Perencanaan Wilayah
 - e. Pangkat/Golongan : Penata Muda/Illa
 - f. Jabatan : Staf Pengajar
 - g. Fak/Jurusan : FIS/Geografi
 - h. Alamat Kantor : Jurusan Geografi UNP, Air Tawar
 - i. Telp/Faks/Email : 0751-7055671
 - j. Alamat Rumah : Perum Griya Insani 24B Ulu Gadut - Padang
 - k. Telp./E-mail : 08116617298/fitriana_6@yahoo.com

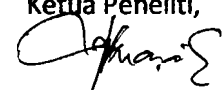
4. Jumlah Anggota Peneliti : -
Nama Anggota
5. Lokasi Penelitian : Kota Padang
Jumlah Biaya : Rp. 7.500.000.00,-

Terbilang : Tujuh Juta Lima Ratus Ribu Rupiah

Menyetujui
Pembimbing Peneliti,


Dra. Yurni Suasti, M.Si
NIP. 19620603 198603 2 001

Padang, November 2011
Ketua Peneliti,


Fitriana Syahar, S.Si
NIP. 19790213 200812 2002

Mengetahui
Dekan FIS UNP,


Prof. DR. Syafri Anwar, M.Pd
NIP. 19621001 198903 1 002

Menyetujui,
Ketua Lembaga Penelitian UNP,

Drs. Alwen Bentri, M.Pd
NIP. 19610722 198602 1 002

LEMBARAN IDENTITAS DAN PENGESAHAN PENELITIAN

1. a. Judul Penelitian : KAJIAN PERUBAHAN NILAI LAHAN (*land value*) di
KOTA PADANG (Studi Kasus Koridor Timur)

b. Bidang Ilmu : Perencanaan Pembangunan Wilayah

2. Personalia

Ketua Penelitian

Nama Lengkap dan Gelar : Fitriana Syahar, S.Si

Pangkat/Gol/NIP : Penata Muda/IIIa/19790213 200812 2002

Fak/Jurusan : FIS/Geografi

3. Usulan Penelitian : Telah direvisi sesuai saran pe-review

Pembahas I



(DR. Paus Iskarni, M.Pd)

Pembahas II

(Drs. Sutarman Karim, M.Si)

Mengetahui :
Ketua Lembaga Penelitian
Universitas Negeri Padang,

Drs. Alwen Bentri, M.Pd
NIP. 19610722 198602 1 002

Intisari

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pola perubahan nilai lahan (land value) dan faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan nilai lahan (land value) di Kota Padang (studi kasus koridor timur) pada Tahun 2000 dan 2011.

Penelitian ini menggunakan pendekatan geografi khususnya pendekatan kompleks wilayah (spatial approach), dengan sumber data adalah data primer yang diperoleh melalui teknik wawancara/interview dengan responden dan melakukan observasi lapangan dengan unit analisis koridor timur Kota Padang (Alai Timur – Ampang – Kampuang Kalawi – Kampuang Lalang – Durian Taruang – Koto Tinggi – Pasa Baru – Pauh Limau Manih). Untuk menjawab pertanyaan penelitian, menggunakan metode analisis data tabuler dengan metode deskriptif kualitatif yang mengacu pada hasil interview yang telah dilakukan. Pengambilan sampel menggunakan metode cluster sampling.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa: (1) Pola perubahan nilai lahan di Kota Padang (studi kasus koridor timur) menunjukkan adanya peningkatan harga lahan dari tahun 2000 hingga 2011 dengan pola nilai lahan yang tertinggi mendekati pusat kota pada tahun 2000 dan pola linear/memanjang mengikuti jalur jalan, sedangkan tahun 2011 pola nilai lahan lebih fluktuatif yaitu tertinggi menjauhi pusat kota dengan puncak di wilayah Pasar Baru dan menurun ke wilayah berikutnya menjauhi pusat kota. Pola juga bersifat linear/memanjang mengikuti jalur jalan; (2) Perubahan Pola Nilai Lahan di Kota Padang (studi kasus koridor timur) pada Tahun 2000 dan 2011 disebabkan oleh adanya pengaruh faktor – faktor aksesibilitas, lokasi, bencana alam, kebijakan pemerintah dalam pembangunan daerah dan ketersediaan fasilitas pendidikan.

PENGANTAR

Kegiatan penelitian mendukung pengembangan ilmu serta terapannya. Dalam hal ini, Lembaga Penelitian Universitas Negeri Padang berusaha mendorong dosen untuk melakukan penelitian sebagai bagian integral dari kegiatan mengajarnya, baik yang secara langsung dibiayai oleh dana Universitas Negeri Padang maupun dana dari sumber lain yang relevan atau bekerja sama dengan instansi terkait.

Sehubungan dengan itu, Lembaga Penelitian Universitas Negeri Padang bekerjasama dengan Pimpinan Universitas, telah memfasilitasi peneliti untuk melaksanakan penelitian tentang *Kajian Perubahan Nilai Lahan di Kota Padang (Studi Kasus Koridor Timur)*, sesuai dengan surat perjanjian Penelitian DIPA Anggaran 2011 Nomor: 328/UN35.2/PG/2011 Tanggal 19 Juli 2011.

Kami menyambut gembira usaha yang dilakukan peneliti untuk menjawab berbagai permasalahan pembangunan, khususnya yang berkaitan dengan permasalahan penelitian tersebut di atas. Dengan selesainya penelitian ini, Lembaga Penelitian Universitas Negeri Padang akan dapat memberikan informasi yang dapat dipakai sebagai bagian upaya penting dalam peningkatan mutu pendidikan pada umumnya. Di samping itu, hasil penelitian ini juga diharapkan memberikan masukan bagi instansi terkait dalam rangka penyusunan kebijakan pembangunan.

Hasil penelitian ini telah ditelaah oleh tim pembahas usul dan laporan penelitian, kemudian untuk tujuan diseminasi, hasil penelitian ini telah diseminarkan ditingkat Universitas. Mudah-mudahan penelitian ini bermanfaat bagi pengembangan ilmu pada umumnya dan khususnya peningkatan mutu staf akademik Universitas Negeri Padang.

Pada kesempatan ini, kami ingin mengucapkan terima kasih kepada berbagai pihak yang membantu terlaksananya penelitian ini, terutama kepada pimpinan lembaga terkait yang menjadi objek penelitian, responden yang menjadi sampel penelitian, dan tim pereviu Lembaga Penelitian Universitas Negeri Padang. Secara khusus, kami menyampaikan terima kasih kepada Rektor Universitas Negeri Padang yang telah berkenan memberi bantuan pendanaan bagi penelitian ini. Kami yakin tanpa dedikasi dan kerjasama yang terjalin selama ini, penelitian ini tidak akan dapat diselesaikan sebagaimana yang diharapkan dan semoga kerjasama yang baik ini akan menjadi lebih baik lagi di masa yang akan datang.

Terima kasih.

Padang, November 2011
Ketua Lembaga Penelitian
Universitas Negeri Padang,

Dr. Alwen Bentri, M.Pd.
NIP. 19610722 198602 1 002

DAFTAR ISI

	Halaman
Halaman Pengesahan	
Lembar Identitas	
Ringkasan Penelitian	
Pengantar	
Daftar Isi	
Daftar Gambar	
BAB I PENDAHULUAN	
I.1 Latar Belakang	1
I.2 Perumusan Masalah	2
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
II.1 Perkembangan Kota	1
II.2 Penggunaan Lahan	6
II.3 Nilai Lahan	8
II.4 Faktor – faktor yang Mempengaruhi Perubahan Nilai Lahan	10
BAB III. TUJUAN DAN MANFAAT PENELITIAN	
III.1 Tujuan Penelitian	1
III.2 Kegunaan Penelitian	1
BAB IV. METODE PENELITIAN	
IV.1 Jenis Penelitian	1
IV.2 Metode Pengambilan Sampel Penelitian	2
IV.3 Variabel Penelitian	3
IV.4 Teknik Pengambilan Data	4
IV.5 Metode Analisa Data	5

BAB.V HASIL DAN PEMBAHASAN

V.1 Pola Perubahan Nilai Lahan (<i>land value</i>) di Kota Padang (studi kasus koridor timur) Tahun 2000 dan 20011	1
V.2 Faktor – faktor Pengaruh Perubahan Nilai Lahan (<i>land value</i>) di Kota Padang (studi kasus koridor timur)	6
a. Aksesibilitas	6
b. Lokasi	7
c. Kebijakan Pemerintah dalam Pembangunan Daerah	8
d. Bencana Alam	8
e. Fasilitas Pendidikan	9
f. Inisiatif Developer	10

BAB.VI PENUTUP

VI.1. Simpulan	1
VI.2. Saran	2

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

I.1 Latar Belakang

Fungsi pusat kota yang sangat kompleks sebagai tempat terpusatnya segala fasilitas pelayanan, menyebabkan padatnya jumlah penduduk di wilayah pusat kota. Secara otomatis dalam jangka waktu tertentu wilayah pusat kota akan menjadi padat dikarenakan peningkatan aktivitas penduduk yang tentunya memerlukan ruang, tidak hanya sebagai tempat tinggal/bermukim, tetapi juga sebagai tempat berusaha untuk memperoleh penghasilan/pendapatan dan sebagai wahana dalam bersosialisasi.

Demikian juga di Kota Padang, sebagian besar penduduk menempati wilayah pusat kota (BPS Kota Padang, 2010). Konsekuensinya terjadi peningkatan kebutuhan lahan untuk permukiman maupun kebutuhan lahan untuk menunjang aktifitas penduduk. Hal ini menyebabkan fisik Kota Padang mengalami perkembangan ke arah luar pusat kota yang tentunya masih memiliki ruang yang belum padat. Perkembangan fisik kota ini dapat dilihat dari perubahan pada penggunaan lahan yang awalnya dimanfaatkan untuk kegiatan yang kurang produktif menjadi lebih produktif.

Perkembangan fisik kota ini merubah tata guna lahan yang ada. Seiring dengan kebijakan pemerintah, saat ini Kota Padang mengarahkan pembangunan kota ke wilayah bagian timur yang memiliki dataran lebih

tinggi (kemiringan >15%) mengingat Kota Padang yang rawan bencana tsunami. Hal ini tentu berdampak pada terjadinya peningkatan nilai lahan (*land value*), karena dengan semakin banyaknya aktivitas di tempat tersebut, maka lahan yang jumlahnya terbatas akan diperebutkan agar manusia tetap bisa memperoleh keuntungan yang maksimal. Persaingan tersebut secara langsung akan menjadikan nilai lahan di wilayah perkembangan menjadi meningkat.

Berkaitan dengan uraian di atas dirasa perlu untuk melakukan penelitian tentang “Kajian Perubahan Nilai Lahan (*land value*) di Kota Padang (studi kasus : koridor timur) Tahun 2000-2011.

I.2 Masalah Penelitian

Berdasarkan deskripsi kondisi di atas, mengemuka beberapa masalah yang dirasa perlu pengkajian, diantaranya adalah : **Pertama**, bagaimana pola perubahan nilai lahan di Kota Padang (koridor timur) Tahun 2000 - 2011?, **Kedua**, faktor – faktor yang mempengaruhi perubahan nilai lahan di Kota Padang (koridor timur) Tahun 2000-2011?.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

Geografi adalah ilmu yang mengkaji tentang bumi dengan segala unsur yang ada di dalamnya baik alamiah maupun budaya/campur tangan manusia ataupun fisik bumi dan sosialnya termasuk manusia. Pengkajian geografi secara umum dibedakan dalam dua hal, pertama objek yang berkaitan dengan material dan kedua adalah objek formal. Pada penelitian ini pengkajian geografi dilakukan berdasarkan objek formal di mana pendekatannya lebih bersifat **kewilayahan** (*spatial approach*) yaitu mengkaji fenomena akibat kebutuhan ruang yang berdampak pada perubahan tata guna lahan sehingga mempengaruhi nilai lahan (*land value*) di Kota Padang khususnya pada koridor timur Kota Padang.

