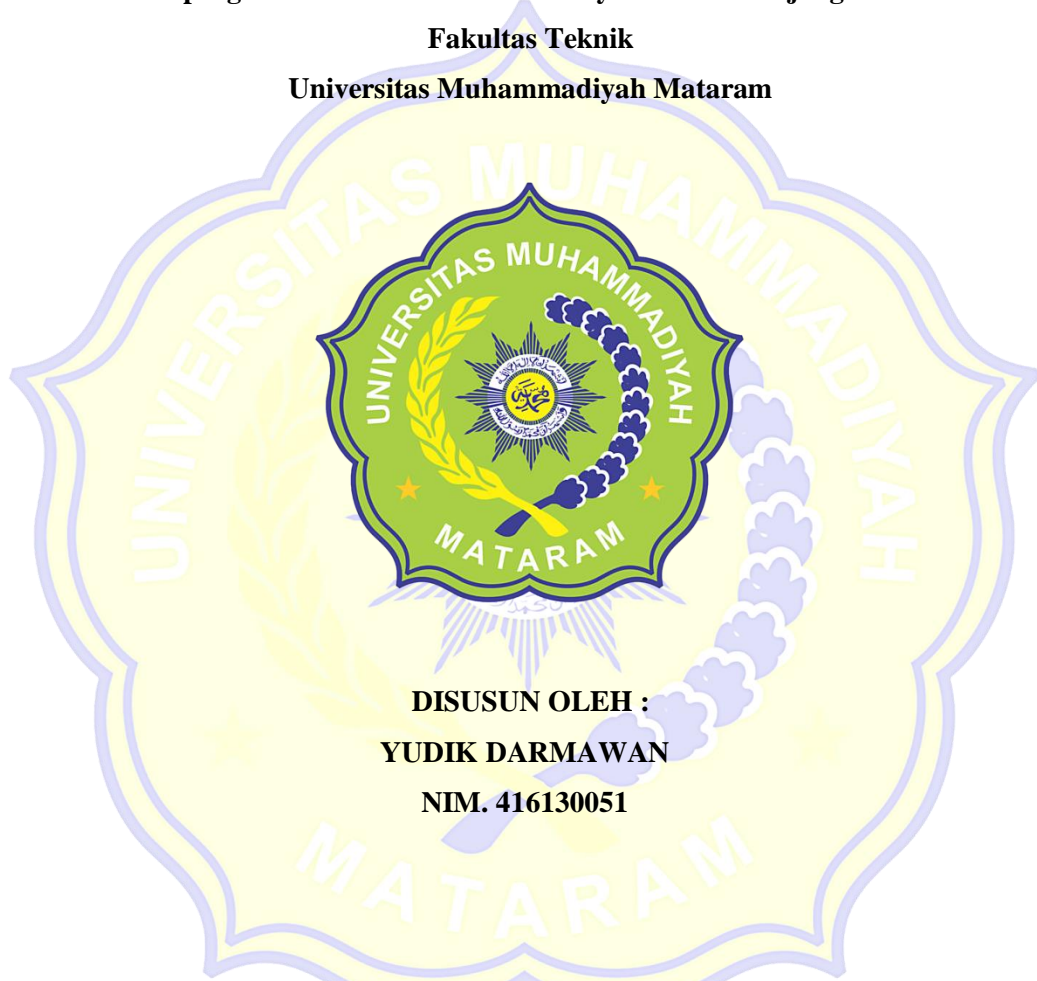


SKRIPSI
FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI HARGA LAHAN
DI SEKITAR KAWASAN EKONOMI KHUSUS (KEK) MANDALIKA
KECAMATAN PUJUT KABUPATEN LOMBOK TENGAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MATARAM DI MATARAM

Diajukan Sebagai Syarat Menyelesaikan Studi
Pada program Studi Perencanaan wilayah & kota Jenjang Strata I
Fakultas Teknik
Universitas Muhammadiyah Mataram



DISUSUN OLEH :
YUDIK DARMAWAN
NIM. 416130051

PROGRAM STUDI PERENCANAAN WILAYAH & KOTA
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MATARAM

TAHUN
2020

HALAMAN PENGESAHAN PEMBIMBING
SKRIPSI

FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI HARGA LAHAN DI SEKITAR
KAWASAN EKONOMI KHUSUS (KEK) MANDALIKA KECAMATAN PUJUT
KABUPATEN LOMBOK TENGAH

Disusun Oleh:

YUDIK DARMAWAN

NIM. 416130051

Mataram, 21 Juli 2020

Pembimbing I,

Febrita Susanti, ST, M.Eng
NIDN. 0804028501

Pembimbing II,

Sri Aprhan Puj Lestari, ST., MT
NIDN. 0816048801

Mengetahui,

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MATARAM
FAKULTAS TEKNIK

Dekan,



Dr. F. H. H. Saletmy Husyda, ST., MT
NIDN. 0824017501

HALAMAN PENGESAHAN PENGUJI
SKRIPSI

FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI HARGA LAHAN DI SEKITAR
KAWASAN EKONOMI KHUSUS (KEK) MANDALIKA KECAMATAN PUJUT
KABUPATEN LOMBOK TENGAH

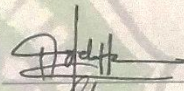
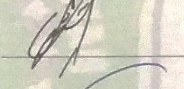
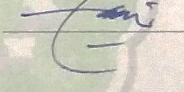
Yang Dipersiapkan dan Disusun Oleh:

NAMA: YUDIK DARMAWAN

NIM: 416130051

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji
Pada hari Selasa, 21 Juli 2020
dan dinyatakan telah memenuhi syarat

Susunan Tim Penguji

- | | | |
|----------------|----------------------------------|--|
| 1. Penguji I | Febrita Susanti, ST,M.Eng |  |
| 2. Penguji II | Sri Apriani Puji Lestari, ST ,MT |  |
| 3. Penguji III | Fariz Primadi Hirsan, ST ,MT |  |

Mengetahui,

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MATARAM
FAKULTAS TEKNIK



Dr. Eng. M. Alamy Rasyda, ST., MT
NIM. 8624017501



UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MATARAM
UPT. PERPUSTAKAAN

Jl. K.H.A. Dahlan No. 1 Mataram Nusa Tenggara Barat
Kotak Pos 108 Telp. 0370 - 633723 Fax. 0370-641906
Website <http://www.lib.ummat.ac.id> E-mail : upt.perpusummat@gmail.com

**SURAT PERNYATAAN BEBAS
PLAGIARISME**

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

Nama : Yudik Darmawan
NIM : 416130091
Tempat/Tgl Lahir : Narmada, 10-05-1996
Program Studi : Perencanaan Wilayah & Kota
Fakultas : Teknik
No. Hp/Email : darmawanyudik096@gmail.com
Judul Penelitian : -

Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Harga Lahan di Sekitar Kawasan
Ekonomi Khusus (KEK) Mandalika Kecamatan Pujut Kabupaten
Lombok Tengah

Bebas dari Plagiarisme dan bukan hasil karya orang lain. 45 %

Apabila dikemudian hari ditemukan seluruh atau sebagian dari karya ilmiah dari hasil penelitian tersebut terdapat indikasi plagiarisme, saya *bersedia menerima sanksi* 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.

Dibuat di : Mataram

Pada tanggal : 12-08-2020

Penulis


Yudik Darmawan
NIM. 416130091

Mengetahui,
Kepala UPT. Perpustakaan UMMAT



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

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : YUDIK DARMAWAN

NIM : 416130051

Program Studi : Perencanaan Wilayah dan Kota

Judul : Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Harga Lahan Di Sekitar Kawasan Ekonomi Khusus (KEK) Mandalika Kecamatan Pujut Kabupaten Lombok Tengah

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa Tugas Akhir yang saya tulis ini benar-benar hasil karya saya sendiri, bukan merupakan pengambil alihan tulisan atau pikiran orang lain yang saya akui sebagai tulisan atau pikiran saya sendiri. Apabila dikemudian hari dapat dibuktikan bahwa Tugas Akhir ini adalah hasil jiplakan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Mataram, 25 Juli 2020

Yang Membuat Pernyataan


YUDIK DARMAWAN
NIM. 416130051



UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MATARAM
UPT. PERPUSTAKAAN

Jl. K.H.A. Dahlan No. 1 Mataram Nusa Tenggara Barat
Kotak Pos 108 Telp. 0370 - 633723 Fax. 0370-641906
Website : <http://www.lib.ummat.ac.id> E-mail : upt.perpusummat@gmail.com

**SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN
PUBLIKASI KARYA ILMIAH**

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

Nama : Yudik Darmawan
NIM : 416130051
Tempat/Tgl Lahir : Narmada, 10-09-1996
Program Studi : Perencanaan Wilayah & Kota
Fakultas : Teknik
No. Hp/Email : darmawanyudik096@gmail.com
Jenis Penelitian : Skripsi KTI

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:

Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Harga Lahan di Sekitar Kawasan
Ekonomi Khusus (KEK) Markalita Kecamatan Pujut Kabupaten
Lombok Tengah

Segala tuntutan hukum yang timbul atas 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.

Dibuat di : Mataram

Pada tanggal : 12-08-2020

P
METERAI
TEMPEL
6000
Yudik Darmawan
NIM. 416130051

Mengetahui,
Kepala UPT. Perpustakaan UMMAT

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

MOTTO

إِنَّمَا الْعُسْرُ بِسْرًا ۝ فَإِنَّمَا الْعُسْرُ بِسْرًا ۝

“Maka sesungguhnya bersama kesulitan itu ada kemudahan . sesungguhnya bersama kesulitan itu ada kemudahan ”

(QS. Al Insyirah 5-6)

- Sesungguhnya Allah tidak mengubah keadaan suatu kaum, sehingga mereka mengubah keadaan yang ada pada diri mereka
- Banyak Kegagalan Dalam Hidup Ini Dikarenakan Orang-Orang Tidak Menyadari Betapa Dekatnya Mereka Dengan Keberhasilan Saat Mereka Menyerah
- Kebanggaan kita yang terbesar adalah bukan tidak pernah gagal, tetapi bangkit kembali setiap kali kita jatuh



PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya persembahkan untuk :

1. Kedua orang tua ku ibu Suriani dan bapak ku Muhrim yang telah menyekolahkan, membiayai dan memenuhi kebutuhan hidupan ku selama ini serta motivasi dan doa yang telah kalian panjatkan kepada ku selama ini. Karna kalian berdua (orang tuaku) alasanku untuk berjuang sampai pada saat ini karna perjuangan ku yang paling utama yaitu melihat kalian tersenyum di saat aku memakai toga nanti
2. Untuk saudara ku, kakak Wawan, kakak Agus dan adik ku Nina yang saya sayangi. Semoga kita kelak bisa membahagiakan kedua orang tua kita
3. Untuk teman ku Antoni yang setia temanin saya dan membantu saya dari semester satu sampai dengan sekarang ini. Yang selalu memberika motivasi kepada ku dan membantu ku menyelesaikan skripsi ini terutama survey lapangan
4. Untuk teman seperjuangan skripsi ku Barzian, Antoni dan Bayu yang selalu memberikan dorongan dan motivasi kepada ku. Yang selalu marah-marah kalo kita sedang malas-malasnya kerjain skripsi
5. Untuk teman kelas PWK'16 Barzian, Wiwit, Bayu, Ismail, Harmaen, Eki, Ame, Febri, Yana, Emi, Fitra, Nilam dan Ikhsan.
6. Untuk semua Mahasiswa PWK yang kompak.
7. Untuk kampus Universitas Muhammadiyah Mataram terimakasih karena telah menjadikan kampusku tempat menuntut ilmu sebagai bekal di masa depan.

KATA PENGANTAR

Puji syukur kami persembahkan kehadiran Allah yang Maha Esa, karena berkat rahmat dan karunianya semata sehingga penulis mampu menyelesaikan penyusunan Skripsi dengan judul “FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI HARGA LAHAN DI SEKITAR KAWASAN EKONOMI KHUSUS (KEK) MANDALIKA KECAMATAN PUJUT KABUPATEN LOMBOK TENGAH” penyusunan skripsi ini untuk memenuhi salah satu syarat menyelesaikan studi serta dalam rangka memperoleh gelar Sarjana Pendidikan Strata Satu pada Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota Fakultas Teknik Universitas Muhammadiyah Mataram

Penghargaan dan terima kasih penulis berikan kepada Ibu Febrita Susanti., ST., M. Eng selaku Pembimbing I dan Ibu Sri Apriani Puji Lestari, ST., MT selaku Pembimbing II yang telah membantu penulisan skripsi ini. Serta ucapan terima kasih kepada :

1. Bapak Drs. H. Arsyad Abd Gani, M. Pd selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Mataram
2. Bapak Dr. Eng. M. Islamy Rusyda, ST., MT selaku Dekan Fakultas Teknik Universitas Muhammadiyah Mataram
3. Bapak Fariz Primadi Hirsan, ST., MT selaku Ketua Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota Universitas Muhammadiyah Mataram
4. Seluruh Dosen yang berada di program studi Perencanaan Wilayah dan Kota Universitas Muhammadiyah Mataram

Penulis menyadari skripsi ini tidak luput dari berbagai kekurangan, penulis mengharapkan saran dan kritik demi kesempurnaan dan perbaikannya sehingga akhirnya skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi pembaca. Amin

Mataram, 15 Juli 2020

YUDIK DARMAWAN

NIM.416130051

ABSTRAK

Penelitian harga lahan dan factor-faktor yang mempengaruhi bertujuan untuk mengetahui perkembangandan zonasi harga lahan serta factor-faktor yang mempengaruhi harga lahandi sekitar kawasan ekonomi khusus (KEK) Mandalika Kecamatan Pujut Kabupaten Lombok Tengah. Metode penelitian menggunakan pendekatan kuantitatif deskriptif dengan analisis deskriptif, skoring dan analisis regresi. Variabel yang digunakan yaitu harga lahan, struktur/jenis tanah, kontur/kemiringan tanah, pajak dan zonasi, jarak ke cbd, jaringan transportasi, jarak terhadap jalan utama, kualitas lingkungan, penggunaan lahan, kondisi infrastruktur, jaringan air bersih, jaringan listrik, jaringan telepon, sarana pendidikan, tempat ibadah, pelayanan kesehatandan pusat perbelanjaan.

Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa perkembangan dan zonasi harga lahan paling tinggi (zonasi I) yaitu berada pada Desa Kuta, zonasi harga lahan sedang (zonasi II) berada pada Desa Mertak dan Desa Tumpak dan zonasi harga lahan rendah (zonasi III) berada pada Desa Sengkol, Desa Pengingat, Desa Sukadana, Desa Bangket Parak, Desa Teruwai, Desa Rembitan, Desa Pengembur dan Desa Prabu. Faktor-faktor yang mempengaruhi harga lahan yaitu struktur/jenis dengan nilai pengaruh sebesar -16.367, kontur/kemiringan tanah dengan nilai pengaruh sebesar 14.841, pajak dan zonasi dengan nilai pengaruh sebesar 3.104, jarak ke Central Business District dengan nilai pengaruh sebesar -3.984, jaringan transportasi dengan nilai pengaruh sebesar 12.631, jarak terhadap jalan utama dengan nilai pengaruh sebesar 3.587, penggunaan lahan dengan nilai pengaruh sebesar -21.931, jaringan air bersih dengan nilai pengaruh sebesar 11.301, jaringan telepon dengan nilai pengaruh sebesar 5.012, sarana pendidikan dengan nilai pengaruh sebesar -4.150, tempat peribadatan dengan nilai pengaruh sebesar 5.255, pelayanan kesehatandengan nilai pengaruh sebesar -11.112, sedangkan bersamaan (simultan) keseluruhan variabel ikut mempengaruhi harga lahan dengan nilai probabilitas signifikasinya $0,000 < 0,05$.

Kata kunci : Harga Lahan, zona kawasan ekonomi khusus mandalika, kecamatan Pujut.

ABSTRACT

The study of land prices and influencing factors aims to determine the development and zoning of land prices as well as the factors that affect land prices around the Mandalika special economic zone (KEK), Pujut District, Central Lombok Regency. The research method uses a descriptive quantitative approach with descriptive analysis, scoring and regression analysis. Variables used are land price, soil structure / type, land slope, tax and zoning, distance to CBD, transportation network, distance to main road, environmental quality, land use, infrastructure conditions, clean water network, electricity network, network telephone, educational facilities, places of worship, health services and shopping centers.

The results of this research show that the highest development and zoning of land prices (zoning I) is in Kuta Village, medium land price zoning (zoning II) is in Mertak Village and Tumpak Village and low land price zoning (zoning III) is in Desa Sengkol, Pengengat Village, Sukadana Village, Bangket Parak Village, Teruwai Village, Rembitan Village, Pengembur Village and Prabu Village. Factors affecting land prices are Structure / type with an effect value of -16,367, contour / slope of the land with an influence value of 14,841, tax and zoning with an effect value of 3,104, distance to central business district with an effect value of -3,984, transportation network with the value of influence is 12,631, the distance to the main road with an effect value of 3,587, land use with an effect value of -21,931, clean water network with an influence value of 11,301, telephone network with an influence value of 5,012, educational facilities with an influence value of -4,150, places of worship with an effect value of 5,255, health services with an effect value of -11,112, while simultaneously (simultaneous) all variables influence land prices with a significance probability value of $0,000 < 0,05$.

Keywords: Land Prices, Mandalika special economic zone zone, Pujut sub-district.

DAFTAR ISI

HALAMAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	Error! Bookmark not defined.
SURAT PERNYATAAN	iii
MOTTO	iv
PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vi
ABSTRAK.....	vii
ABSTRACT	viii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR GAMBAR.....	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	5
1.3 Batasan Materi.....	5
1.4 Batasan Lokasi.....	6
1.5 Tujuan Penelitian.....	8
1.6 Sistematika Penulisan	8
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	9
2.1 Terminologi Judul.....	9
2.2 Tinjauan Teori	9
2.2.1 Sumber Daya Lahan	9
2.2.2 Teori Harga Lahan.....	10
2.2.3 Kawasan Ekonomi Khusus	11
2.2.4 Jenis Hak Kepemilikan Tanah.....	12
2.2.5 Permukiman.....	14
2.2.6 Faktor Yang Mempengaruhi Harag Lahan	15
2.2.7 Analisis Regresi	27
2.3 Penelitian Terdahulu.....	29

BAB III METODELOGI PENELITIAN.....	33
3.1 Jenis Penelitian	33
3.2 Lokasi Penelitian	33
3.3 Sumber dan Metode Pengumpulan Data Penelitian	33
3.4 Populasi dan Sampel	36
3.5 Metode Pengolahan Data (Analisis).....	38
3.5.1 Analisis Harga Lahan	38
3.5.2 Analisis Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Harga Lahan	39
3.6 Variabel	46
3.7 Desain Survey.....	51
3.8 Kerangka Berfikir	53
BAB IV PEMBAHASAN	Error! Bookmark not defined.
4.1 Gambar Umum Penelitian	Error! Bookmark not defined.
4.2 Fisik Dasar	Error! Bookmark not defined.
4.2.1 Jenis Tanah	Error! Bookmark not defined.
4.2.2 Topografi dan kelerengan	Error! Bookmark not defined.
4.2.3 Geohidrologi.....	Error! Bookmark not defined.
4.2.4 Klimatologi.....	Error! Bookmark not defined.
4.2.5 Pola Penggunaan lahan.....	Error! Bookmark not defined.
4.3 Fisik Binaan	Error! Bookmark not defined.
4.3.1 Kependudukan	Error! Bookmark not defined.
4.3.2 Pendidikan	Error! Bookmark not defined.
4.3.3 Sarana Kesehatan.....	Error! Bookmark not defined.
4.3.4 Sarana Perdagangan.....	Error! Bookmark not defined.
4.3.5 Sarana Peribadatan	Error! Bookmark not defined.
4.3.6 Jaringan jalan.....	Error! Bookmark not defined.
4.3.7 Jarak Terhadap Pusat Pemerintahan	Error! Bookmark not defined.
4.3.8 Jaringan Listrik	Error! Bookmark not defined.
4.3.9 Jaringan Air Bersih.....	Error! Bookmark not defined.
4.3.10 Jaringan Telekomunikasi	Error! Bookmark not defined.
4.4 Gambaran Lokasi Penelitian	Error! Bookmark not defined.
4.4.1 Administrasi Lokasi Penelitian.....	Error! Bookmark not defined.

4.5 Karakteristik Responden.....	Error! Bookmark not defined.
4.5.1 Karakteristik Responden Berdasarkan Usia	Error! Bookmark not defined.
4.5.2 Karakteristik Responden Berdasarkan Jenis Kelamin	Error! Bookmark not defined.
4.5.3 Karakteristik Responden Berdasarkan Jenis Pekerjaan.....	Error! Bookmark not defined.
4.5.4 Karakteristik Responden Berdasarkan Jawaban Responden	Error! Bookmark not defined.
4.6 Analisa	Error! Bookmark not defined.
4.6.1 Perkembangan Harga Lahan.....	Error! Bookmark not defined.
4.6.2 Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Harga Lahan	Error! Bookmark not defined.
4.7 Pembahasan.....	Error! Bookmark not defined.
4.7.1 Perkembangan Harga Lahan.....	Error! Bookmark not defined.
4.7.2 Faktor – Faktor Yang Mempengaruhi Harga Lahan ..	Error! Bookmark not defined.
BAB VKESIMPULAN	Error! Bookmark not defined.
5.1 Kesimpulan	Error! Bookmark not defined.
5.2 Saran	Error! Bookmark not defined.
DAFTAR PUSTAKA.....	Error! Bookmark not defined.

DAFTAR TABEL

Table 1 Harga Lahan di Kecamatan Pujut dari Tahun 1990-2018.....	3
Table 2 Penelitian Terdahulu	29
Table 3 Jumlah Sampel Penelitian	38
Table 4 Variabel Terpilih Faktor Mempengaruhi Harga Lahan	47
Table 5 Desai Survey	51
Table 6 Jumlah Penduduk Kecamatan Pujut Tahun 2018.....	Error! Bookmark not defined.
Table 7 Jumlah Sarana Pendidikan di Kecamatan Pujut Tahun 2018	Error! Bookmark not defined.
Table 8 Jumlah Sarana Kesehatan di Kecamatan Pujut Tahun 2018.....	Error! Bookmark not defined.
Table 9 Jumlah Sarana Perdagangan di Kecamatan Pujut Tahun 2018.....	Error! Bookmark not defined.
Table 10 Jumlah Sarana Peribadatan di Kecamatan Pujut Tahun 2018.....	Error! Bookmark not defined.
Table 11 Jarak Desa di Kecamatan Pujut Terhadap Pusat Pemerintahan Tahun 2018	Error! Bookmark not defined.
Table 12 Jaringan Telekomunikasi Di Kecamatan Pujut.....	Error! Bookmark not defined.
Table 13 Data Responden Berdasarkan usia.....	Error! Bookmark not defined.
Table 14 Karakteristik Responden Berdasarkan Jenis Kelamin.....	Error! Bookmark not defined.
Table 15 Karakteristik Responden Berdasarkan Jenis Pekerjaan.....	Error! Bookmark not defined.
Table 16 Karakteristik Responden Berdasarkan Jawaban Responden	Error! Bookmark not defined.
Table 17 Perkembangan Harga Lahan Sekitar Kawasan (KEK) Mandalika	Error! Bookmark not defined.
Table 18 Uji Validitas	Error! Bookmark not defined.

Table 19 Uji Realibilitas**Error! Bookmark not defined.**
Table 20 Collinearity Statistics**Error! Bookmark not defined.**
Table 21 Hasil Uji T.....**Error! Bookmark not defined.**
Table 22 Uji F.....**Error! Bookmark not defined.**
Table 23 Harga Lahan Di Sekitar Kawasan KEK Mandalika Kec.Pujut..... **Error!
Bookmark not defined.**



DAFTAR GAMBAR

Gambar 1 Diagram Harga Lahan	4
Gambar 2 Peta Kawasan Penelitian	7
Gambar 3 Kerangka Berfikir.....	54
Gambar 4 Peta Batas Administrasi Kecamatan Pujut	Error! Bookmark not defined.
Gambar 5. kondisi penggunaan lahan di Kecamatan Pujut Tahun 2020	Error! Bookmark not defined.
Gambar 6 Peta Penggunaan Lahan Kecamatan Pujut	Error! Bookmark not defined.
Gambar 7. Sarana Pendidikan di Kecamatan Pujut 2020	Error! Bookmark not defined.
Gambar 8 . Sarana Kesehatan di Kecamatan Pujut 2020	Error! Bookmark not defined.
Gambar 9 . Sarana Perdagangan di Kecamatan Pujut 2020	Error! Bookmark not defined.
Gambar 10 . Sarana Peribadatan di Kecamatan Pujut 2020	Error! Bookmark not defined.
Gambar 11 . Jaringan Jalan Kecamatan Pujut 2020	Error! Bookmark not defined.
Gambar 12 . Jaringan listrik Kecamatan Pujut 2020	Error! Bookmark not defined.
Gambar 13 Peta Deliniasi Penelitian.....	Error! Bookmark not defined.
Gambar 14 . Diagram Karakteristik Berdasarkan Usia	Error! Bookmark not defined.
Gambar 15 . Diagram Karakteristik Berdasarkan Jenis Kelamin	Error! Bookmark not defined.
Gambar 16. Diagram Karakteristik Berdasarkan Jenis Pekerjaan	Error! Bookmark not defined.

Gambar 17 . Diagram Karakteristik Responden Berdasarkan Jawaban Responden**Error! Bookmark not defined.**

Gambar 18 Diagram Perkembangan Harga Lahan **Error! Bookmark not defined.**

Gambar 19 . Memilih Tipe Analisis.....**Error! Bookmark not defined.**

Gambar 20. Memasukan Nilai Kuisoner ke Dalam SPSS**Error! Bookmark not defined.**

Gambar 21 . Memindahkan Variabel dan Jumlahke Kolom Sebelah **Error! Bookmark not defined.**

Gambar 22 Output Analisis.....**Error! Bookmark not defined.**

Gambar 23 Memasukan Nilai Koesioner ke Dalam SPSS**Error! Bookmark not defined.**

Gambar 24Memilih Tipe Analisis.....**Error! Bookmark not defined.**

Gambar 25 Memindahkan Variabel ke Kolom Sebelah**Error! Bookmark not defined.**

Gambar 26 Output Analisis.....**Error! Bookmark not defined.**

Gambar 27 Memasukan Jumlah Setiap Variabel..**Error! Bookmark not defined.**

Gambar 28 Memilih Tipe Analisis.....**Error! Bookmark not defined.**

Gambar 29 Memasukan Variabel Dependen**Error! Bookmark not defined.**

Gambar 30 Output Analisis.....**Error! Bookmark not defined.**

Gambar 31 Memilih Tipe Analisis.....**Error! Bookmark not defined.**

Gambar 32 Memasukan Variabel Dependen**Error! Bookmark not defined.**

Gambar 33 Memasukan Variabel Dependen**Error! Bookmark not defined.**

Gambar 34 Melakukan Centang Beberapa**Error! Bookmark not defined.**

Gambar 35 Output Analisis scatterplot**Error! Bookmark not defined.**

Gambar 36 Memasukan Jumlah Setiap Variabel..**Error! Bookmark not defined.**

Gambar 37 Memilih Tipe Analisis.....**Error! Bookmark not defined.**

Gambar 38 Memasukan Variabel Dependen**Error! Bookmark not defined.**

Gambar 39 Melakukan Centang Beberapa**Error! Bookmark not defined.**

Gambar 40 Output Analisis.....**Error! Bookmark not defined.**

Gambar 41 Memasukan Jumlah Setiap Variabel..**Error! Bookmark not defined.**

Gambar 42 Memilih Tipe Analisis.....**Error! Bookmark not defined.**

Gambar 43 Output Analisis.....**Error! Bookmark not defined.**

Gambar 44 Memasukan Jumlah Setiap.....**Error! Bookmark not defined.**
Gambar 45 Memilih Tipe Analisis.....**Error! Bookmark not defined.**
Gambar 46 Memilih Tipe Analisis.....**Error! Bookmark not defined.**
Gambar 47 Output Analisis.....**Error! Bookmark not defined.**
Gambar 48 Peta Simulasi Klasifikasi Harga Lahan**Error! Bookmark not defined.**



BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Kebijakan yang dikeluarkan oleh pemerintah pusat maupun oleh pemerintah daerah, baik secara langsung maupun tidak langsung akan mempengaruhi kebutuhan lahan suatu wilayah. Kebijakan yang dikeluarkan akan mempengaruhi penggunaan dan permintaan lahan itu sendiri. Sebagai contoh, dalam rangka meningkatkan pertumbuhan ekonomi wilayah dan pelayanan terhadap masyarakat, maka dilakukan pembangunan di daerah tersebut, seperti pembangunan terhadap sarana umum. Pembangunan sarana umum tersebut secara langsung akan membutuhkan lahan yang luas, dan secara tidak langsung akan meningkatkan permintaan terhadap lahan di sekitarnya. Dalam kondisi seperti ini, perubahan terhadap harga lahan pun tidak dapat dihindari.

