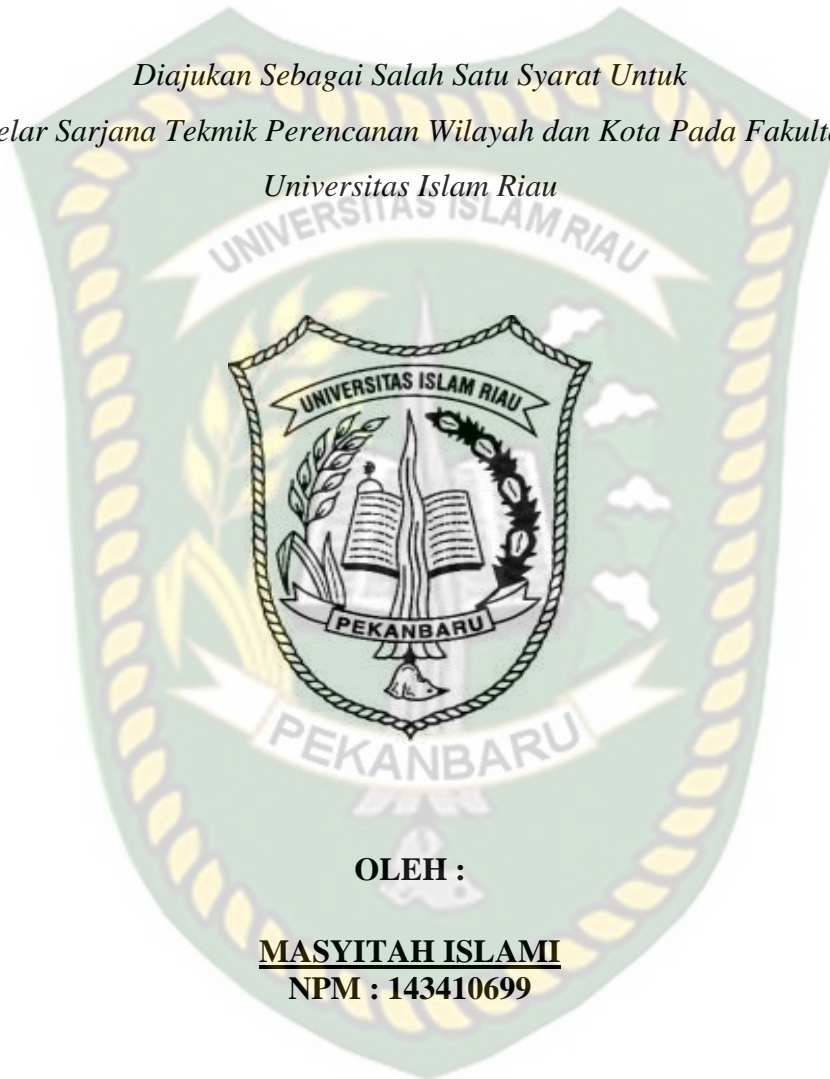


**ANALISIS FAKTOR YANG MEMPENGARUHI NILAI LAHAN DI KAWASAN  
PENDIDIKAN KOTA PEKANBARU ( STUDI KASUS: UNIVERSITAS ISLAM  
RIAU)**

**TUGAS AKHIR**

*Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk  
Meraih Gelar Sarjana Teknik Perencanaan Wilayah dan Kota Pada Fakultas Teknik  
Universitas Islam Riau*



**OLEH :**

**MASYITAH ISLAMI**  
**NPM : 143410699**

**PROGRAM STUDI PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA**

**FAKULTAS TEKNIK**

**UNIVERSITAS ISLAM RIAU**

**PEKANBARU**

**2019**

**ANALISIS FAKTOR YANG MEMPENGARUHI NILAI LAHAN  
DIKAWASAN PENDIDIKAN KOTA PEKANBARU (STUDI KASUS :  
UNIVERSTAS ISLAM RIAU)**

**MASYITAH ISLAMI**

**143410699**

**ABSTRAK**

Harga lahan di sekitar kawasan pendidikan Universitas Islam Riau menjadi semakin mahal, ketika ketersediaan lahan yang ada semakin sempit sedangkan kebutuhan lahan semakin meningkat. Fenomena tersebut dapat dilihat pada kondisi eksisting yang terdapat di lingkungan sekitar kampus Universitas Islam Riau yang telah mengalami perubahan karakteristik aktivitas masyarakat, kondisi ruang-ruang terbangun, maupun lingkungannya. Perkembangan harga lahan yang terjadi di kawasan sekitar kawasan pendidikan Universitas Islam Riau beragam. Tujuan dari penelitian ini adalah mengidentifikasi faktor yang mempengaruhi nilai lahan di kawasan Pendidikan Universitas Islam Riau, dengan sasaran teridentifikasi karakteristik harga lahan di sekitar UIR dan teridentifikasi faktor-faktor yang mempengaruhi nilai lahan di sekitar pendidikan UIR .

Penelitian ini menggunakan metode kuantitatif dan deskriptif dengan teknik pengumpulan data baik primer maupun sekunder. Adapun analisis pengolahan data yang digunakan adalah analisis kualitatif deskriptif dan analisis kuantitatif. Metode penelitian yang dipakai menggunakan Metode Analisis Statistika Deskriptif melalui tabel rerata ( *cross tabulation* ) dengan menggunakan Alat uji *Chi Square* menggunakan software SPSS 13.

Faktor - faktor yang mempengaruhi nilai lahan di sekitar kampus UIR ialah faktor fisik, faktor sosial, faktor ekonomi, faktor aksesibilitas, faktor pemerintahan dan faktor ketersediaan fasilitas. Faktor yang paling berpengaruh ialah faktor ketersediaan sarana pendidikan, dimana rata-rata harga lahan di sekitar kampus UIR di pengaruhi adanya sarana pendidikan yaitu kampus Universitas Islam Riau, terdapatnya UIR tersebut memberikan pengaruh terhadap harga lahan disekitarnya, dimana semakin dekat dengan UIR maka harga lahannya juga akan semakin tinggi.

***Kata Kunci : Faktor yang Mempengaruhi Nilai Lahan, Harga Lahan, Kawasan Pendidikan.***

**ANALYSIS OF FACTORS AFFECTING LAND VALUES IN  
EDUCATIONAL AREAS OF PEKANBARU CITY ( CASE STUDY:  
ISLAMIC UNIVERSITY OF RIAU )**

**MASYITAH ISLAMI**

**143410699**

**ABSTRACT**

*The price of land around the education area of the Islamic University of Riau is becoming increasingly expensive, when the available land is getting smaller while land needs are increasing. This phenomenon can be seen in the existing conditions found in the environment around the campus of the Islamic University of Riau which has undergone changes in the characteristics of community activities, the conditions of the built spaces, and the environment. The development of land prices that occur in the area around the education area of Riau Islamic University varies. The purpose of this study is to identify the factors that influence the value of land in the Education area of Islamic University of Riau, with identified objectives characteristics of land prices around the UIR and identified factors that influence the value of land around UIR education.*

*This study uses quantitative and descriptive methods with data collection techniques both primary and secondary. The analysis of data processing used is descriptive qualitative analysis and quantitative analysis. The research method used is the Descriptive Statistical Analysis Method through a cross tabulation using the Chi Square test using SPSS 13 software.*

*Factors affecting the value of land around the UIR campus are physical factors, social factors, economic factors, accessibility factors, governance factors and facility availability factors. The most influential factor is the availability of educational facilities, where the average price of land around the UIR campus is influenced by the presence of educational facilities, namely the Riau Islamic University campus, the presence of the UIR has an influence on the price of the surrounding land, where the closer to the UIR the land price is also will get higher.*

**Keywords: Affecting Factors Land Value, Educational Areas ,Land Price.**

## KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

### *Assalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh*

Dengan mengucapkan syukur alhamdulillah kehadiran Allah Subhaanahu wa ta'ala, yang telah melimpahkan rahmat-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul “Analisis Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Lahan Dikawasan Pendidikan Kota Pekanbaru ( Universtas Islam Riau)”. Skripsi ini disusun guna memenuhi persyaratan kelulusan Program Studi S1 Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik Universitas Islam Riau.

Berbagai hambatan dan kesulitan penulis hadapi selama penyusunan skripsi ini, mulai dari persiapan sampai penyelesaian penulisan namun dapat teratasi berkat bantuan, bimbingan, kerjasama dari berbagai pihak, serta tidak lepas dari pertolongan Yang Maha Rahman dan Rahim. Oleh karena itu, dengan kerendahan hati penulis mengahaturkan ucapan terima kasih kepada:

1. Kedua orang tua saya tercinta, Ayahanda **Zulfahmi** dan ibunda **Farida Halim** atas jasa, pengorbanan, dukungan baik moril maupun materil serta doa yang tiada hentinya sejak penulis masih dalam kandungan sampai berhasil menyelesaikan studi di jenjang Universitas;
2. Abang serta Kakak saya tercinta **Masyari Akhsan, S.T, Maeshela Novria, S.T, M.Ridwan Gaffari, S.T** serta adik saya tercinta **Muhammad Alfadizi** atas doa, dukungan, perhatian serta pengertiannya selama proses pengerjaan skripsi ini;
3. Rektor Universitas Islam Riau **Prof.Dr. H. Syafrinaldi SH., MCL** beserta seluruh jajarannya;

4. Bapak Dekan Fakultas Teknik Bapak **Ir. H. Abdul Kudus Z, MT** yang telah memberikan arahan kepada kami selama perkuliahan sampai penyelesaian pendidikan ini;
5. Para Pembantu Dekan, Staf Dosen, dan Staf Administrasi Fakultas Teknik yang telah banyak memberikan bantuan selama menempuh perkuliahan;
6. Ibu **Puji Astuti, ST., MT** selaku ketua jurusan Teknik Perencanaan Wilayah dan Kota;
7. Ibu **Rona Mulianan, ST., MT** dan Ibu **Mira Hafizhah Tanjung, ST., M.Sc** selaku pembimbing yang telah memberikan bimbingan, pengarahan dan masukan dalam penyusunan skripsi hingga selesai;
8. Bapak **Muhammad Sofwan, ST., MT** dan Bapak **Dr. Ir. Apriyan Dinata, M.Env** selaku penguji yang telah banyak memberikan pengarahan dan masukan kepada penulis selama penyusunan skripsi hingga selesai;
9. Bapak dan Ibu dosen pengajar program studi Perencanaan Wilayah dan Kota yang telah memberikan banyak ilmu kepada penulis selama menjalani masa perkuliahan di Universitas Islam Riau.
10. Sahabat-sahabat saya **Lidya Anjani, S.Pd, Ramadona Mustika, A.Md, Laras Trisen Dewi Hapsari, S.Ak , dan Widya Rezky Ramadhani, S.Kom**, yang telah menemani, membantu, memberikan dukungan selama masa perskripsian.
11. Ulat Squad yaitu **Septia Fanny, ST, Mita Ramadhani, ST, Aulia Fadilah, ST, Afni Monita, ST, Suendah Jutari Putri, ST, Riski Hijrah Sahpitri, ST** , yang telah mewarnai hari-hariku di perkuliahan selama ini, terimakasih kalian sudah hadir dan mendukung skripsiku.
12. Tak lupa teman seperjuanganku **Feni Putriani Fauzi, ST** yang telah banyak membantu dalam menyelesaikan skripsi ini, menemani segala resah dalam penyelesaian skripsi ini dan seluruh teman-teman

angkatan saya terutama ILC 14 yang selalu menemani saya dan menjadi pendengar setia saya di dalam maupun di luar bangku kuliah.

13. Semua pihak yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu yang telah membantu kelancaran penelitian dan penyusunan skripsi.

Serta ucapan terima kasih kepada seluruh keluarga besar saya yang tidak dapat dituliskan namanya satu persatu atas dukungan dan doa demi kelancaran penyelesaian pendidikan saya.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna, untuk itu saran dan kritik selalu penulis harapkan demi sempurnanya skripsi ini. Semoga amal baik dari semua pihak mendapat pahala yang berlipat ganda dari Allah Subhaanahu wa ta'ala, dan semoga skripsi ini bermanfaat bagi semua pihak yang berkepentingan.

*Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh*

Pekanbaru, Juli 2019

Penulis,  
**Masyitah Islami**  
**143410699**

## DAFTAR ISI

<b>ABSTRAK</b> .....	i
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	iii
<b>DAFTAR ISI</b> .....	vi
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	xi
<b>DAFTAR GAMBAR</b> .....	xvi
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	1
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	4
1.3 Tujuan dan Sasaran Penelitian.....	5
1.4 Manfaat Penelitian.....	5
1.5 Ruang Lingkup Penelitian .....	6
1.5.1 Ruang Lingkup Studi.....	6
1.5.2 Ruang Lingkup Wilayah.....	6
1.6 Sistematika Penulisan.....	10
<b>BAB II KAJIAN PUSTAKA</b> .....	12
2.1 Nilai Lahan .....	12
2.1.1 Nilai Sosial Lahan .....	14
2.1.2 Nilai Ekonomis Lahan.....	15
2.1.3 Teori Ekonomi Lahan Perkotaan .....	16
2.2 Harga Lahan .....	17
2.2.1 Pandangan Islam Terhadap Penetapan Harga Lahan .....	20
2.3 Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Lahan Dan Bangunan .....	23
2.3.1 Faktor Fisik .....	25
2.3.1.1 Kondisi Alam ( Lingkungan) .....	25
2.3.1.2 Luas Tanah Dan Bangunan .....	26
2.3.1.3 Desain Bangunan .....	26

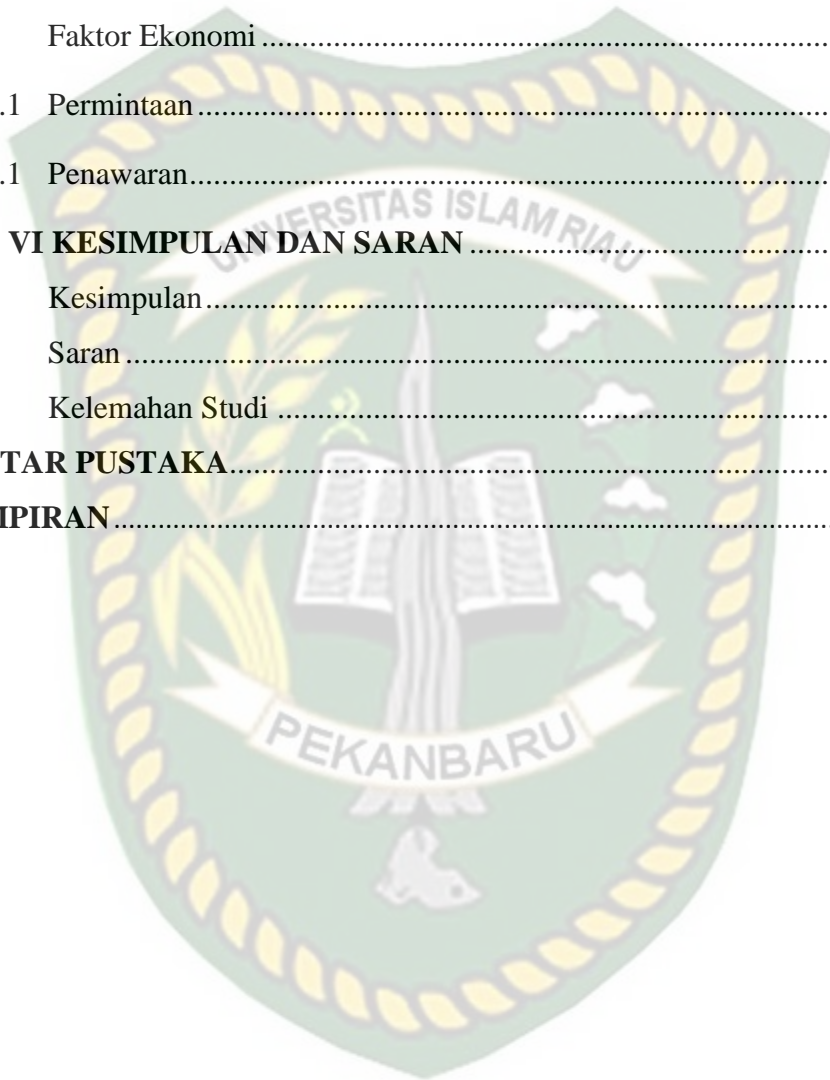
2.3.1.4	Posisi / Letak Bangunan .....	26
2.3.2	Faktor Ekonomi .....	27
2.3.2.1	Permintaan .....	27
2.3.2.2	Penawaran .....	28
2.3.3	Faktor Sosial .....	28
2.3.3.1	Jumlah Penduduk .....	28
2.3.3.2	Kepadatan Penduduk .....	28
2.3.3.3	Tingkat Pendidikan .....	28
2.3.3.4	Tingkat Kejahatan/Keamanan .....	29
2.3.3.5	Pola Hidup Masyarakat .....	29
2.3.3.6	Peraturan Pada Kawasan Tersebut .....	29
2.3.4	Faktor Pemerintah .....	29
2.3.5	Aksesibilitas .....	30
2.3.5.1	Ketersediaan Transportasi ( Angkutan Umum) .....	32
2.3.5.2	Kondisi Jalan .....	32
2.3.5.3	Lebar Jalan .....	32
2.3.5.4	Jarak Ke Pusat Kota .....	33
2.3.5.5	Jarak Ke Tempat Kerja .....	33
2.3.5.6	Jarak Ke Sarana Pendidikan .....	33
2.3.6	Ketersediaan Fasilitas .....	33
2.3.6.1	Jaringan Air Bersih .....	33
2.3.6.2	Jaringan Listrik .....	34
2.3.6.3	Jaringan Telefon .....	34
2.3.6.4	Sarana Pendidikan .....	34
2.3.6.5	Tempat Ibadah .....	34
2.3.6.6	Pelayanan Kesehatan .....	34
2.3.6.7	Pusat Perbelanjaan .....	35
2.3.6.8	Tempat Bermain Anak-Anak .....	35
2.3.6.9	Sarana Olahraga .....	35
2.3.6.10	Sarana Kebersihan Dan Persampahan .....	35



2.4	Tanah Sebagai Komoditas Dan Pengaruhnya Terhadap Ekonomi Lahan Di Perkotaan .....	36
2.5	Pengaruh Permintaan Terhadap Dinamika Suatu Kawasan .....	41
2.6	Pembangunan Fasilitas Publik.....	42
2.6.1	Universitas Sebagai Fasilitas Publik Dan Pengaruhnya Terhadap Perkembangan Kawasan.....	44
2.6.2	Forward Linkages Dan Universitas .....	47
2.6.2.1	Teori Linkages .....	47
2.6.2.2	Linkages Dari Keberadaan Universitas .....	48
2.6.2.3	Pengaruhnya Terhadap Harga Lahan .....	50
<b>BAB III METODE PENELITIAN.....</b>		<b>57</b>
3.1	Pendekatan Penelitian.....	57
3.2	Jenis Data Penelitian.....	58
3.3	Metode Pengumpulan Data .....	58
3.4	Lokasi Penelitian .....	59
3.5	Waktu Penelitian .....	60
3.6	Tahapan Penelitian .....	60
3.6.1	Tahap Persiapan.....	60
3.6.1	Tahap Pengumpulan Data.....	61
3.7	Bahan dan Alat Penelitian .....	62
3.8	Populasi dan Teknik Sampel .....	63
3.8.1	Populasi .....	63
3.8.2	Teknik Sampel.....	64
3.9	Metode Analisis.....	67
3.9.1	Analisis Deskriptif.....	68
3.9.2	Metode Tabulasi Silang.....	69
3.10	Variabel Penelitian .....	71
<b>BAB IV GAMBARAN UMUM WILAYAH .....</b>		<b>76</b>
4.1	Gambaran Umum kota Pekanbaru.....	76
4.2	Letak Geografis Kota Pekanbaru.....	76

4.3	Aspek Kependudukan Kota Pekanbaru .....	77
4.3.1	Pertumbuhan Jumlah Penduduk .....	77
4.3.2	Pola Persebaran Penduduk .....	79
4.4	Kondisi Jaringan Jalan.....	80
4.5	Ketersediaan Sarana Pendidikan Kota Pekanbaru.....	82
4.6	Gambaran Umum Sekitaran UIR .....	83
4.6.1	Aspek Kependudukan.....	83
4.6.2	Penggunaan Lahan.....	84
<b>BAB V HASIL DAN PEMBAHASAN.....</b>		<b>89</b>
5.1	Analisis Harga Lahan di Sekitar Kawasan UIR .....	89
5.1.1	Harga Lahan di Kelurahan Simpang Tiga .....	91
5.1.2	Harga Lahan di Kelurahan Maharatu .....	93
5.1.3	Harga Lahan di Kelurahan Tanah Merah .....	96
5.1.4	Harga Lahan di Kelurahan Pandau Jaya.....	99
5.2	Faktor-faktor yang Mempengaruhi Harga Lahan di Sekitar Kawasan Universitas Islam Riau .....	104
5.2.1	Faktor Fisik.....	105
5.2.2	Faktor Sosial .....	111
5.2.2.1	Kependudukan.....	111
5.2.2.2	Tingkat Kenyamanan.....	115
5.2.3	Faktor Pemerintahan.....	118
5.2.4	Faktor Ketersediaan Fasilitas .....	119
5.2.4.1	Sarana dan Prasarana Pendukung.....	119
5.2.5	Faktor Aksesibilitas .....	136
5.2.5.1	Angkutan Umum .....	136
5.2.5.2	Kondisi Jaringan Jalan.....	138

5.2.5.3	Lebar Jalan.....	140
5.2.5.4	Jarak Ke Pusat Kota.....	143
5.2.5.5	Jarak Ke Tempat Kerja.....	146
5.2.5.6	Jarak Ke Sarana Pendidikan .....	148
5.2.6	Faktor Ekonomi .....	150
5.2.6.1	Permintaan.....	150
5.2.6.1	Penawaran.....	152
<b>BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN .....</b>		<b>163</b>
6.1	Kesimpulan.....	163
6.2	Saran .....	165
6.3	Kelemahan Studi .....	166
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>		<b>168</b>
<b>LAMPIRAN .....</b>		<b>173</b>



## DAFTAR TABEL

Tabel 2.1	Klasifikasi Tingkat Aksesibilitas .....	31
Tabel 2.2	Studi Terdahulu.....	51
Tabel 2.3	Sintesa Teori .....	55
Tabel 3.1	Jumlah Penduduk Kawasan Penelitian Menurut Kelurahan Tahun 2017 .....	65
Tabel 3.2	Jumlah Responden Di Kawasan Penelitian .....	67
Tabel 3.3	Variabel Penelitian.....	73
Tabel 3.4	Design Survey.....	74
Tabel 4.1	Jumlah Penduduk Kota Pekanbaru Tahun 2014-2017.....	78
Tabel 4.2	Kepadatan Penduduk Kota Pekanbaru Tahun 2017 .....	80
Tabel 4.3	Kondisi Jaringan Jalan Kota Pekanbaru Tahun 2016-2017.....	81
Tabel 4.4	Ketersediaan Universitas Di Kota Pekanbaru.....	82
Tabel 4.5	Jumlah Dan Kepadatan Penduduk Di Wilayah Penelitian Kawasan Sekitar UIR.....	85
Tabel 4.6	Penggunaan Lahan Di Kawasan Penelitian Sekitar UIR .....	86
Tabel 5.1	Besaran Harga Njop Di Kelurahan Simpang Tiga.....	91
Tabel 5.2	Nilai Jual Objek Pajak Kelurahan Maharatu .....	94
Tabel 5.3	Nilai Jual Objek Pajak Kelurahan Tanah Merah .....	97
Tabel 5.4	Nilai Jual Objek Pajak Kelurahan Pandau Jaya.....	99
Tabel 5.5	Klasifikasi Harga Lahan Di Sekitar Kawasan Uir .....	101

Tabel 5.6	Tingkatan Harga Lahan Di Kawasan Sekitar Uir .....	105
Tabel 5.7	Crosstab Harga Lahan Dengan Jenis Tanah .....	106
Tabel 5.8	Hasil Chi Square Harga Lahan Dengan Jenis Tanah.....	107
Tabel 5.9	Crosstab Harga Lahan Dengan Kontur Tanah.....	108
Tabel 5.10	Hasil Chi Square Harga Lahan Dengan Kontur Tanah.....	108
Tabel 5.11	Faktor Intenstias Banjir Di Kawasan Sektiar Uir .....	109
Tabel 5.12	Distribusi Frekuensi Jawaban Responden Terhadap Faktor Intenstias Banjir .....	110
Tabel 5.13	Hasil Chi Square Harga Lahan Dengan Faktor Intenstias Banjir .....	110
Tabel 5.14	Tingkat Kepadatan Penduduk Di Kkawasan Sekitar Uir.....	111
Tabel 5.15	Hasil Chi Square Harga Lahan Dengan Faktor Kepadatan Penduduk .....	113
Tabel 5.16	Crosstab Harga Lahan Dengan Tingkat Pendidikan.....	114
Tabel 5.17	Hasil Chi Square Harga Lahan Dengan Faktor Tingkat Pendidikan .....	114
Tabel 5.18	Tingkat Keamanan Dikawasan Sekitar Uir .....	116
Tabel 5.19	Distribusi Frekuensi Jawaban Responden Terhadap Faktor Tingkat Keamanan.....	116
Tabel 5.20	Hasil Chi Square Harga Lahan Dengan Faktor Tingkat Keamanan .....	117
Tabel 5.21	Crosstab Harga Lahan Dengan Surat Kepemilikan Tanah .....	118

Tabel 5.22	Hasil Chi Square Harga Lahan Dengan Surat Kepemilikan Tanah .....	119
Tabel 5.23	Ketersediaan Sarana Pendidikan Di Sekitar Kawasan Uir .....	120
Tabel 5.24	Distribusi Frekuensi Jawaban Responden Terhadap Faktor Ketersediaan Sarana Pendidikan.....	121
Tabel 5.25	Hasil Chi Square Harga Lahan Dengan Faktor Ketersediaan Sarana Pendidikan .....	121
Tabel 5.26	Crosstab Harga Lahan Dengan Jaringan Air Bersih.....	122
Tabel 5.27	Hasil Chi Square Harga Lahan Dengan Jaringan Air Bersih...	123
Tabel 5.28	Crosstab Harga Lahan Dengan Jaringan Listrik .....	124
Tabel 5.29	Crosstab Harga Lahan Dengan Tempat Ibadah .....	125
Tabel 5.30	Hasil Chi Square Harga Lahan Dengan Tempat Ibadah.....	126
Tabel 5.31	Crosstab Harga Lahan Dengan Pelayanan Kesehatan .....	127
Tabel 5.32	Hasil Chi Square Harga Lahan Dengan Pelayanan Kesehatan.....	128
Tabel 5.33	Crosstab Harga Lahan Dengan Pusat Perbelanjaan .....	129
Tabel 5.34	Hasil Chi Square Harga Lahan Dengan Pusat Perbelanjaan....	130
Tabel 5.35	Crosstab Harga Lahan Dengan Tempat Bermain Anak-Anak.	131
Tabel 5.36	Hasil Chi Square Harga Lahan Dengan Tempat Bermain Anak-Anak.....	132
Tabel 5.37	Crosstab Harga Lahan Dengan Sarana Olahraga.....	133
Tabel 5.38	Hasil Chi Square Harga Lahan Dengan Sarana Olahraga .....	133

Tabel 5.39	Crosstab Harga Lahan Dengan Sarana Persampahan .....	134
Tabel 5.40	Hasil Chi Square Harga Lahan Dengan Sarana Persampahan.	135
Tabel 5.41	Distribusi Frekuensi Jawaban Responden Terhadap Faktor Ketersediaan Angkutan Umum.....	136
Tabel 5.42	Hasil Chi Square Harga Lahan Dengan Ketersediaan Angkutan Umum.....	137
Tabel 5.43	Kondisi Jaringan Jalan Di Sekitar Kawasan Uir.....	138
Tabel 5.44	Distribusi Frekuensi Jawaban Responden Terhadap Faktor Kondisi Jaringan Jalan Di Sekitar Kawasan Uir.....	139
Tabel 5.45	Hasil Chi Square Harga Lahan Dengan Faktor Kondisi Jaringan Jalan.....	140
Tabel 5.46	Kondisi Lebar Jalan .....	141
Tabel 5.47	Distribusi Frekuensi Jawaban Responden Terhadap Faktor Kondisi Lebar Jalan Di Sekitar Kawasan Uir .....	142
Tabel 5.48	Hasil Chi Square Harga Lahan Dengan Faktor Lebar Jalan ....	142
Tabel 5.49	Distribusi Frekuensi Jawaban Responden Terhadap Jarak Ke Pusat Kota .....	143
Tabel 5.50	Distribusi Frekuensi Jawaban Responden Terhadap Faktor Jarak Ke Pusat Kota .....	144
Tabel 5.51	Hasil Chi Square Harga Lahan Dengan Faktor Jarak Ke Pusat Kota.....	145
Tabel 5.52	Distribusi Frekuensi Jawaban Responden Terhadap Faktor Jarak Ke Tempat Kerja .....	146

Tabel 5.53	Hasil Chi Square Harga Lahan Dengan Faktor Jarak Ke Tempat Kerja .....	147
Tabel 5.54	Distribusi Frekuensi Jawaban Responden Terhadap Faktor Jarak Ke Sarana Pendidikan (Uir).....	148
Tabel 5.55	Hasil Chi Square Harga Lahan Dengan Faktor Jarak Ke Sarana Pendidikan (Uir).....	149
Tabel 5.56	Crosstab Harga Lahan Dengan Tingkat Pendapatan Masyarakat.....	150
Tabel 5.57	Crosstab Harga Lahan Dengan Daya Beli Masyarakat.....	150
Tabel 5.58	Hasil Chi Square Harga Lahan Dengan Daya Beli Masyarakat	151
Tabel 5.59	Crosstab Harga Lahan Dengan Jumlah Lahan Yang Tersedia	152
Tabel 5.60	Hasil Chi Square Harga Lahan Dengan Jumlah Lahan Yang Tersedia.....	153
Tabel 5.61	Hasil Temuan Studi .....	155
Tabel 5.62	Hasil Rekap Hubungan Harga Lahan Dengan Faktor-Faktor..	158



## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1.	Peta Ruang Lingkup Wilayah Penelitian .....	8
Gambar 1.2	Kerangka Berfikir .....	9
Gambar 4.1	Grafik Jumlah Penduduk Kota Pekanbaru tahun 2014-2017 .....	79
Gambar 4.2	Peta Penggunaan Lahan .....	88
Gambar 5.1	Klasifikasi Harga Lahan di kawasan Sekitar UIR.....	103



# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang

Pengertian nilai lahan atau *land value*, ialah pengukuran nilai lahan yang didasarkan kepada kemampuan lahan secara ekonomis dalam hubungannya dengan produktivitas dan strategi ekonomis. Sedangkan harga lahan adalah penilaian atas lahan yang diukur berdasarkan harga nominal dalam satuan uang untuk satu satuan luas tertentu pada pasaran lahan (Yunus, 2000). Nilai dan harga lahan mempunyai arti yang berbeda, tetapi keduanya mempunyai kaitan yang erat. Hal ini dapat dijelaskan bahwa harga lahan ada karena nilai lahannya ada, sehingga harga lahan merupakan refleksi dari nilai lahan, dimana nilai lahan adalah perwujudan dari kemampuan lahan sehubungan dengan pemanfaatan dan penggunaan lahan (Sujarto, 1985).

Lahan merupakan obyek di permukaan bumi yang penting, karena segala aktivitas penduduk dilakukan di atas lahan, baik bertempat tinggal, berinteraksi sosial dan melakukan aktivitas pekerjaan. Lahan bersifat tetap dengan nilai ekonomis yang cenderung meningkat, khususnya di perkotaan, sehingga lahan tidak hanya sebagai obyek yang dimanfaatkan tetapi juga sebagai obyek yang diam untuk kepentingan investasi. Perkembangan guna lahan dipengaruhi oleh pusat kota, dimana pusat kota merupakan pusat kegiatan. Penggunaan lahan yang kompleks di perkotaan mempengaruhi variasi harga lahan, dimana biasanya lahan dengan fungsi untuk komersial memiliki harga jual yang cenderung tinggi. Perkembangan guna lahan tersebut mempengaruhi kelengkapan faktor-faktor lain

yang mendukung, seperti sarana dan prasarana jalan. Semakin kompleksnya komponen-komponen yang mempengaruhi nilai lahan, maka akan mempengaruhi variasi harga lahannya.

Kota Pekanbaru memiliki luas wilayah 632,26 km<sup>2</sup> dengan kepadatan penduduk tahun 2017 mencapai 1.726 jiwa /km<sup>2</sup>. Hal ini akan berdampak pada aspek kehidupan yang luas dan pembangunan. Tuntutan kebutuhan dasar manusia seperti pangan, papan dan lahan akan semakin meningkat. Kenyataan yang terjadi saat ini adalah luas lahan cenderung tetap, sementara itu pertumbuhan penduduk terus meningkat sehingga rasio manusia dibandingkan dengan luas lahan nilainya lebih besar. Perkembangan Kota Pekanbaru yang semakin pesat ditandai dengan semakin meningkatnya perkembangan dan pertumbuhan serta dinamika kegiatan sosial ekonomi yang berlangsung, seperti semakin banyaknya pusat-pusat pelayanan jasa, sektor ekonomi, industri, transportasi, pendidikan, pariwisata, dan ditunjang dengan akses jalan yang semakin baik. Hal tersebut terkait dengan penambahan penduduk Kota Pekanbaru setiap tahunnya yakni dari tahun 1990 sebanyak 398.694 orang dan meningkat sampai dengan 1.091.088 orang pada tahun 2017.

Kecamatan Bukit Raya memiliki daya tarik lokasi yang berbeda dari kecamatan lainnya. Daya tarik tersebut terletak pada suatu lokasi yang ditentukan oleh dua hal yaitu aksesibilitas dan *neighborhood* (lingkungan). Aksesibilitas merupakan daya tarik lokasi dikarenakan kemudahan untuk dicapai dari berbagai pusat kegiatan salah satunya sebagai pusat pendidikan baik pendidikan dari dasar maupun ke perguruan tinggi yang mana dalam hal ini perguruan tinggi

Universitas Islam Riau yang berada di Kecamatan Bukit Raya. Keberadaan Kampus Universitas Islam Riau menyebabkan *neighborhood* (lingkungan) di sekitar kampus memberikan keuntungan bagi masyarakat sekitarnya. Fenomena yang dapat diamati adalah tumbuhnya bisnis rumah kontrakan/rumah pondokan, warung makan, *counter handphone*, *fotocopy*, *doorsmeer*, bengkel, laundry dan lain lain yang merupakan bisnis jasa pelayanan bagi kebutuhan mahasiswa di daerah sekitar Kampus Universitas Islam Riau. Indikasi tersebut didukung oleh pernyataan Rosalind Greenstein (2007) dalam penelitiannya menyimpulkan bahwa universitas akan selalu terlibat dalam perkembangan kawasan sekitarnya, dengan alasan faktor perawatan fisik dan pemasaran aktivitas pendidikan tersebut. Hal ini yang memunculkan suatu keterkaitan antara pembangunan fasilitas pendidikan dengan peningkatan harga lahan wilayah sekitarnya, meskipun dalam studinya dikerjakan secara implisit. Hal ini menyebabkan kenaikan permintaan tanah cenderung meningkat bersamaan dengan bertambahnya jumlah penduduk baik yang datang dari lokal maupun dari daerah sebagai investasi tanah. Meningkatnya jumlah penduduk akan menyebabkan meningkatnya persaingan mendapatkan sebidang tanah, baik untuk pemukiman maupun untuk aktivitas ekonomi.

Harga lahan di sekitar kawasan pendidikan Universitas Islam Riau menjadi semakin mahal, ketika ketersediaan lahan yang ada semakin sempit sedangkan kebutuhan lahan semakin meningkat. Fenomena tersebut dapat dilihat pada kondisi eksisting yang terdapat di lingkungan sekitar kampus Universitas Islam Riau yang telah mengalami perubahan karakteristik aktivitas masyarakat,

kondisi ruang-ruang terbangun, maupun lingkungannya. Perkembangan harga lahan yang terjadi di kawasan sekitar kawasan pendidikan Universitas Islam Riau beragam. Hal ini terjadi dikarenakan faktor-faktor yang menunjang terjadinya tingginya nilai lahan di kawasan kampus Universitas Islam Riau .

## 1.2. Rumusan Masalah

Harga lahan di sekitar kawasan pendidikan Universitas Islam Riau menjadi semakin mahal, ketika ketersediaan lahan yang ada semakin sempit sedangkan kebutuhan lahan semakin meningkat. Harga lahan yang tinggi cenderung ditempati oleh fungsi lahan komersial, kecenderungan ini semakin meningkat pada akhirnya dimanfaatkan oleh para spekulan tanah dengan maksud untuk mencari keuntungan. Keberadaan Kampus Universitas Islam Riau menyebabkan *neighborhood* (lingkungan) di sekitar kampus memberikan keuntungan bagi masyarakat sekitarnya. Fenomena yang dapat diamati dalam tumbuhnya bisnis rumah kontrakan/rumah pondokan, warung makan, *counter handphone*, *fotocopy*, *doorsmeer*, bengkel, laundry dan lain lain yang merupakan bisnis jasa pelayanan bagi kebutuhan mahasiswa didaerah sekitar Kampus Universitas Islam Riau.

Berdasarkan rumusan masalah diatas maka dijabarkan beberapa pertanyaan penelitian sebagai berikut :

1. Bagaimana karakteristik harga lahan di kawasan pendidikan UIR ?
2. Apa saja faktor yang mempengaruhi harga lahan di kawasan pendidikan UIR ?

### 1.3 Tujuan dan Sasaran Penelitian

Dari rumusan masalah yang sudah diuraikan, maka diketahui tujuan dari penelitian ini adalah mengidentifikasi faktor yang mempengaruhi nilai lahan di kawasan Pendidikan Universitas Islam Riau dengan sasaran sebagai berikut :

- a. Teridentifikasi karakteristik harga lahan di sekitar UIR .
- b. Teridentifikasi faktor-faktor yang mempengaruhi nilai lahan di sekitar pendidikan UIR .

### 1.4 Manfaat Penelitian

Dengan adanya penulisan ini diharapkan dapat bermanfaat antara lain:

- a. Secara teoritis, penelitian ini menguji dan membuktikan teori nilai lahan oleh Des Rosiers dan Theriault tahun 2006 ( nilai lahan bernilai semakin tinggi apabila lahan tersebut berlokasi semakin dekat dengan kampus).
- b. Manfaat akademis dari hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah pembuktian-pembuktian empiris pengaruh faktor internal dan eksternal terhadap perubahan nilai lahan.
- c. Merupakan *input*/bahan masukan/data dasar bagi instansi terkait (Bappeda, Dinas Tata Ruang Kota, BPN, Dinas PU, *Developer*, Badan Penanaman Modal, dan lainnya) untuk perumusan, pengambilan keputusan atau kebijakan dalam hal perencanaan dan pembangunan wilayah, terutama arahan penggunaan dan tata guna lahan kota.
- d. Hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai salah satu data dasar atau pertimbangan dalam penentuan nilai pajak (NJOP) di wilayah terkait dan batas zona nilai tanah.

#### **1.4.1 Ruang Lingkup Penelitian**

Dalam ruang lingkup ini dibagi menjadi 2 bagian penting, yaitu ruang lingkup studi dan ruang lingkup wilayah.

#### **1.4.2 Ruang Lingkup Studi**

Dalam studi tentang Analisis Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Lahan Di Kawasan Kampus Universitas Islam Riau Kota Pekanbaru, lingkup studi dalam penelitian ini mencakup hal-hal sebagai berikut :

1. Penelitian dilakukan terkait mengenai karakteristik harga lahan di kawasan sekitar Universitas Islam Riau , dimana karakteristik harga lahan di ketahui dari tingkatan harga lahan dari tinggi, sedang dan rendah.
2. Studi hanya dilakukan pada faktor yang mempengaruhi nilai lahan di kawasan UIR tersebut dengan melihat pada kondisi faktor fisik, Faktor Ekonomi, faktor sosial, faktor pemerintahan, aksesibilitas dan ketersediaan fasilitas.

