

## DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUIL .....	i
HALAMAN PENGESAHAN .....	ii
HALAMAN MOTTO .....	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	iv
INTISARI .....	v
ABSTRACT .....	vi
KATA PENGANTAR .....	vii
DAFTAR ISI .....	ix
DAFTAR TABEL .....	xii
DAFTAR GAMBAR .....	xiii
BAB I. PENDAHULUAN .....	1
1.1. Latar Belakang .....	1
1.1.1 Latar Belakang Formal .....	1
1.1.2 Latar Belakang Material .....	4
1.1.2.1 Latar Belakang Umum .....	4
1.1.2.2 Latar Belakang Khusus .....	9
1.2. Perumusan Masalah .....	11
1.3. Tujuan Penelitian .....	11
1.4. Kegunaan Penelitian .....	12
1.5. Telaah Pustaka .....	12
1.5.1. Dinamika Keruangan Kota .....	12
1.5.2. Konversi Lahan Pertanian Menjadi Lahan non Pertanian .....	15
1.5.3. Nilai Lahan .....	16
1.5.4. Spekulasi Lahan .....	20
1.5.5. Harga Lahan .....	22
1.6. Kerangka Pemikiran .....	23
1.7. Hipotesis .....	27
BAB II METODOLOGI PENELITIAN .....	28
2.1. Pemilihan Daerah Penelitian .....	28
2.2. Teknik Pengambilan Sampel .....	29
2.2.1 Teknik Pengambilan Sampel Wilayah .....	29
2.2.2 Teknik Pengambilan Sampel Responden .....	30
2.3. Pengumpulan Data .....	30
2.4. Teknik Analisa Data .....	30
BAB III DESKRIPSI WILAYAH KAWASAN PENELITIAN .....	32
3.1. Letak, Luas, dan Batas Daerah Penelitian .....	32
3.1.1 Letak, Luas dan Batas Kecamatan Ngemplak .....	32
3.1.2 Letak, Luas dan Batas Kecamatan Pakem .....	33
3.1.3 Letak, Luas dan Batas Kecamatan Ngaglik .....	34



3.2	Tinjauan Fisik Wilayah .....	36
3.2.1	Topografi .....	36
3.2.2	Klimatologi .....	36
3.2.3	Tanah .....	37
3.2.4	Hidrologi .....	38
3.3	Penggunaan Lahan .....	38
3.4	Kondisi Sosial Ekonomi .....	42
3.4.1	Karakteristik Pemilik Lahan .....	42
3.4.1.1	Karakteristik Jenis Kelamin Pemilik Lahan .....	42
3.4.1.2	Karakteristik Umur Pemilik Lahan .....	43
3.4.1.3	Karakteristik Pekerjaan Pemilik Lahan .....	45
3.4.2	Jumlah dan Kepadatan Penduduk .....	47
3.4.2.1	Jumlah dan Kepadatan Penduduk Kecamatan Ngemplak .....	47
3.4.2.2	Jumlah dan Kepadatan Penduduk Kecamatan Pakem ..	47
3.4.2.3	Jumlah dan Kepadatan Penduduk Kecamatan Ngaglik ..	48
3.4.3	Fasilitas Pelayanan Sosial dan Ekonomi .....	49
3.4.3.1	Fasilitas Pendidikan .....	49
3.4.3.1.1	Fasilitas Pendidikan di Kecamatan Ngemplak .....	50
3.4.3.1.2	Fasilitas Pendidikan di Kecamatan Pakem ..	51
3.4.3.1.3	Fasilitas Pendidikan di Kecamatan Ngaglik ..	52
3.4.3.2	Fasilitas Kesehatan .....	53
3.4.3.2.1	Fasilitas Kesehatan di Kecamatan Ngemplak ..	53
3.4.3.2.2	Fasilitas Kesehatan di Kecamatan Pakem ..	54
3.4.3.2.3	Fasilitas Kesehatan di Kecamatan Ngaglik ..	55
3.4.3.3	Fasilitas Ekonomi (Perdagangan dan Jasa) .....	56
3.4.3.3.1	Fasilitas Ekonomi (Perdagangan dan Jasa) di Kecamatan Ngemplak .....	56
3.4.3.3.2	Fasilitas Ekonomi (Perdagangan dan Jasa) di Kecamatan Pakem .....	57
3.4.3.3.3	Fasilitas Ekonomi (Perdagangan dan Jasa) di Kecamatan Ngaglik .....	58
3.4.3.4	Fasilitas Transportasi .....	58
3.4.3.4.1	Jaringan Jalan .....	59
3.4.3.4.2	Sarana Transportasi Umum .....	59
<b>BAB IV POLA KERUANGAN HARGA LAHAN</b>		
<b>PADA KAWASAN PENELITIAN .....</b>		<b>63</b>
4.1	Faktor-faktor yang Berpengaruh terhadap Harga Lahan .....	63
4.1.1	Faktor-faktor non Fisik .....	64
4.1.1.1	Faktor Jarak .....	64
4.1.1.2	Faktor Aksesibilitas .....	68
4.1.1.3	Faktor Lokasi .....	74



UNIVERSITAS  
GADJAH MADA

**Variasi keruangan harga lahan di sekitar kampus terpadu UII Yogyakarta**  
Didik Trihantoro, Prof. Dr. hadi Sabari Yunus, M.A.; Sri Rum Giyarsih, S.Si., M.Si.  
Universitas Gadjah Mada, 2005 | Diunduh dari <http://etd.repository.ugm.ac.id/>

4.1.1.4	Faktor Jenis Penggunaan Lahan.....	78
4.1.1.5	Faktor Luas Lahan.....	83
4.1.2	Faktor-faktor Fisik .....	86
4.1.2.1	Faktor Topografi Lokal .....	86
4.1.2.2	Faktor Ketersedian Air.....	89
4.1.2.3	Faktor Produktifitas Lahan .....	93
4.2	Sebaran Keruangan Harga Lahan pada Kawasan Penelitian ...	98
BAB V	KESIMPULAN.....	101
DAFTAR PUSTAKA	.....	109
LAMPIRAN	.....	106





## DAFTAR TABEL

Tabel 1.1	Presentase Penduduk Daerah Perkotaan, 1980-2000 .....	5
Tabel 1.2	Perubahan Penggunaan Lahan di Kabupaten Sleman Tahun 1994-1996 .....	16
Tabel 1.3	Perubahan Penggunaan Lahan di Kabupaten Sleman Tahun 1996-2000 .....	16
Tabel 3.1	Luas Wilayah Kecamatan Ngemplak Tahun 2002.....	33
Tabel 3.2	Luas Wilayah Kecamatan Pakem Tahun 2002 .....	34
Tabel 3.3	Luas Wilayah Kecamatan Ngaglik Tahun 2002 .....	35
Tabel 3.4	Banyaknya Hari Hujan dan Curah Hujan di Kawasan Penelitian Tahun 2002.....	37
Tabel 3.5	Luas Wilayah Menurut Jenis Penggunaan Lahan perKecamatan Pada Kawasan Penelitian Tahun 2002.....	39
Tabel 3.6	Luas Sawah Menurut Jenis Irigasi per Kecamatan Pada Kawasan Penelitian Tahun 2002.....	40
Tabel 3.7	Persebaran Sumur Bor di Kawasan Pengamatan.....	41
Tabel 3.8	Karakteristik Pemilik Lahan Berdasarkan Jenis Kelamin pada Kawasan Penelitian.....	42
Tabel 3.9	Karakteristik Pemilik Lahan Berdasarkan Umur Pada kawasan Penelitian.....	44
Tabel 3.10	Karakteristik Pemilik Lahan Berdasarkan Pekerjaan pada Kawasan Penelitian.....	46
Tabel 3.11	Jumlah Penduduk dan Kepadatan Penduduk di Kecamatan Ngemplak Tahun 2002.....	47
Tabel 3.12	Jumlah Penduduk dan Kepadatan Penduduk di Kecamatan Pakem Tahun 2002.....	48
Tabel 3.13	Jumlah Penduduk dan Kepadatan Penduduk di Kecamatan Ngaglik Tahun 2002.....	49
Tabel 3.14	Jumlah Fasilitas Pendidikan di Kecamatan Ngemplak Tahun 2002.....	51
Tabel 3.15	Jumlah Fasilitas Pendidikan di Kecamatan Pakem Tahun 2002.....	52
Tabel 3.16	Jumlah Fasilitas Pendidikan di Kecamatan Ngaglik Tahun 2002.....	53
Tabel 3.17	Jumlah Fasilitas Kesehatan di Kecamatan Ngemplak Tahun 2002 .....	54
Tabel 3.18	Jumlah Fasilitas Kesehatan di Kecamatan Pakem Tahun 2002 .....	55
Tabel 3.19	Jumlah Fasilitas Kesehatan di Kecamatan Ngaglik Tahun 2002.....	55
Tabel 3.20	Jumlah Fasilitas Perekonomian di Kecamatan Ngemplak Tahun 2002..	57
Tabel 3.21	Jumlah Fasilitas Perekonomian di Kecamatan Pakem Tahun 2002.....	57
Tabel 3.22	Jumlah Fasilitas Perekonomian di Kecamatan Ngaglik Tahun 2002.....	58
Tabel 3.23	Panjang Ruas Jalan Kabupaten di Kawasan Penelitian.....	60
Tabel 3.24	Jenis Angkutan Umum Pada Kawasan Penelitian .....	61
Tabel 4.1	Jumlah Sampel Lahan Menurut Zone Penelitian .....	65
Tabel 4.2	Hubungan Antara Harga Lahan dengan Jarak Lahan Terhadap Pusat ..	66
Tabel 4.3	Tingkat Aksesibilitas Lahan.....	69
Tabel 4.4	Hubungan Antara Harga Lahan dengan Aksesibilitas Lahan .....	72
Tabel 4.5	Tingkat Nilai Lokasi Lahan .....	75



