

DINAMIKA HARGA LAHAN DI SEKITAR PENGEMBANGAN LAHAN SKALA BESAR GEDEBAGE KOTA BANDUNG

The Dynamics of Land Price Around Large-Scale Land Development Gedebage Bandung City

Asyrafinafilah Hasanawi¹, Haryo Winarso²

¹Kelompok Keahlian Perencanaan dan Perancangan Kota, Sekolah Arsitektur, Perencanaan dan Pengembangan Kebijakan, Institut Teknologi Bandung, Jl. Ganesha 10 Bandung 40132, Indonesia, filah@s.itb.ac.id

² Kelompok Keahlian Perencanaan dan Perancangan Kota, Sekolah Arsitektur, Perencanaan dan Pengembangan Kebijakan, Institut Teknologi Bandung, Jl. Ganesha 10 Bandung 40132, Indonesia, hwinarso@pl.itb.ac.id

INFORMASI ARTIKEL

Article history:

Received date

Received in revised form date

Accepted date

Available online date

Kata kunci:

pengembangan lahan skala besar
median harga pasar lahan
peta isovalue
Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)
Gedebage

Abstrak

Proyek pengembangan lahan skala besar di Gedebage oleh Summarecon Gedebage yang semakin meningkat dan rencana Sub Wilayah Kota (SWK) Gedebage sebagai Pusat Pelayanan Kota (PPK) akan berpengaruh pada dinamika harga lahan secara signifikan. Investasi dalam pengembangan lahan akan terus meningkat dan akan mempengaruhi harga pasar lahan. Namun demikian, perkembangan harga lahan di kawasan sekitarnya tersebut belum diketahui secara baik. Penelitian ini bertujuan untuk menjelaskan dinamika harga lahan di sekitar pengembangan lahan skala besar dengan menggunakan beberapa metode, yaitu gabungan kerangka sampel Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dan metode geographical area untuk menentukan lokasi harga lahan, metode purposive sampling untuk menentukan broker lahan sebagai responden kunci. Dinamika harga lahan ditunjukkan dengan pertumbuhan median harga lahan dan peta isovalue menggunakan software Surfer DEM. Penelitian ini menyimpulkan bahwa terdapat dinamika harga lahan di wilayah studi yang disebabkan oleh adanya pengembangan lahan skala besar Summarecon Gedebage Kota Bandung. Faktor-faktor eksternal dan internal serta peristiwa-peristiwa penting yang terjadi baik tingkat lokal, regional, dan nasional juga mempengaruhi harga lahan di wilayah tersebut. Pertumbuhan median harga lahan di sekitar pengembangan lahan skala besar Summarecon Gedebage Kota Bandung dan jalan utama meningkat lebih cepat daripada sekitarnya. Fenomena-fenomena ini juga mempengaruhi harga pasar lahan di wilayah studi. Oleh sebab itu, diperlukan peningkatan peran pemerintah untuk memonitoring perkembangan harga lahan yang terjadi secara pesat.

Kata Kunci: pengembangan lahan skala besar, median harga pasar lahan, peta isovalue, Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), Gedebage.

Abstract

The increasing large-scale land development project by Summarecon Gedebage in Sub Wilayah Kota (planning district) Gedebage and the plan to make Gedebage as the center of service in Bandung significantly affects the land price dynamics. The growing investment in land development also has impacted the land market price. Nevertheless, the land price around the development activity has not been known well. This research aims to explain the dynamics of land price over the large-

scale land development site using various methods such as the tax base imposition sample frame combination, geographical area method in order to determine the land broker as the key respondent. The dynamics of land price is represented by the land price median growth using Surfer DEM software. This research concludes that there is a dynamics of the land price in the area of study caused by the large-scale land development project by the Summarecon. It is also caused by internal and external factors and a number of important events in local, regional, and national levels. The land price median is growing faster in the vicinity of the site and primary road than any other area. These phenomenons also affect the land market price in the area of study. Therefore, in order to maintain the levels of land prices, government monitoring on the land prices needs to be improved.

Keywords: *large-scale land development, median land price market, isovalue map, tax base imposition, Gedebage*

© 2017

PENDAHULUAN

Lahan merupakan suatu properti strategis dalam pengembangan suatu kawasan atau kota. Laju urbanisasi dan pertumbuhan penduduk kota yang semakin tidak terkendali menimbulkan fenomena urban sprawl di wilayah Kota Bandung. Permintaan lahan meningkat sedangkan ketersediaan lahan selalu tetap. Oleh karena itu terjadi persaingan pada pemanfaatan lahan perkotaan di mana pengguna lahan yang mampu menawar paling tinggilah yang akan mendapat tempat yang diinginkan (Yunus, 2000). Ekspansi Kota Bandung melalui pemanfaatan dan penggunaan lahan menyebabkan densifikasi permukiman yang semakin besar dan didukung dengan populasi penduduk yang semakin tinggi di Kota Bandung. Menurut Badan Pusat Statistika Provinsi Jawa Barat (2000-2015), penduduk Kota Bandung pada periode 2005-2013 mengalami laju pertumbuhan 2,04 persen, sedangkan laju pertumbuhan Provinsi Jawa Barat hanya sebesar 1,49 persen. Namun, pada periode sebelumnya, yaitu 1990-2000, terjadi penurunan drastis laju pertumbuhan penduduk Kota Bandung dari 2,4 persen menjadi 1,3 persen.

Pengembangan lahan skala besar selain memberikan keuntungan bagi pengembangan lahan itu sendiri juga akan menyebabkan peningkatan nilai lahan. Pengembangan lahan tersebut akan mengakibatkan nilai guna lahan menjadi meningkat karena meningkatnya intensitas kegiatan di lokasi tersebut. Secara tidak langsung, pengembangan lahan skala besar di suatu wilayah mengakibatkan wilayah tersebut dan wilayah di sekitarnya menjadi

wilayah yang strategis dan memiliki nilai lebih karena akses terhadap berbagai kegiatan menjadi lebih mudah. Seiring dengan meningkatnya nilai lahan, maka harga lahan yang merupakan cerminan dari nilai lahan yang meningkat pula.

Dalam UU No. 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Nasional (RTRWN), Kota Bandung menjadi salah satu Pusat Kegiatan Nasional (PKN), kawasan perkotaan yang berfungsi untuk melayani kegiatan skala internasional, nasional, atau beberapa provinsi sehingga wajar apabila terjadi pertumbuhan Kota Bandung yang sangat pesat. Kemudian, dalam Peraturan Daerah (Perda) Kota Bandung Nomor 11 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Bandung 2011-2031, struktur ruang Kota Bandung yang direncanakan, wilayah Kota Bandung dibagi menjadi delapan subwilayah kota (SWK) yang dilayani oleh dua pusat pelayanan kota (PPK) dan delapan subpusat pelayanan (SPP). PPK Gedebage di dalamnya terdapat SPP Arcamanik, Ujung Berung, Kordon, dan Derwati. SWK Gedebage terdiri atas dua kecamatan yaitu Kecamatan Gedebage dan Kecamatan Rancasari. Pengembangan berbagai pusat kegiatan akan banyak dilakukan di kecamatan Gedebage dibandingkan kecamatan Rancasari yang sudah terbangun banyak permukiman dan perumahan. Di dalam kecamatan Gedebage terdapat pengembangan lahan skala besar oleh Summarecon Bandung yang diperkirakan akan mencapai 380 Hektar (Annual Report PT. Summarecon Agung Tbk, 2013) atau lebih dari sepertiga luas total Kecamatan Gedebage. Sehingga dipilihlah lokasi studi penelitian ini adalah seluruh

Kecamatan Gedebage yang terdiri atas empat Kelurahan dan 40 Rukun Warga (RW).

Sebelum pengembangan lahan oleh PT. Summarecon Agung Tbk di Gedebage Kota Bandung, sudah ada kegiatan pembangunan perumahan dan fasilitas dalam skala kecil-menengah di wilayah Bandung Timur sehingga pengembangan lahan skala besar Summarecon Gedebage Kota Bandung akan mempengaruhi dinamika harga lahan sekitarnya. Terlebih lagi pengembangan lahan Summarecon Gedebage Kota Bandung berlokasi di wilayah yang diperuntukkan untuk pengembangan SWK Gedebage yang mengusung tema teknopolis dan direncanakan sebagai pusat primer kedua di Kota Bandung (RTRW Kota Bandung). Namun, saat ini dinamika harga lahan di sekitar pengembangan lahan skala besar Summarecon Gedebage Kota Bandung belum diketahui. Tujuan dari penelitian ini untuk menjelaskan dinamika harga lahan di sekitar pengembangan lahan skala besar khususnya di Kecamatan Gedebage Kota Bandung.

METODE

Metode penelitian menjelaskan secara ringkas dan Jenis metode yang digunakan adalah kuantitatif dari hasil wawancara harga pasar lahan di wilayah studi melalui broker lahan dan data NJOP dari Badan Pengelola Pendapatan Daerah (BPPD) Kota Bandung. Metode penelitian bersifat deskriptif terhadap dinamika perkembangan harga lahan di sekitar pengembangan lahan skala besar Summarecon Gedebage Kota Bandung. Metode penelitian yang digunakan terdiri dari metode pengumpulan data dan metode analisis data.

Metode Pengumpulan Data

Metode yang dilakukan adalah sebagai berikut:

1. Studi literatur untuk memperoleh kajian pustaka yang berkaitan dengan kawasan pengembangan lahan skala besar Summarecon Gedebage Kota Bandung, nilai dan harga lahan.
2. Pengumpulan data sekunder untuk memperoleh informasi harga lahan di wilayah studi serta perkembangan yang terjadi di wilayah studi dalam kurun waktu tahun 2000-2016.
3. Survei data primer dengan melakukan wawancara kepada broker lahan dan masyarakat setempat untuk memperoleh informasi mengenai perkembangan harga lahan di wilayah studi.
4. Observasi untuk melihat kondisi eksisting guna lahan di wilayah studi.

Metode Analisis Data

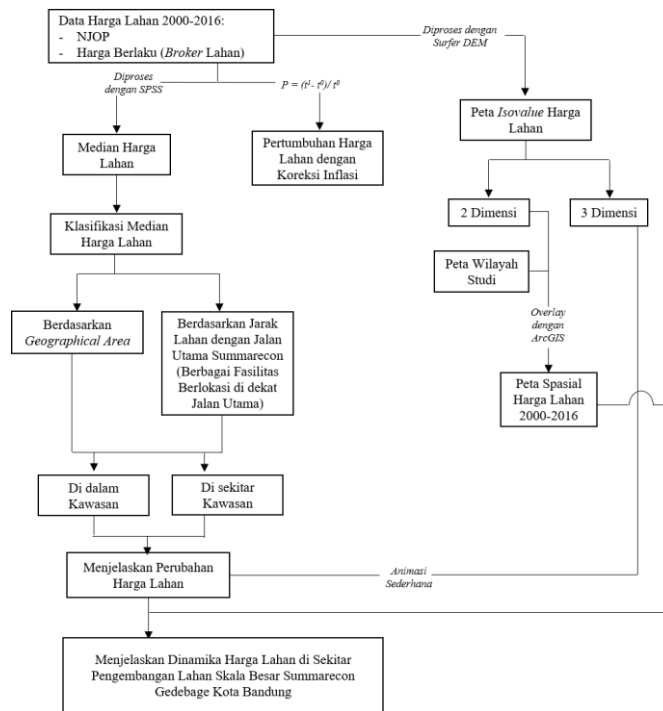
Metode analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis deskriptif, yaitu pemaparan mengenai perkembangan kegiatan pengembangan lahan skala besar Summarecon Gedebage Kota Bandung dan harga lahan di wilayah studi. Penjelasan tersebut juga dilengkapi oleh pemetaan perkembangan guna lahan pengembangan lahan skala besar Summarecon Gedebage Kota Bandung dan harga lahan untuk mempermudah visualisasi. Tahapan dari analisis data tersebut yaitu:

1. Analisis perkembangan wilayah studi pada tingkat mikro dan makro
Analisis ini merupakan analisis deskriptif untuk menggambarkan wilayah studi dalam mengidentifikasi kemungkinan faktor-faktor yang berpengaruh terhadap perubahan harga lahan di wilayah studi.
2. Analisis perkembangan harga lahan di wilayah studi
Mengidentifikasi harga lahan baik di dalam dan di sekitar kawasan pengembangan Summarecon Bandung dengan melakukan analisis statistik deskriptif. Data harga lahan akan disajikan dengan menggunakan tabel, grafik garis dan peta isovalue harga lahan
3. Analisis identifikasi faktor-faktor penyebab dinamika harga lahan.
Setelah diketahui perkembangan guna lahan pengembangan lahan skala besar Summarecon Gedebage Kota Bandung dan harga lahan, selanjutnya dapat diketahui faktor-faktor penyebab dinamika harga lahan melalui analisis deskriptif dan analisis crosstabs. Pada analisis ini dihasilkan faktor apa saja yang mempengaruhi dinamika harga lahan.

Tabel 1 Sasaran, Data, dan Analisis Dalam Studi

No.	Sasaran	Kebutuhan Data	Sumber Data	Metode Pengumpulan Data	
1	Teridentifikasi perubahan harga lahan di sekitar kawasan pengembangan lahan skala besar secara time series selama 16 tahun terakhir.	Peta Sub Wilayah Kota (SWK) Gedebage	Dinas Penataan Ruang Kota Bandung	Survei data sekunder	
		Perkembangan pengembangan lahan skala besar meliputi:	<ul style="list-style-type: none"> • Badan Pertanahan Nasional (BPN)/ATR Kota Bandung • Kecamatan Gedebage, Kelurahan Rancabolang, Kelurahan Cisaranten Kidul, Kelurahan Rancanumpang, dan kelurahan Cimincrang • PT. Summarecon Agung Tbk. 	Survei data sekunder	
		- Guna Lahan		Masyarakat/ <i>Broker Lahan</i>	Survey data primer
		- Lokasi		Pemerintah <i>(Camat, Lurah)</i>	(wawancara semi terstruktur)
		Hasil observasi	Observasi		
2	Teranalisis pengaruh pengembangan lahan skala besar terhadap harga lahan di sekitarnya.	Harga lahan berdasarkan pasar tahun 2000-2016	<ul style="list-style-type: none"> • Kelurahan Rancabolang, Kelurahan Cisaranten Kidul, Kelurahan Rancanumpang, dan kelurahan Cimincrang • Masyarakat 	Survei data primer (wawancara semi terstruktur)	
		NJOP harga lahan tahun 2000-2016	Badan Pengolahan Pendapatan Daerah (BPPD) Kota Bandung	Survei data sekunder	
3	Terinterpretasi atas analisis pengaruh pengembangan lahan skala besar terhadap harga lahan di sekitarnya.	-	-	-	

Sumber: Hasil Analisis, 2017



Gambar 1 Kerangka Analisis Penelitian

Sumber: Hasil Analisis, 2017.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pada bagian ini akan dijelaskan mengenai perkembangan harga lahan yang terjadi di wilayah studi, yaitu Kecamatan Gedebage yang terdiri atas Kelurahan Rancabolang, Kelurahan Cisaranten Kidul, Kelurahan Rancanumpang, dan Kelurahan Cimincrang. Dalam penjelasan mengenai perkembangan harga lahan ini, terdapat beberapa keterangan yaitu:

1. Lahan yang dimaksud adalah lahan perumahan. Lahan yang termasuk ke dalam guna lahan lain seperti perdagangan, perkantoran, dan fasilitas umum baik milik pemerintah maupun swasta tidak diperhitungkan dalam pembahasan.
2. Data lahan yang digunakan didapatkan berdasarkan hasil wawancara kepada masyarakat, yaitu ketua RW dan 2 orang yang direkomendasikan oleh ketua RW sehingga data harga lahan merupakan perkiraan.
3. Harga lahan di setiap RW diklasifikasikan menjadi 3 harga yang dibedakan berdasarkan variasi tingkatan harga di RW tersebut sehingga tiap RW dibagi menjadi 3 wilayah dengan harga lahan yang berbeda. Pembagian wilayah tersebut sebagian besar dibedakan berdasarkan karakteristik dari masing-masing RW. Karakteristik tersebut yaitu faktor lokasi, yaitu letaknya di pinggir jalan arteri atau jalan lingkungan, sawah, sungai, rel kereta api, dan lain-lain. Pembagian wilayah lebih lanjut akan

dijelaskan di pembahasan per kelurahan. Untuk mempermudah pendeskripsian harga lahan setiap RW, maka harga lahan yang digunakan merupakan rata-rata dari 3 variasi tersebut.

4. Satuan harga lahan yang digunakan adalah harga lahan per m². Akan tetapi terdapat beberapa wilayah yang harga lahannya masih dihitung per tumbak. Oleh karena itu, harga lahan per tumbak dikonversikan menjadi m² (1 tumbak = 14 m²).
5. Dari hasil wawancara terdapat data berupa harga rumah dan bukan harga lahan. Harga rumah tersebut dikonversikan menjadi harga lahan dengan mengurangi harga rumah tersebut dengan harga bangunan. (harga bangunan = Rp 2.000.000/m² pada tahun 2016, disesuaikan dengan tingkat inflasi pada tahun yang bersangkutan).

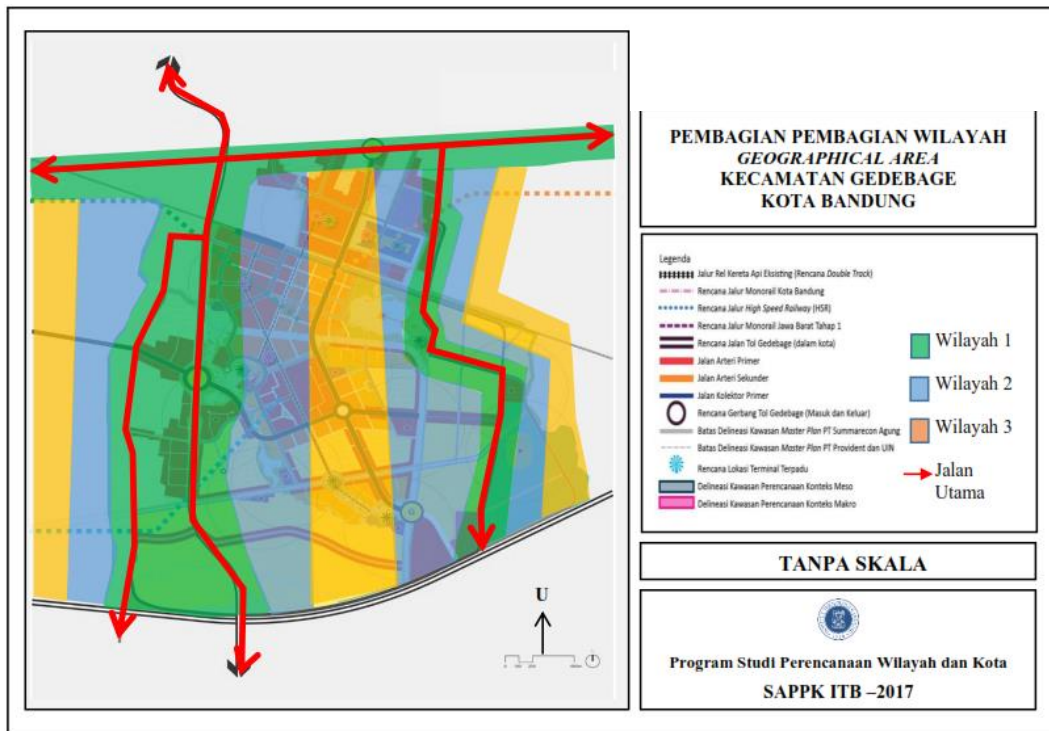
Klasifikasi harga di wilayah perumahan dibedakan berdasarkan aksesibilitas dan kedekatan dengan jalan utama Summarecon. Walaupun kisaran harga di dalam perumahan cenderung homogen, tetapi setiap RW dibagi menjadi 3 variasi harga. Pembagian wilayah berdasarkan tinjauan kondisi wilayah studi terbaru (tahun 2017). Untuk harga lahan pada tahun sebelumnya, pembagian wilayah dapat berbeda atau tidak ada perbedaan wilayah sehingga terdapat beberapa RW dengan harga yang sama untuk setiap wilayah di RW tersebut. Adapun pembagian wilayah tersebut tidak sama untuk setiap RW dan jalan, tetapi sesuai dengan

keterangan yang didapat dari narasumber di setiap RW (lihat Gambar 2). Pembagian wilayah tersebut:

- Wilayah 1: wilayah di sekitar jalan utama Summarecon yang dapat dijangkau dengan mudah karena letaknya yang berbatasan dengan jalan utama Summarecon. Jarak antara lahan dengan jalan utama tersebut dalam kisaran 0 sampai 50 meter.
- Wilayah 2: wilayah di tengah blok perumahan yang tidak terlalu jauh dari jalan utama Summarecon, yaitu sekitar 50-300 meter dari jalan utama Summarecon.

Wilayah 2 ini berbatasan langsung dengan wilayah 1 terutama di sekitar Jalan Gedebage Selatan, Jalan Rancanumpang, dan Jalan Cimincrang.

- Wilayah 3 : wilayah di blok perumahan yang paling jauh dari jalan utama Summarecon. selain itu wilayah 3 juga merupakan wilayah di pinggir sungai dan sawah. Jarak lahan dengan jalan utama tersebut berkisar lebih dari 300 meter.

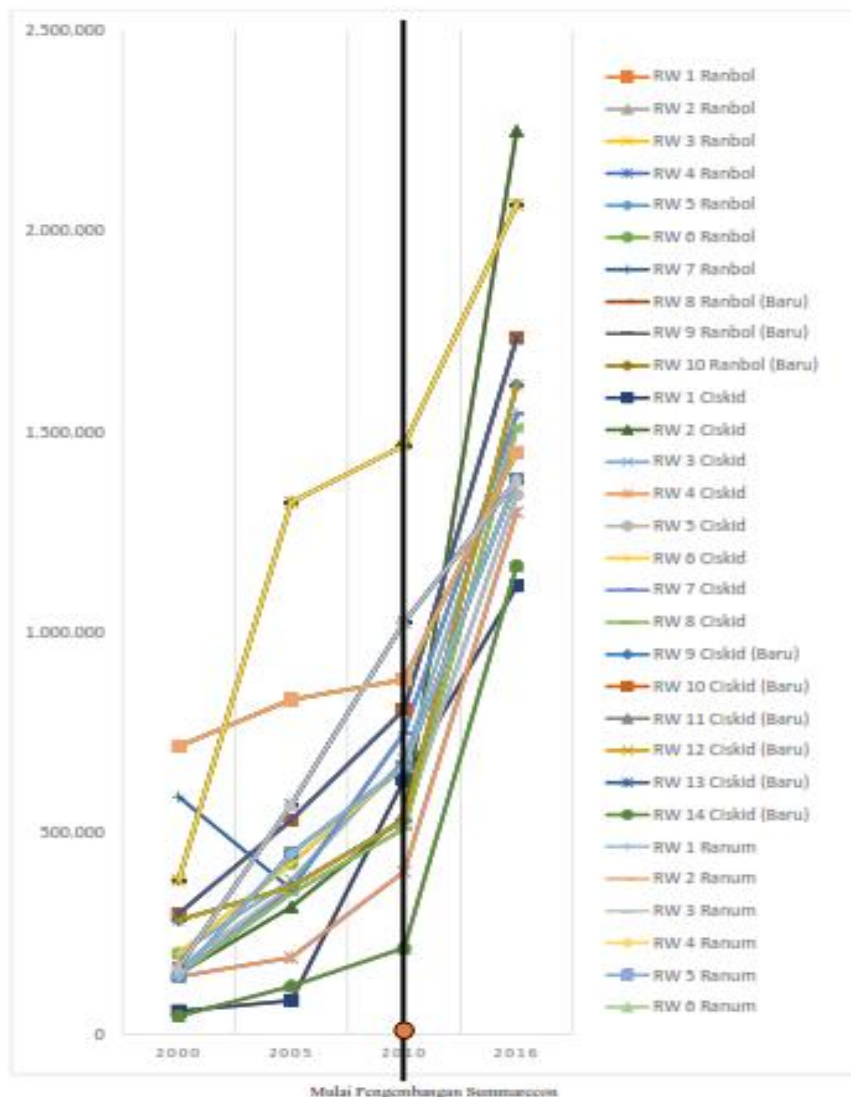


Gambar 2 Peta Pembagian Wilayah *Geographical Area* Harga Lahan Kecamatan Gedebage Kota

Sumber: Hasil Analisis, 2017.

Pada tahun 2000-2005 harga lahan cenderung homogen pada setiap RW dalam arti tidak ada perbedaan yang besar, kecuali di RW 1 dan RW 11 yang harga lahannya lebih rendah dibanding RW lainnya. Namun pada tahun 2010 harga lahan di RW 1 meningkat pesat bahkan menjadi harga lahan tertinggi dari seluruh RW. Selain itu, pada setiap RW tidak ada perbedaan yang mencolok untuk wilayah 1, 2, dan 3 sehingga dapat disimpulkan bahwa perbedaan aksesibilitas dengan jalan utama Summarecon tidak terlalu berpengaruh terhadap perkembangan harga lahan di wilayah ini. Akan tetapi pada tahun 2016, harga lahan di RW 11 yang sebelumnya merupakan harga lahan terendah dibandingkan dengan RW lainnya mengalami peningkatan yang drastis pada wilayah 1, sedangkan pada wilayah 3 harga lahan masih merupakan harga lahan terendah. Hal yang sama terjadi pula di RW 1 dan RW 4 sehingga harga lahan di dalam RW tersebut beragam antara harga lahan yang tinggi dengan rendah. Keadaan ini

menunjukkan bahwa pada tahun terakhir faktor lokasi mulai mempengaruhi perkembangan harga lahan. Untuk membandingkan perkembangan harga lahan di tiap RW, maka berikut ini ditampilkan grafik rata-rata harga lahan berlaku di Kecamatan Gedebage (lihat Gambar 3).



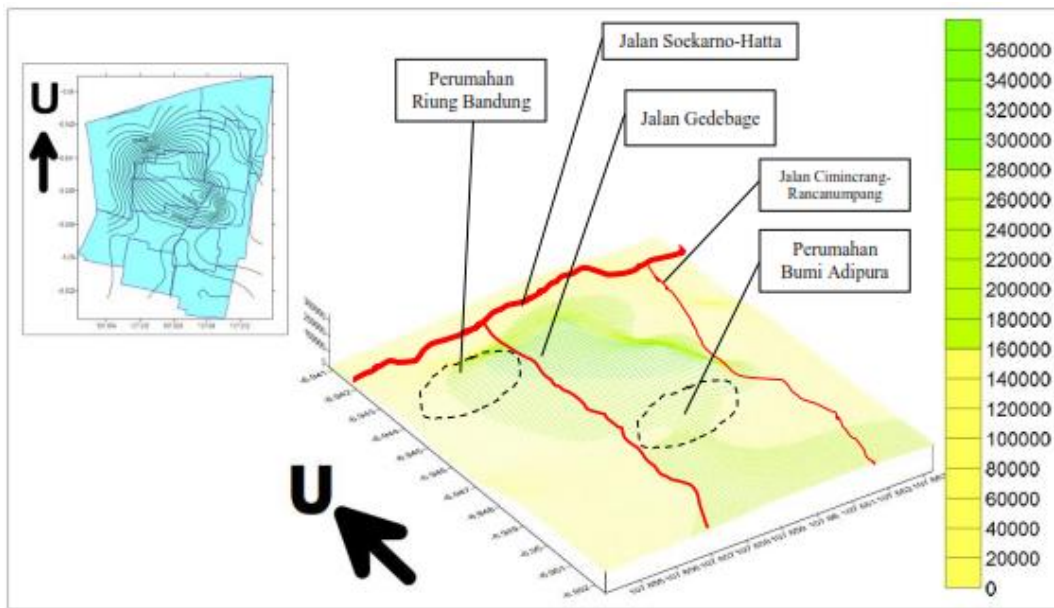
Gambar 3 Rata-rata Harga Pasar Lahan di Wilayah Studi

Sumber: Hasil Analisis, 2017.

Pola perkembangan harga lahan tersebut terjadi karena beberapa hal. RW 2 dan RW 1 merupakan RW yang paling dekat dan berbatasan langsung dengan Summarecon sehingga kedua RW tersebut mengalami peningkatan harga lahan yang tinggi terutama pada tahun 2010-2016 yaitu setelah pembangunan Summarecon mulai berlangsung. RW 11 walaupun merupakan lokasi yang jauh dari Summarecon dan sebagian besar lahannya masih merupakan perkampungan dan persawahan, serta infrastrukturnya tidak terlalu baik sehingga harga lahannya tidak tergolong tinggi. Sementara itu, RW 1 mengalami peningkatan harga lahan yang tinggi setelah tahun 2010. Hal ini dapat disebabkan Summarecon mulai membeli lahan yang potensial dan masih persawahan (sebelum tahun 2010) sehingga RW 1 tersebut mulai dibeli dan masih terus dilakukan proses pematangan lahan. Untuk RW lainnya yaitu RW 3, 4, 5, 6, 7, 8, dan 9 peningkatan harga lahan yang terjadi hampir sama dan tidak ada peningkatan yang mencolok pada

tahun 2000-2005. Pada tahun 2010-2016 peningkatan yang terjadi lebih tinggi dari tahun sebelumnya yang dapat disebabkan karena adanya pengaruh Summarecon secara tidak langsung dan hangatya isu Gedebage sebagai pusat primer kota Bandung kedua.

Dari informasi harga lahan yang diperoleh, dapat dibuat isovalue harga lahan untuk mempermudah visualisasi pola harga lahan yang terjadi di Kecamatan Gedebage. Pada ilustrasi isovalue tersebut, harga lahan yang berupa luasan direpresentasikan sebagai titik sehingga tercipta bukit-bukit harga lahan. Hal ini untuk melihat perbedaan harga lahan di tiap lokasi di mana bukit-bukit harga lahan yang terbentuk merupakan titik tertinggi di setiap lokasi.

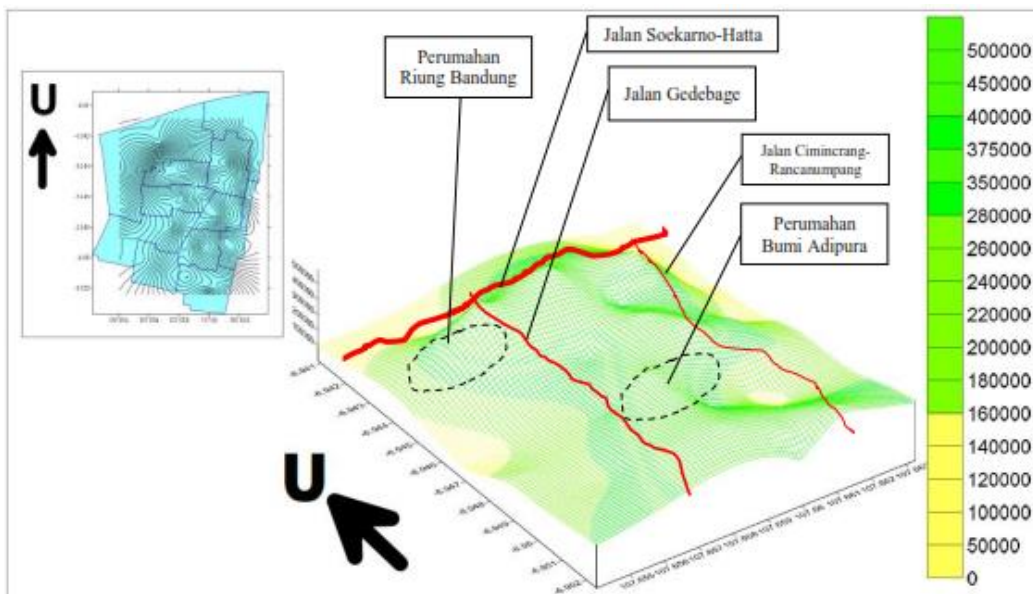


Gambar 4 Peta Isovalue Harga Lahan Tahun 2000

Sumber: Hasil Analisis, 2017.

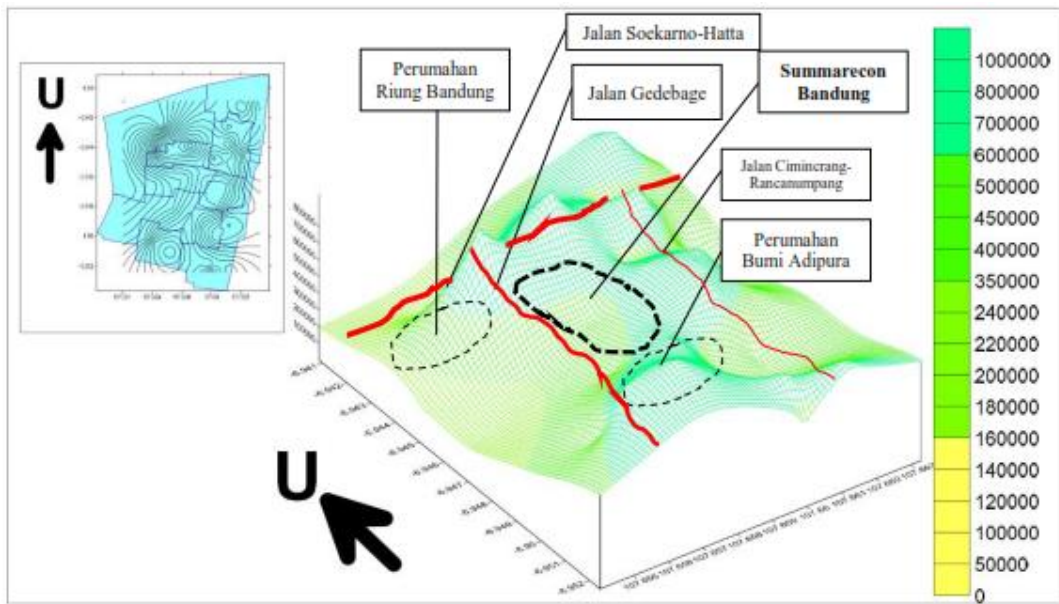
Pada tahun 2000 hingga 2005 tidak terdapat perubahan harga lahan secara signifikan hal ini disebabkan sebagian besar lahan Gedebage masih berupa lahan pertanian dan baru terdapat dua perumahan yang berdiri setelah krisis moneter yakni perumahan Bumi Adipura (sebelah selatan Jalan Gedebage, Kelurahan Rancabolang) dan perumahan Riung Bandung (dekat dengan Jalan Soekarno-Hatta, bagian utara Kelurahan Cisaranten Kidul). Selain itu, harga lahan yang berbatasan

dengan Jalan Soekarno-Hatta memiliki harga tanah yang cenderung lebih tinggi dari tahun ke tahun. Dari **Gambar 4** dan **Gambar 5** dapat diketahui bahwa pada tahun 2000 bukit harga lahan hanya terdapat di wilayah utara, yaitu wilayah di dekat Jalan Soekarno-Hatta. Untuk tahun selanjutnya mulai bermunculan bukit harga lahan di wilayah bagian selatan, walaupun harga lahan tertinggi tetap terdapat di wilayah utara yaitu di RW 2 Kelurahan Rancabolang dan Kelurahan Cisaranten Kidul.



Gambar 5 Peta Isovalue Harga Lahan Tahun 2005

Sumber: Hasil Analisis, 2017.

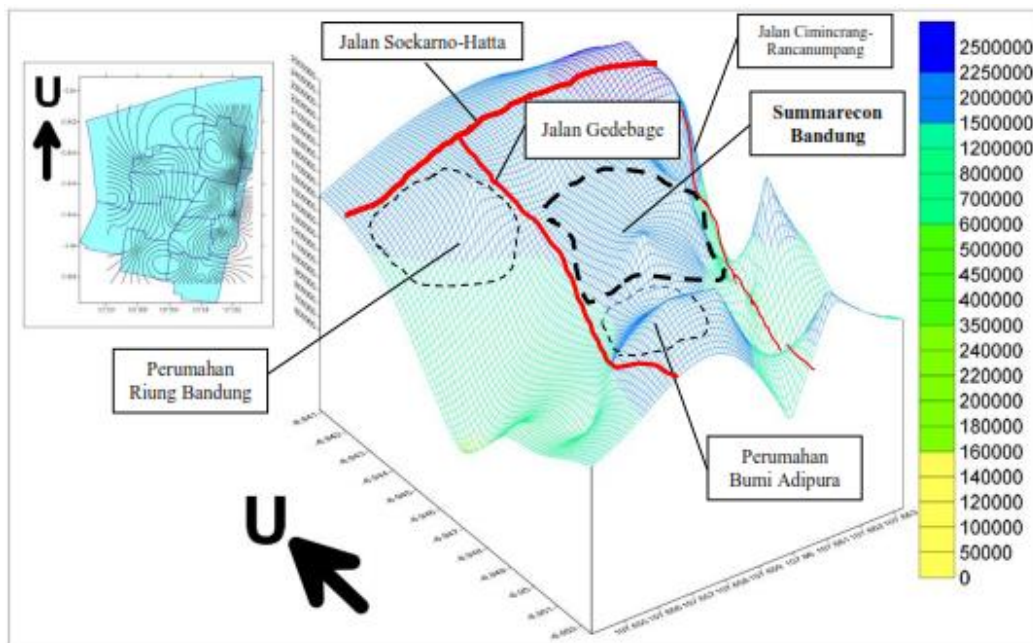


Gambar 6 Peta Isovalue Harga Lahan Tahun 2010

Sumber: Hasil Analisis, 2017.

Summarecon mulai memutuskan membeli lahan di Kecamatan Gedebage yakni sebagian di Kelurahan Rancabolang (RW 1 dan 2) dan Kelurahan Cisaranten Kidul (RW 1, 2, dan 4) mulai tahun 2010. Sehingga terdapat kenaikan harga lahan sejak tahun 2010 hingga 2016 secara signifikan selama lebih dari satu dekade. Proyek pembangunan

Summarecon Bandung mulai berjalan sejak tahun 2010 hingga sekarang (pematangan lahan). Puncak-puncak bukit dari diagram isovalue merepresentasikan lonjakan harga di sekitar kawasan yang rencananya merupakan bagian dari pengembangan lahan skala besar Summarecon Bandung.



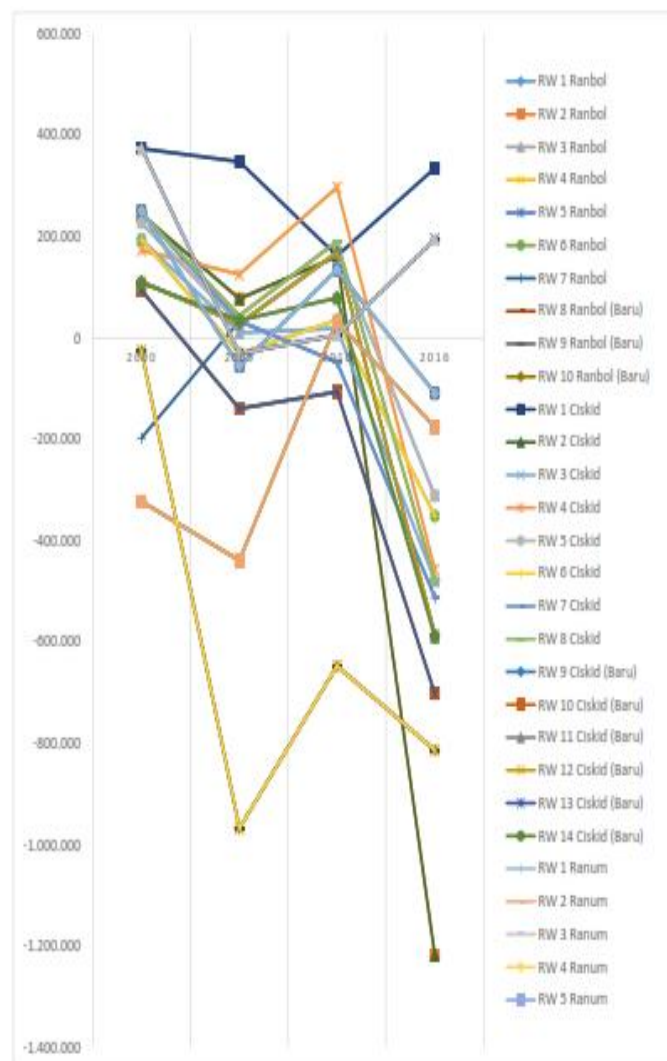
Gambar 7 Peta Isovalue Harga Lahan Tahun 2016

Sumber: Hasil Analisis, 2017.

Pada pembahasan sebelumnya dijelaskan mengenai penggunaan median harga lahan yang berlaku di pasaran dari hasil wawancara broker lahan di setiap RW. Selain harga lahan berdasarkan pasar, terdapat pula informasi harga lahan lainnya yaitu berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) atas tanah sebagai acuan untuk menetapkan besarnya Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). NJOP seringkali tidak mencerminkan harga lahan yang sebenarnya karena harga lahan berdasarkan pasar biasanya jauh melebihi NJOP. Namun NJOP dapat digunakan sebagai perbandingan dengan harga lahan pasar untuk melihat seberapa besar perbedaannya dengan harga pasaran. Dalam penelitian ini digunakan pula median NJOP untuk setiap RW, hal ini disebabkan karena data NJOP yang tidak berdasarkan administratif dan lebih merujuk kepada batas kewilayahan seperti section Jalan Gedebage Selatan dibagi menjadi lima diurutkan berdasarkan kedekatan dengan ciri-ciri wilayah

seperti dekat Kantor Kecamatan dan lain-lain. Sehingga untuk gambaran nilai NJOP di masing-masing RW menggunakan median NJOP berdasarkan wilayah studi yang telah didefinisikan yakni wilayah 1, 2, dan 3 berdasarkan jarak dengan jalan utama dan Summarecon.

Secara umum hampir seluruh wilayah mempunyai harga lahan berlaku yang lebih besar dibandingkan NJOP. Hal ini menunjukkan bahwa harga lahan berlaku lebih dinamis dibandingkan NJOP karena dipengaruhi berbagai faktor. etode yang paling umum digunakan untuk menentukan nilai tanah adalah menggunakan pendekatan atau perbandingan harga pasar seperti dijelaskan di atas. Perhitungan selisih antara harga berlaku dengan NJOP untuk melihat pola perbedaan yang terjadi. Berikut grafik selisih rata-rata harga pasar lahan dengan NJOP.



Gambar 8 Selisih Rata-rata Harga Pasar Lahan dengan NJOP di Wilayah Studi

Sumber: Hasil Analisis, 2017.

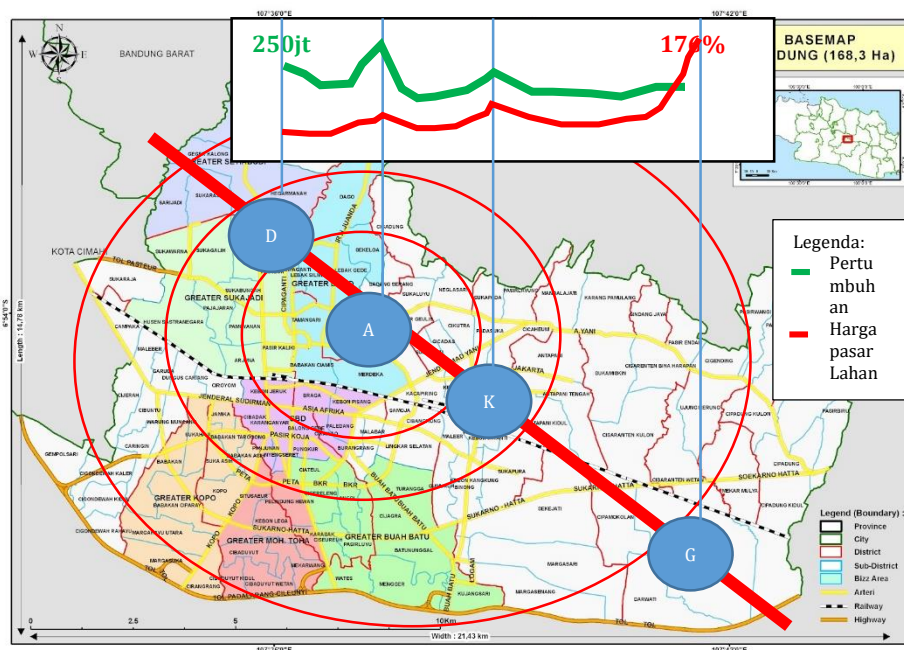
Pada grafik di atas terlihat bahwa pola selisih harga pasar dengan NJOP hampir sama untuk sebagian besar RW, yaitu menurun pada tahun 2005 dan meningkat pada tahun 2010. Akan tetapi terdapat beberapa RW yang memiliki pola yang berbeda, yaitu RW 2, RW 11, dan RW 1 di Kelurahan Rancabolang dan Cisaranten Kidul serta RW 7 dan RW 6 di Kelurahan Rancanumpang dan Cimincrang. RW 2 dan RW 11 di Kelurahan Rancabolang dan Cisaranten Kidul mengalami peningkatan selisih yang besar pada tahun 2005 dan tahun 2010. Hal ini menunjukkan bahwa kedua wilayah tersebut memiliki harga pasar yang memiliki peningkatan yang besar pula, terutama setelah tahun 2005 yang menunjukkan terjadi perkembangan yang pesat di wilayah tersebut, salah satunya adalah pembangunan Summarecon. Pada RW 1 Kelurahan Rancabolang dan Cisaranten Kidul dan RW 6 Kelurahan Rancanumpang dan Cimincrang, selisih harga pasar dengan NJOP justru menurun bahkan memiliki nilai negatif pada tahun 2010. Hal ini disebabkan oleh karakteristik RW tersebut yang bervariasi mulai dari wilayah yang berbatasan dengan jalan utama Summarecon hingga perkampungan sehingga harga pasar di perkampungan tergolong rendah dibandingkan harga lahan di wilayah yang berbatasan langsung dengan jalan utama Summarecon, sedangkan nilai NJOP hampir sama untuk setiap wilayahnya. Oleh karena itu rata-rata harga pasar menjadi lebih rendah daripada rata-rata NJOP. Sementara itu pada RW 7 Kelurahan Rancanumpang dan Cimincrang, pola selisih harga pasar dengan NJOP hampir sama dengan sebagian besar RW lainnya yaitu menurun pada tahun 2005 dan mepada tahun 2010, tetapi

dengan nilai selisih yang jauh lebih besar. Hal ini menunjukkan bahwa nilai harga pasar di daerah ini jauh lebih tinggi dibandingkan NJOP yang disebabkan oleh perkembangan daerah tersebut, terutama kualitas perumahan, sedangkan NJOP lambat menyesuaikan dengan perkembangan yang terjadi. Kemudian, di bawah ini ditampilkan peta Harga NJOP per Kelurahan (Kelurahan Rancabolang, Kelurahan Cisaranten Kidul, Kelurahan Rancanumpang, dan Kelurahan Cimincrang) di Kecamatan Gedebage.

Selain itu, dalam penelitian ini juga membandingkan harga pasar lahan di wilayah studi dengan wilayah lainnya maka terdapat beberapa kriteria yang dibuat sama di setiap wilayah yakni harga pada kualitas tanah yang sama dengan bangunan yang bertipe sama yaitu tipe 45/72. Pemilihan kualitas dan tipe yang sama bertujuan supaya meminimalisir bias pentaksiran harga lahan pasar di lokasi tersebut. Jika dibandingkan harga lahan pasar di Gedabage dengan wilayah lain di Kota Bandung (dengan garis linier, **Gambar 9**), maka beberapa kawasan yang di bandingkan adalah:

- Kawasan Dago, Bandung Utara
- Kawasan Alun-Alun Kota Bandung, Bandung Tengah
- Kawasan Kosambi
- Kawasan Gedebage

Untuk melihat lebih jelas perbandingan harga pasar lahan di beberapa lokasi di Kota Bandung ditampilkan dalam bentuk peta di bawah ini:



Gambar 9 Peta Harga Lahan Beberapa Wilayah di Kota Bandung

Sumber: Hasil Analisis, 2017.

Harga lahan di masing-masing lokasi adalah sebagai berikut :

Tabel 3 Harga Pasar Lahan Beberapa Lokasi di Kota Bandung

No	Lokasi	Harga Pasar Lahan (Rp/m ²)		
		2010	2013	2017
1	Kawasan Dago, Bandung Utara (D)	240.000.000	245.000.000	250.000.000
2	Kawasan Alun-Alun Kota Bandung, Bandung Tengah (A)	250.000.000	275.000.000	300.000.000
3	Kawasan Kosambi (K)	150.000.000	180.000.000	200.000.000
4	Kawasan Gedebage (G)	50.000.000	96.000.000	138.000.000

Sumber: <http://rumahdijual.com>, diakses April 2017

Dari pembahasan sebelumnya, dapat diketahui bahwa pengembangan Summarecon hanya berpengaruh terhadap wilayah yang berbatasan langsung dengan Summarecon, yaitu wilayah yang terjadi kemudahan akses melalui kompleks Summarecon dan tidak terpisah oleh jalan arteri. Untuk wilayah lainnya yang tidak berbatasan dengan Summarecon memiliki jarak yang jauh dengan Summarecon, perkembangan harga lahan yang terjadi disebabkan oleh faktor lain. Setelah diketahui perkembangan yang terjadi di wilayah studi baik perkembangan kegiatan lahan skala besar dan infrastruktur maupun perkembangan harga lahan, selanjutnya akan diidentifikasi kemungkinan faktor-faktor lain yang berpengaruh terhadap perubahan harga lahan, antara lain:

-Perbedaan harga lahan di perumahan formal dan perkampungan

Dari pembahasan sebelumnya terdapat perbedaan antara perkampungan dan perumahan formal. Harga lahan di perumahan formal lebih tinggi daripada harga

lahan di perkampungan. Penyebab hal ini adalah perkembangan perumahan formal dilakukan oleh pengembang sehingga harga lahan yang ditawarkan lebih tinggi. Selain itu infrastruktur di perumahan formal lebih baik dibandingkan dengan di perkampungan. Hal ini menunjukkan bahwa kualitas infrastruktur berpengaruh terhadap perubahan harga lahan.

-Kedekatan dengan jalan utama Summarecon (Berdasarkan Hasil Analisis Crosstab)

Pada beberapa wilayah, harga lahan cenderung lebih tinggi di sekitar jalan utama Summarecon seperti di Jalan Soekarno-Hatta, Jalan Gedebage, Jalan gedebage Selatan, dan Jalan Cimincrang. Akan tetapi, hal ini tidak berlaku di Jalan Rancanumpang yang perkembangan harga lahannya lebih lambat dibandingkan wilayah lainnya. Kemungkinan hal ini terjadi karena di sekitar Jalan Rancanumpang masih merupakan perkampungan dan didominasi pertanian. Oleh karena itu, jenis perumahan atau perkampungan lebih berpengaruh terhadap harga lahan dibandingkan kedekatan dengan jalan utama Summarecon.

-Kedekatan dengan kegiatan lahan skala besar

Dari pembahasan di awal dapat diketahui bahwa kegiatan lahan skala besar berkembang di sekitar jalan utama Summarecon, sehingga karakteristik perubahan harga lahan akibat faktor kedekatan dengan kegiatan lahan skala besar hampir menyerupai karakteristik kedekatan dengan jalan utama Summarecon. Dengan kata lain harga lahan di sekitar pengembangan lahan lahan skala besar cenderung lebih tinggi karena disebabkan pula oleh letaknya yang berdekatan dengan jalan utama Summarecon.

KESIMPULAN

Kesimpulan

Temuan studi, kesimpulan, dan Rekomendasi berdasarkan penelitian ini ditampilkan secara ringkas pada **Tabel 2**.

Tabel 2 Temuan Studi, Kesimpulan, dan Rekomendasi Studi

Temuan Studi	Kesimpulan	Rekomendasi
1. Perkembangan harga pasar lahan di sekitar jalan utama dan Summarecon Bandung terus meningkat pesat setelah tahun 2010 (mulai pembelian lahan oleh PT. Summarecon Agung Tbk.)	(+) Developer mengembangkan permukiman mendekati jalan utama	<ul style="list-style-type: none"> Rekomendasi kepada Pemerintah: Sebelum membuat rencana sebaiknya melakukan terlebih dahulu pendataan seperti harga lahan (secara <i>time series</i>) dan analisis yang mendalam terhadap wilayah yang akan dikembangkan sehingga pengembangan wilayah tersebut dapat menguntungkan masyarakat bukan hanya developer, seperti membangun infrastruktur publik (seperti rencana pintu Tol KM 149, terminal TOD, dst.) yang justru lebih dimanfaatkan oleh pihak developer. Untuk meminimalisir eksternalitas swasta maka sebaiknya dibuat mekanisme
2. Harga pasar lahan tertinggi terdapat pada RW 2 Kel. Rancabolang dan RW 2 Cisaranten Kidul sedangkan harga pasar terendah terdapat	(-) Developer hanya membeli dan/atau menguntungkan RW-RW yang dekat dengan jalan utama	

Temuan Studi	Kesimpulan	Rekomendasi
<p>pada RW 11 Kel. Cisaranten Kidul.</p> <p>3. Harga lahan dipengaruhi oleh jenis perumahan (perumahan formal dan kampung), kedekatan dengan jalan utama, kedekatan dengan Summarecon, dan kedekatan dengan kegiatan pengembangan lahan skala besar.</p>		<p>seperti <i>bonus zoning</i> yang pernah dilakukan di sekitar tol lingkaran Semanggi, Jakarta.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Rekomendasi kepada Swasta: Sebaiknya tidak hanya membangun fasilitas privat, justru perlu membangun fasum-fasom insitu (seperti mekanisme Bonus Zoning) dan memperhatikan wilayah-wilayah tetangga terutama saat masa pematangan tanah. • Rekomendasi kepada masyarakat: Masyarakat Gedebage perlu turut andil dalam menentukan arah pengembangan wilayah sebab jangan sampai malah justru masyarakat asli tersingkir dari wilayahnya karena terpaksa menjual tanah (dengan spekulasi menjual dengan harga tinggi) sehingga justru tidak dapat secara langsung merasakan dampak pembangunan Gedebage kedepannya.
<p>1. NJOP jika dibandingkan harga pasar lahan jauh lebih murah (harga rendah)</p>	<p>NJOP tidak mengikuti pasar</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Rekomendasi kepada Pemerintah: Sebaiknya dilakukan penyesuaian NJOP agar tidak telampau jauh dengan harga pasar misalnya dengan koreksi inflasi yang terjadi. Jika NJOP meningkat sangat pesat maka wilayah tersebut cenderung akan menjadi kawasan komersial, sedangkan peruntukan untuk Gedebage sebagai besar adalah permukiman dan perkantoran. • Rekomendasi kepada <i>broker</i>/orang-orang yang terlibat jual-beli tanah: Spekulasi harga pasar sebaiknya dihindari sebab dapat merugikan kondisi harga lahan di wilayah tersebut kedepannya.

Sumber: Hasil Analisis, 2017.

Saran

Saran untuk studi lanjutan yang dapat dilakukan adalah:

- Studi mengenai pengaruh pengembangan lahan pengembangan lahan skala besar dengan mengaitkan variabel tertentu, misalnya persentase perubahan penggunaan lahan di kawasan tersebut. Dengan demikian dapat diketahui dampak langsung dari pengembangan lahan pengembangan lahan skala besar yang terjadi.
- Identifikasi mengenai factor yang memungkinkan untuk memberikan dampak terhadap harga lahan, seperti ketersediaan infrastruktur, utilitas, dan fasilitas umum
- Identifikasi mengenai dampak fisik dan sosial dari pengembangan lahan lahan skala besar. Identifikasi mengenai dampak fisik secara tidak langsung berhubungan dengan dinamika harga lahan, misalnya pengembangan lahan pengembangan lahan skala besar tersebut mengakibatkan banjir di wilayah sekitarnya sehingga harga lahannya justru menjadi menurun.

UCAPAN TERIMA KASIH

Penulis mengucapkan terima kasih dan penghargaan yang sebesar-besarnya kepada Prof. Haryo Winarso, Dr. Ridwan Sutriadi, Wilmar Salim, Ph.D. yang telah memberikan masukan dan saran dalam penulisan karya ilmiah ini.

DAFTAR PUSTAKA

- Adiarto. 2003. *Pemodelan Harga Lahan Kota Bandung dengan Metode Hedonic Price Model Berdasarkan Informasi Harga dari Assessors*. Bandung: Tesis Program Magister Perencanaan Wilayah dan Kota Institut Teknologi Bandung.
- Arikunto, Suharsimi. 2005. *Manajemen Penelitian*. Jakarta: PT. Rineka Cipta.
- Badan Pusat Statistika Provinsi Jawa Barat. 2015. *Jawa Barat Dalam Angka*. Bandung: Badan Pusat Statistika Provinsi Jawa Barat.
- Capello, Roberto dan Peter Nijkamp. 2004. *Urban Dynamics and Growth: Advance in Urban Economics*. Amsterdam: Elsevier Inc.
- Chapman, Graham P., Ashok K. Dutt, Robert W. Bradnock. *Urban Growth and Development in Asia*. England: Ashhate Publishing Ltd.

- Darin-Drabkin, Haim. 2013. *Land Policy and Urban Growth*. London : Pergamon Press.
- Kaiser, Edward J, Philip R. Berke, David R. Godschalk, dan Daniel A. Rodriguez. 2013. *Urban Land Use Planning*. Urbana: University of Illinois.
- Karyoedi. Mochtar. 2006. *Mekanisme Pasar, Pengembangan Properti, dan Perencanaan Penataan Ruang Perkotaan di Dalam Institusi Pengelolaan Pembangunan di Kawasan Tengah Kota Bandung – Melalui Perspektif Pendekatan Transaction Cost Economic*. Bandung: Riset Kelompok Keahlian Pengelolaan Pembangunan dan Pengembangan Kebijakan, SAPPK, Institut Teknologi Bandung.
- Kivell, Philip. 1993. *Land and the City*. London: Routledge.
- Mather, A.S. 1986. *Land Use*. New York: Longman Group U.K. Limited.
- McCann, Phillip. 2013. *Modern Urban and Regional Economics*. Oxford: Oxford University Press.
- Navastara, Ardy Maulidy. 2007. *Pengaruh Pengembangan Lahan Skala Besar Terhadap Dinamika Pasar Lahan di Peri-Urban (Kasus: Pengembangan Lahan di Serpong Tangerang)*. Bandung: Tesis Magister Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota, Institut Teknologi Bandung.
- O'Sullivan, Arthur. 2009. *Urban Economics*. New York: McGraw Hill.
- Sabarudin, F. S. 2007. *Pengaruh Keberadaan Universitas Parahyangan Terhadap Perubahan Lahan di Sekitarnya*. Bandung: Tesis Magister Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota, Institut Teknologi Bandung.
- Siregar, Uli Fadilah. 2011. *Dinamika Harga Lahan di Sekitar Pengembangan Lahan Komersial (Studi Kasus: Metro Trade Center Kota Bandung)*. Bandung: Tugas Akhir Sarjana Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota, Institut Teknologi Bandung.
- Soesilo, Nining I. 2000. *Ekonomi, Perencanaan dan Manajemen Kota*. Jakarta: Tesis Magister Perencanaan dan Kebijakan Publik Universitas Indonesia.
- Yunus, Hadi Sabari. 2000. *Struktur Tata Ruang Kota*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- California: *Urban Studies* Vol. 29, No. 1: 25-37.
- Dowall, David E. dan Michael Leaf. 1991. *The Price of Land Housing in Jakarta*. California: *Urban Studies* Vol. 28, No.5: 707-722.
- Healey, Patsy. 1992. *Models of the Development Process: A Review*. *Journal of Property Research* Vo. 8: 2192-238.
- Hannah, Lawrence Kyung-Hwan dan Kim Edwin S. Mills. 1993. *Land Use Controls and Housing Price in Korea*. *Urban Studies*, Vo. 30, No. 1: 147-156.
- Leisch, H. 2002. *Gated Communities in Indonesia*. *Cities* Vol. 19 hlm. 341-350.
- Winarso, Haryo dan Tommy Firman. 2002. *Residential Land Development in Jabodetabek, Indonesia: Triggerring Economic Crisis?*. *Habitat International* Vol. 26, No. 4: 487-506.
- Winarso, Haryo, Delik Hudalah, dan Tommy Firman. 2015. *Peri-Urban Transformation in the Jakarta Metropolitan Areas*, *Habitat International*, Vo. 49.

Laporan teknis:

PT. Summarecon Tbk. 2013. *Annual Report of Summarecon*. Jakarta: PT. Summarecon Tbk.

Summarecon Agung Tbk. 2013. *Annual Report 2013*. Jakarta: PT. Summarecon Agung Tbk.

West Java Province Metropolitan Development Management (WJPMMDM). 2013. *Konsep Awal Pengembangan Metropolitan Bandung Raya*. 2013. Bandung: Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Provinsi Jawa Barat.

Dokumen Hukum, Peraturan dan Perundangan:

Direktorat Perkotaan Direktorat Jenderal Penataan Ruang Kementerian Pekerjaan Umum. 2013. *Materi Teknis Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Kota Bandung*. Jakarta: Direktorat Perkotaan Direktorat Jenderal Penataan Ruang Kementerian Pekerjaan Umum.

Pemerintah Kota Bandung. 2012. *Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bandung Tahun 2011-2031*. Bandung: Pemerintah Kota Bandung.

Pemerintah Kota Bandung. 2015. *Peraturan Pemerintah Kota Bandung Nomor 10 Tahun 2015 tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Kota Bandung Tahun 2015-2035*. Bandung: Pemerintah Kota Bandung.

Jurnal

Dowall, David E. 1992. *A Second Look at the Bangkok Land and Housing Market*.