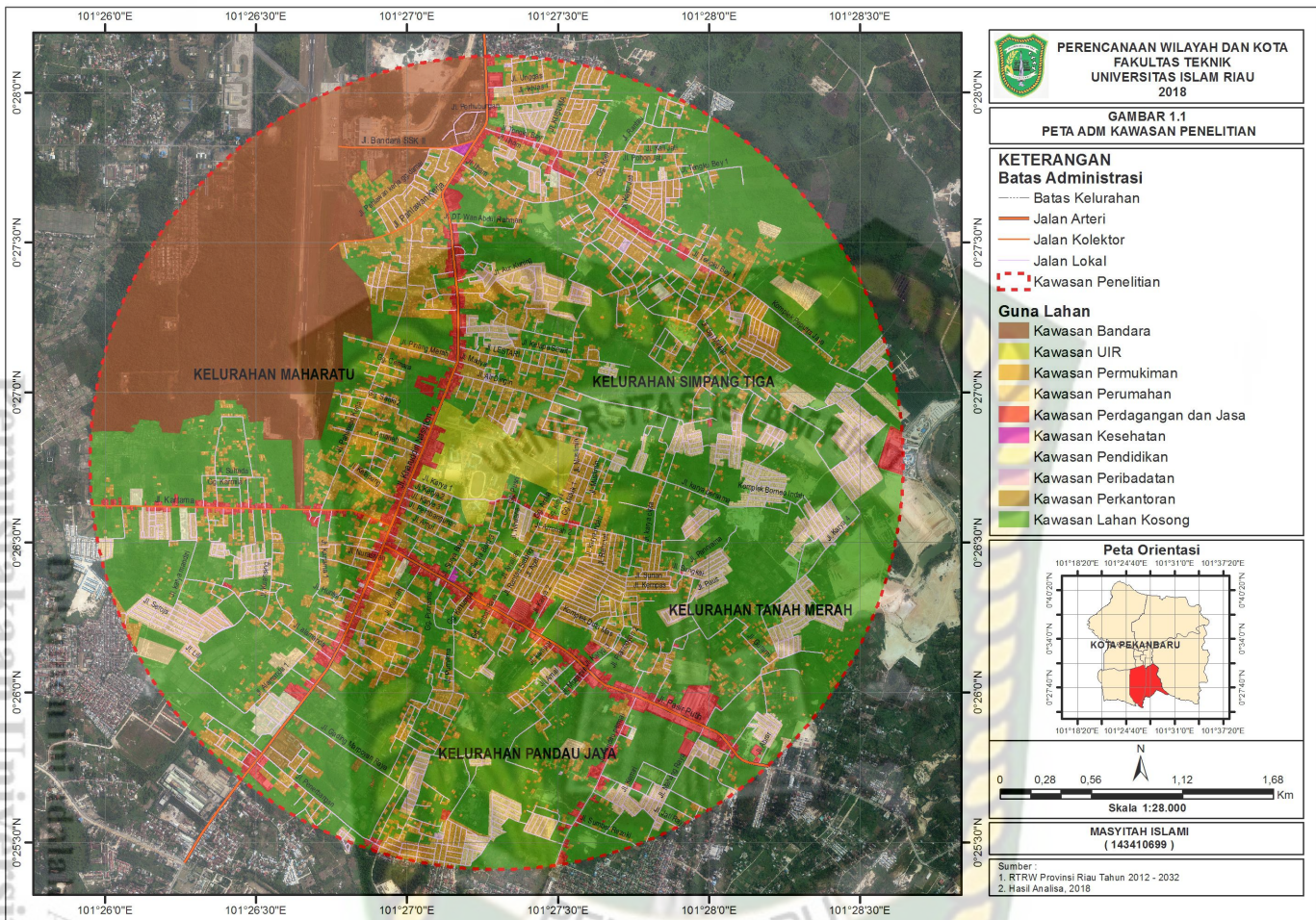
#### **1.4.3 Ruang Lingkup Wilayah**

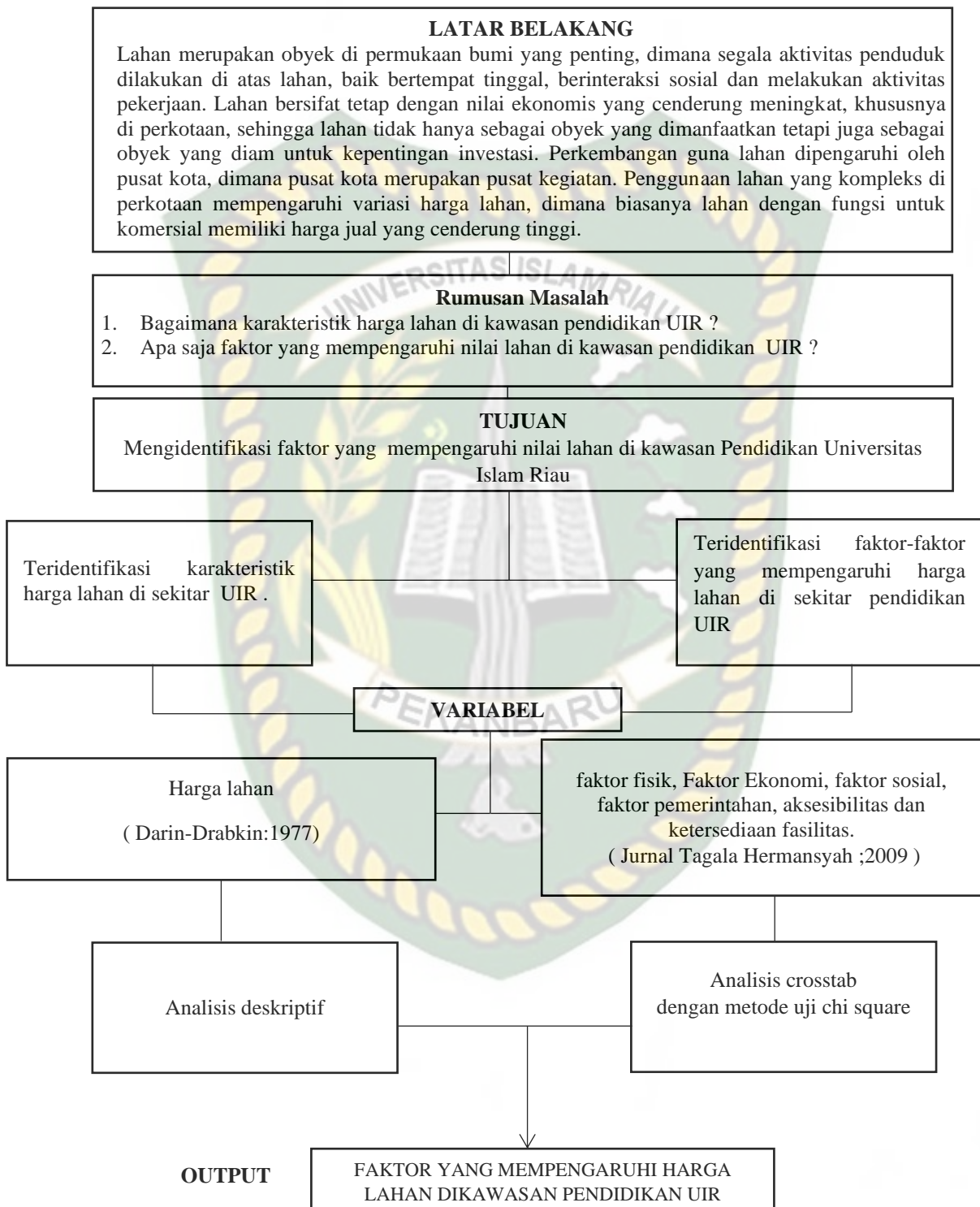
Studi ini dilaksanakan di kawasan sekitar Universitas Islam Riau dengan memfokuskan pada wilayah yang berdekatan dengan kawasan pendidikan Universitas Islam Riau, dimana pada kawasan UIR terdapat berbagai kegiatan yang banyak menggunakan lahan di kawasan UIR tersebut, seperti penggunaan lahan untuk permukiman, perdagangan dan jasa, perumahan, serta aktifitas lainnya. Batasan wilayah penelitian di ambil dari titik tengah Universitas Islam Riau dengan mengambil batasan wilayah disekitar kawasan Universitas Islam

dengan jarak radius 2.500 m. Berikut adalah Gambar 1.1 Peta Ruang Lingkup Wilayah Penelitian untuk menjelaskan titik kawasan penelitian .









**GAMBAR 1.2 KERANGKA FIKIR**

## 1.5 Sistematika Pembahasan

Secara garis besar penyusunan Tugas Akhir yang berjudul “Analisis Faktor yang Mempengaruhi Nilai Lahan di Kawasan Pendidikan Kota Pekanbaru (Studi Kasus : Universitas Islam Riau ) ini terdiri dari 6 bab yang meliputi :

### **BAB I PENDAHULUAN**

Bab ini berisi latar belakang, perumusan masalah, tujuan dan sasaran, ruang lingkup, dan sistematika sistematika pembahasan.

### **BAB II KAJIAN PUSTAKA**

Teori-teori yang digunakan dalam penelitian ini antara lain teori-teori yang berkaitan dengan nilai lahan, harga lahan, kajian tentang analisis faktor yang mempengaruhi nilai lahan, metodologi penelitian yang digunakan, yang berkaitan dengan penelitian dan dapat mendukung pemecahan masalah serta menjadi dasar pengolahan data dan proses analisis yang ada dalam penelitian.

### **BAB III METODE PENELITIAN**

Bagian ini berisi tentang cara yang dilakukan untuk mengumpulkan, menyusun serta menganalisis data sehingga diperoleh makna yang sebenarnya. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode kuantitatif dan kualitatif. Dalam bab ini juga membahas kerangka berfikir dan prosedur-prosedur dalam pemecahan masalah.

#### **BAB IV GAMBARAN UMUM WILAYAH**

Pada bab ini memuat tentang gambaran secara umum bagaimana keadaan eksisting di wilayah penelitian, khususnya di sekitaran kampus Universitas Islam Riau, terutama di Kelurahan Simpang Tiga, Maharatu, Tanah Merah dan Pandau Jaya, serta berisikan tentang karakteristik harga lahan dikawan sekitar kampus UIR.

#### **BAB V HASIL DAN PEMBAHASAN**

Bab ini berisi analisis masalah berdasarkan hasil-hasil yang didapat dari pengolahan data pada bab sebelumnya yaitu tentang analisis dan pemecahan masalah terhadap hasil dari pengolahan data yang dilakukan pada penelitian ini yang terdiri dari, analisis deskriptif dan analisis crossstab dengan uji chi square yang mempengaruhi nilai lahan di kawasan pendidikan Kota Pekanbaru dengan daerah penelitian Universitas Islam Riau .

#### **BAB VI KESIMPULAN**

Bagian ini berisi kesimpulan dari hasil penelitian yang dilakukan sehingga menemukan faktor-faktor apa yang dapat mempengaruhi nilai lahan dikawasan pendidikan Kota Pekanbaru terutama disekitar kawasan Universitas Islam Riau .

## BAB II

### KAJIAN PUSTAKA

#### 2.1 Nilai Lahan

Pengertian nilai lahan atau *land value*, ialah pengukuran nilai lahan yang didasarkan kepada kemampuan lahan secara ekonomis dalam hubungannya dengan produktivitas dan strategi ekonomis. Sedangkan harga lahan adalah penilaian atas lahan yang diukur berdasarkan harga nominal dalam satuan uang untuk satu satuan luas tertentu pada pasaran lahan (Yunus, 2000).

Nilai dan harga lahan mempunyai arti yang berbeda, tetapi keduanya mempunyai kaitan yang erat. Hal ini dapat dijelaskan bahwa harga lahan ada karena nilai lahannya ada. Sehingga harga lahan merupakan refleksi dari nilai lahan, dimana nilai lahan adalah perwujudan dari kemampuan lahan sehubungan dengan pemanfaatan dan penggunaan lahan (Sujarto, 1985).

Lahan atau tanah merupakan suatu sumber daya yang menyediakan ruangan (space) yang dapat mendukung semua kebutuhan makhluk hidup. Pada dasarnya ruangan yang disediakan sangat terbatas, sementara itu kebutuhan akan tanah mempunyai kecenderungan yang terus meningkat dari tahun ke tahun, baik untuk kebutuhan perumahan, pertanian, industri dan lain sebagainya. Hal inilah yang menuntut perkembangan teoritis nilai tanah.

Nilai tanah mempunyai definisi atau pengertian bermacam-macam tergantung pada konteks dan tujuannya serta sudut pandangnya. Nilai tanah secara definisi diartikan sebagai kekuatan nilai dari tanah untuk dipertukarkan dengan barang lain. Sebagai contoh tanah yang mempunyai produktivitas rendah seperti

tanah padang rumput relatif lebih rendah nilainya karena keterbatasan dalam penggunaannya. Sedangkan nilai pasar tanah didefinisikan sebagai harga (yang diukur dalam satuan uang) yang dikehendaki oleh penjual dan pembeli. Faktor non-manusia berkenaan dengan eksternalitas yang diterima oleh tanah tersebut. Jika eksternalitas bersifat positif, seperti dekat dengan pusat perekonomian, bebas banjir, kepadatan penduduk, dan adanya sarana jalan, maka tanah akan bernilai tinggi jika dibandingkan dengan tanah yang tidak menerima eksternalitas, meskipun luas dan bentuk tanah itu sama. Jika tanah menerima eksternalitas yang bersifat negatif, seperti dekat dengan sampah, jauh dari pusat kota/perekonomian, tidak bebas banjir, maka tanah akan bernilai rendah jika dibandingkan dengan tanah yang tidak menerima eksternalitas yang negative (Pearce and Turner 1990).

Nilai tanah dalam konteks pasar properti adalah nilai pasar wajar yaitu nilai yang ditentukan atau ditetapkan oleh pembeli yang ingin membeli sesuatu dan penjual ingin menjual sesuatu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan kedua belah pihak dalam kondisi wajar tanpa ada tekanan dari pihak luar pada proses transaksi jual beli sehingga terjadi kemufakatan. Pembeli dan penjual mempunyai tenggang waktu yang cukup atas properti yang diperjualbelikan dan bertindak untuk kepentingan sendiri. Nilai pasar pada dasarnya mencerminkan harga yang terbaik atas suatu properti pada suatu waktu, tempat dan keadaan atau kondisi pasar tertentu. Hal ini sejalan dengan pengertian nilai menurut Eckert (1990) yang menyebutkan bahwa nilai merupakan suatu waktu yang menggambarkan harga atau nilai uang dari properti, barang atau jasa bagi pembeli dan penjual. Dari beberapa pengertian dapat disimpulkan bahwa nilai tanah adalah ukuran

kemampuan tanah untuk menghasilkan atau memproduksi sesuatu secara langsung memberikan keuntungan ekonomis. Dalam konteks pasar properti nilai tanah sama dengan harga pasar tanah tersebut misalnya harga pasar tanah tinggi maka nilai tanah juga tinggi demikian pula sebaliknya.

### **2.1.1 Nilai Sosial Lahan**

Nilai lahan dapat digolongkan dalam tiga kelompok, yaitu a) nilai keuntungan, b) nilai kepentingan umum, dan c) nilai sosial (Jayadinata, 1999). Nilai keuntungan tanah berhubungan dengan tujuan ekonomis yang berkaitan dengan jual-beli tanah di pasaran bebas, sehingga tanah sering digunakan sebagai salah satu modal investasi.

Perlakuan terhadap lahan sebagai komoditas ekonomi mempertimbangkan pula fungsi lahan sebagai benda sosial dan instrumen pembangunan daerah (Budiharjo, 2005). Dengan demikian, hal yang menentukan nilai tanah secara sosial berhubungan dengan sifat fisik tanah dan dengan proses organisasi yang berhubungan dengan masyarakat, yang semuanya mempunyai kaitan dengan tingkat laku dan perbuatan kelompok masyarakat (Jayadinata, 1999).

Menurut Chapin, nilai sosial lahan diturunkan dari teori-teori: (1) teori bentuk kota, teori ini memusatkan pada perancangan lingkungan fisik; (2) teori sistem aktivitas, teori ini memusatkan pada pola-pola kebiasaan/perilaku dalam lingkungan tempat tinggal; dan (3) teori lingkungan sosial, teori yang memusatkan pada perancangan dan kebiasaan/perilaku tetapi pada tingkat masyarakat (Chapin, 1995). Sedangkan menurut Jayadinata, lingkungan sosial penduduk yang turut mewarnai dalam pola penggunaan lahan yaitu: pola kendali,

pola kegiatan sosial dan ekonomi, dan pola bina dan konstruksi, pola yang menggambarkan bentuk identitas dari bangunan yang dibangun (Jayadinata, 1999).

### **2.1.2 Nilai Ekonomis Lahan**

Manusia secara langsung dan tidak langsung selalu berhubungan dengan lahan, baik kepada penggunaan atau pemilikannya, sehingga lahan menjadi salah satu faktor produksi. Nilai ekonomis lahan merupakan suatu penilaian atas kemampuan lahan secara ekonomis hubungannya dengan produktifitas dan strategi ekonominya. Lahan yang berada di pusat kota dengan kondisi lahan yang baik, aksesibilitas yang tinggi, ketersediaan sarana dan prasarana yang lengkap secara kualitatif maupun peranan strategisnya menjadi faktor yang menentukan atas suatu nilai lahan. Dengan demikian, kepadatan dan nilai tanah semakin rendah untuk lokasi-lokasi yang semakin ke arah tepi kota (Branch, 1996).

Lahan mempunyai pengaruh keruangan atas daerah sekitarnya, yang berkaitan dengan penyebaran penggunaan ruang tanah itu sendiri yang telah ada sebagai akibat adanya aktivitas manusia dan penyebaran penggunaan tanah itu sebagai dampak perluasan wilayah. Dengan demikian, secara fungsional bahwa nilai lahan merupakan kemampuan lahan dalam pemenuhan aktivitas manusia.

Pusat kota sebagai daerah dengan aksesibilitas yang paling tinggi memiliki nilai lahan tertinggi. Daerah pusat kota ditandai dengan tingginya konsentrasi kegiatan perkotaan disektor komersial/perdagangan, perkantoran, bioskop, hotel, jasa dan juga mempunyai arus lalu lintas yang tinggi (Yeates, 1980). Setelah pusat kota, nilai lahan tertinggi kedua adalah kawasan yang berada di jalan arteri



sekunder. Kemudian terus menurun pada kawasan jalan kolektor menuju kawasan jalan-jalan lokal. Arah yang semakin menjauh dari pusat kota ini menunjukkan pergerakan lahan ke arah yang lebih rendah, sehingga lahan yang nilainya rendah akan memberikan pengaruh pada menurunnya harga lahan.

Dalam perkembangan tata guna lahan kota, yang lebih berperan adalah faktor lokasi, yang meliputi aksesibilitas dan ketersediaan fasilitas dan faktor keuntungan serta tingkat kebutuhan penduduk terhadap penggunaan lahan kota. Pengembangan jaringan jalan mendorong meningkatnya harga lahan. Tingginya harga lahan kemudian menjadikan hambatan bagi penduduk untuk menguasai lahan pada daerah yang memiliki akses baik (Kodoati, 2003).

Permintaan atas lahan tergantung pada preferensi masing-masing individu, sehingga lahan yang memiliki nilai ekonomis dan bernilai tinggi akan dimanfaatkan oleh penduduk yang berani membayar tinggi. Sebaliknya, penduduk yang tidak mampu membayar tinggi akan menempati lahan yang mempunyai nilai ekonomis rendah. Dengan demikian, nilai ekonomis lahan menjadi berbeda-beda sesuai dengan jenis pemanfaatan lahan itu sendiri. Pemanfaatan lahan yang berbeda-beda ini menyebabkan harga lahan itu bervariasi.

### **2.1.3 Teori Ekonomi Lahan Perkotaan (*Urban Land Economic*)**

Lokasi memberikan gambaran tentang posisi suatu tempat atau daerah yang bersangkutan. Lokasi suatu wilayah sangat dipengaruhi oleh faktor eksternal, maka nilai lahan suatu wilayah akan berbeda dengan nilai lahan di wilayah lain. Nilai lahan relatif akan selalu berubah dan akan sangat tergantung pada tiga faktor yaitu jarak, keterkaitan dan gerakan (Bintarto dan Surastopo, 1982).

Salah satu yang banyak dibahas dalam teori lokasi adalah pengaruh jarak terhadap intensitas orang berpergian dari satu lokasi ke lokasi lainnya. Analisis ini dapat dikembangkan untuk melihat bagaimana suatu lokasi yang memiliki potensi/daya tarik terhadap batas wilayah pengaruhnya dimana orang masih ingin mendatangi pusat yang memiliki potensi tersebut (Tarigan, 2003).

Perkembangan wilayah pinggiran yang terjadi pada kota-kota besar tidak terlepas dari peran pemerintah atas kebijakan yang telah diambil terkait aturan pemanfaatan tata ruang kota (Deng, Huang, Rozelle, Zhang, & Li, 2015). Astuti (2016) Suatu kota selalu mengalami perkembangan secara terus menerus, perkembangan dalam hal ini menyangkut beberapa aspek diantaranya aspek politik, sosial, budaya, teknologi, ekonomi dan fisik. Aspek fisik yang berkaitan dengan perkembangan wilayah yaitu penggunaan lahan perkotaan maupun penggunaan lahan pedesaan.

## 2.2 Harga Lahan

Harga tanah merupakan penilaian atas tanah yang diukur berdasarkan harga nominal dalam satuan uang untuk satuan luas tertentu melalui mekanisme pasar tanah (Darmawan, 2005). Nilai dan Harga tanah mempunyai hubungan yang fungsional, dimana harga tanah ditentukan oleh nilai tanah atau harga tanah mencerminkan tinggi rendahnya nilai tanah. Menurut Riza (2005), harga sebidang tanah ditentukan oleh jenis kegiatan yang ditempatkan di atasnya dan terwujud dalam bentuk penggunaan tanah. Harga tanah dalam keadaan sebenarnya dapat digolongkan menjadi harga tanah pemerintah (*Government Land Price*) dan harga tanah pasar (*Market Land Price*). Menurut Brian Berry (1984), dalam Luky

(1997), harga tanah merupakan refleksi dari nilai tanah artinya harga merupakan cerminan dari nilai tanah tersebut. Pengertian umum dari nilai dan harga tanah adalah Nilai tanah (*Land Value*) adalah perwujudan dari kemampuan sehubungan dengan pemanfaatan dan penggunaan tanah. Harga tanah (*Land price*) adalah salah satu refleksi dari nilai tanah dan seiring digunakan sebagai indeks bagi nilai tanah.

Menurut Darin-Drabkin (1977) harga lahan adalah penilaian atas lahan yang diukur berdasarkan harga nominal dalam satuan uang untuk satuan luas pada pasaran lahan. Nilai lahan dan harga lahan mempunyai kaitan yang erat. Semakin tinggi harga lahan disebabkan karena semakin meningkatnya kualitas dan nilai strategis suatu lahan. Sehingga harga lahan dapat diformulasikan sebagai berikut

$$\text{harga lahan} = \text{nilai lahan} + f (X_1 + X_2 + X_3 + \dots X_n)$$

Perubahan penggunaan dan pemanfaatan lahan akan memberikan konsekuensi pada kenaikan harga lahan. Suatu lahan yang dimanfaatkan menjadi kawasan produktif akan menaikkan harga lahan. Pada pembangunan kota baru yang secara lengkap terdapat komponen-komponen kegiatan fungsional yang bersifat produktif, memerlukan suatu yang sangat peka terhadap kemungkinan kenaikan harga lahan (Budiharjo, 2005).

Menurut Soesilo dikatakan bahwa faktor-faktor yang mempengaruhi harga tanah pada suatu lokasi, adalah jarak dan kualitas lingkungan. Jarak yang dimaksud yaitu kemudahan menuju tempat kerja, pusat perdagangan, lokasi terminal terdekat, tempat-tempat aktivitas lainnya seperti sekolah, klinik

pengobatan. Sedangkan kualitas lingkungan yaitu kondisi permukiman, kepadatan perumahan dan kualitas lingkungan lainnya (Soesilo, 2000).

Nilai dan harga lahan di perkotaan dan pedesaan berbeda, karena adanya perbedaan faktor-faktor penentu peningkatan harga lahan. Pemanfaatan lahan perkotaan banyak ditentukan oleh faktor-faktor untuk kegiatan perdagangan dan jasa, sedangkan lahan pertanian faktor penentunya sangat ditentukan oleh tingkat kesuburan lahan untuk usaha pertanian.

Selain itu, jika di perkotaan terjadi perubahan dalam penyediaan sarana dan prasarana, serta adanya investasi pemerintah dan swasta di kawasan tersebut, menjadi faktor-faktor penentu atas peningkatan harga lahan. Dengan demikian, harga lahan akan menunjukkan suatu pola, dimana harga lahan suatu kawasan akan semakin tinggi apabila semakin mendekati lokasi kegiatan fungsional perkotaan.

Oleh karena ketersediaan lahan terbatas sedangkan aktivitas penduduk terus meningkat dan harga lahan cenderung terus menaik, maka seringkali penduduk melakukan investasi atas lahan. Lahan kemudian dijual ketika meningkatnya permintaan lahan yang mengakibatkan harga lahan melambung tinggi. Untuk itu, dalam pengendalian tata guna lahan perlu kiranya menerapkan pajak atas tanah kosong terhadap tanah yang tidak dimanfaatkan tersebut selama jangka waktu tertentu, sebelum tanah tersebut kemungkinan dinyatakan sebagai tanah telantar dan menjadi tanah negara (Maria SW Sumardjono, 2005).

### 2.2.1 Pandangan Islam Terhadap Penetapan Harga Lahan

Tanah merupakan salah satu faktor produksi penting yang harus dimanfaatkan secara optimal. Tanah juga mempunyai manfaat tertentu misalnya untuk pertanian, perumahan atau industri. Islam memperbolehkan seseorang memiliki tanah dan memanfaatkannya. Kalau dicermati *nas-nas syara*" yang berkaitan dengan kepemilikan tanah, maka ditemukan banyak Firman Allah Yang Berbicara Tentang Bumi/Tanah Sebagai Karunia Allah Swt Seperti yang terdapat di dalam Dalam QS. *Al-Nahl* 65.

وَاللَّهُ أَنْزَلَ مِنَ السَّمَاءِ مَاءً فَأَحْيَا بِهِ الْأَرْضَ بَعْدَ مَوْتِهَا ۗ إِنَّ فِي ذَلِكَ لَآيَةً لِّقَوْمٍ يَسْمَعُونَ

*Artinya : Dan Allah menurunkan dari langit air (hujan) dan dengan air itu dihidupkan-Nya bumi sesudah matinya. Sesungguhnya pada yang demikian itu benar-benar terdapat tanda-tanda (kebesaran Tuhan) bagi orang-orang yang mendengarkan (pelajaran).*

Dalam QS. *An-Nur* ayat 42

وَلِلَّهِ مُلْكُ السَّمَاوَاتِ وَالْأَرْضِ وَإِلَى اللَّهِ الْمَصِيرُ

*Artinya: Dan kepunyaan Allah-lah kerajaan langit dan bumi dan kepada Allah-lah kembali (semua makhluk)*

Ayat-ayat tersebut menegaskan bahwa pemilik hakiki dari segala sesuatu (termasuk tanah ) adalah Allah Swt sebagai pemilik hakiki, memberikan kuasa (*istikhlaf*) kepada manusia untuk mengelola dan memanfaatkan seluruh benda yang ada termasuk di dalamnya bumi dan segala isinya adalah karunia Allah.

Dalam melaksanakan pembangunan untuk kepentingan umum pemerintah

mempunyai wewenang untuk mengeluarkan kebijakan untuk pembangunan karena pemerintah yang dianggap sebagai pelaksana pembangunan masyarakat untuk kemakmuran rakyat dan harus ditaati oleh rakyatnya, sebagaimana kaidah fiqh yang dirumuskan oleh imam syafi yang berbunyi :

جِزْفِ الْإِلٰهِيَّةِ وَالْطَّبَائِعِيَّةِ

Artinya : kebijakan pemimpin/khalifah adalah untuk kepentingan rakyatnya.

Oleh sebab itu, ummat Islam (rakyat) harus mematuhi segala kebijakan imam demi mewujudkan kemaslahatan tersebut. Hal ini sesuai dengan firman Allah yang menerangkan untuk mematuhi Allah, Rasul dan *Ulil amri* (pemimpin) QS. An-Nisa ayat 59 :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَطِيعُوا اللَّهَ وَأَطِيعُوا الرَّسُولَ وَأُولِي الْأَمْرِ مِنْكُمْ ۚ فَإِنْ تَنَازَعْتُمْ فِي شَيْءٍ فَرُدُّوهُ إِلَى اللَّهِ وَالرَّسُولِ إِنْ كُنْتُمْ تُؤْمِنُونَ بِاللَّهِ وَالْيَوْمِ الْآخِرِ ۚ ذَلِكَ خَيْرٌ وَأَحْسَنُ تَأْوِيلًا

*Terjemah Arti: Hai orang-orang yang beriman, taatilah Allah dan taatilah Rasul (Nya), dan ulil amri di antara kamu. Kemudian jika kamu berlainan pendapat tentang sesuatu, maka kembalikanlah ia kepada Allah (Al Quran) dan Rasul (sunnahnya), jika kamu benar-benar beriman kepada Allah dan hari kemudian. Yang demikian itu lebih utama (bagimu) dan lebih baik akibatnya.*

Ayat ini menunjukkan bahwa apa yang menjadi keputusan atau kebijakan pemimpin/Pemerintah (ulil amri) wajib di ikuti atau dituruti dan ditati oleh rakyatnya. Untuk memenuhi tuntutan dan kepentingan manusia serta merespon berbagai dinamika kehidupan, maka setiap pengambilan keputusan harus

memenuhi kriteria kepentingan umum.

Jual beli menurut pengertian fiqh, adalah menukar suatu barang dengan barang yang lain dengan rukun dan syarat tertentu. Jual beli juga dapat diartikan menukar uang dengan barang yang diinginkan sesuai dengan rukun dan syarat tertentu. Setelah terjadinya jual beli dilakukan secara sah, dan setelah pembayaran diselesaikan, maka barang yang dijual menjadi milik pembeli sedangkan uang yang dibayarkan pembeli sebagai pengganti harga barang, menjadi milik penjual.

Sebagaimana firman Allah dalam Q.S. *Al-Baqarah* Ayat 275

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا .....

*Artinya: Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba.*

Dan sabda Rasulullah SAW :

*Artinya : Telah menceritakan kepada kami Qutaibah telah menceritakan kepada kami Al Laits dari Nafi' dari Ibnu 'Umar radliallahu 'anhuma dari Rasulullah shallallahu 'alaihi wasallam bahwa Beliau bersabda: "Jika dua orang melakukan jual beli maka masing-masingnya punya hak khiyar (pilihan) atas jual belinya selama keduanya belum berpisah. Jika keduanya sepakat atau salah satu dari keduanya memilih lalu dilakukan transaksi maka berarti jual beli telah terjadi dengan sah, dan seandainya keduanya berpisah setelah transaksi sedangkan salah seorang dari keduanya tidak membatalkan transaksi maka jual beli sudah sah.*

Berdasarkan ayat dan hadis diatas, apabila kita menginginkan hak milik orang lain maka harus dengan penawaran harga atau dengan cara jual beli. Contoh-contoh pelepasan dan penyerahan hak atas tanah dalam perakteknya

dilaksanakan pada Zaman Rasulullah Saw, pada masa Khalifah Umar bin Khattab ra, pada masa Bani Umayyah dan pada masa khalifah-khalifah yang ada serta sampai pada saat ini, pelaksanaannya dengan cara ganti untung bukan ganti rugi karena bersifat jual beli, serta pelaksanaan jual belinya berupa uang pembayaran yang diberikan oleh penguasa dengan masyarakat.

Pemimpin dalam hal ini pemerintah bertanggung jawab penuh atas kondisi rakyat termasuk hal-hal menyangkut dengan hak-hak rakyat. Setiap tindakan atau kebijaksanaan para pemimpin yang menyangkut dan mengenai hak-hak rakyat dikaitkan dengan kemaslahatan rakyat banyak dan ditujukan untuk mendatangkan suatu kebaikan. Dalam hal pengadaan tanah, untuk memenuhi kemaslahatan untuk semua pihak pemimpin dalam hal ini harus mencari jalan terbaik sehingga tidak mencederai perasaan pemilik hak tanah tersebut dan menghindari tindakan sewenang-wenang yang merugikan pihak tertentu.

Dalam Islam tidak membenarkan mencabut hak milik orang lain tanpa adanya kerelaan dari pemiliknya. Karena hak milik pribadi dalam Islam benar-benar dihargai dan di hormati. Sehingga cara memperoleh hak milik dalam islam diatur sedemikian rupa. Bila seseorang menginginkan hak milik setidaknya sesuai dengan hukum Islam. Seperti contoh jual beli atau menawar harga yang sepadan. Ini sebagai bukti penghargaan dalam Islam.

### **2.3 Faktor-faktor yang Mempengaruhi Nilai Lahan dan Bangunan**

Faktor-faktor yang mempengaruhi nilai Lahan Iswari (2013) dalam menentukan tagihan nilai lahan menggunakan beberapa indikator diantaranya yaitu, penggunaan lahan, aksesibilitas positif (jarak terhadap jalan arteri, jalan



kolektor, jalan lokal, lembaga pendidikan dan kantor pemerintahan), aksesibilitas negatif (jarak terhadap sungai, sumber polusi dan makam), dan kelengkapan utilitas (sarana kesehatan, tempat ibadah, bank dan pusat perbelanjaan atau pasar).

Menurut Kurdianto (dalam Wahyuningsih 2008), faktor harga lahan yaitu faktor yang dapat diukur seperti aksesibilitas, infrastruktur, dan sebagainya, serta faktor yang tidak dapat diukur seperti adat, estetika, spekulasi dan sebagainya. Menurut eckert (Eckert 1990, dalam Wahyuningsih 2008), dipengaruhi oleh faktor ekonomi, sosial dan faktor hukum. Sedangkan menurut sujarto (1982), harga lahan dipengaruhi oleh fisik dasar, fisik geografis, prasarana dan sarana, fasilitas dan lingkungan.

Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh D. Dowall (2004) berpendapat bahwa pembentukan harga lahan dipengaruhi oleh 6 variabel, diantaranya yaitu aksesibilitas, luas lahan, kepadatan penduduk, kepadatan rumah, infrastruktur dan pendapatan masyarakat.

Sedangkan Menurut Wijaya (1999), Mekanisme harga lahan di pengaruhi oleh sisi penawaran dan permintaan. Penawaran harga lahan berkaitan dengan kondisi lahan yang memiliki keunggulan komparatif lokasi. Keunggulan komparatif tersebut dapat ditunjukkan oleh ketersediaan aksesibilitas yang ditawarkan, tingkat pelayanan, kesesuaian fisik lahan, fasilitas dan infrastruktur serta kebijakan pembangunan rencana tata guna lahan yang menjadi potensi. Dari keunggulan komparatif lahan kemudian akan ditawarkan harga lahan, berdasarkan kondisi lahan.

Menurut Jurnal Tagala, Hermansyah H (2009) mengenai Faktor-faktor yang Mempengaruhi Nilai Jual Lahan dan Bangunan pada Perumahan di Palu Timur Beberapa faktor yang mempengaruhi nilai jual lahan dan bangunan yaitu:

### **2.3.1 Faktor fisik**

#### **2.3.1.1 Kondisi Alam (lingkungan)**

a) Struktur / Jenis tanah

Jenis tanah tentunya dapat memberi pengaruh terhadap nilai jual lahan tersebut. Tanah berpasir akan memiliki harga yang berbeda dengan tanah berawa atau tanah bergambut.

b) Temperatur / suhu

Nilai fisik cenderung dapat diartikan sebagai faktor yang dapat dilihat, diraba dan dirasakan. Temperatur / suhu merupakan faktor yang dapat menimbulkan perasaan nyaman pada tempat tinggal. Banyak orang lebih memilih tempat yang mempunyai suhu atau udara sejuk dibandingkan daerah yang mempunyai udara panas ataupun sebaliknya tergantung penggunaan lahan tersebut.

c) Kontur / kemiringan tanah

Kondisi tanah yang baik untuk mendirikan bangunan rumah adalah tanah yang tidak terlalu miring dan cenderung datar karena untuk memperoleh tingkat stabilitas tanah yang lebih baik sehingga bangunan yang berdiri diatas tanah tersebut bisa lebih aman. Untuk tanah yang memiliki stabilitas rendah biasanya diberi perkuatan tanah dan bangunan yang berada pada tanah yang miring diberi dinding penahan.

d) Bebas banjir

Kondisi lahan yang bebas banjir menjadi perhatian penting dalam menentukan lokasi sebagai tempat tinggal untuk memenuhi aspek kenyamanan dan keselamatan. Tentunya setiap lokasi tempat tinggal harus betul-betul berada pada lokasi yang bebas akan bencana banjir.

**2.3.1.2 Luas Tanah dan Bangunan**

Semakin luas tanah dan bangunan maka semakin besar pula nilai jualnya.

**2.3.1.3 Desain Bangunan**

Bangunan rumah yang ideal adalah bangunan yang didesain sesuai dengan peruntukannya dan memenuhi aspek kekuatan, kualitas dan aspek keindahannya. Rumah yang seperti ini tentunya memiliki nilai jual yang lebih baik.

**2.3.1.4 Posisi / Letak Bangunan (Tengah/Sudut)**

Adanya pengaruh posisi/letak bangunan pada lokasi perumahan dikarenakan perbedaan luas lahan pada suatu blok perumahan. Rumah yang berada pada sudut dan tengah di suatu blok perumahan biasanya mempunyai luas lahan yang berbeda. Rumah yang terletak pada sudut jalan pada suatu blok perumahan biasanya mempunyai lahan yang sedikit lebih besar dan strategis dibandingkan rumah yang berada dibagian tengah. Hal inilah yang menyebabkan orang lebih tertarik pada letak rumah yang berada pada sudut jalan sehingga nilainya pun lebih tinggi dari biasanya.

## **2.3.2 Faktor ekonomi**

### **2.3.2.1 Permintaan**

Tanah mempunyai kekuatan ekonomis di mana nilai atau harga tanah sangat tergantung pada penawaran dan permintaan. Dalam jangka pendek penawaran sangat inelastis, ini berarti harga tanah pada wilayah tertentu akan tergantung pada faktor permintaan, seperti 1) daya beli masyarakat, 2) tingkat pendapatan masyarakat dan 3) tingkat suku bunga (Eckert 1990).

### **2.3.2.2 Penawaran**

#### a) Jumlah lahan yang tersedia

Jumlah tanah yang relatif tetap sementara permintaan akan tanah yang semakin meningkat membuat tanah menjadi benda yang langka. Kelangkaan tanah ini ditandai oleh semakin sulitnya memperoleh tanah untuk memenuhi kebutuhan, khususnya di kota besar di tempat lain yang terus mengalami pertumbuhan penduduk. Hal inilah yang cenderung menyebabkan kenaikan harga tanah.

#### b) Manfaat lahan

Tanah memiliki kegunaan bagi setiap pemiliknya karena setiap pemilik dapat memanfaatkan tanah untuk mendirikan rumah tempat berteduh, dan bangunan lain yang penting bagi kehidupan pemilik dan orang di sekitarnya. Pemilik tanah juga dapat memanfaatkan tanah sebagai faktor produksi, simbol status, dan berbagai kegunaan lainnya. Selain tanah maka bangunan merupakan benda yang sangat berguna bagi manusia karena berbagai aktivitas manusia dilakukan di dalam bangunan.

### **2.3.3 Faktor sosial**

Menurut Koestoer, faktor sosial dan fisik sangat menentukan dalam pilihan terhadap lokasi tempat tinggal. Dalam memilih lokasi pemukiman, faktor aksesibilitas merupakan pengaruh utama dalam pemilihan lokasi tempat tinggal, yaitu kemudahan transportasi dan kedekatan jarak. Faktor lain seperti kaitan tali kekeluargaan, juga memberikan pengaruh terhadap pemilihan lokasi rumah (Koestoer, 1997).

#### **2.3.3.1 Jumlah Penduduk**

Jumlah penduduk berdampak terhadap banyaknya permintaan akan suatu lahan pada perumahan, hal ini memberi pengaruh terhadap nilai jual lahan dan bangunan pada suatu perumahan.

#### **2.3.3.2 Kepadatan Penduduk**

Tingkat kepadatan penduduk yang berkorelasi dengan jumlah tenaga kerja, tingkat upah, tingkat pendapatan dan daya beli, tentunya berpengaruh terhadap permintaan dan penawaran akan produk barang atau jasa.

#### **2.3.3.3 Tingkat Pendidikan**

Tingkat pendidikan merupakan salah satu variable yang dapat menunjukkan karakteristik penduduk yang kemudian akan membentuk suatu pola penggunaan tanah pada suatu wilayah. Tingkat pendidikan masyarakat juga berpengaruh terhadap pola penilaian tanah dan bangunan.

