

Model Perkembangan Nilai Lahan Perkotaan di Surabaya

Fatmawati Raeka dan Haryo Sulistyarso

Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan, Institut

Teknologi Sepuluh Nopember Surabaya (ITS)

Jl. Arief Rahman Hakim, Surabaya 60111

Email : haryo.its@gmail.com

Abstrak—Kota Surabaya mengalami suatu perkembangan yang sangat pesat dibandingkan dengan pertumbuhan kota-kota disekitar Kota Surabaya. Kebijakan Pemerintah melalui NJOP sejauh ini belum dapat mengendalikan perilaku pasar tersebut. Penelitian ini bertujuan untuk membuat suatu model perkembangan nilai lahan perkotaan di Surabaya. Teknik analisis yang digunakan dalam menentukan faktor-faktor yang mempengaruhi nilai lahan perkotaan di Surabaya adalah menggunakan SPSS Inc. Kemudian model terhadap perkembangan nilai lahan perkotaan di Surabaya dengan menggunakan Geographically Weighted Regression (GWR). Hasil dari penelitian adalah model perkembangan nilai lahan yaitu $Y = 0.982195 + 0.904970X1 + 0.293309X2 + 0.279019X3 + 0.036190X4 - 0.131236X5 - 0.082324X6$ dan simulasi faktor-faktor yang dominan dipengaruhi oleh faktor jarak berupa faktor jarak terhadap CBD, jarak ke pusat perbelanjaan lokal dan faktor sosial yaitu jumlah penduduk.

Kata kunci : model perkembangan nilai lahan, nilai lahan perkotaan, perkembangan kota

I. PENDAHULUAN

LAHAN secara kuantitas terbatas dan persediaannya tidak dapat ditingkatkan [1]. Kebutuhan akan lahan yang terbatas akan mempengaruhi nilai lahan. Pada akhirnya timbullah permasalahan kota yang salah satunya adalah penyediaan lahan untuk kepentingan fasilitas umum. Makin sulitnya mendapatkan lahan kota dengan permintaan yang selalu tinggi menjadikan nilai lahan meningkat, konsekuensinya terjadilah peningkatan harga lahan.

Kota Surabaya mengalami suatu perkembangan yang sangat pesat dibandingkan dengan pertumbuhan kota-kota di sekitarnya. Dalam hal ini, Pemerintah Kota Surabaya telah mengeluarkan kebijakan untuk mengatur harga lahan melalui NJOP. Hal tersebut sesuai dengan Peraturan Walikota Surabaya Nomor 73 Tahun 2010 tentang NJOP [2]. Pemerintah melalui NJOP tersebut seharusnya dapat menjadi dasar dalam melepaskan lahan, namun pada kenyataan pemerintah tidak bisa menggambarkan nilai maupun harga lahan di pasar bebas sehingga, kebijakan tersebut sejauh ini belum dapat mengendalikan perilaku pasar tersebut.

Informasi nilai lahan sangat dibutuhkan dan dapat ditemukan dalam bentuk model perkembangan nilai lahan. Pemodelan nilai lahan dapat menggambarkan nilai lahan di

suatu wilayah dengan baik dan akurat berdasar data sampel yang diperoleh.

Tingginya permintaan lahan di Surabaya menyebabkan perubahan harga lahan yang cenderung meningkat. Oleh karena itu, perlu diketahui faktor-faktor apa yang mempengaruhi nilai lahan dengan membuat suatu model perkembangan nilai lahan perkotaan.

II. URAIAN PENELITIAN

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan positivistik [3]. Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian perkembangan atau prediktif. Wilayah penelitian adalah Kota Surabaya dengan titik observasi di beberapa jalan arteri di Kota Surabaya seperti jalan Jenderal Ahmad Yani, Arjuna, Diponegoro, Gubeng Raya, dan sebagainya. Pengumpulan data primer dan sekunder diperlukan untuk menunjang penguatan analisis seperti data harga lahan, jumlah penduduk, data jarak, ketersediaan fasilitas umum, dan data lain. Adapun analisis yang diperlukan adalah analisis kuantitatif seperti analisa persebaran nilai lahan, analisis faktor, dan analisa persamaan GWR. Dari tahapan di atas akan dapat diperoleh model perkembangan nilai lahan perkotaan di Surabaya.

