

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Pemanfaatan Ruang

Ruang sangat penting keberadaannya bagi makhluk hidup sebagai tempat yang menyediakan unsur-unsur pendukung kehidupan. Menurut Sumaatmadja (1988, hlm. 13) wujud ruang dipermukaan bumi berbentuk tiga dimensi, bentangnya berupa daratan dan perairan, sedangkan kearah vertikal berupa lapisan udara, dalam ruang ini berlokasi benda hidup dan benda mati serta gejala-gejala yang satu sama lainnya berinteraksi.

Dalam UU Nomor 26 Tahun 2007 struktur ruang dan pola ruang diwujudkan dalam tata ruang, dimana struktur ruang adalah susunan pusat-pusat permukiman dan sistem jaringan prasarana dan sarana yang berfungsi sebagai pendukung kegiatan sosial ekonomi masyarakat yang secara hierarkis memiliki hubungan fungsional sedangkan pola ruang merupakan distribusi peruntukan ruang dalam suatu wilayah yang meliputi peruntukan ruang untuk fungsi lindung dan peruntukan ruang untuk fungsi budidaya.

Dalam pelaksanaannya, wujud pemanfaatan ruang yaitu berupa susunan unsur-unsur pembentuk struktur ruang kota yang terdiri dari berbagai sarana dan prasarana saling berkaitan dalam rangka menunjang kehidupan masyarakat sehingga menghasilkan suatu tata ruang kota. Menurut Sinulingga (2005, hlm. 97), elemen-elemen yang membentuk struktur ruang kota yaitu :

1. Kumpulan dari pelayanan jasa termasuk di dalamnya perdagangan, pemerintahan, keuangan yang cenderung terdistribusi secara berkelompok dalam pusat pelayanan;
2. Kumpulan dari industri sekunder (manufaktur) pergudangan dan perdagangan grosir yang cenderung untuk berkumpul pada suatu tempat;
3. Lingkungan permukiman sebagai tempat tinggal dari manusia dan ruang terbuka hijau; dan
4. Jaringan transportasi yang menghubungkan ketiga tempat di atas.

## B. Pusat Pemerintahan

Setiap daerah membutuhkan area yang dapat menjadi pusat pelayanan masyarakat dalam bidang administrasi atau biasa disebut pusat pemerintahan. Pusat pemerintahan pada umumnya terletak di pusat kota seperti ibukota kabupaten karena memiliki aksesibilitas yang tinggi sehingga jangkauannya luas dan dapat menjadi pusat pelayanan yang baik masyarakat.

Rustiadi et al (2009, hlm. 87) mendefinisikan lokasi pusat (*central place*) sebagai tempat dimana sejumlah produsen cenderung mengelompok di lokasi tersebut untuk menyediakan barang dan jasa bagi populasi di sekitarnya. Christaller (1933) dalam Rustiadi et al (2009, hlm. 97) berpendapat bahwa sistem lokasi pusat membentuk suatu hierarki yang teratur. Hierarki tersebut dibuat berdasarkan jarak dan ambang batas penduduk sehingga lokasi pusat dibagi menjadi 3 jenis tingkatan pelayanannya, yaitu :

1. Hierarki K3 yaitu pusat pelayanan pasar;
2. Hierarki K4 yaitu pusat lalu lintas atau transportasi; dan
3. Hierarki K7 yaitu pusat pemerintahan.

Kawasan tempat sentral hierarki tujuh harus mampu menjangkau dan dijangkau oleh kawasan yang berada di bawah kekuasaannya. Lokasi dari pusat pemerintahan juga harus memiliki radius yang relatif sama dari semua arah dengan rute kendaraan umum yang terjangkau agar tidak menyebabkan kecemburuan sosial di antara warganya.

Menurut Hamid (2008) dalam Siregar (2012, hlm. 9) terdapat beberapa faktor dan indikator untuk menentukan lokasi atau wilayah calon ibukota kabupaten, yaitu :

- a. Faktor lingkungan makro, yaitu dorongan lingkungan baik dari dalam maupun dari luar seperti dorongan ketersediaan ruang atau lahan untuk menjadikan ibukota kabupaten sebagai pusat pemerintahan, pusat pengendalian dan pertumbuhan pembangunan. Pusat jasa perdagangan dan jasa sosial lainnya tentu memerlukan ruang atau lahan yang luas karena tidak saja lahan yang disediakan hanya untuk perkantoran tetapi juga untuk kepentingan kegiatan ekonomi sosial.