#### **2.3.3.4 Tingkat Kejahatan/Keamanan**

Perumahan yang tingkat keamanannya tidak terjamin akan mengurangi minat masyarakat untuk menempati perumahan tersebut. Kurangnya minat terhadap perumahan tersebut pastinya nilai jualnya akan semakin rendah.

#### **2.3.3.5 Pola Hidup Masyarakat**

Dalam lingkungan masyarakat terjadi aktifitas sosial yang membentuk suatu pola hidup masyarakat tersebut. Pola hidup masyarakat ini mencerminkan karakteristik penduduknya yang meliputi perilaku, tingkat pendidikan, tingkat ekonomi masyarakat dan kebutuhannya. Pola hidup masyarakat yang sederhana akan berdampak terhadap pemanfaatan dan kegunaan lahan dan bangunan.

#### **2.3.3.6 Peraturan Pada Kawasan tersebut**

Setiap kawasan mempunyai ciri dan karakteristik tersendiri begitupun halnya dengan lingkungan perumahan. Untuk menciptakan lingkungan yang nyaman dan aman sebagai tempat tinggal tentunya ada beberapa hal penting yang menjadi aturan dan telah disepakati bersama. Hal ini biasanya menjadi pertimbangan dalam memilih tempat tinggal.

#### **2.3.4 Faktor Pemerintah (Regulasi) ; Proses Perizinan (IMB), Undang-Undang Agraria Sertifikat dan Perpajakan (PBB).**

- (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuanketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi :
  - a. pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah

- b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
  - c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
- (3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomis serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
- (4) Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat 1 diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut. (Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960).

### 2.3.5 Aksesibilitas

Aksesibilitas adalah kemudahan mencapai kota tersebut dari kota/wilayah lain yang berdekatan atau bisa juga dilihat dari sudut kemudahan mencapai wilayah lain yang berdekatan bagi masyarakat yang tinggal di kota tersebut (Tarigan, 2005:140). Aksesibilitas dipengaruhi beberapa unsur, tetapi dapat disederhanakan hanya direfleksikan dengan unsur jarak atau waktu tempuh.

Tempat yang mempunyai waktu rendah dan atau biaya rendah menggambarkan adanya aksesibilitas yang tinggi. Peningkatan pelayanan transportasi akan meningkatkan aksesibilitas karena dapat menekan waktu dan atau biaya yang dibutuhkan.

Tabel 2.1 menjelaskan secara sederhana kaitan jarak dan kondisi prasarana dengan aksesibilitas. Aksesibilitas suatu kawasan akan semakin tinggi jika

jaraknya dekat dengan kondisi prasarana yang sangat baik, sebaliknya aksesibilitas akan semakin menurun jika jarak semakin jauh dengan kondisi prasarana semakin jelek. Kombinasi keduanya mempunyai aksesibilitas menengah. Ini menunjukkan, aksesibilitas sebagai faktor yang mempengaruhi penduduk dalam pemilihan suatu lokasi untuk aktivitasnya.

**Tabel 2.1.**  
**Klasifikasi Tingkat Aksesibilitas**

Jarak	Jauh	Aksesibilitas Rendah	Aksesibilitas Menengah
	Dekat	Aksesibilitas Menengah	Aksesibilitas Tinggi
Kondisi Prasarana		Sangat Jelek	Sangat Baik

*Sumber: Black (1981)*

Setiap kelompok atau populasi yang berbeda atau orang yang sama pada saat yang berbeda, akan tertarik pada lokasi dengan aksesibilitas yang berbeda-beda. Aksesibilitas ke tempat pekerjaan, pendidikan, belanja, pelayanan kesehatan dan fasilitas lain-lainnya akan memberikan ketertarikan pada penduduk pada waktu yang berbeda-beda. Aksesibilitas ketersediaan pelanggan akan menyebabkan pemilihan pedagang pada suatu lokasi, sedangkan industri lebih tertarik pada aksesibilitas untuk tenaga kerja dan bahan mentah. Dalam konteks aksesibilitas ke pusat kota, kelompok populasi penduduk usia produktif diasumsikan tertarik akan aksesibilitas yang banyak menyediakan fasilitas pusat pelayanan kota.

Guna lahan dapat mengidentifikasi kegiatan perkotaan di setiap zona yang bersangkutan. Setiap zona dapat dicirikan dengan tiga ukuran, yaitu jenis kegiatan, intensitas penggunaan, dan aksesibilitas antar guna lahan (Warpani, 1990). Jenis kegiatan terkait dengan penggunaannya (komersial dan



permukiman).Intensitas penggunaan berkaitan dengan kepadatan penggunaan lahan, sedangkan aksesibilitas berhubungan dengan pola transportasi dengan potensi penggunaan lahan. Pemanfaatan ruang berkaitan dengan tingkat aksesibilitas suatu kawasan,apabila aksesibilitas suatu kawasan diperbaiki, maka ruang untuk kegiatan di area tersebut menjadi lebih menarik dan cenderung untuk berkembang. Perkembanganyang terjadi mengakibatkan perubahan pemanfaatan tata guna lahan, sehingga menyebabkan terjadinya pemusatan aktivitas penduduk di suatu kawasan.

#### **2.3.5.1 Ketersediaan Transportasi (Angkutan Umum)**

Ketersediaan angkutan umum akan memberikan kemudahan bagi penghuni perumahan dalam melakukan pencapaian terhadap tempat-tempat untuk melakukan aktifitas dan rutinitasnya serta untuk memenuhi kebutuhannya.

#### **2.3.5.2 Kondisi Jalan (Aspal/Belum)**

Apakah kondisi jalan tesebut sudah di aspal atau belum. Baik atau buruknya kondisi jalan menentukan tingkat kenyamanan penguna jalan pada suatu perumahan

#### **2.3.5.3 Lebar Jalan**

Kondisi jalan yang baik salah satunya dapat dilihat dari lebar jalannya, jalan yang lebar/luas memberikan tingkat pelayanan yang lebih baik bagi masyarakat dalam berlalu lintas. Lingkungan perumahan yang memiliki jalan yang lebar/luas akan menjadi daya tarik tersendiri dan berdampak positif terhadap nilai jual tanah yang berada disekitarnya.

#### **2.3.5.4 Jarak ke Pusat Kota**

Menurut von Thunen, kedekatan tanah dengan daerah pemasaran, seperti halnya kawasan perkotaan yang memiliki jumlah penduduk yang relatif banyak akan menyebabkan nilai margin keuntungan penjualan tanah menjadi lebih tinggi dibandingkan lokasi lain yang jauh dari daerah pemasaran, seperti kawasan perdesaan. Di lain pihak, ketersediaan infrastruktur di kawasan perkotaan juga memiliki hubungan yang positif dan efek “saling ketergantungan” dengan harga tanah. Kawasan perkotaan yang mempunyai delineasi wilayah tertentu seringkali tanah yang ada didalamnya menjadi rebutan dan akibatnya dengan tidak seimbangnya jumlah pengguna dan ketersediaannya, maka menjadikan tanah tersebut menjadi semakin mahal .

#### **2.3.5.5 Jarak ke Tempat Kerja**

Untuk mengefektifkan waktu dan biaya transportasi dalam melakukan aktifitas dan rutinitas kerja sehari-hari banyak orang memilih tempat tinggal yang berdekatan dengan lokasi tempat mereka bekerja.

#### **2.3.5.6 Jarak Ke Sarana Pendidikan**

Pentingnya sarana pendidikan sehingga keberadaanya diharapkan tidak terlalu jauh dari lokasi perumahan.

### **2.3.6 Ketersediaan Fasilitas**

#### **2.3.6.1 Jaringan Air Bersih**

Suatu perumahan harus dilengkapi dengan sistem jaringan air bersihnya untuk memenuhi kebutuhan penghuninya akan air bersih.

#### **2.3.6.2 Jaringan Listrik**

Ketersediaan jaringan listrik sekarang ini sangat penting karena hampir semua kebutuhan dan kegiatan manusia tidak lepas dari penggunaan energi listrik. Sehingga suatu perumahan harus menyediakan jaringan listrik yang baik.

#### **2.3.6.3 Jaringan Telefon**

Dewasa ini system komunikasi sudah menjadi kebutuhan yang vital bagi masyarakat sehingga keberadaan fasilitas ini harus menjadi perhatian penting bagi semua pihak. Lokasi perumahan harus memiliki jaringan telepon atau terjangkau oleh saluran telepon seluler sehingga kebutuhan akan komunikasi dapat terpenuhi.

#### **2.3.6.4 Sarana Pendidikan**

Lingkungan perumahan yang strategis dan banyak menarik permintaan adalah perumahan yang dilengkapi dengan sarana pendidikan atau berada tidak jauh dari lokasi pendidikan.

#### **2.3.6.5 Tempat Ibadah**

Sebagai masyarakat yang beragama tentunya ketersediaan sarana ibadah sangat penting dalam melaksanakan ibadah sesuai dengan kepercayaan dan keyakinan mereka.

#### **2.3.6.6 Pelayanan Kesehatan**

Ketersediaan fasilitas pelayanan kesehatan mestinya dapat dijangkau dari lokasi perumahan sehingga memudahkan masyarakat untuk memenuhi kebutuhan akan pelayanan kesehatan baik itu posyandu, puskesmas ataupun rumah sakit.

### **2.3.6.7 Pusat Perbelanjaan**

Adanya pusat perbelanjaan seperti swalayan ataupun supermarket akan memudahkan masyarakat dalam memenuhi berbagai kebutuhannya. Keberadaan pusat perbelanjaan ini juga memberi dampak ekonomi terhadap nilai tanah dan bangunan.

### **2.3.6.8 Tempat Bermain Anak-Anak**

Fasilitas ini biasanya merupakan fasilitas penunjang yang sifatnya swadaya artinya keberadaannya tidak lepas dari peranan masyarakat itu sendiri untuk mengakomodir kebutuhan anak-anak yang berada di lingkungan perumahan tersebut.

### **2.3.6.9 Sarana Olahraga**

Dalam lingkungan perumahan sarana olahraga cukup penting untuk menciptakan masyarakat yang memiliki pola hidup sehat. Keberadaan sarana olahraga dalam lingkungan perumahan dapat memudahkan masyarakat untuk melakukan kegiatan olahraga dan dapat menjadi salah satu instrument dalam interaksi sosial masyarakat dalam lingkungan perumahan tersebut.

### **2.3.6.10 Sarana Kebersihan Dan Persampahan**

Kebersihan lingkungan perumahan tidak lepas dari kesadaran penghuninya dan ditunjang oleh ketersediaan fasilitas kebersihan terutama tempat pembuangan sampah. Perumahan yang bersih akan memberi dampak yang baik terhadap nilai jualnya.

## 2.4 Tanah Sebagai Komoditas Dan Pengaruhnya Terhadap Ekonomi Lahan di Perkotaan

Penentuan nilai suatu lahan tidak terlepas dari nilai keseluruhan lahan tersebut berlokasi, oleh karena itu nilai lahan mempunyai kaitan dengan pola penggunaan lahan secara keseluruhan dari suatu kota (Chapin, 1972). Lahan di pusat kota memiliki harga lahan tertinggi dibandingkan kawasan lain (Chapin, 1979). Hal ini disebabkan oleh pola guna lahan dengan pengaturan yang strategis, dimulai dari sistem transit yang efisien dan aksesibilitas yang baik sehingga menambah nilai ekonominya.

Ditambah lagi dengan perkembangan kawasan sekitarnya seperti bisa dilihat dari pemanfaatan lahan yang beragam (mixed-use), yang terdiri dari fungsi perkantoran dan jasa, perdagangan, hiburan dan perumahan kepadatan menengah. Dengan keragaman fungsi dan pemanfaatan lahan ini, maka nilai ekonomis dan harga dari lahan yang tersedia pun semakin meningkat sejalan dengan permintaan dari masyarakat maupun swasta . Oleh sebab inilah tanah dianggap suatu komoditas yang sangat menguntungkan, bahkan dianggap dapat memberikan keuntungan yang besar (Capital gain) (Benke, 1976).

Secara umum terdapat karakter lahan yang mempengaruhi dan membentuk lahan, hingga dapat dipertimbangkan sebagai suatu komoditas ekonomi yang menguntungkan, yaitu (Ring, 1972):

A. Karakteristik fisik lahan, dibedakan menjadi 3 macam:

- a. Tidak bergerak (immobility), secara fisik tidak bergerak atau berpindah tempat, meskipun substansi tanahnya dapat dipindah-pindahkan. Lokasi

geografis dari suatu petak tanah di atas permukaan bumi adalah tetap. Sifat tidak bergerak dari tanah ini menyebabkan tanah berkarakter lokal.

- b. Tidak rusak (indestructibility), kualitas fisik tanah yang tahan lama menjadikan tanah sebagai suatu jenis investasi yang menarik. Oleh karena itu perlu dibuat pembedaan fisik dari masing-masing tanah sesuai dengan daya tahan ekonominya (economic value durability).
- c. Tidak ada yang sama persis (non-homogeneity), di dunia ini tidak ada persil yang sama persis. Kalaupun ada hanyalah pada substansi tanah atau nilai ekonomis lokasinya. Namun secara geografis semuanya berbeda.

#### B. Karakteristik Ekonomi Lahan:

- a. Langka (scarcity), ketersediaan lahan adalah tetap. Akibatnya terjadi tekanan pertumbuhan populasi dan kebutuhan harga lahan yang lebih produktif. Maka terjadi lonjakan permintaan lahan yang pada akhirnya dapat menghabiskan ketersediaan fisik lahan yang ternatas. Bertambahnya penyediaan lahan disebabkan adanya dorongan penggunaan lahan yang lebih besar dan intensif sebagai faktor produksi sehingga mempengaruhi produksi lahan. Dampak adanya utilisasi lahan yang intensif adalah terjadinya kelangkaan lahan.
- b. Pembangunan atau perbaikan-perbaikan (modifikasi) yang dilakukan di atas suatu persil lahan dapat mempengaruhi nilai dan utilisasi yang lain. Pengaruh pembangunan terhadap lahan secara langsung dapat diukur dari

bertambahnya nilai persil lahan akibat tersedia utilitas atau fasilitas yang diperoleh dari suatu lokasi tertentu sehingga manfaat lahan lebih intensif.

- c. Fixity of investment, yaitu lahan merupakan bentuk investasi yang tetap sehingga penurunan investasi atas tanah akan berjalan lambat.
- d. Nilai lokasi, pengertian lokasi disini didasarkan pada lokasi ekonomis lahan dibandingkan dengan lokasi geografisnya. Lokasi merupakan hasil pemilihan dan preferensi individu atau kelompok terhadap daerah-daerah tertentu. Kualitas lokasi yang berbeda akan menghasilkan nilai lahan yang berbeda. Aspek kualitas suatu lokasi tidak hanya dipengaruhi oleh fenomena geografis tetapi juga oleh pertumbuhan dan berkurangnya populasi, pergeseran produksi atau pusat-pusat perdagangan dan perubahan standar hidup penduduk. Kelebihan yang terdapat pada karakteristik tanah yang dinilai potensial akan menjadi daya tarik tersendiri untuk diinvestasikan sebagai modal, yang berujung pada tumbuhnya usaha di bidang pertanahan oleh para spekulan.

Pasar lahan perkotaan beroperasi dalam mengalokasikan lahan yang tersedia terhadap pembeli (Dowall, 1991). Prosesnya berjalan melalui penyesuaian harga tanah, kuantitas lahan yang tersedia (ketersediaan), dan kuantitas yang dibutuhkan atau diminta (permintaan). Tidak seperti pasar ekonomi lainnya, ketika dinamika dari operasional pasar dipengaruhi ketersediaan dan permintaan secara sempurna, dinamika pasar lahan tidak bergantung sepenuhnya terhadap ketersediaan dan permintaan. Ini terjadi karena lahan tersebut tidak homogen, tiap lahan memiliki

keunikannya tersendiri, seperti aspek lokasi, aspek fisik, dan aspek dari karakteristik lingkungan sekitarnya.

Menurut Koestoer, faktor sosial dan fisik sangat menentukan dalam pilihan terhadap lokasi tempat tinggal. Dalam memilih lokasi pemukiman, faktor aksesibilitas merupakan pengaruh utama dalam pemilihan lokasi tempat tinggal, yaitu kemudahan transportasi dan kedekatan jarak. Faktor lain seperti kaitan tali kekeluargaan, juga memberikan pengaruh terhadap pemilihan lokasi rumah tinggal (Koestoer, 1997).

Dalam kegiatan pengembangan suatu lahan akan melibatkan aktor-aktor seperti pemerintah maupun swasta. Aktivitas mereka secara tidak langsung akan mempengaruhi perkembangan ekonomi harga lahan di kawasan tersebut. Bagi aktor-aktor tersebut yang menjadi perhatian yaitu lokasi dan besaran lahan yang tersedia, tapi faktor utama lainnya yaitu penetapan faktor harga baik yang perlu mereka beli maupun jual.

Lichfield (1956) menjelaskan ketika harga menjadi faktor penentu dalam pengembangan lahan, maka akan dilihat apakah harga yang ditawarkan sesuai dengan yang didapatkan, berikut adalah aspek-aspek yang bisa dijadikan pegangan untuk menentukan tingkat kesesuaiannya:

- a. **Area.** Luasan tanah yang dibutuhkan oleh pengembang akan sangat beragam tergantung dari pembangunan yang diajukan.
- b. **Karakter fisik (Physical characteristic).** Karakter fisik dari site yang dibutuhkan oleh pengembang tidak akan pernah identik, dan akan selalu beragam tergantung dari kebutuhannya. Kebanyakan pengembang akan



menghindari lokasi yang memiliki tingkat kesulitan yang tinggi atau membutuhkan lebih banyak pengorbanan dalam pembangunannya, contohnya: ketika akan ada pembangunan yang mengharuskan melakukan penghancuran bangunan fisik yang sudah ada, yang akan menambah pengeluaran dan pekerjaan.

- c. **Fasilitas publik (public facilities).** Pengembang akan melihat lahan yang memiliki fasilitas publik yang mencukupi dan mendukung keberadaan pembangunan, atau dapat dibangun fasilitas publik di sekitar kawasan yang mereka pilih.
- d. **Location in relation to environment, transportation and existing and proposed establishments.** Lokasi yang dipilih oleh pengembang akan selalu berbeda tergantung dari fungsi yang akan mereka bangun, seperti ketika akan membangun suatu perumahan maka lokasi yang mereka cari yaitu lokasi dengan kondisi lingkungan yang mendukung, 17 akses yang baik, memiliki lokasi yang relatif dekat dengan tempat beraktivitas, belanja, sekolah dan fasilitas hiburan.
- e. **Legal rights to develop.** Untuk melakukan kegiatan pembangunan, pertama-tama harus tersedianya hak atau kewenangan yang mendukung atau mengizinkan untuk menetapi atau membangun suatu fungsi pada lahan tersebut.
- f. **Public restrictions.** Para pengembang ketika akan berusaha memfungsikan lahan yang ada, mereka sebelumnya harus mencari kepada berbagai macam pihak pemerintahan yang sekiranya memiliki

kewenangan dalam menentukan atau melarang fungsi dari lahan yang bersangkutan.

g. **Price.** Harga atau sejumlah uang yang perlu disediakan agar pengembang bisa mendapatkan hak untuk menggunakan dan memfungsikan lahan tersebut.

Dari suatu kegiatan pembangunan yang dilakukan, harus disadari bahwa aktivitas tersebut akan menyebabkan perubahan pada pasar harga lahan yang berlaku pada lokasi tertentu, karena lahan bersifat responsif terhadap perkembangan dan pembangunan yang terjadi di sekitarnya.

## **2.5 Pengaruh Permintaan Terhadap Dinamika Suatu Kawasan**

Perubahan pola keterkaitan ruang dan infrastruktur kota bersikap responsif terhadap kebutuhan atau permintaan yang berlaku pada suatu kawasan yang terlihat dari perencanaan tata ruang kota. Jadi ketika suatu kawasan memiliki suatu potensi, maka infrastruktur yang direncanakan akan berusaha memenuhi dan menunjang potensi yang ada. Salah satu contoh dari pembangunan yang berbasis pada kebutuhan dari kawasan tersebut, yaitu dengan banyaknya fasilitas publik yang terdiri dari bangunan dengan fungsi yang *mixed-use*.

Selain berpengaruh pada aspek fisik, pembangunan juga berpengaruh pada dinamika sosial dari penghuninya. Ini terjadi karena kegiatan sosial, politik, dan ekonomi dari penduduk terorganisasi mengitari dan berkembang dengan didominasi oleh peran dan karakter dimana mereka tinggal (King; Golledge, 1978). Karakteristik dari penduduk kota memiliki banyak keterkaitan dengan

beberapa aspek spatial dari suatu kota. Aspek dari spatial kota yang dimaksud, yaitu (King; Golledge, 1978):

- Konsep mengenai *distance, direction, relative location, areas, groups* dan *regions*.
- Kota akan melibatkan penduduknya. Hubungan antara aktivitas penduduk dan lingkungan dari perkotaan akan terlihat sangat kompleks. Aktivitas manusia akan dipengaruhi oleh bentuk spatial dari suatu kota, dan sebaliknya, bentuk spatial kota akan dibentuk oleh aktivitas manusia.

Dinamika fisik dan sosial yang terjadi, akan berpengaruh kepada pembangunan dan juga sebaliknya. Dinamika ini dapat berfungsi sebagai permintaan dari adanya pembangunan, dan pembangunan apa saja yang dibutuhkan. Dan pembangunan yang terjadi bisa menjadi suatu bangkitan yang baru atau mendukung kegiatan ekonomis yang sudah ada sebelumnya.

Pembangunan yang terjadi dalam mendukung kegiatan ekonomi yang sudah ada sebelumnya, akan mempengaruhi dinamika kawasan dimana pembangunan tersebut berjalan. Pada tesis ini yang akan dibahas yaitu pembangunan fasilitas publik, bagaimana keberadaannya akan memberikan pengaruh pada dinamika yang sudah ada sebelumnya, baik itu fisik maupun sosial. Kemudian bagaimana pembangunan dan dinamika kawasan yang sudah mengalami perubahan ini akan berpengaruh terhadap harga lahan dari kawasan tersebut.

## **2.6 Pembangunan Fasilitas Publik**

Suatu lingkungan kehidupan pada hakekatnya merupakan konsentrasi dari sejumlah penduduk pada suatu daerah. Besar kecilnya konsentrasi tersebut akan

menentukan pula besar kecilnya ukuran suatu lingkungan kehidupan tersebut. Dan konsentrasi-konsentrasi penduduk tersebut akan membentuk suatu komunitas dalam batasan geografis seperti kota maupun desa. Pada dasarnya penduduk-penduduk yang hidup dalam konsentrasi-konsentrasi ini akan menuntut 3 hal yang menjadi kebutuhan utamanya, yaitu (Sujarto, 1977): tempat untuk hidup di mana dapat terlindungi dari alam sekitar (terlindung dari hujan dan panas); tempat untuk melakukan kegiatan kerjanya untuk mencari nafkah guna menjamin eksistensinya kehidupannya; dan tempat-tempat di mana dapat dipenuhi kebutuhan kehidupannya sehari-hari seperti pendidikan, beribadah, kesehatan,berbelanja, bergerak dari satu tempat ke tempat lain, air minum, berekreasi, tempat pertemuan, dan tempat mengubur orang yang meninggal.

Dengan perencanaan, pusat-pusat pelayanan kebutuhan tidak hanya bertujuan untuk mensistimisir pola distribusi pusat-pusat pelayanan tersebut. Tetapi juga akan mengatur penempatannya secara tata ruang (*spatial distribution*) serta pola tata guna tanahnya sesuai dengan luas kebutuhan ruang bagi sejumlah penduduk yang akan dilayaninya di masa sekarang dan masa mendatang.

Fasilitas dapat diartikan sebagai suatu aktivitas ataupun materi yang berfungsi melayani kebutuhan individu atau kelompok individu di dalam suatu lingkungan kehidupan(Sujarto, 1977). Secara sistematis fasilitas dapat dibagi menjadi 2 yaitu fasilitas fisik dan sosial. Fasilitas sosial dapat diartikan sebagai aktivitas atau materi yang dapat melayani kebutuhan yang bersifat memberi kepuasan sosial, mental, dan spiritual; sedangkan fasilitas fisik adalah aktivitas atau materi yang dapat melayani kebutuhan masyarakat akan kebutuhan fisik

(Sujarto,1977). Objek yang digunakan dalam pembahasan ini yaitu fasilitas sosial. Pelayanan sosial yang bersifat kulturil (*Socio cultural services*) yang tercakup didalamnya adalah:

- Fasilitas pendidikan: sekolah dasar, menengah, sekolah khusus, akademi akademi ataupun universitas.
- Fasilitas pervibadatan: masjid, surau, gereja, kuil, dan tempat pemujaan.
- Fasilitas-fasilitas hiburan: gedung pertemuan, gedung kesenian, gedung pertunjukan, bioskop, lapangan terbuka, taman-taman.
- Tempat perkuburan.

### **2.6.1 Universitas Sebagai Fasilitas Publik dan Pengaruhnya Terhadap Perkembangan Kawasan**

Sebagai salah satu fasilitas publik yaitu universitas, memiliki arti sebagai kegiatan atau materi yang diwujudkan untuk memenuhi kebutuhan lingkungan hidup yang bersangkutan dengan kesejahteraan masyarakat. Dalam pembangunannya universitas memiliki karakteristik yang berbeda dengan fasilitas pendidikan yang lainnya, ini bisa dilihat dari cangkupan daerah yang mereka penuhi. Suatu universitas tidak hanya mempengaruhi kawasan tempat mereka dibangun, tapi juga pada area yang lebih luas lagi, seperti kota maupun negara.

Keberadaan universitas sebagai fasilitas publik dan sebagai produsen (pusat pelayanan kebutuhan) akan mempengaruhi konsentrasi penduduk sebagai konsumen. Sehingga keberadaannya akan mempengaruhi perkembangan dan pembangunan dari kawasan tersebut. Pengaruh yang diberikan dari keberadaannya tidak hanya pada faktor sosial saja, bahkan hingga menjadi salah satu faktor

pembangkit perekonomian kawasan dan membantu perkembangan fisik dan lingkungannya, namun pengaruh ini dapat bersifat positif maupun negatif.

*...At their best, campus extend influence beyond their confines, affecting and enriching the cities and towns around them. At their worst, they can be isolated and isolating. (Rawn, 1999, in Urban Universities as Real Estate Developers)*

Universitas akan selalu terlibat kedalam pembangunan dari kawasan tempatnya berada, dengan alasan suatu upaya guna melakukan perawatan lingkungan fisiknya dan juga faktor pemasaran, contohnya yaitu ketika suatu lingkungan kawasan mengalami kemunduran atau kerusakan lingkungan fisik, maka itu akan berpengaruh pada jumlah minat mahasiswa untuk bersekolah disana, tetapi ada juga yang mengatakan bahwa pembangunan ini merupakan aktivitas dari universitas dalam memperluas atau memperbaharui fasilitas yang menunjang keberadaannya (Calder; Greenstein, 2001). Ada beberapa karakteristik dari suatu *urban campus*, yaitu (Rawn,1999):

- Adanya suatu hubungan secara fisik antara bangunan kampus dan bangunan sekitarnya.
- Hubungan yang koheren antara kampus dan sistem jaringan jalan dari kota, dan adanya suatu jeda atau penghubung dari jalan atau jalur pejalan kaki yang melintasi kampus.
- Tidak adanya suatu garis pembatas yang menjelaskan akhir atau ujung terluar dari bangunan kampus dan kapan bangunan dari perkotaan mulai berada atau terlihat.
- Adanya "keterbukaan" dari kampus terhadap kota dan sebaliknya.

- Adanya suatu integrasi dari lingkungan permukiman, akademis dan aktivitas dari mahasiswa hingga keluar lingkungan kampus, sebagai salah satu konsep urban, yang tidak menjadikan lingkungan kampus terpisah atau terlepas dari lingkungan sekitarnya.
- Proporsi yang relatif dari bangunan dan ruang terbuka di dalam lingkungan kampus, dan bagaimana kaitannya dengan kepadatan yang ditemukan di sekitarnya dalam lingkungan kota.

Universitas merupakan salah satu contoh dari institusi di perkotaan yang berada waktu yang relatif lama, dan mereka memiliki pengaruh yang dominan di dalam perkembangan kawasan tersebut. Keberadaan dari universitas, dengan para pegawai dan mahasiswanya, memberikan permintaan pada keberadaan fasilitas baik oleh pemerintah lokal maupun oleh swasta, tetapi juga memberikan pengaruh dalam perkembangan kebudayaan, sosial, pengetahuan dan ekonomi (Sherry, 2005).

Apabila kondisi ini dapat tercapai, maka baik kota maupun universitas dapat saling melengkapi sehingga dapat tercipta hubungan yang saling menguntungkan.

*...It is only with strong city and strong campus that the two entities in effect become one. The urbanity and the resultant urban sensibility will bring strength to both city and the campus, acknowledging that the campus and its students gain much from the city, just as the city gains much from the campus. (Rawn, 1999, in Urban Universities as Real Estate Developers)*

Universitas juga berperan dalam menyediakan lapangan pekerjaan, sebagai mesin penggerak perekonomian perkotaan, inovator pembangunan, menjadi ikon dari suatu kawasan atau kota, dan juga memberikan permintaan terhadap para *real estate developer* (Sherry, 2005). Tidak seperti institusi swasta yang mampu memilih dan berpindah menyesuaikan dengan kebutuhan pasar dan perkembangan, universitas memiliki ketergantungan terhadap kondisi kesehatan dan vitalitas kawasan yang mereka tempati, pada kondisi inilah terjadi *university-community interdependence* (Calder; Greenstein, 2001).

Bagi beberapa kota atau daerah administratif tertentu, memiliki kecenderungan untuk bergantung pada universitas didalam menambah pendapatan daerah mereka. Oleh karena itu pemerintah lokal memasukan atau mengikutsertakan keberadaan universitas di dalam menentukan perencanaan kawasan atau kota secara keseluruhan.

## **2.6.2 Forward Linkages dan Universitas**

Pada hakekatnya linkage mempelajari hubungan antara produsen, konsumen, dan supplier. Melalui linkage kita dapat melihat bagaimana suatu perusahaan atau kegiatan usaha saling memiliki ketergantungan satu dan yang lainnya, juga dengan lingkungan tempat mereka beroperasi (Healy; Ilbery, 1990).

### **2.6.2.1 Teori Linkages**

Pada literatur-literatur yang mempelajari mengenai linkages ( yang dilakukan oleh Hirschman 1958 dan Rasmussen 1956/57), mereka hanya terfokus pada efek dari *ketersediaan* dan *permintaan*, kegiatan industri apa saja yang memberikan efek maksimal terhadap sistem keseluruhan dan bagaimana



keberadaannya mempengaruhi kegiatan-kegiatan ekonomi lainnya (Drejer, 2003). Ada dua macam linkage yaitu: *material flows* dan *information flows*, biasanya keduanya dikaitkan dengan *monetary flow* dan juga *movement of personel* (Healy;Ilbery,1990).

Linkages yang disebutkan oleh *Hirschman* ada pada suatu kegiatan ekonomis yang memberikan "pengaruh atau menyebabkan" adanya aktivitas baru yang saling mendukung keberadaannya (Drejer, 2003). Dalam aktivitasnya, input terhadap kegiatan biasanya disebut *backward linkages*, dan yang bersifat sebagai output yaitu *forward linkages*. Dalam linkages kebutuhan akan akses yang baik dan terjangkau oleh konsumen menjadi faktor yang sangat berpengaruh didalam penentuan jenis aktivitas dan lokasi (keeble, 1971; Alexander, 1979; Schmenner, 1982; didalam Healy;Ilbery,1990). Oleh sebab itu linkages terjadi pada kawasan yang memiliki aktivitas yang relatif saling mendukung, dan letaknya relatif dekat hingga memudahkan didalam prosesnya.

#### **2.6.2.2 Linkages dari Keberadaan Universitas**

Universitas sebagai fasilitas publik akan memberikan pengaruhnya terhadap perkembangan dan pembangunan kawasan disekitarnya. Bagaimana keberadaannya memberikan permintaan terhadap fasilitas dan *services* yang dapat dipenuhi oleh pemerintah atau pihak swasta. Dengan keberadaannya, universitas memberikan efek pada terjadinya *forward linkages*, yang menyebabkan tumbuhnya aktivitas-aktivitas baru yang mendukung keberadaan universitas tersebut. Seperti yang disebutkan Rasmussen pada teorinya, yang menyebutkan

bahwa lingkup forward linkages juga mencakup kegiatan dari adanya kegiatan suatu fasilitas publik dan privat (Drejer,2003).

Didalam aktivitasnya universitas yang dihuni oleh mahasiswa, dosen, dan staf staf lainnya, memiliki kebutuhan (permintaan) adanya fasilitas pendukung atau services yang akan menunjang kinerjanya, seperti tempat tinggal, kostan, pos keamanan, tempat makan, *foto copy*, dan lain-lain (Calder; Greenstein, 2001). Fasilitas dan services yang dibutuhkan ini tidak bisa dipenuhi seluruhnya oleh pemerintah, yang kemudian dilihat oleh pihak swasta sebagai aktivitas yang menguntungkan. Keberadaan universitas telah menimbulkan atau menyebabkan fasilitas dan fungsi-fungsi pendukung ini tumbuh dan berkembang. Pada kondisi inilah forward linkages memainkan perannya. Fungsi-fungsi pendukung dan servis tumbuh di sekitar kawasan universitas, sehingga memudahkan akses bagi konsumen seperti mahasiswa dan dosen untuk mendapatkannya.

Selain mendukung keberadaan universitas, fasilitas-fasilitas ini juga mendukung aktivitas di sekitarnya selain dari universitas. Efek dari *forward linkages* ini juga menyediakan lapangan pekerjaan bagi para penduduk yang tinggal di kawasan tersebut. Fasilitas-fasilitas pendukung ini juga ikut menaikkan dan membangkitkan roda ekonomi kawasan tersebut. Sehingga bisa kita lihat bagaimana universitas sebagai awal kegiatan di kawasan tersebut memiliki aktivitas turunan yaitu fasilitas pendukung (*services*), kemudian menjadikan kawasan disekitarnya menjadi berkembang. Selain membantu perkembangan kawasan, keberadaan universitas dan linkages yang terjadi juga mempengaruhi perubahan nilai lahan yang kemudian menaikkan harga lahan yang berlaku pada

kawasan tersebut. Keberadaan universitas ini juga menimbulkan proses gentrifikasi terhadap kawasan fisik disekitarnya.

### 2.6.2.3 Pengaruhnya Terhadap Harga Lahan

Suatu kawasan yang dahulunya hanya diperuntukan sebagai kawasan tempat tinggal dengan akses yang baik, telah memiliki nilai dan harga lahan yang baik. Setelah adanya fungsi tambahan yang melengkapi kawasan tersebut maka akan mempengaruhi dinamika harga lahan yang berlaku. Keberadaan universitas akan memberikan pengaruh terhadap terbangunnya fasilitas-fasilitas pendukung, dan ini akan mempengaruhi segala aspek dinamika di kawasan tersebut.

Seperti yang sudah disebutkan sebelumnya bahwa harga lahan ditentukan oleh kondisi fisik dari tanah tersebut, akses yang tersedia, kondisi lingkungan sekitarnya dan juga oleh fasilitas-fasilitas yang ada dan mendukung keberadaannya. Ketika suatu universitas menempati suatu kawasan, efek linkages yang terjadi telah telah memberikan pengaruh terhadap harga lahan. Ini terjadi karena keberadaannya telah menambah nilai lahan dan juga *community amenities* (Calder;Greenstein, 2001). Selain itu akibat adanya universitas yang dimasukkan kedalam perencanaan kota, maka ini memungkinkan adanya pembangunan terhadap kawasan tersebut, ini juga menambah nilai lahan secara keseluruhan.

**Tabel 2.2**  
**Studi Terdahulu**

No	Nama peneliti	Judul	Tujuan	Data / variabel	Metode analisis	Hasil pembahasan
1.	Karina Mayasari, Surjono, Septiana Hariyani	faktor yang mempengaruhi harga lahan di kawasan khusus kota baru berbasis industri dan pusat kota samarinda	mengetahui faktor-faktor apa yang mempengaruhi harga lahan pasaran di wilayah kecamatan Palaran dan Kecamatan Samarinda Ilir, Kota Samarinda dan bagaimana faktor-faktor tersebut dalam pembentukan pemodelan harga lahan di kedua kecamatan yang memiliki karakteristik yang berbeda ini.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Harga lahan</li> <li>• perbandingan harga lahan</li> <li>• pemodelan harga lahan</li> </ul>	analisis data deskriptif kualitatif, kuantitatif, analisis regresi linier	Dari uji test chi square pada analisis crosstab, diketahui variabel yang memiliki hubungan dengan harga lahan secara signifikan adalah luas lahan, jenis guna lahan, status kepemilikan lahan, jarak ke pusat kota, kelas jalan, tipe perkerasan jalan, dan jumlah jalur angkutan umum yang lewat.
2.	A. Yunastiawan Eka Pramana	Analisis Faktor Yang Berpengaruh Terhadap Nilai Lahan di Kawasan Perkotaan Yogyakarta ( Studi Kasus Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta )	mengetahui faktor-faktor yang berpengaruh terhadap nilai lahan di lokasi studi kasus di kecamatan Ngaglik Kabupaten Sleman.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nilai lahan,</li> <li>• aksesibilitas</li> <li>• Hedonic Price Model</li> <li>• Kebijakan Penataan Ruang</li> </ul>	metode kuantitatif dan kualitatif .	faktor faktor yang berpengaruh terhadap nilai lahan di wilayah studi kasus, yakni di Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta. Dengan menggunakan metode Hedonic Price Model (HPM) Tradisional berbasis analisis regresi linier berganda, diperoleh hasil bahwa terdapat beberapa faktor yang secara signifikan berpengaruh terhadap harga lahan di lokasi studi kasus.

No	Nama peneliti	Judul	Tujuan	Data / variabel	Metode analisis	Hasil pembahasan
3.	Trisna Kurniwati, Bagio Mudakir	Analisis faktor-faktor yang mempengaruhi harga tanah penggunaan perumahan ( studi kasus : Kecamatan Banyumanik)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Untuk menganalisis faktor-faktor yang mempengaruhi harga tanah</li> <li>• Untuk menganalisis pengaruh faktor waktu tempuh lokasi tanah dengan pusatkegiatan ekonomi yang diambil adalah pasar jati, jarak lokasi tanah dengan jalur transportasi umum ,status dan kepemilikan tanah terhadap harga tanah dan lokasi tanah pada klasifikasi kelas jalan terhadap harga tanah di kecamatan Banyumanik</li> <li>• Untuk menganalisis faktor manakah yang paling dominan dalam menentukan harga tanah .</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Harga tanah</li> <li>• Waktu tempuh lokasi tanah ke pusat ekonomi</li> <li>• Jarak lokasi tanah dengan jalur transportasi umum</li> <li>• Status tanah</li> <li>• Lokasi tanah pada kelas jalan</li> </ul>	Analisis kuantitatif dengan model regresi linier dengan metode kuadrat terkecil biasa .	<p>Variabel yang secara signifikan mempengaruhi harga tanah dikecamatan Banyumanik untuk penggunaan perumahan terdiri dari faktor waktu tempuh lokasi tanah menuju pusat kegiatan ekonomi, jarak lokasi tanah dengan jalur transportasi umum terdekat, status kepemilikan tanah dan lokasi tanah pada klasifikasi kelas jalan.</p> <p>Variabel yang paling berpengaruh dalam menentukan harga tanah di Kecamatan Banyumanik adalah variabel klasifikasi tanah pada kelas jalan merupakan variabel paling dominan, di urutan kedua terdapat variabel jarak lokasi tanah dengan jalur transportasi terdekat dan pada urutan ketiga adalah variabel waktu tempuh ke pusat kegiatan ekonomi dan yang terakhir adalah variabel status tanah .</p>

No	Nama peneliti	Judul	Tujuan	Data / variabel	Metode analisis	Hasil pembahasan
4.	Titin Widowati,Holi Bina Wijaya	Variabel penentu harga lahan di perumahan sekitar kawasan pendidikan Universitas Diponegoro Semarang	Mengetahui variabel penentu harga lahan dikawasan perumahan sekitar kawasan pendidikan Undip Tembalang .	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Harga lahan perumahan</li> <li>• Faktor lokasi perumahan</li> </ul>	Pendekatan penelitian kuantitatif dengan uji statistik analisis regresi , faktor dan uji korelasi .	Berdasarkan penelitian diperoleh kesimpulan,variabel penentu harga lahan perumahan sekitar Undip tembalang diantaranya yaitu : <ol style="list-style-type: none"> <li>1. penawaran lahan terdiri dari prasarana dan sarana,aksesibilitas .</li> <li>2. permintaan lahan terkait dengan pendapatan masyarakat karena berkaitan dengan kemampuan membayar dedeorang terhadap suatu lahan.</li> </ol>
5.	Heffi Christya Rahayu	Analisa Nilai Tanah Terhadap Lingkungan Kampus Politeknik Pasir Pangaraian	Menganalisis nilai tanah terhadap lingkungan Kampus Politeknik Pasir Pangaraian .	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nilai tanah</li> <li>• karakteristik fisik tanah</li> </ul>	Regresi linier berganda menggunakan metode kuadrat kecil (ols)	Keberadaan kampus telah memberikan keuntungan bagi masyarakat sekitarnya. Salah satu fenomena yang dapat diamati adalah tumbuhnya bisnis rumah pondokan/rumah kontrakan serta bisnis jasa pelayanan bagi kebutuhan mahasiswa di daerah sekitar kampus. Konsentrasi sebagian besar mahasiswa didaerah sekitar kampus merupakan jaminan bagi kelangsungan bisnis ini,sehingga harapan pemilik rumah terhadap keuntungan yang akan diperolehnya menjadi lebih pasti. Persepsi ini secara tidak langsung telah menaikkan nilai tanah yang terletak di lingkungan kampus .