II.1 Perkembangan Kota

Kota sebagai suatu zona atau daerah yang merupakan pusat kegiatan ekonomi, pusat pemerintahan serta pemusatan penduduk, kota akan berkembang dengan cepat dengan perubahan-perubahan di segala bidang. Salah satunya adalah perubahan pada penggunaan lahan/pemanfaatan pada lahan kota, misalnya pekarangan atau lahan terbuka berubah menjadi pertokoan, sawah berubah fungsi menjadi permukiman atau gedung perkantoran. Fenomena ini sering di jumpai di kota, terutama di suatu tempat yang baru dibangun sebagai pusat satu kegiatan ekonomi akan menjadi magnet bagi

terbukanya peluang untuk kegiatan ekonomi lainnya (Lingren dalam Sutanto, 1981).

Berbicara tentang kota merupakan topik yang menarik, karena sebagian besar penduduk dunia bertempat tinggal dan bekerja di kota. Kota juga merupakan tempat yang memberikan kesempatan bagi sebagian penduduk untuk menjadikan hidupnya lebih baik dan merupakan wilayah yang menarik penduduk dari desa dan pinggiran sehingga semakin hari wilayah kota semakin padat. Lengkapnya fasilitas dan lancarnya komunikasi interpersonal membuat penduduk kota lebih aktif dan kreatif, kondisi ini memicu penduduk untuk menemukan hal-hal baru. Produktifitas yang tinggi ini perlu ruang yang luas sebagai wadah untuk melengkapi fasilitas penunjangnya.

Yunus, 1981 menyatakan bahwa perkembangan kota merupakan fungsi waktu. Perkembangan kota adalah suatu proses perubahan keadaan dari satu waktu ke waktu yang lain. Untuk mengetahui perkembangan ini paling tidak harus membandingkan keadaan suatu hal dalam dua periode waktu. Akan lebih baik lagi jika perbandingan tersebut dilakukan dengan jangka waktu yang lebih lama. Perkembangan kota bisa di amati melalui data *time series*.

Perkembangan kota ditandai dengan bertambahnya luas area perkotaan dari tahun ke tahun, seperti dikatakan dalam penelitian Bakaruddin tahun 1986 bahwa luas Kota Padang mengalami peningkatan dari 33 km² menjadi 694.64 km², terutama dengan berubahnya lahan yang awalnya berfungsi untuk kegiatan agraris menjadi lahan yang berfungsi untuk kegiatan non agraris. Perubahan ini

khususnya terlihat pada daerah-daerah yang dekat dengan fasilitas pelayanan umum dan daerah yang memiliki aksesibilitas yang tinggi.

Perkembangan kota juga dikatakan sebagai suatu proses perubahan keadaan yang terdapat pada suatu kota baik secara fisik maupun non-fisik. Perubahan tersebut berupa penambahan ruang kota/pemekaran, peremajaan kota serta peningkatan penduduk baik kuantitas maupun kualitasnya. Terjadinya penjarangan kenampakan fisik kota adalah sebagai usaha mengimbangi peningkatan kebutuhan ruang kota akibat dari perkembangan dan pertumbuhan kota. Perkembangan ini mengarah ke pinggiran kota yang masih memiliki ruang kosong (Sujarto, 1976).

Hoyt dalam (Yunus, 2000) menyatakan tentang teori kecenderungan sektorisasi, bahwa daerah-daerah yang berpotensi untuk berkembang cepat (*High Quality Areas*) ada 10 lokasi yakni:

1. Permukiman cenderung berkembang pada jalur transportasi/ke arah pusat perdagangan.
2. Permukiman cenderung berkembang pada daerah yang relatif lebih tinggi pada daerah kanan kirinya sehingga bebas banjir, bebas pencemaran dan pemandangannya indah.
3. Permukiman cenderung berkembang pada daerah yang terbuka untuk pengembangan selanjutnya "*open country*" dan tidak terdapat penghalang fisik yang berarti.

4. Permukiman cenderung berkembang ke arah tempat tinggal pemuka masyarakat.
5. Permukiman cenderung berkembang ke arah kompleks perkantoran, bank, pertokoan yang tertata baik.
6. Permukiman cenderung berkembang pada jalur transports yang ada.
7. Permukiman cenderung berkembang pada arah yang sama selama periode yang lama.

Kota mengalami perkembangan karena bekerjanya faktor-faktor yang berasal dari dalam kota (*environment factor dan artificial factor*) dan faktor yang berasal dari luar kota. Faktor-faktor ini diantaranya adalah ketersediaan fasilitas transportasi, baik jaringan jalan itu sendiri, kualitas jalan yang ada, kemudian pendukung transportasi atau kendaraan umum. Linda Lee pada tahun 1979 melakukan penelitian mengenai faktor yang menentukan terjadinya perkembangan kota, melalui identifikasi perubahan penggunaan lahan dari pertanian menjadi permukiman. Faktor-faktor tersebut yaitu karakteristik fisik daerah, kebijakan pemerintah, karakteristik kepemilikan lahan, ketersediaan fasilitas umum, aksesibilitas dan inisiatif *developer*. Pada penelitiannya Linda Lee menemukan bahwa faktor aksesibilitas sangat berpengaruh terhadap perkembangan wilayah. Berdasarkan penelitian Linda Lee ini bisa kita katakan bahwa faktor aksesibilitas juga berpengaruh terhadap perubahan harga lahan.

Terdapat satu atau beberapa unsur *internal* yang menonjol yang mempengaruhi perkembangan kota, yaitu keadaan geografis dan site merupakan pertimbangan penting yang dapat mempengaruhi fungsi dan bentuk fisiknya (Branch, 1995). Kemiringan lahan yang berbeda di setiap daerah, akan mempengaruhi perkembangan yang terjadi juga memakan waktu yang berbeda pada masing-masing daerah. Wilayah kota dengan kondisi topografi datar lebih cepat proses perkembangannya dari pada wilayah dengan kemiringan lereng yang tinggi. Berdasarkan uraian di atas dapat di ambil kesimpulan bahwa faktor geografis juga menjadi pertimbangan dalam proses pembangunan dengan kata lain hal ini juga bisa mempengaruhi harga lahan. Di Kota Padang sendiri saat ini memang hal ini sangat berpengaruh pada pemilihan tempat pembangunan. Karena kondisi geografis Kota Padang yang rawan gempa dan tsunami.

Menurut Christaller dalam (Jayadinata, 1986), pusat-pusat pelayanan cenderung tersebar di dalam wilayah yang merupakan tempat pusat pelayanan dan pemasaran. Keadaan seperti itu jelas terlihat apabila syarat wilayah tersebut dengan topografi yang seragam sehingga tidak ada bagian wilayah yang mendapat pengaruh dari lereng dan pengaruh alam lain dalam hubungan dengan jalur pengangkutan, dengan maksud bahwa perencanaan perangkutan/transportasi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perencanaan kota. Transportasi sebagai sarana penghubung sangat penting dalam perkembangan kota dan meningkatkan aksesibilitas, hal yang sama juga diungkapkan oleh Linda Lee.

Merujuk pada teori-teori perkembangan kota di atas, dapat dinyatakan bahwa sebagian besar faktor yang mempengaruhi perkembangan kota juga berpengaruh terhadap perubahan nilai lahan, sehingga faktor –faktor ini saling mendukung dan terkait antara satu dengan lainnya.

II. 2 Penggunaan Lahan

Pengertian yang luas digunakan tentang lahan adalah suatu daerah permukaan daratan bumi yang ciri-cirinya mencakup segala tanda pengenal baik yang bersifat cukup mantap maupun yang dapat diramalkan bersifat mendaur, dari biosfer, atmosfer, tanah, hidrologi, dan populasi tumbuhan dan hewan serta hasil kegiatan manusia pada masa lampau dan masa kini, sejauh tanda-tanda pengenal tersebut memberikan pengaruh murad atas penggunaan lahan oleh manusia pada masa kini dan masa mendatang (FAO, 1977).

Lahan (*Land*) merupakan bagian dari bentang alam (*landscape*) fisik yang meliputi pengertian lingkungan fisik seperti tanah, iklim, topografi/relief, hidrologi dan vegetasi alami (*natural vegetation*) dimana secara potensial akan berpengaruh terhadap penggunaan lahan didalamnya adalah akibat kegiatan-kegiatan manusia baik masa lalu maupun sekarang. Pada penelitian ini yang dikatakan lahan adalah kenampakan fisik bumi dengan segala komponennya yang mengalami perubahan akibat campur tangan manusia (*artificial factor*).

Lahan merupakan bentang permukaan bumi yang dapat bermanfaat bagi manusia baik yang sudah ataupun yang belum dikelola dengan segala faktor yang

mempengaruhinya. Secara geografis (Vink dalam Su Ritohardoyo, 2002) menyatakan lahan sebagai suatu wilayah tertentu di atas permukaan bumi, khususnya meliputi semua benda penyusun biosfer yang dapat dianggap bersifat menetap atau berpindah, berada di atas dan dibawah wilayah tersebut, meliputi atmosfer, tanah, dan batuan induk, topografi, air, tumbuh-tumbuhan dan binatang, serta akibat-akibat kegiatan manusia pada masa lalu maupun masa sekarang yang semuanya memiliki pengaruh yang nyata terhadap penggunaan lahan oleh manusia, pada masa sekarang maupun masa yang akan datang.

Pengertian penggunaan lahan biasanya mengacu pada penggunaan masa kini untuk melihat perbandingan penggunaan lahan dengan masa lalu. Dikemukakan (Malingreau dalam Su Ritohardoyo, 2002:8) penggunaan lahan adalah "segala macam campur tangan manusia, baik secara menetap ataupun berpindah pindah terhadap suatu kelompok sumberdaya alam dan sumberdaya buatan, yang secara keseluruhan disebut lahan, dengan tujuan untuk mencukupi kebutuhan baik material maupun spritual ataupun kebutuhan kedua-duanya". Penggunaan lahan juga merupakan suatu bentuk pemanfaatan lahan untuk memenuhi kebutuhan manusia.

II.3 Nilai Lahan

Nilai adalah suatu kesatuan moneter yang melekat pada suatu properti yang dipengaruhi oleh faktor sosial, ekonomi, politik dan faktor fisik yang dinyatakan dalam harga dimana harga ini mencerminkan nilai dari properti tersebut (Satria, 2008). Teori mengenai nilai lahan sudah ada sejak abad 19. David Ricardo (1821) adalah tokoh pertama yang mencetuskan teori mengenai nilai lahan dalam bukunya "*Principle of Political Economy and Taxation*". Teori Ricardo merujuk pada sewa lahan (*land rent*) yang dipengaruhi oleh tingkat kesuburan tanah dan mengabaikan faktor lokasi dari pusat kota. Teori yang berkaitan tentang penggunaan lahan dan nilai lahan dikenal setelah Johann Heinrich Von Thunen (1826). Pada karyanya menyatakan bahwa distribusi pola penggunaan lahan yang dianggap paling menguntungkan pada suatu daerah yang mempunyai lahan yang *uniform* dan yang mengelilingi "*single market for land produce*". Berdasarkan analisisnya bahwa pola penggunaan lahan sangat ditentukan oleh biaya transportasi yang dikaitkan dengan jarak dan sifat barang dagangannya. Von Thunen mengkondisikan ada empat hal yang harus dipenuhi, yaitu : (1) *isolated state*; (2) *uniform plain*; (3) "*transportation costs*" berbanding lurus dengan jarak; dan (4) *maximise profits* (Yunus, 2002 : 90 - 91). Dari sinilah maka muncul istilah "*Location Rent*".

