

BAB 1

PENDAHULUAN

1. 1 Latar Belakang

Lahan merupakan kondisi fisik di permukaan bumi yang digunakan untuk segala kebutuhan dan keperluan manusia. Lahan menjadi sumber daya alam penting yang digunakan sebagai tempat tinggal dalam menopang segala aktivitas atau kegiatan manusia. Namun, hal tersebut dapat menimbulkan dampak yang cukup signifikan. Terbatasnya ketersediaan lahan yang digunakan untuk berbagai keperluan dapat mengakibatkan konflik antara penggunaan lahan dan peruntukannya. (Hauser, 1985 ; Milah, 2017)

Pertumbuhan jumlah penduduk di kota berdampak positif pada perkembangan sektor perkotaan seperti bisnis, perkantoran, dan pemukiman. Pertumbuhan penduduk dan aktivitasnya membutuhkan lahan untuk kelangsungan hidupnya. Lahan merupakan kebutuhan manusia yang mutlak dan memiliki ciri khusus yang berbeda dari unsur lainnya yang dibutuhkan untuk keperluan kehidupan manusia. Tingkat permintaan terhadap lahan semakin besar, terutama di daerah dengan hasil tinggi namun ketersediaan lahan yang terbatas menyebabkan harga lahan naik (Abbas, 2002 ; Sadjohutomo, 2008).

Teori nilai lahan perkotaan dan pola penggunaan lahan menunjukkan cara terbentuknya harga lahan. Suatu lokasi dengan berbagai faktor yang berkaitan dengan kondisi fisik lahan dan kecenderungan sosial menjadi faktor yang mempengaruhi meningkatnya harga lahan. Teori yang terkait dengan pola pertumbuhan wilayah menjelaskan bahwa nilai lahan di suatu daerah sangat dipengaruhi oleh fungsi lahan yang berada pada wilayah tersebut. Meningkatnya permintaan terhadap lahan dipengaruhi oleh beberapa faktor yaitu kebutuhan terhadap ruang semakin meningkat, aksesibilitas dengan wilayah tersebut, lahan pada daerah perkotaan yang semakin langka, serta pembangunan infrastruktur untuk peningkatan perekonomian (Hardianto, 2009 ; Dewa Raditya Putra, 2016).

Perubahan lahan perkotaan disebabkan oleh dampak urbanisasi sehingga permintaan akan lahan semakin meningkat karena ekspansi pemukiman dan infrastruktur yang semakin berkembang. Urbanisasi berlangsung melalui dua tahap. Pada tahap pertama, gaya sentripetal mendominasi sehingga menyebabkan

Fajar Rayhan, 2024

ANALISIS SPASIAL PENGARUH PEMBANGUNAN PERUMAHAN SUMMARECON DAN AKSESIBILITASNYA TERHADAP NILAI DAN HARGA LAHAN DI KECAMATAN GEDEBAGE
Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu

penduduk berkumpul secara permanen di pusat kota. Selanjutnya, pada tahap kedua, gaya sentrifugal menyebabkan penduduk menyebar ke luar kota atau wilayah pinggiran karena tingginya kepadatan yang berada di pusat perkotaan. Lalu, pemekaran daerah kota yaitu perpindahan kegiatan publik yang sebelumnya hanya berpusat di tengah kota kemudian menyebar ke pinggiran kota dan berbagai daerah lainnya (Wolcott, 1987 ; Eckert, 1990).

Perkembangan kota menyebabkan aktivitas masyarakat di tepi kota semakin tersebar luas. Fenomena ini juga diikuti oleh pertumbuhan penduduk yang terjadi karena perpindahan penduduk dari pedesaan ke kota. Akibatnya, kota menjadi semakin padat dengan meningkatnya aktivitas di dalamnya. Perkembangan kota ini terjadi sesuai dengan kebutuhannya, namun dampaknya tidak hanya pada perkembangan fisik kota, tetapi juga berpengaruh pada kehidupan di lingkungan perkotaan. Hal ini membuat persaingan ketat dalam perebutan lahan yang mendorong intensifikasi aktivitas perkotaan sebagai cara untuk memanfaatkan ruang yang tersedia (Kotter, 2004 ; UNFPA, 2007).

Perkembangan kota yang pesat mengakibatkan pembangunan gedung-gedung baru meningkat secara signifikan. Selain itu, fasilitas umum yang terbangun lebih fokus berada di sekitar kegiatan utama pada daerah pusat. Infrastruktur publik tertinggal dan kawasan yang semestinya direncanakan untuk pembangunan permanen justru dibangun tanpa perencanaan yang baik. Penggunaan infrastruktur publik oleh pemerintah kota belum optimal, sehingga infrastruktur tersebut belum efektif dalam mengatur penggunaan ruang kota. Selain itu, pertumbuhan kota berlangsung secara alami dan sporadis menyebabkan pemukiman kumuh dan padat pada beberapa wilayah muncul seketika. (Yudohusodo, 1991 ; Sadyohutomo, 2008).

Tingginya laju mobilitas dan pertumbuhan penduduk kota Bandung yang sulit dikendalikan menyebabkan fenomena *urban sprawl* terjadi. Tingkat Permintaan lahan yang semakin tinggi namun keterbatasan lahan yang tersedia menyebabkan persaingan dalam pemanfaatan lahan perkotaan. Pihak dengan penawaran tertinggi yang dapat memperoleh tempat yang diinginkan. Penggunaan dan pemanfaatan lahan yang meningkat pesat menimbulkan densifikasi pemukiman yang semakin meningkat serta didorong tingginya jumlah populasi penduduk. Laju

perkembangan penduduk Kota Bandung 0,55 % lebih besar dari laju perkembangan penduduk Provinsi Jawa Barat. Namun, terjadi penyusutan dari 2,4 % berkurang menjadi 1,3 % dalam kurun waktu 10 tahun dalam periode tahun 1990 hingga 2000 di Kota Bandung (Pusat Statistika Provinsi Jawa Barat, 2000 – 2015 ; Yunus, 2000).

