

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Manusia selalu membutuhkan daya dukung ruang untuk melaksanakan segala aktivitasnya. Menurut Otto Soemarwoto (1985) dalam Sumaatmadja (1988, hlm. 17), daya dukung adalah kemampuan sebidang lahan untuk mendukung kehidupan. Henry George dalam *Progress and Poverty* (1879) yang dikutip dari Dovring (1987, hlm. 1) mengemukakan tentang lahan sebagai berikut :

"...land is the habitation of man, the store-house upon which he must draw for all his needs, the material to which his labor must be applied for the supply of all his desires..."

Seiring dengan perkembangan zaman, lahan dibutuhkan untuk berbagai aspek kehidupan manusia yang semakin beragam, tidak hanya untuk permukiman saja namun juga untuk pembangunan perkantoran, sekolah-sekolah, rumah sakit, dan sarana lainnya. Maka lahan menjadi syarat mutlak bagi pembangunan sarana dan prasarana yang dapat menopang berbagai aktivitas manusia meski di sisi lain juga menjadi tempat untuk menjaga kesuburan dan kelestarian alam sekitarnya.

Suatu wilayah yang menjadi hasil pemekaran pada umumnya memiliki kebutuhan lahan yang sangat tinggi karena adanya pembangunan yang dilakukan secara masif, termasuk di Kabupaten Bandung Barat. Pada tahun 2007, Kabupaten Bandung Barat secara resmi menjadi kabupaten baru hasil pemekaran dari Kabupaten Bandung yang diatur pada UU Nomor 12 Tahun 2007 tentang Pembentukan Kabupaten Bandung Barat di Provinsi Jawa Barat. Kabupaten Bandung Barat memiliki luas 130.577,40 Ha secara geografis memiliki letak yang strategis karena berbatasan dengan Kabupaten Purwakarta, Kabupaten Subang, Kabupaten Bandung, Kabupaten Cianjur, Kota Cimahi, dan Kota Bandung yang merupakan ibukota Provinsi Jawa Barat.

Ibukota Kabupaten Bandung Barat terletak di Kecamatan Ngamprah. Dalam Rencana Tata Ruang Tata Wilayah Kabupaten Bandung Barat, kecamatan ini dikembangkan sebagai pusat kegiatan primer yang berfokus pada pusat pemerintahan skala kabupaten. Pusat pemerintahan (*civic centre*) Kabupaten

Bandung Barat dalam Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Perkotaan Padalarang termasuk Bagian Wilayah Kota (BWK) A yang meliputi Desa Ngamprah, Desa Mekarsari, Desa Cilame, Desa Sukatani, Desa Cimanggu, Desa Bojong Koneng, Desa Pakuhaji, dan Desa Tanimulya sedangkan Desa Cimareme, Desa Gadobangkong, dan Desa Margajaya termasuk kedalam BWK B yang berfungsi sebagai pusat perdagangan dan jasa.

Sejak tahun 2000, Kecamatan Ngamprah yang memiliki wilayah seluas 32,89 km² tersebut mengalami peningkatan jumlah penduduk dan cukup signifikan terutama setelah Kabupaten Bandung Barat diresmikan sebagai kabupaten baru yang merupakan hasil pemekaran dari Kabupaten Bandung pada tahun 2007. Jumlah penduduk Kecamatan Ngamprah pada tahun 2013 mencapai 162.295 jiwa dengan angka laju pertumbuhan penduduk sebesar 3,1 persen sehingga termasuk kedalam wilayah dengan tingkat kepadatan penduduk yang tinggi. Pada tahun 2013 kepadatan penduduk Kecamatan Ngamprah mencapai 4.459 jiwa per km² yang melampaui angka rata-rata kepadatan penduduk Kabupaten Bandung Barat tahun 2013 yang mencapai 1.305,77 jiwa per km².

Peningkatan jumlah penduduk selain dipengaruhi oleh pertumbuhan penduduk alami, juga disebabkan oleh kedatangan para pendatang yang memilih Kecamatan Ngamprah sebagai tempat tinggal karena lokasinya yang strategis, merupakan pusat pemerintahan dan dekat dengan pusat perdagangan, yaitu Kecamatan Padalarang, serta dekat dengan Kota Cimahi yang mengalami perkembangan cukup pesat.

