

LAPORAN PENELITIAN STRATEGIS

**POLA KERUANGAN NILAI TANAH DI KOTA MADIUN
TAHUN 2015**



Oleh:
Sudibyanung
Asih Retno Dewi
Harvini Wulansari

KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN NASIONAL
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
YOGYAKARTA 2016

DAFTAR ISI

	halaman
Halaman Judul	i
Halaman Pengesahan	ii
Daftar Isi	iii
Daftar Gambar	iv
Daftar Tabel	v
BAB I. PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Tujuan Penelitian	4
1.3. Manfaat Penelitian	5
1.4. Definisi Operasional	5
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA DAN LANDASAN TEORI	7
2.1. TinjauanPustaka	7
2.1.1. Nilai Tanah	7
2.1.2. Harga Tanah	8
2.2. Landasan Teori	9
2.2.1. Teori <i>Isolated State</i>	9
2.2.2. Teori Lokasi Optimum dan Aglomerasi Industri	9
2.2.3. Teori Konsentris	10
2.2.4. Teori Poros	10
2.2.5. Teori Kutub Pertumbuhan	10
2.2.6. Kutub Pembangunan yang Terlokalisasi	11
2.2.7. Teori Simpul Jasa Distribusi Menggunakan Pendekatan Arus Barang	11
2.3. Batasan Operasional dan Pengukuran Variabel	12
2.4. Pertanyaan Penelitian	13
2.5. Kerangka Pemikiran	13

BAB III. METODE PENELITIAN	16
3.1. Metode Penelitian	16
3.2. Jenis, Sumber dan Teknik Pengumpulan Data	16
3.3. Populasi, Teknik Pengambilan dan Jumlah Sampel	16
3.4. Analisis Data	17
BAB IV. GAMBARAN UMUM KOTA MADIUN	19
4.1. Letak Geografis	19
4.2. Perkembangan Kawasan Fisik	19
4.3. Jumlah dan Kepadatan Penduduk	20
BAB V. SEBARAN SAMPEL DAN POLA NILAI TANAH DI KOTA MADIUN	22
5.1. Sebaran Sampel Nilai Tanah di Kota Madiun	22
5.2. Pola Nilai Tanah di Kota Madiun dan Faktor-faktor yang Mempengaruhi	30
BAB VI. KESIMPULAN	40
DaftarPustaka	41

DAFTAR GAMBAR

	halaman
1. Skema/BaganAlirKerangkaPemikiran	15
2. Sebaran Sampel Obyek Jual Beli Tanah di Kota Madiun Tahun 2015	26
3. Pola Nilai Tanah Dalam Bentuk Kontur di Kota Madiun	28
4. Lokasi Wilayah Yang Mempunyai Kerapatan Garis Kontur Rapat/Tajam ...	31
5. Lokasi Yang Mempunyai Garis Kontur Rapat/Tajam beserta Fasilitas Publik	33
6. <i>Superimpose</i> peta Penggunaan Tanah dan Peta Kontur Nilai Tanah	38

DAFTAR TABEL

	halaman
Tabel 1. Jenis, Sumber dan Teknik Pengumpulan Data	16
Tabel 2. Perkembangan Kawasan Fisik Kota	20
Tabel 3. Jumlah dan Kepadatan Penduduk Kota Madiun	21
Tabel 4. Transaksi Sampel Nilai Tanah di Kota Madiun	22

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Dalam ilmu ekonomi, suatu benda/jasa dikatakan sebagai barang ekonomi bila memenuhi minimal 3 (tiga) syarat, yaitu : berguna atau ada permintaan, langka, dan tidak dapat diperoleh secara gratis atau sudah mempunyai harga jual (Hermit, 2008). Sebagai analogi adalah udara yang kita hirup di alam terbuka ini misalnya, belum menjadi suatu barang ekonomi. Hal tersebut karena di dalam memperolehnya tidak diperlukan suatu biaya dan juga tanpa ada persaingan. Lain halnya dengan ketika seseorang akan menyelam untuk melihat keindahan bawah laut, tentu orang tersebut membutuhkan oksigen dalam tabung untuk membantu bernafas di dalam air dan untuk memperolehnya dibutuhkan biaya, minimal biaya sewa tabung oksigen. Ini terjadi karena udara di dalam air relatif langka, bahkan bisa dikatakan tidak ada udara yang bisa dihirup secara bebas.

Dalam dimensi kebendaan/jasa yang lain, tanah dapat juga dikategorikan sebagai barang ekonomi, termasuk dari sudut pandang keruangan (*space*). Tanah secara umum merupakan ruang bagi manusia di dalam melaksanakan aktivitasnya. Begitu pentingnya peran tanah sebagai ruang bagi manusia itulah maka tanah selalu “diperebutkan” guna memenuhi kebutuhannya. Apalagi jika aktivitas ekonomi di atas tanah tersebut diprediksi dapat menghasilkan *income* yang semakin besar, maka untuk memperolehnya pun diperlukan biaya yang lebih besar pula. Hal ini dapat kita jumpai di pusat kota yang notabene merupakan sentral-sentral kegiatan ekonomi, dan biasanya berorientasi pada *profit oriented*. Selain itu sebagai pusat kota tentu berbagai fasilitas telah tersedia, sehingga hal ini akan meningkatkan permintaan tanah, termasuk permintaan tanah sebagai ruang untuk permukiman. Faktor lain yang berpengaruh terhadap peningkatan permintaan akan tanah adalah jumlah penduduk di perkotaan. Meningkatnya jumlah penduduk kota akan selalu diikuti oleh meningkatnya tuntutan akan lahan untuk membangun permukiman, Sementara itu ketersediaan lahan kosong di bagian dalam kota sangat terbatas dan cenderung menurun sehingga proses densifikasi bangunan maupun penduduk di bagian dalam kota tidak dapat dihindari (Yunus, 2004).

Akibat dari peningkatan permintaan tanah sebagai ruang di daerah perkotaan yang terbatas inilah maka secara ekonomi tentu menyebabkan kenaikan nilai tanah di pusat kota, sehingga pada akhirnya muncullah alternatif lain, yaitu terjadinya perpindahan kegiatan-kegiatan ekonomi di daerah pinggiran kota. Permasalahan keterbatasan lahan di bagian dalam kota telah mengakibatkan larinya kegiatan-kegiatan tersebut ke bagian pinggiran kota sebagaimana bangunan-bangunan permukiman (Yunus, 2004). Pernyataan tersebut sejalan pula dengan pendapat Hermit (2008), yang menjelaskan bahwa pada awalnya para pelaku industri barang dan jasa hampir selalu menempatkan investasinya di lokasi pusat kota yaitu *central business district (CBD)* ketika kota belum berkembang, yang ditandai dengan hanya mempunyai satu pusat. Kemudian semakin modern dan semakin besar sebuah kota, semakin kuat kecenderungan kota-kota tersebut mempunyai banyak pusat kegiatan bisnis (*multi-centered*). Semakin jenuh permintaan tanah di pusat kota pada akhirnya akan menumbuhkan pembangunan fisik di bagian pinggiran kota, sehingga akan meningkatkan permintaan tanah di bagian pinggiran kota dan tentu akan menstimulus pula peningkatan nilai tanah di lokasi tersebut.

Secara umum, faktor lokasi memang cenderung berpengaruh terhadap nilai tanah. Semakin jauh letak tanah dari pusat kota maka cenderung nilainya lebih rendah dibandingkan tanah yang posisinya berada lebih dekat dengan pusat kota. Infrastruktur juga sangat dimungkinkan atau terdapat kecenderungan berpengaruh terhadap nilai tanah. Suatu bidang tanah yang di sekitarnya tersedia infrastruktur yang lebih lengkap, cenderung nilainya lebih tinggi dibandingkan bidang tanah yang minim infrastrukturnya. Dan biasanya ketersediaan infrastruktur yang lengkap berada di pusat kota atau biasa disebut dengan istilah *CBD*. Ketersediaan infrastruktur yang lebih lengkap di pusat kota tersebut karena pusat kota sering diasumsikan sebagai pusat kegiatan ekonomi. Namun pada perkembangannya, teori umum yang telah disebutkan di atas di era kekinian perlu untuk ditinjau kembali. Hal tersebut mengingat kondisi pada saat ini jelas berbeda. Teori-teori umum di atas biasanya diasumsikan bahwa secara makro pusat kota dikondisikan pada 1 (satu) acuan tempat saja, tetapi pada perkembangannya pertumbuhan kota sangat dimungkinkan terjadi sebagai akibat dari keterbatasan ruang di pusat kota. Selain itu perkembangan jumlah penduduk yang semakin meningkat pada saat ini tentu juga berpengaruh terhadap pola dan sebaran permintaan/*demand* tanah. Pada saat ini dengan

adanya perkembangan fisik di wilayah pinggiran kota, sangat dimungkinkan terjadi perubahan pola maupun sebaran nilai tanah yang tidak hanya terfokus pada jarak *CBD* terhadap lokasi tanah. Apalagi dari sisi yang lain peningkatan daya beli masyarakat juga tentu akan berperan serta di dalam menentukan nilai tanah. Belum lagi peran investor, spekulasi, broker dan sebagainya yang turut meramaikan pasar tanah sehingga kadangkala akan mengakibatkan terjadinya perubahan morfologi kota serta otomatis berubah pula pola dan sebaran nilai tanah. Sesuatu kota selalu mengalami perkembangan dari waktu ke waktu. Perkembangan dalam hal ini menyangkut aspek-aspek politik, sosial, budaya, teknologi, ekonomi dan fisik. Oleh karena batas fisik kota selalu berubah setiap saat maka sangat sering sekali terlihat bahwa batas fisik kota telah berada jauh di luar batas administrasi kota/*under bounded city* (Yunus, 2004). Mengingat Kota Madiun secara fisik merupakan kota yang tidak terlalu luas atau bahkan dapat dikatakan relatif sempit, sangat dimungkinkan perkembangan kotanya akan berkembang hingga berada di luar batas administrasi kota.

Perkembangan kota seringkali mengakibatkan terjadinya perubahan morfologi kota. Hal ini biasanya dimulai dari beberapa titik pembangunan seperti pembangunan akses jalan menuju ke dalam kota atau menuju luar kota, pembangunan pusat-pusat perekonomian, pembangunan bandara, pembangunan instalasi publik dan lain-lain yang kemudian akan menstimulus permintaan lahan yang berada di sekitarnya, sehingga pasar tanahnya pun menjadi berkembang. Permintaan akan lahan atau perkembangan pasar tanah pada suatu lokasi tersebut sebagai akibat dari stimulus ekonomi ini tentu berdampak pada sebaran nilai-nilai tanah yang kompetitif dan pada akhirnya akan membentuk suatu pola nilai tanah. Dengan kata lain dapat dimaknai bahwa pola nilai tanah ini menjadi penting, ketika suatu kebijakan akan diterapkan pada suatu wilayah, karena dengan mengetahui pola nilai tanah maka sangat dimungkinkan atau minimal dapat mengendalikan pasar tanah yang ada. Selain itu, dengan mengetahui pola nilai tanah pada suatu wilayah maka dapat pula kiranya digunakan sebagai referensi di dalam mengatur kebijakan tata ruang.

Sesuai data dari BPS Provinsi Jawa Timur, Kota Madiun merupakan salah satu dari 38 kabupaten / kota di Provinsi Jawa Timur yang mempunyai wilayah cukup sempit, yaitu seluas 33,23 km². Hal tersebut diukur berdasarkan luas rata-rata kabupaten/kota di Provinsi Jawa Timur yang secara umum seluas 1.261 km². Namun dari sisi kepadatan

penduduknya, Kota Madiun termasuk dalam tingkat kepadatan penduduk yang tinggi, yaitu 6.241 jiwa/km². Angka kepadatan penduduk tersebut berada di atas rata-rata kepadatan penduduk kabupaten/kota di Provinsi Jawa Timur, yaitu 1.992 jiwa/km². Secara fisik, dengan indikasi luas wilayah yang relatif sempit dan di sisi yang lain kepadatan penduduk tinggi maka wajar manakala tingkat permintaan/persaingan dalam memperoleh ruang (*space*) yang dalam hal ini tanah akan kompetitif. Artinya, *supply* (luas) tanah relatif sangat terbatas/sempit sedangkan *demand* (permintaan) tanah relatif tinggi, sehingga kecenderungan nilai tanahnya pun juga akan semakin tinggi.

Secara ekonomi, persaingan dalam memperoleh ruang (*space*) juga akan semakin kompetitif jika melihat indikasi makro ekonomi di Kota Madiun tersebut. Indikasi itu bisa dilihat dari tingkat inflasi yang terjadi. Berdasarkan data dari BPS Provinsi Jawa Timur pula, dalam 2 (dua) tahun terakhir ini inflasi di Kota Madiun cukup tinggi, yaitu sebesar 6,25% dan berada di atas rata-rata 8 (delapan) sampel kota besar yang dijadikan acuan pengukuran, yaitu Kota Surabaya, Kota Banyuwangi, Kota Probolinggo, Kabupaten Sumenep, Kabupaten Jember, Kota Kediri, Kota Malang dan Kota Madiun. Inflasi rata-rata dari 8 kota tersebut adalah sebesar 6,11% atau lebih rendah sebesar 14 basis poin. Indikasi inflasi yang tinggi tersebut secara ekonomi juga menunjukkan salah satu sinyal bahwa daya beli masyarakat Kota Madiun cukup tinggi, termasuk kebutuhan akan tanah sebagai kebutuhan pokok, sehingga *supply* dan *demand* tanah pun akan semakin kompetitif. Akibatnya tentu pola dan sebaran nilai tanah di wilayah tersebut cukup sulit untuk diduga. Untuk itu penulis ingin melakukan penelitian dengan judul **“Pola Keruangan Nilai Tanah di Kota Madiun Tahun 2015”**.

1.2. Tujuan Penelitian

1. Penelitian ini bertujuan untuk menggambarkan pola nilai tanah di Kota Madiun dalam bentuk kontur guna melihat struktur nilai tanah di lokasi tersebut;
2. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis/menjelaskan pola nilai tanah di Kota Madiun dari perspektif ekonomi keruangan.

1.3. Manfaat Penelitian

1. Hasil penelitian ini diharapkan dapat sebagai salah satu bahan dalam menambah wawasan bagi mahasiswa guna mendukung Mata Kuliah Dasar-dasar Penilaian Aset dan Properti, khususnya kajian mengenai pola nilai tanah berdasarkan penerapan teori-teori ekonomi keruangan;
2. Hasil penelitian ini diharapkan dapat sebagai bahan masukan bagi instansi terkait, terutama dalam hal mengatur kebijakan penataan wilayah/ruang utamanya yang berhubungan dengan pasar tanah.

1.4. Definisi Operasional

1. Kontur yang dimaksud di dalam penelitian ini adalah garis yang menghubungkan antar titik obyek sampel nilai tanah yang mempunyai nilai sama.
2. Pola yang dimaksud di dalam penelitian ini adalah bentuk atau model (atau lebih abstrak suatu set peraturan) yang bisa dipakai untuk membuat atau untuk menghasilkan sesuatu atau bagian dari sesuatu (<https://id.wikipedia.org/wiki/Pola>).
3. Nilai adalah makna atau arti (*worth*) atas sesuatu benda atau barang (Hidayati & Harjanto, 2003). Nilai dapat juga didefinisikan sebagai hasil guna atau manfaat atas suatu barang atau jasa (Supriyanto, 2003)
4. Nilai lahan atau nilai tanah menurut Darin-Drabkin (dalam Yunus 2000: 89) adalah suatu penilaian atas lahan didasarkan pada kemampuan lahan secara ekonomis dalam hubungannya dengan produktivitas dan strategi ekonominya.
5. Harga lahan atau harga tanah menurut Darin-Drabkin (dalam Yunus 2000: 89) adalah penilaian atas lahan yang diukur berdasarkan harga nominal dalam satuan uang untuk satuan luas pada pasaran lahan.
6. Ekonomi keruangan dalam penelitian ini merupakan turunan dari geografi ekonomi, yang mana menurut Alexander (1963) geografi ekonomi merupakan studi variasi keruangan di permukaan bumi di mana manusia melakukan aktivitas yang berhubungan dengan produksi, pertukaran, dan pemakaian sumber daya demi kesejahteraannya. Hal ini sejalan pula dengan definisi dari Milner dan Renner (1987) yang menyebutkan bahwa geografi ekonomi merupakan studi tentang aktivitas-aktivitas ekonomi dan hubungannya dengan lingkungan fisik

<http://www.googleweblight.geografi.blogspot.com/2011/03/hakekat.dan.ruang.lingkup.geografi.html>).

7. Aksesibilitas menurut Muta'ali (2015) adalah ukuran kemudahan lokasi untuk dijangkau dari lokasi lainnya melalui sistem transportasi. Ukuran keterjangkauan atau aksesibilitas meliputi waktu, biaya, dan usaha dalam melakukan perpindahan antara tempat-tempat atau kawasan.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA DAN LANDASAN TEORI

2.1. Tinjauan Pustaka

2.1.1. Nilai Tanah

Menurut Sinclair (dalam Yunus 2000: 83), nilai tanah dibagi ke dalam 2 (dua) tipe yang berbeda, yaitu nilai tanah pertanian yang dikaitkan dengan usaha - usaha dalam bidang pertanian dan nilai tanah spekulatif sebagai akibat adanya derajatantisipasi terhadap perluasan fisik kota yang meningkat pada areal yang bersangkutan sehingga penentuan besarnya nilai tanah selalu dikaitkan dengan kepentingan non agraris. Karena gejala perluasan kota dianggap sebagai sesuatu yang berjalan terus, walau lambat namun pasti, maka para petani mempunyai penilaian bahwa nilai tanah yang mendekati kota mempunyai nilai spekulasi yang semakin tinggi.

Teori nilai lahan seperti yang dijelaskan Yunus (2000: 88) menyebutkan bahwa nilai lahan bisa ditentukan oleh tingkat kesuburan maupun faktor lokasi. Faktor lokasi dalam hal ini dijelaskan bahwa pada lokasi tertentu akan mempunyai nilai yang lebih tinggi dibanding dengan lokasi yang lain. Tinggi rendahnya nilai lahan diwarnai oleh derajat aksesibilitasnya, semakin tinggi aksesibilitas suatu lokasi maka semakin tinggi pula nilai lahannya. Pengukuran nilai lahan bisa dilaksanakan secara langsung terkait kesuburannya dan faktor lingkungan tertentu maupun secara tidak langsung terkait dengan kemampuan ekonomi/produktivitasnya dari segi letaknya untuk penempatan fungsi-fungsi. Nilai lahan dapat bernilai rendah apabila kesuburannya rendah akan tetapi dapat pula bernilai tinggi apabila letaknya strategis untuk maksud-maksud ekonomi non pertanian.

Budi Harjanto dan Edi Rianto (dalam Sutawijaya, 2004) menyebutkan bahwa faktor lokasi merupakan variabel pokok yang menentukan besarnya nilai tanah. Selain itu variabel-variabel lain yang mempengaruhi nilai tanah antara lain jarak ke pusat kota, lebar jalan, jarak ke perguruan tinggi, dan kondisi jalan aspal atau tidak.

Ariwawan (2013), dalam penelitiannya yang berjudul Uji Rasionalitas Nilai Tanah Sebagai Dasar Revisi Peta Zona Nilai Tanah dan Pengaruhnya terhadap Tarif PNBPN, BPHTB dan PBB di Desa Nogotirto, dalam temuannya menghasilkan simpulan bahwa faktor jarak lokasi berperan negatif di dalam menentukan besarnya nilai tanah. Artinya semakin jauh dengan pusat kegiatan ekonomi dan prasarana umum, seperti pasar, sekolah, kantor pelayanan publik maka nilai tanah akan semakin rendah, demikian pula sebaliknya.

Dewangga (2014), dalam penelitiannya yang berjudul Pengaruh Faktor Fisik Terhadap Nilai Tanah di Desa Balecatur Kecamatan Gamping Kabupaten Sleman, dalam temuannya menghasilkan simpulan bahwa faktor fisik (keruangan) berperan di dalam menentukan besarnya nilai tanah. Seperti kelerengan berpengaruh negatif, sarana dan kelas jalan berpengaruh positif, serta elevasi berpengaruh negatif terhadap nilai tanah.

Hal di atas dapat dijelaskan bahwa nilai atas sebidang tanah dicerminkan oleh aliran-aliran keuntungan yang diterima atas pemakaian sebidang tanah tersebut. Keuntungan-keuntungan tersebut berkaitan dengan pengaruh lingkungan yang dapat dibedakan sebagai faktor manusia dan non manusia. Faktor manusia berkenaan dengan perbuatan manusia untuk mempertinggi nilai tanah seperti mendirikan bangunan. Faktor non-manusia berkenaan dengan eksternalitas yang diterima oleh tanah tersebut. Jika eksternalitas bersifat positif, seperti dekat dengan pusat perekonomian, bebas banjir, kepadatan penduduk, dan adanya sarana jalan, maka tanah akan bernilai tinggi jika dibandingkan dengan tanah yang tidak menerima eksternalitas, meskipun luas dan bentuk tanah itu sama.

2.1.2. Harga Tanah

Harga menurut Hidayati dan Harjanto (2001) bermakna sebagai sejumlah uang yang dibayarkan dalam sebuah transaksi untuk mendapatkan hak milik dari suatu benda. Sementara itu, harga lahan menurut Darin-Drabkin (dalam Yunus, 2000) merupakan penilaian atas lahan yang diukur berdasarkan harga nominal dalam satuan uang untuk satuan luas pada pasaran lahan.

Hasil penelitian Jamal (2001) di Kabupaten Karawang Jawa Barat menyebutkan harga jual lahan yang diterima petani dalam proses alih fungsi lahan

secara signifikan dipengaruhi oleh status lahan, jumlah tenaga kerja yang terserap di lahan tersebut, jarak dari saluran tersier, jarak dari jalan, dan jarak dari kawasan industri atau pemukiman. Sementara itu produktivitas lahan, jenis irigasi, dan peubah lain tidak berpengaruh signifikan.

Faktor-faktor penentu harga lahan menurut Astuti (2011) antara lain adalah kondisi dan lokasi lahan. Kondisi lahan dapat menentukan tingkat harga lahan, semakin baik kondisi lahan yang ada, semakin mahal harga lahan tersebut. Lokasi juga menentukan harga lahan yang ditentukan oleh jarak lokasi lahan terhadap akses umum seperti pusat perbelanjaan, rumah sakit, tempat wisata, dan lain-lain.

2.2. Landasan Teori

Teori tentang ekonomi keruangan banyak dikemukakan oleh para pakar di bidang tersebut, seperti Von Thunen, Weber, Babcock, Perroux, Boudenville dan lain-lain. Teori-teori yang dikemukakan oleh para pakar tersebut tentunya bervariasi, saling mendukung, atau bahkan kontradiksi. Oleh karena itu menjadi suatu hal yang penting bahwa teori-teori pakar di atas perlu dikupas guna mendukung penelitian ini, mengingat penelitian ini erat berkaitan dengan ekonomi keruangan.

2.2.1. Teori *Isolated State* (Von Thunen, 1826)

Teori nilai tanah yang dikembangkan oleh Von Thunen menyatakan bahwa pola penggunaan tanah sangat ditentukan oleh biaya transportasi yang dikaitkan dengan jarak dan sifat barang dagangan khususnya hasil pertanian. Von Thunen mengkondisikan ada empat hal yang harus dipenuhi, yaitu : (1) *isolated state*; (2) *uniform plain*; (3) "*transportation costs*" berbanding lurus dengan jarak; dan (4) *maximise profits* (Yunus, 2000 : 90 - 91). Dari teori tersebut mengandung makna, bahwa secara ekonomi semakin jauh dari pusat kota maka nilai tanah akan semakin rendah dan sebaliknya.

2.2.2. Teori Lokasi Optimum dan Aglomerasi Industri (Alfred Weber, 1909)

Dalam teori ini, Weber berusaha untuk menetapkan lokasi yang optimal dalam arti pemilihan lokasi yang mempunyai biaya minimal, meskipun dalam hal ini pengaruh permintaan tidak diperlihatkan. Lokasi dengan biaya minimal tersebut mungkin berorientasi pada tersedianya tenaga kerja atau transportasi ataupun

ditentukan oleh keuntungan-keuntungan yang ditimbulkan oleh aglomerasi. Inti dari teori ini sebenarnya adalah menjelaskan terjadinya evolusi ekonomi tata ruang dalam arti munculnya strata yang sukses seperti pembangunan industri (pusat-pusat kegiatan ekonomi), terjadinya urbanisasi dan struktur masyarakat kota yang dianggap mempunyai kedudukan yang lebih tinggi dari strata pertanian (Adisasmita, 2008).

2.2.3. Teori Konsentris (Burgess, 1925)

Menurut Burgess, sesuatu kota akan terdiri dari zona-zona yang konsentris dan masing-masing zona ini sekaligus mencerminkan tipe penggunaan lahan yang berbeda. Dalam teori ini disebutkan bahwa daerah perkotaan terdiri atas 5 zona melingkar dan berlapis-lapis yang terdiri dari (1). Daerah pusat kegiatan atau CBD (2). Zona peralihan (3). Zona perumahan para pekerja (4). Zona permukiman yang lebih baik, dan (5). Zona para penglaju (*zone of commuters*). CBD merupakan pusat kehidupan sosial, ekonomi, budaya dan politik dalam suatu kota sehingga pada zona ini terdapat bangunan utama untuk kegiatan sosial, ekonomi, budaya dan politik. Rute-rute transport dari segala penjuru memusat ke zona ini sehingga zona ini merupakan zona dengan derajat aksesibilitas tertinggi (*the most accessible zone within the urban area*) (Yunus, 2000).

2.2.4. Teori Poros (Babcock, 1932)

Teori ini merupakan suatu ide penyempurnaan teori konsentris, yang pada dasarnya menekankan peranan transportasi dalam mempengaruhi struktur keruangan kota. Menurut Babcock, faktor utama yang mempengaruhi mobilitas adalah poros transportasi yang menghubungkan CBD dengan daerah bagian luarnya. Keberadaan poros transportasi akan mengakibatkan distorsi pola konsentris, karena sepanjang rute transportasi tersebut berasosiasi dengan mobilitas yang tinggi. Daerah yang dilalui transportasi akan mempunyai perkembangan fisik yang berbeda dengan daerah-daerah di antara jalur-jalur transportasi ini. Akibat keruangan yang timbul adalah suatu bentuk persebaran keruangan yang disebut “*star-shaped pattern/octopus-like pattern*” (Yunus, 2000)

2.2.5. Teori Kutub Pertumbuhan (Francois Perroux, 1955)

Menurut teori ini, pertumbuhan ataupun pembangunan tidak dilakukan di seluruh tata ruang, tetapi terbatas pada beberapa lokasi tertentu. Tata ruang

diidentifikasi sebagai arena atau medan kekuatan yang di dalamnya terdapat kutub-kutub atau pusat-pusat. Setiap kutub mempunyai kekuatan pancaran pengembangan ke luar dan tarikan ke dalam. Oleh karena itu inti dari teori ini adalah menjelaskan tentang pertumbuhan ekonomi dan khususnya perusahaan-perusahaan dan industri-industri serta saling ketergantungannya, dan bukan mengenai pola geografis dan pergeseran industri baik secara intra maupun secara inter (Adisasmita, 2008).

2.2.6. Kutub Pembangunan yang Terlokalisasi (Boudenville, 1961)

Inti dari teori ini adalah kutub pertumbuhan wilayah sebagai seperangkat industri-industri sedang berkembang yang berlokasi di suatu daerah perkotaan dan mendorong pertumbuhan lebih lanjut perkembangan ekonomi melalui wilayah pengaruhnya. Selanjutnya menurut Boudenville pula, tata ruang ekonomi tidak dapat dipisahkan dengan tata ruang geografis. Konsep ini erat berkaitan dengan pengertian hirarki, yang selanjutnya dapat digunakan sebagai landasan untuk studi pusat-pusat kota dan saling ketergantungannya (Adisasmita, 2008).

2.2.7. Teori Simpul Jasa Distribusi Menggunakan Pendekatan Arus Barang (Poernomosidi Hadjisarosa, 1982)

Teori ini menjelaskan mengenai konsepsi berkembangnya wilayah ditandai oleh terjadinya pertumbuhan atau perkembangan sebagai akibat berlangsungnya berbagai kegiatan usaha, baik sektor pemerintah maupun sektor swasta, yang pada dasarnya bertujuan untuk meningkatkan pemenuhan kebutuhan. Berlangsungnya kegiatan usaha tersebut ditunjang oleh pertumbuhan modal. Pengembangan sumberdaya-sumberdaya tersebut berlangsung sedemikian sehingga menimbulkan arus barang (Adisasmita, 2008)

Sehubungan dengan konsep dasar penelitian ini, Teori Kutub Pertumbuhan dari Boudenville khususnya mengenai adanya keterkaitan antara tata ruang ekonomi tidak dapat dipisahkan dengan tata ruang geografis tentu sejalan dengan arah penelitian ini. Meskipun jika dicermati secara keseluruhan tidak semua Teori Boudenville ini sejalan. Teori lain yang sejalan dengan arah penelitian ini adalah Teori Poros yang dikemukakan oleh Babcock. Hal tersebut mengingat bahwa secara umum di Indonesia terdapat kecenderungan bahwa nilai tanah sangat ditentukan pula oleh tingkat aksesibilitas.

Semakin representatif aksesibilitas di suatu wilayah maka cenderung nilai tanah di wilayah tersebut tinggi, dan sebaliknya. Teori ekonomi keruangan yang juga relevan adalah Teori Simpul Jasa Distribusi Menggunakan Pendekatan Arus Barang oleh Poernomosidi Hadjisarosa, yang mengemukakan bahwa berkembangnya wilayah ditandai oleh terjadinya pertumbuhan atau perkembangan sebagai akibat berlangsungnya berbagai kegiatan usaha, baik sektor pemerintah maupun sektor swasta, yang pada dasarnya bertujuan untuk meningkatkan pemenuhan kebutuhan. Hal ini dapat dimaknai bahwa perkembangan suatu wilayah tentu berkembang beriringan dengan pertumbuhan kegiatan usaha yang terjadi. Kegiatan usaha di suatu wilayah akhirnya akan menstimulus peningkatan nilai tanah yang ada di sekitarnya atau nilai tanah akan semakin meningkat ke arah suatu wilayah yang berkembang. Dengan demikian di dalam penelitian ini landasan teori yang relevan merupakan kombinasi dari teori yang dikemukakan oleh Boudenville, Babcock dan Poernomosidi Hadjisarosa.

2.3. Batasan Operasional dan Pengukuran Variabel

1. Nilai tanah adalah nilai transaksi jual beli tanah di dalam pasar terbuka yang terjadi di Kota Madiun pada tahun 2015. Tidak menutup kemungkinan, bahwa dalam sebuah transaksi yang terjadi merupakan nilai gabungan antara tanah dan bangunan. Oleh sebab itu, jika hal tersebut terjadi maka untuk menentukan besarnya nilai tanah merupakan hasil perkalian dari nilai transaksi jual beli riil dikalikan dengan prosentase besarnya pajak bumi/tanah di dalam SPPT PBB. Hal ini dengan asumsi bahwa penentuan prosentase nilai pajak bumi/tanah dan bangunan di dalam SPPT PBB sudah divalidasi kebenarannya. Pengukuran variabel nilai tanah di dalam penelitian ini adalah dalam satuan rupiah.
2. Kontur nilai tanah adalah garis yang menghubungkan antar titik sampel obyek nilai tanah yang mempunyai nilai sama. Dalam hal ini gradasi nilai pada setiap garis kontur mempunyai interval nilai sebesar Rp. 200.000,- dalam satuan meter persegi. Nilai tersebut diperoleh berdasarkan penghitungan secara statistik, dengan formula sebagai berikut:

1. Mencari nilai jangkauan, yaitu berdasarkan data sampel yang diperoleh:

F./Nilai tertinggi – nilai terendah = nilai jangkauan

Rp. 3.061.224 – Rp. 119.048 = Rp. 2.942.176,-

2. Mencari interval kelas, yaitu berdasarkan Rumus *Strages* sebagai berikut:

F./ $1 + 3,3 \log.n$

(n= jumlah data sampel, dalam hal ini berjumlah 107)

= $1 + 3,3 \log 107$

= 7,69 dibulatkan menjadi 8

Sehingga berdasarkan formula di atas diperoleh interval setiap garis kontur sebagai berikut:

Rp. 2.942.176,- : 8 = Rp. 382.597,66 dibulatkan menjadi Rp. 400.000,-

Namun demikian mengingat selisih nilai interval kontur dengan besaran Rp. 400.000,- dirasa relatif renggang/besar maka untuk melihat secara lebih detil bentuk atau pola kontur nilai tanah maka interval nilai sebesar Rp. 400.000,- tersebut diperkecil atau dibagi 2 sehingga diperoleh interval nilai sebesar Rp. 200.000,-

2.4. Pertanyaan Penelitian

1. Bagaimanakah wujud/bentuk dari pola keruangan nilai tanah di Kota Madiun ?
2. Faktor-faktor ekonomi keruangan apakah yang berpengaruh terhadap pola nilai tanah di Kota Madiun ?

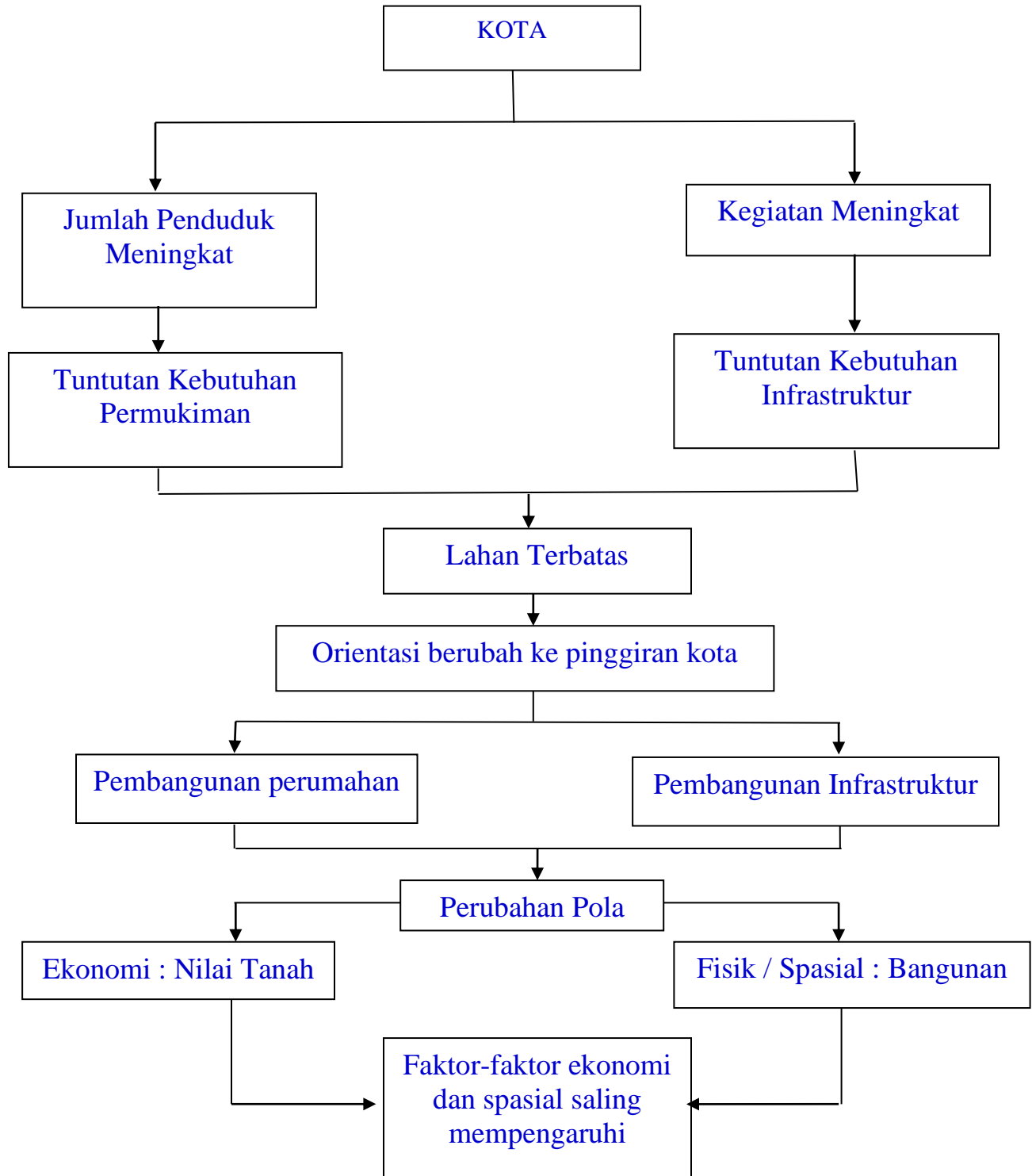
2.5. Kerangka Pemikiran

Perkembangan kota merupakan sesuatu yang wajar terjadi di suatu wilayah. Sebagai pusat kegiatan guna pemenuhan kebutuhan atau bahkan seringkali kota dianggap sebagai sumber penghidupan, tentu kota mempunyai daya tarik tersendiri. Konsekuensi yang kemudian terjadi adalah meningkatnya jumlah penduduk baik karena kelahiran maupun migrasi, dan tentu disertai pula dengan peningkatan aktivitas di kota tersebut. Peningkatan jumlah penduduk serta aktivitas ini pada gilirannya akan menimbulkan tuntutan akan kebutuhan ruang guna permukiman serta infrastruktur yang memadai. Padahal ruang atau dalam hal ini lahan di tengah secara kuantitas luasnya relatif terbatas.

Akibat yang timbul kemudian adalah adanya pergeseran lokasi terkait dengan permintaan tanah, yaitu perubahan orientasi dari tengah kota menuju ke arah pinggiran kota guna pemenuhan kebutuhan akan ruang tersebut. Permintaan tanah yang terus meningkat di pinggiran kota tentu akan merubah eksistensi penggunaan tanah yang sudah ada, yaitu yang pada awal mulanya pertanian menjadi non pertanian. Dominasi penggunaan tanah pertanian di pinggiran kota sedikit demi sedikit, cepat atau lambat akan bergeser penggunaannya menjadi non pertanian. Apalagi jika di daerah atau lokasi pinggiran kota tersebut sebelumnya telah dirangsang oleh praktik-praktik pembangunan, seperti pembangunan sarana jalan sebagai pengembangan aksesibilitas dari/ke arah kota, pembangunan fasilitas layanan publik, fasilitas pendidikan dan lain-lain yang tentu akan mempercepat perubahan penggunaan tanah yang sudah ada. Untuk memenuhi kebutuhan akan ruang sebagai akibat dari perubahan orientasi tersebut pada akhirnya tentu juga akan merubah pola yang ada di lokasi tersebut, minimal pola secara fisik maupun pola secara ekonomi. Perubahan dari aspek fisik yaitu semakin meningkatnya bangunan-bangunan baru yang berdiri di atas tanah bekas tanah pertanian, sedangkan dari sisi ekonomi adalah persaingan di dalam memperoleh ruang atau lahan, yang pada akhirnya juga akan terbentuk pola nilai tanah yang kompetitif di lokasi tersebut. Apalagi jika di lokasi tersebut sebelumnya telah didukung fasilitas publik yang memadai, tentu pasar tanahnya pun akan semakin dinamis.

Untuk lebih memperjelas deskripsi kerangka pemikiran ini maka dapat dilihat skema bagan alir dalam gambar 1 sebagai berikut:

Gambar 1. Skema/Bagan Alir Kerangka Pemikiran



BAB III METODE PENELITIAN

3.1. Metode Penelitian

Metode yang digunakan di dalam penelitian ini adalah metode penelitian survei jika dikaitkan dengan obyek penelitian, metode sampling jika dikaitkan dengan populasinya, metode kualitatif jika dikaitkan dengan analisisnya dan jika didasarkan pada cara pembahasannya maka penelitian ini dikategorikan ke dalam penelitian deskriptif.

3.2. Tabel 1. Jenis, Sumber dan Teknik Pengumpulan Data

No.	Jenis Data	Sumber	Teknik Pengumpulan Data
1.	Primer - Nilai transaksi tanah - Perkembangan dan <i>stimulus</i> jual beli tanah di Kota Madiun	Pelaku pasar yang dalam hal ini adalah pembeli (pemilik tanah) Makelar atau calo tanah yang biasa menghubungkan antara penjual dan calon pembeli tanah di Kota Madiun	Wawancara terbuka Wawancara terbuka
2.	Sekunder - Lokasi / posisi obyek jual beli di Kota Madiun (berdasarkan koordinat) - Data sebaran kenampakan fisik (termasuk sebaran fasilitas publik, akses jalan, penggunaan lahan dan lain-lain) di Kota Madiun	Kantor Pertanahan Kota Madiun Kantor Pertanahan Kota Madiun dan Badan Pusat Statistik Kota Madiun	Studi dokumentasi Studi dokumentasi

3.3. Populasi, Teknik Pengambilan dan Jumlah Sampel

Populasi untuk penelitian ini dapat dicermati dari dua sisi dalam satu aspek yaitu populasi subyek dan populasi obyek. Populasi subyek dalam hal ini adalah seluruh pelaku pasar (dalam hal ini pembeli) yang melakukan transaksi jual beli tanah pada tahun 2015. Untuk populasi obyek adalah seluruh bidang tanah yang telah dilakukan jual beli sesuai

harga pasar pada tahun 2015. Mengingat keterbatasan waktu dan biaya maka dalam penelitian ini menggunakan sampel. Perlu dijelaskan bahwa untuk subyek sampel, telah kami tentukan bahwa sampel yang dimaksud dalam penelitian ini adalah sebagian dari pelaku pasar (pembeli) tanah tanpa mempertimbangkan dimensi yang lain, seperti misalnya pekerjaan, umur, pendidikan dan lain sebagainya. Untuk obyek sampel di dalam penelitian yaitu bidang-bidang tanah yang telah dilakukan transaksi jual beli di tahun 2015 ini, perlu dicermati derajat keterwakilan sampel. Oleh karena itu tetap diperhatikan 5 hal penting yaitu: jumlah sampel, variasi karakter anggota populasi, variasi spasial keberadaan anggota populasi, variasi temporal keberadaan anggota populasi dan penentuan teknik sampling (Yunus, 2010).

Dalam penelitian ini teknik/cara pengambilan sampel dilakukan dengan teknik *purposive sampling*, karena peneliti tidak mengetahui secara pasti jumlah populasi yang ada. Sedangkan untuk tujuan menggambarkan pola nilai tanah maka diawali dengan mengumpulkan sebaran sampel nilai tanah berdasarkan transaksi jual beli tahun 2015 di seluruh lokasi penelitian dan kemudian dari setiap titik sampel yang mempunyai nilai sama akan digabungkan dalam satu garis dan gabungan dari garis-garis tersebut akan membentuk garis kontur. Jumlah sampel yang diambil dalam penelitian ini adalah 107 kasus/transaksi jual beli dengan pertimbangan bahwa untuk waktu penelitian yang relatif cukup pendek serta lokasi yang tidak begitu luas kiranya jumlah tersebut sudah dapat memenuhi keterwakilan dari populasi.

3.4. Analisis Data

Untuk menjawab tujuan penelitian yang pertama akan dilakukan analisis dengan cara mencermati setiap disparitas/selisih nilai tanah antar obyek/sampel dan kemudian dari setiap titik obyek yang mempunyai nilai tanah sama akan digabungkan dalam sebuah garis guna membentuk garis kontur nilai tanah. Tentunya di lokasi penelitian ini sangat dimungkinkan mempunyai kontur nilai tanah yang beragam. Keragaman inilah yang pada akhirnya akan disebut dengan pola nilai tanah. Wujud dari pola nilai tanah yang digambarkan ini kemudian akan dicermati dan dikaji sesuai teori keruangan.

Untuk menjawab tujuan penelitian yang kedua akan dianalisis mengenai pola nilai tanah yang ada di Kota Madiun ini dalam hubungannya dengan variabel ekonomi

keruangan yang ada di sekitarnya, seperti fasilitas publik, pusat perekonomian, penggunaan tanah, kualitas dan jaringan jalan dan lain sebagainya. Dalam hal ini akan dilakukan *superimpose*/tumpang susun antara peta pola nilai tanah (dalam bentuk kontur) dengan peta fasilitas publik, peta akses jalan, peta penggunaan lahan dan lain-lain.

BAB IV

GAMBARAN UMUM KOTA MADIUN

4.1. Letak Geografis

Kota Madiun, merupakan salah satu kota di wilayah Provinsi Jawa Timur pada bagian barat yang mempunyai jalur strategis, mengingat kota tersebut merupakan salah satu perlintasan antara Provinsi Jawa Timur dengan Provinsi Jawa Tengah. Secara geografis, berdasarkan data Badan Pusat Statistik (BPS, 2015) letak Kota Madiun berada pada $111^{\circ} - 112^{\circ}$ bujur timur dengan panjang bentang arah timur ke barat atau sebaliknya sepanjang kurang lebih 6 km. Di sisi lain Kota Madiun terletak di antara $7^{\circ} - 8^{\circ}$ lintang selatan dengan bentang arah utara ke selatan atau sebaliknya sepanjang kurang lebih 7,5 km dan luas wilayah $33,23 \text{ km}^2$.

Secara administrasi, Kota Madiun pada bagian utara berbatasan dengan Kecamatan Madiun, Kabupaten Madiun. Pada bagian timur berbatasan dengan Kecamatan Wungu Kabupaten Madiun. Pada bagian selatan berbatasan dengan Kecamatan Geger Kabupaten Madiun dan pada bagian barat berbatasan dengan Kecamatan Jiwan Kabupaten Madiun dan Kecamatan Takeran Kabupaten Magetan. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa Kota Madiun secara relatif berada di posisi tengah dari Kabupaten Madiun. Kota Madiun secara administratif pula, terbagi menjadi 3 (tiga) kecamatan, yaitu Kecamatan Manguharjo dengan luas wilayah $10,04 \text{ km}^2$ dengan ibukota kecamatan di Kelurahan Winongo yang berjarak 9,5 km dari arah pusat Kota Madiun, Kecamatan Taman dengan luas wilayah $12,46 \text{ km}^2$ dengan ibukota kecamatan di Kelurahan Pandean yang berjarak 1,1 km dari arah pusat Kota Madiun dan Kecamatan Kartoharjo dengan luas wilayah $10,73 \text{ km}^2$ dengan ibukota kecamatan di Kelurahan Oro-oro Ombo yang berjarak 7,7 km dari arah pusat Kota Madiun.

4.2. Perkembangan Kawasan Fisik Kota

Berdasarkan data dari Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (Bappeda, 2014) Kota Madiun, menunjukkan bahwa dari tahun 2009 hingga 2014 Kota Madiun terus melaksanakan pembangunan yang berorientasi pada fisik. Hal ini diperkuat dengan data

yang menunjukkan bahwa terjadi peningkatan penggunaan lahan untuk kawasan terbangun. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel 2 sebagai berikut.

Tabel 2. Perkembangan Kawasan Fisik Kota

Kawasan	Tahun (ha)		Luas tambah/ kurang (ha)
	2009	2013	
Kawasan Belum Terbangun			
Sawah irigasi teknis	1.098	1.055	(-) 43
Pekarangan/tegal	96	152	(+) 56
Ladang/huma	135	17	(-) 118
Kebun	229	126	(-) 103
Kolam/empang	4	5	(+) 1
Kawasan Terbangun			
Permukiman beserta pendukungnya	1.761	1.962	(+) 301
Total luas	3.323	3.323	

Sumber: Bappeda Kota Madiun, 2014.

Dari tabel 2 di atas dapat diketahui bahwa dalam kurun waktu antara tahun 2009 hingga 2013, telah terjadi peningkatan luas kawasan terbangun seluas 301 ha, atau jika dirata-ratakan per tahun sebesar kurang lebih 75,25 ha. Hal ini menjadi sebuah kewajaran jika melihat program yang telah digariskan di dalam Rencana Pembangunan Jangka Menengah Kota Madiun Tahun 2010, yang secara jelas berorientasi pada upaya peningkatan infrastruktur sarana dan prasarana guna optimalisasi pelayanan publik bagi masyarakat untuk tujuan memberikan penghasilan penduduk melalui produksi barang dan jasa.

4.3. Jumlah dan Kepadatan Penduduk

Jumlah dan kepadatan penduduk di Kota Madiun relatif bervariasi. Namun dari ketiga kecamatan di wilayah tersebut, jumlah penduduk paling banyak dan paling padat adalah di Kecamatan Taman. Untuk melihat secara rinci jumlah dan kepadatan penduduk di lokasi penelitian dapat dilihat pada tabel 3 sebagai berikut:

Tabel 3. Jumlah dan Kepadatan Penduduk Kota Madiun

Kecamatan	Jumlah Penduduk	Persentase Penduduk (%)	Kepadatan Penduduk (per km ²)
Manguharjo	48.985	27,99	4.879
Taman	75.696	43,26	6.075
Kartoharjo	50.314	28,75	4.689
Jumlah	174.995	100	5.266

Sumber: BPS Kota Madiun, 2015.

Berdasarkan tabel 3 di atas dapat diketahui bahwa selain Kecamatan Taman yang merupakan wilayah dengan jumlah dan kepadatan penduduk paling tinggi, terdapat hal yang cukup menarik di antara Kecamatan Manguharjo dengan Kecamatan Kartoharjo. Jika dilihat dari jumlah penduduknya, maka Kecamatan Kartoharjo mempunyai jumlah penduduk yang paling tinggi dibandingkan Kecamatan Manguharjo. Namun sebaliknya, jika dilihat dari kepadatan penduduknya, maka Kecamatan Manguharjo lebih padat dibandingkan Kecamatan Kartoharjo. Hal ini menunjukkan bahwa di Kota Madiun hubungan antara luas wilayah belum tentu linier dengan kependudukan, baik dari aspek jumlah maupun kepadatannya.

BAB V
SEBARAN SAMPEL DAN POLA NILAI TANAH
DI KOTA MADIUN

5.1. Sebaran Sampel Nilai Tanah di Kota Madiun

Berdasarkan hasil observasi di Kota Madiun, diperoleh sampel data sebaran nilai tanah sebanyak 107 sampel yang merupakan data transaksi jual beli pada tahun 2015 yang menyebar di 3 kecamatan. Untuk setiap kecamatan, sampel yang diambil berjumlah kurang lebih sekitar 35 sampel, yaitu masing-masing di Kecamatan Manguharjo, Kecamatan Taman dan Kecamatan Kartoharjo. Untuk lebih jelas data sampel transaksi jual beli tanah tersebut dapat dilihat pada tabel 4 sebagai berikut:

Tabel 4. Transaksi jual beli tanah Kota Madiun Tahun 2015.

No	Kelurahan	Luas (m ²)	Koordinat		Nilai Tanah (Rp/ m ²)	
			X	Y	Harga Transaksi	NJOP
1	2	3	4	5	6	7
1	Madiun Lor	310	92,505	658,396	1,967,742	335,000
2	Madiun Lor	234	92,233	657,735	1,282,051	1,274,000
3	Manguharjo	990	90,048	657,288	290,000	200,000
4	Manguharjo	11	90,502	656,341	590,909	394,000
5	Nambangan Kidul	133	91,536	654,945	900,000	537,000
6	Nambangan Kidul	175	91,325	654,749	542,857	537,000
7	Nambangan Lor	731	91,324	655,498	464,000	464,000
8	Nambangan Lor	824	91,416	655,266	485,437	335,000
9	Ngegong	2230	91,596	658,899	224,215	128,000
10	Ngegong	805	91,522	659,102	124,224	128,000
11	Ngegong	1545	91,610	658,916	217,638	128,000
12	Ngegong	1820	90,447	658,082	250,000	128,000
13	Ngegong	805	91,515	659,097	128,000	128,000
14	Ngegong	700	91,698	658,886	796,429	128,000
15	Ngegong	1508	91,243	659,097	128,000	128,000
16	Ngegong	4228	90,522	658,178	325,000	128,000
17	Ngegong	472	90,573	658,178	325,000	128,000
18	Ngegong	214	91,620	658,682	450,000	450,000
19	Patihan	313	92,786	658,796	962,051	962,000
20	Patihan	2080	93,910	658,953	240,000	160,000

1	2	3	4	5	6	7
21	Patihan	1815	93,925	658,949	240,000	160,000
22	Patihan	356	92,785	658,824	400,000	394,000
24	Patihan	208	92,724	658,767	216,346	200,000
25	Sogaten	479	92,239	658,598	307,692	103,000
26	Sogaten	312	92,247	658,533	224,359	103,000
27	Sogaten	609	92,339	658,640	492,611	285,000
28	Sogaten	925	91,956	659,736	162,162	103,000
29	Sogaten	515	92,816	659,673	291,262	243,000
30	Sogaten	75	92,077	659,222	256,000	128,000
31	Sogaten	107	92,146	659,204	256,000	128,000
32	Sogaten	71	92,154	659,202	263,606	128,000
33	Sogaten	113	92,163	659,199	256,000	130,000
34	Winongo	2738	91,249	658,055	200,000	82,000
35	Winongo	72	91,102	657,469	1,916,667	1,042,000
36	Banjarejo	844	93,283	653,800	650,000	200,000
37	Banjarejo	98	92,743	653,860	760,265	760,000
38	Banjarejo	240	93,065	653,372	335,000	335,000
39	Banjarejo	70	94,158	653,077	828,571	200,000
40	Banjarejo	99	92,900	654,087	600,000	243,000
41	Banjarejo	136	93,000	653,257	500,000	335,000
42	Demangan	200	92,080	652,919	290,000	243,000
43	Demangan	1962	92,305	653,600	464,000	464,000
44	Demangan	135	92,586	652,714	500,000	243,000
45	Demangan	273	92,568	653,076	500,000	243,000
46	Demangan	118	92,497	653,596	847,458	464,000
47	Demangan	235	92,086	653,811	1,000,000	537,000
48	Josenan	160	91,507	653,727	1,187,500	478,000
49	Josenan	323	91,099	652,973	335,000	335,000
50	Josenan	220	90,972	653,402	335,000	335,000
51	Kejuron	347	92,326	656,195	614,000	614,000
52	Kejuron	220	92,855	655,680	900,000	702,000
53	Kejuron	495	94,581	655,074	500,000	464,000
54	Manisrejo	144	94,718	654,457	343,000	343,000
55	Manisrejo	350	94,011	654,765	537,000	537,000
56	Manisrejo	227	94,157	654,533	243,000	243,000
57	Manisrejo	204	95,198	655,203	464,000	464,000

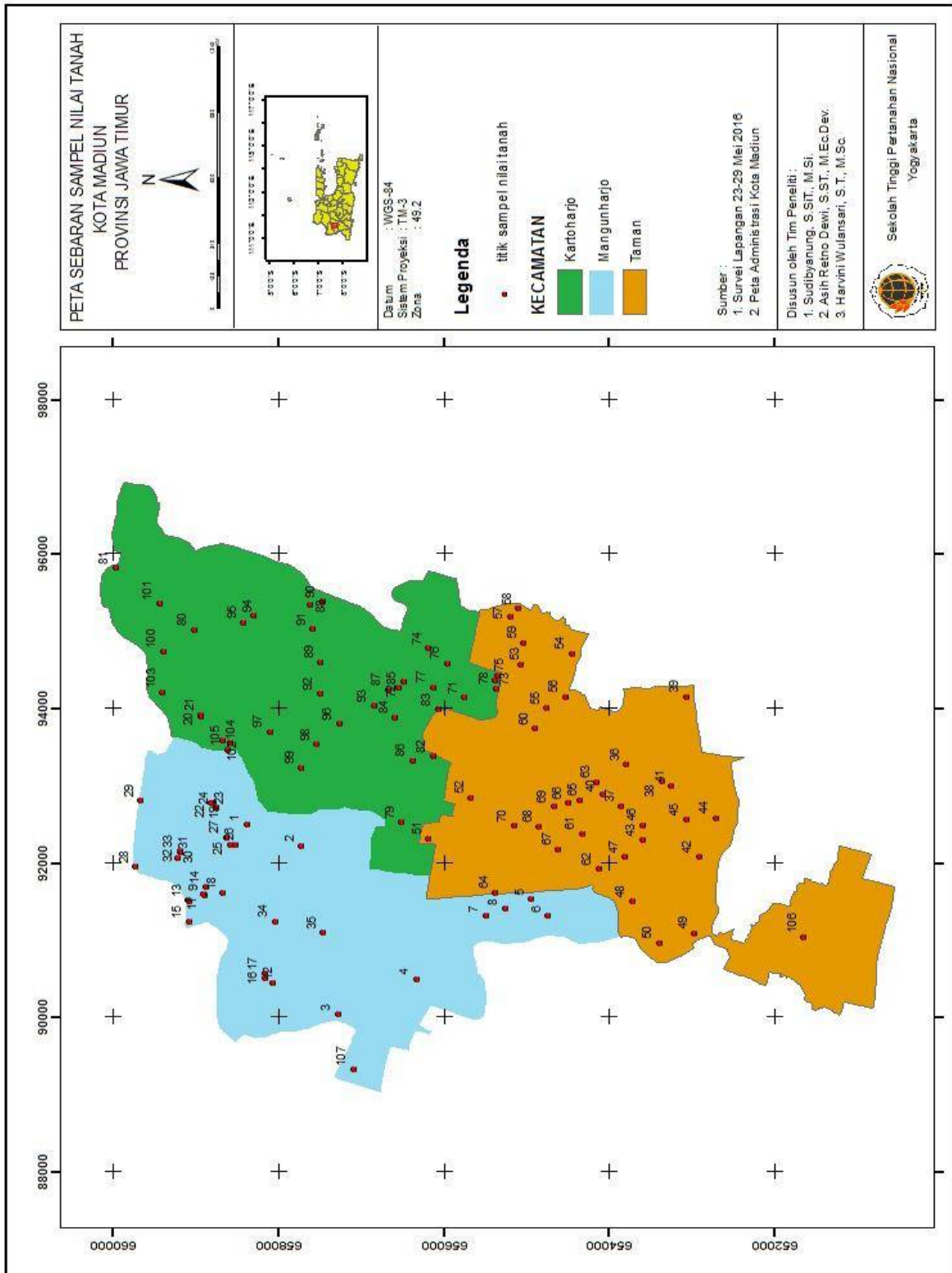
1	2	3	4	5	6	7
58	Manisrejo	1023	95,303	655,103	244,379	243,000
59	Manisrejo	200	94,863	655,045	464,000	464,000
60	Manisrejo	100	93,748	654,902	1,000,000	128,000
61	Pandean	346	92,385	654,335	2,061,451	2,016,000
62	Pandean	1668	91,931	654,133	650,000	128,000
63	Pandean	165	93,053	654,158	1,212,121	702,000
65	Taman	196	92,821	654,362	943,878	614,000
66	Taman	296	92,786	654,502	844,595	802,000
67	Taman	1054	92,188	654,621	380,000	335,000
68	Taman	229	92,483	654,856	537,000	537,000
69	Taman	306	92,735	654,679	990,196	802,000
70	Taman	151	92,488	655,162	445,000	394,000
71	Kanigoro	417	94,152	655,757	2,757,794	1,818,000
72	Kanigoro	316	94,356	656,499	500,000	335,000
73	Kanigoro	222	94,379	655,387	650,000	160,000
74	Kanigoro	65	94,792	656,194	769,231	285,000
75	Kanigoro	308	94,440	655,355	389,610	128,000
76	Kanigoro	884	94,596	655,965	141,403	103,000
77	Kanigoro	299	94,285	656,137	498,328	335,000
78	Kanigoro	170	94,269	655,379	995,176	642,000
79	Kartoharjo	129	92,538	656,519	614,000	614,000
80	Kelun	357	95,032	659,033	160,000	160,000
81	Kelun	701	95,835	659,977	150,000	103,000
82	Klegen	400	93,389	656,136	335,000	335,000
83	Klegen	277	94,001	656,075	335,000	335,000
84	Klegen	169	93,893	656,598	464,000	464,000
85	Klegen	249	94,279	656,560	1,109,783	1,109,000
86	Klegen	156	93,338	656,390	641,026	394,000
87	Klegen	300	94,253	656,686	675,000	614,000
88	Pilangbango	145	95,351	657,620	310,345	103,000
89	Pilangbango	211	94,613	657,500	500,000	103,000
90	Pilangbango	142	95,397	657,475	600,000	82,000
91	Pilangbango	1400	95,039	657,590	150,000	82,000
92	Pilangbango	100	94,200	657,504	260,000	260,000
93	Rejomulyo	229	94,047	656,851	1,000,000	464,000
94	Rejomulyo	152	95,214	658,316	559,211	394,000

1	2	3	4	5	6	7
95	Rejomulyo	268	95,127	658,432	340,000	335,000
96	Rejomulyo	118	93,811	657,270	720,339	702,000
97	Sukosari	2277	93,712	658,116	188,845	160,000
98	Sukosari	60	93,550	657,547	666,667	594,000
99	Sukosari	90	93,240	657,734	641,111	421,000
100	Tawangrejo	210	94,746	659,405	119,048	103,000
101	Tawangrejo	1438	95,366	659,452	139,082	103,000
102	Tawangrejo	205	93,601	658,691	375,610	335,000
103	Tawangrejo	102	94,220	659,409	245,098	103,000
104	Tawangrejo	1617	93,561	658,599	425,000	160,000
106	Josenan	135	91,052	651,648	335,000	335,000
107	Nambangan lor	379	89,333	657,099	464,000	464,000

Sumber: data primer, 2016

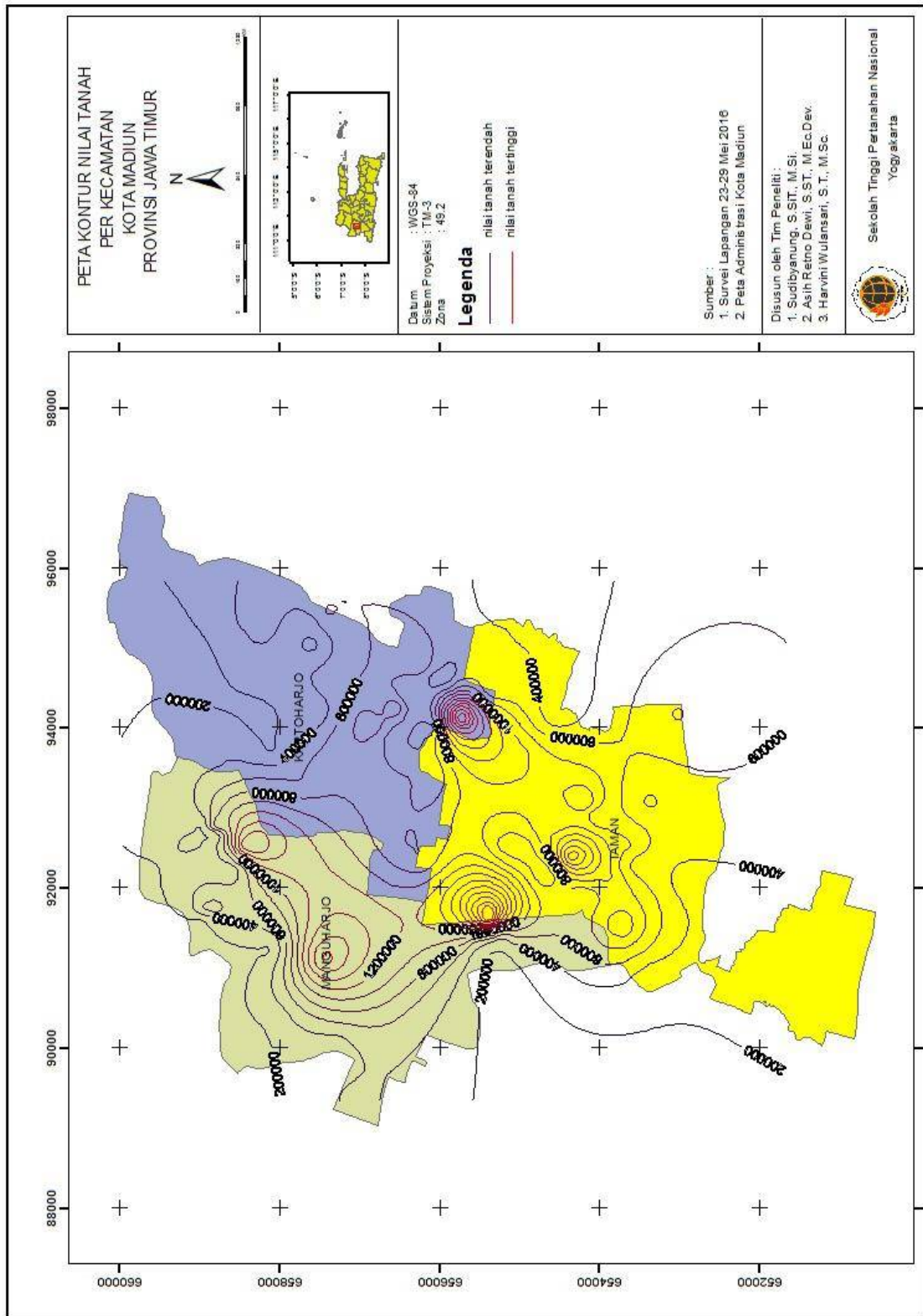
Berdasarkan data sampel transaksi jual beli tanah di Kota Madiun Tahun 2015 di atas dapat diketahui bahwa nilai tanah yang tertinggi berada di Desa Pandean Kecamatan Taman dengan nilai transaksi sebesar Rp. 3.061.224,-/meter², sedangkan nilai transaksi yang terendah berada di Desa Tawangrejo Kecamatan Kartoharjo dengan nilai transaksi sebesar Rp. 119.048,-/meter². Sebaran seluruh data sampel di 3 (tiga) kecamatan secara visual/keruangan dapat dilihat pada gambar 2 sebagai berikut.

Gambar 2. Sebaran Sampel Obyek Jual Beli Tanah di Kota Madiun Tahun 2015



Pada gambar 2 di atas masih dalam bentuk penyajian tentang sebaran transaksi jual beli tanah secara umum di Kota Madiun Tahun 2015, sehingga belum dapat diketahui bagaimana wujud atau bentuk pola nilai tanah yang ada. Agar dapat dicermati secara jelas maka perlu dan penting untuk dibuat mengenai pola nilai tanah di lokasi tersebut. Oleh karena itu maka terlebih dahulu harus dibuat gradasi atau *range* dari setiap sampel nilai tanah. Gradasi nilai tanah di dalam penelitian ini mempunyai interval nilai dengan besaran interval Rp. 200,000,- yang diperoleh berdasarkan formula sebagaimana telah dijelaskan pada Bab II sub bab 2.3. batasan operasional dan pengukuran variabel. Hal ini hanya dimaksudkan agar di dalam menggabungkan setiap gradasi nilai tanah dengan titik sampel/obyek yang bernilai sama menjadi lebih mudah. Kemudian dari setiap titik sampel/obyek yang bernilai sama tersebut dihubungkan dalam sebuah garis kontur, sehingga akan terlihat lebih jelas suatu pola nilai tanah secara keruangan. Berdasarkan hasil penggabungan titik sampel/obyek yang mempunyai nilai gradasi yang sama diperoleh bentuk atau pola keruangan nilai tanah di Kota Madiun tahun 2015 dapat dilihat pada gambar 3 sebagai berikut.

Gambar 3. Pola nilai tanah dalam bentuk kontur di Kota Madiun



Berdasarkan kontur nilai tanah tersebut di atas, dapat diketahui bahwa pola nilai di Kota Madiun secara garis besar membentuk 2 pola interval nilai, yaitu pola interval nilai yang mempunyai jarak garis kontur cukup rapat/tajam dan pola interval nilai yang mempunyai jarak garis kontur relatif renggang. Pola interval nilai tanah yang rapat/tajam menunjukkan bahwa pasar tanah yang ada di wilayah tersebut mempunyai disparitas nilai tanah yang cukup tajam. Artinya nilai dari setiap bidang tanah cenderung menunjukkan nilai yang cukup variatif, sehingga perbedaan letak lokasi yang cukup dekat sekalipun sangat menentukan perbedaan nilai yang nyata. Selain itu dapat pula dimaknai bahwa di dalam pola nilai yang mempunyai kontur rapat/tajam, menunjukkan bahwa pasar tanah di lokasi tersebut sangat kompetitif. Patut diduga kiranya bahwa pasar tanah di lokasi ini mempunyai segmen pasar yang tinggi, atau dengan kata lain permintaan tanah di lokasi tersebut tinggi. Hal tersebut diperkuat berdasarkan hasil wawancara dengan salah satu makelar tanah dengan inisial "As" di Kota Madiun yang menyebutkan bahwa memang di lokasi-lokasi tersebut sedang berkembang.

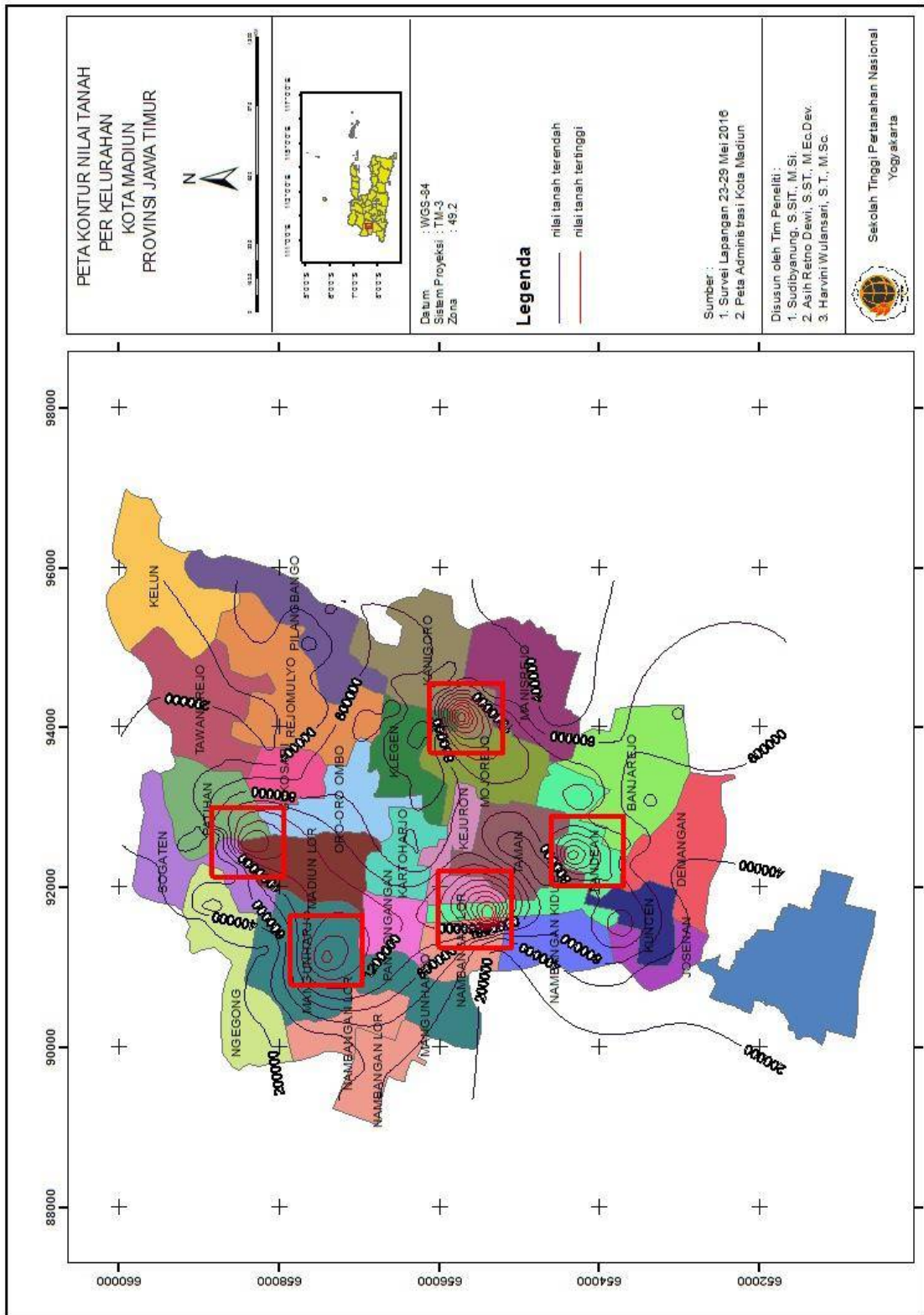
Pada bentuk atau pola yang lain, yaitu pada kerapatan nilai tanah yang mempunyai kontur jarak renggang, menunjukkan bahwa di lokasi tersebut cenderung nilai tanah sudah *steady* atau cenderung mapan. Berdasarkan hasil wawancara dengan makelar tanah di lokasi penelitian dengan inisial "As" pula, dijelaskan bahwa secara umum memang tetap ada permintaan tanah di lokasi tersebut meskipun tidak begitu banyak. Selain itu biasanya antara penjual dan pembeli, masing-masing sudah mengetahui pangsa pasar tanah di lokasi tersebut, yaitu berapa pasaran nilai tanah yang ada, sehingga jikalau ada kesepakatan nilai transaksi yang mempunyai nilai sedikit lebih tinggi dibandingkan pasaran nilai tanahnya hal tersebut semata-mata atau seringkali terjadi karena 2 (dua) hal yang pada intinya adalah lokasi area. Yang pertama adalah ketika jual beli tanah tersebut di lokasi yang bukan merupakan area *central business distric*, biasanya pembeli yang berasal dari luar wilayah dan kurang begitu mengetahui nilai pasar tanah di lokasi tersebut, ada kalanya nilai transaksi yang disepakati berada di atas nilai pasar. Di sisi lain, di lokasi yang merupakan area *central business distric*, biasanya pembelinya adalah seorang investor yang tentu sudah memperhitungkan *return* pengembalian modal atau *capital gain*. Dan ketika penjual memberikan nilai sedikit lebih tinggi pun seringkali nilai transaksi tersebut tetap disepakati oleh pembeli/investor tersebut. Tentu saja karena transaksi ini merupakan pasar terbuka

maka selama nilai kesepakatan tersebut masih menguntungkan bagi investor maka besaran nilai tawar menawar tersebut akhirnya disepakati menjadi nilai transaksi. Biasanya lokasi yang diincar investor seperti ini adalah lokasi yang memang secara legal maupun faktual merupakan lokasi-lokasi bisnis perekonomian yang sudah mapan, seperti di pusat-pusat kota yang areanya memang lebih mengarah pada area bisnis.

5.2. Pola Nilai Tanah di Kota Madiun dan Faktor-faktor yang Mempengaruhi

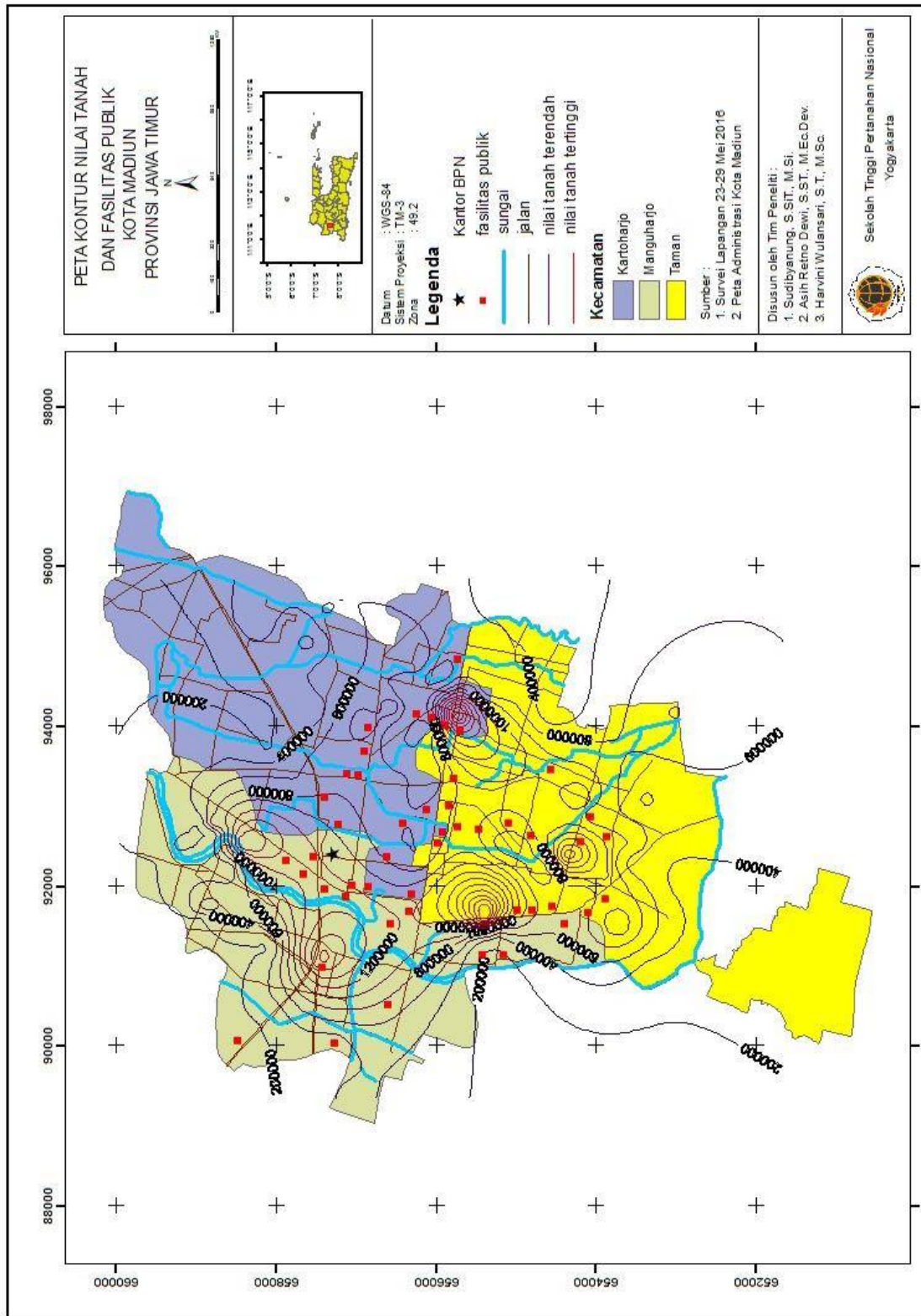
Untuk melihat pola nilai tanah di setiap lokasi wilayah administrasi, maka perlu dilakukan tumpang susun peta, yaitu antara peta kontur nilai tanah dengan peta administrasi. Berdasarkan hasil tumpang susun peta kontur nilai tanah dengan peta administrasi menunjukkan bahwa terdapat beberapa lokasi yang mempunyai kerapatan kontur nilai tanah yang cukup rapat/tajam, serta ada pula beberapa lokasi yang mempunyai kerapatan kontur nilai yang relating renggang. Secara rinci atas hasil tumpang susun antara peta administrasi dengan peta kontur nilai tanah menunjukkan terdapat 5 (lima) wilayah, yang mempunyai kerapatan garis kontur rapat/tajam. Lokasi-lokasi tersebut secara visual keruangan dapat dilihat pada gambar 4 sebagai berikut.

Gambar 4. Lokasi wilayah yang mempunyai kerapatan garis kontur rapat/tajam



Secara keruangan, dari ke-5 (lima) lokasi tersebut secara umum dapat dicermati bahwa pada lokasi-lokasi yang mempunyai garis kontur rapat/tajam, membentuk suatu pola yang menyebar dan di antara lokasi-lokasi tersebut juga tidak bersambungan/berhubungan antara satu pola dengan pola yang lain. Lokasi dari masing-masing wilayah yang mempunyai pola garis kontur rapat/tajam tersebut terletak pada posisi bukan di tengah kota, namun cenderung berada di tengah-tengah antara kota dengan batas wilayah kota. Jika diamati lebih cermat, secara umum menunjukkan bahwa lokasi-lokasi tersebut cenderung berada di wilayah yang berhubungan dengan akses masuk maupun akses keluar dari Kota Madiun. Selain itu, berbagai fasilitas dan layanan publik yang berada di sekitar lokasi tersebut berperan di dalam menentukan kenampakan kota. Hal ini sejalan dengan pendapat Yunus (2004), yang menjelaskan bahwa peranan aksesibilitas, prasarana transportasi, sarana transportasi, pendirian fungsi-fungsi besar (antara lain industri-industri, perumahan dan lain sebagainya) mempunyai peranan yang besar pula dalam membentuk variasi ekspresi keruangan kenampakan kota. Untuk membuktikan apakah antara teori dan fakta keruangan di Kota Madiun secara riil merupakan suatu hal yang linier maka perlu disajikan atau ditampilkan peta peta kontur nilai tanah beserta lokasi fasilitas publik. Untuk lebih jelas, dapat dilihat pada gambar 5 sebagai berikut.

Gambar 5. Lokasi yang mempunyai garis kontur rapat/tajam beserta fasilitas publik



Lokasi 1 (sebagian Desa Pandean, Taman, Kejuron, Nambangan Lor dan Nambangan Kidul) jika dilihat dari perspektif nilai tanah, mempunyai kerapatan kontur yang dapat dikatakan sangat tajam/rapat. Dengan interval nilai sebesar Rp. 200.000,- di lokasi ini menunjukkan terdapat 12 gradasi garis kontur, yaitu dari nilai Rp. 400.000,- hingga Rp. 2.600.000,-. Artinya dengan variasi nilai yang semakin banyak maka dapat dikatakan bahwa pasar tanah di lokasi ini sangat kompetitif.

Pada sisi yang lain, jika dilihat dan dicermati dari gambar 4 dan 5 di atas dari aspek keruangan menunjukkan bahwa lokasi wilayah 1 ini berada di sekitar jalan menuju ke arah luar Kota Madiun, yaitu ke arah Kabupaten Ponorogo (ke arah selatan). Selain itu, jika mengarah ke sebelah utara, lokasi ini juga tidak terlalu jauh, atau bahkan bisa dikatakan cukup dekat dengan jalan atau aksesibilitas utama keluar/masuk antara Kota Madiun dengan Provinsi Jawa Tengah, atau lebih tepatnya ke arah Kota Surakarta (arah barat). Faktor pendukung, kelengkapan fasilitas atau bahkan mungkin instrumen yang menstimulus perkembangan di lokasi ini dirasa juga relatif cukup memadai, seperti Pasar Tradisional yang cukup besar yaitu Pasar Sleko, Rumah Sakit Islam Siti Aisyah, Perguruan Tinggi yaitu Akademi Perkeretaapian Indonesia, Aston Madiun Hotel dan Conference, dan Pusat Perekonomian Modern Presiden Plasa. Aksesibilitas serta fasilitas publik inilah yang kiranya relevan di dalam menstimulus besaran nilai tanah sehingga di lokasi ini menjadikan pola nilai tanah yang kompetitif, yaitu ditunjukkan dengan rapatnya garis kontur nilai tanah yang tajam. Terdapat hubungan erat antara tingkat perkembangan wilayah dengan aksesibilitas wilayah, yaitu semakin tinggi aksesibilitas akan diikuti dengan kecenderungan perkembangan wilayah yang semakin cepat (Muta'ali, 2015)

Lokasi 2 (sebagian Desa Pandean dan Taman) jika dilihat dari perspektif nilai tanah, mempunyai kerapatan kontur yang juga dapat dikatakan tajam/rapat. Dengan interval nilai sebesar Rp. 200.000,- di lokasi ini menunjukkan terdapat 6 gradasi nilai kontur, yaitu dari nilai Rp. 800.000,- hingga Rp. 1.800.000,-. Artinya dengan variasi nilai kontur yang ada menunjukkan bahwa pasar tanah di lokasi ini cukup kompetitif tetapi nilai tanahnya dapat dikatakan kurang variatif, mengingat hanya terdapat 6 gradasi nilai.

Secara keruangan di lokasi 2 ini relatif sama atau tidak jauh berbeda dengan lokasi 1, di mana di lokasi ini juga terdapat kecenderungan bahwa cukup banyak sarana dan prasarana yang diduga dapat mempengaruhi atau menstimulus perkembangan dari pola nilai

tanah yang ada. Jika dilihat dari aksesibilitas, lokasi ini juga merupakan lokasi yang berhubungan dengan arah keluar/masuk dari dan ke Kota Madiun. Hampir sama halnya dengan lokasi 1 di atas, namun yang membedakan adalah lokasi ini hanya merupakan jalur keluar/masuk antara Kota Madiun dengan Kabupaten Ponorogo, yang terletak pada bagian selatan dari pusat Kota Madiun. Beberapa fasilitas yang ada di lokasi ini juga cukup memadai dalam rangka merangsang pertumbuhan ekonomi dan keruangan suatu wilayah. Fasilitas- fasilitas tersebut antara lain: Perguruan Tinggi, yaitu Universitas Merdeka dan STKIP Widya Yuwana, Rumah Sakit Umum Griya Husada, Fasilitas Publik Taman Hijau Demangan, serta beberapa kantor instansi pemerintah yang lain seperti Kantor Pertanahan Kabupaten Madiun, Polres Kabupaten Madiun, Kantor Samsat Kota Madiun, Kantor Dinas PU, Kantor Kementerian Agama, serta POM Daerah V Brawijaya.

Lokasi 3 (sebagian Desa Mojorejo, Kanigoro dan Klegen) jika dilihat dari perspektif nilai tanah, mempunyai kerapatan kontur yang juga dapat dikatakan sangat tajam/rapat. Dengan interval nilai sebesar Rp. 200.000,- di lokasi ini menunjukkan terdapat 10 gradasi nilai kontur, yaitu dari nilai Rp. 600.000,- hingga Rp. 2.400.000,-. Artinya dengan variasi nilai tersebut maka dapat dikatakan bahwa pasar tanah di lokasi ini sangat kompetitif dan nilainya pun sangat bervariasi.

Pada lokasi 3 ini, secara keruangan berada di sebelah timur dari pusat Kota Madiun. Sama halnya dengan lokasi 1 maupun 2, di lokasi ini pola nilai tanah juga terdapat kecenderungan atau terdapat relevansi dengan fasilitas publik serta aksesibilitas. Dari perspektif aksesibilitas, lokasi ini juga merupakan akses keluar/masuk Kota Madiun menuju ke/dari arah Kecamatan Wungu Kabupaten Madiun. Selain itu, terdapat beberapa fasilitas publik yang memadai di dalam merangsang/menstimulus perkembangan wilayah maupun pola nilai tanah di lokasi ini. Sebagai pembeda dengan lokasi 1 dan 2 adalah di lokasi ini cenderung lebih banyak fasilitas publik yang berorientasi pada segmen hiburan, selain tentu saja fasilitas perekonomian. Oleh karena itu dapat dikatakan bahwa di lokasi 3 ini antara fasilitas yang berorientasi ekonomi maupun yang berorientasi hiburan cukup berimbang. Fasilitas tempat hiburan yang berada di sekitar lokasi tersebut adalah Taman Hiburan Rakyat, *Sun City Theme & Water Park*, *New Star Cineplex*, *Diva Family Karaoke*, Stadion Wilis dan Pasar Burung Kota Madiun. Untuk fasilitas yang berorientasi sebagai pusat perekonomian di sekitar lokasi ini antara lain pusat perbelanjaan *Carrefour* dan *Sun City*.

Selain itu di lokasi ini juga terdapat fasilitas yang lain yang diduga relevan di dalam menstimulus nilai tanah, obyeknya adalah fasilitas pendidikan yaitu Kampus Universitas PGRI Madiun.

Lokasi 4 (sebagian Desa Madiun Lor, Oro-oro Ombo, Patihan dan Sogaten) dengan posisi berada di sebelah utara pusat Kota Madiun merupakan salah satu lokasi yang juga mempunyai kerapatan garis kontur yang cukup rapat dan tajam. Dilihat dari perspektif nilai tanah, dengan interval nilai sebesar Rp. 200.000,- di lokasi ini menunjukkan terdapat 7 gradasi garis kontur, yaitu dari nilai sebesar Rp. 400.000,- hingga Rp. 1.600.000,-. Artinya dengan melihat variasi nilai serta banyaknya garis kontur yang cukup rapat tersebut, di lokasi ini nilai tanah cukup variatif tetapi jika dilihat dari sisi pasar tanahnya dirasa masih kurang kompetitif jika dibandingkan dengan lokasi 1 dan 3.

Pada lokasi ini secara ekonomi keruangan tentu mempunyai daya tarik tersendiri, mengingat di lokasi ini merupakan jalur utama akses dari Kota Madiun menuju ke arah Kecamatan Madiun Kabupaten Madiun, dan juga merupakan akses menuju Kota Surabaya dan sebaliknya. Terdapat beberapa hal yang menarik terkait dengan faktor lokasi ini, yaitu utamanya pada lokasi ini relatif dekat dengan *ring road* / jalan lingkar Kota Madiun yang berbatasan langsung dengan Kecamatan Madiun Kabupaten Madiun. Selain itu, di lokasi ini juga relatif dekat dengan berbagai fasilitas publik, sehingga bukan menjadi hal yang cukup aneh ketika pola nilai tanah di lokasi ini mempunyai garis kontur yang juga cukup rapat/tajam. Apalagi di lokasi ini juga terdapat beberapa fasilitas publik yang relevan di dalam menstimulus dinamika nilai tanah. Beberapa fasilitas tersebut antara lain aksesibilitas jalan menuju ke/dari arah luar Kota Madiun, Rumah Sakit Paru Kota Madiun, Rumah Sakit Santa Clara, Rumah Sakit Ibu dan Anak Al Hasanah, Polres Kota Madiun, Kantor Walikota, Kantor Pos Besar, Plaza Madiun, dan Matahari Mal.

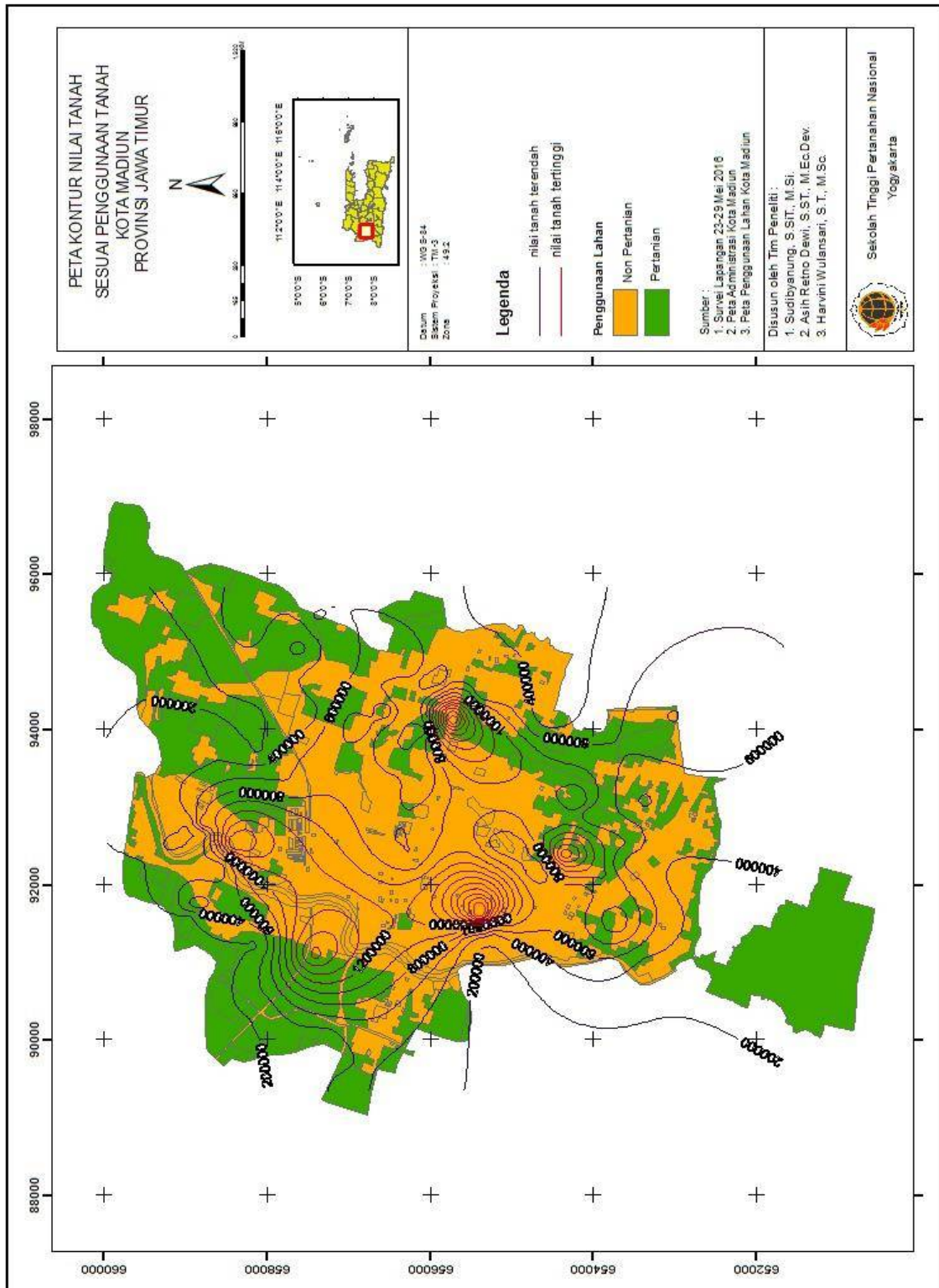
Lokasi 5 (sebagian Desa Manguharjo, Nambangan lor dan Pangonggangan) berada di wilayah Kota Madiun sebelah barat laut juga mempunyai kerapatan garis kontur yang cukup rapat dan tajam. Dilihat dari perspektif nilai tanah, dengan interval nilai sebesar Rp. 200.000,- di lokasi ini menunjukkan terdapat 7 gradasi garis kontur, yaitu dari nilai sebesar Rp. 400.000,- hingga Rp. 1.600.000,-. Artinya dengan melihat variasi nilai serta banyaknya garis kontur yang cukup rapat tersebut, di lokasi ini variasi nilai tanah maupun pasar

tanahnya hampir sama dengan lokasi 4, yaitu nilai tanahnya cukup variatif dan pasar tanahnya pun cukup kompetitif.

Namun pada sisi keruangan, di lokasi ini jika dicermati cenderung berbeda dengan lokasi 4. Jika pada lokasi 4, jelas terlihat bahwa di lokasi tersebut berbagai fasilitas publik relatif banyak, namun di lokasi 5 ini secara keruangan menunjukkan bahwa hanya Rumah Sakit Umum Daerah Kota Madiun dan Kantor Kecamatan Manguharjo saja yang diduga relevan atau cenderung menjadi daya tarik terhadap nilai dan pasar tanah. Akan tetapi jika dilihat dari batas wilayah Kota Madiun sebelah barat laut, terdapat suatu hal yang kuat diduga mempengaruhi daya tarik dari perkembangan pola nilai tanah di lokasi ini. Daya tarik dan perkembangan di lokasi tersebut cenderung lebih ditentukan dari jalan lingkar / *ring road* yang posisinya tidak begitu jauh. *Ring road* ini menjadi salah satu hal penting mengingat *ring road* ini merupakan aksesibilitas yang menghubungkan antara 2 (dua) jalur atau akses utama, yaitu ke arah Jawa Tengah serta ke arah Kota Surabaya. Pembangunan jalan lingkar (*ring road*) oleh pemerintah yang difungsikan sebagai aset publik tentu merupakan rangsangan yang cukup logis perannya di dalam mempengaruhi perkembangan nilai dan pasar tanah serta pembangunan di atas tanah tersebut. Instansi pemerintah yang mempunyai otoritas dalam pengaturan penggunaan dan pemanfaatan ruang (lahan), mengawasi dan “memberi contoh” perubahan penggunaan lahan pertanian ke non pertanian. Kondisi ini akan diikuti oleh anggota masyarakat ataupun kalangan swasta untuk ikut “mengembangkan” kawasan tersebut (Sutaryono, 2013)

Selain itu, bukti lain adalah keberadaan beberapa perumahan yang berada di sekitar lokasi tersebut juga menegaskan bahwa di lokasi tersebut perkembangan wilayahnya semakin pesat. Beberapa perumahan yang ada di sekitar lokasi tersebut antara lain, Perumahan Bumi Winongo Indah, Perumahan Griya Kita dan Perumahan Citra Puri Majapahit. Adanya aksesibilitas yang representatif serta pembangunan perumahan di sekitar lokasi tersebut yang maju pesat, maka menimbulkan suatu gejala bahwa di lokasi tersebut banyak tanah-tanah pertanian yang telah dan diduga akan terus berlangsung berubah penggunaannya menjadi non pertanian. Untuk lebih jelas orientasi perkembangan pola nilai tanah dengan penggunaan tanah maka dapat dilihat visual keruangan pada gambar 6 sebagai berikut:

Gambar 6. *Superimpose* peta penggunaan tanah dan peta kontur nilai tanah.



Jika mengkompilasikan antara gambar 5 dengan gambar 6 di atas, menunjukkan bahwa di lokasi 5 ini besaran nominal transaksi yang tergambar dalam garis kontur terlihat jelas, yaitu antara nilai tanah untuk penggunaan pertanian dan penggunaan non pertanian mempunyai nilai yang relatif sama. Hal ini berarti, kebutuhan akan tanah sebagai ruang tidak hanya ditujukan untuk tanah yang sudah terbangun, namun juga tanah yang belum terbangun. Selain itu, secara ekonomi kuat indikasi bahwa dengan semakin tidak terkendalinya harga tanah akibat gencarnya proses alih fungsi lahan dan bermainnya spekulasi. Fenomena tersebut nyaris tidak bisa dihindari di hampir semua wilayah yang proses perkembangan wilayahnya semakin pesat (Sutaryono, 2013).

Sedangkan dari perspektif yang lain, kondisi ini juga sejalan dengan pendapat Yunus (2004) yang mengatakan bahwa adanya pembangunan di kiri kanan lahan pertanian (baik berupa bangunan perumahan maupun bangunan lainnya) telah menimbulkan suatu sikap mental petani terhadap lahannya sebelum adanya pembangunan. Keinginan untuk membangun sesuai dengan apa yang terdapat di kanan kirinya terkadang tidak diimbangi oleh kemampuan ekonominya sehingga pemilik-pemilik lahan yang belum terbangun tersebut terdorong untuk menjual lahannya dengan harapan dapat membangun sesuatu yang imbang dengan bangunan di kanan kirinya atau memperoleh lahan di tempat lain.

Dari 5 (lima) lokasi yang mempunyai pola nilai tanah dengan kerapatan kontur yang rapat/tajam dapat diketahui bahwa secara umum pola tersebut dipengaruhi oleh beberapa hal, yaitu: aksesibilitas dari/ke arah luar Kota Madiun serta beberapa fasilitas yang menstimulus perkembangan yang ada di wilayah tersebut. Fasilitas-fasilitas tersebut antara lain berwujud pusat kegiatan ekonomi, tempat pendidikan maupun tempat hiburan.

BAB V

KESIMPULAN

1. Secara keruangan pola nilai tanah di Kota Madiun cenderung menyebar, dan pada setiap pola tersebut tidak saling berhubungan/bersambungan.
2. Terdapat indikasi yang kuat bahwa pola nilai tanah di Kota Madiun secara ekonomi keruangan dipengaruhi oleh beberapa hal, seperti aksesibilitas, fasilitas/layanan/aset publik serta pusat-pusat perekonomian.

DAFTAR PUSTAKA

<https://id.wikipedia.org/wiki/Pola>, diunduh 21 Februari 2016, Jam 15.20 WIB.

<https://id.answers.yahoo.com/question/index>, diunduh 21 Februari 2016, Jam 15.38 WIB.

<http://www.googleweblight.geografi.blogspot.com/2011/03/hakekat.dan.ruang.lingkup.geografi.html>. diunduh 3 April 2016, Jam 10.18 WIB

Ariwawan, Agus (2013) “Uji Rasionalitas Nilai Tanah Sebagai Dasar Revisi Peta Zona Nilai Tanah dan Pengaruhnya terhadap Tarif PNPB, BPHTB dan PBB di Desa Nogotirto” *Skripsi*, Yogyakarta: Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional (*tidak dipublikasikan*).

Astuti, Desi I (2011) “Keterkaitan Harga Lahan Terhadap Laju Konversi Lahan Pertanian Di Hulu Sungai Ciliwung Kabupaten Bogor” *Skripsi*, Bogor: Institut Pertanian Bogor (*tidak dipublikasikan*)

Dewangga, Nugroho (2014) “Pengaruh Faktor Fisik Terhadap Nilai Tanah di Desa Balecatur Kecamatan Gamping Kabupaten Sleman” *Skripsi*, Yogyakarta: Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional (*tidak dipublikasikan*).

Jamal, E (2001) “Faktor-faktor yang Mempengaruhi Pembentukan Harga Lahan Sawah pada Proses Alih Fungsi Lahan ke Penggunaan Non Pertanian: Studi Kasus di Beberapa Desa, Kabupaten Karawang, Jawa Barat” *Jurnal Agro Ekonomi Vol 19 No. 1:45-63*. Bogor, Pusat Penelitian dan Pengembangan Sosial Ekonomi Pertanian, Badan Penelitian dan Pengembangan Pertanian, Departemen Pertanian.

Sutawijaya, A (2004) “Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Tanah Sebagai Dasar Penilaian Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) PBB Di Kota Semarang” *Jurnal Ekonomi Pembangunan Vol. 9 No. 1*, Juni 2004.

Badan Pusat Statistik (2015) “Jawa Timur Dalam Angka” Surabaya: Jawa Timur

Adisasmata, Rahardja (2008) *Pengembangan Wilayah–Konsep dan Teori*, Yogyakarta: Graha Ilmu.

Hermit, Herman (2008) *Teknik Penaksiran Harga Tanah Perkotaan-Teori dan Praktek Penilaian Tanah*, Bandung: CV Mandar Maju.

Hidayati, Wahyu & Harjanto, Budi (2001) *Konsep Dasar Penilaian Properti*, Yogyakarta: BPFE

Muta'ali, Luthfi (2015) *Teknik Analisis Regional Untuk Perencanaan Wilayah, Tata Ruang dan Lingkungan*, Yogyakarta: Badan Penerbit Fakultas Geografi UGM.

Supriyanto, Benny (2003) *Rekayasa Penilaian*, Jakarta: MAPPI

Sutaryono, (2013) *Kontestasi dan Marjinalisasi Petani – Realitas Petani Negeri Agraris*, Sidoarjo: Zifatama.

Yunus, H.S. (2000) *Struktur Tata Ruang Kota*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar.

Yunus, H.S. (2004) "Pembangunan Kota Berkelanjutan: Permasalahan dan Strategi Pencapaiannya" disampaikan dalam Pidato Pengukuhan Jabatan Guru Besar pada Fakultas Geografi Universitas Gadjah Mada di Yogyakarta pada 1 Maret 2004.

Yunus, H.S. (2010) *Metodologi Penelitian Wilayah Kontemporer*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar.