

IDENTIFIKASI DINAMIKA HARGA LAHAN DI KAWASAN CIPADU KOTA TANGERANG

Lita Sari Barus¹, Azis Prihanto Wibowo¹

¹Jurusan Teknik Planologi – Universitas Esa Unggul, Jakarta
Jln. Arjuna Utara Tol Tomang Kebun Jeruk, Jakarta 11510
prihantoazis@yahoo.com

Abstrak

Kawasan Cipadu terletak di Kecamatan Larangan Kota Tangerang, merupakan kawasan yang terkenal dengan kawasan perdagangan/ jasa, khususnya perdagangan tekstil. Kawasan ini mempunyai tingkat pertumbuhan penduduk 4,82% dan perkembangan fisik yang sangat pesat. Kondisi tersebut berdampak pada perubahan fungsi lahan di wilayah studi dan sekitarnya. Penggunaan lahan yang pada awalnya didominasi oleh perumahan mulai beralih fungsi menjadi pertokoan dan kios-kios pedagang tekstil (mixed use) sebagai imbas dari keberadaan pasar tekstil di kawasan tersebut. Peralihan fungsi lahan ini disertai pula dengan kenaikan harga lahan, khususnya pada bagian kawasan yang telah beralih fungsi menjadi kegiatan perdagangan. Kenyataan ini membuktikan bahwa tingginya kenaikan harga lahan sangat dipengaruhi oleh fungsi lahan atau jenis penggunaan lahan bersangkutan. Kegiatan perdagangan/ jasa sebagai kegiatan yang memiliki nilai ekonomi tinggi cenderung memacu kenaikan harga lahan yang tinggi pula. Studi ini bertujuan untuk memberikan gambaran mengenai dinamika harga lahan di wilayah studi dan aspek-aspek mempengaruhinya serta proyeksi harga lahan di wilayah studi pada masa mendatang. Untuk mencapai tujuan tersebut studi ini mengkaji berbagai aspek-aspek yang terkait diantaranya penggunaan lahan, kependudukan dan transportasi. Dari hasil analisis diketahui bahwa faktor-faktor yang sangat mempengaruhi dinamika harga lahan di Kawasan Cipadu adalah aksesibilitas, penggunaan lahan dan kependudukan. Di samping itu, harga lahan di Kawasan Cipadu berdasarkan hasil proyeksi kenaikan harga lahan sampai dengan tahun 2014 akan mencapai rata-rata Rp 373.420/m². Hasil studi ini diharapkan dapat menjadi masukan terutama bagi Pemerintah Kota Tangerang didalam merumuskan kebijakan penataan ruang dan peruntukkan lahan di Kawasan Cipadu.

Kata Kunci : Harga Lahan, Perubahan Fungsi Lahan, Dinamika Harga Lahan

Pendahuluan

Dalam dekade terakhir ini perkembangan kawasan di kota-kota di Indonesia saat ini sangat pesat terutama JABODETABEK. Kota merupakan lokasi yang paling efektif dan efisien untuk kegiatan-kegiatan produktif sehubungan dengan ketersediaan sarana dan prasarana, tersedianya lapangan pekerjaan, tersedianya tenaga kerja, dan sebagainya. Dengan demikian akan terjadi migrasi penduduk yang besar ke daerah perkotaan, terutama daerah yang kaya akan sumber daya alam.

Sejak berdirinya Kecamatan Larangan pada tahun 2000, kawasan Cipadu telah ada, Kecamatan Larangan merupakan kecamatan pemekaran dari Kecamatan Ciledug berdasarkan Perda nomor 23 tahun 2000 dan juga dekat dengan perbatasan antara Kota Tangerang dengan Provinsi DKI Jakarta.

Kecamatan Larangan terbagi ke dalam tiga blok yaitu blok bagian utara, blok bagian tengah, dan blok bagian selatan. Lokasi studi terdapat di

dalam blok bagian tengah dan blok bagian selatan. Posisi Cipadu yang berada dekat dengan perbatasan Provinsi DKI Jakarta, dan juga dekat dengan jalan utama yaitu Jalan HOS Cokroaminoto membuat salah satu perkembangan pasar tekstil Cipadu semakin pesat. Kawasan Cipadu merupakan salah satu kawasan perdagangan di kota Tangerang yang berada di sepanjang jalan K.H Wahid Hasyim.