Kecamatan Ngamprah memiliki potensi yang besar dalam bidang pertanian karena tanah yang subur dan aliran sungai yang memadai untuk dijadikan irigasi. Namun kebutuhan lahan untuk pengembangan pusat pemerintahan kabupaten dan pertumbuhan penduduk yang semakin meningkat sehingga kebutuhan lahan untuk permukiman menjadi lebih tinggi sehingga menyebabkan banyak terjadinya alih fungsi lahan pertanian menjadi nonpertanian.

Pengurangan lahan pertanian yang terdapat di Kecamatan Ngamprah sejak tahun 2001 hingga 2014 sudah lebih dari 1.000 hektare karena tuntutan lahan yang luas bagi pembangunan sarana dan prasarana yang dibutuhkan. Selain

berpengaruh pada perubahan penggunaan lahan, juga berpengaruh pada harga lahan yang terdapat di Kecamatan Ngamprah.

Menurut Ratcliff (1949) dalam Wida (2014, hlm. 1) di pusat kota yang padat, harga lahan cenderung tinggi dan harga lahan akan menurun secara teratur semakin menjauhi pusat kota. Hal tersebut berkaitan dengan kondisi infrastruktur sosial ekonomi. Secara teoritis, harga lahan di Kecamatan Ngamprah memiliki indikasi untuk mengalami peningkatan karena menjadi pusat pemerintahan skala kabupaten dan dekat dengan CBD, yang artinya perkembangan infrastruktur sosial ekonomi kecamatan ini termasuk tinggi. Tingginya aksesibilitas akan ikut andil dalam meningkatkan harga lahan, karena menurut Wingo (1961) dalam Yani (2013, hlm. 62) harga lahan merupakan fungsi dari biaya transportasi sehingga transportasi akan mempengaruhi permintaan lahan dan harga lahan.

Di sisi lain, harga lahan juga dipengaruhi oleh kondisi fisik wilayah terutama aspek topografi dan kemiringan lereng. Pada umumnya, lahan pada kemiringan lereng yang rendah dan topografi datar akan lebih diminati karena lebih stabil dan mudah pengelolaannya sehingga memiliki harga yang lebih tinggi. Sebaliknya, lahan pada kemiringan lereng yang tinggi dan topografi bergelombang memiliki harga lebih rendah dan secara teknis membutuhkan biaya tambahan untuk melakukan pembangunan di atasnya.

Kecamatan Ngamprah memiliki topografi datar sebesar 64 persen sedangkan sisanya berupa perbukitan sehingga akan berpengaruh terhadap harga lahan yang bervariasi. Maka harga lahan yang mengalami perkembangan tersebut yang akan diangkat dalam penelitian ini. Dengan latar belakang tersebut penulis tertarik untuk mengkaji daerah penelitian dengan judul “PENGARUH PEMBANGUNAN PUSAT PEMERINTAHAN KABUPATEN BANDUNG BARAT DI KECAMATAN NGAMPRAH TERHADAP PERUBAHAN HARGA LAHAN”.

B. Rumusan Masalah

Rumusan masalah yang terdapat dalam penelitian ini adalah :

1. Bagaimana perubahan pemanfaatan ruang wilayah Kecamatan Ngamprah setelah pembangunan pusat pemerintahan Kabupaten Bandung Barat?
2. Bagaimana perubahan harga lahan di Kecamatan Ngamprah?

3. Faktor dominan apa yang mempengaruhi perubahan harga lahan di Kecamatan Ngamprah?
4. Seberapa besar hubungan antara pembangunan pusat pemerintahan Kabupaten Bandung Barat terhadap perubahan harga lahan di Kecamatan Ngamprah?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Mengidentifikasi perubahan pemanfaatan ruang wilayah Kecamatan Ngamprah sebagai pusat pemerintahan Kabupaten Bandung Barat.
2. Mengklasifikasi perubahan harga lahan di Kecamatan Ngamprah.
3. Mengidentifikasi faktor-faktor dominan yang mempengaruhi perubahan harga lahan di Kecamatan Ngamprah.
4. Menganalisis hubungan antara pembangunan pusat pemerintahan Kabupaten Bandung Barat terhadap perubahan harga lahan di Kecamatan Ngamprah.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat mencapai manfaat sebagai berikut :

1. Memberikan gambaran tentang pemanfaatan ruang wilayah Kecamatan Ngamprah untuk pembangunan pusat pemerintahan Kabupaten Bandung Barat.
2. Memberikan gambaran tentang perubahan serta faktor-faktor yang berkenaan dengan harga lahan sehingga berguna sebagai sumber data informasi bagi pemerintah setempat.
3. Menjadi salah satu bahan pertimbangan dalam pengambilan keputusan kebijakan tata ruang bagi pihak-pihak terkait di Kabupaten Bandung Barat khususnya Kecamatan Ngamprah.
4. Menambah literatur kajian ilmu Geografi mengenai pola perubahan nilai lahan sehingga dapat menjadi bahan pertimbangan, referensi, dan literatur bagi penelitian-penelitian selanjutnya.

E. Struktur Organisasi Skripsi

BAB I PENDAHULUAN

- A. Latar Belakang
- B. Rumusan Masalah
- C. Tujuan Penelitian
- D. Manfaat Penelitian
- E. Struktur Organisasi Skripsi

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

- A. Pemanfaatan Ruang
- B. Pusat Pemerintahan
- C. Lahan
- D. Penggunaan Lahan
- E. Perubahan Penggunaan Lahan
- F. Nilai Lahan
- G. Faktor-faktor yang Mempengaruhi Nilai Lahan
- H. Harga Lahan
- I. Faktor-faktor yang Mempengaruhi Harga Lahan

BAB III METODE PENELITIAN

- A. Lokasi Penelitian
- B. Populasi dan Sampel
 - 1. Populasi Penelitian
 - 2. Sampel Penelitian
- C. Metode Penelitian
- D. Pendekatan Penelitian
- E. Definisi Operasional
- F. Variabel Penelitian
- G. Teknik Pengumpulan Data
- H. Instrumen Penelitian
- I. Teknik Pengolahan Data
- J. Teknik Analisis Data
- K. Bagan Alur Penelitian

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Hasil Penelitian

B. Pembahasan

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

B. Saran

Tabel 1.1 Penelitian Terdahulu

No	Nama	Tahun Penelitian	Judul	Masalah	Tujuan	Metode Penelitian	Hasil Penelitian
1	Anggi Ayu Lestari	2013	Perkembangan Nilai Lahan di Kecamatan Tanjungpandan Kabupaten Belitung	<p>1. Faktor-faktor apa saja yang berpengaruh terhadap perkembangan nilai lahan di Kecamatan Tanjungpandan Kabupaten Belitung?</p> <p>2. Bagaimana perkembangan nilai lahan yang terjadi di Kecamatan Tanjungpandan Kabupaten Belitung?</p>	<p>1. Mengidentifikasi faktor-faktor apa saja yang berpengaruh terhadap perkembangan nilai lahan di Kecamatan Tanjungpandan Kabupaten Belitung.</p> <p>2. Mengidentifikasi sejauh mana perkembangan nilai lahan yang terjadi di Kecamatan Tanjungpandan Kabupaten Belitung.</p>	<p>1. Analisis persentase digunakan untuk menghitung kecenderungan responden.</p> <p>2. Analisis regresi linier digunakan untuk menganalisis perkembangan nilai lahan.</p>	<p>1. Faktor-faktor yang mempengaruhi perkembangan nilai lahan terdiri dari faktor ekonomi, sosial, pemerintahan dan fisik. Empat faktor tersebut hampir 90% mempengaruhi perkembangan nilai lahan di Kecamatan Tanjungpandan Kabupaten Belitung.</p> <p>2. Perkembangan nilai lahan dalam kurun waktu sebelas tahun sangat mempengaruhi harga lahan, daerah yang memiliki perkembangan harga lahan paling pesat atau tinggi terjadi di Kecamatan Kota Tanjungpandan, kemudian diikuti oleh Kecamatan Pangkal Lalang, Kecamatan Lesung Batang dan yang memiliki perkembangan nilai lahan yang cukup lambat atau rendah adalah di Kecamatan Perawas. Perkembangan nilai lahan di Kecamatan Kota Tanjungpandan dipengaruhi oleh nilai strategis yang dekat dengan daerah pusat perekonomian serta pemerintahan. Aksesibilitas yang mudah</p>