Tabel 4.6	Hubungan Antara Harga Lahan dengan Nilai Lokal Lahan.....	77
Tabel 4.7	Jenis Penggunaan Lahan .....	79
Tabel 4.8	Hubungan Antara Harga Lahan dengan Jenis Penggunaan Lahan .....	81
Tabel 4.9	Luas Lahan Rata-rata, Luas Lahan Minimum dan Luas Lahan Maksimum Menurut Zone.....	84
Tabel 4.10	Luas Lahan Menurut Jarak/Zone .....	84
Tabel 4.11	Kondisi Topografi Lokal Lahan.....	87
Tabel 4.12	Hubungan Antara Harga Lahan dengan Topografi Lokal Lahan .....	88
Tabel 4.13	Kondisi Ketersedian Air Lahan.....	90
Tabel 4.14	Ketersedian Air Berdasarkan Jenis Penggunaan .....	92
Tabel 4.15	Hubungan Antara Harga Lahan dengan Ketersedian Air.....	92
Tabel 4.16	Produktifitas Lahan Minimal, Maksimal, Rata-rata Berdasarkan Jenis Penggunaan Lahan .....	94
Tabel 4.17	Tingkat Produktifitas Lahan.....	95
Tabel 4.18	Hubungan Antara Harga Lahan dengan Produktifitas Lahan .....	97
Tabel 4.19	Harga Minimal Lahan, Harga Maksimal Lahan dan Harga Rata-rata Lahan .....	98
Tabel 4.20	Harga Lahan Menurut Zone .....	99



## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1	Kekuatan-kekuatan Dinamis yang Mempengaruhi Struktur Keruangan Kota ( <i>Charles Colby</i> ) .....	14
Gambar 2	Model Zone Konsentris ( <i>Burgess</i> ) .....	17
Gambar 3	Model Teori Sektor ( <i>Homer Hoyt</i> ) .....	18
Gambar 4	Model "Bid-Rent" Zone Penggunaan lahan Kota ( <i>Ratcliff</i> ) .....	19
Gambar 5	Kurva Spekulasi lahan ( <i>Charles S. Sargent</i> ) .....	21
Gambar 6	Harga Lahan Sebagai Fungsi Jarak dari Pusat Kota ( <i>Charles S. Sargent</i> ) .....	23
Gambar 7	Diagram Alir Kerangka Pemikiran .....	26
Gambar 8	Peta Daerah Penelitian .....	62
Gambar 9	Peta Persebaran Titik Sampel .....	105
Gambar 10	Peta Variasi Harga Rata-rata Lahan .....	106
Gambar 11	Peta Persebaran Kelas Harga Lahan .....	107
Gambar 12	Peta Variasi Harga Lahan pada Masing-masing Zone .....	108
Gambar 13	Peta Pola Keruangan Harga Lahan di Sekitar Kampus Terpadu Ull Yogyakarta .....	109





## BAB I

### PENDAHULUAN

#### 1.1 Latar Belakang Penelitian

Latar belakang penelitian meliputi dua pokok pembahasan, yaitu pertama merupakan latar belakang formal dan kedua adalah latar belakang material. Latar belakang formal membahas tentang kaitan permasalahan harga lahan dengan pendekatan dalam ilmu geografi, sedangkan latar belakang material membahas suatu pengembangan konsep bagaimana terjadinya variasi harga lahan dan faktor-faktor yang mempengaruhi, serta kondisi di daerah penelitian.

##### 1.1.1 Latar Belakang Formal

Menurut Haggett (1975) geografi merupakan ilmu yang mempelajari bumi dan segala sesuatu yang terdapat di atasnya, serta aktifitas manusia dan hubungan timbal balik antara manusia dengan alam sebagai lingkungannya dalam rangka menyelenggarakan dan memenuhi kebutuhan sekarang dan masa datang. Terdapat tiga hal pokok yang menjadi fokus utama para ahli geografi, yaitu : *pertama* bumi sebagai lingkungan hidup manusia, suatu lingkungan yang mempengaruhi kehidupan manusia dan lingkungan dimana manusia dapat mengubah dan membangunnya. *Kedua*, masalah penyebaran manusia dalam ruang dan kaitan manusia dengan lingkungannya. Bagaimana lahan baik sebagai ruang dan sebagai sumberdaya dapat dimanfaatkan dan menekankan pada pengelolaan wilayah yang tepat untuk mencapai tujuan tersebut. *Ketiga*, dalam geografi terdapat tiga unsur utama, yaitu unsur jarak, unsur interaksi, unsur gerakan dan unsur penyebaran. Hal ini tidak lepas dari adanya variasi keruangan yang menjadi ciri utama geografi.

Selanjutnya, Haggett (1975) mengemukakan bahwa studi geografi mengadopsi tiga macam pendekatan yang sudah dikenal, yakni : (1) Pendekatan Keruangan/"*Spatial approach*"; (2) Pendekatan Ekologis/"*Ecological approach*" dan (3) Pendekatan Kompleks Wilayah/"*Regional Complex Approach*". Dalam penelitian ini pendekatan yang digunakan adalah pendekatan keruangan.



Berkaitan dengan hal tersebut, terdapat tujuh tema studi geografi yakni: struktur, proses, pola, interaksi, organisasi, asosiasi dan tendensi sebagai dasar analisis gejala keruangan yang terjadi di muka bumi. Struktur keruangan dipilih sebagai tema utama pada penelitian ini. Struktur keruangan dapat diidentifikasi sebagai kekhasan susunan unsur-unsur geografis sebagai pembentuk ruang. Struktur keruangan selalu bersifat geometris dimana hal-hal yang menyangkut pola, jarak, bentuk, slope, relief lokal, distribusi dan sejenisnya menjadi dasar pengenalan struktur.

Struktur keruangan pada suatu permukaan bumi mempunyai karakteristik yang berbeda dengan bagian permukaan bumi lainnya akibat adanya variasi keruangan. Struktur keruangan akan selalu berubah/berkembang dari waktu ke waktu oleh berbagai pengaruh sehingga dapat ditinjau baik sebagai “produk” dan “proses” dalam kajian geografi (Yunus, 2000). Oleh karenanya, dalam studi geografi dikenal tiga pola analisis keruangan, yaitu : (1) “*time based analysis*” ; (2) “*space based analysis*” ; dan (3) “*time-space based analysis*”(Yunus,1987). Pola analisis yang diterapkan dalam melakukan penelitian ini adalah “*space based analysis*”. Penelitian dilakukan untuk mengetahui terdapatnya variasi keruangan pada bagian permukaan bumi tertentu (lokasi penelitian) pada waktu tertentu yang akhirnya akan menimbulkan beragam karakteristik yang berbeda untuk setiap bagian muka bumi yang berbeda.

Van Oort, (1983) mengemukakan sebagai bagian dari studi geografi, geografi manusia mempelajari empat (4) aspek spasial pokok yaitu:

- a. aspek lokasi (alokasi dari berbagai macam aktivitas manusia di muka bumi)
- b. aspek interaksi (hubungan antar manusia dan manusia dengan lingkungan)
- c. akomodasi (perubahan ruang secara fisik berhubungan dengan usaha manusia untuk beradaptasi dan penyediaan tempat)
- d. okupasi, (pemanfaatan/penempatan/penggunaan terhadap alam/lahan)

Salah satu cabang dari ilmu geografi adalah geografi permukiman. Secara lengkap pengertian permukiman adalah suatu bentukan artificial maupun natural





dengan segala kelengkapannya yang dipergunakan oleh manusia, baik secara individu maupun kelompok, untuk bertempat tinggal baik sementara maupun menetap dalam rangka menyelenggarakan kehidupannya, (Yunus,1987). Terdapat elemen-elemen permukiman yang pada akhirnya akan membentuk ruang yang menjadi bagian utama dari permukiman. Elemen-elemen tersebut adalah : pertama, "*working opportunities*"; kedua, "*circulation*"; ketiga "*housing*"; keempat, "*recreation*" dan kelima "*other living facilities*" (Sujarto dalam Yunus,1987)

Menurut Yunus (2002), geografi adalah suatu ilmu yang bersifat "*human oriented*". Dalam membahas lahan atau ruang sebagai salah satu fokus dalam geografi, maka akan selalu mengaitkan dan berfokus pada bagaimana manusia memanfaatkan lahan dalam aktivitasnya.

Salah satu wujud interaksi manusia terhadap lingkungannya adalah permukiman, yang dicirikan dengan budaya manusia yang cenderung "memaksa" lingkungan. Pada hakekatnya kajian geografi permukiman melibatkan tiga pendekatan, yakni :

1. kajian unit-unit permukiman sebagai kesatuan tersendiri (lepas)
2. kajian kelompok-kelompok permukiman sabagai gabungan bagian-bagian semua lingkungan fisik
3. kajian masyarakat penghuni permukiman sebagai gejala sosio ekonomis, (Whyne-Hammond,1979)

Gejala keruangan merupakan implikasi dari aktivitas manusia dalam memenuhi kebutuhannya berkaitan dengan pemanfaatan ruang. Hal ini akhirnya menimbulkan tingginya kebutuhan akan lahan. Pemadatan dan perkembangan permukiman di suatu wilayah tertentu merupakan ekspresi keruangan dan konsekuensi dari terkonsentrasinya atau bertambahnya jumlah penduduk pada wilayah tersebut. Jumlah penduduk yang besar pada lokasi tertentu akan membutuhkan lahan sebagai ruang dan lahan sebagai sumber daya.. Hal ini terjadi karena pertambahan jumlah penduduk tidak diikuti oleh pertambahan ruang (lahan).



### 1.1.2 Latar Belakang Material

Latar belakang material meliputi dua bagian, yaitu pertama ; latar belakang umum, menjelaskan tentang permasalahan harga lahan pada wilayah yang lebih luas. Kedua adalah latar belakang khusus, yang membahas permasalahan harga lahan pada satu lokasi tertentu (lokasi penelitian).

#### 1.1.2.1 Latar Belakang Umum

Secara nasional, tren jumlah penduduk daerah perkotaan terus mengalami peningkatan. Dari tabel 1 dapat dilihat bahwa pada tahun 2000, persentase penduduk daerah perkotaan sudah mencapai 42 persen.. Kenaikan proporsi penduduk yang tinggal di perkotaan mencerminkan adanya gejala urbanisasi. Selain kenaikan jumlah penduduk urbanisasi juga disebabkan karena adanya perubahan status perdesaan menjadi perkotaan (BPS,2000).

