

## KATA PENGANTAR

Dengan menyebut nama Allah Yang Maha Pemurah Lagi Maha Penyayang. Puji syukur kehadirat Allah SWT, atas rahmat dan karunia-Nya sehingga skripsi dengan judul Keterkaitan Perkembangan Harga Lahan terhadap Perkembangan Iklim Investasi Kota Batu ini dapat terselesaikan. Skripsi ini disusun sebagai persyaratan memperoleh gelar Sarjana Teknik di Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota Universitas Brawijaya.

Penulis menyadari bahwa terselesaikannya skripsi ini tidak lepas dari dukungan berbagai pihak yang berkenan membantu, memberikan pemikiran, kritik dan saran. Oleh karena itu pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Allah SWT, atas segala rahmat dan karunia-Nya.
2. Suhadak SPd., Musthofiati SPd., dan Ahsan Wira Atmaja SHut., selaku keluarga yang selalu memberi dukungan, motivasi, nasihat, dan doa yang tiada henti.
3. Ibu Mustika Anggraeni, ST., Msi., dan Bapak Adipandang Yudono, Ssi., MURP. sebagai dosen pembimbing yang selalu bersedia memberikan pengarahan dan masukan yang sangat berarti bagi penulis.
4. Bapak DR. Ir. A. Wahid Hasyim, MSP., dan Ibu Imma Widyawati Agustin, ST., MT., Ph.D sebagai dosen penguji yang telah bersedia menguji dan memberikan pengarahan yang sangat berarti bagi penulis.
5. Dian Kusuma Wardhani, ST., M.T., selaku dosen pembimbing akademik yang telah banyak memberikan nasihat dan arahan selama penulis menempuh masa studi.
6. Seluruh dosen pengajar dan staf karyawan di PWK-FTUB.
7. Teman-teman jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota angkatan 2008 khususnya Inez, Retno, dan Aini yang banyak memberikan bantuan, motivasi, serta dukungan dalam perjalanan penulis menyelesaikan masa studi.

Penulis menyadari bahwa penyusunan skripsi ini masih jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu penulis mengharapkan adanya kritik dan saran yang membangun dari berbagai pihak sebagai bahan perbaikan dalam penyusunan selanjutnya. Penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi pihak terkait.

Malang, 27 Mei 2013

Penulis

## DAFTAR ISI

<b>DAFTAR ISI</b> .....	ii
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	v
<b>DAFTAR GAMBAR</b> .....	viii
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	1
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Identifikasi Masalah .....	3
1.3 Rumusan Masalah .....	3
1.4 Tujuan .....	4
1.5 Manfaat .....	4
1.6 Ruang Lingkup .....	4
1.6.1 Ruang Lingkup Materi .....	4
1.6.2 Ruang Lingkup Wilayah .....	6
1.7 Sistematika Pembahasan .....	8
1.8 Kerangka Pemikiran .....	9
<b>BAB II TINJAUAN TEORI</b> .....	10
2.1 Tinjauan Perkembangan Harga Lahan .....	10
2.1.1 Pengertian Lahan .....	10
2.1.2 Kemampuan Lahan .....	10
2.1.3 Kesesuaian Lahan .....	11
2.1.4 Pusat-sub Pusat Kota .....	12
2.1.5 Jalan .....	13
2.1.6 Harga Lahan .....	15
2.2 Sistem Informasi Geografis (SIG) .....	16
2.2.1 Analisis Overlay (Tumpang Susun) .....	17
2.3 Tinjauan Iklim Investasi .....	17
2.3.1 Investasi .....	17
2.3.2 Pengertian & Faktor-faktor Iklim Investasi .....	18
2.3.3 Incremental Capital Output Ratio (ICOR) .....	19
2.4 Studi Terdahulu .....	20
2.5 Kerangka Teori .....	21
<b>BAB III METODE PENELITIAN</b> .....	22
3.1 Jenis Penelitian .....	22

3. 2	Diagram Alir Penelitian.....	22
3. 3	Metode Pengumpulan Data .....	24
3.3. 1	Survei Primer.....	24
3.3. 2	Survei Sekunder .....	24
3. 4	Populasi dan Sampel .....	25
3.4. 1	Populasi .....	25
3.4. 2	Pengertian Sampel.....	25
3.4. 3	Metode Pemilihan Sampel.....	26
3.4. 4	Besar Sampel.....	26
3. 5	Variabel Penelitian .....	28
3. 6	Metode Analisis Data.....	30
3.6. 1	Analisis Deskriptif.....	30
3.6. 2	Analisis Evaluatif .....	31
3. 7	Kerangka Analisis .....	39
3. 8	Desain Survei .....	41
<b>BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN .....</b>		<b>45</b>
4. 1	Gambaran Umum Wilayah Studi .....	45
4.1. 1	Kondisi Fisik Dasar .....	45
4.1. 2	Kondisi Fisik Binaan .....	62
4. 2	Perkembangan Harga Lahan di Kota Batu .....	66
4.2. 1	Kemampuan Lahan Kota Batu .....	66
4.2. 2	Kesesuaian Lahan Kota Batu .....	87
4.2. 3	Pusat Kota.....	98
4.2. 4	Komoditas Unggulan Kota Batu .....	101
4.2. 5	Kelas Jalan.....	113
4.2. 6	Daerah Prioritas Pengembangan .....	116
4.2. 7	Perkembangan Harga Lahan .....	124
4. 3	Perkembangan Iklim Investasi Kota Batu .....	138
4.3. 1	Perkembangan Ekonomi Makro Kota Batu.....	139
4.3. 2	Perkembangan Kelembagaan Kota Batu .....	142
4.3. 3	Perkembangan Infrastruktur Kota Batu.....	159
4.3. 4	Perkembangan Iklim Investasi Kota Batu .....	164
4. 4	Keterkaitan Perkembangan Harga Lahan terhadap Perkembangan Iklim Investasi Kota Batu .....	172

4. 5	Arahan Pengembangan.....	175
<b>BAB V KESIMPULAN DAN SARAN .....</b>		<b>182</b>
5. 1	Kesimpulan.....	182
5. 2	Saran.....	183
5.2. 1	Bagi Pemerintah .....	183
5.2. 2	Bagi Akademisi .....	184

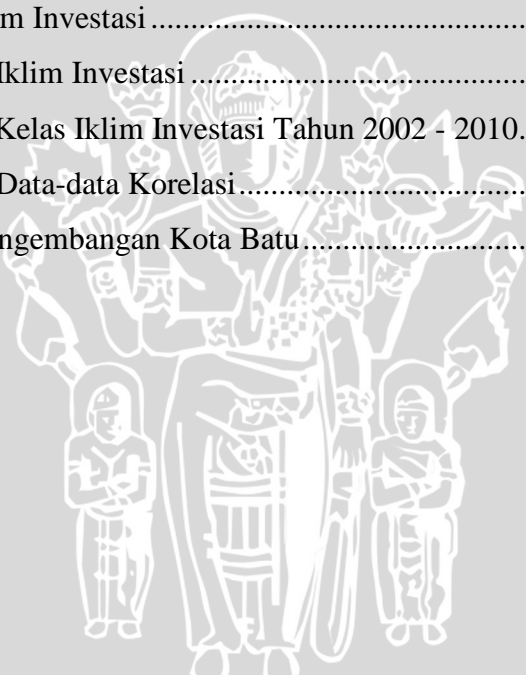


## DAFTAR TABEL

Tabel 2. 1	Penelitian Terdahulu .....	20
Tabel 3. 1	Data Survei Instansi .....	25
Tabel 3. 2	Jumlah Sampel Berdasarkan Bidang Usaha .....	27
Tabel 3. 3	Variabel Penelitian .....	28
Tabel 3. 4	Analisis Deskriptif Perkembangan Harga Lahan .....	30
Tabel 3. 5	Analisis Deskriptif Perkembangan Iklim Investasi .....	31
Tabel 3. 6	Analisis Evaluatif Kesesuaian dan Ketersediaan Lahan Budidaya .....	32
Tabel 3. 7	Desain Survei Penelitian .....	41
Tabel 4. 1	Luas Wilayah Kota Batu (Ha).....	45
Tabel 4. 2	Luas Wilayah Berdasarkan Kelerengan .....	47
Tabel 4. 3	Luas Wilayah Berdasarkan Kondisi Morfologi .....	49
Tabel 4. 4	Luas Wilayah Berdasarkan Ketinggian.....	51
Tabel 4. 5	Persentase Kondisi Geologi Kota Batu .....	53
Tabel 4. 6	Persentase Curah Hujan Rata-rata Tahunan Kota Batu .....	55
Tabel 4. 7	Persentase Debit Air di Kota Batu .....	57
Tabel 4. 8	Persentase Kerawanan Bencana Longsor di Kota Batu .....	60
Tabel 4. 9	Penggunaan Lahan di Kota Batu Tahun 2002 dan 2010.....	63
Tabel 4. 10	Luas SKL Morfologi.....	67
Tabel 4. 11	Luas SKL Kemudahan Dikerjakan .....	69
Tabel 4. 12	Persentase SKL Kestabilan Lereng .....	71
Tabel 4. 13	Persentase SKL Kestabilan Pondasi.....	73
Tabel 4. 14	Persentase SKL Ketersediaan Air .....	75
Tabel 4. 15	Persentase SKL Drainase .....	77
Tabel 4. 16	Persentase SKL terhadap Erosi .....	79
Tabel 4. 17	Persentase SKL Pembuangan Limbah .....	81
Tabel 4. 18	Persentase SKL terhadap Bencana Alam.....	83
Tabel 4. 19	Luas Klasifikasi Kemampuan Lahan .....	85
Tabel 4. 20	Persentase Arah Rasio Tutupan Lahan.....	88
Tabel 4. 21	Persentase Arah Ketinggian Bangunan .....	90
Tabel 4. 22	Persentase Arah Air Baku .....	92
Tabel 4. 23	Persentase Kesesuaian Lahan berdasarkan Persyaratan dan Pembatasan Pengembangan .....	94

Tabel 4. 24	Evaluasi Penggunaan Lahan terhadap Kesesuaian Lahan Kota Batu .....	96
Tabel 4. 25	Hasil Analisis LQ terhadap PDRB atas dasar Harga Berlaku Tahun 2002 - 2010 .....	102
Tabel 4. 26	Rata-rata LQ Kota Batu 2002 - 2010 .....	108
Tabel 4. 27	Laju Pertumbuhan PDRB Atas Dasar Harga Berlaku 2002 – 2010 Kota Batu Menurut Kecamatan .....	117
Tabel 4. 28	Jumlah Penduduk Kota Batu Menurut Kecamatan .....	118
Tabel 4. 29	Jumlah Penduduk Pertengahan Tahun Kota Batu Menurut Kecamatan ...	119
Tabel 4. 30	PDRB Perkapita Kota Batu Menurut Kecamatan .....	119
Tabel 4. 31	LPE Kota Batu Menurut Kecamatan .....	120
Tabel 4. 32	Perbandingan PDRB Perkapita & LPE Kecamatan dengan PDRB Perkapita & LPE Kota Batu .....	120
Tabel 4. 33	Lokasi Kecamatan dalam Kuadran Metode Klassen .....	122
Tabel 4. 34	Daerah Sampel Nilai Lahan di Kecamatan Batu .....	127
Tabel 4. 35	Daerah Sampel Nilai Lahan di Kecamatan Junrejo .....	127
Tabel 4. 36	Rata-rata Perkembangan Harga Lahan Kecamatan Batu .....	130
Tabel 4. 37	Rata-rata Perkembangan Harga Lahan Kecamatan Junrejo .....	133
Tabel 4. 38	Perkembangan Harga Lahan Rata-rata Kecamatan Batu dan Kecamatan Junrejo .....	134
Tabel 4. 39	Perkembangan Harga Lahan Rata-rata Kota Batu .....	135
Tabel 4. 40	Batas Kelas Perkembangan Harga Lahan .....	137
Tabel 4. 41	Tabulasi Perkembangan Harga Lahan .....	137
Tabel 4. 42	Perkembangan Kelas Harga Lahan .....	138
Tabel 4. 43	Tren Perkembangan Jumlah Penanam Modal di Kota Batu Tahun 2002 - 2010 .....	139
Tabel 4. 44	PDRB Kota Batu Atas Dasar Harga Berlaku Tahun 2001 - 2010 .....	140
Tabel 4. 45	Analisis ICOR Tahun 2002 – 2010 .....	141
Tabel 4. 46	Rata-rata Nilai Sub Variabel Pada Variabel Kelembagaan .....	153
Tabel 4. 47	Skor Sub-sub Variabel dari Variabel Kelembagaan Kota Batu .....	154
Tabel 4. 48	Batas Kelas Variabel Kelembagaan .....	157
Tabel 4. 49	Tabulasi Variabel Kelembagaan .....	157
Tabel 4. 50	Perkembangan Kelas Kelembagaan Tahun 2002 - 2010 .....	158
Tabel 4. 51	Rata-rata Nilai Sub Variabel Pada Variabel Infrastruktur .....	162
Tabel 4. 52	Skor Variabel Infrastruktur Kota Batu .....	162

Tabel 4. 53	Batas Kelas Variabel Infrastruktur .....	163
Tabel 4. 54	Tabulasi Kelas Variabel Infrastruktur .....	163
Tabel 4. 55	Perkembangan Kelas Variabel Infrastruktur 2002 - 2010.....	164
Tabel 4. 56	Batas Kelas Variabel Ekonomi Makro.....	165
Tabel 4. 57	Tabulasi Variabel Ekonomi Makro .....	165
Tabel 4. 58	Perkembangan Kelas Variabel Ekonomi Makro 2002 - 2010.....	166
Tabel 4. 59	Total Skor Variabel Kelembagaan dan Infrastruktur .....	167
Tabel 4. 60	Batas Kelas Variabel Kelembagaan dan Infrastruktur .....	167
Tabel 4. 61	Tabulasi Kelas Variabel Kelembagaan dan Infrastruktur .....	168
Tabel 4. 62	Perkembangan Kelas Variabel Kelembagaan dan Infrastruktur 2002 - 2010.....	168
Tabel 4. 63	Bobot Variabel Ekonomi Makro, Kelembagaan, dan Infrastruktur .....	169
Tabel 4. 64	Batas Kelas Iklim Investasi .....	170
Tabel 4. 65	Tabulasi Kelas Iklim Investasi .....	170
Tabel 4. 66	Perkembangan Kelas Iklim Investasi Tahun 2002 - 2010.....	171
Tabel 4. 67	Pemeringkatan Data-data Korelasi.....	173
Tabel 4. 68	Luas Daerah Pengembangan Kota Batu.....	180



## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. 1	Peta Administratif Kota Batu .....	7
Gambar 1.2	Kerangka Pemikiran Penelitian.....	9
Gambar 2. 1	Elemen-elemen Sistem Informasi .....	17
Gambar 2. 2	Kerangka Teori .....	21
Gambar 3. 1	Diagram Alir Penelitian .....	23
Gambar 3. 2	Bagan Analisis Kemampuan dan Kesesuaian Lahan Berdasarkan Peraturan Menteri PU No 20/ PRT.M/ 2007 .....	34
Gambar 3. 3	Kerangka Analisis .....	41
Gambar 4. 1	Peta Luas Wilayah Kota Batu .....	46
Gambar 4. 2	Peta Kelerengan Kota Batu .....	48
Gambar 4. 3	Peta Kondisi Morfologi Kota Batu .....	50
Gambar 4. 4	Peta Topografi Kota Batu .....	52
Gambar 4. 5	Peta Kondisi Geologi Batuan Kota Batu .....	54
Gambar 4. 6	Peta Curah Hujan Rata-rata Tahun 2002 – 2010 .....	56
Gambar 4. 7	Peta Sungai Kota Batu .....	58
Gambar 4. 8	Peta Debit Aliran Kota Batu .....	59
Gambar 4. 9	Peta Tingkat Kerawanan Bencana Erosi .....	61
Gambar 4. 10	Diagram Penggunaan Lahan di Kota Batu Tahun 2002 dan 2010 .....	63
Gambar 4. 11	Peta Penggunaan Lahan Kota Batu Tahun 2002 .....	64
Gambar 4. 12	Peta Penggunaan Lahan Kota Batu Tahun 2010 .....	65
Gambar 4. 13	Peta SKL Morfologi .....	68
Gambar 4. 14	Peta SKL Kemudahan Dikerjakan .....	70
Gambar 4. 15	Peta SKL Kestabilan Lereng .....	72
Gambar 4. 16	Peta SKL Kestabilan Pondasi .....	74
Gambar 4. 17	Peta SKL Ketersediaan Air .....	76
Gambar 4. 18	Peta SKL untuk Drainase.....	78
Gambar 4. 19	Peta SKL terhadap Erosi.....	80
Gambar 4. 20	Peta SKL Pembuangan Limbah.....	82
Gambar 4. 21	Peta SKL terhadap Bencana Alam.....	84
Gambar 4. 22	Peta Analisis Kemampuan Lahan Kota Batu.....	86
Gambar 4. 23	Peta Arahan Rasio Tutupan Lahan Kota Batu .....	89
Gambar 4. 24	Peta Arahan Ketinggian Bangunan Kota Batu.....	91



Gambar 4. 25 Peta Arahlan Pemanfaatan Air Baku Kota Batu .....	93
Gambar 4. 26 Peta Kesesuaian Lahan berdasarkan Persyaratan dan Pembatasan Pengembangan .....	95
Gambar 4. 27 Peta Evaluasi Penggunaan Lahan terhadap Kesesuaian Lahan .....	97
Gambar 4. 28 Struktur Pusat dan Sub Pusat Kota Batu.....	100
Gambar 4. 29 Grafik Pertumbuhan Sektor Perekonomian Kota Batu 2002 – 2010.....	108
Gambar 4. 30 Kebun Apel sebagai Produk Unggulan Buah Kota Batu .....	110
Gambar 4. 31 Kebun Bunga Mawar sebagai Produk Unggulan Tanaman Hias Kota Batu .....	110
Gambar 4. 32 Sapi sebagai Produk Unggulan Ternak Kota Batu .....	110
Gambar 4. 33 Sub sektor Perdagangan di Kota Batu .....	111
Gambar 4. 34 Hotel dan Villa di Kota Batu .....	112
Gambar 4. 35 Rumah Makan di Kota Batu .....	112
Gambar 4. 36 Berbagai Obyek Wisata sebagai Sub Sektor Jasa Unggulan di Kota Batu .....	113
Gambar 4. 37 Kelas Jalan Kota Batu.....	115
Gambar 4. 38 Grafik Pertumbuhan PDRB Kota Batu Menurut Kecamatan 2002-2010 .....	117
Gambar 4. 39 Grafik Rata-rata Pertumbuhan PDRB Kota Batu Menurut Kecamatan..	118
Gambar 4. 40 Posisi Kecamatan di Kota Batu dalam Matrik Klassen .....	121
Gambar 4. 41 Peta Kecamatan Potensial Berdasarkan Tipologi Klassen.....	123
Gambar 4. 42 Wilayah Sampel Nilai Lahan Kecamatan Batu .....	125
Gambar 4. 43 Wilayah Sampel Nilai Lahan Kecamatan Junrejo .....	126
Gambar 4. 44 Peta Harga Lahan Kecamatan Batu .....	129
Gambar 4. 45 Peta Harga Lahan Kecamatan Junrejo .....	132
Gambar 4. 46 Perkembangan Harga Lahan Rata-rata Kecamatan Batu.....	136
Gambar 4. 47 Perkembangan Harga Lahan Rata-rata Kecamatan Junrejo.....	136
Gambar 4. 48 Perkembangan Harga Lahan Rata-rata Kota Batu .....	136
Gambar 4. 49 Grafik Klasifikasi Ekonomi Makro .....	137
Gambar 4. 50 Grafik Perkembangan Kelas Harga Lahan Tahun 2002 – 2010 .....	138
Gambar 4. 51 Grafik Tren Perkembangan Jumlah Penanam Modal di Kota Batu Tahun 2002 – 2010 .....	139
Gambar 4. 52 Diagram Batang Perkembangan PDRB Kota Batu Atas Dasar Harga Berlaku Tahun 2001 - 2010 .....	141

Gambar 4. 53 Grafik Nilai ICOR Tahun 2002 - 2010 .....	142
Gambar 4. 54 Grafik Batang Nilai dari Total Skor Sub Variabel Akses Lahan dan Kepastian Hukum.....	143
Gambar 4. 55 Grafik Batang Nilai dari Total Skor Sub Variabel Akses Lahan dan Kepastian Hukum.....	143
Gambar 4. 56 Grafik Batang Nilai dari Total Skor Sub Variabel Program Pengembangan Usaha Swasta Daerah .....	145
Gambar 4. 57 Grafik Batang Nilai dan Rata-rata Nilai dari Sub-sub Variabel Program Pengembangan Usaha Swasta Daerah .....	145
Gambar 4. 58 Grafik Batang Nilai dari Total Skor Sub Variabel Perijinan Usaha .....	146
Gambar 4. 59 Grafik Batang Nilai dan Rata-rata Nilai dari Sub-sub Variabel Perijinan Usaha .....	146
Gambar 4. 60 Grafik Batang Nilai dari Total Skor Sub Variabel Kapasitas dan Integritas Kepala Daerah.....	147
Gambar 4. 61 Grafik Batang Nilai dan Rata-rata Nilai dari Sub-sub Variabel Kapasitas dan Integritas Kepala Daerah .....	147
Gambar 4. 62 Grafik Batang Nilai dari Total Skor Sub Variabel Biaya Transaksi.....	148
Gambar 4. 63 Grafik Batang Nilai dan Rata-rata Nilai dari Sub-sub Variabel Biaya Transaksi .....	148
Gambar 4. 64 Grafik Batang Nilai dan Rata-rata Nilai dari Sub-sub Variabel Interaksi Pemerintah Daerah dengan Pelaku Usaha .....	149
Gambar 4. 65 Grafik Batang Nilai dan Rata-rata Nilai dari Sub-sub Variabel Interaksi Pemerintah Daerah dengan Pelaku Usaha .....	149
Gambar 4. 66 Grafik Batang Nilai dari Total Skor Sub Variabel Keamanan dan Penyelesaian Konflik Dunia Usaha .....	150
Gambar 4. 67 Grafik Batang Nilai dan Rata-rata Nilai dari Sub-sub Variabel Keamanan dan Penyelesaian Konflik Dunia Usaha.....	150
Gambar 4. 68 Grafik Batang Nilai dari Total Skor Sub Variabel Kualitas Peraturan Daerah.....	151
Gambar 4. 69 Grafik Batang Nilai dan Rata-rata Nilai dari Sub-sub Variabel Kualitas Peraturan Daerah .....	152
Gambar 4. 70 Grafik Klasifikasi Kelas Kelembagaan.....	158
Gambar 4. 71 Grafik Perkembangan Kelas Kelembagaan Tahun 2002 – 2010.....	158
Gambar 4. 72 Grafik Batang Tingkat Kualitas Infrastruktur.....	159

Gambar 4. 73 Grafik Batang Tingkat Lama Perbaikan Bila Mengalami Kerusakan ....	160
Gambar 4. 74 Grafik Batang Tingkat Pemakaian Generator.....	160
Gambar 4. 75 Grafik Batang Lama Pemadaman Listrik .....	161
Gambar 4. 76 Grafik Batang Tingkat Hambatan Infrastruktur Terhadap Kinerja Perusahaan .....	161
Gambar 4. 77 Grafik Klasifikasi Kelas Infrastruktur .....	163
Gambar 4. 78 Grafik Perkembangan Kelas Infrastruktur Tahun 2002 - 2010 .....	164
Gambar 4. 79 Grafik Klasifikasi Ekonomi Makro .....	166
Gambar 4. 80 Grafik Perkembangan Kelas Ekonomi Makro Tahun 2002 – 2010.....	167
Gambar 4. 81 Grafik Klasifikasi Kelembagaan dan Infrastruktur.....	168
Gambar 4. 82 Grafik Perkembangan Kelas Kelembagaan dan Infrastruktur Tahun 2002 – 2010 .....	169
Gambar 4. 83 Grafik Klasifikasi Iklim Investasi.....	171
Gambar 4. 84 Grafik Perkembangan Kelas Iklim Investasi Tahun 2002 – 2010.....	172
Gambar 4. 85 Contoh Pengembangan Usaha.....	176
Gambar 4. 86 Contoh Festival.....	178
Gambar 4. 87 Peta Daerah Arahan Pengembangan Usaha Kota Batu .....	181

