

# POLA KERUANGAN NILAI TANAH DI KOTA MADIUN MENGUNAKAN PERSPEKTIF EKONOMI

## Sudibyanung, Asih Retno Dewi, Harvini Wulansari\*

**Abstract:** Changing the orientation of land demand from the city center towards the suburbs can alter the physical pattern of spatial and economic pattern in that location. The nominal value of the land within the suburbs is not the same, depending on the quality and quantity of space available, this makes the market different and in the end make the spatial distribution of land values and patterns in every corner of the city. The study was conducted in the city of Madiun where the area is physically not too wide and allows the development of the city. This study aims to describe the structure of land values in the city of Madiun in the form of contours as well as to analyze/explain the pattern of land values from the perspective of spatial economy. The analysis is done by looking at each disparity/difference between the value of land between objects/samples depicted in the contour line of land values. The value of the various soil contours shows the pattern of soil value which is further examined and studied according to spatial theory. The analysis of the land value pattern from the perspective of spatial economy is done with the spatial economic variables that exist around it, such as public facilities, economic center, land use, quality and road network and so forth. In this case a superimpose / overlap between the land value pattern map (in contour form) with maps of public facilities, road access maps, land use maps, and so on. Spatial pattern of land value in Madiun City tends to spread and in each pattern is not interrelated. There are strong indications that land value patterns in Madiun City are spatial economically influenced by several things, such as accessibility, facilities / services, and economic centers.

**Keywords:** regional development, land value, spatial pattern of land value.

**Intisari:** Perubahan orientasi permintaan tanah dari tengah kota menuju ke arah pinggiran kota dapat merubah pola fisik keruangan dan pola ekonomi di lokasi tersebut. Nilai nominal lahan di dalam maupun pinggiran kota tidak sama, tergantung kualitas dan kuantitas ruang yang tersedia, hal ini menjadikan pasarnya pun berbeda-beda dan pada akhirnya menjadikan sebaran maupun pola nilai tanah yang secara spasial berbeda pada setiap sudut wilayah kota. Penelitian dilakukan di Kota Madiun dimana wilayahnya secara fisik tidak terlalu luas dan memungkinkan terjadi perkembangan kota. Penelitian ini bertujuan untuk menggambarkan struktur nilai tanah di Kota Madiun dalam bentuk kontur serta untuk menganalisis/menjelaskan pola nilai tanah dari perspektif ekonomi keruangan. Analisis dilakukan dengan cara mencermati setiap disparitas/selisih nilai tanah antar obyek/sampel yang digambarkan dalam garis kontur nilai tanah. Nilai kontur tanah yang beragam menunjukkan pola nilai tanah yang selanjutnya dicermati dan dikaji sesuai teori keruangan. Analisis mengenai pola nilai tanah dari perspektif ekonomi keruangan dilakukan dengan variabel ekonomi keruangan yang ada di sekitarnya, seperti fasilitas publik, pusat perekonomian, penggunaan tanah, kualitas dan jaringan jalan dan lain sebagainya. Dalam hal ini dilakukan *superimpose*/tumpang susun antara peta pola nilai tanah (dalam bentuk kontur) dengan peta fasilitas publik, peta akses jalan, peta penggunaan lahan, dan lain-lain. Secara keruangan pola nilai tanah di Kota Madiun cenderung menyebar dan pada setiap pola tersebut tidak saling berhubungan. Terdapat indikasi yang kuat bahwa pola nilai tanah di Kota Madiun secara ekonomi keruangan dipengaruhi oleh beberapa hal, seperti aksesibilitas, fasilitas/layanan, serta pusat-pusat perekonomian.

**Kata kunci:** perkembangan wilayah, nilai tanah, pola keruangan nilai tanah.

### A. Pendahuluan

Tanah memiliki peran yang sangat penting bagi manusia karena merupakan ruang bagi manusia

di dalam melaksanakan aktivitasnya. Dalam dimensi kebendaan/jasa, keruangan (*space*) tanah dapat juga dikategorikan sebagai barang ekonomi.<sup>1</sup>

---

\* Sudibyanung, Asih Retno Dewi, dan Harvini Wulansari adalah staf pengajar Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional. Email: nanung.sekar@gmail.com; reredewi1503@gmail.com; vinyasari@yahoo.com

---

<sup>1</sup> Dalam ilmu ekonomi, suatu benda/jasa dikatakan sebagai barang ekonomi bila memenuhi minimal tiga syarat, yaitu: berguna atau ada permintaan, langka, dan tidak dapat diperoleh secara gratis atau sudah mempunyai harga jual (Hermit, 2008).

Begitu pentingnya peran tanah sebagai ruang bagi manusia sehingga tanah selalu “diperebutkan” guna memenuhi kebutuhannya. Apalagi jika aktivitas ekonomi di atas tanah tersebut diprediksi dapat menghasilkan *income* yang semakin besar, maka untuk memperolehnya diperlukan biaya yang lebih besar. Hal ini dapat kita jumpai di pusat kota yang notabene merupakan sentral-sentral kegiatan ekonomi, berbagai fasilitas telah tersedia, sehingga akan meningkatkan permintaan tanah, termasuk permintaan tanah sebagai ruang untuk permukiman. Faktor lain yang berpengaruh terhadap peningkatan permintaan akan tanah adalah jumlah penduduk di perkotaan. Meningkatnya jumlah penduduk kota akan selalu diikuti oleh meningkatnya tuntutan akan lahan untuk membangun permukiman. Sementara itu ketersediaan lahan kosong di bagian dalam kota sangat terbatas dan cenderung menurun sehingga proses densifikasi bangunan maupun penduduk di bagian dalam kota tidak dapat dihindari (Yunus 2004).

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

pembangunan fisik di bagian pinggiran kota, sehingga akan meningkatkan permintaan tanah di bagian pinggiran kota dan akan menstimulus peningkatan nilai tanah di lokasi tersebut.

Secara umum, faktor lokasi cenderung berpengaruh terhadap nilai tanah. Semakin jauh letak tanah dari pusat kota maka cenderung nilainya lebih rendah dibandingkan tanah yang posisinya berada lebih dekat dengan pusat kota. Adanya infrastruktur juga sangat berpengaruh terhadap nilai tanah, suatu bidang tanah yang di sekitarnya tersedia infrastruktur yang lebih lengkap (biasanya berada di pusat kota atau biasa disebut dengan istilah *CBD*), cenderung nilainya lebih tinggi dibandingkan bidang tanah yang minim infrastrukturnya. Ketersediaan infrastruktur yang lebih lengkap di pusat kota karena pusat kota diasumsikan sebagai pusat kegiatan ekonomi. Teori-teori umum di atas biasanya diasumsikan bahwa secara makro pusat kota dikondisikan pada 1 (satu) acuan tempat saja, tetapi pada perkembangannya pertumbuhan kota sangat dimungkinkan terjadi sebagai akibat dari keterbatasan ruang di pusat kota. Selain itu, perkembangan jumlah penduduk yang semakin meningkat berpengaruh terhadap pola dan sebaran permintaan/*demand* tanah. Pada saat ini dengan adanya perkembangan fisik di wilayah pinggiran kota, sangat dimungkinkan terjadi perubahan pola maupun sebaran nilai tanah yang tidak hanya terfokus pada jarak *CBD* terhadap lokasi tanah. Peningkatan daya beli masyarakat berperan serta di dalam menentukan nilai tanah, belum lagi peran investor, spekulan, broker, dan sebagainya yang turut meramaikan pasar tanah yang mengakibatkan terjadinya perubahan morfologi kota, berubah pola dan sebaran nilai tanah. Kota selalu mengalami perkembangan dari waktu ke waktu, Perkembangan menyangkut aspek-aspek politik, sosial, budaya, teknologi, ekonomi, dan fisik. Oleh karena batas fisik kota selalu berubah setiap saat maka sangat sering sekali terlihat bahwa batas fisik kota telah berada jauh di luar batas administrasi kota/

*under bounded city* (Yunus 2004).

