

POLA HARGA LAHAN DI KECAMATAN KOTO TANGAH

KOTA PADANG

SKRIPSI

Diajukan untuk memenuhi sebagian persyaratan memperoleh gelar Sarjana Pendidikan Strata Satu (S1) pada Jurusan Geografi Fakultas Ilmu-Ilmu Sosial Universitas Negeri Padang



OLEH

RAHMA RYNNYZA

2006.73500

JURUSAN GEOGRAFI

FAKULTAS ILMU-ILMU SOSIAL

UNIVERSITAS NEGERI PADANG

2011

PERSETUJUAN SKRIPSI

**POLA HARGA LAHAN DI KECAMATAN KOTO TANGAH
KOTA PADANG**

Nama : Rahma Rynnyza
Bp/Nim : 2006/73500
Program Studi : Pendidikan Geografi
Jurusan : Geografi
Fakultas : Ilmu – Ilmu Sosial

Padang, Agustus 2011

Disetujui oleh:

Pembimbing I

Pembimbing II

Dra. Hj Kamila Latief, M.S
NIP. 19490126 197301 2 001

Ahyuni, ST. M.Si
NIP. 19690323 200604 2 001

Ketua Jurusan Geografi

Dr. Paus Iskarni, M.Pd
NIP. 19630513 198903 1 003

PENGESAHAN LULUS UJIAN SKRIPSI

*Dinyatakan Lulus Setelah Dipertahankan di Depan Tim Penguji Skripsi
Program Studi Pendidikan Geografi Jurusan Geografi
Fakultas Ilmu-Ilmu Sosial
Universitas Negeri Padang*

Judul : Pola Harga Lahan di Kecamatan Koto Tangah
Kota Padang

Nama : Rahma Rynnyza
Bp/Nim : 2006/73500
Program Studi : Pendidikan Geografi
Jurusan : Geografi
Fakultas : Ilmu – Ilmu Sosial

Padang, Agustus 2011

Tim Penguji:

	Nama	Tanda Tangan
1. Ketua	: Dra. Kamila Latif, M.Si	
2. Sekretaris	: Ahyuni, S.T, M.Si	
3. Anggota	: DR. Khairani, M.Pd	
	Febriandi, S.Pd, M.Si	
	Iswandi U, S.Pd, M.Si	



UNIVERSITAS NEGERI PADANG
FAKULTAS ILMU-ILMU SOSIAL
JURUSAN GEOGRAFI

Jalan Prof. Dr. Hamka. Air Tawar Padang – 25131 Telp. 0751-7875159

SURAT PERNYATAAN TIDAK PLAGIAT

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Rahma Rynnyza
NIM/TM : 2006/73500
Program Studi : Pendidikan Geografi
Jurusan : Geografi
Fakultas : Ilmu-Ilmu Sosial UNP

Dengan ini menyatakan, bahwa Skripsi saya dengan judul ***“Pola Harga Lahan di Kecamatan Koto Tangah Kota Padang”*** adalah benar merupakan hasil karya saya dan bukan merupakan plagiat dari karya orang lain. Apabila suatu saat terbukti saya melakukan plagiat maka saya bersedia diproses dan menerima sanksi akademis maupun hukum sesuai dengan hukum dan ketentuan yang berlaku, baik di institusi UNP maupun di masyarakat dan negara.

Demikianlah pernyataan ini saya buat dengan penuh kesadaran dan rasa tanggung jawab sebagai anggota masyarakat ilmiah.

Padang, September 2011

Diketahui oleh,
Ketua Jurusan Geografi

Saya yang menyatakan,

Dr. Paus Iskarni, M.Pd
NIP.19630513 198903 1 003

Rahma Rynnyza
NIM.73500.2006

ABSTRAK

Rahma Rynnyza (2011) : Pola Harga Lahan di Kecamatan Koto Tangah Kota Padang.

Penelitian ini bertujuan untuk memperoleh gambaran harga lahan di Kecamatan Koto Tangah Kota Padang tentang faktor-faktor apasaja yang mempengaruhi harga lahan di Kecamatan Koto Tangah dan pola harga lahan di Kecamatan Koto Tangah.

Jenis penelitian ini adalah penelitian deskriptif kuantitatif yaitu “strategi penelitian ganda” untuk menyebut penggunaan metode beragam dalam memecahan suatu masalah dalam penelitian, sedangkan pendekatan yang dilakukan dalam pengambilan informan adalah dengan teknik *sampel titik sistematis*. Alat pengumpul data menggunakan cara wawancara dan observasi untuk memperoleh data pada daerah penelitian. Teknik analisis data yang dilakukan adalah teknik analisa faktor yang mempengaruhi harga lahan dan pola harga lahan di Kecamatan Koto Tangah Kota Padang.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa: (1) Faktor-faktor yang mempengaruhi harga lahan di Kecamatan Koto Tangah adalah Aksesibilitas dan Bencana Alam, sedangkan utilitas tidak menjadi faktor yang cukup dominan yang di ungkapkan pemilik lahan. (2) Pola harga lahan di Kecamatan Koto Tangah di hasilkan berbeda untuk masing – masing wilayah. Harga lahan yang ada di Koridor Barat –Timur dari Simpang Tabing – By Pass, Lubuk Minturun memiliki pola yang sama dengan Koridor yang ada di Simpang Kalumpang – By Pass dan Sungai Lareh. Sedangkan dari koridor Utara – Selatan, jalan Hamka – Adi Negoro dan By Pass AiePaah – By Pass Anak Aia pola harga lahannya bergelombang dengan harga yang berkisar dari Rp. 400.000 – Rp. 1.000.000/m. Sementara wilayah yang tersebar di Kecamatan Koto Tangah Kota Padang pola harga lahannya bervariasi dan mengelompok dimana terdapat tiga titik puncak harga tertinggi dengan harga yang berkisar dari Rp. 60.000 – Rp. 1.500.000/m.

Kata Kunci : Harga, Faktor, Pola

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis haturkan kehadiran Allah SWT, karena atas limpahan rahmat, karunia serta hidayahNya penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul **“Pola Harga Lahan di Kecamatan Koto Tangah Kota Padang”**. Skripsi ini merupakan salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Strata Satu (S1) Jurusan Geografi Fakultas Ilmu-Ilmu Sosial Universitas Negeri Padang.

Keberhasilan penyusunan skripsi ini tidak terlepas dari bantuan semua pihak, baik secara langsung, maupun tidak langsung, maka pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih kepada :

1. Dra. Kamila Latif, M.Si selaku pembimbing I, yang telah memberikan pengarahan, bimbingan, bantuan, koreksi dan petunjuk yang berharga bagi penulis.
2. Ahyuni, ST, M.Si selaku pembimbing II, dan Penasehat Akademik (PA) yang telah memberikan pengarahan, bimbingan, bantuan, koreksi dan petunjuk yang berharga bagi penulis.
3. Dr. Khairani, M.Pd, Febriandi, S.Pd, M.Si dan Iswandi. U, S.Pd, M.Si, selaku penguji skripsi yang juga telah banyak memberikan bimbingan, pengarahan serta petunjuk bagi penulis.

4. Ketua dan sekretaris Jurusan Geografi, beserta staf pengajar dan karyawan yang telah memberikan masukan dalam penyelesaian skripsi ini.
5. Dekan dan seluruh staf tata usaha Fakultas Ilmu-Ilmu Sosial Universitas Negeri Padang yang telah banyak membantu.
6. Walikota Padang beserta staf yang telah memberi izin dalam pelaksanaan penelitian ini.
7. Instansi-instansi terkait, yang telah membantu dalam pelaksanaan penelitian ini.
8. Teristimewa kepada Ayah tercinta (Agustiar, Alm) dan Ibu tersayang (Zuraida), terima kasih atas kasih sayang, nasehat, dorongan semangat dan materi yang telah diberikan kepadaku, begitu banyak hingga ku tak mampu membalasnya.
9. Kakak-kakakku Andry Arza, Medry Arza, A.Md, serta anak-anakku Jeni, Uyung, dan Imut yang senantiasa memberikan semua dukungan disegala bidang kehidupanku.
10. Spesial buat Ronal Zadarman, yang telah banyak membantu dan memberikan semangat serta motivasi dalam menyelesaikan skripsi ini, akhirnya ku sampai juga pada titik ini by.

11. Kepada rekan-rekan Geografi 2006 RA dan yang lainnya serta seluruh angkatan yang tidak bisa disebutkan satu persatu, yang telah membantu dalam menyelesaikan skripsi ini.

Semoga semua dorongan, bantuan dan bimbingan yang telah diberikan kepada penulis dapat diterima oleh Allah SWT sebagai amal dan semoga hasil penelitian ini bermanfaat bagi yang membutuhkan.

Padang, Agustus 2011

Penulis

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	
LEMBAR PERSETUJUAN	
LEMBAR PENGESAHAN	
LEMBAR PERNYATAAN	
ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR	ii
DAFTAR ISI	v
DAFTAR TABEL	viii
DAFTAR GAMBAR	ix
DAFTAR GRAFIK	xi
DAFTAR PETA	xii
DAFTAR LAMPIRAN	xiii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Fokus Masalah	4
C. Pertanyaan Penelitian	4
D. Tujuan Penelitian	5
E. Manfaat Penelitian	5

BAB II KAJIAN TEORI

A. Kajian Teori	
1. Pengertian Lahan.....	6
2. Harga Pasar Lahan	7
3. Harga Pasar Lahan Sesuai NJOP	8
4. Teori Pola Harga Lahan	8
5. Lokasi	15
6. Aksesibilitas	16
7. Utilitas Kota	19
8. Bencana Alam	21
B. Kerangka Konseptual	25

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

A. Jenis Penelitian	27
B. Penelitian Kuantitatif	
1. Populasi dan Sampel	28
C. Penelitian Kualitatif	
1. Jalannya Penelitian	33
2. Sumber dan Teknik Pengumpulan Data	34
3. Teknik Analisis dan Keabsahan Data	36

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Wilayah Penelitian	
1. Kondisi Geografis Kota Padang	38
2. Kondisi Geografis Kecamatan Koto Tangah	40
3. Iklim dan Topografi Kota Padang.....	42
4. Kondisi Sosial Ekonomi Masyarakat Kec. Koto Tangah	46
5. Profil Kecamatan Koto Tangah	48

B. Temuan Khusus Penelitian	
1. Identitas Sumber Data	49
2. Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Harga Lahan di Kecamatan Koto Tangah kota Padang	50
3. Pola Harga Lahan di Kecamatan Koto Tangah Kota Padang .	62
C. Pembahasan	
1. Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Harga di Koto Tangah Kota Padang	66
2. Pola Harga Lahan di Kecamatan Koto Tangah Kota Padang ..	83
 BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	
A. Kesimpulan	86
B. Saran	87
 DAFTAR PUSTAKA	89
 LAMPIRAN	91

DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 2.1 Faktor-faktor berpengaruh terhadap tinggi Rendahnya harga lahan	7
Tabel 2.2 Klasifikasi Tingkat Aksesibilitas	17
Tabel 3.1 Jumlah Kepemilikan Lahan Per Kelurahan	28
Tabel 3.2 Sumber dan Teknik Pengumpulan Data	34
Tabel 4.1 Luas Kecamatan dan Jumlah Kelurahan	38
Tabel 4.2 Luas Daerah Menurut Kelurahan	40
Tabel 4.3 Banyaknya Kelurahan, RW dan RT	42
Tabel 4.4 Klasifikasi Ketinggian Wilayah kota Padang	43
Tabel 4.5 Klasifikasi Kemiringan Wilayah Kota Padang	44
Tabel 4.6 Jumlah Rumah Tangga dan Penduduk Menurut Kelurahan	46
Tabel 4.7 Jumlah Penduduk Menurut Kelurahan dan Jenis Kelamin	47
Tabel 4.8 Nama dan Alamat Pemilik Lahan	63
Tabel 4.9 Tabel Harga dari Koridor Simpang Tabing-Lubuk Minturun	
Koridor Simpang Kalumpang- By Pass Anak Air	67
Tabel 4.10 Tabel Harga dari Koridor Jalan Hamka- Lubuk Buaya	
Koridor By Pass Air Pacah- By Pass Anak Air... ..	68
Tabel 4.11 Jumlah Angkutan Kota (Mikrolet) yang melewati	
Koridor Utama di Kecamatan Koto Tengah	70
Tabel 4.12 Jumlah Angkutan Kota (Bus Kota) yang melewati	
Koridor Utama di Kecamatan Koto Tengah Pasar.. ..	71

DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 2.1a Fungsi Trasportasi dan Harga Lahan	9
Gambar 2.1b Kerangka Konseptual Pola Harga Lahan	9
Gambar 2.3 Pengaruh Transportasi Terhadap Lahan	11
Gambar 2.4 Kurva Sewa Lahan dari Jarak ke Pasar	13
Gambar 2.5 Kurva Hubungan Antara Nilai Lahan dan Jarak dari Pusat Kota	14
Gambar 2.6 Kerangka Konseptual.....	26
Gambar 4.1 Pemilik Lahan Bapak Amril (65th) Dari Simpang Tigo Lubuk Minturun Tentang Faktor Aksesibilitas	51
Gambar 4.2 Pemilik Lahan Ibu Mayar (55th) Dari Simpang Kampung Jambak Tentang Faktor Aksesibilitas.....	52
Gambar 4.3 Pemilik Lahan Bapak H. Afrizal (55th) Dari Jalan Adi Negro Depan Kampus ATIP Tentang Faktor Aksesibilitas	53
Gambar 4.4 Pemilik Lahan Ibu Rizki (38th) Dari Jalan Perdana Depan TVRI Tentang Faktor Aksesibilitas	54
Gambar 4.5 Pemilik Lahan Bapak Ekmil (41th) Dari Jondul I Blok M Tentang Faktor Aksesibilitas	55

Gambar 4.6 Pemilik Lahan Ibu Fitri (40th)	
Dari Jondul Komplek Pratama	
Tentang Faktor Aksesibilitas	56
Gambar 4.7 Pemilik Lahan Ibu Retno (42th)	
Dari Simpang Kamboja Koto Panjang	
Tentang Faktor Utilitas	57
Gambar 4.8 Pemilik Lahan Hj. Raudah Deli, SE (50th)	
Dari Jondul III Gutera	
Tentang Faktor Utilitas	58
Gambar 4.9 Pemilik Lahan Bapak Renold (32th)	
Dari Jalan Garuda Tunggul Hitam	
Tentang Faktor Utilitas	59
Gambar 4.10 Pemilik Lahan Ibu Titin Suryani (45th)	
Dari Jalan Hamka Dora Perabot	
Tentang Faktor Bencana Alam	60
Gambar 4.11 Pemilik Lahan Ibu Erkawirwati (54th)	
Dari Jalan Arau Pasir Kandang	
Tentang Faktor Bencana Alam	61
Gambar 4.12 Pemilik Lahan Febrian Wahyudi, SH	
Dari Jalan DPR Tunggul Hitam	
Faktor Bencana Alam	62
Gambar 4.16 Alat Transportasi Yang Dimanfaatkan	
Di Kecamatan Koto Tangah	73

DAFTAR GRAFIK

Halaman

Grafik 4.1 Grafik Harga Lahan di Koridor Simpang Tabing- Lubuk Minturun dan Koridor Simpang Kalumpang- Sungai Bangek.....	67
Grafik 4.2 Grafik Harga Lahan di Koridor Jalan Hamka-Lubuk Buaya Dan Jalan By Pass Air Pacah-By Pass Anak Air.....	68

DAFTAR PETA

	Halaman
Peta Sampel Wilayah dan Titik Responden	32
Peta Administrasi Kota Padang	39
Peta Administrasi Kecamatan Koto Tengah	41
Peta Penggunaan Lahan Kecamatan Koto Tengah	45
Peta Titik Sampel Responden	65
Peta Pola Harga Lahan di Koridor Utama	69
Peta Jaringan Jalan dan Jalur Angkutan Kecamatan Koto Tengah	74
Peta Jalur Evakuasi Tsunami	79
Peta Pola Harga Lahan di Kecamatan Koto Tengah	85

DAFTAR LAMPIRAN

	Halaman
Lampiran 1 Panduan Wawancara Penelitian	91
Lampiran 2 Surat Tugas Pembimbing Skripsi	
Lampiran 3 Surat Izin Penelitian	
Lampiran 4 Surat Rekomendasi	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Ritohardoyo 2002:7 menyatakan selama ini orang beranggapan bahwa tanah sama pengertiannya dengan lahan. Padahal menurut konsep geografi, lahan dan tanah memiliki perbedaan yang mendasar. Tanah dalam bahasa Inggris disebut Soil, tanah adalah suatu benda fisis yang berdimensi tiga, terdiri dari lebar, panjang, dan dalam, merupakan bagian paling atas dari kulit bumi.

