

SKRIPSI
HUBUNGAN STRUKTUR RUANG DAN HARGA LAHAN
BERDASARKAN ZONA NILAI TANAH
DI PERKOTAAN TALIWANG

Diajukan Sebagai Syarat Menyelesaikan Studi
Pada Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota Jenjang Strata I
Universitas Muhammadiyah Mataram



DISUSUN OLEH:

HAMRI SATINNUZUR
NIM: 417130047

PROGRAM STUDI PERENCANAAN WILAYAH & KOTA
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MATARAM
TAHUN 2022/2023

HALAMAN PENGESAHAN PEMBIMBING SKRIPSI

**HUBUNGAN STRUKTUR RUANG DAN HARGA LAHAN BERDASARKAN ZONA NILAI
TANAH (ZNT) DI PERKOTAAN TALIWANG**

Disusun Oleh:

HAMRI SATINNUUR

417130047

Mataram, 13 Januari 2023

Pembimbing I,



Fariz Primadi Hirsan, ST.,MT
NIDN. 0804118001

Pembimbing II,



Febrita Susanti, ST.,M.Eng
NIDN. 0819088401

Mengetahui,

**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MATARAM
FAKULTAS TEKNIK**

Dekan,



Dr. Aji Syailendra Ubaidillah, ST., M.Sc
NIDN. 0806027101

HALAMAN PENGESAHAN PENGUJI

SKRIPSI

**HUBUNGAN STRUKTUR RUANG DAN HARGA LAHAN BERDASARKAN ZONA NILAI
TANAH (ZNT) DI PERKOTAAN TALIWANG**

Yang Dipersiapkan dan Disusun Oleh:

NAMA : HAMRI SATINNUZUR

NIM : 417130047

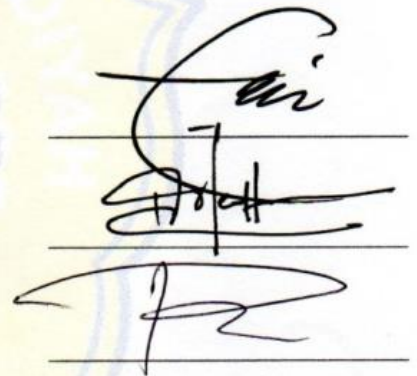
Telah dipertahankan di depan Tim Penguji

Pada hari, Jumat 13 Januari 2023

dan dinyatakan telah memenuhi syarat

Susunan Tim Penguji

1. Penguji I : Faris Primadi Hirsan, ST.,MT
2. Penguji II : Febrita susanti, ST.,M.Eng
3. Penguji III : Rasyid Ridha, ST.,Si



Mengetahui,

**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MATARAM
FAKULTAS TEKNIK**

Dekan,



Dr. Aji Syailendra Ubaidillah, ST., M.Sc

NIDN. 0806027101

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

NAMA : Hamri Satinnuzur

NIM : 417130047

Program Studi : Perencanaan Wilayah dan kota

Judul Skripsi : Hubungan Struktur Ruang Dan Harga Lahan Berdasarkan Zona Nilai Tanah (ZNT) Di Perkotaan Taliwang

Dengan ini saya menyatakan bahwa skripsi yang berjudul Hubungan Struktur Ruang Dan Harga Lahan Berdasarkan Zona Nilai Tanah (ZNT) Di Perkotaan Taliwang adalah benar-benar hasil karya tulis saya sendiri dengan arahan dosen pembimbing serta dosen penguji dan bukan merupakan pengambilan tulisan atau hasil karya pemikiran orang lain. Adapun sumber informasi yang digunakan baik dari karya yang diterbitkan maupun tidak diterbitkan dari penulis lain telah dicantumkan dalam daftar pustaka pada skripsi ini.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh dan apabila dikemudian hari dapat di buktikan bahwa skripsi ini adalah hasil plagiasi, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Mataram, 13 Januari 2023

Penulis,



Hamri Satinnuzur

NIM. 417130047



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN DAN
PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MATARAM
UPT. PERPUSTAKAAN H. LALU MUDJITAHID UMMAT

Jl. K.H.A. Dahlan No.1 Telp.(0370)633723 Fax. (0370) 641906 Kotak Pos No. 108 Mataram
Website : <http://www.lib.ummat.ac.id> E-mail : perpustakaan@ummat.ac.id

SURAT PERNYATAAN BEBAS
PLAGIARISME

Sebagai sivitas akademika Universitas Muhammadiyah Mataram, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : HAMRI SATINNURUR
NIM : 417130047
Tempat/Tgl Lahir : HULU, 05 Agustus 1997
Program Studi : PERENCANAAN WILAYAH dan KOTA
Fakultas : TEKNIK
No. Hp : 081216615906
Email : hamri.satinnurur09@gmail.com

Dengan ini menyatakan dengan sesungguhnya bahwa Skripsi/KTI/Tesis* saya yang berjudul :

HUBUNGAN STRUKTUR RUANG DAN HARGA LAHAN BERDASARKAN
ZONA NILAI TANAH (ZNT) DI PERKOTAAN TALIWANG

Bebas dari Plagiarisme dan bukan hasil karya orang lain. 40%

Apabila dikemudian hari ditemukan seluruh atau sebagian dari Skripsi/KTI/Tesis* tersebut terdapat indikasi plagiarisme atau bagian dari karya ilmiah milik orang lain, kecuali yang secara tertulis disitasi dan disebutkan sumber secara lengkap dalam daftar pustaka, saya **bersedia menerima sanksi akademik dan/atau sanksi hukum** sesuai dengan peraturan yang berlaku di Universitas Muhammadiyah Mataram.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya tanpa ada paksaan dari siapapun dan untuk dipergunakan sebagai mana mestinya.

Mataram, 20 JANUARI2023

Penulis



HAMRI SATINNURUR
NIM. 417130047

Mengetahui,
Kepala UPT Perpustakaan UMMAT



Iskandar, S.Sos.,M.A.
NIDN:0802048904

*pilih salah satu yang sesuai



**MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN DAN
PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MATARAM
UPT. PERPUSTAKAAN H. LALU MUDJITAHID UMMAT**

Jl. K.H.A. Dahlan No.1 Telp.(0370)633723 Fax. (0370) 641906 Kotak Pos No. 108 Mataram

Website : <http://www.lib.ummat.ac.id> E-mail : perpustakaan@ummat.ac.id

**SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN
PUBLIKASI KARYA ILMIAH**

Sebagai sivitas akademika Universitas Muhammadiyah Mataram, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : HAMRI SATINNUZUR
 NIM : 117130047
 Tempat/Tgl Lahir : HURAH, 09 Agustus 1997
 Program Studi : PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
 Fakultas : TEKNIK
 No. Hp/Email : 081916015986 / hamrisatinnuzur@gmail.com
 Jenis Penelitian : Skripsi KTI Tesis

Menyatakan bahwa demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada UPT Perpustakaan Universitas Muhammadiyah Mataram hak menyimpan, mengalih-media/format mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (*database*), mendistribusikannya, dan menampilkan/mempublikasikannya di Repository atau media lain untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta ijin dari saya selama **tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta** atas karya ilmiah saya berjudul:

LUBUNGAN STRUKTUR RUANG DAN HERSA LAHAN DERDARAKAN ZONA NILAI TANAH (ZNT) DI PERKOTAAN TALIWANG

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta dalam karya ilmiah ini menjadi tanggungjawab saya pribadi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya tanpa ada unsur paksaan dari pihak manapun.

Mataram, 20 JANUARI 2023

Penulis



HAMRI SATINNUZUR
 NIM. 117130047

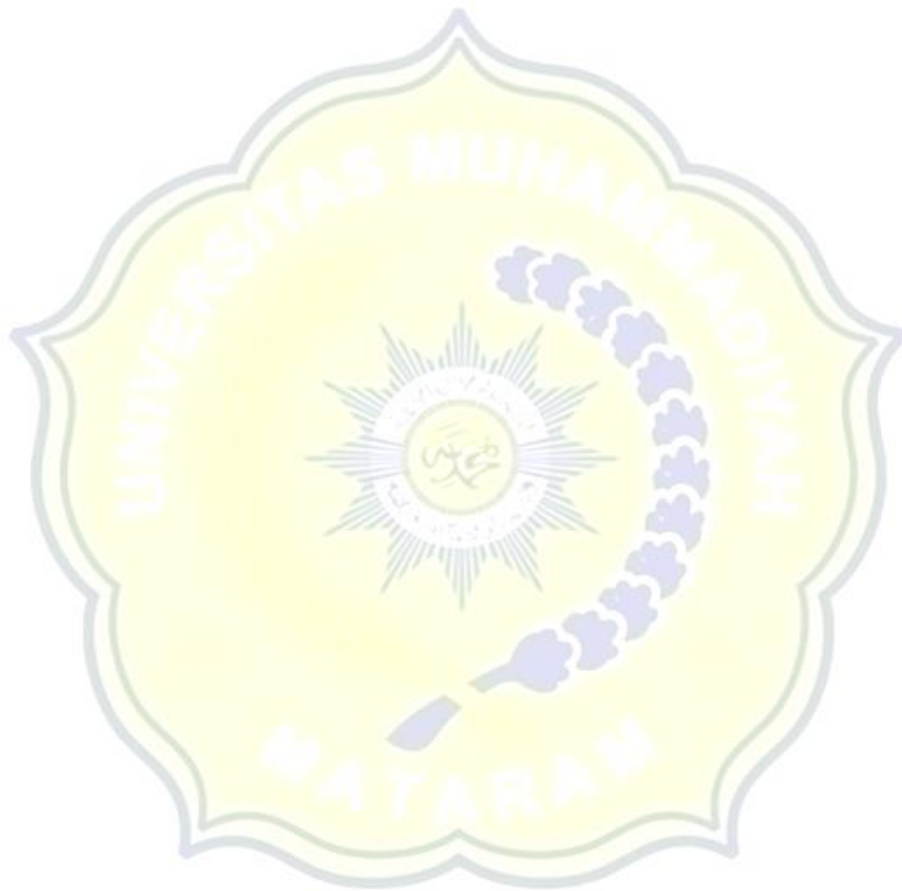
Mengetahui,
 Kepala UPT. Perpustakaan UMMAT



Iskandar, S.Sos.,M.A.
 NIDN. 0802048904

MOTTO

"Sulit untuk mengalahkan orang yang tidak pernah menyerah."



KATA PENGANTAR

Puji syukur panjatkan kehadirat Tuhan Yang Maha Esa atas limpahan rahmat nya. Tidak lupa pula shalawat dan salam senantiasa tercurahkan bagi Rasulullah SAW. karena dengan Rahmat, limpahan Taufik, dan hidayahnya serta karunianya yang dilimpahkan dalam bentuk kesehatan dan kesempatan sehingga laporan yang berjudul “*Hubungan Struktur Ruang dan Harga Lahan Berdasarkan Zona Nilai Tanah di Perkotaan Taliwang*” Ini untuk memenuhi salah satu syarat menyelesaikan studi serta dalam rangka memperoleh gelar Sarjana Pendidikan Strata Satu pada Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota Universitas Muhammadiyah Mataram.