Proses urbanisasi erat kaitannya dengan proses perkembangan kota. Menurut Bintarto (1987), urbanisasi dapat dipandang sebagai suatu proses dalam artian :

1. meningkatnya jumlah dan kepadatan penduduk kota.
2. bertambahnya jumlah kota dalam suatu negara.
3. berubahnya kehidupan desa atau suasana desa menjadi suasana kehidupan kota







Tabel 1.1 Persentase Penduduk Derah Perkotaan, 1980-2000

Propinsi	Persentase Penduduk Perkotaan			Propinsi	Persentase Penduduk Perkotaan		
	1980	1990	2000		1980	1990	2000
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
1 Nanggroe Aceh Darussalam	8,9	10,8	23,6	17 Nusa Tenggara Barat	14,1	17,1	34,8
2 Sumatera Utara	25,5	35,5	42,4	18 Nusa Tenggara Timur	7,5	11,4	15,9
3 Sumatera Barat	12,7	20,2	29,0	19 Kalimantan Barat	16,8	20,0	25,1
4 Riau	27,2	31,7	43,7	20 Kalimantan Tengah	10,3	17,6	27,5
5 Jambi	12,7	21,4	28,3	21 Kalimantan Selatan	21,4	27,1	36,3
6 Sumatera Selatan	27,4	29,3	34,4	22 Kalimantan Timur	40,0	48,8	57,6
7 Bengkulu	9,4	20,4	29,4	23 Sulawesi Utara	16,8	22,8	37,0
8 Lampung	12,5	12,4	21,0	24 Sulawesi Tengah	9,0	16,4	19,7
9 Kep. Bangka Belitung	-	-	43,0	25 Sulawesi Selatan	18,1	24,5	29,4
10 DKI Jakarta	93,7	100,0	100,0	26 Sulawesi Tenggara	9,4	17,0	20,8
11 Jawa Barat	21,0	34,5	50,3	27 Gorontalo	-	-	25,5
12 Jawa Tengah	18,7	27,0	40,4	28 Maluku	10,9	19,1	25,9
13 D.I. Yogyakarta	22,1	44,4	57,7	29 Maluku Utara			29,5
14 Jawa Timur	19,6	27,5	40,9	30 Papua	21,4	24,1	22,2
15 Banten	-	-	52,2				
16 Bali	14,7	26,4	49,8				
INDONESIA					22,3	30,9	42,0

(Sumber :www.bps.go.id)





Yunus (2002) mengemukakan adanya empat kekuatan pokok pertumbuhan eksplosif kota. Kekuatan *pertama* adalah adanya proses industrialisasi yang mengakibatkan pemekaran kota secara fisik yang luar biasa dan kemudian diikuti oleh meningkatnya jumlah penduduk karena migrasi. Kekuatan yang *kedua* adalah berkaitan dengan adanya revolusi transportasi. Kemajuan di bidang transportasi telah meningkatkan jarak tempuh mobilitas penduduk, barang, jasa dan informasi. Maraknya transportasi massa dan berkembangnya jaringan transportasi telah menyebabkan proses desentralisasi penduduk dan fungsi-fungsi kekotaan jauh dari pusat kota sehingga pemekaran kota dalam arti fisik tidak bisa dihindari. Kekuatan *ketiga* adalah revolusi telekomunikasi yang timbul seiring dengan perkembangan teknologi transportasi. Perkembangan komunikasi ini pada akhirnya memicu terjadinya "*urban dweller exodus*" ke daerah perdesaan (luar kota) sehingga memacu perluasan fisik kota. Kekuatan *keempat* adalah transformasi politik. Kekuatan ini dianggap mempunyai peranan yang paling kecil diantara kekuatan-kekuatan lainnya.

Haggett (1975) mengemukakan bahwa faktor utama penyebab terjadinya pertumbuhan kota adalah adanya daya tarik yang kuat dan berakibat timbulnya aglomerasi ekonomi di kota. Fungsi-fungsi kekotaan akan terus berkembang sejalan dengan tuntutan masyarakat kota. Tingginya intensitas kegiatan/fungsi kekotaan menjadikan kota sebagai suatu "*compact geographic area*".

Colby, 1933 dalam Yunus (2000) mengemukakan terdapatnya kekuatan-kekuatan dinamis yang mempengaruhi perkembangan/dinamika keruangan kota. Penambahan dan pengurangan bangunan-bangunan, pengubahan bangunan-bangunan, perkembangan fungsi-fungsi, perubahan jumlah penduduk, perubahan struktur penduduk, perubahan komposisi penduduk, perubahan tuntutan masyarakat dan seluruh aspek kehidupan (sosial, ekonomi, budaya,). Secara garis besar Colby membagi kekuatan-kekuatan tersebut dalam 2 kekuatan utama, yakni; (1) kekuatan sentrifugal ; (2) kekuatan sentripetal.

Kekuatan sentrifugal adalah kekuatan yang menyebabkan terjadinya pergerakan penduduk dan fungsi-fungsi kekotaan dari bagian dalam suatu kota (*inner zone*) menuju bagian luar (*peripheral zone*) Kekuatan sentripetal adalah



kekuatan-kekuatan yang menyebabkan terjadinya pergerakan baik penduduk maupun fungsi-fungsi yang berasal dari bagian luar menuju bagian dalam perkotaan. Menurut Fellmann (1978), pada umumnya teori perkembangan kota/"urban growth" sekaligus merupakan teori tentang penggunaan lahan atau "land use". Beberapa teori terkenal, misalnya Teori Konsentris (E.W. Burgess, 1925) dan Teori Sektor (Hommer Hoyt, 1939) mengemukakan adanya variasi penggunaan lahan yang berbeda pada masing-masing lokasi. Pada umumnya penggunaan dipengaruhi oleh letak, jarak dan aksesibilitas terhadap pusat kota.

Berhubungan dengan hal tersebut, harga lahan bervariasi sebagai fungsi yang ditimbulkan jarak dari satu lokasi ke pusat kota tertentu. Terdapat dua sisi/fokus yang bersama-sama membentuk harga lahan. Kota (*urban*) dengan lahan yang amat terbatas, harga tinggi dan pinggiran (*urban fringe*) yang menyediakan lahan yang relatif lebih luas. "Township are very human", kota memiliki sifat perkembangan yang khas dan berkarakter seperti halnya perkembangan manusia. Hal ini disebabkan karena faktor penting dari perkembangan kota adalah besarnya pengaruh manusia/penghuni kota. Kota akan selalu berkembang sejalan dengan bertambahnya jumlah penduduk (Whyne-Hammond, 1985).

Ada 4 macam gejala keruangan yang terjadi sehubungan dengan bertambah/tingginya jumlah penduduk pada suatu lokasi, yaitu :

1. sebagian penduduk mampu membangun permukiman pada lahan kosong di dalam kota di luar lahan permukiman yang sudah "established" Gejala ini disebut "*centripetal development*"
2. sebagian penduduk membangun tempat tinggal di daerah terbangun khususnya pada lahan-lahan yang masih tersisa diantara bangunan rumah yang ada (*in-filling process*)
3. sebagian lain tidak terakomodasi pada lahan kosong atau permukiman di bagian dalam kota, tetapi membangun tempat tinggal diluar "*built up area*". Gejala ini disebut dengan "*centrifugal development*"
4. sebagian penduduk yang bertempat tinggal pada bangunan bertingkat seperti rusun dan kondominium. (Yunus, 2001)





Akibat yang muncul dari tidak terakomodasinya fungsi kota dan tingginya jumlah penduduk adalah adanya perembetan fisik kota ke arah luar (*urban sprawl*). Ekspansi kota ke arah luar atau pinggiran kota tidak bisa dihindari. Menurut Sargent (1976) secara umum terdapat lima kekuatan utama dibalik terjadinya perembetan kota ini, yaitu :

- a. populasi yang tinggi di kota, menimbulkan berkurangnya rasa nyaman karena merosotnya kualitas lingkungan
- b. pertumbuhan ekonomi khususnya masyarakat kota, memungkinkan masyarakat untuk “memilih” lokasi di luar kota dengan kompensasi biaya transport yang harus dikeluarkan akibat jarak yang timbul.
- c. pertumbuhan transportasi di luar kota yang menimbulkan semakin baiknya tingkat aksesibilitas ke arah luar kota.
- d. perkembangan fasilitas (ekonomi, sosial dll) di luar kota.
- e. para pengembang (*house builder*) yang menawarkan tempat tinggal pada para pemukim baru .

Daerah pinggiran menawarkan lahan yang lebih luas daripada daerah kota. Hal inilah yang menjadikan pinggiran relatif lebih fleksibel untuk berkembang dengan arah dan berbagai fungsi yang tak terbatas. Akhirnya daerah ini menjadi daerah tujuan atau “*place of destination*” bagi penduduk kota. Keleluasaan dalam memilih tempat tinggal di daerah pinggiran, mengakibatkan bentuk fisik kota berkembang menjadi tidak beraturan.

Hal penting yang perlu diperhatikan dari gejala urbanisasi adalah masalah penggunaan lahan atau “*land use*” di daerah pinggiran/luar kota. Pada dasarnya, penggunaan lahan terjadi atau terbentuk oleh proses akomodasi dan atau okupasi dari fungsi/aktifitas lama yang telah ada maupun fungsi/aktifitas baru.

Intensitas penggunaan lahan sangat dipengaruhi oleh aktifitas dan karakteristik sosial masyarakat. Gejala keruangan yang terjadi pada daerah ini merupakan implikasi dari dinamika kependudukan. Fenomena umum yang biasa terjadi pada daerah pinggiran kota akibat gejala urbanisasi adalah tingginya intensitas perubahan penggunaan lahan. Dari penggunaan lahan agraris menjadi berbagai fungsi baru (di luar kegiatan pertanian). Bertambahnya jumlah





penduduk dan tingginya dinamika kependudukan memunculkan persaingan dalam memperoleh lahan. Sementara itu, di sisi lain ketersediaan lahan merupakan faktor pembentuk harga lahan.