Menurut Sandy (1983), tanah sebagai bagian dari ruang muka bumi adalah sarana bagi manusia untuk melaksanakan segala aktivitasnya. Penilaian orang atas sebidang tanah akan menjadi sangat berbeda, karena tanah memiliki beberapa dimensi dan ukuran yang berbeda-beda pula. Istilah tanah, bisa diartikan menjadi tiga hal, yakni :

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

Selanjutnya sandy 1983 menyatakan, untuk keperluan yang berkaitan dengan tanah sebagai tempat, membedakannya menjadi dua hal yakni yang terkait dengan hak (hukum) atas tanah tersebut dan yang terkait dengan penggunaannya. Untuk melakukan transaksi atas tanah sebagai tempat, diperlukan beberapa parameter lain (selain luasnya) yang harus dapat mewakili tanah tersebut dengan lebih baik lagi. Jual beli, ganti rugi, agunan, garansi, gadai maupun hipotik adalah beberapa contoh transaksi atas tanah yang memerlukan suatu “harga” atau “nilai” sebagai cerminan dari manfaat atau kegunaan tanah tersebut.

Berdasarkan Surat Edaran Presiden Nomor : SE-25/PJ.6/2006 tentang Tata Cara Pembentukan / Penyempurnaan Zona Nilai Tanah (ZNT), harga tanah berkembang dari nilai politik menjadi nilai sosial kemudian ke nilai ekonomi. Kerena pentingnya kedudukan tanah di masyarakat, maka di masyarakat yang bagaimanapun sederhana tingkat kehidupannya, pasti mereka mempunyai suatu cara peraturan tentang tanahnya, meskipun tidak selalu dalam wujud dokumen tertulis.

Sedangkan lahan dalam bahasa Inggrisnya land. Lahan merupakan lingkungan fisis dan biotik yang berkaitan dengan daya dukungnya terhadap perikehidupan dan kesejahteraan hidup manusia. Lingkungan fisis meliputi relief (topografi), iklim, tanah, dan air. Sedangkan lingkungan biotik meliputi hewan, tumbuhan, dan manusia. Jadi kesimpulannya, pengertian lahan lebih luas dari tanah (Ritohardoyo 2002:14).

Selanjutnya Ritohardoyo 2002:15 juga mengemukakan penilaian atas sebidang lahan memerlukan keahlian tersendiri. Selain membutuhkan pengalaman, penilaian lahan juga membutuhkan pengetahuan yang memadai tentang prinsip-prinsip penilaian, teknik pendekatan dalam penilaian, faktor-faktor yang berpengaruh secara langsung atau tidak langsung ataupun pengetahuan tentang teknik/metode yang dapat dipakai untuk mempermudah estimasi nilai lahan.

Lahan sebagai sumber daya alam, mempunyai kedudukan sangat penting dalam kehidupan. Pentingnya kedudukan tanah dalam kehidupan tidak saja dari segi fisik, melainkan juga dari segi politik, maupun ekonomi. Lahan sebagai benda bernilai ekonomi telah berkembang dari sumber daya yang pada awalnya hanya untuk memenuhi kebutuhan hidup pokok dan telah menjadi sumber daya yang dapat meningkatkan kualitas hidup. Bahkan akhir-akhir ini telah berkembang menjadi sumber daya yang dapat menguasai kehidupan manusia (Ritohardoyo 2002:15)

Dalm bukunya Ritohardoyo 2002: 17 menyebutkan bahwa nilai atau harga sebidang lahan dan kecepatan kenaikan harga lahan tidak sama di berbagai tempat. Lahan di kota tidak sama dengan di desa, lahan dipusat kota (walaupun di “gang senggol”) tidak sama dengan lahan pinggiran kota, lahan di kawasan industri juga tidak sama dengan wilayah perumahan, dan lain sebagainya. Pada umumnya harga lahan yang paling cepat naik berada di wilayah pusat bisnis atau disuatu wilayah yang sedang berkembang baik untuk kawasan permukiman maupun kawasan industri, karena banyak peminatnya sehingga relatif mudah diperjual belikan.

Berdasarkan observasi awal penulis di daerah penelitian, penulis menemukan fakta bahwa terdapat peningkatan harga lahan di daerah bagian timur Kecamatan Koto Tangah, misalnya pada kawasan By Pass. Hal ini disebabkan karena wilayah Sumatera Barat khususnya Kota Padang rentan terhadap gempa bumi dan tsunami, ditambah lagi setelah pemerintah Kota Padang mengeluarkan peta pembagian zona rawan bencana Gempa Bumi dan Tsunami. Sehingga mengakibatkan masyarakat lebih memilih untuk tinggal di daerah zona aman atau jauh dari pantai. Dalam hal ini lebih dikhususkan dengan istilah Lahan. sehingga peneliti pun menggunakan istilah lahan dalam penelitian ini.

Dari uraian diatas, penulis tertarik mengkaji tentang pola harga lahan di Kecamatan Koto Tangah dalam sebuah penelitian yang penulis beri judul **“Pola Harga Lahan Di Kecamatan Koto Tangah Kota Padang”**.

B. Fokus Masalah

Sesuai dengan latar belakang permasalahan, maka yang menjadi fokus penelitian adalah faktor-faktor yang mempengaruhi pola harga lahan dan Bagaimana pola harga lahan di Kecamatan Koto Tangah Kota Padang?

C. Pertanyaan Penelitian

Berdasarkan fokus penelitian diatas maka pertanyaan penelitian adalah factor-faktor apa saja yang mempengaruhi pola harga lahan dan bagaimana pola harga lahan di Kecamatan Koto Tangah Kota Padang?

D. Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk mendapatkan, mengolah, menganalisa data serta membuat deskripsi mengenai.:

1. Faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi harga lahan di Kecamatan Koto Tangah Kota Padang.
2. Pola harga lahan di kecamatan Koto Tangah Kota Padang.

E. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat dan kegunaan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk menyelesaikan program studi S1 pada Jurusan Geografi Fakultas Ilmu – Ilmu sosial Universitas Negeri Padang.
2. Menambah pengetahuan, pengalaman, kemampuan penulis dalam menyikapi permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini.
3. Semoga tulisan yang penulis buat ini dapat dijadikan bahan referensi bagi para pembaca untuk menyikapi apabila ada permasalahan yang hampir sama dengan apa yang telah penulis tuangkan dalam tulisan ini.

BAB II

KAJIAN TEORI

A. Kajian Teori

1. Pengertian Lahan

Lahan memiliki beberapa pengertian yang diberikan baik menurut FAO maupun pendapat para ahli. Menurut Purwowidodo (1982) Lahan mempunyai pengertian: “suatu lingkungan fisik yang mencakup iklim, relief tanah, hidrologi, dan tumbuhan yang sampai pada batas tertentu akan mempengaruhi kemampuan penggunaan lahan”.

Lahan juga diartikan sebagai “permukaan daratan dengan benda – benda padat, cair bahkan gas” (Rafi’I 1985). Definisi lain juga dikemukakan oleh Arsyad yaitu:

Lahan diartikan sebagai lingkungan fisik yang terdiri atas iklim, relief, tanah, air dan vegetasi serta benda yang diatasnya sepanjang ada pengaruhnya terhadap penggunaan lahan, termasuk di dalamnya hasil kegiatan manusia dimasa lalu dan sekarang seperti hasil reklamasi laut, pembersihan vegetasi dan hasil yang merugikan seperti yang tersalinasi (FAO dalam Arsyad 1989).

Selain itu lahan memiliki pengertian yang hampir serupa dengan sebelumnya bahwa pengertian lahan adalah:

Suatu daerah dipermukaan bumi dengan sifat-sifat tertentu yang meliputi biosfer, atmosfer, tanah, lapisan geologi, hidrologi, populasi hewan dan tanaman serta hasil kegiatan manusia masa lalu dan sekarang, sampai pada tingkat tertentu dengan sifat-sifat tersebut mempunyai pengaruh yang berarti terhadap fungsi lahan oleh manusia pada masa sekarang dan masa yang akan datang (FAO dalam Arsyad 1989).

2. Harga Pasar Lahan

Sujarto 1982:5 menyatakan secara teoritis harga pasar lahan adalah harga aktual atau fakta tentang suatu harga yang disetujui oleh penjual dan pembeli dalam suatu transaksi nyata. Harga pasar belum tentu sama dengan nilai pasar. Nilai pasar adalah opini masyarakat (pembeli atau penjual), mengenai harga lahan di pasar terbuka dan masyarakat dan masyarakat mempunyai cukup waktu untuk melakukan transaksi, tidak dalam tekanan dan mendapat informasi yang baik mengenai lahan yang akan diperjual belikan.