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Analisa Persebaran Harga Lahan Perkotaan Surabaya

Analisa yang digunakan untuk mengetahui persebaran harga lahan perkotaan Surabaya adalah dengan teknik analisa iso value. Data yang digunakan yaitu dengan menggunakan data harga pasar tanah. Kemudian dilakukan proses plotting terhadap jalan. Dari hasil plotting kemudian melakukan proses pada Global Mapping supaya hasil plotting dapat dilakukan pada analisa di arcGis. Selain itu, melakukan penyesuaian dengan data harga pasar tanah yang terdapat di excel kemudian dilakukan proses pada analisa peta arcGis dengan menyamakan koordinat-koordinat titik-titik observasi wilayah penelitian tersebut.

Setelah melakukan penggabungan data harga tanah di excel dengan arcGis kemudian melakukan analisa surfer DEM sebagai bagian dari teknik iso value. Pada analisa surfer DEM berikut yang perlu dilakukan adalah dengan menggunakan data yang telah diisi dengan unit analisa berupa jalan, titik-titik koordinat serta harga lahan.

Prosesnya yaitu dengan mengklik Grid pada menu kemudian pilih data kemudian pilih data excel tersebut di atas kemudian akan terlihat tampilan jendela untuk mengisi X yaitu koordinat lintang, Y yaitu koordinat bujur, dan Z yaitu harga pasar tanah. Setelah mengisi koordinat X, Y, Z tersebut kemudian akan muncul peta kontur dari harga lahan tersebut (**Lampiran A**).

Berdasarkan peta iso value tersebut, dapat dijelaskan bahwa pertumbuhan paling tinggi terjadi pada jalan Jenderal Ahmad Yani yaitu 77%, Jalan Kusuma Bangsa sebesar 67%, Jalan Ngagel Madya Raya sebesar 22%, kemudian pada beberapa jalan lain mengalami kenaikan sekitar 0-13%. Bahkan, terdapat pertumbuhan yang mengalami penurunan seperti Jalan Kapas Krampung, Jalan Kertajaya Indah Raya dan Jalan Perak Barat/Timur dimana pertumbuhan mengalami penurunan dibawah 1-22%.

Harga pasar tanah hanya sedikit yang mengalami penurunan dan hanya terjadi dalam jangka pendek yang disebabkan oleh fluktuasi pasar. Namun, untuk jangka panjang jarang terjadi penurunan yang terjadi secara alami disebut mekanisme pasar dimana *supply* terbatas dan permintaan akan lahan meningkat.

B. Analisis faktor-faktor yang Mempengaruhi Nilai Lahan Perkotaan di Surabaya

Metode yang digunakan untuk mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi nilai lahan adalah dengan menggunakan analisis faktor. Alat analisis yang digunakan adalah SPSS Inc. Variabel yang digunakan adalah jarak terhadap CBD [4,5], jarak ke sekolah, jarak ke fasilitas kesehatan, jarak terhadap pusat perbelanjaan lokal [5], jumlah fasilitas kesehatan, jumlah fasilitas pendidikan, jumlah penduduk, panjang jalan [6], luas tanah [7], lebar jalan [8], jaringan listrik, dan jaringan telepon [9, 10].

Analisis ini bertujuan untuk mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi nilai lahan perkotaan di Surabaya. Output yang dihasilkan adalah berupa dari 2(dua) faktor yaitu :faktor fasilitas umum, terdiri dari variabel jumlah fasilitas kesehatan, jumlah fasilitas pendidikan, dan jumlah penduduk sertafaktor lokasi, terdiri dari variabel jarak terhadap CBD, jarak ke sekolah, jarak ke pusat perbelanjaan lokal.

Sedangkan variabel yang tersisih adalah variabel jarak ke fasilitas kesehatan, jaringan listrik, jaringan telepon, lebar jalan, luas tanah, dan panjang jalan.