Kondisi tersebut membawa pada konsekuensi perubahan fungsi guna lahan di sekitar wilayah Kawasan Cipadu, perubahan fungsi peruntukan penggunaan lahan adalah sebagai pertokoan atau kios dan bahkan digunakan sebagai mixed use oleh pemilik toko dan permukiman yang ada di sekitar pasar tekstil tersebut, disamping itu para penduduk sekitar tidak mau menjual tanah lagi. Hal ini membuktikan bahwa betapa tingginya harga tanah secara ekonomis bagi kegiatan perdagangan secara langsung juga akan mempengaruhi harga lahan. Selain pertumbuhan ekonomi, pertumbuhan penduduk juga menyebabkan peningkatan kebutuhan akan

lahan. Ini merupakan implikasi dari semakin beragamnya fungsi kawasan diperkotaan yang disebabkan oleh keunggulannya dalam penyediaan fasilitas dan kemudahan aksesibilitas, sehingga mampu menarik kegiatan untuk beraglomerasi. Dikaitkan dengan beragamnya fungsi kawasan di perkotaan, maka dinamika perkembangan kegiatan kawasan diperkotaan menimbulkan persaingan antar penggunaan lahan yang mengarah pada terjadinya perubahan fungsi penggunaan lahan, misalnya dari peruntukkan hunian menjadi pertokoan dan bahkan menjadi fungsi campuran (mixed use) yaitu sebagai pertokoan dan hunian.

Berdasarkan fenomena perkembangan pembangunan yang terjadi di atas, studi ini membahas tentang identifikasi dinamika harga lahan disekitar Kawasan Cipadu Kota Tangerang yang berkaitan dengan aspek fisik dan non fisik.

Dari hasil penjabaran di atas, maka Kawasan Cipadu telah menjadi orientasi perubahan sekaligus perkembangan pembangunan yang ada di wilayah studi, baik dalam hal perubahan jenis penggunaan lahan, fungsi lahan, maupun perkembangan arah pembangunan dan pola perkembangannya.

Tingginya aktifitas kawasan berpengaruh pada perkembangan intensitas bangunan, kondisi bangunan, kondisi lingkungan serta perkembangan aktifitas ekonomi masyarakatnya yang menyesuaikan permintaan dari konsumen yang ada disekitar pasar tekstil. Selain itu pembuktian dari tingginya aktifitas dan pesatnya perkembangan pasar tekstil juga ikut andil dalam terjadinya proses harga lahan yang mempengaruhi wilayah sekitarnya.

Dari uraian diatas maka pertanyaan yang didapat adalah:

1. Aspek-aspek apa saja yang mempengaruhi harga lahan di Kawasan Cipadu ?

Tujuan dan Manfaat Studi

Tujuan studi ini adalah mengetahui aspek-aspek yang berpengaruh dalam penentuan harga lahan dan untuk menentukan proyeksi harga lahan di masa yang akan datang yaitu pada tahun 2014 di Kawasan Cipadu Kecamatan Larangan Kota Tangerang.

Manfaat studi ini adalah

1. Sebagai salah satu pertimbangan bagi pihak pemerintah daerah Kota Tangerang dalam melakukan pengembangan di Kawasan Cipadu.
2. Mendorong minat untuk memberikan perhatian lebih besar pada pengembangan Kawasan Cipadu yang memiliki potensi.

Ruang Lingkup Wilayah

Ruang lingkup lokasi studi berada di Kawasan Cipadu Kecamatan Larangan. Kawasan dengan luas keseluruhan wilayah studi 324,15 Ha. Pemilihan lokasi ini sebagai kawasan studi karena lokasi tersebut mempunyai kontribusi terhadap perkembangan di Kecamatan Larangan khususnya dan Kota Tangerang pada umumnya.