Tabel II.1 Faktor-faktor berpengaruh terhadap tinggi rendahnya harga lahan

No	Faktor-Faktor Berpengaruh	Lahan Di Daerah Perkotaan
1.	Aksesibilitas	- Jarak - Jaringan Jalan
2.	Utilitas	- Jaringan Listrik - Jaringan Telepon - Air bersih -
3.	Bencana Alam	- Gempa Bumi - Tsunami

Sumber Sujarto (1982, hal 5)

3. Harga Pasar Lahan Sesuai Nilai Jual Objek Pajak

Berdasarkan pasal 1 ayat (3) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan. Undang-undang Nomor 12 tahun 1994, disebutkan bahwa Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) adalah harga rerata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, maka Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) ditetapkan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru atau nilai perolehan baru atau nilai objek pajak pengganti.

4. Teori Pola Harga Lahan

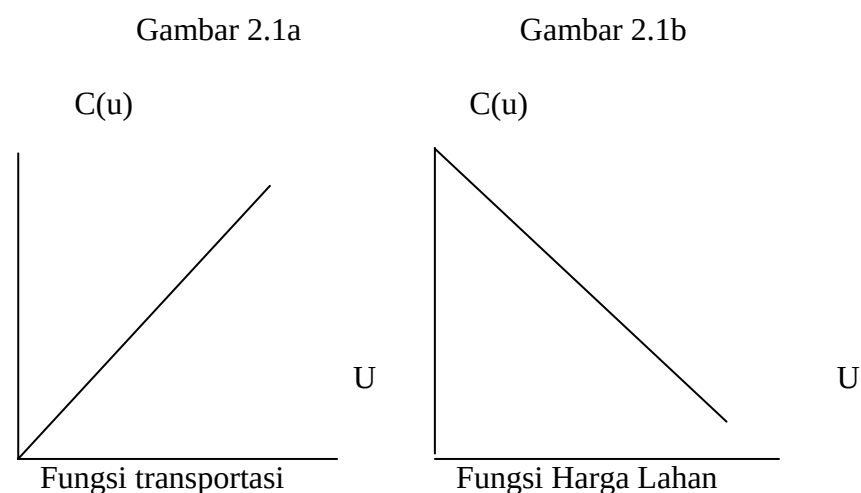
Menurut Norham (1975) seorang ahli real estate (anonim), pernah menyatakan bahwa ada 3 cara untuk menguji apakah suatu real estate “baik” atau tidak, yaitu pertama lokasi, kedua lokasi, dan ketiga lokasi berbagai penelitian juga menunjukkan bahwa harga lahan dipengaruhi oleh faktor lokasi yang ditunjang dengan fasilitas dan infra struktur kota.

Selain dari pada itu, dengan menyadari bahwa harga lahan menyebar mengikuti pola keruangan tertentu, maka penataan ruang memberikan kontribusi yang cukup berarti dalam membentuk harga lahan. Penataan ruang yang tercermin dalam pola penggunaan lahanya akan memberikan kontribusi yang cukup besar dalam pembentukan nilai lahan.

Selanjutnya Northam menyatakan jika dicermati lebih jauh maka dapat diketahui bahwa pola harga lahan cenderung mengikuti pola keruangan model tentang sewa lahan dan jarak. Makin dekat jarak dari pusat kota, makin tinggi harga penggunaan lahannya. Fakta tersebut masih relevan dengan teori yang dikemukakan Von Thunen yang membuat sewa lahan. Demikian pula sebaliknya, makin jauh jarak dari pusat kota, maka makin rendah harga sewa lahan.

Northam,1975 juga mengemukakan bahwa hubungan lokasi yang berada jauh dari pusat kota dengan nilai harga lahan, maka semakin jauh lokasi dari pusat kota maka akan menyebabkan harga lahan semakin murah. Pada gambar 2.1a terlihat bahwa U adalah jarak terhadap pusat kota dan $C(u)$ adalah biaya transportasi U km dr kota. Pada gambar 2.1b terlihat bahwa U adalah jarak terhadap kota dan $R(u)$ adalah harga lahan dari pusat kota.

Gambar 2.1a dan 2.1b Fungsi Transportasi dan Harga Lahan



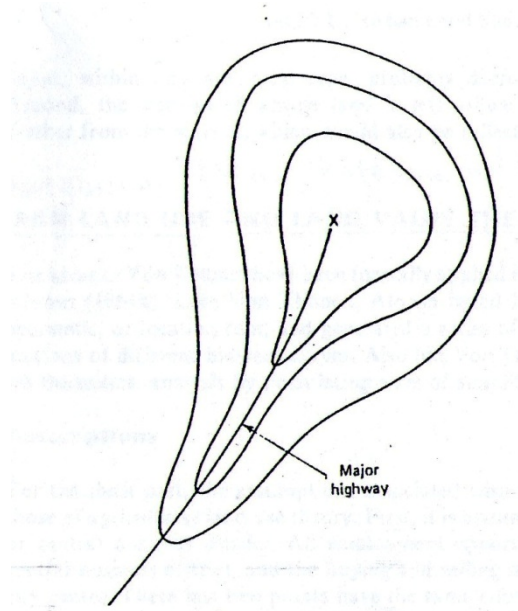
Sumber : *Ekonomi Perkotaan Reksohadiprodjo dan Kars dalam Mortham*

Dari gambar tersebut terlihat bahwa tingkat sewa lahan adalah paling mahal di pusat pasar dan makin rendah apabila makin jauh dari pasar. Makin tinggi kemampuannya untuk membayar sewa lahan, makin besar kemungkinan kegiatan itu berlokasi dekat ke pusat pasar.

William Alonso (1979), seperti yang di kutip Cadwaller (1985), ide-ide dari Von Thunen telah resmi diterapkan dalam konteks perkotaan dengan, Alonso berdasarkan analisis pada konsep ekonomi, atau lokasi, dan menghasilkan serangkaian zona penggunaan lahan dari persimpangan kurva Bid-Rent yang berbeda. juga seperti Von Thunen, bagaimanapun Alonso mulai analisis teoritis oleh postulating menetapkan suatu penyederhanaan asumsi.

Menurut cadwaller (1985:33) untuk sebagian besar, asumsi yang terkait dengan penggunaan lahan perkotaan yang paralel teori penggunaan lahan pertanian. Pertama, diasumsikan bahwa kota itu memiliki satu pusat, atau kabupaten bisnis pusat. Semua kesempatan kerja terletak di distrik pusat bisnis, membeli dan menjual barang juga terjadi di pusat kota. Dua titik terakhir memiliki efek yang sama seperti asumsi pasar tunggal untuk semua barang dalam hal produk pertanian. Kedua, diasumsikan bahwa kota ini terletak pada, datar Paling tanpa sifat, yang mirip dengan asumsi tentang lingkungan fisik homogen dalam kasus pertanian. Tidak ada situs di dalam kota memiliki keunggulan tertentu, atau dis-keuntungan, sehubungan dengan atribut seperti geologi yang mendasari, atau pandangan yang menarik. Ketiga, diasumsikan seperti dalam konteks pertanian, bahwa biaya transportasi yang berhubungan linier dengan jarak. lebih khusus, biaya transportasi meningkat dengan meningkatnya jarak dari pusat kota, dan tingkat kenaikan yang sama di semua arah. Dengan cara ini pusat bisnis adalah lokasi yang paling dapat diakses di kota, dan aksesibilitas berkurang sebagai salah satu bergerak menjauh dari lokasi itu. Pada gambar 2.2 dapat dilihat bahwa X adalah pusat kota, dimana seluruh wilayah akan melewati jalan utama atau major highway menuju pusat kota. Selanjutnya dapat dilihat pada gambar 2.2.