No	Nama peneliti	Judul	Tujuan	Data / variabel	Metode analisis	Hasil pembahasan
6.	fahirah F,Armin basong dan hermansah H.Tagala	Identifikasi Faktor yang mempengaruhi nilai jual lahan dan bangunan pada perumahan tipe sederhana	mengidentifikasi faktor yang mempengaruhi nilai jual lahan dan bangunan pada perumahan tipe sederhana,khususnya perumahan di Palu Timur.	Perumahan,nilai jual lahan dan bangunan	metode kuantitatif dan kualitatif .	Bedasarkan hasil penelitian Secara umum dari semua lokasi perumahan 5 (lima) faktor yang paling berpengaruh terhadap nilai jual lahan dan bangunan pada perumahan adalah : a) Ketersediaan transportasi, b) Jaringan air bersih, c) Jaringan listrik, d) Kondisi jalan, dan e) Luas lahan dan bangunan.
7.	Masyitah Islami	Analisis Faktor yang Mempengaruhi Nilai Lahan di Kawasan Pendidikan Kota Pekanbaru.	Mengidentifikasi faktor yang mempengaruhi nilai lahan di kawasan Pendidikan Universitas Islam Riau	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Faktor fisik</li> <li>• Faktor sosial</li> <li>• Faktor Ekonomi</li> <li>• Faktor Pemerintahan</li> <li>• Faktor Aksesibilitas</li> <li>• faktor Ketersediaan Fasilitas</li> </ul>	Metode Analisis Statiska deskriptif melalui tabel Rerata ( cross tabulation ) dengan uji chi square .	Faktor - faktor yang mempengaruhi nilai lahan di sekitar kampus UIR ialah faktor fisik, faktor sosial, faktor ekonomi, faktor aksesibilitas, faktor pemerintahan dan faktor ketersediaan fasilitas. Faktor yang paling berpengaruh ialah faktor ketersediaan sarana pendidikan, dimana rata-rata harga lahan di sekitar kampus UIR di pengaruhi adanya sarana pendidikan yaitu kampus Universitas Islam Riau, terdapatnya UIR tersebut memberikan pengaruh terhadap harga lahan disekitarnya, dimana semakin dekat dengan UIR maka harga lahannya juga akan semakin tinggi.

Sumber : Hasil Analisis,2018

**Tabel 2.3 Sintesa Teori**

No	Teori	Sumber	Tahun	Sinopsis Hasil Peneliti
1.	Harga Lahan	Darin-Drabkin	1977	penilaian atas lahan yang diukur berdasarkan harga nominal dalam satuan uang untuk satuan luas pada pasaran lahan
2.	Pengertian nilai lahan	Yunus	2000	Pengukuran nilai lahan yang didasarkan kepada kemampuan lahan secara ekonomis dalam hubungannya dengan produktivitas dan strategi ekonomis.
3.	Harga tanah	Darmawan	2005	Merupakan penilaian atas tanah yang diukur berdasarkan harga nominal dalam satuan uang untuk satuan luas tertentu melalui mekanisme pasar tanah
4.	Faktor-faktor yang mempengaruhi nilai Lahan	Iswari	2013	Dalam menentukan tagihan nilai lahan menggunakan beberapa indikator diantaranya yaitu, penggunaan lahan, aksesibilitas positif (jarak terhadap jalan arteri, jalan kolektor, jalan lokal, lembaga pendidikan dan kantor pemerintahan), aksesibilitas negatif (jarak terhadap sungai, sumber polusi dan makam), dan kelengkapan utilitas (sarana kesehatan, tempat ibadah, bank dan pusat perbelanjaan atau pasar).
5.	Nilai ekonomis lahan	Branch	1996	Merupakan suatu penilaian atas kemampuan lahan secara ekonomis hubungannya dengan produktivitas dan strategi ekonominya



No	Teori	Sumber	Tahun	Sinopsis Hasil Peneliti
6.	Linkages dari Keberadaan Universitas	Drejer	2003	Universitas sebagai fasilitas publik akan memberikan pengaruhnya terhadap perkembangan dan pembangunan kawasan disekitarnya. Bagaimana keberadaannya memberikan permintaan terhadap fasilitas dan <i>services</i> yang dapat dipenuhi oleh pemerintah atau pihak swasta. Dengan keberadaannya, universitas memberikan efek pada terjadinya <i>forward linkages</i> , yang menyebabkan tumbuhnya aktivitas-aktivitas baru yang mendukung keberadaan universitas tersebut.
7.	Pengaruh Universitas terhadap Lahan	Calder;Greenstein,	2001	Ketika suatu universitas menempati suatu kawasan, efek linkages yang terjadi telah telah memberikan pengaruh terhadap harga lahan. Ini terjadi karena keberadaannya telah menambah nilai lahan dan juga <i>community amenities</i>

Sumber : Hasil Analisis,2018



Dokumen ini adalah Arsip Milik :

**Perpustakaan Universitas Islam Riau**

## BAB III

### METODE PENELITIAN

#### 3.1 Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan proses penelitian yang bersifat deduktif dengan metode penelitian kuantitatif atau metode positivistik dan deskriptif. Pendekatan deduktif adalah pendekatan secara teoritik untuk mendapatkan konfirmasi berdasarkan hipotesis dan observasi yang telah dilakukan sebelumnya. Metode ini disebut metode kuantitatif karena data penelitian berupa angka-angka dan analisis menggunakan statistik dengan metode positivistik karena berlandaskan pada filsafat positivisme (Sugiyono, 2012).

Filsafat positivisme memandang realitas/ gejala/ fenomena itu dapat diklasifikasikan, relatif tetap, konkrit, teramati, terukur, dan hubungan gejala bersifat sebab akibat. Penelitian pada umumnya dilakukan pada populasi atau sampel tertentu yang representative. Proses penelitian bersifat deduktif, dimana untuk menjawab rumusan masalah digunakan konsep atau teori sehingga dapat dirumuskan hipotesis. Untuk mengumpulkan data digunakan instrument penelitian. Data yang telah terkumpul selanjutnya dianalisis secara kuantitatif dengan menggunakan statistik deskriptif atau inferensial (Sugiyono, 2012).

Teknik pengumpulan data untuk memperoleh data primer dilakukan dengan kegiatan-kegiatan berupa quisioner, observasi lapangan dan dokumentasi gambar. Adapun instrument penelitian yang digunakan adalah angket dan instrument yang telah tersandar.

### **3.2 Jenis Penelitian**

Untuk mencapai tujuan penelitian, maka peneliti menggunakan metode kuantitatif dan kualitatif. Menurut Kasiram (2008) kuantitatif adalah metode penelitian yang menggunakan proses data-data yang berupa angka sebagai alat menganalisis dan melakukan kajian penelitian, terutama mengenai apa yang sudah diteliti. Pendekatan kualitatif sendiri pada dasarnya penelitian yang digunakan untuk menyelidiki, menemukan, menggambarkan, dan menjelaskan kualitas atau keistimewaan dari pengaruh sosial yang tidak dapat dijelaskan, diukur atau digambarkan melalui pendekatan kuantitatif (Saryono, 2010).

### **3.3 Metode Pengumpulan Data**

Dalam penelitian ini data yang dikumpulkan berupa data primer dan data sekunder yang bersifat kualitatif maupun kuantitatif. Metode pengumpulan data yang akan dilakukan dibagi ke dalam 2 (dua) kegiatan, adalah sebagai berikut :

#### **1. Survei Primer**

Data primer merupakan data yang diperoleh secara langsung dari survey lapangan. Data survey primer tersebut dapat diperoleh dengan cara:

##### **a) Observasi lapangan**

Observasi adalah suatu metode pengumpulan data dimana peneliti mencatat informasi sebagaimana yang mereka saksikan selama penelitian. Penyaksian terhadap penelitian ini bisa berupa melihat, mendengar, merasakan kemudian dicatat seobjektif mungkin. Proses pengamatan itu sendiri terdiri atas:

- 1) Persiapan memasuki lingkungan penelitian
  - 2) Memasuki lingkungan penelitian
  - 3) Memulai interaksi
  - 4) Pengamatan dan pencatatan hasil pengamatan
- b) Metode dokumentasi

Yang dimaksud dokumen adalah barang-barang tertulis seperti buku-buku, peraturan-peraturan, notulen rapat, catatan harian dan sebagainya . dalam hal ini dokumen yang digunakan adalah RTRW kota Pekanbaru . Metode ini digunakan sebagai metode bantu untuk memperoleh data-data dalam penelitian.

## 2. Survei Sekunder

Survei sekunder dilakukan dengan melakukan survei instansional dan pihak pihak terkait lainnya untuk mengumpulkan data dari instansi yang ada di Kota Pekanbaru. Instansi yang dikunjungi adalah Bappeda Kota Pekanbaru, Dinas Tata Kota (DTK) Kota Pekanbaru, Badan Pusat Statistik, Badan Pertahanan Nasional Kota Pekanbaru. Ditambah dengan pengumpulan data mengenai bangunan-bangunan yang ada di kawasan tersebut yang akan diperoleh dari pihak pihak pengelolaan bangunan perdagangan dan jasa tersebut.

### 3.4 Lokasi Penelitian

Dalam penulisan proposal skripsi ini penulis melakukan penelitian pada kawasan Pendidikan di Kota Pekanbaru, yaitu di Universitas Islam Riau . Dimana peneliti akan melakukan penelitian di sekitar kawasan pendidikan UIR , yang

berada di Kelurahan Simpang Tiga, Kelurahan Maharatu, Kelurahan Tanah Merah dan Kelurahan Pandau Jaya.

### **3.5 Waktu Penelitian**

Waktu pelaksanaan penelitian adalah 1 bulan terhitung pada tanggal 10 Februari sampai dengan tanggal 12 Maret 2018. Dimana selama 1 bulan peneliti mencari keperluan data yang tercantum dalam list data, serta melakukan observasi lapangan dengan mendapatkan keadaan sebenarnya pada lokasi penelitian .

### **3.6 Tahapan Penelitian**

#### **3.6.1 Tahap Persiapan**

Tahap persiapan diperlukan dalam kegiatan penelitian sehingga nantinya dapat diperoleh hasil serta data-data yang lengkap dan akurat. Tahap persiapan ini meliputi:

a. **Perumusan Masalah, Tujuan, Dan Sasaran Studi**

Penentuan masalah untuk penelitian ini didasarkan pada kondisi yang ada pada saat ini, dan permasalahan perkembangan tersebut perlu dikaji guna memperoleh keadaan perkembangan pada saat ini, sehingga dapat dijadikan referensi dalam melakukan perencanaan serta perumusan tujuan diperlukan sebagai salah satu upaya untuk mengetahui perkembangan permasalahan yang ditentukan sebelumnya.

b. Penentuan Lokasi Studi

Lokasi studi yang diangkat dalam studi ini adalah kawasan sekitar UIR yang berada di Kelurahan Simpang Tiga, Kelurahan Maharatu, Kelurahan Tanah Merah dan Kelurahan Pandau Jaya.

c. Penentuan Kebutuhan Data

Untuk mempermudah pelaksanaan survei serta analisis yang akan dilakukan, diperlukan inventarisasi kebutuhan data maupun informasi yang mendukung penelitian.

d. Pengumpulan Studi Pustaka

Penelitian ini untuk mempermudah dalam pembuatan metodologi serta pemahaman terhadap permasalahan yang diambil.

e. Perumusan Rencana Pelaksanaan Survei

Tahap ini merupakan tahap lanjutan setelah diperoleh hasil survei awal yang sifatnya sementara, sehingga dapat ditentukan langkah-langkah yang diperlukan untuk melengkapi data maupun informasi yang masih kurang, baik melalui observasi lapangan, wawancara kepada beberapa responden yang dianggap mengetahui mengenai permasalahan yang diambil.

### 3.6.2. Tahap Pengumpulan Data

Adapun metode pengumpulan data yang dilakukan oleh peneliti untuk memperoleh data yang akurat sebagai berikut:

a. Kuesioner

Kuesioner adalah suatu daftar yang berisikan rangkaian pertanyaan mengenai suatu masalah atau bidang yang akan diteliti (Utama; 2012).

Dalam Sugiyono (2012) kuesioner merupakan teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan cara memberi seperangkat pertanyaan atau pernyataan tertulis kepada responden untuk dijawabnya. Metode kuesioner yang dilakukan pada penelitian ini menggunakan bentuk pertanyaan tertutup dengan menggunakan skala *likert* dan skala *semantic differential*.

b. Observasi

Observasi adalah cara pengumpulan data yang dilakukan dengan cara mengamati dan mencatat secara sistematis gejala-gejala yang diselidiki. Pengamatan akan menjadi cara pengumpulan data yang baik apabila (a) mengabdikan kepada tujuan penelitian; (b) direncanakan secara sistematis; (c) dicatat dan dihubungkan dengan proporsi-proporsi yang umum; (d) dapat dicek dan dikontrol validitas, realibilitas, dan ketelitiannya (Utama, 2012). Hal tersebut dapat membantu peneliti dalam mengamati dan memahami kawasan studi kasus yang berada di Kecamatan Tualang.

c. Studi Pustaka

Studi pustaka adalah data yang diperoleh secara tidak langsung atau melalui pihak lain, atau laporan historis yang telah disusun dalam arsip yang dipublikasikan atau tidak dalam bentuk yang sudah jadi, sudah dikumpulkan dan diolah oleh pihak lain (Sekaran, 2006).

### 3.7 Bahan dan Alat Penelitian

Bahan dan alat yang digunakan dalam penelitian ini pada proses pengambilan data adalah:



a. *Check List*

*Check List* yaitu daftar yang berisi nama-nama subjek dan faktor-faktor yang hendak diselidiki, yang bermaksud mensistematisasikan catatan observasi. Alat ini lebih memungkinkan peneliti memperoleh data yang meyakinkan di bidang yang lain, sebab faktor-faktor yang akan diteliti sudah dicatat dalam daftar isian. Peneliti tinggal memberikan tanda (*chek*) pada blangko itu untuk tiap subjek yang diobservasi (Utama: 2012). Alat ini digunakan peneliti untuk memudahkan peneliti dalam meneliti subjek penelitian terkait Analisis Faktor yang Mempengaruhi Nilai Lahan di Kawasan Pendidikan Kota Pekanbaru (Studi Kasus :Universitas Islam Riau).

b. *Mechanical Devices*

*Mechanical Devices* yaitu observasi yang menggunakan alat-alat mekanik, seperti kamera, video dan lain-lain (Utama; 2012). Pada penelitian ini peneliti menggunakan alat *mechanical devices* yaitu kamera dan laptop.

### **3.8 Populasi dan Teknik Sampel**

#### **3.8.1 Populasi**

Populasi adalah wilayah generalisasi yang terdiri atas obyek/ subyek yang mempunyai kualitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya (Sugiyono, 2011). Jadi populasi bukan hanya orang, tetapi juga benda-benda alam yang lain. Populasi juga bukan

sekedar jumlah yang ada pada obyek/ subyek yang dipelajari tetapi meliputi seluruh karakteristik atau sifat yang dimiliki oleh obyek atau subyek itu.

### 3.8.2 Teknik Sampel

Sampel adalah sebagian dari jumlah dan karakteristik yang dimiliki oleh populasi tersebut. Teknik sampel adalah teknik pengambilan sampel untuk menentukan sampel yang akan digunakan dalam penelitian (Sugiyono, 2012).

Untuk memperoleh data-data tentang faktor-faktor yang mempengaruhi nilai lahan diperlukan penyebaran kuesioner. Idealnya penyebaran kuesioner dilakukan terhadap jumlah populasi yang merupakan keseluruhan dari individu atau penduduk yang menjadi objek penelitian. Tetapi mengingat keterbatasan waktu, dana dan tenaga, maka tidak semua populasi dijadikan objek penelitian. Oleh sebab itu, untuk mewakili secara representatif dari keseluruhan populasi diperlukan sampel. Sampel adalah suatu bagian dari populasi yang akan diteliti dan yang dianggap dapat menggambarkan populasinya (Wirartha, 2006: 233). Untuk mendapatkan informasi yang diperlukan terutama mengenai faktor yang mempengaruhi nilai lahan di kawasan pendidikan Universitas Islam Riau Kota Pekanbaru , akan dilakukan melalui penyebaran kuesioner untuk disampaikan kepada responden yaitu masyarakat yang bertempat tinggal di sekitar Kampus UIR.

Teknik sampling pada dasarnya dikelompokkan menjadi dua yaitu *probability* dan *non probability sampling*. Teknik sampling yang digunakan dalam penelitian ini Proportional Random Sampling. Pengambilan sampel secara proporsi dilakukan dengan mengambil subyek dari setiap strata atau setiap

wilayah ditentukan seimbang dengan banyaknya subyek dalam masing-masing strata atau wilayah (Arikunto, 2006). Kemudian dilakukan tehnik Simple Random Sampling yaitu pengambilan sampel secara acak sederhana, tehnik ini dibedakan menjadi dua cara yaitu dengan mengundi (lottery technique) atau dengan menggunakan tabel bilangan atau angka acak (random number) (Notoatmodjo, 2010).

$$n = \frac{N}{1 + N \cdot (e)^2}$$

Keterangan:

n = ukuran sampel

N = ukuran poulasi

e = persen kelonggaran ketidaktelitian karena kesalahan pengambilan sampel yang masih dapat ditolerir.

Nilai e diambil dari 10 % dengan pertimbangan karena adanya keterbatasan waktu serta biaya dalam penelitian ini. Tingkat ketelitian/ kepercayaan yang dikehendaki sering tergantung pada sumber dana, waktu dan tenaga yang tersedia (Sugiyono, 2012).

**Tabel 3.1**  
**Jumlah Penduduk Kawasan Penelitian Menurut Kelurahan Tahun 2017**

No.	Kelurahan	Jumlah Penduduk ( Jiwa )	Kepadatan Penduduk	Jumlah Rumah Tangga / KK	Rata-Rata Jiwa/KK
1	Maharatu	11.446	1.654	2.549	4,49
2	Pandau Jaya	32.354	391	8.331	3,88
3	Simpang Tiga	11.321	2.116	3.268	3,46
4	Tanah Merah	17.345	228	4.046	4,29
<b>Jumlah</b>		<b>72.466</b>	<b>4.389</b>	<b>18.194</b>	<b>16,12</b>

Sumber : BPS Kota Pekanbaru dan BPS Kab.Kampar Tahun 2018

Ukuran populasi yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah kepala keluarga (KK). Jumlah kepala keluarga yang tinggal di kawasan wilayah penelitian menurut kelurahan sebanyak 18.194 KK . Sehingga jumlah sampel yang akan diteliti sesuai rumus di atas adalah:

$$n = \frac{N}{1 + N \cdot (e)^2}$$

$$n = \frac{18.194}{1 + 18.194 (0,1)^2} = 100 \text{ KK}$$

Dengan menggunakan teknik Proportional Random Sampling didapatkan jumlah sampel sebanyak 100 KK , adapun besar atau jumlah pembagian sampel untuk masing-masing Kelurahan dengan menggunakan rumus menurut Sugiyono (2007).

$$n = \frac{X}{N} \times N_1$$

Keterangan:

n : Jumlah sampel yang di inginkan setiap strata

N :Jumlah seluruh populasi

X : Jumlah populasi pada setiap strata

N<sub>1</sub> : Sampel

Berdasarkan rumus, jumlah sampel dari masing-masing 5 kelurahan tersebut yaitu:

1. Kelurahan Maharatu :

$$n = \frac{2549}{18194} \times 100 \text{ KK} = 14 \text{ KK}$$

2. Kelurahan Pandau Jaya :

$$n = \frac{8331}{18194} \times 100 \text{ KK} = 46 \text{ KK}$$

3. Kelurahan Simpang Tiga :

$$n = \frac{3268}{18194} \times 100 \text{ KK} = 18 \text{ KK}$$

4. Kelurahan Tanah Merah :

$$n = \frac{4046}{18194} \times 100 \text{ KK} = 22 \text{ KK}$$

**Tabel 3.2 Jumlah Responden di Kawasan Penelitian**

No.	Kelurahan	Jumlah Penduduk ( Jiwa )	Jumlah Rumah Tangga / KK	Jumlah Responden / KK
1	Maharatu	11.446	2.549	14
2	Pandau Jaya	32.354	8.331	46
3	Simpang Tiga	11.321	3.268	18
4	Tanah Merah	17.345	4.046	22
<b>Jumlah</b>		<b>72.466</b>	<b>18.194</b>	<b>100</b>

Sumber : Hasil Analisis,2018

### 3.9 Metode Analisis

Di dalam metode analisis ini digunakan cara yang sesuai dengan perumusan masalah dan tujuan di dalam penelitian ini. Adapun analisis pengolahan data yang digunakan adalah analisis kualitatif deskriptif dan analisis kuantitatif. Metode penelitian yang dipakai menggunakan Metode Analisis Statistika Deskriptif melalui tabel rerata ( cross tabulation ) dengan menggunakan Alat uji Chi Square menggunakan software SPSS 13 .

### 3.9.1 Analisis Deskriptif

Statistika deskriptif adalah bagian dari statistika yang mempelajari alat, teknik, atau prosedur yang digunakan untuk menggambarkan atau mendeskripsikan kumpulan data atau hasil pengamatan yang telah dilakukan.

Kegiatan – kegiatan tersebut antara lain adalah kegiatan pengumpulan data, pengelompokan data, penentuan nilai dan fungsi statistik, serta pembuatan grafik, diagram dan gambar. Statistika deskriptif ini merupakan metode-metode yang berkaitan dengan pengumpulan, peringkasan, dan penyajian suatu data sehingga memberikan informasi yang berguna dan juga menatanya ke dalam bentuk yang siap untuk dianalisis. Dengan kata lain, statistika deskriptif ini merupakan fase yang membicarakan mengenai penjabaran dan penggambaran termasuk penyajian data. Dalam fase ini dibahas mengenai ukuran-ukuran statistik seperti ukuran pusat, ukuran sebaran, dan ukuran lokasi dari persebaran / distribusi data.

Adapun analisis statistika deskriptif ini memiliki tujuan untuk memberikan gambaran (deskripsi) mengenai suatu data agar data yang tersaji menjadi mudah dipahami dan informatif bagiorang yang membacanya. Statistika deskriptif menjelaskan berbagai karakteristik data seperti rata-rata (*mean*), jumlah (*sum*) simpangan baku (*standard deviation*), varians (*variance*), rentang (*range*), nilai minimum dan maximum dan sebagainya.

Analisis deskriptif ini terdiri dari Frequencies, Descriptive, Explore, Crosstabs dan Ratio. Analisis – analisis tersebut sudah ada pada opsi menu – menu dalam software pengolahan data statistik yang sering digunakan. Salah satu

program olah data yang sering digunakan adalah SPSS (*Statistical Package for the Social Sciences*). SPSS merupakan program aplikasi computer untuk menganalisis data yang digunakan pada berbagai disiplin ilmu, terutama untuk analisis statistika. SPSS untuk menganalisis serta menampilkan angka-angka hasil perhitungan statistik, grafik, tabel dengan berbagai model, baik variabel tunggal atau hubungan antara satu variabel dengan variabel lain.

Analisis deskriptif yang dimaksudkan adalah untuk menjelaskan faktor-faktor yang mempengaruhi harga lahan di Kawasan Sekitar UIR yang dimana sudah didapatkan hasil dari jawaban responden melalui penyebaran kuisioer.

### **3.9.2 Metode Tabulasi Silang (*CROSSTAB*)**

Alat analisis hasil survei primer dilakukan dengan menggunakan tabulasi silang. Dalam tabulasi silang data dari tiap variabel dikelompokkan dalam beberapa kategori, dimana dari setiap kategori tersebut diberi skor untuk mempermudah perhitungan. Kemudian variabel yang akan diidentifikasi hubungannya disusun dalam baris dan kolom. Untuk mempermudah perhitungan analisis tabulasi silang ini menggunakan software statistik SPSS versi 11.5. Alat analisis yang akan digunakan untuk mengukur asosiasi dalam tabulasi silang ini menggunakan *chi-square*, dengan hipotesis sebagai berikut:

$H_0$  : Tidak ada hubungan antara Pengaruh harga lahan di sekitar kawasan UIR

Dengan faktor fisik, faktor ekonomi, faktor sosial, faktor pemerintah, aksesibilitas dan ketersediaan fasilitas.

$H_1$  : Ada hubungan antara Pengaruh harga lahan di sekitar kawasan UIR dengan

faktor fisik, faktor ekonomi, faktor sosial, faktor pemerintah, aksesibilitas dan ketersediaan fasilitas.

Untuk pengambilan keputusan berdasarkan nilai *chi-square* yaitu:

- a. Jika *chi-square hitung* < *chi-square tabel*, maka  $H_0$  diterima.
- b. Jika *chi-square hitung* > *chi-square tabel*, maka  $H_0$  ditolak.

Sedangkan berdasarkan probabilitas dengan tingkat signifikansi ( $\alpha$ ) = 5%, maka:

- a. Jika probabilitas > 0,05, maka  $H_0$  diterima.
- b. Jika probabilitas < 0,05, maka  $H_0$  ditolak.

Selanjutnya dilakukan perhitungan *contingency coefficient* ( $C_c$ ). Semakin besar nilai  $C_c$  semakin besar tingkat hubungan dan ketergantungan antar kategori (baris dan kolom). Koefisien kontingensi merupakan pengukuran yang didasarkan pada perhitungan *chi-kuadrat* dengan nilai 0 sampai 1, dengan standar tinggi jika nilai mendekati angka 1 dan rendah jika mendekati 0.

Tabulasi Silang (*CROSSTAB*) adalah metode analisis yang menggunakan data nominal, ordinal, interval serta kombinasi diantara data tersebut. Analisis tabulasi silang (*crosstab*) adalah teknik untuk melihat atau membandingkan hubungan antar variabel (minimum 2 variabel) dengan menghitung persentase responden untuk setiap kelompok dalam kategori agar mudah dilihat hubungan antara dua variabel. Kegunaan analisis tabulasi silang (*crosstab*), khususnya dalam perencanaan wilayah dan kota adalah:

- a. Membantu menyelesaikan penelitian yang berkaitan dengan penentuan variabel atau faktor yang diperoleh dari data kualitatif. Penentuan hubungan tersebut digunakan sebagai dasar untuk penentuan tindakan



perencanaan. Dengan analisis tabulasi silang berdasarkan pada data primer yang telah diperoleh didapat suatu uji statistik yang nantinya akan diperoleh kesimpulan mengenai hubungan antara dua variabel.

- b. Dapat mengetahui keterkaitan antar variabel yang dijadikan sampel. Tingkat keterkaitan ditunjukkan dengan bilangan 0-1 yang menunjukkan derajat keterkaitan rendah hingga sangat rendah.
- c. Dapat menentukan variabel *dependent* (terikat) dan variabel *independent* (tidak terikat) dari dua variabel yang dianalisis. Salah satu keluaran dari analisis tabulasi silang adalah penentuan dua variabel terikat dan tidak terikat yang ditunjukkan oleh *statistik lambda* atau *eta*.

Dapat dilihat dari kegunaannya bahwa analisis tabulasi silang ini akan sangat membantu perencana dalam menganalisis pada tahap selanjutnya, sebagai dasar dalam pengambilan keputusan. Analisis tabulasi silang dapat berguna apabila data yang diperoleh merupakan data dalam bentuk kategori yang diperoleh dari survey primer di lapangan.

### 3.10 Variabel Penelitian

Menurut Sugiyono (2009), variabel adalah segala sesuatu yang berbentuk apa saja yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari sehingga diperoleh informasi tentang hal tersebut, kemudian ditarik kesimpulannya. Menurut Wirartha, variabel sering dinyatakan sebagai faktor-faktor yang berperan dalam penelitian atau gejala yang akan diteliti (Wirartha, 2006: 220-222). Variabel dalam suatu penelitian ditentukan oleh landasan teori dan ditegaskan oleh hipotesis penelitian. Lebih lanjut dikatakan variabel dalam penelitian dapat dikategorikan

menjadi empat klasifikasi, yaitu : variabel nominal, variabel ordinal, variabel interval dan variabel rasio. Berikut ini merupakan tabel variabel penelitian :



**Tabel 3.3 Variabel Penelitian**

Variabel	Sub Variabel	Indikator
Harga Lahan	Nilai Jual Objek Lahan	< Rp 1000000/M2
		Rp 1000000 /M2 - Rp 3000000 /M2
		> Rp 3000000 / M2
Faktor Fisik	Lingkungan	Jenis Tanah
		Kontur Tanah
	Bebas Banjir	
Tanah	Luas Tanah	
Faktor Ekonomi	Permintaan	Daya Beli Masyarakat
		Tingkat Pendapatan Masyarakat
	Penawaran	Jumlah Tanah Yang Tersedia
Faktor Sosial	Kependudukan	Jumlah Penduduk
		Kepadatan Penduduk
		Tingkat Pendidikan
	Tingkat Kenyamanan	Tingkat Keamanan
		Peraturan Pada Kawasan Tersebut
Faktor Pemerintah	Legalitas	Surat Hak Milik Tanah
Aksesibilitas	Transportasi	Ketersediaan Angkutan Umum
	Kondisi Fisik Jalan	Kondisi Jalan
		Lebar Jalan
	Jarak	Jarak Ke Pusat Kota
		Jarak Ke Tempat Kerja
	Jarak Ke Sarana Pendidikan	
Ketersediaan Fasilitas	Sarana dan Prasarana Pendukung	Jaringan Air Bersih
		Jaringan Listrik
		Sarana Pendidikan
		Tempat Ibadah
		Pelayanan Kesehatan
		Pusat Perbelanjaan
		Tempat Bermain Anak-Anak
		Sarana Olahraga
Sarana Kebersihan Dan Persampahan		

Sumber : Hasil Olahan, 2018

Tabel 3.4 Design Survey

Sasaran	Variabel	Sub Variabel	Indikator	Jenis Data	Sumber Data	Teknik Pengumpulan Data	Ceklis Data		
Teridentifikasi Karakteristik Harga Lahan Disekitar UIR	Harga Lahan	Nilai Jual Objek Lahan	< Rp 1000000/M2	Sekunder	Bependa Prov Riau, Bapenda Kab.Kampar	Sekunder			
			Rp 1000000 /M2 - Rp 3000000 /M2						
			> Rp 3000000 / M2						
Teridentifikasi Faktor-Faktor Mempengaruhi Nilai Lahan Dikawasan Pendidikan UIR	Faktor Fisik	Lingkungan	Jenis Tanah	Primer	Penduduk	Kuisisioner			
			Kontur Tanah	Primer	Penduduk	Kuisisioner			
			Bebas Banjir	Primer	BPS	Sekunder			
	Tanah	Tanah	Luas Tanah	Primer	Penduduk	Kuisisioner			
			Faktor Ekonomi	Permintaan	Daya Beli Masyarakat	Primer	Penduduk	Kuisisioner	
					Tingkat Pendapatan Masyarakat	Primer	Penduduk	Kuisisioner	
	Penawaran	Jumlah Tanah Yang Tersedia	Primer	Penduduk	Kuisisioner				
	Faktor Sosial	Kependudukan	Jumlah Penduduk	Primer	Penduduk	Kuisisioner			
			Kepadatan Penduduk	Primer	Penduduk	Kuisisioner			
			Tingkat Pendidikan	Primer	Penduduk	Kuisisioner			
			Tingkat Keamanan	Primer	Penduduk	Kuisisioner			
	Tingkat Kenyamanan	Tingkat Kenyamanan	Peraturan Pada Kawasan Tersebut	Primer	Penduduk	Kuisisioner			
			Surat Hak Milik Tanah	Primer	Penduduk	Kuisisioner			
	Faktor Pemerintah	Legalitas	Ketersediaan Angkutan Umum	Primer	Penduduk	Kuisisioner			
	Aksesibilitas	Transportasi	Kondisi Fisik Jalan	Kondisi Jalan	Primer	Penduduk	Kuisisioner		
				Lebar Jalan	Primer	Penduduk	Kuisisioner		
Jarak		Jarak	Jarak Ke Pusat Kota	Primer	Penduduk	Kuisisioner			
			Jarak Ke Tempat Kerja	Primer	Penduduk	Kuisisioner			

Sasaran	Variabel	Sub Variabel	Indikator	Jenis Data	Sumber Data	Teknik Pengumpulan Data	Ceklis Data
			Jarak Ke Sarana Pendidikan	Primer	Penduduk	Kuisisioner	
			Jaringan Air Bersih	Primer	Penduduk	Kuisisioner	
	Ketersediaan Fasilitas	Sarana Dan Prasarana Pendukung	Jaringan Listrik	Primer	Penduduk	Kuisisioner	
			Sarana Pendidikan	Primer	Penduduk	Kuisisioner	
			Tempat Ibadah	Primer	Penduduk	Kuisisioner	
			Pelayanan Kesehatan	Primer	Penduduk	Kuisisioner	
			Pusat Perbelanjaan	Primer	Penduduk	Kuisisioner	
			Tempat Bermain Anak-Anak	Primer	Penduduk	Kuisisioner	
			Sarana Olahraga	Primer	Penduduk	Kuisisioner	
			Sarana Kebersihan Dan Persampahan	Primer	Penduduk	Kuisisioner	

Sumber: Hasil Olahan, 2018



Dokumen ini adalah Arsip Milik :

**Perpustakaan Universitas Islam Riau**

## BAB IV

### GAMBARAN UMUM WILAYAH

#### 4.1 Gambaran Umum Kota Pekanbaru

Kota Pekanbaru adalah ibu kota dan kota terbesar di provinsi Riau, Indonesia. Kota ini merupakan kota perdagangan dan jasa, termasuk sebagai kota dengan tingkat pertumbuhan, migrasi dan urbanisasi yang tinggi. Pekanbaru mempunyai satu bandar udara internasional yaitu Bandar Udara Sultan Syarif Kasim II dan terminal bus terminal antar kota dan antar provinsi Bandar Raya Payung Sekaki, serta dua pelabuhan di Sungai Siak, yaitu Pelita Pantai dan Sungai Duku. Saat ini Kota Pekanbaru sedang berkembang pesat menjadi kota dagang yang multi-etnik, keberagaman ini telah menjadi kepentingan bersama untuk dimanfaatkan bagi kesejahteraan masyarakatnya.

#### 4.2 Letak Geografis Kota Pekanbaru

Berdasarkan Peraturan Pemerintah No.9 tahun 1987 tanggal 7 September 1987 Daerah Kota Pekanbaru diperluas dari lebih kurang 62,96 km<sup>2</sup> menjadi lebih kurang 446,50 Km<sup>2</sup>, terdiri dari 8 Kecamatan dan 45 Kelurahan/Desa. Dari hasil pengukuran/pematokan di lapangan oleh BPN Tk.I Riau maka ditetapkan luas wilayah Kota Pekanbaru adalah 532,26 Km<sup>2</sup>.

Secara geografis kota Pekanbaru memiliki posisi strategis berada pada jalur Lintas Timur Sumatera, terhubung dengan beberapa kota seperti Medan, Padang dan Jambi, dengan wilayah administratif, diapit oleh Kabupaten Siak pada bagian utara dan timur, sementara bagian barat dan selatan oleh Kabupaten Kampar.

Kota Pekanbaru dibelah Sungai Siak yang mengalir dari barat ke timur dan berada pada ketinggian berkisar 5-50 meter diatas permukaan laut. Pekanbaru termasuk beriklim tropis dengan suhu udara maksimum berkisar antara 34,1<sup>0</sup>C hingga 35,6<sup>0</sup>C dan suhu minimum antara 20,2 <sup>0</sup>C hingga 23,0 <sup>0</sup>C. Kota Pekanbaru terletak antara 101<sup>0</sup>C 14' – 101<sup>0</sup>C 34' Bujur Timur dan 0<sup>0</sup>25' - 0<sup>0</sup>45' Lintang Utara.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah No.19 Tahun 1987 Tanggal 7 September 1987 Daerah Kota Pekanbaru diperluas dari lebih kurang 62,96 Km<sup>2</sup> menjadi lebih kurang 446,50 Km<sup>2</sup> terdiri dari 8 kecamatan dan 45 kelurahan /desa.

Kota Pekanbaru berbatasan dengan daerah Kabupaten/Kota :

- Sebelah Utara : Kabupaten Siak dan Kabupaten Kampar
- Sebelah Selatan : Kabupaten Kampar dan Kabupaten Pelalawan
- Sebelah Timur : Kabupaten Siak dan Kabupaten Pelalawan
- Sebelah Barat : Kabupaten Kampar

### **4.3 Aspek Kependudukan Kota Pekanbaru**

#### **4.3.1 Pertumbuhan Jumlah Penduduk**

Masalah penduduk di kota Pekanbaru sama halnya seperti daerah lainnya di Indonesia. Untuk mencapai manusia yang berkualitas dengan jumlah penduduk yang tidak terkendali akan sulit tercapai. Program kependudukan yang meliputi pengendalian kelahiran, menurunkan tingkat kematian bagi bayi dan anak, perpanjangan usia dan harapan hidup, penyebaran penduduk yang seimbang serta pengembangan potensi penduduk merupakan modal pembangunan yang harus ditingkatkan. Data jumlah penduduk tahun 2016 sebanyak 1.064.566 jiwa dan



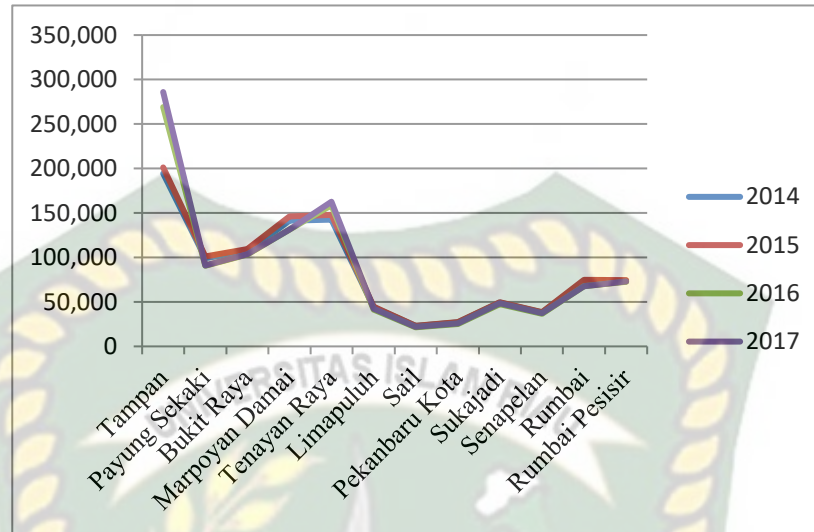
tahun 2017 sebanyak 1.091.088 jiwa. Penduduk kota Pekanbaru mengalami penambahan sebanyak 26.522 jiwa. Berikut ini adalah tabel jumlah penduduk kota Pekanbaru menurut kecamatan

**Tabel 4.1 Jumlah Penduduk Kota Pekanbaru Tahun 2014-2017**

No	Kecamatan	Jumlah Penduduk			
		2014	2015	2016	2017
1	Tampan	194.331	201.182	269.062	285.932
2	Payung Sekaki	99.170	101.128	90.665	90.902
3	Bukit Raya	106.161	109.381	103.114	103.722
4	Marpoyan Damai	141.569	146.221	131.245	131.362
5	Tenayan Raya	142.519	148.013	158.519	162.530
6	Limapuluh	43.982	44.481	41.437	42.469
7	Sail	22.956	23.124	21.479	22.015
8	Pekanbaru Kota	27.059	27.224	25.094	25.719
9	Sukajadi	49.336	49.650	47.364	48.544
10	Senapelan	38.183	38.340	36.548	37.459
11	Rumbai	73.231	74.977	67.523	67.570
12	Rumbai Pesisir	72.970	74.397	72.516	72.864
<b>Jumlah</b>		<b>1.011.476</b>	<b>1038118</b>	<b>1.064.566</b>	<b>1.091.088</b>

*Sumber : BPS Kota Pekanbaru dalam Angka, 2018*

Pertumbuhan penduduk di Kota Pekanbaru selama 4 tahun terakhir menunjukkan perkembangan yang linier. Pertumbuhan penduduk tidak menunjukkan fluktuasi yang berarti, sehingga perkembangan kota Pekanbaru sangat tergantung pada besarnya tingkat pertumbuhan penduduk yang terjadi. Grafik pertumbuhan penduduk Kota Pekanbaru dari tahun 2014 sampai dengan 2017 dapat dilihat pada Gambar 4.1.