Di Kota Surabaya tidak menjamin bahwa tersedianya fasilitas yang lengkap dan tersedianya jaringan transportasi yang baik dapat meningkatkan nilai maupun harga lahan. Hal ini dapat dilihat dari variabel-variabel tersebut tidak ada satupun yang mempengaruhi nilai lahan perkotaan di Surabaya.

C. Model Perkembangan Nilai Lahan Perkotaan di Surabaya

Persebaran nilai lahan dengan menggunakan analisa iso value, kemudian setelah faktor-faktor yang mempengaruhi nilai lahan perkotaan sudah diketahui akan dilakukan proses pembuatan model perkembangan nilai perkotaan Surabaya.

Model perkembangan tersebut dibuat berdasarkan faktor-faktor yang telah diperoleh dari hasil analisa faktor di atas. Alat analisis yang digunakan adalah *Geographically Weighted Regression 4.0* [11].

Analisa ini menggunakan dua jenis variabel yaitu variabel terikat (*dependent*) berupa harga lahan Kota Surabaya berdasarkan harga pasar tanah, kemudian variabel bebas (*independent*) berupa faktor-faktor tersebut di atas.

Hasil analisa berupa model persamaan perkembangan nilai lahan Kota Surabaya yang terdiri dari 20 titik (jalan) dari tahun 2009-2011 dengan faktor-faktor yang mempengaruhinya yaitu $Y = 0.982195 + 0.904970X_1 + 0.293309X_2 + 0.279019X_3 + 0.036190X_4 - 0.131236X_5 - 0.082324X_6$ dimana ditemukan pola keterkaitan antara perkembangan nilai lahan (Y) tiap jalan tahun 2009-2011 dengan factor-faktor yang mempengaruhinya tersebut yaitu jarak ke CBD (X_1), Jarak ke sekolah (X_2), jarak ke pusat perbelanjaan lokal (X_3), jumlah fasilitas kesehatan (X_4), jumlah fasilitas pendidikan (X_5), dan jumlah penduduk (X_6).

III. KESIMPULAN/RINGKASAN

Perkembangan harga lahan kota Surabaya mengalami peningkatan setiap tahunnya. Hal tersebut dapat dilihat dari peningkatan yang terjadi dari tahun 2009-2011 pada beberapa titik observasi wilayah studi yaitu di Jalan Jenderal Ahmad Yani yaitu 77%, Jalan Kusuma Bangsa sebesar 67%, Jalan Ngagel Madya Raya sebesar 22%, kemudian pada beberapa jalan lain mengalami kenaikan sekitar 0-13%. Bahkan, terdapat pertumbuhan yang mengalami penurunan seperti Jalan Kapas Krampung, Jalan Kertajaya Indah Raya dan Jalan Perak Barat/Timur dimana pertumbuhan mengalami penurunan dibawah 1-22%.

Faktor-faktor yang mempengaruhi nilai lahan perkotaan Surabaya adalah faktor fasilitas umum, terdiri dari variabel jumlah fasilitas kesehatan, jumlah fasilitas pendidikan, dan jumlah penduduk serta faktor lokasi, terdiri dari variabel jarak ke CBD, jarak ke sekolah, dan jarak ke pusat belanja.

Diharapkan penelitian selanjutnya dapat lebih mengeksplorasi variabel-variabel terbaru guna memperkaya khasanah ilmu pengetahuan terkait lahan.

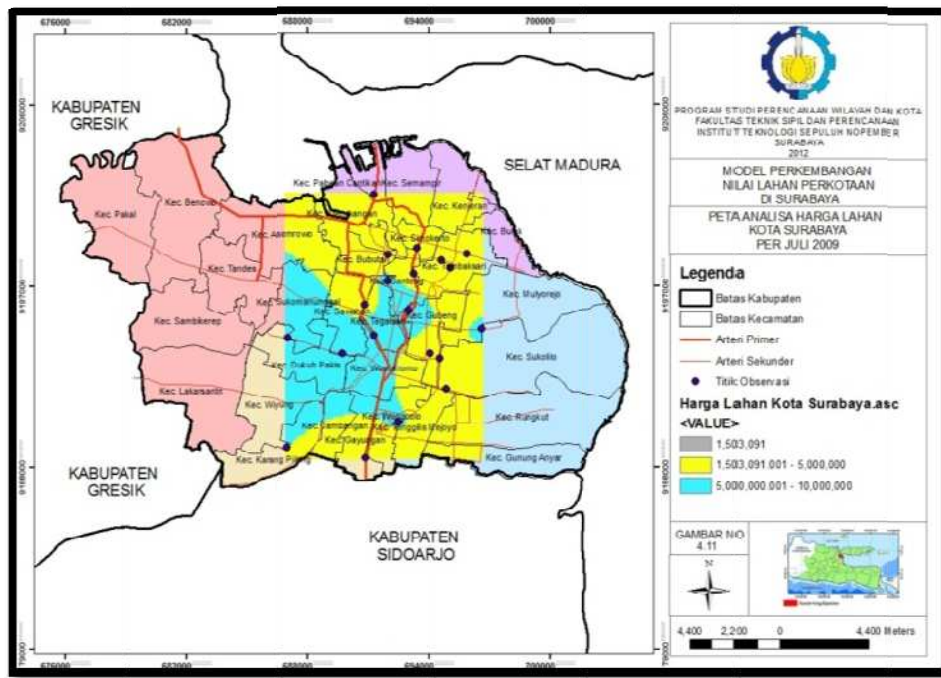
Penelitian ini perlu dijadikan pertimbangan bagi pemerintah dalam menentukan kebijakan atau regulasi mengenai peraturan perpajakan maupun peraturan dalam mengontrol harga lahan di pasar bebas sesuai dengan rencana tata ruang.

DAFTAR PUSTAKA

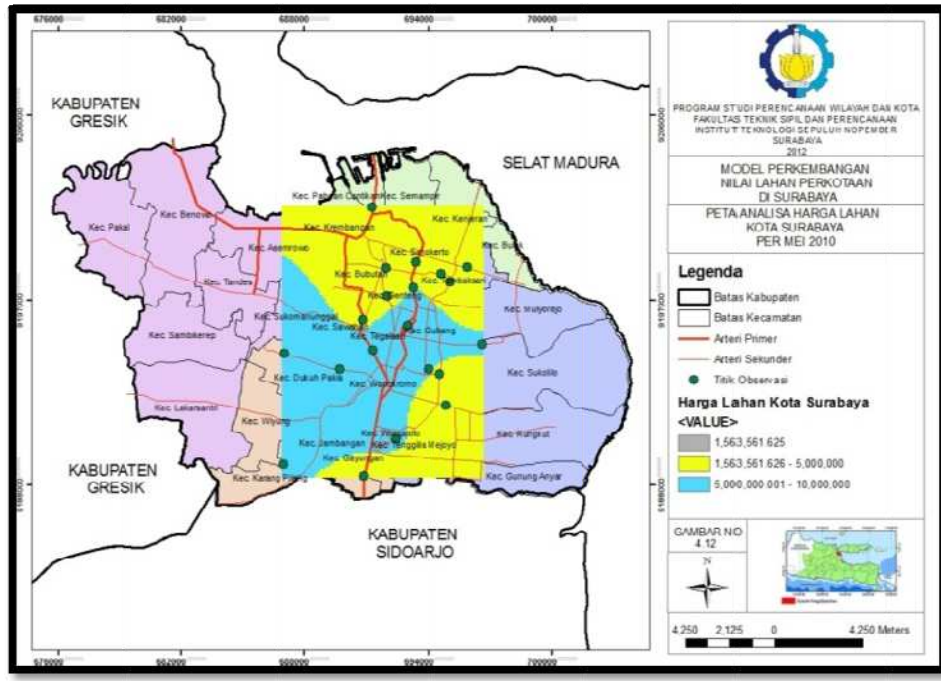
- [1] Haim Darin-Drabkin, *Land Policy and Urban Growth*, England: Pergamon Press (1997).
- [2] *Peraturan Walikota Surabaya Nomor 73 Tahun 2010 tentang NJOP*, Pemerintah Kota Surabaya, Surabaya (2010)
- [3] Noeng Muhadjir, *Metodologi Keilmuan Paradigma Kualitatif, kuantitatif, dan Mixed, Pen. Rakesarasin*. Yogyakarta: Rake Sarasin (2007).
- [4] P. G. Ariastita dan A. M. Navastara, *Buku Ajar Tata Guna Dan Pengembangan Lahan*, Surabaya: Institut Teknologi Sepuluh Nopember (2009).
- [5] D. W. Imawan, "Pengembangan Metode Penilaian Tanah Dengan Menggunakan Analisis Spasial Dan Jaringan Syaraf Tiruan," Tesis

- Program Magister, Departemen Geodesi dan Geomatika ITB, Bandung (2007).
- [6] Richard C. Wolcott, *The Appraisal of Real Estate American Institute of Real Estate Appraiser*, North Michigan, Chicago: Illinois (1991).
- [7] W. Hidayatidan Budi H., *Konsep Dasar Penilaian Properti*, Yogyakarta: BPFE (2003).
- [8] *Petunjuk Teknis Direktorat Survei Potensi Tanah*, Direktorat Survey dan Potensi Tanah, Badan Pertahanan Nasional Republik Indonesia (2007).
- [9] B. Boesro, "Pemodelan Nilai Tanah Kawasan Pemukiman dan Infrastruktur Yang Mempengaruhinya," Tesis Program Magister, Departemen Geodesi dan Geomatika ITB, Bandung (2004).
- [10] Djoko Sujarto, *Nilai dan Harga Tanah dalam Pengembangan Wilayah*, Bandung: ITB (1982).
- [11] Fotheringham A S, Brunson C, Charlton M E. 2002. *Geographically weighted regression: the analysis of spatially varying relationships*. UK: John Wiley & Sons, Ltd. (2002).

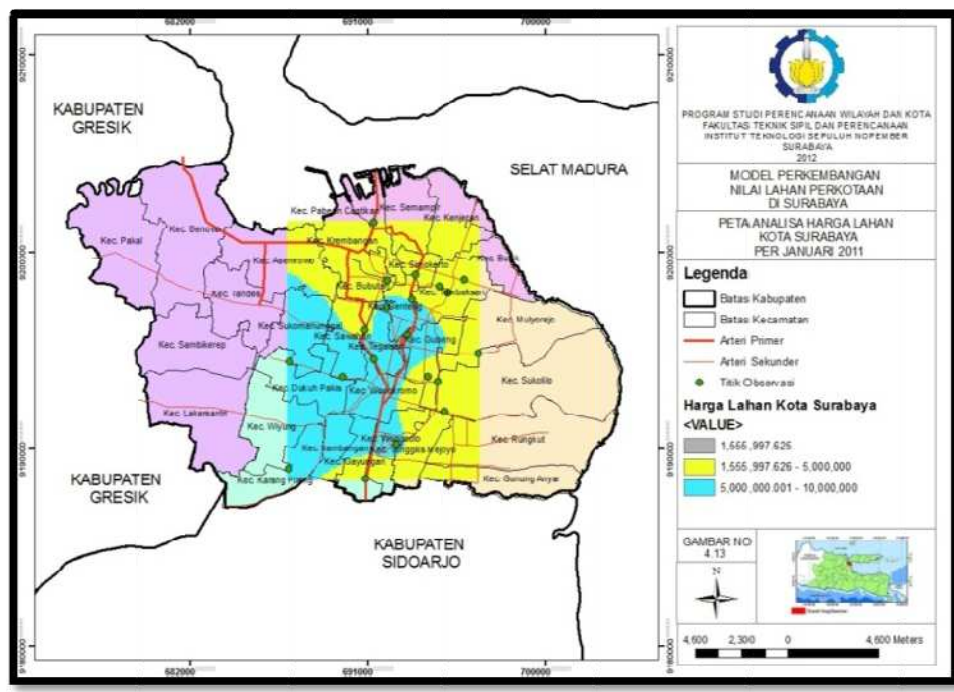
LAMPIRAN :



Gambar 1. Peta Analisa Harga Lahan Kota Surabaya Tahun 2009



Gambar 2. Peta Analisa Harga Lahan Kota Surabaya Tahun 2010



Gambar 3. Peta Analisa Harga Lahan Kota Surabaya Tahun 2011