Secara administratif, wilayah studi terletak di Kelurahan Cipadu Jaya, Kelurahan Cipadu, dan Kelurahan Kreo Selatan Kecamatan Larangan Kota Tangerang. Adapun batas-batas wilayah sebagai berikut :

- ❖ Sebelah Utara: Jl. HOS Cokroaminoto atau Kelurahan Kreo Kecamatan Larangan dan Kelurahan Petukangan Utara Kecamatan Petukangan
- ❖ Sebelah Selatan: Desa Pondok Karya dan Desa Jurang Mangu Timur Kabupaten Tangerang
- ❖ Sebelah Timur: Kelurahan Larangan Utara, Kelurahan Gaga dan Kelurahan Larangan Selatan Kecamatan Larangan
- ❖ Sebelah Barat: Kelurahan Petukangan Selatan Kecamatan Petukangan Jakarta Selatan

Ruang Lingkup Materi

Ruang lingkup materi yang akan dibahas adalah:

1. Mengidentifikasi aspek penggunaan lahan, aspek ini akan dianalisis yaitu karakteristik penggunaan lahan dan karakteristik kondisi bangunan. Kemudian hasil analisis tersebut menghasilkan pola guna lahan dan kondisi bangunan.
2. Mengidentifikasi aspek kependudukan, aspek ini akan dianalisis yaitu karakteristik kependudukan, karakteristik sosial dan ekonomi. Kemudian hasil analisis tersebut menghasilkan jumlah penduduk, kepadatan penduduk, dan pola penyebaran fasilitas sosial dan ekonomi.
3. Mengidentifikasi aspek transportasi, aspek ini akan dianalisis yaitu karakteristik jalan. Kemudian hasil analisis tersebut menghasilkan pola jaringan jalan, kondisi jalan dan fungsi jalan.

Identifikasi yang dimaksud di dalam penelitian ini adalah untuk mengenali faktor-faktor yang berpengaruh dalam penentuan harga lahan di kawasan perdagangan Cipadu Kecamatan Larangan Kota Tangerang.

Harga Lahan

Menurut Nasucha, terdapat dua istilah yang sering disalahartikan, yaitu nilai lahan dan harga lahan. Harga lahan (*Land Price*) adalah ukuran harga nominal dalam bentuk satuan untuk luasan tertentu yang berlaku di pasar tanah. Sedangkan nilai lahan (*land value*) adalah ukuran kemampuan lahan

memproduksi suatu yang secara langsung memberikan keuntungan ekonomis.

Kawasan Cipadu

kawasan Cipadu adalah kawasan yang terkenal dengan perdagangan/ jasa terutama tekstilnya yang berada di Kecamatan Larangan Kota Tangerang.

NJOP

NJOP adalah Nilai Jual Objek Pajak yang menjadi dasar bagi pengenaan dan cara menghitung pajak atau dapat dikatakan juga merupakan *tax base* bagi penentuan besarnya pajak bumi dan bangunan.

Di dalam masyarakat, NJOP dipakai sebagai acuan dalam transaksi jual beli tanah, selain harga transaksi yang berlaku di masyarakat. Secara prinsip dalam perhitungan NJOP di tetapkan nilai berdasarkan luas lahan, kelas jalan dan bangunan peruntukannya.

Harga Lahan Perkotaan

Secara teoritis, harga lahan diperkotaan sangat dipengaruhi oleh biaya transport, dimana biaya ini merupakan biaya angkutan (*traveling cost*) ditambah dengan waktu perjalanan yang dinyatakan dalam satuan uang.

Dengan harga lahan = f (*transport cost*), menyebutkan bahwa :

- ❖ Semakin dekat dengan pusat kota, harga lahan semakin tinggi.
- ❖ Semakin jauh dengan pusat kota, harga lahan semakin rendah.
- ❖ Di daerah pinggiran kota, harga lahan mendekati nilai nol atau tidak mempunyai nilai yang sama sekali.

Teori Tata Guna Tanah

Tata guna lahan adalah pola yang menggambarkan alokasi penggunaan lahan baik direncana maupun tidak. Hakikat tata guna lahan (*land use*) adalah bagaimana cara kita memanfaatkan atau mempergunakannya dengan sebaik-baiknya. Lahan mempunyai potensi yang besar didalamnya namun di dalam tata guna lahan, lahan lebih dipandang sebagai lokasi dari berbagai kegiatan diatasnya.