Harga tanah merupakan instrumen kebijakan dalam pengelolaan pertanahan di perkotaan yang dapat digunakan untuk mengatur penggunaan lahan. Meskipun, peran harga tanah perkotaan memiliki dua fungsi utama yaitu untuk pengendalian penggunaan lahan dan sumber pendapatan untuk kota. Tujuan pengendalian untuk mengarahkan atau meningkatkan serta sebagai media untuk membatasi dan mencegah penggunaan lahan yang tidak teratur pada daerah perkotaan. Oleh karena itu, harga lahan memiliki kontribusi dalam merencanakan penggunaan lahan (Brian Berry, 1984 ; Lucky, 1997).

Ekspansi lahan yang dilakukan dalam skala yang besar akan memberikan dampak yang positif terhadap pengembangan lahan dan berpotensi meningkatkan nilai lahan secara keseluruhan. Meningkatnya nilai guna lahan disebabkan oleh intensitas aktivitas di suatu daerah tinggi akibat pengembangan area. Oleh sebab itu, pengembangan lahan dalam skala yang besar membuat daerah dan wilayah di di sekitarnya berubah menjadi strategis dan meningkatkan nilai tambah pada kawasan tersebut. Hal ini terjadi dikarenakan aksesibilitas ke berbagai aktivitas menjadi lebih efisien serta nilai guna lahan semakin meningkat dari adanya pengembangan jaringan infrastruktur. Seiring meningkatnya nilai lahan, harga lahan juga mengalami lonjakan sebagai gambaran dari peningkatan nilai tersebut (Drabkin, 1977 ; Allonso, 1971).

Kota Bandung merupakan salah satu kota Pusat Kegiatan Nasional (PKN). Hal tersebut tercantum dalam Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2008 mengenai peraturan Penataan Ruang Nasional (RTRWN). Oleh sebab itu, perkembangan Kota Bandung meningkat secara pesat. Selain itu, dalam perda Nomor 11 tahun 2011 mengenai Rencana Tata Ruang Wilayah tahun 2011-2031 wilayah di Kota Bandung dibagi menjadi delapan bagian. Pembagian tersebut terdiri dari delapan pusat pelayanan pembantu (SPP) sub wilayah kota (SWK) dan dua Pusat Pelayanan Kota (PPK). Dalam hal ini, kecamatan Gedebage merupakan PPK yang mencakup beberapa SPP seperti Ujung Berung, Derwati, Kordon, dan Arcamanik.

Fajar Rayhan, 2024

ANALISIS SPASIAL PENGARUH PEMBANGUNAN PERUMAHAN SUMMARECON DAN AKSESIBILITASNYA TERHADAP NILAI DAN HARGA LAHAN DI KECAMATAN GEDEBAGE
Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu

Sub Wilayah Kota Gedebage mencakup dua kecamatan yang terdiri dari kecamatan Gedebage dan Rancasari. Perkembangan pusat kegiatan terjadi di kecamatan Gedebage dibandingkan kawasan Rancasari yang masih banyak didominasi oleh pemukiman dan rumah. Kecamatan Gedebage terdapat pengembangan lahan yang sangat luas oleh pengembang perumahan Summarecon Bandung. Pengembangan lahan tersebut mencakup 300 ha lebih lahan atau sepertiga luas total wilayah kecamatan tersebut. Oleh karena itu, daerah yang dipilih dalam penelitian ini yaitu seluruh Kecamatan Gedebage yang mencakup empat Kelurahan dan empat puluh tiga Rukun Warga (RW) (PT. Summarecon Agung Tbk, 2013).

Ekspansi dan pengembangan lahan yang dikelola oleh PT. Summarecon Agung Tbk yang berlokasi di Kecamatan Gedebage wilayah Bandung Timur telah melakukan pembangunan perumahan dan fasilitas dalam tahap kecil sampai menengah. Pengembangan lahan Summarecon Bandung tersebut menimbulkan dampak terhadap fluktuasi harga lahan di wilayah yang berada di sekitarnya terutama di kecamatan Gedebage. Dampak yang ditimbulkan dari adanya pembangunan perumahan tersebut cukup signifikan terhadap wilayah di sekitarnya. Selain itu, pengembangan lahan perumahan Summarecon yang membutuhkan lahan yang sangat luas sehingga pembebasan lahan yang dilakukan menyebabkan masyarakat yang berada di wilayah sekitarnya turut meningkatkan harga jual lahannya. Kenaikan nilai dan harga lahan cenderung tidak stabil terlebih kawasan Gedebage direncanakan sebagai pusat primer kedua Kota Bandung. Oleh karena itu, isu-isu yang berkembang di masyarakat membuat kenaikan harga lahan cukup signifikan yang disebabkan oleh adanya pembangunan perumahan Summarecon tersebut (RTRW Kota Bandung) (Asyrafinafilah Hasanawi, 2021).

Untuk mengetahui seberapa besar pengaruh yang ditimbulkan dari pembangunan Summarecon diperlukan suatu teknologi informasi. Teknologi informasi yang dapat digunakan dalam meneliti pengaruh tersebut yaitu Sistem Informasi Geografi. Metode Sistem Informasi Geografi yang digunakan pada penelitian ini yaitu metode *buffer*. Metode *buffer* digunakan untuk menganalisis daerah cakupan. *Buffer* merupakan sebuah batasan yang diletakkan di sekitar suatu wilayah atau titik dengan menggunakan jarak standar dalam bentuk garis lurus

(*euclidean*) atau jarak dalam jaringan. *Buffer* merupakan metode analisis alternatif yang memperhatikan keterkaitan antara titik tertentu dengan lingkungan di sekitarnya atau analisis probabilitas kedekatan. (Aqli, 2010 ; Thornton dkk, 2011).

Metode *Buffer* digunakan untuk menampilkan semua atribut dari lingkungan suatu tempat tinggal terhadap lokasi yang mengelilinginya. Dengan menggunakan metode tersebut perbedaan harga lahan dapat diketahui dari lokasi yang mengelilingi daerah penelitian. Analisis nilai dan harga lahan dengan bantuan Sistem Informasi Geografi merupakan informasi yang dapat digunakan dalam mengetahui perbedaan nilai dan harga lahan yang salah satunya ditentukan oleh pengaruh pembangunan perumahan Summarecon dan aksesibilitasnya.