Gambar 2.2 Pengaruh transportasi terhadap harga lahan



Sumber: Analysis Of Urban Geography (Cadwallader, 1985:33)

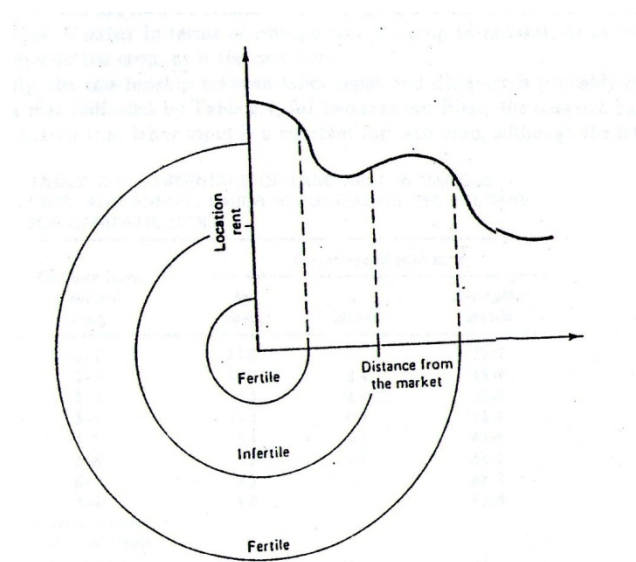
Akhirnya, juga diasumsikan bahwa setiap petak lahan dijual kepada penawar tertinggi. Pernyataan ini menyiratkan bahwa semua pengguna lahan memiliki akses yang sama ke pasar lahan, sehingga tidak ada situasi monopoli terhadap pembeli atau penjual. Selanjutnya, ada diasumsikan tidak ada intervensi dalam ekonomi pasar pada bagian dari badan perencanaan pemerintah, dan tidak ada pembatasan karena undang-undang yang terkait dengan zona penggunaan lahan atau standar pencemaran lingkungan. (Cadwallader :1985.33)

Selanjutnya Cadwaller 1985:34 menyatakan bahwa diberikan asumsi-asumsi yang menyederhanakan, pasar lahan kota beroperasi dalam cara yang sama dengan pertanian. Mereka menggunakan yang memiliki terbesar keuntungan dengan lokasi pada sebidang lahan tertentu akan dapat tawaran tertinggi untuk penggunaan lahan. Sehingga setiap petak lahan adalah dijual untuk penggunaan tertinggi dan terbaik. Tertinggi dalam arti menjadi penawar tertinggi, dan terbaik dalam arti menjadi jenis penggunaan lahan yang mampu mengambil keuntungan dari ekonomi dari plot tertentu. "terbaik" dalam konteks ini, digunakan dalam ekonomi murni daripada rasa sosial. Pola penggunaan lahan yang terkait, dapat dianalisis dalam tiga jenis utama penggunaan lahan perkotaan diantaranya ritel, industri, dan perumahan ritel memiliki kurva tawaran sewa curam, karena merupakan yang paling sensitif pertimbangan aksesibilitas.

Cadwaller 1985:35 menjelaskan pentingnya tingkat permintaan tinggi membuat lokasi pusat sangat menarik, dan penurunan sewa lokasi dengan jarak meningkat dari distrik pusat bisnis dalam menanggapi aksesibilitas menurun dan potensi keuntungan. Seperti dalam konteks pertanian, kurva tawaran sewa dapat dianggap sebagai kurva indifferen. pengecer individu tidak peduli sehubungan dengan teori lokasi sepanjang garis, karena keuntungan mereka akan sama setiap tempat. menuju pusat kota, di mana potensi keuntungan yang tinggi, mereka mampu untuk tawaran banyak untuk penggunaan lahan, dimana ke tepi kota, di mana potensi keuntungan yang jauh lebih sedikit, mereka hanya mampu untuk menawar relatif sedikit.

Selanjutnya Cadwaller 1985, menjelaskan bahwa kurva Bid-Rent untuk industri juga menurun dengan jarak meningkat dari pusat kota, tetapi pada tingkat yang lebih lambat dari untuk ritel. Dikatakan bahwa industri kurang rentan terhadap pertimbangan aksesibilitas dari ritel, karena produk Industrial banyak dijual di luar kota, sehingga kepentingan relatif lokasi di dalam kota. Industri masih memiliki beberapa insentif untuk menjadi dekat dengan pusat bisnis, namun, seperti di kota hipotetis ini, yang merupakan lokasi yang paling nyaman bagi karyawan mereka. Pada gambar 2.3 terlihat bahwa jauh atau dekatnya jarak suatu lokasi menuju pasar akan mempengaruhi harga lahan. Dapat dilihat pada gambar 2.3 berikut ini:

Gambar 2.3 Kurva sewa lahan dari jarak ke pasar



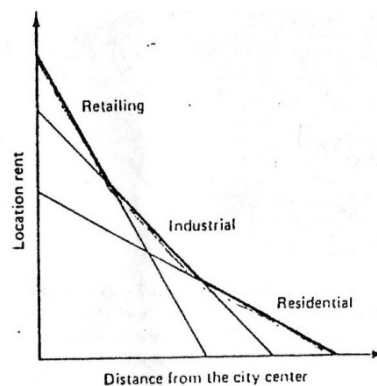
Sumber: Analysis Of Urban Geography (Cadwaller, 1985:35)

Cadwaller, 1985:36 menyatakan kurva Bid-Rent untuk penggunaan perumahan adalah dangkal dari tiga, dengan keuntungan utama yang diperoleh untuk lokasi pusat dikaitkan dengan perjalanan pendek untuk bekerja. keuntungan ini, bagaimanapun, tidak seperti bahwa penggunaan lahan perumahan mampu mengalahkan baik ritel atau industri. Daerah-daerah pemukiman yang terletak pada pusat kota melibatkan investasi modal yang lebih besar daripada yang jauh keluar, dan akan ditandai dengan tingginya kepadatan. Situasi ini muncul karena untuk mendapatkan pengembalian yang memuaskan atas investasi mereka, Pengembang perumahan harus menggunakan intensif lahan yang lebih mahal. Dalam beberapa hal, bagaimanapun, sektor perumahan ekonomi perkotaan sesuai jenis analisis ini kurang baik daripada ritel atau rekan-rekan industri. Rumah tangga individu yang dianggap berperilaku dalam cara yang memaksimalkan kepuasan secara keseluruhan, sebagai asumsi maksimisasi keuntungan tidak sepenuhnya sesuai dalam konteks ini. Dikatakan bahwa rumah tangga membuat trade off antara ruang hidup yang lebih dan biaya hidup lebih besar.

Masyarakat miskin dengan pendapatan yang relatif sedikit, mengkonsumsi sejumlah kecil ruang di pusat kota, dimana biaya hidup diabaikan. Orang kaya, di sisi lain, dengan pendapatan sekali pakai jauh lebih besar, dapat membayar jumlah uang yang sama untuk plot besar lahan di dekat tepi kota, dan masih punya cukup untuk menutupi biaya komuter. Argumen ini menjelaskan kontradiksi yang nyata dari orang-orang yang relatif miskin yang hidup di darat relatif mahal, karena menunjukkan bahwa kaum miskin hanya menggunakan bidang lahan kecil yang mahal. (Cawdwall, 1985:36)

Selanjutnya Cawdwall, 1985:36 menjelaskan sebagai konsekuensi dari konfigurasi Bid-Rent kurva, nilai lahan menurun dengan jarak meningkat dari pusat kota. Terlihat pada gambar 2.5 garis tebal dengan harga tertinggi yang ditawarkan untuk setiap petak lahan tertentu, dan garis ini lereng jauh dari distrik pusat bisnis secara lengkung, dengan penurunan nilai lahan cukup cepat pada awalnya, dan kemudian lebih secara bertahap. Dapat dilihat pada gambar 2.5 berikut ini:

Gambar 2.4 Hubungan antara nilai lahan dan jarak dari pusat kota



Sumber: Analysis Of Urban Geography (Cawdwall, 1985:36)

Alonso (1979), seperti yang dikutip Cadwallar, 1985:37 dalam ringkasan, ada lima poin utama yang dapat dibuat tentang keterkaitan antara kurva bidrent, penggunaan lahan, dan lahan. Pertama, kurva bidrent dapat diturunkan untuk setiap pengguna lahan tersebut bahwa pengguna peduli ke lokasi nya bersama salah satu dari kurva tersebut. Kedua, sewa ekuilibrium untuk setiap lokasi ditentukan dengan memilih tawaran tertinggi dari antara pengguna berbagai potensi. Ketiga, karena setiap sebidang lahan pergi ke penawar tertinggi, mereka menggunakan lahan dengan kurva curam bidrent menangkap lokasi pusat. keempat pikir ini penawaran yang kompetitif di kalangan pengguna potensial, penggunaan lahan determinate values. Kelima dan akhirnya nilai lahan juga menentukan penggunaan lahan, sebagai yang terakhir didistribusikan sesuai dengan kemampuan mereka untuk membayar lahan.