Nilai lahan adalah suatu penilaian atas lahan yang didasarkan pada kemampuan lahan secara ekonomis dalam hubungannya dengan produktivitas dan strategi ekonominya (Drabkin dalam Yunus, 2000 : 89). Nilai lahan

merupakan nilai ruang secara horizontal (*distance decay principle from the center*) berdasarkan *Urban Growth Model* (Brotosunaryo, 2005 : 6). Nilai lahan sangat erat kaitannya dengan penggunaan lahan. Misalnya jika penggunaan lahan untuk gedung perkantoran maka nilai lahannya akan dikaitkan dengan faktor-faktor penunjang aktivitas yang berkaitan dengan gedung tersebut, seperti : aksesibilitas.

Menurut Berry dalam Wahyuningsih (2008) menitikberatkan bahwa pola nilai lahan dipengaruhi oleh keberadaan perpotongan *radial road* dan *ring road*. Perpotongan tersebut disebut puncak kecil (*mini peaks*) sedangkan pusat kota merupakan puncak utama (*grand peak*). Nilai lahan paling tinggi di pusat kota dan akan menurun berdasarkan fungsi jarak dari pusat kota, namun pada mini peaks pola nilai lahan akan mengalami perubahan. Mini peaks meskipun tidak berada di pusat kota, menurut Berry akan memiliki nilai lahan yang lebih tinggi bila dibandingkan dengan lokasi yang lebih dekat dengan pusat kota.

Keterbatasan lahan di pusat kota membuat para pengembang perumahan/investor untuk mengalihkan lokasi pembangunan ke arah luar pusat kota. Umumnya jasa pengembang perumahan tumbuh di wilayah-wilayah pinggiran kota, sedangkan permintaan akan perumahan semakin tinggi. Hal ini memicu perubahan pada nilai lahan yang semakin tinggi (Masitoh, 2003). Nilai lahan juga menentukan penggunaan lahan, karena penggunaan lahan ditentukan oleh kemampuan untuk membayar lahan yang bersangkutan. Peningkatan nilai

lahan terjadi di pusat kota dan mengalami penurunan secara teratur menjauhi pusat kota (Berry, dalam Yunus 2006).

Guna lahan juga akan menentukan nilai lahan, melalui kompetisi antara pemakai lahan. Karenanya nilai lahan akan mendistribusikan guna lahan menurut kemampuan untuk membayar sewa lahan, sehingga akan menimbulkan pasar lahan yang kompetitif. Faktor lain yang menentukan tinggi rendahnya nilai lahan adalah jarak terhadap pusat kota. Melalui adanya nilai lahan maka terbentuk zona-zona pemakaian lahan seperti lahan untuk kegiatan industri, kegiatan komersil, kegiatan industri, serta lahan untuk kegiatan pemerintahan.

Berkembangnya aktivitas pendidikan, perdagangan, jasa dan pemerintahan di luar pusat kota juga mendorong bergesernya penggunaan lahan dari non komersial ke komersial. Aktivitas tersebut juga diiringi dengan perkembangan kondisi jalan yang semakin baik sehingga semakin mendorong peningkatan nilai lahan.

II.4 Faktor – faktor Yang Mempengaruhi Perubahan Nilai Lahan

A. Aksesibilitas

Konsep keterjangkauan biasanya berkaitan dengan ada tidaknya aksesibilitas, baik jalan maupun sarana yang menjangkau suatu daerah. Aksesibilitas adalah salah satu faktor yang mempengaruhi tinggi rendahnya nilai lahan. Wilayah yang mudah dijangkau/terjangkau maka akan memiliki

nilai lahan lebih tinggi jika dibandingkan dengan wilayah yang sulit dijangkau. Menurut Black (1981) Aksesibilitas adalah suatu ukuran kenyamanan atau kemudahan lokasi tata guna lahan berinteraksi satu sama lain, dan mudah atau sulitnya lokasi tersebut dicapai melalui transportasi. Magribi menyatakan bahwa aksesibilitas adalah ukuran kemudahan yang meliputi waktu, biaya, dan usaha dalam melakukan perpindahan antara tempat-tempat atau kawasan dari sebuah sistem (Magribi, 1999).

Salah satu variabel yang dapat dinyatakan apakah tingkat aksesibilitas itu tinggi atau rendah dapat dilihat dari banyaknya sistem jaringan yang tersedia pada daerah tersebut. Semakin banyak sistem jaringan yang tersedia pada daerah tersebut maka semakin mudah aksesibilitas yang didapat, begitu pula sebaliknya semakin rendah tingkat aksesibilitas yang didapat maka semakin sulit daerah itu dijangkau dari daerah lainnya (Bintarto, 1989).

Tingkat aksesibilitas wilayah juga bisa di ukur berdasarkan pada beberapa variabel yaitu ketersediaan jaringan jalan, jumlah alat transportasi, panjang, lebar jalan, dan kualitas jalan. Selain itu yang menentukan tinggi rendahnya tingkat akses adalah pola pengaturan tata guna lahan. Keberagaman pola pengaturan fasilitas umum antara satu wilayah dengan wilayah lainnya.

B. Sarana Prasarana Permukiman

Secara umum yang dimaksud sarana disini adalah alat pembantu prasarana, sedangkan prasarana/infrastruktur adalah alat atau tempat yang paling utama dalam kegiatan sosial ekonomi (faktor potensial dalam menentukan masa depan dari perkembangan suatu wilayah perkotaan/ pedesaan). Permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik berupa kawasan perkotaan maupun pedesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal/ lingkungan hunian dan tempat kegiatan perikehidupan/ penghidupan. Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992, permukiman adalah lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik kawasan perkotaan maupun pedesaan sebagai lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.

Sarana dasar yang utama bagi lingkungan permukiman, diantaranya:

1. Jaringan jalan untuk mobilitas manusia dan barang, mencegah perambatan kebakaran, menciptakan ruang antar bangunan;
2. Jaringan saluran pembuang air limbah dan tempat pembuangan sampah untuk kesehatan lingkungan;
3. Jaringan saluran air hujan untuk drainase dan mencegah banjir setempat;
4. Jaringan air bersih (bila air tanah sebagai sumber air bersih tidak ada) (Azwaruddin, 2008).

Sarana dan prasarana permukiman merupakan salah satu faktor yang mempengaruhi nilai dari sebuah lahan. Pembangunan kompleks permukiman akan diiringi dengan pengadaan sarana prasarananya

atau sebaliknya untuk memenuhi sarat suatu permukiman harus disediakan terlebih dahulu sarana prasarana yang dibutuhkan suatu permukiman sehingga penduduk yang menempati permukiman tersebut merasa nyaman. Sarana prasarana pada permukiman menjadi indikator nilai suatu perumahan. Semakin lengkap sarana prasarana maka semakin tinggi nilai suatu perumahan karena kecenderungan orang untuk menetap disana semakin tinggi pula sehingga persaingan akan terjadi untuk mendapatkannya.

C. Lokasi

Lokasi mengandung pengertian kedudukan suatu objek di permukaan bumi. Secara umum lokasi suatu objek dapat dilihat dari lokasi absolut (yang di dasarkan atas koordinat geografis/astronomi) dan lokasi relatif (yang didasarkan atas letak keruangan geografis). Lokasi yang strategis diartikan sebagai letak yang dapat dijangkau dan memberikan berbagai kemudahan bagi seseorang dalam memenuhi kebutuhannya. Menurut Berry dalam Yunus (2001) menyatakan bahwa lokasi erat kaitannya dengan aksesibilitas. Lokasi yang strategis adalah lokasi yang memiliki akses dengan kondisi bagus/lancar. Dengan begitu lokasi adalah faktor yang termasuk mempengaruhi nilai suatu lahan.

D. Kebijakan Pemerintah dalam Pembangunan Kota

Kota Padang berupaya memperbaiki kondisi wilayahnya dengan perencanaan tata ruang yang baru. Saat ini, Kota Padang sedang menyusun Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) 2010-2030 yang merupakan amanat Undang-Undang No. 26/2007 tentang penataan ruang dan Undang-Undang No. 24/2007 tentang penanggulangan bencana (Emzalmi, 2011). Kota Padang juga berusaha untuk mewujudkan diri sebagai kota metropolitan berbasis mitigasi bencana dengan didukung oleh pengembangan sektor perdagangan, jasa, industri, dan pariwisata. Salah satu kebijakan untuk mendukung tujuan penataan ruang tersebut adalah dengan pengendalian dan pembatasan pengembangan kawasan rawan bencana. Strategi yang akan dilakukan adalah membatasi pengembangan di kawasan sepanjang pantai yang rawan terhadap bencana tsunami. Selain itu sebagai kota bencana, Kota Padang harus berhati-hati dalam mengembangkan wilayahnya. Hal ini dikarenakan Kota Padang memiliki wilayah terbangun yang sedikit. Saat ini rencana pemindahan pusat pemerintahan Kota Padang dari Kecamatan Padang Barat ke Kawasan Air Pacah Kecamatan Koto Tangah yang memiliki kerawanan bencana lebih rendah sudah dimulai. Tidak sedikit juga penduduk yang memilih tempat tinggal di wilayah timur Kota Padang selain dikarenakan keinginan sendiri maupun karena kebijakan pemerintah untuk merelokasi permukiman yang ada di kawasan tepi pantai.

E. Bencana Alam

Terdapat penyimpangan yang terjadi di dalam kota. Penyimpangan tersebut dapat berupa pengaruh positif atau negatif eksternalitas dari lingkungan sekitar. Lingkungan yang tercemar dan memiliki histori bencana alam akan berdampak pada nilai tanah yang berada pada kawasan tersebut. Bentuk pencemaran yang terjadi juga bermacam-macam yaitu dapat berupa pencemaran air, tanah, kebisingan, polusi udara. Sebagai contoh di luar negeri, misalnya pada daerahdaerah yang di dekatnya dibangun usaha “*meat-packing plants*” akan cenderung menurunkan nilai lahannya, karena usaha seperti ini akan menimbulkan kekotoran dan bau terhadap lingkungan, sehingga sangat tidak diminati (Yunus, 2006). Sedangkan bencana alam yang dimaksud dapat berupa gempa, banjir, gunung meletus, dan semburan lumpur seperti yang terjadi di Sidoarjo.

Perubahan nilai lahan dapat terjadi oleh bencana dikarenakan masyarakat cenderung memilih tempat tinggal/tempat bermukim yang aman dan jauh dari bencana, baik bencana banjir, tsunami, longsor dan lainnya. Sehingga wilayah yang dituju oleh masyarakat untuk ditempati akan mengalami perubahan pada nilai lahannya.

BAB III

TUJUAN DAN MANFAAT PENELITIAN

III.1 Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian yang akan dilakukan adalah untuk :

1. Menganalisis pola perubahan nilai lahan (*land value*) di Kota Padang (studi kasus: koridor timur) Tahun 2000-2011.
2. Menganalisis faktor – faktor yang mempengaruhi perubahan nilai lahan (*land value*) di Kota Padang (studi kasus: koridor timur) Tahun 2000-2011.

III.2 Kegunaan Penelitian:

1. Untuk pengembangan ilmu geografi khususnya dalam ilmu perencanaan pengembangan wilayah dan sebagai rasionalisasi empiris.
2. Informasi nilai lahan penting bagi para perencana kota untuk menentukan jenis aktivitas apa yang sesuai di kawasan tersebut sehingga data nilai lahan merupakan *input*/bahan masukan/data dasar bagi instansi yang melakukan perencanaan tata kota atau untuk penyusunan struktur tata ruang kota.

BAB IV

METODE PENELITIAN

IV.1 Jenis Penelitian

Berdasarkan cara pembahasan masalah penelitian ini digolongkan pada penelitian deskriptif. Menurut M.Pabundu Tika, 1997 penelitian deskriptif adalah penelitian yang mengarah pada pengungkapan masalah atau keadaan sebagaimana adanya dan fakta yang ada. Penelitian ini juga dilatarbelakangi oleh adanya gejala fisik dalam hal ini adalah gejala pergerakan fisik kota. Disisi lain berdasarkan bentuk dan pelaksanaannya penelitian ini termasuk pada jenis penelitian studi kasus. Studi kasus adalah suatu bentuk penelitian yang mendalami tentang suatu kasus baik peristiwa, perkembangan dan perubahannya yang terjadi dalam kurun waktu tertentu. Dua hal yang mendasar dalam penelitian studi kasus adalah generalisasi dan realitas. Secara umum penelitian studi kasus hanya bersifat eksploratif saja tidak menguji hipotesis namun mengembangkan hipotesis.