Berdasarkan uraian yang telah dijelaskan sebelumnya, hal yang melatarbelakangi pada penelitian ini yaitu untuk memberikan pemahaman kepada masyarakat dampak pembangunan Summarecon terhadap kenaikan harga lahan. Dengan adanya penelitian yang berjudul “Analisis Spasial Pengaruh Pembangunan Perumahan Summarecon dan Aksesibilitasnya Terhadap Nilai Dan Harga Lahan Di Kecamatan Gedebage” ini, masyarakat yang ingin membeli lahan khususnya di Kecamatan Gedebage dapat mengetahui penyebab kenaikan harga lahan pada wilayah tersebut. Selain itu pengaruh yang ditimbulkan dari adanya pembangunan perumahan Summarecon membuat pemerintah harus lebih mengontrol kenaikan harga lahan agar tidak melewati batas yang telah ditetapkan sehingga daya beli masyarakat lebih tinggi.

1. 2 Rumusan Masalah

Berdasarkan judul penelitian di atas, terdapat beberapa topik rumusan masalah yang akan diteliti yaitu sebagai berikut :

- 1) Bagaimana penggunaan lahan perumahan Summarecon di Kecamatan Gedebage?
- 2) Bagaimana pengaruh perumahan Summarecon dan aksesibilitasnya terhadap nilai dan harga lahan di Kecamatan Gedebage?
- 3) Bagaimana analisis spasial pengaruh perumahan Summarecon terhadap dinamika harga lahan di Kecamatan Gedebage?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan penjelasan latar belakang serta rumusan masalah sebelumnya, terdapat beberapa tujuan pada penelitian ini yaitu sebagai berikut :

- 1) Untuk menganalisis pembangunan perumahan Summarecon berbasis spasial di Kecamatan Gedebage.
- 2) Untuk menganalisis pengaruh perumahan Summarecon terhadap nilai dan harga lahan berbasis spasial di Kecamatan Gedebage.
- 3) Untuk menganalisis pengaruh perumahan Summarecon terhadap dinamika harga lahan berbasis spasial di Kecamatan Gedebage.

1.4 Manfaat Penelitian

Berdasarkan uraian tujuan penelitian sebelumnya, diharapkan hasil dari penelitian ini mampu memberikan beberapa manfaat antara lain yaitu sebagai berikut:

- 1) Manfaat Teoritis
 - a) Hasil dari penelitian ini diharapkan mampu memberikan wawasan tentang pemanfaatan dan penggunaan metode Sistem Informasi Geografis dalam menganalisis pengaruh pembangunan infrastruktur terhadap perubahan harga lahan.
 - b) Hasil dari penelitian ini diharapkan mampu menjadi sumber dan bahan informasi serta referensi bagi penelitian sejenis dan relevan di masa yang akan datang.
- 2) Manfaat Praktis
 - a) Bagi penulis
Hasil penelitian ini diharapkan mampu digunakan sebagai bahan untuk memperoleh wawasan, pemahaman serta pemanfaatan Sistem Informasi Geografi dalam menganalisis pengaruh pembangunan infrastruktur terhadap perubahan harga lahan.
 - b) Bagi Universitas
Hasil penelitian ini diharapkan mampu digunakan sebagai sumber pembelajaran dalam penggunaan Sistem Informasi Geografis mengenai pengaruh pembangunan infrastruktur terhadap perubahan harga lahan.
 - c) Bagi pemerintah

Hasil penelitian diharapkan mampu digunakan sebagai bahan sebagai bahan rujukan dalam mengambil keputusan untuk mengendalikan perubahan harga lahan kawasan.

d) Bagi masyarakat

Hasil penelitian diharapkan mampu digunakan sebagai bahan sumber informasi dan referensi untuk mengidentifikasi perubahan harga lahan dari adanya pembangunan infrastruktur.

3) Manfaat Kebijakan

a) Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan rujukan bagi Pemerintah Kecamatan Gedebage dalam mengambil keputusan terkait kebijakan nilai dan harga lahan pada Kawasan tersebut.

b) Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat menjadi rujukan bagi masyarakat Kecamatan Gedebage yang ingin menentukan harga jual lahan miliknya.

1.5 Definisi Operasional

Definisi operasional bertujuan untuk mencegah adanya penafsiran beragam terhadap istilah teknis yang tercantum pada judul penelitian. Pada penelitian membahas mengenai “Analisis Spasial Pengaruh Pembangunan Perumahan Summarecon dan Aksesibilitasnya Terhadap Nilai dan Harga Lahan di Kecamatan Gedebage”. Beberapa batasan dibutuhkan dalam penelitian ini antara lain yaitu sebagai berikut :

1) Analisis Spasial

Analisis spasial digunakan untuk memahami hubungan spasial antara objek, entitas, atau fenomena di dalam ruang geografis. Analisis spasial berfokus pada penggunaan data geografis atau geospasial, seperti peta, citra satelit, data GPS, atau data geografi lainnya, untuk mengungkap pola, tren, hubungan, dan informasi lainnya yang berkaitan dengan lokasi geografis. Pada penelitian ini analisis spasial digunakan dalam menganalisis data yang diperoleh dari survei lapangan serta sumber data lainnya (Fortin, 2012).

2) Perumahan Summarecon

Perumahan Summarecon merupakan kawasan residensial, komersial yang difungsikan sebagai tempat untuk tinggal, bekerja, dan rekreasi masyarakat. Perumahan Summarecon Bandung didirikan oleh PT. Summarecon Agung Tbk.

Fajar Rayhan, 2024

ANALISIS SPASIAL PENGARUH PEMBANGUNAN PERUMAHAN SUMMARECON DAN AKSESIBILITASNYA TERHADAP NILAI DAN HARGA LAHAN DI KECAMATAN GEDEBAGE
Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu

Perusahaan tersebut merupakan perusahaan yang aktif dalam pengembangan dan pengelolaan properti, termasuk pembangunan dan penjualan properti hunian, bisnis, pengelolaan dan penyewaan properti, serta menyediakan fasilitas klub rekreasi (PT. Summarecon, 2023). Pada penelitian ini, perumahan Summarecon dijadikan objek penelitian dalam menganalisis pengaruh pembangunan perumahan tersebut terhadap perubahan nilai dan harga lahan di wilayah sekitarnya. Hasil penelitian dapat menjadi sumber informasi nilai dan harga lahan yang berguna baik untuk masyarakat ataupun pemerintah.