							atau letak yang strategis dekat dengan pusat perekonomian sangat mempengaruhi perkembangan permukiman dan fasilitas umum di beberapa kelurahan diantaranya Kelurahan Pangkal Lalang.
2	Muhammad Ibadurrahman	2013	Pengaruh Faktor-faktor Geografi Terhadap Perubahan Nilai Lahan di Kecamatan Parongpong Kabupaten Bandung Barat	<p>1. Bagaimana perkembangan nilai lahan aktual di Kecamatan Parongpong dari tahun 2000 sampai 2012?</p> <p>2. Faktor-faktor geografi apa saja yang menyebabkan perubahan nilai lahan di Kecamatan Parongpong dari tahun 2000 sampai 2012?</p>	<p>1. Mengidentifikasi perkembangan nilai lahan aktual di Kecamatan Parongpong dari tahun 2000 sampai 2012</p> <p>2. Menganalisis faktor-faktor geografi yang menyebabkan perubahan nilai lahan di Kecamatan Parongpong dari tahun 2000 sampai 2012</p>	<p>1. Perhitungan persentase digunakan untuk menghitung kecenderungan responden.</p> <p>2. Perhitungan Chi Square digunakan untuk memeriksa ketergantungan maupun ketidaktergantungan antar variabel.</p> <p>3. Perhitungan Korelasi Pearson's R digunakan untuk mengetahui seberapa besar pengaruh antar variabel penelitian dengan bentuk data interval.</p>	<p>1. Secara keseluruhan nilai lahan di Kecamatan Parongpong Kabupaten Bandung Barat dari tahun 2000 sampai tahun 2012 mengalami peningkatan. Peningkatan paling tinggi terjadi di sebelah timur yaitu Desa Cihideung dan desa Cigugur Girang dengan perubahan rata-rata Rp 1.168.386 (agak cepat). Kemudian di sebelah selatan yaitu Desa Ciwaruga dan Desa Siliwangi sebesar Rp 760.913 (sedang). Terakhir di sebelah barat dan utara yaitu Desa Cihanjuang, Cihanjuang rahayu dan Karyawangi sebesar Rp 613.112 (agak lambat)/</p> <p>2. Faktor-faktor geografi yang mempengaruhi perubahan nilai lahan di Kecamatan Parongpong Kabupaten Bandung Barat adalah lokasi, aksesibilitas, infrastruktur, morfologi dan kegunaan.</p>

							3. Faktor geografi yang paling dominan mempengaruhi perubahan nilai lahan adalah infrastruktur dengan besar pengaruh 0,135, diikuti kegunaan sebesar 0,119, lokasi sebesar 0,111, morfologi dengan rata-rata 0,034 dan terakhir aksesibilitas sebesar 0,025.
3	Nuas Yuniarto	2013	Dampak Keberadaan Universitas Negeri Semarang Terhadap Harga Lahan di Kelurahan Sekaran Kecamatan Gunungpati Kota Semarang	<p>1. Bagaimana pola harga lahan di Kelurahan Sekaran Kecamatan Gunungpati Kota Semarang terkait keberadaan UNNES?</p> <p>2. Faktor-faktor apa saja yang berpengaruh terhadap harga lahan di Kelurahan Sekaran Kecamatan Gunungpati Kota Semarang terkait adanya UNNES?</p>	<p>1. Pola harga lahan di Kelurahan Sekaran Kecamatan Gunungpati Kota Semarang terkait keberadaan UNNES.</p> <p>2. Faktor-faktor yang mempengaruhi harga lahan di Kelurahan Sekaran Kecamatan Gunungpati Kota Semarang terkait keberadaan UNNES.</p>	<p>1. Teknik analisis SIG (Sistem Informasi Geografis)</p> <p>2. Teknik analisis keruangan (spatial approach) untuk mendeskripsikan pola perubahan harga lahan yang terjadi di Kelurahan Sekaran terkait keberadaan UNNES dan faktor-faktor yang mempengaruhinya.</p> <p>3. Teknik pengharkatan (scroing) digunakan untuk mengetahui kualitas suatu lahan menurut kegunaannya.</p> <p>4. Teknik analisis deksripsi digunakan untuk mendeskripsikan hasil dari teknik spatial approach. Setelah pola perubahan harga lahan dihasilkan dalam bentuk peta dan data, sehingga pengaruh keberadaan UNNES terhadap harga lahan di Kelurahan Sekaran Kecamatan</p>	<p>1. Pola harga lahan di Kelurahan Sekaran memusat pada Jalan Taman Siswa pada tahun 1989-1994 untuk harga yang tertinggi menuju terendah. Sedangkan pada tahun 2003-2012 harga lahan memusat pada UNNES untuk harga yang tertinggi menuju terendah. Terjadi kesenjangan harga lahan antara harga lahan di Kelurahan Sekaran, yaitu Dukuh Bandardowo, Persen dan Bangkong dengan harga yang rendah sedangkan Dukuh Sekaran dan Dukuh Banaran dengan harga lahan yang tinggi.</p> <p>2. Faktor yang mempengaruhi harga lahan di Kelurahan Sekaran adalah status kepemilikan lahan, penggunaan lahan, aksesibilitas lahan, utilitas umum, dan kemiringan lereng.</p>