Kota Madiun dengan luas wilayah 33,23 km<sup>2</sup> dan tingkat kepadatan penduduk yang tinggi<sup>2</sup> yaitu 6.241 jiwa/km<sup>2</sup> sangat dimungkinkan adanya perkembangan kota hingga berada di luar batas administrasi kota. Tingkat permintaan/persaingan dalam memperoleh ruang (*space*) akan kompetitif, dimana *supply* (luas) tanah relatif sangat terbatas/sempit sedangkan *demand* (permintaan) tanah relatif tinggi, sehingga kecenderungan nilai tanahnya pun juga akan semakin tinggi.

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

Secara ekonomi, persaingan dalam memperoleh ruang (*space*) juga akan semakin kompetitif jika melihat indikasi makro ekonomi di Kota Madiun

dimana bisa dilihat dari tingkat inflasi yang terjadi. Berdasarkan data dari BPS Provinsi Jawa Timur, dalam 2 (dua) tahun terakhir ini inflasi di Kota Madiun cukup tinggi, yaitu sebesar 6,25% dan berada di atas rata-rata 8 (delapan) sampel kota besar yang dijadikan acuan pengukuran, yaitu Kota Surabaya, Kota Banyuwangi, Kota Probolinggo, Kabupaten Sumenep, Kabupaten Jember, Kota Kediri, Kota Malang, dan Kota Madiun. Inflasi rata-rata dari 8 kota tersebut adalah sebesar 6,11% atau lebih rendah sebesar 14 basis poin. Indikasi inflasi yang tinggi tersebut secara ekonomi juga menunjukkan salah satu sinyal bahwa daya beli masyarakat Kota Madiun cukup tinggi, termasuk kebutuhan akan tanah sebagai kebutuhan pokok, sehingga *supply* dan *demand* tanah pun akan semakin kompetitif. Akibatnya tentu pola dan sebaran nilai tanah di wilayah tersebut cukup sulit untuk diduga.

Penelitian tentang pola nilai tanah sebelumnya antara lain dilakukan oleh Noorhadi (2012) di Kota Yogyakarta. Dalam disertasinya yang berjudul *Visualisasi Spasio Temporal Dinamika Harga Lahan di Kota Yogyakarta dan Sekitarnya Dari Tahun 1996 Hingga 2011*, dijelaskan bahwa variasi harga lahan di daerah penelitian tidak hanya terjadi secara temporal namun juga terjadi secara spasial. Ditinjau dari aspek harga lahan minimum dan harga lahan maksimum pada setiap periode, di daerah perkotaan dan di daerah pinggiran kota cenderung mengalami peningkatan. Harga lahan minimum di daerah perkotaan pada setiap periode dua tahunan, lebih tinggi daripada di daerah pinggiran kota. Hal ini terjadi pula pada harga maksimum. Sedangkan secara spasial maupun temporal pada setiap periode selama 15 tahun terakhir cenderung mengelompok. Perubahan harga lahan secara spasial, baik lahan pekarangan, persawahan, dan lahan tegalan di daerah pinggiran kota bagian timur laut paling tinggi dibandingkan dengan bagian lain dan urutan ke dua ditempati oleh perubahan lahan di bagian barat daya. Hal ini secara konklusif

<sup>2</sup> Angka kepadatan penduduk tersebut menurut data BPS (2015) berada di atas rata-rata kepadatan penduduk kabupaten/kota di Provinsi Jawa Timur, yaitu 1.992 jiwa/km<sup>2</sup>.

mengubah anggapan sebelumnya, bahwa arah perkembangan kota Yogyakarta dan sekitarnya ke arah timur laut.

Wahyuningsih (2008) telah meneliti mengenai Pola dan Faktor Penentu Nilai Lahan Perkotaan di Kota Surakarta. Penelitian Wahyuningsih berangkat dari teori Berry yang menitikberatkan bahwa pola nilai lahan dipengaruhi oleh keberadaan perpotongan *radial road* dan *ring road*. Perpotongan disebut puncak kecil (mini peaks) sedangkan pusat kota merupakan puncak utama (grand peak). Nilai lahan paling tinggi di pusat kota dan akan menurun berdasarkan fungsi jarak dari pusat kota, namun pada mini peaks pola nilai lahan akan mengalami perubahan. Mini peaks meskipun tidak berada di pusat kota, menurut Berry akan memiliki nilai lahan yang lebih tinggi bila dibandingkan dengan lokasi yang lebih dekat dengan pusat kota. Penelitian Berry di atas menunjukkan adanya perbedaan antara pola nilai lahan menurut konsepsi teoretis dengan pola nilai lahan menurut fenomena empiris. Berdasarkan adanya perbedaan, maka penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui pola nilai lahan perkotaan di Kota Surakarta. Setelah diketahui pola nilai lahannya, baru diidentifikasi faktor-faktor apa sajakah yang menentukan pola nilai lahan. Penelitian ini menggunakan pendekatan induktif interpretative yang merupakan generalisasi dari teori yang sudah berkembang dengan ditambahkan pendapat dan informasi dari para ahli di bidang pertanahan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pola nilai lahan perkotaan di Kota Surakarta hampir sama dengan teori yang telah berkembang, dimana lokasi yang memiliki nilai lahan yang sama atau diagram isovaluenya masih bisa digambarkan. Sedangkan faktor-faktor penentu nilai lahan di Kota Surakarta terdiri dari empat faktor baru, yaitu faktor prasarana jalan, faktor prasarana permukiman, faktor lokasi, dan faktor transportasi. Kesimpulan dari penelitian ini adalah pola nilai lahan perkotaan di Kota Surakarta paling tinggi

berada di pusat Kota Surakarta yang kemudian menurun di wilayah-wilayah sekitarnya. Pola tidak bulat melingkar di pusat kota, tetapi agak memanjang di sekitar jalan arteri Slamet Riyadi. Agak di pinggiran Kota Surakarta bagian timur terdapat wilayah yang memiliki nilai lahan yang lebih tinggi bila dibandingkan dengan wilayah di dekatnya karena keberadaan sarana pendidikan.

Penelitian lainnya yaitu mengenai Pola Spasial Harga Lahan Sepanjang Koridor MERR pada Ruas Rungkut sampai Arif Rahman Hakim di Kota Surabaya yang dilakukan Maulana dan Purwadio pada tahun 2013. Penelitian ini dilakukan berdasarkan hasil studi literature dan penelitian terdahulu yang sejenis sehingga didapatkan faktor-faktor apa saja yang menentukan pola spasial harga lahan akibat adanya pembangunan MERR di Kota Surabaya. Faktor-faktor tersebut digunakan sebagai variable penelitian untuk mendapatkan pola spasial harga lahan sepanjang koridor MERR pada ruas Rungkut sampai Arief Rahman Hakim di Kota Surabaya. Tahapan yang digunakan dalam penelitian ini adalah, yang pertama analisa deskriptif kualitatif digunakan untuk mencari faktor-faktor yang menentukan pola pasial harga lahan MERR. kedua adalah menggunakan software ArcGis dan raster calculator untuk melihat selisih pola harga lahan sebelum dan sesudah MER II CR. Dari hasil analisa deskriptif kualitatif menghasilkan dua faktor yang menentukan pola spasial harga lahan MERR yaitu jarak dan harga lahan. Dimana pada jarak 0 meter- 300 meter harga lahan akan cukup meningkat diakibatkan karena adanya kedekatan dengan jalan utama (MERR), sedangkan pada jarak 0 meter-500 meter harga lahan akan meningkat karena adanya kedekatan terhadap jalan penghubung dan jalan utama (MERR), sehingga pada tahun 2008 sampai 2012 harga lahan mencapai Rp 870.903 per m<sup>2</sup> sampai Rp 5.889.970 per m<sup>2</sup> adanya peningkatan harga lahan di akibatkan karena kemudahan aksesibilitas.