3) Aksesibilitas

Aksesibilitas digunakan untuk mengukur sejauh mana individu atau kelompok dapat dengan mudah mengakses lokasi atau sumber daya tertentu dalam ruang fisik. Hal ini berkaitan dengan seberapa mudah orang dapat mencapai tempat-tempat seperti rumah, tempat kerja, sekolah, pusat perbelanjaan, sarana kesehatan, transportasi umum, dan lain sebagainya. (*American Planning Association*). Pada penelitian ini aksesibilitas perumahan Summarecon digunakan sebagai variabel kontrol dalam menganalisis perubahan nilai dan harga lahan di wilayah penelitian.

4) Nilai Lahan

Nilai lahan merujuk pada penilaian yang terkait dengan kemampuan ekonomis lahan dalam kaitannya dengan produktivitas dan strategi ekonomi yang terkandung di dalamnya (Safirah, 2016). Pengukuran nilai lahan yang didasarkan kepada kemampuan lahan secara ekonomis dalam hubungannya dengan produktivitas dan strategi ekonomis. Pada penelitian ini nilai lahan di Kecamatan Gedebage dijadikan sumber data dinamis dari pengaruh pembangunan perumahan Summarecon.

5) Harga Lahan

Harga lahan merujuk pada harga nominal satuan uang dalam satuan luas yang mengacu berdasarkan penilaian lahan pada pasaran harga lahan (Drabkin, 2008). Dalam penelitian ini harga lahan di kawasan Gedebage menjadi sumber data dinamis lainnya dalam menganalisis pengaruh pembangunan perumahan Summarecon.

1.6 Struktur Organisasi Skripsi

Struktur organisasi penelitian membahas perihal sistematika dalam penyusunan penelitian yang dilakukan. Dalam penyusunan struktur organisasi

penelitian, terdapat lima pokok kajian pembahasan yang disajikan dalam bagian-bagian yaitu sebagai berikut :

BAB I

Bab ini membahas mengenai pendahuluan atau awal dari pelaksanaan penelitian. Bagian awal ini mencakup hal yang melatar belakangi penelitian, permasalahan yang akan diangkat, tujuan dan manfaat penelitian, definisi operasional, struktur organisasi skripsi, perbandingan dengan penelitian sebelumnya, dan penelitian terdahulu yang relevan. Semua bagian tersebut kemudian disusun menjadi satu bab berupa pendahuluan skripsi.

BAB II

Bab ini membahas mengenai teori dan konsep yang berkaitan dengan penelitian yang dilaksanakan. Pada bab ini diuraikan mengenai dasar atau landasan yang menguatkan dalam penelitian ini. Kajian pustaka pada penelitian ini mencakup lahan, nilai dan harga lahan, zona nilai tanah, metode sistem informasi geografis yang digunakan berupa metode *buffer*.

BAB III

Bab ini membahas metode penelitian yang digunakan untuk mengatasi beberapa masalah yang diangkat pada skripsi ini dibahas dalam bab ini. Bab ini mencakup metode yang digunakan, lokasi dan waktu penelitian, alat dan bahan yang digunakan dalam penelitian, tahapan atau prosedur yang digunakan dalam penelitian, populasi dan sampel penelitian, variabel dan indikator penelitian, alat dan bahan yang digunakan dalam penelitian, dan teknik pengumpulan dan analisis data serta diagram alur penelitian.

BAB IV

Bab ini membahas mengenai temuan, hasil dan pembahasan pada penelitian. Pada bab ini hasil penelitian yaitu mengenai pengaruh pembangunan perumahan Summarecon dan aksesibilitasnya terhadap perubahan nilai dan harga lahan di Kecamatan Gedebage.

BAB V

Bab ini membahas mengenai kesimpulan, implikasi, dan rekomendasi penelitian. Kesimpulan merupakan hasil dan pembahasan dari Bab IV. Sedangkan implikasi dan rekomendasi merupakan wujud dari penerapan skripsi.

Fajar Rayhan, 2024

ANALISIS SPASIAL PENGARUH PEMBANGUNAN PERUMAHAN SUMMARECON DAN AKSESIBILITASNYA TERHADAP NILAI DAN HARGA LAHAN DI KECAMATAN GEDEBAGE
Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu

1. 7 Penelitian Terdahulu

No	Nama Penulis	Tahun	Judul	Masalah	Tujuan	Tinjauan Pustaka	Metode	Hasil
1	Asyrafinafilah Hasanawi, dkk.	2017 (Institut Teknologi Bandung)	Dinamika Harga Lahan Di Sekitar Pengembangan Lahan Skala Besar Gedebage Kota Bandung	<ul style="list-style-type: none"> • Bagaimana pengaruh pengembangan lahan skala besar terhadap peningkatan nilai dan harga lahan ? 	<ul style="list-style-type: none"> • Untuk menjelaskan dinamika harga lahan di sekitar pengembangan lahan Skala besar dengan menggunakan beberapa metode. 	<ul style="list-style-type: none"> • Lahan merupakan suatu properti strategis dalam pengembangan suatu kawasan atau kota. Laju urbanisasi dan pertumbuhan penduduk kota yang semakin tidak terkendali menimbulkan fenomena <i>urban sprawl</i> di wilayah Kota Bandung. 	Metode yang digunakan adalah kuantitatif dari Hasil wawancara harga pasar lahan di wilayah studi melalui broker lahan, wawancara dengan ketua RW di Kecamatan Gedebage dan data NJOP dari Badan pengelola pendapatan daerah (bppd) kota Bandung Metode penelitian Bersifat deskriptif terhadap dinamika perkembangan harga lahan di sekitar pengembangan Lahan Gedebage kota Bandung. Metode penelitian yang digunakan terdiri dari metode pengumpulan data dan metode analisis data.	Terdapat dinamika harga lahan di wilayah studi yang disebabkan oleh adanya pengembangan lahan skala besar Summarecon Gedebage Kota Bandung. Faktor-faktor eksternal dan internal serta peristiwa-peristiwa penting yang terjadi baik tingkat lokal, regional, dan nasional juga mempengaruhi harga lahan di wilayah tersebut.