Penulis menyadari dalam penulisan skripsi ini masih jauh dari sempurna, dan banyak kekurangan baik dalam metode penulisan maupun dalam pembahasan materi. Hal tersebut dikarenakan keterbatasan kemampuan Penulis. Sehingga Penulis mengharapkan saran dan kritik yang bersifat membangun mudah mudahan dikemudian hari dapat memperbaiki segala kekurangannya.

Terselesaikannya skripsi ini tidak terlepas dari bantuan banyak pihak, sehingga pada kesempatan ini dengan segala kerendahan hati dan penuh rasa hormat penulis menghaturkan terima kasih yang sebesar-besarnya bagi semua pihak yang telah memberikan bantuan moril maupun materil baik langsung maupun tidak langsung dalam penyusunan skripsi ini hingga selesai, terutama kepada dosen pembimbing yakni bapak Fariz Primadi Hirsan ST.,MT selaku dosen pembimbing I dan Febritas Susanti ST.,M.Eng selaku dosen pembimbing II.

Mataram, 30 Januari 2023

Penulis

Hamri Satinnuzur
NIM: 417130047

ABSTRAK

Perkembangan Perkotaan Taliwang dapat di lihat dari perubahan lahan terbangun yang setiap tahunnya semakin meningkat. 192 hektare lahan produktif di perkotaan Taliwang terkonversi akibat adanya perkembangan perkotaan. Terkonversinya lahan di Perkotaan Taliwang dalam hal ini telah memberikan pengaruh dalam perubahan fisik ruang terhadap harga lahan di Perkotaan Taliwang. Penelitian ini bertujuan untuk melihat mengetahui hubungan struktur ruang terhadap harga lahan berdasarkan zona nilai tanah di Perkotaan Taliwang. Metode penelitian menggunakan metode kuantitatif, dengan pendekatan deduktif, dimana data yang didasarkan dari skoring pemetaan akan dihitung dengan metode kuantitatif (*statistik*) menggunakan SPSS untuk melihat kekuatan hubungannya. Hasil penelitian menunjukkan Struktur ruang dalam elemen penelitian yaitu Central Bussines District (CBD) atau Daerah Pusat Kegiatan (DPK), pusat perdagangan, fungsi jalan, dan kepadatan bangunan. Dimana elemen-elemen struktur ruang tersebut memiliki hubungan yang signifikan terhadap harga lahan berdasarkan zona nilai tanah di Perkotaan Taliwang, dengan nilai kekuatann hubungan yang sempurna (1,000) kecuali elemen kepadatan bangunan dengan nilai kekuatan (0,707) yang berarti koelasi yang kuat, karena tidak semua kepadatan bangunan harga lahannya tinggi karena dipengaruhi beberapa faktor seperti, kawasan kumuh, bangunan dekat dengan pemakaman dan lain-lain. Maka dari itu, hasil penelitian tersebut dapat menjadi referensi untuk pemerataan pembangunan untuk menghindari spekulasi lahan yang terjadi.

Kata Kunci : Struktur Ruang, Harga Lahan, Zona Nilai Tanah

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN	ii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	iv
SURAT PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI	v
SURAT PERNYATAAN BEBAS PUBLIKASI KARYA ILMIAH	vi
MOTTO.....	vii
PERSEMBAHAN	viii
KATA PENGANTAR	ix
ABSTRAK.....	xi
ABSTRACT.....	xii
DAFTAR TABEL.....	xii
DAFTAR GAMBAR	xv
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah.....	2
1.3 Tujuan Penelitian	3
1.4 Manfaat Penelitian	3
1.5 Ruang Lingkup Penelitian.....	3
1.5.1 Ruang Lingkup Wilayah.....	3
1.5.2 Ruang Lingkup Materi	5
1.6 Sistematika Penulisan	5
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	7
2.1 Terminologi Judul.....	7
2.2 Tinjauan Teori.....	7
2.2.1 Struktur Ruang.....	7
2.2.2 Harga Lahan	10
2.3 Pengaruh Elemen Struktur Ruang Terhadap Lahan.....	13
2.4 Sintesa Pustaka.....	16
2.5 Penelitian Terdahulu	18

BAB III METODOLOGI PENELITIAN	24
3.1 Pendekatan Penelitian	24
3.2 Metode Penelitian	24
3.3 Jenis Penelitian.....	24
3.4 Variabel Penelitian.....	24
3.5 Teknik Pengumpulan Data.....	25
3.5.1 Survey Primer	26
3.5.2 Survey Sekunder.....	27
3.6 Tahap Analisis	27
3.6.1 Analisis Harga Lahan	29
3.6.2 Analisis Jarak CBD atau Kawasan Industri dan Perdagangan	29
3.6.3 Analisis Pola Jaringan Jalan	30
3.6.4 Intensitas Kepadatan Bangunan	30
3.6.5 Analisis Hubungan Struktur Ruang Terhadap Zona Nilai Tanah	31
3.7 Desain Survey	33
3.8 Kerangka Berpikir.....	36
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN.....	37
4.1 Gambaran Umum.....	37
4.1.1 Gambaran Umum Kabupaten Sumbawa Barat.....	37
4.1.2 Gambaran Umum Perkotaan Taliwang	44
4.2 Hubungan Struktur Ruang Terhadap Harga Lahan Berdasarkan Zona Nilai Tanah di Perkotaan Taliwang	53
4.2.1 Struktur Ruang Perkotaan Taliwang	54
4.2.2 Zona Nilai Tanah.....	62
4.2.3 Analisis Hubungan Struktur Ruang Terhadap Harga Lahan Berdasarkan Zona Nilai Tanah.....	64
BAB V PENUTUP	78
5.1. Kesimpulan	78
5.2. Saran	78
DAFTAR PUSTAKA	79

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1	Klasisfikasi Jarak Menuju Pusat	14
Tabel 2.2	Sintesa Pustaka	16
Tabel 2.3	Penelitian Terdahulu	18
Tabel 3.1	Variabel Penelitian	25
Tabel 3.2	Indikator Penilaian Variabel	27
Tabel 3.3	Desain Survey	33
Tabel 4.1	Pembagian Wilayah Administratif Kabupaten Sumbawa Barat Tahun 2021	36
Tabel 4.2	Penggunaan Lahan di Kabupaten Sumbawa Barat	40
Tabel 4.3	Pembagian Wilayah di Perkotaan Taliwang Tahun 2021	42
Tabel 4.4	Kondisi Topografi di Perkotaan Taliwang	45
Tabel 4.5	Penggunaan Lahan di Perkotaan Taliwang	47
Tabel 4.6	Jumlah Penduduk di Perkotaan Taliwang Tahun 2021	49
Tabel 4.7	Jumlah Kepadatan Penduduk Perkotaan Taliwang Tahun 2021	50
Tabel 4.8	Hubungan DPK Terhadap Harga Lahan di Perkotaan Taliwang	63
Tabel 4.9	Hubungan Pusat Perdagangan Terhadap Harga Lahan di Perkotaan Taliwang	65
Tabel 4.10	Hubungan Fungsi Jalan Terhadap Harga Lahan di Perkotaan Taliwang	68
Tabel 4.11	Hubungan Kepadatan Bangunan Terhadap Harga Lahan di Perkotaan Taliwang	70
Tabel 4.12	Hubungan Struktur Ruang Terhadap Harga Lahan Berdasarkan Zona Nilai Tanah di Perkotaan Taliwang	74

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1	Peta Administrasi Perkotaan Taliwang	4
Gambar 2.1	Multiple Nuclei Theory Harris & Ulman	10
Gambar 2.2	Distribusi Nilai Lahan Berry	15
Gambar 3.1.	Kerangka Berfikir	34
Gambar 4.1	Peta Administrasi Kabupaten Sumbawa Barat.....	37
Gambar 4.2	Peta Struktur Ruang Kabupaten Sumbawa Barat.....	39
Gambar 4.3	Penggunaan Lahan Kabupaten Sumbawa Barat.....	41
Gambar 4.4	Peta Administrasi Perkotaan Taliwang	44
Gambar 4.5	Peta Topografi Perkotaan Taliwang	46
Gambar 4.6	Penggunaan Lahan Perkotaan Taliwang	47
Gambar 4.7	Peta Penggunaan Lahan Perkotaan Taliwang.....	48
Gambar 4.8	Peta Daerah Pusat Kegiatan Perkotaan Taliwang	53
Gambar 4.9	Peta Pusat Perdagangan Perkotaan Taliwang.....	55
Gambar 4.10	Peta Jaringan Jalan Berdasarkan Fungsi Jalan Perkotaan Taliwang	57
Gambar 4.11	Peta Kepadatan Bangunan Perkotaan Taliwang.....	59
Gambar 4.12	Peta Zona Nilai Tanah Perkotaan Taliwang.....	61
Gambar 4.13	Peta Daerah Pusat Kegiatan Berdasarkan Zona Nilai Tanah di Perkotaan Taliwang	64
Gambar 4.14	Peta Pusat Perdagangan Berdasarkan Zona Nilai Tanah di Perkotaan Taliwang	67
Gambar 4.15	Peta Fungsi Jalan Berdasarkan Zona Nilai Tanah di Perkotaan Taliwang	69
Gambar 4.16	Peta Kepadatan Bangunan Berdasarkan Zona Nilai Tanah di Perkotaan Taliwang	72
Gambar 4.17	Peta Klasifikasi Hubungan Struktur Ruang Terhadap Harga Lahan Berdasarkan Zona Nilai Tanah Perkotaan Taliwang.....	75

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Perkotaan sebagai pusat pelayanan (jasa) terhadap penduduk kota maupun penduduk dari wilayah yang menjadi wilayah pengaruhnya (hinterland) akan mempunyai struktur (tata) ruang tertentu dalam rangka penyesuaian terhadap fungsinya untuk mencapai tingkat efisiensi pelayanan. Dalam konteks Indonesia struktur ruang terbentuk berdasarkan susunan pusat-pusat permukiman dan sistem jaringan prasarana dan sarana yang berfungsi sebagai kegiatan pendukung sosial ekonomi masyarakat yang secara hirarkis memiliki hubungan fungsional (UU No. 26/2007).

Pertumbuhan penduduk di suatu perkotaan menyebabkan peningkatan aktivitas terhadap perkotaan, seperti perdagangan dan jasa, industry, perkantoran, dan permukiman, fasilitas sarana dan prasarana serta jaringan infrastruktur lainnya. Bertambahnya jumlah penduduk dan aktivitas tersebut pada akhirnya mempengaruhi kebutuhan akan lahan demi keberlangsungannya. Tingginya kebutuhan terhadap lahan terutama di Kawasan-kawasan strategis perkotaan, sementara persediaan lahan sifatnya tetap menyebabkan tingginya nilai lahan (sadyoutomo, 2008) dalam (Gemala PR & Haryanto, 2015).