#### **1.1.2.2 Latar Belakang Khusus**

Di Daerah Istimewa Yogyakarta, khususnya di Sleman masalah pertambahan penduduk merupakan persoalan serius yang layak mendapatkan perhatian. Dari waktu ke waktu jumlah penduduk di wilayah Kabupaten Sleman yang memiliki luas 57.482 Ha selalu meningkat.

Data dari BPS menyebutkan, pada tahun 1999-2000 pertumbuhan penduduk di Kabupaten Sleman sebesar 1.51%. Angka ini melebihi rata-rata pertumbuhan penduduk DIY sebesar 0,78%. Masalah lainnya adalah bahwa hampir 28.89 % penduduk atau 901.337 jiwa dari total penduduk DIY yang mencapai 3.120.478 jiwa tinggal di wilayah Sleman. Pada tahun 2000 tercatat sebanyak 9.970 jiwa yang melakukan migrasi masuk ke Sleman, meningkat menjadi 11.489 jiwa pada tahun 2001 dan pada tahun 2002 menjadi 12.814 jiwa. Angka ini jauh lebih tinggi dari pada angka migrasi keluar yang tercatat pada tahun yang sama yaitu 5.445 jiwa, 6.447 jiwa dan 6.499 jiwa.

Pertambahan jumlah penduduk selalu diikuti oleh pertambahan kebutuhan akan ruang. Hal inilah yang kemudian memicu perubahan penggunaan lahan dari lahan agraris menjadi berbagai macam penggunaan lahan non agraris. Pada tahun 1990 luas lahan sawah 25.862 Ha, luas tegal 5.262 Ha, luas pekarangan 17.979 Ha dan lahan lainnya 8.620 Ha. Pada tahun 2000 luas lahan sawah menyempit menjadi 23.483 Ha luas tegal bertambah menjadi 6.394 Ha, luas pekarangan bertambah menjadi 18.772 Ha dan lainnya meningkat menjadi 8.833 Ha.(BPS,2001).

Secara morfologis Kabupaten Sleman mempunyai karakter tata guna lahan agraris dan berfungsi sebagai daerah konservasi atau daerah tangkapan hujan (RUTRD Sleman). Namun, kenyataannya banyak sekali bangunan – bangunan baru dengan berbagai macam fungsi yang berdiri dan dibangun terus menerus di wilayah ini, misalnya saja berdirinya sejumlah fasilitas pendidikan, fasilitas



kesehatan, fasilitas ekonomi dan yang paling penting adalah terdapatnya sejumlah permukiman baru.

Gejala perembetan kota Yogyakarta ke arah utara (Sleman) tidak lepas dari letak geografis Kabupaten Sleman yang berbatasan dengan Kota Yogyakarta. Hal ini secara langsung dan tidak langsung memberikan pengaruh secara fisik kekotaan (*urban sprawl*). Terdapatnya sejumlah pusat pertumbuhan di Kabupaten Sleman merupakan implikasi dari tidak terakomodasinya seluruh atau sebagian fungsi kekotaan di wilayah kota. Dengan mulai digunakannya Kampus Terpadu UII pada tahun 1993, tentu saja aktifitas ikutan lainnya pun terus bermunculan. Kampus yang secara administratif terletak di Dusun Lodadi, Desa Umbulmartani, Kecamatan Ngemplak, Sleman ini memberikan pengaruh bagi berbagai sektor kehidupan di sekitarnya. Kampus ini berdiri pada lokasi dengan tingkat aksesibilitas yang baik yakni di sebelah Jalan Utama Jalan Kaliurang, atau berjarak kurang lebih 14 km dari pusat kota Yogyakarta.

Pada lokasi berdirinya Kampus ini sebenarnya secara fisik morfologis maupun secara yuridis administratif berstatus sebagai desa. Dalam RURTD Sleman tahun 2000 dinyatakan bahwa Kecamatan Ngemplak bersama-sama dengan Kecamatan Ngaglik merupakan kawasan budidaya pertanian lahan kering. Namun sejak berfungsinya Kampus Terpadu ini pada tahun 1993, telah terjadi pergeseran atau perubahan penggunaan lahan. Hal ini tidak lepas dari pengaruh yang ditimbulkan oleh terdapatnya sebuah “kutub pertumbuhan baru” yang tentu saja mempunyai peran dalam membawa fungsi – fungsi ikutan yang semakin heterogen. “*Growth centre*” inilah yang kemudian merubah “fungsi lama” lahan agraris menjadi berbagai penggunaan lahan non agraris lainnya, dan pada akhirnya berujung pada melonjaknya harga lahan.

Bervariasinya aktifitas dan permintaan akan lahan pada akhirnya berakibat pada persaingan masyarakat dalam menggunakan lahan. Hal yang menarik adalah adanya variasi harga lahan di lokasi penelitian. Variasi harga ini tentu tidak terjadi secara kebetulan. Lahan yang dianggap mempunyai nilai tertinggi atau secara ekonomis memberikan keuntungan optimal akan mempunyai nilai jual yang tinggi. Terdapat beberapa faktor pengaruh penentu harga lahan. Letak, jarak dan





aksesibilitas yang berbeda terhadap pusat akan mempengaruhi harga lahan. Hal tersebut menarik untuk diteliti dan penulis merumuskan judul : **Variasi Keruangan Harga Lahan di Sekitar Kampus Terpadu UII Yogyakarta.**

## **1.2 Perumusan Masalah**

Keberadaan Kampus Terpadu UII sebagai pusat pertumbuhan telah menimbulkan dampak secara keruangan di sekitarnya. Dampak tersebut adalah terjadinya aglomerasi fungsi dan kegiatan baru. Proses keruangan yang terjadi dari waktu ke waktu pada akhirnya akan membentuk suatu pola keruangan yang tertentu pula. Berdasarkan latar belakang tersebut, terdapat dua permasalahan penelitian tentang Variasi Harga Lahan di Sekitar Kampus Terpadu UII., yaitu :

- a. terjadinya perbedaan/variasi harga lahan secara spasial/keruangan pada lokasi penelitian akibat pengaruh suatu pusat pertumbuhan yakni Kampus Terpadu UII.
- b. adanya faktor-faktor yang mempengaruhi variasi harga lahan di sekitar Kampus Terpadu UII sebagai suatu pusat pertumbuhan.

Dua permasalahan tersebut menimbulkan pertanyaan penelitian, yaitu :

- a. bagaimana variasi harga lahan dari segi ruang/variasi spasial di daerah penelitian berkaitan dengan keberadaan suatu pusat pertumbuhan (kampus Terpadu UII)?
- b. faktor-faktor apa sajakah yang mempengaruhi variasi harga lahan di sekitar pusat pertumbuhan (Kampus Terpadu UII) dan faktor apa yang paling mempengaruhinya?

## **1.3 Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah yang telah diuraikan maka tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut :

- a. mengetahui variasi keruangan harga lahan di sekitar Kampus Terpadu UII sebagai akibat dari adanya pusat pertumbuhan.
- b. mengetahui faktor-faktor yang berpengaruh terhadap variasi harga lahan di sekitar Kampus Terpadu UII.





## **1.4 Kegunaan Penelitian**

### **1.4.1 Teoritis Akademis :**

- a sebagai tambahan pustaka tentang variasi harga lahan.
- b syarat bagi kelulusan Sarjana Strata Satu Fakultas Geografi Universitas Gadjah Mada.

### **1.4.2 Praktis Empiris.**

Mengetahui proses serta gejala yang sedang terjadi pada lokasi penelitian berhubungan dengan tema penelitian.

## **1.5 Telaah Pustaka**

Uraian mengenai telaah pustaka ini meliputi : Dinamika Keruangan Kota ; Konversi Lahan Pertanian Menjadi Lahan non Pertanian ; Nilai Lahan ; Spekulasi Lahan; dan Harga Lahan.

### **1.5.1 Dinamika Keruangan Kota**

Salah satu akibat yang timbul dari dinamika kependudukan adalah gejala urbanisasi. Secara keruangan akibat yang terjadi di luar atau pinggiran kota adalah pemekaran fisik kota. Pemekaran fisik kota berakibat secara langsung pada menurunnya luas lahan pertanian/lahan agraris menjadi penggunaan lahan non agraris. Diantaranya dicirikan dengan munculnya permukiman beserta fungsi-fungsi kekotaan baru akibat adanya pengaruh kota yang terus menerus masuk ke desa (King dan College dalam Yunus 2000). Hal tersebut disebabkan karena percepatan pertumbuhan kenampakan fisik kekotaan atau ekspansi kota hingga batas fisik kota telah berada jauh di luar batas administrasinya.

Hasil penelitian yang dilakukan Yunus (1981) menunjukkan bahwa terdapat 10 alasan utama bagi penduduk untuk pindah ke luar kota atau daerah pemekaran. Salah satunya adalah mendekati pusat kegiatan pendidikan, alasan tersebut merupakan faktor pendorong sehingga penduduk ingin tinggal di daerah pemekaran. Faktor penariknya adalah (1) masih luasnya tanah yang tersedia di daerah pemekaran dan masih rendahnya harga tanah, (2) suasana dianggap lebih



menyenangkan dan terhindar dari pengaruh polusi, (3) adanya pusat-pusat kegiatan pendidikan yang cenderung mengambil lokasi di luar kota.

Menurut Bintarto (1984) pada dasarnya perluasan kawasan permukiman ke arah pinggiran kota berjalan ke segala arah, akan tetapi adanya variasi kondisi geografis antara kawasan yang satu dengan kawasan yang lain menimbulkan variasi secara keruangan. Diferensiasi antara kawasan yang satu dengan kawasan yang lain itu selalu ada. Hal inilah yang kemudian menimbulkan adanya ketimpangan regional atau perbedaan antara satu wilayah dengan wilayah yang lain baik antara wilayah pusat dengan pusat lainnya maupun antara wilayah pusat dengan daerah tepi.

