

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

Tinjauan pustaka berisi teori-teori pendukung penelitian yang akan menghasilkan faktor yang sesuai dengan sasaran penelitian yang telah dibahas pada bab sebelumnya. Adapun teori yang dibahas pada tinjauan pustaka penelitian ini antara lain konsep lahan, harga lahan dan faktor penentunya dan karakteristik penentu perdagangan jasa dan permukiman.

#### **2.1 Harga Lahan**

##### **2.1.1 Definisi Harga Lahan**

Menurut Michalski et al. (2010) Hal memiliki kesamaan dengan nilai lahan namun memiliki pengertian yang berbeda antara keduanya. Menurut Sujarto dalam Mayasari (2012), harga lahan merupakan nilai lahan, dimana nilai lahan merupakan penggunaan lahan yang berkaitan dengan kemampuan lahan. Pendapat lain dikemukakan oleh Suryatmojo (2017), dimana lahan merupakan sebagai lingkungan fisik memiliki pengaruh terhadap penggunaan lahan. Berdasarkan definisi di atas, lahan merupakan sebidang lahan beserta seluruh unsur di dalamnya yang dimanfaatkan oleh manusia sebagai tempat beraktivitas. Lahan merupakan suatu bidang yang mempunyai peranan strategis dalam pembangunan sebuah perkotaan, lahan yang terletak pada lokasi yang strategis seperti aktifitas kegiatan ekonomi, aksesibilitas yang mudah, dan kelengkapan infrastruktur dapat dikatakan bahwa lahan tersebut memiliki harga lahan yang tinggi. Menurut Andriani, (2016), adapun ukuran tinggi-rendahnya harga lahan dipengaruhi oleh banyak faktor salah satunya yaitu perbedaan nilai lahan pada suatu kawasan.

##### **2.1.2 Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Harga Lahan**

Menurut Wijayanto *et.al.* (2015) harga lahan ditentukan antara lain oleh variabel jarak terhadap tengah kota atau CBD, variabel jarak terhadap jalan arteri, variabel penggunaan lahan, variabel penggunaan jaringan air bersih, dan variabel lebar jalan. Hal ini juga dikemukakan oleh Fahirah, *et.al.* (2010) dimana terdapat 6 faktor-faktor yang mempengaruhi harga lahan yaitu :

1. Faktor fisik

Adapun faktor fisik dapat mempengaruhi harga lahan yaitu : struktur tanah, kemiringan tanah, elevasi, luas tanah, bentuk tanah, jenis penggunaan lahan.

2. Faktor ekonomi

Adapun faktor ekonomi yang mempengaruhi harga lahan yaitu : permintaan berupa selera masyarakat, dan tingkat suku bunga, tingkat pendapatan dan daya beli masyarakat, pembelian berupa jumlah lahan

3. Faktor social

Adapun faktor sosial yang mempengaruhi harga lahan yaitu : Jumlah yang tersedia dan manfaat lahan penduduk, keamanan lingkungan, pendidikan dan kehidupan sosial masyarakat.

Adapun faktor pemerintah yang mempengaruhi harga lahan yaitu : pajak dan zonasi.

1. Faktor lokasi dan aksesibilitas

Adapun faktor lokasi dan aksesibilitas yang mempengaruhi harga lahan yaitu : Jarak terhadap jalan pusat , jarak ke area kerja, jarak ke fasilitas pendidikan, ketersediaan transportasi, kondisi jalan, lebar jalan, waktu tempuh ke pusat kota.

2. Factor ketersediaan Sarana

Adapun faktor ketersediaan Sarana yang mempengaruhi harga lahan yaitu : sarana pendidikan, tempat ibadah, pelayanan kesehatan, pusat perbelanjaan, sarana kebersihan dan persampahan. Jaringan air bersih, jaringan listrik, jaringan telepon.

Pendapat ini didukung juga oleh Nararya *et.al.* (2013) yang mengemukakan faktor-faktor yang mempengaruhi harga lahan yaitu :

- a. Letak lokasi: Dekat dengan suatu pusat aktivitas seperti kegiatan kesehatan atau dengan kawasan perbelanjaan.
- b. Faktor sosial: adanya interaksi antarwarga dan pertumbuhan penduduk.
- c. Jarak ke CBD : kemudahan menjangkau area pusat kegiatan kota
- d. Aksesibilitas: kemudahan dalam mengakses sarana transportasi umum ataupun pribadi dalam melakukan bermacam aktivitas.
- e. Jaringan transportasi: adanya jalur transportasi umum, kemudahan

menggunakan transportasi umum maupun pribadi untuk melakukan aktivitas

[www.itk.ac.id](http://www.itk.ac.id)

- f. Kualitas lingkungan: keadaan kualitas udara, jauh dari kebisingan dan ketertiban lingkungan.
- g. Penggunaan lahan: segala aktivitas yang menggunakan fungsi lahan.
- h. Kelengkapan Sarana: saran kesehatan, pendidikan, jaringan air dan listrik dan persampahan.
- i. Kondisi infrastruktur: kualitas dan kuantitas infrastruktur dan dan perkembangannya.
- j. Kesuburan lahan: kualitas suatu lahan untuk memproduksi suatu di kawasan.

Pendapat berbeda dikemukakan oleh Rusdi (2013) dimana terdapat 8 faktor yang mempengaruhi harga lahan yaitu jarak, elevasi, jarak terhadap pusat kegiatan, zonasi, luas lahan dan jenis penggunaan lahan waktu tempuh dan topografi. Keberagaman pendapat mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi harga lahan dapat dilihat pada tabel dibawah ini. Pendapat lain dikemukakan oleh Ermando (2017) dimana terdapat 15 faktor yang dapat menenukan faktor-faktor harga lahan berdasarkan aspeknya.

1. Adapun aspek sarana pelayanan umum (SPU) terdiri dari faktor Sarana perkantoran, faktor Sarana kesehatan, faktor Sarana peribadatan, dan faktor sarana perdagangan dan jasa, faktor Sarana pendidikan.
2. Adapun aspek jaringan transportasi terdiri dari,alan kolektor, jalan lingkungan, dan jalur angkutan umum, faktor interchange gerbang TOL
3. Aspek lingkungan permukiman terdiri dari faktor daerah rawan bencana dan kualitas lingkungan.
4. Adapun aspek kebijakan pemerintah terdiri dari faktor rencana jaringan jalan, faktor rencana kawasan industri , faktor rencana kawasan permukiman.

[www.itk.ac.id](http://www.itk.ac.id)

**Tabel 2. 1 Diskusi Teori Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Harga Lahan**

No	Sumber Pustaka	Indikator
1	Wijayanto dan Widjonarko (2015)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Jarak Terhadap Pusat Kota</li> <li>2. Variabel Jarak Terhadap Jalan Arteri</li> <li>3. Penggunaan Lahan</li> <li>4. Jaringan air bersih</li> <li>5. Lebar Jalan</li> </ol>
2	Fahirah, <i>et.al.</i> (2010)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Faktor Fisik</li> <li>2. Faktor Ekonomi</li> <li>3. Faktor Sosial</li> <li>4. Faktor Pemerintahan</li> <li>5. Faktor Lokasi dan Akseibilitas</li> <li>6. Faktor Ketersediaan Sarana</li> </ol>
3	Nararya <i>et.al.</i> (2013)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Faktor Sarana</li> <li>2. Faktor Akseibilitas</li> <li>3. Faktor Ketersediaan</li> </ol>
4	Rusdi, 2013	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Jarak</li> <li>2. Elevasi</li> <li>3. Jarak Terhadap Pusat</li> <li>4. Zonasi</li> <li>5. Waktu Tempuh</li> <li>6. Fopografi</li> <li>7. Luas Lahan</li> <li>8. Jenis Penggunaan Lahan</li> </ol>
5	Ermando (2017)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Aspek Sarana Pelayanan Umum (SPU)</li> <li>2. Aspek Jaringan Transportasi</li> <li>3. Aspek lingkungan permukiman</li> <li>4. Aspek Kebijakan Pemerintah</li> </ol>

\*) Penulis, 2021

Pada Tabel 2.1 dapat dilihat bahwa pendapat Fahirah, *et.al.* (2010) berkaitan dengan Nararya *et.al.* (2013). Kedua pendapat tersebut menjelaskan terkait faktor-faktor yang mempengaruhi harga lahan. Dimana Fahirah, *et.al.* (2010) mengemukakan terdapat 6 faktor yaitu yatu fakor fisik, sosial, ekonomi, pemerintahan, akseibilitas dan ketersediaan Sarana hal ini selaras Nararya *et.al.* (2013) yaitu faktor Sarana dan akseibilitas. Hal ini didukung oleh Pendapat Wijayanto dan Widjonarko (2015) juga selaras dengan Rusdi (2013) yaitu adanya

faktor kebijakan pemerintahan dan juga jaringan transportasi yang juga dikemukakan oleh Ernando (2017). Berdasarkan hasil diskusi teori yang terkait faktor-faktor yang mempengaruhi nilai lahan yang telah dilakukan maka didapatkan kesepakatan bahwa faktor-faktor yang mempengaruhi yaitu faktor Sarana, rencana permukiman dan jaringan transportasi.

## 2.2 Kemampuan Lahan

Menurut Harjianto *et.al* (2016) mengemukakan bahwa klasifikasi kemampuan lahan dipengaruhi oleh sifat-sifat lahan yang menentukan kualitas lahan sehingga dapat digunakan dalam penentuan penggunaan lahan yang sesuai (pertanian atau non-pertanian). Variabel ini adalah kepekaan erosi, ancaman banjir, tingkat erosi, kedalaman tanah, tekstur lapisan atas, tekstur lapisan bawah, drainase, lereng permukaan, kerikil/batuan dan salinitas, lereng permukaan,

Dalam menentukan nilai-nilai dari faktor tersebut memerlukan beberapa sub variabel data yakni peta penggunaan lahan, data kepekaan tanah terhadap erosi, intensitas hujan, bahaya erosi, kedalaman efektif tanah, tekstur tanah, sebaran kerikil, drainase tanah, diatas permukaan tanah. Selain itu berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 20 Tahun 2007 tentang Pedoman Teknik Analisis Fisik & Lingkungan, untuk mengetahui kondisi kemampuan pada suatu wilayah perlu melakukan analisis satuan kemampuan lahan (SKL). Terdapat 9 (Sembilan) SKL yang digunakan dalam analisis kemampuan lahan yaitu SKL pembuangan limbah, SKL kemudahan dikerjakan, SKL kestabilan pondasi, SKL ketersediaan air, SKL Morfologi, SKL terhadap erosi, SKL terhadap drainase, SKL terhadap bencana alam dan SKL kestabilan lereng. Dalam melakukan analisis SKL membutuhkan beberapa sub variabel data diantaranya bencana alam, geologi, hidrologi, sumberdaya mineral/ bahan galian, penggunaan lahan, klimatologi dan topografi. Menurut Bachri, Sulaeman, Ropik, Hidayat, Mulyani (2016) kemampuan lahan ditentukan oleh karakteristik lahan dan parameter.

**Tabel 2. 2 Diskusi Teori Kemampuan Lahan**

No	Sumber Pustaka	Indikator
1	Harjianto <i>et.al</i> (2016)	Salinitas Drainase Kedalaman tanah

No	Sumber Pustaka	Indikator
		Tekstur lapisan atas dan bawah
		Ancaman Banjir
		Kepekaan erosi
		Tingkat Erosi
		Lereng Permukaan
2	Permen No 20. Tahun 2007 tentang Pedoman Analisis Aspek Fisik & Lingkungan, Ekonomi Serta Sosial Budaya	SKL Morfologi
		SKL Kemudahan dikerjakan
		SKL Kestabilan Lereng
		SKL kestabilan pondasi
		SKL Rawan Bencana
		SKL terhadap Erosi
		SKL Pembuangan limbah
		SKL Kestabilan Air
3	Bachri, Sulaeman, Ropik, Hidayat, & Mulyani, 2016	Karakteristik lahan
		Parameter ekonomi

\*) Penulis, 2021

Berdasarkan diskusi teori diatas dapat diketahui bahwa dari ketiga sumber terdapat beberapa perbedaan terkait variabel yang digunakan. Namun apabila diperhatikan dengan lebih seksama ketiga sumber menggunakan beberapa variabel yang sama. Contohnya menurut Arsyad (2010) terdapat variabel lereng permukaan, penggunaan lahan, intensitas hujan, batuan, drainase tanah, dan ancaman banjir. Sedangkan berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No.20/PRT/M/2007 terdapat variabel topografi, penggunaan lahan, klimatologi, hidrologi, geologi, dan bencana alam. Meskipun mempunyai nama variabel yang berbeda namun keduanya mempunyai substansi pembahasan yang sama. Juga dari (Bachri, Sulaeman, Ropik, Hidayat, & Mulyani, 2016) yang menjelaskan bahwa metodenya juga mempunyai variabel yang serupa dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 20/PRT/M/2007 dan Arsyad (2010). Diantaranya adalah variabel curah hujan, ketinggian, drainase, lereng, batuan, serta bahaya erosi dan genangan yang serupa dengan bencana alam. Sehingga dalam penelitian ini variabel yang digunakan adalah klimatologi, topografi, hidrologi, geologi, bencana alam, dan penggunaan lahan.

## 2.3 Perkembangan Kawasan Permukiman

Keberadaan pusat kegiatan baru akan mendorong perubahan lingkungan fisik, salah satunya adalah kawasan permukiman. Hal tersebut dapat dilihat dari bertambahnya luasan kawasan permukiman (Priyono *et. al*, 2013). Selain perubahan luasan kawasan permukiman, perubahan kepadatan bangunan permukiman serta tutupan lahan merupakan bentuk dari perkembangan kawasan permukiman (Pua *et. al*, 2016). Perkembangan kawasan tidak hanya berkaitan dengan perubahan luasan serta kepadatan bangunan. Menurut (Amiruddin, 2014) jumlah kawasan permukiman semakin meluas dan pada awalnya hanya berfungsi sebagai tempat bermukim warga lokal beralih menjadi kontrakan, kos - kos-an, hingga campuran perdagangan dan jasa. Keberagaman pendapat mengenai perkembangan kawasan permukiman dapat dilihat pada tabel diskusi teori sebagai berikut :

**Tabel 2. 3 Diskusi Teori Perkembangan Kawasan Permukiman**

No	Sumber Pustaka	Indikator
1	Priyono <i>et. al</i> , 2013	1. Luasan Permukiman
2	Pua <i>et. al</i> , 2016	1. Tutupan Lahan Permukiman 2. Kepadatan Bangunan
3	Amiruddin, 2014	1. Luasan Permukiman 2. Fungsi Bangunan Permukiman

\*) Penulis, 2021

Pada tabel 2.1 dapat dilihat bahwa menurut (Priyono *et. al*, 2013) berkaitan dengan pendapat (Pua, 2016). Kedua pendapat tersebut menjelaskan indikator yang serupa yaitu luasan permukiman dan tutupan lahan dan kemudian dilengkapi oleh (Pua, 2016) dengan adanya indikator kepadatan bangunan. Selain pendapat tersebut, menurut (Amiruddin, 2014) fungsi bangunan permukiman juga dapat menjadi indikator dari perkembangan kawasan permukiman. Berdasarkan beberapa pendapat tersebut didapatkan kesimpulan bahwa indikator dari perkembangan kawasan permukiman adalah luas kawasan permukiman, kepadatan bangunan, serta fungsi bangunan permukiman.

## 2.4 Karakteristik Perdagangan dan Jasa

Kegiatan perdagangan jasa menurut Kyle (2000) secara umum terdapat

digolongkan kedalam *Commercial real estate* yaitu pada jenis office building dan retail property. Menurut UU no 7 tahun 2014 perjas kerumapan trasnaksi beli barang didalam negeri maupun melampaui batas wilayah. Menurut Sutomo dan Shalihati (2015) Sarana perdagangan merupakan kegiatan yang muncul akibat berdirinya kegiatan industri. Adapun Kegiatan perdagangan dan jasa dapat yang dikelompokkan berdasarkan aktivitasnya, yaitu sebagai berikut:

- a. Pasar
- b. Toko Modern
- c. Rumah Makan
- d. Toko Kelontong

Sedangkan Hal ini berbeda dengan Sulistyowati (2014) Karakteristik Perdagangan dan jasa yaitu :

a) Tingkat frekuensi belanja pengunjung dapat dikategorikan sebagai berikut:

1. Sering, dengan ciri-ciri menjual kebutuhan sehari-hari
2. Tidak terlalu sering, yaitu hanya menjual barang-barang sekunder
3. Jarang, dengan menjual beberapa barang unik

b) Klasifikasi jenis gangguan sekitarnya

Jenis gangguan dari aktivitas perdagangan dan jasa antara lain:

1. Gangguan ringan yaitu ancaman sehingga berpengaruh ringan terhadap lingkungan. Misalnya asap dari pembakaran sampah dan asap yang menimbulkan iritasi mata.
2. Gangguan kronis yaitu ancaman yang menimbulkan efek yang cukup serius. Misalnya kebisingan yang terus menerus akan menyebabkan gangguan pendengaran.

c) Tingkat kesesuaian skala pelayanan perdagangan.

Skala pelayanan perdagangan dan jasa yaitu

1. Perdagangan dan jasa skala lokal
  - a. memiliki ukuran kavling kurang dari 400 m/persegi
  - b. meenjual barang kebutuhan sehari-hari
  - c. aktivitas tidak menimbulkan gangguan
  - d. Jam operasi mencapai 24 jam

2. skala distrik/kawasan
  - a. Ukuran kavling 400-5.000 m/persegi
  - b. sebagian aktivitas menimbulkan gangguan
  - c. Jam operasi mencapai 24 jam
3. skala regional.
  - a. Ukuran Kavling lebih besar dari 5.000 m/persegi
  - b. jumlah pemberlanja besar
  - c. berpotensi menimbulkan kesingan terhadap kegiatan lain.

## 2.5 Sintesa Pustaka

Berdasarkan tinjauan pustaka yang dilakukan maka diperoleh Sintesa Pustaka sebagai berikut :

**Tabel 2. 4 Tinjauan Pustaka**

Sasaran	Indikator	Variabel
Menganalisis model spasial harga lahan	Ketersediaan pelayanan air bersih	a) Ketersediaan pelayanan PDAM
	Ketersediaan pelayanan listrik	a) Ketersediaan pelayanan PLN
Jarak terhadap sarana pendidikan	Jarak terhadap sarana pendidikan	a) Jarak terhadap SMA/Sederajat
		b) Jarak terhadap SMP/ sederajat
		c) Jarak terhadap SD/ sederajat
		d) Jarak terhadap Taman kanak-kanak
Jarak terhadap sarana peribadatan	Jarak terhadap sarana peribadatan	a) Jarak terhadap Masjid
		b) Jarak terhadap Langgar
		c) Jarak terhadap Mushola
Jarak terhadap sarana kesehatan	Jarak terhadap sarana kesehatan	a) Jarak terhadap Puskesmas
		b) Jarak terhadap puskesmas pembantu
		c) Jarak terhadap Posyandu
Jarak terhadap Sarana transportasi	Jarak terhadap Sarana transportasi	a) Jarak terhadap <i>Interchange</i> tol
		b) Jarak terhadap jalan kolektor
		c) Jarak terhadap jalan arteri
Rencana	Rencana	a) Jarak terhadap rencana

Sasaran	Indikator	Variabel
	pembangunan	pembangunan kawasan permukiman
	Harga Lahan	a) Harga Lahan Pasar
Menganalisis kemampuan lahan	Kemampuan Lahan	a) Morfologi b) Klimatologi c) Topografi d) Geologi e) Hidrologi f) Bencana alam g) Penggunaan Lahan
Merumuskan arah pengendalian permukiman perdagangan dan jasa	Karakteristik permukiman dan Karakteristik perdagangan jasa	a) Luasan Permukiman b) Presentase Kepadatan permukiman c) Jenis fungsi bangunan permukiman d) Ukuran kavling lahan e) Pelayanan perdgangan

\*) Penulis, 2021