Lahan merupakan sumberdaya alam yang sangat penting untuk kelangsungan hidup manusia karena lahan merupakan input yang diperlukan untuk setiap bentuk aktivitas manusia. Secara fisik, lahan merupakan aset yang mempunyai keterbatasan dan tidak dapat bertambah besar, misalnya melalui usaha reklamasi. Fungsi dan penggunaan lahan (*land function and use*) dapat berubah, namun lahan tidak dapat dipindahkan karena bersifat tetap. Lahan merupakan aset ekonomi yang tidak dipengaruhi oleh penurunan nilai dan harga. Harga lahan akan semakin meningkat seiring dengan pemanfaatan yang semakin meningkat pula, dengan demikian harga lahan di suatu wilayah akan ditentukan oleh permintaan dan penawaran atau persediaan lahan itu sendiri. 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 (Karina, Surjono, & Septiana, 2009). Pengembangan lahan skala besar selain memberikan

keuntungan bagi pengembangan lahan itu sendiri juga akan menyebabkan peningkatan nilai lahan. Pengembangan lahan tersebut akan mengakibatkan nilai guna lahan menjadi meningkat karena meningkatnya intensitas kegiatan di lokasi tersebut. Secara tidak langsung, pengembangan lahan skala besar di suatu wilayah mengakibatkan wilayah tersebut dan wilayah di sekitarnya menjadi wilayah yang strategis dan memiliki nilai lebih karena akses terhadap berbagai kegiatan menjadi lebih mudah. Seiring dengan meningkatnya nilai lahan, maka harga lahan yang merupakan cerminan dari nilai lahan yang meningkat pula (Asyeafinafilah & Haryo, 2017). Pergerakan nilai lahan lebih banyak dipengaruhi oleh intervensi yang dilakukan oleh publik dalam hal ini pemerintah terhadap ruang, maka identifikasi terhadap faktor-faktor yang dapat mempengaruhi pergerakan nilai lahan beserta seberapa besar faktor-faktor tersebut berpengaruh dalam pembentukan nilai lahan menjadi relevan. Beberapa faktor yang secara signifikan berpengaruh terhadap harga lahan karakteristik fisik, aksesibilitas dan fasilitas (Yunastiawan & Eka, 2017).

Kecamatan Pujut merupakan kecamatan di Kabupaten Lombok Tengah dengan luas wilayah sekitar 23.355 ha atau menempati sekitar 19,33 persen dari luas wilayah Kabupaten Lombok Tengah. Secara geografis Kecamatan Pujut berada dibagian selatan Kabupaten Lombok Tengah dan berbatasan dengan Samudra Indonesia. Hal tersebut menjadi salah satu alasan munculnya banyak objek wisata utamanya wisata bahari yang memiliki keindahan pantai dan keunikan ombak.

Kawasan Ekonomi Khusus (KEK) adalah kawasan dengan batasan tertentu yang memiliki keunggulan geoekonomi dan *geostrategic* wilayah serta diberikan fasilitas intensif khusus sebagai daya tarik investasi. Kawasan Ekonomi Khusus Mandalika merupakan kawasan yang diperuntukkan bagi kegiatan usaha pariwisata untuk mendukung penyelenggaraan hiburan dan rekreasi, pertemuan serta kegiatan terkait yang terletak di bagian selatan Pulau Lombok, KEK Mandalika ditetapkan melalui Peraturan Pemerintah Nomor 52 Tahun 2014 untuk menjadi KEK

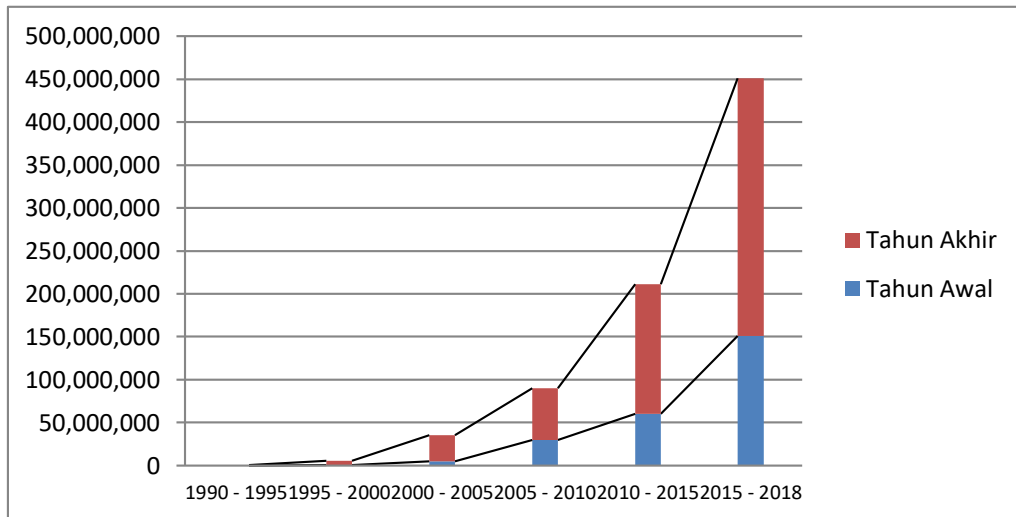
Pariwisata. Dengan luas area sebesar 1.035,67 Ha.KEK Mandalika diharapkan dapat mengakselerasi sektor pariwisata Provinsi Nusa Tenggara Barat yang sangat potensial.KEK Mandalika menawarkan wisata bahari dengan pesona pantai dan bawah laut yang memukau.

Berdasarkan hasil wawancara dengan masyarakat yang tinggal di sekitaran Kawasan Ekonomi Khusus (KEK) Mandalika, sebelum adanya pengembangan Kawasan Ekonomi Khusus (KEK) harga lahan di Kecamatan Pujut sangat murah dengan kisarantahun 1990-2010 se-harga Rp. 50.000 (lima puluh ribu rupiah) sampai Rp. 60.000.000 (enam puluh juta rupiah) /are(seperti yang tertera pada tabel 1),rendahnya harga lahan tersebut karena beberapa faktor seperti jenis tanah, dimana jenis tanah pada lokasi tersebut merupakan jenis tanah entisol yang hanya cocok sebagai lahan pertanian musim kering sehingga masyarakat banyak yang tidak dapat mengolah lahan tersebut secara maksimal.

Tabel1 Harga Lahan di Kecamatan Pujut dari Tahun 1990-2018

No.	Tahun	Harga Lahan (Rp)
1	1990 - 1995	50.000 – 350.000
2	1995 - 2000	350.000 – 5.000.000
3	2000 - 2005	5.000.000 – 30.000.000
4	2005 - 2010	30.000.000 – 60.000.000
5	2010 - 2015	60.000.000 – 151.000.000
6	2015 - 2018	151.000.000 – 300.000.000

Sumber: *Observasi Lapangan 2019*



Gambar 1 Diagram Harga Lahan

Setelah kebijakan pengembangan Kawasan Ekonomi Khusus (KEK) Mandalika mulai pada tahun 2014 oleh pemerintah menyebabkan harga lahan di Kecamatan Pujut mengalami peningkatan cukup tinggi seperti yang tertera pada tabel 1, karena masyarakat telah mengetahui potensi lahan yang di miliki. Kawasan Ekonomi Khusus (KEK) Mandalika Kabupaten Lombok Tengah, yang dibebaskan oleh pemerintah pusat dan secara langsung mengubah penggunaan lahan serta nilai dari harga lahan tersebut.

Kondisi yang terjadi di atas sesuai dengan *teori Presylia* menyatakan bahwa suatu lahan mungkin saja nilainya secara langsung rendah karena tingkat kesuburannya rendah, tetapi berdasarkan letak strategisnya sangat ekonomis. Sehingga dapat disimpulkan bahwa nilai adalah suatu kesatuan moneter yang melekat pada suatu properti yang dipengaruhi oleh faktor sosial, ekonomi, politik dan faktor fisik yang dinyatakan dalam harga dimana harga ini mencerminkan nilai dari properti (Lozirosa, 2002)

Pengembangan suatu kawasan akan mendorong terjadinya peningkatan pembangunan di sekitarnya. Hal ini dapat didorong oleh keinginan masyarakat untuk mendapatkan akses yang lebih mudah dan dekat ke kawasan tersebut maupun karena insentif ekonomi. Pengembangan yang dilakukan terhadap KEK Mandalika mendorong permintaan terhadap lahan yang berada di

sekitarnya. Peningkatan permintaan tersebut mendorong terjadinya peningkatan terhadap harga lahan, terutama lahan permukiman. Penetapan harga lahan dipengaruhi oleh kondisi permintaan dan penawaran terhadap suatu lahan. Penetapan harga suatu lahan juga dapat dipengaruhi oleh karakteristik lingkungan di sekitarnya. Sehingga penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui perkembangan harga lahan dan mengetahui faktor –faktor apa saja yang mempengaruhi harga lahan tersebut.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas dapat di rumuskan masalah dalam penelitian ini yaitu :

1. Bagaimana perkembangan harga lahan di sekitar Kawasan Ekonomi Khusus (KEK) Mandalika Kecamatan Pujut?
2. Faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi harga lahan di sekitar Kawasan Ekonomi Khusus (KEK) Mandalika Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah ?

1.3 Batasan Materi

Adapun ruang lingkup dan batasan-batasan materi dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

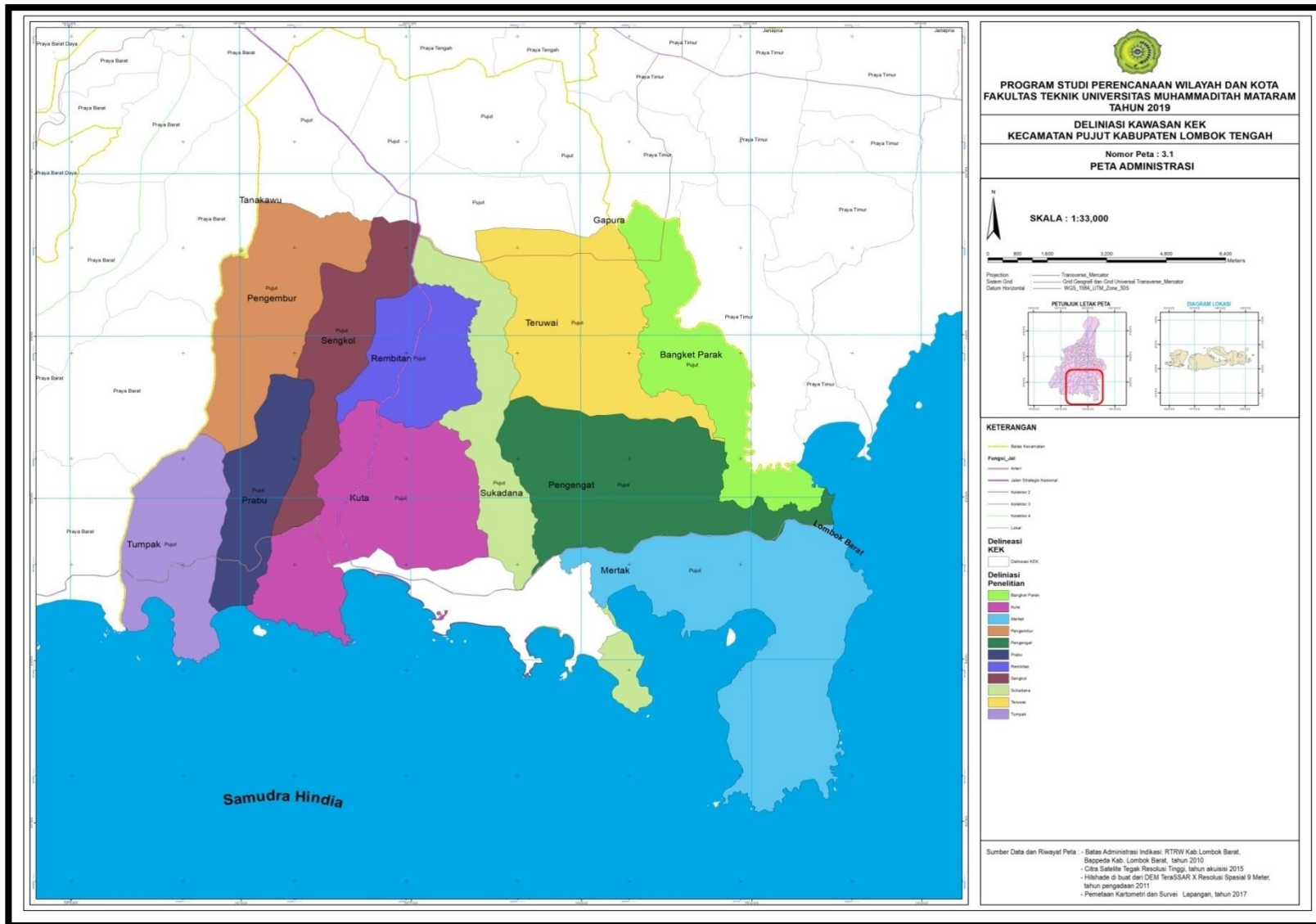
1. Harga lahan yang dimaksud adalah harga pasar yang diperoleh dari harga transaksi jual beli atau harga penawaran/pasar & NJOP.
2. Lahan yang dinilai adalah lahan yang berada di kawasan permukiman.
3. Perkembangan harga lahan sekitar KEK Mandalika dihitung dari transaksi jual beli atau harga penawaran / pasar tahun 2008 sampai dengan tahun 2018.
4. Faktor-faktor yang mempengaruhi yang dihitung adalah struktur/jenis tanah, kontur/kemiringan tanah, pajak dan zonasi, jarak ke Central Business District, jaringan transportasi, jarak terhadap jalan utama, kualitas lingkungan, penggunaan lahan,

kondisi infrastruktur, jaringan air bersih, jaringan listrik, jaringan telepon, sarana pendidikan, tempat ibadah, pelayanan kesehatan dan pusat perbelanjaan.

1.4 Batasan Lokasi

Adapun ruang lingkup dan batasan-batasan lokasi dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Lokasi penelitian adalah kawasan Kecamatan Pujut, yang terdiri dari 11 desa yaitu Desa Kuta, Desa Prabu, Desa Sukadana, Desa Tumpak, Desa Mertak, Desa Pengengat, Desa Bangket Parak, Desa Rembitan, Desa Sengkol, Desa Pengembur, Desa Teruwai. Berdasarkan bahwa wilayah penelitian berada di deliniasi kawasan KEK Mandalika melalui keputusan Direktorat Jenderal Penataan Kawasan Kementerian ATR tahun 2017 yang di bagi menjadi 3 sub kawasan, yaitu kawasan inti, kawasan penyangga, dan kawasan pengaruh yang ada di Kecamatan Pujut serta berdasarkan batas administrasi.