Sumber: Bps Kota Pekanbaru Dalam Angka, 2018

**Gambar 4.1 Grafik Jumlah Penduduk Kota Pekanbaru Tahun 2014-2017**

#### 4.3.2 Pola Persebaran Penduduk

Kepadatan rata-rata penduduk di Kota Pekanbaru adalah 1.726 jiwa/km<sup>2</sup>. Penyebaran penduduk di tingkat kecamatan menunjukkan distribusi yang belum merata dimana terdapat kecamatan dengan tingkat kepadatan yang jauh lebih tinggi dibandingkan kecamatan yang lain. Kecamatan dengan tingkat kepadatan tertinggi adalah Kecamatan Sukajadi yang mencapai 12.911 jiwa/km<sup>2</sup> kemudian diikuti Kecamatan Pekanbaru Kota yang mencapai 11.380 jiwa/km<sup>2</sup> dan Kecamatan Limapuluh dengan kepadatan 10.512 jiwa/km<sup>2</sup>. Ketiga kecamatan ini mempunyai kepadatan jauh diatas kepadatan rata-rata. Untuk lebih jelasnya tingkat kepadatan penduduk di Kota Pekanbaru dapat dilihat pada Tabel 4.2 berikut :

**Tabel 4.2 Kepadatan Penduduk Kota Pekanbaru Tahun 2017**

No	Kecamatan	Jumlah Penduduk	Luas Wilayah (Km <sup>2</sup> )	Kepadatan Penduduk
1	Tampan	285.932	59,81	4.781
2	Payung Sekaki	90.902	43,24	2.102
3	Bukit Raya	103.722	22,05	4.704
4	Marpoyan Damai	131.362	29,74	4.417
5	Tenayan Raya	162.530	171,27	949
6	Limapuluh	42.469	4,04	10.512
7	Sail	22.015	3,26	6.753
8	Pekanbaru Kota	25.719	2,26	11.380
9	Sukajadi	48.544	3,76	12.911
10	Senapelan	37.459	6,65	5.633
11	Rumbai	67.570	128,85	524
12	Rumbai Pesisir	72.864	157,33	463
<b>Jumlah</b>		<b>1.091.088</b>	<b>632,26</b>	<b>1.726</b>

*Sumber : BPS Kota Pekanbaru Dalam Angka, 2018*

Pola penyebaran permukiman di Kota Pekanbaru mengikuti jaringan transportasi yang telah terbangun, sehingga cenderung mengikuti perkembangan jaringan jalan (sepanjang jaringan jalan yang telah ada). Ini berkonsekuensi terjadinya pemusatan di daerah-daerah tertentu, seperti terjadi di Kelurahan Sukajadi . Perkembangan yang seperti ini tentu menyebabkan penyebaran yang tidak seimbang, masih banyak daerah-daerah dengan tingkat permukiman jarang. Apabila perkembangan permukiman ini tidak dikendalikan, maka dapat saja daerah-daerah tertentu menjadi semakin padat.

#### **4.4 Kondisi Jaringan Jalan**

Pembahasan kondisi jaringan jalan ini akan meliputi kelas jalan, kondisi jalan (kerusakan), dan kondisi perkerasan jalan. Panjang jaringan jalan di Kota

Pekanbaru menurut data yang diperoleh, pada tahun 2017 sepanjang 2.827,39 km, meningkat dibandingkan tahun 2016 yang panjangnya adalah 2.812,38 km, berarti terjadi peningkatan panjang jalan sebesar 0.04%. Pembangunan yang dilakukan oleh Pemerintah Kota Pekanbaru adalah memperbaiki kondisi jalan yang rusak dan mengganti perkerasan jalan yang terdapat di Kota Pekanbaru. Hal ini terlihat dari adanya perubahan permukaan jalan yang semula berupa kerikil sekarang sudah berupa jalan aspal.

Berdasarkan jenis permukaannya, panjang jalan yang sudah beraspal pada tahun 2017 adalah sepanjang 1518,03 km, kerikil adalah sepanjang 292,67 km dan yang masih tanah sepanjang 1.013,59 km. Sedangkan jika dilihat dari kondisi jalan pada tahun yang sama adalah sepanjang 1553,03 km dalam kondisi baik, 308,60 km kondisi sedang, dan 1.011,23 km kondisi rusak. Perincian dari kondisi jaringan jalan di Kota Pekanbaru dapat dilihat pada Tabel 4.3 berikut ini.

**Tabel 4.3 Kondisi Jaringan Jalan Kota Pekanbaru Tahun 2016-2017**

Keadaan	Panjang Jalan (m)			
	2016	%	2017	%
1. Jenis Permukaan				
a. Aspal	1.511,23	53,73	1518,03	53,69
b. Kerikil	293,87	10,45	292,67	0,11
c. Tanah	1.004,193	35,71	1.013,59	10,35
d. Beton	3,09	3,09	3,09	35,85
<b>Jumlah</b>	2.812,38	100,0%	2.827,39	100,0%
2. Kondisi Jalan				
a. Baik	1.539,89	53,60	1553,09	54,06
b. Sedang	311,35	10,84	308,60	10,74
c. Rusak	1021,68	35,56	1011,23	35,20
<b>Jumlah</b>	2.872,92	100,0%	2.872,92	100,0%

Sumber : BPS Kota Pekanbaru, 2017-2018

#### 4.5 Ketersediaan Sarana Pendidikan Kota Pekanbaru

Untuk meningkatkan sumber daya manusia Kota Pekanbaru sebagai ibukota Propinsi sudah cukup memadai dalam hal penyediaan sarana dan prasarana pendidikan, namun masih perlu dikembangkan sehingga relatif dapat meningkatkan kualitasnya. Fasilitas pendidikan yang telah tersedia mulai dari Taman Kanak-kanak, Sekolah Dasar, SMP dan SMA/SMK serta perguruan tinggi. Beberapa perguruan tinggi juga terdapat di kota ini, di antaranya adalah Universitas Riau, UIN Suska, Universitas Muhammadiyah Riau, Universitas Islam Riau, dan Universitas Lancang Kuning. Sampai tahun 2017, di Kota Pekanbaru baru sekitar 12,38 % masyarakatnya dengan pendidikan tamatan perguruan tinggi, dan masih didominasi oleh tamatan SLTA sekitar 38,06 %. Sedangkan tidak memiliki ijazah sama sekali sebanyak 11,79 % dari penduduk Kota Pekanbaru yang berumur 10 tahun keatas. Berikut ini tabel ketersediaan sarana pendidikan Universitas di Kota Pekanbaru :

**Tabel 4.4 Ketersediaan Universitas di Kota Pekanbaru**

No	Nama Universitas	Kecamatan
1	Universitas Riau	Tampan
2	Universitas Muhammadiyah Riau	Sukajadi
3	Universitas Islam Negri Suska	Tampan
4	Universtias Islam Riau	Simpang Tiga
5	Universitas Lancang Kuning	Rumbai

*Sumber : BPS Kota Pekanbaru 2018*

Sejak berdirinya perguruan tinggi swasta, yaitu Univesitas Islam Riau pada tahun 1982, membawa dampak positif bagi perkembangan Kecamatan Simpang Tiga . Dengan lokasi yang berada di kawasan pinggiran kota, maka semakin banyak pendatang usia sekolah yang bermukim di Kecamatan Simpang Tiga.

Semakin banyaknya pendatang ini memberikan dampak pada semakin berkembangnya kawasan pemukiman di sekitar perguruan tinggi tersebut, terutama untuk rumah-rumah sewa yang berbentuk bedengan (rumah yang berdempetan hanya terdiri dari 1 ruang tamu, ruang tidur dan kamar mandi).

#### **4.6 Gambaran Umum Sekitaran Universitas Islam Riau**

Universitas Islam Riau merupakan perguruan tinggi tertua di Provinsi Riau berdiri pada tanggal 4 September 1982 dibawah yayasan Lembaga Pendidikan Islam (YLPI). Universitas Islam Riau terletak di jalan Kaharuddin Nasution berada di kelurahan Simpang Tiga, kecamatan Bukit Raya dan berbatasan dengan kelurahan Tanah Merah Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar .

Pada penelitian ini, peneliti mengambil radius penelitian sebesar 2,5 Km dari titik tengah Universitas Islam Riau, sehingga dari radius tersebut kawasan yang termasuk dalam kawasan penelitian disekitaran UIR yaitu kelurahan Tanah Merah, Kelurahan Pandau Jaya, kelurahan Simpang Tiga, serta Kelurahan Maharatu. Kelurahan Tanah Merah dan Pandau Jaya termasuk dalam Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar, dimana luas wilayah kelurahan Tanah Merah adalah sebesar 7596 Ha, Kelurahan Pandau Jaya dengan luas wilayah sebesar 32.354 Ha, sedangkan kelurahan Simpang tiga memiliki luas wilayah sebesar 5,35 Km<sup>2</sup> serta Kelurahan Maharatu dengan luas 6,92 Km<sup>2</sup> .

##### **4.6.1 Aspek Kependudukan**

###### **a. Kelurahan Tanah Merah**

Jumlah penduduk kelurahan Tanah Merah tahun 2017 tercatat sebanyak 17.345 jiwa ,dengan jumlah penduduk laki-laki sebanyak 8.873 Jiwa dan

perempuan sebanyak 8.472 jiwa. Kepadatan Penduduk di Kelurahan Tanah Merah sebesar 228 jiwa/km<sup>2</sup>. Kelurahan Tanah Merah ini menjadi kelurahan terpadat kedua di Kecamatan Siak Hulu .

b. Kelurahan Pandau Jaya

Jumlah penduduk di Kelurahan Pandau Jaya pada tahun 2017 tercatat sebanyak 32.354 jiwa dengan jumlah penduduk laki-laki sebanyak 16.330 jiwa dan perempuan sebanyak 16.024 jiwa. Kepadatan penduduk di Kelurahan Pandau Jaya adalah sebesar 392 jiwa/km<sup>2</sup> dengan kepadatan penduduk terpadat di Kecamatan Siak Hulu .

c. Kelurahan Simpang Tiga

Jumlah penduduk di Kelurahan Simpang Tiga pada tahun 2017 tercatat sebanyak 11.321 jiwa dengan jumlah penduduk laki-laki sebanyak 5.780 jiwa dan perempuan sebanyak 5.541 jiwa. Kepadatan penduduk di Kelurahan Simpang Tiga adalah sebesar 2116 jiwa/km<sup>2</sup>.

d. Kelurahan Maharatu

Jumlah penduduk di Kelurahan Simpang Tiga pada tahun 2017 tercatat sebanyak 11.446 jiwa dengan jumlah penduduk laki-laki sebanyak 6.156 jiwa dan perempuan sebanyak 5.290 jiwa. Kepadatan penduduk di Kelurahan Simpang Tiga adalah sebesar 1.654 jiwa/km<sup>2</sup>.

Untuk lebih jelasnya berikut ini adalah tabel jumlah penduduk dan kepadatan penduduk di wilayah penelitian sekitar kawasan UIR :

**Tabel 4.5 Jumlah dan Kepadatan Penduduk di Wilayah Penelitian kawasan sekitar UIR**

No.	Kelurahan	Jumlah Penduduk		Kepadatan Penduduk
		Laki-laki	Perempuan	
1	Tanah Merah	8873	8472	228
2	Pandau Jaya	16330	16024	392
3	Simpang Tiga	5780	5541	2116
4	Maharatu	6156	5290	1654

Sumber : BPS Kota Pekanbaru dan BPS Kecamatan Siak Hulu, 2018

Dari tabel diatas dapat dilihat bahwa jumlah penduduk terbanyak dari kawasan penelitian yang terletak di sekitar kawasan UIR adalah kelurahan Pandau Jaya dengan jumlah penduduk sebesar 32.354, dengan banyaknya penduduk di Kelurahan Pandau Jaya maka kebutuhan akan lahan juga semakin besar .

#### 4.6.2 Penggunaan Lahan

Penggunaan lahan kota merupakan gambaran dari jenis aktivitas penduduk kota yang dapat dikelompokkan berdasarkan jenis kegiatan untuk setiap masing-masing penggunaan lahan tersebut. Semakin beragam jenis kegiatan penduduk, maka akan semakin banyak penggolongan jenis-jenis penggunaan lahan yang terjadi di atasnya.

Secara umum bentuk penggunaan lahan di kawasan penelitian yang berada pada radius 2,5 Km dai sekitar kawasan UIR pada Tahun 20017 terdiri dari Bentuk Penggunaan Lahan Bangunan, Kawasan Industri, Kawasan Bandar Udara, Kawasan Permukiman, Kawasan Perumahan, Kawasan Perkantoran, Kawasan Perdagangan Dan Jasa, Kawasan Pendidikan, Lahan Kosong. Keadaan Selengkapnya Tentang Luas (Ha) Penggunaan Lahan Di Kawasan Penelitian Di Sekitar Uir Pada Tahun 2017, Dapat Dilihat Pada Tabel 4.6.



**Tabel 4.6 Penggunaan Lahan Di Kawasan Penelitian Sekitar UIR**

<b>Penggunaan Lahan</b>	<b>Luas (Ha)</b>
Kawasan Bandar Udara	275,51
Kawasan Industri	7,02
Kawasan Pendidikan	7,26
Kawasan Perdagangan dan Jasa	64,56
Kawasan Perkantoran	3,37
Kawasan Permukiman	668,37
Kawasan Perumahan	129,03
Kawasan Pusat Perbelanjaan	1,46
Kawasan UIR	35,98
<b>Jumlah</b>	<b>1192,56</b>

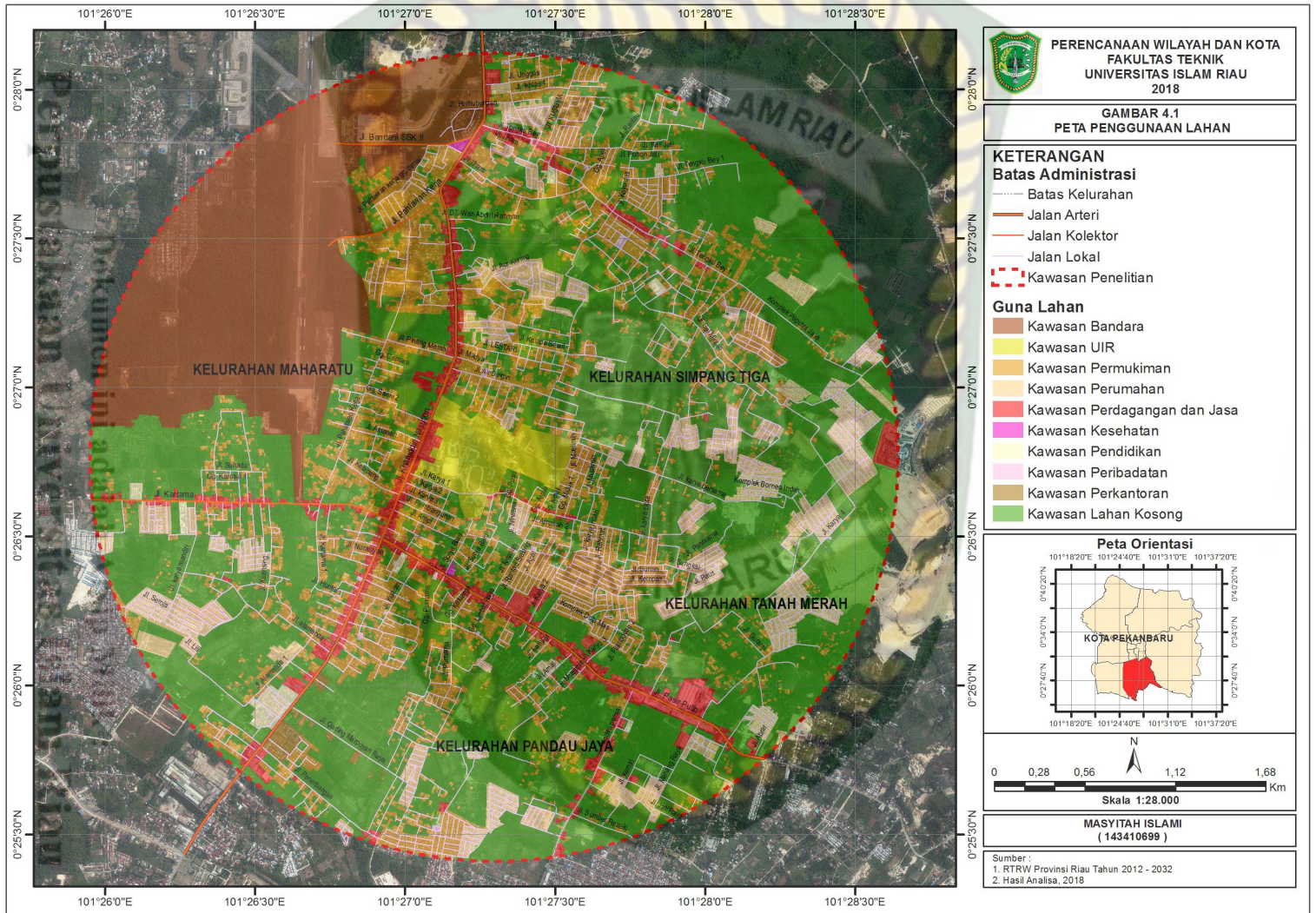
Sumber : Hasil Analisis, 2019

Berdasarkan Tabel 4.6 luas (ha) penggunaan lahan di Kawasan penelitian sekitar UIR pada Tahun 2017 yang terluas adalah untuk bangunan yaitu seluas 668,37 ha dimana penggunaan lahan paling luas di gunakan untuk kawasan permukiman . Penggunaan lahan terluas kedua diperuntukkan untuk kawasan Bandar Udara dengan luas sebesar 275,51 Ha. Penggunaan lahan terluas ketiga adalah untuk kawasan perumahan yaitu seluas 129,03 ha, kawasan yang penggunaan lahannya paling kecil yaitu peruntukan untuk kawasan pusat perbelanjaan yaitu seluas 1,46 Ha.

Pada Tahun 2019 setelah dilakukan pengolahan citra dengan cara digitasi di beberapa wilayah yang masih terlihat penggunaan lahan berupa kawasan industri, kawasan Bandar Udara, Kawasan Permukiman, Kawasan Perumahan, Kawasan Perkantoran, kawasan perdagangan dan jasa, kawasan pendidikan, lahan kosong di dapatkan bahwa kawasan disekitaran UIR dominan penggunaan lahan di gunakan untuk kawasan permukiman, dimana fasilitas umum di

sekitarnya mendukung untuk dijadikannya kawasan tersebut kawasan permukiman yang padat, sedangkan untuk kawasan Bandara mempunyai kawasan penggunaan lahan terluas dikarenakan kebutuhan akan fungsinya yang membutuhkan lahan yang luas dan merupakan salah satu Bandara International yang ada di ibukota Provinsi Riau, hingga banyaknya penggunaan lahan untuk kawasan tersebut.

Pada hasil digitasi kawasan penelitian di sekitar UIR, luasan kawasan penelitian yang diambil dari jarak 2,5 Km dari titik tengah UIR memiliki luas sebesar 19,34 Km<sup>2</sup>, sedangkan penggunaan lahan keseluruhan memiliki jumlah seluas 1192,56 Ha, maka dari itu lahan kosong yang ada di kawasan penelitian disekitar UIR yaitu sebesar 741,44 Ha. hal ini dikarenakan masih belum padatnya pembangunan disekitaran kawasan UIR. Untuk lebih jelasnya, berikut ini adalah Gambar 4.2 Peta Penggunaan Lahan Kawasan Penelitian di Sekitar UIR.



## BAB V HASIL DAN PEMBAHASAN

### 5.1 Analisis Harga Lahan di Sekitar Kawasan UIR

Nilai lahan merupakan tingkat pengukuran nilai lahan yang didasarkan atas kemampuan lahan secara ekonomis berkaitan dengan produktivitas dan strategis ekonomisnya. Nilai lahan dapat digambarkan melalui tingkat pengukuran harga lahan. Harga lahan dapat diukur dari kemampuan ekonomis penduduk untuk menempati lokasi suatu lahan. Penduduk yang mempunyai kemampuan ekonomi tinggi akan menempati lahan-lahan strategis kota, karena mampu membayar biaya lebih tinggi. Akhirnya, akan menimbulkan kompetisi diantara kelompok penduduk untuk menempati lahan strategis, sehingga harga lahan pada lokasi strategis kota akan mengalami peningkatan. Berkaitan dengan tingginya biaya yang harus dikeluarkan, maka lahan strategis digunakan untuk kegiatan-kegiatan komersil seperti perdagangan. Dengan demikian, lahan perdagangan akan lebih tinggi nilai lahannya jika dibandingkan dengan lahan-lahan lain, seperti lahan permukiman.

Berdasarkan observasi lapangan terhadap harga transaksi jual beli yang terjadi, secara umum harga lahan di sekitar kawasan UIR menunjukkan peningkatan yang signifikan. Peningkatan harga lahan terjadi pada kawasan yang berbatasan langsung dengan jalan utama atau jalan arteri, perkembangan harga lahan semakin ke belakang atau pada bagian lapis kedua mengalami penurunan harga atau menunjukkan peningkatan yang tidak berarti. Harga transaksi yang ada membuat masyarakat atau pemilik lahan disekitarnya menghargakan lahannya

dengan mengacu pada harga transaksi tersebut, sehingga terbentuk harga pasar lahan.

Harga lahan disekitar kawasan UIR berkisar antara Rp 200.000 sampai dengan Rp 3.000.000 per meter. Harga lahan yang tinggi terletak pada tempat-tempat dengan aktivitas kegiatan tinggi seperti pada perdagangan dan jasa, persimpangan jalan dengan jalan kolektor, serta pada kawasan yang fasilitas dan aksesibilitasnya memadai. Dari hasil observasi, harga yang tinggi tersebut berada di kelurahan Simpang Tiga yang merupakan pertemuan jalan antara simpang jalan kolektor Sudirman dengan Jalan Kharuddin Nasution, pasaran harga lahan di jalan tersebut berkisar Rp 1.000.000 sampai dengan Rp 2.000.000 per meter .

Pasaran harga lahan yang ada di sekitar kawasan UIR dari hasil penyebaran kuisioner dengan data NJOP yang ditetapkan oleh pemerintah tidak menunjukkan hasil yang jauh , maka dari itu bisa di katakan harga transaksi yang ada dipasaran masih menggunakan acuan harga NJOP. Harga NJOP yang ditetapkan pemerintah sesuai dengan perkembangan dari lahan tersebut, semakin berkembangnya suatu lahan maka harga lahannya akan terus naik setiap tahunnya. NJOP juga harus selalu di evaluasi setiap tahun agar tidak terjadi penyimpangan harga di lapangan sehingga tidak menimbulkan praktik jual beli yang di atas harga NJOP terpaut jauh .

Data observasi yang diolah ditampilkan dalam peta harga lahan pada masing-masing kelurahan di sekitaran kawasan kampus Universitas Islam Riau. Data yang di gambarkan yaitu pola harga lahan perkelurahan dari titik tengah UIR

mengambil radius 2,5 Km disekitar UIR,berikut ini gambaran dari harga lahan masing-masing kelurahan diuraikan pada bagian dibawah ini .

### 5.1.1 Harga Lahan di Kelurahan Simpang Tiga

Harga lahan di kelurahan Simpang Tiga merupakan tingkatan harga lahan tertinggi di kawasan sekitar UIR, karena letak kelurahannya berada pada zona yang tingkat aktifitasnya tinggi. Kelurahan Simpang Tiga berada pada titik zona dimana pertemuan antara pusat kota pekanbaru, dimana tingkat aktifitas yang berada di simpang tiga yaitu diantaranya Perdagangan dan Jasa, Pendidikan, Permukiman serta kegiatan yang lainnya. Akibat dari tingginya tingkat aktifitas dikelurahan ini makanya berpengaruh terhadap harga lahan, profil harga lahan yang peneliti kumpulkan yaitu dari hasil observasi dan juga data yang didapat dari Dinas Pendapatan Kota Pekanbaru, dikarenakan harga lahan yang digunakan saat transaksi sama dengan harga NJOP yang sudah ditetapkan oleh DISPENDA Kota Pekanbaru. Berikut ini adalah tabel daftar harga lahan di Kelurahan Simpang Tiga berdasarkan jalan utama.

**Tabel 5.1 Besaran Harga NJOP di Kelurahan Simpang Tiga**

No	Nama Jalan ( Alamat Objek Pajak)	Besaran NJOP
1	Jl.Kaharuddin Nasution	2.779.000
2	Jl.Tengku Bey	614.000
3	Jl.Tengku Bey Ujung	464.000
4	Jl.Unggas	537.000
5	Jl.Unggas Belakang	335.000
6	Jl.Sei Mintan	335.000
7	Jl.Aur Kuning	285.000
8	Jl.Lestari	335.000
9	Jl.Air Dingin	537.000
10	Jl.Karya 1	335.000
11	Jl.Ampi	464.000
12	Jl.Pasir Putih	1.147.000
13	Jl.Gading Marpoyan	537.000
14	Jl.Penerbangan	335.000
15	Jl.Toganda	285.000

Sumber : DISPENDA Kota Pekanbaru

Dari tabel diatas, dapat dilihat bahwa harga lahan tertinggi pada Kelurahan Simpang Tiga yaitu di Jalan Kaharuddin Nasution, yaitu dengan besaran NJOP sebesar Rp 2.779.000, harga tersebut ditetapkan sesuai dengan keadaan atau penggunaan lahan di jalan tersebut, dimana besarnya penggunaan lahan terutama untuk perdagangan dan jasa sehingga setiap tahun mengalami peningkatan harga lahan. besaran harga lahan tersebut juga berpengaruh karena adanya Pusat Pendidikan Tinggi yaitu Universitas Islam Riau, dimana karena adanya UIR tersebut minat masyarakat untuk bertempat tinggal dan menjalankan usaha menjadi tinggi. Pada lapisan jalan pertama jalan Kaharuddin Nasution merupakan peruntukan lahan untuk Perdagangan dan Jasa, sedangkan pada lapisan kedua dan seterusnya merupakan permukiman.

Harga lahan tertinggi kedua yaitu terdapat pada jalan pasir putih, dimana jalan tersebut merupakan zona persimpangan jalan arteri, sehingga jalan tersebut memiliki kegiatan aktifitas yang tinggi. Harga lahan di jalan Pasir Putih besaran NJOP nya adalah sebesar Rp 1.147.000 , harga lahan tersebut setiap tahun mengalami peningkatan karena semakin banyaknya minat terhadap lahan tersebut setiap tahunnya. Pada jalan lainnya yang berada pada kelurahan Simpang Tiga besaran NJOP nya terpaut lumayan jauh, dengan harga terendah yaitu pada jalan Toganda yang dimana besaran NJOP nya Rp 285.000 , hal tersebut dikarenakan belum berkembangnya lahan di jalan tersebut sehingga belum banyaknya minat terhadap lahan disana.

Pembuatan peta harga lahan dilakukan dengan teknik digitasi on screen pada ArcGis dengan mengacu pada harga bidang lahan observasi dan daerah

pengaruhnya. Daerah pengaruh akan menunjukkan gejala harga yang sama apabila masih terdapat kesamaan topografi, letak bidang, dan jenis penggunaan lahan. Harga lahan dikelompokkan dalam 3 kelas. Penentuan jumlah kelas harga didasarkan pada pertimbangan keparaktisan untuk mengetahui gejala perbedaan yang timbul serta rentang harga dari keseluruhan data harga yang terkumpul di kawasan sekitar UIR.

Dengan melihat jangkauan data dimana data terbesar adalah sebesar Rp 2.779.000 dan harga terendah adalah Rp 285.000 dan jumlah kelas ada 3 interval dari tiap-tiap kelas adalah 831.333,3. Dengan demikian masing-masing klasifikasi harga yang digunakan dalam peta harga lahan adalah :

1. 285.000 – 1.116.333,3
2. 1.116.333,3 – 1.947.666,6
3. 1.947.666,6 – 2.779.000

#### **5.1.2 Harga Lahan di Kelurahan Maharatu**

Harga lahan di Kelurahan Maharatu merupakan tingkatan harga lahan tertinggi kedua di kawasan sekitar kawasan UIR, dimana pada kelurahan Maharatu tingkat aktifitas kegiatannya juga tinggi seperti kegiatan perdagangan dan jasa, serta permukiman yang cukup banyak,serta kegiatan Bandar Udara International. Harga lahan di Kelurahan Maharatu berkisar antara Rp 200.000 – Rp 2.800.000, dimana harga lahan tertinggi terletak di jalan Kaharuddin Nasution, dikarenakan jalan ini terbagi dua ruas,dimana ruas 1 terletak pada kelurahan Simpang Tiga dan ruas 2 terletak di kelurahan Kaharuddin Nasution sehingga harga lahan tertinggi sama terdapat pada jalan tersebut. Tingginya harga lahan di



Kelurahan Maharatu disebabkan tingginya minat masyarakat untuk memiliki tempat tinggal maupun bertempat tinggal di daerah tersebut, dikarenakan salah satu faktornya tempat kos-kosan untuk mahasiswa UIR, dimana kelurahan Maharatu terdapat di depan pintu masuk utama kampus UIR. Berikut ini tabel daftar harga lahan di Kelurahan Maharatu berdasarkan jalan utama .

**Tabel 5.2 Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Kelurahan Maharatu**

No	Nama Jalan ( Alamat Objek Pajak)	Besaran NJOP
1	Jl.Kaharuddin Nasution	2.779.000
2	Jl.Bandara	614000
3	Jl.Pahlawan Kerja	335000
4	Jl.Pahlawan Kerja Belakang	200000
5	Jl.Perhubungan	464000
6	Jl.Pinang Merah	537000
7	Jl.Amanah	464000
8	Jl.Ketapang	464000
9	Jl.Kartama	464000
10	Jl.Alamanda	464000
11	Jl.Garuda Raya	335000
12	Jl.Sidodadi	335000
13	Jl.Karya Mandiri	394000
14	Jl.Kuansing	394000

Sumber : DISPENDA Kota Pekanbaru ,2018

Dari tabel diatas dapat dilihat bahwa harga NJOP di kelurahan Maharatu kisaran tertinggi terletak pada jalan Bandara, dimana harga lahan di jalan Bandara sebesar Rp 614.000, hal ini dikarenakan penggunaan lahan disekitaran jalan tersebut untuk perdangan dan jasa, dan letak jalan tersebut juga termasuk kawasan aktifitas tinggi, dimana terdapat permukiman Komplek AURI di jalan tersebut, tidak hanya itu jalan tersebut juga simpul pertemuan jalan Bandara dengan jalan Sudirman yang merupakan jalan menuju pusat perkotaan kota Pekanbaru, hal tersebutlah yang menjadi faktor tingginya harga lahan di jalan tersebut. Pada jalan bandara tersebut terdapat juga kegiatan perdanganan dan jasa dimana adanya rumah makan khas melayu yang banyak dicari para wisatawan dari luar kota.

Harga lahan terendah di Kelurahan Maharatu terletak pada jalan Pahlawaan Kerja Belakang, dengan kisaran harga sebesar Rp 200.000. Dari hasil observasi yang dilakukan harga lahan disekitar bandara terutama Pahlawan Kerja dan sekitarnya dahulunya dijual dengan harga murah dikarenakan lahan tersebut termasuk dalam zona hijau, dimana zona hijau adalah zona yang ilegal untuk diperjual belikan, terlebih zona tersebut dekat dengan bandara hal tersebutlah yang menyebabkan tidak boleh adanya pembangunan disekitaran bandar udara, baik permukiman maupun gedung-gedung tinggi. Pada permasalahan tersebut berdampaklah pada pengeluaran surat hak milih tanah pada masyarakat yang bertempat tinggal di daerah tersebut, namun tidak menjadi masalah bagi masyarakat tersebut karena mereka bisa mendapatkan harga murah untuk lahan mereka.

Kelurahan Maharatu lebih banyak peruntukan penggunaan lahan untuk permukiman dan perumahan, hal tersebut dikarenakan banyaknya minat masyarakat bermukim di kelurahan tersebut, tidak hanya itu banyaknya kos-kosan dan rumah kontrakan yang dibangun untuk kebutuhan mahasiswa UIR, hal tersebut jug dipicu murahnya harga lahan di kelurahan ini, sehingga banyak investor berbondong-bondong membuat investasi kos-kosan di kelurahan ini. Jalan yang paling banyak terdapat kos-kosan yaitu pada jalan sepanjang pahlawan kerja sekitarnya, harga lahan pada tahun 2018 kisaran harga Rp 200.000 hingga Rp 300.000, sedangkan pada tahun-tahun sebelumnya sudah dipastikan harganya lebih murah dan diminati para investor untuk membuka usaha.

Dengan melihat jangkauan data dimana data terbesar adalah sebesar Rp 614.000 dan harga terendah adalah Rp 200.000 dan jumlah kelas ada 3 interval dari tiap-tiap kelas adalah 138.000 Dengan demikian masing-masing klasifikasi harga yang digunakan dalam peta harga lahan adalah :

1. 200.000 – 338.000
2. 338.000 – 476.000
3. 476.000 – 614.000

### **5.1.3 Harga Lahan di Kelurahan Tanah Merah**

Kelurahan Tanah Merah termasuk salah satu kelurahan yang ada di Kabupaten Kampar, namun kelurahan ini berada di perbatasan Kota Pekanbaru dengan Kabupaten Kampar yaitu pada Kecamatan Siak Hulu. Wilayah kelurahan Tanah Merah yang berada di sekitar kawasan sekitar UIR dilakukan observasi dengan melakukan sebaran kuisioner sebanyak 22 Sampel. Pada wilayah kelurahan Tanah merah ini merupakan kawasan yang lebih dekat dengan kawasan UIR sehingga lebih banyak penggunaan lahan untuk kawasan permukiman, dimana pada kelurahan ini lebih dominan rumah kos-kosan dan juga rumah-rumah kontrakan peruntukan untuk mahasiswa UIR. Harga lahan pada kelurahan Tanah Merah ini masih dikatakan cukup murah saat belum terjadinya perkembangan besar di kawasan ini, pada tahun 2018 harga NJOP tertinggi hanya sebesar Rp 250.000, hal ini menyebabkan banyaknya minat masyarakat membeli lahan di kawasan ini, tidak hanya itu letaknya yang sangat dekat dengan UIR menyebabkan bersaingnya pembangunan perumahan, kos-kosan dan juga ruko. Kisaran harga lahan untuk wilayah kelurahan Tanah Merah ini berkisar antar Rp

62.000 – Rp 250.000 per meter, dimana harga tertinggi terletak di jalan sekitar Komplek Duta Mas dengan harga Rp 250.000 per meternya. Berikut ini tabel daftar harga lahan di Kelurahan Tanah Merah berdasarkan jalan utama .

**Tabel 5.3 Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Kelurahan Tanah Merah**

No	Nama Jalan ( Alamat Objek Pajak)	Besaran NJOP
1	Jl.Amaliah	200000
2	Jl Ampi	64000
3	Jl.Karya 1	200000
4	Jl.Karya 2	100000
5	Jl.Karya 4	200000
6	Jl.Panorama	64000
7	Jl.Pasir Putih	200000
8	Jl.Surya Baru	103.000
9	Komplek Peputra Raya	200000
10	Komplek Taman Karya Dua Putri	200000
11	Komplek Binar Citra Langsung	200000
12	Komplek Duta Mas	250000
13	Komplek Borneo Indah	200000

Sumber: *Dispenda Kabupaten Kampar,2018*

Berdasarkan tabel diatas menunjukkan bahwa harga lahan berdasarkan NJOP tertinggi berada di jalan Komplek Duta Mas dimana harga nya sebesar Rp 250.000 per meter, dimana harga lahan tersebut tinggi dikarenakan tingginya minat masyarakat untuk membeli rumah di daerah tersebut, tidak hanya itu perumahan yang nyaman, lokasi yang strategis dan juga dekat dengan pusat kota menjadi salah satu faktor masyarakat membeli rumah di daerah tersebut. Komplek Perumahan Duta Mas ini juga menyediakan fasilitas sarana dan prasarana yang memadai, seperti adanya kolam renang, taman bermain dan lapangan yang bisa digunakan untuk berolahraga, lingkungan yang asri juga menjadi daya tarik masyarakat untuk membeli rumah diperumahan duta mas ini. Harga lahannya yang masih rendah dulunya menjadi minat developer membangun perumahan di kawasan ini.

Harga lahan terendah berada jalan Amaliah, Ampi dan Panorama yaitu sebesar Rp 64.000, pada saat dilakukannya observasi lapangan dengan menyebarkan kuisioner, berdasarkan jawaban responden bahwa harga transaksi di daerah tersebut kisaran Rp 150.000 hingga Rp 200.000 dimana harga transaksi tersebut cukup jauh dari harga NJOP, hal tersebut terjadi karena adanya pendapat dan perhitungan yang dilakukan sendiri oleh masyarakat berdasarkan pasaran harga lahan yang ada di kawasan tersebut. Kawasan di sekitar jalan Amaliah, Ampi dan Panorama sendiri banyak terdapat perumahan dan kontrakan yang juga banyak di huni oleh masyarakat, harganya yang cukup murah menjadi daya tarik tersendiri bagi masyarakat dengan berpenghasilan rendah. Pada jalan-jalan tersebut banyak terdapat perumahan dengan sistem KPR atau kredit dari Bank yang cicilannya murah, hal tersebut juga banyak diminati mahasiswa UIR untuk bertempat tinggal diperumahan dan sekitaran jalan tersebut.

Dengan melihat jangkauan data dimana data terbesar adalah sebesar Rp 250.000 dan harga terendah adalah Rp 64.000 dan jumlah kelas ada 3 interval dari tiap-tiap kelas adalah 62.000. Dengan demikian masing-masing klasifikasi harga yang digunakan dalam peta harga lahan adalah :

1. 64.000 – 126.000
2. 126.000 – 188.000
3. 188.000 – 250.000

#### 5.1.4 Harga Lahan di Kelurahan Pandau Jaya

Wilayah kawasan sekitar UIR di Kelurahan Pandau Jaya yang diobservasi sebanyak 46 titik sampel, dimana wilayah ini pengambilan sampel terbanyak sesuai dengan banyaknya jumlah penduduk dan kepadatan penduduk di kelurahan ini. Kelurahan Pandau Jaya salah satu kelurahan yang ada di Kecamatan Siak Hulu, Kabupaten Kampar yang berbatasan dengan Kota Pekanbaru, terlebih lagi kawasan yang berdekatan dengan kawasan UIR, dimana jarak tempuh sejauh 1 Km. Harga lahan di kelurahan ini masih berada pada tingkatan harga yang relatif murah, karena jaraknya yang cukup jauh ke pusat kota dan jauh dari Ibu Kota Kabupaten Kampar. Berikut ini Berikut ini tabel daftar harga lahan di Kelurahan Pandau Jaya berdasarkan jalan utama.

**Tabel 5.4 Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) kelurahan Pandau Jaya**

No	Nama Jalan ( Alamat Objek Pajak)	Besaran NJOP
1	Jl Purnama	103000
2	Komplek Griya Purnama Indah	200000
3	Komplek Taman Putri Yasmin	200000
4	Jl .Pandau Jaya	200000
5	Komplek Martin Residence	200000
6	Komplek Peace Residence	200000
7	Komplek Andini Residence	200000
8	Komplek Bella Berlian Residence	200000
9	Komplek Bukit Mutiara Residence	200000
10	Komplek Pandau Permai	200000
11	Jl Gading Marpoyan	200000
12	Jl .Jati Raya	48000
13	Jl .Puskopkar Raya	200000
14	Jl Kruing	200000
15	Jl .Kempas Raya	200000
16	Jl .Sengon Raya	48000

Sumber : *DISPENDA Kabupaten Kampar, 2018*

Berdasarkan tabel diatas, menunjukkan bahwa harga lahan tertinggi di kelurahan Pandau Jaya terletak di jalan-jalan utamanya, dan pada perumahan-

perumahan yang ada di kelurahan tersebut, dengan harga tertinggi yaitu sebesar Rp 200.000 per meter harga ini berdasarkan NJOP yang dikeluarkan oleh DISPENDA Kabupaten Kampar, harga tersebut tergolong harga yang masih rendah karena letaknya yang berada dipinggiran kota Pekanbaru. Banyaknya perumahan yang ada di Kelurahan tersebut dikarenakan tingginya minat masyarakat terutama yang bekerja di Kota Pekanbaru karena lebih terjangkau perumahan yang ada di Kelurahan Pandau ketimbang di pusat kota.