Perkotaan Taliwang yang merupakan ibu kota Kabupaten Sumbawa Barat yang menjadikan Perkotaan Taliwang itu sendiri sebagai Pusat Pelayanan Lokal (PKL), yang berfungsi sebagai pusat pelayanan pemerintahan skala kabupaten, pusat pelayanan Pendidikan dan Kesehatan, pusat pelayanan umum dan sosial, pusat perdagangan, bisnis, keuangan dan jasa, simpul transportasi skala lokal. Seiring berjalannya waktu, Perkotaan Taliwang secara terus menerus mengalami perkembangan dan salah satunya ditandai dengan proses pengkotaan seperti meningkatnya kebutuhan lahan yang disebabkan pertumbuhan penduduk dan meluasnya permukiman, perekonomian, fasilitas, perdagangan dan jasa serta jaringan infrastruktur lainnya.

Perkembangan Perkotaan Taliwang dapat di lihat dari perubahan lahan terbangun yang setiap tahunnya semakin meningkat. Berdasarkan data Badan Pusat Statistik tercatat dalam kurun waktu 5 tahun (2015-2021) sebanyak 192

hektare lahan produktif di perkotaan Taliwang terkonversi akibat adanya perkembangan perkotaan. Lahan yang terkonversi adalah lahan pertanian menjadi permukiman dengan luas 101 hektare, kawasan perdagangan seluas 37 hektare, kawasan perkantoran 23 hektare dan jaringan infrastruktur lainnya seluas 31 hektare. Hal ini berdampak pada perubahan struktur ruang Perkotaan Taliwang dan secara tidak langsung mempengaruhi nilai lahan di kawasan tersebut.

Terkonversinya lahan di Perkotaan Taliwang dalam hal ini telah memberikan pengaruh dalam perubahan fisik ruang perkotaan, seperti terbentuknya alun-alun perkotaan sebagai pusat administrasi, pusat perdagangan, dan pusat perkantoran serta penambahan jaringan jalan dalam memenuhi pergerakan kawasan Perkotaan Taliwang, meliputi jalan lingkar KTC sebiduk sepanjang 1.5 km, jalan Panglima Sidirman, jalan lingkar belakang pasar Kota Baru, serta jalan baru pusat pengembangan komersial di telaga bertong dengan total panjang jalan 9 km (Rencana Detail Tata Ruang Perkotaan Taliwang tahun 2015-2035). Dengan adanya perkembangan struktur ruang tersebut maka nilai lahan di Perkotaan Taliwang akan mengalami peningkatan nilai khususnya di kawasan yang mengalami perkembangan struktur ruang.

Dari penjabaran dan fenomena-fenomena yang ada, peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan melihat hubungan struktur ruang terhadap harga lahan di Perkotaan Taliwang Kabupaten Sumbawa Barat. Hal ini bertujuan agar masyarakat dapat memperoleh harga tanah secara wajar dan akurat.

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dijabarkan, yang menarik untuk diteliti yaitu apakah benar struktur ruang, seperti jalan, pusat perdagangan, pusat perkotaan dan permukiman memiliki hubungan dengan harga lahan di Perkotaan Taliwang. Sehingga dalam penelitian ini diharapkan akan mendapatkan temuan bagaimana hubungan antara struktur ruang dengan harga lahan. Berikut merupakan penjabaran rumusan masalah dalam penelitian ini : Bagaimana hubungan struktur ruang terhadap harga lahan berdasarkan Zona Nilai Tanah (ZNT) di Perkotaan Taliwang ?

1.3. Tujuan Penelitian

Tujuan dalam penelitian ini yaitu mengetahui hubungan struktur ruang terhadap harga lahan berdasarkan zona nilai tanah di Wilayah Perkotaan Taliwang.

1.4. Manfaat Penelitian

Berdasarkan uraian yang telah dibahas, adapun manfaat yang bisa diambil dalam penelitian tersebut adalah sebagai berikut:

1. Bagi Peneliti

- a. Dapat memberikan wawasan baru mengenai hubungan struktur ruang terhadap harga lahan berdasarkan zona nilai tanah (ZNT) di Perkotaan Taliwang,
- b. Dapat memberikan kontribusi secara nyata dalam mengembangkan materi perkuliahan,
- c. Diharapkan sebagai informasi baru tentang hasil penelitian.

2. Bagi Masyarakat

Diharapkan memberikan pengetahuan dan wawasan kepada masyarakat khususnya masyarakat di Perkotaan Taliwang terkait harga tanah dalam mendapatkan harga tanah secara wajar dan akurat.

3. Bagi Pemerintah

Dengan adanya penelitian ini diharapkan menjadi masukan bagi pemerintah dalam mengoptimalkan wilayahnya, terkait dengan pertimbangan skala pelayanan sarana dan jaringan prasarana yang dibangun, mengatur dan mengoptimalkan penggunaan lahan serta pengendalian harga tanah di Wilayah Perkotaan Taliwang.

1.5. Ruang Lingkup Penelitian

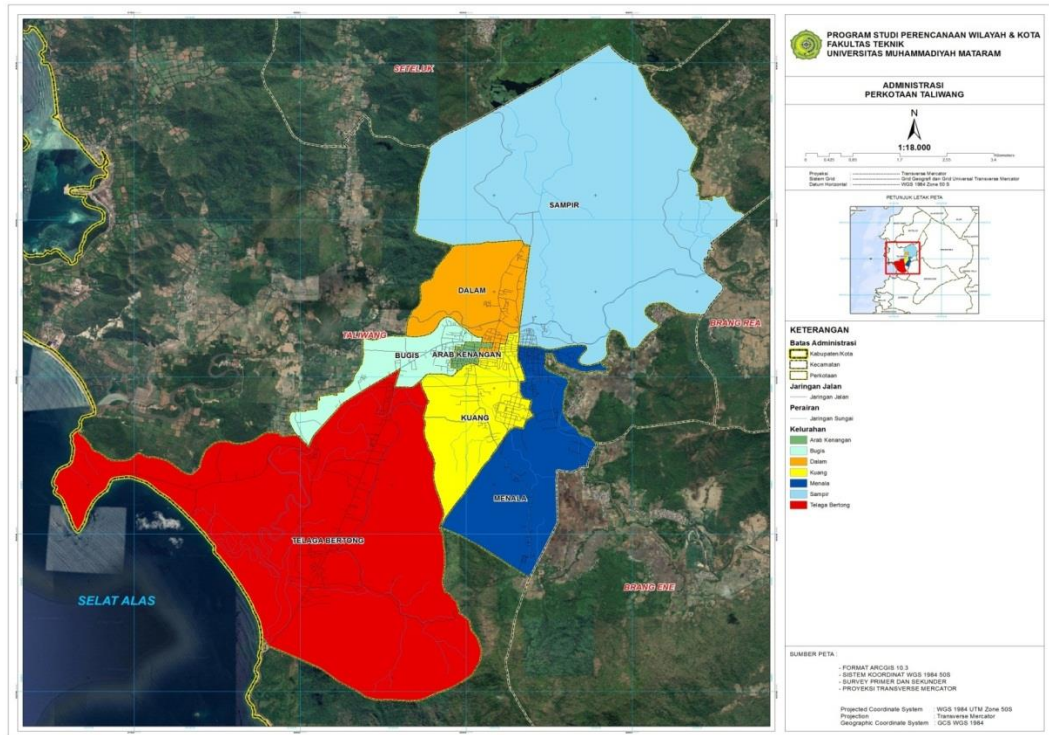
1.5.1. Ruang Lingkup wilayah

Ruang lingkup dalam penelitian yaitu Perkotaan Taliwang yang merupakan Ibukota Kabupaten Sumbawa Barat berfungsi sebagai pusat pelayanan pemerintahan skala kabupaten, pusat pelayanan Pendidikan dan Kesehatan, pusat pelayanan umum dan sosial, pusat perdagangan, bisnis,

keuangan dan jasa, simpul transportasi skala lokal. Seiring berjalannya waktu, Perkotaan Taliwang secara terus menerus mengalami perkembangan dan salah satunya ditandai dengan proses pengkotaan seperti meningkatnya kebutuhan lahan yang disebabkan pertumbuhan penduduk dan meluasnya permukiman, perekonomian, fasilitas, perdagangan dan jasa serta jaringan infrastruktur lainnya sehingga mempengaruhi harga lahan di Perkotaan Taliwang.

Perkotaan Taliwang terdiri dari 7 kelurahan, Perkotaan Taliwang secara administrasi berada di Kecamatan Taliwang dengan batas-batas wilayah perkotaan sebagai berikut.

- Sebelah Utara : Desa Banjar, Desa Batu Putih (Kecamatan Taliwang) dan Desa Ai Suning (Kecamatan Seteluk).
- Sebelah Timur : Desa Sermong, Desa Tamekan (Kecamatan Taliwang), Desa Mura (Kecamatan Brang Ene) dan Desa Desa Beru (Kecamatan Brang Rea).
- Sebelah Selatan : Desa Labuhan Lalar (Kecamatan Taliwang).
- Sebelah Barat : Selat Alas.



Gambar 1.1. Peta Administrasi Perkotaan Taliwang

1.5.2. Ruang Lingkup Materi

Materi yang akan dibahas dalam penelitian ini adalah struktur ruang dan hubungannya dengan harga lahan di Wilayah Perkotaan Taliwang yang dikaji dengan batasan-batasan penelitian adalah.

1. Elemen Struktur ruang yaitu, Pusat kegiatan perkotaan (*Central Business Distrik*), perdagangan dan jasa, permukiman dan infrastruktur jalan, Sinulingga (2005). Selain itu (Brotosunaryo & &, 2014) membuktikan bahwa adanya pengaruh kepadatan bangunan atau dalam hal ini Koefisien Dasar Bangunan (KDB) terhadap harga tanah.
2. Harga lahan adalah penilaian atas tanah yang diukur berdasarkan harga nominal dalam satuan uang untuk satuan luas tertentu pada pasaran lahan. Dalam penelitian ini harga lahan yang akan digunakan adalah zona nilai tanah (ZNT) Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang BPN.

1.6. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan dalam tugas akhir ini akan dibagi menjadi 5 bab, dengan bahasan masing-masing bab sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Pada bab pendahuluan ini, berisi mengenai latar belakang, rumusan masalah, tujuan, sasaran, manfaat penelitian, ruang lingkup penelitian dan sistematika penelitian.

BAB II TINJAUAN TEORI

Pada bab tinjauan teori berisikan mengenai teori-teori yang berkaitan dengan penelitian sehingga dapat dijadikan dasar lanjutan penelitian ke depannya, Adapun tinjauan Pustaka yang dibahas antara lain mengenai struktur ruang elemen-elemen pembentukan struktur ruang, harga lahan dan teori hubungan antara struktur ruang dengan harga lahan serta penelitian terdahulu terkait penelitian.