Gambar 2 Peta Kawasan Penelitian

1.5 Tujuan Penelitian

Berdasarkan perumusan masalah, tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Mengetahui perkembangan harga lahan di sekitar Kawasan Ekonomi Khusus (KEK) Mandalika Kecamatan Pujut.
2. Mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi harga lahan di sekitar Kawasan Ekonomi Khusus (KEK) Mandalika Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah.

1.6 Sistematika Penulisan

Adapun sistem pembahasan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini berisi latar belakang, rumusan masalah, batasan masalah, tujuan penelitian, dan sistematika pembahasan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab tinjauan pustaka ini membahas tentang terminology judul, tinjauan teori yang digunakan dalam penelitian, serta tinjauan kebijakan.

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

Bab ini berisi tentang jenis penelitian, lokasi penelitian, lingkup penelitian, sumber dan metode pengumpulan data penelitian dan metode pengolahan data (analisis).

BAB IV PEMBAHASAN

Pada Bab ini akan dijelaskan tentang gambaran umum dan hasil analisis.

BAB V PENUTUP

Pada Bab ini akan dijelaskan tentang uraian dari hasil penelitian berupa kesimpulan dan saran.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Terminologi Judul

Judul penelitian ini adalah ‘‘Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Harga Lahan Di Sekitar Kawasan Ekonomi Khusus (KEK) Mandalika Kecamatan Pujut Lombok Tengah’’ judul penelitian ini di jabarkan sebagai berikut:

- Faktor faktor adalah hal (keadaan, peristiwa) yang ikut menyebabkan terjadinya sesuatu (KBBI).
- Harga lahan adalah penilaian atas tanah yang diukur berdasarkan harga nominal dalam satuan uang untuk satuan luas (BPN nasional)
- Kawasan Ekonomi Khusus (KEK) adalah kawasan dengan batasan tertentu yang memiliki keunggulan geoekonomi dan *geostrategic* wilayah serta di berikan fasilitas dan insentif khusus sebagai daya tarik investasi (Dewan Nasional Ekonomi Khusus Indonesia).

Berdasarkan terminologi judul diatas dapat disimpulkan bahwa makna dari judul penelitian ini merupakan kegiatan terkait perkembangan harga lahan yang di sebabkan oleh faktor – faktor yang mempengaruhi harga lahan tersebut.

2.2 Tinjauan Teori

2.2.1 Sumber Daya Lahan

Sumber daya lahan merupakan sumber daya alam yang sangat penting untuk kelangsungan hidup manusia karena sumber daya lahan merupakan masukan yang di perlukan untuk setiap aktivitas manusia seperti untuk pertanian, industry, permukiman, pariwisata, perdagangan & jasa. Pemanfaatan sumber daya lahan untuk berbagai penggunaan bertujuan untuk menghasilkan barang-barang pemuas kebutuhan manusia yang terus meningkat karena jumlah penduduk yang terus bertambah dan perekonomian yang semakin berkembang (Siti, 2008)

Lahan dapat diartikan sebagai *land settlement* yaitu suatu tempat atau daerah dimana penduduk berkumpul dan hidup bersama, dimana mereka dapat menggunakan lingkungan setempat untuk mempertahankan, melangsungkan dan mengembangkan hidupnya. Dengan demikian sangatlah jelas bahwa setiap makhluk hidup pasti membutuhkan lahan untuk tumbuh dan berkembang, berbagai aktivitas manusia di dalam ruang bumi ini tidak lepas dari fungsi lahan yang berbeda-beda dalam penggunaan lahan. Penggunaan lahan adalah segala campur tangan manusia, baik secara menetap ataupun berpindah-pindah terhadap suatu kelompok sumberdaya alam dan sumberdaya buatan, yang secara keseluruhan disebut lahan, dengan tujuan untuk mencukupi kebutuhan baik material maupun spiritual, ataupun kebutuhan kedua-duanya (Kusrini, 2011)

Lahan (*land*) merupakan suatu wilayah di permukaan bumi, mencakup semua komponen biosfer yang dapat dianggap tetap atau bersifat siklis yang berada di atas dan di bawah wilayah tersebut, termasuk atmosfer, tanah, batuan induk, relief, hidrologi, tumbuhan dan hewan, serta segala akibat yang ditimbulkan oleh aktivitas manusia di masa lalu dan sekarang yang kesemuanya itu berpengaruh terhadap penggunaan lahan oleh manusia pada saat sekarang dan di masa akan datang. Lahan sebagai suatu sistem mempunyai komponen-komponen yang terorganisir secara spesifik dan perilakunya menuju kepada sasaran-sasaran tertentu. Komponen-komponen lahan ini dapat dipandang sebagai sumberdaya dalam hubungannya dengan aktivitas manusia dalam memenuhi kebutuhan hidupnya (Juhadi, 2007)

2.2.2 Teori Harga Lahan

Harga lahan adalah penilaian atas lahan yang diukur berdasarkan harga nominal dalam satuan uang untuk satu satuan luas tertentu (Febriastuti, 2011). Ada tiga macam pendekatan untuk menaksir nilai tanah yang umum digunakan,

yaitu perbandingan harga pasar (*sales comparison*), biaya perolehan baru (*cost*), dan penghasilan (*income*) yang diperoleh dari tanah (Rachmawati, Sudarsono, & Awaluddin, 2013).

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) dalam (Siswanto, 2007)

Harga tanah adalah penilaian atas tanah yang diukur berdasarkan harga nominal dalam satuan uang untuk satuan luas pada pasaran tanah (Drabkin, 1977) dalam (Gemala & Haryanto, 2015).

2.2.3 Kawasan Ekonomi Khusus

Menurut Dewan Nasional Kawasan Ekonomi Khusus, Kawasan Ekonomi Khusus (KEK) merupakan kawasan dengan batas tertentu dalam wilayah hukum Negara Kesatuan Republik Indonesia yang ditetapkan untuk menyelenggarakan fungsi perekonomian dan memperoleh fasilitas tertentu. Menurut (Doriani & Ario, 2013) adapun fungsi dari KEK adalah untuk melakukan dan mengembangkan usaha di bidang:

1. Perdagangan
2. Jasa
3. Industri
4. Pertambangan Dan Energi
5. Transportasi
6. Mari-Tim Dan Perikanan
7. Pos Dan Telekomunikasi
8. Pariwisata Dan
9. Bidang Lain.

Untuk itu, KEK dibagi ke dalam beberapa zona, antara lain:

- Zona pengolahan ekspor
- Logistik
- Industri
- Pengembangan teknologi
- Pariwisata, dan
- Energi dengan produk-produk yang dihasilkan berorientasi ekspor dan untuk dalam negeri.

Pembangunan ekonomi diartikan sebagai pengembangan wilayah untuk memberdayakan basis potensi kawasan yang dimiliki secara berkelanjutan, terpadu, serta *kompetitif*. Kawasan Ekonomi Khusus (KEK) merupakan kebijakan pengembangan wilayah dalam mendorong pertumbuhan ekonomi yang didukung infrastruktur berkualitas, serta pemberian kemudahan (*insentif*) (Pramoda & Aprilian, 2016).

Kebijakan utama yang diambil pemerintah yakni menerbitkan Undang-Undang Nomor 39 Tahun 2009, tentang Kawasan Ekonomi Khusus/KEK (UU No. 39/2009). Lahirnya UUNo. 39/2009, didasari adanya kebutuhan mempercepat pembangunan sebuah kawasan dan menjaga keseimbangan kemajuan suatu daerah (sebagai kesatuan ekonomi nasional). Terminologi KEK menurut UU No. 39/2009: Kawasan dengan batas tertentu dalam wilayah hukum Negara Kesatuan Republik Indonesia yang ditetapkan untuk menyelenggarakan fungsi perekonomian dan memperoleh fasilitas tertentu.

2.2.4 Jenis Hak Kepemilikan Tanah

Hak atas tanah adalah hak untuk menguasai tanah yang diberikan atas perseorangan, kelompok atau badan hukum. Berdasarkan pasal 22 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), hal yang menjadi dasar lahirnya hak milik atas tanah adalah menurut hukum adat, karena ketentuan undang-undang dan karena penetapan pemerintah. Menurut Pasal 16 Undang Pokok

Agraria (UUPA), sistem penguasaan tanah di Indonesia dapat dibagi menjadi:

1. Hak Milik

Seseorang yang memegang sertifikat hak milik mempunyai hak penuh atas tanah dengan batas-batas yang tertera dalam sertifikat. Pemegang sertifikat tanah dengan status hak milik tidak perlu memperpanjang sertifikat hak miliknya dan bisa diwariskan atau diwakafkan.

2. Hak Guna Usaha (HGU)

Hak guna usaha merupakan penguasaan tanah yang dimiliki negara untuk jangka waktu tertentu, baik untuk keperluan perusahaan, pertanian, perikanan dan peternakan. Jangka waktu yang dimaksud adalah paling lama 25 tahun dan dapat diperpanjang 25 tahun setelahnya.

3. Hak Guna Bangunan (HGB)

Hak guna bangunan merupakan hak untuk mendirikan bangunan dan atau memiliki bangunan di atas tanah yang bukan milik sendiri. HGB banyak diberlakukan untuk beberapa kompleks perumahan di perkotaan. HGB bisa dipergunakan sampai jangka waktu 30 tahun dan bisa diperpanjang selama 20 tahun setelahnya dengan mempertimbangkan aspek-aspek lain seperti aspek sosial. Tanah dengan status HGB tidak dapat diwakafkan atau diwariskan. Jika ingin mewakafkan Hak Guna Bangunan, kita harus meningkatkan statusnya sebagai hak milik.

4. Hak Pakai

Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan atau memanfaatkan, memungut hasil dari tanah yang dikuasai oleh negara atau pihak lain yang punya wewenang untuk memberikan hak pakai yang kemudian diatur melalui surat perjanjian.

5. Hak Sewa

Hak Sewa merupakan hak yang dimiliki oleh suatu badan usaha atau individu untuk memanfaatkan tanah yang dimiliki oleh pihak lain untuk pemanfaatan bangunan dengan membayar sejumlah uang sewa kepada pemiliknya. Hak sewa tidak berlaku atas tanah negara.

6. Hak Membuka Tanah

Hak untuk membuka lahan merupakan hak atas tanah yang diatur di dalam hukum adat. Hak ini hanya bisa didapatkan oleh Warga Negara Indonesia dan juga diatur oleh Peraturan Pemerintah.

7. Hak Memungut Hasil Hutan

Menggunakan suatu hak memungut hasil hutan secara hukum tidaklah serta merta berarti mendapatkan hak milik (*right of ownership*) atas tanah yang bersangkutan. Hak memungut hasil hutan diatur di dalam hukum adat.

8. Hak-hak lain yang tidak termasuk kedalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan Undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53.

2.2.5 Permukiman

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 Pasal 3 tentang Perumahan dan Permukiman, permukiman didefinisikan sebagai bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik yang berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan. Sementara itu perumahan didefinisikan sebagai kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan. Jadi dapat disimpulkan bahwa perumahan merupakan bagian dari permukiman. Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman juga dijelaskan

bahwa pembangunan perumahan dan permukiman diselenggarakan berdasarkan rencana tata ruang wilayah perkotaan dan rencana tata ruang wilayah bukan perkotaan yang menyeluruh dan terpadu yang ditetapkan oleh pemerintah daerah dengan mempertimbangkan berbagai aspek yang terkait serta rencana, program dan prioritas pembangunan perumahan dan permukiman.

Kualitas lingkungan permukiman ditentukan oleh aspek fisik berupa sarana dan prasarana seperti jalan, tempat ibadah, pendidikan, kesehatan, perkantoran, perniagaan dan sebagainya. Kualitas lingkungan permukiman juga ditentukan oleh aspek non fisik berupa kenyamanan dan tingkat kesehatan. Dengan demikian, lingkungan permukiman yang baik harus didukung oleh pelayanan dan utilitas umum yang sebanding dengan ukuran atau luasan lingkungan dan banyaknya penduduk.

2.2.6 Faktor Yang Mempengaruhi Harga Lahan

Menurut (Febriastuti, 2011) Harga lahan adalah penilaian atas lahan yang diukur berdasarkan harga nominal dalam satuan uang untuk satu satuan luas tertentu. Beberapa faktor-faktor yang mempengaruhi harga lahan secara signifikan yaitu:

- Jenis guna lahan,
- Status kepemilikan lahan,
- Jarak ke pusat kota,
- Kelas jalan,
- Tipe perkerasan jalan, dan
- Jumlah rute angkutan umum yang lewat

Harga lahan adalah penilaian lahan yang dilihat dari harga nominal satuan uang untuk satuan luas yang berlaku pada pasaran lahan (Nararya & PM. Broto, 2013). Ada tiga faktor utama yang mempengaruhi harga lahan, yaitu

1. Faktor fasilitas

- Kualitas lingkungan
- Penggunaan lahan,

- Kelengkapan fasilitas
 - Kondisi infrastruktur
2. Faktor aksesibilitas yang memadai
 - Letak lokasi
 - Jarak ke CBD,
 - Aksesibilitas,
 - Jaringan transportasi
 3. Faktor ketersediaan
 - Faktor sosial
 - Permintaan dan penawaran

(Dita & Putra, 2011) menyebutkan bahwa Faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan nilai tanah dan bangunan pada suatu properti adalah sebagai :

1. Real properti
 - a. Tanah dan bangunan berperan penting bagi kehidupan manusia.
 - b. Tanah dan bangunan merupakan properti primer.
 - c. Terdapat benda lain selain tanah dan bangunan yang merupakan properti.
2. Kebijakan/regulasi
 - a. Pemerintah, politisi, dan badan legalitas lainnya memiliki pengaruh besar terhadap nilai properti tanah dan bangunan.
 - b. Adanya pemilu, pergantian presiden berpengaruh pada nilai properti tanah dan bangunan.
 - c. Hutang piutang negara terhadap pihak asing memiliki potensi dalam mempengaruhi nilai tanah dan bangunan.
 - d. Peraturan pemerintah dapat berpengaruh terhadap nilai tanah dan bangunan.
3. Demografi
 - a. Tingkat kepadatan penduduk pada suatu daerah berperan dalam merubah nilai tanah dan bangunan.