Teori Transportasi

Di dalam teori transportasi tidak lepas dari hal sarana dan prasarana transportasi sebagai komponen penunjang. Berperannya komponen tersebut terlihat dalam kegiatan penduduk, dimana pola orientasi aliran barang dan manusia meng-

gunakan sarana angkutan. Dengan demikian, keberadaan sarana angkutan pada suatu daerah dapat mempercepat perkembangan dan pertumbuhan suatu daerah. Di samping itu pula, suatu sistem transportasi sangat dipengaruhi oleh kualitas dan daya dukung prasarana (jaringan jalan).

Pengelompokkan Jalan

Jalan menurut peruntukannya dibagi menjadi jalan umum dan jalan khusus.

- ❖ Jalan umum dikelompokkan menurut sistem, fungsi, status, dan kelas.
 - ❖ Jalan khusus adalah jalan yang bukan diperuntukkan bagi lalu lintas umum dalam rangka distribusi barang dan jasa yang dibutuhkan, yaitu jalan di dalam kawasan pelabuhan, jalan kehutanan, jalan perkebunan, jalan inspeksi pengairan, jalan di kawasan industri, dan jalan di kawasan permukiman yang belum diserahkan kepada pemerintah.
1. Sistem jaringan jalan dibagi menjadi dua yaitu jalan primer dan jalan sekunder
 2. Fungsi jalan dibagi menjadi empat yaitu jalan arteri, jalan kolektor, jalan lokal, dan jalan lingkungan
 3. Status jalan dibagi menjadi lima yaitu jalan nasional, jalan provinsi, jalan kabupaten, jalan kota, dan jalan pedesaan.

Metode Penelitian

Metode yang digunakan di dalam penelitian ini adalah metode regresi linier berganda sebagaimana terdapat di dalam buku Step By Step SPSS 13, bahwa metode regresi linier berganda dimaksudkan untuk meramalkan harga lahan berdasarkan melihat nilai aksesibilitas, pola penggunaan lahan dan jumlah penduduk.

Metode Pengumpulan Data

Data-data di dapat melalui survey. Survey tersebut dibagi menjadi dua yaitu survey data sekunder dan survey data primer.

Kompilasi Data

Berdasarkan data yang didapat baik itu dari survey sekunder maupun primer, maka hanya data dari survey primer saja yang diolah dan dikelompokkan menjadi :

- a. Data kependudukan
- b. Data kondisi bangunan
- c. Data penggunaan lahan
- d. Data transportasi

Seluruh hasil pengolahan data tersebut diklasifikasikan menurut tujuan dari penelitian ini, kemu-

dian dari hasil klasifikasi tersebut dimasukkan ke dalam tabel yang kemudian dianalisis.

Pembagian Zona

Pembagian zona-zona pada wilayah studi didasarkan oleh beberapa faktor yaitu sebagai berikut :

1. Penggunaan lahan yaitu permukiman, perkantoran/perdagangan dan jasa, tanah kosong
2. Kepadatan penduduk
3. Jalan.
4. Batas administrasi

Metode Analisis

Di dalam metode analisis ini digunakan cara yang sesuai dengan perumusan masalah dan tujuan di dalam penelitian ini. Adapun analisis pengolahan data yang digunakan adalah analisis kualitatif deskriptif dan analisis kuantitatif.

Tahapan Analisis

Tahapan analisis didalam tugas akhir ini adalah proses langkah-langkah dalam melakukan analisis. Analisis yang dilakukan tugas ini dibagi kedalam 3 tahap yaitu :

1. Menentukan dan mengumpulkan data-data mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi harga lahan di Kawasan Cipadu. serta menentukan variabel dari faktor-faktor tersebut.
2. Menentukan koefisien regresi dari data-data variabel tersebut diatas.
3. Dan memproyeksikan harga lahan dimasa yang akan datang dengan melihat rencana yang ada di lokasi studi.

Tahap 1

A. Analisis Aksesibilitas

Untuk aspek ini terdapat tiga faktor yang berpengaruh terhadap harga lahan yaitu kondisi jalan, fungsi jalan, dan jumlah jenis angkutan.

Setelah data-data tersebut terkumpul maka pengolahan data-data aksesibilitas digunakan rumus (Torkis Siahaan, 1990) :

$$I = \frac{K.F.T}{D}$$

Dimana :

I : Indeks/derajat sirkulasi/ aksesibilitas.

