



UNIVERSITAS INDONESIA

**POLA KERUANGAN HARGA TANAH KECAMATAN COBLONG
KOTA BANDUNG**

SKRIPSI

HARYO SURYA GANESHA

030506043X

FAKULTAS MATEMATIKA DAN ILMU PENGETAHUAN ALAM

DEPARTEMEN GEOGRAFI

DEPOK

DESEMBER 2009



UNIVERSITAS INDONESIA

**POLA KERUANGAN HARGA TANAH KECAMATAN COBLONG
KOTA BANDUNG**

SKRIPSI

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana

HARYO SURYA GANESHA

030506043X

FAKULTAS MATEMATIKA DAN ILMU PENGETAHUAN ALAM

DEPARTEMEN GEOGRAFI

DEPOK

DESEMBER 2009

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

**Skripsi ini adalah hasil karya saya sendiri,
dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk
telah saya nyatakan dengan benar.**

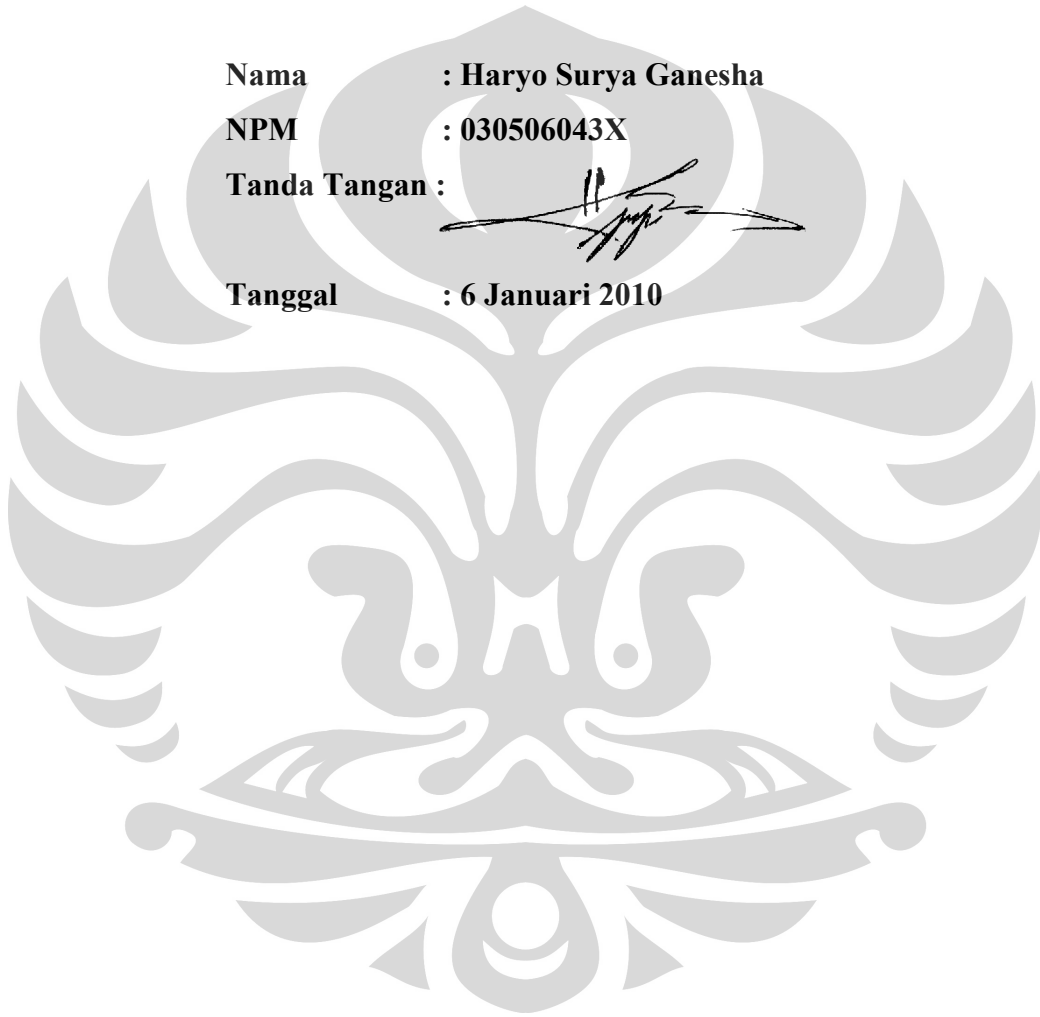
Nama : Haryo Surya Ganesha

NPM : 030506043X

Tanda Tangan :



Tanggal : 6 Januari 2010



HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi ini diajukan oleh :

Nama : Haryo Surya Ganesha

NPM : 030506043X

Program Studi : Geografi

Judul Skripsi : Pola Keruangan Harga Tanah Kecamatan Coblong, Kota Bandung

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana Sains pada Program Studi Geografi, Fakultas Matematika dan Ilmu Pengetahuan Alam, Universitas Indonesia

DEWAN PENGUJI


Ketua Sidang : Dr.Ir. Tarsoen Waryono, M.S

()

Pembimbing I : Dra. MH. Dewi Susilowati, M.S

()

Pembimbing II : Dra. Ratna Saraswati, M.S

()

Penguji I : Drs. Hari Kartono, M.S

()

Penguji II : Drs. Sobirin, M.Si

()

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 6 Januari 2010

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT, karena atas berkat dan rahmat serta nikmatnya-Nya penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. Penulisan skripsi ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Sarjana Sains Jurusan Geografi pada Fakultas Matematika dan Ilmu Pengetahuan Alam Universitas Indonesia.

Saya berharap Allah SWT berkenan membalas segala kebaikan semua pihak yang telah membantu. Semoga skripsi ini membawa manfaat bagi pengembangan ilmu.

Penulis menyadari bahwa dalam melakukan penyusunan skripsi ini terdapat beberapa kekurangan. Oleh karena itu, penulis mengharapkan para pembaca dapat mengembangkan tulisan dan penelitian ini agar dapat berguna bagi Bangsa dan Negara Indonesia di masa yang akan datang.

Depok, Januari 2010

Penulis

UCAPAN TERIMA KASIH

Dalam kesempatan yang tidak ternilai ini, penulis mengucapkan terima kasih yang sedalam-dalamnya kepada kedua orang tua yang paling saya sayangi, Ayah dan Bunda tercinta, Isbandrio dan Lilis Sutati, S.Pd yang tidak henti-hentinya memberikan dukungan baik moral, doa dan finansial, serta Andika Satria Perdana, A.Md (Kakak) yang juga telah menjadi saudara yang baik. Puti (Nenek) dan Pak Nang (Buyut) yang selalu menemaniku dan menjaga rumah dengan sabar. Berkat kalian semua penulis dapat menyelesaikan tugas akhir ini dengan lancar.

Penulis menyadari bahwa tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, baik dari masa perkuliahan sampai pada penyusunan skripsi ini, sangatlah sulit bagi penulis untuk menyelesaikan skripsi ini. Oleh karena itu, penulis juga ingin menyampaikan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Dra. MH. Dewi Susilowati, M.S selaku Pembimbing I dan Dra. Ratna Saraswati, M.S selaku Pembimbing II yang telah membimbing penulis dalam menyusun skripsi ini serta memberikan ide dan masukan kepada penulis serta dengan sabar menantikan revisi sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik;
2. Drs. Hari Kartono, M.S selaku Penguji I dan Drs. Sobirin, M.Si selaku Penguji II yang telah memberikan banyak masukan selama proses pembuatan skripsi ini;
3. Dr.Ir. Tarsoen Waryono, M.S selaku ketua sidang yang memimpin sidang skripsi saya dan memberikan masukan untuk penulisan ini;
4. Drs. Hafid Setiadi selaku Pembimbing Akademis yang telah membimbing saya selama di bangku perkuliahan, serta memberikan banyak saran dan masukan selama proses pembuatan skripsi ini;
5. Para dosen dan seluruh jajaran staf Departemen Geografi UI yang telah memberikan sumbangsih ilmu kepada penulis selama perkuliahan;

6. Dinas Tata Ruang dan Cipta Karya serta BPS Kota Bandung yang telah memberikan kemudahan dalam pencarian data yang dibutuhkan penulis untuk menyelesaikan skripsi ini;
7. Fachrizal A.S, Alif N, Fadillah R, sahabat yang telah banyak menemani dan saling membantu, baik selama masa perkuliahan maupun dalam penyusunan skripsi ini. Meyrisna S, Indra S, bisa susah dan senang bersama terutama detik-detik pendaftaran proposal, seminar, maupun sidang skripsi. ;
8. Firdus L.D, Hafizil F, Wenny, Riwandi, teman sepembimbing yang bersama-sama berkonsultasi dengan pembimbing saat awal seminar draft dan sampai akhir sidang skripsi. Depta S, Arum, Yuli A, Wastoni, Amir M, Edwina, Rahma H, Sidik, Arin D, sebagai teman seperjalanan dalam menempuh skripsi disemester ini;
9. Haris P, Restu S, Oki F, M. Roji, Billy A, Ringga, M. Indra A, Diah P, Abdullah R, Sofyan N, serta teman se-angkatan yang tidak bisa disebutkan satu per satu di halaman ini, tapi akan selalu ada ruang yang luas diingatan penulis untuk kalian dan segera menyusul untuk skripsi. Hamzah, Sesko, Novriski, semangat untuk kalian dalam menyelesaikan semua perkuliahan dan skripsi tentunya;
10. Dywangga, S.Si yang telah membantu saya dalam memperoleh bahan-bahan, sebagian data dan peta dasar Kota Bandung;
11. Bondan Haryono, S.Si, ST, M.Si dan Haris Muhamadun, A.Md, ST, MM yang telah membantu saya dalam menemukan ide-ide untuk skripsi saya ini.

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Haryo Surya Ganesha
NPM : 030506043X
Departemen : Geografi
Fakultas : Matematika dan Ilmu Pengetahuan Alam
Jenis karya : Skripsi

demikian demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia **Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-exclusive Royalty-Free Right*)** atas karya ilmiah saya yang berjudul :

Pola Keruangan Harga Tanah Kecamatan Coblong, Kota Bandung

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan memublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok

Pada tanggal : 6 Januari 2010

Yang menyatakan



(Haryo Surya Ganesha)

ABSTRAK

Nama : Haryo Surya Ganesha

Program Studi : Geografi

Judul : Pola Keruangan Harga Tanah Kecamatan Coblong, Kota Bandung

Kecamatan Coblong berfungsi sebagai pemerintahan, pendidikan tinggi, perdagangan dan lindung. Keadaan ini menimbulkan persaingan tanah yang akan mendorong pemanfaatan tanah kearah yang lebih intensif, selain mengakibatkan tingginya nilai tanah. Dimana harga tanah akan ditentukan oleh nilai tanah, atau dengan kata lain harga tanah akan mencerminkan tinggi rendahnya nilai tanah. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pola keruangan harga tanah di Kecamatan Coblong, Kota Bandung. Harga tanah tersebut dihubungkan dengan penggunaan tanah, jarak terhadap jalan utama dan jarak terhadap kampus ITB. Metode analisis yang digunakan adalah metode analisis keruangan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa harga tanah tertinggi berada pada penggunaan tanah berupa pemukiman, jasa dan perdagangan, dimana jaraknya sangat dekat dengan jalan utama dan juga berdekatan dengan kampus ITB. Sedangkan harga tanah terendah berada pada penggunaan tanah berupa pemukiman, pertanian, dan tanah kosong, dimana jaraknya jauh dari jalan utama dan jauh dari kampus ITB.

Kata kunci : harga tanah, penggunaan tanah, pola keruangan.

x+57 hlm; 12 gambar, 10 tabel, 3 grafik, 1 lampiran data, 9 peta

Bibliografi : 14 (1977 - 2004)

ABSTRACT

Name : Haryo Surya Ganesha

Major in : Geography

Title : Spatial Pattern of Land Prices Coblong District, Bandung City

Coblong District serves as government, higher education, trade and conservation. This situation led to competition that will encourage land use land more intensively toward that, but resulted in high land values. Where the price of land will be determined by the value of land, or in other words, land prices will reflect the level of land values. This study aims to determine the spatial pattern of land prices in the District Coblong, Bandung City. Land prices are associated with the use of land, distance to main street and the distance to the campus ITB. Analytical methods used are spatial analysis methods. The results showed that the highest land prices are on a residential land use, services and trade, where the distance is very close to the main road and also close to the campus ITB. Meanwhile, land prices are the lowest in the form of residential land use, agricultural, and vacant lots, where the distance from the main road and away from the campus ITB.

Keywords : price of land, land use, spatial pattern.

x+57 page; 12 picture, 10 table, 3 graphic, 1 attachment data, 9 map

Bibliography : 14 (1977 - 2004)

DAFTAR ISI

| | |
|---|-----------|
| HALAMAN JUDUL | i |
| HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS | iii |
| HALAMAN PENGESAHAN | iv |
| KATA PENGANTAR..... | v |
| UCAPAN TERIMA KASIH..... | vi |
| LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH | viii |
| ABSTRAK | ix |
| ABSTRACT | x |
| DAFTAR ISI | xi |
| DAFTAR GAMBAR | xiii |
| DAFTAR TABEL | xiv |
| DAFTAR GRAFIK | xv |
| DAFTAR LAMPIRAN | xvi |
| DAFTAR PETA..... | xvi |
| BAB I. PENDAHULUAN..... | 1 |
| 1.1 Latar Belakang | 1 |
| 1.2 Rumusan Masalah | 3 |
| 1.3 Tujuan Penelitian | 3 |
| 1.4 Batasan Operasional..... | 3 |
| BAB II. TINJAUAN PUSTAKA..... | 5 |
| 2.1 Tanah..... | 5 |
| 2.1.1 Penggunaan Tanah | 5 |
| 2.2 Harga Tanah | 7 |
| 2.3 Nilai Tanah | 8 |
| 2.3.1 Teori Tentang Nilai Tanah | 9 |
| 2.4 Penelitian Terdahulu | 12 |
| BAB III. METODOLOGI PENELITIAN | 15 |
| 3.1 Pengumpulan Data | 15 |
| 3.1.1 Data Primer | 15 |
| 3.1.2 Data Sekunder..... | 16 |

| | |
|---|-----------|
| 3.2 Pengolahan Data..... | 16 |
| 3.2.1 Pembuatan Peta Tematik..... | 17 |
| 3.2.2 Menentukan Titik Sampel..... | 18 |
| 3.2.3 Membuat Peta Hasil..... | 18 |
| 3.3 Analisa Data..... | 19 |
| 3.4 Kerangka Penelitian..... | 21 |
| BAB IV. GAMBARAN UMUM DAERAH PENELITIAN..... | 22 |
| 4.1 Letak Daerah Penelitian..... | 22 |
| 4.2 Topografi dan Iklim..... | 23 |
| 4.3 Jaringan Jalan..... | 24 |
| 4.4 Penggunaan Tanah..... | 25 |
| 4.5 Kependudukan..... | 27 |
| BAB V. HASIL DAN PEMBAHASAN..... | 28 |
| 5.1 Harga Tanah..... | 28 |
| 5.2 Harga Tanah dan Jenis Penggunaan Tanah..... | 30 |
| 5.3 Harga Tanah dan Jarak Terhadap Jalan Utama..... | 34 |
| 5.4 Harga Tanah dan Jarak Terhadap ITB..... | 40 |
| BAB VI. KESIMPULAN..... | 44 |
| DAFTAR PUSTAKA..... | 45 |
| LAMPIRAN..... | 46 |

DAFTAR GAMBAR

| | |
|---|----|
| Gambar 2.1 Hubungan <i>Economic Rent</i> dengan aksesibilitas..... | 10 |
| Gambar 2.2 Hubungan sewa tanah dengan tata guna lahan..... | 11 |
| Gambar 2.3 Kerucut bid-rent | 12 |
| Gambar 3.1 Kerangka penelitian | 26 |
| Gambar 3.2 Permukiman kumuh dilihat dari penutup bangunan berupa atap | 26 |
| Gambar 5.1 Jasa dan Perdagangan Jasa dan Perdagangan, Jl. Dago | 30 |
| Gambar 5.2 Pertanian, utara Coblong..... | 30 |
| Gambar 5.3 Permukiman dengan harga tanah yang tinggi, barat Coblong..... | 33 |
| Gambar 5.4 Permukiman dengan harga tanah yang rendah, dekat dengan Cikapundung | 34 |
| Gambar 5.5 Jalan kolektor, barat Coblong | 35 |
| Gambar 5.6 Jalan Utama, Jl.Ir.H.Juanda..... | 35 |
| Gambar 5.7 Jalan Utama, Jl.Cihampelas | 35 |

DAFTAR TABEL

| | |
|---|----|
| Tabel 4.1 Luas Kecamatan Coblong, Kota Bandung..... | 22 |
| Tabel 4.2 Klasifikasi dan Panjang Jalan di Kecamatan Coblong..... | 24 |
| Tabel 4.3 Luasan Penggunaan Tanah Kecamatan Coblong..... | 25 |
| Tabel 5.1 Luasan Harga Tanah Kecamatan Coblong, Kota Bandung | 29 |
| Tabel 5.2 Luasan Harga Tanah pada Jenis Penggunaan Tanah (m ²) | 31 |
| Tabel 5.3 Persentase Luasan Tanah pada jenis Penggunaan Tanah (%)..... | 31 |
| Tabel 5.4 Luasan Harga Tanah dengan Jarak Terhadap Jalan Utama (m ²) | 36 |
| Tabel 5.5 Persentase Luasan Harga Tanah dengan Jarak Terhadap Jalan Utama (%) | 37 |
| Tabel 5.6 Perhitungan Korelasi <i>Bivariate Pearson</i> Antara Harga Tanah dengan Jarak Terhadap Jalan Utama..... | 39 |
| Tabel 5.7 Luasan Harga Tanah dengan Jarak Terhadap ITB (m ²)..... | 40 |
| Tabel 5.8 Persentase Luasan Harga Tanah dengan Jarak Terhadap ITB (%) .. | 40 |
| Tabel 5.9 Perhitungan Korelasi <i>Bivariate Pearson</i> Antara Harga Tanah dengan Jarak Terhadap Kampus ITB..... | 43 |

DAFTAR GRAFIK

| | | |
|------------|--|----|
| Grafik 4.1 | Persentase Panjang Jalan | 24 |
| Grafik 4.2 | Persentase Luasan Penggunaan Tanah | 26 |
| Grafik 5.1 | Persentase Luasan Harga Tanah | 29 |
| Grafik 5.2 | Korelasi harga tanah dengan jarak terhadap jalan utama | 39 |
| Grafik 5.3 | Korelasi harga tanah dengan jarak terhadap kampus ITB | 43 |



DAFTAR LAMPIRAN

Data Sampel Harga Tanah Kecamatan Coblong, Kota Bandung

DAFTAR PETA

- Peta 1. Administrasi Kecamatan Coblong
- Peta 2. Jaringan Jalan Kecamatan Coblong
- Peta 3. Penggunaan Tanah Kecamatan Coblong
- Peta 4. Jarak Terhadap jalan Utama
- Peta 5. Jarak Terhadap ITB
- Peta 6. Harga Tanah
- Peta 7. Harga Tanah pada Jenis Penggunaan Tanah
- Peta 8. Harga Tanah pada Jarak Terhadap Jalan Utama
- Peta 9. Harga Tanah pada Jarak Terhadap ITB

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Tanah adalah sumberdaya yang diperlukan oleh setiap orang, perusahaan atau pemerintah untuk memenuhi kegiatan industri, perdagangan, jasa, pertanian, pertambangan dan lain-lain. Tanah sebagai benda yang bernilai ekonomi telah berkembang dari sumber kehidupan yang pada awalnya hanya untuk memenuhi kebutuhan hidup menjadi sumberdaya yang dapat meningkatkan kualitas hidup. Bahkan pada akhir-akhir ini, telah berkembang menjadi sumberdaya yang dapat menguasai kehidupan manusia. Keadaan ini menimbulkan persaingan tanah yang akan mendorong pemanfaatan tanah kearah yang lebih intensif, selain mengakibatkan tingginya nilai tanah (Sandy 1995).

Sandy (1989), menjelaskan bahwa tanah adalah salah satu sumber daya alam yang terbatas dan strategis, artinya mempengaruhi kehidupan orang banyak. Tanah dapat dilihat sebagai tempat tumbuh bagi tanaman dan ukurannya adalah tanah subur dan tanah gersang. Tanah dapat juga dilihat sebagai ruang muka bumi yang ukurannya luas, yaitu hektar (ha), meter persegi (m²), dan sebagainya.

Pada sejarahnya menunjukkan bahwa perlimpahan daerah dimuka bumi ini disebabkan oleh masalah tanah. Nilai tanah, telah berkembang dari nilai politik menjadi nilai sosial, dan kemudian menjadi nilai ekonomi. Karena pentingnya kedudukan tanah itu dimasyarakat, walaupun tingkat budayanya sederhana, pasti mereka mempunyai suatu cara pengaturan tentang tanahnya sendiri. Perkembangan dunia perekonomian dewasa ini menjadikan manusia melihat kebutuhan akan tanah bukan hanya sebagai tempat tinggal tapi juga sebagai salah satu bentuk investasi yang menjanjikan keuntungan besar. Hal ini memperlihatkan bahwa tanah memiliki nilai dan harga.

Nilai tanah adalah suatu pengukuran yang didasarkan kepada kemampuan tanah secara ekonomis dalam hubungannya dengan produktifitas dan strategi ekonominya. Nilai tanah akan bertambah karena peralihan penggunaan tanah yang kemudian dimatangkan dengan berbagai fasilitas dan sarana pelayanan kota

(Sawaliah, 1997). Harga tanah adalah penilaian atas tanah yang diukur berdasarkan harga nominal dalam satuan mata uang untuk satu satuan luas tertentu pada pasaran tanah (Sawaliah, 1997).

Berbeda dengan benda ekonomi lainnya, tanah tidak dapat dipindahtempatkan dan memiliki luas yang relatif tetap. Padahal kebutuhan akan tempat atau tanah untuk melakukan aktifitas meningkat pesat seiring dengan semakin meningkatnya jumlah penduduk serta kebutuhannya seperti perumahan, fasilitas sosial, fasilitas umum, serta berbagai jaringan prasarana kota. Keadaan ini menimbulkan persaingan yang tinggi bagi penduduk untuk memperoleh dan memanfaatkan tanah tersebut yang akan mendorong pemanfaatan tanah kearah yang lebih intensif, selain mengakibatkan tingginya nilai tanah dan tentunya akan mempengaruhi harga tanah.

Dari gambaran diatas dapat dikemukakan bahwa antara nilai tanah dan harga tanah akan mempunyai hubungan yang fungsional. Dimana harga tanah akan ditentukan oleh nilai tanah, atau dengan kata lain harga tanah akan mencerminkan tinggi rendahnya nilai tanah.

Hal ini menimbulkan persaingan yang tinggi bagi penduduk dalam memperoleh dan memanfaatkan tanah yang pada akhirnya menyebabkan perkembangan perluasan penggunaan tanah bergeser ke wilayah pinggiran seperti yang dialami oleh kota Bandung sebagai salah satu kota di Indonesia yang mengalami perkembangan pembangunan dan penambahan penduduk yang cukup pesat (Shinta, 1997).

Kota Bandung secara geografis terletak di tengah-tengah provinsi Jawa Barat, sebagai ibu kota provinsi, Bandung mempunyai nilai strategis terhadap daerah-daerah di sekitarnya, dimana wilayah dataran tinggi yang letaknya terkurung oleh punggung-punggung pegunungan. Di daerah utara pada umumnya lebih tinggi daripada di bagian selatan. (BPN, 2002)

Dipilihnya Kecamatan Coblong, Kota Bandung sebagai wilayah penelitian karena penggunaan tanah di kecamatan ini cukup bervariasi, selain permukiman terdapat juga penggunaan tanah berupa jasa dan perdagangan, pertanian dan tanah kosong. Kecamatan Coblong merupakan salah satu kecamatan di Wilayah

Pembangunan Cibenyung dengan jumlah penduduknya terpadat kedua setelah Kecamatan Kidul.

Menurut Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) tahun 2013, Kecamatan Coblong ini berfungsi sebagai pemerintahan, pendidikan tinggi, perdagangan dan lindung. Kecamatan Coblong terdapat wilayah pengembangan jasa wisata belanja di setiap jalan utama, antara lain Jalan Cihampelas dan Jalan Dago, dan juga terdapat perguruan tinggi negeri Kota Bandung yaitu Institut Teknologi Bandung (ITB). Dengan prasarana dan tingkat aksesibilitas tinggi, sangat menjanjikan untuk berinvestasi dalam sektor jasa di wilayah Kecamatan Coblong. Pemerintah Kota Bandung mempunyai visi, dimana Kecamatan Coblong sebagai pusat pengembangan jasa yang utama di Kota Bandung tahun 2008.

1.2 Masalah

Bagaimana pola keruangan harga tanah dan hubungannya dengan penggunaan tanah, jarak terhadap jalan utama dan jarak terhadap kampus ITB di Kecamatan Coblong, Kota Bandung?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui pola keruangan harga tanah di Kecamatan Coblong, Kota Bandung.

1.4 Batasan Operasional

- Pola keruangan adalah karakteristik ruang yang terjadi disebabkan oleh adanya persamaan dan perbedaan sifat-sifat penting di setiap lokasi. Sifat-sifat penting yang dimaksud yaitu harga tanah.
- Harga tanah didalam penelitian ini adalah harga tanah taksiran yang ditentukan oleh masyarakat setempat, dimana harga tanah pada umumnya dalam satuan rupiah per meter persegi (Rp/m²).

- Jarak terhadap jalan utama dibuat per 100 meter dengan tujuan untuk mengetahui informasi yang lebih detail harga tanah pada jarak tertentu diseluruh wilayah penelitian.
- Kampus Institut Teknologi Bandung (ITB) didalam penelitian ini tidak diteliti harga tanahnya.
- Satuan analisis yang dipakai dalam penelitian ini adalah berdasarkan jarak disetiap variabel-variabel yang ditentukan oleh peneliti, dinyatakan dalam satuan meter.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Tanah

Menurut Sandy (1995), kedudukan tanah adalah istimewa kalau dibandingkan dengan sumber daya lainnya karena terletak pada kenyataan bahwa tanah bisa dipandang sebagai:

- “Hasil”, kalau dilihat dari sudut barang tambang.
- “Penghasil”, kalau dilihat dari sudut tumbuhan dan tanaman, yang menghasilkan sumber daya hutan.
- “Tempat”, dimana makhluk melaksanakan kehidupan. Sebagai tempat atau ruang, tanah itu diukur dengan ukuran luas.

Sumberdaya tanah, baik sebagai “hasil”, atau sebagai “penghasil”, maupun sebagai “tempat”, akan tetap menduduki tempat utama dalam kehidupan, manusia sampai kapanpun. Para pakar mengatakan, bahwa sumberdaya ada yang bisa diperbaharui, dan ada yang bisa habis. Sumberdaya tanah adalah sumberdaya yang tidak boleh habis.

Tanah merupakan suatu benda yang bernilai ekonomis serta memiliki kedudukan yang strategis karena bisa mempengaruhi kehidupan orang banyak (Shinta, 1997).

Segala aktivitas manusia di atas bumi tergantung pada tanah. Tanah merupakan sumberdaya yang diperlukan oleh setiap orang, perusahaan atau pemerintahan untuk memenuhi kegiatan industri, perdagangan, jasa, pertanian, pertambangan dan lain-lain (Sawaliah, 1997).

2.1.1 Penggunaan Tanah

Penggunaan tanah merupakan implementasi dari aktivitas manusia di suatu tempat. Sehubungan dengan hal tersebut di atas, maka penggunaan tanah merupakan petunjuk tentang kondisi masyarakat di suatu tempat (Sandy, 1977).

Berdasarkan sifatnya ada dua jenis penggunaan tanah, yaitu penggunaan tanah yang bersifat perkotaan dan penggunaan tanah yang bersifat pedesaan. Diantara keduanya terdapat penggunaan tanah yang bersifat peralihan, yaitu penggunaan tanahnya tidak seluruhnya bersifat pedesaan dan belum seluruhnya bersifat perkotaan (Sandy, 1977).

Penggunaan tanah yang bersifat perkotaan dengan ciri penggunaan tanahnya lebih intensif, dimana penggunaan tanah non pertanian dengan kegiatan yang tidak banyak mengambil tempat atau ruang, seperti: penggunaan tanah perumahan, penggunaan tanah perdagangan dan usaha, penggunaan tanah jasa, penggunaan tanah industri, dan lain sebagainya. Sedangkan pada penggunaan tanah yang bersifat pedesaan ciri penggunaan tanahnya adalah untuk kegiatan yang membutuhkan bidang tanah atau ruang yang luas seperti penggunaan tanah pertanian, yaitu terdiri dari sawah, tanah kering; seperti ladang, tegalan, kebun campuran, tambak/empang; perkebunan, hutan, dan lain sebagainya.

Klasifikasi penggunaan tanah di setiap wilayah tidak harus sama satu sama lain, tergantung pada tujuan pembuatan klasifikasi tersebut, skala peta yang digunakan, dan disesuaikan dengan kondisi wilayah yang bersangkutan dimana tiap-tiap golongan yang dibuat harus dapat menggambarkan keadaan wilayah yang sebenarnya (Sawaliah, 1997).

Baik atau tidaknya suatu usaha yang dilakukan di atas sebidang tanah antara lain ditentukan oleh ketinggian, batuan induk tanah, dan genangan air bidang tanah tersebut (Sandy, 1977). Sandy (1995) juga menjelaskan bahwa, ketinggian dan lereng merupakan dua faktor fisik yang dapat mengendalikan pola-pola penggunaan tanah disuatu tempat. Ketinggian suatu tempat akan menentukan jenis tanaman apa saja yang bisa hidup dengan baik jika ditanam di tempat tersebut. Suhu udara erat kaitannya dengan ketinggian, dimana semakin tinggi suatu wilayah maka suhu udaranya rendah (dingin/sejuk) begitu juga sebaliknya semakin rendah suatu wilayah maka suhu udaranya tinggi.

Menurut Sandy (1989), ketinggian adalah faktor lain yang berfungsi selektif terhadap tumbuh-tumbuhan karena suhu. Makin tinggi, makin jarang di jumpai tumbuhan tropik. Kalaupun ada, pengusahaannya tidak lagi ekonomis, baik karena mutu, ataupun karena waktu tumbuh. Sehingga ketinggian merupakan

salah satu faktor yang dapat mempengaruhi penggunaan tanah di suatu wilayah, agar penggunaan tanah tersebut dimanfaatkan secara intensif. Dengan kata lain kemudahan mendapatkan sebidang tanah tidaklah sama di setiap wilayah. Kemudian ini dipengaruhi oleh faktor perwatakan tanah itu sendiri baik secara fisik tanah atau melekat pada tanah tersebut (*inherent*) maupun secara sosial ekonomi yang menyertainya (Permatasari, 2007).

Untuk membedakan berbagai jenis penggunaan tanah, terdapat banyak bagan klasifikasi penggunaan tanah yang digunakan di seluruh dunia. Salah satunya adalah klasifikasi penggunaan tanah menurut I Made Sandy (1995), yaitu :

- Tanah perumahan
- Tanah jasa dan perdagangan
- Tanah pertanian
- Tanah kosong
- Tanah Industri

2.2 Harga Tanah

Menurut Nasuscha (1994), dalam Subangkit (2004), harga tanah adalah ukuran harga nominal dalam bentuk satuan uang untuk luasan tertentu yang berlaku dipasaran. Harga tanah dan nilai tanah mempunyai hubungan fungsional, yaitu harga tanah merupakan fungsi dari nilai tanah. Artinya naik turunnya harga tanah ditentukan oleh perubahan nilai tanah.

Sebagai benda ekonomi, harga penawaran terhadap sebidang tanah dipengaruhi oleh aktifitas pasar, yaitu adanya penawaran (*supply*) dari pemilik tanah dan permintaan (*demand*) dari pihak yang membutuhkan tanah untuk dimanfaatkan. Kekuatan permintaan dan penawaran tanah, akan menentukan tingkat harga tanah yang bersangkutan. Pada dasarnya, tinggi rendahnya permintaan ditentukan oleh preferensi konsumen akan kegunaan tanah tersebut. Semakin strategis letak tanah, maka semakin tinggi tingkat kegunaannya. Sementara itu, semakin dekat jarak tanah dengan pusat-pusat perekonomian, maka harga preferensi konsumen terhadap tanah tersebut juga semakin tinggi, begitu pula sebaliknya.

Penawaran yang terjadi dipasar tergantung pada harga tanah. Semakin tinggi penawaran akan tanah dengan harga yang semakin meningkat, maka jumlah/luas tanah yang ditawarkan mengalami perubahan atau penawaran mengalami peningkatan. Sedangkan permintaan menunjukkan bahwa luas tanah yang dibeli tergantung dari tinggi rendahnya harga tanah, semakin tinggi harganya semakin sedikit luas tanah yang diminta dan sebaliknya.

Berbicara tentang harga tanah, menurut Hutagalung, 1997 di masyarakat umum terdapat 5 istilah yang sering digunakan, yaitu : harga pasar, harga dasar, harga nilai jual objek pajak (NJOP), harga PPAT dan harga pembebasan tanah.

- Harga pasar merupakan harga yang ditentukan oleh penjual dan pembeli dalam suatu transaksi. Harga pasar tanah dapat diamati dari mass media seperti iklan di surat kabar, majalah, kemudian informasi dari pihak ketiga yang berprofesi sebagai calo. Harga tanah yang terbentuk dalam transaksi nyata merupakan gambaran yang baik dan mencerminkan fungsi ekologis dan ekonomis secara bersama-sama.
- Harga dasar merupakan harga perkiraan yang digeneralisasi dari harga pasar.
- Harga nilai jual objek pajak tanah (NJOP) merupakan harga yang didasarkan pada besar kecilnya nilai tanah sesuai dengan yang dikenakan pajak tanah.
- Harga PPAT adalah harga tanah yang dicatat PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) di dalam akta tanah.
- Harga pembebasan tanah adalah harga tanah yang didasarkan pada besarnya ganti rugi yang diberikan kepada pemilik tanah.

2.3 Nilai Tanah

Nilai tanah berbeda dengan harga tanah. Nilai tanah adalah ukuran kemampuan tanah memproduksi sesuatu secara langsung memberikan keuntungan ekonomis, sedangkan harga tanah adalah ukuran nominal dalam bentuk satuan uang untuk luasan tertentu yang berlaku di pasar tanah. Dengan demikian bahwa

keduanya mempunyai hubungan fungsional, yaitu harga tanah merupakan fungsi dari nilai tanah, artinya turunnya harga tanah merupakan fungsi dari nilai tanahnya, artinya naik turunnya harga tanah ditentukan oleh perubahan nilai tanah.

Menurut Northam (1975), dalam Koestoer (2001), melihat nilai tanah menjadi 2 pandangan yaitu :

- Nilai tanah kota yang terwujud dalam harga pasar atau harga transaksi yang merupakan kesepakatan antara penjual dan pembeli yang sering menjadi ukuran sebagai dasar dalam menentukan tawaran bukan berdasarkan pertimbangan keadaan bidang tanahnya, tetapi lebih didasari oleh kebutuhan dan kemampuan dari pihak penjual dan pembeli.
- Harga taksiran yaitu harga yang biasanya ditentukan berdasarkan taksiran umum atau tawaran umumnya yang berlaku di suatu tempat atau didasarkan pada pengamatan terhadap kondisi sosial ekonomi bidang tanahnya, sehingga harga taksiran lebih bersifat objektif dibandingkan dengan harga pasar yang bersifat subjektif.

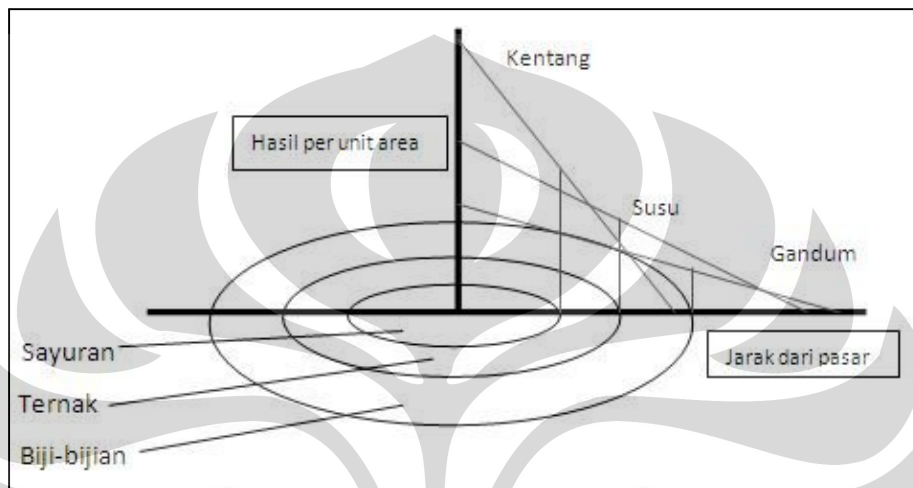
Terdapat beberapa teori mengenai nilai tanah, tetapi secara umum teori tersebut erat hubungannya antara lokasi dengan nilai tanah. Penilaian tanah yang akurat merupakan informasi yang sangat penting dalam proses pengambilan keputusan suatu kebijaksanaan, informasi tersebut diperlukan untuk menetapkan penilaian objek pajak, infestasi, perencanaan dan pelaksanaan pembangunan (Subangkit, 2004).

2.3.1 Teori Tentang Nilai Tanah

Teori tentang nilai tanah mengalami perkembangan setelah munculnya Teori Tanah Pertanian yang dikemukakan oleh Johan Heinrich Von Thunen (1826) dalam Daldjoeni (1992). Asumsi-asumsi yang dikemukakan adalah sebagai berikut :

- Letak tanah pada suatu wilayah yang homogeni, dalam arti kesuburan tanahnya, iklim serta kondisi lingkungan lainnya.
- Kemungkinan pergerakan ke berbagai tujuan relatif sama.

- Biaya transportasi akan meningkat secara berbanding lurus dengan jarak tempuh.
- Kota memproduksi barang-barang untuk kebutuhan daerah pedesaan dan sebaliknya daerah pedesaan memproduksi hasil pertanian untuk memenuhi kebutuhan kota.



Sumber: Daljoeni, 1992

Gambar 2.1 Hubungan *Economic Rent* dengan aksesibilitas

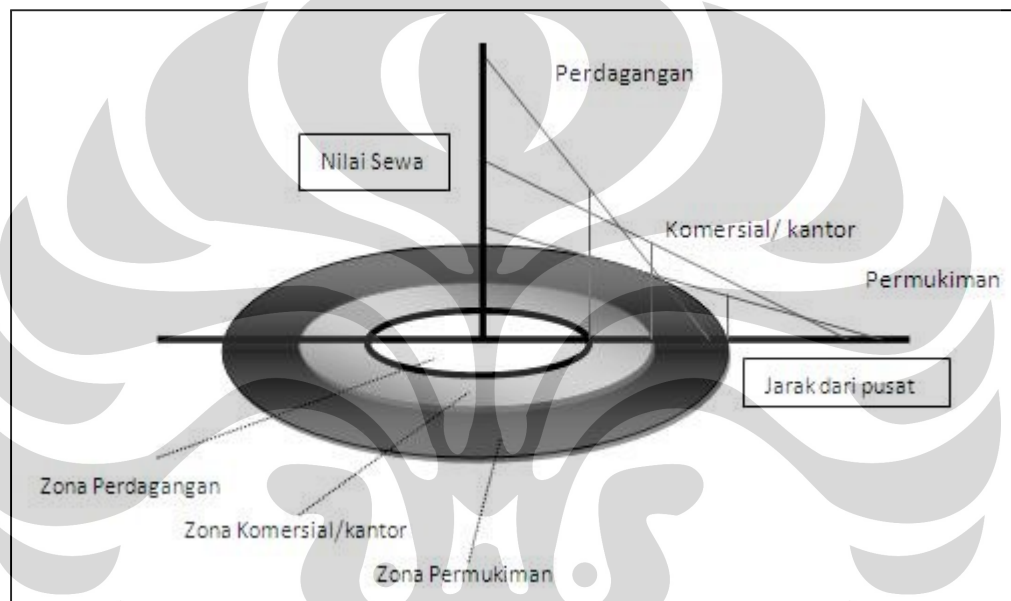
Konsep Von Thunen (dalam Daljoeni, 1992) umumnya disebut sebagai nilai lokasi atau nilai yang terkait dengan posisi satu persil tanah dalam ruang. Dalam uraian teori Von Thunen, tingkat kedekatan tanah pada daerah pemasaran, kota, lebih menentukan tingkat keuntungan tanah yang diusahakan, yang pada gilirannya menjadi nilai tanah. Seorang petani akan berusaha memaksimalkan keuntungannya, dimana keuntungannya tersebut ditentukan oleh nilai pasar produksinya, kemudian dikurangi biaya produksinya, kemudian dikurangi biaya produksi dan biaya pengangkutan ke pasar.

Dengan demikian usaha pertanian yang lebih dekat dengan pusat pasar akan lebih menguntungkan jika dibandingkan dengan lokasi usaha pertanian yang lebih jauh dari pusat pasar, karena menuntut biaya tambahan pengangkutan.

Teori Von Thunen yang telah dijelaskan diatas kemudian dimodifikasi oleh William Allonso (1964) dalam Koestoer (1997) yang berkaitan dengan

perkembangan sebuah teori umum tentang sewa tanah (gambar 2.2). Asumsi-asumsi yang dikemukakan oleh Allonso adalah sebagai berikut :

- Transport menyebar di mana-mana dengan biaya transport merupakan fungsi garis lurus langsung terhadap jarak antara berbagai tempat.
- Manusia bersikap rasional dan memaksimalkan keuntungan, pemanfaatan dan kepuasan.
- Kompetisi sempurna antara para pengambil bagian yang terlibat.

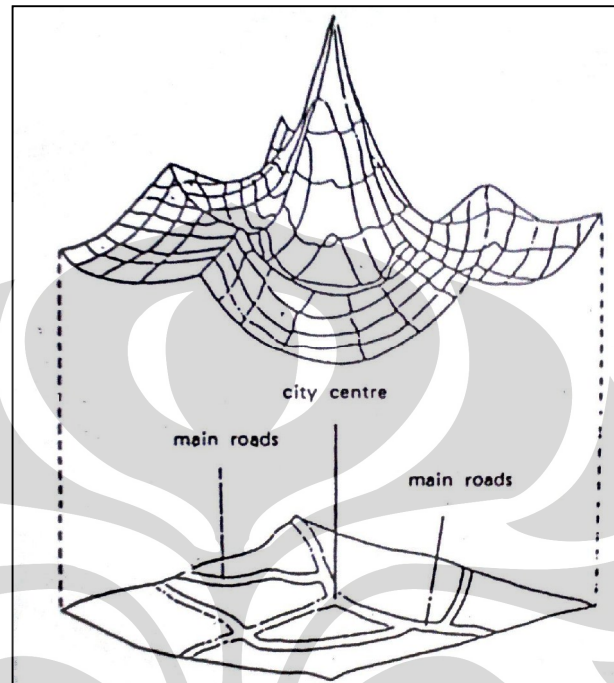


Sumber: Daldjoeni, 1992

Gambar 2.2 Hubungan sewa tanah dengan tata guna lahan

Tidak terlalu berbeda dengan Teori Von Thunen, dimana tidak saja menekankan masalah pedesaan tetapi juga berkaitan dengan wilayah perkotaan. Allonso mengemukakan konsep *Bid Rent Curve* (BRC) atau disebut juga “penawaran kurva sewa”, teori ini menjelaskan bahwa di semua wilayah kota terdapat persaingan. Berhasilnya orang menempati salah satu wilayah kota karena wilayah tersebut memberikan keuntungan dan orang yang bersangkutan mampu membayar harganya. Dimana tentunya persaingan yang paling kuat terdapat di kota bagian pusat, karena dikawasan itu tersajikan lokasi-lokasi yang paling menguntungkan disamping tanahnya yang langka. Oleh Karena itulah lalu harga tanah di pusat kota amat mahal. Semakin jauh dari pusat kota, semakin menurun

permintaan akan tanah dan apabila tanah banyak, maka sewa yang ditawarkan merosot (gambar 2.3).



Sumber: Daldjoeni, 1992

Gambar 2.3 Kerucut bid-rent

Teori tentang nilai tanah lainnya di kemukakan oleh Burgess (1925), dalam Permatasari (2007), yang dikenal dengan Teori Burgess. Dimana teori ini menjelaskan hubungan antara sewa tanah (*land rent*) dengan pencapaian (aksesibilitas) yang diukur dengan jarak dari pusat kota. Aksesibilitas akan menurun secara bertahap ke semua arah dari pusat kota, sehingga sewa tanah akan berkurang seiring dengan makin jauhnya tempat tersebut dari pusat kota. Akan tetapi tidak semua kegiatan mempunyai kepekaan yang sama terhadap perbedaan tingkat pencapaian tersebut, oleh karenanya kegiatan yang berbeda akan memperlihatkan respon/ tanggapan yang berbeda pula.

2.4 Penelitian Terdahulu

Makful (1997) dalam Studi Harga Tanah Tempat Tinggal Terhadap Jarak dengan Daerah Pusat Usaha di Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur. Dari uraian

serta analisis pada penelitian ini dapat disimpulkan bahwa pada wilayah penelitian,

- a) Tingginya nilai harga tanah tempat tinggal masih dipengaruhi oleh jaraknya terhadap daerah pusat usaha. Harga tanah yang berjarak dekat dengan daerah pusat usaha menjadi sangat tinggi dan semakin jauh, harga tanah akan menurun.
- b) Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) mempunyai nilai lebih rendah dari harga tanahnya. Walaupun terdapat NJOP yang bernilai sama atau lebih tinggi dari harga tanahnya ini, disebabkan oleh letak bidang tanah tersebut (Di sepanjang sungai atau di sepanjang jalan arteri dan jalan tol).
- c) Tingginya harga tanah tempat tinggal juga terdapat pada wilayah perumahan, terutama perumahan dengan tata letak teratur dan tidak berada di sepanjang sisi sungai, mempunyai fasilitas kota yang baik, bebas banjir, serta berada di sepanjang jalan-jalan arteri, jalan tol dan jalan kolektor.

Handayani (1998) dengan judul penelitian Harga Tanah Perumahan di Kotamadya Tangerang Tahun 1997. Berdasarkan hasil dan pembahasan penelitian dapat disimpulkan bahwa,

- a) Wilayah penelitian (Kotamadya Tangerang) didominasi oleh harga tanah perumahan rendah dan NJOP tanah perumahan rendah. Pada wilayah pusat kota memiliki harga tanah perumahan tinggi, sedangkan untuk NJOP tanah perumahannya adalah NJOP tanah perumahan tinggi dan sedang. Terdapat gejala harga tanah perumahan yang tinggi pada perbatasan antara wilayah penelitian dengan DKI Jakarta, yaitu di bagian Timur wilayah penelitian, begitu pula dengan NJOP tanah perumahannya.
- b) Faktor fasilitas kota tidak berperan terhadap meningkatnya harga tanah perumahan dan NJOP tanah perumahan.
- c) Faktor jarak tiap kelurahan ke pusat kota berperan terhadap meningkatnya harga tanah perumahan dan NJOP tanah perumahan.

- d) Faktor jaringan jalan arteri (utama) berperan terhadap meningkatnya harga tanah perumahan, tetapi tidak berperan terhadap meningkatnya NJOP tanah perumahan.

Subangkit (2004) dengan judul penelitian Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Tanah dan Harga Tanah di Kelurahan Jatiwaringin Tahun 2003. Secara umum di kelurahan Jatiwaringin NJOP tanah sesuai dengan harga jual tanah. Pengaruh dominasi penggunaan tanah, kualitas jalan dan pelayanan fasilitas kota terhadap kesesuaian NJOP tanah dan harga jual tanah di kelurahan Jatiwaringin dikatakan penggunaan tanah kurang berpengaruh terhadap kesesuaian NJOP tanah dan harga jual tanah, kualitas jalan berpengaruh terhadap kesesuaian NJOP tanah dan harga jual tanah, fasilitas kota (fasilitas listrik, fasilitas telepon dan fasilitas air minum) tidak berpengaruh terhadap kesesuaian NJOP tanah dan harga jual tanah, fasilitas kota (fasilitas riool dan wilayah banjir temporer) berpengaruh terhadap kesesuaian NJOP tanah dan harga jual tanah.

Permatasari (2007) dengan judul penelitian Harga Tanah di Daerah Perbatasan Propinsi DKI Jakarta dan Kota Bekasi. Pola harga tanah pada daerah perbatasan DKI Jakarta dan Kota Bekasi, secara umum menunjukkan bahwa, semakin jauh jarak terhadap batas administrasi atau semakin mendekati daerah pusat usaha maka harga tanahnya akan semakin mahal. Dengan kondisi dimana harga tanah tertinggi terdapat pada jenis penggunaan tanah perdagangan dan jasa. Harga tanah pasar rata-rata pada tiap koridor penelitian menghasilkan hasil yang berbeda, baik menuju arah Kotamadya Jakarta Timur maupun Kota Bekasi. Harga tanah rata-rata pada koridor AB dan AC, dengan jarak 0-5000 meter baik menuju arah Kotamadya Jakarta Timur ataupun Kota Bekasi, juga memiliki perbedaan. Hal ini dapat terlihat pada jarak yang sama dengan arah menuju Daerah Pusat Usaha (DPU) Kota Bekasi harga tanahnya lebih tinggi jika dibandingkan dengan harga tanah rata-rata di kedua koridor dengan arah menuju DPU Kotamadya Jakarta Timur. Berdasarkan jenis penggunaan tanah Koridor AC harga tanah rata-rata dengan jarak yang sama 0-5000 meter pada jenis penggunaan tanah perdagangan dan jasa, menunjukkan bahwa harga tanah rata-rata menuju DPU Kota Bekasi lebih besar jika dibandingkan dengan harga tanah rata-rata menuju DPU Kota Jakarta.

BAB III

METODOLOGI PENELITIAN

3.1 Pengumpulan Data

Pengumpulan data dilakukan dengan mengumpulkan data-data sekunder dan data-data primer. Data primer adalah data yang diperoleh dengan melakukan survei langsung kelapangan, sedangkan data sekunder dapat diperoleh dari beberapa instansi yang terkait serta data yang didapat dari penelitian sebelumnya dan juga literatur buku-buku cetak maupun internet.

3.1.1 Data Primer

Data primer dalam penelitian ini diperoleh dengan menggunakan beberapa teknik, yaitu teknik observasi dan wawancara kelapangan tentang harga tanah di wilayah penelitian. Data primer yang diperoleh dari wawancara yang dilakukan langsung pada lokasi-lokasi yang sudah ditentukan sampelnya. Dalam hal ini dilapangan secara langsung menemui masyarakat sekitar, ketua RT/RW, pemilik tanah dan juga penduduk asli di Kecamatan Cobleng. Sampel-sampel tersebut berupa titik-titik yang mewakili di setiap perbedaan penggunaan tanah, perbedaan jarak terhadap jalan utama dan perbedaan jarak terhadap kampus ITB di wilayah penelitian.

Adapun alat-alat yang digunakan untuk mempermudah dalam survei langsung ke lapangan, seperti :

- Peta kerja berupa overlay Peta Penggunaan Tanah, Peta Jaringan Jalan dan Peta Jarak Terhadap kampus ITB dengan persebaran titik-titik sampel yang sudah di tentukan pada wilayah penelitian.
- GPS sebagai alat dijitasi yang dapat mempermudah mengeploit wilayah titik sampel, mencari batas-batas wilayah penelitian, dan keakuratan memperoleh data koordinat pada setiap titik

sampel sehingga dapat mempermudah dalam pengolahan data selanjutnya.

- Kamera digital sebagai alat bantu di dalam pendokumentasian di wilayah penelitian, keadaan fisik, maupun keadaan sosial setempat.

Setelah survei lapang, maka diperoleh harga tanah di setiap sampel-sampel tersebut. Pembuatan titik-titik sampel dengan metode dijital berupa *dot* yang akan dituju di lapangan sebanyak 160 titik sampel (Lampiran). Sampel-sampel tersebut mewakili di setiap variabel-variabel yang telah ditentukan pada wilayah penelitian. Dari data-data tersebut kemudian diolah nantinya sampai menghasilkan Peta Harga Tanah.

3.1.2 Data Sekunder

Data sekunder di peroleh dalam bentuk data spasial maupun data tabuler dari instansi seperti Dinas Tata Ruang Kota dan Badan Pertanahan Nasional Kota Bandung. Serta berbagai pustaka dari buku cetak maupun bahan dari internet. Dalam hal ini data sekunder yang dikumpulkan:

- Peta Administrasi dan Peta Jaringan Jalan Kecamatan Coblong dari Peta Administrasi dan Peta Jaringan Jalan Kota Bandung yang diperoleh dari Badan Pertanahan Nasional Tahun 2005 Kota Bandung dengan skala 1 : 25.000.
- Peta Penggunaan Tanah Kecamatan Coblong dari Peta Penggunaan Tanah Kecamatan Coblong Tahun 2007 yang diperoleh dari Dinas Tata Ruang Kota di Kota Bandung dengan sekala 1 : 25.000.

3.2 Pengolahan Data

Data dan tabel yang telah terkumpul akan diolah dan diproses dengan menggunakan *software* ArcView 3.3, dimana semua data tersebut akan diinfomasikan melalui visualisasi peta yang memiliki informasi data dasar spasial.

3.2.1 Membuat Peta-Peta Tematik

Peta tematik yang akan dibuat dalam penelitian ini yaitu Peta Administrasi dan Peta Jaringan Jalan yang didapat dari BPN Kota Bandung, dimana Peta Administrasi di olah dengan metode *clip* pada *Extesions GeoProcessing Wizard* dari Peta Kota Bandung, sehingga terdapat 5 poligon kelurahan di dalam Kecamatan Coblong tersebut dengan batas-batas administrasi pada masing-masing poligonnnya. Kemudian dibuatlah Peta Administrasi Kecamatan Coblong (Peta 1).

Peta Jaringan Jalan dibuat dengan metode yang sama di *clip* dari Peta Kota Bandung. Sehingga pada terpilihlah jaringan jalan di Kecamatan Coblong, setelah itu di klasifikasi menjadi 2 kelas, yaitu : Jalan Utama dan Jalan Kolektor. Kemudian di tampilkan dalam bentuk Peta Jaringan Jalan Kecamatan Coblong (Peta 2).

Peta Penggunaan Tanah yang didapat dari Dinas Tata Ruang Kota. Dimana penggunaan tanahnya bervariasi, dalam hal ini Peta Penggunaan Tanah di klasifikasi sesuai dengan variabel yang di butuhkan untuk penelitian menjadi 4 kelas, yaitu : pemukiman, jasa dan perdagangan, pertanian, tanah kosong. Kemudian dibuatlah Peta Penggunaan Tanah Kecamatan Coblong (Peta 3).

Peta Jarak Terhadap Jalan Utama dibuat dengan pengklasifikasian dari Peta Jaringan Jalan, dimana hanya jalan utama saja yang digunakan dalam penelitian ini. Jalan utama tersebut di buat jarak tiap 100 meter dari koridor jalan utama dengan menggunakan metode *buffer* yang ada pada program ArcView. Sehingga didapat 5 klasifikasi jarak terhadap jalan utama, yaitu :

- Jarak 0 – 100 meter dari jalan utama
- Jarak 101 – 200 meter dari jalan utama
- Jarak 201 – 300 meter dari jalan utama
- Jarak 301 – 400 meter dari jalan utama
- Jarak \geq 401 meter dari jalan utama

Kemudian langkah selanjutnya setelah diklasifikasi tersebut, dibuatlah Peta Jarak Terhadap Jalan Utama (Peta 4).

Untuk Peta Jarak Terhadap kampus ITB di buat dengan mendijitasi dalam bentuk poligon sampai sudut terluar kawasan kampus ITB dan juga membuat titik

tengah sebagai pusat kampus ITB. Dibuat titik tengah kampus ITB bertujuan sebagai titik berat dari kawasan kampus ITB untuk mempermudah dalam pembuatan *buffer*. Setelah itu *buffer* tersebut dibuat per 500 meter dari titik pusat kearah luar sampai dengan wilayah penelitian, sehingga didapat 8 klasifikasi berdasarkan jarak, yaitu :

- Jarak 0 - 500 meter dari kampus ITB
- Jarak 501 - 1000 meter dari kampus ITB
- Jarak 1001 - 1500 meter dari kampus ITB
- Jarak 1501 - 2000 meter dari kampus ITB
- Jarak 2001 - 2500 meter dari kampus ITB
- Jarak 2501 - 3000 meter dari kampus ITB
- Jarak 3001 - 3500 meter dari kampus ITB
- Jarak ≥ 3501 meter dari kampus ITB

Jarak-jarak tersebut secara otomatis dengan menggunakan metode *buffer* di ArcView akan terlihat. Kemudian langkah selanjutnya setelah diklasifikasi tersebut, dibuatlah Peta Jarak Terhadap Kampus ITB (Peta 5).

3.2.2 Menentukan Titik Sampel

Setelah dibuat peta-peta tematik tersebut kemudian di tentukan titik sampelnya. Untuk pengambilan titik sampel ditentukan secara acak dengan metode *random sampling*. Titik-titik sampel tersebut mewakili setiap variabel penelitian, mencakup jenis penggunaan tanah, jarak terhadap jalan utama dan jarak terhadap kampus ITB.

Pembuatan titik-titik sampel dengan metode digitasi berupa *dot* yang akan dituju di lapangan sebanyak 160 titik sampel. Sampel-sampel tersebut mewakili di setiap variabel-variabel yang telah ditentukan pada wilayah penelitian. Setelah itu didapatlah persebaran titik-titik sampel sebagai acuan untuk survei di lapangan.

3.2.3 Membuat Peta Hasil

Data harga tanah dari hasil survei langsung kelapangan dikumpulkan dalam bentuk digitasi dengan menggunakan GPS dan berisikan data tabuler. Harga tanah

tersebut di klasifikasi menjadi 5 kelas berdasarkan interval dari ketersediaan data yang ada, yaitu :

- harga tanah sangat rendah,
- harga tanah rendah,
- harga tanah sedang,
- harga tanah tinggi, dan
- harga tanah sangat tinggi.

Sampel tersebut berupa persebaran titik-titik yang mempunyai satuan rupiah/m². Dari titik-titik berdasarkan perbedaan kelas tersebut, dibuatlah poligon dengan setiap poligonnnya mempunyai harga tanah yang sama. Setelah itu dibuatlah Peta Harga Tanah berdasarkan 5 kelas tersebut (Peta 6).

3.3 Analisis Data

Metode analisis yang digunakan adalah metode analisis keruangan dengan mendeskripsikan data dan peta yang sudah diolah, sehingga di dapatkan informasi didaerah/ poligon mana saja yang memiliki harga tanah yang rendah dan harga tanah yang tinggi.

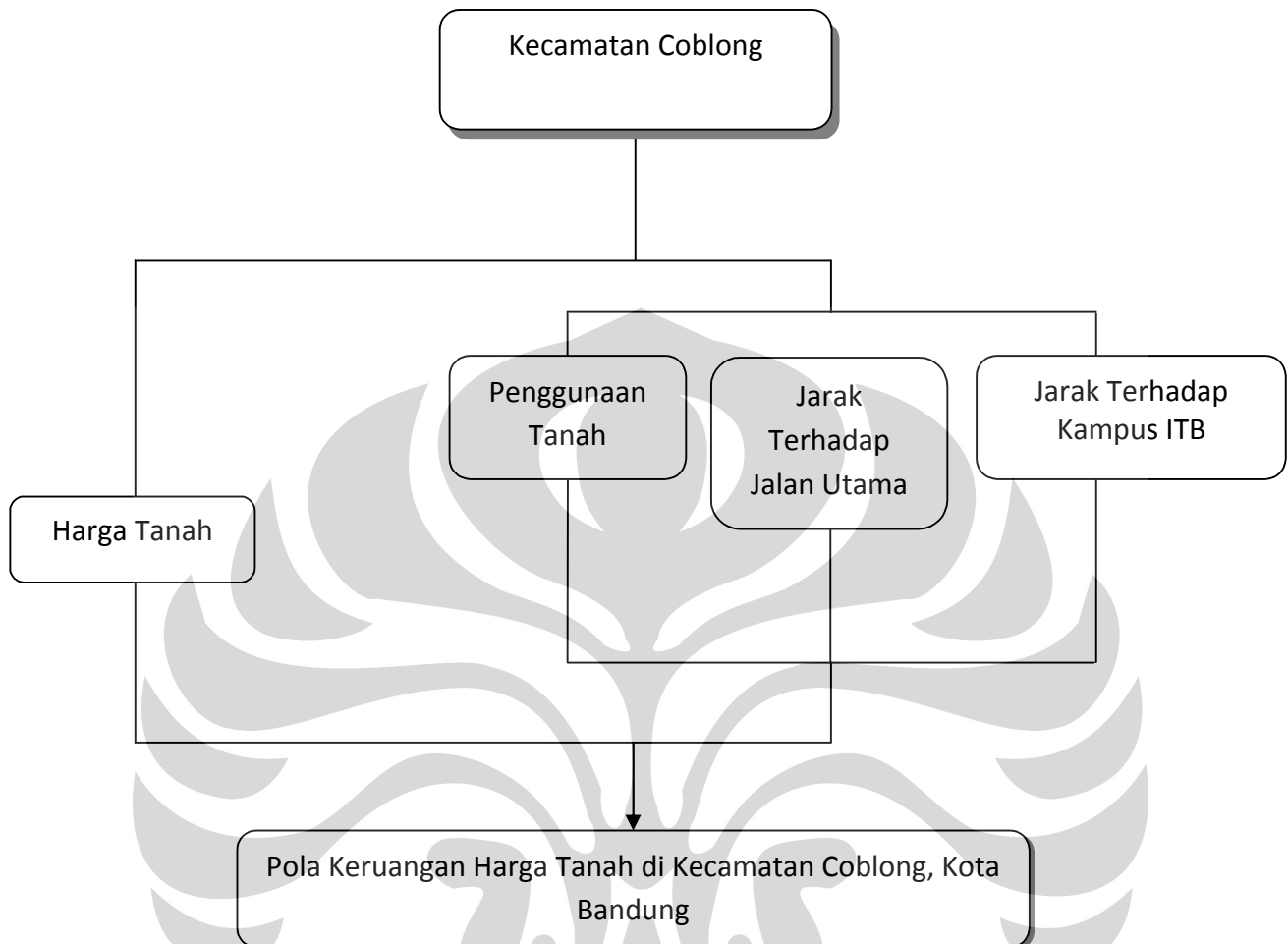
Untuk memperkuat hasil penampalan atau *overlay* peta harga tanah pada jarak terhadap jalan utama dan peta harga tanah pada jarak terhadap kampus ITB, dilihat juga korelasi dengan menggunakan *software* SPSS versi 13.0 dan ditambah grafik dengan *software* Microsoft Office Excel 2007. Masing-masing variabel tersebut dihitung nilai korelasinya dengan *Bivariate Pearson* sehingga diperoleh besar hubungan antara harga tanah dengan jarak terhadap jalan utama, dan antara harga tanah pada jarak terhadap kampus ITB. Adapun tahapan-tahapan analisis sebagai berikut:

- Harga tanah dengan jenis penggunaan tanah, yaitu : kajian secara deskriptif mengenai harga tanah dengan penggunaan tanahnya di Kecamatan Coblong. Dengan melakukan penampalan atau *overlay* antara Peta Penggunaan Tanah dengan Peta Harga Tanah, maka di dapat Peta Harga Tanah dengan Penggunaan Tanah. Selanjutnya

dihitung berapa luasan di tiap-tiap jenis penggunaan tanah pada masing-masing kelas harga tanahnya.

- Harga tanah dengan jarak terhadap jalan utama, yaitu : kajian secara deskriptif mengenai jarak terhadap jalan utama dengan harga tanah di Kecamatan Coblong. Dengan melakukan penampalan atau *overlay* antara Peta Jarak Terhadap Jalan Utama dan Peta Harga Tanah, maka didapat Peta Harga Tanah dengan Jarak Terhadap Jalan Utama. Selanjutnya dihitung berapa luasan pada masing-masing kelas harga tanah di tiap-tiap jarak terhadap jalan utama. Kemudian dijelaskan besar hubungan antar kedua variabel tersebut dari hasil perhitungan SPSS dan grafik.
- Harga tanah dengan jarak terhadap kampus ITB, yaitu : kajian secara deskriptif mengenai harga tanah dengan jarak terhadap kampus ITB di Kecamatan Coblong. Dimana dilakukan penampalan atau *overlay* Peta Jarak Terhadap kampus ITB dan Peta Harga Tanah, maka didapat Peta Harga Tanah dengan Jarak Terhadap kampus ITB. Selanjutnya dihitung berapa luasan pada masing-masing kelas harga tanah di tiap-tiap jarak terhadap kampus ITB. Kemudian dijelaskan besar hubungan antar kedua variabel tersebut dari hasil perhitungan SPSS dan grafik.

3.4 Kerangka Penelitian



Gambar 3.1. Kerangka Penelitian

BAB IV GAMBARAN UMUM DAERAH PENELITIAN

4.1 Letak Daerah Penelitian

Kecamatan Coblong secara geografis terletak diantara $107^{\circ} 60' 50''$ – $107^{\circ} 63' 50''$ Bujur Timur dan $6^{\circ} 86' 40''$ – $6^{\circ} 90' 40''$ Lintang Selatan. Kecamatan Coblong merupakan salah satu kecamatan dari 30 kecamatan yang berada di Kota Bandung, Jawa Barat. Kecamatan Coblong mempunyai 6 kelurahan, yaitu : Kelurahan Dago, Kelurahan Sadang Serang, Kelurahan Sekeloa, Kelurahan Lebak Gede, Kelurahan Lebak Siliwangi, dan Kelurahan Cipaganti (Peta 1).

Secara administratif Kecamatan Coblong mempunyai batasan-batasan wilayah sebagai berikut :

- Utara : Kecamatan Cidadap dan Kabupaten Bandung
- Timur : Kecamatan Cibeunying Kaler
- Selatan : Kecamatan Bandung Wetan
- Barat : Kecamatan Sukajadi dan Kecamatan Cidadap

Tabel 4.1 Luas Kecamatan Coblong, Kota Bandung

| No. | Kelurahan | Luasan (m ²) |
|-------|-----------------|--------------------------|
| 1 | Dago | 3.260.040 |
| 2 | Sekeloa | 1.210.660 |
| 3 | Sadang Serang | 858.080 |
| 4 | Cipaganti | 635.750 |
| 5 | Lebak Gede | 1.275.920 |
| 6 | Lebak Siliwangi | 1.218.160 |
| Total | | 8.458.610 |

Sumber : Pengolahan data 2009 dan BPN 2005

Luas Wilayah Kecamatan Coblong sebesar 8.458.610 m² (Tabel 4.1) yang meliputi : Kelurahan Dago seluas 3.260.040 m², Kelurahan Sekeloa seluas 1.210.660 m², Kelurahan Sadang Serang seluas 858.080 m², Kelurahan Cipaganti

seluas 635.750 m², Kelurahan Lebak Gede seluas 1.275.920 m², Kelurahan Lebak Siliwangi 1.218.160 m².

Sebagian besar wilayah Kecamatan Coblong terdiri dari permukiman, dengan kegiatan ekonomi didominasi oleh jasa pendidikan, perdagangan dan perkantoran. Dengan prasarana dan tingkat aksesibilitas tinggi, sangat menjanjikan untuk berinvestasi dalam sektor jasa wilayah Kecamatan Coblong. Pemerintah Kota Bandung mempunyai visi dimana Kecamatan coblong sebagai pusat pengembangan jasa yang utama di kota Bandung tahun 2008.

Kecamatan Coblong terdapat wilayah pengembangan jasa wisata belanja antara lain Jalan Cihampelas dan Jalan Dago, dan juga terdapat jasa pendidikan perguruan tinggi negeri di Kota Bandung yaitu Institut Teknologi Bandung (ITB). Kawasan ITB mempunyai luas 39.135 hektar (pengolahan data 2009) yang terletak di selatan wilayah Kecamatan Coblong.

4.2 Topografi dan Iklim

Kecamatan Coblong terletak pada dataran tinggi Kota Bandung, dimana wilayah dataran tinggi yang letaknya terkurung oleh punggung-punggung pegunungan. Di daerah utara Kecamatan Coblong pada umumnya lebih tinggi daripada di bagian selatan. Ketinggian di sebelah utara adalah ±1000 mdpl, sedangkan di bagian selatan adalah ±500 mdpl. Kecamatan Coblong mempunyai kemiringan antara 2% sampai dengan 8%, dimana daerah tersebut tergolong kelas yang cukup curam kelerengannya.

Iklim Kecamatan Coblong secara umum dapat dikategorikan sebagai daerah beriklim tropis basah (*humid tropical climate*) karena termasuk tipe Af sampai Am dari klasifikasi iklim Koppen. Iklim dan cuaca di daerah Kecamatan Coblong dipengaruhi oleh tiga faktor utama, yaitu : pola sirkulasi angin musiman (*monsoonal circulation pattern*), topografi regional yang bergunung-gunung di bagian tengah Jawa Barat; dan elevasi topografi di Bandung. Curah hujan rata-rata tahunan di sekitar Kecamatan Coblong mencapai 156,4 mm dengan variasi temperatur bulanan rata-rata 27°C. dan jumlah hari hujan rata-rata 15 hari per bulannya (tahun 2003).

4.3 Jaringan Jalan

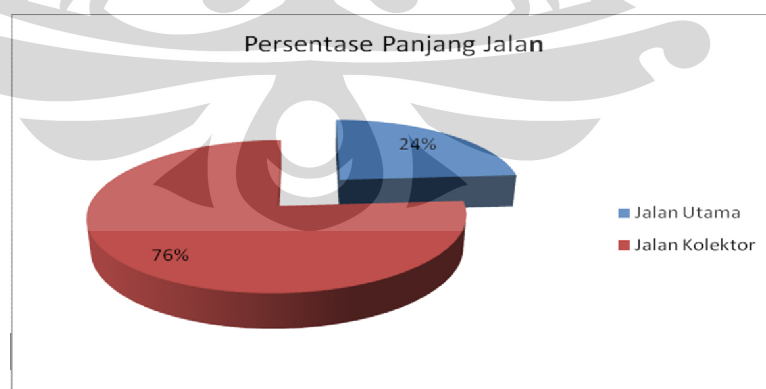
Faktor yang cukup besar peranannya dalam mendorong perkembangan suatu daerah adalah jalan. Karena jaringan jalan merupakan unsur kunci untuk peletakan dan sebagai sumber dari pertumbuhan pola pemakaian tanah. Jaringan jalan yang teratur, lurus-lurus disamping tentunya lebar dan jumlahnya memadai akan sangat mendorong tertibnya letak bangunan, lancarnya arus lalu lintas dan arus air bekas, hal-hal yang akan menunjang kesehatan (Sandy, 1978).

Jalan merupakan pengangkutan darat yang sangat penting untuk memperlancar kegiatan perekonomian. Dengan semakin meningkatnya usaha pembangunan maka akan menuntut peningkatan pembangunan jalan guna memudahkan mobilitas penduduk dan memperlancar lalu lintas dari suatu daerah ke daerah lainnya.

Tabel 4.2 Klasifikasi dan Panjang Jalan di Kecamatan Coblong, Kota Bandung

| No. | Jaringan Jalan | Panjang Jalan (m) |
|-----|----------------|-------------------|
| 1 | Jalan Utama | 140.547 |
| 2 | Jalan Kolektor | 447.258 |
| | Total | 587.805 |

Sumber : Pengolahan data 2009 dan BPN 2005



Sumber : Pengolahan Data 2009

Grafik 4.1 Persentase Panjang Jalan

Jaringan Jalan di Kecamatan Coblong dibedakan menjadi dua yaitu : jalan utama dan jalan kolektor, untuk jalan tol tidak terdapat di Kecamatan Coblong (Peta 2). Berdasarkan data yang tersaji maka jaringan jalan di Kecamatan Coblong diuraikan sebagai berikut (Tabel 4.2 dan Grafik 4.1) :

- Jalan Utama; Terdapat 7 ruas jalan utama dengan total panjang jalannya sebesar 140.547 meter atau 24 % dari seluruh panjang jalan di wilayah kajian.
- Jalan Kolektor; Terdapat 224 ruas jalan kolektor dengan total panjang jalannya sebesar 447.258 meter atau 76 % dari seluruh panjang jalan di wilayah kajian.

Secara keseluruhan dari klasifikasi jalan diatas, maka panjang jalan di Kecamatan Coblong sebesar 587.805 meter.

4.4 Penggunaan Tanah

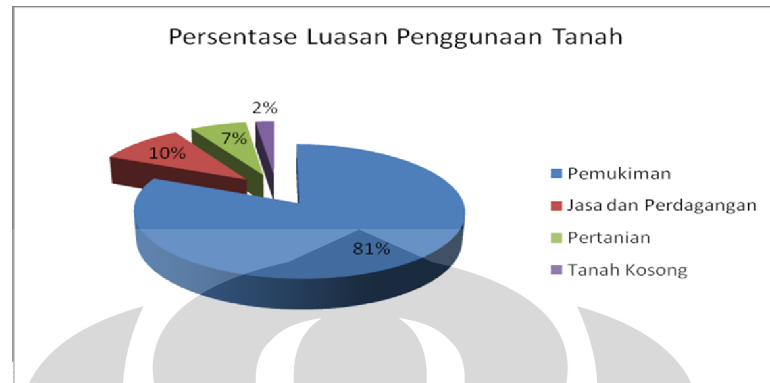
Penggunaan tanah di Kecamatan Coblong cukup bervariasi, selain penggunaan tanah untuk permukiman, terdapat juga penggunaan tanah untuk jasa dan perdagangan, pendidikan, pertanian dan lahan-lahan yang masih kosong.

Tabel 4.3 Luasan Penggunaan Tanah Kecamatan Coblong, Kota Bandung

| No. | Penggunaan Tanah | Luasan (m ²) |
|-------|----------------------|--------------------------|
| 1 | Permukiman | 6.887.500 |
| 2 | Jasa dan Perdagangan | 841.880 |
| 3 | Pertanian | 547.770 |
| 4 | Tanah Kosong | 181.460 |
| Total | | 8.458.610 |

Sumber : Pengolahan Data 2009 dan Dinas Tata Ruang Kota 2007

Penggunaan tanah adalah klasifikasi tanah berdasarkan penggunaannya, dalam penelitian ini penggunaan tanah di bagi menjadi 4 klasifikasi (Peta 3). Berikut ini pembagian penggunaan tanah serta luasannya (Tabel 4.3 dan Grafik 4.2), yaitu :



Sumber : Pengolahan data 2009

Grafik 4.2 Persentase Luasan Penggunaan Tanah

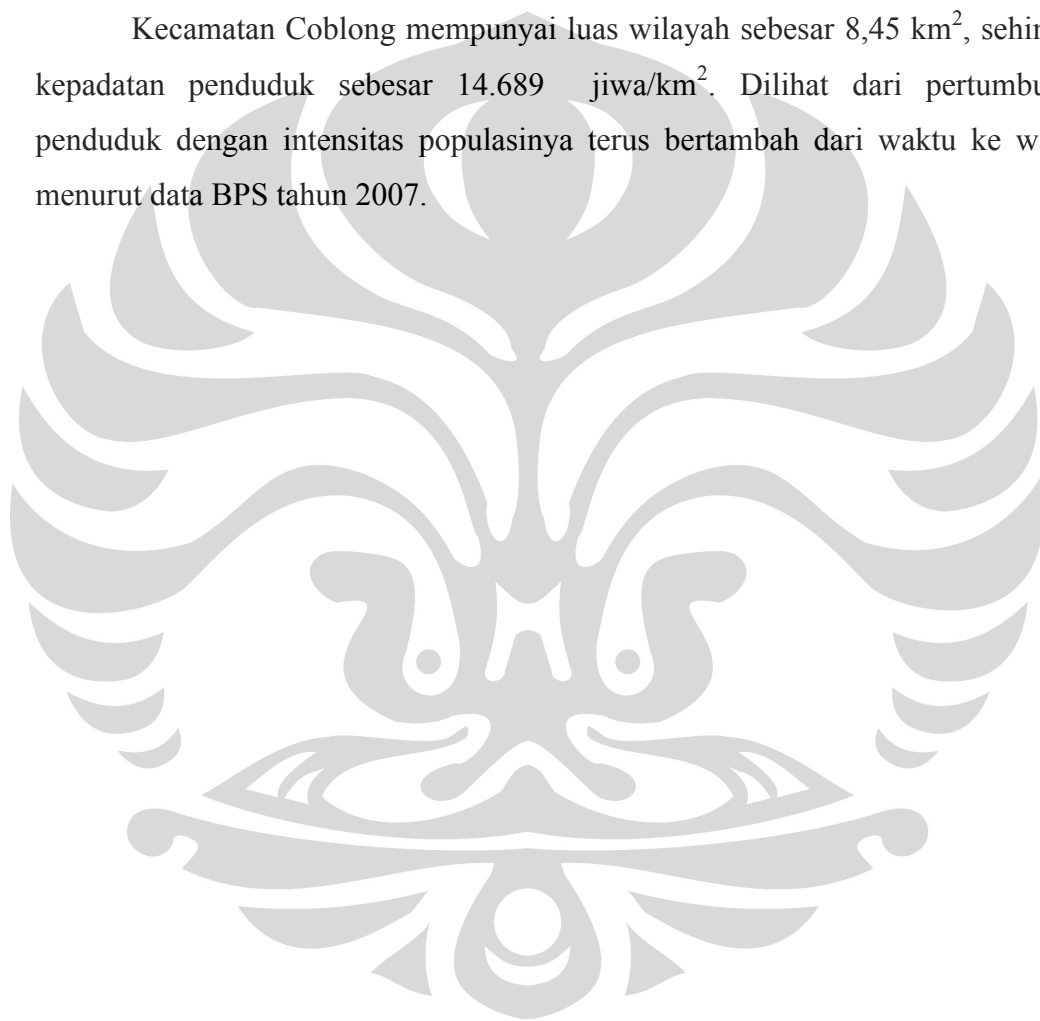
- Permukiman, penggunaan tanah yang digunakan untuk permukiman dalam luas sebesar 6.887.500 m² atau 81 % dari luas wilayah penelitian.
- Jasa dan Perdagangan, penggunaan tanah yang digunakan untuk jasa dan perdagangan dalam luas sebesar 841.880 m² atau 10 % dari luas wilayah penelitian.
- Pertanian, penggunaan tanah yang digunakan untuk pertanian dalam luas sebesar 547.770 m² atau 7 % dari luas wilayah penelitian.
- Tanah Kosong, penggunaan tanah yang digunakan untuk tanah kosong dalam luas sebesar 181.460 m² atau 2 % dari luas wilayah penelitian.

Secara garis besar penggunaan tanah di Kecamatan Cobleng didominasi oleh permukiman yang tersebar hampir di seluruh wilayah penelitian. Untuk jasa dan perdagangan terdapat di bagian selatan dan barat, sedangkan pertanian dan tanah kosong terdapat di bagian utara dan timur pada wilayah Kecamatan Cobleng.

4.5 Kependudukan

Berdasarkan Data BPS tahun 2007, Kecamatan Coblong memiliki jumlah penduduk sebanyak 124.121 Jiwa yang terdiri dari laki-laki 64.542 Jiwa dan perempuan 59.579 Jiwa. Jumlah Kepala Keluarga (KK) di Kecamatan Coblong saat ini mencapai sekitar 23.882 KK.

Kecamatan Coblong mempunyai luas wilayah sebesar 8,45 km², sehingga kepadatan penduduk sebesar 14.689 jiwa/km². Dilihat dari pertumbuhan penduduk dengan intensitas populasinya terus bertambah dari waktu ke waktu menurut data BPS tahun 2007.



BAB V

HASIL DAN PEMBAHASAN

5.1 Harga Tanah

Harga tanah di Kecamatan Coblong mempunyai harga yang cukup bervariasi, dimana harga tanah terendah adalah Rp. 200.000 /m² dan harga tanah tertinggi adalah Rp. 12.000.000 /m². Berdasarkan data sebanyak 160 titik sampel (Lampiran) yang telah di survei secara langsung ke lapangan, maka data harga tanah di Kecamatan Coblong diklasifikasikan menjadi 5 kelas, yaitu :

- Harga tanah \leq Rp 2.500.000 /m² : Sangat Rendah
- Harga tanah Rp. 2.500.001 /m² – Rp. 5.000.000 /m² : Rendah
- Harga tanah Rp. 5.000.001 /m² – Rp. 7.500.000 /m² : Sedang
- Harga tanah Rp. 7.500.001 /m² – Rp.10.000.000 /m² : Tinggi
- Harga tanah \geq Rp. 10.000.001 /m² : Sangat Tinggi

Hasil dari klasifikasi harga tanah diatas selain disajikan dalam bentuk Tabel juga disajikan dalam bentuk peta harga tanah (Peta 6). Setelah diklasifikasi harga tanah di Kecamatan Coblong tersebut, maka dapat (Tabel 5.1 dan Grafik 5.1) dijelaskan sebagai berikut :

- Harga tanah yang sangat rendah (\leq Rp. 2.500.000/m²) memiliki luasan sebesar 1.109.960 m² atau 13 % dari keseluruhan di wilayah penelitian. Harga tanah tersebut sebagian besar terletak pada bagian utara dan sebagian di barat pada wilayah penelitian.
- Harga tanah yang rendah (Rp. 2.500.001 /m² – Rp. 5.000.000 /m²) memiliki luasan sebesar 2.825.070 m² atau 34 % dari keseluruhan di wilayah penelitian. Harga tanah tersebut

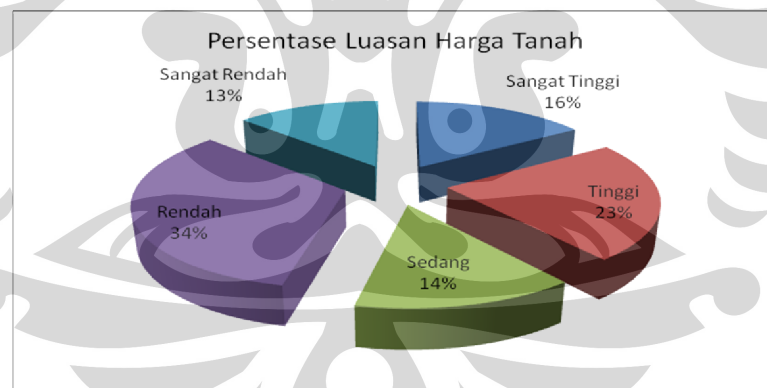
sebagian besar terletak pada bagian utara dan sebagian di timur pada wilayah penelitian.

- Harga tanah yang sedang (Rp. 5.000.001 /m² – Rp. 7.500.000 /m²) memiliki luasan sebesar 1.207.150 m² atau 14 % dari keseluruhan di wilayah penelitian. Harga tanah tersebut sebagian besar terletak pada bagian timur dan sebagian di tengah pada wilayah penelitian.

Tabel 5.1 Luasan Harga Tanah Kecamatan Coblong, Kota Bandung

| No. | Harga Tanah | Luasan (m ²) |
|--------|---------------|--------------------------|
| 1 | Sangat Tinggi | 1350210 |
| 2 | Tinggi | 1966220 |
| 3 | Sedang | 1207150 |
| 4 | Rendah | 2825070 |
| 5 | Sangat Rendah | 1109960 |
| Jumlah | | 8458610 |

Sumber : Hasil survei lapang dan Pengolahan data 2009



Sumber : Pengolahan data 2009

Grafik 5.1 Persentase Luasan Harga Tanah

- Harga tanah yang tinggi (Rp. 7.500.001 /m² – Rp. 10.000.000 /m²) memiliki luasan sebesar 1.966.220m² atau 23 % dari keseluruhan di wilayah penelitian. Harga tanah tersebut sebagian besar terletak pada bagian tengah, bagian selatan dan sebagian di barat pada wilayah penelitian.

- Harga tanah yang sangat tinggi (\geq Rp. 10.000.001 /m²) memiliki luasan sebesar 1.350.210 m² atau 16 % dari keseluruhan di wilayah penelitian. Harga tanah tersebut sebagian besar terletak pada bagian tengah dan sebagian di barat pada wilayah penelitian.

Berdasarkan Peta 6, dapat dilihat bahwa harga tanah yang sangat rendah didominasi di utara, sebagian timur dan sebagian barat pada Kecamatan Coblong. Sedangkan harga tanah yang sangat tinggi didominasi di selatan, sebagian tengah dan sebagian barat pada Kecamatan Coblong.

5.2 Harga Tanah pada Jenis Penggunaan Tanah

Penggunaan tanah adalah klasifikasi tanah berdasarkan penggunaannya, dalam penelitian ini penggunaan tanah di bagi menjadi 4 klasifikasi (Peta 3). Secara garis besar penggunaan tanah di Kecamatan Coblong didominasi oleh permukiman yang tersebar hampir di seluruh wilayah penelitian. Untuk jasa dan perdagangan terdapat di bagian selatan dan barat, sedangkan pertanian dan tanah kosong terdapat di bagian utara dan timur pada wilayah penelitian.



(hasil survei lapang 2009)



(hasil survei lapang 2009)

Gambar 5.1 Jasa dan Perdagangan, Jl. Dago Gambar 5.2 Pertanian, utara Coblong

Harga tanah dan Penggunaan tanah di Kecamatan Cobleng dapat dilihat hasil luasannya dengan menampilkan atau *overlay* antara Peta Penggunaan Tanah dengan Peta Harga Tanah. Setelah itu didapatlah Peta Harga Tanah dan Penggunaan Tanah (Peta 7), untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada Tabel 5.2 dan table 5.3 berikut ini.

Tabel 5.2. Luasan Harga Tanah pada Jenis Penggunaan Tanah (m²)

| Harga Tanah | Penggunaan Tanah (m ²) | | | |
|---------------|------------------------------------|----------------------|-----------|--------------|
| | Permukiman | Jasa dan Perdagangan | Pertanian | Tanah Kosong |
| Sangat Tinggi | 804180 | 534080 | 5880 | 6070 |
| Tinggi | 1734900 | 219520 | 1600 | 10200 |
| Sedang | 1048420 | 18450 | 63040 | 77240 |
| Rendah | 2580220 | 34130 | 135290 | 75430 |
| Sangat Rendah | 719780 | 35700 | 341960 | 12520 |
| Jumlah | 6887500 | 841880 | 547770 | 181460 |

Sumber : Pengolahan data 2009

Tabel 5.3 Persentase Luasan Tanah pada jenis Penggunaan Tanah (%)

| Harga Tanah | Penggunaan Tanah (%) | | | | Jumlah |
|---------------|----------------------|----------------------|-----------|--------------|--------|
| | Permukiman | Jasa dan Perdagangan | Pertanian | Tanah Kosong | |
| Sangat Tinggi | 9,51 | 6,31 | 0,07 | 0,07 | 15,96 |
| Tinggi | 20,51 | 2,59 | 0,02 | 0,12 | 23,24 |
| Sedang | 12,39 | 0,22 | 0,75 | 0,91 | 14,27 |
| Rendah | 30,50 | 0,40 | 1,60 | 0,89 | 33,40 |
| Sangat Rendah | 8,51 | 0,42 | 4,04 | 0,15 | 13,12 |
| Jumlah | 81,42 | 9,95 | 6,48 | 2,16 | 100,00 |

Sumber : Pengolahan data 2009

Harga tanah sangat tinggi untuk penggunaan tanah berupa permukiman mempunyai luasan 804.180 m² atau 9,51 % dari seluruh luasan harga tanah di wilayah penelitian. Untuk penggunaan tanah berupa jasa dan perdagangan mempunyai luasan 534.080 m² atau 6,31 % dari seluruh luasan harga tanah di wilayah penelitian. Untuk penggunaan tanah berupa pertanian mempunyai luasan 5.880 m² atau 0,07 % dari seluruh luasan harga tanah di wilayah penelitian. Untuk penggunaan tanah berupa tanah kosong mempunyai luasan

6.070 m² atau 0,07 % dari seluruh luasan harga tanah di wilayah penelitian. Harga Tanah sangat tinggi banyak mendominasi pada penggunaan tanah permukiman, jasa dan perdagangan yang tersebar di bagian selatan dan barat Kecamatan Coblong.

Harga tanah tinggi untuk penggunaan tanah berupa permukiman mempunyai luasan 1.734.900 m² atau 20,51 % dari seluruh luasan harga tanah di wilayah penelitian. Untuk penggunaan tanah berupa jasa dan perdagangan mempunyai luasan 219.520 m² atau 2,59 % dari seluruh luasan harga tanah di wilayah penelitian. Untuk penggunaan tanah berupa pertanian mempunyai luasan 1.600 m² atau 0,02 % dari seluruh luasan harga tanah di wilayah penelitian. Untuk penggunaan tanah berupa tanah kosong mempunyai luasan 10.200 m² atau 0,12 % dari seluruh luasan harga tanah di wilayah penelitian. Harga tanah tinggi banyak mendominasi pada penggunaan tanah berupa permukiman, jasa dan perdagangan yang tersebar di bagian selatan, tengah dan barat Kecamatan Coblong.

Harga tanah sedang untuk penggunaan tanah berupa permukiman mempunyai luasan 1.048.420 m² atau 12,39 % dari seluruh luasan harga tanah di wilayah penelitian. Untuk penggunaan tanah berupa jasa dan perdagangan mempunyai luasan 18.450 m² atau 0,22 % dari seluruh luasan harga tanah di wilayah penelitian. Untuk penggunaan tanah berupa pertanian mempunyai luasan 63.040 m² atau 0,75 % dari seluruh luasan harga tanah di wilayah penelitian. Untuk penggunaan tanah berupa tanah kosong mempunyai luasan 77.240 m² atau 0,91 % dari seluruh luasan harga tanah di wilayah penelitian. Harga tanah sedang banyak mendominasi pada penggunaan tanah berupa permukiman dan tanah kosong yang tersebar di bagian tengah dan timur Kecamatan Coblong.

Harga tanah rendah untuk penggunaan tanah berupa permukiman mempunyai luasan 2.580.220 m² atau 30,50 % dari seluruh luasan harga tanah di wilayah penelitian. Untuk penggunaan tanah berupa jasa dan perdagangan mempunyai luasan 34.130 m² atau 0,4 % dari seluruh luasan harga tanah di wilayah penelitian. Untuk penggunaan tanah berupa pertanian mempunyai luasan 135.290 m² atau 1,6 % dari seluruh luasan harga tanah di wilayah

penelitian. Untuk penggunaan tanah berupa tanah kosong mempunyai luasan 75.430 m² atau 0,89 % dari seluruh luasan harga tanah di wilayah penelitian. Harga tanah rendah banyak mendominasi pada penggunaan tanah berupa permukiman dan pertanian yang tersebar di bagian utara dan timur Kecamatan Cobleng.

Harga tanah sangat rendah untuk penggunaan tanah berupa permukiman mempunyai luasan 719.780m² atau 8,51 % dari seluruh luasan harga tanah di wilayah penelitian. Untuk penggunaan tanah berupa jasa dan perdagangan mempunyai luasan 35.700 m² atau 0,42 % dari seluruh luasan harga tanah di wilayah penelitian. Untuk penggunaan tanah berupa pertanian mempunyai luasan 341.960 m² atau 4,04 % dari seluruh luasan harga tanah di wilayah penelitian. Untuk penggunaan tanah berupa tanah kosong mempunyai luasan 12.520 m² atau 0,15 % dari seluruh luasan harga tanah di wilayah penelitian. Harga tanah sangat rendah banyak mendominasi pada penggunaan tanah berupa permukiman dan pertanian yang tersebar di bagian utara dan barat Kecamatan Cobleng.



(sumber: hasil survei lapang 2009)

Gambar 5.3 Permukiman dengan harga tanah yang tinggi, barat Cobleng



(sumber: hasil survei lapang 2009)

Gambar 5.4 Permukiman dengan harga tanah yang rendah, dekat dengan Cikapundung.

Secara keseluruhan dapat kita lihat pada Peta 7, penggunaan tanah berupa permukiman, jasa dan perdagangan mempunyai harga tanah lebih bervariasi dan lebih tinggi yang tersebar di daerah selatan, tengah dan barat Kecamatan Cobleng. Sedangkan penggunaan tanah pertanian dan tanah kosong mempunyai harga tanah yang lebih rendah, dimana tersebar di daerah utara, barat dan timur Kecamatan Cobleng. Adapun harga tanah rendah berada di antara harga tanah sangat tinggi yaitu berada di daerah barat bagian selatan (barat daya), disebabkan karena pada daerah tersebut merupakan permukiman yang tidak teratur/ kumuh dan berada di sepanjang kiri-kanan pinggir sungai (Gambar 5.4).

5.3 Harga Tanah pada Jarak Terhadap Jalan Utama

Jaringan Jalan di Kecamatan Cobleng dibedakan menjadi dua yaitu : jalan utama dan jalan kolektor, untuk jalan tol tidak terdapat di Kecamatan Cobleng (Peta 2). Dalam penelitian ini jaringan jalan yang di teliti hanya jalan utama saja dengan jarak per 100 meter (Peta 4).



(hasil survei lapang 2009)

Gambar 5.5 Jalan kolektor, barat Coblong



(hasil survei 2009)

Gambar 5.6 Jalan Utama, Jl. Ir. H. Juanda



(hasil survei 2009)

Gambar 5.7 Jalan Utama, Jl. Cihampelas

Harga tanah pada jarak terhadap jalan utama di Kecamatan Cobleng dapat dilihat hasil luasannya dengan menampalkan atau *overlay* antara Peta Jarak Terhadap Jalan Utama (Peta 4) dengan Peta Harga Tanah (Peta 6). Setelah itu didapatkan Peta Harga Tanah pada Jarak Terhadap Jalan Utama (Peta 8), untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada Tabel 5.4 dan Tabel 5.5 berikut ini.

Harga tanah Sangat Tinggi yang berjarak 0 – 100 meter terhadap jalan utama mempunyai luasan 451.460 m² atau 5,34 % dari seluruh luasan harga tanah di wilayah penelitian. Untuk yang berjarak 101 – 200 meter terhadap jalan utama mempunyai luasan 251.420 m² atau 2,97 % dari seluruh luasan harga tanah di wilayah penelitian. Untuk yang berjarak 201 – 300 meter terhadap jalan utama mempunyai luasan 253.260 m² atau 2,99 % dari seluruh luasan harga tanah di wilayah penelitian. Untuk yang berjarak 301 – 400 meter terhadap jalan utama mempunyai luasan 219.960 m² atau 2,60 % dari seluruh luasan harga tanah di wilayah penelitian. Untuk yang berjarak \geq 401 meter terhadap jalan utama mempunyai luasan 174.110 m² atau 2,06 % dari seluruh luasan harga tanah di wilayah penelitian.

Tabel 5.4 Luasan Harga Tanah dengan Jarak Terhadap Jalan Utama (m²)

| Harga Tanah | Jarak Terhadap Jalan Utama (m ²) | | | | |
|---------------|--|-------------|-------------|-------------|--------------|
| | 0 - 100 m | 101 - 200 m | 201 - 300 m | 301 - 400 m | \geq 401 m |
| Sangat Tinggi | 451460 | 251420 | 253260 | 219960 | 174110 |
| Tinggi | 881280 | 448530 | 231580 | 195190 | 209640 |
| Sedang | 106100 | 150460 | 178120 | 185460 | 587010 |
| Rendah | 342320 | 450580 | 401410 | 315770 | 1314990 |
| Sangat Rendah | 76580 | 108880 | 134120 | 132940 | 657440 |
| Jumlah | 1857740 | 1409870 | 1198490 | 1049320 | 2943190 |

Sumber : Pengolahan data 2009

Tabel 5.5 Persentase Luasan Harga Tanah dengan Jarak Terhadap Jalan Utama

| Harga Tanah | Jarak Terhadap Jalan Utama (%) | | | | | Jumlah |
|---------------|--------------------------------|-------------|-------------|-------------|---------|--------|
| | 0 - 100 m | 101 - 200 m | 201 - 300 m | 301 - 400 m | ≥ 401 m | |
| Sangat Tinggi | 5,34 | 2,97 | 2,99 | 2,60 | 2,06 | 15,96 |
| Tinggi | 10,42 | 5,30 | 2,74 | 2,31 | 2,48 | 23,25 |
| Sedang | 1,25 | 1,78 | 2,11 | 2,19 | 6,94 | 14,27 |
| Rendah | 4,05 | 5,33 | 4,75 | 3,73 | 15,55 | 33,40 |
| Sangat Rendah | 0,91 | 1,29 | 1,59 | 1,57 | 7,77 | 13,2 |
| Jumlah | 21,96 | 16,67 | 14,17 | 12,41 | 34,80 | 100,00 |

Sumber : Pengolahan data 2009

Harga tanah Tinggi yang berjarak 0 – 100 meter terhadap jalan utama mempunyai luasan 881.280 m² atau 10,42 % dari seluruh luasan harga tanah di wilayah penelitian. Untuk yang berjarak 101 – 200 meter terhadap jalan utama mempunyai luasan 448.530 m² atau 5,30 % dari seluruh luasan harga tanah di wilayah penelitian. Untuk yang berjarak 201 – 300 meter terhadap jalan utama mempunyai luasan 231.580 m² atau 2,74 % dari seluruh luasan harga tanah di wilayah penelitian. Untuk yang berjarak 301 – 400 meter terhadap jalan utama mempunyai luasan 195.190 m² atau 2,31 % dari seluruh luasan harga tanah di wilayah penelitian. Untuk yang berjarak ≥ 401 meter terhadap jalan utama mempunyai luasan 209.640 m² atau 2,48 % dari seluruh luasan harga tanah di wilayah penelitian.

Harga tanah Sedang yang berjarak 0 – 100 meter terhadap jalan utama mempunyai luasan 106.100 m² atau 1,25 % dari seluruh luasan harga tanah di wilayah penelitian. Untuk yang berjarak 101 – 200 meter terhadap jalan utama mempunyai luasan 150.460 m² atau 1,78 % dari seluruh luasan harga tanah di wilayah penelitian. Untuk yang berjarak 201 – 300 meter terhadap jalan utama mempunyai luasan 178.120 m² atau 2,11 % dari seluruh luasan harga tanah di wilayah penelitian. Untuk yang berjarak 301 – 400 meter terhadap jalan utama mempunyai luasan 185.460 m² atau 2,19 % dari seluruh luasan harga tanah di wilayah penelitian. Untuk yang berjarak ≥ 401 meter terhadap jalan utama mempunyai luasan 587.010 m² atau 6,94 % dari seluruh luasan harga tanah di wilayah penelitian.

Harga tanah Rendah yang berjarak 0 – 100 meter terhadap jalan utama mempunyai luasan 342.320 m² atau 4,05 % dari seluruh luasan harga tanah di wilayah penelitian. Untuk yang berjarak 101 – 200 meter terhadap jalan utama mempunyai luasan 450.580 m² atau 5,33 % dari seluruh luasan harga tanah di wilayah penelitian. Untuk yang berjarak 201 – 300 meter terhadap jalan utama mempunyai luasan 401.410 m² atau 4,75 % dari seluruh luasan harga tanah di wilayah penelitian. Untuk yang berjarak 301 – 400 meter terhadap jalan utama mempunyai luasan 315.770 m² atau 3,73 % dari seluruh luasan harga tanah di wilayah penelitian. Untuk yang berjarak \geq 401 meter terhadap jalan utama mempunyai luasan 1.314.990 m² atau 15,55 % dari seluruh luasan harga tanah di wilayah penelitian.

Harga tanah Sangat Rendah yang berjarak 0 – 100 meter terhadap jalan utama mempunyai luasan 76.580 m² atau 0,91 % dari seluruh luasan harga tanah di wilayah penelitian. Untuk yang berjarak 101 – 200 meter terhadap jalan utama mempunyai luasan 108.880 m² atau 1,29 % dari seluruh luasan harga tanah di wilayah penelitian. Untuk yang berjarak 201 – 300 meter terhadap jalan utama mempunyai luasan 134.120 m² atau 1,59 % dari seluruh luasan harga tanah di wilayah penelitian. Untuk yang berjarak 301 – 400 meter terhadap jalan utama mempunyai luasan 132.940 m² atau 1,57 % dari seluruh luasan harga tanah di wilayah penelitian. Untuk yang berjarak \geq 401 meter terhadap jalan utama mempunyai luasan 657.440 m² atau 7,77 % dari seluruh luasan harga tanah di wilayah penelitian.

Secara keseluruhan dapat kita lihat pada Peta 8, semakin dekat jarak tanah terhadap jalan utama maka harga tanahnya semakin tinggi. Harga tanah Sangat Tinggi terdapat di daerah tengah, selatan, dan barat yang dekat dari jalan utama di Kecamatan Cobleng. Semakin jauh tanah dari jalan utama maka harga tanahnya semakin rendah. Harga tanah Sangat Rendah terdapat di daerah utara dan timur yang jauh dari jalan utama di Kecamatan Cobleng.

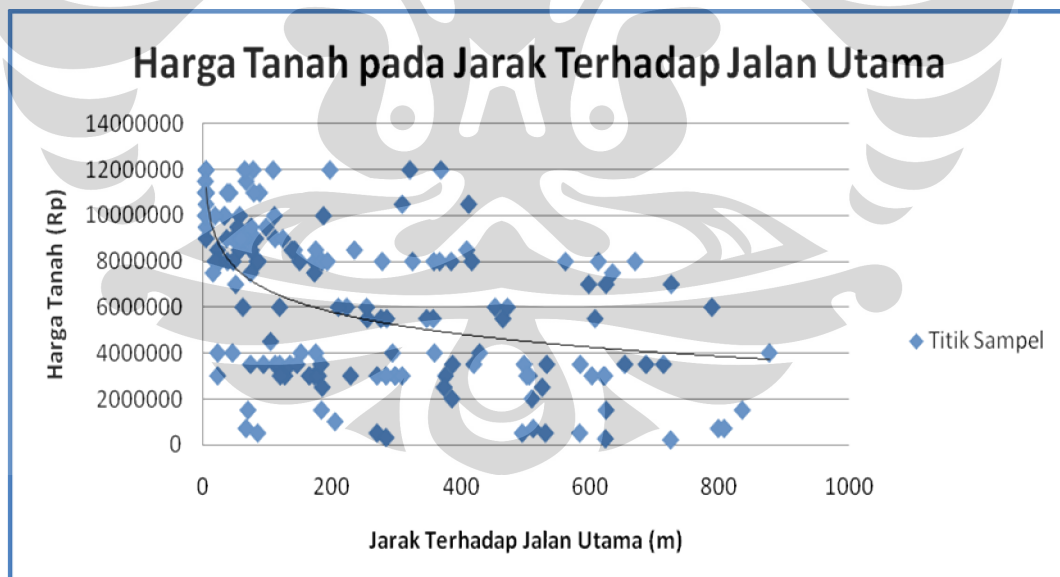
Tabel 5.6 Perhitungan Korelasi *Bivariate Pearson* Antara Harga Tanah dengan Jarak Terhadap Jalan Utama

| | | Harga Tanah | Jalan Utama |
|-------|---------------------|-------------|-------------|
| harga | Pearson Correlation | 1 | -.503(**) |
| | Sig. (2-tailed) | | .000 |
| | N | 160 | 160 |
| jalan | Pearson Correlation | -.503(**) | 1 |
| | Sig. (2-tailed) | .000 | |
| | N | 160 | 160 |

** Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).

Sumber : Pengolahan data 2009

Berdasarkan hasil perhitungan statistik korelasi *bivariate Pearson* (Tabel 5.6) diperoleh besar hubungan antara harga tanah dengan jarak terhadap jalan utama ialah -0,503 dan signifikan pada $\alpha=0,05$, berarti ada korelasi antara harga tanah dengan jarak terhadap jalan utama. Nilai negatif menjelaskan bahwa semakin dekat jarak terhadap jalan utama maka akan semakin tinggi harga tanahnya dan semakin jauh jarak terhadap jalan utama maka akan semakin rendah harga tanahnya (Grafik 5.2).



Sumber : Pengolahan data 2009

Grafik 5.2 Korelasi harga tanah dengan jarak terhadap jalan utama.

5.4 Harga Tanah pada Jarak Terhadap ITB

Harga tanah dan Jarak terhadap kampus ITB di Kecamatan Coblong dapat dilihat hasil luasannya dengan menampilkan atau *overlay* antara Peta Jarak Terhadap kampus ITB (Peta 5) dengan Peta Harga Tanah (Peta 6). Setelah itu didapatlah Peta Harga Tanah dan Jarak Terhadap kampus ITB (Peta 8), untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada Tabel 5.7 dan Tabel 5.8 berikut ini.

Tabel 5.7 Luasan Harga Tanah dengan Jarak Terhadap Kampus ITB (m²)

| Harga Tanah | Jarak Terhadap Kampus ITB (m ²) | | | | | | | |
|---------------|---|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|--------|
| | 0-500 | 501-1000 | 1001-1500 | 1501-2000 | 2001-2500 | 2501-3000 | 3001-3500 | ≥3501 |
| Sangat Tinggi | 598160 | 752050 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Tinggi | 71520 | 1014020 | 688800 | 178430 | 13450 | 0 | 0 | 0 |
| Sedang | 0 | 0 | 294090 | 608090 | 304970 | 0 | 0 | 0 |
| Rendah | 64450 | 251120 | 720790 | 866090 | 454600 | 269120 | 198900 | 0 |
| Sangat Rendah | 0 | 10990 | 132870 | 160180 | 181780 | 326720 | 194590 | 102830 |
| Jumlah | 734130 | 2028180 | 1836550 | 1812790 | 954800 | 595840 | 393490 | 102830 |

Sumber : Pengolahan data (2009)

Tabel 5.8 Persentase Luasan Harga Tanah dengan Jarak Terhadap Kampus ITB

| Harga Tanah | Jarak Terhadap Kampus ITB (%) | | | | | | | | Jumlah |
|---------------|-------------------------------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-------|--------|
| | 0-500 | 501-1000 | 1001-1500 | 1501-2000 | 2001-2500 | 2501-3000 | 3001-3500 | ≥3501 | |
| Sangat Tinggi | 7,07 | 8,89 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 15,96 |
| Tinggi | 0,85 | 11,99 | 8,14 | 2,11 | 0,16 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 23,25 |
| Sedang | 0,00 | 0,00 | 3,48 | 7,19 | 3,61 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 14,27 |
| Rendah | 0,76 | 2,97 | 8,52 | 10,24 | 5,37 | 3,18 | 2,35 | 0,00 | 33,40 |
| Sangat Rendah | 0,00 | 0,13 | 1,57 | 1,89 | 2,15 | 3,86 | 2,30 | 1,22 | 13,12 |
| Jumlah | 8,68 | 23,98 | 21,71 | 21,43 | 11,29 | 7,04 | 4,65 | 1,22 | 100,00 |

Sumber : Pengolahan data (2009)

Harga tanah Sangat Tinggi yang berjarak 0-500 m dari kampus ITB mempunyai luasan 598.160 m² atau 7,07 % dari seluruh luasan harga tanah di

wilayah penelitian. Untuk yang berjarak 501-1000 m dari kampus ITB mempunyai luasan 752050 m² atau 8,89 % dari seluruh luasan harga tanah di wilayah penelitian. Pada harga tanah Sangat Tinggi tidak terdapat pada daerah yang berjarak 1001-1500 m, 1501-2000 m, 2001-2500 m, 2501-3000 m, 3001-3500 m, ≥3501m terhadap kampus ITB di Kecamatan Cobleng.

Harga tanah Tinggi yang berjarak 0-500 m dari kampus ITB mempunyai luasan 71.520 m² atau 0,85 % dari seluruh luasan harga tanah di wilayah penelitian. Untuk yang berjarak 501-1000 m dari kampus ITB mempunyai luasan 1.014.020 m² atau 11,99 % dari seluruh luasan harga tanah di wilayah penelitian. Untuk yang berjarak 1001-1500 m dari kampus ITB mempunyai luasan 688.800 m² atau 8,14 % dari seluruh luasan harga tanah di wilayah penelitian. Untuk yang berjarak 1501-2000 m dari kampus ITB mempunyai luasan 178.430 m² atau 2,11 % dari seluruh luasan harga tanah di wilayah penelitian. Untuk yang berjarak 2001-2500 m dari kampus ITB mempunyai luasan 13.450 m² atau 0,16 % dari seluruh luasan harga tanah di wilayah penelitian. Pada harga tanah Tinggi tidak terdapat pada daerah yang berjarak 2501-3000 m, 3001-3500 m, ≥3501m dari kampus ITB di Kecamatan Cobleng.

Harga tanah Sedang yang berjarak 1001-1500 m dari kampus ITB mempunyai luasan 294.090 m² atau 3,48 % dari seluruh luasan harga tanah di wilayah penelitian. Untuk yang berjarak 1501-2000 m dari kampus ITB mempunyai luasan 608.090 m² atau 7,19 % dari seluruh luasan harga tanah di wilayah penelitian. Untuk yang berjarak 2001-2500 m dari kampus ITB mempunyai luasan 304.970 m² atau 3,61 % dari seluruh luasan harga tanah di wilayah penelitian. Pada harga tanah Sedang tidak terdapat pada daerah yang berjarak 0-500 m, 501-1000 m, 2501-3000 m, 3001-3500 m, ≥3501m dari ITB di Kecamatan Cobleng.

Harga tanah Rendah yang berjarak 0-500 m dari kampus ITB mempunyai luasan 64.450 m² atau 0,78 % dari seluruh luasan harga tanah di wilayah penelitian. Untuk yang berjarak 501-1000 m dari kampus ITB mempunyai luasan 251.120 m² atau 2,97 % dari seluruh luasan harga tanah di wilayah penelitian. Untuk yang berjarak 1001-1500 m dari kampus ITB mempunyai luasan 720.790 m² atau 8,52 % dari seluruh luasan harga tanah di wilayah

penelitian. Untuk yang berjarak 1501-2000 m dari kampus ITB mempunyai luasan 866.090 m² atau 10,24 % dari seluruh luasan harga tanah di wilayah penelitian. Untuk yang berjarak 2001-2500 m dari kampus ITB mempunyai luasan 454.600 m² atau 5,37 % dari seluruh luasan harga tanah di wilayah penelitian. Untuk yang berjarak 2501-3000 m dari kampus ITB mempunyai luasan 269.120 m² atau 3,18 % dari seluruh luasan harga tanah di wilayah penelitian. Untuk yang berjarak 3001-3500 m dari kampus ITB mempunyai luasan 198.900 m² atau 2,35 % dari seluruh luasan harga tanah di wilayah penelitian. Pada harga tanah Rendah tidak terdapat pada daerah yang berjarak ≥ 3501 m dari kampus ITB di Kecamatan Cobleng.

Harga tanah Sangat Rendah yang berjarak 501-1000 m dari kampus ITB mempunyai luasan 10.990 m² atau 0,13 % dari seluruh luasan harga tanah di wilayah penelitian. Untuk yang berjarak 1001-1500 m dari kampus ITB mempunyai luasan 132.870 m² atau 1,57 % dari seluruh luasan harga tanah di wilayah penelitian. Untuk yang berjarak 1501-2000 m dari kampus ITB mempunyai luasan 160.180 m² atau 1,89 % dari seluruh luasan harga tanah di wilayah penelitian. Untuk yang berjarak 2001-2500 m dari kampus ITB mempunyai luasan 181.780 m² atau 2,15 % dari seluruh luasan harga tanah di wilayah penelitian. Untuk yang berjarak 2501-3000 m dari kampus ITB mempunyai luasan 326.720 m² atau 3,86 % dari seluruh luasan harga tanah di wilayah penelitian. Untuk yang berjarak 3001-3500 m dari kampus ITB mempunyai luasan 194.590 m² atau 2,30 % dari seluruh luasan harga tanah di wilayah penelitian. Untuk yang berjarak ≥ 3501 m dari kampus ITB mempunyai luasan 102.830 m² atau 1,22 % dari seluruh luasan harga tanah di wilayah penelitian. Pada harga tanah Sangat Rendah tidak terdapat pada daerah yang berjarak 0-500 m dari kampus ITB di Kecamatan Cobleng.

Secara keseluruhan dapat dilihat pada Peta 9, semakin dekat dengan kampus ITB maka harga tanahnya semakin tinggi. Begitu juga sebaliknya, semakin jauh dari kampus ITB maka harga tanahnya semakin rendah di Kecamatan Cobleng.

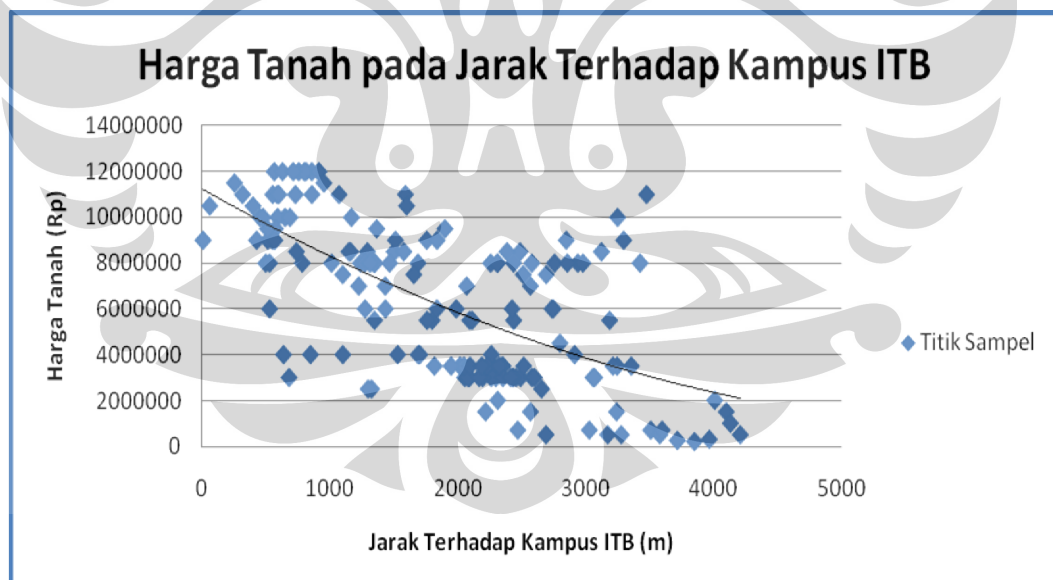
Tabel 5.9 Perhitungan Korelasi *Bivariate Pearson* Antara Harga Tanah dengan Jarak Terhadap Kampus ITB

| | | Harga Tanah | Kampus ITB |
|-------|---------------------|-------------|------------|
| Harga | Pearson Correlation | 1 | -.657(**) |
| | Sig. (2-tailed) | | .000 |
| | N | 160 | 160 |
| ITB | Pearson Correlation | -.657(**) | 1 |
| | Sig. (2-tailed) | .000 | |
| | N | 160 | 160 |

** Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).

Sumber : Pengolahan data 2009

Berdasarkan hasil perhitungan korelasi *bivariate pearson* (Table 5.9) diperoleh besar hubungan antara jarak terhadap kampus ITB dengan harga tanah ialah -0.657 dan signifikan untuk $\alpha=0,05$ berarti ada korelasi antara harga tanah dengan jarak terhadap jalan utama. Nilai negatif menjelaskan bahwa semakin dekat jarak terhadap kampus ITB maka akan semakin tinggi harga tanahnya, sedangkan semakin jauh jarak terhadap kampus ITB maka akan semakin rendah harga tanahnya (Grafik 5.3).



Sumber : Pengolahan data 2009

Grafik 5.3 Korelasi harga tanah dengan jarak terhadap kampus ITB.

BAB VI

KESIMPULAN

Harga tanah tertinggi terletak di bagian tengah, selatan dan barat pada Kecamatan Coblong. Sedangkan harga tanah terendah terletak di bagian utara dan timur pada Kecamatan Coblong. Jika dilihat dari penggunaan tanah, jarak terhadap jalan utama, dan jarak terhadap kampus ITB, maka terdapat perbedaan harga tanah. Harga tanah tertinggi berada pada penggunaan tanah berupa permukiman, jasa dan perdagangan, dimana jaraknya sangat dekat dengan jalan utama dan juga berdekatan dengan kampus ITB. Sedangkan harga tanah terendah berada pada penggunaan tanah berupa permukiman, pertanian, dan tanah kosong, dimana jaraknya jauh dari jalan utama dan jauh dari kampus ITB. Adapun harga tanah rendah berada di antara harga tanah sangat tinggi yaitu berada di daerah barat bagian selatan (barat daya), disebabkan karena pada daerah tersebut merupakan permukiman yang tidak teratur/ kumuh dan berada di sepanjang kiri-kanan pinggir sungai.

DAFTAR PUSTAKA

- Daldjoeni, N. 1998. *Geografi Kota dan Desa*. Bandung : PT Alumni.
- Daldjoeni, N. 1992. *Geografi Baru Organisasi Keruangan Dalam Teori dan Praktek*. Bandung : PT Alumni.
- Handayani, Tutut. 1998. *Harga Tanah Perumahan di Kotamadya Tangerang Tahun 1997*. Skripsi Sarjana Geografi FMIPA UI.
- Hutagalung, Arie S. 1997. *Asas-Asas Hukum Agraria*. Universitas Indonesia. Fakultas Hukum.
- Koestoer, Raldi Hendro. 1997. *Perspektif Lingkungan Desa – Kota Teori dan Kasus*. Jakarta. Universitas Indonesia.
- Koestoer, Raldi Hendro. 2001. *Dimensi Keruangan Kota Teori dan Kasus*. Jakarta. Universitas Indonesia.
- Permatasari, Wahyu Meyka. 2007. *Harga Tanah di Daerah Perbatasan Propinsi DKI Jakarta dan Kota Bekasi*. Skripsi Sarjana Geografi FMIPA UI.
- Sandy, I Made. 1977. *Penggunaan Tanah di Indonesia*. Publikasi No.5. Jakarta. Direktorat Tata Guna Tanah Ditjen Agraria Departemen Dalam Negeri.
- Sandy, I Made. 1995. *Tanah Muka Bumi UUPA 1960 – 1995*. PT Indograph Bakti FMIPA UI. Jakarta.
- Sandy, I Made, et al. 1989. *Esensi Pembangunan Wilayah dan Penggunaan Tanah Berencana*. Jurusan Geografi, FMIPA UI: Jakarta.
- Shinta, Puspa. 1997. *Harga Tanah dan Penggunaan Tanah di Kecamatan Cikeruh, Kabupaten Sumedang, Jawa Barat*. Skripsi Sarjana Geografi FMIPA UI.
- Sawaliah, Febriyanti. 1997. *Peyebaran Harga Tanah dan Faktor-faktor yang Mempengaruhinya (Studi Kasus di Kotamadya Jakarta Timur)*. Tesis Megister Ekonomi Pembangunan (MEP) Jurusan Ilmu Sosial UGM.
- Subangkit, Galih BU. 2004. *Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) Tanah dan Harga Tanah Di Kelurahan Jatiwaringin Tahun 2003*. Skripsi Sarjana Geografi FMIPA UI.



Data Sampel Harga Tanah Kecamatan Coblong, Kota Bandung

| No. | Penggunaan Tanah | Jarak Terhadap Kampus ITB | Jarak Terhadap Jalan Utama | Harga Tanah | Klasifikasi Harga Tanah |
|-----|----------------------|---------------------------|----------------------------|-------------|-------------------------|
| 1 | pemukiman | 3278 | 495 | 500000 | sangat rendah |
| 2 | pemukiman | 1528 | 878 | 4000000 | rendah |
| 3 | pemukiman | 781 | 325 | 8000000 | tinggi |
| 4 | pemukiman | 2352 | 94 | 3500000 | rendah |
| 5 | pemukiman | 2296 | 270 | 3000000 | rendah |
| 6 | pemukiman | 1701 | 175 | 4000000 | rendah |
| 7 | jasa dan perdagangan | 548 | 112 | 9000000 | tinggi |
| 8 | pemukiman | 2276 | 112 | 3500000 | rendah |
| 9 | pemukiman | 2260 | 298 | 3000000 | rendah |
| 10 | pemukiman | 1815 | 119 | 3500000 | rendah |
| 11 | pemukiman | 512 | 82 | 9000000 | tinggi |
| 12 | jasa dan perdagangan | 396 | 5 | 10500000 | sangat tinggi |
| 13 | pemukiman | 1689 | 359 | 4000000 | rendah |
| 14 | jasa dan perdagangan | 2261 | 294 | 4000000 | rendah |
| 15 | pemukiman | 2798 | 105 | 4500000 | rendah |
| 16 | jasa dan perdagangan | 57 | 412 | 10500000 | sangat tinggi |
| 17 | pemukiman | 496 | 358 | 8000000 | tinggi |
| 18 | pemukiman | 424 | 74 | 9000000 | tinggi |
| 19 | pemukiman | 551 | 4 | 11000000 | sangat tinggi |
| 20 | pemukiman | 314 | 5 | 11000000 | sangat tinggi |
| 21 | pemukiman | 450 | 33 | 10000000 | sangat tinggi |
| 22 | pemukiman | 635 | 152 | 4000000 | rendah |
| 23 | pemukiman | 1501 | 57 | 8500000 | tinggi |
| 24 | pemukiman | 1160 | 142 | 8500000 | tinggi |
| 25 | pemukiman | 1146 | 23 | 8500000 | tinggi |
| 26 | pemukiman | 1576 | 138 | 8500000 | tinggi |
| 27 | pemukiman | 251 | 67 | 11500000 | sangat tinggi |
| 28 | pemukiman | 1589 | 5 | 11000000 | sangat tinggi |
| 29 | pemukiman | 3172 | 584 | 500000 | sangat rendah |
| 30 | pemukiman | 3509 | 799 | 700000 | sangat rendah |
| 31 | pertanian | 3579 | 531 | 500000 | sangat rendah |
| 32 | pertanian | 3028 | 808 | 700000 | sangat rendah |
| 33 | pemukiman | 3057 | 229 | 3000000 | rendah |
| 34 | pemukiman | 2052 | 298 | 3000000 | rendah |
| 35 | tanah kosong | 2092 | 255 | 5500000 | sedang |
| 36 | pemukiman | 3069 | 173 | 3000000 | rendah |
| 37 | tanah kosong | 2090 | 127 | 3000000 | rendah |
| 38 | pemukiman | 2193 | 284 | 3000000 | rendah |

Lanjutan data

| No. | Penggunaan Tanah | Jarak Terhadap Kampus ITB | Jarak Terhadap Jalan Utama | Harga Tanah | Klasifikasi Harga Tanah |
|-----|----------------------|---------------------------|----------------------------|-------------|-------------------------|
| 39 | pemukiman | 2486 | 75 | 8500000 | tinggi |
| 40 | pemukiman | 2016 | 135 | 3500000 | rendah |
| 41 | pertanian | 3598 | 512 | 700000 | sangat rendah |
| 42 | pemukiman | 1798 | 608 | 5500000 | sedang |
| 43 | pemukiman | 1835 | 789 | 6000000 | sedang |
| 44 | pemukiman | 1347 | 465 | 5500000 | sedang |
| 45 | pemukiman | 3187 | 357 | 5500000 | sedang |
| 46 | pertanian | 2436 | 276 | 5500000 | sedang |
| 47 | pemukiman | 2345 | 533 | 3500000 | rendah |
| 48 | pemukiman | 2256 | 385 | 8000000 | tinggi |
| 49 | pemukiman | 2352 | 309 | 3000000 | rendah |
| 50 | pemukiman | 3356 | 420 | 3500000 | rendah |
| 51 | pemukiman | 2078 | 506 | 3000000 | rendah |
| 52 | pemukiman | 2468 | 67 | 700000 | sangat rendah |
| 53 | pemukiman | 2454 | 621 | 3000000 | rendah |
| 54 | tanah kosong | 2047 | 714 | 3500000 | rendah |
| 55 | pemukiman | 2311 | 278 | 8000000 | tinggi |
| 56 | tanah kosong | 2167 | 603 | 3000000 | rendah |
| 57 | tanah kosong | 3246 | 654 | 3500000 | rendah |
| 58 | pemukiman | 2227 | 387 | 3500000 | rendah |
| 59 | tanah kosong | 2431 | 165 | 3000000 | rendah |
| 60 | pemukiman | 2489 | 179 | 3000000 | rendah |
| 61 | pemukiman | 2094 | 183 | 3500000 | rendah |
| 62 | pemukiman | 3425 | 367 | 8000000 | tinggi |
| 63 | pemukiman | 2311 | 510 | 2000000 | sangat rendah |
| 64 | pemukiman | 2435 | 670 | 8000000 | tinggi |
| 65 | jasa dan perdagangan | 2756 | 562 | 8000000 | tinggi |
| 66 | tanah kosong | 2578 | 613 | 8000000 | tinggi |
| 67 | pemukiman | 2307 | 417 | 8000000 | tinggi |
| 68 | pemukiman | 2323 | 585 | 3500000 | rendah |
| 69 | pemukiman | 2431 | 623 | 3000000 | rendah |
| 70 | pemukiman | 2186 | 498 | 3500000 | rendah |
| 71 | pemukiman | 3213 | 687 | 3500000 | rendah |
| 72 | pemukiman | 2384 | 409 | 8500000 | tinggi |
| 73 | pemukiman | 3297 | 124 | 9000000 | tinggi |
| 74 | pemukiman | 526 | 254 | 6000000 | sedang |
| 75 | pemukiman | 3123 | 235 | 8500000 | tinggi |
| 76 | jasa dan perdagangan | 526 | 176 | 8000000 | tinggi |

Lanjutan data

| No. | Penggunaan Tanah | Jarak Terhadap Kampus ITB | Jarak Terhadap Jalan Utama | Harga Tanah | Klasifikasi Harga Tanah |
|-----|----------------------|---------------------------|----------------------------|-------------|-------------------------|
| 77 | jasa dan perdagangan | 678 | 23 | 3000000 | sangat tinggi |
| 78 | jasa dan perdagangan | 2578 | 376 | 3000000 | rendah |
| 79 | pemukiman | 647 | 34 | 10000000 | sangat tinggi |
| 80 | pemukiman | 3249 | 57 | 10000000 | sangat tinggi |
| 81 | pemukiman | 589 | 111 | 10000000 | sangat tinggi |
| 82 | pemukiman | 736 | 57 | 8500000 | tinggi |
| 83 | pemukiman | 5 | 5 | 9000000 | tinggi |
| 84 | pemukiman | 3476 | 88 | 11000000 | sangat tinggi |
| 85 | tanah kosong | 2736 | 223 | 6000000 | sedang |
| 86 | pemukiman | 1598 | 309 | 10500000 | sangat tinggi |
| 87 | pemukiman | 1364 | 54 | 9500000 | tinggi |
| 88 | jasa dan perdagangan | 572 | 75 | 9500000 | tinggi |
| 89 | pemukiman | 1687 | 23 | 8000000 | tinggi |
| 90 | jasa dan perdagangan | 509 | 98 | 9500000 | tinggi |
| 91 | jasa dan perdagangan | 1756 | 37 | 9000000 | tinggi |
| 92 | jasa dan perdagangan | 1898 | 5 | 9500000 | tinggi |
| 93 | pemukiman | 1511 | 65 | 9000000 | tinggi |
| 94 | pemukiman | 475 | 4 | 10000000 | sangat tinggi |
| 95 | pemukiman | 685 | 187 | 10000000 | sangat tinggi |
| 96 | pemukiman | 2567 | 598 | 7000000 | sedang |
| 97 | pemukiman | 563 | 109 | 12000000 | sangat tinggi |
| 98 | pemukiman | 586 | 42 | 11000000 | sangat tinggi |
| 99 | pemukiman | 627 | 78 | 12000000 | sangat tinggi |
| 100 | jasa dan perdagangan | 754 | 5 | 12000000 | sangat tinggi |
| 101 | pemukiman | 856 | 369 | 12000000 | sangat tinggi |
| 102 | pemukiman | 728 | 38 | 11000000 | sangat tinggi |
| 103 | pemukiman | 811 | 197 | 12000000 | sangat tinggi |
| 104 | pemukiman | 798 | 321 | 12000000 | sangat tinggi |
| 105 | pemukiman | 912 | 5 | 12000000 | sangat tinggi |
| 106 | jasa dan perdagangan | 711 | 65 | 12000000 | sangat tinggi |
| 107 | pemukiman | 846 | 429 | 4000000 | rendah |
| 108 | jasa dan perdagangan | 951 | 4 | 11500000 | sangat tinggi |
| 109 | pemukiman | 566 | 47 | 9000000 | tinggi |
| 110 | pemukiman | 1465 | 84 | 8000000 | tinggi |
| 111 | pemukiman | 2847 | 64 | 9000000 | tinggi |
| 112 | pemukiman | 1836 | 59 | 9000000 | tinggi |
| 113 | pemukiman | 1946 | 146 | 3500000 | rendah |
| 114 | pemukiman | 2938 | 173 | 8000000 | tinggi |

Lanjutan data

| No. | Penggunaan Tanah | Jarak Terhadap Kampus ITB | Jarak Terhadap Jalan Utama | Harga Tanah | Klasifikasi Harga Tanah |
|-----|----------------------|---------------------------|----------------------------|-------------|-------------------------|
| 115 | pemukiman | 1237 | 150 | 8000000 | tinggi |
| 116 | pemukiman | 1291 | 175 | 8500000 | tinggi |
| 117 | pemukiman | 1341 | 86 | 8000000 | tinggi |
| 118 | pemukiman | 598 | 5 | 11000000 | sangat tinggi |
| 119 | pemukiman | 857 | 79 | 11000000 | sangat tinggi |
| 120 | pertanian | 2598 | 120 | 3000000 | rendah |
| 121 | pemukiman | 2978 | 185 | 8000000 | tinggi |
| 122 | pemukiman | 2689 | 270 | 500000 | sangat rendah |
| 123 | jasa dan perdagangan | 2068 | 51 | 7000000 | sedang |
| 124 | pemukiman | 2691 | 173 | 7500000 | sedang |
| 125 | pemukiman | 2514 | 74 | 3500000 | rendah |
| 126 | pemukiman | 1351 | 26 | 8000000 | tinggi |
| 127 | pemukiman | 1271 | 19 | 8000000 | tinggi |
| 128 | pemukiman | 2856 | 193 | 8000000 | tinggi |
| 129 | pemukiman | 1098 | 16 | 7500000 | sedang |
| 130 | pemukiman | 1431 | 726 | 7000000 | sedang |
| 131 | pemukiman | 2412 | 502 | 3000000 | rendah |
| 132 | pemukiman | 1099 | 46 | 4000000 | rendah |
| 133 | pemukiman | 2746 | 62 | 6000000 | tinggi |
| 134 | pemukiman | 1011 | 38 | 8000000 | tinggi |
| 135 | pemukiman | 1069 | 5 | 11000000 | sangat tinggi |
| 136 | pemukiman | 3967 | 284 | 300000 | sangat rendah |
| 137 | pemukiman | 1166 | 19 | 10000000 | sangat tinggi |
| 138 | pertanian | 3851 | 725 | 200000 | sangat rendah |
| 139 | pertanian | 3717 | 624 | 250000 | sangat rendah |
| 140 | jasa dan perdagangan | 2511 | 74 | 7500000 | sedang |
| 141 | pemukiman | 2913 | 23 | 4000000 | rendah |
| 142 | pemukiman | 1312 | 47 | 8000000 | tinggi |
| 143 | tanah kosong | 4209 | 85 | 500000 | sangat rendah |
| 144 | pemukiman | 4100 | 70 | 1500000 | sangat rendah |
| 145 | jasa dan perdagangan | 4132 | 205 | 1000000 | sangat rendah |
| 146 | pemukiman | 4009 | 386 | 2000000 | sangat rendah |
| 147 | pemukiman | 1273 | 453 | 6000000 | sedang |
| 148 | pemukiman | 1432 | 210 | 6000000 | sedang |
| 149 | tanah kosong | 1758 | 285 | 5500000 | sedang |
| 150 | pemukiman | 1654 | 635 | 7500000 | sedang |
| 151 | pemukiman | 1324 | 185 | 2500000 | sangat rendah |
| 152 | pemukiman | 1297 | 526 | 2500000 | sangat rendah |

Lanjutan data

| No. | Penggunaan Tanah | Jarak Terhadap Kampus ITB | Jarak Terhadap Jalan Utama | Harga Tanah | Klasifikasi Harga Tanah |
|-----|----------------------|---------------------------|----------------------------|-------------|-------------------------|
| 153 | pemukiman | 2216 | 836 | 1500000 | sangat rendah |
| 154 | pemukiman | 2567 | 625 | 1500000 | sangat rendah |
| 155 | pemukiman | 3241 | 184 | 1500000 | sangat rendah |
| 156 | jasa dan perdagangan | 2654 | 374 | 2500000 | sangat rendah |
| 157 | tanah kosong | 1986 | 119 | 6000000 | sedang |
| 158 | tanah kosong | 2423 | 472 | 6000000 | sedang |
| 159 | pertanian | 2111 | 347 | 5500000 | sedang |
| 160 | pemukiman | 1223 | 625 | 7000000 | sedang |

Sumber : Hasil survei lapang (2009)