BAB III METODE PENELITIAN

Bab metode penelitian menguraikan tentang pendekatan dan jenis penelitian, variable penelitian, Teknik pengolahan data, Teknik analisis, tahapan penelitian, dan desain survey penelitian.

BAB IV PEMBAHASAN

Bab pembahasan ini membahas terkait hasil penelitian yang menguraikan terkait gambaran umum kabupaten, gambaran umum perkotaan dan hasil penelitian yang berkaitan dengan hubungan struktur ruang terhadap harga lahan berdasarkan zona nilai tanah di Perkotaan Taliwang.

BAB V PENUTUP

Bab penutup ini membahas terkait kesimpulan dalam penelitian dan saran terhadap penelitian yang dilakukan peneliti yang menjadi penutu pada laporan ini.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Terminologi Judul

Terminologi judul merupakan pembahasan untuk mengetahui batasan terkait penelitian yang dilakukan. Terminologi judul menjelaskan pengertian-pengertian dari judul penelitian. Berikut adalah pengertian dan penjelasan judul penelitian yang diambil.

“Judul penelitian: Hubungan Struktur Ruang dan Harga Lahan Berdasarkan Zona Nilai Tanah (ZNT) di Perkotaan Taliwang”

1. Struktur Ruang adalah susunan pusat-pusat permukiman dan sistem jaringan prasarana dan sarana yang memiliki fungsi sebagai pendukung sosial ekonomi masyarakat yang secara hirarkis memiliki keterkaitan fungsional (UU Nomor 26 Tahun 2007).
2. Harga Lahan adalah penilaian atas tanah yang diukur berdasarkan harga nominal dalam satuan uang untuk satuan luas tertentu pada pasaran lahan (Drabkin, 1977) dalam (Ragil & Gamala, 2015)
3. Zona Nilai Tanah poligon yang menggambarkan nilai tanah yang relatif sama dari serangkaian kaveling di dalamnya, yang batas-batasnya dapat imajiner atau nyata tergantung pada penggunaan lahan dan memiliki nilai yang berbeda berdasarkan analisis petugas oleh metode konfrontasi harga pasar dan biaya (Peta Nilai Kajian Kawasan, BPN RI, 2012).

2.2. Tinjauan Teori

2.2.1. Struktur Ruang

A. Definisi Struktur Ruang

Struktur ruang atau dikenal juga dengan struktur spasial adalah susunan pusat-pusat permukiman dan sistem jaringan prasarana dan sarana yang memiliki fungsi sebagai pendukung sosial ekonomi masyarakat yang secara hirarkis memiliki keterkaitan fungsional (UU Nomor 26 Tahun 2007).

Tarigan (2004), struktur ruang merupakan pergerakan dari banyak kegiatan di dalam kawasan dan sangat penting dalam menentukan jalur penggunaan lahan yang akan diambil di masa yang akan datang . Pusat perbelanjaan adalah contoh struktur ruang. Aktifitas perdagangan ini memiliki pusat yang menyediakan serangkaian layanan khusus kepada pelanggan. Tata ruang suatu kawasan memiliki hierarki yang ditentukan oleh ragam layanan yang tersedia, dengan hierarki tertinggi memiliki layanan yang letaknya paling jauh dari layanan lain di kawasan tersebut.

Struktur ruang kota adalah sistem jaringan infrastruktur, dan fasilitas yang berfungsi sebagai penunjang kegiatan ekonomi masyarakat, yang semuanya memiliki keterkaitan secara hirarkis dan keterkaitan fungsional, merupakan tatanan tata ruang kota. (Lahagina et al., 2015).

Dari beberapa definisi struktur ruang diatas, secara umum dapat di ambil kesimpulan bahwa struktur ruang adalah mode ekspresi ruang kota yang dapat dikenali melalui pola distribusi aktivitas manusia. Modus ekspresi ruang kota ini terdiri dari pusat-pusat permukiman tata guna lahan, jaringan infrastruktur, dan fasilitas yang berfungsi sebagai pendukung sosial ekonomi dan secara hierarkis memiliki hubungan fungsional.

B. Elemen-Elemen Struktur Ruang

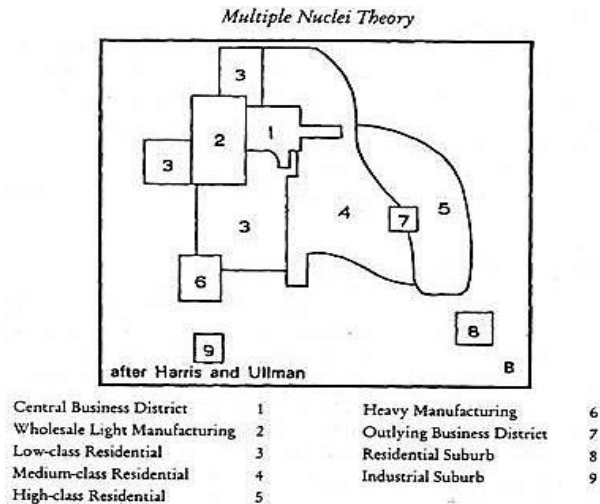
Struktur ruang pada dasarnya mempunyai elemen-elemen yang akan membentuk suatu ekspresi keruangan kota. Di dalam UU Nomor 26 Tahun 2007 juga menyebutkan bahwa struktur ruang meliputi dua hal yakni, rencana pusat-pusat permukiman, dan rencana sistem jaringan prasarana dan sarana. Secara konseptual, elemen-elemen pembentuk struktur tata ruang kota sudah dikemukakan oleh banyak pakar. Salah satunya setiawan (2004) mengatakan bahwa struktur ruang kota terdiri dari kependudukan, guna lahan dan jaringan jalan. Senada dengan hal tersebut, Nia K. Pontoh & Iwan Setiawan (2008)

menyebutkan hal yang sama bahwa elemen pembentuk ruang terdiri dari pusat kegiatan, kawasan fungsional dan jaringan jalan.

Sinulingga (2005) juga berpendapat bahwa elemen-elemen yang membentuk struktur ruang kota terdiri dari berbagai macam hal, yaitu diantaranya:

- 1) Serangkaian layanan, seperti layanan komersial, pemerintahan, dan keuangan, yang sering diatur ke dalam pengelompokan dan ditempatkan di fasilitas yang dikenal sebagai pusat layanan.
- 2) Klaster industri sekunder (manufaktur), perdagangan grosir, dan fasilitas penyimpanan yang memiliki kecenderungan untuk berkumpul di satu lokasi.
- 3) Lingkungan pemukiman, yang meliputi ruang terbuka dan tempat tinggal masyarakat, serta kawasan keindahan alam;
- 4) Jaringan transportasi, yang menghubungkan tiga lokasi pertama.

C.D.Harris & F.L.Ulman (1994) dalam Yunus (2000) menunjukkan bahwa struktur ruang kota terbentuk dengan adanya pusat aktivitas suatu kegiatan. Akan tetapi pusat kegiatan yang ada di suatu kota tidak tumbuh dari representasi ruang sederhana yang ditandai oleh satu kegiatan saja (*Unicentered theory*). Melainkan perkembangannya terus menerus dari serangkaian pusat-pusat kegiatan yang terpisah satu sama lain dalam satu sistem perkotaan (*multi centered theory*). dalam theory tersebut kemudian mereka menuangkan ide-idenya tentang model struktur ruang sebagai Berikut :



Gambar 2.1. Multiple Nuclei Theory Harris & Ulman (1954)

Sumber : Yunus (2000)

Model struktur ruang yang dikemukakan Harris & Ulman (1945) mempunyai berbagai pusat kegiatan, antara lain Central Business District (CBD), lalu Wholesale Light Manufacturing, kawasan pemukiman kelas rendah, kawasan pemukiman kelas menengah, kawasan pemukiman kelas tinggi, manufaktur berat, kawasan Bisnis Lainnya, pemukiman di daerah pinggiran kota, dan kawasan industri di pemukiman pinggiran kota.

2.2.2. Harga Lahan

A. Definisi Nilai dan Harga Tanah

Nilai dan harga tanah adalah dua bagian yang tidak dapat dihilangkan jika: berbicara tentang tanah, tetapi kedua Bagian ini berisi definisi dan kriteria yang berbeda, meskipun keduanya sangat dekat. Nilai tanah atau nilai tanah di mana penilaian tanah didasarkan pada kapasitas ekonomi negara yang terkait dengan strategi ekonomi produktivitas. Sedangkan harga tanah adalah penilaian tanah yang diukur-berdasarkan harga satuan nominal uang per satuan luas di pasar tanah (Drabkin, 1977) dalam (Ragil & Gamala, 2015).

Menurut Sujarto (1986), dalam Ely (2006), nilai tanah merupakan perwujudan dari kapasitas tanah mengenai: penggunaan

dan penggunaan lahan, sehingga penilaian tanah tidak dapat dipisahkan dari total nilai tanah dimana tanah tersebut berada. Sedangkan menurut Suryanto (1997), dalam Ernawati (2005) nilai tanah merupakan perwujudan dari kemungkinan penggunaan dan penggunaan negara misalnya harga tanah yang salah merupakan cerminan dari nilai tanah dan sering digunakan sebagai indeks nilai tanah. kedekatan dengan kantor pusat dan ketersediaan struktur dan infrastruktur pendukung. Nilai negara juga merupakan indikator suatu wilayah dengan struktur dan infrastruktur pendukung yang memadai, karena tanah merupakan faktor tetap.

Menurut Yunus (2000) semakin besar semakin mudah diakses suatu lokasi, maka harga tanah akan semakin tinggi. Dalam kebanyakan kasus, ini terkait dengan tindakan menjadi pembeli produk atau layanan. Menurut Gramis (2008), nilai tanah dapat digunakan untuk menentukan nilai pasar dari suatu lokasi yang aman. Pertimbangan permintaan seperti view, service, kedekatan dengan kantor pusat, serta ketersediaan gedung dan infrastruktur pendukung semuanya berperan dalam menentukan laju kenaikan nilai-nilai tersebut. Karena tanah bersifat tetap, maka nilai negara juga dapat digunakan sebagai ukuran layak atau tidaknya suatu daerah memiliki bangunan dan infrastruktur pendukung.

B. Kebijakan harga Tanah

Sebagaimana diatur dalam undang-undang no. 28 tahun 2009 tentang pajak dan retribusi daerah, pendapatan asli daerah berasal dari pajak dan retribusi daerah. Pajak daerah merupakan penopang terbesar bagi pendapatan daerah, yang sangat membantu kelancaran pembangunan pemerintah daerah. Hal ini sesuai dengan fungsi pajak itu sendiri, yaitu untuk membiayai dana dan pengeluaran daerah di lingkungan pemerintah Daerah. Untuk itu, Pemerintah Kabupaten Sukoharjo menetapkan kebijakan dalam Peraturan Daerah Kabupaten Sukoharjo Nomor 7 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah, dimana Peraturan Daerah tersebut mengatur tentang NJOP.

Nilai Jual Objek Pajak yang selanjutnya disingkat NJOP adalah harga rata-rata yang diperoleh melalui transaksi jual beli yang dilakukan secara jujur. Dalam hal tidak terjadi transaksi jual atau beli, NJOP ditetapkan dengan cara membandingkan harga barang yang bersangkutan dengan harga barang baru atau sejenis lainnya. Harga pembelian atau nilai pengganti yang setara. Jika tidak mengetahui NJOP, objek pajak tidak akan dimasukkan dalam perhitungan jumlah pajak yang harus dibayar; Hal ini karena NJOP merupakan komponen penting dari pajak bumi dan bangunan. Seiring berjalannya waktu dan tumbuhnya minat masyarakat terhadap NJOP, manfaat NJOP justru dibutuhkan oleh masyarakat dan lembaga yang berkepentingan. Hal ini dikarenakan masyarakat memiliki kepentingan terhadap NJOP tersebut. Misalnya, sebagai acuan bagi pemerintah untuk digunakan dalam menentukan jumlah kompensasi yang harus dibayarkan kepada mereka yang properti atau bangunannya terkena dampak proyek untuk kepentingan umum.

Pemerintah Republik Indonesia memprakarsai Realisasi Nilai Tanah melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN) berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010 tentang Jenis dan Tarif PNBP dan Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang BPN. Nilai tanah, nilai ekonomi daerah, dan nilai total tanah warisan sebagai acuan nasional untuk terwujudnya fungsi tanah. Salah satu perwujudannya adalah Zona Nilai Tanah (ZNT). Dimanakah luas nilai tanah ini sebagai wadah informasi yang adil dan akurat untuk menentukan harga tanah suatu daerah.

Zona Nilai Tanah (ZNT) adalah poligon yang menggambarkan nilai tanah yang relatif sama dari serangkaian kaveling di dalamnya, yang batas-batasnya dapat imajiner atau nyata tergantung pada penggunaan lahan dan memiliki nilai yang berbeda berdasarkan analisis petugas oleh metode konfrontasi harga pasar dan biaya (Peta Nilai Kajian Kawasan, BPN RI, 2012). Menurut Sutaryono (2012) Karena ZNT didasarkan pada nilai pasar, ZNT dapat digunakan untuk:

- a. Penentuan tarif dalam pelayanan pertanahan
- b. Referensi masyarakat dalam transaksi
- c. Penentuan ganti rugi
- d. Inventori nilai aset publik maupun aset masyarakat
- e. Monitoring nilai tanah dan pasar tanah
- f. Referensi penetapan NJOP untuk PBB agar lebih adil dan transparan.

Dari berbagai sudut pandang teoritis dan kebijakan mengenai harga tanah, dengan mempertimbangkan informasi harga tanah yang adil dan akurat dengan penilaian yang adil, benar dan transparan serta meminimalkan kasus tanah, dalam penelitian ini harga tanah yang dilakukan dalam penelitian ini ditentukan dengan menggunakan zona nilai tanah.

2.3. Pengaruh Elemen Struktur Ruang Terhadap Lahan

Northam (1975) dalam Gede (2017) menjelaskan bahwa faktor yang paling mempengaruhi atau berkontribusi terhadap pembentukan nilai lahan adalah pusat kegiatan atau Central Business District (CBD), dalam hal ini semakin besar jarak dari Central Business District (CBD), nilai tanah akan berkurang. Selanjutnya, Northam (1975) dalam Gede (2017) menemukan bahwa faktor-faktor lain yang membuat nilai tanah tinggi antara lain:

- a. CBD, kawasan Perdagangan, Kawasan Industri
- b. Kepadatan Bangunan
- c. Jalan, meskipun lokasinya di pinggir kota.

Sebelum Northam (1975) R.V. Rateliff (1949) dalam Yunus (2000) pertama kali menjelaskan idenya dalam kaitannya dengan nilai tanah, Rateliff (1949) mengungkapkan bahwa pusat kota atau aktivitas dianggap sebagai tempat aksesibilitas yang lebih besar. Pada titik ini, nilainya adalah "Nilai Pusat" dan terus menurun ke luar hingga mencapai "Pinggiran". Untuk harga tanah atau aktivitas di pusat kota mencerminkan nilainya yang lebih besar. Dalam hal ini juga terjadi pola alokasi penggunaan lahan yang efisien karena adanya persaingan antar kegiatan yang berbeda untuk mendapatkan lokasi yang diinginkan. Siswanto (2007) mengklasifikasikan jarak ke pusat kota menjadi

empat kategori, yaitu jarak sangat dekat, jarak dekat, jarak menengah, dan jarak jauh. Untuk lebih jelasnya, berikut klasifikasi jarak ke pusat kegiatan atau ke pusat kota.

Tabel 2.1. Klasifikasi jarak menuju pusat

Klasifikasi	Sanagat dekat	Dekat	Sedang	Jauh
Jarak ke pusat kegiatan	<0.5 km	0.5 s/d 1 km	1 s/d 5 km	>5 km

Sumber : Siswanto (2007)

Selanjutnya Alonso (1971) menyatakan dalam Yunus (2000) bahwa terjadi peningkatan jumlah bangunan per kaki persegi yang terjadi di dalam kawasan pusat bisnis atau pusat aktivitas kota. Hal ini terjadi sebagai akibat dari “orientasi keuntungan” yang berarti bahwa untuk memperoleh keuntungan yang sebesar-besarnya, setiap sentimeter tanah di pusat kota yang harganya mahal akan dieksploitasi secara intensif, yang akan mengakibatkan kepadatan yang tinggi. bangunan di wilayah tersebut. Fakta bahwa tempat tinggal yang terletak dekat dengan jantung kota seringkali menghasilkan penghematan biaya bagi penghuninya dalam hal transportasi. Oleh karena itu, kepadatan bangunan akan semakin besar semakin dekat dengan kota.

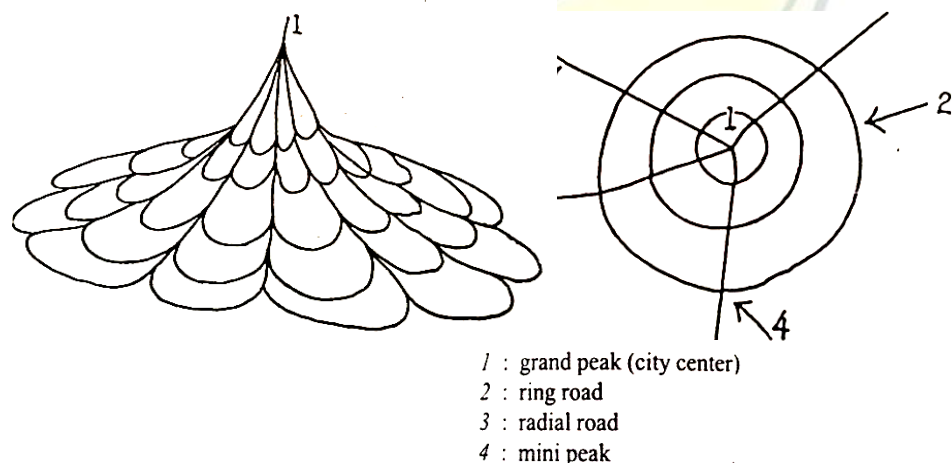
Dalam penelitiannya, Purbalangi (2014) bertujuan untuk mengeksplorasi pengaruh harga tanah terhadap intensitas penggunaan tanah di Mrg. Lingkungan Sugiopranoto-Siliwangi Semarang. Secara khusus, Purbalangi (2014) ingin membuktikan apa yang dikemukakan Alonso (1971). Purbalangi (2014) berusaha membuktikan apa yang dikatakan Alonso (1971). Dengan demikian penelitian ini menunjukkan adanya pengaruh kepadatan bangunan atau dalam hal ini Koefisien Dasar Bangunan (KDB) terhadap harga tanah di koridor Mrg.Sugiopranoto-Siliwangi yang berlokasi di Semarang. KDB, yang merupakan singkatan dari kerapatan kawasan terbangun, adalah perbandingan antara luas terbangun (penutupan lahan) dengan total luas blok yang diotorisasi. KDB sering dinyatakan sebagai persentase (%). Pada penelitian yang dilakukan oleh Windriarti Hendrojogi pada tahun 2008 dengan tujuan

untuk menentukan KDB (koefisien dasar bangunan) secara kuantitatif, rumus perhitungan KDB adalah sebagai berikut:

$$KDB = \frac{\text{luas bangunan}}{\text{luas lahan}} \times 100$$

Pengaturan KDB memiliki berbagai tujuan antara lain, menjaga keseimbangan dan kelestarian ekologi, membangun keharmonisan antara lingkungan baru dan lingkungan lama yang belum dikembangkan, serta menjaga keseimbangan antara produksi kendaraan yang dihasilkan oleh bangunan dan rencana jaringan jalan adalah beberapa tujuan dari proyek ini.

BJ Berry (1963) dalam Yunus (2000) menemukan bahwa terdapat pengaruh penyeberangan jalan terhadap harga tanah, sehingga setiap penyeberangan jalan mengakibatkan peningkatan nilai properti. Jika dibandingkan dengan daerah lain, daerah yang tidak memiliki persimpangan memberikan aksesibilitas yang unggul karena terletak di jalan raya utama yang terhubung ke pusat aktivitas atau pusat kota. Hal ini, pada gilirannya, akan menyebabkan kenaikan singkat dalam harga tanah yang tersedia. Di sisi lain, lonjakan raksasa akan ditempatkan di persimpangan jika berada di kawasan pusat bisnis kota. Dalam contoh spesifik ini, Berry (1963) menyimpulkan sudut pandangnya dengan membayangkan gambaran berikut:



Gambar 2.2. Distribusi nilai lahan Berry (1963)

Sumber: Yunus (2000)

Gambar di atas menunjukkan bahwa setiap persimpangan Nantinya, jalan atau persimpangan akan membentuk pola harga tanah, dan pola ini akan menunjukkan bahwa lonjakan harga tanah akan terjadi lebih dekat ke inti kota atau pusat bisnis. Dalam skenario ini, pusat kota akan menjadi lokasi puncak utama, sedangkan minipeak akan ditempatkan di setiap persimpangan yang semakin dekat ke pusat kota. Dalam visualisasinya, Berry menempatkan angka 1 pada gambar untuk melambangkan persimpangan di pusat kota, yang menghasilkan terciptanya puncak yang masif; namun, jika persimpangan tidak berada di pusat kota, puncak-puncak kecil terbentuk di sepanjang jalan menuju kota. Northam (1975) dalam Gede (2017) mengemukakan bahwa klasifikasi fungsi jalan dapat mempengaruhi harga lahan, di Indonesia jaringan jalan memiliki klasifikasi berbagai macam, berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 38 Tahun 2004 tentang jalan, jika dilihat dari fungsi maka terdapat enam klasifikasi fungsi jalan, diantaranya sebagai berikut:

1. Jalan Arteri Primer
2. Jalan Kolektor primer
3. Jala Lokal Primer
4. Jalan Arteri Sekunder
5. Jalan Kolektor Sekunder
6. Jalan Lokal Sekunder

2.4. Sintesa Pustaka

Dari literatur yang dikutip di atas, dapat disimpulkan bahwa harga tanah dapat dipengaruhi oleh berbagai faktor, baik yang berkaitan dengan unsur-unsur struktur ruang maupun di luar struktur ruang. Dalam hal ini, peneliti mencoba untuk mensintesis dan kemudian mengklasifikasikan faktor-faktor yang mempengaruhi harga tanah berdasarkan unsur-unsur struktur spasial dari uraian literatur di atas. Dengan demikian akan terlihat faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi harga tanah yang mungkin atau tidak mungkin berasal dari struktur ruang. Untuk lebih jelasnya, tabel berikut merangkum literatur tentang faktor-faktor yang mempengaruhi harga tanah.

Tabel 2.2. Sintesa Pustaka

No	Elemen Struktur Spasial	Fokus Bahasan	Faktor-Faktor Yang Berpengaruh	Sumber
1	Sistem Pusat Kegiatan	Jarak	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Pusat kegiatan atau CBD ➤ Kawasan Perdagangan Utama ➤ Kawasan Industri (semakin dekat maka harga lahan semakin tinggi) 	Notrham (1975) Gede (2017)
2	Jaringan Jalan	Fungsi Jalan	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Jalan Arteri, Kolektor, Lokal 	UU RI No. 38 Thn 2004 tentang jalan
3	Sistem Kegiatan Pusat	Jarak	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Pusat Kota atau kegiatan (memiliki aksesibilitas terbesar, sehingga harga lahan cenderung tinggi jika semakin dekat dengan pusat) 	R.V. Rateliff (1949)) dalam Yunus (2000)
5	Rancang Bangunan	Kepadatan Bangunan	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Kepadatan bangunan (semakin ke pusat kegiatan semakin padat dan diikuti dengan peningkatan harga lahan} 	Alonso (1971) dalam Yunus (2017)
6	Rancang Bangunan	Kepadatan bangunan	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Kepadatan bangunan (Kepadatan bangunan memiliki pengaruh dengan harga lahan, semakin tinggi kepadatan maka semakin tinggi harga lahan) 	Purbalangi (2014)

2.5. Penelitian Terdahulu

Untuk mengetahui variabel dan langkah-langkah dalam penelitian ini, diperlukan referensi berupa penelitian terdahulu yang relevan dengan penelitian ini, berikut adalah penelitian terdahulunya :

Tabel 2.3. Penelitian Terdahulu

	Nama Peneliti	Judul	Tujuan Penelitian	Variabel Penelitian	Metode Penelitian	Metode Analisi	Hasil
1.	Narendra Saktyo Adi (2015)	Analisis Zona Nilai Tanah Akibat Perubahan Penggunaan Lahan (Studi Kasus: Surabaya Timur)	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Mengetahui perubahan zona nilai tanah di Kota Surabaya tahun 2013 dan 2015 ➤ Mengetahui perubahan penggunaan lahan di 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Zona nilai tanah ➤ Perubahan Penggunaan lahan 	Kuantitatif	Analisis Spasial	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Surabaya Timur Menurut temuan penelitian ini, penggunaan lahan dapat dibagi menjadi lima kategori berikut: ruang terbuka hijau, industri dan pergudangan, perdagangan dan jasa, pemukiman, dan fasilitas umum. • Luas keseluruhan yang terkena dampak perubahan penggunaan lahan di Kota Surabaya Timur adalah 15.828.695,66 m² (15.828 km²), yang merupakan 21,39% dari luas Surabaya Timur yang diselidiki, yaitu 74.002.803 m² (74.002 km²). • Konversi ruang terbuka hijau menjadi pemukiman menyumbang proporsi terbesar

		<p>daerah Surabaya Timur tahun 2013 dan 2014</p> <p>➤ Menganalisa hubungan antara perubahan nilai zona tanah pada peta zona nilai tanah terhadap perubahan penggunaan lahan di daerah</p>			<p>dari perubahan luas lahan, dengan total luas 5.596.299,68 m² (5.596 km²) dan persentase 7,56 persen. Properti yang dulunya digunakan untuk fasilitas umum diubah menjadi zona komersial, yang menghasilkan perubahan lahan terkecil (36.039,33 meter persegi) dan persentase perubahan lahan terkecil (0,05%).</p> <p>➤ Perubahan atau peningkatan nilai tanah dikategorikan ke dalam tiga klasifikasi yang berbeda. Kelas I mengacu pada peningkatan nilai tanah yang termasuk dalam kategori Tinggi, yang didefinisikan sebagai peningkatan nilai yang lebih besar dari Rp. 1.000.000,-. Kelas II mengacu pada peningkatan nilai tanah yang termasuk dalam kategori Sedang, yang didefinisikan sebagai peningkatan nilai yang turun antara Rp. 500.000,- dan Rp. 1.000.000 tetapi kurang</p>
--	--	---	--	--	---

			Surabaya Timur				dari Rp.500.000, • Zona 54 mengalami kenaikan nilai tanah terbesar, yang berarti kenaikan nilai sebesar Rp.1.930.447. Perubahan nilai lahan yang paling kecil secara keseluruhan tercatat di zona 27 tercatat sebesar Rp 192.671. Perubahan penggunaan lahan tidak serta merta mempengaruhi perubahan atau peningkatan nilai properti. Namun jika dilihat secara keseluruhan, kenaikan nilai tanah didorong oleh lokasi tata guna lahan, seperti kedekatan dengan jalan raya arteri, kedekatan dengan industri atau pergudangan, dan faktor lainnya. Ini benar terlepas dari penggunaan lahan tertentu.
2.	Ragil and Gamala (2015)	Kajian Harga Tanah Dan Penggunaan	Mengetahui perkembangan harga tanah dan	➤ Tata Guna Lahan ➤ Perdagangan Dan	Kuantitatif	Statistik Deskriptif	Harga tanah di sektor perdagangan dan jasa di Desa Lamper Kidul terus meningkat, dan harganya bisa sangat bervariasi berdasarkan tata letak situs, serta lokasi dan ukurannya. Sejak

		<p>Lahan Di Kawasan Perdagangan Dan Jasa Kelurahan Lamper Kidul, Kota Semarang</p>	<p>perkembangan penggunaan lahan yang terjadi di kawasan perdagangan dan jasa Kelurahan Lamper Kidul.</p>	<p>Jasa ➤ Nilai dan Harga Tanah</p>		<p>2013, telah terjadi kenaikan harga tanah, yang akan mengakibatkan kenaikan rata-rata 37% di seluruh industri perdagangan dan jasa. Pada tahun 2013, harga tanah berkisar antara Rp. 2.400.000 menjadi Rp. 18.000.000 per meter persegi. Menurut sistem jaringan jalan dan kecenderungan umum kegiatan sub-pembangunan kabupaten, nilai tanah di kawasan komersial dan jasa Kabupaten Lamper Kidul terus meningkat selama beberapa tahun terakhir. Lokasi termahal bisa ditemukan di sepanjang jalan raya utama di Kecamatan Lamper Kidul yang dikenal dengan Jalan MT. Haryono dan jalan-jalan lainnya melanjutkan jalan ini dan mengikuti tata letak jaringan jalan saat ini. Berdasarkan temuan analisis tabulasi silang yang dilakukan untuk mengetahui hubungan antar variabel, diketahui bahwa harga tanah di kawasan perdagangan dan</p>
--	--	--	---	---	--	---

						<p>jasa di Desa Lamper Kidul memiliki hubungan yang erat dengan variabel bebas harga jual. objek pajak, luas tanah, dan letak tanah dalam kaitannya dengan jarak ke pusat kota. Temuan ini dicapai sebagai hasil dari menyelidiki hubungan antara variabel. Kawasan perdagangan dan jasa Desa Lamper Kidul berpotensi untuk berkembang lebih jauh dari yang telah dibangun di sana. Ada rencana pengembangan Java Supermall world center serta pembangunan hotel dan apartemen yang berafiliasi dengan world center ini agar kawasan ini semakin padat penduduknya. Rencananya termasuk membangun hotel dan apartemen yang terhubung dengan pusat dunia ini. Selain itu, harga tanah yang sedang dikembangkan di kawasan ini akan terus naik setiap harinya. Hal ini dikarenakan kebutuhan akan tanah semakin meningkat padahal</p>
--	--	--	--	--	--	---

							persediaan atau jumlah tanah yang ada masih tetap. Jika pemerintah tidak menetapkan batasan harga tanah minimum dan maksimum, maka jumlah tanah yang diproduksi dan harganya akan bervariasi, dan tidak ada yang dapat diprediksi dengan akurat.
3.	(Brotosunaryo & &, 2014)	Pengaruh Harga Lahan Terhadap Intensitas Pemanfaatan Lahan Di Koridor Jalan Mgr. Sugiopranoto-Siliwangi Semarang	untuk mengetahui pengaruh antara harga lahan dengan intensitas pemanfaatan ruang di sepanjang koridor jalan Mgr. Sugiopranoto-	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Harga lahan ➤ Penggunaan lahan ➤ Intensitas pemanfaatan lahan (KDB, KLB, GSB) 	Kuantitatif	Regresi Linear	Harga tanah dipengaruhi oleh intensitas penggunaan tanah di koridor Jalan Mgr. Sugiopranoto-Siliwangi. Ini meliputi Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Koefisien Lantai Bangunan (KLB), dan Garis Sebatas Bangunan. Selain itu, tidak ada satu pun temuan yang ditemukan sesuai dengan hipotesis puncak mini yang diajukan Berry (1963). Karena harga tanah di daerah dengan karakteristik tertentu, seperti Kawasan Keselamatan Operasional Penerbangan (KKOP) dan sempadan Sungai Banjir Kanal Barat, sama dengan harga tanah di sekitarnya,

			Siliwangi			<p>maka dapat disimpulkan bahwa karakteristik tersebut memiliki tidak mempengaruhi harga tanah. Penelitian ini membawa kita pada kesimpulan bahwa biaya tanah di suatu wilayah merupakan faktor yang signifikan dalam menentukan tingkat intensitas penggunaan lahan di wilayah tersebut. Seperti yang telah dibahas sebelumnya, cukup justifikasi dalam pola pembangunan vertikal dan horizontal untuk KDB, KLB, dan GSB dianggap variabel yang memiliki hubungan dengan harga tanah karena tren. Karena tingginya biaya properti dan menyusutnya jumlah ruang yang tersedia di pusat kota, pemilik tanah menjadi lebih sadar bagaimana memanfaatkan tanah yang mereka miliki dengan mengoptimalkan KDB, KLB, dan GSB untuk mempromosikan komersial dan usaha industri.</p>
--	--	--	-----------	--	--	--

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian yang digunakan pada hubungan antara struktur ruang dan harga tanah adalah pendekatan deduktif. (Ragil & Gamala, 2015) menunjukkan bahwa pendekatan deduktif adalah pendekatan teoritis untuk memperoleh konfirmasi berdasarkan asumsi dan pengamatan yang dilakukan sebelumnya. Suatu hipotesis lahir dari suatu teori, kemudian hipotesis ini diuji melalui beberapa pengamatan. Hasil pengamatan ini dapat mengonfirmasi teori yang awalnya digunakan.