						Gunungpati kemudian diterjemahkan kedalam bahasa yang lebih mudah untuk dimengerti dan dipahami.	
3	Rizki Lestari Sudjana	2012	Pengaruh Konversi Lahan Pertanian Menjadi Permukiman Terhadap Harga Lahan di Kelurahan Babakan Kecamatan Cibereum Kota Sukabumi	<p>1. Bagaimanakah bentuk perubahan penggunaan lahan pertanian menjadi lahan pemukiman yang terjadi antara tahun 2002 sampai 2010 di daerah Kelurahan Babakan Kecamatan Cibereum Kota Sukabumi?</p> <p>2. Bagaimanakah perkembangan harga lahan yang terjadi dari tahun 2002 sampai dengan tahun 2010 di daerah Kelurahan Babakan Kecamatan Cibereum Kota Sukabumi?</p>	<p>1. Menganalisis bentuk perubahan lahan dari pertanian menjadi lahan pemukiman yang terjadi antara tahun 2002 sampai 2010 di daerah Kelurahan Babakan Kecamatan Cibereum Kota Sukabumi.</p> <p>2. Menganalisis perkembangan harga lahan yang terjadi pada tahun 2002 sampai 2010 di daerah Kelurahan Babakan Kecamatan Cibereum Kota Sukabumi.</p>	<p>1. Analisis persentase digunakan untuk menghitung kecenderungan responden.</p>	<p>1. Permintaan terhadap lahan semakin meningkat dari tahun ke tahun, hal tersebut menjadi salah satu faktor yang menyebabkan harga lahan terus meningkat. Peningkatan harga lahan terjadi pada tahun 2002 sampai dengan sekarang, dimana permintaan akan lahan untuk dijadikan permukiman meningkat pesat. Seperti yang telah dijelaskan di bab sebelumnya bahwa penggunaan lahan akan pemukiman pada tahun 2002 seluas 19,60 Ha sedangkan pada tahun 2010 luas penggunaan lahan pertanian bertambah menjadi 49,217, selain itu perubahan penggunaan lahan pertanian yang pada tahun 2002 seluas 138,1 Ha sedangkan pada tahun 2010 luas penggunaan lahan pertanian mengalami penyempitan menjadi 89,68 Ha.</p> <p>2. Perubahan penggunaan lahan pertanian menjadi pemukiman yang terjadi di Kelurahan Babakan Kecamatan Cibereum</p>

							<p>Kota Sukabumi pada periode tahun 2002 sampai dengan 2010 mengakibatkan meningkatnya harga lahan di Kelurahan Babakan. Pada tahun 2002 harga lahan di daerah penelitian adalah sebesar Rp 35.000 - Rp 70.000/m² sedangkan pada tahun 2010 harga lahan yang berada di daerah penelitian adalah Rp 400.000 - Rp 1.000.000/m². Kenaikan harga lahan yang terjadi di daerah penelitian cukup besar yaitu berkisar antara 11 sampai 17,5 kali lipat dari harga sebelumnya. Dengan kenaikan rata-rata yang terjadi di Kelurahan Babakan sebesar 14,39 kali lipat terjadi pada lahan pemukiman yang tidak terkonversi karena harga lahan yang terkonversi pada kenyataannya mengalami kenaikan hanya 10 kali lipat dari harga sebelumnya. Tetapi peningkatan harga lahan yang terjadi di Kelurahan babakan Kecamatan Cibeureum tidak selalu didominasi oleh lahan yang mengalami konversi, karena pada kenyataannya lahan yang mengalami konversi dengan lahan yang</p>
--	--	--	--	--	--	--	--