IV.2 Pemilihan Daerah Penelitian

Daerah yang menjadi lokasi penelitian adalah Kota Padang, dengan pertimbangan :

1. Kota Padang memiliki jumlah penduduk terbanyak dan terpadat diantara kota lainnya di Provinsi Sumatera Barat. Kota Padang juga merupakan Ibukota Propinsi Sumatera Barat, dengan demikian secara otomatis menjadi tempat terpusatnya segala aktivitas ibukota provinsi dan daerah sekitarnya. Fungsi kota yang kompleks tentunya memicu perkembangan kota dengan cepat.
2. Pembangunan kota baik yang bersifat merefitalisasi maupun pembangunan sarana prasarana baru berdampak pada kebutuhan lahan yang terus meningkat, akibatnya pusat Kota Padang yang terletak di bagian barat semakin padat dan memicu terjadinya pergerakan fisik kota ke arah luar pusat kota. Selain mengarah ke utara, pergerakan fisik Kota Padang juga mengarah ke timur. Hal ini dikarenakan peristiwa bencana gempa yang terjadi di Kota Padang beberapa tahun lalu dan isu tsunami yang membuat masyarakat lebih memilih bermukim di tempat yang jauh dari pantai dan yang memiliki dataran wilayah yang lebih tinggi.
3. Perkembangan fisik Kota Padang yang mengarah ke Koridor Timur Kota Padang ini semakin berkembang dan memicu berbagai aktivitas dengan segala dampak pembangunan yang akan ditimbulkan

9910000

9905000

9900000

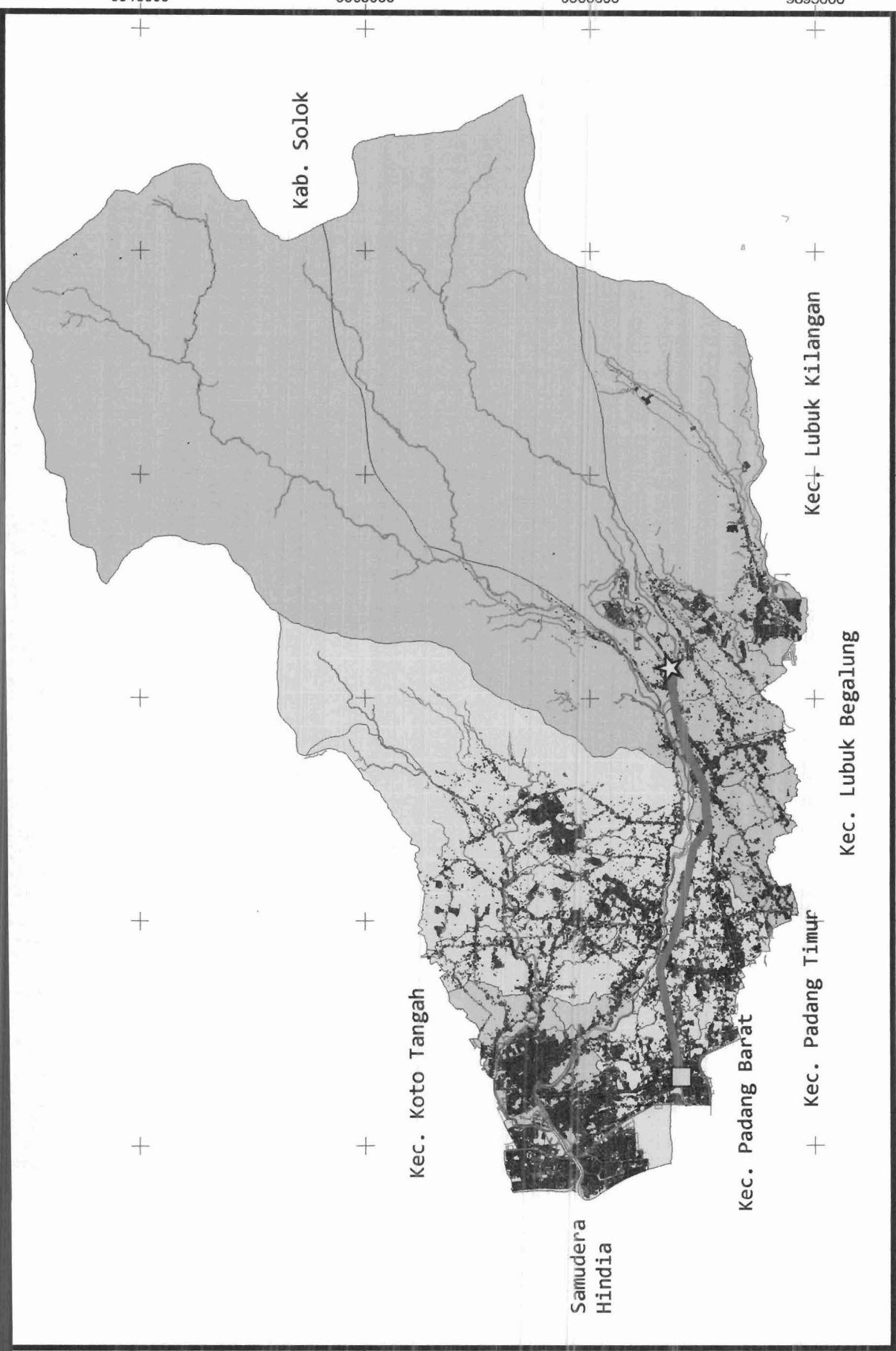
9895000

0000166

0005066

0000066

0005686



675000

670000

665000

660000








655000

650000



Sumber : Bappeda Kota Padang, 2006

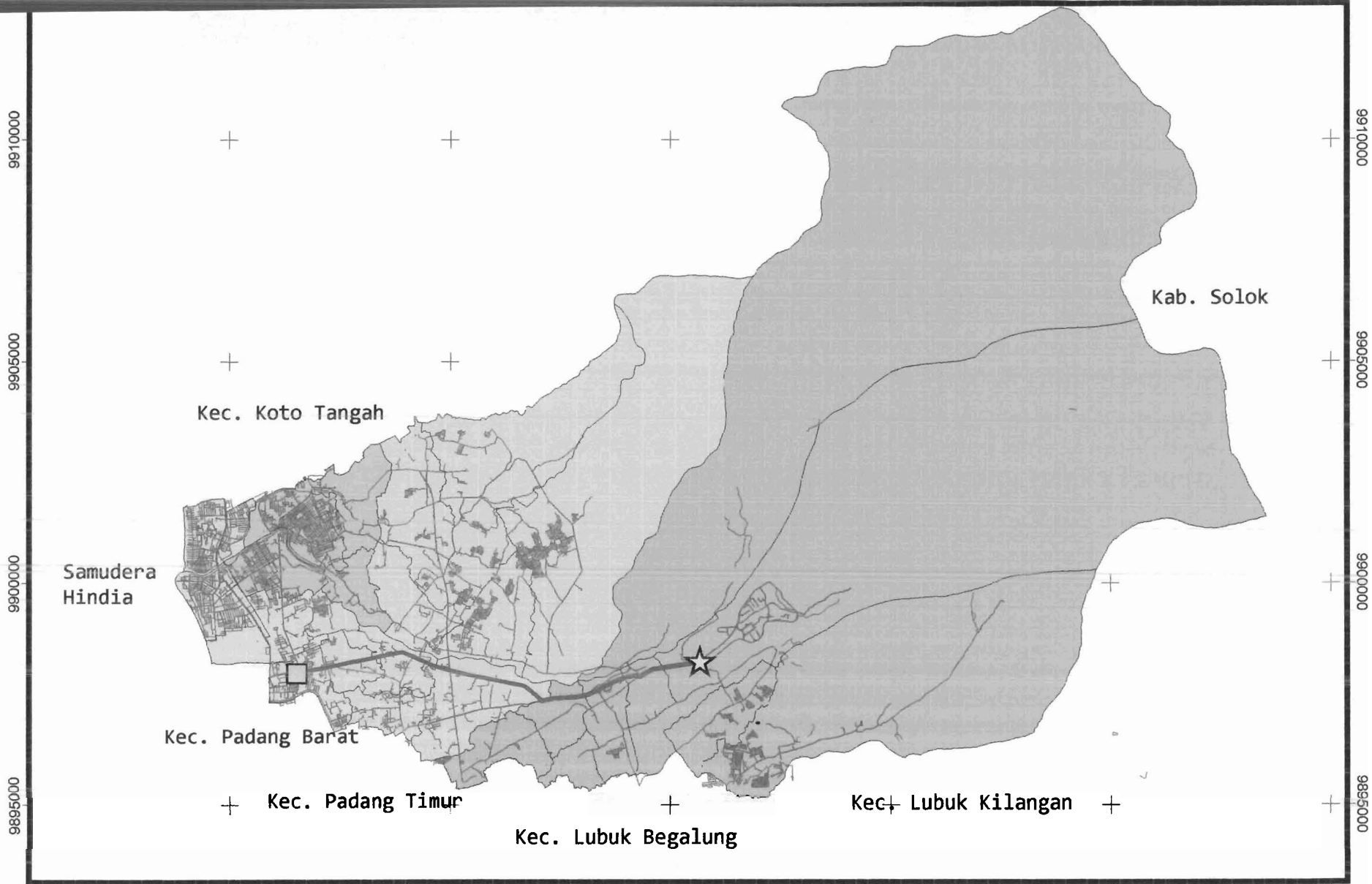
LEGENDA

-  Jalan
-  Sungai
-  Permukiman
-  Kec. Kuranji
-  Kec. Nanggalo
-  Kec. Padang Utara
-  Kec. Pauh

**PETA ADMINISTRASI
WILAYAH PENELITIAN**

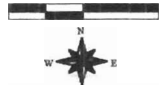
Skala 1 : 125.000
1,25 0 1,25 Km









**PETA JARINGAN JALAN
WILAYAH PENELITIAN**

Skala 1 : 125.000
1.25 0 1.25Km



LEGENDA

— Jalan

-  Kec. Kuranji
-  Kec. Nanggalo
-  Kec. Padang Utara
-  Kec. Pauh



Sumber : Bappeda Kota Padang, 2006

sehingga berpengaruh pada nilai lahan yang menurut mekanisme pasar akan menjadi meningkat. Oleh karena itu area ini dipilih sebagai area penelitian.

4. Koridor Timur yang dipilih sebagai wilayah penelitian dengan radius 50m dan rute sebagai berikut : perempatan alai timur – ampang – kampung kalawi – kampuang lalang – durian taruang – koto tingga – pasar baru (cupak tengah) – kapalo koto – pauh limau manis adalah bagian daerah Kota Padang di dataran yang cukup tinggi dengan kemiringan >8%. Saat ini menjadi salah satu daerah tujuan pembangunan Kota Padang (RTRW Kota Padang, 2010-2030).

IV.3 Metode Pengambilan Sampel Penelitian

Sampel responden adalah orang-orang yang telah lama berdomisili di lingkungan penelitian dan bersedia untuk diwawancarai. Teknik pengambilan sampel responden adalah dengan menggunakan cara *probability sampling* adalah cara pengambilan sampel dengan memberikan kesempatan yang sama bagi setiap unsur populasi untuk dipilih dengan sampel gugus (*cluster sampling*) yaitu membagi wilayah yang luas menjadi wilayah yang lebih kecil yang sama besarnya dengan kondisi daerah relatif homogen (Tika, 1997).