Penelitian ini berbeda dengan penelitian-pene-

litian sebelumnya. Penelitian ini bertujuan untuk menggambarkan pola nilai tanah di Kota Madiun dalam bentuk kontur guna melihat struktur nilai tanah di lokasi tersebut serta untuk menganalisis/menjelaskan pola nilai tanah di Kota Madiun dari perspektif ekonomi keruangan. Analisis dilakukan dengan cara mencermati setiap disparitas/selisih nilai tanah antar obyek/sampel dan kemudian dari setiap titik obyek yang mempunyai nilai tanah sama akan digabungkan dalam sebuah garis guna membentuk garis kontur nilai tanah. Tentunya di lokasi penelitian ini sangat dimungkinkan mempunyai kontur nilai tanah yang beragam, yang disebut dengan pola nilai tanah, wujud dari pola nilai tanah yang digambarkan ini kemudian dicermati dan dikaji sesuai teori keruangan.

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

## B. Berbagai Teori Ekonomi Keruangan

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

### 1. Teori *Isolated State* (Von Thunen 1826)

Teori nilai tanah yang dikembangkan oleh Von Thunen menyatakan bahwa pola penggunaan tanah sangat ditentukan oleh biaya transportasi yang dikaitkan dengan jarak dan sifat barang dagangan khususnya hasil pertanian. Von

Thunen mengkondisikan ada empat hal yang harus dipenuhi, yaitu: (1) *isolated state*; (2) *uniform plain*; (3) "*transportation costs*" berbanding lurus dengan jarak; dan (4) *maximise profits* (Yunus 2000, 90-91). Dari teori tersebut mengandung makna, bahwa secara ekonomi semakin jauh dari pusat kota maka nilai tanah akan semakin rendah dan sebaliknya.

### 2. Teori Lokasi Optimum dan Aglomerasi Industri (Alfred Weber 1909)

Dalam teori ini, Weber berusaha untuk menetapkan lokasi yang optimal dalam arti pemilihan lokasi yang mempunyai biaya minimal, meskipun pengaruh permintaan tidak diperlihatkan. Lokasi dengan biaya minimal mungkin berorientasi pada tersedianya tenaga kerja atau transportasi ataupun ditentukan oleh keuntungan-keuntungan yang ditimbulkan oleh *aglomerasi*. Inti dari teori ini sebenarnya adalah menjelaskan terjadinya evolusi ekonomi tata ruang dalam arti munculnya strata yang sukses seperti pembangunan industri (pusat-pusat kegiatan ekonomi), terjadinya urbanisasi dan struktur masyarakat kota yang dianggap mempunyai kedudukan yang lebih tinggi dari strata pertanian (Adisasmita 2008).

### 3. Teori Konsentris (Burgess, 1925)

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

penjuru memusat ke zona ini sehingga zona ini merupakan zona dengan derajat aksesibilitas tertinggi (*the most accessible zone within the urban area*) (Yunus 2000).

4. Teori Poros (Babcock 1932)

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

5. Teori Kutub Pertumbuhan (Francois Perroux, 1955)

Menurut teori ini, pertumbuhan ataupun pembangunan tidak dilakukan di seluruh tata ruang, tetapi terbatas pada beberapa lokasi tertentu. Tata ruang diidentifikasikannya sebagai arena atau medan kekuatan yang di dalamnya terdapat kutub-kutub atau pusat-pusat, setiap kutub mempunyai kekuatan pancaran pengembangan ke luar dan tarikan ke dalam. Inti dari teori menjelaskan tentang pertumbuhan ekonomi dan khususnya perusahaan-perusahaan dan industri-industri serta saling ketergantungannya, dan bukan mengenai pola geografis dan pergeseran industri baik secara intra maupun secara inter (Adisasmita 2008).

6. Kutub Pembangunan yang Terlokalisasi (Boudenville 1961)

Inti dari teori ini adalah kutub pertumbuhan wilayah sebagai seperangkat industri-industri

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

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

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

Sehubungan dengan konsep dasar penelitian ini, Teori Kutub Pertumbuhan dari Boudenville khususnya mengenai adanya keterkaitan antara tata ruang ekonomi tidak dapat dipisahkan dengan tata ruang geografis tentu sejalan dengan arah penelitian ini. Apabila dicermati secara keseluruhan tidak semua Teori Boudenville ini sejalan. Teori lain yang sejalan dengan arah penelitian ini adalah Teori Poros yang dikemukakan oleh Babcock, mengingat secara umum di Indonesia terdapat kecenderungan nilai tanah sangat ditentukan oleh tingkat aksesibilitas. Semakin representatif aksesibilitas di suatu wilayah maka cenderung nilai tanah di wilayah tersebut tinggi, dan sebaliknya. Teori ekonomi keruangan yang juga relevan adalah Teori Simpul Jasa Distribusi Menggunakan Pendekatan Arus Barang oleh Poernomosidi Hadjisarosa, yang mengemukakan

bahwa perkembangan wilayah ditandai oleh terjadinya pertumbuhan atau perkembangan sebagai akibat berlangsungnya berbagai kegiatan usaha, baik sektor pemerintah maupun sektor swasta, yang pada dasarnya bertujuan untuk meningkatkan pemenuhan kebutuhan. Hal ini dapat dimaknai bahwa perkembangan suatu wilayah berkembang beriringan dengan pertumbuhan kegiatan usaha yang terjadi. Kegiatan usaha di suatu wilayah akhirnya akan menstimulus peningkatan nilai tanah yang ada di sekitarnya atau nilai tanah akan semakin meningkat ke arah suatu wilayah yang berkembang. Dengan demikian di dalam penelitian ini landasan teori yang relevan merupakan kombinasi dari teori yang dikemukakan oleh Boudenville, Babcock, dan Poernomosidi Hadjisarosa.

### C. Kondisi Wilayah dan Kependudukan Kota Madiun

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

Secara administrasi, Kota Madiun pada bagian utara berbatasan dengan Kecamatan Madiun, Kabupaten Madiun. Pada bagian timur berbatasan dengan Kecamatan Wungu Kabupaten Madiun. Pada bagian selatan berbatasan dengan Kecamatan Geger Kabupaten Madiun dan pada bagian barat berbatasan dengan Kecamatan Jiwan Kabupaten Madiun dan Kecamatan Takeran Kabupaten Magetan. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa Kota Madiun secara relatif berada di posisi tengah dari

Kabupaten Madiun. Kota Madiun secara administratif, terbagi menjadi 3 (tiga) kecamatan, yaitu Kecamatan Manguharjo dengan luas wilayah 10,04 km<sup>2</sup> dengan ibukota kecamatan di Kelurahan Winongo yang berjarak 9,5 km dari arah pusat Kota Madiun, Kecamatan Taman dengan luas wilayah 12,46 km<sup>2</sup> dengan ibukota kecamatan di Kelurahan Pandean yang berjarak 1,1 km dari arah pusat Kota Madiun dan Kecamatan Kartoharjo dengan luas wilayah 10,73 km<sup>2</sup> dengan ibukota kecamatan di Kelurahan Oro-oro Ombo yang berjarak 7,7 km dari arah pusat Kota Madiun.

Berdasarkan data Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (Bappeda 2014) Kota Madiun, menunjukkan dari tahun 2009 hingga 2014 Kota Madiun terus melaksanakan pembangunan yang berorientasi pada fisik. Hal ini diperkuat dengan data yang menunjukkan bahwa terjadi peningkatan penggunaan lahan untuk kawasan terbangun. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel 1 sebagai berikut.