Fajar Rayhan, 2024

ANALISIS SPASIAL PENGARUH PEMBANGUNAN PERUMAHAN SUMMARECON DAN AKSESIBILITASNYA TERHADAP NILAI DAN HARGA LAHAN DI KECAMATAN GEDEBAGE

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu

2	Syifa Alfiyah	2017 (Universitas Gadjah Mada)	Pengaruh Keberadaan Kota Mandiri Summarecon Terhadap Dinamika Harga Lahan Di Kota Bekasi	<ul style="list-style-type: none"> • Bagaimana distribusi harga lahan di sekitar Kota Mandiri Summarecon ? • Bagaimana pengaruh Kota Mandiri Summarecon terhadap dinamika harga lahan ? • Apa saja faktor-faktor yang mempengaruhi harga lahan di Kota Bekasi ? 	<ul style="list-style-type: none"> • Untuk mengetahui distribusi harga lahan di sekitar Kota Mandiri Summarecon. • Untuk mengidentifikasi dinamika pengaruh Kota Mandiri Summarecon terhadap harga lahan. • Untuk mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi harga lahan di Kota Bekasi. 	<ul style="list-style-type: none"> • Kota Mandiri Summarecon di dalam Peraturan Pemerintah No. 13 Tahun 2011 tentang RTRW Kota Bekasi termasuk ke dalam kawasan peruntukan permukiman yang terstruktur melalui pendekatan kawasan siap bangun. Seiring meningkatnya pertumbuhan penduduk dan perekonomian di Kota Bekasi, investor mulai tertarik untuk membangun perumahan elite berbasis kota mandiri. 	Metode yang digunakan adalah kuantitatif. Pengambilan sampel dilakukan secara <i>purposive sampling</i> dengan sumber datanya adalah orang yang melakukan transaksi jual beli di tahun 2017 dengan menyebarkan 83 kuesioner dalam 3 (tiga) Zona yang <i>di-buffer</i> dari Kota Mandiri Summarecon dan <i>in-depth interview</i> ke instansi kelurahan serta pemerintahan.	Keberadaan Kota Mandiri Summarecon memberikan pengaruh yang signifikan terhadap harga lahan. Dinamika yang terjadi sebelum dan sesudah adanya Summarecon memperlihatkan bahwa tahun 2017 persebaran harga lahan dari kelas tinggi menyebar di sekitar Kota Mandiri Summarecon, sedangkan pada tahun 2009 persebaran harga lahan mengelompok di pusat kota. Kedua variabel independen tersebut memberikan pengaruh terhadap harga lahan sebesar 66%.
---	---------------	---	---	--	---	---	--	---

3	Gemala Pritha Ryzki Rynjani,dkk.	2015 (Universitas Diponegoro)	Kajian Harga Tanah Dan Penggunaan Lahan Di Kawasan Perdagangan Dan Jasa Kelurahan Lamper Kidul, Kota Semarang	<ul style="list-style-type: none"> • Bagaimana dampak pembangunan aktivitas perdagangan dan jasa terhadap perubahan harga tanah di pusat Kota Semarang ? 	<ul style="list-style-type: none"> • Untuk mengkaji harga tanah dan perkembangan penggunaan lahan yang ada di kawasan perdagangan dan jasa Kelurahan Lamper Kidul. 	<ul style="list-style-type: none"> • Nilai tanah atau <i>land value</i> adalah suatu penilaian atas tanah didasarkan pada kemampuan tanah secara ekonomis dalam hubungannya dengan produktivitas dan strategi ekonominya. • Harga tanah adalah penilaian atas tanah yang diukur berdasarkan harga nominal dalam satuan uang untuk satuan luas pada pasaran tanah. 	Penelitian ini merupakan penelitian deduktif dengan pendekatan kuantitatif. Metode analisis yang digunakan adalah metode analisis kuantitatif deskriptif serta analisis <i>crosstab</i> .	Tingginya harga dan permintaan tanah untuk dikembangkan sebagai perdagangan dan jasa dibuktikan alih fungsi penggunaan lahan. Perkembangan pembangunan aktivitas perdagangan dan jasa dimulai tahun 1997 dan terus berkembang. Perkembangan harga tanah mengalami peningkatan sebesar 37% di seluruh kawasan dan hasil analisis tabulasi silang, perkembangan harga tanah berhubungan erat dengan variabel NJOP, luas tanah dan jarak lokasi ke pusat kota.
---	----------------------------------	-------------------------------	---	---	---	---	---	---

4	Muhammad Alghifari Desta, dkk.	2022 (Universitas Pendidikan Indonesia)	Analisis Harga Lahan Menggunakan Sistem Informasi Geografis Di Kecamatan Gedebage Kota Bandung	<ul style="list-style-type: none"> • Bagaimana parameter peta harga lahan di Kecamatan Gedebage Kota Bandung ? • Bagaimana peta harga lahan di Kecamatan Gedebage Kota Bandung ? 	<ul style="list-style-type: none"> • Untuk menganalisis parameter peta mengenai perkiraan harga lahan di Kecamatan Gedebage Kota Bandung. 	<ul style="list-style-type: none"> • Kecamatan Gedebage merupakan salah satu Kecamatan di Kota Bandung yang mengalami perkembangan yang pesat dalam bidang sosial ekonomi seperti banyaknya sarana pendidikan, instansi pemerintah maupun swasta yang didukung oleh perkembangan perdagangan dan jasa yang membuat penggunaan lahan Kecamatan Gedebage ini berubah dengan cepat. 	Metode yang digunakan yaitu pendekatan kualitatif dan kuantitatif. Penelitian terdiri dari beberapa tahap yaitu persiapan, pemrosesan data, dan analisis data.	Penelitian mengenai harga lahan di Kecamatan Gedebage menghasilkan informasi perkiraan harga lahan yang terbagi menjadi 5 kelas dari yang sangat rendah hingga sangat tinggi. Penggunaan lahan memiliki pengaruh besar terhadap harga tanah. Harga tanah yang berkembang akibat masyarakat berpindah ke wilayah yang lebih sepi sehingga menyebabkan perubahan harga tanah. Semakin strategis suatu lahan maka harga lahan akan semakin tinggi.
---	--------------------------------	---	--	--	--	---	--	---