- b. Faktor *endowment* daerah yaitu ketersediaan SDM yang memadai dan SDA yang potensial serta tingkat pengetahuan masyarakat yang cukup sebagai calon warga ibukota kabupaten, sedangkan yang dimaksudkan dengan SDA yang potensial adalah ketersediaan sumber air, tanah dan lain sebagainya.
- c. Faktor budaya yang meliputi sifat dan perilaku masyarakat, adat istiadat yang memberikan dukungan terhadap penetapan ibukota kabupaten.

Selain faktor-faktor diatas, Hamid (2008) dalam Siregar (2012, hlm. 10) juga menyatakan bahwa akses kemudahan pelayanan dan ketersediaan infrastruktur dasar seperti jalan raya ikut menentukan kelayakan lokasi ibukota kabupaten.

Adapun kriteria penilaian penentuan ibukota kabupaten dalam pedoman penilaian pemekaran/pembentukan kabupaten/kota/propinsi yang merupakan pelaksanaan dari Peraturan Pemerintah Nomor 129 Tahun 2000 adalah sebagai berikut :

**Tabel 2.1 Kriteria Penilaian Penentuan Ibukota Kabupaten**

Syarat/Kriteria	Indikator	Sub Indikator
<b>Aspek Ruang</b>	1. Ruang	
	a. Calon ibukota Kabupaten mampu memberikan pelayanan bagi seluruh wilayah Kabupaten baru	1. Jarak rata-rata calon ibukota Kabupaten terhadap ibukota Kecamatan
	b. Luas wilayah memadai untuk mendukung aktifitas Sosial Ekonomi Budaya dan Politik kabupaten tersebut	2. Rasio luas lahan budidaya terhadap luas daerah
	c. Calon ibukota Kabupaten memiliki pola interaksi yang produktif dengan wilayah hinterlandnya	3. Jarak tempuh rata-rata calon ibukota Kabupaten terhadap seluruh ibukota Kecamatan
	d. Lokasi calon ibukota Kabupaten secara fisik tidak berdekatan dengan ibukota Kabupaten lain/kota	4. Jarak tempuh dengan ibukota Kabupaten lain yang terdekat
e. Mempunyai akses yang baik terhadap potensi sumber daya air	5. Jarak sumber daya air dengan pusat permukiman	

	2. Luas daerah	6. Luas wilayah keseluruhan 7. Luas wilayah efektif yang dapat dimanfaatkan
<b>Jumlah Penduduk</b>	3. Jumlah penduduk	8. Jumlah penduduk
	4. Sebagian besar jumlah penduduk bermata pencaharian di sektor non pertanian	9. Rasio jumlah penduduk bermata pencaharian di sektor pertanian dan atau SDA dengan total penduduk calon Kabupaten
	5. Tingkat pertumbuhan penduduk tidak minus (-)	10. Tingkat pertumbuhan penduduk 11. Rasio jumlah PNS terhadap total jumlah penduduk
	6. Tenaga kerja	12. Rasio tenaga kerja produktif terhadap total jumlah penduduk 13. Persentase penduduk bekerja
<b>Potensi Daerah</b>	7. Sarana dan prasarana transportasi	14. Jumlah pelabuhan udara 15. Jumlah pelabuhan laut/penyeberangan/sungai 16. Jumlah terminal 17. Panjang jalan 18. Jumlah mobil 19. Jumlah motor 20. Jumlah kapal motor 21. Jumlah perahu
	8. Perumahan dan permukiman	22. Jumlah perumahan dinas 23. Jumlah perumahan pribadi

	9. Lembaga keuangan	24. Jumlah bank 25. Jumlah non bank 26. Jumlah KUD 27. Jumlah non KUD
	10. Sarana dan prasarana ekonomi	28. Jumlah pasar modern 29. Jumlah pasar tradisional 30. Jumlah toko 31. Jumlah kios
	11. Sarana pendidikan	32. Jumlah SD 33. Jumlah SLTP 34. Jumlah SLTA 35. Jumlah Perguruan Tinggi
	12. Sarana kesehatan	36. Jumlah rumah sakit 37. Jumlah puskesmas 38. Jumlah puskesmas pembantu 39. Jumlah apotik/toko obat 40. Jumlah dokter 41. Jumlah paramedis
	13. Sarana peribadatan	42. Jumlah masjid 43. Jumlah gereja 44. Jumlah pura 45. Jumlah sarana peribadatan lainnya
	14. Sarana pariwisata	46. Jumlah hotel/akomodasi lainnya 47. Jumlah restoran/rumah makan 48. Jumlah obyek wisata
	15. Sarana kegiatan seni/Institusi sosial	49. Jumlah gedung kesenian 50. Jumlah panti sosial
	16. Sarana olahraga	51. Jumlah lapangan
	17. Sarana komunikasi	52. Jumlah pelanggan

		telepon 53. Jumlah kantor pos 54. Jumlah kantor pos pembantu
	18. Sarana penerangan	55. Jaringan listrik 56. Jumlah pelanggan listrik
	19. Prasarana dan sarana dasar	57. Fasilitas pelayanan air bersih 58. Jumlah fasilitas persampahan 59. Jumlah pelanggan air bersih
<b>Sosial Budaya</b>	20. Organisasi kemasyarakatan	60. Jumlah organisasi kemasyarakatan
<b>Lain-lain</b>	21. Keamanan dan ketertiban 22. Ketersediaan sarana dan prasarana Pemerintahan	61. Angka kriminalitas per 10.000 penduduk 62. Jumlah gedung yang ada 63. Ketersediaan lahan untuk gedung pemerintahan

Sumber : Direktorat Jenderal Penataan Ruang Kementerian Pekerjaan Umum

### C. Lahan

Lahan dapat diibaratkan sebagai media untuk menopang segala aktivitas kehidupan diatas bumi. Menurut FAO yang dikutip dari Arsyad (1989, hlm. 207) lahan diartikan sebagai lingkungan fisik yang terdiri atas iklim, relief, tanah, air, dan vegetasi serta benda yang ada diatasnya sepanjang ada pengaruhnya terhadap penggunaan lahan, termasuk didalamnya hasil kegiatan manusia di masa lalu dan sekarang seperti hasil reklamasi laut, pembersihan vegetasi dan juga hasil yang merugikan seperti tersalinisasi.

Menurut Bintarto (1997) dalam Ibadurrahman (2013, hlm. 14) lahan diartikan sebagai suatu tempat atau daerah dimana penduduk berkumpul dan hidup bersama dimana mereka dapat menggunakan lingkungan setempat untuk mempertahankan, melangsungkan, dan mengembangkan hidupnya. Sedangkan menurut Jamulya dan

Sunarto (1991) dalam Lestari (2013, hlm. 13) lahan merupakan objek penelitian, keduanya kompleks dan tidak merupakan suatu unsur fisik atau sosial ekonomi yang berdiri sendiri, tetapi merupakan hasil interaksi dari lingkungan biofisisnya.

Kesimpulannya, lahan merupakan suatu area yang memiliki komponen berupa tanah hingga lapisan batuan induknya, dengan udara dan air yang dimiliki serta vegetasi dan hewan didalamnya, sebagai tempat manusia beraktivitas. Dalam pengelolaannya, diperlukan berbagai pertimbangan dari setiap aspek karena lahan merupakan hasil interaksi dari setiap komponen yang dimilikinya.

#### **D. Penggunaan Lahan**

Segala aktivitas kehidupan membutuhkan lahan, sehingga pemanfaatannya bermacam-macam tergantung dari kepentingan yang berdasarkan faktor-faktor fisik, sosial dan ekonomi.

Penggunaan lahan (*land use*) diartikan sebagai setiap bentuk intervensi (campur tangan) manusia terhadap lahan dalam rangka memenuhi kebutuhan hidupnya baik material maupun spiritual yang dapat dikelompokkan ke dalam dua golongan besar yaitu penggunaan lahan pertanian dan penggunaan lahan bukan pertanian (dalam Arsyad, 2012).

Barlowe (1978) dalam Pambudi (2008, hlm. 10) membagi penggunaan lahan untuk :

1. Lahan permukiman;
2. Lahan industri dan perdagangan;
3. Lahan bercocok tanam;
4. Lahan peternakan dan penggembalaan;
5. Lahan hutan;
6. Lahan mineral/pertambangan;
7. Lahan rekreasi;
8. Lahan pelayanan jasa;
9. Lahan transportasi; dan
10. Lahan tempat pembuangan

Menurut Barlowe (1978) dalam Pambudi (2008, hlm. 10) faktor-faktor yang mempengaruhi pola penggunaan lahan adalah faktor fisik-biologis, faktor pertimbangan ekonomi, dan faktor institusi (kelembagaan).

### **E. Perubahan Penggunaan Lahan**

Lahan akan mengalami perubahan dalam pemanfaatannya, menyesuaikan dengan kebutuhan manusia yang bersifat dinamis sepanjang waktu.

Soemarwoto (1985) dalam Ewintri (2012) mengemukakan bahwa :

“Perubahan yang terjadi pada lingkungan sosial budaya masyarakat akan menimbulkan tekanan penduduk terhadap kebutuhan akan lahan. Tekanan penduduk yang besar terhadap lahan ini diperbesar oleh bertambah luasnya lahan pertanian yang digunakan untuk keperluan lain, misalnya permukiman, jalan, dan pabrik. Lahan yang sering dialih fungsikan adalah lahan pertanian dan hutan yang dijadikan sebagai lahan permukiman. Akibat dari alih fungsi ini akan terjadi ketidakseimbangan alam maupun ketidakseimbangan dalam kehidupan sosial. Misalnya lahan pertanian yang tadinya sebagai tumpuan masyarakat dalam mata pencaharian sekarang sudah tidak bertumpu lagi pada pertanian.”

Perubahan penggunaan lahan tersebut dipengaruhi oleh berbagai faktor, yang dibagi menjadi dua kategori oleh Sihalo (2004) dalam Faujiah (2013) yaitu :

1. Faktor pada aras makro: meliputi pertumbuhan industri, pertumbuhan permukiman, pertumbuhan penduduk, intervensi pemerintah dan marginalisasi ekonomi; dan
2. Faktor pada aras mikro: meliputi pola nafkah rumah tangga (struktur ekonomi rumah tangga), kesejahteraan rumah tangga (orientasi nilai ekonomi rumah tangga), strategi bertahan hidup rumah tangga (tindakan ekonomi rumah tangga).

### **F. Nilai Lahan**

Karena lahan merupakan hasil interaksi dari semua komponen yang ada di dalamnya, maka karakteristik setiap lahan akan berbeda satu sama lain. Hal ini mendorong keberagaman nilai yang dimiliki oleh setiap lahan. Sitorus (2004, hlm. 1) mengemukakan tentang nilai, yaitu sebagai berikut :



“Konsep nilai (*value*) didasarkan atas pertimbangan finansial atau sejenisnya dinyatakan dengan sejumlah biaya per tahun. Misalnya nilai sewa atau sebagai bayaran modal. Para perencana membutuhkan terjemahan kelas-kelas kemampuan kedalam istilah ekonomis agar dapat diperhitungkan keuntungan atau kerugian yang akan timbul sesuai dengan usulan perubahan pola penggunaan lahan tersebut.”

Menurut Chapin (1979) dalam Jayadinata (1986), nilai lahan dibagi menjadi 3 (tiga) kelompok, yaitu :

- a. Nilai keuntungan, yang dihubungkan dengan tujuan ekonomi, dan yang dapat dicapai dengan jual-beli tanah di pasaran bebas;
- b. Nilai kepentingan umum, yang berhubungan dengan pengaturan untuk masyarakat umum dalam perbaikan kehidupan masyarakat; dan
- c. Nilai sosial, yang merupakan hal yang mendasar bagi kehidupan (misalnya sebidang tanah yang dipelihara, peninggalan, pusaka, dan sebagainya), dan yang dinyatakan oleh penduduk dengan perilaku yang berhubungan dengan pelestarian, tradisi, kepercayaan, dan sebagainya.

Menurut Reksohadiprojo dan Karseno (1985, hlm. 23), pengertian nilai lahan dibedakan pula antara lahan yang diusahakan (*improved land*) dan lahan yang tidak diusahakan (*unimproved land*). Nilai lahan yang tidak diusahakan adalah harga lahan tanpa bangunan di atasnya, sedangkan nilai lahan yang diusahakan adalah harga lahan ditambah dengan harga bangunan yang terdapat di atasnya.

Nilai lahan dapat diartikan sebagai pengukuran dari suatu lahan berdasarkan berbagai faktor seperti tingkat produktivitas, aksesibilitas dan kebermanfaatan lahan secara keseluruhan bagi manusia.

Menurut Yunus (2000) dalam Sabarudin (2007, hlm. 12) nilai lahan atau *land value* adalah suatu penilaian atas lahan didasarkan pada kemampuan lahan secara ekonomi dalam hubungannya dengan produktivitas dan strategi ekonominya.

Nilai ekonomi lahan akan selalu berkaitan dengan harga lahan. Menurut Presylia (2002) dalam Lestari (2013, hlm. 17) nilai lahan adalah suatu kesatuan moneter yang melekat pada suatu properti yang dipengaruhi oleh faktor sosial, ekonomi, politik dan faktor fisik yang dinyatakan dalam harga dimana harga ini mencerminkan nilai dari properti tersebut.

## G. Faktor-faktor yang Mempengaruhi Nilai Lahan

Seiring dengan perubahan penggunaan lahan, maka nilai lahan pun akan senantiasa mengalami perubahan. Menurut Ratcliff (1949) dalam Vidyasari (2008, hlm. 24) nilai lahan dipengaruhi oleh berbagai faktor, yaitu :

a. Aksesibilitas

Tingkat aksesibilitas mempengaruhi nilai lahan karena menentukan secara langsung biaya transportasi yang digunakan.

b. Karakteristik lingkungan

c. Lokasi

Lokasi ini merupakan faktor yang sangat berpengaruh terhadap nilai lahan terutama untuk lahan komersial. Untuk konteks lahan komersial, semakin lokasinya bersifat terpusat dan semakin luas wilayah layanannya, maka nilai lahannya akan semakin tinggi.

d. Kemungkinan untuk dibangun (*constructibility*)

e. Intensitas kegiatan dan jenis guna lahan

Jenis guna lahan juga akan mempengaruhi nilai lahan. Misalnya, lahan pertanian cenderung memiliki nilai lahan yang lebih rendah dibandingkan dengan lahan permukiman atau perkotaan. Perubahan guna lahan juga dapat meningkatkan nilai lahan apabila perubahan yang terjadi berupa perubahan dari guna lahan pertanian ke guna lahan perkotaan.

f. Infrastruktur serta pelayanan publik dan privat

Ketersediaan infrastruktur akan menjadi salah satu daya tarik suatu lokasi, sehingga ketersediaan infrastruktur ini akan mempengaruhi nilai lahan.

Pada lampiran surat edaran Direktorat Jenderal Pajak Nomor SE-55/PJ.6/1999 tentang Petunjuk Teknik Analisa Penentuan NIR (Nilai Indikasi Rata-rata), nilai tanah dipengaruhi oleh berbagai faktor, yaitu :

a. Fisik, terdiri dari :

1) Keluasan tanah

2) Bentuk tanah

3) Sifat fisik tanah seperti : topografi, elevasi, banjir/tidak banjir, kesuburan (untuk pertanian), dan sebagainya.

b. Lokasi dan aksesibilitas, terdiri dari :

- 1) Jarak dari pusat kota
- 2) Jarak dari fasilitas pendukung
- 3) Lokasi secara spesifik : tanah sudut, terletak di tengah atau tusuk sate
- 4) Kemudahan pencapaian
- 5) Jenis jalan (protokol, ekonomi, lingkungan gang)
- 6) Kondisi lingkungan

Menurut Hermit (2009) dalam Ibadurrahman (2013) faktor-faktor yang mempengaruhi tinggi rendahnya nilai atau harga lahan, baik secara teoritis maupun praktis, seperti faktor-faktor : lokasi, peruntukkan (*zoning*), rencana tata ruang wilayah RTRW, serta prospek pertumbuhan dan perkembangan kota. Hasil penelitiannya tentang pola perkembangan nilai lahan menunjukkan bahwa perkembangan nilai lahan tertinggi terjadi pada daerah pinggiran kota. Sebaliknya, tingkat kenaikan nilai terendah terjadi pada lokasi yang relatif berada di dalam kota.

Dapat disimpulkan bahwa perubahan nilai ekonomi lahan pada umumnya terjadi di kawasan yang strategis dengan aksesibilitas yang mudah serta ketersediaan sumberdaya yang dibutuhkan untuk kehidupan sehari-hari, seperti tanah yang subur dan air yang melimpah.

## **H. Harga Lahan**

Harga lahan menurut Yunus (2002) dalam Lestari (2013, hlm. 16) adalah penilaian atas lahan yang diukur berdasarkan harga nominal dalam satuan luas pada pasaran lahan. Nilai lahan makin tinggi, jika kualitas lahan baik, sarana produksi mudah diperoleh, angkutan lancar, dan pemasaran hasil mudah (dalam Jayadinata, 1986)

Johann Heinrich von Thunen (1826) dalam Ardian (2012) menjelaskan bahwa harga tanah akan tinggi di pusat kota dan menurun secara linier dari pusat kota. Hampir serupa dengan von Thunen, Berry dan Harton dalam Giawa (2013) pun menjelaskan hubungan antara harga tanah dengan pencapaian atau

aksesibilitas yang diukur dengan jarak dari pusat kota, akses akan semakin menurun secara bertahap ke semua arah dari pusat kota sehingga harga tanah akan semakin berkurang seiring dengan semakin jauhnya lokasi tersebut terhadap pusat kota.

Semakin mahalannya harga lahan di perkotaan membuat penduduk bergerak ke arah pinggiran kota sehingga Richard M. Hurds dalam Giawa (2013) menyatakan bahwa nilai lahan sangat tergantung pada kemauan dan kemampuan membayar karena faktor ekonomi dan keinginan tinggal di lokasi dan kedekatan. Namun, menurut Walter Firey (1947) dalam Harahap (2010, hlm. 2), lahan tidak hanya dilihat secara ekonomis tapi juga nilai sosial, rasa (*taste*) dan simbol sehingga meskipun jauh dari kota harga lahan bisa tinggi karena sudah jadi simbol perumahan kelas *elite*.

## I. Faktor-faktor yang Mempengaruhi Harga Lahan

Dovring (1987) mengemukakan tentang harga lahan, yaitu sebagai berikut :

*“Land prices are in reality influenced by more than the productive of land and the productive advantages of its location. taxes can exercise powerful influence on both the use and the price of land. Subsidies and other applications of the public purse can do the same. Company policy presents analogies to public policies whenever coroporations are large enough to have economic clout somewhat independently of society's acknowledged powers.”*

Dalam hal tersebut, Wolcott (1987) dalam Lestari (2013, hlm. 21) mengemukakan bahwa faktor-faktor yang mempengaruhi nilai harta lahan dan bangunan adalah :

- a. Faktor ekonomi, ditunjukkan dengan hubungan permintaan dan penawaran dengan kemampuan ekonomi suatu masyarakat untuk memenuhi kebutuhan dan keinginannya. Variabel permintaan meliputi jumlah tenaga kerja, tingkat upah, tingkat pendapatan dan daya beli, tingkat suku bunga dan biaya transaksi. Variabel penawaran meliputi jumlah lahan yang tersedia, biaya perijinan, pajak dan biaya *overhead* lainnya.
- b. Faktor sosial, ditunjukkan dengan karakteristik penduduk yang meliputi jumlah penduduk, jumlah keluarga, tingkat pendidikan, tingkat kejahatan

dan lain-lain. Faktor ini membentuk pola penggunaan tanah pada suatu wilayah.

- c. Faktor pemerintah, seperti halnya berkaitan dengan ketentuan perundang-undangan dan kebijakan pemerintah bidang pengembangan atau penggunaan tanah (*zoning*). Penyediaan fasilitas dan pelayanan oleh pemerintah mempengaruhi pola penggunaan tanah, misalnya fasilitas keamanan, kesehatan, pendidikan, jaringan transportasi, peraturan perpajakan, peraturan administrasi daerah dan lain-lain.
- d. Faktor fisik, antara lain kondisi lingkungan, tata letak atau lokasi dan ketersediaan fasilitas sosial.

Menurut Drabkin (1977) dalam Vidyasari (2008, hlm. 25) ada dua faktor utama yang mempengaruhi harga lahan secara umum, yaitu :

- a. Faktor-faktor yang berhubungan dengan lahan sebagai faktor produksi dalam proses pengembangan kawasan terbangun/*building process*, yang mencakup pertumbuhan penduduk, pertumbuhan ekonomi, dan peningkatan kebutuhan pertanahan akibat adanya aktivitas tertentu.
- b. Faktor-faktor yang berhubungan dengan lahan sebagai suatu bentuk investasi, yang mencakup tingkat inflasi, kebijakan pajak atas tanah, dan lain-lain.