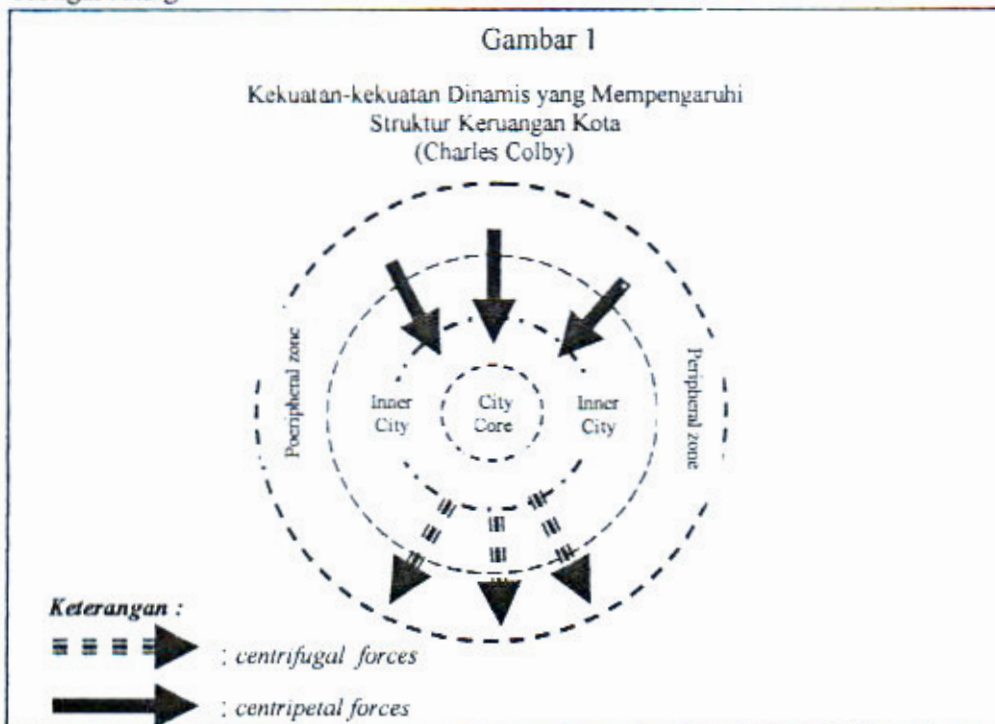
Selanjutnya adalah timbulnya polarisasi atau terbentuknya kutub-kutub baru sebagai titik pertumbuhan. Tiap-tiap kutub dengan kekuatan dorong tariknya masing-masing akan menimbulkan pula gerakan atau perpindahan penduduk dari tepi ke pusat dan mungkin sebaliknya. Jadi, selain urbanisasi juga ada kemungkinan terjadinya ruralisasi. Ruralisasi ini dimungkinkan karena beberapa hal yaitu antara lain ; *pertama* penghuni kota yang sudah tidak tahan lagi hidup di kota karena adanya pelbagai polusi ; *kedua*, para warga kota yang sudah pensiun yang ingin hidup dengan suasana tenang dan kebetulan mempunyai rumah di daerah pedesaan ; dan *ketiga*, pembangunan di desa atau di daerah tepi yang berhasil akan menarik para pengusaha di kota, (Bintarto 1983).

Pada perkembangannya, pertumbuhan kota akan mempengaruhi atau menimbulkan implikasi secara keruangan di pinggiran kota Hal ini disebabkan dinamika kota akibat perkembangan penduduk dan segala aspeknya. Permintaan akan lahan sebagai ruang semakin meningkat akibat "*invasi*" penduduk dan fungsi-fungsi kekotaan. Pusat pertumbuhan di luar kota merupakan "*City Core*" baru yang memiliki kekuatan dinamis yang mempengaruhi struktur keruangan (Colby,1933 dalam Yunus,2000)). Secara garis besar kekuatan tersebut dikelompokkan menjadi dua yaitu kekuatan sentrifugal dan kekuatan sentripetal. Dalam hal ini keberadaan pusat pertumbuhan di luar kota merupakan "*place of destination*" yang memiliki beragam daya tarik (*pull forces*) bagi pendatang karena terdapatnya berbagai fungsi baru yang selalu berkembang. Dengan





demikian pada akhirnya akan mengakibatkan tingginya kebutuhan akan lahan sebagai ruang.



Sumber : Hadi Sabari Yunus, 2000

Hoyt dalam Yunus (2000) menyatakan tentang kecenderungan penduduk untuk bertempat tinggal pada daerah - daerah yang dianggap nyaman. Nyaman dapat diartikan dengan kemudahan atau kedekatan terhadap fasilitas. Dari kalimat ini dapat disimpulkan bahwa sektor yang ada tidak terjadi secara acak-acakan tetapi berusaha untuk mendapatkan tingkat aksesibilitas yang tinggi terhadap suatu pusat atau titik tertentu. Secara konseptual, model teori sektor ini dalam beberapa hal menunjukkan persebaran zona-zona konsentris, dengan dicirikan oleh sektor yang mengikuti arah atau jalur transportasi. Dengan sendirinya akan terjadi persaingan dalam menguasai atau memiliki tempat/lahan/ruang yang “dekat dari pusat”, mengingat diferensiasi aksesibilitas akibat variasi secara keruangan suatu wilayah.





### **1.5.2 Konversi Lahan Pertanian Menjadi Lahan non Pertanian.**

Kebutuhan akan lahan yang terus meningkat seiring dengan meningkatnya jumlah penduduk dan keperluan, penyediaan infrastruktur penunjang dalam konteks pemenuhan kebutuhan akan tingkat hidup yang makin konsumtif dalam suasana pertumbuhan ekonomi yang prospektif tidak mungkin dihindari. Konversi lahan pertanian akan terus terjadi.

Adig Suwandi (Republika 9 September 2002) dalam tulisannya yang berjudul Penggusuran Lahan Pertanian Produktif (dalam periode 1983-1993) menyebutkan total konversi lahan pertanian di negeri ini mencapai 1,28 juta hektare. Proporsi terbesar terjadi di Jawa yang mencapai 79,3 persen atau 1,002 juta hektar. Dalam perkembangannya, konversi lahan pertanian di Jawa pun bertambah besar, terutama bila diperhitungkan pemanfaatan lahan pertanian menjadi permukiman, perindustrian, dan pembangunan infrastruktur lain. Van Oort (1983) mengemukakan salah satu alasan hilangnya lahan pertanian di pinggir kota adalah tingginya polusi dan deteriorisasi lingkungan. Hal ini membuat lahan pertanian mengalami penurunan produktivitas. Kemudian petani di wilayah ini memilih untuk menjual lahannya.

Menurut Rijanta (KR, 25 Mei 2003) terdapat tiga konsekuensi penting dari adanya fenomena aglomerasi sebagai implikasi keruangan dinamika kependudukan DIY, salah satunya bahwa sebagian wilayah aglomerasi Kota Yogyakarta bertampalan dengan bagian-bagian dari wilayah pertanian dengan kelas lahan yang terbaik. Hal yang tidak bisa dihindari adalah pencaplokan lahan pertanian oleh karena bermunculannya berbagai fungsi baru yang semuanya tidak lepas dari gejala urbanisasi. Senada dengan hal tersebut, RURTD Sleman mengemukakan bahwa kecenderungan perubahan dari lahan pertanian menjadilahan non pertanian di Sleman disebabkan oleh adanya berbagai dampak yang timbul akibat terdapatnya kegiatan – kegiatan berskala besar di wilayah Sleman.

Nurman (2001) mengungkapkan tentang angka laju perubahan penggunaan lahan di Sleman. Pada periode 1994-1996 laju perubahan penggunaan lahan sawah menjadi permukiman menempati urutan paling tinggi yakni 749.9 Ha atau



13 % dari perubahan penggunaan lahan lainnya. Pada periode 1996-2000 perubahan lahan tegalan menjadi permukiman sebesar 809,1 Ha atau 91.0%. Tabel 2 dan tabel 3 menyajikan secara lebih lengkap laju perubahan berbagai penggunaan lahan

**Tabel 1.2** Perubahan Penggunaan Lahan di Kabupaten Sleman Tahun 1994-1996

Penggunaan Lahan		Luas (Ha)	Luas (%)
1994	1996		
Sawah	Permukiman	749.9	3.0
	Tegalan	24.7	2.8
Tegalan	Permukiman	22.9	2.8
	Bandar Udara	5.1	0.6
Hutan	Tegalan	25.4	3.0
Jumlah		828.0	100

Sumber : Ali Nurman, 2001

**Tabel 1.3** Perubahan Penggunaan Lahan di Kabupaten Sleman tahun 1996-2000

Penggunaan Lahan		Luas (Ha)	Luas (%)
1996	2000		
Sawah	Permukiman	5.1	.6
Tegalan	Permukiman	809.1	91.0
Hutan	Tegalan	74.9	8.4
Jumlah		889.1	100