- b. Pertumbuhan populasi pada kawasan tersebut dapat merubah nilai tanah dan bangunan.
 - c. Umur komunitas masyarakat berpengaruh pada nilai tanah dan bangunan pada kawasan tersebut.
 - d. Nilai properti tidak hanya dipengaruhi oleh karakteristik dan perubahan populasi tetapi dipengaruhi juga oleh spektrum aktivitas manusia.
4. Lingkungan sosial
- a. Peraturan yang ada pada kawasan tertentu memberikan sumbangsih nilai tersendiri pada kawasan tersebut.
 - b. Gaya hidup dalam masyarakat pada kawasan tertentu seperti perumahan mempengaruhi nilai perumahan tersebut khususnya untuk tanah dan bangunan.
 - c. Nilai tanah dan bangunan pada suatu daerah dipengaruhi oleh standar tempat tinggal yang ada pada daerah tersebut.
5. Aksesibilitas
- a. Tersedianya transportasi umum memberi peran dalam perubahan nilai tanah dan bangunan.
 - b. Jangkauan kawasan perumahan terhadap pusat kota berpengaruh pada nilai tanah dan bangunan.
 - c. Adanya jalan yang layak pakai mengubah nilai tanah dan bangunan pada kawasan tersebut.
 - d. Kemudahan informasi dalam menunjukkan suatu kawasan terhadap masyarakat mempengaruhi nilai tanah dan bangunan.
6. Kondisi alam
- a. Iklim yang stabil berpengaruh pada nilai tanah dan bangunan pada kawasan tersebut.
 - b. Udara yang sejuk memberi nilai tersendiri sehingga mempengaruhi nilai tanah dan bangunan.

- c. Persediaan air yang memadai memberi nilai tersendiri sehingga memberi perubahan nilai tanah dan bangunan pada kawasan tersebut.
- d. Banyaknya tumbuhan dan hewan pada suatu lingkungan meubah nilai tanah dan bangunan.

7. Topografi

- a. Keadaan kontur tanah yang kurang rata memberi nilai tersendiri terhadap tanah tersebut.
- b. Nilai tanah dan bangunan juga dipengaruhi oleh luas wilayahnya.

8. Lokasi

- a. Letak wilayah berada dalam pusat keramaian memberi nilai pada tanah dan bangunan.
- b. Tanah dan bangunan pada suatu dataran tinggi memberi perubahan nilai tersendiri.
- c. Tanah dan bangunan dekat pantai memiliki nilai tersendiri sehingga merubah nilainya.

9. Fasilitas

- a. Suatu daerah dekat tempat pendidikan mempengaruhi nilai tanah dan bangunan.
- b. Suatu daerah dekat pelayanan kesehatan mempengaruhi nilai tanah dan bangunan.
- c. Adanya taman bermain mempengaruhi nilai tanah dan bangunan pada kawasan tersebut.
- d. Adanya pusat perbelanjaan pada kawasan tersebut mempengaruhi nilai tanah dan bangunan.

10. Ekonomi

- a. Tingkat pendapatan masyarakat berpengaruh pada nilai tanah dan bangunan.
- b. Perubahan nilai mata uang negara mempengaruhi nilai tanah dan bangunan.

- c. Perubahan tingkat suku bunga yang ada juga berpengaruh pada nilai tanah dan bangunan.
- d. Besar kecilnya permintaan dan penawaran terhadap tanah dan bangunan mempengaruhi nilai dari pada tanah dan bangunan itu sendiri.
- e. Terjadinya inflasi mempengaruhi nilai tanah dan bangunan.

Menurut (Nararya & Sunaryo, 2013) menyebutkan tentang teori yang menjelaskan penentuan harga tanah oleh pemegang hak atas tanah sebagai berikut:

- Harga tanah atau lahan didasarkan atas kesuburan tanah (teori Ricardo-Marx)
- Harga tanah didasarkan atas jarak metric ke pusat kegiatan sosial-ekonomi (teori Von Thunen)
- Teori nilai hedonis yang diungkapkan Muth, Lancaster, dan Rosen, dimana harga tanah ditentukan oleh faktor intrinsik (luas tanah, status), faktor lokasi (kedekatan ke pusat kegiatan/fasilitas sosial-ekonomi) dan faktor lingkungan sekitarnya (polusi, bising, etnis, landscape, dan sebagainya).

Namun ketiga teori diatas perlu dilengkapi dengan faktor 'persepsi masyarakat' terhadap lahan yang sangat erat untuk kasus di Indonesia. Tanah sejak lama diidentifikasi dengan unsur kesejahteraan dimana kepemilikan tanah menunjukkan tingkat kesejahteraan (*sign of richness*). Dengan fenomena tingginya harga penawaran tanah pada dasarnya mengikuti pasar yang rasional. Dalam konteks ini, faktor persepsi masyarakat terhadap value (nilai) sangat menentukan besarnya kenaikan harga tanah. Sering melebihi harga wajar yang lebih ditentukan dari unsur intrinsik, faktor lokasi, dan faktor lingkungan sekitarnya.

Faktor yang mempengaruhi harga lahan sangat banyak dan beragam, kebanyakan para peneliti melihat faktor tersebut sebagai karakteristik unik yang dimiliki suatu lahan sehingga

lahan tersebut memiliki nilai tersendiri dan kecenderungan penilaian terhadap lahan didasarkan pada ekspektasi kegunaan lahan tersebut. Beberapa faktor yang mempengaruhi harga jual lahan yaitu (Rusdi, 2013):

1. Faktor fisik

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

Kemiringan tanah dalam hal ini adalah lokasi tanah tersebut berada. Tanah yang terletak pada daerah miring meskipun bidang tanah tersebut bentuknya datar akan memiliki nilai yang berbeda dengan tanah dengan bidang rata di daerah yang kemiringannya datar. Kemudahan aksesibilitas pada lokasi dengan tingkat kemiringan berbeda tidak akan sama meskipun kondisi jalan yang ada relatif sama. Tingkat kemiringan lahan dibagi menjadi kriteria sebagai berikut :

d. Pemandangan / *View*

Pemandangan yang indah akan menjadi daya tarik tersendiri terhadap suatu lokasi baik untuk rumah tinggal ataupun tempat usaha. Nilai properti (tanah) bisa diukur

dari kualitas pemandangan di sekitarnya. Semakin bagus pemandangan maka nilai tanah tersebut akan semakin tinggi.

e. Luas tanah

Semakin luas tanah dan bangunan maka semakin besar pula nilai jualnya. Namun dalam konteks tanah untuk bangunan per meter persegi, harga tanah rumah berkurang sejalan dengan peningkatan luas tanah, semakin luas ukuran tanah rumah, harga tanah per meter persegi semakin kecil.

f. Jenis Penggunaan Lahan

Jenis penggunaan lahan secara umum menentukan tingkat harga jual lahan tersebut. Lahan pertanian cenderung lebih rendah harga jualnya dibandingkan dengan lahan permukiman, hal ini berkaitan dengan stabilitas lahan dan harapan manfaat yang lebih tinggi dari aktivitas penggunaan.

2. Faktor ekonomi

a. Permintaan

Tanah mempunyai kekuatan ekonomis dimana 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, tingkat pendapatan dan daya beli masyarakat, selera, dan tingkat suku bunga.

b. 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.

2) 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.

3. Faktor sosial

a. 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.

b. Tingkat pendidikan

Tingkat pendidikan merupakan salah satu variabel 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.

c. 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.

d. 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.

4. Faktor pemerintah

a. Pajak tanah

Pajak yang dikenakan atas tanah mempunyai pengaruh langsung terhadap harga tanah. Pajak atas tanah akan diderita oleh pemilik tanah sebab harga tanah akan menjadi rendah dengan adanya pajak atas tanah.

b. Zonasi

Kebijakan pemerintah dalam bidang pengembangan atau pengembangan lahan secara langsung akan berdampak pada nilai lahan. Penyediaan fasilitas dan pelayanan oleh pemerintah akan mempengaruhi pola penggunaan lahan. Dalam hal ini lahan yang diperuntukan sebagai lahan pertanian (tidak boleh dibangun) tidak akan menjadi daya tarik bagi pembeli yang akan mengusahakan lahan tersebut untuk keperluan perdagangan (bangunan) sehingga harga lahan tersebut tetap rendah meskipun memiliki kelebihan dari sisi lokasi ataupun ekonomi.

5. Faktor Lokasi dan Aksesibilitas

a. Jarak terhadap jalan utama

Tingkat aksesibilitas ditentukan oleh jarak terhadap jalan utama. Banyak kemudahan akan didapatkan jika lokasi suatu tempat berada di pinggir jalan, misalnya dalam kegiatan ekonomi, seperti perdagangan usaha jasa dan sebagainya. Orang cenderung memilih tempat usaha di

pinggir jalan-jalan besar karena berbagai keuntungan tadi. Akibatnya lahan yang berada di pinggir jalan biasanya relatif lebih mahal daripada lahan lahan yang tidak berhadapan langsung dengan jalan.

b. 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.

c. Kondisi jalan (aspal/belum)

Apakah kondisi jalan tersebut sudah diaspal atau belum. Baik atau buruknya kondisi jalan menentukan tingkat kenyamanan pengguna jalan pada suatu perumahan

d. 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.

e. 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 pedesaan. Di lain pihak, ketersediaan infrastruktur di kawasan perkotaan juga memiliki hubungan yang positif dan efek “saling ketergantungan” dengan harga tanah. Kawasan perkotaan

yang mempunyai deliniasi wilayah tertentu seringkali tanah yang ada di dalamnya menjadi rebutan dan akibatnya dengan tidak seimbangnya jumlah pengguna dan ketersediaannya, maka menjadikan tanah tersebut menjadi semakin mahal. Dalam konteks perkotaan nilai lahan sangat ditentukan oleh kemampuan strategis ekonomis dari lokasinya.

f. 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.

g. Jarak ke sarana pendidikan

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

6. Faktor Ketersediaan fasilitas

a. Jaringan air bersih

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

b. 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.

c. Jaringan telepon

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.

d. Sarana pendidikan

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

e. Tempat ibadah

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

f. 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.

g. 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.

h. 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 memberikan dampak yang baik terhadap nilai jualnya.

2.2.7 Analisis Regresi

Analisis regresi merupakan metode statistika yang banyak digunakan dalam penelitian. Istilah regresi pertama kali diperkenalkan oleh Sir Francis Galton pada tahun 1886. Secara umum, analisis regresi adalah kajian terhadap hubungan satu variabel yang disebut sebagai variabel yang diterangkan dengan satu atau dua variabel yang menerangkan. Variabel yang diterangkan selanjutnya disebut sebagai variabel respon, sedangkan variabel yang menerangkan biasa disebut variabel bebas (Syilfi, Ispriyanti, & Safitri, 2012)

Analisis regresi adalah suatu metode statistik yang mengamati hubungan antara variabel terikat Y dan serangkaian variabel bebas X_1, \dots, X_p . Tujuan dari metode ini adalah untuk memprediksi nilai Y untuk nilai X yang diberikan. Model regresi linier sederhana adalah model regresi yang paling sederhana yang hanya memiliki satu variabel bebas X. Analisis regresi memiliki beberapa kegunaan, salah satunya untuk melakukan prediksi terhadap variabel terikat Y. Persamaan untuk model regresi linier sederhana adalah sebagai berikut.

$$Y = a + bX$$

Y adalah variabel terikat yang diramalkan, X adalah variabel bebas, a adalah intercept, yaitu nilai Y pada saat $X=0$, dan b adalah slope, yaitu perubahan rata-rata Y terhadap perubahan satu unit X. Koefisien a dan b adalah koefisien regresi dimana nilai a dan b dapat dicari menggunakan persamaan berikut .

$$b = \frac{n(\sum xy) - (\sum x)(\sum y)}{n(\sum x^2) - (\sum x)^2}$$

$$a = \frac{\sum y - b(\sum x)}{n}$$

Nilai a adalah slope, b adalah intercept dan n adalah banyaknya data yang digunakan dalam perhitungan (Hijriani, Muludi, & Erlina, 2016).

Analisis yang memiliki variabel bebas lebih dari satu disebut analisis regresi linier berganda. Teknik regresi linier berganda digunakan untuk mengetahui ada tidaknya pengaruh signifikan dua atau lebih variabel bebas ($X_1, X_2, X_3, \dots, X_k$) terhadap variabel terikat (Y). Model regresi linier berganda untuk populasi dapat ditunjukkan sebagai berikut (Amrin, 2016):

$$Y = \beta_0 + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \dots + \beta_n X_n + e$$

Model regresi linier berganda untuk populasi diatas dapat ditaksir dengan model regresi linier berganda untuk sampel, yaitu :

$$\hat{Y} = b_0 + b_1 X_1 + b_2 X_2 + \dots + b_n X_n \text{ dengan :}$$

\hat{Y} = nilai penduga bagi variable Y

b_0 = dugaan bagi parameter konstanta

b_1, b_2, \dots, b_k = dugaan bagi parameter konstanta $\beta_1, \beta_2, \dots, \beta_n$