5	Lita Sari Barus,dkk.	2010 (Universitas Esa Unggul)	Identifikasi Dinamika Harga Lahan Di Kawasan Cipadu Kota Tangerang	<ul style="list-style-type: none"> • Aspek-aspek apa saja yang mempengaruhi harga lahan di Kawasan Cipadu ? 	<ul style="list-style-type: none"> • Untuk mengetahui aspek- aspek yang berpengaruh dalam penentuan harga lahan dan untuk menentukan proyeksi harga lahan di masa yang akan datang yaitu pada tahun 2014 di Kawasan Cipadu Kecamatan Larangan Kota Tangerang. 	<ul style="list-style-type: none"> • Harga lahan (<i>Land Price</i>) adalah ukuran harga nominal dalam bentuk satuan untuk luasan tertentu yang berlaku di pasar tanah. Sedangkan nilai lahan (<i>land value</i>) adalah ukuran kemampuan lahan gunakan sarana angkutan. • NJOP adalah Nilai Jual Objek Pajak yang menjadi dasar bagi pengenaan dan cara menghitung pajak bumi dan bangunan. Nilai NJOP menjadi suatu aturan. NJOP dipakai sebagai acuan dalam transaksi jual beli tanah, selain harga transaksi yang berlaku di masyarakat. 	Metode yang digunakan di dalam penelitian ini adalah metode regresi linier berganda sebagaimana terdapat di dalam buku Step By Step SPSS 13, bahwa metode regresi linier berganda dimaksudkan untuk meramalkan harga lahan berdasarkan melihat nilai aksesibilitas, pola penggunaan lahan dan jumlah penduduk.	Dari hasil analisis diketahui bahwa faktor-faktor yang sangat mempengaruhi dinamika harga lahan di Kawasan Cipadu adalah aksesibilitas, penggunaan lahan dan kependudukan. Di samping itu, harga lahan di Kawasan Cipadu berdasarkan hasil proyeksi.
---	----------------------	-------------------------------	--	--	--	--	--	--

6	Yusifa Muzri,dkk.	2022 (Universitas Pendidikan Indonesia)	Analisis Estimasi Harga Lahan Menggunakan Sistem Informasi Geografis Di Kecamatan Dayeuhkolot Kabupaten Bandung	<ul style="list-style-type: none"> • Faktor apa saja yang berpengaruh terhadap harga lahan di kawasan Kecamatan Dayeuhkolot Kabupaten Bandung ? • Bagaimana peta parameter dan perkiraan harga lahan di Kecamatan Dayeuhkolot Kabupaten Bandung ? 	<ul style="list-style-type: none"> • Untuk mengetahui harga lahan dengan hasil akhir berupa Peta Estimasi Harga Lahan di Kecamatan Dayeuhkolot. 	<ul style="list-style-type: none"> • Lahan (<i>Land</i>) merupakan salah satu komponen biosfer di permukaan bumi yang dianggap tetap atau bersifat siklis. 	<p>Penelitian ini mengkaji studi pustaka yaitu kajian teoritis dan referensi lain yang berhubungan dengan tema penelitian, Studi literatur berupa kajian ilmiah baik dari jurnal ataupun skripsi, Lalu metode pembobotan pada setiap parameter, <i>Skoring</i> atau pengharkatan dan tahapan <i>Buffering</i> dengan menggunakan software Arcgis 10.4.</p>	<p>Lahan yang memiliki harga sangat rendah terdapat di wilayah Rancamanyar dengan harga Rp.100.000-200.000 per ha. Sedangkan lahan yang memiliki harga sangat tinggi terdapat di wilayah daerah sekitar Dayeuhkolot dengan harga Rp.2.000.000-5.000.000 per ha. Faktor yang sangat mempengaruhi harga lahan menjadi sangat tinggi adalah faktor aksesibilitas positif terutama akses kemudahan jalan, sarana prasarana dan fasilitas umum.</p>
---	-------------------	---	---	---	--	---	--	--

7	Cecep Saeful Milah	2017 (Universitas Pasundan)	Identifikasi Faktor-Faktor Yang Berpengaruh terhadap Harga Lahan Di Kawasan Perkotaan Lembang	<ul style="list-style-type: none"> • Apa penyebab meningkatnya harga lahan di Kawasan Lembang ? • Bagaimana perubahan pemanfaatan lahan di Kawasan Lembang ? 	<ul style="list-style-type: none"> • Untuk mengetahui faktor-faktor yang berpengaruh terhadap harga lahan serta melihat faktor pengaruh terbesar dalam memberikan kontribusinya terhadap harga lahan. 	<ul style="list-style-type: none"> • Lahan merupakan sumber daya alam utama dalam menopang setiap aktivitas kehidupan manusia baik sebagai sumber daya yang dapat diolah maupun sebagai tempat tinggal terutama karena sifatnya yang permanen, tidak dapat dipindahkan serta unik. 	Metodologi penelitian ini akan diuraikan mencakup, pendekatan penelitian, tahapan studi, manfaat studi, pengumpulan data, teknik analisis dan kerangka berpikir.	Hasil dari studi yang dilakukan di Kawasan Perkotaan Lembang, menunjukkan bahwa harga lahan yang tinggi cenderung ditempati oleh fungsi pemanfaatan lahan komersil seperti kegiatan perdagangan dan jasa, faktor jumlah jaringan listrik menunjukkan kelengkapan infrastruktur dan sarana prasarana, faktor jarak terhadap pusat kota juga mempunyai keterkaitan dengan harga lahan, semakin dekat dengan pusat kota maka harga lahan akan semakin tinggi harganya.
---	--------------------	-----------------------------	---	--	--	---	--	---

8	Dadan Gumilar, dkk.	2019 (Universitas Pasundan)	Analisis Hubungan Kategori Lahan, Jarak Dan Utilitas Terhadap Harga Lahan Untuk Pembangunan Kawasan Industri (Studi Kasus : Desa Cibogo, Kabupaten Subang)	<ul style="list-style-type: none"> • Faktor apa saja, seberapa besar pengaruh dan faktor manakah yang paling dominan dalam mempengaruhi perubahan harga lahan di Desa Cibogo, Kabupaten Subang ? • Apa dampak yang dapat ditimbulkan akibat dari pengembangan kawasan industri di Desa Cibogo, Kabupaten Subang ? 	<ul style="list-style-type: none"> • Untuk mengetahui faktor apa saja, seberapa besar pengaruh dan faktor manakah yang paling dominan dalam mempengaruhi perubahan harga lahan di Desa Cibogo, Kabupaten Subang. 	<ul style="list-style-type: none"> • Industri merupakan salah satu sektor yang memiliki peranan penting dalam pembangunan wilayah • Desa Cibogo merupakan salah satu wilayah yang terletak di Kecamatan Cibogo, Kabupaten Subang. Desa Cibogo terdiri dari 3 dusun, 8 RW dan 32 RT dengan luas wilayah 721 Ha. Berikut ini peta wilayah Desa Cibogo. 	Pengolahan data dalam penelitian ini dilakukan menggunakan format penelitian deskriptif dengan menggunakan pendekatan kualitatif. Sumber data yang digunakan ada 2 yaitu data primer dan data sekunder. Prosedur pengumpulan data yang digunakan adalah kuesioner, observasi dan dokumentasi.	Hasil penelitian yang dilakukan terdapat 16 pertanyaan yang diajukan kepada 82 responden pemilik lahan ≥ 1 Ha yang di uji dengan menggunakan pengujian validitas, reliabilitas, analisis regresi dan korelasi. Terdapat tiga analisis variabel bebas yang memberikan pengaruh terhadap harga lahan yaitu Kategori Lahan, Jarak dan Utilitas. Ditemukan dua variabel bebas yang mempengaruhi variabel kenaikan Harga Lahan yaitu variabel Kategori Lahan dan variabel Jarak.
---	---------------------	-----------------------------	--	---	---	--	---	--

9	Nararya Adi Prasetya, dkk.	2013 (Universitas Diponegoro)	Faktor-faktor yang mempengaruhi harga lahan di kawasan Banjarsari kelurahan Tembalang, Semarang	<ul style="list-style-type: none"> • Bagaimana anomali harga lahan di wilayah Tembalang ? 	<ul style="list-style-type: none"> • Untuk mengetahui faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi harga lahan di Kawasan Banjarsari, diangkat dari fenomena meroketnya harga lahan di kawasan Tembalang. 	<ul style="list-style-type: none"> • Lahan adalah komoditas untuk dimanfaatkan, dimiliki, diperjual-belikan, demi kesenangan atau keuntungan pribadi tetapi lahan dianggap sumber daya milik bersama, layaknya air dan udara, yang harus dilestarikan dan dipelihara dengan mempertimbangkan secara tepat dampaknya terhadap masyarakat sebagai keseluruhan dan pada kondisi saat sumber daya alam milik bersama itu akan diwariskan pada generasi mendatang. 	Penelitian ini, menggunakan pendekatan penelitian kuantitatif. Penelitian kuantitatif berlandaskan pada filsafat positivistik dan rasionalistik. Pendekatan positivistik digunakan dalam mencari variabel yang dapat berpengaruh terhadap harga lahan, melalui pengumpulan data sekunder yaitu dengan kajian literatur teori-teori, jurnal ilmiah, penelitian yang telah dilakukan sebelumnya tentang harga lahan.	Anomali meningkatnya harga lahan di Kawasan Banjarsari, Kelurahan Tembalang terlihat dari harga penawaran dan NJOP dari tahun 2000 hingga 2012 terlihat grafik pertumbuhan yang tidak normal. Dari tahun 2006 hingga 2012 harga lahan tidak terkontrol hingga meningkat dua sampai tiga kali lipat per tahun. Hal tersebut disebabkan oleh 3 faktor utama, yaitu fasilitas pendidikan tinggi, aksesibilitas yang memadai, dan faktor ketersediaan lahan.
---	----------------------------	-------------------------------	---	--	--	--	--	--

10	Wuri Mulyanti	2014 (Universitas Diponegoro)	Pengaruh Konsolidasi Lahan Perkotaan Terhadap Harga Tanah Di Ringintelu, Kelurahan Kalipancur - Kota Semarang	<ul style="list-style-type: none"> • Bagaimana pengaruh konsolidasi lahan perkotaan terhadap harga tanah di Kota Semarang ? 	<ul style="list-style-type: none"> • Untuk mengkaji pengaruh konsolidasi lahan terhadap harga tanah lokasi konsolidasi lahan di Ringintelu, Kelurahan Kalipancur - Kota Semarang. 	<ul style="list-style-type: none"> • Konsolidasi tanah/lahan membahas tentang penataan kawasan lahan di Ringintelu mulai dari kondisi lahan sebelum di konsolidasi sampai dengan pasca dilakukan konsolidasi tanah saat ini setelah kurun waktu kurang lebih lima tahun. • Harga tanah merupakan harga selama kurun waktu tersebut meliputi harga sebelum dan setelah konsolidasi lahan. Harga tanah dimaksud meliputi harga berdasarkan harga pasar dengan tetap mengacu kepada NJOP yang ditetapkan oleh aturan. 	Penelitian pengaruh konsolidasi lahan perkotaan terhadap harga tanah di Ringintelu, Kelurahan Kalipancur - Kota Semarang akan menggunakan beberapa variabel/faktor penelitian sebagai alat untuk menjawab pertanyaan penelitian. Oleh karena itu penelitian ini termasuk dalam penelitian kuantitatif.	Hasil penelitian ini adalah adanya hubungan antara harga konsolidasi lahan terhadap harga tanah di Ringintelu Kelurahan Kalipancur Kota Semarang. Kenaikan harga tanah ini secara tidak langsung dipengaruhi oleh adanya program konsolidasi. Pengaruh dikatakan tidak langsung karena faktor-faktor seperti aksesibilitas dan pengembangan sarana dan prasarana terjadi sebagai akibat adanya program konsolidasi lahan.
----	---------------	-------------------------------------	--	--	--	--	--	---

Fajar Rayhan, 2024

ANALISIS SPASIAL PENGARUH PEMBANGUNAN PERUMAHAN SUMMARECON DAN AKSESIBILITASNYA TERHADAP NILAI DAN HARGA LAHAN DI KECAMATAN GEDEBAGE