							tidak mengalami konversi kenaikan harga lahannya lebih besar daripada lahan yang mengalami konversi.
5	Rizki Maulana	2013	Pola Spasial Harga Lahan Sepanjang Koridor Merr pada Ruas Rungkut sampai Arif Rahman Hakim di Kota Surabaya	Pada dasarnya adanya pembangunan MERR pada suatu kawasan mengakibatkan terjadinya perubahan harga lahan sebab keberadaan akses jalan lingkaran timur ini dipastikan memunculkan manik-manik kota atau tumbuhnya titik-titik ekonomi perkotaan baru di kawasan Surabaya Timur (Surabaya Post, 26 Maret 2012), sehingga hal ini menyebabkan adanya perubahan yang tidak terkendali pada suatu kawasan tersebut. Adanya suatu pembangunan atau perubahan pada kondisi kawasan yang dapat 6 memiliki nilai ekonomi dapat mempengaruhi adanya perbedaan harga lahan yang meningkat di kawasan tersebut. Adanya dampak perbedaan harga lahan yang meningkat atau secara besar-besaran mengakibatkan kesulitan dalam pengendalian pemanfaatan lahan. Oleh karena itu banyak pemilik lahan yang mengkonversi lahan tersebut untuk dijadikan sesuatu yang	<ol style="list-style-type: none"> 1. Mengidentifikasi faktor-faktor yang menentukan pola spasial harga lahan MERR. 2. Mengidentifikasi selisih harga lahan sebelum dan sesudah MERR. 3. Merumuskan pola spasial perubahan harga lahan akibat adanya pembangunan MERR. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Analisis deskriptif kualitatif untuk mencari faktor-faktor yang menentukan pola spasial harga lahan Merr. 2. Menggunakan software ArcGIS dan Raster Calculator untuk melihat selisih pola harga lahan sebelum dan sesudah MER II CR. 3. Analisis pola spasial perubahan harga lahan akibat adanya pembangunan MERR dilakukan melalui analisis tiga periode yang dikonversi menjadi dua periode yaitu 2008 dan 2012 menggunakan statistik deskriptif dengan memfokuskan perolehan informasi mengenai tendensi sentral (median) pada harga masing-masing tahun. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Faktor-faktor yang menentukan pola spasial harga lahan sepanjang koridor MERR adalah : <ol style="list-style-type: none"> a. Jarak ke jalan penghubung (0m-500m) b. Jarak ke jalan utama (0m-300m) c. Harga 2. Selisih harga lahan tertinggi di koridor MERR pada tahun 2008 sampai 2012 mencapai Rp 870.903 per m² sampai Rp 5.889.970 per m², selisih harga lahan ini dipengaruhi oleh faktor kemudahan aksesibilitas (jarak terhadap MERR dan jalan penghubung MERR) serta adanya pembangunan MERR yang menjadikan harga lahan semakin meningkat 3. Nilai lahan pada wilayah studi mengalami peningkatan dikarenakan adanya pembangunan MERR. Hal tersebut didukung karena adanya pembangunan suatu kawasan mengakibatkan adanya perubahan pada harga lahan, sedangkan adanya jalan MERR harga lahan juga dipengaruhi

				<p>memiliki nilai jual yang lebih tinggi. Dengan adanya pembangunan MERR maka perlu adanya kajian untuk menggambarkan mengenai pola harga lahan.</p> <p>Berdasarkan rumusan masalah di atas, pertanyaan penelitian adalah “Faktor-faktor apa saja yang menentukan pola spasial harga lahan akibat pembangunan MERR?”</p>			<p>dengan jarak ke jalan utama terdekat (MERR).</p>
--	--	--	--	--	--	--	---