3.2. Metode Penelitian

Metode dalam penelitian ini adalah Metode kuantitatif. Metode penelitian kuantitatif dapat diartikan sebagai metode positivistic karena berlandaskan pada filsafat positivisme. Metode ini adalah metode Ilmiah karena telah memenuhi unsur-unsur ilmiah yaitu konkrit empiris, objektif, terukur, rasional, dan sistematis. Metode ini disebut metode kuantitatif karena data penelitian berupa angka-angka dan analisis menggunakan statistik (Soegiyono, 2011)

3.3. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian deskriptif. Kountur (2003) menjelaskan bahwa salah satu jenis penelitian dikenal sebagai penelitian deskriptif, dan itu terdiri dari menggambarkan suatu peristiwa atau keadaan sedetail mungkin sambil tetap tidak terkait dengan topik yang sedang diselidiki. Karena penelitian ini bersifat deskriptif, sekarang layak untuk membangun korelasi antar variabel, menguji hipotesis, membangun generalisasi, dan membuat teori. Penelitian ini menelaah kejadian dan keadaan terkini dengan memberikan laporan tentang status hal-hal dan topik yang diteliti sebagaimana adanya.

3.4. Variabel penelitian

Sub bab ini menjelaskan tentang variabel-variabel yang menjadi perhatian penelitian yang akan dilakukan, variabel-variabel tersebut didasarkan

pada tinjauan teoritis dan kemudian dikelompokkan menjadi parameter atau indikator penelitian. Sugiyono (2013) secara khusus menjelaskan bahwa variabel penelitian adalah kesimpulan dan hasil studi yang ditentukan oleh peneliti dari hasil studi semua informasi yang diteliti dan dikumpulkan yang memiliki variasi dan nilai tertentu. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel 3.1. variabel penelitian berikut

Tabel 3.1. Variabel Penelitian

Tujuan	Variabel	Sub variabel	Indikator	Sumber
Mengetahui Hubungan Struktur Ruang Terhadap Harga Lahan Berdasarkan Zona Nilai Tanah Di Wilayah Perkotaan Taliwang.	Struktur Ruang	Central Business District (CBD)	Jarak dari CBD	Notrham (1975) Gede (2017). R.V. Rateliff (1949) dalam Yunus (2000)
		Perdagangan	Jarak dari Perdagangan	
		Jaringan Jalan	Fungsi Jalan	UU RI No. 38 Thn 2004 tentang jalan
		Bangunan	Koefisien Dasar Bangunan (KDB)	Alonso (1971) dalam Yunus (2017). Purbalangi (2014)
	Harga Lahan	Zona Nilai Tanah (ZNT)	Zona Nilai Tanah (ZNT)	Peraturan Pemerintah Nomor 128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif PNBP

3.5. Teknik Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data terbagi menjadi 2 yaitu pengumpulan data primer dan pengumpulan data sekunder. Data primer diperoleh dengan observasi lapangan dan data sekunder diperoleh dari dinas-dinas terkait untuk mendapatkan data dari lokasi penelitian.

3.5.1. Survey Primer

Survey Primer adalah data dikumpulkan dengan kegiatan penelitian yang sebenarnya dilakukan di lapangan untuk mengumpulkan data yang relevan dengan masalah yang sedang diteliti. Observasi adalah metode yang digunakan untuk menyelesaikan tugas ini (Observasi Langsung). Metode ini merupakan latihan yang melibatkan penggambaran secara visual dan mengamati secara langsung kejadian-kejadian yang terjadi di lapangan. Observasi yang dilakukan peneliti bertujuan untuk menciptakan gambaran yang lebih akurat tentang perilaku, peristiwa, dan fenomena yang terjadi di lapangan. Observasi lapangan dilakukan sebagai bagian dari proyek penelitian ini untuk mendapatkan data yang tidak tersedia di instansi sasaran, serta untuk secara langsung mengamati kondisi Central Business District (CBD), kawasan industri dan komersial utama, dan lokasi pertigaan jalan di kawasan yang mengarah ke CBD maupun kawasan perkotaan Taliwang.

3.5.2. Survey Sekunder

Survey Sekunder adalah cara memperoleh data melalui penggunaan dokumentasi, data bibliografi, dan hal-hal lain yang berkaitan dengan hal yang dipelajari. Adapun kegiatan yang dilakukan sebagai bagian dari survei sekunder antara lain adalah melakukan survei terhadap organisasi terkait penelitian dengan tujuan memperoleh data sekunder tentang data statistik dan jenis data lainnya.

3.6. Tahap Analisis

Tahap analisis data dilakukan untuk menganalisis variabel-variabel pada setiap tujuan penelitian. Dalam analisis ini dilakukan interpretasi terhadap data yang diperoleh dari pengumpulan data melalui survei primer dan sekunder.

Beberapa teknik analisis digunakan dalam penelitian ini. Untuk lebih jelasnya, di bawah ini adalah tabel indikator dan penilaian variabel serta uraian dari masing-masing analisis yang digunakan.

Tabel 3.2. Indikator Penilaian Variabel

variabel	Sub Variabel	Indikator/Parameter		Sumber	Nilai
CBD, Perdagangan sekitar	Jarak	Sangat Dekat	Jarak ke jantung kota atau pusat kegiatan utama sekitar 0,5 kilometer.	R.V. Rateliff (1949) dalam Yunus (2000)	4
		Dekat	Antara 0,5 dan 1 kilometer memisahkan Anda dari jantung kota atau pusat atraksi utama.		3
		Sedang	Satu hingga lima kilometer memisahkan Anda dari jantung kota atau pusat aktivitas utama.		2
		Jauh	Jarak ke pusat kota atau pusat kegiatan lebih dari 5 kilometer.		1
Fungsi Jalan	Fungsi jalan pada jaringan jalan utama menuju pusat kegiatan	Jalan Arteri Primer	Kecepatan minimal yang dimaksudkan untuk menempuh rute ini adalah 60 kilometer per jam. Lebar badan jalan minimal 11 meter, menghubungkan jalan arteri utama di luar kota, jalan arteri primer dilengkapi tempat istirahat setiap 25 kilometer dan dilengkapi jalan median, dan badan jalan sendiri minimal 11 meter lebar.	Notrham (1975) Gede (2017)	6
		Jalan Arteri Sekunder	Jalan tersebut memiliki kecepatan rencana minimal 30 kilometer per jam, serta lebar jalan minimal 11 meter. Selain itu, jalan arteri sekunder menghubungkan kawasan utama, kawasan sekunder, dan satu sama lain, serta menghubungkan kawasan sekunder menjadi satu.		5
		Jalan Kolektor Primer	Kecepatan rancangan untuk rute ini adalah 60 mil per jam (100 kilometer per jam). Jalan kolektor utama dalam kota sebenarnya merupakan saluran kolektor primer di luar kota, dan lebar badan jalan minimal 9 meter. membangun koneksi antara lokasi utama atau arteri utama.		4
		Jalan Kolektor Sekunder	Jalan dengan kecepatan rencana minimal 20 kilometer per jam dan lebar jalan minimal 9 meter diperlukan untuk menghubungkan area		3

			sekunder kedua dengan area sekunder ketiga atau area sekunder kedua dengan area sekunder ketiga.		
		Jalan Lokal Primer	Jalan lokal utama di dalam kota juga merupakan kelanjutan dari jalan lokal utama di luar kota. jalan raya dibangun dengan kecepatan rencana minimal 20 kilometer per jam, lebar jalan minimal 6,5 meter, dan menghubungkan jalan primer lokal dengan kawasan primer atau jalan primer lainnya.		2
		Jalan Lokal Sekunder	Jalan tersebut direncanakan dengan spesifikasi sebagai berikut: kecepatan minimal 10 kilometer per jam; lebar badan jalan minimal 6,5 meter; hubungan antara tempat-tempat yang diklasifikasikan sebagai sekolah menengah ketiga atau lebih rendah; koneksi antar lokasi yang bermanfaat.		1
Kepadatan bangunan (KDB)	Perbandingan Luas Lahan Terbangun dengan Luas Lahan keseluruhan	Sangat Tinggi	Persentase properti yang telah dibangun dan berisi lebih dari 75 persen dari seluruh areanya di blok yang ditentukan.	Purbalangi (2014)	5
		Tinggi	Rasio luas total blok yang ditunjuk terhadap total luas lahan terbangun dinyatakan dalam persentase 50% -75%		4
		Menengah	Rasio luas total blok yang ditunjuk terhadap total luas lahan terbangun dinyatakan sebagai persentase 20% -50%		3
		Rendah	Rasio luas total blok yang ditunjuk terhadap total luas lahan terbangun dinyatakan sebagai persentase 5% -20%		2
		Sangat Rendah	Persentase luas lahan terbangun yang kurang dari lima persen dari total luas blok yang ditunjuk.		1

3.6.1. Analisis Harga Lahan

Analisis harga lahan di Perkotaan Taliwang menggunakan pendekatan deskriptif kuantitatif dengan menggunakan analisis skoring. Tinggi rendahnya harga lahan di Perkotaan Taliwang diketahui dari hasil pengelolaan data yang di tampilkan dalam peta Zona Nilai Tanah (ZNT).

3.6.1. Analisis Jarak CBD atau Kawasan industri dan Perdagangan sekitar.

Analisis Jarak terhadap CBD atau Kawasan Industri dan Perdagangan Sekitar yaitu Penyelidikan yang dilakukan untuk mengetahui jarak antara masing-masing zona nilai tanah dengan kawasan strategis yang mengelilinginya. Central Business District (CBD), sering dikenal sebagai Kawasan Industri atau Kawasan Perdagangan Utama, adalah lokasi krusial yang dipermasalahkan di sini. Jenis data berikut digunakan untuk analisis ini:

- a. Klasifikasi Jarak Terhadap CBD atau Kawasan Industri dan Perdagangan.
- b. Lokasi CBD di Wilayah Perkotaan Taliwang.
- c. Lokasi Kawasan Perdagangan Utama Wilayah Perkotaan Taliwang.
- d. Blok Zona Nilai Tanah

Analisis sistem informasi dan analisis geospasial dengan pendekatan buffer merupakan metode yang digunakan untuk melakukan analisis terhadap data tersebut. Zona yang memanjang dari objek pemetaan, seperti titik, garis, atau area, adalah yang dimaksud dengan metode buffer (poligon). Saat buffer dibuat, area dihasilkan yang, pada jarak tertentu dari fitur geografis tertentu di peta, berfungsi untuk menutupi atau melindungi fitur tersebut. Oleh karena itu, seseorang dapat menggunakan zona yang dihasilkan secara visual untuk menentukan kedekatan satu objek di peta dengan objek lain di sekitarnya.