IV.4 Variabel Penelitian

Dalam suatu penelitian perlu ditentukan variabel-variabel yang akan di analisis. Hal ini berfungsi untuk memperjelas dan menjawab hipotesis yang diajukan. Variabel-variabel tersebut terdiri dari variabel pengaruh dan variabel terpengaruh. Komponen masing-masing variabel tersebut adalah:

Variabel pengaruh:

1. Aksesibilitas (sarana prasarana jalan/kondisi jalan/transportasi umum).
2. Lokasi.
3. Kebijakan pemerintah daerah dalam pembangunan daerah.
4. Bencana Alam
5. Fasilitas Pendidikan.
6. Inisiatif Developers.

Variabel terpengaruh:

Perubahan nilai lahan (*land value*) di Kota Padang (Studi kasus: Koridor Timur) Tahun 2000 – 2011.

IV.5 Teknik Pengambilan Data

Data yang dikumpulkan dalam penelitian ini adalah data primer yang diperoleh dengan melakukan wawancara (interview) mendalam langsung ke lokasi penelitian. Jenis wawancara yang dipakai adalah wawancara berstruktur dengan tujuan agar pengumpulan data lebih

terarah kepada tujuan penelitian dengan terlebih dahulu membuat daftar pertanyaan (P.Tika, 1997), sedangkan alat yang digunakan sebagai pengumpul data berupa daftar pertanyaan yang bersifat terbuka. Dengan demikian responden bebas menjawab sesuai yang diketahui dan yang diinginkan tanpa harus ada pilihan jawaban.

IV.5 Metode Analisa Data

Analisis yang digunakan untuk menjawab tujuan penelitian, mengenai pola perubahan nilai lahan (*land value*) adalah *analisis deskriptif kualitatif* dengan cara pengolahan data tabel tunggal yaitu proses penyusunan dan analisis data dalam bentuk tabel. Sedangkan untuk menjawab pertanyaan penelitian kedua mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan nilai lahan dengan melakukan analisis yang sama yakni deskriptif kualitatif.



BAB V

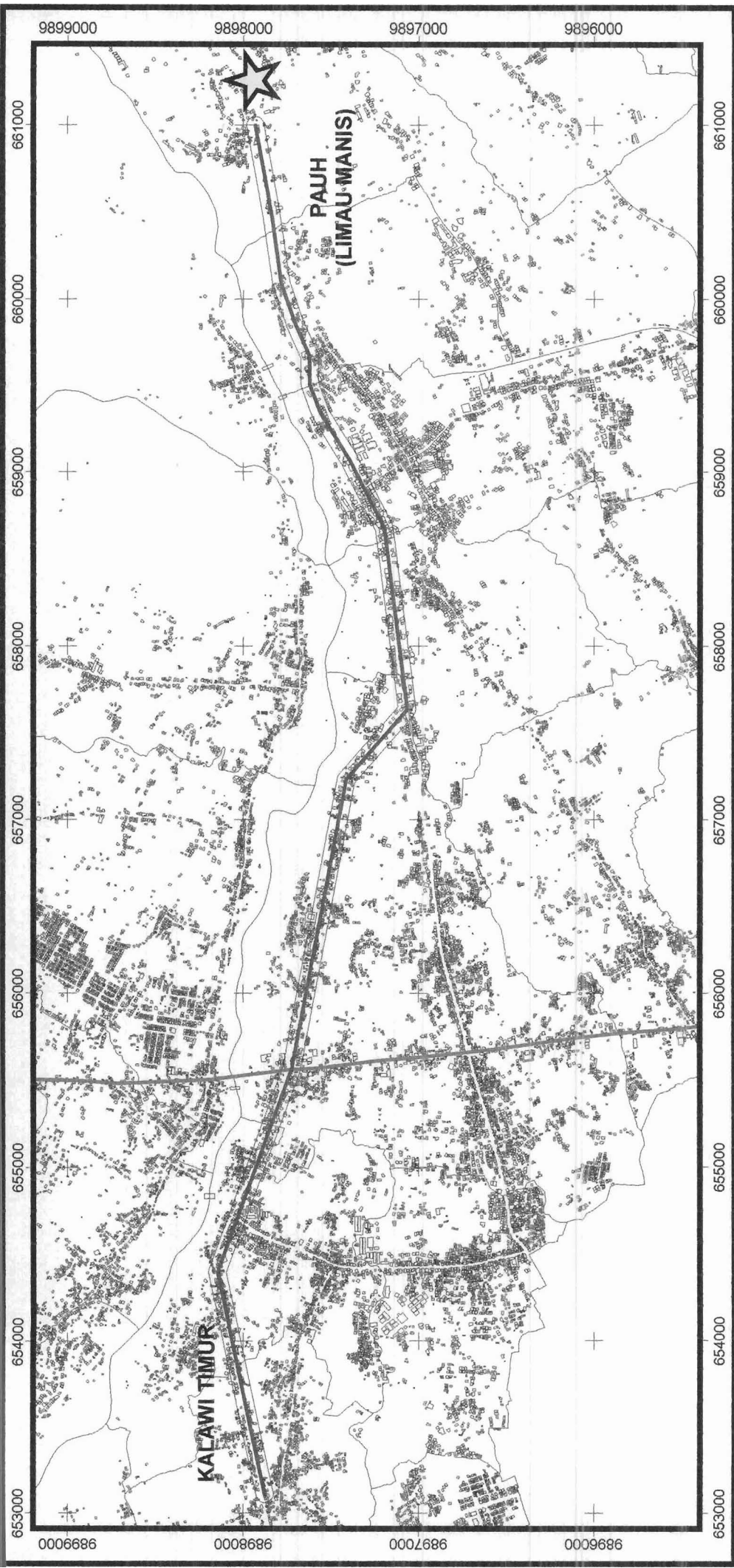
HASIL DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini akan dipaparkan hasil penelitian dan pembahasan dari pelaksanaan penelitian tentang Kajian Perubahan Nilai Lahan (*land value*) di Kota Padang dengan studi kasus yang diangkat adalah wilayah koridor timur. Dalam pelaksanaannya, penelitian ini didahului dengan tindakan pra penelitian yaitu melakukan observasi dengan maksud untuk memperoleh gambaran kondisi wilayah penelitian dan mengidentifikasi faktor-faktor yang berpengaruh terhadap kajian yang dilakukan.

Sehubungan hal tersebut, maka bab ini mendeskripsikan hasil penelitian dan pembahasan mengenai Pola Perubahan Nilai Lahan di Kota Padang (studi kasus koridor timur) dan Faktor – Faktor Yang Mempengaruhi Perubahan Nilai Lahan (*land value*) di Kota Padang (studi kasus koridor timur) Tahun 2000 – 2011.

V.1 Pola Perubahan Nilai Lahan (*land value*) di Kota Padang (studi kasus koridor timur)

Pengertian pola dalam penelitian ini adalah kekhasan distribusi tertentu di dalam ruang atau wilayah (Yunus, 1989). Pola juga diartikan sebagai bentuk dari gejala suatu fenomena (Poerwadarmita, 1976). Pola nilai lahan adalah kekhasan distribusi nilai lahan pada suatu wilayah. Perubahan pola pada nilai lahan adalah perbandingan antara dua waktu



**PETA POLA NILA LAHAN
DI KORIDOR TIMUR KO A TAHUN 2000**

Skala 1 : 32.000

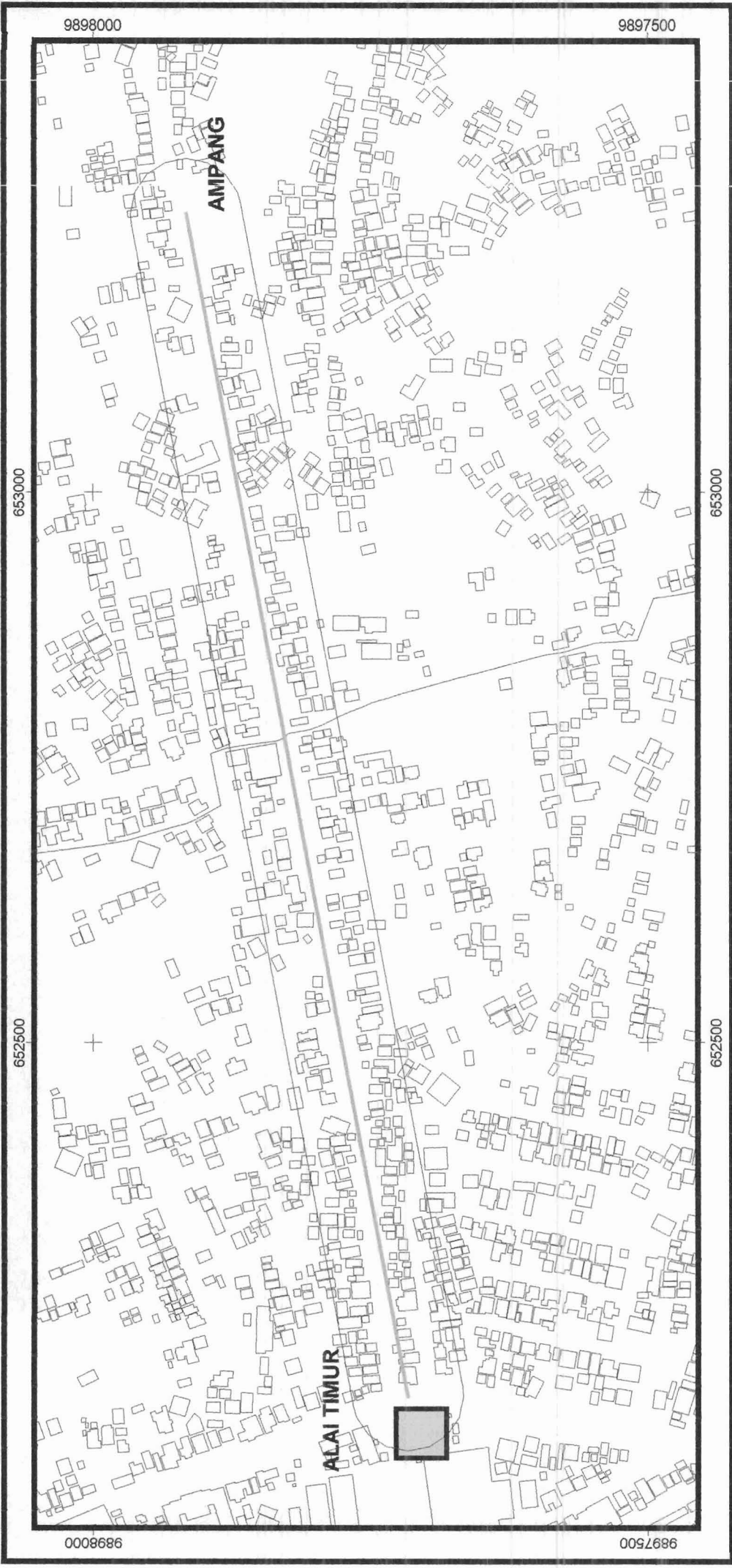


LEGENDA

- Kalawi Timur
- Durian Tarang - Villa Tarok - Koto Tingga
- Pasar Baru
- Kapalo Koto - Pauh (Limau Manis)
- Rp. 50.000/m
- Rp. 300.000/m
- Jalan By Pass
- ★ Kampus UNAND