K : Kondisi jalan.

Penilaian jumlah kondisi jalan yang menghubungkan zona ke pusat zona baik itu jumlah

kondisi jalan baik, sedang maupun buruk. Penentuan nilai K adalah sebagai berikut :

Nilai 3 : konstruksi yang menggunakanaspal hot-mik

Nilai 2: konstruksi yang menggunakan aspal biasa dan konblok

Nilai 1: konstruksi yang menggunakan konstruksi dari krikil dan tidak menggunakan konstruksi

F : Fungsi jalan.

Penilaian jumlah faktor fungsi jalan didasarkan kepada fungsi jalan tersebut. Penentuan nilai F adalah sebagai berikut :

Nilai 3 : Jalan Primer

Nilai 2 : Jalan Sekunder

Nilai 1 : Jalan lokal/ lingkungan

T : Jumlah Jenis Angkutan

Penilaian Jumlah jenis angkutan pada jaringan perhubungan untuk pelayanan transport pada jaringan tersebut. Penentuan nilai T adalah sebagai berikut :

Nilai 3: Sarana transport berjumlah > 3 jenis.

Nilai 2: Sarana transport berjumlah 2 – 3 jenis.

Nilai 1: Sarana transport berjumlah < 2 Jenis.

D : Jarak antara zona dengan pusat zona (meter).

B. Analisis Korelasi.

Analisis korelasi ini digunakan untuk mengetahui hubungan antara variabel penelitian yaitu hubungan antara harga lahan dengan *aspek penggunaan lahan dan aspek kependudukan*. Dan juga untuk memilih variabel yang lebih berkorelasi dengan harga lahan.

Adapun Teknik korelasi yang digunakan untuk mengolah data adalah analisis korelasi *Product Moment Pearson* dengan rumus sebagai berikut:

$$r = \frac{n \sum X_1 Y_1 - \sum X_1 \sum Y_1}{\sqrt{[n \sum X_1^2 - (\sum X_1)^2][n \sum Y_1^2 - (\sum Y_1)^2]}}$$

Untuk menguji signifikansi koefisien korelasi tersebut maka langkah-langkah yang harus dilakukan adalah :

Menetapkan hipotetsisi statistiknya. Yaitu :

H0 : Antara variabel X dan variabel Y saling bebas, tidak ada hubungan

H1 : Antara variabel X dan variabel Y tidak saling bebas, tidak ada hubungan

Statistik uji :

$$t = \frac{r_s \sqrt{n-2}}{\sqrt{1-r_s^2}}$$

dengan : n = jumlah responden
rs = korelasi rank pearson

kriteria uji :

pada pengujian dua sisi
tolak H0 pada huruf α jika $t_{\text{hitung}} \geq t_{\text{tabel}}$ dengan derajat bebas = n-2 atau diterima jika sebaliknya.

Atau

Jika probabilitas (sig) < 0,05 H0 ditolak

Jika probabilitas (sig) > 0,05 H0 diterima

Setelah melalui pengujian hipotesa dan hasilnya signifikan, (H0 ditolak), maka untuk menentukan keeratan hubungan bisa digunakan kriteria Guilfor (1956), yaitu :

1. < 0,20 : Hubungan yang sangat kecil dan bisa diabaikan
2. 0,20 - < 0,40 : hubungan yang kecil (tidak erat)
3. 0,40 - < 0,70 : hubungan yang cukup erat
4. 0,70 - < 0,90 : hubungan yang erat
5. 0,90 - < 1,00 : hubungan yang sangat erat (sangat reliabel)
6. 1,00 : hubungan yang sempurna

Tahap 2

Pada tahap ini adalah menentukan koefisien regresi dengan menggunakan data-data dari variabel hasil perhitungan dan variabel terpilih. Teknik yang digunakan pada analisis ini adalah dengan rumus regresi linier berganda yaitu :

$$y = a + b_1X_1 + b_2X_2 + b_3X_3$$

Keterangan :

a = konstanta
b1, b2, b3 = koefisien
y = harga lahan
X1, X2, X3 = variabel yang berpengaruh terhadap y, y sebagai variabel terikat, x sebagai variabel bebas a, b1, b2, b3 koefisien regresi

Tahap 3

Pada tahap ini adalah melakukan proyeksi harga lahan setelah di dapat koefisien regresi. Pro-

yeksi yang dilakukan adalah dengan melihat Rencana Detail Tata Ruang Kecamatan Larangan Tahun 2004 – 2014 yaitu dengan melihat rencana pola penggunaan lahan, rencana jumlah jalan dan rencana peningkatan fungsi jalan serta jumlah bangunan yang kemudian diasumsikan 1 buah bangunan dihuni oleh 5 orang di lokasi studi.