Harga terendah di Kelurahan Pandau Jaya terletak di jalan Sengon Raya dan Jati Raya dimana harga lahannya sebesar Rp 48.000 per meter, hal tersebut dikarenakan belum berkembangnya kawasan disekitar jalan ini. Kelurahan Pandau jaya lahannya sudah diperuntukkan untuk kawasan permukiman, dimana hal tersebut didasarkan karena masih banyaknya lahan kosong yang ada di Kelurahan ini. Pada kelurahan Pandau Jaya ini aktifitas kegiatannya masih cukup tinggi, dimana di kelurahan ini terdapat Industri,serta Perdagangan dan Jasa yang tersebar di sepanjang jalan utama atau jalan arterinya. Kelurahan Pandau Jaya ini merupakan kawasan yang berada di Lintas Timur Sumatera, sehingga banyaknya aktifitas yang ada di sepanjang jalan pandau ini. Hal tersebut juga berdampak pada harga lahannya, dimana harga tertinggi berada di kawasan sekitar jalan utama Pandau Jaya.

Dengan melihat jangkauan data dimana data terbesar adalah sebesar Rp 200.000 dan harga terendah adalah Rp 48.000 dan jumlah kelas ada 3 interval dari tiap-tiap kelas adalah 50.666,67 . Dengan demikian masing-masing klasifikasi harga yang digunakan dalam peta harga lahan adalah :

1. 48.000 – 98.666,67
2. 98.666,67 – 149.333,34
3. 149.333,34 – 200.000

Berdasarkan uraian terhadap pola harga lahan masing-masing kelurahan di sekitar kawasan sekitar UIR diatas, maka secara keruangan dapat di klasifikasikan tingkat perkembangan harga lahan berdasarkan zona secara keseluruhan, perkembangan harga lahan paling tinggi ( zona 1 ) terjadi di wilayah Kelurahan Simpang Tiga yakni dimulai dari persimpang jalan Sudirman menuju sepanjang jalan Kaharuddin Nasution yang mana harga lahan pada zona ini berkisar antara Rp 1.000.000 – Rp 2.800.000 per meter ( Tabel 5.5 )

**Tabel 5.5 Klasifikasi Harga Lahan di Sekitar Kawasan UIR**

Klasifikasi Lahan	Harga Lahan Rp/m <sup>2</sup>	Lokasi	Kelurahan
Zona 1	1.000.000 – 2.800.000	Simpang Sudirman - Jl. Kaharuddin Nasution	Simpang Tiga, Maharatu
Zona 2	300.000 – 1.000.000	Simpang KH.Nasution - Simpang Kubang Jaya	Tanah Merah - Maharatu
Zona 3	48.000 – 300.000	Simpang Kh.Nasution - Lintas Timur Pandau Jaya	Tanah Merah - Pandau Jaya

*Sumber : Hasil Analisis,2019*

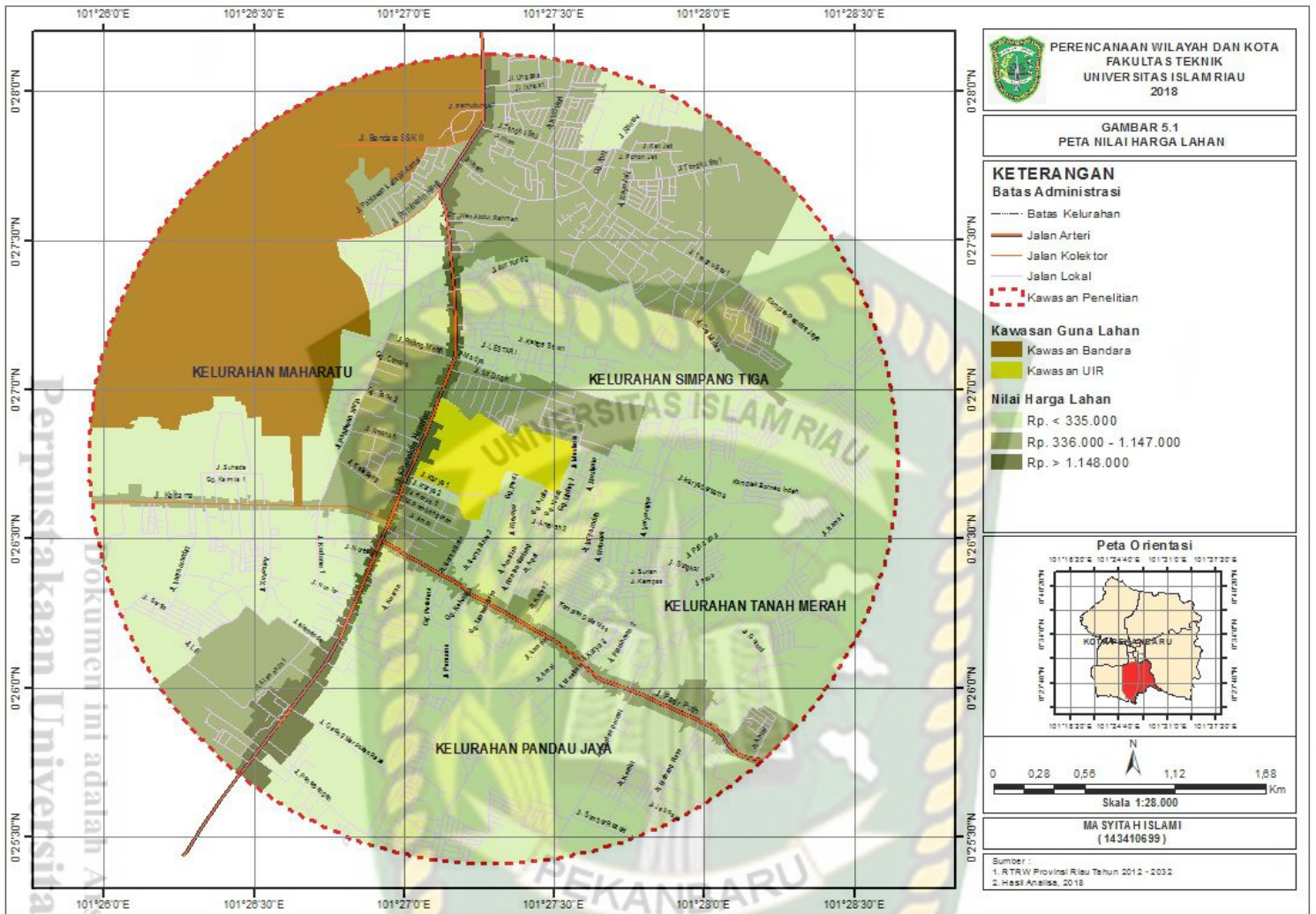
Pada zona 2 perkembangan harga lahan cukup pesat dimana harga lahan berkisar antara 300.000 – 1.000.000 per meter. Lokasi zona 2 ini terletak di simpang Kaharuddin Nasution sampai Simpang Kubang yang dimana terletak pada kelurahan Tanah Merah dan juga Kelurahan Maharatu. Harga lahan didaerah ini perkembangannya di karenakan letaknya yang berada di jalan lintas timur.

Lokasi dengan perkembangan harga lahannya kurang pesat terletak pada zona 3 dimana harga lahan berkisar antara 48.000 – 300.000, kawasan yang termasuk pada zona 3 yaitu kawasan yang berada di pinggiran kota dan terletak di



belakang kawasan UIR dimana lokasinya berada pada simpang Kaharuddin Nasution menuju Lintas Timur Simpang Pandau Jaya. Berikut ini Gambar Peta 5.1 Klasifikasi Harga Lahan di kawasan sekitar UIR .





## 5.2 Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Harga Lahan di Sekitar Kawasan Universitas Islam Riau

Faktor-faktor yang mempengaruhi harga lahan di sekitar kawasan sekitar UIR berdasarkan kajian teoritis di antaranya: (1) faktor fisik (2) faktor Ekonomi, (3) faktor sosial, (4) faktor Pemerintah (5) faktor Aksesibilitas (6) faktor ketersediaan fasilitas. Analisis faktor-faktor yang mempengaruhi harga lahan di sekitar kawasan sekitar UIR dilakukan terhadap jawaban responden dari kuesioner. Jumlah responden yang diteliti dalam penelitian ini adalah sebanyak 100 orang yang merupakan sebagian dari populasi (sampel) yang diambil dari 18.194 jumlah rumah tangga yang ada di Kelurahan Simpang tiga, Maharatu, Tanah Merah dan Pandau Jaya .

Faktor-faktor yang mempengaruhi nilai lahan yang melibatkan variabel bebas dan variabel terikat yaitu, variabel terikat Pengaruh harga lahan di sekitar kawasan UIR sedangkan Variabel bebas faktor-faktor yang mempengaruhi harga lahan di sekitar kawasan UIR. Analisis Crosstab uji chi square dengan menggunakan aplikasi SPSS digunakan untuk mengolah data hasil penilaian dari kuesioner terhadap 4 faktor yang dijadikan indikator penilaian terhadap Faktor-faktor yang mempengaruhi harga lahan di sekitar kawasan sekitar UIR. Berdasarkan Tabel statistik deskriptif, untuk mengetahui hubungan dapat dilakukan pengujian hipotesis sebagai berikut :

$H_0$  : Tidak ada hubungan antara Pengaruh harga lahan di sekitar kawasan UIR

Dengan faktor fisik, faktor ekonomi, faktor sosial, faktor pemerintah, aksesibilitas dan ketersediaan fasilitas.

$H_1$  : Ada hubungan antara Pengaruh harga lahan di sekitar kawasan UIR dengan faktor fisik, faktor ekonomi, faktor sosial, faktor pemerintah, aksesibilitas dan ketersediaan fasilitas.

Dengan ketentuan pengambilan keputusan dapat dilakukan berdasarkan probabilitas :

Jika nilai probabilitas  $> 0,05$ , maka  $H_0$  diterima.

Jika nilai probabilitas  $< 0,05$ , maka  $H_1$  ditolak.

Adapun tingkatan harga lahan yang ada di kawasan sekitar UIR adalah sebagai berikut .

**Tabel 5.6**  
**Tingkatan Harga Lahan Dikawasan Sekitar UIR**

Harga Lahan	Tingkatan
1000000 – 2800000	1
300000 – 1000000	2
48000 – 300000	3
keterangan : <b>1 : Tinggi 2 : Sedang 3 : Rendah</b>	

*Sumber : Hasil Analisis, 2019*

Berikut ini adalah faktor-faktor yang mempengaruhi harga lahan di sekitar kawasan UIR.

### 5.2.1 Faktor Fisik

Faktor fisik merupakan salah satu faktor dalam penentuan harga lahan dimana faktor fisik merupakan faktor yang cukup penting, apabila suatu fisik sebuah lahan mempunyai kekurangan maka nilai atau harga lahannya akan berkurang. Pada penentuan faktor fisik, peneliti melihat dalam segi lingkungan yaitu dengan indikator jenis tanah, kontour tanah dan intensitas banjir.

## 1. Jenis Tanah

Jenis tanah tentunya dapat memberi pengaruh terhadap nilai jual lahan tersebut. Tanah berpasir akan memiliki harga yang berbeda dengan tanah berawa dan bergambut. Seseorang memilih suatu lahan pasti akan melihat kondisi tanahnya, seseorang cenderung memilih tanah yang berpasir karena akan lebih mudah dalam membangun bangunan. Berikut ini adalah tabel distribusi jawaban responden terhadap pemilihan jenis tanah berdasarkan harga lahannya.

**Tabel 5.7**  
**Crosstab Harga Lahan dengan Jenis Tanah**

Count		Jenis tanah		Total
		Berpasir	Bergambut	
Harga lahan	Tinggi	38	2	40
	Sedang	20	5	25
	Rendah	25	10	35
Total		83	17	100

Sumber : Hasil Analisis,2019

Berdasarkan tabel diatas, dinyatakan bahwa responden yang memiliki lahan pada harga lahan tinggi memilih jenis tanah yang berpasir untuk mereka miliki daripada tanah yang bergambut, dimana sebanyak 38 responden memilih jenis tanah berpasir,dan 2 responden memilih jenis tanah bergambut. Sedangkan untuk harga lahan sedang yang memilih jenis tanah berpasir sebanyak 20 responden dan jenis tanah bergambut sebanyak 5 responden, dan pada harga lahan rendah yang milih jenis tanah berpasir sebanyak 25 responden dan jenis tanah bergambut sebanyak 10 responden, dari hasil crostab data diatas maka dihasilkan uji chi

square yang meyakinkan hubungan pada harga lahan dan kontour tanah pada tabel dibawah ini .

**Tabel 5.8**  
**Hasil Chi-Square Tests Harga Lahan dengan Jenis Tanah**

	Value	df	Asymptotic Significance (2-sided)
Pearson Chi-Square	7,563 <sup>a</sup>	2	0,023
Likelihood Ratio	8,397	2	0,015
Linear-by-Linear Association	7,352	1	0,007
N of Valid Cases	100		

*Sumber : Hasil Analisis,2019*

Berdasarkan hasil uji chi square didapatkan hasil signifikasi sebesar 0,023 dimana berarti  $H_0$  di tolak, dimana  $0,023 < 0,05$  menyatakan bahwa ada hubungan antara harga lahan dengan variabel uji yaitu jenis tanah, berarti harga lahan di sekitar kampus UIR di pengaruhi oleh pemilihan jenis tanahnya.

## 2. Kontour Tanah

Kondisi tanah yang baik untuk mendirikan bangunan rumah adalah tanah yang tidak terlalu miring dan cenderung datar karena untuk memperoleh tingkat stabilitas tanah yang lebih baik sehingga bangunan yang berdiri diatas tanah tersebut bisa lebih aman. Untuk tanah yang memiliki stabilitas rendah biasanya diberi perkuatan tanah dan bangunan yang berada pada tanah yang miring diberi dinding penahan. Berikut ini adalah tabel distribusi jawaban responden terhadap kontour tanah berdasarkan harga lahannya.

**Tabel 5.9**  
**Crosstab Harga Lahan dengan Kontour Tanah**

Count		Kontur tanah		Total
		Datar	Miring	
Harga lahan	Tinggi	38	2	40
	Sedang	22	3	25
	Rendah	25	10	35
Total		85	15	100

*Sumber : Hasil Analisis,2019*

Berdasarkan tabel diatas, dinyatakan bahwa responden yang memiliki lahan pada harga lahan tinggi memilih kontur tanah yang datar untuk mereka miliki daripada tanah yang miring, dimana sebanyak 38 responden memilih kontour tanah datar,dan 2 responden memilih kontour tanah miring. Sedangkan untuk harga lahan sedang yang memilih kontour tanah datar sebanyak 22 responden dan kontour tanah miring sbanyak 3 responden, dan pada harga lahan rendah yang milih kontour tanah datar sebanyak 25 responden dan kontur tanah miring sebanyak 10 responden, dari hasil crostab data diatas maka dihasilkan uji chi square yang meyakini hubungan pada harga lahan dan kontour tanah pada tabel dibawah ini .

**Tabel 5.10**  
**Hasil Chi-Square Tests Harga Tanah dengan Kontur Tanah**

	Value	df	Asymptotic Significance (2-sided)
Pearson Chi-Square	8,370 <sup>a</sup>	2	0,015
Likelihood Ratio	8,435	2	0,015
Linear-by-Linear Association	7,953	1	0,005
N of Valid Cases	100		

*Sumber : Hasil Analisis,2019*

Berdasarkan hasil uji chi square didapatkan hasil signifikasi sebesar 0,015 dimana berarti  $H_0$  di tolak, dimana  $0,015 < 0,05$  menyatakan bahwa ada

hubungan antara harga lahan dengan variabel uji yaitu kontur tanah, berarti harga lahan di sekitar kampus UIR di pengaruhi oleh pemilihan kontur tanahnya.

### 3. Intensitas Banjir

Intensitas banjir perlu diketahui dalam melakukan transaksi penentuan harga lahan, apabila semakin seringnya terjadi banjir, maka akan berpengaruh harga lahan semakin murah dan kurangnya minat untuk membeli lahan tersebut. Berikut ini adalah tabel hasil jawaban responden terhadap intensitas banjir yang terjadi di kawasan sekitar UIR .

**Tabel 5.11**  
**Faktor Intensitas Banjir di Kawasan Sekitar UIR**

Responden		Frequency	Percent
Valid	Ya	70	70,0
	Tidak	30	30,0
	Total	100	100,0

*Sumber : Hasil analisis,2019*

Berdasarkan jawaban responden diatas, di jelaskan bahwa responden memilih membeli lahan dikawasan tersebut melihat tingkat intensitas banjirnya. Sebanyak 70 responden menyatakan jawaban ya sebelum membeli lahan melihat tingkat intensitas banjirnya, karena mereka menyatakan bahwa lebih nyaman membeli lahan yang daerahnya tidak rawan banjir karena tidak ingin repot jika musim hujan terkena banjir. Berdasarkan jawaban responden rata-rata yang memilih jawaban melihat tingkat intensitas banjirnya yaitu responden yang berada pada kawasan dengan harga lahan yang tinggi, dimana mereka membeli lahan dengan harga tinggi berarti mereka mendapatkan lahan yang bebas dari banjir. Sedangkan 30 responden lainnya menyatakan tidak, karena responden tersebut memilih membeli harga lahan yang murah dan sudah tau resikonya jika lahan



mereka akan terkena dampak banjir jika terjadi hujan, namun dari hasil wawancara kawasan disekitar UIR jarang sekali terjadi banjir yang cukup dalam bahkan mungkin tidak pernah.

**Tabel 5.12**  
**Distribusi Frekuensi Jawaban Responden Terhadap**  
**Faktor Intensitas Banjir di Kawasan Sekitar UIR**

		Frequency	Percent
Valid	Sering	5	5
	Jarang	40	40
	Tidak Pernah	55	55
	Total	100	100

*Sumber : Hasil analisis,2019*

Berdasarkan hasil jawaban responden, tingkat intensitas banjir dengan jawaban sering terjadi yaitu sebesar 5 % yaitu sebanyak 5 responden yang menjawab sering terjadi banjir di daerah tempat tinggalnya, sedangkan untuk tingkat intensitas jarang terjadi yaitu sebesar 45 % yaitu sebanyak 40 responden yang menjawab jarang terjadi banjir, dan yang untuk tingkat intensitas banjir yang tidak pernah terjadi ada sebesar 55 % yaitu sebanyak 55 responden yang menjawab tidak pernah terjadi banjir.

Adapun tabulasi silang antara harga lahan dengan faktor intensitas banjir dapat dilihat pada tabel 5.13 :

**Tabel 5.13**  
**Hasil Chi-Square Tests antara Harga Lahan dengan Faktor Intensitas Banjir**

	Value	df	Asymptotic Significance (2-sided)
Pearson Chi-Square	2,786 <sup>a</sup>	2	0,248
Likelihood Ratio	2,876	2	0,237
Linear-by-Linear Association	2,665	1	0,103
N of Valid Cases	100		

*Sumber : Hasil analisis,2019*

Berdasarkan tabulasi silang antara harga lahan dengan faktor intensitas banjir dari hasil chi square didapatkan bahwa kolom Asymp Sig. bernilai 0,248. Dimana nilai Asymp Sig. 0,248 memiliki arti  $> 0,05$  yang menunjukkan bahwa  $H_0$  diterima, maka dari itu harga lahan yang ada di sekitar kampus UIR tidak dipengaruhi oleh faktor intensitas banjirnya.

## 5.2.2 Faktor Sosial

### 5.2.2.1 Kependudukan

#### 1. Kepadatan Penduduk

Faktor kedua yang mempengaruhi harga lahan di kawasan sekitar UIR yaitu faktor sosial, dimana salah satu faktor sosial yang dilihat ialah tingkat kepadatan penduduk. Tingkat kepadatan penduduk dalam suatu kawasan dapat dilihat dari jumlah penduduk dan luas wilayah dari kawasan tersebut. Suatu kawasan apabila tingkat kepadatan penduduknya tinggi maka harga lahan yang di tawarkan akan juga tinggi, karena minat akan suatu kawasan tersebut tinggi, begitu pula apabila tingkat kepadatan penduduk suatu kawasan rendah, harga lahan yang ditawarkan masih rendah, karena masih belum banyaknya minat masyarakat untuk menempati kawasan tersebut. Untuk mengetahui tingkat kepadatan penduduk di kawasan sekitar UIR dapat dilihat pada tabel dibawah ini .

**Tabel 5.14**  
**Tingkat Kepadatan Penduduk di Kawasan Sekitar UIR**

No	Kelurahan	Jumlah Penduduk	Luas (Ha)	Kepadatan Penduduk	Persentase %	Tingkatan
1.	Tanah Merah	17.345	7.596	228	23,94	Rendah
2.	Pandau Jaya	32.354	32.354	392	44,65	Rendah
3.	Simpang Tiga	11.321	5,35	2116	15,62	Tinggi
4.	Maharatu	11.446	6,92	1654	15,79	Tinggi
Ket : Rendah : $< 629$ sedang : $629 - 1258$ Tinggi : $> 1258$						

Sumber : Hasil Analisis, 2019

Berdasarkan tabel diatas, dapat dilihat bahwa tingkatan kepadatan dengan tingkatan yang tinggi berada pada kelurahan Simpang Tiga dan Maharatu, dimana kepadatan penduduk pada Simpang Tiga sebesar 2116 ( 15,62 % ) jiwa/km dan Maharatu sebesar 1.654 ( 15,79 % ) jiwa/km , dari hasil tersebut mempengaruhi harga lahan di kawasan tersebut, dimana harga NJOP di kedua kelurahan tersebut relatif lebih tinggi dibandingkan kelurahan lain yang ada dikawasan sekitar UIR. Harga lahan di kedua kelurahan tersebut berada pada tingkatan 1 berkisar antara Rp 1.000.000 – Rp 2.800.000, semakin padat suatu kawasan semakin tinggi pula harga lahan yang ditawarkan.

Pada tabel diatas juga dilihat bahwa tingkat kepadatan penduduk rendah berada pada kelurahan Tanah Merah dan Pandau Jaya dimana kepadatan penduduk di kelurahan Tanah Merah sebesar 228 ( 23,94 % ) jiwa/km dan di kelurahan Pandau Jaya sebesar 392 ( 44,65 % ) jiwa/km, dimana harga lahan yang ditawarkan atau NJOP yang ditetapkan masih rendah berada pada tingkatan 3 yaitu berkisar Rp 48.000 – Rp 300.000. Hal tersebut diyakini karena masih banyaknya lahan kosong yang tersedia dan belum padatnya penduduk di kawasan tersebut, sehinggamasih kurangnya minat untuk tinggal di kawasan tersebut. Berikut ini adalah hasil chi square antara harga lahan dengan faktor kepadatan penduduk.

**Tabel 5.15**  
**Hasil Chi-Square Tests antara Harga Lahan dengan Faktor Kepadatan Penduduk**

	Value	df	Asymptotic Significance (2-sided)
Pearson Chi-Square	100,000 <sup>a</sup>	2	0,000
Likelihood Ratio	134,602	2	0,000
Linear-by-Linear Association	79,686	1	0,000
N of Valid Cases	100		

*Sumber : Hasil Analisis, 2019*

Berdasarkan tabulasi silang antara harga lahan dengan kepadatan dari hasil chi square didapatkan bahwa kolom Asymp Sig. bernilai 0,000. Dimana nilai Asymp Sig. 0,000 memiliki arti  $< 0,05$  yang menunjukkan bahwa  $H_0$  ditolak. Hal ini berarti ada hubungan antara harga lahan terhadap faktor kepadatan penduduk. Harga lahan yang tinggi berpengaruh pada tingkat kepadatan di kawasan sekitar UIR, seperti pada kecamatan Simpang Tiga dan Maharatu, dimana kecamatan tersebut memiliki tingkat kepadatan yang tinggi, dan pada harga lahan yang rendah berpengaruh pada tingkat kepadatan yang rendah.

## 2. Tingkat Pendidikan Penduduk

Tingkat pendidikan merupakan salah satu variable yang dapat menunjukkan karakteristik penduduk yang kemudian akan membentuk suatu pola penggunaan tanah pada suatu wilayah. Tingkat pendidikan masyarakat juga berpengaruh terhadap pola penilaian tanah. Berikut ini tabel distribusi jawaban responden terhadap tingkatan pendidikan.

**Tabel 5.16**  
**Crosstab Harga Lahan dengan Tingkat Pendidikan**

Count		Tingkat pendidikan			Total
		SMP	SMA	Sarjana/diploma	
Harga lahan	Tinggi	0	29	11	40
	Sedang	2	14	9	25
	Rendah	6	21	8	35
Total		8	66	26	100

*Sumber : Hasil Analisis,2019*

Berdasarkan tabel crosstab diatas, pada harga lahan tinggi responden dengan tingkat pendidikan terakhir SMP 0 responden, tingkat pendidikan terakhir SMA sebanyak 29 responden, dan sebanyak 11 responden dengan tingkat pendidikan terakhir sarjana atau diploma. Pada harga lahan sedang responden dengan tingkat pendidikan SMP sebanyak 2 responden, tingkat pendidikan SMA sebanyak 14 responden dan sebanyak 9 responden dengan tingkatan pendidikan terakhirnya adalah sarjana/diploma. Sedangkan pada harga lahan rendah dengan tingkat pendidikan SMP sebanyak 6 responden, tingkat pendidikan SMA sebanyak 21 responden dan pada tingkatan pendidikan terakhir sarjana/diploma sebanyak 8 responden. Dari hasil crosstab data diatas maka dihasilkan uji chi square yang menyatakan hubungan pada harga lahan dan kontour tanah pada tabel dibawah ini.

**Tabel 5.17**  
**Hasil Chi-Square Tests Harga Lahan dengan Tingkat Pendidikan**

	Value	df	Asymptotic Significance (2-sided)
Pearson Chi-Square	8,552 <sup>a</sup>	4	0,073
Likelihood Ratio	10,809	4	0,029
Linear-by-Linear Association	2,649	1	0,104
N of Valid Cases	100		

*Sumber : Hasil Analisis,2019*

Berdasarkan tabulasi silang antara harga lahan dengan faktor tingkat pendidikan dari hasil chi square didapatkan bahwa kolom Asymp Sig. bernilai 0,073 Dimana nilai Asymp Sig. 0,073 memiliki arti  $> 0,05$  yang menunjukkan bahwa  $H_0$  diterima, Hal ini berarti tidak ada hubungan antara harga lahan terhadap faktor tingkat pendidikan, harga lahan di sekitar UIR tidak dipengaruhi oleh tingkat pendidikan masyarakatnya.

### 5.2.2.2 Tingkat Kenyamanan

#### 1. Tingkat Keamanan

Faktor sosial lainnya yang dapat mempengaruhi harga lahan di sekitar kawasan kampus UIR ialah tingkat keamanan, dimana dalam memilih sebuah tempat tinggal maupun tempat usaha seseorang melihat tingkat keamanan kawasan tersebut, apabila kawasan tersebut termasuk dalam kawasan yang tidak aman, maka tingkat minat masyarakat terhadap kawasan tersebut akan berkurang. Keamanan merupakan hal yang paling penting, karena suatu kehidupan apabila tidak mendapat keamanan serta kenyamanan tidak akan berlangsung baik.

Kawasan di sekitar UIR memiliki tingkat keamanan yang cukup baik, namun tidak sedikit juga beberapa kawasan yang tingkat keamanannya rendah. Dilihat dari jawaban responden terhadap tingkat keamanan dikawasan sekitar UIR bahwa sebanyak 66 % responden berpendapat bahwa kawasan mereka termasuk dalam kawasan yang aman. Untuk lebih jelasnya berikut ini adalah tabel hasil jawaban responden terhadap tingkat keamanan di kawasan sekitar UIR.

**Tabel 5.18**  
**Tingkat Keamanan di Kawasan Sekitar UIR**

		Frequency	Percent
Valid	Aman	66	66
	Tidak Aman	34	34
	Total	100	100

*Sumber : Hasil Analisa,2019*

Berdasarkan tabel 5.18 menjelaskan bahwa tingkat keamanan di kawasan sekitar UIR berdasarkan hasil jawaban dari responden bahwa sebanyak 66 % menyatakan bahwa kawasan disekitar UIR aman, sedangkan 34 % lainnya menyatakan tidak aman. Hal tersebut tentunya akan berpengaruh pada harga lahan di kawasan tersebut, dimana responden yang menyatakan aman yaitu responden yang berada di Kelurahan Simpang Tiga dan Maharatu, dimana harga lahan di kelurahan tersebut merupakan harga lahan yang cukup tinggi. Sedangkan responden yang menyatakan tidak aman ialah responden yang tinggal di Kelurahan Tanah Merah dan Pandau Jaya, dimana harga lahan dikawasan tersebut menyatakan masih cukup murah. Apabila tingkat keamanan dalam suatu kawasan rendah, maka nilai jual akan lahan juga akan rendah. Berikut ini adalah tabel jawaban responden terhadap pemilihan lahan karena faktor keamanan .

**Tabel 5.19**

**Distribusi Frekuensi Jawaban Responden Terhadap Faktor Tingkat Keamanan**

		Frequency	Percent
Valid	Ya	73	73,0
	Tidak	27	27,0
Total		100	100,0

*Sumber : Hasil Analisis,2019*

Dari hasil tabel diatas, dilihat bahwa sebanyak 73 % responden menyatakan bahwa mereka membeli lahan atau menempati suatu kawasan melihat dari faktor tingkat keamanannya, maka dari itu mereka rela membeli rumah ataupun lahan dengan harga tinggi tetapi lokasi tempat tinggal mereka aman. Adapun tabulasi silang antara harga lahan dengan faktor tingkat keamanan dapat dilihat pada tabel 5.20 .

**Tabel 5.20**  
**Hasil Chi-Square Tests antara Harga Lahan dengan Faktor Tingkat Keamanan**

	Value	df	Asymptotic Significance (2-sided)
Pearson Chi-Square	6,606 <sup>a</sup>	2	0,037
Likelihood Ratio	7,362	2	0,025
Linear-by-Linear Association	1,276	1	0,259
N of Valid Cases	100		

*Sumber : Hasil Analisis,2019*

Berdasarkan tabulasi silang antara harga lahan dengan faktor tingkat keamanan dari hasil hasil chi square didapatkan bahwa kolom Asymp Sig. bernilai 0,037 Dimana nilai Asymp Sig. 0,037 memiliki arti  $< 0,05$  yang menunjukkan bahwa  $H_0$  ditolak, Hal ini berarti ada hubungan antara harga lahan terhadap faktor tingkat keamanan. Harga lahan disekitar UIR dipengaruhi oleh faktor kenyamanannya, yaitu tingkat keamanannya, semakin tinggi keamanan di suatu kawasan semakin berpengaruh terhadap harga lahannya.



### 5.2.3 Faktor Pemerintahan

Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

#### 1. Legalitas

Sertifikat Hak Milik (SHM) adalah jenis sertifikat dengan kepemilikan hak penuh atas lahan atau tanah oleh pemegang sertifikat tersebut. SHM juga menjadi bukti kepemilikan paling kuat atas lahan atau tanah yang bersangkutan karena tidak ada lagi campur tangan atau pun kemungkinan kepemilikan oleh pihak lain. Berikut ini adalah tabel distribusi jawaban responden atas kepemilikan SHM berdasarkan harga lahannya

**Tabel 5.21**  
**Crosstab Harga Lahan dengan Surat kepemilikan Tanah**

Count		Surat Kepemilikan Tanah		Total
		ada	tidak ada	
harga lahan	tinggi	39	1	40
	sedang	21	4	25
	rendah	26	9	35
Total		86	14	100

Sumber : Hasil Analisis, 2019

Berdasarkan tabel diatas, responden yang memiliki surat kepemilikan tanah pada harga lahan tinggi sebanyak 39 responden, pada harga lahan sedang sebanyak 21 responden dan pada harga lahan rendah sebanyak 26 responden dan pada harga lahan rendah sebanyak 26 responden yang memiliki surat kepemilikan tanah. Berikut ini adalah tabel hasil chi square dari crosstab harga lahan dengan surat kepemilikan tanah.

**Tabel 5.22**  
**Hasil Chi-Square Tests antara Harga Lahan dengan Surat kepemilikan Tanah**

	Value	df	Asymptotic Significance (2-sided)
Pearson Chi-Square	8,466 <sup>a</sup>	2	0,015
Likelihood Ratio	9,753	2	0,008
Linear-by-Linear Association	8,326	1	0,004
N of Valid Cases	100		

*Sumber : Hasil Analisis,2019*

Berdasarkan tabulasi silang antara harga lahan dengan surat kepemilikan tanah dari hasil chi square didapatkan bahwa kolom Asymp Sig. bernilai 0,015 Dimana nilai Asymp Sig. 0,015 memiliki arti  $< 0,05$  yang menunjukkan bahwa  $H_0$  ditolak, Hal ini berarti ada hubungan antara harga lahan terhadap faktor kepemilikan surat tanah. Harga lahan disekitar UIR dipengaruhi oleh faktor pemerintahnya, yaitu kepemilikan surat tanah, seseorang cenderung memilih lahan apabila memiliki surat kepemilikan hak atas tanah yang jelas.

## **5.2.4 Ketersediaan Fasilitas**

### **5.2.4.1 Sarana dan Prasarana Pendukung**

#### **1. Ketersediaan Sarana Pendidikan**

Pada analisis faktor sosial indikator yang dilihat yaitu ketersediaan sarana pendidikan, dimana ketersediaan sarana pendidikan menjadi salah satu alasan seseorang ingin membeli lahan di kawasan tersebut, ketersediaan sarana pendidikan yang di lihat ialah adanya sekolah baik SD,SMP,SMA maupun adanya Universitas yaitu Universitas Islam Riau. Suatu harga lahan akan menjadi tinggi apabila lahan tersebut berada kawasan yang dekat dengan pusat kegiatan pendidikan, karena pendidikan merupakan suatu kebutuhan yang di butuhkan oleh

seluruh masyarakat. Pada kawasan sekitar UIR dilihat hasil jawaban responden terhadap sarana pendidikan di masing-masing kelurahan dapat dilihat pada tabel berikut ini .

**Tabel 5.23**  
**Ketersediaan Sarana Pendidikan di Kawasan Sekitar UIR**

Responden		Frequency	Percent
Valid	Tersedia	59	59
	Tidak Tersedia	41	41
	Total	100	100

*Sumber : Hasil Analisis,2019*

Pada tabel diatas, menunjukkan hasil dari jawaban responden mengenai ketersediaan sarana pendidikan di kawasan sekitar UIR dimana bahwa sebanyak 59 responden ( 59% ) menjawab tersedianya sarana pendidikan di kelurahannya, dan sebanyak 41 responden ( 41 % ) menyatakan bahwa tidak tersedianya sarana pendidikan yang terdekat di kelurahannya, hal tersebut menyatakan bahwa lebih banyak ketersediaan sarana pendidikan di kawasan tersebut,sarana pendidikan yang tersedia yaitu SD,SMP,SMA hingga yang dekat dengan Universitas Islam Riau, salah satu alasan memilih tempat tinggal tersebut juga karena dekatnya dengan sarana pendidikan yaitu Universitas Islam Riau. Faktor ketersediaan sarana pendidikan ini menyebabkan harga lahan yang ditawarkan tinggi, contohnya pada jalan Kaharuddin Nasution dimana harga lahan yang di tetapkan oleh PBB adalah sebesar 2.779.000 , dimana jalan ini berada tepat sepanjang menuju kampus UIR. Tidak hanya untuk tempat tinggal, tetapi untuk membuka usaha pun sangat banyak diminati di daerah ini. Hal tersebut menjadi faktor yang mempengaruhi harga lahan di kawasan sekitar UIR. Berikut ini adalah tabel distribusi hasil jawaban responden terkait faktor ketersediaan sarana pendidikan

dalam memilih membeli lahan. Berikut ini adalah tabel distribusi frekuensi jawaban responden terhadap faktor Ketersediaan Sarana Pendidikan.

**Tabel 5.24**

**Distribusi Frekuensi Jawaban Responden Terhadap Faktor Ketersediaan Sarana Pendidikan**

Responden		Frequency	Percent
Valid	Ya	54	54,0
	Tidak	46	46,0
Total		100	100,0

*Sumber : Hasil Analisis,2019*

Berdasarkan jawaban responden diatas, menyatakan bahwa sebanyak 54 responden memilih tempat tinggal atau lahan dikawasan tersebut karena ingin dekat dengan sarana pendidikan, hal tersebut dinyatakan dengan pemilihan tempat tinggal dekat dengan sarana pendidikan yaitu UIR dan sebanyak 46 responden memilih membeli lahan atau tinggal dikawasan tersebut bukan karena faktor tersedianya sarana pendidikan didekat tempat tinggal namun karena faktor lain. Adapun hasil chi square antara harga lahan dengan faktor ketersediaan sarana pendidikan dapat dilihat pada tabel 5.25 .

**Tabel 5.25**

**Hasil Chi-Square Tests antara Harga Lahan dengan Faktor Ketersediaan Sarana Pendidikan**

	Value	df	Asymptotic Significance (2-sided)
Pearson Chi-Square	11,028 <sup>a</sup>	2	0,004
Likelihood Ratio	11,314	2	0,003
Linear-by-Linear Association	10,903	1	0,001
N of Valid Cases	100		

*Sumber : Hasil Analisis,2019*

Berdasarkan tabulasi silang antara harga lahan dengan faktor ketersediaan sarana pendidikan dari hasil chi square didapatkan bahwa kolom Asymp Sig. bernilai 0,004. Dimana nilai Asymp Sig. 0,004 memiliki arti  $< 0,05$  yang menunjukkan bahwa  $H_0$  ditolak, Hal ini berarti ada hubungan antara variabel harga lahan dengan variabel ketersediaan sarana pendidikan, maka harga lahan di sekitar UIR di pengaruhi oleh faktor ketersediaan sarana pendidikan, yaitu adanya UIR.

## 2. Jaringan Air Bersih

Pada analisis faktor ketersediaan fasilitas indikator yang dilihat yaitu ketersediaan prasarana jaringan air bersih, dimana ketersediaan prasarana jaringan air bersih menjadi salah satu alasan seseorang ingin membeli lahan di kawasan tersebut, ketersediaan prasarana jaringan air bersih yang di lihat dari segi kualitas air bersih yang ada serta kuantitas dan kualitas jaringan air bersih yang memadai dan memenuhi standarnya. Suatu harga lahan akan menjadi tinggi apabila lahan tersebut memiliki air bersih dan jaringan air bersih yang baik. Pada kawasan sekitar UIR dilihat hasil jawaban responden terhadap prasarana jaringan air bersih di masing-masing kelurahan dapat dilihat pada tabel berikut ini .

**Tabel 5.26**  
**Crosstab Harga Lahan dengan Jaringan Air Bersih**

Count		Jaringan air bersih		Total
		Ya	Tidak	
Harga lahan	Tinggi	36	4	40
	Sedang	18	7	25
	Rendah	23	12	35
Total		77	23	100

Sumber : Hasil Analisis, 2019

Berdasarkan jawaban responden diatas, menyatakan bahwa sebanyak 36 responden yang memiliki lahan pada harga lahan tinggi memilih tempat tinggal atau lahan dikawasan tersebut karena prasarana jaringan air bersih yang baik dan kualitas air yang baik juga, hal tersebut dinyatakan dengan pemilihan tempat tinggal yang memiliki prasarana jaringan air bersih yang baik yaitu UIR dan sebanyak 18 responden pada kawasan dengan harga lahan sedang memilih membeli lahan atau tinggal dikawasan tersebut karena faktor prasarana jaringan air bersih yang baik, dan sebanyak 23 responden pada kawasan dengan harga lahan rendah melihat faktor jaringan air bersihnya untuk memilih kawasan tersebut menjadi tempat tinggalnya. Adapun hasil chi square antara harga lahan dengan faktor ketersediaan sarana pendidikan dapat dilihat pada tabel 5.27 .