Oleh karena itu, dengan menggunakan penyangga ini, secara geografis dimungkinkan untuk mengamati zona nilai tanah yang dicakup oleh jarak tertentu. Yang selanjutnya dapat dikategorikan ke dalam kategori jarak ke Central Business District atau Kawasan Industri dan Perdagangan Sekitarnya tergantung dari lokasi properti yang bersangkutan.

Skor atau nilai yang diberikan pada setiap klasifikasi jarak pada

zona nilai tanah merupakan produk dari penelitian ini. Selanjutnya, nilai-nilai tersebut dibubuhkan pada zona dan merupakan atribut evaluasi dalam analisis regresi yang akan dilakukan sebagai bagian dari analisis data akhir.

3.6.2. Analisis Pola Jaringan Jalan.

Analisis Pola Jaringan Jalan yaitu analisis dilakukan untuk menentukan kategorisasi jaringan jalan dan posisi persimpangan di wilayah metropolitan. Metode analisis yang dilakukan dikenal dengan analisis deskriptif. Data berikut digunakan dalam analisis ini:

a. Klasifikasi Fungsi Jalan.

Setelah data terkumpul, dilakukan analisis deskriptif dengan menentukan klasifikasi jaringan jalan, lokasi jaringan jalan, dan klasifikasinya. Hal ini dilakukan melalui penggunaan data sekunder dan dilakukan sesuai dengan pedoman yang ditetapkan oleh Dinas Pekerjaan Umum. Mengingat hal ini, satu-satunya hal yang tersisa untuk dilakukan dalam penyelidikan peran jalan ini adalah mencocokkan kategorisasi jaringan jalan.

Hasil investigasi ini disajikan dalam bentuk nilai atau score yang menunjukkan fungsi jalan sesuai dengan kategorisasinya.

3.6.3. Intensitas Kepadatan Bangunan

Digunakan dalam analisis intensitas kepadatan bangunan untuk mengidentifikasi kepadatan bangunan di setiap blok zona nilai tanah, yang selanjutnya akan diberi nilai sesuai dengan tingkat kepadatan bangunan. Data berikut digunakan dalam analisis ini:

- a. Data Luas Lahan Terbangun
- b. Data Luas Lahan di setiap zona
- c. Klasifikasi Intensitas Kepadatan Bangunan

Dari data tersebut kemudian dimasukkan kedalam rumus intensitas kepadatan bangunan, yaitu sebagai berikut:

$$KDB = \frac{\text{luas bangunan}}{\text{luas lahan}} \times 100$$

Output dari analisis ini yaitu Score atau nilai dari tiap zona sesuai dengan tingkatintensitas kepadatan bangunannya

3.6.4. Analisis hubungan Struktur Ruang terhadap Zona Nilai Tanah

Dalam analisis ini, yang merupakan analisis spasial menggunakan sistem informasi geospasial maupun analisis statistik digunakan dalam analisis akhir penelitian ini, yang mengkaji hubungan antara struktur spasial dan zona nilai tanah. Analisis ini terdiri dari dua bagian yaitu bagian pertama menggunakan analisis spasial, dan bagian kedua menggunakan analisis statistik. memanfaatkan korelasi antar individu. Dengan melakukan studi ini, akan ditentukan hubungan antara berbagai komponen struktur ruang zona nilai tanah. Selain itu, setelah hubungan antara komponen struktur spasial ditetapkan, dampak elemen struktur spasial terhadap zona nilai tanah dapat diperkirakan secara akurat. menggunakan metodologi overlay dalam analisis geografi yang dilakukan dengan sistem informasi geospasial. Untuk menggunakan analisis spasial ini, terlebih dahulu kita harus mengkaji pola yang dapat dilihat berkembang antara masing-masing variabel dependen dan independen. Berikut gambaran umum data yang digunakan dalam analisis ini:

- a. Peta Zona Nilai tanah.
- b. Peta analisis jarak pusat kegiatan dan perdagangan
- c. Peta Fungsi jalan .
- d. peta kepadatan bangunan

Output dari hasil analisis ini yaitu Di sana akan menimbulkan kesan adanya pola hubungan yang terjadi antara variabel dependen dan variabel independen.

Korelasi orang adalah jenis analisis kedua yang dapat dilakukan. Menurut (Sugiyono, 2002) korelasi person digunakan untuk menguji kekuatan dan arah hubungan linier antara masing-masing variabel.

Tujuan analisis korelasi spearman secara umum adalah:

1. Mempertimbangkan sejauh mana kedua variabel saling berhubungan serta pengaruh interaksi antara keduanya.
2. Memiliki kemampuan untuk memastikan arah kaitan yang terjalin antara kedua variabel.
3. Menentukan penting atau tidaknya link yang dapat dilihat oleh pengguna.

Uji korelasi person digunakan untuk mengetahui tingkat hubungan atau keeratan yang dimiliki antar variabel dalam penelitian.

A. Variabel x (struktur ruang): central bussines district (CBD), pusat perdagangan, fungsi jalan, dan kepadatan bangunan.

B. Variabel y (harga lahan): zona nilai tanah.

Untuk dasar dalam pengambilan keputusan dalam melihat hubungan atau uji korelasi person adalah :

- a. Dimungkinkan untuk menarik kesimpulan bahwa ada hubungan yang signifikan antara variabel-variabel yang berhubungan jika nilai sig lebih kecil dari 0,05. sebuah.
- b. Jika tingkat signifikansi lebih dari 0,05, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa tidak terdapat korelasi yang signifikan antara variabel-variabel yang dihubungkan..

Kriteria tingkat hubungan (koefisien korelasi) antar variabel berkisar $\pm 0,00$ - $\pm 1,00$ tanda (+) yaitu positif dan (-) yaitu negatif.

Adapun kriteria penafsirannya sebagai berikut:

- a. 0,00 sampai 0,25 : korelasi sangat lemah
- b. 0,26 sampai 0,50 : korelasi cukup
- c. 0,51 sampai 0,75 : korelasi kuat
- d. 0,76 sampai 0,99 : korelasi sangat kuat
- e. Nilai korelasi sebesar 1,00 : korelasi sempurna

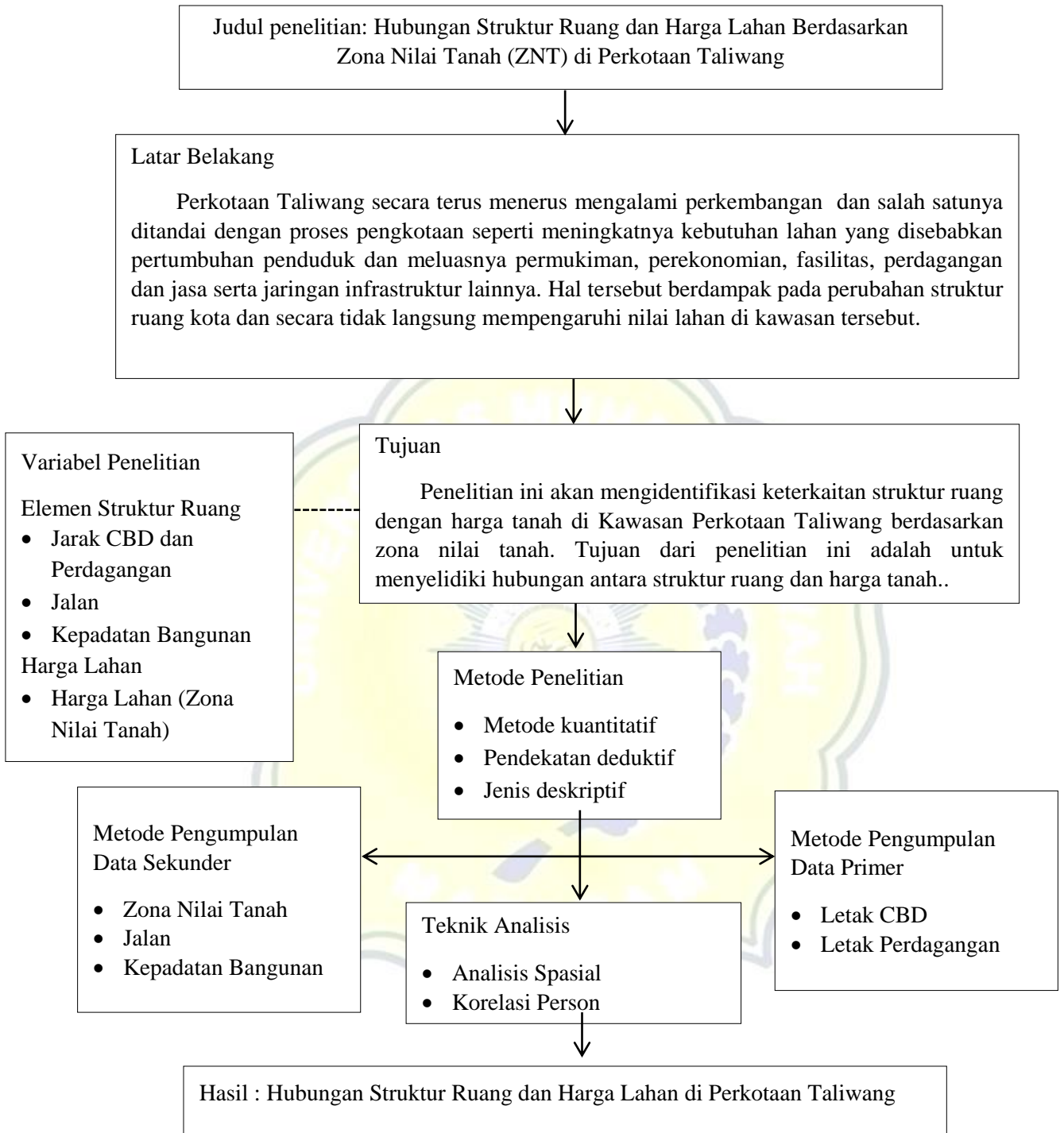
3.7. Desain Survey

Tabel 3.3. Desain Survey

Tujuan	Variabel	Sub variabel	Indikator	Sumber Data	Teknik Analisis Data
Mengetahui Hubungan Struktur Ruang Terhadap Harga Lahan Berdasarkan Zona Nilai Tanah Di Wilayah Perkotaan Taliwang.	Struktur Ruang	Central Business District (CBD)	Jarak dari CBD	Observasi	Analisis Spasial (ArcGIS) dan Statistik (Korelasi Person)
		Perdagangan	Jarak dari Perdagangan	Observasi	
		Jaringan Jalan	Fungsi Jalan	DPU Bid. Tata Ruang Kab. Sumbawa Barat	
		Bangunan	Koefisien Dasar Bangunan (KDB)	Analisi SIG	
	Harga Lahan	Zona Nilai Tanah (ZNT)	Zona Nilai Tanah (ZNT)	BPN Kab. Sumbawa Barat	

Sumber: Analisi Peneliti, 2022

3.8. Kerangka Berfikir



Gambar 3.1. Kerangka Berpikir