Gambaran Umum Administrasi Kota Tangerang

Kota Tangerang secara geografis terletak antara 6°6' Lintang Selatan sampai dengan 6°13' Lintang Selatan dan 106°36' Bujur Timur sampai dengan 106°42' Bujur Timur. Kota Tangerang memiliki luas 183,78 km² atau 18.378 Ha, dimana batas wilayahnya adalah :

- ❖ Utara : Kecamatan Teluk Naga dan Kecamatan Sepatan Kabupaten Tangerang
- ❖ Selatan : Kecamatan Curug, Kecamatan Serpong dan Kecamatan Pondok Aren kabupaten Tangerang
- ❖ Timur : Provinsi DKI Jakarta
- ❖ Barat : Kecamatan Cikupa Kabupaten Tangerang

Tinjauan Kebijakan Wilayah Kota Tangerang

Kota Tangerang membagi wilayahnya ke dalam 6 Bagian Wilayah Kota. Kawasan Cipadu termasuk kedalam bagian Wilayah Kota (BWK) Ciledug yang diarahkan sebagai wilayah permukiman.

1. Kebijakan Penggunaan Lahan

Penggunaan lahan di Kota Tangerang terbagi dalam lima kelompok. Kawasan Cipadu termasuk kedalam kelompok pemanfaatan lahan dengan permukiman sangat padat. Hal ini disebabkan oleh faktor lokasi yang banyak dimanfaatkan oleh para pekerja di DKI Jakarta yang menjadi penghuni permukiman tersebut.

2. Kebijakan Transportasi

Pada Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Tangerang (RTRW) Tahun 2000 – 2010 strategi pengembangan transportasi Kota Tangerang, yang erat kaitannya dengan pengembangan sistem prasarana di wilayah Jabotabek, yaitu :

1. Pengembangan sistem transportasi Kota Tangerang dilakukan dengan memadukan sistem jaringan jalan, jalur kereta api, angkutan umum dan angkutan udara yang mengarah pada sistem angkutan massal sebagai bagian dari transportasi Jabotabek.

2. Pengembangan jalan kota dilakukan dengan memantapkan fungsi jaringan jalan utama yang sudah ada, baik jalan arteri maupun kolektor, membatasi jaringan jalan baru yang dapat mengakibatkan pertumbuhan kota yang tidak sesuai dengan kebijakan.

Aspek Kependudukan, sosial dan ekonomi

Perkembangan Kota Tangerang dari tahun ke tahun semakin meningkat, hal ini disebabkan laju arus migrasi masuk ke Kota Tangerang terus meningkat. Dalam kurun waktu tahun 2003 – 2005 laju pertumbuhan penduduk Kota Tangerang mengalami peningkatan rata-rata sebesar 4,82%. Persebaran penduduk Kota Tangerang belum merata, hal ini karena belum berkembangnya beberapa kawasan permukiman akibat belum terbangunnya akses menuju kawasan-kawasan tersebut.

Aspek Penggunaan Lahan

Pola penggunaan lahan Kota Tangerang pada tahun 2000 dengan luas wilayah 18.378 Ha yang sebagian besar didominasi oleh lahan terbangun dengan persentase sebesar 59,95 % dari luas wilayah Kota Tangerang, sedangkan luas lahan tidak terbangun sebesar 40,05% dari luas Kota Tangerang. Penggunaan lahan terbangun sebagian besar digunakan untuk lahan perumahan dan permukiman dengan luas 8.465 Ha yaitu salah satunya Kawasan Cipadu.

Aspek Transportasi

Secara umum karakteristik lalu lintas Kota Tangerang didominasi oleh kegiatan perdagangan, jasa, pendidikan dan komuter pegawai dengan pola pergerakan utama berorientasi ke pusat kota dan menuju ke arah DKI Jakarta. Sistem jaringan jalan yang ada di Kawasan Cipadu juga telah mengikuti Sistem Jaringan yang ada di Kota Tangerang. Kawasan Cipadu berada di sebelah Tenggara Kota Tangerang dengan sistem jaringan yang terdiri dari sistem jaringan jalan kolektor primer yang membentang dari barat ke timur melalui Jl HOS Cokroaminoto menuju Kota Jakarta Selatan.

Jaringan jalan ini merupakan akses jaringan jalan utama yang menghubungkan Kota Tangerang dengan Provinsi DKI Jakarta. Kawasan Cipadu juga mempunyai Sistem jaringan jalan Kolektor sekunder lokasinya berada di sebelah Selatan Kawasan Cipadu khususnya dan sebelah Tenggara pada Kota Tangerang yaitu Jl KH Wahid Hasyim. Sistem jaringan jalan ini merupakan akses jalan menuju ke Kabupaten Tangerang.

Tinjauan Umum Wilayah Studi

1. Batas Wilayah Studi

Yang dimaksud wilayah studi adalah batas wilayah penelitian yaitu kawasan Cipadu. Batasan secara fisik meliputi 3 (tiga) wilayah kelurahan yang ada di Kecamatan Larangan Kota Tangerang yaitu Kelurahan Kreo Selatan, Kelurahan Cipadu, dan Kelurahan Cipadu Jaya yang diidentifikasi mempunyai pengaruh harga lahan dari pengaruh Kawasan Cipadu.

2. Kependudukan

Secara umum jumlah penduduk di wilayah studi termasuk kedalam jumlah penduduk yang tinggi hal ini terbukti dari jumlah penduduk di kelurahan yang ada di Kota Tangerang, jumlah penduduk di Kelurahan Cipadu Jaya 11.171 jiwa, Kelurahan Cipadu 14.010 jiwa dan Kelurahan Kreo Selatan 14.733 jiwa.

3. Pola Penyebaran Fasilitas

secara umum pola penyebaran fasilitas di kelurahan yang ada di wilayah studi sudah cukup merata.

4. Pola Penggunaan Lahan

Pola penggunaan lahan di wilayah studi yang meliputi Kelurahan Cipadu Jaya, Kelurahan Cipadu, dan Kelurahan Kreo Selatan terdiri dari Permukiman, permukiman industri, perkantoran/perdagangan/ jasa, bangunan umum. Fasos, Fasum, jalan (aspal), RTH, Lahan Kosong dan lainnya dengan luas keseluruhan 97,20 Ha, 121,003 Ha dan 116,40 Ha. Berdasarkan luas peruntukannya, pola penggunaan lahan terbesar adalah permukiman dengan luas 181,87 Ha dan terendah adalah Industri dengan luas sebesar 0,79 Ha.

5. Kondisi Bangunan

Berdasarkan hasil survey lapangan menunjukkan bahwa kondisi bangunan di wilayah studi dapat dikelompokkan menjadi 3 bagian yaitu bangunan permanen, semi permanen, dan temporer. Bangunan yang didominasi adalah bangunan permanen.

6. Transportasi

Berdasarkan hasil survey lapangan dan data-data sekunder yang berasal dari Dinas Perhubungan Kota Tangerang. Pola jaringan jalan di wilayah studi sangat dipengaruhi oleh adanya jaringan jalan utama, dimana jaringan jalan ini berfungsi sebagai jaringan jalan kolektor primer, yaitu Jl HOS Cokroaminoto. Kemudian untuk menghubungkan jaringan jalan tersebut melalui jalan Kolektor

sekunder yaitu Jl Wahid Hasyim dan Jl Adam Malik (DEPLU). Dengan kondisi jalan relatif baik dan di lalui oleh angkutan umum baik dalam kota dan luar kota.

7. Harga Lahan Wilayah Studi

Harga lahan di kawasan Cipadu termasuk dalam kategori harga lahan tinggi hal ini dapat dilihat berdasarkan harga lahan untuk bangunan, tanah saja serta bangunan dan tanah.