X = Variabel bebas

2.3 Penelitian Terdahulu

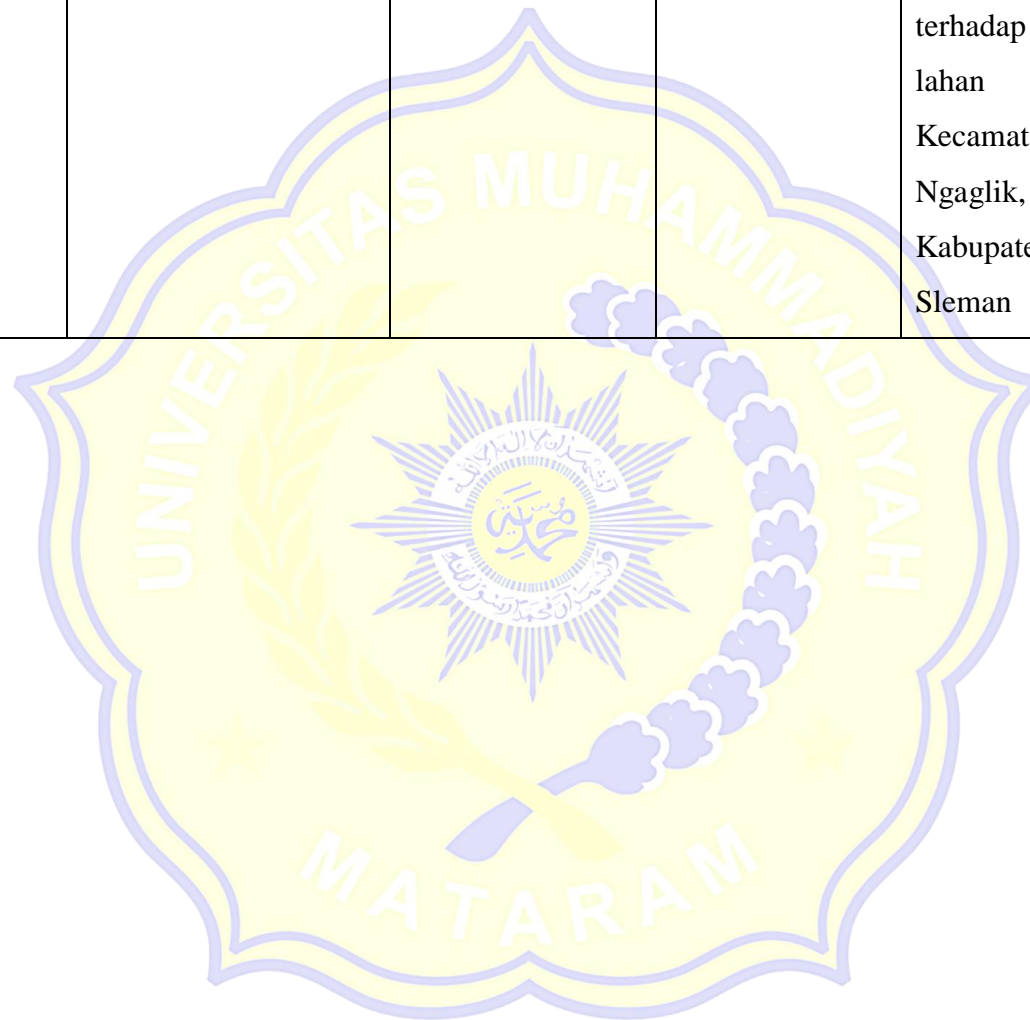
Table 2 Penelitian Terdahulu

No	Judul Penelitian	Nama Penulis/Tahun Penelitian	Tujuan Penelitian	Variabel	Metode Penelitian	Hasil Penelitian	Perbedaan	Persamaan
1	Faktor yang mempengaruhi harga lahan di kawasan khusus kota baru berbasis industri dan pusat Kota Samarinda	(Karina, Surjono, & Septiana, 2009)	1. Mengetahui karakteristik harga lahan pasaran berdasarkan variable yang mempengaruhi harga lahan di Kecamatan Palaran (sebagai kawasan khusus Kota Baru Berbasis Industri) dan Kecamatan Samarinda Ilir (sebagai kawasan pusat kota) Kota	<ul style="list-style-type: none"> • Fisik (luas lahan dan jenis penggunaan lahan), • Karakteristik legal (Status lahan/kepemilikan lahan), • Lokasi dan aksesibilitas (jarak terhadap pusat kota, jarak terhadap jalur angkutan 	Analisis statistika deskriptif melalui tabel rerata (cross tabulation) dan grafik garis	Hasil dari penelitian ini adalah : yang mempengaruhi harga lahan di kawasan khusus kota baru berbasis industri dan pusat kota samarinda secara signifikan adalah jenis guna lahan, status kepemilikan	Perbedaan dari penelitian terdahulu yaitu lokasi dan metodologi yang di gunakan	Sama-sama menggunakan variable lokasi dan aksesibilitas

		<p>Samarinda</p> <p>2. Mengetahui perbandingan antara harga lahan yang ada di pasaran di Kecamatan Palaran (sebagai kawasan khusus Kota Baru berbasis industri) dan Kecamatan Samarinda Ilir (sebagai pusat kota) Kota Samarinda dengan NJOP yang berlaku</p> <p>3. Mengetahui pemodelan harga lahan pasaran dan NJOP berdasarkan variable yang</p>	<p>umum, hierarki jalan, perkerasan jalan, dan jumlah jalur angkutan umum).</p>	<p>lahan, jarak ke pusat kota, kelas jalan, tipe perkerasan jalan, dan jumlah rute angkutan umum yang lewat</p>		
--	--	---	---	---	--	--

			mempengaruhi harga lahan di Kecamatan Palaran (sebagai kawasan khusus Kota Baru berbasis industri) dan Kecamatan Samarinda Ilir (sebagai pusat kota) Kota Samarinda					
2	Analisis Faktor Yang Berpengaruh Terhadap Nilai Lahan di Kawasan Perkotaan Yogyakarta Studi Kasus Kecamatan Ngaglik,	(Yunastiawan & Eka, 2017)	Mengetahui Faktor-faktor yang dapat mempengaruhi nilai lahan di lokasi Studi Kasus di Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman	<ul style="list-style-type: none"> - Karakteristik fisik lokasi - Aksesibilitas 	Mempergunakan metode Hedonic Price Model (HPM)	Hasil dari penelitian ini adalah : karakteristik fisik suatu lahan beserta aksesibilitas merupakan faktor yang memiliki pengaruh	Perbedaan dari penelitian terdahulu yaitu lokasi dan metodologi yang di gunakan	- Sama-sama menggunakan variable l karakteristik fisik lokasi

	Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta					signifikan terhadap lahan di Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman	nilai di di	
--	--	--	--	--	--	--	-------------	--



BAB III METODELOGI PENELITIAN

3.1 Jenis Penelitian

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian Kuantitatif Deskriptif yaitu dengan cara mencari informasi tentang gejala yang ada, didefinisikan dengan jelas dengan tujuan yang akan dicapai (Sugiono, 2011 dalam (Perdana & Reventiary, 2016). Dimana yang akan dijelaskan mengenai karakteristik dari variabel harga lahan dan variabel faktor – faktor yang mempengaruhi harga lahan.

Pendekatan penelitian kuantitatif merupakan suatu proses penelitian yang menggunakan data berupa angka-angka sebagai alat analisis dengan pendekatan analisis Regresi. Untuk mengidentifikasi harga lahan menggunakan analisis deskriptif & skoring, Sedangkan untuk melihat faktor -faktor yang mempengaruhi harga lahan menggunakan analisis regresi.

3.2 Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian berada di Kecamatan Pujut Kabupaten Lombok Tengah dengan delianasi kawasan penelitian yaitu terdiri dari 11 Desa yaitu Desa Kuta, Desa Prabu, Desa Sukadana, Desa Tumpak, Desa Mertak, Desa Pengengat, Desa Bangket Parak, Desa Rembitan, Desa Pengembur, Desa Teruwai, dan Desa Sengkol Kecamatan Pujut. Dasar penelitian mendeliansi kawasan penelitian ini yaitu berdasarkan bahwa wilayah penelitian berada di deliniasi kawasan KEK Mandalika yang terdiri dari 3 sub kawasan yaitu kawasan inti, kawasan penyangga, dan kawasan pengaruhi yang ada di Kecamatan Pujut serta berdasarkan batas administrasi.

3.3 Sumber dan Metode Pengumpulan Data Penelitian

Data merupakan gambaran tentang suatu keadaan atau persoalan yang dikaitkan dengan tempat dan waktu, yang merupakan dasar suatu

perencanaan dan merupakan alat bantu dalam pengambilan keputusan.

Data yang digunakan untuk penelitian ini berasal dari data primer dan data sekunder.

1. Data primer

Data primer merupakan data yang diperoleh langsung dari sumbernya sedangkan peneliti bertindak sebagai pengumpul data.

Data-data yang dicari langsung dari sumbernya antara lain :

- Harga lahan
- Struktur/jenis tanah
- Kontur/kemiringan tanah
- Pajak dan zonasi
- Jarak ke CBD
- Jaringan transportasi
- Jarak terhadap jalan utama
- Kualitas lingkungan
- Penggunaan lahan,
- Kondisi infrastruktur
- Jaringan air bersih
- Jaringan listrik
- Jaringan telepon
- Sarana pendidikan
- Tempat ibadah
- Pelayanan kesehatan
- Pusat perbelanjaan

Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

a. Observasi Lapangan

Observasi adalah peninjauan langsung kewilayah studi, yang bertujuan untuk mengetahui gambaran secara nyata tentang wilayah studi. Peninjauan ini, sedangkan kegiatan-kegiatan dalam observasi ini berupa pencatatan, dokumentasi.

b. Wawancara

Wawancara/interview, pertanyaan-pertanyaan kepada responden serta terjadi interaksi pribadi antara penulis/pewawancara dengan responden *via* telepon atau tatap muka. Wawancara dilakukan untuk mengetahui informasi awal harga lahan pasar.

c. Quisioner

Kuesioner adalah teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan cara memberi seperangkat pertanyaan atau pertanyaan tertulis kepada responden untuk dijawabnya (Sugiyono, 2011) dalam (Perdana & Reventiary, 2016). Mengumpulkan data dengan mengirim pertanyaan untuk diisi sendiri oleh responden, dilakukan dengan menyebarkan *form* questioner yang berisi pertanyaan-pertanyaan sesuai dengan variabel penelitian.

2. Data sekunder

Sumber data sekunder diperoleh dari sumber lain secara tidak langsung, yang dapat diperoleh melalui dokumen-dokumen resmi yang berkaitan dengan obyek penelitian baik secara nasional, catatan-catatan penunjang, dan literatur, buku-buku perpustakaan, dokumentasi, arsip-arsip dan keterangan-keterangan lain yang berhubungan dengan masalah penelitian yang digunakan sebagai pelengkap dan pendukung dari data primer, data sekunder diperoleh melalui sumber kedua atau pengumpul data sebelumnya dan peneliti bertindak sebagai pemakai data. Data tersebut merupakan data pendukung seperti ;

1. Nilai NJOP dari Kantor Bappenda Kabupaten Lombok Tengah.
2. Kecamatan dalam Angka Kecamatan Pujut diperoleh dari Kantor BPS Kabupaten Lombok Tengah
3. Shp Batas Administrasi dan Citra diperoleh dari Kantor PU Kabupaten Lombok Tengah.

3.4 Populasi dan Sampel

3.4.1 Populasi

Populasi adalah populasi dan sampel bisa dipersepsikan secara sama dan bisa pula berbeda. Populasi adalah *universum*, di mana *universum* itu dapat berupa orang, benda, ataupun wilayah. Populasi dibedakan menjadi dua kategori, yaitu populasi target dimana populasinya adalah “seluruh unit” populasi, dan populasi survey, yaitu sub-unit dari populasi target: sub-unit dari populasi survey selanjutnya menjadi sampel penelitian. Populasi yang digunakan dalam penelitian ini adalah masyarakat yang ada di Kecamatan Pujut Kabupaten Lombok Tengah dengan jumlah populasi sebanyak 22.281 KK.

3.4.2 Sampel

Sampel adalah elemen elemen populasi yang dipilih atas dasar kemewakilannya. Pengambilan sampel dilakukan dengan *purposive sampling* terhadap bidang tanah permukiman di sekitar Kawasan Ekonomi Khusus. Sampel titik bidang tanah tersebut antara tahun 2008 hingga 2018 di Kecamatan Pujut atau di sekitar Kawasan Ekonomi Khusus berdasarkan harga pasar. Daerah pengambilan sampel meliputi 11 Desa yang berada di Sekitar Kawasan Ekonomi Khusus (KEK) Mandalika Kecamatan Pujut.

Perhitungan jumlah sampel menggunakan rumus slovin dengan populasi yang digunakan adalah jumlah kepala keluarga yang berada pada lokasi penelitian. Jumlah populasi sebanyak 22.281 KK. Sehingga sampel menggunakan rumus sebagai berikut :

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

Dimana :

n = Ukuran Sampel

N = Ukuran populasi yang diketahui

e = Persen kelonggaran ketidak telitian karena kesalahan pengambilan sampel, presisi yang diinginkan adalah 5%

$$\text{Perhitungan : } n = \frac{22.281}{1 + 22.281 (0,05)^2}$$

$$= \frac{22.281}{1 + (22.281 \cdot 0,0025)}$$

$$= \frac{22.281}{55.702}$$

$$= 392 \rightarrow 393$$

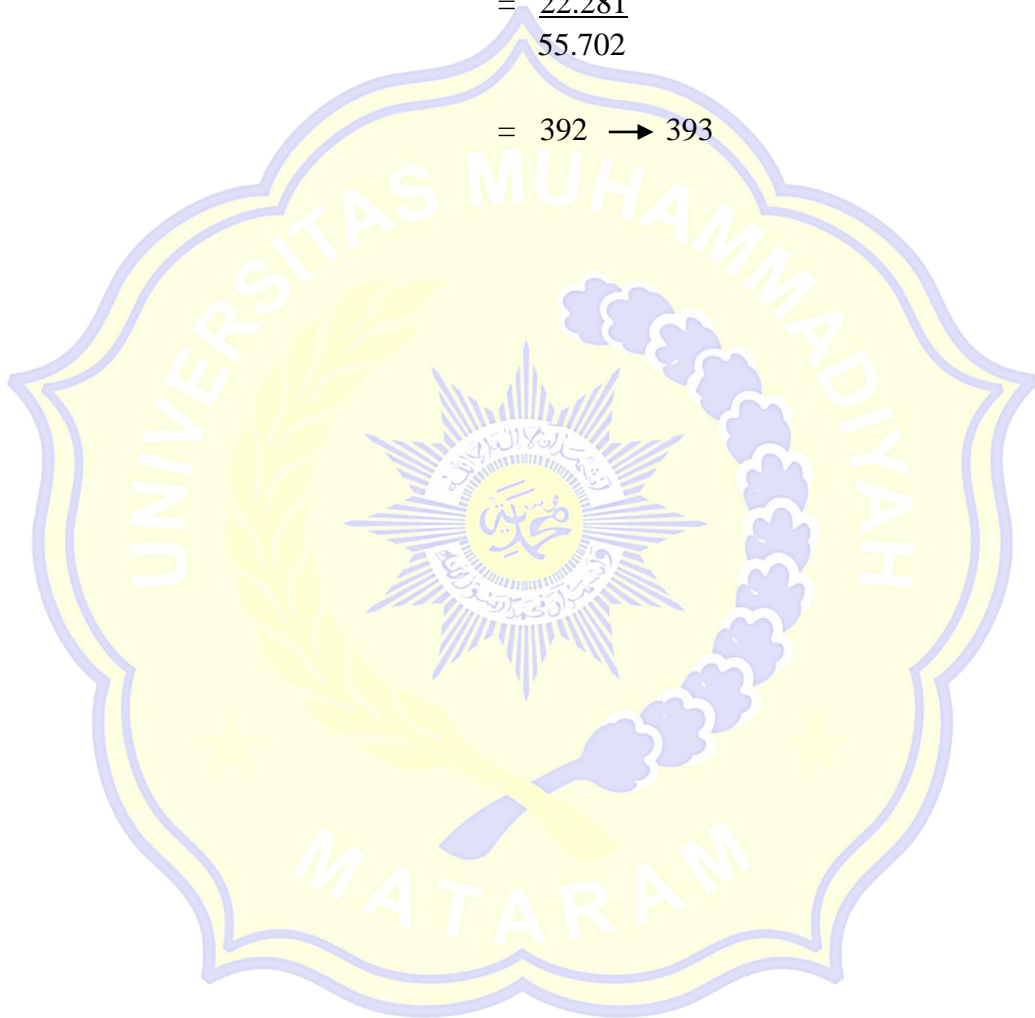


Table 3 Jumlah Sampel Penelitian

No.	Kecamatan	Desa	Jumlah Penduduk	Jumlah KK	Sampel
1	Pujut	Tumpak	5.627	1.672	35
2		Prabu	3.982	1.108	35
3		Kuta	9.284	2.304	35
4		Rembitan	7.911	2.112	35
5		Sukadana	5.292	1.640	35
6		Mertak	7.662	2.408	35
7		Pengengat	5.754	1.886	35
8		Teruwai	5.084	1.640	35
9		Sengkol	11.211	3.272	35
10		Pengembur	9.623	2.800	35
11		Bangket parak	4.421	1.439	35
Jumlah		11	75.849	22.281	393

Sumber ; Hasil Hitungan 2019

Desa yaitu Desa Kuta, Desa Prabu, Desa Sukadana, Desa Tumpak, Desa mertak, Desa pengengat, Desa bangket parak, Desa rembitan, Desa sengkol, Desa pengembur dan Desa teruwai.