5. Lokasi

Salah satu aspek dalam penentuan harga lahan, yaitu dilihat pada suatu lokasi yang tepat untuk suatu fasilitas pelayanan sehingga memberikan pelayanan yang optimal kepada masyarakat secara umum dan menyeluruh. Terbentuknya lokasi-lokasi perumahan pada zaman dahulu didasarkan atas tiga hal yaitu : jaminan keamanan, tersedianya sumber-sumber potensial dan tersedianya air. Christaller (dalam Daldjoeni, 1998: 38) dengan '*central place theory*' menunjukkan fungsi kota sebagai penyelenggaraan dan penyediaan jasa-jasa bagi sekitar kota dan pusat pelayanan.

Harris dan Ullman, seperti yang dikutip Daldjoeni (1998: 39), melihat kota sebagai pusat untuk permukiman dan pemanfaatan bumi oleh manusia. Berry, seperti yang dikutip Daldjoeni (1998: 43) menunjukkan bahwa struktur kota terdiri atas tiga unsur, yaitu kerangka (jaringan jalan), daging (kompleks perumahan penduduk), dan darah (manusia dengan gerak-gerak kegiatannya).

Berdasarkan uraian di atas maka lokasi strategis berkaitan dengan tingkat aksesibilitas. Lokasi permukiman dinilai strategis jika berada di dekat pertemuan arus lalu lintas dengan maksud mempermudah pencapaian lokasi oleh si pemukim dari segala penjuru kota.

6. Aksesibilitas

Salah satu faktor yang mempengaruhi harga lahan adalah aksesibilitas. Aksesibilitas adalah konsep yang menggabungkan sistem pengaturan tata guna lahan secara geografis dengan sistem jaringan transportasi yang menghubungkannya. Aksesibilitas adalah ukuran kenyamanan atau kemudahan mengenai cara lokasi tata guna lahan berinteraksi satu sama lain dan ‘mudah’ atau ‘susah’nya lokasi tersebut dicapai melalui sistem jaringan transportasi. Aksesibilitas ini dapat diukur dari sistem jaringan transportasi yaitu, (1) fungsi jalan, sistem hirarki jalan, klasifikasi fungsi jalan, (2) angkutan umum, suatu sarana untuk memindahkan barang/orang yang mempermudah penduduk berinteraksi dalam kehidupan sehari-hari.(Black dalam Tamin, 1996:32).

Selanjutnya (Black dalam Tamin, 1996:33) juga menjelaskan bahwa, aksesibilitas merefleksikan jarak perpindahan di antara beberapa tempat yang dapat di ukur dengan waktu dan biaya yang dibutuhkan untuk perpindahan tersebut. Tempat yang memiliki waktu dan biaya perpindahan yang rendah menggambarkan adanya aksesibilitas yang tinggi. Peningkatan fungsi transportasi akan meningkatkan aksesibilitas karena dapat menekan waktu dan biaya yang dibutuhkan. Skema sederhana yang memperlihatkan kaitan berbagai hal, menjelaskan mengenai aksesibilitas dapat dilihat pada tabel berikut:

Tabel II.2 Klasifikasi Tingkat Aksesibilitas

Jarak	Jauh	Aksesibilitas Rendah	Aksesibilitas Menengah
	Dekat	Aksesibilitas Menengah	Aksesibilitas Tinggi
Kondisi Prasarana		Sangat Jelek	Sangat Baik

Sumber : Black (dalam Tamin 1996:33)

Dari tabel di atas dapat dijelaskan jaringan jalan kawasan yang berada di pusat kota relatif lebih maju dibandingkan dengan kelurahan di luar kawasan pusat kota. Hal ini sangat dipengaruhi oleh ketersediaan jaringan jalan dan sarana prasarana transportasi. Kondisi ini timbul karena tingginya tingkat aksesibilitas serta lokasi yang strategis. Inilah yang menyebabkan jaringan jalan sangat berpengaruh terhadap harga lahan.

Selanjutnya Black (dalam Tamin 1996:34) menjelaskan jalan umum menurut fungsinya di Indonesia dikelompokkan ke dalam jalan arteri, jalan kolektor, jalan lokal, dan jalan lingkungan. Klasifikasi fungsional seperti ini diangkat dari klasifikasi di Amerika Serikat dan Canada. Di atas arteri masih ada *Freeway* dan *Highway*. Klasifikasi jalan fungsional di Indonesia berdasarkan peraturan perundangan yang berlaku adalah:

- a. Jalan arteri, merupakan jalan umum yang berfungsi melayani angkutan utama dengan ciri perjalanan jarak jauh, kecepatan rata-rata tinggi, dan jumlah jalan masuk (akses) dibatasi secara berdaya guna.
- b. Jalan kolektor, merupakan jalan umum yang berfungsi melayani angkutan pengumpul atau pembagi dengan ciri perjalanan jarak sedang, kecepatan rata-rata sedang, dan jumlah jalan masuk dibatasi.
- c. Jalan lokal, merupakan jalan umum yang berfungsi melayani angkutan setempat dengan ciri perjalanan jarak dekat, kecepatan rata-rata rendah, dan jumlah jalan masuk tidak dibatasi.
- d. Jalan lingkungan, merupakan jalan umum yang berfungsi melayani angkutan lingkungan dengan ciri perjalanan jarak dekat, dan kecepatan rata-rata rendah.

Menurut Fidel, 2005 pelaksanaan kebijaksanaan tata ruang, akan memberikan output/keluaran berupa munculnya kawasan baru yang dalam jaringan transportasi diidentikkan sebagai simpul/zona akan menimbulkan perjalanan (potensi dan efektif) yang kalau dihitung jumlahnya adalah kebutuhan perjalanan dari manusia yang beraktivitas. Perjalanan manusia harus didukung dan dilayani melalui penyediaan jaringan jalan, kendaraan udan pribadi dan penataan trayek ke semua kawasan yang menjadi pilihan lokasi bermukim. Yang bertujuan meningkatkan aksesibilitas dari suatu kawasan lain. Jika aksesnya tinggi akan meningkatkan aksesibilitas dari suatu kawasan ke kawasan lain. Jika aksesnya tinggi akan memberikan dampak terhadap kawasan baru akan cepat berkembang. Oleh sebab itu dibutuhkan kajian transportasi sebagai masukan bagi penataan kawasan timur kota.

Aksesibilitas dalam penelitian ini adalah untuk mengetahui apakah aksesibilitas menjadi faktor yang mempengaruhi pola harga lahan di Kecamatan Koto Tangah Kota Padang.

7. Utilitas Kota

Menurut Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor : 34 /Permen/M/2006 Tentang Pedoman Umum Penyelenggaraan Keterpaduan Prasarana, Sarana dan utilitas, kondisi fisik sarana dan prasarana serta utilitas kota secara kuantitas merupakan jaminan bahwa suatu lokasi memiliki potensi untuk berkembang, sedangkan kualitas sarana prasarana dan utilitas kota menjadi pertimbangan yang dapat diperhatikan lebih lanjut. Maka dalam penelitian ini, ketersediaan sarana dan prasarana menjadi parameter yang mendorong perubahan harga Lahan, sedangkan kondisi secara kualitas (kepuasan masyarakat) diabaikan. Potensi berkembangnya suatu lahan dapat dipicu oleh ketersediaan sarana dan prasarana yang mendorong meningkatnya permintaan dan investasi, sehingga jumlah sarana prasarana serta utilitas kota berbanding lurus dengan peningkatan lahan terbangun suatu wilayah.

Utilitas kota merupakan berbagai macam prasarana pendukung yang terdapat di sebuah kota, yaitu jaringan listrik, jaringan telepon, jaringan air bersih, sebagai syarat yang menentukan prospek sebuah lokasi maka ketersediaan fasilitas utilitas kota ini menjadi suatu keharusan. Semakin lengkap utilitas kota semakin baik nilai lahan atau lokasi tersebut. Memang keberadaan utilitas sangat penting. Namun, bila suatu tempat tidak mempunyai kelengkapan utilitas kota yang memadai belum tentu lahan tersebut tidak baik. Utilitas tersebut diantaranya, Wicaksono (2009:39).

1. Jaringan listrik merupakan hal terpenting dalam kelangsungan hidup manusia, baik dari segi ekonomi, sosial maupun lainnya. Listrik sangat mempengaruhi harga lahan bahkan harga bangunan yang terdapat di lokasi pemukiman. Dengan jaringan listrik yang memadai, masyarakat akan mampu mengeluarkan uang yang cukup besar jumlahnya untuk mendapatkan tanah yang bisa dijadikan tempat tinggal dan kegiatan ekonomi.