**Tabel 5.27**  
**Hasil Chi-Square Tests antara Harga Lahan dengan Jaringan Air Bersih**

	Value	df	Asymptotic Significance (2-sided)
Pearson Chi-Square	6,687 <sup>a</sup>	2	0,035
Likelihood Ratio	7,197	2	0,027
Linear-by-Linear Association	6,261	1	0,012
N of Valid Cases	100		

*Sumber : Hasil Analisis,2019*

Berdasarkan tabulasi silang antara harga lahan dengan faktor prasarana jaringan air bersih dari hasil uji chi square didapatkan bahwa kolom Asymp Sig. bernilai 0,035. Dimana nilai Asymp Sig. 0,035 memiliki arti  $< 0,05$  yang menunjukkan bahwa  $H_0$  ditolak. Hal ini berarti ada hubungan antara variabel harga lahan dengan variabel ketersediaan prasarana jaringan air bersih, maka harga lahan di sekitar UIR di pengaruhi oleh faktor ketersediaan prasarana jaringan air

bersih karena air bersih merupakan salah satu kebutuhan yang tidak bisa dihilangkan, apabila kawasan tersebut memiliki air yang bersih akan meningkatkan permintaan sehingga mempengaruhi harga lahan pada kawasan tersebut.

### 3. Jaringan Listrik

Pada analisis faktor ketersediaan fasilitas indikator yang dilihat yaitu ketersediaan prasarana jaringan listrik, dimana ketersediaan prasarana jaringan listrik menjadi salah satu alasan seseorang ingin membeli lahan di kawasan tersebut, ketersediaan prasarana jaringan listrik yang di lihat dari ada atau tidaknya prasarana jaringan listrik. Suatu harga lahan akan menjadi tinggi apabila lahan tersebut memiliki jaringan listrik. Pada kawasan sekitar UIR dilihat hasil jawaban responden terhadap prasarana jaringan listrik di masing-masing kelurahan dapat dilihat pada tabel berikut ini.

**Tabel 5.28**  
**Crosstab Harga Lahan dengan Jaringan listrik**

Count		Jaringan listrik	Total
		Ya	
Harga lahan	Tinggi	40	40
	Sedang	25	25
	Rendah	35	35
Total		100	100

*Sumber : Hasil Analisis,2019*

Berdasarkan jawaban responden diatas, menyatakan bahwa semua responden memilih tempat tinggal atau lahan dikawasan tersebut karena telah ada prasarana jaringan listrik hal tersebut dinyatakan dengan pemilihan tempat tinggal yang memiliki prasarana jaringan listrik yang baik yaitu dengan adanya kawasan UIR maka jaringan listrikpun memadai dikawasan ini. Pada hasil

crosstab antara harga lahan dengan jaringan listrik, hasil uji chi square menunjukkan 0,00 yang berarti hasilnya yaitu adanya hubungan antara harga lahan dengan prasarana jaringan listrik, apabila suatu kawasan tidak memiliki jaringan listrik, akan mempersulit seseorang untuk melakukan aktifitas, namun pada kawasan disekitar UIR semua sudah teraliri jaringan listrik karena sudah menjadi suatu kebutuhan bagi semua orang.

#### 4. Tempat Ibadah

Pada analisis faktor ketersediaan fasilitas indikator yang dilihat yaitu ketersediaan sarana peribadatan, dimana ketersediaan tempat ibadah bukan menjadi salah satu alasan sebahagian orang ingin membeli lahan di kawasan tersebut, tetapi ada beberapa orang juga menjadikan alasan membeli lahan dengan melihat ketersediaan tempat ibadah. Suatu harga lahan akan menjadi tinggi apabila lahan tersebut memiliki sarana peribadatan. Pada kawasan sekitar UIR dilihat hasil jawaban responden terhadap sarana tempat ibadah di masing-masing kelurahan dapat dilihat pada tabel berikut ini.

**Tabel 5.29**  
**Crosstab Harga Lahan dengan Tempat Ibadah**

count		Tempat ibadah		Total
		Ya	Tidak	
Harga lahan	Tinggi	35	5	40
	Sedang	17	8	25
	Rendah	22	13	35
Total		74	26	100

*Sumber : Hasil Analisis, 2019*

Berdasarkan jawaban responden diatas, menyatakan bahwa sebanyak 35 responden pada kawasan dengan harga lahan tinggi memilih tempat tinggal atau lahan dikawasan tersebut karena telah tersedia sarana peribadatan hal tersebut



dinyatakan dengan pemilihan tempat tinggal yang memiliki sarana peribadatan yang baik, maka sarana peribadatan memadai dikawasan ini dan sebanyak 17 responden pada kawasan dengan harga lahan sedang memilih membeli lahan atau tinggal dikawasan tersebut karena faktor sarana peribadatan yang ada dan sebanyak 8 responden tidak melihat faktor adanya sarana peribadatan dekat dengan permukiman namun karena faktor lain, dan pada kawasan dengan harga lahan rendah sebanyak 22 responden menyatakan melihat faktor sarana peribadatan menjadi salah satu faktor untuk memilih tempat tinggal dikawasan tersebut. Adapun hasil chi square antara harga lahan dengan faktor ketersediaan sarana peribadatan dapat dilihat pada tabel 5.30 :

**Tabel 5.30**  
**Hasil Chi-Square Tests antara Harga Lahan dengan Tempat Ibadah**

	Value	Df	Asymptotic Significance (2-sided)
Pearson chi-square	6,515 <sup>a</sup>	2	0,038
Likelihood ratio	6,946	2	0,031
Linear-by-Linear Association	5,954	1	0,015
N of Valid Cases	100		

*Sumber : Hasil Analisis,2019*

Berdasarkan tabulasi silang antara harga lahan dengan faktor sarana peribadatan dari hasil uji chi square didapatkan bahwa kolom Asymp Sig. bernilai 0,038. Dimana nilai Asymp Sig. 0,038 memiliki arti  $< 0,05$  yang menunjukkan bahwa  $H_0$  ditolak. Hal ini berarti ada hubungan antara variabel harga lahan dengan variabel ketersediaan sarana peribadatan, maka harga lahan di sekitar UIR di pengaruhi oleh faktor ketersediaan sarana peribadatan. Suatu kawasan tempat tinggal apabila jarak yang ditawarkan lebih dekat dengan sarana peribadatan akan

menjadi daya tarik lebih dalam memilih lahan untuk bertempat tinggal, karena apabila dekat dengan sarana peribadatan seseorang akan lebih mudah untuk melakukan ibadah tanpa harus melakukan perjalanan lebih panjang lagi.

## 5. Pelayanan kesehatan

Pada analisis faktor ketersediaan fasilitas indikator yang dilihat yaitu ketersediaan sarana kesehatan, dimana ketersediaan sarana kesehatan menjadi salah satu alasan seseorang ingin membeli lahan di kawasan tersebut, ketersediaan sarana kesehatan yang di lihat dari ada atau tidaknya pelayanan kesehatan dikawasan tersebut. Suatu harga lahan akan menjadi tinggi apabila lahan tersebut memiliki sarana kesehatan. Pada kawasan sekitar UIR dilihat hasil jawaban responden terhadap sarana sarana kesehatan di masing-masing kelurahan dapat dilihat pada tabel berikut ini.

**Tabel 5.31**  
**Crosstab Harga Lahan dengan Pelayanan Kesehatan**

Count		Pelayanan kesehatan		Total
		Ya	Tidak	
Harga lahan	Tinggi	22	18	40
	Sedang	12	13	25
	Rendah	13	22	35
Total		47	53	100

Sumber : Hasil Analisis, 2019

Berdasarkan jawaban responden diatas, menyatakan bahwa sebanyak 22 responden pada kawasan dengan harga lahan tinggi memilih tempat tinggal atau lahan dikawasan tersebut karena faktor sarana kesehatan hal tersebut dinyatakan dengan pemilihan tempat tinggal yang memiliki sarana kesehatan yang memadai, dan sebanyak 18 responden memilih membeli lahan atau tinggal dikawasan tersebut bukan karena faktor sarana kesehatan yang ada dan dekat dengan

permukiman namun karena faktor lain. Pada kawasan dengan harga lahan sedang sebanyak 12 responden menyatakan melihat faktor dengan dengan pelayanan kesehatan dan 13 responden menyatakan tidak. Sedangkan pada kawasan harga lahan rendah sebanyak 13 responden menyatakan memilih lahan tersebut karena faktor adanya ketersediaan pelayanan kesehatan, dan sebanyak 22 responden menyatakan tidak karena faktor tersebut. Adapun hasil chi square antara harga lahan dengan faktor ketersediaan sarana kesehatan dapat dilihat pada tabel 5.32 :

**Tabel 5.32**  
**Hasil Chi-Square Tests antara Harga Lahan dengan Pelayanan Kesehatan**

	Value	df	Asymptotic Significance (2-sided)
Pearson Chi-Square	4,176 <sup>a</sup>	2	0,124
Likelihood Ratio	4,211	2	0,122
Linear-by-Linear Association	2,942	1	0,086
N of Valid Cases	100		

Sumber : Hasil Analisis, 2019

Berdasarkan tabulasi silang antara harga lahan dengan faktor sarana kesehatan dari hasil uji chi square didapatkan bahwa kolom Asymp Sig. bernilai 0,124. Dimana nilai Asymp Sig. 0,124 memiliki arti  $> 0,05$  yang menunjukkan bahwa  $H_0$  diterima. Hal ini berarti tidak ada hubungan antara variabel harga lahan dengan variabel ketersediaan sarana kesehatan, maka harga lahan di sekitar UIR tidak di pengaruhi oleh faktor ketersediaan sarana kesehatan. karena sarana kesehatan tidak terlalu memengaruhi harga lahan untuk sebagian masyarakat karena masih adanya moda transportasi untuk melakukan perjalanan ke sarana kesehatan lainnya.

## 6. Pusat Perbelanjaan

Pada analisis faktor ketersediaan fasilitas indikator yang dilihat yaitu ketersediaan sarana Pusat Perbelanjaan, dimana ketersediaan sarana Pusat Perbelanjaan menjadi salah satu alasan seseorang ingin membeli lahan di kawasan tersebut, ketersediaan sarana Pusat Perbelanjaan yang di lihat dari ada atau tidaknya sarana Pusat Perbelanjaan. Suatu harga lahan akan menjadi tinggi apabila lahan tersebut memiliki sarana Pusat Perbelanjaan. Pada kawasan sekitar UIR dilihat hasil jawaban responden terhadap sarana Pusat Perbelanjaan di masing-masing kelurahan dapat dilihat pada tabel berikut ini.

**Tabel 5.33**  
**Crosstab Harga Lahan dengan Pusat Perbelanjaan**

Count		Pusat perbelanjaan		Total
		Ada	Tidak	
Harga lahan	Tinggi	31	9	40
	Sedang	17	8	25
	Rendah	22	13	35
Total		70	30	100

Sumber : Hasil Analisis, 2019

Berdasarkan jawaban responden diatas, menyatakan bahwa sebanyak 31 responden pada kawasan dengan harga lahan tinggi memilih tempat tinggal atau lahan dikawasan tersebut karena adanya sarana Pusat Perbelanjaan dan sebanyak 9 responden memilih membeli lahan atau tinggal dikawasan tersebut bukan karena faktor sarana Pusat Perbelanjaan yang ada dan dekat dengan permukiman namun karena faktor lain. Pada kawasan dengan harga lahan sedang 17 responden menyatakan memilih tinggal dikawasan tersebut karena adanya pusat perbelanjaan, dan sebanyak 22 responden pada kawasan dengan harga lahan rendah menyatakan memilih kawasan tersebut karena adanya pusat perbelanjaan.

Adapun hasil chi square antara harga lahan dengan faktor ketersediaan sarana Pusat Perbelanjaan dapat dilihat pada tabel 5.34.

**Tabel 5.34**  
**Hasil Chi-Square Tests antara Harga Lahan dengan Pusat Perbelanjaan**

	Value	df	Asymptotic Significance (2-sided)
Pearson Chi-Square	1,969 <sup>a</sup>	2	0,374
Likelihood Ratio	1,996	2	0,369
Linear-by-Linear Association	1,908	1	0,167
N of Valid Cases	100		

*Sumber : Hasil Analisis,2019*

Berdasarkan hasil uji chi square antara harga lahan dengan faktor sarana Pusat Perbelanjaan dari hasil pengolahan data didapatkan bahwa kolom Asymp Sig. bernilai 0,374. Dimana nilai Asymp Sig. 0,374 memiliki arti  $> 0,05$  yang menunjukkan bahwa  $H_0$  diterima. Hal ini berarti tidak ada hubungan antara variabel harga lahan dengan variabel ketersediaan sarana Pusat Perbelanjaan, maka harga lahan di sekitar UIR tidak di pengaruhi oleh faktor ketersediaan sarana Pusat Perbelanjaan, karena sarana Pusat Perbelanjaan tidak terlalu mempengaruhi harga lahan untuk sebahagian masyarakat karena masih adanya moda transportasi untuk melakukan perjalanan ke sarana Pusat Perbelanjaan lainnya.

## **7. Tempat Bermain Anak-anak**

Pada analisis faktor ketersediaan fasilitas indikator yang dilihat yaitu ketersediaan sarana tempat bermain anak-anak, dimana ketersediaan sarana sarana tempat bermain anak-anak menjadi salah satu alasan seseorang ingin membeli lahan di kawasan tersebut, ketersediaan sarana tempat bermain anak-anak yang di lihat dari ada atau sarana tempat bermain anak-anak. Suatu harga lahan akan

menjadi tinggi apabila lahan tersebut memiliki sarana tempat bermain anak-anak. Pada kawasan sekitar UIR dilihat hasil jawaban responden terhadap sarana tempat bermain anak-anak di masing-masing kelurahan dapat dilihat pada tabel berikut ini.

**Tabel 5.35**  
**Crosstab Harga Lahan dengan Tempat Bermain Anak-anak**

Count		Tempat bermain anak		Total
		Ya	Tidak	
harga lahan	Tinggi	21	19	40
	Sedang	11	14	25
	Rendah	11	24	35
Total		43	57	100

*Sumber : Hasil Analisis, 2019*

Berdasarkan jawaban responden diatas, pada kawasan dengan tingkatan harga lahan tinggi menyatakan bahwa sebanyak 21 responden memilih tempat tinggal atau lahan dikawasan tersebut karena sarana tempat bermain anak-anak hal tersebut dinyatakan dengan pemilihan tempat tinggal yang memiliki sarana tempat bermain anak-anak dan sebanyak 19 responden memilih membeli lahan atau tinggal dikawasan tersebut bukan karena faktor sarana tempat bermain anak-anak yang ada dan dekat dengan permukiman namun karena faktor lain. Pada kawasan dengan tingkatan harga lahan sedang dan rendah sebanyak 11 responden menyatakan memilih lahan karena adanya tempat bermain anak-anak pada kawasan tersebut. Adapun tabulasi silang antara harga lahan dengan faktor ketersediaan sarana tempat bermain anak-anak dapat dilihat pada tabel 5.35.

**Tabel 5.36**  
**Hasil Chi-Square Tests antara Harga Lahan dengan Tempat Bermain Anak-anak**

	Value	df	Asymptotic Significance (2-sided)
Pearson Chi-Square	3,395 <sup>a</sup>	2	0,183
Likelihood Ratio	3,441	2	0,179
Linear-by-Linear Association	3,330	1	0,068
N of Valid Cases	100		

*Sumber : Hasil Analisis, 2019*

Berdasarkan hasil chi square antara harga lahan dengan faktor sarana tempat bermain anak-anak dari hasil pengolahan data didapatkan bahwa kolom Asymp Sig. bernilai 0,183. Dimana nilai Asymp Sig. 0,183 memiliki arti  $> 0,05$  yang menunjukkan bahwa  $H_0$  diterima. Hal ini berarti tidak ada hubungan antara variabel harga lahan dengan variabel ketersediaan sarana tempat bermain anak-anak, maka harga lahan di sekitar UIR tidak di pengaruhi oleh faktor ketersediaan sarana tempat bermain anak-anak. karena sarana tempat bermain anak-anak tidak terlalu memengaruhi harga lahan untuk sebagahagian masyarakat karena masih minimnya tempat bermain anak-anak.

#### **8. Sarana Olahraga**

Pada analisis faktor ketersediaan fasilitas indikator yang dilihat yaitu ketersediaan sarana olahraga, dimana ketersediaan sarana olahraga menjadi salah satu alasan seseorang ingin membeli lahan di kawasan tersebut, ketersediaan sarana olahraga yang di lihat dari ada atau tidaknya sarana olahraga. Pada kawasan sekitar UIR dilihat hasil jawaban responden terhadap sarana olahraga di masing-masing kelurahan dapat dilihat pada tabel berikut ini.

**Tabel 5.37**  
**Crosstab Harga Lahan dengan Sarana Olahraga**

Count		Sarana olahraga		Total
		Ya	Tidak	
Harga lahan	Tinggi	19	21	40
	Sedang	7	18	25
	Rendah	11	24	35
Total		37	63	100

Sumber : Hasil Analisis,2019

Berdasarkan jawaban responden diatas, pada kawasan dengan tingkatan harga lahan tinggi menyatakan bahwa sebanyak 19 responden memilih tempat tinggal atau lahan dikawasan tersebut karena sarana olahraga hal tersebut dinyatakan dengan pemilihan tempat tinggal yang memiliki sarana olahraga dan sebanyak 21 responden memilih membeli lahan atau tinggal dikawasan tersebut bukan karena faktor sarana olahraga yang ada dan dekat dengan permukiman namun karena faktor lain. Pada kawasan dengan tingkatan harga lahan sedang sebanyak 7 responden menyatakan memilih lahan karena adanya sarana olahraga pada kawasan tersebut dan 18 responden menyatakan tidak. Sedangkan pada kawasan dengan harga rendah sebanyak 11 responden menyatakan melihat faktor adanya sarana olahraga dan 24 responden menyatakan tidak dipengaruhi faktor tersebut. Adapun tabulasi silang antara harga lahan dengan faktor ketersediaan sarana olahraga dapat dilihat pada tabel 5.38.

**Tabel 5.38**  
**Hasil Chi-Square Tests antara Harga Lahan dengan Sarana Olahraga**

	Value	df	Asymptotic Significance (2-sided)
Pearson Chi-Square	3,227 <sup>a</sup>	2	0,199
Likelihood Ratio	3,218	2	0,200
Linear-by-Linear Association	2,149	1	0,143
N of Valid Cases	100		

Sumber : Hasil Analisis,2019



Berdasarkan hasil chi square antara harga lahan dengan faktor sarana olahraga dari hasil pengolahan data didapatkan bahwa kolom Asymp Sig. bernilai 0,199. Dimana nilai Asymp Sig. 0,199 memiliki arti  $> 0,05$  yang menunjukkan bahwa  $H_0$  diterima. Hal ini berarti tidak ada hubungan antara variabel harga lahan dengan variabel ketersediaan sarana olahraga, maka harga lahan di sekitar UIR tidak di pengaruhi oleh faktor ketersediaan sarana olahraga. karena sarana olahraga tidak terlalu mempengaruhi harga lahan untuk sebahagian masyarakat.

### 9. Sarana Kebersihan dan Persampahan

Pada analisis faktor ketersediaan fasilitas indikator yang dilihat yaitu ketersediaan sarana kebersihan dan persampahan, dimana ketersediaan sarana kebersihan dan persampahan menjadi salah satu alasan seseorang ingin membeli lahan di kawasan tersebut, ketersediaan sarana olahraga yang di lihat dari ada atau sarana kebersihan dan persampahan. Suatu harga lahan akan menjadi tinggi apabila lahan tersebut memiliki sarana kebersihan dan persampahan kawasan sekitar UIR dilihat hasil jawaban responden terhadap sarana kebersihan dan persampahan di masing-masing kelurahan dapat dilihat pada tabel berikut ini.

**Tabel 5.39**  
**Crosstab Harga Lahan dengan Sarana persampahan**

Count		Sarana persampahan		Total
		Ya	Tidak	
Harga lahan	Tinggi	34	6	40
	Sedang	21	4	25
	Rendah	24	11	35
Total		79	21	100

*Sumber : Hasil Analisis, 2019*

Berdasarkan jawaban responden diatas, pada kawasan dengan tingkatan harga lahan tinggi menyatakan bahwa sebanyak 34 responden memilih tempat

tinggal atau lahan dikawasan tersebut karena adanya sarana persampahan dan sebanyak 6 responden memilih membeli lahan atau tinggal dikawasan tersebut bukan karena faktor sarana persampahan, Pada kawasan dengan tingkatan harga lahan sedang sebanyak 21 responden menyatakan memilih lahan karena adanya sarana persampahan pada kawasan tersebut dan 4 responden menyatakan tidak. Sedangkan pada kawasan dengan harga rendah sebanyak 24 responden menyatakan adanya sarana persampahan dan 11 responden menyatakan tidak dipengaruhi faktor tersebut. Adapun tabulasi silang antara harga lahan dengan faktor ketersediaan sarana kebersihan dan persampahan dapat dilihat pada tabel 5.40.

**Tabel 5.40**  
**Hasil Chi-Square Tests antara Harga Lahan dengan Sarana Persampahan**

	Value	df	Asymptotic Significance (2-sided)
Pearson Chi-Square	3,539 <sup>a</sup>	2	0,170
Likelihood Ratio	3,417	2	0,181
Linear-by-Linear Association	2,922	1	0,087
N of Valid Cases	100		

*Sumber : Hasil Analisis,2019*

Berdasarkan tabulasi silang antara harga lahan dengan faktor sarana kebersihan dan persampahan dari hasil pengolahan data didapatkan bahwa kolom Asymp Sig. bernilai 0,170. Dimana nilai Asymp Sig. 0,170 memiliki arti  $> 0,05$  yang menunjukkan bahwa  $H_0$  diterima. Hal ini berarti tidak ada hubungan antara variabel harga lahan dengan variabel ketersediaan sarana kebersihan dan persampahan, maka harga lahan di sekitar UIR tidak di pengaruhi oleh faktor ketersediaan sarana kebersihan dan persampahan. karena sarana kebersihan dan

persampahan tidak terlalu memengaruhi harga lahan untuk sebahagian masyarakat karena sudah adanya sistem angkut sampah kerumah dari RT setempat.

### **5.2.5 Aksesibilitas**

Faktor yang mempengaruhi harga lahan lainnya ialah aksesibilitas, aksesibilitas merupakan hal yang sangat penting dalam suatu kawasan, aksesibilitas yang positif akan memudahkan pergerakan mobilitas dan aktifitas kegiatan masyarakat. Beberapa penunjang aksesibilitas yang dilihat ialah dari sarana dan prasarananya, jika keduanya memiliki kondisi yang baik, maka harga lahan juga akan mempengaruhi kawasan tersebut, sebaliknya jika aksesibilitasnya buruk maka harga lahan juga akan rendah. Berikut ini adalah indikator dari aksesibilitas yang mempengaruhi kawasan UIR.

#### **5.2.5.1 Angkutan Umum**

Ketersediaan transportasi umum dapat menekan pengeluaran seseorang untuk menjangkau suatu tempat, semakin banyak tersedianya angkutan umum di suatu kawasan maka akan mempengaruhi harga lahan pada suatu kawasan, karena seseorang akan memikirkan sesuatu yang dapat memudahkannya untuk menuju ke kampus, maupun ke tempat kerja dan juga ke pusat kota tanpa menggunakan kendaraan pribadi. Kawasan disekitar kampur UIR memiliki angkutan umum yang memadai, yaitu Bus Transmetro dan juga Angkot, angkutan umum ini banyak di minati masyarakat terutama mahasiswa kampur UIR. Apabila semakin mudahnya akses menuju pusat kota maupun pusat kegiatan, semakin tinggi juga minat seseorang untuk bertempat tinggal di kawasan tersebut. Berikut ini hasil jawaban responden berdasarkan ketersediaan angkutan umum di kawasan UIR.

**Tabel 5.41**  
**Distribusi Frekuensi Jawaban Responden Terhadap Faktor Ketersediaan**  
**Angkutan Umum di Kawasan Sekitar UIR**

Responden		Frequency	Percent
Valid	ya	42	42,0
	Tidak	58	58,0
	Total	100	100,0

*Sumber : Hasil Analisis,2019*

Berdasarkan jawaban responden, diketahui bahwa pada kawasan sekitar UIR sebanyak 42 % responden menyatakan bahwa tidak tersedia angkutan umum di kawasannya dan sebanyak 58 % menyatakan tersedia angkutan umum di kawasannya, dengan itu dapat disimpulkan bahwa belum terpenuhinya ketersediaan angkutan umum di kawasan sekitar UIR, sehingga masyarakat maupun mahasiswa melakukan pergerakan dengan menggunakan kendaraan pribadi tanpa moda angkutan umum. Adapun tabulasi silang antara harga lahan dengan faktor ketersediaan angkutan umum dapat dilihat pada tabel 5.42 :

**Tabel 5.42**  
**Hasil Chi Square antara Harga Lahan dengan Faktor Ketersediaan**  
**Angkutan Umum**

	Value	Df	Asymptotic Significance (2-sided)
Pearson Chi-Square	5,404 <sup>a</sup>	2	0,067
Likelihood Ratio	5,403	2	0,067
Linear-by-Linear Association	4,386	1	0,036
N of Valid Cases	100		

*Sumber : Hasil Analisis,2019*

Berdasarkan tabulasi silang antara harga lahan dengan faktor ketersediaan angkutan dari hasil pengolahan data didapatkan bahwa kolom Asymp Sig. bernilai 0,067 . Dimana nilai Asymp Sig. 0,067 memiliki arti  $> 0,05$  yang menunjukkan

bahwa Ho diterima, maka dari itu harga lahan yang ada di sekitar kampus UIR tidak dipengaruhi oleh faktor ketersediaan angkutan umum di sekitar kawasan tersebut.

#### 5.2.5.2 Kondisi Jaringan Jalan

Pembangunan jalur transportasi di suatu lokasi, memberikan peluang kepada penduduk untuk menempati lahan-lahan di sekitarnya. Kualitas kondisi jalan akan memberikan pengaruh bagi penduduk menempati lahan di sekitar jalan. Semakin baik kondisi jalan maka semakin padat permukiman yang ada. Kondisi jalan yang baik dibuktikan dengan sudah di aspalnya jalanan tersebut, sehingga akses menuju tempat tinggal akan semakin mudah, jika tingkat jalan yang sudah di aspal lebih tinggi daripada jalan yang masih tanah, maka akan berpengaruh terhadap harga lahan di sekitar jalan tersebut.

Pada kawasan di sekitar kawasan kampus UIR rata-rata jalanan sudah di aspal oleh pemerintah, sehingga aksesibilitas kemanapun lebih mudah, berikut ini hasil dari jawaban responden mengenai kondisi jalan di sekitar kawasan kampus UIR.

**Tabel 5.43**  
**Kondisi Jaringan Jalan di Sekitar Kawasan UIR**

Kondisi Jaringan Jalan					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Sudah Diaspal	95	95,0	95,0	95,0
	Masih Tanah	5	5,0	5,0	100,0
	Total	100	100,0	100,0	

*Sumber : Hasil Analisis,2019*

Berdasarkan tabel diatas, bahwa sebanyak 95 % responden menyatakan kondisi jaringan jalan di kawasan sekitar kampus UIR sudah di aspal, dan

sebanyak 5 % responden menyatakan bahwa jalan di kawasan tempat tinggalnya masih tanah, kondisi tersebut di perkuat dengan mudahnya akses menuju UIR mapun ke kota dari UIR. Hal tersebut mempengaruhi harga lahan di sekitar kawasan UIR, semakin bagus kondisi jaringan jalan, semakin tinggi harga lahan yang ditawarkan, jika semakin buruk kondisi jalan maka semakin kurang minat membeli dan semakin berkurang harga lahan yang ditawarkan. Kawasan yang masih jalan tanah biasanya kawasan yang jarang terisolir, seperti jalan di kelurahan Pandau, beberapa persen jalan dikawasan tersebut masih jalan tanah yang menyebabkan sulitnya akses menuju tempat tinggal mereka. Berikut ini adalah tabel distribusi frekuensi jawaban responden terhadap faktor Kondisi jaringan jalan .

**Tabel 5.44**  
**Distribusi Frekuensi Jawaban Responden Terhadap Faktor Kondisi Jaringan Jalan di Kawasan Sekitar UIR**

Responden		Frequency	Percent
Valid	Ya	66	66,0
	Tidak	34	34,0
	Total	100	100,0

Sumber : Hasil Analisis,2019

Berdasarkan hasil distribusi jawaban responden apakah responden memilih lahan melihat faktor kondisi jaringan jalan, terdapat jawaban bahwa 66 % responden menyatakan mereka melihat kondisi jaringan jalan terlebih dahulu saat memilh lahan atau membeli lahan, sedangkan 34 % responden tidak melihat faktor kondisi jalan saat memilih lahan, dikarenakan lebih memlilih harga lahan yang cenderung murah atau terjangkau. Adapun tabulasi silang antara harga lahan dengan faktor kondisi jaringan jalan dapat dilihat pada tabel 5.45 .

**Tabel 5.45**  
**Hasil Chi-Square Tests antara Harga Lahan dengan Faktor Kondisi Jaringan Jalan**

	Value	df	Asymptotic Significance (2-sided)
Pearson Chi-Square	7,496 <sup>a</sup>	2	0,024
Likelihood Ratio	7,415	2	0,025
Linear-by-Linear Association	6,757	1	0,009
N of Valid Cases	100		

*Sumber : Hasil Analisis, 2019*

Berdasarkan tabulasi silang antara harga lahan dengan faktor kondisi jaringan jalan dari hasil pengolahan data didapatkan bahwa kolom Asymp Sig. bernilai 0,024. Dimana nilai Asymp Sig. 0,024 memiliki arti  $< 0,05$  yang menunjukkan bahwa  $H_0$  ditolak. Hal ini berarti ada hubungan antara harga lahan terhadap faktor kondisi jaringan jalan. Suatu lahan menjadi tinggi permintaannya apabila akses jaringan jalan yang dilalui mudah dan tidak adanya hambatan, terutama tidak adanya jalan rusak. Jika jalan sudah diaspal harga lahan akan berpegaruh karena faktor aksesibilitasnya yang mudah.

### 5.2.5.3 Lebar Jalan

Kondisi jaringan jalan yang mempengaruhi harga lahan salah satunya faktor lebar jalan, jika kondisi jaringan jalannya sempit dan susah dilalui maka akan sulit menjangkau kawasan tersebut, semakin sempit jalan semakin mempengaruhi harga lahan, akan menurunnya harga lahan dan permintaan akan kawasan tersebut. Pada kawasan di sekitar kawasan UIR dari hasil jawaban responden dapat dilihat bagaimana kondisi lebar jalan di kawasan tersebut. Berikut ini tabel 5.45 Kondisi Lebar Jalan di Kawasan Sekitar UIR

**Tabel 5.46**  
**Kondisi Lebar Jalan di Kawasan Sekitar UIR**

		Frequency	Percent
Valid	< 2 meter	7	7
	2-5 meter	81	81
	> 5 meter	12	12
	Total	100	100

*Sumber : Hasil analisis, 2019*

Berdasarkan hasil penelitian, sebanyak 7 % lahan permukiman berada di jalur jalan dengan lebar < 2 m (kriteria sempit), sebanyak 81 % lahan permukiman berada di jalur jalan dengan lebar 2 s/d 5 m (kriteria sedang), dan sebanyak 12 % lahan permukiman berada di jalur jalan dengan lebar > 5 m (kriteria luas). Dari persentase tersebut, bahwa mayoritas responden memiliki lahan pada jalur jalan yang lebarnya antara 2 s/d 5 m, jalan dengan lebar tersebut adalah jalan-jalan utama. Jalan dengan lebar di atas 5 m akan memberikan kemudahan dalam pergerakan aktivitas baik dengan kendaraan roda empat atau roda dua. Di kawasan sekitar UIR, jalan yang mempunyai lebar di atas 5 m adalah jalan utama. Jalan utama ini memiliki aksesibilitas dan kemudahan dalam mendapatkan angkutan transportasi untuk menuju ke segala arah kota. Persentase lokasi permukiman penduduk di kawasan sekitar UIR sebanyak 81 % berada di pinggir jalan yang mempunyai lebar di atas 2 m sampai 5 m. Ini berarti, jalan di sekitar lahan permukiman penduduk adalah jalan yang dapat dilewati oleh kendaraan roda empat dan dua, sehingga memberikan kemudahan dan kenyamanan bagi penduduk yang memiliki kendaraan. Sedangkan lokasi permukiman yang berada di jalur jalan dengan lebar di atas 5 m, adalah jalur jalan dengan empat lajur yang umumnya terdapat area perdagangan dan jasa. Lokasi lahan permukiman penduduk yang menempati lokasi di jalur jalan ini, karena



aksesibilitas menuju kota dan pusat pendidikan yang lebih tinggi. Berikut ini adalah tabel distribusi frekuensi jawaban responden terhadap faktor kondisi lebar jalan .

**Tabel 5.47**  
**Distribusi Frekuensi Jawaban Responden Terhadap Faktor Kondisi Lebar Jalan di Kawasan Sekitar UIR**

Responden		Frequency	Percent
Valid	Ya	66	66,0
	Tidak	34	34,0
	Total	100	100,0

*Sumber : Hasil analisis,2019*

Berdasarkan tabel diatas, disimpulkan bahwa sebanyak 66 % responden menyatakan mereka membeli atau memilih lahan melihat kondisi lebar jalan dari menuju lahan tersebut, karena semakin lebar jalan semakin mudah akses untuk menuju tempat tinggal mereka, hal tersebut juga sangat mempengaruhi harga lahan yang ditawarkan penjual saat menawarkan lahannya. Berikut ini adalah tabel tabulasi silang antara harga lahan dengan faktor lebar jalan .

**Tabel 5.48**  
**Hasil Chi-Square Tests antara Harga Lahan dengan Faktor Lebar Jalan**

	Value	df	Asymptotic Significance (2-sided)
Pearson Chi-Square	8,992 <sup>a</sup>	2	0,011
Likelihood Ratio	9,219	2	0,010
Linear-by-Linear Association	7,070	1	0,008
N of Valid Cases	100		

*Sumber : Hasil analisis,2019*

Berdasarkan tabulasi silang antara harga lahan dengan faktor lebar jalan dari hasil pengolahan data didapatkan bahwa kolom Asymp Sig. bernilai 0,011 Dimana nilai Asymp Sig. 0,011 memiliki arti  $< 0,05$  yang menunjukkan bahwa  $H_0$

ditolak, Hal ini berarti ada hubungan antara harga lahan terhadap faktor lebar jalan, menyatakan bahwa harga lahan di sekitar kawasan UIR dipengaruhi oleh faktor lebar jalan, apabila jalannya semakin lebar atau mudah dilalui maka harga lahannya juga akan tinggi begitu juga sebaliknya.

#### 5.2.5.4 Jarak ke Pusat Kota

Lokasi memberikan pengaruh yang besar terhadap tinggi rendahnya harga lahan. Lokasi memberikan berbagai keuntungan atas pemilihan setiap penggunaan lahan. Lokasi yang dekat dengan kawasan perdagangan menjadi lebih strategis dibandingkan dengan lokasi yang jauh dari kawasan perdagangan. Demikian jugadengan lokasi yang memiliki aksesibilitas tinggi akan menjadi lebih bernilai karena mengurangi biaya transportasi dibandingkan dengan lokasi yang mempunyai aksesibilitas rendah. Akhirnya, konsekuensi yang harus diambil oleh penduduk ketika memilih lahan-lahan yang strategis, adalah semakin tingginya biaya yang harus dikeluarkan untuk dapat membeli lahan tersebut. Berikut ini hasil dari jawaban responden jarak tempat tinggal ke pusat kota .

**Tabel 5.49**  
**Distribusi Jawaban Responden terhadap Jarak ke Pusat Kota**

	Responden	Frequency	Percent
Valid	> 5 Km	61	61
	1 Km –5 Km	37	37
	0,5 Km – 1 Km	2	2
	Total	100	100

Sumber : Hasil Analisis,2019

Dari hasil analisis, jarak lahan permukiman penduduk dari pusat kota (pasar) bervariasi yaitu sebanyak 2 % kondisi lokasi lahan permukiman berjarak dekat (0,5 - 1 km dari pusat kota), sebanyak 37 % kondisi lokasi lahan

permukiman berjarak sedang (1 km s/d 5 km dari pusat kota) dan sebanyak 61 % kondisi lokasi lahan permukiman berjarak paling jauh (> 5 km dari pusat kota).

Dengan demikian, rata-rata penduduk memiliki lahan permukiman pada jarak > 5 km dari pusat kota dan jarak 1 – 5 km dari pusat kota, dimana jarak tersebut merupakan jarak ideal yang dapat ditempuh oleh penduduk dengan aksesibilitas menengah. Sedangkan jarak dibawah 0,5 km – 1 km, rata-rata digunakan penduduk yang kegiatan ekonominya perdagangan karena aksesibilitas yang tinggi pada jarak tersebut. Semakin dekat lahan permukiman dengan pusat kota maka harga lahan juga akan semakin mahal, sehingga rata-rata responden terbanyak berada pada jarak > 5 km , mengingat harga lahannya yang masih dapat di jangkau oleh masyarakat. Berikut ini adalah tabel distribusi jawaban responden terhadap faktor jarak dari tempat tinggal ke pusat kota.

**Tabel 5.50**  
**Distribusi Frekuensi Jawaban Responden Terhadap Faktor Jarak dari Tempat Tinggal ke Pusat Kota**

Responden		Frequency	Percent
Valid	ya	54	54,0
	tidak	46	46,0
	Total	100	100,0

*Sumber : Hasil Analisis,2019*

Dari tabel diatas dinyatakan bahwa sebanyak 54 % responden mennyatakan bahwa mereka melihat faktor jarak dari tempat tinggal ke pusat kota saat memilih lahan atau tempat tinggal, dikarenakan tidak ingin jauhnya aksesibilitas masyarakat dari tempat tinggal menuju pusat kota contohnya ke tempat perbelanjaan. Dibawah ini tabel 5.28 tabulasi silang antara harga lahan dengan faktor jarak dari tempat tinggal ke pusat kota.

**Tabel 5.51**  
**Hasil Chi-Square Tests antara Harga Lahan dengan Faktor Jarak dari Tempat Tinggal ke Pusat Kota**

	Value	df	Asymptotic Significance (2-sided)
Pearson Chi-Square	7,940 <sup>a</sup>	2	0,019
Likelihood Ratio	8,191	2	0,017
Linear-by-Linear Association	6,699	1	0,010
N of Valid Cases	100		

*Sumber : Hasil Analisis, 2019*

Berdasarkan tabulasi silang antara harga lahan dengan faktor jarak dari tempat tinggal ke pusat kota, dari hasil pengolahan data didapatkan bahwa kolom Asymp Sig. bernilai 0,019. Dimana nilai Asymp Sig. 0,019 memiliki arti  $< 0,05$  yang menunjukkan bahwa  $H_0$  ditolak. Hal ini berarti ada hubungan antara harga lahan terhadap faktor jarak dari tempat tinggal ke pusat kota.

Dari nilai *chi-square hitung* dan *asympt sig* dapat disimpulkan, bahwa ada hubungan antara harga lahan dengan jarak dari pusat kota. Untuk harga lahan rendah mempunyai hubungan dengan jarak yang semakin jauh dari pusat kota, yaitu berjarak antara 1 km s/d 5 km dan di atas 5 km, sedangkan harga lahan sedang mempunyai hubungan dengan jarak 1 km s/d 5 km dan 0,5 km s/d 1 km serta harga lahan tinggi mempunyai hubungan dengan jarak antara 0,5 km s/d 1 km dan dibawah 0,5 km. Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa harga lahan akan rendah ketika lahan tersebut mempunyai jarak di atas 1 km dari pusat kota. Sedangkan harga lahan sedang berada antara jarak 0,5 s/d 1 km dan harga lahan semakin tinggi ketika lahan tersebut berada antara jarak  $< 0,5$  km.

Dengan demikian, pada lokasi kawasan disekitar UIR faktor jarak memberikan ketergantungan yang kuat terhadap harga lahan. Jarak yang semakin

dekat ke pasar akan memiliki aksesibilitas yang tinggi, sehingga menyebabkan harga lahan semakin tinggi. Sebaliknya, jarak yang semakin menjauh dari pusat kota akan menyebabkan harga lahan menurun karena aksesibilitasnya semakin rendah. Dapat disimpulkan bahwa, persaingan memiliki lahan yang paling kuat di bagian pusat kota (pasar), karena di kawasan pusat kota (pasar) memberikan keuntungan aksesibilitas. Oleh karena itu, lahan di pusat kota amat mahal karena tingginya permintaan lahan.

#### 5.2.5.5 Jarak Ke Tempat Kerja

Salah satu faktor Seseorang memilih tempat tinggal yaitu memilih yang jaraknya dekat dengan tempat kerja, karena jika semakin dekat tempat tinggal dengan tempat kerja lebih mengefisien waktu dan biaya. Berikut ini adalah tabel distribusi frekuensi jawaban responden terhadap faktor jarak dari tempat tinggal ke tempat kerja.

**Tabel 5.52**  
**Distribusi Frekuensi Jawaban Responden Terhadap Faktor Jarak dari Tempat Tinggal ke tempat Kerja**

Count		Jarak ke tempat kerja			Total
		Dekat	Sedang	Jauh	
Harga lahan	Tinggi	6	19	15	40
	Sedang	7	8	10	25
	Rendah	6	6	23	35
Total		19	33	48	100

*Sumber : Hasil Analisis,2019*

Berdasarkan tabel diatas, menyatakan bahwa pada responden yang memiliki lahan pada harga tinggi memiliki jarak yang dekat dengan tempat kerjanya sebanyak 6 responden, pada jarak yang sedang sebanyak 19 responden dan pada jarak yang jauh dari tempat kerja sebanyak 15 responden. Pada responden yang memiliki lahan dengan harga lahan sedang memiliki jarak pada

tempat kerjanya yang dekat yaitu sebanyak 7 responden, pada jarak sedang sebanyak 8 responden, dan pada jarak jauh sebanyak 10 responden, sedangkan pada responden yang memiliki lahan pada harga lahan rendah yang memiliki jarak yang dekat dengan tempat kerja yaitu sebanyak 6 responden, dan pada jarak sedang sebanyak 6 responden dan pada jarak jauh sebanyak 23 responden. Berikut ini adalah hasil test uji chi square antara harga lahan dengan jarak ke tempat kerja.

**Tabel 5.53**  
**Hasil Chi-Square Tests antara Harga Lahan dengan Faktor Jarak dari Tempat Tinggal ke Tempat Kerja**

	Value	df	Asymptotic Significance (2-sided)
Pearson Chi-Square	10,229 <sup>a</sup>	4	0,037
Likelihood Ratio	10,244	4	0,037
Linear-by-Linear Association	2,019	1	0,155
N of Valid Cases	100		

*Sumber : Hasil Analisis,2019*

Berdasarkan tabulasi silang antara harga lahan dengan faktor jarak dari tempat tinggal ke tempat kerja, dari hasil uji chi square didapatkan bahwa kolom Asymp Sig. bernilai 0,037 Dimana nilai Asymp Sig. 0,037 memiliki arti  $< 0,05$  yang menunjukkan bahwa  $H_0$  ditolak, Hal ini berarti ada hubungan antara harga lahan terhadap faktor jarak dari tempat tinggal ke tempat kerja. Hal ini menyatakan bahwa faktor jarak ke tempat kerja yang dekat dengan tempat tinggal mempengaruhi harga lahan disekitar UIR, seperti jarak dari tempat tinggal dosen menuju kampus UIR, seorang dosen memilih tinggal di sekitar kampus karena jaraknya yang dekat dengan tempat kerjanya.

### 5.2.5.6 Jarak Ke Sarana Pendidikan

Salah satu faktor seseorang memilih tempat tinggal dikarenakan jaraknya yang dekat dengan sarana pendidikan, yaitu dekat dengan Universitas Islam Riau, terutama pada mahasiswa dan juga pemilik lahan yang membangun kos atau kontrakan di sekitar kampus UIR, hal tersebut menjadi daya tarik tersendiri untuk seseorang bertempat tinggal, apabila dekat dengan kampus, maka jarak yang dibutuhkan dan waktu tempuhnya akan membutuhkan waktu yang lebih sedikit daripada tempat tinggal jauh dari kampus. Berikut ini adalah tabel distribusi frekuensi jawaban responden terhadap faktor jarak ke UIR.

**Tabel 5.54**  
**Distribusi Frekuensi Jawaban Responden Terhadap Faktor Jarak dari Tempat Tinggal ke Sarana Pendidikan (UIR)**

Count		Dekat dengan uir		Total
		Ya	Tidak	
Harga lahan	Tinggi	31	9	40
	Sedang	16	9	25
	Rendah	15	20	35
Total		62	38	100

*Sumber : Hasil Analisis, 2019*

Berdasarkan tabel diatas, menyatakan bahwa responden pada tingkatan harga lahan tinggi memilih tempat tinggal karena dekat dengan UIR sebanyak 31 responden, pada tingkatan harga lahan sedang sebanyak 16 responden memilih tempat tinggal dekat dengan UIR dan pada tingkatan harga lahan rendah sebanyak 15 responden menyatakan memilih dekat dengan UIR dan sebanyak 20 responden menyatakan tidak dekat dengan UIR. Berikut ini adalah hasil uji chi square antara harga lahan dengan jarak ke UIR.

**Tabel 5.55**  
**Hasil Chi-Square Tests antara Harga Lahan dengan Faktor Jarak dari Tempat Tinggal ke Sarana Pendidikan (UIR)**

	Value	df	Asymptotic Significance (2-sided)
Pearson Chi-Square	9,565 <sup>a</sup>	2	0,008
Likelihood Ratio	9,685	2	0,008
Linear-by-Linear Association	9,355	1	0,002
N of Valid Cases	100		

*Sumber : Hasil Analisis, 2019*

Berdasarkan tabulasi silang antara harga lahan dengan faktor jarak dari tempat tinggal ke UIR, dari hasil uji chi square didapatkan bahwa kolom Asymp Sig. bernilai 0,008. Dimana nilai Asymp Sig. 0,008 memiliki arti  $< 0,05$  yang menunjukkan bahwa  $H_0$  ditolak. Hal ini berarti ada hubungan antara harga lahan terhadap faktor jarak dari tempat tinggal ke sarana pendidikan yaitu Universitas Islam Riau. Pada hasil uji chi square menyatakan harga lahan disekitar UIR dipengaruhi karena faktor jaraknya yang dekat dengan UIR, semakin dekat jarak tempat tinggal ke UIR maka harga lahannya akan semakin tinggi, harga lahan yang ditawarkan disekitar UIR cukup signifikan perubahan setiap tahunnya karena semakin tahun permintaan akan lahan dan perumahan semakin tinggi, sehingga mempengaruhi harga lahannya. Rata-rata yang memilih tempat tinggal dekat dengan UIR ialah mahasiswa dan juga dosen, tidak hanya itu peluang usaha menjadi lebih besar sehingga banyaknya perdagangan dan jasa di sekitar UIR yang mempengaruhi harga jual atas lahan disekitar kampus UIR.



## 5.2.6 Faktor Ekonomi

### 5.2.6.1 Permintaan

Tanah mempunyai kekuatan ekonomis di mana nilai atau harga tanah sangat tergantung pada penawaran dan permintaan. Dalam jangka pendek penawaran sangat inelastis, ini berarti harga tanah pada wilayah tertentu akan tergantung pada faktor permintaan, seperti 1) daya beli masyarakat, 2) tingkat pendapatan masyarakat dan (Eckert 1990).

#### 1. Daya Beli Masyarakat dan Tingkat Pendapatan Masyarakat

Daya beli masyarakat dapat diukur dari tingkat pendapatan seseorang, apabila semakin tinggi pendapatan seseorang, maka semakin tinggi daya beli masyarakat terhadap membeli sebuah kebutuhan, termasuk dalam membeli tanah atau rumah untuk tempat tinggal. Berikut ini adalah tabel crosstab distribusi jawaban responden berdasarkan harga lahan.

**Tabel 5.56**  
**Crosstab Harga Lahan dengan Tingkat Pendapatan Masyarakat**

Count		Tingkat pendapatan masyarakat			Total
		> 1.000.000	1.000.000 - 2.500.000	> 2.500.000	
Harga lahan	Tinggi	1	6	33	40
	Sedang	3	9	13	25
	Rendah	2	15	18	35
Total		6	30	64	100

Sumber : Hasil Analisis, 2019

**Tabel 5.57**  
**Crosstab Harga Lahan dengan Daya Beli Masyarakat**

Count		Daya beli masyarakat			Total
		Rendah	Sedang	Tinggi	
Harga lahan	Tinggi	1	6	33	40
	Sedang	3	9	13	25
	Rendah	2	15	18	35
Total		6	30	64	100

Sumber : Hasil Analisis, 2019

Berdasarkan hasil crosstab diatas, menyatakan bahwa daya beli masyarakat pada responden yang memiliki lahan dengan harga tinggi daya beli masyarakat dengan tingkat rendah sebanyak 1 responden, sedangkan pada tingkat sedang sebanyak 6 responden, dan pada tingkatan daya beli tinggi sebanyak 33 responden. Daya beli masyarakat pada responden yang memiliki lahan dengan harga sedang daya dengan tingkat rendah sebanyak 3 responden, sedangkan pada tingkat sedang sebanyak 9 responden, dan pada tingkatan daya beli tinggi sebanyak 13 responden. Sedangkan daya beli masyarakat pada responden yang memiliki lahan dengan harga rendah dengan tingkat rendah sebanyak 2 responden, sedangkan pada tingkat sedang sebanyak 15 responden, dan pada tingkatan daya beli tinggi sebanyak 18 responden. Berikut ini adalah tabel hasil test chi square antara harga lahan dengan daya beli masyarakat.

**Tabel 5.58**  
**Hasil Test Chi Square antara Harga lahan dengan daya beli masyarakat**

	Value	df	Asymptotic Significance (2-sided)
Pearson Chi-Square	11,116 <sup>a</sup>	4	0,025
Likelihood Ratio	11,364	4	0,023
Linear-by-Linear Association	6,251	1	0,012
N of Valid Cases	100		

*Sumber : Hasil Analisis,2019*

Berdasarkan tabulasi silang antara harga lahan dengan daya beli masyarakat, dari hasil uji chi square didapatkan bahwa kolom Asymp Sig. bernilai 0,025 Dimana nilai Asymp Sig. 0,025 memiliki arti  $< 0,05$  yang menunjukkan bahwa  $H_0$  ditolak, Hal ini berarti ada hubungan antara harga lahan terhadap daya beli masyarakat, dimana harga lahan di pengaruhi atas permintaan akan lahan yang didasari dengan daya beli masyarakat, dimana daya beli masyarakat yang tinggi

cenderung membeli lahan pada harga lahan yang tinggi dan begitu juga sebaliknya pada daya beli masyarakat yang rendah, mereka cenderung memilih lahan yang pada harga lahan yang rendah.

### 5.2.6.2 Penawaran

#### 1. Jumlah Lahan yang Tersedia

Jumlah tanah yang relatif tetap sementara permintaan akan tanah yang semakin meningkat membuat tanah menjadi benda yang langka. Kelangkaan tanah ini ditandai oleh semakin sulitnya memperoleh tanah untuk memenuhi kebutuhan, khususnya di kota besar di tempat lain yang terus mengalami penambahan penduduk. Hal inilah yang cenderung menyebabkan kenaikan harga tanah. Pada kawasan yang berada disekitar jumlah lahan yang tersedia cenderung sudah semakin sedikit, karena semakin gencarnya pembangunan sehingga penawaran terhadap lahan semakin berkurang. Berikut ini adalah tabel distribusi jawaban responden terhadap jumlah lahan yang tersedia.

**Tabel 5.59**  
**Crosstab Harga Lahan dengan Jumlah Lahan yang Tersedia**

Count		Jumlah tanah yang tersedia		Total
		Banyak	Sedikit	
Harga Lahan	Tinggi	13	27	40
	Sedang	11	14	25
	Rendah	22	13	35
Total		46	54	100

*Sumber : Hasil Analisis, 2019*

Berdasarkan jawaban responden diatas, menyatakan bahwa ketersediaan lahan pada masing-masing kawasan semakin sedikit, pada kawasan dengan harga lahan tinggi, dari 27 responden menyatakan jumlah lahan dikawasan tersebut

sudah sedikit, sudah banyaknya pembangunan menyebabkan ketersediaan akan lahan sudah berkurang, pada kawasan dengan harga lahan sedang menyatakan sudah sedikit lahan yang tersedia, dari 25 responden sebanyak 14 responden sudah menyatakan sedikit, dan pada kawasan dengan harga lahan rendah dari 35 responden sebanyak 22 responden menyatakan masih banyak lahan kosong dikawasan tersebut. Lahan kosong ini terdapat pada kawasan pinggiran kota sehingga penawaran akan lahan masih cukup tinggi. Berikut ini adalah hasil uji chi square antara harga lahan dengan lahan yang tersedia.

**Tabel 5.60**  
**Hasil Test Chi Square Antara Harga Lahan Dengan Jumlah Lahan yang Tersedia**

	Value	df	Asymptotic Significance (2-sided)
Pearson Chi-Square	6,979 <sup>a</sup>	2	0,031
Likelihood Ratio	7,066	2	0,029
Linear-by-Linear Association	6,808	1	0,009
N of Valid Cases	100		

*Sumber : Hasil Analisis,2019*

Berdasarkan tabulasi silang antara harga lahan dengan jumlah lahan yang tersedia, dari hasil uji chi square didapatkan bahwa kolom Asymp Sig. bernilai 0,031 Dimana nilai Asymp Sig. 0,031 memiliki arti  $< 0,05$  yang menunjukkan bahwa  $H_0$  ditolak, Hal ini berarti ada hubungan antara harga lahan terhadap jumlah lahan yang tersedia, dimana harga lahan di pengaruhi atas penawaran akan lahan, apabila lahan semakin sedikit maka harga lahan yang ditawarkan akan semakin tinggi. Semakin bertambah banyak penduduk, tentu kebutuhan akan rumah semakin banyak dan otomatis lahan yang dibutuhkan semakin banyak pula. Sementara itu lahan yang tersedia luasnya tetap, yang akan terjadi adalah

padatnya pemukiman dan sedikit sekali lahan-lahan kosong yang tersisa karena semakin sedikitnya lahan yang kosong, akan membuat harga tanah semakin melonjak.



Tabel 5.61 Hasil Temuan Studi

No	Sasaran	Metode penelitian	Temuan studi
1.	Teridentifikasi karakteristik harga lahan di kawasan sekitar UIR	Analisis deskriptif	<p>1. Harga lahan di kelurahan Simpang Tiga merupakan tingkatan harga lahan tertinggi di kawasan sekitar UIR, karena letak kelurahannya berada pada zona yang tingkat aktifitasnya tinggi. Kelurahan Simpang Tiga berada pada titik zona dimana pertemuan antara pusat kota pekanbaru, dimana tingkat aktifitas yang berada di simpang tiga yaitu diantaranya Perdagangan dan Jasa, Pendidikan, Permukiman serta kegiatan yang lainnya. Dengan melihat jangkauan data dimana data terbesar adalah sebesar Rp 2.779.000 dan harga terendah adalah Rp 285.000 dan jumlah kelas ada 3 interval dari tiap-tiap kelas adalah 831.333,3. Dengan demikian masing-masing klasifikasi harga yang digunakan dalam peta harga lahan adalah:</p> <p>a) 285.000 – 1.116.333,3  b) 1.116.333,3 – 1.947.666,6  c) 1.947.666,6 – 2.779.000</p> <p>2. Harga lahan di Kelurahan Maharatu merupakan tingkatan harga lahan tertinggi kedua di kawasan sekitar kawasan UIR, dimana pada kelurahan Maharatu tingkat aktifitas kegiatannya juga tinggi seperti kegiatan perdagangan dan jasa, serta permukiman yang cukup banyak,serta kegiatan Bandar Udara International. Dengan melihat jangkauan data dimana data terbesar adalah sebesar Rp 614.000 dan harga terendah adalah Rp 200.000 dan jumlah kelas ada 3 interval dari tiap-tiap kelas adalah 138.000 Dengan demikian masing-masing klasifikasi harga yang digunakan dalam peta harga lahan adalah :</p> <p>a) 200.000–338.000  b) .338.000–476.000  c) 476.000 – 614.000</p>

No	Sasaran	Metode penelitian	Temuan studi
			<p>3. Kelurahan Tanah Merah termasuk salah satu kelurahan yang ada di Kabupaten Kampar, namun kelurahan ini berada di perbatasan Kota Pekanbaru dengan Kabupaten Kampar yaitu pada Kecamatan Siak Hulu. Dengan melihat jangkauan data dimana data terbesar adalah sebesar Rp 250.000 dan harga terendah adalah Rp 64.000 dan jumlah kelas ada 3 interval dari tiap-tiap kelas adalah 62.000. Dengan demikian masing-masing klasifikasi harga yang digunakan dalam peta harga lahan adalah:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) 64.000–126.000</li> <li>b) 126.000–188.000</li> <li>c) 188.000 – 250.000</li> </ol> <p>4. Kelurahan Pandau Jaya salah satu kelurahan yang ada di Kecamatan Siak Hulu, Kabupaten Kampar yang berbatasan dengan Kota Pekanbaru, terlebih lagi kawasan yang berdekatan dengan kawasan UIR, dimana jarak tempuh sejauh 1 Km. Dengan melihat jangkauan data dimana data terbesar adalah sebesar Rp 200.000 dan harga terendah adalah Rp 48.000 dan jumlah kelas ada 3 interval dari tiap-tiap kelas adalah 50.666,67. Dengan demikian masing-masing klasifikasi harga yang digunakan dalam peta harga lahan adalah:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) 48.000–98.666,67</li> <li>b) 98.666,67–149.333,34</li> <li>c) 149.333,34 – 200.000</li> </ol>
2.	Teridentifikasi faktor-faktor yang mempengaruhi nilai lahan di sekitar kawasan UIR	Metode Analisis Crosstab dengan Uji chi square	<p>Faktor-faktor yang mempengaruhi harga lahan di sekitar kawasan sekitar UIR berdasarkan kajian teoritis di antaranya:</p> <p>(1) faktor fisik (2) faktor ekonomi, (3) faktor sosial, (4) faktor pemerintahan (5) faktor aksesibilitas dan (6) faktor ketersediaan fasilitas. Dari hasil analisis diketahui bahwa faktor - faktor yang mempengaruhi harga lahan di sekitar kampus UIR ialah</p> <p>(1) faktor fisik yaitu jenis tanah dan kontour tanah</p>

No	Sasaran	Metode penelitian	Temuan studi
			<p>(2) faktor ekonomi yaitu faktor permintaan berdasarkan daya beli masyarakat dan tingkat pendapatan masyarakat. Faktor penawaran yaitu jumlah lahan yang tersedia.</p> <p>(3) faktor sosial yaitu faktor kependudukan berdasarkan kepadatan penduduk dan faktor tingkat kenyamanan berdasarkan tingkat keamanan.</p> <p>(4) Faktor aksesibilitas yaitu kondisi fisik jalan berdasarkan kondisi jalan, lebar jalan. Faktor jarak yaitu berdasarkan jarak ke pusat kota, jarak ke tempat kerja dan jarak ke pusat pendidikan.</p> <p>(5) Faktor ketersediaan fasilitas yaitu faktor jaringan air bersih, ketersediaan jaringan listrik, faktor ketersediaan sarana pendidikan ( UIR ), dan ketersediaan tempat ibadah</p> <p>(6) Faktor pemerintahan yaitu kepemilikan surat hak milik tanah.</p>

Sumber : Hasil Analisis,2019





**Tabel 5.62 Rekap Hubungan Faktor yang Mempengaruhi Nilai Lahan**

No	Bentuk Hubungan	Signifikasi	Hasil
1	Harga Lahan * Jarak Ke Sarana Pendidikan	0,004	Menyatakan bahwa antara harga lahan dengan faktor jarak ke sarana pendidikan memiliki hubungan, berarti harga lahan disekitar UIR dipengaruhi karena adanya faktor jarak ke Sarana Pendidikan
2	Harga Lahan * Ketersediaan Sarana Pendidikan	0,004	Menyatakan bahwa antara harga lahan dengan faktor ketersediaan sarana pendidikan memiliki hubungan, berarti harga lahan disekitar UIR dipengaruhi karena adanya faktor ketersediaan sarana pendidikan
3	Harga Lahan * Lebar Jalan	0,011	Menyatakan bahwa antara harga lahan dengan faktor lebar jalan memiliki hubungan, berarti harga lahan disekitar UIR dipengaruhi karena adanya faktor lebar jalan.
4	Harga Lahan * Surat Hak Milik Tanah	0,015	Menyatakan bahwa antara harga lahan dengan faktor kepemilikan SHM memiliki hubungan, berarti harga lahan disekitar UIR dipengaruhi karena adanya faktor Kepemilikan SHM
5	Harga Lahan * Kontur Tanah	0,015	Menyatakan bahwa antara harga lahan dengan faktor kontur tanah memiliki hubungan, berarti harga lahan disekitar UIR dipengaruhi karena adanya faktor kontur tanah
6	Harga Lahan * Ketersediaan Sarana Kebersihan Dan Persampahan	0,17	Menyatakan bahwa antara harga lahan dengan faktor ketersediaan sarana kebersihan dan persampahan tidak memiliki hubungan, berarti harga lahan disekitar UIR tidak dipengaruhi karena adanya faktor ketersediaan sarana kebersihan dan persampahan

No	Bentuk Hubungan	Signifikasi	Hasil
7	Harga Lahan * Jarak Ke Pusat Kota	0,019	Menyatakan bahwa antara harga lahan dengan faktor jarak ke pusat kota memiliki hubungan, berarti harga lahan disekitar UIR dipengaruhi karena adanya faktor jarak ke pusat kota.
8	Harga Lahan * Jenis Tanah	0,023	Menyatakan bahwa antara harga lahan dengan faktor jenis tanah memiliki hubungan, berarti harga lahan disekitar UIR dipengaruhi karena adanya faktor jenis tanah
9	Harga Lahan * Kondisi Jaringan Jalan	0,024	Menyatakan bahwa antara harga lahan dengan faktor kondisi jaringan jalan memiliki hubungan, berarti harga lahan disekitar UIR dipengaruhi karena adanya faktor kondisi jaringan jalan.
10	Harga Lahan * Daya Beli Masyarakat	0,025	Menyatakan bahwa antara harga lahan dengan faktor daya beli masyarakat memiliki hubungan, berarti harga lahan disekitar UIR dipengaruhi karena adanya faktor daya beli masyarakat
11	Harga Lahan * Tingkat Pendapatan Masyarakat	0,025	Menyatakan bahwa antara harga lahan dengan faktor tingkat pendapatan masyarakat memiliki hubungan, berarti harga lahan disekitar UIR dipengaruhi karena adanya faktor tingkat pendapatan masyarakat
12	Harga Lahan * Jumlah Lahan Yang Tersedia	0,031	Menyatakan bahwa antara harga lahan dengan faktor jumlah lahan yang tersedia memiliki hubungan, berarti harga lahan disekitar UIR dipengaruhi karena adanya faktor penawaran yaitu jumlah lahan yang tersedia

No	Bentuk Hubungan	Signifikasi	Hasil
13	Harga Lahan *Ketersediaan Jaringan Air Bersih	0,035	Menyatakan bahwa antara harga lahan dengan faktor ketersediaan jaringan air bersih memiliki hubungan, berarti harga lahan disekitar UIR dipengaruhi karena adanya faktor ketersediaan jaringan air bersih
14	Harga Lahan * Jarak Ke Tempat Kerja	0,037	Menyatakan bahwa antara harga lahan dengan faktor jarak ke tempat kerja memiliki hubungan, berarti harga lahan disekitar UIR dipengaruhi karena adanya faktor jarak ke tempat kerja
15	Harga Lahan * Tingkat Keamanan	0,037	Menyatakan bahwa antara harga lahan dengan faktor tingkat keamanan memiliki hubungan, berarti harga lahan disekitar UIR dipengaruhi karena adanya faktor tingkat keamanan
16	Harga Lahan * Ketersediaan Tempat Ibadah	0,038	Menyatakan bahwa antara harga lahan dengan faktor ketersediaan tempat ibadah memiliki hubungan, berarti harga lahan disekitar UIR dipengaruhi karena adanya faktor ketersediaan tempat ibadah
17	Harga Lahan * Angkutan Umum	0,067	Menyatakan bahwa antara harga lahan dengan faktor ketersediaan angkutan umum tidak terdapat hubungan, harga lahan di sekitar UIR tidak dipengaruhi karena adanya faktor ketersediaan angkutan umum
18	Harga Lahan * Tingkat Pendidikan	0,073	Menyatakan bahwa antara harga lahan dengan faktor tingkat pendidikan tidak terdapat hubungan, harga lahan di sekitar UIR tidak dipengaruhi karena adanya faktor tingkat pendidikan

No	Bentuk Hubungan	Signifikasi	Hasil
19	Harga Lahan * Pelayanan Kesehatan	0,124	Menyatakan bahwa antara harga lahan dengan faktor ketersediaan pelayanan kesehatan tidak memiliki hubungan, berarti harga lahan disekitar UIR tidak dipengaruhi karena adanya faktor ketersediaan pelayanan kesehatan
20	Harga Lahan * Tempat Bermain Anak-Anak	0,183	Menyatakan bahwa antara harga lahan dengan faktor ketersediaan tempat bermain anak-anak tidak memiliki hubungan, berarti harga lahan disekitar UIR tidak dipengaruhi karena adanya faktor ketersediaan tempat bermain anak-anak
21	Harga Lahan * Ketersediaan Sarana Olahraga	0,199	Menyatakan bahwa antara harga lahan dengan faktor ketersediaan sarana olahraga tidak memiliki hubungan, berarti harga lahan disekitar UIR tidak dipengaruhi karena adanya faktor ketersediaan sarana olahraga
22	Harga Lahan * Intensitas Banjir	0,248	Menyatakan bahwa antara harga lahan dengan faktor intensitas banjir tidak terdapat hubungan, harga lahan di sekitar UIR tidak dipengaruhi karena adanya faktor intensitas banjir
23	Harga Lahan * Ketersediaan Pusat Perbelanjaan	0,374	Menyatakan bahwa antara harga lahan dengan faktor ketersediaan pusat perbelanjaan tidak memiliki hubungan, berarti harga lahan disekitar UIR tidak dipengaruhi karena adanya faktor ketersediaan pusat perbelanjaan
24	Harga Lahan * Ketersediaan Jaringan Listrik	0.000	Menyatakan bahwa antara harga lahan dengan faktor ketersediaan jaringan listrik memiliki hubungan, berarti harga lahan disekitar UIR dipengaruhi karena adanya faktor ketersediaan jaringan listrik

No	Bentuk Hubungan	Signifikasi	Hasil
25	Harga Lahan * Kepadatan Penduduk	0	Menyatakan bahwa antara harga lahan dengan faktor kepadatan penduduk memiliki hubungan, berarti harga lahan disekitar UIR dipengaruhi karena adanya faktor kepadatan penduduk

Sumber : Hasil Analisis,2019





Dokumen ini adalah Arsip Milik :

**Perpustakaan Universitas Islam Riau**

## **BAB VI**

### **KESIMPULAN**

#### **6.1 Kesimpulan**

Dari hasil penelitian yang dilakukan maka peneliti mendapatkan kesimpulan sebagai berikut :

1. Karakteristik harga lahan di kawasan sekitar UIR bervariasi, peneliti menemukan bahwa terdapat 3 karakteristik harga lahan, yaitu harga lahan tinggi, sedang dan rendah. Karakteristik harga tinggi terdapat pada zona 1 yaitu di kawasan kelurahan Simpang Tiga dan Maharatu dengan harga lahan berkisar antara Rp 1.000.000 – Rp 2.800.000, sedangkan karakteristik harga sedang terletak pada zona 2 yaitu di kawasan kelurahan Tanah Merah dan Maharatu, sedangkan untuk karakteristik harga rendah terdapat pada zona 3 yaitu di kawasan kelurahan Tanah Merah dan Pandau Jaya .

Berdasarkan uraian terhadap pola harga lahan masing-masing kelurahan di sekitar kawasan sekitar UIR diatas, maka secara keruangan dapat di klasifikasikan tingkat perkembangan harga lahan berdasarkan zona secara keseluruhan, perkembangan harga lahan paling tinggi ( zona 1 ) terjadi di wilayah Kelurahan Simpang Tiga yakni dimulai dari persimpangan jalan Sudirman menuju sepanjang jalan Kaharuddin Nasution yang mana harga lahan pada zona ini berkisar antara Rp 1.000.000 – Rp 2.800.000 per meter. Pada zona 2 perkembangan harga lahan cukup pesat dimana harga lahan berkisar antara 300.000 – 1.000.000 per meter. Lokasi zona 2 ini terletak di simpang Kaharuddin Nasution sampai Simpang Kubang yang dimana

terletak pada kelurahan Tanah Merah dan juga Kelurahan Maharatu. Harga lahan di daerah ini perkembangannya dikarenakan letaknya yang berada di jalan lintas timur. Lokasi dengan perkembangan harga lahannya kurang pesat terletak pada zona 3 dimana harga lahan berkisar antara 48.000 – 300.000, kawasan yang termasuk pada zona 3 yaitu kawasan yang berada di pinggiran kota dan terletak di belakang kawasan UIR dimana lokasinya berada pada simpang Kaharuddin Nasution menuju Lintas Timur Simpang Pandau Jaya.

2. Faktor - faktor yang mempengaruhi harga lahan di sekitar kampus UIR ialah
  - a) Faktor fisik yaitu jenis tanah dengan nilai signifikansi 0,023 kontour tanah dan dengan nilai signifikansi 0,015.
  - b) Faktor ekonomi yaitu faktor permintaan berdasarkan daya beli masyarakat dan tingkat pendapatan masyarakat dengan nilai signifikansi 0,025. Faktor penawaran yaitu jumlah lahan yang tersedia dengan nilai signifikansi 0,031.
  - c) Faktor sosial yaitu faktor kependudukan berdasarkan kepadatan penduduk dengan nilai signifikansi 0,00 dan faktor tingkat kenyamanan berdasarkan tingkat keamanan dengan nilai signifikansi 0,037.
  - d) Faktor aksesibilitas yaitu kondisi fisik jalan berdasarkan kondisi jalan dengan nilai signifikansi 0,024, lebar jalan dengan nilai signifikansi 0,011. Faktor jarak yaitu berdasarkan jarak ke pusat kota dengan nilai



signifikansi 0,019, jarak ke tempat kerja dengan nilai signifikansi 0,019 dan jarak ke pusat pendidikan dengan nilai signifikansi 0,004.

e) Faktor ketersediaan fasilitas yaitu faktor jaringan air bersih dengan nilai signifikansi 0,024, ketersediaan jaringan listrik dengan nilai signifikansi 0,00, faktor ketersediaan sarana pendidikan ( UIR ) dengan nilai signifikansi 0,004, dan ketersediaan tempat ibadah dengan nilai signifikansi 0,038.

3. Faktor yang paling berpengaruh ialah faktor ketersediaan sarana pendidikan, dan jarak ke sarana pendidikan dimana rata-rata harga lahan di sekitar kampus UIR di pengaruhi adanya sarana pendidikan yaitu kampus Universitas Islam Riau, terdapatnya UIR tersebut memberikan pengaruh terhadap harga lahan disekitarnya, dimana semakin dekat dengan uir maka harga lahannya juga akan semakin tinggi.

## 6.2 Saran

Adapun saran yang diperlukan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut .

- i. Peningkatan harga lahan di kawasan sekitar UIR supaya diimbangi dengan kelayakan aksesibilitas lahan dan utilitas lahan. Kemudian kedepannya agar harga lahan dijadikan sebagai salah satu komponen penting dalam perencanaan pembangunan kota tersebut, sehingga perkembangan struktur kota di masa mendatang dapat lebih terarah dan komprehensif.
- ii. Calon investor (*developer*) sebaiknya memilih untuk mengembangkan lokasi di daerah yang dekat dengan lingkungan kampus, karena pada lingkungan ini banyak sekali permintaan akan tempat tinggal, sehingga

nilai tanah semakin tinggi dibandingkan di luar lingkungan kampus, dengan mempertimbangan aksesibilitas yang mudah untuk mencapai kampus. Dengan demikian perumahan yang ditawarkan para pengembang akan cepat terserap oleh pasar.

- iii. Bagi riset selanjutnya penyempurnaan model dalam penelitian ini dapat dilakukan dengan memperbanyak variabel bebas sehingga dengan diketahui variabel-variabel lain yang dapat mempengaruhi khususnya di lingkungan kampus seperti alternatif kampus lain, jumlah penduduk, topografi, dan sebagainya.

### **6.3 Kelemahan Studi**

Kelemahan dan kekurangan studi yang telah dilakukan, yaitu antara lain:

1. Penelitian ini tidak melakukan analisis harga lahan yang berlaku di pasar lahan, sehingga tidak diketahui seberapa besar perkembangan harga lahan pada kondisi sebenarnya.
2. Data-data harga lahan (NJOP) yang menjadi acuan penelitian ini tidak lengkap secara keseluruhan baik data tabel maupun data peta yang diterbitkan oleh Kantor Pelayanan PBB Kota Pekanbaru dan Kabupaten Kampar. Sehingga untuk daerah-daerah yang tidak terdapat data NJOP dilakukan rata-rata .
3. Tidak diperolehnya peta tata guna lahan secara detail dan terbaru, sehingga tidak diketahui pola aktivitas perkawling lahan.

4. Tidak dilakukannya perbandingan harga lahan dari tahun ke tahun, sehingga tidak diketahui seberapa besar peningkatan harga lahan di sekitar kawasan UIR.



## DAFTAR PUSTAKA

### Sumber Buku

- Bintarto, R dan Surastopo Hadisumarno, 1982. *Metode Analisa Geografi*. Jakarta: Penerbit LP3ES.
- Branch, Melilville C., 1996. *Perencanaan Kota Komprehensif Pengantar dan Penjelasan (terjemahan Bambang Hari Wicaksono)*. Jogjakarta: Penerbit UGM Press.
- Budihardjo, Eko, Prof. Ir. M. Sc. 2005. *Arsitektur dan Kota di Indonesia*. Bandung : PT. Alumni.
- Darmawan, R, 2005. *Sains di Sekitar Kita*. Jakarta : CV. Citramanunggal Laksana
- Kasiram, Moh. 2008. *Metodologi Penelitian*. Malang: UIN-Malang Pers.
- Kodoati, Robert J. 2003. *Manajemen dan Rekayasa Infrastruktur*. Yogyakarta: Penerbit Pustaka Pelajar.
- Koestoer, Raldi Hendro, (eds). 2001. *Dimensi Keruangan Kota Teori Dan Kasus*. Jakarta: Penerbit UI Press.
- Jayadinata, Johara T, 1999, *Tata Guna Tanah Dalam Perencanaan Pedesaan, Perkotaan dan Wilayah*, Bandung, ITB Bandung
- Notoatmodjo, S. 2010. *Metodologi Penelitian Kesehatan*. Jakarta : Rineka Cipta
- Saryono. 2010, *Metode Penelitian Kualitatif*, PT. ASIfabeta, Bandung
- Sugiyono. 2007. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*. Bandung: Afabeta
- Sugiyono. 2009. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*. Bandung: Afabeta

- Sugiyono. 2011. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*. Bandung: Afabeta
- Sugiyono. 2012. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*. Bandung: Afabeta
- Sujarto, Djoko, 2005. *Kota Berkelanjutan*. Bandung: Penerbit Alumni
- Sujarto, D . 1977 . *Distribusi Fasilitas Dalam Perencanaan Fisik* . Lembaga Penelitian Planologi, Departemen Planologi, ITB .
- Sumardjono, Maria S.W. *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi Dan Implementasi*, Buku Kompas, Jakarta, 2005
- Tarigan, Robinson, 2003. *Ekonomi Regional Teori Dan Aplikasi*. Jakarta: Penerbit Bumi Aksara.
- Uma Sekaran, 2006, *Metodologi Penelitian untuk Bisnis*, Edisi 4, Buku 1, Jakarta: Salemba Empat.
- Warpani, Suwardjoko. 1990. *Merencanakan Sistem Perangkutan*. Bandung : Penerbit ITB.
- Wirartha, I Made. 2006. *Metodologi Penelitian Sosial Ekonomi*. Yogyakarta: Penerbit Andi.
- Yunus, Hadi S. 2000. *Struktur Tata Ruang Kota*. Yogyakarta. Pustaka Pelajar

**Sumber Jurnal :**

- Astuti, Puji. 2016. *Analisis Pola Pergerakan Penduduk dalam Mengonsumsi Fasilitas Sosial di Kawasan Pinggiran Kota (Studi Kasus: Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar)*. Pekanbaru : Universitas Islam Riau.
- Benke W , 1976 . *All About Land Invesment* . McGraw-Hill,America
- Black, J.A. (1981), *Urban Transport Planning: Theory and Practice*, London, Cromm Helm.
- Calder,A , Greenstain, R . *University As Developers*. Land Lines : July 2001, Volume 13 Number 4
- Chapin. F Stuart., Jr. et al. 1995. *Urban Land Use Planning, Fourth Edition*. USA: University of Illinois Press.
- Darin-Drabkin, Haim, 1977. *Land Policy And Urban Growth*. United Kingdom: Pergamon Press.
- Deng, X., Huang, J., Rozelle, S., Zhang, J., & Li, Z. (2015). *Impact of urbanization on cultivated land changes in China*. China : Chinese Academy of Sciences
- Dowall, David E. Motta, Dianna. 2004. “*Urban Land Market and Urban Land Development: An Examination of three Brazilian Cities: Brasilia, Curitiba and Recife*”. Instiute of Urban and Regional Development, University of California at Berkeley.
- Drejer, I, *Input-Output Based Measures Of Inter Industry Linkages Revisited* . Departement Of Business Studies , Aalborg University. Denmark .
- Golledge Reginald dan Stimson Robert, 1987. *Analytical Behavioural Geography*, Routledge.

- Greenstein, Rosalind. 2007. *“A National Studi of Community Land Trusts”*.  
Lincoln Institue of Land Policy, Cambridge.
- Healey , M. J and Ilbery, B.W . 1990 . Location and change , Oxford , University  
Press .
- Hidayati, Iswari Nur. 2013. *Analisis Harga Lahan Berdasarkan Ctra  
Penginderaan Jauh Resolusi Tinggi. Jurnal. Jurnal Pendidikan Geografi*  
Vol.13. No.1 April 2013.Hal 1- 92.
- Lichfield . 1956 . *Economics OF Planned Development* . The estated Gazette ,  
LTD , London
- Luky, K., 1997, *Strategi Pembangunan Kota Manado sebagai kota Pantai “Nyiur  
Melambai”*. Diskusi panel, 10 Oktober 1997, Manado
- Pearce, David W., and Turner Kerry R, 1990, *Economics Of Natural Resources  
and The Enviroment*, The John Hopkins University, Baltimore.p. 78.
- Rawn, W . 1999 . *Campus And The City , An Urban University As Real Estate  
Developers* . Lincoln Institute of land policy and great city institute , United  
State Of America .
- Ring,A.A . 1972 . *Real Estate Principles and practice* . Prentice Hall. New York
- Sherry,B. . *University As Developers, and International Conversasation* . Land  
Lines : January 2005, volume 17 , number 1 .
- Yeates, M and Garner, B. 1980. *The North American City*. New York: Harper and  
Row Publisher.

**Sumber Skripsi :**

Tagala, Hermansyah H; 2009. *Faktor-faktor yang Mempengaruhi Nilai Jual Lahan dan Bangunan pada Perumahan di Palu Timur.* ( Skripsi ). Jurusan Sipil, Fakultas Teknik Universitas Tadulako, Palu

Wahyuningsih, Menik, 2008. *Pola dan Faktor Penentu Nilai Lahan perkotaan di Kota Surakarta.* Tugas Akhir, Jurusan Perencanaan Wilayah Dan Kota. Fakultas Teknik Universitas Diponegoro, 2008

Wijaya, Holi Bina., 1999. *Improvement of Land Use Planning by Land Market Analisis Based on Land Bid-rent Model (Semarang Municipality as a Case Study).* Thesis. Post Graduated Program Erasmus University Rotterdam.

**Sumber Dokumen :**

Al-Qur'an Surah *Al-Nahl* ayat 65

Al-Qur'an Surah *An-Nur* ayat 42

Al-Qur'an Surah *An-Nisa* ayat 59

Al-Qur'an Surah *Al-Baqarah* Ayat 275

Badan Pusat Statistik Provinsi Riau, 2018. *Kecamatan Bukit Raya dalam Angka.*  
Pekanbaru : Badan Pusat Statistik

Badan Pusat Statistik Provinsi Riau, 2018. *Kecamatan Marpoyan Damai dalam Angka.* Pekanbaru : Badan Pusat Statistik

Badan Pusat Statistik Provinsi Riau, 2018. *Kecamatan Siak Hulu dalam Angka.*  
Kampar : Badan Pusat Statistik

Badan Pusat Statistik ( BPS ) , 2018. *Kota Pekanbaru Dalam Angka .* Pekanbaru:  
Badan Pusat Statistik

*Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960*