Tabel 1. Perkembangan Kawasan Fisik Kota

Kawasan	Tahun (ha)		Luas tambah/ kurang (ha)
	2009	2013	
<b>Kawasan Belum Terbangun</b>			
Sawah irigasi teknis	1.098	1.055	(-) 43
Pekarangan/tegal	96	152	(+) 56
Ladang/huma	135	17	(-) 118
Kebun	229	126	(-) 103
Kolam/empang	4	5	(+) 1
<b>Kawasan Terbangun</b>			
Permukiman beserta pendukungnya	1.761	1.968	(+) 201
Total luas	3.323	3.323	

Sumber: Bappeda Kota Madiun, 2014.

Dari tabel 1 di atas dapat diketahui dalam kurun waktu antara tahun 2009 hingga 2013, telah terjadi peningkatan luas kawasan terbangun seluas 201 ha, atau jika dirata-ratakan per tahun sebesar kurang lebih 50,25 ha. Hal ini menjadi sebuah kewajaran jika melihat program yang telah digariskan di dalam Rencana Pembangunan Jangka Menengah Kota Madiun Tahun 2010, yang secara jelas ber-

orientasi pada upaya peningkatan infrastruktur sarana dan prasarana guna optimalisasi pelayanan publik bagi masyarakat untuk tujuan memberikan penghasilan penduduk melalui produksi barang dan jasa.

Jumlah dan kepadatan penduduk di Kota Madiun relatif bervariasi. Namun dari ketiga kecamatan di wilayah tersebut, jumlah penduduk paling banyak dan paling padat adalah di Kecamatan Taman. Untuk melihat secara rinci jumlah dan kepadatan penduduk di lokasi penelitian dapat dilihat pada tabel 2 sebagai berikut:

Tabel 2. Jumlah dan Kepadatan Penduduk Kota Madiun

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

Sumber: BPS Kota Madiun 2015.

Berdasarkan tabel 2 di atas dapat diketahui bahwa selain Kecamatan Taman yang merupakan wilayah dengan jumlah dan kepadatan penduduk paling tinggi, terdapat hal yang cukup menarik di antara Kecamatan Manguharjo dengan Kecamatan Kartoharjo. Apabila dilihat dari jumlah penduduknya, Kecamatan Kartoharjo mempunyai jumlah penduduk yang paling tinggi dibandingkan Kecamatan Manguharjo. Sebaliknya, apabila dilihat dari kepadatan penduduknya, Kecamatan Manguharjo lebih padat dibandingkan Kecamatan Kartoharjo. Hal ini menunjukkan bahwa di Kota Madiun hubungan antara luas wilayah belum tentu linier dengan kependudukan, baik dari aspek jumlah maupun kepadatannya.

#### D. Sebaran Nilai Tanah

Populasi untuk penelitian ini adalah seluruh bidang tanah yang telah dilakukan jual beli sesuai harga pasar pada tahun 2015. Pelaku pasar (pembeli) tanah yang diambil tanpa mempertimbangkan dimensi yang lain, misalnya pekerjaan, umur, pendidikan dan lain sebagainya. Sampel di dalam penelitian ini adalah bidang-bidang tanah yang telah dilakukan transaksi jual beli di tahun 2015 dengan teknik *purposive sampling*. Derajat keterwakilan sampel perlu dicermati, oleh karena itu tetap diperhatikan 5 hal penting dalam pengambilan sampel menurut Yunus (2010) yaitu: jumlah sampel, variasi karakter anggota populasi, variasi spasial keberadaan anggota populasi, variasi temporal keberadaan anggota populasi dan penentuan teknik sampling.

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

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

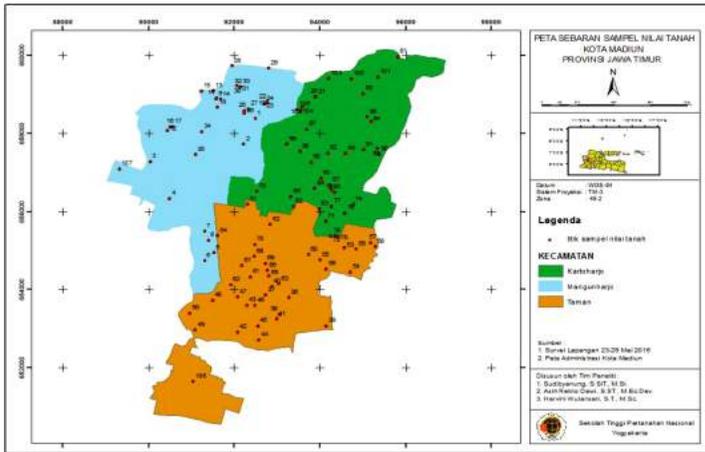
Tabel 3. Data Sampel Transaksi Jual Beli Tanah Kota Madiun Tahun 2015

No	Kelurahan	Luas (m <sup>2</sup> )	Koordinat		Nilai Tanah (Rp/ m <sup>2</sup> )	
			X	Y	Harga Transaksi	NJOP
1	Madiun Lor	310	92,505	658,396	1,967,742	335,000
2	Madiun Lor	234	92,233	657,735	1,282,051	1,274,000
3	Manguharjo	990	90,048	657,288	290,000	200,000
4	Manguharjo	11	90,502	656,341	590,909	394,000
5	Nambangan Kidul	133	91,536	654,945	900,000	537,000
6	Nambangan Kidul	175	91,325	654,749	542,857	537,000
7	Nambangan Lor	731	91,324	655,498	464,000	464,000
8	Nambangan Lor	824	91,416	655,266	485,437	335,000
9	Ngegong	2230	91,596	658,899	224,215	128,000
10	Ngegong	805	91,522	659,102	124,224	128,000
11	Ngegong	1545	91,610	658,916	217,638	128,000
12	Ngegong	1820	90,447	658,082	250,000	128,000
13	Ngegong	805	91,515	659,097	128,000	128,000
14	Ngegong	700	91,698	658,886	796,429	128,000
15	Ngegong	1508	91,243	659,097	128,000	128,000
16	Ngegong	4228	90,522	658,178	325,000	128,000
17	Ngegong	472	90,573	658,178	325,000	128,000
18	Ngegong	214	91,620	658,682	450,000	450,000
19	Patihan	313	92,786	658,796	962,051	962,000
20	Patihan	2080	93,910	658,953	240,000	160,000
21	Patihan	1815	93,925	658,949	240,000	160,000
22	Patihan	356	92,785	658,824	400,000	394,000
24	Patihan	208	92,724	658,767	216,346	200,000
25	Sogaten	479	92,239	658,598	307,692	103,000
26	Sogaten	312	92,247	658,533	224,359	103,000
27	Sogaten	609	92,339	658,640	492,611	285,000
28	Sogaten	925	91,956	659,736	162,162	103,000
29	Sogaten	515	92,816	659,673	291,262	243,000
30	Sogaten	75	92,077	659,222	256,000	128,000
31	Sogaten	107	92,146	659,204	256,000	128,000
32	Sogaten	71	92,154	659,202	263,606	128,000
33	Sogaten	113	92,163	659,199	256,000	130,000
34	Winongo	2738	91,249	658,055	200,000	82,000
35	Winongo	72	91,102	657,469	1,916,667	1,042,000
36	Banjarejo	844	93,283	653,800	650,000	200,000
37	Banjarejo	98	92,743	653,860	760,265	760,000
38	Banjarejo	240	93,065	653,372	335,000	335,000
39	Banjarejo	70	94,158	653,077	828,571	200,000
40	Banjarejo	99	92,900	654,087	600,000	243,000
41	Banjarejo	136	93,000	653,257	500,000	335,000
42	Demangan	200	92,080	652,919	290,000	243,000
43	Demangan	1962	92,305	653,600	464,000	464,000
44	Demangan	135	92,586	652,714	500,000	243,000
45	Demangan	273	92,568	653,076	500,000	243,000
46	Demangan	118	92,497	653,596	847,458	464,000
47	Demangan	235	92,086	653,811	1,000,000	537,000
48	Josenan	160	91,507	653,727	1,187,500	478,000
49	Josenan	323	91,099	652,973	335,000	335,000
50	Josenan	220	90,972	653,402	335,000	335,000
51	Kejuron	347	92,326	656,195	614,000	614,000
52	Kejuron	220	92,855	655,680	900,000	702,000
53	Kejuron	495	94,581	655,074	500,000	464,000
54	Manisrejo	144	94,718	654,457	343,000	343,000
55	Manisrejo	350	94,011	654,765	537,000	537,000
56	Manisrejo	227	94,157	654,533	243,000	243,000
57	Manisrejo	204	95,198	655,203	464,000	464,000
58	Manisrejo	1023	95,303	655,103	244,379	243,000
59	Manisrejo	200	94,863	655,045	464,000	464,000
60	Manisrejo	100	93,748	654,902	1,000,000	128,000
61	Pandean	346	92,385	654,335	2,061,451	2,016,000
62	Pandean	1668	91,931	654,133	650,000	128,000
63	Pandean	165	93,053	654,158	1,212,121	702,000
65	Taman	196	92,821	654,362	943,878	614,000
66	Taman	296	92,786	654,502	844,595	802,000

67	Taman	1054	92,188	654,621	380,000	335,000
68	Taman	229	92,483	654,856	537,000	537,000
69	Taman	306	92,735	654,679	990,196	802,000
70	Taman	151	92,488	655,162	445,000	394,000
71	Kanigoro	417	94,152	655,757	2,757,794	1,818,000
72	Kanigoro	316	94,356	656,499	500,000	335,000
73	Kanigoro	222	94,379	655,387	650,000	160,000
74	Kanigoro	65	94,792	656,194	769,231	285,000
75	Kanigoro	308	94,440	655,355	389,610	128,000
76	Kanigoro	884	94,596	655,965	141,403	103,000
77	Kanigoro	299	94,285	656,137	498,328	335,000
78	Kanigoro	170	94,269	655,379	995,176	642,000
79	Kartoharjo	129	92,538	656,519	614,000	614,000
80	Kelun	357	95,032	659,033	160,000	160,000
81	Kelun	701	95,835	659,977	150,000	103,000
82	Klegen	400	93,389	656,136	335,000	335,000
83	Klegen	277	94,001	656,075	335,000	335,000
84	Klegen	169	93,893	656,598	464,000	464,000
85	Klegen	249	94,279	656,560	1,109,783	1,109,000
86	Klegen	156	93,338	656,390	641,026	394,000
87	Klegen	300	94,253	656,686	675,000	614,000
88	Pilangbango	145	95,351	657,620	310,345	103,000
89	Pilangbango	211	94,613	657,500	500,000	103,000
90	Pilangbango	142	95,397	657,475	600,000	82,000
91	Pilangbango	1400	95,039	657,590	150,000	82,000
92	Pilangbango	100	94,200	657,504	260,000	260,000
93	Rejomulyo	229	94,047	656,851	1,000,000	464,000
94	Rejomulyo	152	95,214	658,316	559,211	394,000
95	Rejomulyo	268	95,127	658,432	340,000	335,000
96	Rejomulyo	118	93,811	657,270	720,339	702,000
97	Sukosari	2277	93,712	658,116	188,845	160,000
98	Sukosari	60	93,550	657,547	666,667	594,000
99	Sukosari	90	93,240	657,734	641,111	421,000
100	Tawangrejo	210	94,746	659,405	119,048	103,000
101	Tawangrejo	1438	95,366	659,452	139,082	103,000
102	Tawangrejo	205	93,601	658,691	375,610	335,000
103	Tawangrejo	102	94,220	659,409	245,098	103,000
104	Tawangrejo	1617	93,561	658,599	425,000	160,000
106	Josenan	135	91,052	651,648	335,000	335,000
107	Nambangan lor	379	89,333	657,099	464,000	464,000

Sumber: data primer 2016.

Berdasarkan data sampel transaksi jual beli tanah di Kota Madiun Tahun 2015 di atas dapat diketahui bahwa nilai tanah yang tertinggi berada di Desa Pandean Kecamatan Taman dengan nilai transaksi sebesar Rp.3.061.224,-/meter<sup>2</sup>, sedangkan nilai transaksi yang terendah berada di Desa Tawangrejo Kecamatan Kartoharjo dengan nilai transaksi sebesar Rp.119.048,-/meter<sup>2</sup>. Sebaran seluruh data sampel di 3 (tiga) kecamatan secara visual/keruangan dapat dilihat pada gambar 1 sebagai berikut.



Gambar 1. Sebaran Sampel Obyek Jual Beli Tanah di Kota Madiun Tahun 2015.  
Sumber: Data primer diolah, 2016

Pada gambar 1 di atas masih dalam bentuk penyajian tentang sebaran transaksi jual beli tanah secara umum di Kota Madiun Tahun 2015, sehingga belum dapat diketahui bagaimana wujud atau bentuk pola nilai tanah yang ada. Agar dapat dicermati secara jelas maka perlu dan penting untuk dibuat mengenai pola nilai tanah di lokasi. Oleh karena itu terlebih dahulu harus dibuat gradasi atau *range* dari setiap sampel nilai tanah. Gradasi nilai tanah di dalam penelitian ini mempunyai interval nilai dengan besaran interval Rp. 200.000,- yang diperoleh berdasarkan formula sebagai berikut:

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

$$F./ \text{Nilai tertinggi} - \text{nilai terendah} = \text{nilai jangkauan}$$

$$\text{Rp. } 3.061.224 - \text{Rp. } 119.048 = \text{Rp. } 2.942.176,-$$

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

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

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

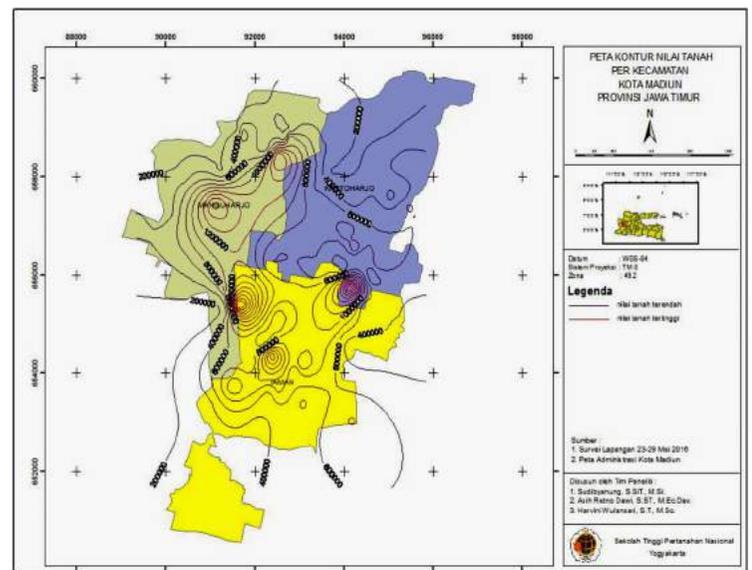
$$= 1 + 3,3 \log 107$$

$$= 7,69 \text{ dibulatkan menjadi } 8$$

Berdasarkan formula di atas diperoleh interval setiap garis kontur sebagai berikut: Rp. 2.942.176,- : 8 = Rp. 382.597,66 dibulatkan menjadi Rp.

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

Kemudian dari setiap titik sampel/obyek yang bernilai sama dihubungkan dalam sebuah garis kontur, sehingga akan terlihat lebih jelas suatu pola nilai tanah secara keruangan. Berdasarkan hasil penggabungan titik sampel/obyek yang mempunyai nilai gradasi yang sama diperoleh bentuk atau pola keruangan nilai tanah di Kota Madiun tahun 2015 dapat dilihat pada gambar 2 sebagai berikut.



Gambar 2. Pola Nilai Tanah dalam Bentuk Kontur di Kota Madiun. Sumber data: data primer diolah, 2016

Berdasarkan kontur nilai tanah di atas, dapat diketahui pola nilai di Kota Madiun secara garis besar membentuk 2 pola interval nilai, yaitu pola interval nilai yang mempunyai jarak garis kontur cukup rapat/tajam dan pola interval nilai yang mempunyai jarak garis kontur relatif renggang. Pola interval nilai tanah yang rapat/tajam menunjukkan pasar tanah yang ada di wilayah tersebut mempunyai disparitas nilai tanah yang cukup tajam. Artinya nilai dari setiap bidang tanah cende-

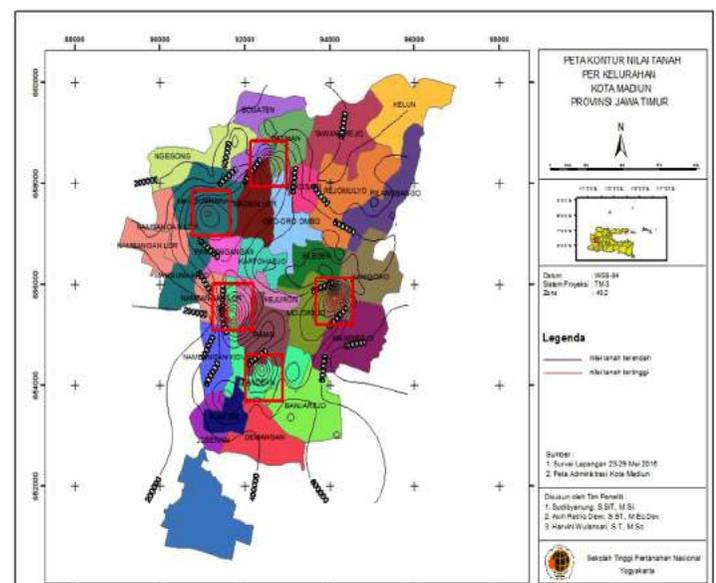
rung menunjukkan nilai yang cukup variatif, sehingga perbedaan letak lokasi yang cukup dekat sekalipun sangat menentukan perbedaan nilai yang nyata. Selain itu dapat dimaknai di dalam pola nilai yang mempunyai kontur rapat/tajam, menunjukkan pasar tanah di lokasi tersebut sangat kompetitif. Patut diduga pasar tanah di lokasi ini mempunyai segmen pasar yang tinggi, atau dengan kata lain permintaan tanah di lokasi tersebut tinggi. Hal ini diperkuat berdasarkan hasil wawancara secara informal dengan Bapak Teguh salah satu pegawai di Kantor Pertanahan di Kota Madiun yang menyebutkan bahwa memang di lokasi-lokasi tersebut sedang berkembang.

Pada bentuk atau pola yang lain, yaitu pada kerapatan nilai tanah yang mempunyai kontur jarak renggang, menunjukkan di lokasi tersebut cenderung nilai tanah sudah *steady* atau cenderung mapan. Bapak Teguh juga menjelaskan secara umum memang tetap ada permintaan tanah di lokasi tersebut meskipun tidak begitu banyak. Selain itu biasanya antara penjual dan pembeli, masing-masing sudah mengetahui pangsa pasar atau berapa pasaran nilai tanah yang ada, apabila ada kesepakatan nilai transaksi yang mempunyai nilai sedikit lebih tinggi dibandingkan pasaran nilai tanahnya, semata-mata karena 2 (dua) hal yang pada intinya adalah lokasi area. *Pertama* ketika jual beli tanah di lokasi yang bukan merupakan area *CBD*, biasanya pembeli yang berasal dari luar wilayah dan kurang begitu mengetahui nilai pasar tanah, ada kalanya nilai transaksi yang disepakati berada di atas nilai pasar. *Kedua* di lokasi yang merupakan area *CBD*, biasanya pembelinya adalah seorang investor yang sudah memperhitungkan *return* pengembalian modal atau *capital gain*. Dan ketika penjual memberikan nilai sedikit lebih tinggi seringkali nilai transaksi tetap disepakati oleh pembeli/investor. Karena transaksi ini merupakan pasar terbuka, selama nilai kesepakatan masih menguntungkan bagi investor maka besaran nilai tawar menawar tersebut akhirnya disepakati

menjadi nilai transaksi. Biasanya lokasi yang diincar investor seperti ini adalah lokasi yang memang secara legal maupun faktual merupakan lokasi-lokasi bisnis perekonomian yang sudah mapan, seperti di pusat-pusat kota yang areanya memang lebih mengarah pada area bisnis.

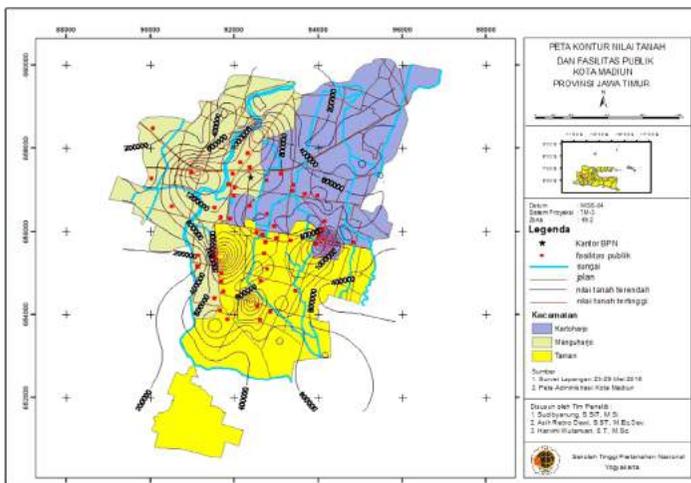
### E. Pola Nilai Tanah di Kota Madiun dan Faktor-faktor yang Mempengaruhinya

Untuk melihat pola nilai tanah di setiap lokasi wilayah administrasi, maka perlu dilakukan tumpang susun peta, yaitu antara peta kontur nilai tanah dengan peta administrasi. Berdasarkan hasil tumpang susun peta kontur nilai tanah dengan peta administrasi menunjukkan bahwa terdapat beberapa lokasi yang mempunyai kerapatan kontur nilai tanah yang cukup rapat/tajam, serta ada pula beberapa lokasi yang mempunyai kerapatan kontur nilai yang relating renggang. Secara rinci atas hasil tumpang susun antara peta administrasi dengan peta kontur nilai tanah menunjukkan terdapat 5 (lima) wilayah, yang mempunyai kerapatan garis kontur rapat/tajam. Lokasi-lokasi tersebut secara visual keruangan dapat dilihat pada Gambar 3 sebagai berikut.



Gambar 3. Lokasi Wilayah yang Mempunyai Kerapatan Garis Kontur Rapat/Tajam.  
Sumber: Data primer diolah, 2016

Secara keruangan, dari ke-5 (lima) lokasi secara umum dapat dicermati bahwa pada lokasi-lokasi yang mempunyai garis kontur rapat/tajam, membentuk suatu pola yang menyebar dan di antara lokasi-lokasi tersebut juga tidak bersambungan/berhubungan antara satu pola dengan pola yang lain. Lokasi dari masing-masing wilayah yang mempunyai pola garis kontur rapat/tajam terletak pada posisi bukan di tengah kota, namun cenderung berada di tengah-tengah antara kota dengan batas wilayah kota. Jika diamati lebih cermat, secara umum menunjukkan bahwa lokasi-lokasi tersebut cenderung berada di wilayah yang berhubungan dengan akses masuk maupun akses keluar dari Kota Madiun. Selain itu, berbagai fasilitas dan layanan publik berperan di dalam menentukan kenampakan kota. Hal ini sejalan dengan pendapat Yunus (2004), menjelaskan bahwa peranan aksesibilitas, prasarana transportasi, sarana transportasi, pendirian fungsi-fungsi besar (antara lain industri-industri, perumahan dan lain sebagainya) mempunyai peranan yang besar dalam membentuk variasi ekspresi keruangan kenampakan kota. Untuk membuktikan apakah antara teori dan fakta keruangan di Kota Madiun secara riil merupakan suatu hal yang linier maka perlu disajikan atau ditampilkan peta kontur nilai tanah beserta lokasi fasilitas publik. Untuk lebih jelas, dapat dilihat pada gambar 4 sebagai berikut.



Gambar 4. Lokasi Yang Mempunyai Garis Kontur Rapat/Tajam Beserta Fasilitas Publik.  
Sumber: Data primer diolah, 2016

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

Pada sisi yang lain, Gambar 3 dan 4 di atas dari aspek keruangan menunjukkan lokasi wilayah 1 berada di sekitar jalan menuju ke arah luar Kota Madiun, yaitu ke arah Kabupaten Ponorogo (ke arah selatan). Apabila mengarah ke sebelah utara juga tidak terlalu jauh atau bisa dikatakan cukup dekat dengan jalan atau aksesibilitas utama keluar/masuk antara Kota Madiun dengan Provinsi Jawa Tengah, atau lebih tepatnya ke arah Kota Surakarta (arah barat). Faktor pendukung, kelengkapan fasilitas atau bahkan instrumen yang menstimulus perkembangan di lokasi ini dirasa juga relatif cukup memadai, seperti Pasar Tradisional yang cukup besar yaitu Pasar Sleko, Rumah Sakit Islam Siti Aisyah, Perguruan Tinggi yaitu Akademi Perkertaapian Indonesia, Aston Madiun Hotel dan Conference, dan Pusat Perekonomian Modern Presiden Plaza. Aksesibilitas serta fasilitas publik inilah yang relevan di dalam menstimulus besaran nilai tanah menjadi pola nilai tanah yang kompetitif, yaitu ditunjukkan dengan rapatnya garis kontur nilai tanah yang tajam. Terdapat hubungan erat antara tingkat perkembangan wilayah dengan aksesibilitas wilayah, yaitu semakin tinggi aksesibilitas akan diikuti dengan kecenderungan perkembangan wilayah yang semakin cepat (Muta'ali 2015)

Lokasi 2 (sebagian Desa Pandean dan Taman) dilihat dari perspektif nilai tanah, mempunyai kerapatan kontur tajam/rapat. Dengan interval nilai sebesar Rp.200.000,- menunjukkan terdapat 6 gradasi nilai kontur, yaitu dari nilai Rp.800.000,- hingga Rp.1.800.000,-. Artinya dengan variasi nilai

kontur yang ada menunjukkan pasar tanah cukup kompetitif tetapi nilai tanahnya dapat dikatakan kurang variatif, mengingat hanya terdapat 6 gradasi nilai.

Secara keruangan di lokasi 2 ini relatif sama atau tidak jauh berbeda dengan lokasi 1, di mana di lokasi ini juga terdapat kecenderungan cukup banyak sarana dan prasarana yang diduga dapat mempengaruhi atau menstimulus perkembangan dari pola nilai tanah yang ada. Jika dilihat dari aksesibilitas, berhubungan dengan arah keluar/masuk dari dan ke Kota Madiun. Hampir sama halnya dengan lokasi 1, namun yang membedakan adalah jalur keluar/masuk antara Kota Madiun dengan Kabupaten Ponorogo, yang terletak pada bagian selatan dari pusat Kota Madiun. Beberapa fasilitas yang ada cukup memadai dalam rangka merangsang pertumbuhan ekonomi dan keruangan suatu wilayah, antara lain: Perguruan Tinggi Universitas Merdeka dan STKIP Widya Yuwana, Rumah Sakit Umum Griya Husada, Fasilitas Publik Taman Hijau Demangan, serta beberapa kantor instansi pemerintah yang lain seperti Kantor Pertanahan Kabupaten Madiun, Polres Kabupaten Madiun, Kantor Samsat Kota Madiun, Kantor Dinas PU, Kantor Kementerian Agama, serta POM Daerah V Brawijaya.

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

Pada lokasi 3 ini, secara keruangan berada di sebelah timur dari pusat Kota Madiun, sama halnya dengan lokasi 1 maupun 2. Lokasi ini pola nilai tanah juga terdapat kecenderungan atau terdapat relevansi dengan fasilitas publik serta aksesibilitas, dari perspektif aksesibilitas merupakan akses keluar/masuk Kota Madiun menuju ke/dari arah

Kecamatan Wungu Kabupaten Madiun. Selain itu, terdapat beberapa fasilitas publik yang memadai di dalam merangsang/menstimulus perkembangan wilayah maupun pola nilai tanah. Sebagai pembeda dengan lokasi 1 dan 2 adalah di lokasi ini cenderung lebih banyak fasilitas publik yang berorientasi pada segmen hiburan dan fasilitas perekonomian. Di lokasi 3 antara fasilitas yang berorientasi ekonomi maupun yang berorientasi hiburan cukup berimbang. Fasilitas tempat hiburan yang seperti Taman Hiburan Rakyat, *Sun City Theme & Water Park*, *New Star Cineplex*, *Diva Family Karaoke*, Stadion Wilis dan Pasar Burung Kota Madiun. Untuk fasilitas yang berorientasi sebagai pusat perekonomian seperti pusat perbelanjaan *Carrefour* dan *Sun City*. Selain itu terdapat fasilitas yang lain yang diduga relevan di dalam menstimulus nilai tanah, obyeknya adalah fasilitas pendidikan yaitu Kampus Universitas PGRI Madiun.

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

Secara ekonomi keruangan mempunyai daya tarik tersendiri, karena merupakan jalur utama akses dari Kota Madiun menuju ke arah Kecamatan Madiun Kabupaten Madiun, dan akses menuju Kota Surabaya dan sebaliknya serta relatif dekat dengan *ring road*/jalan lingkar Kota Madiun yang berbatasan langsung dengan Kecamatan Madiun Kabupaten Madiun. Selain itu, relatif dekat dengan berbagai fasilitas publik, sehingga relevan menstimulus dinamika nilai tanah antara lain aksesibilitas jalan

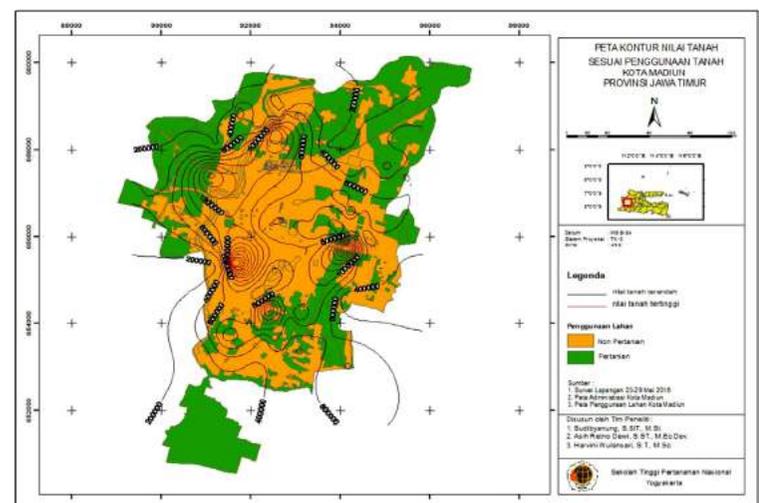
menuju ke/dari arah luar Kota Madiun, Rumah Sakit Paru Kota Madiun, Rumah Sakit Santa Clara, Rumah Sakit Ibu dan Anak Al Hasanah, Polres Kota Madiun, Kantor Walikota, Kantor Pos Besar, Plaza Madiun, dan Matahari Mal.

Lokasi 5 (sebagian Desa Manguharjo, Nambangan lor dan Pangonggangan) berada di wilayah Kota Madiun sebelah barat laut juga mempunyai kerapatan garis kontur yang cukup rapat dan tajam. Dilihat dari perspektif nilai tanah, dengan interval nilai sebesar Rp.200.000,- menunjukkan terdapat 7 gradasi garis kontur, yaitu dari nilai sebesar Rp.400.000,- hingga Rp.1.600.000,-. Artinya dengan melihat variasi nilai serta banyaknya garis kontur yang cukup rapat, variasi nilai tanah maupun pasar tanahnya hampir sama dengan lokasi 4, yaitu nilai tanahnya cukup variatif dan pasar tanahnya pun cukup kompetitif.

Pada sisi keruangan, jika dicermati cenderung berbeda dengan lokasi 4 yang terlihat berbagai fasilitas publik relatif banyak, namun di lokasi 5 secara keruangan menunjukkan hanya Rumah Sakit Umum Daerah Kota Madiun dan Kantor Kecamatan Manguharjo saja yang diduga relevan atau cenderung menjadi daya tarik terhadap nilai dan pasar tanah. Akan tetapi dilihat dari batas wilayah Kota Madiun sebelah barat laut, terdapat suatu hal yang kuat diduga mempengaruhi daya tarik dari perkembangan pola nilai tanah di lokasi ini. Daya tarik dan perkembangan cenderung lebih ditentukan dari jalan lingkaran/*ring road* yang posisinya tidak begitu jauh. *Ring road* ini menjadi salah satu hal penting karena merupakan aksesibilitas yang menghubungkan antara 2 (dua) jalur atau akses utama, yaitu ke arah Jawa Tengah serta ke arah Kota Surabaya. Pembangunan *ring road* oleh pemerintah yang difungsikan sebagai aset publik sebagai rangsangan yang cukup logis perannya di dalam mempengaruhi perkembangan nilai dan pasar tanah serta pembangunan di atas tanah tersebut. Instansi pemerintah yang mempunyai otoritas dalam pengaturan penggunaan dan pemanfaatan

ruang (lahan), mengawali dan “memberi contoh” perubahan penggunaan lahan pertanian ke non pertanian. Kondisi ini akan diikuti oleh anggota masyarakat ataupun kalangan swasta untuk ikut “mengembangkan” kawasan tersebut (Sutaryono 2013)

Selain itu, bukti lain adalah keberadaan beberapa perumahan yang berada di sekitar lokasi juga menegaskan bahwa perkembangan wilayahnya semakin pesat. Beberapa perumahan yang ada di sekitar lokasi antara lain, Perumahan Bumi Wiongo Indah, Perumahan Griya Kita dan Perumahan Citra Puri Majapahit. Adanya aksesibilitas yang representatif serta pembangunan perumahan di sekitar lokasi yang maju pesat, maka menimbulkan suatu gejala banyak tanah-tanah pertanian yang telah dan diduga akan terus berlangsung berubah penggunaannya menjadi non pertanian. Untuk lebih jelas orientasi perkembangan pola nilai tanah dengan penggunaan tanah dapat dilihat visual keruangan pada Gambar 5 sebagai berikut:



Gambar 5. *Superimpose* Peta Penggunaan Tanah Dan Peta Kontur Nilai Tanah. Sumber: Data primer diolah, 2016

Mengkompilasikan antara Gambar 4 dengan Gambar 5 di atas, menunjukkan bahwa di lokasi 5 ini besaran nominal transaksi yang tergambar dalam garis kontur terlihat jelas antara nilai tanah untuk penggunaan pertanian dan penggunaan non pertanian mempunyai nilai yang relatif sama. Hal

ini berarti, kebutuhan akan tanah sebagai ruang tidak hanya ditujukan untuk tanah yang sudah terbangun, namun juga tanah yang belum terbangun. Secara ekonomi kuat indikasi bahwa dengan semakin tidak terkendalinya harga tanah akibat gencarnya proses alih fungsi lahan dan bermainnya spekulasi. Fenomena ini nyaris tidak bisa dihindari di hampir semua wilayah yang proses perkembangan wilayahnya semakin pesat (Sutaryono 2013).

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

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

## F. Kesimpulan

1. Secara keruangan pola nilai tanah di Kota Madiun cenderung menyebar, dan pada setiap pola tersebut tidak saling berhubungan/bersambungan.
2. Terdapat indikasi yang kuat bahwa pola nilai tanah di Kota Madiun secara ekonomi keruangan dipengaruhi oleh beberapa hal,

seperti aksesibilitas, fasilitas/layanan/aset publik serta pusat-pusat perekonomian.

## Daftar Pustaka

- Badan Pusat Statistik 2015, *Jawa Timur Dalam Angka*, Surabaya.
- Adisasmitha, Rahardja 2008, *Pengembangan Wilayah-Konsep dan Teori*, Graha Ilmu, Yogyakarta.
- Hermit, Herman 2008, *Teknik Penaksiran Harga Tanah Perkotaan-Teori dan Praktek Penilaian Tanah*, CV Mandar Maju, Bandung.
- Hidayati, Wahyu & Harjanto, Budi 2001, *Konsep Dasar Penilaian Properti*, BPFE, Yogyakarta.
- Maulana, Rizki dan Purwadio, Heru 2013, "Pola Spasial Harga Lahan Sepanjang Koridor Merr Pada Ruas Rungkut Sampai Arif Rahman Hakim Di Kota Surabaya", *Jurnal Teknik POMITS*, Vol. 1, No. 2.
- Muta'ali, Ali 2015, *Teknik Analisis Regional Untuk Perencanaan Wilayah, Tata Ruang dan Lingkungan*, Badan Penerbit Fakultas Geografi UGM, Yogyakarta.
- Rencana Pembangunan Jangka Menengah Kota Madiun Tahun 2010.
- Supriyanto, Benny 2003, *Rekayasa Penilaian*, MAPPI, Jakarta.
- Sutaryono 2013, *Kontestasi dan Marjinalisasi Petani-Realitas Petani Negeri Agraris*, Zifatama, Sidoarjo.
- Sunyoto, Danang 2016, *Statistika Deskriptif dan Probabilitas*, Center for Academic Publishing Service (CAPS), Yogyakarta.
- Wahyuningsih 2008, "Pola dan Faktor Penentu Nilai Lahan Perkotaan di Kota Surakarta", Tugas Akhir, Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro, Semarang.
- Yunus, H.S. 2000, *Struktur Tata Ruang Kota*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta
- Yunus, H.S. 2004, "Pembangunan Kota Berkelanjutan: Permasalahan dan Strategi Pencapaiannya" disampaikan dalam Pidato Pengukuhan Jabatan Guru Besar pada Fakultas Geografi Universitas Gadjah Mada di Yogyakarta pada 1 Maret 2004.

- \_\_\_\_\_, 2010, *Metodologi Penelitian Wilayah Kontemporer*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta
- Yunus, H.S., Hartono, Ritohardoyo, S., Suratman, Gunawan, T., Rahardjo, N. & Rijanta, R. 2013, “*Visualisasi Spasio Temporal Dinamika Harga Lahan di Kota Yogyakarta dan Sekitarnya dari Tahun 1996 hingga 2011*”, Disertasi, Sekolah Pascasarjana UGM.