



PEMETAAN ZONASI HARGA LAHAN SEBELUM DAN SESUDAH BERDIRINYA UIN IMAM BONJOL DI KELURAHAN BALAI GADANG KECAMATAN KOTO TANGAH KOTA PADANG

Ratna Wahyu Kusuma Arum¹, Ahyuni²
Program Studi Geografi,
Fakultas Ilmu Sosial, Universitas Negeri Padang
Email : ratnawahyukusumaarum@gmail.com

Abstrak

Penelitian ini bertujuan: 1) mengetahui pola perubahan zonasi harga lahan disekitar UIN Imam Bonjol terkait sebelum dan sesudah keberadaan UIN Imam Bonjol. 2) mengetahui faktor-faktor yang berpengaruh terhadap harga lahan disekitar UIN Imam Bonjol terkait sebelum dan sesudah keberadaan UIN Imam Bonjol. Jenis penelitian ini adalah deskriptif dengan pendekatan kuantitatif. Dalam menganalisis pola perubahan harga lahan, peneliti menggunakan teknik *Total Sampling* dan melakukan wawancara ke lapangan. Hasil dari penelitian ini adalah peta pola harga lahan yang menunjukkan bahwa semakin dekat dengan UIN Imam Bonjol maka harga lahan semakin. Hal ini terjadi karena faktor-faktor yang mempengaruhi seperti kepemilikan lahan, kemiringan lereng, utilitas umum, dan aksesibilitas. Dengan berdirinya UIN Imam Bonjol, pemerintah mulai memperbaiki akses jalan dan juga utilitas umum, serta banyak masyarakat yang sudah mulai mengurus sertifikat hak milik. Serta banyak lahan masyarakat yang dijadikan kos-kosan, warung makan, tempat fotocopy dan *laundry*.

Kata Kunci: Harga Lahan; Faktor Harga Lahan; Zonasi Harga Lahan; UIN Imam Bonjol.

Abstract

This research of aims are: 1) know the pattern of zoning changes in land prices around UIN Imam Bonjol related before and after the existence of Imam Bonjol UIN. 2) know the factors that influence the price of land around UIN Imam Bonjol related before and after the existence of Imam Bonjol UIN. This type of research is descriptive with a quantitative approach. In analyzing patterns of changes in land prices, researchers used the Total Sampling technique and conducted interviews in the field. The result of this research is a map of land price patterns which shows that the closer to Imam Bonjol UIN, the land prices are getting more. This happens because of influencing factors such as land ownership, slope, public utilities, and accessibility. With the establishment of Imam Bonjol UIN, the government has begun to improve road access and public utilities, as well as many people who have started to take care of their ownership certificates. And a lot of community land is used as boarding houses, food stalls, photocopies and laundry.

Keywords: Land Prices; the Factors of Land Prices; Land Price Zoning; UIN Imam Bonjol.

PENDAHULUAN

Penduduk yang semakin berkembang berkaitan langsung dengan penggunaan lahan yang menjadi salah satu faktor yang mempengaruhi harga lahan. Perubahan yang terjadi misalnya penggunaan lahan dari pertanian menjadi permukiman atau perdagangan. Perubahan penggunaan lahan akan menaikkan harga lahan apabila fungsi, nilai maupun manfaat dari lahan tersebut meningkat. Pemilik lahan tentunya mengharapkan nilai *surplus* yang maksimal dari setiap jenis kegiatan pemanfaatan lahan yang dilakukan. Upaya untuk mencapai manfaat maksimum jangka panjang dapat dilakukan apabila pemanfaatan lahan pemukiman dapat dialokasikan secara optimal. Untuk mengetahui dampak yang ditimbulkan akibat kenaikan nilai *surplus* dalam pemanfaatan lahan, kita perlu mengetahui harga pada lahan tersebut sebelum melakukan sewa lahan (*land rent*). Menurut Rustiadi dkk (2006), *land rent* didefinisikan sebagai surplus ekonomi yaitu pendapatan bersih atau benefit yang diterima suatu bidang lahan tiap meter persegi tiap tahun akibat dilakukannya suatu kegiatan pada lahan tersebut. Sewa lahan akan muncul apabila jumlah penduduk bertambah sehingga permintaan lahan menjadi meningkat dan mengakibatkan digunakannya lahan kurang subur oleh masyarakat.

Adanya perubahan tata guna lahan juga dapat disebabkan oleh

adanya pemusatan aktivitas masyarakat pada suatu kawasan. Hampir setiap aktivitas manusia melibatkan penggunaan lahan dan karena jumlah serta aktivitas manusia bertambah dengan cepat, maka lahan menjadi sumber yang langka. Fenomena alih fungsi lahan senantiasa terjadi dalam pemenuhan aktivitas sosial ekonomi yang menyertai pertumbuhan penduduk kota. Persediaan lahan yang bersifat tetap sedangkan permintaannya yang terus bertambah menjadikan penggunaan lahan suatu kota berubah ke arah aktivitas yang lebih menguntungkan dilihat dari potensi sekitarnya yang ada. Perubahan pemanfaatan ruang banyak terjadi pada kawasan dimana ada pusat aktivitas masyarakat dan pada umumnya perubahan pemanfaatan tersebut untuk mendukung aktivitas utama yang ada. Perubahan pemanfaatan lahan tersebut seperti yang terjadi di kawasan Sungai Bangek, Lubuk Minturun.

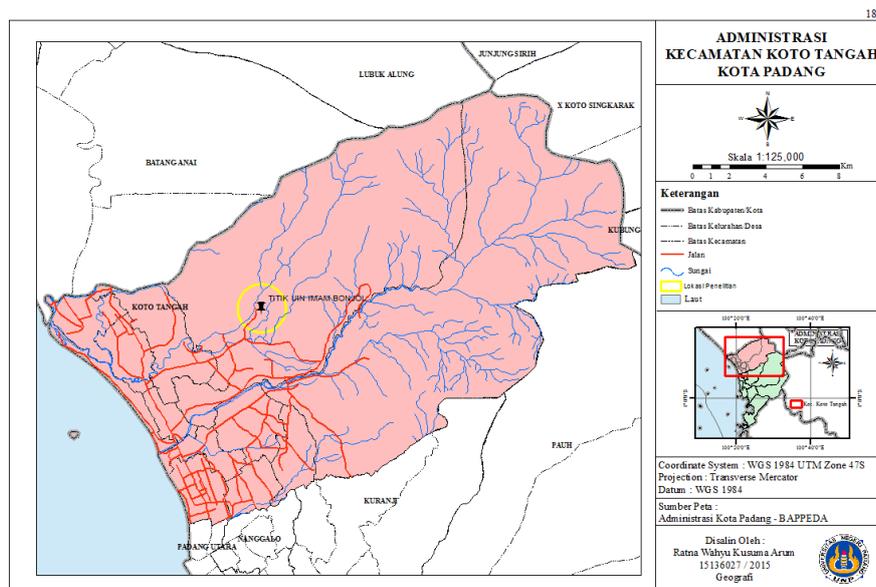
Untuk mengetahui bagaimana dampak keberadaan UIN Imam Bonjol terhadap harga lahan, penulis harus melihat perkembangan pembangunan yang terjadi disekitar kampus UIN Iman Bonjol ini. Perkembangan pembangunan ini dapat dilihat dari banyaknya perubahan bentuk penggunaan lahan yang mulanya berupa pertanian, perkebunan, tegalan bahkan lahan kosong menjadi permukiman yang berwujud tempat hunian sementara (kos), layanan fotocopy, warung makan, warnet dan lain-lain sebagai penyedia fasilitas

bagi mahasiswa Universitas Islam Imam Bonjol. Pengembangan pemanfaatan lahan di kawasan Sungai Bangek, Kelurahan Balai Gadang, Kecamatan Koto Tangah menjadi kawasan pendidikan memberikan kontribusi yang cukup besar dalam harga sewa lahan daerah sekitar. Didaerah ini Universitas Islam Negeri Imam Bonjol yang membuka kampus cabang. Dengan dibukanya kawasan pendidikan membuat daerah tersebut memiliki peluang untuk meningkatkan harga sewa lahan. Oleh karena itu, perlu kiranya dilakukan suatu kajian tentang ” Pemetaan Zonasi Harga Lahan disekitar UIN Imam Bonjol

terkait Sebelum dan Sesudah Berdirinya UIN Imam Bonjol di Kelurahan Balai Gadang Kecamatan Koto Tangah Kota Padang”.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan kuantitatif dengan jenis pendekatan deskriptif. Pendekatan kuantitatif didalam usulan penelitian, proses, hipotesis, turun ke lapangan, analisis data dan kesimpulan data sampai penulisannya mempergunakan aspek pengukuran, perhitungan, rumus dan kepastian data numerik (Musianto, 2002).



Gambar 5. Peta Administrasi Kecamatan Koto Tangah

Gambar 1. Peta Administrasi Kelurahan Balai Gadang

Kelurahan Balai Gadang terletak di Kecamatan Koto Tangah, Kota Padang. Dengan luas wilayah 106,9 (Km²) yang secara geografis berada pada ketinggian ± 0 – 1600 m diatas permukaan laut. Kelurahan Balai Gadang Kecamatan Koto

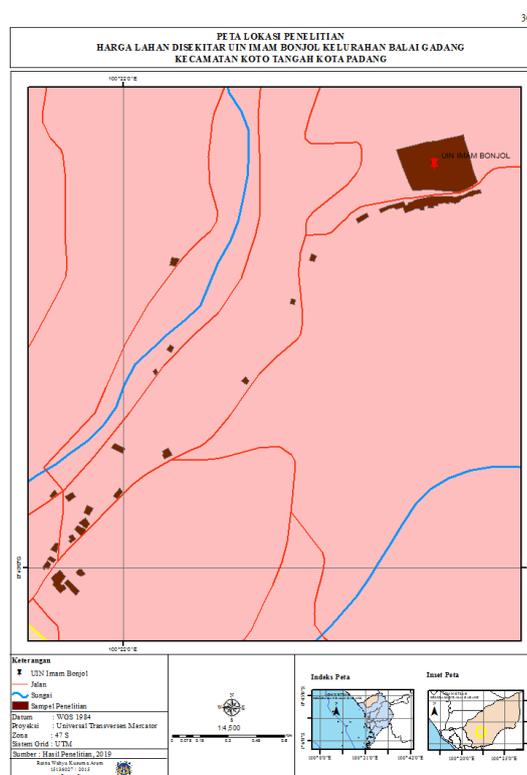
Tengah Kota Padang secara administrasi dibatasi oleh,

- a. Sebelah Utara : berbatasan dengan Kelurahan Batipuh Panjang

- b. Sebelah Selatan : berbatasan dengan Kel. Lubuk Minturun-Sungai Lareh
- c. Sebelah Timur : berbatasan dengan Kab. Solok
- d. Sebelah Barat : berbatasan dengan Kel. Koto Pulai

Kelurahan Balai Gadang kini semakin berkembang karena sudah dibangunnya pusat

pendidikan. Pusat pendidikan yang dibangun memberi dampak baik untuk masyarakat, mulai dari perkembangan infrastruktur sampai kepada peningkatan perekonomian masyarakat. Hal ini yang akan membuat pola harga lahan berubah dari sebelum dan sesudah adanya UIN Imam Bonjol.



Gambar 6. Peta Lokasi Sampel Penelitian

Gambar 2. Titik Sampel Penelitian

Kelurahan Balai Gadang memiliki karakteristik yang bervariasi terutama setelah adanya keberadaan UIN Imam Bonjol, beberapa daerah di Kelurahan Balai Gadang mengalami kenaikan harga lahan yang meningkat pesat. Hal ini

dipengaruhi oleh kemiringan lereng, aksesibilitas jalan, status kepemilikan lahan dan utilitas umum.

Karakteristik harga lahan di Kelurahan Balai Gadang yang bervariasi terkait keberadaan UIN

Imam Bonjol membentuk suatu pola harga lahan karena berbagai faktor. Hal inilah yang dikaji dalam pembahasan ini. Untuk mengetahui menganalisis bagaimana pola harga lahan terkait keberadaan UIN Imam Bonjol dan apa saja yang mempengaruhinya. Dari keseluruhan pemilik lahan di Kelurahan Balai Gadang. Ada 22 titik sampel yang peneliti ambil disekitar UIN Imam Bonjol dengan zonasi 1 km. Alasan peneliti mengambil zonasi 1 km yaitu, peneliti ingin melihat secara detail seberapa besar perubahan yang terjadi. Karena dalam zonasi 1 km ini juga yang terlihat berkembang dari setelah berdirinya UIN Imam Bonjol di Kelurahan Balai Gadang, Kecamatan Koto Tangah, Kota Padang.

Hasil wawancara dilapangan menunjukkan identitas responden yang bervariasi di sekitar UIN Imam Bonjol Kelurahan Balai Gadang. Dari 22 responden yang diambil disekitar UIN Imam Bonjol terdapat 15 responden berjenis kelamin laki-laki dan 7 responden berjenis kelamin perempuan. Dari responden di sekitar UIN Imam Bonjol jumlah penduduk Asli 12 orang dan pendatang 10 orang. Beberapa dari responden tidak bertempat tinggal dilokasi lahan milik mereka, terdapat 5 orang responden yang tinggal diluar Kelurahan Balai Gadang. Hal ini karena lokasi lahan milik mereka yang berada disekitar UIN Imam

Bonjol dijadikan kos dan hanya sesekali memantau lahan tersebut.

1. Pola Harga Lahan disekitar UIN Imam Bonjol terkait sebelum dan sesudah berdirinya UIN Imam Bonjol

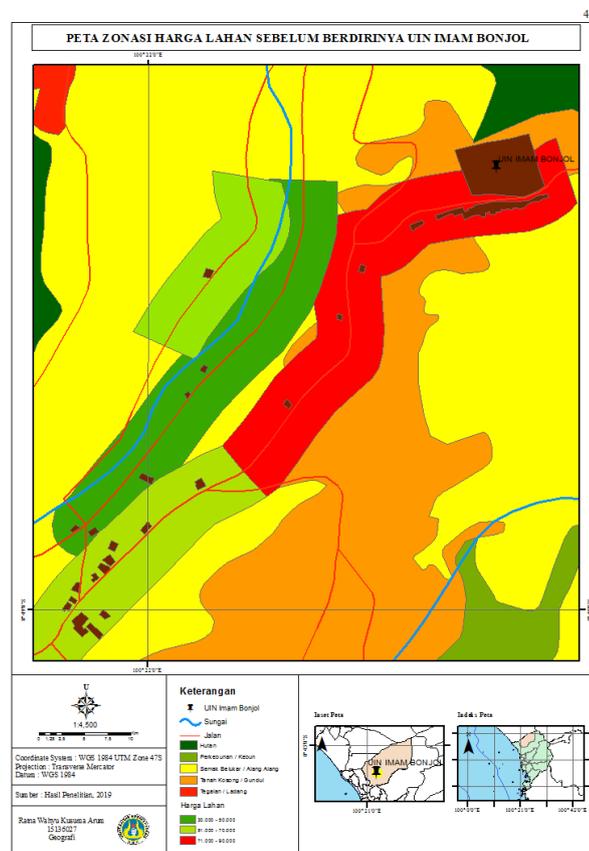
Proses analisis menggunakan aplikasi SIG dimana data hasil survey dan wawancara dilapangan diolah dalam *attribute table* untuk membentuk pola harga lahan disekitar UIN Imam Bonjol, Kelurahan Balai Gadang Kecamatan Koto Tangah Kota Padang.

Pada tabel 12 dapat dijelaskan bahwa harga lahan sebelum dan sesudah berdirinya UIN Imam Bonjol sangat jauh berbeda. Peneliti mengambil data menggunakan *Total Sampling* pada daerah sekitar UIN Imam Bonjol dengan zonasi 1 km. Total masyarakat yang memiliki lahan pada zonasi 1 km ini yaitu 22 lahan pemukiman dengan harga lahan yang bervariasi.

Harga lahan disekitar UIN Imam Bonjol sebelum berdirinya UIN Imam Bonjol pada tahun 2014 berkisar Rp. 30.000,-/m² sampai dengan Rp. 80.000,-/m². Daerah yang dekat dengan sungai memiliki kisaran harga mulai dari Rp. 30.000,-/m² sampai dengan Rp. 50.000,-/m². Harga lahan mulai berbeda ketika dekat dengan jalan menuju UIN Imam Bonjol, harga lahan berkisar dari Rp. 51.000,-/m² sampai dengan Rp. 70.000,-/m².

Semakin dekat dengan UIN Imam Bonjol harga lahan semakin tinggi, yakni berkisar Rp. 71.000,-/m² sampai dengan Rp. 90.000,-/m². Dengan demikian maka dapat disimpulkan bahwa Pola Harga Lahan di Sekitar UIN Imam Bonjol Kelurahan Balai Gadang pada tahun 2014 sebelum berdirinya UIN Imam Bonjol, yaitu harga lahan yang jauh

dengan jalan lokal menuju UIN Imam Bonjol dan dekat dengan sungai lebih murah dibandingkan dengan harga lahan pada jalan lokal menuju UIN Imam Bonjol. Hal ini disebabkan karena jalan menuju UIN Imam Bonjol merupakan akses utama transportasi menuju UIN Imam Bonjol.



Gambar 10. Peta Zonasi Harga Lahan Sebelum Berdirinya UIN Imam Bonjol

Gambar 3. Peta Zonasi Harga Lahan Sebelum berdirinya UIN Imam Bonjol

Harga lahan di sekitar UIN Imam Bonjol setelah berdirinya UIN Imam Bonjol sebagian besar sudah mulai terpengaruh oleh keberadaan UIN Imam Bonjol, seiring dengan mulai beroperasinya UIN Imam Bonjol sebagai universitas. Daerah-daerah

yang letaknya dekat dengan UIN Imam Bonjol sudah mulai dikoskan untuk tempat tinggal mahasiswa UIN Imam Bonjol. Harga lahan yang lokasinya dekat dengan UIN Imam Bonjol naik menjadi Rp. 871.000,-/m² sampai dengan Rp. 1.200.000,-

/m² dan mempengaruhi daerah sekitarnya yang juga mengalami kenaikan harga lahan mencapai Rp. 535.000,-/m² sampai dengan Rp. 870.000,-/m². Hal ini juga sangat

berpengaruh pada daerah yang berada didekat sungai, daerah ini juga mengalami peningkatan harga lahan sekitar Rp. 200.000,-/m² sampai dengan Rp. 534.000,-/m².



Gambar 11. Peta Zonasi Harga Lahan Setelah Berdirinya UIN Imam Bonjol

Gambar 4. Peta Zonasi Harga Lahan Setelah Berdirinya UIN Imam Bonjol

2. Faktor-faktor yang mempengaruhi harga lahan disekitar UIN Imam Bonjol sebelum dan sesudah berdirinya UIN Imam Bonjol

Faktor-faktor penentu harga lahan disekitar UIN Imam Bonjol adalah status kepemilikan lahan, aksesibilitas, utilitas umum dan kemiringan lereng. Sebelum UIN Imam Bonjol berdiri, banyak lahan yang belum bersertifikat, jalan menuju UIN Imam Bonjol juga belum dalam keadaan baik serta

jaringan komunikasi belum lancar, bahkan ketersediaan air masyarakat masih mengandalkan sungai dan jaringan listrik juga belum tersebar secara merata. Namun, setelah UIN Imam Bonjol sudah mulai beroperasi, status kepemilikan lahan sudah banyak yang berubah menjadi hak milik dan hak guna, hal ini terjadi karena banyaknya lahan yang mulai dijual dan oleh pembeli langsung dibuatkan sertifikat hak milik. Selain itu untuk aksesibilitas juga sudah mulai berjalan baik, akses

menuju UIN Imam Bonjol sudah diaspal. Jaringan komunikasi sudah bisa digunakan untuk internet, masyarakat sudah mulai mendapat arus listrik secara merata serta untuk ketersediaan air beberapa masyarakat sudah ada yang menggunakan PDAM.

Faktor-faktor yang mempengaruhi harga lahan ada 4 faktor yaitu kepemilikan lahan, utilitas umum, kemiringan lereng dan aksesibilitas. a) Kepemilikan lahan memiliki 4 kriteria, kriteria dengan skor tertinggi adalah yang memiliki sertifikat dan kriteria yang memiliki skor terendah yaitu tidak memiliki sertifikat. b) Utilitas umum juga memiliki 4 kriteria, kriteria tertinggi apabila lahan tersebut memiliki jaringan komunikasi, jaringan listrik dan juga jaringan air yaitu dengan skor 4, dan yang tidak memiliki utilitas memiliki skor 1. c) Kemiringan lereng juga memiliki 4 kriteria, kriteria tertinggi apabila lereng tersebut sangat datar dengan skor 4 dan kriteria sangat terjal dengan skor 1. d) aksesibilitas memiliki kriteria jarak terhadap jalan arteri, jarak terhadap jalan kolektor, jarak terhadap jalan lokal, jarak terhadap lembaga pendidikan, jarak terhadap pusat pemerintahan. Dari faktor kepemilikan lahan masyarakat disekitar UIN Imam Bonjol sebanyak 86,4% belum memiliki sertifikat ketika UIN Imam Bonjol belum berdiri, namun setelah UIN Imam Bonjol mulai beroperasi sebagian

masyarakat sudah mulai membuat sertifikat hak milik dengan persentase 50%. Dari faktor Utilitas Umum pada sebelum berdirinya UIN Imam Bonjol lahan masyarakat yang hanya memiliki utilitas lengkap sebanyak 9,10%, namun setelah berdirinya UIN Imam Bonjol semua masyarakat disekitar UIN Imam Bonjol bisa memanfaatkan utilitas umum. Dari faktor aksesibilitas, 54,5% masyarakat mudah mengakses jalan menuju pusat pendidikan, jalan lokal, jalan kolektor dan pusat pemerintahan. Dan terakhir untuk lereng disekitar UIN Imam Bonjol ini termasuk Tinggi, berada pada kriteria kemiringan 15% - 25%.

PENUTUP

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan dapat disimpulkan bahwa pola zonasi harga lahan disekitar UIN Imam Bonjol mengikuti jalan yang ada disekitar UIN Imam Bonjol. Semakin dekat dengan pusat pendidikan, maka harga lahan semakin mahal. Dengan semakin tingginya harga lahan maka masyarakat memanfaatkan dengan membuat kos-kosan, warung-warung makan, tempat menjual peralatan alat tulis dan fotocopy, serta laundry. Faktor yang mempengaruhi harga lahan, yaitu kepemilikan lahan, aksesibilitas dan utilitas umum. Sebelum adanya UIN Imam Bonjol banyak masyarakat yang tidak mengurus surat-surat kepemilikan lahan dan juga utilitas umum serta

aksesibilitas kurang memadai. Namun, setelah berdirinya UIN Imam Bonjol pemerintah mulai memperhatikan aksesibilitas dan utilitas umum disekitar UIN Imam Bonjol, serta masyarakat mulai membuat surat kepemilikan lahan.

DAFTAR PUSTAKA

- Adepoju A.S.2016.” Dimension of Land Use Conversion in Ado-Ekiti Metropolis”.*Geography Journal*.Vol 6. *Ekiti State*.
- Arikunto, Suharsimi.2006. *Prosedur Penelitian : Suatu Pendekatan Praktik*. Jakarta : Rineka Cipta.
- Arikunto, Suharsimi.2010. *Prosedur Penelitian : Suatu Pendekatan Praktik*. Jakarta : Rineka Cipta.
- Badan Pertanahan Nasional. 2006. *Penelitian Penetapan Harga Dasar Tanah di Perkotaan*. Diktat. Puslitbang BPN.
- Bintarto .1976. *Pengantar Geografi Pembangunan*, UGM: Yogyakarta.
- C. Carter,Charles.2012.”A Method for Determining Optimal Tenant Mix (Including Location)”.*Geography Journal*.Vol 10. *University of Baltimore*.
- Crisyanto, Andri. 2009.”Pemanfaatan Persamaan Regresi Berganda untuk Uji Rasionalisasi Hasil Estimasi Harga Tanah terhadap Faktor-Faktor Penentu Harga Tanah”. *Skripsi*. Semarang:*Fakultas Teknik UNDIP*.
- Elbarmelgy ,Mohamed.2014. “Economic Land Use Theory and Land Value in Value Model”.*Geography Journal*.Vol 2. *Cairo University*.
- Musianto, L.S. 2002. *Perbedaan Pendekatan Kuantitatif dengan Pendekatan Kualitatif dalam Metode Penelitian*. Jurnal Manajemen dan Kewirausahaan Vol. 4. No. 2. September 2002: 123-136.
- Sugiyono. 2009. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R & D*. Alfabeta. Bandung.
- Syahr, Fitriana. 2017.”Kajian Pola Nilai Lahan di Kota Padang (Studi Kasus Jalan Ampang – Kalawi – Pasar Baru – Kapalo Koto)”. Tesis. *UNAND*.
- Jordan, A.C.2004.”Land Value As A Function Of Distance From The CBD : The Case Of The Eastern Suburbs Of Pretoria”.Thesis.*University Of Pretoria*.
- Ward, Callum.2016.” Virtual special issue editorial essay: ‘The shitty rent business’: What’s the point of land rent theory?”.*Journal of Geography*.Vol 53. *KU Leuven, Belgium*