Sumber : Ali Nurman, 2001

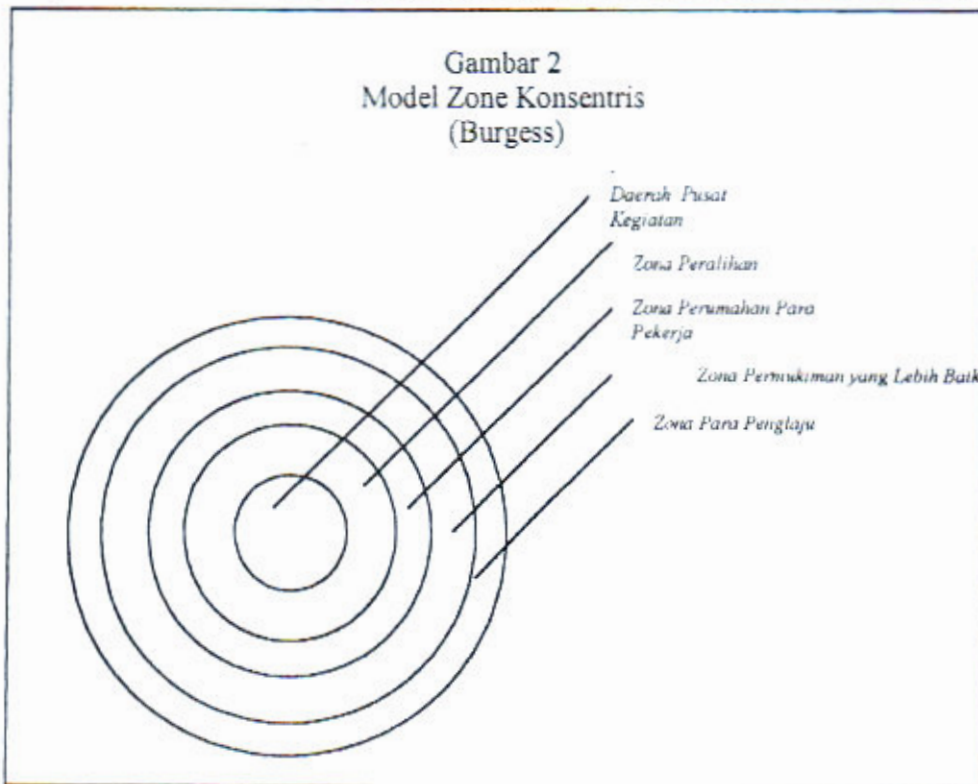
### 1.5.3 Nilai Lahan

Nilai lahan atau "*land value*" adalah suatu penilaian atas lahan didasarkan pada kemampuan lahan secara ekonomis dalam hubungannya dengan produktivitas dan strategi ekonominya (Darin-Drabkin, 1977 dalam Yunus 2000). Fellman (1978) mengemukakan bahwa teori perkembangan kota erat kaitannya dengan teori penggunaan lahan. Teori - teori yang dimaksud antara lain:



### (1) Teori Konsentris (E.W. Burgess, 1925)

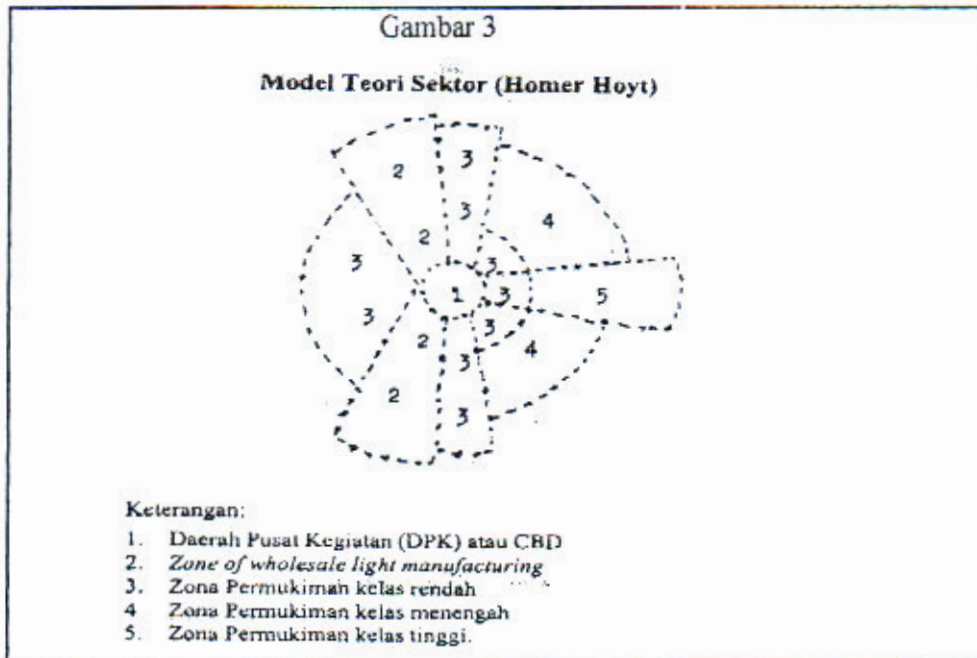
Teori ini menjelaskan tentang adanya variasi penggunaan lahan yang berbeda disekitar suatu pusat (CBD). Burgess dalam Yunus (2000) membedakan tipe penggunaan lahan oleh para pemukim dengan mendasarkan pada zona – zona konsentris yang mengitari/melingkari suatu pusat tertentu.



Sumber : Hadi Sabari Yunus, 2000

### (2) Teori Sektor (Homer Hoyt, 1939).

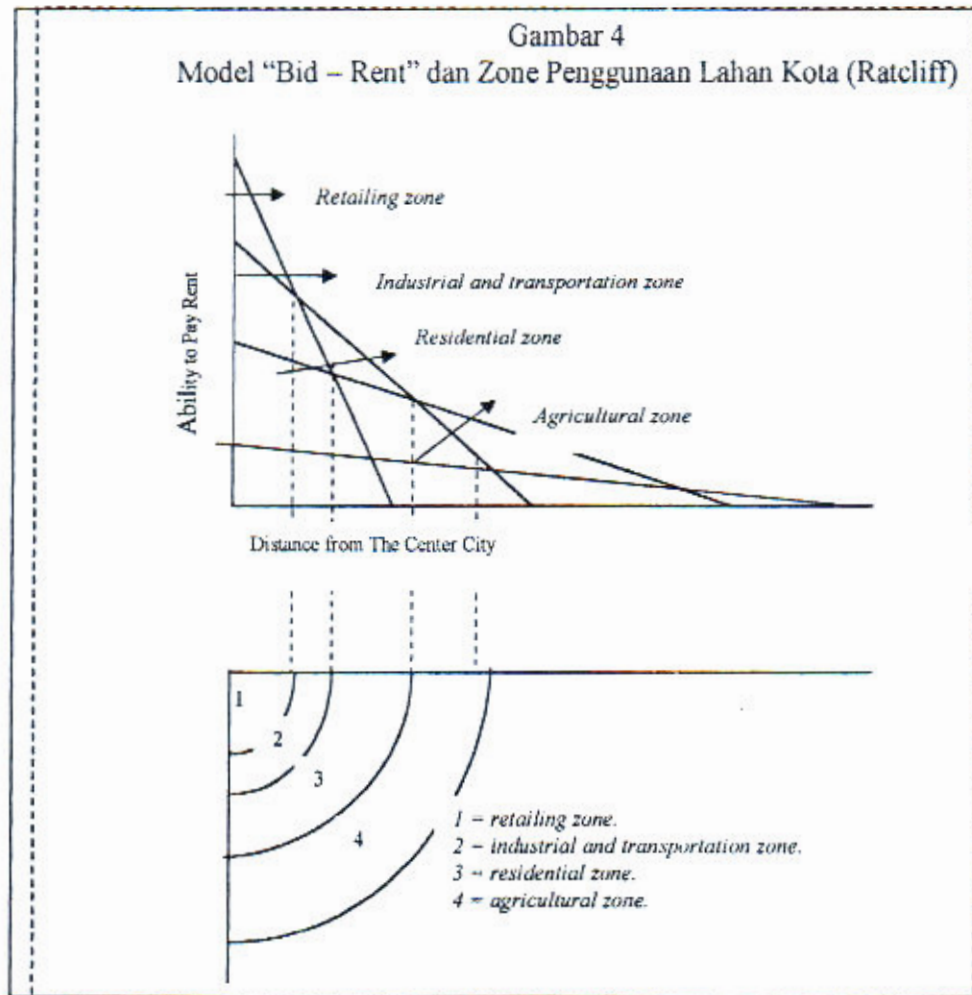
Teori ini sebenarnya merupakan pengembangan atau perbaikan dari teori konsentris. Hoyt dalam Yunus (2000) mengemukakan tentang pola sewa tempat tinggal di 30 kota di Amerika Serikat yang cenderung terbentuk sebagai "*pattern of sector*". Sektor yang terjadi tidak berbentuk suatu zona yang melingkar sesecara sempurna, namun terdapatnya jalur transportasi memberi peranan yang besar dalam pembentukan pola struktur internal kotanya., Namun pola yang terbentuk pada dasarnya masih mengikuti pola zona konsentris.



Sumber : Hadi Sabari Yunus, 2000

Ratcliff dalam Yunus (2000) mengemukakan teori penggunaan lahan dengan didasarkan pada pendekatan ekonomi. Menurut Ratcliff pusat kota dianggap sebagai suatu tempat yang memiliki derajat aksesibilitas terbesar dan dari lokasi inilah nilai pemusatan akan menurun secara teratur ke arah luar sampai pada "*urban peripheries*". Pola penggunaan lahan yang efisien akan tercipta dengan sendirinya karena adanya persaingan berbagai kegiatan untuk mendapatkan lokasi yang diinginkan. Gambaran keruangan yang didapat berdasarkan pola penggunaan lahan mirip dengan apa yang telah dikemukakan oleh Burgess. Model yang dihasilkan adalah "*concentric zonal model*" yang terdiri berturut-turut dari pusat kota adalah ; (1) "*retailing function*"; (2) "*industrial and transportation facilities*" ; (3) "*residential zone*" dan (4) "*agricultural zones*".





Sumber : Hadi Sabari Yunus, 2000

Knos, 1962 dalam Yunus (2000) melakukan pengujian terhadap prinsip-prinsip yang dikemukakan oleh Ratcliff. Hasilnya, bahwa degradasi nilai lahan dari pusat kota ke arah luar terjadi beberapa penyimpangan. Pada kenyataannya derajat aksesibilitas dari pusat kota ke arah luar berbeda – beda.

Sehubungan dengan itu Berry, 1963 dalam Yunus (2000) membuktikan hal tersebut. Menurut Berry untuk kota-kota kecil gambaran ideal tentang “*distance decay principle*” untuk nilai lahan masih terlihat. Namun hal ini tidak terlihat lagi pada distribusi nilai lahan untuk kota besar. Pada kota besar terdapat puncak-puncak kecil di luar puncak utama di pusat kota. Kunci dari timbulnya puncak kecil nilai lahan ini adalah berkembangnya jaring transportasi. Pada perpotongan antara “*ring road*” dan “*radial road*” ini kemudian muncul puncak kecil tersebut.



Mather, 1986 dalam Yunus (2000) berpendapat bahwa nilai lahan erat kaitannya dengan penggunaan lahan. Faktor yang paling berpengaruh terhadap nilai lahan adalah lokasi. Faktor lokasi ini berhubungan dengan masalah aksesibilitas. Selanjutnya, kompetisi untuk memperoleh lokasi dengan aksesibilitas yang baik inilah yang pada akhirnya menentukan nilai dan harga lahan yang tinggi. Untuk studi kota, orientasi penggunaan lahan adalah "non pertanian" dimana faktor atau alasan ekonomi merupakan faktor yang tidak bisa diabaikan dalam analisa penggunaan lahan.

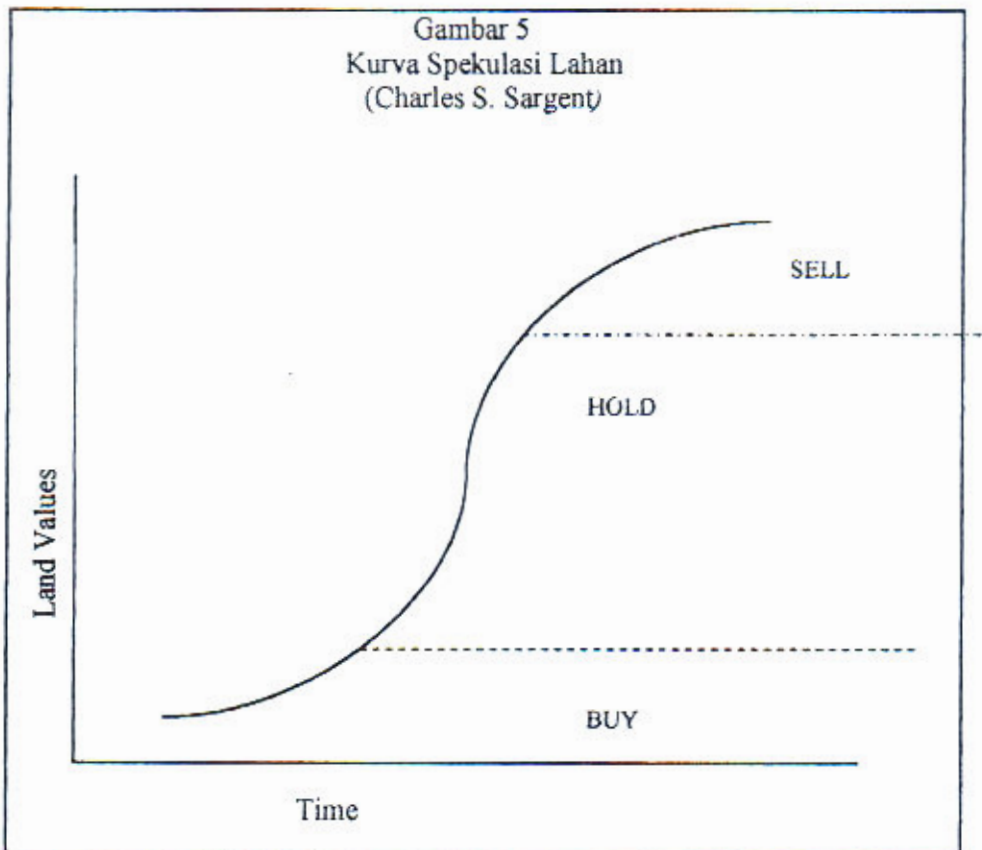
#### 1.5.4 Spekulasi Lahan.

Sargent, (1976) mengemukakan bahwa spekulasi lahan mempunyai arti upaya untuk menahan suatu "*property*" (dalam hal ini lahan) untuk/sampai pada tingkat kenaikan harga yang potensial. Timbulnya kenaikan harga ini juga tidak lepas dari lokasi lahan terhadap suatu pusat/kota. Nilai lahan akan mengalami gradasi yang signifikan. Dengan bertambahnya jarak dari suatu kota nilai atau derajat spekulasi suatu lahan akan menurun.

Spekulasi lahan terjadi pada lokasi dekat dengan pusat dan atau pada wilayah "*urban fringe*", dimana pada lokasi tersebut terjadi kecenderungan perubahan penggunaan lahan akibat semakin tingginya intensitas pemanfaatan lahan. Hal ini muncul karena tersedianya lahan yang lebih luas, sehingga pada lokasi inilah kenampakan fisik kota mengalami perkembangan yang relatif cepat.







Sumber : Charles S. Sargent, 1976

Sargent (1976) mengemukakan ada beberapa pihak yang terlibat dalam spekulasi lahan yakni :

(1) petani pemilik lahan

Petani yang melakukan spekulasi adalah petani yang memiliki lahan di pinggiran kota. Mengingat daerah ini relative dekat dengan kota, intensitas transaksi/penjualan lahan lebih sering terjadi. Tingginya frekuensi penjualan lahan oleh petani disebabkan “komitmen” petani terhadap lahan mulai berkurang. Hal ini disebabkan petani merasa tidak nyaman lagi melakukan aktivitas pertaniannya. Akibat daya dukung lahan turun karena deteriorisasi lingkungan di kota berimbas pada lahan pertanian.



(2) pemilik antara

Adalah pihak/golongan non petani yang biasanya memiliki tingkat ekonomi mapan yang membeli lahan dari petani pada waktu tertentu. Maksud pembelian lahan bukan untuk aktivitas/penggunaan di sektor pertanian. Pada saat tertentu lahan dijual dengan harga yang lebih tinggi.

(3) developer/pengembang.

Sebenarnya spekulasi bukan merupakan alasan utama dari para developer. “menahan” suatu lahan. Sebagai developer, pihak ini harus selalu memiliki lahan untuk dikembangkan sebelum harga lahan mengalami kenaikan.

#### 1.5.5 Harga Lahan.

Harga lahan adalah penilaian atas lahan yang diukur berdasarkan harga nominal dalam satuan uang untuk satuan luas pada pasaran lahan (Darin-Drabkin, 1977 dalam Yunus 2000). Van Oort (1983) mengemukakan bahwa keuntungan secara ekonomis yang dihasilkan dalam suatu penggunaan lahan dipengaruhi oleh jenis penggunaan suatu lahan tersebut. Ada dua macam tipe/macam produktivitas lahan yakni “*directly productive*” dan “*indirectly productive*”. Menurut Van Oort harga lahan dapat dibedakan berdasar pada dua tipe produktivitas lahan tersebut. Lahan dengan tipe “*direct productive*” mempunyai harga yang lebih rendah daripada lahan dengan tipe “*indirectly productive*”. Sebagai contoh, suatu lahan akan bertipe produktif secara langsung pada saat bentuk penggunaan lahannya adalah pertanian. Harga lahan pada saat tersebut lebih rendah apabila lahan berubah jenis penggunaannya menjadi industri, perumahan dan sebagainya.

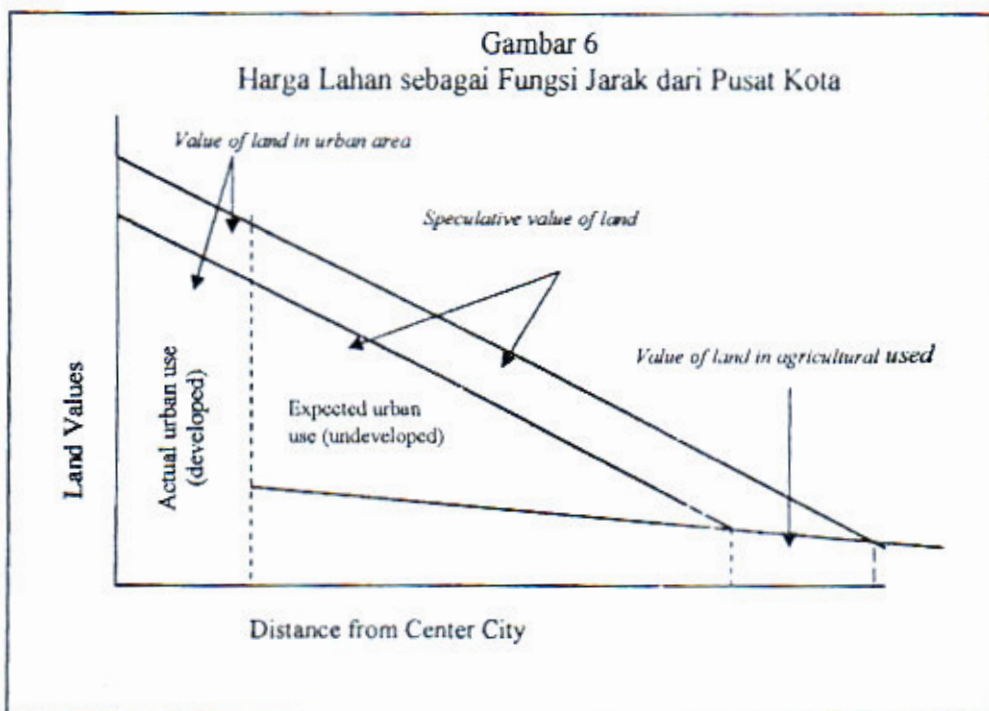
Fellman (1978) mengemukakan adanya perbedaan harga lahan yang sangat nyata antara lahan di dalam “*built up area*” dengan lahan di luar “*built up area*”. Hal ini terjadi akibat perbedaan ketersediaan (penawaran) lahan pada kedua lokasi. Keterbatasan lahan akan berpengaruh terhadap rendahnya penawaran lahan. Bervariasinya harga lahan dipengaruhi oleh beberapa hal, diantaranya ; (1) jumlah dan kepadatan penduduk, hal ini berakibat pada persaingan penduduk





dalam memperoleh atau menguasai lahan ; (2) keterbatasan fisik lahan ; dan (3) bentuk/pemanfaatan lahan.

Kompas (3 November 2003) mengemukakan bahwa harga tanah/lahan di Surabaya Barat sudah sangat tidak rasional, yakni rata-rata mencapai Rp.5.000.000,00/m<sup>2</sup>. Melambungnya harga tanah itu antara lain dipengaruhi oleh maraknya pembangunan pusat perdagangan di kawasan Surabaya Barat. Harga tanah yang akan digunakan untuk keperluan komersial atau bisnis masih lebih tinggi dibandingkan harga tanah untuk keperluan perumahan.



Sumber : Jerome D Fellman, 1978

## 1.6 Kerangka Pemikiran

Yogyakarta merupakan kota yang dicirikan oleh “*centrifugal forces*”. “*Centrifugal movement*” penduduk dan fungsinya dari pusat kota ke arah luar terlihat nyata. Sifat fisik kekotaan mengalami perembetan ke arah luar hingga melewati batas administrasi kota. Pada bagian luar kota “*peripheral areas*” terjadi perkembangan fungsi-fungsi kekotaan. Hal ini merupakan implikasi keruangan dari dinamika kependudukan di pusat kota. Pertambahan Penduduk akan selalu



diikuti oleh pertambahan kebutuhan akan ruang. Konversi lahan pertanian menjadi lahan non pertanian sangat tinggi volume dan frekuensinya, mengingat daerah pinggiran kota menawarkan lahan yang relatif lebih murah dan lebih luas dari daerah dalam kota. Gejala pemekaran kota, urbanisasi dan dinamika keruangan di wilayah ini terjadi sangat cepat.

Demikian pula halnya dengan yang terjadi di sekitar Kampus Terpadu UII. Di bangunnya kampus ini merupakan upaya untuk mengakomodasi fungsi kekotaan yang tidak bisa lagi ditampung di wilayah kota, mengingat keterbatasan ruang dan mahalnnya harga lahan di kota. Sebagai pusat pertumbuhan baru (*growth center*) kampus ini tentunya menimbulkan berbagai aktifitas ikutan lainnya.

Hal ini merupakan "*pull forces*" di luar kota dan menjadikan tempat ini "*place of destination*" bagi para pendatang. Dengan demikian permintaan akan lahan semakin meningkat sejalan dengan meningkatnya intensitas pemanfaatan lahan. Permintaan dan penawaran inilah yang menentukan terbentuknya harga lahan. Tingginya permintaan akan lahan di sekitar kampus terpadu UII terjadi akibat tingginya tingkat kemungkinan perkembangan lokasi tersebut.

Sesuai dengan teori sektoral yang dikemukakan oleh Homer Hoyt, variasi harga lahan terjadi pada lokasi penelitian. Penelitian studi harga lahan ini hanya akan mengkaji tentang variasi harga lahan yang terjadi di sekitar kampus terpadu UII dan faktor-faktor yang membedakan /membentuk harga lahan diantaranya (1) lokasi, yang berkaitan dengan jarak dan lahan terhadap pusat (dalam penelitian ini Kampus Terpadu UII di anggap sebagai pusat), (1) aksesibilitas lahan, (2) jarak lahan dari pusat (3) ukuran/luas persil lahan, (4) relief mikro/relief lokal suatu lahan, (5). kondisi fisik lahan

Tingkat aksesibilitas suatu lokasi tertentu dapat dinilai berdasar kemudahan dan kemurahan untuk menjangkau pusat atau lokasi lainnya. Hal ini berkaitan dengan biaya yang harus dikeluarkan oleh adanya transportasi akibat jarak yang ditimbulkan dari suatu lokasi ke lokasi lain.

Lokasi suatu persil lahan terhadap pusat atau sarana transportasi merupakan faktor penting yang mempengaruhi harga lahan. Perbedaan lokasi ini ditentukan





berdasarkan jarak terhadap pusat dan digambarkan dalam zona yang bersifat konsentris.

Ukuran persil lahan akan mempengaruhi harga. Pada lokasi yang sama, dan luas optimal tertentu, semakin luas persil akan semakin tinggi harga lahan. Hal ini berkaitan dengan harga lahan per meter. Namun untuk ukuran luas persil yang dianggap terlalu tinggi, harga tidak mengalami kenaikan mengikuti harga per meter. Pada umumnya, permintaan akan lahan terjadi pada lahan dengan harga yang rasional dan terjangkau, yakni dengan persil yang tidak terlalu luas.

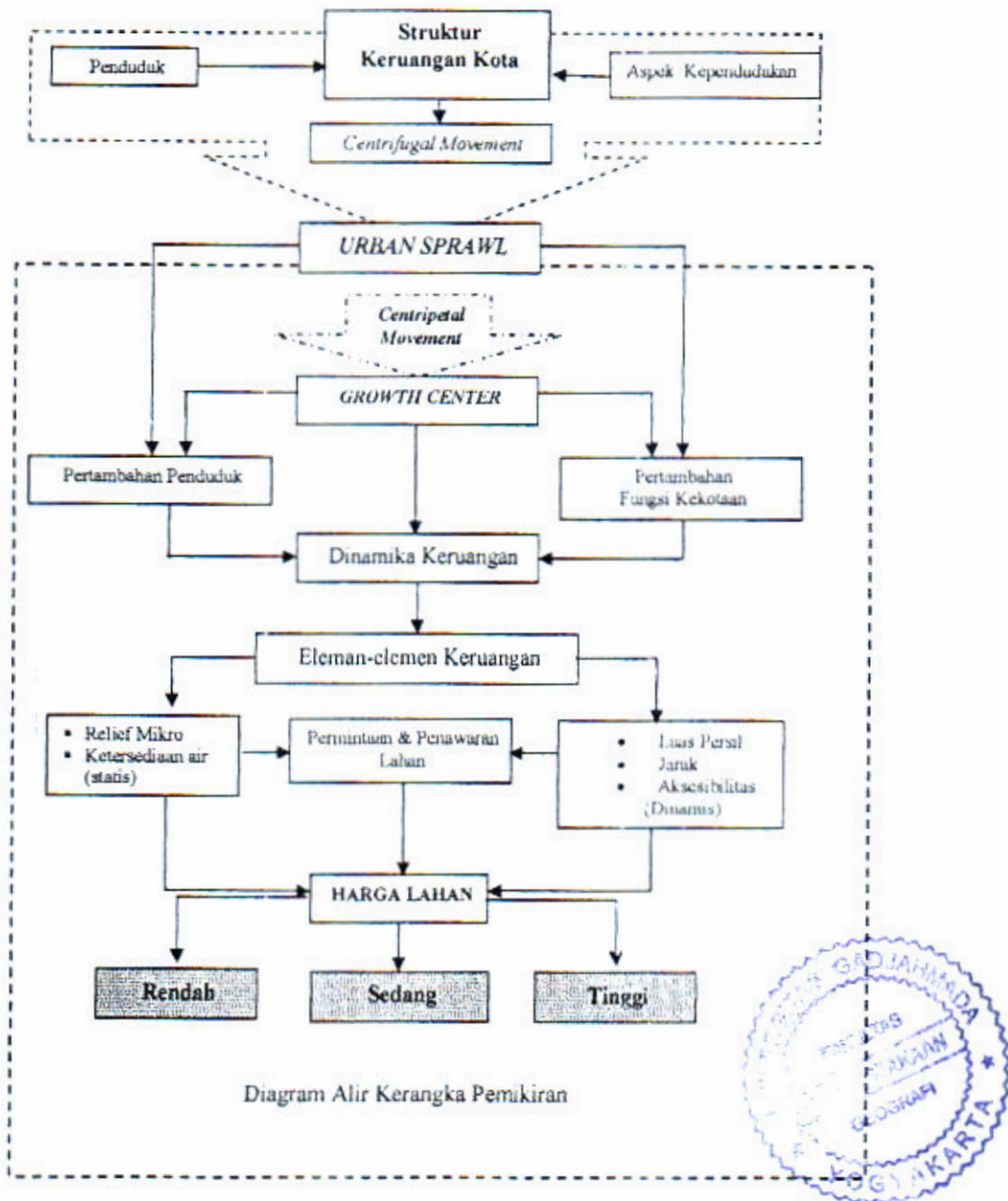
Relief mikro/relief lokal suatu persil lahan tertentu berpengaruh terhadap tinggi/rendahnya harga lahan. Relief mikro yang kurang baik seringkali dianggap sebagai suatu penghambat (*constraint*) untuk penggunaan lahan/pemanfaatan lahan selanjutnya. Lahan dengan ketinggian jauh di bawah badan jalan (*lahan ledokan*) memiliki harga yang rendah. Karena lahan yang demikian akan membutuhkan '*treatment*' tertentu sebelum dimanfaatkan menjadi lahan siap bangun. Tinggi/rendahnya biaya tersebut dipengaruhi berpengaruh terhadap harga lahan.

Dalam penelitian ini produktifitas lahan merupakan merupakan salah satu variable yang menjadi bahan kajian. Namun mengingat : (1) lokasi penelitian relatif sempit, sehingga produktifitas lahan dianggap seragam. (2) gejala yang terjadi pada lokasi penelitian adalah konversi lahan agraris menjadi lahan non agraris, fungsi lahan sebagai lahan agraris tidak diutamakan. Faktor penentu produktifitas lahan diwakili/diukur dengan ketersediaan air untuk masing-masing lokasi lahan

Spekulan lahan memegang peranan dalam terbentuknya harga lahan. Motivasi spekulasi dalam menguasai suatu lahan berbeda dengan pembeli atau penguasa lahan lainnya. Para spekulasi membeli suatu lahan dengan motivasi mendapatkan keuntungan dengan menjual lagi lahan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan kenaikan harga lahan yang optimal sehingga seringkali harga lahan yang terjadi tidak rasional.



Gambar 7



Sumber : Hadi Sabari Yunus, 2004, dengan modifikasi.





## **1.7 Hipotesis**

Berdasarkan pada masalah dan tujuan yang telah dikemukakan, maka diajukan hipotesis penelitian sebagai berikut :

- a semakin dekat jarak lahan terhadap pusat (Kampus Terpadu UII), semakin tinggi harga suatu lahan.
- b terdapat perbedaan harga lahan yang signifikan berdasar perbedaan lokasi lahan. (zona 1, zona 2 dan zona 3)
- c aksesibilitas lokasi lahan merupakan faktor paling berpengaruh terhadap harga lahan
- d variasi harga lahan yang terjadi akan cenderung bersifat sektoral.