S mber Bapped Kota Padang, 2006
Hasil Analisis, 2011



9898000
9897500

653000
653000

652500
652500

009898000
09897500

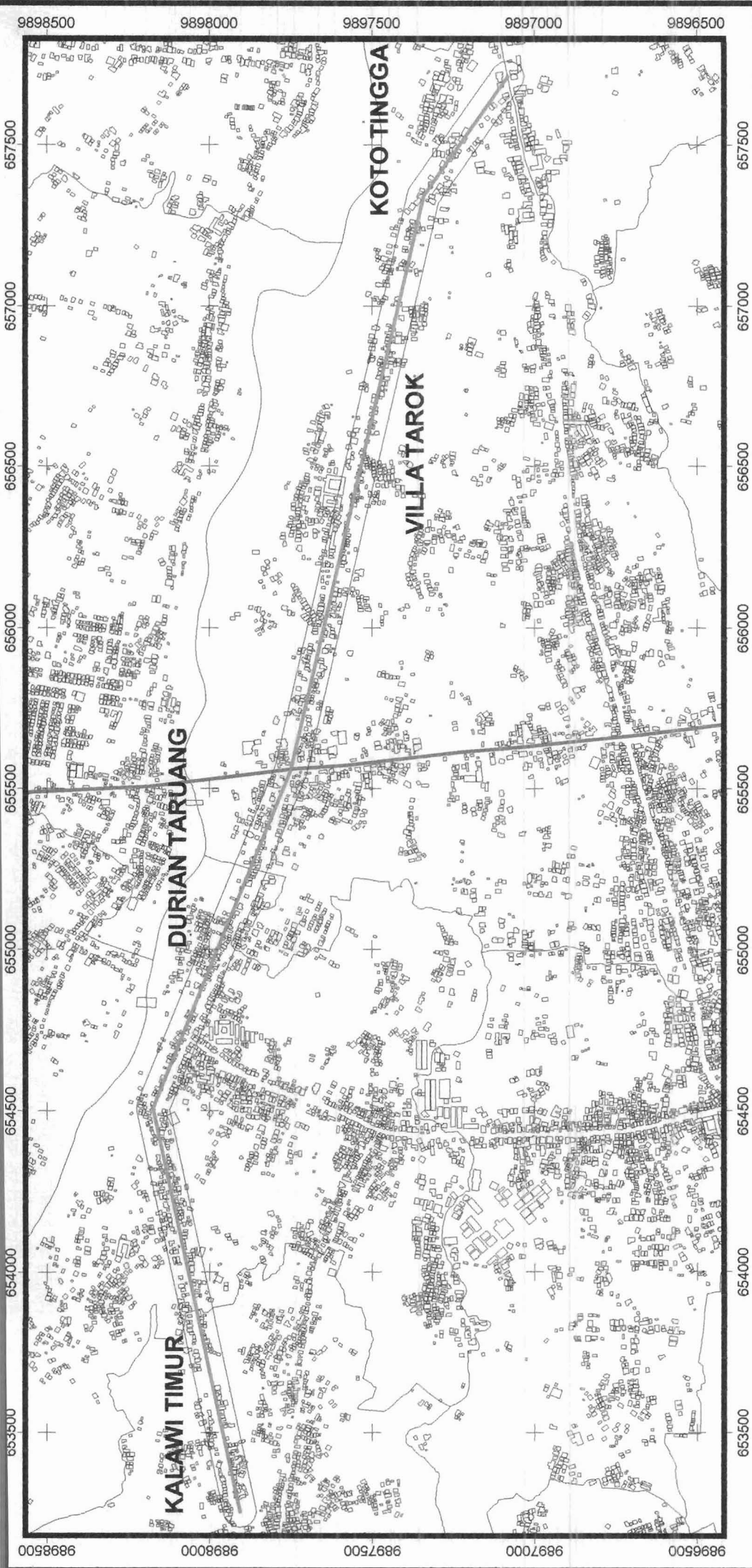
PETA POLA NILAI LAHAN
DI KORIDOR TIMUR KOTA TAHUN 2011

Skala 1 : 5.000

LEGENDA

- Sim pang Alai - Ampang Rp. 1.000.000/m
- Pasar Alai

Sumber : Bappeda Kota Padang, 2006
Hasil Analisis, 2011



**PETA POLA NILAI LAHAN
DI KORIDOR TIMUR KOTA TAHUN 2011**

Skala 1 : 32.000



LEGENDA

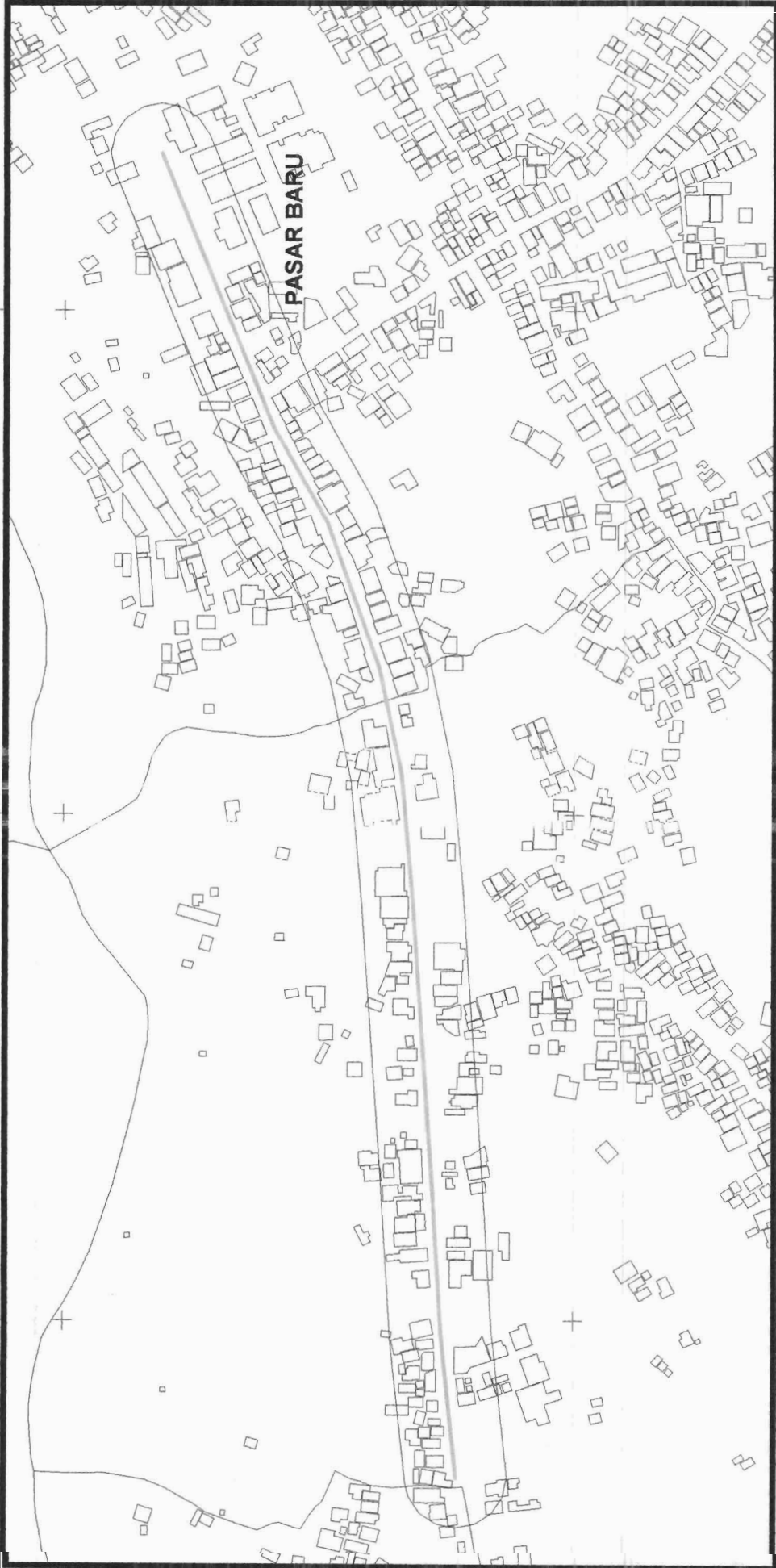
- Kalawi Timur - Durian Taruang
- Villa Tarok - Koto Tingga
- Rp. 1.200.000/m - Rp. 1.500.000/m
- Jalan By Pass



Sumber : Bappeda Kota Padang, 2006
Hasil Analisis, 2011

9897500

9897000



9897500

0002697000

659000

658500

658000

**PETA POLA NILAI LAHAN
DI KORIDOR TIMUR KOTA TAHUN 2011**

Skala 1 : 5.000



LEGENDA

Pasar Baru Rp. 2.000.000/m



Sumber : Bappeda Kota Padang, 2006
 Hasil Analisis, 2011

homogen. Pada penelitian ini responden yang diwawancarai berjumlah 20 orang dengan mengacu pada pernyataan Moleong dalam penelitian kualitatif bahwa ketika jawaban informan telah mengalami pengulangan, penarikan informan sudah dapat dihentikan.

Perolehan data lapangan memberikan gambaran tentang nilai lahan (*land value*) selama 2 periode waktu yaitu tahun 2000 dan tahun 2011 setiap lahan yang dinyatakan dalam harga dimana harga ini mencerminkan nilai dari properti tersebut (Satria, 2008). Setelah dilakukan analisis maka dapat dinyatakan bahwa pola nilai lahan pada tahun 2000 dengan pola nilai lahan pada tahun 2011 terdapat perbedaan. Nilai lahan di koridor timur Kota Padang tahun 2000 dengan pola tertinggi mendekati pusat kota dan menurun menjauhi pusat kota. Pola ini linier memanjang mengikuti jalur jalan, sedangkan di tahun 2011 nilai lahan lebih fluktuatif dengan pola tertinggi menjauhi pusat kota yaitu pada suatu titik pertemuan/central aktivitas perdagangan dan jasa tepatnya di daerah Pasar Baru. Pola ini kemudian menurun kembali menjauhi pusat kota. Berikut ini tabel nilai lahan yang dinyatakan dalam harga (Rupiah) yang dibagi menjadi beberapa koridor berdasarkan tingkatan nilainya di wilayah penelitian.

Tabel. Nilai Lahan di Koridor Timur Kota Padang
Tahun 2000 dan 2011

Koridor	Tahun 2000	Tahun 2011
Koridor I : Alai Timur – Ampang	Rp. 500.000,-	Rp. 1.000.000
Koridor II : Kalawi Timur – Durian Taruang – Villa Tarok – Koto Tinggi	Rp. 50.000 – Rp. 300.000	Rp. 1.200.000 – Rp. 1.500.000
Koridor III : Pasar Baru	Rp.50.000 – Rp. 300.000	Rp. 2.000.000
Koridor IV : Kapalo Koto – Pauh (Limau Manih)	Rp.50.000 – Rp. 300.000	Rp. 700.000 – Rp. 500.000

Berdasarkan tabel nilai lahan, terlihat bahwa tren perubahan pada nilai lahan di Koridor Timur Kota Padang mengalami peningkatan dengan pola yang berbeda. Melalui wawancara yang dilakukan, responden mengungkapkan alasan – alasan mengenai perubahan nilai lahan dari tahun 2000 hingga tahun 2011 sebagai berikut :

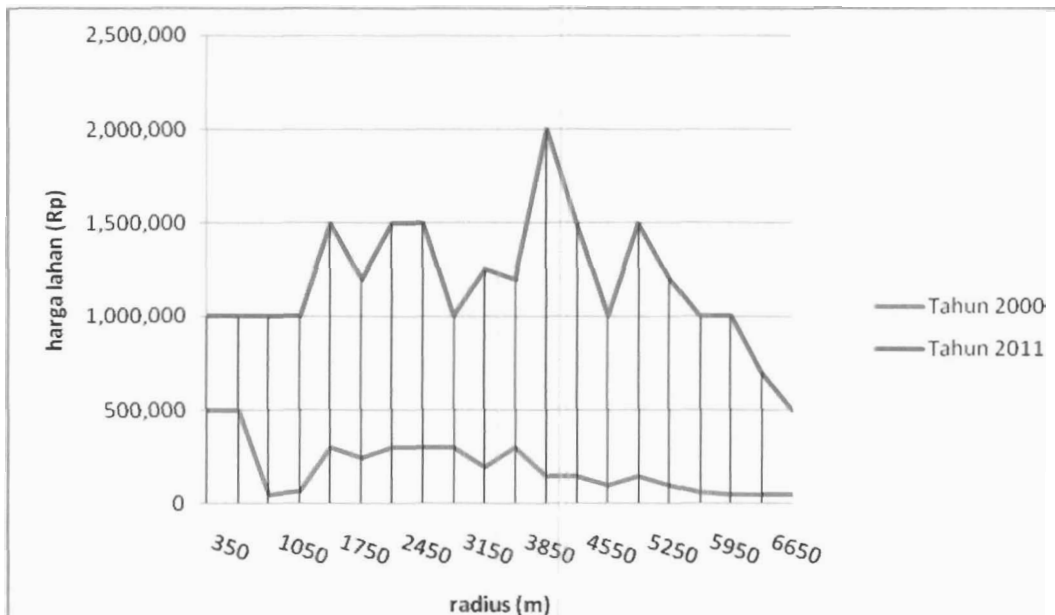
Pertama, jalur jalan Alai Timur – Ampang adalah salah satu jalan pintas dari wilayah bagian timur Kota Padang menuju Pusat Kota, sehingga jalur ini ramai dilalui. Kondisi ini membawa dampak pada berkembangnya aktivitas perekonomian yang tentu mempengaruhi nilai lahan.