Berdasarkan hasil dari perhitungan di atas, sampel yang menjadi responden dalam penelitian ini yaitu 393 respondent dibagi di setiap Desa yang ada di Kecamatan Pujut, 35 Sampel yang terkait harga lahan di tiap-tiap desa yang ada di Kecamatan Pujut. Hal ini dilakukan untuk mempermudah dalam pengelolaan data dan untuk hasil pengujian yang lebih baik.

3.5 Metode Pengolahan Data (Analisis)

3.5.1 Analisis Harga Lahan

Analisis harga lahan di sekitar kawasan KEK Mandalika Kecamatan Pujut menggunakan Pendekatan kuantitatif deskriptif dengan menggunakan analisis deskriptif dan skoring harga lahan.

Tahapan menentukan harga lahan :

- Menentukan nilai harga lahan

Nilai tertinggi – nilai terendah

3

- Nilai tiga merupakan kelas zona yang dicari.
- Kelas zona
 - Zona 1 artinya, memiliki harga lahan tinggi
 - Zona 2 artinya , memiliki harga lahan sedang
 - Zona 3 artinya, memiliki harga lahan rendah

3.5.2 Analisis Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Harga Lahan

1. Uji Instrumen Penelitian

Untuk mengetahui apakah item yang disusun itu merupakan instrumen yang valid dan reliabel maka diperlukan uji coba instrumen. Uji coba instrumen ini dimaksudkan untuk mengetahui validitas dan reabilitas instrumen, sehingga setelah instrumen teruji validitas dan reabilitasnya baru dapat digunakan. Langkah – Langkah sebagai berikut:

A. Uji Validitas

Validitas adalah suatu ukuran yang menunjukkan tingkat – tingkat yang validan atau kesahihan suatu instrumen (Suharsini Arikonto, 2006 dalam (Diniaty & Fairus, 2016). Butir pertanyaan pada instrumen penelitian dikatakan valid, r_{hitung} lebih besar dari r_{tabel} maka di nyatakan valid dan jika r_{hitung} lebih kecil dari r_{tabel} maka di katakan tidak valid.

B. Uji Reliabilitas

Reabilitas menunjukkan pada satu pengertian bahwa sesuatu instrumen cukup dapat dipercaya untuk digunakan sebagai alat pengumpulan data karena instrumen ini sudah baik , dalam Kriteria pengujian instrumen penelitian dikatakan handal apabila r_{hitung} lebih besar dari r_{tabel} (Suharsini Arikonto, dalam (Diniaty & Fairus, 2016). Untuk mengetahui reabilitas

instrumen menggunakan bantuan program SPSS dengan uji keterandalan teknik *alpha cronbach*.

2. Analisis Regresi Linier Berganda

Analisis regresi ini digunakan untuk menggambarkan hubungan fungsional antara variabel respon dengan satu atau beberapa variabel *prediktor*. Misalkan X adalah variabel *prediktor* dan Y adalah variabel respon untuk data pengamatan berpasangan $\{(,)\}$, maka hubungan antara variabel prediktor dan variabel respon tersebut. Dalam penelitian ini analisis regresi linear yang digunakan yaitu analisis regresi linear berganda.

Analisis regresi linier berganda adalah hubungan secara linear antara dua atau lebih variabel independen (X_1, X_2, \dots, X_n) dengan variabel dependen (Y). Analisis ini untuk mengetahui arah hubungan antara variabel independen dengan variabel dependen apakah masing-masing variabel independen berhubungan positif atau negatif dan untuk memprediksi nilai dari variabel dependen apabila nilai variabel independen mengalami kenaikan atau penurunan. Data yang digunakan biasanya berskala interval atau rasio.

Dari uraian tersebut maka didapat variabel dependen (Y) dan variabel independen (X_1, X_2, \dots, X_n) dari faktor – faktor yang mempengaruhi harga lahan yaitu

- Variabel dependen (Y) = Harga Lahan
- Variabel independen (X_1, X_2, \dots, X_n) :

Penelitian ini menggunakan program SPSS sebagai alat bantu memperoleh hasil yang lebih akurat. Persamaan analisis regresi linier berganda menggunakan rumus:

$$Y = b + b_1X_1 + b_2X_2 + b_3X_3 + e$$

Keterangan:

Y = Harga Lahan

b = Konstanta

b_1, b_2, b_3, b_4, b_5 = Koefisien regresi

	X9 = Kondisi Infrastruktur
X1 = Struktur/jenis tanah	X10 = Jaringan air bersih
X2 = Kontur/kemiringan tanah	X11 = Jaringan Listrik
X3 = Pajak dan zonasi	X12 = Jaringan Telepon
X4 = Jarak Ke CBD	X13 = Sarana Pendidikan
X5 = Jaringan Transportasi	X14 = Tempat Peribadatan
X6 = Jarak terhadap jalan utama	X15 = Pelayanan Kesehatan
X7 = Kualitas Lingkungan	X16 = Pusat perbelanjaan
X8 = Penggunaan Lahan	e = error trem

3. Uji Asumsi Klasik

A. Deteksi Multikolinearitas

Deteksi multikolinearitas adalah untuk menguji apakah pada model regresi ditemukan adanya korelasi antar variabel bebas (*independen*). Apabila terjadi korelasi, maka dinamakan terdapat problem multikolinearitas. Model regresi yang baik seharusnya tidak terjadi korelasi diantara variabel bebas. Dasar pengambilan keputusan untuk menguji ada atau tidak adanya multikolinearitas di dalam model regresi adalah sebagai berikut:

- Multikolinearitas dapat dilihat dari (1) nilai *tolerance* dan lawannya (2) *Variance Inflation Factor* (VIF). Kedua ukuran ini menunjukkan setiap variabel bebas manakah yang dijelaskan oleh variabel bebas lainnya. *Tolerance* mengukur variabilitas variabel bebas yang terpilih yang tidak dijelaskan oleh variabel bebas lainnya. Jadi, nilai *tolerance* yang rendah sama dengan nilai VIF yang tinggi (karena $VIF = 1/Tolerance$). Nilai *cut off* yang umum dipakai untuk menunjukkan adanya multikolinearitas adalah nilai *tolerance* $< 0,10$ atau sama dengan nilai $VIF > 10.00$ (Ghozali, 2011 dalam (Diniaty & Fairus, 2016)).

- Apabila di dalam model regresi tidak ditemukan uji seperti di atas, maka model regresi yang digunakan dalam penelitian ini bebas dari multikolinearitas, dan demikian pula sebaliknya.

B. Deteksi Heteroskedastisitas

Deteksi heteroskedastisitas adalah untuk menguji apakah dalam model regresi terjadi ketidaksamaan varians dari residual satu pengamatan ke pengamatan yang lain. Jika varians dari residual satu pengamatan ke pengamatan lain tetap, maka disebut homoskedastisitas dan jika varians berbeda disebut heteroskedstisitas. Model regresi yang baik adalah yang homokedastisitas atau tidak terjadi heteroskedastisitas (Ghozali, 2011 dalam (Diniaty & Fairus, 2016). Cara untuk mengetahui ada tidaknya heteroskedastisitas adalah dengan melihat grafik plot antara nilai prediksi variabel terikat yaitu Dasar analisisnya adalah:

- Apabila terdapat pola tertentu, seperti titik-titik yang ada membentuk pola tertentu (bergelombang, melebar kemudian menyempit), maka mengindikasikan telah terjadi heteroskedastisitas.
- Apabila tidak terdapat pola yang jelas, serta titik-titik menyebar di atas dan di bawah angka nol pada sumbu Y, maka tidak terjadi heteroskedastisitas.

C. Deteksi Normalitas

Deteksi normalitas digunakan untuk menguji apakah dalam model regresi, kedua variabel (bebas maupun terikat) mempunyai distribusi normal atau setidaknya mendekati normal (Ghozali, 2011 dalam (Diniaty & Fairus, 2016) Pada prinsipnya normalitas dapat diuji dengan melihat penyebaran data (titik) pada sumbu diagonal dari grafik atau dengan melihat histogram dari residualnya. Dasar pengambilan

keputusannya adalah (Ghozali, 2011 dalam (Diniaty & Fairus, 2016) :

- Jika data (titik) menyebar disekitar garis diagonal dan mengikuti arah garis diagonal atau grafik histogramnya menunjukkan pola distribusi normal, maka model regresi memenuhi asumsi normalitas.
- Jika data menyebar jauh dari diagonal dan/atau tidak mengikuti arah garis diagonal atau grafik histogram tidak menunjukkan pola distribusi normal, maka model regresi tidak memenuhi asumsi normalitas.

4. Uji Hipotesis

A. Uji Signifikansi Pengaruh Parsial (Uji t)

Uji t digunakan untuk menguji signifikansi hubungan antara variabel X dan Y, apakah variabel bebas benar-benar berpengaruh terhadap variabel terikat secara terpisah atau parsial (Ghozali, 2011 dalam (Diniaty & Fairus, 2016). Hipotesis yang digunakan dalam pengujian ini adalah:

H1 :Diduga struktur/jenis tanah mempengaruhi harga lahan

H0 :Diduga struktur/jenis tanah tidak mempengaruhi harga lahan.

H1 :Diduga kontur/kemiringan tanah mempengaruhi harga lahan

H0:Diduga kontur/kemiringan tanah tidak mempengaruhi harga lahan.

H1 :Diduga pajak dan zonasi mempengaruhi harga lahan

H0 :Diduga pajak dan zonasi tidak mempengaruhi harga lahan.

H1 :Diduga jarak ke CBD mempengaruhi harga lahan

H0 :Diduga jarak ke CBD tidak mempengaruhi harga lahan.

H1 :Diduga jaringan transportasi mempengaruhi harga lahan

H0 :Diduga jaringan transportasi tidak mempengaruhi harga lahan.

H1 :Diduga jarak terhadap jalan utamamempengaruhi harga lahan

H0 :Diduga jarak terhadap jalan utamatidak mempengaruhi harga lahan.

H1 :Diduga kualitas lingkungan mempengaruhi harga lahan

H0 :Diduga kualitas lingkungan tidak mempengaruhi harga lahan.

H1 :Diduga penggunaan lahan mempengaruhi harga lahan

H0 :Diduga penggunaan lahan tidak mempengaruhi harga lahan.

H1 :Diduga kondisi infrastruktur mempengaruhi harga lahan

H0 :Diduga kondisi infrastruktur tidak mempengaruhi harga lahan.

H1 :Diduga jaringan air bersih mempengaruhi harga lahan

H0 :Diduga jaringan air bersih tidak mempengaruhi harga lahan.

H1 :Diduga jaringan listrik mempengaruhi harga lahan

H0 :Diduga jaringan listrik tidak mempengaruhi harga lahan.

H1 :Diduga jaringan telepon mempengaruhi harga lahan

H0 :Diduga jaringan telepon tidak mempengaruhi harga lahan.

H1 :Diduga sarana pendidikan mempengaruhi harga lahan

H0 :Diduga sarana pendidikan tidak mempengaruhi harga lahan.

H1 :Diduga tempat ibadah mempengaruhi harga lahan

H0 :Diduga tempat ibadah tidak mempengaruhi harga lahan.

H1 :Diduga pelayanan kesehatan mempengaruhi harga lahan

H0:Diduga pelayanan kesehatan tidak mempengaruhi harga lahan.

H1 :Diduga pusat perbelanjaan mempengaruhi harga lahan

H0 :Diduga pusat perbelanjaan tidak mempengaruhi harga lahan.

Menurut (Ghozali, 2011 dalam (Diniaty & Fairus, 2016) dasar pengambilan keputusan adalah dengan menggunakan angka probabilitas signifikansi, yaitu:

- a. Apabila probabilitas $\text{Sig} > 0,05$ atau $t \text{ hitung} < t \text{ tabel}$ maka hipotesis H_1 ditolak dan H_0 diterima
- b. Apabila probabilitas $\text{Sig} < 0,05$ atau $t \text{ hitung} > t \text{ tabel}$ maka hipotesis H_1 diterima dan H_0 ditolak

Tingkat kepercayaan (a) 95% = 0,05

$t \text{ tabel} = t (a/2 ; n-k-1)$

= $t (0,025 ; 392)$

= 1.966

B. Uji Ketepatan model (Uji Statistik F)

Dalam penelitian ini, uji F digunakan untuk mengetahui tingkat signifikansi pengaruh variabel-variabel independen secara bersama-sama (*simultan*) terhadap variabel dependen (Ghozali, 2011 dalam (Diniaty & Fairus, 2016). Dalam penelitian ini, hipotesis yang digunakan adalah:

H_1 : Variabel-variabel bebas mempunyai pengaruh yang signifikan secara bersama-sama terhadap variabel terikatnya yaitu harga lahan

H_0 : Variabel-variabel bebas tidak mempunyai pengaruh yang signifikan secara bersama-sama terhadap variabel terikatnya yaitu harga lahan .

Dasar pengambilan keputusan (Ghozali, 2011 dalam (Diniaty & Fairus, 2016) adalah dengan menggunakan angka probabilitas signifikansi, yaitu:

- a. Apabila probabilitas $\text{Sig} > 0,05$ maka hipotesis H_1 ditolak dan H_0 diterima
- b. Apabila probabilitas $\text{Sig} < 0,05$ maka hipotesis H_1 diterima dan H_0 ditolak

3.6 Variabel

Untuk mendapatkan gambaran tentang faktor-faktor Yang Mempengaruhi harga lahan di sekitar Kawasan Ekonomi Khusus (KEK) Mandalika Kecamatan Pujut Lombok Tengah. Ada beberapa variabel yang digunakan dan menjadi acuan dalam penyusunan kuisisioner antara lain dapat dilihat pada tabel 3.2:



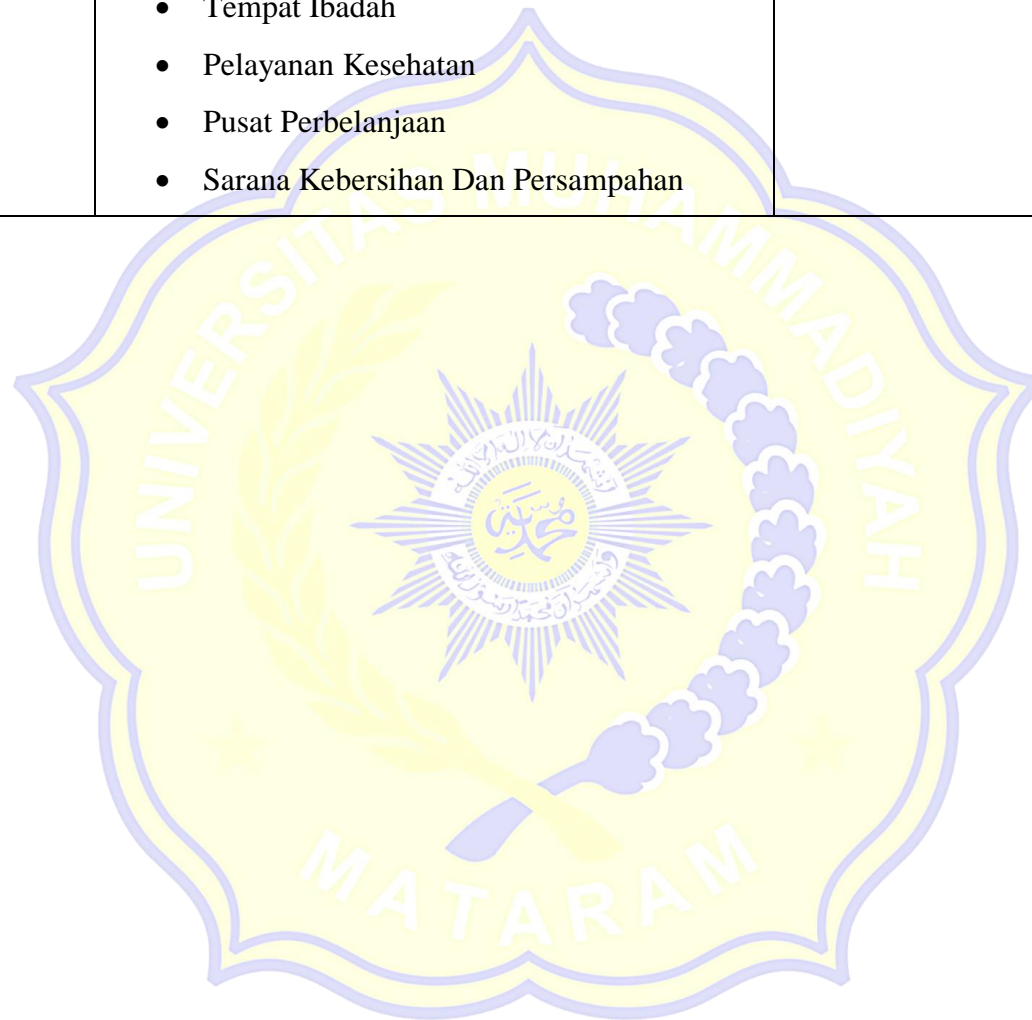
Table 4 Variabel Terpilih Faktor Mempengaruhi Harga Lahan

No.	Sasaran Penelitian	Teori	Variable Terpilih	Sub Variabel
1	Perkembangan harga lahan di sekitar Kawasan Ekonomi Khusus (KEK) Mandalika Kecamatan Pujut	Budiharjo, 2005 dalam (Siswanto, 2007)	<ul style="list-style-type: none"> • Harga Lahan 	<ul style="list-style-type: none"> • Harga Lahan
2	Fakto-faktor yang mempengaruhi harga lahan di sekitar Kawasan Ekonomi Khusus Mandalika Kecamatan Pujut	(Nararya & PM. Broto, 2013)Faktor Yang Mempengaruhi Harga Lahan:	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Faktor fisik 	<ul style="list-style-type: none"> • Struktur/jenis tanah • Kontur/kemiringan tanah
		<ul style="list-style-type: none"> ❖ Faktor Fasilitas <ul style="list-style-type: none"> • Kualitas Lingkungan • Penggunaan Lahan, • Kelengkapan Fasilitas • Kondisi Infrastruktur 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Faktor pemerintah 	<ul style="list-style-type: none"> • Pajak dan zonasi
		<ul style="list-style-type: none"> ❖ Faktor Aksesibilitas <ul style="list-style-type: none"> • Letak Lokasi • Jarak Ke CBD, • Aksesibilitas, • Jaringan Transportasi ❖ Faktor Ketersediaan <ul style="list-style-type: none"> • Faktor Social 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Faktor lokasi dan aksesibilitas 	<ul style="list-style-type: none"> • Jarak ke CBD • Jaringan transportasi • Jarak terhadap jalan utama

No.	Sasaran Penelitian	Teori	Variable Terpilih	Sub Variabel
		<ul style="list-style-type: none"> • Permintaan Dan Penawaran <p>(Rusdi, 2013) Faktor yang mempengaruhi harga lahan:</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ Faktor Fisik <ul style="list-style-type: none"> • Struktur/Jenis Tanah • Kontur/Kemiringan Tanah • Elevasi • Luas Tanah • Bentuk Tanah • Jenis Penggunaan Lahan ❖ Faktor Ekonomi <ul style="list-style-type: none"> • Permintaan Berupa Tingkat Pendapatan Dan Daya Beli Masyarakat • Selera Masyarakat • Penawaran Berupa Jumlah Lahan Yang Tersedia Dan Manfaat Lahan ❖ Faktor Social 	<p>➤ Faktor ketersediaan fasilitas</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Kualitas lingkungan • Penggunaan lahan, • Kondisi infrastruktur • Jaringan air bersih • Jaringan listrik • Jaringan telepon • Sarana pendidikan • Tempat ibadah • Pelayanan kesehatan • Pusat perbelanjaan

No.	Sasaran Penelitian	Teori	Variable Terpilih	Sub Variabel
		<ul style="list-style-type: none"> • Jumlah Penduduk • Tingkat Pendidikan • Tingkat Keamanan • Pola Hidup Masyarakat ❖ Faktor Pemerintah <ul style="list-style-type: none"> • Pajak Dan Zonasi ❖ Faktor Lokasi Dan Aksesibilitas <ul style="list-style-type: none"> • Jarak Terhadap Jalan Utama • Ketersediaan Transportasi • Kondisi Jalan • Lebar Jalan • Waktu Tempuh Ke Pusat Kota • Jarak Ke Tempat Kerja • Jarak Ke Sarana Pendidikan ❖ Faktor Ketersediaan Fasilitas <ul style="list-style-type: none"> • Jaringan Air Bersih • Jaringan Listrik • Jaringan Telepon • Sarana Pendidikan 		

No.	Sasaran Penelitian	Teori	Variable Terpilih	Sub Variabel
		<ul style="list-style-type: none"> • Tempat Ibadah • Pelayanan Kesehatan • Pusat Perbelanjaan • Sarana Kebersihan Dan Persampahan 		



3.7 Desain Survey

Table 5 Desai Survey

No.	Tujuan Penelitian	Variable	Sub Variabel	Kebutuhan Data					Jenis Data	Teknik Pengumpulan Data	Metode Analisis Data
				Sekunder		Primer					
				L	I	O	W	Q			
1	Mengetahui perkembangan harga lahan di sekitar Kawasan Ekonomi Khusus (KEK) Mandalika Kecamatan Pujut	Harga Lahan	✓ Harga Lahan	✓	✓	✓	✓		Harga per satuan are lahan permukiman	Observasi dan wawancara	Analisis Deskriptif dan skoring
2	Mengidentifikasi faktor-faktor yang mempengaruhi harga lahan di Kecamatan	➤ Faktor fisik	<ul style="list-style-type: none"> • Struktur/jenis tanah • Kontur/kemiringan tanah 	✓	✓	✓		✓	<ul style="list-style-type: none"> • Struktur/jenis tanah • Kontur/kemiringan tanah • Pajak dan zonasi 	Observasi dan kuesioner	Analisis regresi Linier Berganda
		➤ Faktor pemerintah	<ul style="list-style-type: none"> • Pajak dan zonasi 								

Pujut, Kabupaten Lombok Tengah	➤ Faktor lokasi dan aksesibilitas	<ul style="list-style-type: none"> • Jarak ke CBD • Jaringan transportasi • Jarak terhadap jalan utama 						<ul style="list-style-type: none"> • Jarak ke CBD • Jaringan transportasi • Jarak terhadap jalan utama • Kualitas lingkungan • Penggunaan lahan, • Kondisi infrastruktur • Jaringan air bersih • Jaringan listrik • Jaringan telepon • Sarana pendidikan • Tempat ibadah • Pelayanan kesehatan • Pusat perbelanjaan 		
	➤ Faktor ketersediaan fasilitas	<ul style="list-style-type: none"> • Kualitas lingkungan • Penggunaan lahan, • Kondisi infrastruktur • Jaringan air bersih • Jaringan listrik • Jaringan telepon • Sarana pendidikan • Tempat ibadah • Pelayanan kesehatan • Pusat perbelanjaan 								

Ket : W = Wawancara ; O= Observasi ; L= Literatur dan I= Instansi

3.8 Kerangka Berfikir

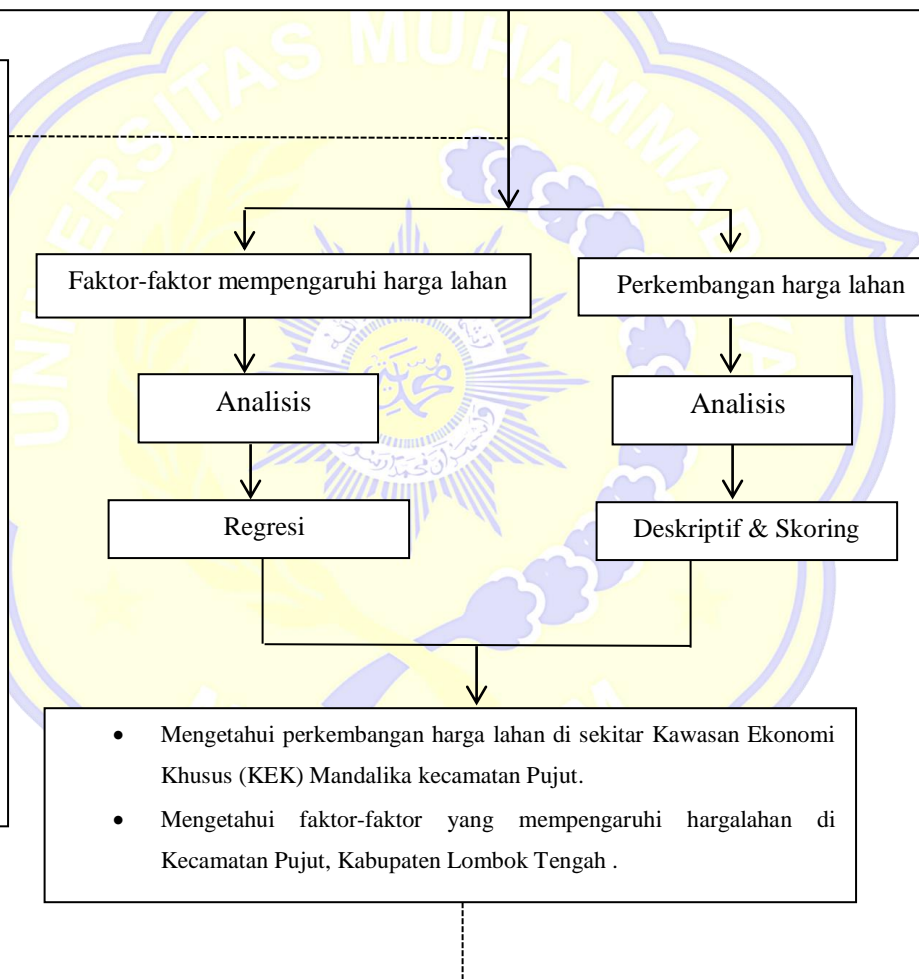
Setelah melakukan analisis terhadap perkembangan harga lahan dan factor faktor yang mempengaruhi harga lahan Kecamatan Pujut , dapat dirumuskan rekomendasi bagi instansi/pemegang kebijakan yang terkait kebijakan sumberdaya lahan. Berdasarkan uraian diatas, maka kerangka pemikiran penelitian ini dapat digambarkan sebagai berikut:



- Pengembangan lahan skala besar di suatu wilayah mengakibatkan wilayah tersebut dan wilayah di sekitarnya menjadi wilayah yang strategis dan memiliki nilai lebih karena akses terhadap berbagai kegiatan menjadi lebih mudah. Seiring dengan meningkatnya nilai lahan, maka harga lahan yang merupakan cerminan dari nilai lahan yang meningkat pula.
- Dalam rangka meningkatkan pertumbuhan ekonomi wilayah dan pelayanan terhadap masyarakat, maka dilakukan pembangunan di daerah, seperti pembangunan terhadap sarana umum. Pembangunan sarana umum tersebut secara langsung akan membutuhkan lahan yang luas, dan secara tidak langsung akan meningkatkan permintaan terhadap lahan di sekitarnya.
- Sebelum adanya pengembangan Kawasan Ekonomi Khusus (KEK) harga lahan di Kecamatan Pujut sangat murah, rendahnya harga lahan tersebut karena beberapa faktor seperti jenis tanah. Setelah pengembangan Kawasan Ekonomi Khusus (KEK) pada tahun 2014 harga lahan di Kecamatan Pujut mengalami peningkatan cukup tinggi, karena masyarakat telah mengetahui potensi lahan yang di miliki.

Variabel :

1. Harga lahan
2. Struktur/jenis tanah
3. Kontur/kemiringan tanah
4. Pajak dan zonasi
5. Jarak ke CBD
6. Jaringan transportasi
7. Jarak terhadap jalan utama
8. Kualitas lingkungan
9. Penggunaan lahan,
10. Kondisi infrastruktur
11. Jaringan air bersih
12. Jaringan listrik
13. Jaringan telepon
14. Sarana pendidikan
15. Tempat ibadah
16. Pelayanan kesehatan
17. Pusat perbelanjaan



Gambar 3 Kerangka Berfikir