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu

11	Scott N Lieske, dkk.	2019 (Universitas Queensland, Australia)	Pendekatan pemodelan harga hedonik baru untuk memperkirakan dampak infrastruktur transportasi terhadap harga properti	<ul style="list-style-type: none"> • Apakah karakteristik desain perkotaan dan gagasan aksesibilitas yang berbeda signifikan-tidak dapat dalam regresi hedonik ? • Dapatkah variabilitas dalam hasil HPM dikurangi dengan memasukkan desain perkotaan, aksesibilitas, skala, dan efek spasial ? 	<ul style="list-style-type: none"> • Untuk mengembangkan pemahaman tentang pengaruh infrastruktur transportasi terhadap nilai-nilai properti. 	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Hedonic price modelling</i> (HPM) adalah cara <i>primary</i> untuk memperkirakan hubungan antara <i>development</i> infrastruktur transportasi dan perubahan nilai tanah dan bangunan. 	Makalah ini memberikan informasi latar belakang dan perkiraan empiris dari empat model yang dipandu oleh pertanyaan-pertanyaan ini menggunakan studi kasus kereta komuter di pinggiran barat Sydney, Australia. Tujuannya adalah untuk membandingkan model yang menyertakan atribut desain perkotaan dengan model yang pengecualiannya dan membandingkan model yang menggunakan skala 'tangkapan stasiun' dengan skala 'seluruh area'.	Hasil penelitian menunjukkan sejumlah karakteristik desain perkotaan menjadi penentu harga properti residensial yang signifikan. Konektivitas jalan dan kepadatan yang lebih tinggi di daerah sekitar tempat tinggal berdampak negatif pada harga, kepadatan yang lebih tinggi serta dekat dengan stasiun kereta api berdampak positif pada harga dalam satu model. Stasiun <i>park and ride</i> juga menyebabkan penurunan nilai properti.
----	----------------------	---	---	---	--	---	--	---

12	Fajar Rayhan	2023 (Universitas Pendidikan Indonesia)	Pengaruh pembangunan perumahan Summarecon terhadap perubahan harga dan nilai lahan di Kecamatan Gedebage	<ul style="list-style-type: none"> • Bagaimana analisis spasial dalam pembangunan perumahan Summarecon di Kecamatan Gedebage ? • Bagaimana analisis spasial terhadap nilai dan harga lahan di Kecamatan Gedebage ? • Bagaimana analisis spasial pengaruh pembangunan perumahan Summarecon terhadap nilai dan harga lahan di Kecamatan Gedebage ? 	<ul style="list-style-type: none"> • Untuk menganalisis pembangunan perumahan Summarecon berbasis spasial di Kecamatan Gedebage. • Untuk menganalisis nilai dan harga lahan berbasis spasial di Kecamatan Gedebage. • Untuk menganalisis pengaruh pembangunan perumahan Summarecon terhadap nilai dan harga lahan berbasis spasial di Kecamatan Gedebage. 			
----	--------------	--	--	---	--	--	--	--

Tabel 1. 1 Penelitian Terdahulu

Fajar Rayhan, 2024

ANALISIS SPASIAL PENGARUH PEMBANGUNAN PERUMAHAN SUMMARECON DAN AKSESIBILITASNYA TERHADAP NILAI DAN HARGA LAHAN DI KECAMATAN GEDEBAGE

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu

Berdasarkan beberapa penelitian terdahulu yang relevan dengan penelitian yang dilakukan terdapat perbedaan dan persamaan. Dalam penelitian ini objek pembangunan suatu kawasan dan lokasi strategis yang mempengaruhi kenaikan harga lahan di sekitarnya menjadi topik yang sama dengan beberapa penelitian terdahulu. Sedangkan yang membedakan penelitian ini dengan penelitian terdahulu yang relevan yaitu analisis spasial pengaruh pembangunan perumahan Summarecon dan aksesibilitasnya terhadap nilai dan harga lahan di Kecamatan Gedebage.

Pada penelitian terdahulu terdapat dua penelitian yang menjadikan Summarecon objek penelitian yaitu penelitian dari Aysrafinafilah Hasanawi, dkk., dan Syifa Alfiyah. Kedua penelitian tersebut hampir memiliki kesamaan dari segi judul, masalah yang diangkat dan metode pengumpulan data yang digunakan pada penelitian ini yaitu pengaruh pengembangan perumahan Summarecon terhadap harga lahan di sekitarnya. Penelitian yang dilakukan Aysrafinafilah Hasanawi, dkk., mengkaji pengembangan lahan skala besar di perumahan Summarecon Bandung lebih dipengaruhi oleh aksesibilitas perumahan tersebut. Sedangkan, pada penelitian ini terdapat perbedaan dalam metode analisis dan pengolahan data yang digunakan yaitu penggunaan metode *buffer* dalam menganalisis pengaruh pembangunan Summarecon terhadap harga lahan terdekat hingga terjauh dari kawasan tersebut. Selain itu, pemilihan objek lokasi penelitian juga terdapat perbedaan dengan penelitian Syifa Alfiyah yaitu berada di Summarecon Bekasi sedangkan penelitian ini berada di perumahan Summarecon Bandung.

Lalu penelitian terdahulu lainnya oleh Gemala Pritha Ryzki Rynjani, dkk., Muhammad Alghifari Desta, dkk., Lita Sari Barus, dkk., Yusifa Muzri, dkk., Cecep Saeful Milah, Dadan Gumilar, dkk., Nararya Adi Prasetya, dkk., Wuri Mulyanti., dan Scott N Lieske, dkk. Beberapa penelitian tersebut memiliki kesamaan dengan penelitian ini yaitu dalam segi kajian penelitian mengenai pembangunan suatu kawasan terhadap peningkatan harga lahan. Selain itu metode pengumpulan data yang digunakan juga hampir memiliki kesamaan yaitu menggunakan metode kuantitatif. Sedangkan perbedaan penelitian terdahulu tersebut dengan penelitian ini sama dengan dua penelitian sebelumnya yaitu penggunaan analisis *buffer* dalam mengkaji zona harga lahan dari yang terdekat hingga terjauh dari lokasi penelitian.

Fajar Rayhan, 2024

ANALISIS SPASIAL PENGARUH PEMBANGUNAN PERUMAHAN SUMMARECON DAN AKSESIBILITASNYA TERHADAP NILAI DAN HARGA LAHAN DI KECAMATAN GEDEBAGE
Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu