

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Definisi dan Pengertian Lahan

2.1.1 Lahan

Brinkman dan Smyth (Juhadi, 2007) mengemukakan bahwa lahan merupakan suatu wilayah di permukaan bumi yang mencakup semua komponen biosfer yang dapat dianggap tetap atau siklis serta segala akibat yang ditimbulkan oleh aktivitas manusia di masa lalu dan masa mendatang dan kesemuanya itu berpengaruh terhadap kondisi penggunaan lahan. Lahan sebagai suatu sistem mempunyai komponen-komponen yang teroganisir secara spesifik dan perilakunya menuju kepada sasaran-sasaran tertentu. Komponen-komponen lahan ini dapat dipandang sebagai sumberdaya dalam hubungannya dengan aktivitas manusia dalam memenuhi kebutuhan hidupnya (Worosuprojo, 2007). Selain itu lahan tidak saja sebagai suatu potensi produksi tetapi juga adalah suatu investasi jangka panjang atau sebagai tabungan. Lahan yang bersifat langka meskipun tidak digunakan untuk kegiatan produktif tetap bernilai tinggi (Sujarto, 1985).

2.1.2 Fungsi Lahan

Menurut FAO (Dalam Rayes, 2007) lahan memiliki banyak fungsi yaitu:

1. Fungsi Produksi

Sebagai basis bagi sistem penunjang kehidupan, melalui produksi biomassa yang menyediakan makanan dan bahan-bahan biotik lainnya bagi manusia, baik secara langsung maupun melalui binatang ternak termasuk budidaya.

2. Fungsi Lingkungan Biotik

Lahan merupakan basis bagi keragaman daratan (*teritorial*) yang menyediakan habitat biologi dan plasma nutfah bagi tumbuhan, hewan dan jasad mikro.

3. Fungsi Pengatur Iklim

Lahan dan penggunaannya merupakan sumber dan rosot (*sink*) gas rumah kaca dan menentukan neraca energi global berupa pantulan, serapan, dan transformasi dari energi radiasi matahari dan daur hidrologi global.

4. Fungsi Hidrologi

Lahan mengatur simpanan dan aliran sumberdaya air tanah dan air peruntukan serta mempengaruhi kualitasnya.

5. Fungsi Penyimpanan

Lahan merupakan sumber berbagai bahan mentah dan mineral untuk dimanfaatkan oleh manusia.

6. Fungsi Pengendali Sampah dan Polusi

Lahan berfungsi sebagai penerima, penyaring, penyangga, dan pengubah senyawa-senyawa berbahaya.

7. Fungsi Ruang Kehidupan

Lahan menyediakan sarana fisik untuk tempat tinggal manusia, industri, dan aktivitas sosial seperti olahraga dan rekreasi.

Dari fungsi-fungsi lahan yang telah disebutkan bahwa lahan merupakan tanah dengan kemampuan dan sifatnya yang terdapat di atasnya termasuk didalamnya kegiatan manusia dalam memanfaatkan lahan. Lahan yang banyak memiliki fungsi dapat bermanfaat bagi manusia dalam meningkatkan kualitas hidupnya. Dalam penelitian ini menurut jenis fungsi lahan merupakan fungsi ruang kehidupan. Hal ini menyatakan bahwa lahan juga dapat berfungsi menyediakan sarana fisik untuk tempat tinggal manusia, industri, dan aktivitas sosial.

2.1.3 Sifat Lahan

Sifat lahan merupakan suatu gambaran dari segala sesuatu yang terdapat di lahan tersebut yang menjadi pembeda dari lahan yang lainnya. Sifat lahan menunjukkan bagaimana kemungkinan penampilan lahan jika digunakan untuk suatu penggunaan lahan. Sifat lahan dapat mempengaruhi dan menentukan keadaan sekitar seperti bagaimana ketersediaan air, peredaran udara, erosi, ketersediaan unsur hara, dan sebagainya. Sifat-sifat lahan terdiri dari karakteristik lahan, kualitas lahan, pembatas lahan, persyaratan penggunaan lahan, perbaikan lahan (Jamulya & Sunarto, 1991).

1. Karakteristik Lahan

Karakteristik lahan adalah suatu parameter lahan yang dapat diukur, misalnya kemiringan lereng, curah hujan, tekstur tanah dan struktur tanah.

2. Kualitas Lahan

Kualitas lahan mempengaruhi tingkat kesesuaian lahan untuk penggunaan tertentu. Kualitas lahan dinilai atas dasar karakteristik lahan yang berpengaruh. Suatu karakteristik lahan yang dapat berpengaruh pada suatu kualitas lahan tertentu, tetapi tidak dapat berpengaruh pada kualitas lahan lainnya.

3. Persyaratan Penggunaan Lahan

Persyaratan penggunaan lahan dapat dikelompokkan menjadi beberapa bagian yaitu:

- a. Persyaratan ekologi, contohnya adalah ketersediaan unsur hara, ketersediaan air, ketersediaan oksigen, kelembapan udara, periode kering, resiko banjir, dan lingkup temperatur.
- b. Persyaratan pengelolaan, contohnya adalah persiapan pembibitan dan mekanisme selama panen
- c. Persyaratan konservasi, contohnya adalah *control* erosi, resiko komplek tanah, resiko pembentukan kulit tanah.
- d. Persyaratan perbaikan, contohnya adalah pengeringan lahan, tanggap terhadap pemupukan.

4. Pembatas Lahan

Pembatas lahan merupakan faktor pembatas jika tidak atau hampir tidak dapat memenuhi syarat guna memperoleh produksi optimal dan pengelolaan dari suatu penggunaan lahan tertentu. Pembatas lahan dapat dibedakan menjadi dua yaitu:

- a. Pembatas lahan permanen

Pembatas lahan yang tidak dapat diperbaiki dengan usaha-usaha perbaikan lahan (*land improvement*).

- b. Pembatas lahan sementara

Pembatas lahan yang dapat diperbaiki dengan cara pengelolaan lahan.

- c. Perbaikan Lahan

Suatu aktivitas yang dilakukan guna untuk meningkatkan kualitas lahan apada sebidang lahan untuk mendapatkan keuntungan dalam meningkatkan produksi lahan. Perbaikan lahan ini dapat bermanfaat untuk generasi yang akan datang karena kualitas lahan terjaga.

Karakteristik lahan yang berhubungan dengan kemiringan merupakan salah satu faktor penentu harga lahan perumahan. Kemiringan atau kelerengan dalam perencanaan perumahan sudah ditentukan syarat-syaratnya dalam SNI-03-1733-2004 tentang Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan Di Perkotaan menyebutkan bahwa kemiringan tidak boleh melebihi 15%.

2.2 Nilai dan Harga Lahan

Nilai dan harga lahan mempunyai hubungan fungsional karena harga lahan akan ditentukan oleh nilai lahan sehingga tinggi rendahnya harga lahan mencerminkan nilai lahan tersebut (Sujarto, 1985).

2.2.1 Nilai Lahan

Pengertian nilai dapat ditafsirkan sebagai estimasi harga yang dibayar pada kondisi tertentu pula. Konsep ekonomi dari nilai mencerminkan pandangan pasar atas keuntungan seseorang yang memilikinya pada saat dilakukannya penilaian yang dilakukan secara terbuka (Petunjuk Teknis Direktorat Survei dan Potensi Tanah, Deputi Survei, Pengukuran dan Pemetaan BPN RI, 2007). Menurut Sukanto (Dalam Ernawati, 2005) Nilai lahan dapat dibedakan menjadi tanah yang diusahakan (*improved land*) dan tanah yang tidak diusahakan (*unimproved land*). Nilai lahan yang tidak diusahakan adalah harga lahan tanpa bangunan di atasnya. Sedangkan nilai lahan yang diusahakan adalah harga lahan ditambah dengan harga bangunan yang terdapat di atasnya. Lahan merupakan suatu ukuran nilai kemampuan lahan yang secara langsung memberikan nilai produktivitas dan kemampuan ekonomisnya. Nilai lahan juga dapat diukur dengan cara tidak langsung dari kemampuan fisik tanahnya tetapi berdasarkan kemampuan ekonomis dan produktivitasnya dari segi letak yang strategis ekonomis (Sujarto, 1985). Nilai lahan menurut Chapin (Dalam Jayadinata, 1999) terdiri dari 3 kelompok, yaitu:

1. Nilai Keuntungan yang dihubungkan dengan tujuan ekonomi dan yang dapat dicapai dengan jual beli tanah di pasaran bebas.
2. Nilai kepentingan umum yang dihubungkan dengan kepentingan umum dalam perbaikan kehidupan masyarakat.
3. Nilai sosial yang merupakan hal dasar bagi kehidupan dan perilaku penduduk yang ada hubungannya dengan pelestarian, tradisi, kepercayaan dan sebagainya.

Nilai lahan yang telah dikemukakan oleh Chapin dalam penelitian ini merupakan nilai keuntungan. Nilai keuntungan dihubungkan dengan tujuan ekonomi dan yang dicapai dengan jual beli tanah. Hal ini dalam kaitan penentuan harga lahan yang menentukan harga dalam pasaran bebas adalah pihak pengembang atau *developer*. Tujuan dalam mendapatkan keuntungan yang besar menjadi tujuan utama dari pengembang selain memenuhi permintaan rumah di Indonesia.

Menurut Supriyanto (Dalam Lazirosa, 2002) nilai tanah adalah suatu pengukuran yang dilihat pada kemampuan tanah secara ekonomis dalam hubungannya dengan

produktifitas dan strategi ekonomisnya. Pada kenyataannya nilai tanah dibagi menjadi dua, antara lain:

1. Nilai Tanah Langsung

Ukuran nilai kemampuan tanah yang berdampak langsung pada nilai produktifitas dan kemampuan ekonomisnya, contohnya tanah pertanian yang secara langsung dapat berproduksi.

2. Nilai Tanah Tidak Langsung

Ukuran nilai kemampuan tanah yang dilihat dari lokasi strategis. Maksudnya letak lokasi strategis dapat memberikan nilai produktifitasnya dan kemampuan ekonomisnya. Contohnya adalah tanah yang berada di pusat perdagangan, perkantoran, industri, dan pusat kota.

Dalam penelitian ini menggunakan nilai tanah tidak langsung karena kemampuan nilai tanah tidak dinilai langsung dari seberapa produktifnya tanah tersebut melainkan penilaian tanah melalui letak lokasi strategisnya. Maksudnya penilaian tanah berdasarkan letak strategis tanah akan memberikan nilai produktifitasnya dan kemampuan ekonomisnya. Semakin strategis lokasi tanah tersebut maka nilai tanah tersebut maka semakin mahal.

2.2.2 Harga Lahan

Harga lahan secara definisi sebagai kekuatan nilai dari lahan untuk dipertukarkan dengan barang lain yang dapat didefinisikan sebagai harga (diukur dalam satuan uang) yang dikehendaki oleh penjual dan pembeli. Nilai lahan merupakan harga lahan yang diukur dalam satuan uang per meternya (Michalski *et al.* 2010). Harga lahan adalah penilaian atas lahan yang diukur berdasarkan harga nominal dalam satuan uang untuk satu satuan luas tertentu pada pasaran lahan. Harga sebidang lahan akan ditentukan oleh jenis kegiatan yang akan ditempatkan di atasnya, yang terwujud dalam bentuk penggunaan lahan tersebut. Jadi tinggi rendahnya harga lahan akan ditentukan oleh besar kecilnya nilai produktivitas lahan tersebut yang dinyatakan oleh besarnya pendapatan yang diperoleh secara ekonomis (Sujarto, 1985). Nilai lahan dan Harga lahan memiliki hubungan fungsional. Artinya harga lahan merupakan penentuan dari Nilai Lahan.

Menurut Suparmoko (Dalam Rocky D F Silalahi, 2008) harga lahan yang berlokasi dekat fasilitas umum akan meningkat. Perbedaan kualitas lokasi mengakibatkan adanya perbedaan dalam *land rent*. Hal ini disebabkan dengan biaya produksi rata-rata per unit yang sama, harga output yang diterima produsen di daerah pasar proporsional dengan harga jual output, sedangkan pada lokasi yang lebih jauh, harga yang diterima produsen

akan lebih rendah karena meningkatnya biaya transportasi. Adanya perbedaan harga yang diterima produsen tersebut mengakibatkan *land rent* tertinggi adalah lokasi yang dekat dengan pasar dan *land rent* semakin rendah atau menurun apabila semakin jauh dari pasar (Rocky, 2008).

Menurut Sutarjo (Dalam Rocky D F Silalahi, 2008) memberikan penjelasan tentang pengaruh kualitas dan lokasi lahan terhadap harga lahan. Kenaikan nilai dan harga lahan merupakan konsekuensi dari suatu perubahan penggunaan dan pemanfaatan lahan. Lahan yang pada awalnya penggunaannya tidak pasti dijadikan suatu kawasan atau daerah yang produktif akan menaikkan nilai dan harga lahan. Menurut Suparmoko (Dalam Rocky D F Silalahi, 2008) harga lahan yang berlokasi dekat fasilitas umum tersebut akan meningkat pula. Dengan kata lain, adanya kegiatan pembangunan khususnya fasilitas kebutuhan akan meningkatkan kegunaan dan kepuasan yang dapat diberikan oleh satuan luasan lahan yang diikuti dengan meningkatnya pendapatan masyarakat dampaknya harga lahan akan meningkat. Faktor fasilitas kebutuhan akan sangat mempengaruhi harga lahan karena para pengguna akan sangat nyaman karena kebutuhan mereka sehari-hari akan terpenuhi.

Menurut Keputusan Menteri Kesehatan Republik Indonesia No.829 Tahun 1999 Tentang Persyaratan Kesehatan Perumahan, lingkungan perumahan yang terdiri dari lokasi, kualitas udara, kebisingan dan getaran, kualitas tanah kualitas air tanah, sarana dan prasarana lingkungan, binatang penular penyakit dan penghijauan. Harga lahan juga tidak terlepas dari faktor lingkungan, perbedaan lokasi lahan dengan atribut lingkungan yang bervariasi mempunyai pengaruh dalam nilai atau harga lahan yang bersangkutan atau secara konkrit harga lahan akan semakin meningkat jika kualitas lingkungan bertambah baik (Rocky,2008). Meningkatnya harga lahan sesungguhnya berkaitan dengan banyaknya fasilitas yang diciptakan, terutama oleh investasi pemerintah yang bersifat pekerjaan umum seperti pembangunan jalan, fasilitas listrik, lapangan terbang, saluran irigasi, pengolahan limbah, dan sebagainya. Semua fasilitas umum tersebut menimbulkan kemudahan dan meningkatkan kepuasan (*utility*) dan tentunya kepuasan ini akan menambah kesediaan bagi orang untuk membayar. Harga lahan akan mencerminkan tinggi rendahnya Nilai lahan (Sujarto, 1985).

1. Perwatakan Pola Harga Lahan

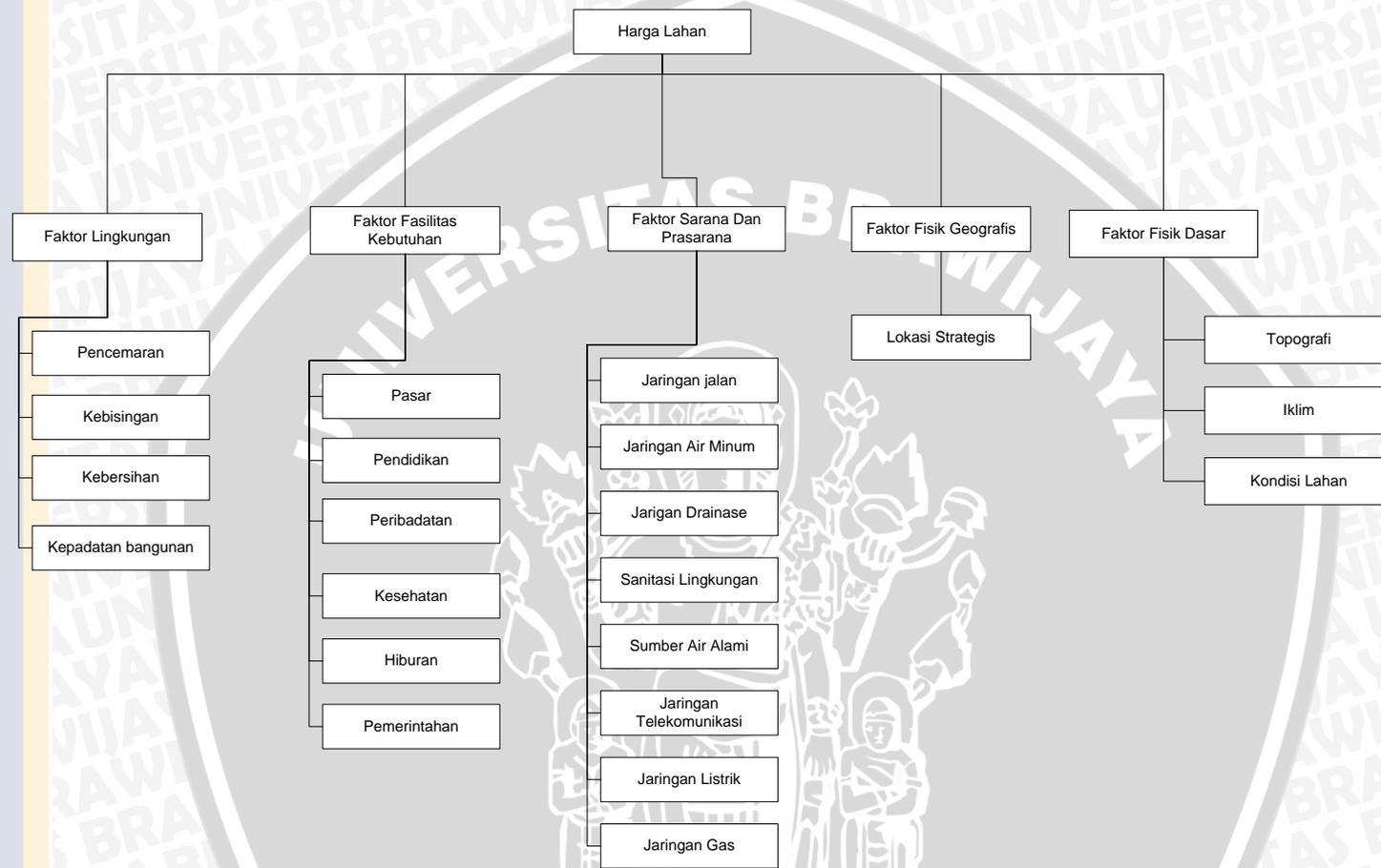
Suatu lahan potensial untuk memperoleh produksi yang tinggi digunakan untuk tempat industri, pusat perdagangan, perkantoran dan lain-lain. Sedangkan nilai lahan yang kurang produktif digunakan untuk kawasan perumahan (Sujarto, 1985).

Karakteristik pola harga lahan di Indonesia masih tidak teratur karena penggunaan lahannya masih terdapat *mixed land use*. Karena penggunaan lahan tersebut mencampurkan kegiatan produktif dengan kegiatan tidak produktif di lahan yang bersifat produktif. Kawasan tidak produktif yang dimaksud adalah kawasan perumahan. Menurut Von Thunen (Dalam Haris, 2004) kawasan perkotaan yang juga memiliki hubungan dengan ketersediaan infrastruktur akan memiliki hubungan positif dan efek saling ketergantungan dengan nilai tanah. Maksud dari pernyataan tersebut adalah dengan adanya infrastruktur maka akan menyebabkan nilai tanah menjadi tinggi. Pembangunan infrastruktur di perkotaan yang belum merata menjadikan adanya perbedaan harga lahan yang sangat besar. Infrastruktur yang dimaksud adalah belum meratanya sarana dan prasarana perkotaan.

2. Faktor-Faktor Penentu Harga Lahan

Menurut Sujarto (Dalam Mayangsari, 2008) terdapat lima faktor utama yang berpengaruh terhadap nilai dan harga lahan yang meliputi:

- a. Faktor fisik dasar, misalnya topografi, iklim, kondisi lahan (meliputi daya dukung dan drainase alam);
- b. Faktor fisik geografis, misalnya lokasi geografis yang strategis;
- c. Faktor sarana dan prasarana, misalnya jaringan jalan, utilitas umum (meliputi jaringan air minum, jaringan drainase, sanitasi lingkungan, sumber air alami), jaringan telekomunikasi, jaringan listrik, jaringan gas.
- d. Faktor fasilitas kebutuhan, misalnya pasar/pertokoan, pendidikan, peribadatan, kesehatan, hiburan, dan pemerintahan;
- e. Faktor lingkungan, misalnya pencemaran, kebisingan, kebersihan, dan kepadatan bangunan.



Gambar 2.1 **Faktor Penentu Harga Lahan**
Sumber: Djoko Sujarto,1982

Menurut Eckert (Dalam Ernawati, 2005) yang faktor-faktor mempengaruhi nilai tanah menjadi empat, yaitu:

a. Faktor ekonomi

Faktor ini berhubungan dengan kondisi ekonomi baik itu internasional, nasional, regional, dan lokal yang dapat berdampak langsung kepada nilai tanah dengan pengaruh ketersediaan dan kebutuhan tanah

b. Faktor sosial

Faktor sosial berhubungan dengan tempat tinggal yang aman dan tentram bagi masyarakat. Dimana hal tersebut diwujudkan dalam kelompok masyarakat yang memilih lokasi tempat tinggal yang cenderung mendekati pusat kota.

c. Faktor hukum, pemerintahan dan politik

Proyek pembangunan pemerintah dapat meningkatkan dan mempengaruhi nilai tanah. Proyek pemerintah seperti jalan, sekolah, transportasi, ruah sakit, polisi, dan pemadam kebakaran.

d. Faktor fisik, lingkungan alam dan lokasional

Nilai tanah akan berubah karena adanya letak lokasi tanah terhadap pusat kegiatan kota seperti pusat bisnis, akses jalan, pusat perbelanjaan dan sekolahan.

Berdasarkan Surat Edaran Departemen Keuangan RI, Direktorat jendral Pajak Nomor SE-55/PJ.6/1999 tentang Petunjuk Teknis Analisis Penentuan NIR (Nilai Indikasi Rata-Rata), variabel yang menentukan nilai tanah adalah sebagai berikut:

a. Faktor Fisik

- 1) Keluasan tanah
- 2) Bentuk Tanah
- 3) Sifat fisik tanah seperti topografi, elevasi, banjir/tidak banjir, kesuburan, dan sebagainya.

b. Lokasi dan Aksesibilitas

- 1) Jarak dari pusat kota
- 2) Jarak dari fasilitas pendukung
- 3) Lokasi secara spesifik : tanah sudut, terletak di tengah atau tusuk sate
- 4) Kemudahan pencapaian
- 5) Jenis jalan (protokol, ekonomi, lingkungan, gang)
- 6) Kondisi lingkungan

Berdasarkan penjelasan diatas, maka dalam penelitian ini faktor yang mempengaruhi harga lahan difokuskan pada teori yang dikemukakan oleh Sujarto (Dalam Mayangsari, 2008) karena faktor-faktor tersebut sesuai dalam penentuan harga lahan di Kota Malang.

- a. Faktor fisik dasar, menurut Nursid Sumaatmadja (1998:192) faktor fisik yang mempengaruhi pertumbuhan dan permukiman penduduk adalah keadaan tanah, keadaan hidrologi, iklim, morfologi, dan sumber daya lainnya. Misalnya topografi, iklim, kondisi lahan (meliputi daya dukung dan drainase alam).
- b. Faktor fisik geografis, menurut Djoko Sujarto (1982) adalah lokasi yang strategis. Misalnya lokasi geografis yang strategis.
- c. Faktor sarana dan prasarana, menurut SNI 03-1733-2004 sarana dan prasarana perumahan adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan yang memungkinkan lingkungan permukiman dapat berfungsi sebagaimana mestinya dan fasilitas penunjang yang berfungsi untuk menyelenggarakan dan mengembangkan kehidupan ekonomi, sosial dan budaya. Misalnya jaringan jalan, utilitas umum (meliputi jaringan air minum, jaringan drainase, sanitasi lingkungan, sumber air alami), jaringan telekomunikasi, jaringan listrik, jaringan gas.
- d. Faktor fasilitas kebutuhan, menurut Djoko Sujarto (1982) terdiri dari pasar/pertokoan, pendidikan, peribadatan, kesehatan, hiburan, dan pemerintahan.
- e. Faktor lingkungan, menurut Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 lingkungan adalah kesatuan ruang semua benda, daya, keadaan, dan makhluk hidup, termasuk manusia dan perilakunya, yang mempengaruhi alam itu sendiri, kelangsungan perikehidupan, dan kesejahteraan manusia serta makhluk hidup lainnya. Sedangkan faktor lingkungan menurut Djoko Sujarto (1982) terdiri dari pencemaran, kebisingan, kebersihan, dan kepadatan bangunan.

2.2.3 Faktor Fisik Dasar

Kondisi fisik dasar menurut Soemadi (2003) dapat dilihat dari kemiringan, ketinggian, kemampuan tanah serta struktur tanah. Sedangkan menurut Nursid Sumaatmadja (1998:192) faktor fisik yang mempengaruhi pertumbuhan dan permukiman penduduk adalah keadaan tanah, keadaan hidrologi, iklim, morfologi, dan sumber daya

lainnya. Faktor fisik ini mempengaruhi bentuk, kecepatan, dan perluasan permukiman ke dalam faktor sosial berkenaan dengan permukiman penduduk ini termasuk karakter demografinya, struktur dan organisasi sosial dan relasi sosial di antara permukiman penduduk yang menghuni permukiman tersebut.

Kondisi fisik dasar perumahan dalam perencanaan perumahan sudah ditentukan syarat-syaratnya dalam SNI-03-1733-2004 tentang Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan Di Perkotaan. Berikut adalah syarat-syarat fisik dasar perumahan:

1. Ketinggian lahan tidak berada di bawah permukaan air setempat, kecuali dengan rekayasa/penyelesaian teknis
2. Kemiringan lahan tidak melebihi 15% dengan ketentuan
 - a. Tanpa rekayasa untuk kawasan yang terletak pada lahan bermorfologi datar-landai dengan kemiringan 0-8%;
 - b. Diperlukan rekayasa teknis dengan kemiringan 8-15%.

2.2.4 Faktor Fisik Geografis

Faktor fisik geografi menurut Djoko Sujarto (1982) adalah lokasi yang strategis. Lokasi yang strategis merupakan salah satu ukuran aksesibilitas lokasi karena menurut Black dalam Tamin (2003) aksesibilitas adalah suatu ukuran kenyamanan atau kemudahan lokasi tata guna lahan berinteraksi satu sama lain dan mudah atau sulitnya lokasi tersebut dicapai melalui transportasi. Menurut Magribi (Dalam Boris Parlindungan, 2010) aksesibilitas adalah ukuran kemudahan yang meliputi waktu, biaya, dan usaha dalam melakukan perpindahan antara tempat-tempat atau kawasan dari sebuah sistem.

2.2.5 Sarana dan Prasarana

Menurut SNI 03-1733-2004 sarana dan prasarana perumahan adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan yang memungkinkan lingkungan permukiman dapat berfungsi sebagaimana mestinya dan fasilitas penunjang yang berfungsi untuk menyelenggarakan dan mengembangkan kehidupan ekonomi, sosial dan budaya. Menurut SNI 03-1733-2004 sarana dan prasarana terdiri dari :

1. Sarana Pemerintahan dan pelayanan umum;
2. Sarana pendidikan dan pembelajaran;
3. Sarana kesehatan;
4. Sarana peribadatan;
5. Sarana perdagangan dan jasa;
6. Sarana kebudayaan dan rekreasi;
7. Sarana ruang terbuka, taman dan lapangan olah raga;

8. Jaringan jalan;
9. Jaringan drainase;
10. Jaringan air bersih;
11. Jaringan air limbah;
12. Jaringan persampahan;
13. Jaringan listrik;
14. Jaringan telepon;
15. Jaringan transportasi lokal.

2.2.6 Fasilitas Kebutuhan

Menurut Djoko Sujarto (1982), fasilitas kebutuhan terdiri dari: pasar/pertokoan, pendidikan, peribdatan, pemerintahan, kesehatan dan hiburan. Pasar/pertokoan adalah suatu tempat dimana pembeli dan penjual bertemu untuk membeli atau menjual barang dan jasa atau faktor-faktor produksi. Menurut Rismayani (1999) pasar terdiri dari semua pelanggan potensial yang memiliki kebutuhan dan keinginan tertentu yang sama.

2.2.7 Lingkungan

Menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Pemukiman bahwa pemukiman adalah bagian dari lingkungan hunian yang terdiri atas lebih dari satu satuan perumahan yang mempunyai prasarana, sarana, utilitas umum, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lainnya di kawasan perkotaan atau di kawasan perdesaan.

Menurut Keputusan Menteri Kesehatan Republik Indonesia No.829 Tahun 1999 Tentang Persyaratan Kesehatan Perumahan, lingkungan perumahan yang terdiri dari lokasi, kualitas udara, kebisingan dan getaran, kualitas tanah kualitas air tanah, sarana dan prasarana lingkungan, binatang penular penyakit dan penghijauan. Persyaratan kualitas udara dan kebisingan menurut Keputusan Menteri Kesehatan Republik Indonesia No.829 Tahun 1999 Tentang Persyaratan Kesehatan Perumahan adalah sebagai berikut:

1. Kualitas Udara

Kualitas udara ambien di lingkungan perumahan harus bebas dari gangguan gas beracun dan memenuhi syarat baku mutu lingkungan sebagai berikut:

- a. Gas H₂S dan NH₃ secara biologis tidak terdeteksi;
- b. Debu dengan diameter kurang dari 10 μ g sampai maksimal 150 μ g/m³;
- c. Gas SO₂ maksimum sebesar 0,10 ppm;
- d. Debu maksimum 350 mm^3/m^2 per hari

2. Kebisingan dan Getaran
 - a. Kebisingan dianjurkan 45 dB.A, maksimum 50 dB.A;
 - b. Tingkat getaran maksimum 10 mm/detik;

2.3 Perumahan

2.3.1 Definisi Perumahan

Menurut Undang-undang No. 1 tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan permukiman adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman baik di perkotaan maupun perdesaan yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni. Harga satuan per m² tertinggi untuk pembangunan rumah dinas pemerintah adalah harga satuan per m² tertinggi yang tercantum dalam Pedoman Harga Satuan per m² tertinggi untuk pembangunan gedung pemerintahan dari rumah dinas yang secara berkala ditetapkan oleh Departemen Pekerjaan Umum dan Direktorat Jenderal Cipta Karya.

Sedangkan berdasarkan Undang-undang no.1 tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan permukiman :

1. Perumahan dan kawasan permukiman adalah satu kesatuan sistem yang terdiri atas pembinaan, penyelenggaraan perumahan, penyelenggaraan kawasan permukiman, pemeliharaan dan perbaikan, pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh, penyediaan tanah, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat.
2. Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.

Menurut Peraturan Menteri Perumahan Rakyat No.7 tahun 2013 tentang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dengan hunian berimbang membedakan jenis rumah menjadi 3, yaitu:

1. Rumah sederhana

Rumah sederhana adalah rumah umum yang dibangun di atas tanah dengan luas lantai dan harga jual sesuai ketentuan pemerintah.

2. Rumah menengah

Rumah menengah adalah rumah komersial dengan harga jual lebih besar dari satu sampai enam kali lipat harga jual rumah sederhana.

3. Rumah mewah

Rumah mewah adalah rumah komersila dengan harga jual lebih besar enam kali harga jual rumah sederhana.

2.3.2 Perumahan Formal

Perumahan terbagi menjadi dua yaitu perumahan formal dan perumahan non formal. Menurut Deputi Bidang Perumahan, Perumahan formal adalah perumahan yang dibangun oleh badan usaha yang bergerak di bidang perumahan. Pemeran utama pembangunan perumahan selama ini ada dianggap hanya ada tiga yaitu, pemerintah, swasta dan masyarakat. Aktor-aktor yang terkait dalam pembangunan perumahan Budiharjo (Dalam R. Nuzulina Ilmiaty Ismail, 2003) adalah seperti Tabel 2.1.

Aktor Pembangunan	Tabel 2.1 Aktor Pembangunan Perumahan			
	Pemerintah	Swasta	Hibrida	Masyarakat
	<ul style="list-style-type: none"> • Perumnas 	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Real estate</i> • <i>Developer</i> 	<ul style="list-style-type: none"> • Yayasan • Koperasi • Instansi • Org.profesi 	<ul style="list-style-type: none"> • Masyarakat
Sasaran	Atas	✘		
Kelompok Penghasilan	Menengah	✘	✘	
	Sedang	✘	✘	
	Rendah	✘	✘	
	Sangat rendah			✘

Sumber : Budihardjo, 1987

Dari tabel diatas terlihat pembangunan perumahan untuk kelompok penghasilan rendah dan sangat rendah masih kurang terlibatnya sektor swasta. Sektor swasta yang hanya mengincar kelompok berpenghasilan sedang sampai atas. Hal ini didasarkan oleh pihak swasta ingin mencari keuntungan dalam pembangunan perumahan.

Perumahan formal yang digunakan dalam penelitian ini adalah perumahan yang dibangun oleh pengembang atau *developer*. Pengembang atau *developer* ini dibawah oleh Asosiasi REI (*Real Estate* Indonesia). Jumlah pengembang yang menjadi anggota REI di Kota Malang berjumlah sebanyak 53 pengembang.

2.3.3 Pembangunan Perumahan

Pembangunan perumahan dan permukiman dibedakan berdasarkan tiga cara yaitu secara individual yang tidak terorganisir, pihak pembangun rumah oleh pengembang, dan pihak pembangun rumah oleh perum perumnas (Kurniawan, Nindyasari, & Sutikno, 2011).

1. Pihak pembangun rumah individual yang tidak terorganisir

Apabila seseorang memiliki sebuah lahan di kota, maka ia akan membangun rumah. Peminat pembangunan rumah ini akan mengajukan permohonan ijin mendirikan bangunan kepada Pemerintah Kota, yang harus dilengkapi dengan

advice planning. Pada *advice planning* itu akan tergambar letak bangunan dan letak rencana jalan yang ada di depan bangunan. Hal ini yang sering terjadi adalah jalan tersebut belum dibuka oleh pemerintah, sehingga pemilik bangunan menggunakan jalan kecil yang ada di lapangan yang tidak sesuai dengan rencana kota. Kemungkinan jangkauan pengawasan pembangunan kota belum sampai ke seluruh penjuru kota sehingga banyak menimbulkan munculnya bangunan yang tidak memiliki izin dan tidak sesuai dengan rencana kota. Selain itu biasanya para pemilik tanah tidak mau menyisihkan sebagian dari tanahnya untuk rencana jalan. Lambat laun kawasan kota yang dibangun secara individual akan menjadi kawasan kota yang tidak teratur perencanaanya.

2. Pihak pembangun atau pengembang

Istilah dari perumahan yang dikembangkan oleh pengembang adalah *real estate* yang dilaksanakan dengan cara membeli sejumlah lahan dan direncanakan untuk pembangunan permukiman dan setelah selesai dibangun lalu dijual kepada masyarakat. Pembangunan seperti ini memiliki beberapa keuntungan:

- a. Rencana tapak disesuaikan dengan rencana kota dan standar yang ada karena rencana ini telah dibuat secara keseluruhan dan diperiksa serta diarahkan terlebih dahulu oleh aparat pemerintah dan setelah memperoleh persetujuan baru dilaksanakan;
- b. Lahan untuk fasilitas umum dan sosial dapat sekaligus disediakan oleh pengembang;
- c. Lingkungan pemukiman ini di samping tertata baik juga memperhatikan estetika lingkungan dan bangunan;
- d. Semua bangunan pasti memiliki izin bangunan.

Tapi pembangunan seperti ini juga memiliki faktor negatif seperti:

- a. Harga rumah lebih mahal karena pengembang mengejar keuntungan.
- b. Kualitas rumah tidak sesuai dengan apa yang ditawarkan karena pelaksanaan pembangunan rumah dalam jumlah besar maka pengawasannya menjadi berkurang.
- c. Para pengembang hanya memfokuskan prasarana pada lokasi pemukiman, padahal prasarana seperti drainase berkaitan dengan sistem pemukiman. Sekeliling kawasan pemukiman yang baru dibangun sering terkena genangan air karena pengembang tidak membangun drainase pembuang air keluar dari kawasan pemukiman, melainkan menaikkan elevasi kawasan yang

dibangunnya. Hasilnya adalah kawasan pembangunan itu tidak terjadi banjir, melainkan memindahkan banjirnya ke kawasan sekelilingnya yang sebelumnya tidak terjadi banjir. Karena hanya mengejar keuntungan maka para pengembang cenderung hanya membangun rumah menengah dan rumah mewah, dan enggan membangun rumah sederhana dan sangat sederhana.

3. Pihak pembangun rumah oleh perum perumnas

Perum perumnas juga bersifat pengembang tapi perusahaan ini lebih memfokus kegiatannya pada pemukiman dan rumah-rumah tingkat menengah ke bawah. Prasarana ke lokasi perum perumnas seringkali dibangun oleh pemerintah dengan tujuan agar dapat bersaing.

2.3.4 Pengembang Perumahan (*Developer*)

Menurut Pasal 5 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1975 tentang ketentuan-ketentuan mengenai penyediaan dan pemberian tanah untuk keperluan perusahaan, disebutkan pengertian Perusahaan Pembangunan Perumahan yang dapat pula masuk dalam pengertian *developer* adalah perusahaan pembangunan perumahan adalah suatu perusahaan yang berusaha dalam bidang pembangunan perumahan dari berbagai jenis dalam jumlah yang besar di atas suatu areal tanah yang akan merupakan suatu kesatuan lingkungan permukiman yang dilengkapi dengan prasarana-prasarana lingkungan dan fasilitas-fasilitas sosial yang diperlukan oleh masyarakat penghuninya. Istilah *developer* berasal dari bahasa asing yang menurut kamus bahasa Inggris adalah pembangun/pembangun.

Dalam Pasal 7 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen mengatur mengenai kewajiban *developer* yang meliputi:

1. Beritikad baik dalam melakukan usahanya;
2. Memberikan informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang/jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan, dan pemeliharaan;
3. Memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
4. Memberi kompensasi, ganti rugi, dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang yang dibuat dan/atau yang diperdagangkan.

Dalam penelitian ini *developer* yang digunakan sebagai objek penelitian merupakan anggota dari REI (*Real Estate Indonesia*) yang memiliki perumahan di Kota Malang. REI

didirikan pada hari jumat 11 Februari 1972 di Jakarta. Syarat pengajuan untuk menjadi anggota REI tidak ada persyaratan khusus. Persyaratan yang diajukan hanya bersifat administratif saja seperti fotocopy NPWP (Nomor Pokok Wajib Pajak) dan fotocopy akte pendirian perusahaan.

2.4 Metode Pembobotan BORDA

Metode pembobotan Borda ditemukan oleh Jean Charles de Borda pada abad ke 18 (Renny,2014). Metode ini digunakan untuk mengagregasikan keputusan individu menjadi keputusan kelompok berdasarkan perkalian nilai preferensinya dan bobot ranking (Hamka et al., 2014). Borda menentukan pemenang dari suatu pembobotan dengan memberikan suatu jumlah poin tertentu untuk masing –masing kandidat sesuai dengan posisi yang diatu oleh masing-masing pengambil keputusan. Langkah-langkah untuk perhitungan dengan metode Borda (Standy Oei, 2013), meliputi:

1. Setiap pengambil keputusan memberikan nilai $n-1$ untuk alternatif pilihan pertama, nilai $n-2$ untuk alternatif pilihan kedua, ..., dan nilai 0 untuk alternatif pilihan terakhir.
2. Alternatif dengan nilai total tertinggi adalah pemenangnya.
3. Sebagai contoh: terdapat 3 alternatif dengan 9 orang pemilih

$$2 \quad 1 \quad 0$$

4 keadaan dimana $A > B > C = A : 4 \times 2 + 3 \times 0 + 2 \times 0 = 8$ suara

3 keadaan dimana $B > C > A = B : 4 \times 1 + 3 \times 2 + 2 \times 1 = 12$ suara

2 keadaan dimana $C > B > A = C : 4 \times 0 + 3 \times 1 + 2 \times 2 = 7$ suara

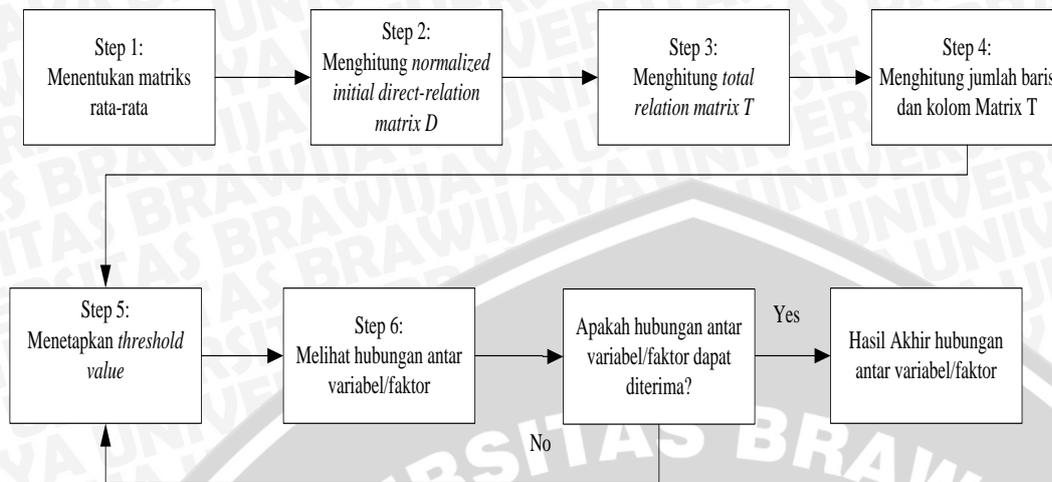
Keterangan: peringkat 1 diberi nilai 2, peringkat 2 diberi nilai 1, dan peringkat diberi nilai 0. Dimana $n = 3$.

Hasilnya adalah B sebagai pemenang.

2.5 Analisis Decision Making Trial and Evaluation Laboratory (DEMATEL)

DEMATEL pertama kali diperkenalkan oleh Battelle Institute untuk mengevaluasi aspek permasalahan sosial secara kualitatif dan hubungan antar faktor-faktor yang ada (Gabus dan Fontela,1973). DEMATEL merupakan salah satu alat analisis yang menggambarkan keterkaitan anatara kriteria/faktor, menemukan kriteria utama atau kriteria paling berpengaruh. Dengan metode ini cocok sekali digunakan untuk menghitung kriteria bobot dan nilai kepuasan masing-masing faktor/aspek dengan persepsi manusia. Metodologi ini dapat menggambarkan ketergantungan anttar variabel/kriteria dan membatasi hubungan yang menggambarkan karakteristik dalam suatu sistem dan tren *developmental*. Produk akhir dari proses DEMATEL adalah representasi visula dimana

persepsi responden mengenai hubungan antar kriteria/faktor dalam permasalahan (Tzeng et al.,2007).



Gambar 2.2 Proses Metode DEMATEL

Sumber: Sumrit.et.al.,2013

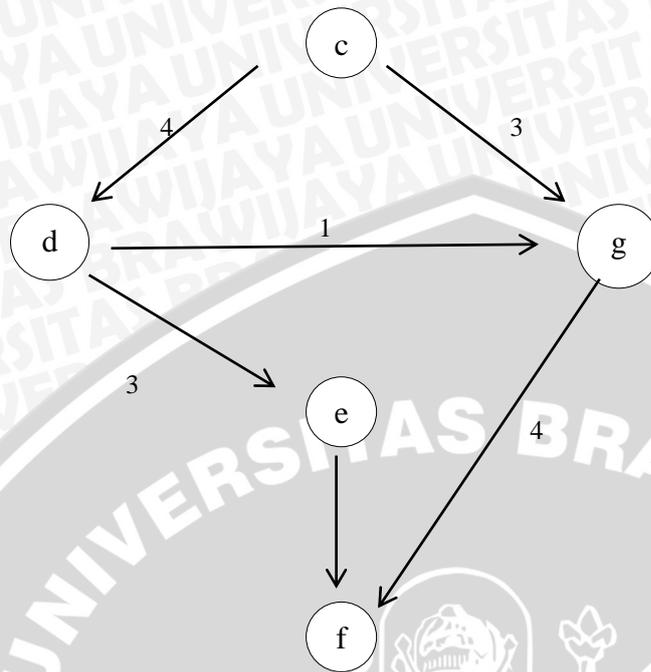
Metode DEMATEL memiliki tahapan seperti pada Gambar 2.2:

A. Menentukan matriks rata-rata

Setiap responden menentukan skala bagaimana hubungan antara faktor i mempengaruhi faktor j . Perbandingan antara 2 faktor dituliskan sebagai a_{ij} dan mempunyai skala 0,1,2,3,dan 4 yang menggambarkan tidak mempengaruhi (0), sedikit berpengaruh (1), berpengaruh (2), cukup berpengaruh (3), sangat berpengaruh (4). Skor yang diberikan dari masing-masing responden dibentuk menjadi $n \times n$ matriks jawaban non-negatif $X^k = [x_{ij}^k]$, dengan $1 \leq k \leq H$. Demikian X^1, X^2, \dots, X^H merupakan jawaban dari H responden, dan setiap elemen dari X^k merupakan integer yang dinotasikan dengan x_{ij}^k . Elemen diagonal dari matriks X^k semuanya bernilai nol. Selanjutnya dapat dihitung $n \times n$ matriks rata-rata A untuk semua opini responden dengan merata-ratakan H skor dari responden seperti berikut:

$$a_{ij} = \frac{1}{H} \sum_{k=1}^H x_{ij}^k \quad (2-1)$$

Matriks rata-rata $A = [a_{ij}]$ disebut juga sebagai *initial direct relation matrix*. A menunjukkan nilai rata-rata langsung yang diberikan dan diterima oleh suatu faktor. Efek dari setiap pasang faktor dalam suatu sistem dapat dilihat dengan *influence map*. Gambar 2.3 merupakan contoh dari *influence map*.



Gambar 2.3 Influence map
 Sumber: Falatoonotoosi et.al.,2012

B. Menghitung *normalized initial direction-relation matrix D*

Normalized initial direction-relation matrix D diperoleh dari matriks rata-rata *A* yang dinormalisasikan dengan:

$$s = \left(\max_{1 \leq i \leq n} \sum_{j=1}^n a_{ij}, \max_{1 \leq j \leq n} \sum_{i=1}^n a_{ij} \right) \tag{2-2}$$

$$D = \frac{A}{s} \tag{2-3}$$

C. Menghitung *total relation matrix T*

Total *total relation matrix T* dapat dihitung dengan menggunakan rumus sebagai berikut:

$$T = D + D^2 + \dots + D^m = D(I - D)^{-1}, m \rightarrow \infty \tag{2-4}$$

D. Menghitung jumlah baris dan kolom matrix T



Menghitung r dan c sebagai vektor $n \times 1$ yang merupakan jumlah dari baris dan kolom *total relation matrix* T sebagai berikut:

$$r = [r_i]_{n \times 1} = \left(\sum_{j=1}^n t_{ij} \right)_{n \times 1} \quad (2-5)$$

$$c = [c_j]'_{1 \times n} = \left(\sum_{i=1}^n t_{ij} \right)'_{1 \times n} \quad (2-6)$$

r_i merupakan efek total, efek yang berdampak langsung maupun tidak langsung yang diberikan faktor i terhadap faktor lainnya. C_j merupakan total efek, baik langsung maupun tidak langsung yang diterima oleh faktor j dari faktor lain. Selanjutnya $j = i$ (jumlah dari baris dan kolom agregat) memberikan indeks kekuatan pengaruh yang diberikan dan diterima. Maksudnya, $(r_i + c_i)$ menunjukkan tingkat kepentingan faktor i dalam sistem. Sementara itu $(r_i - c_i)$ positif, maka faktor i mempengaruhi faktor lainnya. Sedangkan $(r_i + c_i)$ negatif, maka faktor i dipengaruhi oleh faktor-faktor lainnya (Tzeng et al.2007).

E. Menetapkan *threshold value*

Threshold value (α) diperoleh dari perhitungan rata-rata dari unsur-unsur dalam matriks T . Perhitungan ini mempunyai tujuan untuk menghilangkan beberapa efek elemen kecil dalam matriks T .

$$\alpha = \frac{\sum_{i=1}^n \sum_{j=1}^n [t_{ij}]}{N} \quad (2-7)$$

Dimana N adalah total dari matriks T .

F. Melihat hubungan antar variabel/faktor

Hanya beberapa efek yang lebih besar dari matriks T dari *threshold value* yang dipilih dan digambarkan di *impact-relations-map* (IRM).

2.6 Studi Terdahulu

Tabel 2.2 Studi Terdahulu

No.	Peneliti	Judul	Lokasi Studi	Tujuan	Variabel	Metode	Hasil Studi	Kontribusi
1.	Intan Sari Zaitun Rahma (2010)	Analisis faktor-faktor yang mempengaruhi permintaan perumahan tipe cluster (studi kasus Perumahan Taman Sari) di Kota Semarang	Kota Semarang, Jawa Tengah	Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis faktor - faktor yang mempengaruhi permintaan perumahan khususnya tipe cluster pada perumahan Tamansari Majapahit Semarang.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Variabel Persepsi Harga Penekanan terhadap harga sangat terkait dengan fungsi atau kegunaan yang dirasakan konsumen. Harga yang mahal bukan berarti dijauhi konsumen, tetapi dikatakan mahal jika konsumen tidak dapat memaksimalkan fungsi atau kegunaan produk tersebut. 2. Variabel Fasilitas Variabel fasilitas dalam penelitian ini adalah penyediaan perlengkapan fisik perumahan yang mampu memberikan kemudahan kepada penghuni perumahan dalam melakukan berbagai aktivitas sehingga kebutuhannya dapat terpenuhi 3. Variabel lokasi Lokasi merupakan daerah atau tempat dimana sesuatu 	<p>Dalam penelitian ini metode analisis data yang dilakukan adalah analisis data kualitatif dan analisis data kuantitatif. Analisis kualitatif merupakan bentuk analisis data yang dinyatakan dalam bentuk uraian. Analisis ini bertujuan untuk memahami tanggapan dan pengetahuan responden terhadap pertanyaan yang diajukan. Sedangkan analisis data kuantitatif dimaksudkan untuk memperkirakan besarnya pengaruh secara kuantitatif suatu kejadian terhadap kejadian lainnya dengan menggunakan statistik. Dalam penelitian ini analisis kuantitatif</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Secara parsial dan individual variabel persepsi harga berpengaruh positif terhadap permintaan perumahan Tamansari Majapahit Semarang. Pengaruh variabel persepsi harga, fasilitas, lokasi, lingkungan, pendapatan, dan harga substitusi terbukti signifikan terhadap permintaan perumahan,. 2. Pengaruh keenam variabel tersebut terhadap keputusan pembelian ini ternyata cukup besar. 3. faktor fasilitas berpengaruh paling besar terhadap keputusan pembelian konsumen yang membeli dan tinggal di perumahan Tamansari Majapahit Semarang. 	Metode analisis kualitatif dalam penelitian ini dapat diaplikasikan dalam penelitian sehingga dapat memahami tanggapan dan pengetahuan responden terhadap pertanyaan yang diajukan.

No.	Peneliti	Judul	Lokasi Studi	Tujuan	Variabel	Metode	Hasil Studi	Kontribusi
2.	Dyah Ayuningtyas	Penentuan Prioritas Kriteria Untuk Meningkatkan Kualitas Pelayanan Di <i>Hypermarket</i> Dengan Metode DEMATEL	<i>Giant Hypermarket</i> cabang Margo City Depok	Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui kriteria-kriteria pelayanan kualitas yang harus ditingkatkan berdasarkan persepsi dan ekspektasi dari konsumen <i>Hypermarket</i> dan mengetahui hubungan kausal interdependen antar kriteria agar diketahui hubungan dan prioritas antar kriteria.	berada. Dalam penelitian ini, variabel lokasi mengacu pada letak perumahan dan dengan membandingkannya properti lainnya. 4. Lingkungan Lingkungan memiliki dua aspek dimensi yaitu lingkungan fisik dan lingkungan social. Kriteria kualitas pelayanan dalam penelitian ini, yaitu; 1. Harga produk tertera jelas 2. Keranjang/ <i>trolley</i> belanja yang nyaman 3. Informasi harga produk promosi 4. Katalog produk yang menarik 5. Pencatatan harga yang akurat di kasir 6. Waktu antri di kasir yang cepat 7. Jenis produk yang banyak dan beragam 8. Tempat belanja yang bersih 9. Rute belanja yang efisien 10. Papan penunjuk lokasi yang jelas	yang dilakukan analisis regresi linear berganda. Metode analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah Metode DEMATEL (<i>Decision Making Trial and Evaluation Laboratory</i>)	Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa kesigapan staf adalah kriteia yang sangat penting dan diprioritaskan pertama kali untuk meningkatkan mutu kualitas pelayanan <i>Giant Hypermarket</i> . Kesigapan staf yang baik akan dapat meningkatkan kepuasan konsumen dan juga dapat meningkatkan kualitas kriteria-kriteria yang lainnya.	Metode analisis DEMATEL dapat diaplikasikan dalam penelitian. Sehingga dapat mengetahui hubungan antar faktor penentu harga lahan dan faktor dominannya.

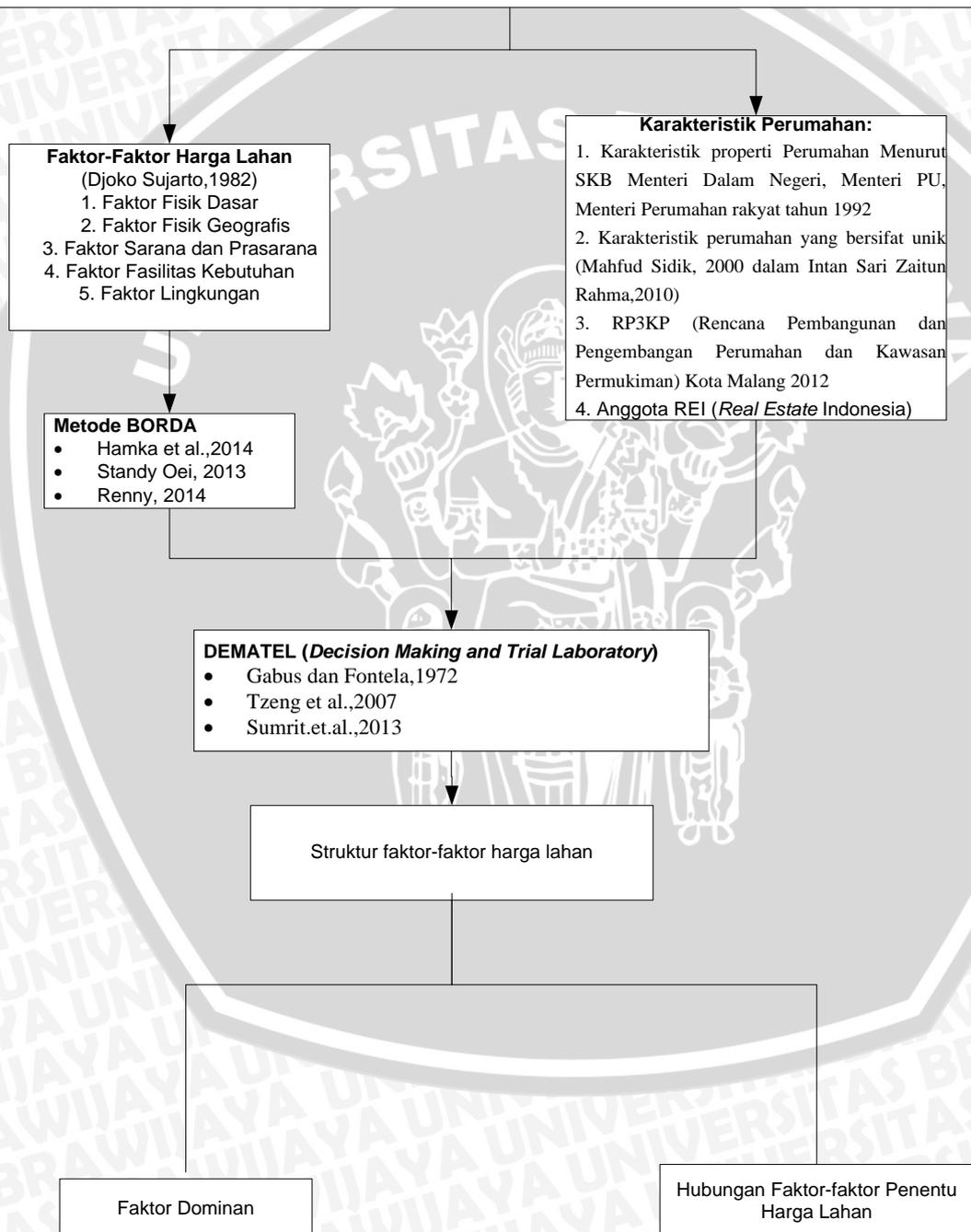
No.	Peneliti	Judul	Lokasi Studi	Tujuan	Variabel	Metode	Hasil Studi	Kontribusi
					11. Kesegaran produk 12. Kesigapan staf			
3.	Karina Mayasari	Faktor Yang Mempengaruhi Harga Lahan di Kawasan Khusus Kota Baru Berbasis Industri dan Pusat Kota Samarinda	Kecamatan Palaran dan Kecamatan Samarinda Hilir Kota Samarinda	Mengidentifikasi karakteristik harga lahan berdasarkan variabel pengaruh harga lahan di Kecamatan Palaran (sebagai kawasan yang sedang berkembang) dan Kecamatan Samarinda Ilir	1. Faktor fisik : Luas Lahan dan Jenis Penggunaan Lahan 2. Karakteristik legal : status lahan dan rencana tata ruang 3. Lokasi 4. Aksesibilitas 5. Keamanan 6. Kenyamanan	Metode analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode analisis regresi berganda	Mengetahui dan menganalisis seberapa besar tingkat pengaruh variabel penentu harga lahan terhadap harga lahan di Kecamatan Palaran (sebagai kawasan yang sedang berkembang) dan Kecamatan Samarinda Ilir (sebagai kawasan CBD) Kota Samarinda serta mencari tahu penyebab besaran tersebut	Faktor-faktor penentu harga lahan dalam penelitian ini dapat diaplikasikan dalam penelitian

2.7 Kerangka Teori

Berdasarkan tinjauan teori yang telah dilakukan, maka dapat dibuat sebuah diagram kerangka teori yang berisi mengenai tinjauan teori yang dilakukan dalam Struktur Faktor Penentu Harga Lahan Kota Malang Berdasarkan Persepsi *Developer*.



1. Nilai Lahan adalah Suatu ukuran nilai kemampuan lahan yang secara langsung memberikan nilai produktivitas dan kemampuan ekonomisnya (Djoko Sujarto, 1985:2)
2. Harga Lahan adalah penilaian atas lahan yang diukur berdasarkan harga nominal dalam satuan uang untuk satu satuan luas tertentu pada pasaran lahan. Nilai lahan dan Harga lahan memiliki hubungan fungsional (Djoko Sujarto, 1985:3)
3. Penentuan nilai sebidang tanah tidak terlepas dari nilai keseluruhan tanah dimana sebidang tanah tersebut berlokasi (Chapin ,1972:34)
4. Pengertian tentang Perumahan dan Permukiman berdasarkan Undang-undang no.1 tahun 2011
5. Karakteristik properti Perumahan Menurut SKB Menteri Dalam Negeri, Menteri PU, Menteri Perumahan rakyat tahun 1992
6. Karakteristik perumahan yang bersifat unik (Mahfud Sidik, 2000 dalam Intan Sari Zaitun Rahma,2010)
7. RP3KP (Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman) Kota Malang 2012



Gambar 2.4 Kerangka Teori

Halaman Ini Sengaja Dikosongkan