Kedua, nilai lahan di wilayah Kalawi Timur dan sekitarnya mengalami peningkatan dikarenakan memiliki posisi yang strategis (jalan pintas ke by pass, merupakan titik peretemuan antara wilayah bagian barat, utara, timur dan

selatan Kota Padang). Selain itu pada wilayah ini terdapat fasilitas pendidikan (Kampus IAIN), sehingga pemanfaatan lahan di wilayah ini pada umumnya adalah untuk menunjang aktivitas kampus dan kebutuhan mahasiswa seperti; ruko yang dimanfaatkan untuk kegiatan perekonomian, kos-kosan, dsb.

Ketiga, wilayah Durian Taruang hingga Koto Tinggi adalah wilayah yang berkembang sejak pembangunan jalan By Pass dan Kampus Unand. Wilayah ini menjadi salah satu pilihan tempat tinggal (kontrakan/kos) mahasiswa Unand. Saat ini juga sudah dibangun kompleks perumahan di wilayah Durian Taruang yaitu Perumahan Griya Insani dan Palam Raya.

Lebih jelasnya dapat dilihat gambaran Pola Perubahan Nilai Lahan di Kota Padang (studi kasus koridor timur) pada grafik berikut ini :



Grafik. Harga Lahan di Kota Padang (koridor timur : Alai – Ampang – Kampuang Kalawi – Kampuang Lalang – Durian Taruang – Koto Tinggi – Pasa Baru – Limau Manih).

V.2 Faktor – Faktor Yang Mempengaruhi Perubahan Nilai Lahan (*land value*) di Kota Padang (studi kasus koridor timur)

A. Aksesibilitas

Telah di paparkan pada bab sebelumnya bahwa keterjangkauan erat kaitannya dengan ada tidaknya aksesibilitas, baik jalan maupun sarana yang menjangkau suatu daerah. Jika di telaah pada wilayah penelitian (koridor timur Kota Padang dengan rute : Alai Timur – Ampang – Kampuang Kalawi – Kampuang Lalang – Durian Taruang – Koto Tinggi – Pasa Baru – Pauh Limau Manih) merupakan wilayah yang dilalui oleh

sarana jalan dengan kondisi baik bahkan di wilayah Alai – Ampang – Kalawi – Kampuang Lalang saat ini sedang dilakukan pelebaran jalan dan sebagian besarnya sudah dalam kondisi di aspal. Prasarana jalan seperti angkutan umum juga tersedia di jalur ini. Kondisi keterjangkauan ini merupakan faktor yang mempengaruhi nilai lahan di wilayah penelitian (koridor timur Kota Padang), sehingga aksesibilitas adalah salah satu faktor yang mempengaruhi tinggi rendahnya nilai lahan. Sejalan dengan teori yang dinyatakan oleh Black (1981) bahwa wilayah yang mudah dijangkau/terjangkau maka akan memiliki nilai lahan lebih tinggi jika dibandingkan dengan wilayah yang sulit dijangkau.

B. Lokasi

Berry menyatakan dalam Yunus (2001) bahwa lokasi erat kaitannya dengan aksesibilitas. Lokasi yang strategis adalah lokasi yang memiliki akses dengan kondisi bagus/lancar. Begitu pula dengan wilayah penelitian, sudah memiliki akses yang bagus/lancar dan dari hasil wawancara dengan responden juga menyatakan bahwa nilai lahan di wilayah yang mereka tempati menjadi tinggi dikarenakan lokasi yang strategis sehingga memudahkan seseorang untuk memenuhi kebutuhannya karena keterjangkauannya. Dengan demikian bisa dinyatakan bahwa faktor lokasi mempengaruhi nilai lahan di wilayah penelitian.

C. Kebijakan Pemerintah Daerah Dalam Pembangunan Wilayah

Kebijakan pemerintah dalam upaya pengembangan dan pembangunan kota tentu saja sangat berpengaruh terhadap perkembangan suatu wilayah. Sehubungan dengan wilayah penelitian, pemerintah Kota Padang telah mengeluarkan kebijakan untuk pembangunan perluasan jalan di Alai hingga Kampuang Lalang/By Pass yang merupakan salah satu jalur evakuasi sebagai bentuk antisipasi jika Kota Padang dilanda bencana gempa atau tsunami. Melalui wawancara dengan responden menyatakan bahwa pembangunan perluasan ruas jalan ini mempengaruhi pola penggunaan lahan di sepanjang koridornya. Terbukti sejak dilakukan perluasan masyarakat cenderung tidak hanya memanfaatkan lahan mereka untuk tempat tinggal/rumah saja, melainkan pemanfaatan di dominasi untuk aktivitas perekonomian, seperti; toko dengan berbagai jenis barang dagangan, bengkel, kedai perabot, sehingga lahan yang awalnya dimanfaatkan untuk kegiatan yang kurang produktif beralih fungsi menjadi pemanfaatan lahan yang lebih produktif. Fakta ini menunjukkan bahwa kebijakan pemerintah berpengaruh terhadap perubahan nilai lahan.

D. Bencana Alam

Kota Padang merupakan wilayah yang rawan bencana gempa termasuk bencana tsunami. Sejak bencana tsunami melanda Aceh,

masyarakat mulai berfikir untuk melakukan antisipasi dan siaga jika bencana yang sama juga melanda Kota Padang. Hal ini terlihat dari banyaknya dibangun kompleks permukiman di wilayah bagian timur Kota Padang sehingga terjadi perubahan pada penggunaan lahan dari lahan – lahan yang dimanfaatkan untuk kegiatan pertanian dan lahan kosong/tidur berubah menjadi pemanfaatan lahan untuk permukiman dan pertokoan (iswandi, 2010). Hal ini juga dibuktikan melalui wawancara yang dilakukan. Beberapa responden menyatakan bahwa faktor bencana alam (gempa dan tsunami) mengakibatkan masyarakat memilih untuk tinggal di wilayah yang cukup jauh dari pantai dan di dataran yang lebih tinggi. Terkait dengan wilayah penelitian, yang menjadi wilayah tujuan tempat tinggal masyarakat adalah wilayah Durian Taruang, Kampuang Lalang, hingga Villa Tarok Kecamatan Kuranji. Selain cukup jauh dari pantai juga terletak di kemiringan > 8%.

E. Fasilitas Pendidikan

Ketersediaan fasilitas pendidikan merupakan salah satu faktor yang mempengaruhi perkembangan kota. Tidak sedikit daerah yang tumbuh dan berkembang dengan cepat karena adanya fasilitas pendidikan. Misalnya saja Provinsi Yogyakarta yang padat karena pendatang yang ingin mengenyam pendidikan di universitas tertua di Indonesia yakni UGM. Begitu juga temuan yang ada di wilayah penelitian

bahwa fasilitas pendidikan yang ada yaitu Unand dan IAIN mempengaruhi perkembangan kota khususnya pergerakan fisik kota ke arah timur. Aktivitas kampus juga memicu tumbuh dan berkembangnya aktivitas perekonomian setempat yang mengubah pemanfaatan lahan menjadi lebih produktif, sehingga berdampak pada kenaikan nilai lahan. Contohnya di wilayah Pauh Limau Manis, pemanfaatan lahan yang dahulunya dominan untuk perkebunan, pertanian dan lahan bero. Saat ini sudah banyak dibangun perumahan/kos dan ruko. Hal sama juga terjadi di wilayah Kalawi, keberadaan kampus IAIN juga mendorong perubahan penggunaan lahan yang awalnya untuk tempat tinggal saja menjadi pertokoan dengan berbagai aktivitas ekonomi di dalamnya.

F. Inisiatif Developers

Aktivitas *developer* yang salah satunya sebagai pengembang kompleks perumahan juga mempengaruhi nilai lahan. Pembangunan kompleks perumahan ini, secara tak langsung akan menarik penduduk untuk menempati kawasan tersebut sehingga menimbulkan pergerakan fisik kota.

Pembangunan kompleks perumahan di beberapa lokasi pinggiran kota oleh para *developer* juga merupakan salah satu usaha untuk mensukseskan perkembangan kota, dengan adanya permukiman akan membuka pusat-pusat kegiatan baru lainnya. Hal ini tentu saja

mempercepat perkembangan wilayah ini, sehingga mempengaruhi nilai lahannya. Senada dengan Masitoh (2003) yang menyatakan bahwa keterbatasan di pusat kota menyebabkan para pengembang perumahan/developer mengalihkan lokasi permukiman ke arah luar pusat kota dan hal ini memicu perubahan nilai lahan di kawasan tersebut.

Terbukti di wilayah penelitian tepatnya di Durian Taruang mengalami peningkatan nilai lahan dari tahun 2000 hingga tahun 2011 dikarenakan telah dibangun kompleks perumahan Griya Insani dan Palam Raya oleh *developer*, dengan dilengkapi aksesibilitas (dekat dengan by pass dan transportasi umum) yang termasuk salah satu faktor penting dalam pembangunan kompleks perumahan.

BAB VI

PENUTUP

VI. 1 Simpulan

Berdasarkan hasil analisis data dan pembahasan mengenai Pola Perubahan Nilai Lahan (*land value*) Kota Padang (studi kasus koridor timur) Tahun 2000 - 2011, dengan menggunakan pendekatan keruangan (*spatial approach*) dapat disimpulkan beberapa hal yaitu :

A. Pola Perubahan Nilai Lahan (*land value*) di Kota Padang (studi kasus koridor timur)

Perubahan pola nilai lahan (*land value*) terjadi di Kota Padang dari tahun 2000 – 2011, khususnya di koridor timur (Alai Timur – Ampang – Kampung Kalawi – Kampung Lalang – Durian Taruang – Koto Tinggi – Pasar Baru – di Pauh Limau Manih). Hasil penelitian pada tahun 2000 pola nilai lahan tertinggi mendekati pusat kota dan menurun menjauhi pusat kota. Pola ini bersifat *linier* memanjang mengikuti jalur jalan. Sedangkan ditahun 2011 pola nilai lahan mengalami perubahan. Pada tahun ini nilai lahan lebih fluktuatif. Pola tertinggi menjauhi pusat dengan puncaknya di wilayah Pasar Baru dan menurun ke wilayah – wilayah berikutnya menjauhi pusat kota.

B. Faktor – Faktor Yang Mempengaruhi Perubahan Nilai Lahan (*land value*) di Kota Padang (studi kasus koridor timur) Tahun 2000-2011

Pola perubahan nilai lahan (*land value*) di Kota Padang khususnya koridor timur pada tahun 2000 – 2011 di pengaruhi oleh faktor – faktor; aksesibilitas atau keterjangkauan, lokasi, kebijakan pemerintah daerah dalam hal pembangunan wilayah, bencana alam, fasilitas pendidikan dan aktivitas developer.

VI.2 Saran

1. Keterjangkauan dan atau aksesibilitas yang menjadi salah satu faktor yang mempengaruhi tinggi rendahnya nilai suatu lahan. Oleh sebab itu dirasa perlu bagi pemerintah untuk melengkapi sarana prasarana penunjang aksesibilitas agar pemerataan pembangunan daerah terwujud dan perkembangan wilayah berjalan lebih cepat.
2. Tidak dapat dielakan jika faktor bencana alam menjadi pertimbangan bagi masyarakat dalam memilih tempat tinggal terutama di Kota Padang yang rawan bencana gempa dan tsunami. Dengan demikian pemerintah perlu mempertimbangkan faktor ini dalam kebijakan pembangunan atau arahan perkembangan kota.

3. Adanya informasi nilai lahan hendaknya dapat dijadikan sebagai pertimbangan pembentukan kawasan-kawasan peruntukan lahan sebagaimana mestinya untuk pengembangan wilayah.

- Huisman, Henk, 1987, ***Metode Penelitian Untuk Perencanaan Pembangunan Wilayah***, RRD P Series Nr. IV, Fakultas Geografi UGM: Yogyakarta.
- Jayadinata, T. Johara, 1986, ***Tata Guna Tanah dalam Perencanaan pedesaan, perkotaan dan wilayah***, Penerbit: ITB, Bandung.
- Kamaluddin, R, 1988, ***Beberapa Aspek Pembangunan Nasional dan Daerah***, Ghalia Indonesia: Jakarta.
- Mantra, Ida Bagoes, 2000, ***Langkah-langkah Penelitian Survei Usulan Penelitian dan Laporan Penelitian***, BPF G, UGM: Yogyakarta.
- Masitoh L, 2003, ***Pengaruh Keberadaan Perumahan Terhadap Perubahan Harga Lahan di Kecamatan Ciledug***, Fakultas Teknik, UNDIP, Semarang
- Nugroho, Iwan., 2000, "Pertumbuhan Perkotaan Dalam Perspektif Sistem Ekologi", ***Jurnal Perencanaan Wilayah dan Kota***, Vol.11, No.2/Juni 2000, 11:63-75, PPK-ITB.
- PDAM, 2002, ***Pembangunan Sarana Prasarana di Kota Padang***, 15/Februari <http://www.sumbar.go.id>.
- Pemda Padang, 2002, ***Pembangunan di Kota Padang***, 15/Februari <http://www.sumbar.go.id>.
- Poerwadarmita, W.J.S, 1976 ***Kamus Umum Bahasa Indonesia***, Balai Pustaka: Jakarta.
- Prabatmodjo, Hastu, 2000, "Perkotaan Indonesia Pada Abad Ke-21: Menuju Urbanisasi Menyebar", ***Jurnal Perencanaan Wilayah Kota***, Vol.11, No.1/Maret 2000, 11:30-37, PPK-UGM.
- Ritohardoyo, S, 2002, ***Penggunaan dan Tata Guna Lahan***, Fakultas Geografi, UGM: Yogyakarta.
- Singarimbun, M, Effendi Sofian, 1989, ***Metode Penelitian Survei***, LP₃ES: Jakarta.
- Sumadibyo, B. Rachmadi, 1994, "Kajian Perkembangan Kota dan Wilayah Dalam Dua Dasa Warsa Terakhir", ***Jurnal Perencanaan Wilayah dan Kota***, Vol. II. No.1/Juni 1994, PPK-UGM.

- Susmalinda T, 2001, "Pengaruh Penggunaan Lahan dan Litologi Terhadap Kualitas Air Sungai Daerah Kotamadya Padang", *Skripsi*, Fakultas Geografi, UGM:Yogyakarta.
- Sutanto, 1981, *Aplikasi Penginderaan Jauh Dalam Perencanaan Kota*, Fakultas Geografi, UGM:Yogyakarta.
- Wahyuningsih M, 2008, *Pola dan Faktor Penentu Nilai Lahan Perkotaan di Kota Surakarta*, Fakultas Teknik, UNDIP, Semarang
- Warpani, Suwardjoko, 1990, *"Merencanakan Sistem Perangkutan"*, ITB: Bandung.
- Yunus H. Sabari, 1978, *"Konsep Perkembangan dan Pengembangan Daerah Perkotaan"*, Fakultas Geografi, UGM: Yogyakarta.
- , 1981, *"Perkembangan Kota dan Faktor-Faktornya"*, Fakultas Geografi, UGM: Yogyakarta.
- , 1987, *"Permasalahan Daerah Urban Fringe dan Alternatif Pemecahannya"*, Fakultas Geografi, UGM:Yogyakarta.
- , 1989, *Subjek Matter dan Metodologi Penelitian Geografi Permukiman Kota*, Fakultas Geografi, UGM: Yogyakarta.
- , 2000, *"Struktur Tata Ruang Kota"*, Pustaka Pelajar (Anggota IKAPI): Yogyakarta.

Lampiran

- *Daftar nilai lahan*
- *Panduan wawancara*
 - *dokumentasi*

**Panduan Wawancara Penelitian Tentang
Pola Perubahan Nilai Lahan (*land value*) di Kota Padang Tahun 2000 – 2011
(studi kasus : koridor timur)**

Pengantar

Assalamu'alaikum wr.wb

Terlebih dahulu kami mendo'akan semoga Bapak/Ibu/Saudara selalu berada dalam keadaan sehat dan sukses dalam menjalankan aktivitas sehari-hari. Melalui wawancara ini kami sangat mengharapkan kemurahan hati Bapak/Ibu/Saudara untuk memberikan informasi/bahan yang dibutuhkan guna menyelesaikan penelitian sebagai salah satu perwujudan Tri Dharma Perguruan Tinggi yang diemban oleh setiap staf pengajar di Jurusan Geografi UNP.

Demikian disampaikan, atas kesediaan, bantuan dan informasi yang Bapak/Ibu/Saudara berikan kami ucapkan terima kasih.

Padang,.....

Fitriana Syahar

I. Identitas Responden

Nama Responden :
Jenis Kelamin :
Umur :
Pekerjaan :
No. Responden :

II. Daftar Pertanyaan

1. Alamat :

2. Status rumah : milik sendiri/sewa/dll

3. Berapa pasaran harga lahan/tanah per meter :
 - a. Tahun 2011 :
 - b. Tahun 2000 :

4. Kenapa demikian :
 - a. Tahun 2011 :

 - b. Tahun 2000 :

5. Apakah lokasi menjadi penyebab nilai lahan/tanah menjadi demikian?

6. Apakah sarana prasarana (jalan, transportasi) menjadi penyebab nilai lahan/tanah menjadi demikian?

7. Apakah bencana alam (gempa/isu tsunami) mempengaruhi nilai lahan/tanah?

8. Apakah fasilitas pendidikan berpengaruh terhadap nilai lahan/tanah?

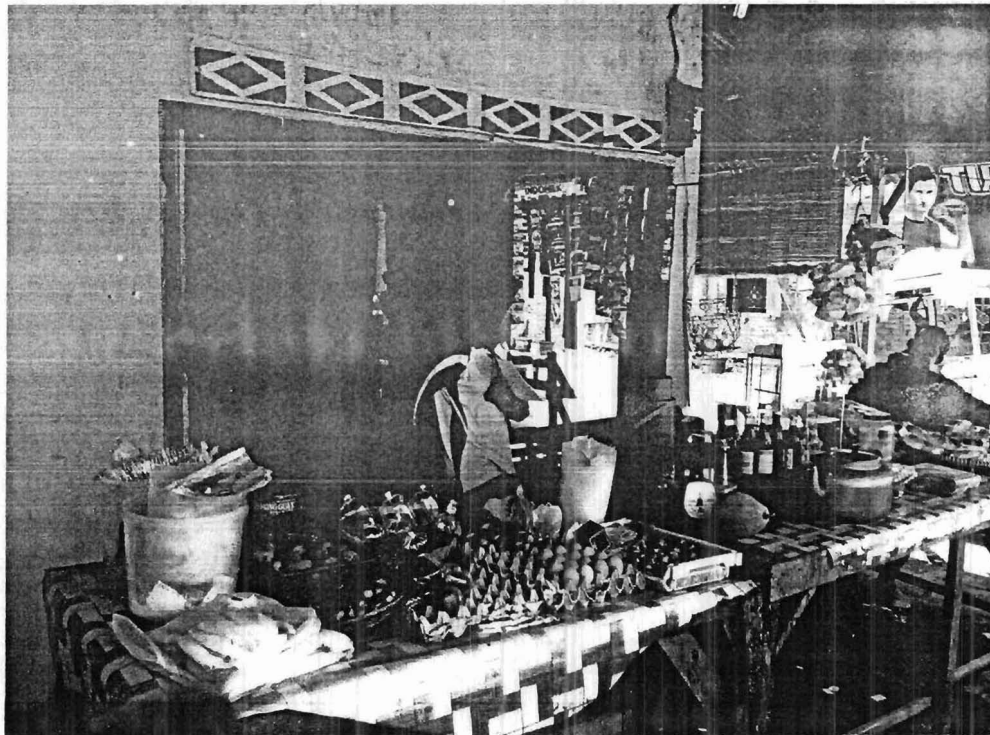
9. Apakah dengan adanya pembangunan kompleks-komplek perumahan berpengaruh terhadap nilai lahan/tanah?

10. Apakah ada peran pemerintah terhadap perkembangan wilayah?

Lampiran 1.

Tabel. Daftar Harga Lahan Pada Wilayah Penelitian berdasarkan Persepsi Masyarakat

	Nama	Alamat	Harga Lahan/m		Radius (m)
			Tahun 2000	Tahun 2011	
1	Maryanti	Jalan Alai	500,000	1,000,000	350
2	Vivi	Jalan Alai Timur, Alai Parak Kopi Padang Utara	500,000	1,000,000	700
3	Yovi Jaswan	Jalan Raya Ampang	50,000	1,000,000	1050
4	Yanuar	Kampung Kalawi	70,000	1,000,000	1400
5	Kalins	Jalan Simp.Kalawi timur, No.15 Kuranji	300,000	1,500,000	1750
6	Samsuar	Kampung Lalang, kuranji	250,000	1,200,000	2100
7	Darisman	Durian Taruang, Ps Ambacang Kampung Lalang, Kuranji	300,000	1,500,000	2450
8	Husdarti	Durian Taruang Ps Ambacang, Kuranji	300,000	1,500,000	2800
9	icha	Durian Taruang Ps Ambacang, Kuranji	300,000	1,000,000	3150
10	Desmawati	Villa Tarok No.103, Ps Ambacang, Kuranji	200,000	1,250,000	3500
11	Nilawati	Simpang Koto Tinggi, Ambacang No.3 Kuranji	300,000	1,200,000	3850
12	Khairul adfal	Jalan M.Hatta Pasar baru	150,000	2,000,000	4200
13	Radiati Martia	Jalan M.Hatta No.9 Pasar Baru	150,000	1,500,000	4550
14	Hj.Rosniwati	Jalan M.Hatta No.99, Kapalo Koto, Limau Manis	100,000	1,000,000	4900
15	Wevi	Jalan M.Hatta 20 Kapalo Koto, Limau Manis	150,000	1,250,000	5250
16	Masdi	Jalan M.Hatta No.27, Kapalo Koto Limau Manis	100,000	1,200,000	5600
17	Yenniwati	Jalan Koto Panjang No.12 Pauh Limau Manis	60,000	1,000,000	5950
18	Anwar	Jalan M.Hatta No.6 Pauh Limau Manis	50,000	1,000,000	6300
19	lidar	Jalan M.Hatta Pauh Limau Manis	50,000	700,000	6650
20	Andriani	Jalan M.Hatta Pauh Limau Manis	50,000	500,000	7000





MILIK PERPUSTAKAAN
UNIV. NEGERI PADANG

MILIK PERPUSTAKAAN
UNIV. NEGERI PADANG