Analisis Pembahasan

1. Analisis Aksesibilitas

Aksesibilitas di wilayah studi masih relatif tinggi hal ini dapat dibuktikan dengan kemudahan pencapaian ke wilayah studi.

2. Analisis Korelasi

- **Analisis Hubungan Harga Lahan dengan Penggunaan Lahan**

Aktivitas guna lahan dan kondisi bangunan permanen di wilayah studi sangat tinggi hal ini yang dapat membuat harga lahan tinggi, berdasarkan analisis korelasi dengan menggunakan software SPSS 12.0 maka semakin tinggi aktivitas kegiatan yang digunakan di lahan tersebut maka semakin tinggi pula harga lahan.

- **Analisis Hubungan Harga Lahan dengan Kependudukan**

Berdasarkan analisis korelasi dengan menggunakan software SPSS 12.0 maka semakin rendah jumlah penduduk di suatu lahan, maka harga lahan semakin tinggi.

3. Analisis Regresi Linier Berganda

Berdasarkan analisis sebelumnya aspek-aspek yang digunakan dalam regresi linier berganda ini adalah nilai aksesibilitas, pola penggunaan lahan dan jumlah penduduk. Dan hasilnya didapat rumus sebagai berikut :

$$Y = - 27.337,7 + 116.703,1 X_1 + 135.053,3 X_2 + 228,028 X_3$$

4. Analisis Proyeksi Harga Lahan

Harga lahan di kawasan Cipadu akan terus meningkat pada tahun 2014 berdasarkan rumus yang telah didapat, dengan melihat rencana yang ada di dalam RDTR Kecamatan Larangan.

Kesimpulan

1. Teori-teori yang ada sudah tidak layak digunakan pada saat sekarang ini. Terutama pada aspek-aspek yang digunakan oleh penulis yaitu

aksesibilitas, pola penggunaan lahan dan kepadatan penduduk.

a. Aksesibilitas

Untuk Kawasan Cipadu harga lahan tidak dipengaruhi oleh aspek, karena Kawasan Cipadu mempunyai aksesibilitas yang rendah tetapi harga lahan di kawasan tersebut tetap tinggi.

b. Penggunaan Lahan

Untuk Kawasan Cipadu, Semakin tinggi lahan tersebut digunakan untuk kegiatan/ aktivitas masyarakat seperti perdagangan/ jasa maka harga lahan akan semakin tinggi, begitu juga sebaliknya semakin rendah lahan tersebut digunakan untuk aktivitas masyarakat maka harga lahan pun akan semakin rendah pula. Namun apakah di kawasan lain sama seperti Kawasan Cipadu?

c. Kependudukan

Untuk saat ini aspek kependudukan baik itu dilihat jumlah maupun kepadatan penduduk tidak mempengaruhi harga lahan.

Proyeksi harga lahan di kawasan Cipadu jika Rencana Detail Tata Ruang Kecamatan Larangan Tahun 2004-2014 diterapkan maka akan terjadi peningkatan.

Daftar Pustaka

- Djojodipuro, Marsudi, "Teori Lokasi", EUI, Jakarta, 1992.
- G.Kartasapoetra, E. Komarudin, Rience G. Kartasapoetra, "Pajak Bumi dan Bangunan", Bina Aksara, Jakarta, 1989.
- Johara, Jayadinata, "Tata Guna Tanah Dalam Perencanaan Pedesaan Perkotaan & Wilayah", ITB, Bandung, 1996.
- Nurmandi, Achmad, "Manajemen Perkotaan", Lingkaran Bangsa, Yogyakarta, 1999.
- Nasucha, Chaizi, "Politik Ekonomi Pertanahan dan Struktur Perpajakan atas Tanah", Kesaint Blanc, Jakarta, 1994.
- Sujarto, Djoko, "Pengembangan Wilayah dan Masalah Perkotaan", ITB, Bandung, 1985.
- Tim Penyusun Kamus, "Kamus Besar Bahasa Indonesia", Edisi Ketiga, Balai Pustaka Departemen Pendidikan Nasional, Jakarta, 2001.

Unger, Maurice, "A.Real Estate : Principles and Practice", South Western Publishing Co, Ohio, 1974

Warpani, Suwardjoko, "Merencanakan Sistem Perangkutan", ITB, Bandung, 1992.