Sistem jaringan listrik pada kawasan penelitian didasarkan pada jaringan pencabangan. Jaringan ini merupakan jaringan udara terbuka (*Overhead Line Transmission*) dengan menggunakan tiang yang memiliki manfaat ganda, selain sebagai jaringan distribusi juga sebagai pelengkap penerangan jalan.

2. Jaringan telepon, perkembangan teknologi komunikasi yang semakin berkembang pesat, ditambah lagi dengan adanya Handphone dan berbagai jenis alat komunikasi lain nya. Jaringan telepon dapat dijadikan sebagai salah satu faktor penting yang mempengaruhi harga lahan di daerah penelitian. Karena tanpa jaringan tersebut maka kegiatan komunikasi akan tidak terlaksana dengan baik.
3. Jaringan air bersih adalah faktor lain yang mempengaruhi harga lahan adalah ketersediaan air bersih. Secara alami daerah penelitian memiliki sumber air bersih yang cukup potensial. Saat ini yang menjadi bahan pertimbangan adalah cara memperoleh air bersih agar bisa dimanfaatkan secara efisien oleh masyarakat.

Menurut peneliti peran pemerintah dalam pengelolaan air bersih sangat dibutuhkan. Masyarakat akan membeli lahan yang akan dijadikan tempat tinggal atau kegiatan perekonomian. Apabila hal tersebut benar-benar telah tersedia sedemikian rupa sehingga tidak akan terjadi permasalahan yang menyebabkan kerugian bagi pembeli nantinya.

8. Bencana Alam

Menurut penulis bencana alam merupakan salah satu faktor yang dapat mempengaruhi harga lahan di daerah penelitian penulis. Sering terjadinya gempa di Kota Padang dan di iringi dengan adanya isu tsunami, membuat masyarakat jauh lebih selektif dalam memilih lokasi tempat tinggal. Masyarakat lebih cenderung memilih tempat tinggal di daerah bagian timur Kecamatan Koto Tengah Kota Padang.

Prayogo,1983 (dalam Bakri 2009:19) Berdasarkan kondisi lapangan tersebut perlu perencanaan dan penataan lokasi permukiman yang baik. Perencanaan ruang lokasi permukiman perlu didasari berbagai pertimbangan agar tepat guna dan berdaya guna. Untuk penentuan lokasi permukiman perlu diperhatikan beberapa hal yang berkenaan dengan teknis pelaksanaan tata guna lahan, kesehatan serta politis ekonomis. Pemukiman yang berada pada kawasan yang kurang atau tidak sesuai dengan kondisi dan karakteristik kawasan akan mengakibatkan kemungkinan terancamnya permukiman tersebut oleh bencana seperti tanah longsor, erosi, banjir bahkan gempa bumi dan tsunami yang akhirnya dapat merusak bangunan serta perikehidupan secara umum dalam permukiman yang bersangkutan.

Pembahasan tentang bencana biasanya diawali dengan adanya suatu fenomena yang mempunyai potensi ancaman terhadap hidup dan kehidupan, kesejahteraan dan aset-aset manusia. Beberapa ancaman mempunyai peluang lebih tinggi dari yang lainnya untuk benar-benar menjadi suatu peristiwa. Dipihak lain masyarakat mempunyai kerentanan, yaitu keadaan dan ciri-ciri tertentu yang mempertinggi kemungkinan mereka dcedrai oleh ancaman-ancaman pada saat benar-benar menjadi suatu peristiwa yang merusak. (Alhadi 2007:40 dalam Bakri 2009:20).

Pertemuan dari ancaman dan kerentanan inilah yang yang disebut dengan peristiwa bencana. Dalam modul pengurangan resiko bencana berbasis sekolah (KOGAMI dalam Bakri 2009:21) menyatakan bencana adalah suatu peristiwa atau kejadian yang disebabkan oleh alam maupun ulah manusia yang dapat terjadi secara tiba-tiba atau perlahan-lahan yang menyebabkan hilangnya jiwa manusia, kerusakan harta benda dan lingkungan serta melampaui kemampuan dan sumber daya masyarakat untuk menanggulangnya.

a. Gempa Bumi

Menurut *International Strategi Fo For Disaster Reduction* (ISDR) sebuah lembaga swadaya international yang bergerak dalam bidang kesiapsiagaan terhadap bencana di rilis oleh KOGAMI, bahwa gempa bumi adalah guncangan yang tiba-tiba akibat pergeseran kulit bumi atau letusan gunung berapi.

(Robitul 2008:3 dalam Bakri 2009: 22) menyatakan gempa bumi (*Seisme*) adalah sentakan asli dari bumi yang bersumber di dalam bumi yang merambat melalui permukaan bumi dan menembus bumi. Gempa bumi bisa disebabkan oleh pergerakan kerak bumi (lempeng bumi). Bumi kita walaupun padat, selalu bergerak, dan gempa bumi terjadi apabila tekanan yang terjadi karena pergerakan itu sudah terlalu besar untuk dapat ditahan. Terdapat dua teori yang menyatakan proses terjadinya atau asal mula gempa yaitu pergeseran sesar dan teori kekenyalan elastis. Gerak tiba tiba sepanjang sesar merupakan penyebab yang sering terjadi.

b. Tsunami

Diposaptono 2008, seperti yang dikutip (Bakri 2009: 22) Tsunami berasal dari bahasa Jepang yaitu Tsu adalah pelabuhan dan Nami adalah gelombang. Jadi tsunami berarti pasang laut besar di pelabuhan. Dalam ilmu kebumihan terminology ini di kenal dan baku secara umum. Secara singkat tsunami dapat dideskripsikan sebagai gelombang laut dengan periode panjang yang ditimbulkan oleh suatu gangguan implusif yang terjadi pada medium laut, seperti gempa bumi, erupsi vulkanik atau longsor.

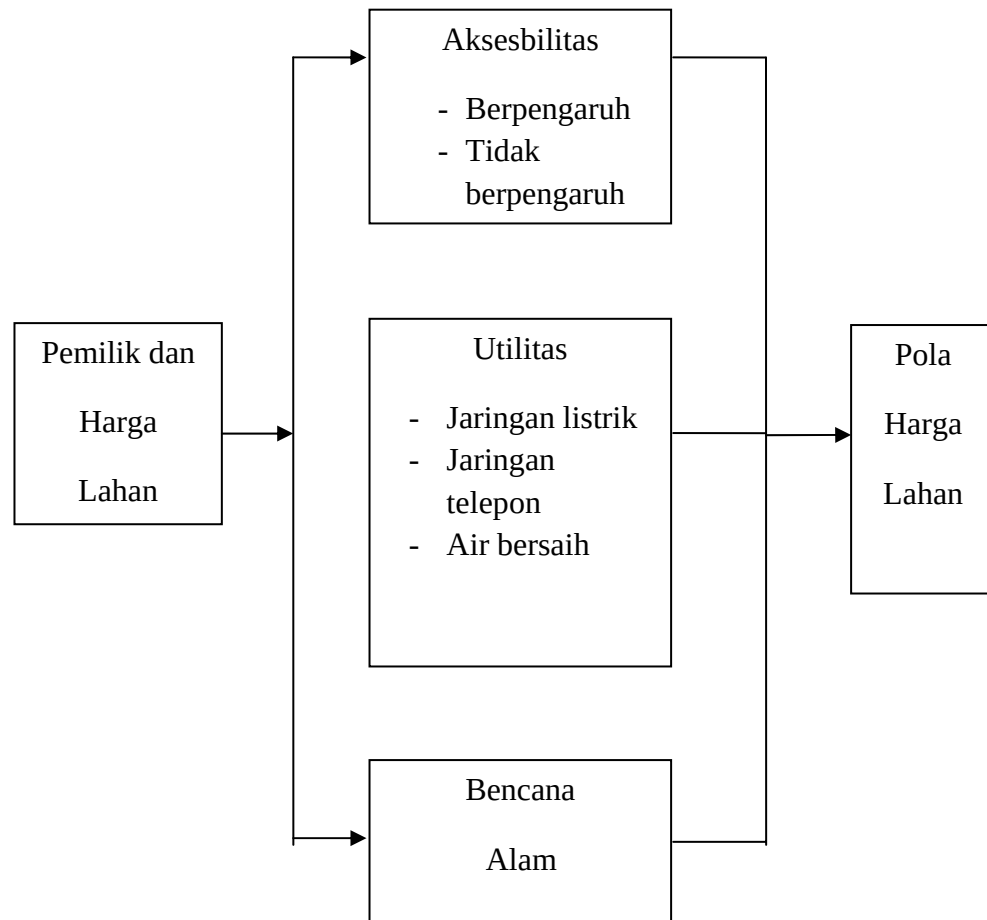
Diposaptono (2008: 6) juga menyatakan hal yang senada tsunami adalah gelombang laut yang besar di pelabuhan. Tsunami dapat di deskripsikan sebagai gelombang laut dengan priode panjang yang di timbulkan gangguan implusif yang terjadi pada medium laut. Gangguan tersebut bias berupa gempa bumi tektonik di laut, erupsi vulkanik (meletusnya gunung api) di laut dan longsor di laut. Dalam literature bahasa Inggris, tsunami kadang-kadang di sebut pula sebagai *tidal wave* atau gelombang pasang.

Berdasarkan uraian di atas, faktanya berpengaruh besar terhadap masyarakat dalam memilih tempat tinggal guna menghindari terjadinya korban jiwa dan harta benda yang dikarenakan terjadinya bencana alam seperti gempa bumi dan Tsunami.

B. Kerangka Konseptual

Kecamatan Koto Tangah terdiri dari 13 kelurahan yang memiliki bidang lahan yang dapat dijadikan sebagai tempat tinggal masyarakat. Kebutuhan masyarakat terhadap bidang lahan yang dapat di jadikan tempat tinggal maupun tempat usaha membuat individu ingin memiliki bidang lahan. Keinginan masyarakat akan terealisasi jika keadaan daerahnya dapat dilihat dari aksesibilitas, utilitas dan bencana alam. Hal ini yang dapat mempengaruhi harga bidang lahan yang berada pada di Kecamatan Koto Tangah Kota Padang.

Dari pertimbangan inilah bisa dilalukan sebuah gambaran tentang pola harga lahan di Kecamatan Koto Tangah. Untuk lebih jelasnya kerangka konseptual yang penulis buat dapat dilihat dari bagan berikut:



Gambar II.5 Kerangka Konseptual Tentang Pola Harga Lahan Di Kecamatan Koto Tangah Kota Padang

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah dikemukakan sebelumnya, dapat disimpulkan bahwa:

1. Faktor-faktor yang mempengaruhi pola harga lahan di Kecamatan Koto Tangah adalah karena beberapa faktor, yaitu:
 - a. Faktor Aksesibilitas yang diwakili oleh jaringan jalan dan layanan transportasi yang melewati masing – masing wilayah penelitian. Aksesibilitas dapat mempengaruhi harga lahan di sebagian wilayah di Kecamatan Koto Tangah dan aksesibilitas sama sekali tidak mempengaruhi harga lahan di Kecamatan Koto Tangah. Itu disebabkan karena pada sebagian wilayah Kecamatan Koto Tangah memiliki jalur-jalur evakuasi tsunami, sehingga ketakutan masyarakat sedikit berkurang . Selanjutnya jaringan jalan yang baik dan layanan transportasi yang mudah di jangkau akan memberikan nilai positif bagi suatu wilayah. Hal ini disebabkan karena adanya implikasi dalam kemudahan menjangkau tempat-tempat yang hendak dituju. Informan memberikan jawaban bahwa faktor aksesibilitas tidak begitu mempengaruhi harga lahan di Kecamatan Koto Tangah.

- b. Faktor utilitas, yang dibutuhkan dalam utilitas ini adalah, listrik, telepon dan air bersih. Itu semua sudah tersebar merata di Kecamatan Koto Tangah. Utilitas tersebut secara kuantitas merupakan jaminan bahwa suatu lokasi memiliki potensi untuk berkembang.

Karena semua wilayah di Kecamatan Koto Tangah utilitasnya sudah di lengkapi secara merata, maka utilitas tidak lagi di jadikan sebagai faktor yang mempengaruhi harga lahan.

- c. Faktor bencana alam dan isu tsunami, faktor yang paling utama yang mempengaruhi harga lahan adalah bencana alam dan isu tsunami yang sedang berkembang akan melanda Kota Padang. Hal ini terbukti lebih dari 50% informan pemilik lahan menyatakan bahwa bencana alam yang paling mempengaruhi harga lahan di Kecamatan Koto Tangah Kota Padang. Sehingga masyarakat saat ini lebih cenderung memilih tempat tinggal kearah timur Kecamatan Koto Tangah Kota Padang.

2. Pola harga lahan di Kecamatan Koto Tangah Kota Padang pada koridor-koridor utama Kecamatan Koto Tangah membentuk seperti gelombang dengan harga lahan berkisar Rp.400.000-Rp. 1.500.000/m. Sementara pada wilayah yang tersebar dari Barat – Timur Kecamatan Koto Tangah, harga lahan berkisar dari Rp. 60.000 -Rp. 600.000/m. Maka terbentuklah pola yang mengelompok dan menunjukkan harga yang lahan pada daerah penelitian. Pada wilayah yang ditarik dua garis lurus pola harga lahan membentuk seperti gunung yang memiliki tiga puncak yang terdapat pada daerah Air Pacah, Simpang Tabing dan Pasar Lubuk Buaya.

B. Saran

Dari penelitian yang dilakukan, terlihat bahwa harga lahan di wilayah pinggir pantai saat ini sangat murah bila dibandingkan dengan beberapa tahun yang lalu sebelum terjadinya rentetan gempa bumi dan tsunami yang melanda DI Aceh serta semakin berkembangnya isu tsunami di Kota Padang sendiri. Maka penulis menyarankan kepada Pemerintahan Kota Padang untuk mensosialisasikan kembali tentang Gempa Bumi dan proses terjadinya Tsunami, serta memperbanyak jalur evakuasi di Kecamatan Koto Tangah sehingga masyarakat di pinggir pantai tidak merasa rugi dan tidak takut lagi untuk mendiami tempat tinggal mereka tanpa harus menjual dengan harga yang murah.

DAFTAR PUSTAKA

- Arsyad, (1989) “*Penggunaan dan tata guna lahan di Probolinggo*”
[Http://ayyasarisha.blogspot.com/2009/09/penggunaan-tata-guna-lahan](http://ayyasarisha.blogspot.com/2009/09/penggunaan-tata-guna-lahan).
- Badan Pusat Statistik Kota Padang (2009). *Kecamatan Koto Tengah Dalam Angka 2009*. BPS Kota Padang. Padang
- Bakri, Zamhar (2009). “*Kajian Kesiapsiagaan Sekolah Dasar Di Sepanjang Pantai Kota Padang Dalam Mengantisipasi Bencana Gempa Bumi Dan Tsunami*”. Padang : Skripsi Program Studi Geografi Fakultas Ilmu Sosial Universitas Negeri Padang.
- Brannen, Julia, 1996. *Memadu metode penelitian kualitatif dan kuantitatif*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar
- Cadwallader, T Martin, *Analytical Urban Geography*. Prentice-hall, Inc, Englewood Clift, New Jersey ,1985
- Daldjoeni, N. 1992. *Geografi Baru: Organisasi Keruangan dalam teori dan Praktek*. Bandung: Alumni Bandung.
- Diposaptono, Subandono & Budiman. (2008). *Hidup Akrab Dengan Gempa Bumi Dan Tsunami. Bogor*. Buku Ilmiah Populer.
- Djoko, Surajo (1982, 5) Faktor Pengaruh Harga Tanah.
- Kantor Dinas Pajak Kota Padang (2006) *Tentang Pajak Bumi dan bangunan, pembentukan ZNT/NIR*. Padang
- Komunitas Siaga Tsunami, (2007). *Modul Pengurangan Resiko Bencana Berbasis Sekola*. Padang. USAID
- Miro, Fidel. *Penataan Transportasi Untuk Pengembangan Kawasan*. Padang: Himpunan Mahasiswa Perencanaan Wilayah dan Kota, 2005.
- Nawi, Marnis & Khairani. 2009. *Panduan Menyusun Proposal Penelitian Dengan Mudah*. Padang: Yajikha.
- Nawi, Marnis. 1991. *Metodologi Penelitian*. Padang: FPIPS IKIP Padang.
- Northam, Ray.M. 1975. *Urban Geography*, Wiley
- Pabundu, Tika. 1997. *Metode Penelitian Geografi*. Jakarta: Gramedia.