TUGAS AKHIR – DP 141530

FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI DISPARITAS HARGA LAHAN DI KELURAHAN KEPUTIH

JOHAN SATRIA KRISTIANDA
08211440000019

Dosen Pembimbing
Dr. Ing. Ir. Haryo Sulistyarso

Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota
Fakultas Arsitektur, Desain dan Perencanaan
Institut Teknologi Sepuluh Nopember
2018

TUGAS AKHIR – RP 141501

FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI DISPARITAS HARGA LAHAN DI KELURAHAN KEPUTIH

JOHAN SATRIA KRISTIANDA
NRP 08211440000019

Dosen Pembimbing
Dr. Ing. Ir. Haryo Sulistyarso

DEPARTEMEN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
Fakultas Arsitektur Desain dan Perencanaan
Institut Teknologi Sepuluh Nopember
Surabaya 2018

FINAL PROJECT – RP 141501

FACTORS THAT AFFECT THE LAND PRICE DISPARITY IN KEPUTIH VILLAGE

JOHAN SATRIA KRISTIANDA
NRP 08211440000019

Supervisor
Dr. Ing. Ir. Haryo Sulistyarso

DEPARTEMEN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
Fakultas Arsitektur Desain dan Perencanaan
Institut Teknologi Sepuluh Nopember
Surabaya 2018

LEMBAR PENGESAHAN

FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI DISPARITAS HARGA LAHAN DI KELURAHAN KEPUTIH

TUGAS AKHIR

Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat
Memperoleh Gelar Sarjana Teknik
Pada
Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota
Fakultas Arsitektur Desain dan Perencanaan
Institut Teknologi Sepuluh Nopember

Oleh :

JOHAN SATRIA KRISTIANDA
NRP. 08211440000019

Disetujui oleh Pembimbing Tugas Akhir :

Dr. Ing. Ir Haryo Sulistyarso
NIP. 195504281983031001

KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI, DAN PENDIDIKAN TINGGI
INSTITUT TEKNOLOGI SEPULUH NOPEMBER
FAKULTAS ARSITEKTUR, DESAIN, DAN PERENCANAAN
DEPARTEMEN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA

SURABAYA, JULI 2018

FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI DISPARITAS HARGA LAHAN DI KELURAHAN KEPUTIH

Nama Mahasiswa : Johan Satria Kristianda
Dosen Pembimbing : Dr. Ing. Ir. Haryo Sulistyarso

ABSTRAK

Berdasarkan tujuan SDG's no 1 yaitu "No Poverty" dijelaskan bahwa pada tahun 2030 menjamin setiap orang memiliki hak yang sama atas segala sumber daya ekonomi, yang salah satunya adalah kepemilikan dan kontrol atas lahan dan segala bentuk properti lainnya. Namun pada faktanya di Kelurahan Keputih masih terjadi disparitas harga lahan. Dengan adanya ketidaksesuaian pada kondisi tersebut, maka perlu dilakukan penelitian untuk mengetahui faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi disparitas harga lahan di Kelurahan Keputih dan memberikan rekomendasi untuk mengurangi disparitas harga lahan di Kelurahan Keputih.

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan rasionalistik dengan jenis penelitian kualitatif dan kuantitatif. Metode analisa yang digunakan adalah dengan Confirmatory Factor Analysis dan analisa deskriptif.

Dari hasil analisa yang telah dilakukan, didapati bahwa memang terjadi disparitas harga lahan di Kelurahan Keputih dengan harga terttinggi mencapai 14 juta/m^2 dan harga terendah hanya 1 juta/m^2. Dari 29 faktor yang diujikan, didapatkan 21 faktor yang berpengaruh seperti luas lahan dan bebas banjir. 8 faktor yang tidak berpengaruh seperti suhu udara sekitar dan nilai tukar rupiah. Rekomendasi yang diberikan adalah meningkatkan kualitas permukiman di kawasan dengan harga lahan rendah.

Kata Kunci: *Analisa Faktor, Disparitas, Harga Lahan*

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

FACTORS THAT AFFECT THE LAND PRICE DISPARITY IN KEPUTIH VILLAGE

Student Name : Johan Satria Kristianda
Supervisor : Dr. Ing. Ir. Haryo Sulistyarso

ABSTRACT

Based on SDG's goal No. 1 - No Poverty - explained that in 2030 guarantees every person has the same rights to all economic resources, which is the ownership and control over land and any other property. But in fact, land price disparity occured in Keputih Village. Given the discrepancy in these conditions, it is necessary to investigate factors that affect the land price disparity in Keputih Village and provide recommendations for reducing land price disparity in Keputih Village.

The approach used in this study is a rationalistic approach to the type of qualitative and quantitative research. This research use Confirmatory Factor Analysis and descriptive analysis as the analythical methods.

From the analysis that has been done, it was found that the land price disparities do occur in Keputih Village with the highest price reached 14 million/m^2 and the lowest price is only 1 million/m^2. Of the 29 factors tested, obtained 21 influential factors such as land area and flood-free. 8 uninfluential factors such as ambient air temperature and the rupiah's exchange rate. Recommendations that given is to improve the quality of settlement in the area with low land price.

Keywords: *Disparity, Factors Analysis, Land Price*

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa yang telah melimpahkan kasih dan sayang-Nya kepada kita, sehingga penulis bisa menyelesaikan penyusunan Tugas Akhir berjudul "*Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Disparitas Harga Lahan di Kelurahan Keputih"* dengan tepat waktu.

Tujuan dari penyusunan Tugas Akhir ini guna memenuhi syarat menyelesaikan mata kuliah Tugas Akhir pada Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Arsitektur Desain dan Perencanaan, Institut Teknologi Sepuluh Nopember Surabaya.

Dalam pengerjaan Tugas Akhir ini telah melibatkan banyak pihak yang sangat membantu dalam banyak hal terkait penyusunan Tugas Akhir. Oleh sebab itu disini penulis sampaikan rasa terimakasih kepada:

1. Bapak Dr. Ing. Ir. Haryo Sulistyarso, selaku dosen pembimbing mata kuliah Tugas Akhir.
2. Kedua orang tua yang selalu memberikan dukungan berupa doa dan motivasi.
3. Seluruh teman-teman yang telah menemani dan membantu pengerjaan Tugas Akhir.

Surabaya, 25 Juli 2018

Penulis
Johan Satria Kristianda

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL i
LEMBAR PENGESAHAN ..... **Error! Bookmark not defined.**
ABSTRAK vi
KATA PENGANTAR x
DAFTAR ISI xii
DAFTAR TABEL xiv
DAFTAR GAMBAR xv
BAB I PENDAHULUAN 1
1.1 Latar Belakang 1
1.2 Rumusan Masalah 7
1.3 Tujuan dan Sasaran 7
1.4 Manfaat 8
1.5 Ruang Lingkup Penelitian 8
1.5.1 Ruang Lingkup Wilayah 9
1.5.2 Ruang Lingkup Pembahasan 9
1.5.3 Ruang Lingkup Substansial 10
1.6 Kerangka Berpikir 11
BAB II TINJAUAN PUSTAKA 13
2.1 Lahan 13
2.2 Disparitas 14
2.3 Faktor yang Mempengaruhi Harga Lahan 17
2.4 Sintesa Pustaka 25

BAB III METODE PENELITIAN 27
3.1 Pendekatan Penelitian 27
3.2 Jenis Penelitian 27
3.3 Variabel Penelitian 28
3.4 Populasi dan Sampel 35
3.5 Metode Pengumpulan Data 36
3.5.1 Metode Pengumpulan Data Primer 36
3.5.2 Metode Pengumpulan Data Sekunder 37
3.6 Metode Analisa Penelitian 43
3.6.1 Mengidentifikasi Harga Lahan di Kelurahan Keputih 44
3.6.2 Melakukan Analisis Faktor yang Mempengaruhi Disparitas Harga Lahan di Kelurahan Keputih 44
3.6.3 Memberikan Rekomendasi untuk Mengurangi Disparitas Harga Lahan di Kelurahan Keputih. 45
3.7 Tahapan Penelitian 45
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN 47
4.1 Gambaran Umum Wilayah Penelitian 47
4.1.1 Batas Wilayah Penelitian dan Letak Geografis . 47
4.1.2 Kondisi Alam 51
4.1.3 Kependudukan 51
4.1.4 Penggunaan Lahan 51
4.1.5 Fasilitas 53
4.2 Mengidentifikasi Harga Lahan di Kelurahan Keputih 54

4.3 Melakukan Analisis Faktor yang Mempengaruhi Disparitas Harga Lahan di Kelurahan Keputih 65
4.4 Memberikan Rekomendasi untuk Mengurangi Disparitas Harga Lahan di Kelurahan Keputih 68
BAB V KESIMPULAN DAN REKOMENDASI 71
5.1 Kesimpulan 71
5.2 Rekomendasi 72
DAFTAR PUSTAKA 73
LAMPIRAN 77
Lampiran 1. Desain Survei 77
Lampiran 2. Lembar Kuesioner 80
Lampiran 3. Rekapitulasi Hasil Survei Harga Lahan 82
Lampiran 4. Rekapitulasi Hasil Survei Faktor 83
BIODATA PENULIS 89

DAFTAR TABEL

Tabel 2. 1 Sintesa Pustaka 25

Tabel 3. 1 Variabel Penelitian 29
Tabel 3. 2 Metode Analisis Penelitian 43

Tabel 4. 1 Harga Lahan di Kelurahan Keputih 55
Tabel 4. 2 Hasil Analisa *Confirmatory Factor Analysis* 65

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. 1 Peta NJOP Kelurahan Keputih.....5
Gambar 1. 2 Peta Batas Wilayah Studi 9

Gambar 4. 1 Jl. Keputih IA 47
Gambar 4. 2 Jl. Keputih Utara 47
Gambar 4. 3 Perum Bumi Marina Emas 48
Gambar 4. 4 Jl. Keputih Tegal Timur II 48
Gambar 4. 5 Peta Batas Wilayah Studi 49
Gambar 4. 6 Perumahan Bumi Marina Emas 52
Gambar 4. 7 Perumahan Sukolilo Dian Regency.....52
Gambar 4. 8 Taman Sakura Keputih 52
Gambar 4. 9 Puskesmas Keputih 53
Gambar 4. 10 Vita School 54
Gambar 4. 11 Institut Teknologi Sepuluh Nopember 54
Gambar 4. 12 Grafik Perbandingan Harga Lahan di Kelurahan Keputih 57
Gambar 4. 13 Peta Harga Lahan Kelurahan Keputih sesuai NJOP 2016 59
Gambar 4. 14 Peta Harga Lahan Kelurahan Keputih.....61
Gambar 4. 15 Peta Harga Lahan Appraisal Kelurahan Keputih 63

BAB I
PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Lahan merupakan suatu lingkungan fisik yang mencakup iklim, relief tanah, hidrologi, dan tumbuhan yang sampai pada batas tertentu akan mempengaruhi kemampuan penggunaan lahan (Purwowidodo, 1983). Lahan sendiri memiliki komponen nilai dan harga. Nilai lahan adalah pengukuran nilai lahan yang didasarkan kepada kemampuan lahan secara ekonomis dalam hubungannya dengan produktivitas dan strategi ekonomis, sedangkan harga lahan adalah penilaian atas lahan yang diukur berdasarkan harga nominal dalam satuan uang untuk satu satuan luas tertentu (Yunus, 2000).

Nilai dan harga lahan memiliki kaitan yang kuat dengan penggunaan lahan. Penggunaan lahan yang dimaksud seperti permukiman, industri, ruang terbuka hijau, perdagangan dan jasa, dan sebagainya. Permukiman merupakan salah satu penggunaan lahan yang sering kita jumpai. Definisi permukiman itu sendiri adalah bagian dari lingkungan hidup diluar kawasan lindung, baik berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan yang berfungsi sebagagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan (UU no.1 tahun 2011, tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman).

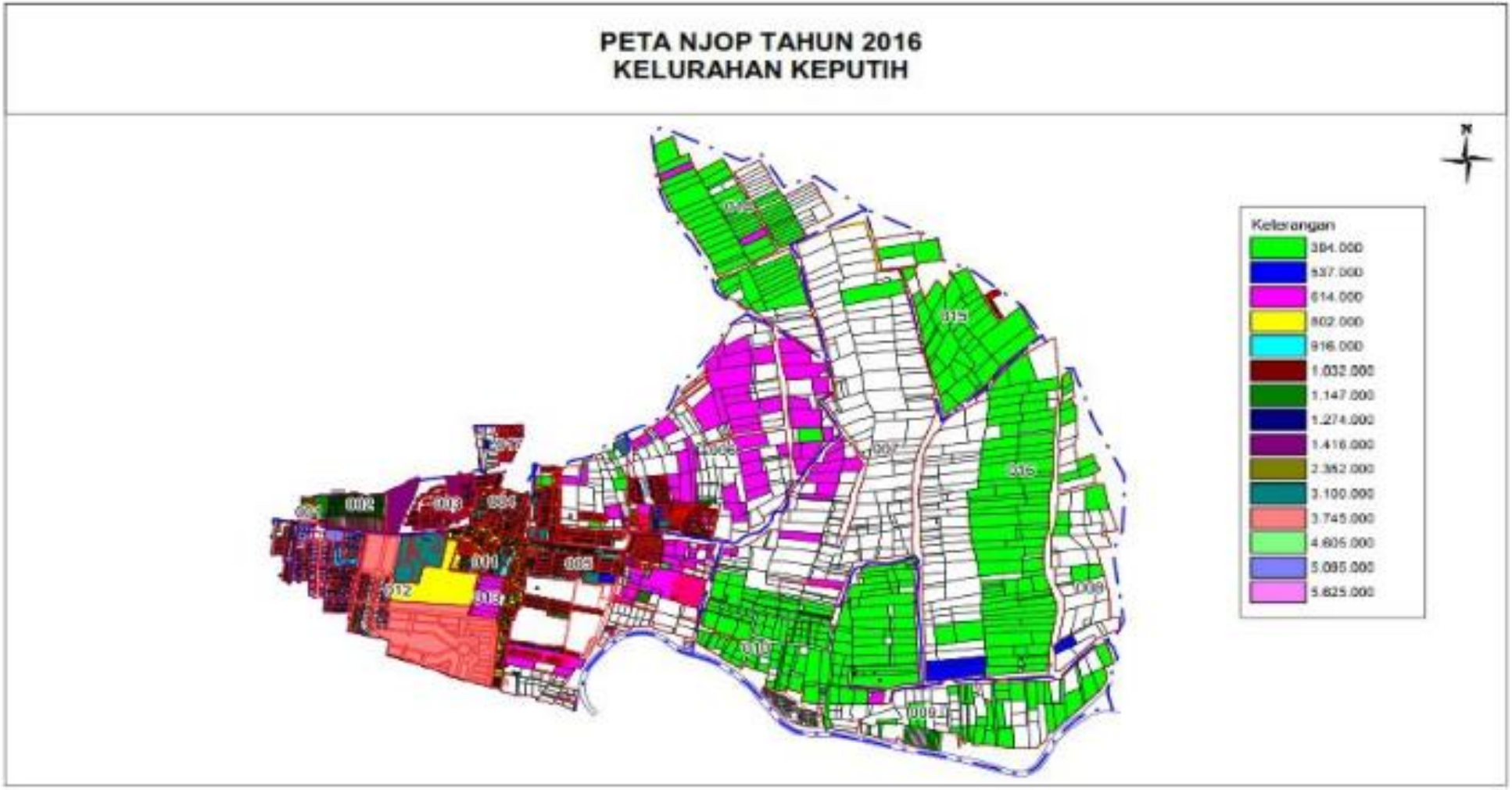
Di Surabaya, salah satu daerah yang memiliki arahan pemanfaatan sebagai kawasan permukiman ialah Kelurahan Keputih, Kecamatan Sukolilo. Berdasarkan RDTRK UP Kertajaya (2011), Kelurahan Keputih terbagi atas zona perumahan dan ruang terbuka hijau. Perumahan adalah kawasan pengembangan hunian yang mengakomodasi bermacam tipe hunian dalam rangka

mendorong penyediaan hunian bagi seluruh lapisan masyarakat. Adapun jenis perumahan di UD. Keputih (A1) adalah Rumah kepadatan rendah (R-1), Rumah kepadatan sedang (R-2), dan Rumah susun tinggi (R6). Jika ditinjau dari SDGs tujuan nomor 1 yaitu "*No Poverty*", dijelaskan bahwa pada tahun 2030 menjamin setiap orang memiliki hak yang sama atas segala sumber daya ekonomi, yang salah satunya adalah kepemilikan dan kontrol atas lahan dan segala bentuk properti lainnya (un.org, 2018). Kontrol atas lahan yang dimaksud disini adalah setiap penduduk dewasa dapat mendapatkan hak atas lahan yang didasari oleh dokumen hukum atau dengan kata lain ha katas lahan yang bersertifikat.

Namun, pada faktanya masih terjadi kesenjangan harga lahan di Kelurahan Keputih yaitu harga lahan di kawasan Bumi Marina Emas sekitar 7 juta rupiah per m^2, sedangkan di Keputih Tegal Timur, harga lahan sekitar 4 juta rupiah per m^2. Begitu juga harga lahan di perumahan Galaxy Bumi Permai – Araya yang berkisar 18 juta/m^2 berbeda sangat jauh jika dibandingkan dengan harga lahan di perumahan Regency 21 yaitu sekitar 8 juta/m^2 (rumahdijual.com, 2017). Harga tersebut terpaut cukup jauh dengan harga sesuai dengan NJOP yang memiliki harga terendah sekitar 350 ribu/m^2 sampai dengan harga tertinggi sekitar 5,5 juta/m^2 (Peraturan Walikota Surabaya nomor 1 tahun 2016) atau sekitar 2-3 kali lipat dari harga NJOP. Bahkan, menurut Joseph Lukito, harga lahan di Surabaya, khususnya bagian barat dan timur, akan terus meningkat (Kompas.com, 2014). Selain itu kondisi kepadatan penduduk yang tinggi di Kelurahan Keputih menjadi sebuah permasalahan lain dimana seharusnya peruntukan kawasan perumahan dapat menyediakan layanan hunian bagi seluruh lapisan masyarakat. Berdasarkan data dari Kecamatan Sukolilo

dalam Angka tahun 2016, kepadatan penduduk di Kelurahan Keputih pada tahun 2016 adalah 1173 jiwa/km^2. Angka ini termasuk kedalam kategori kepadatan tinggi yaitu level 6 dari 7. Maka dari itu, perlu dilakukan identifikasi mengenai faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi disparitas harga lahan di Kelurahan Keputih.

“Halaman ini sengaja dikosongkan”



Gambar 1. 1 Peta NJOP Kelurahan Keputih
Sumber: Peraturan Walikota Surabaya nomor 1 tahun 2016

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

1.2 Rumusan Masalah

Adanya arahan pemanfaatan ruang sebagai kawasan permukiman yang mampu menyediakan hunian bagi seluruh lapisan masyarakat sesuai dengan RDTRK UP Kertajaya dan inklusivitas seperti yang dimaksud dalam SDGs tujuan no 1 masih belum sesuai dengan kondisi faktual di Kelurahan Keputih. Hal ini terbukti dengan adanya disparitas harga lahan di Kelurahan Keputih seperti pada perumahan Galaxy Bumi Permai, Bumi Marina Emas, Regency 21, dan Jl. Keputih Tegal Timur II meskipun secara letak geografis berdekatan. Hal ini diperkuat dengan bukti bahwa harga jual lahan di Kelurahan Keputih sekitar 2-3 kali lipat dari harga NJOP. Selain itu, tingkat kepadatan penduduk di Kelurahan Keputih tergolong tinggi.

Sehingga berdasarkan rumusan masalah tersebut, pertanyaan yang diajukan peneliti adalah “Faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi disparitas harga lahan di Kelurahan Keputih?”

1.3 Tujuan dan Sasaran

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk mengetahui faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi disparitas harga lahan di Kelurahan Keputih dan memberikan rekomendasi untuk mengurangi disparitas harga lahan di Kelurahan Keputih.

Adapun sasaran pada penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Mengidentifikasi harga lahan di Kelurahan Keputih
2. Melakukan analisis faktor yang mempengaruhi disparitas harga lahan di Kelurahan Keputih
3. Memberikan rekomendasi untuk mengurangi disparitas harga lahan di Kelurahan Keputih.

1.4 Manfaat

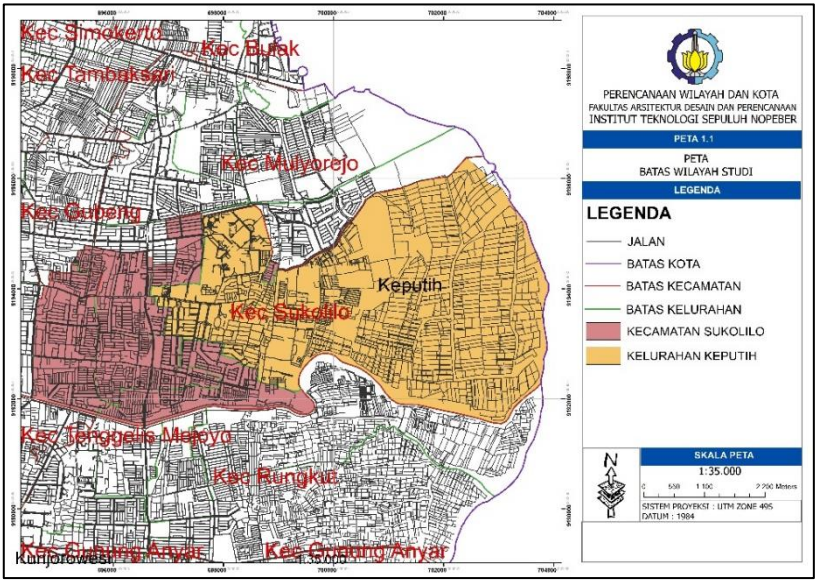
Manfaat dari penelitian ini dapat dibagi kedalam dua jenis yaitu, manfaat teoritis dan manfaat praktis. Secara teoritis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan wawasan terkait faktor-faktor yang mempengaruhi harga lahan dan bagaimana cara mengidentifikasinya. Secara praktis, diharapkan hasil penelitian ini dapat menjadi bahan pertimbangan bagi pihak pembuat kebijakan dan developer untuk dapat mengurangi atau mencegah disparitas harga lahan di suatu kawasan.

1.5 Ruang Lingkup Penelitian

Pada penelitian ini terdapat ruang lingkup penelitian agar peneliti memiliki sebuah koridor dalam melakukan penelitian. Ruang lingkup penelitian ini dibagi menjadi tiga jenis yaitu, ruang lingkup wilayah yang menjelaskan batas administratif wilayah penelitian, ruang lingkup pembahasan yang menjelaskan batasan pada aspek yang diulas, dan ruang lingkup substansi membahas teori dan konsep yang akan digunakan dalam penelitian.

1.5.1 Ruang Lingkup Wilayah

Ruang lingkup wilayah pada penelitian ini adalah Kelurahan Keputih, Kecamatan Sukolilo, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur. Kelurahan Keputih memiliki luas wilayah sebesar 14,4 km^2 dengan batas administrasi wilayah yang dijelaskan pada **Gambar 1.1**



Gambar 1. 2 Peta Batas Wilayah Studi

Sumber: Peta Dasar Surabaya, 2015

Batas Utara : Kelurahan Kejawan Putih Tambak

Batas Selatan : Kelurahan Wonorejo

Batas Timur : Kelurahan Gebang Putih

Batas Barat : Laut Jawa

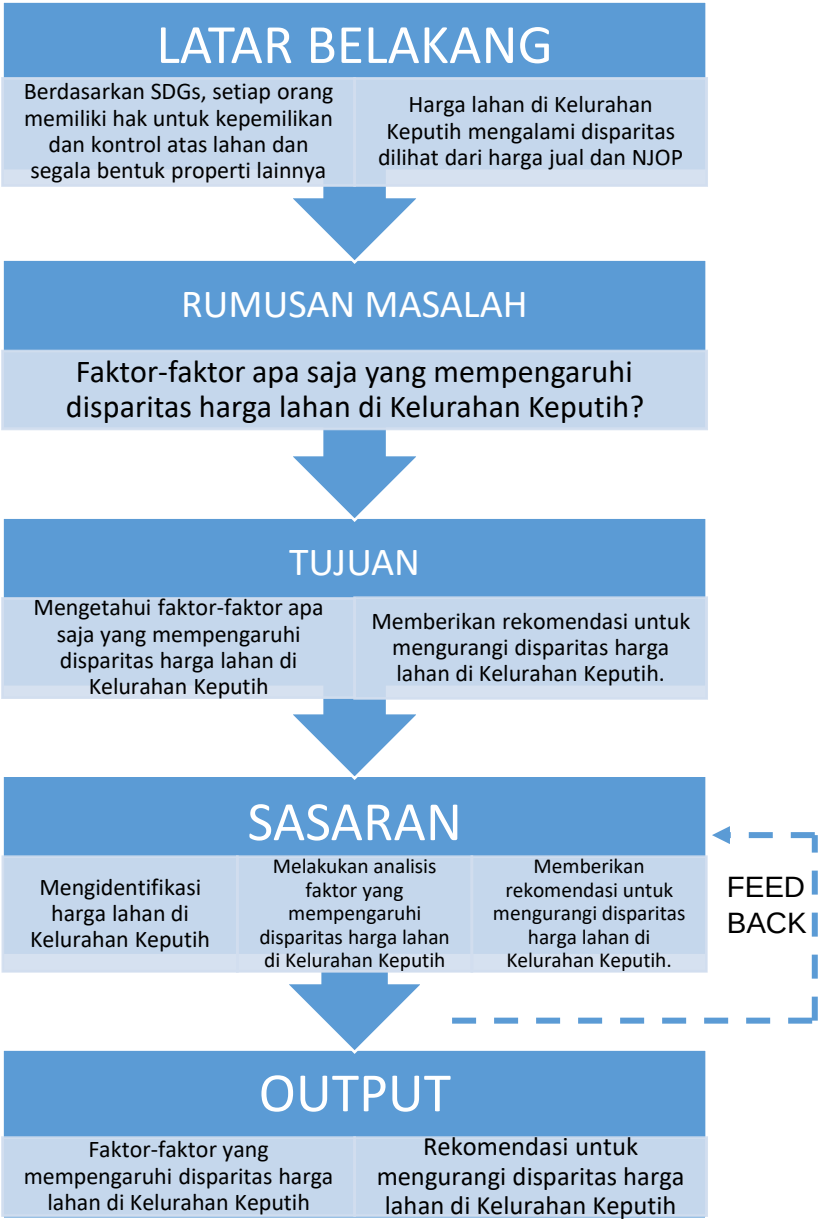
1.5.2 Ruang Lingkup Pembahasan

Lingkup pembahasan pada penelitian ini adalah dari sudut pandang tata guna lahan khususnya terkait harga lahan dan faktor-faktor yang mempengaruhi tinggi atau rendahnya harga lahan.

1.5.3 Ruang Lingkup Substansial

Lingkup substansial dalam penelitian ini menggunakan beberapa teori, konsep, dan metode analisa seperti teori lahan, disparitas, dan analisa *confirmatory factor analysis*.

1.6 Kerangka Berpikir



“Halaman ini sengaja dikosongkan”

BAB II
TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Lahan

Lahan dipandang sebagai suatu properti yang strategis dalam pengembangan kawasan. Selain itu, lahan juga merupakan komoditi ekonomi yang dapat diperjualbelikan, digadaikan, disewakan, dan dikenai pajak (Harvey, 2000). Pengertian lahan adalah lingkungan fisik yang terdiri atas iklim, relief, tanah, air dan vegetasi serta benda yang diatasnya sepanjang ada pengaruhnya terhadap penggunaan lahan, termasuk didalamnya hasil kegiatan manusia dimasa lalu dan sekarang seperti hasil reklamasi laut, pembersihan vegetasi dan juga hasil yang merugikan seperti yang tersalinasi (Arsyad, 1989). Sedangkan menurut Sitorus, 2004, lahan adalah suatu daerah dipermukaan bumi dengan sifat-sifat tertentu yang meliputi biosfer, atmosfer, tanah, lapisan geologi, hidrologi, populasi tanaman dan hewan serta hasil kegiatan manusia masa lalu dan sekarang, sampai pada tingkat tertentu dengan sifat-sifat tersebut mempunyai pengaruh yang berarti terhadap fungsi lahan oleh manusia pada masa sekarang dan masa yang akan datang.

Menurut Kaiser, Godschalk, and Chapin, 1995, jika dibandingkan dengan sumber daya lain, lahan memiliki karakteristik khusus, yaitu:

1. Lahan memiliki nilai dan harga
2. Lahan merupakan asset ekonomis yang harganya tidak terpengaruh oleh waktu
3. Hak atas lahan dapat dimiliki dengan aturan tertentu
4. Jumlah lahan terbatas dan tidak dapat bertambah, kecuali jika dilakukan reklamasi
5. Lahan secara fisik tidak dapat dipindahkan

Nilai lahan adalah pengukuran nilai lahan yang didasarkan kepada kemampuan lahan secara ekonomis dalam hubungannya dengan produktivitas dan strategi ekonomis. Sedangkan harga lahan adalah penilaian atas lahan yang diukur berdasarkan harga nominal dalam satuan uang untuk satu satuan luas tertentu pada pasaran lahan (Yunus, 2000). Nilai dan harga lahan mempunyai arti yang berbeda, tetapi keduanya mempunyai kaitan yang erat. Hal ini dapat dijelaskan bahwa harga lahan ada karena nilai lahannya ada. Sehingga harga lahan merupakan refleksi dari nilai lahan, dimana nilai lahan adalah perwujudan dari kemampuan lahan sehubungan dengan pemanfaatan dan penggunaan lahan (Sujarto, 1985). Menurut Mulyono.S, 2008:96, dapat dikatakan juga apabila nilai lahan dipandang dari sudut pandang ekonomi, maka nilai ekonomi lahan dinyatakan sebagai harga nominal lahan, yaitu harga lahan apabila diperjualbelikan.

Harga lahan merupakan refleksi dari nilai lahan, sedangkan nilai lahan merupakan pola perwujudan dari kemampuan sehubungan dengan pemanfaatan dan penggunaan lahan tersebut. Tinggi dan rendahnya harga lahan akan ditentukan oleh besar kecilnya pendapatan ekonomi (*economic return*). Harga lahan ini secara karakteristik akan menunjukkan pola dimana tingkat harga lahan akan semakin tinggi ke wilayah yang saling mendekati lokasi kegiatan fungsional perkotaan (Anthony J. Cartense C.S. dan Sasongko, 1989).

2.2 Disparitas

Disparitas bisa disebut juga perbedaan atau ketimpangan. Berdasarkan KBBI perbedaan adalah beda; selisih; perihal yang membuat berbeda; perihal yang membuat berbeda. Tidak jauh berbeda dengan perbedaan, ketimpangan adalah hal yang tidak sebagaimana mestinya (seperti tidak adil, tidak beres). Disparitas juga dapat didefiniskan sebagai suatu kondisi dimana terjadi ketidakseimbangan atau ketidaksimetrisan (Chaniago, 2002). Sehingga yang dimaksud

dengan disparitas harga lahan adalah perbedaan besar atau ketidakseimbangan harga lahan satu dengan yang lainnya.

Kesenjangan/ketimpangan merupakan konsekuensi dari pembangunan dan merupakan suatu tahap perubahan dalam pembangunan (Ardani, 1992). Menurut Arsyad, 1999, jumlah pelaku yang mempunyai kekuatan pasar akan cenderung terus meningkat, sehingga dapat mengakibatkan ketimpangan. Disparitas dapat dikatakan sebagai suatu hal yang umum terjadi dalam suatu daerah. Disparitas antar daerah dapat terjadi dikarenakan adanya perbedaan sumber daya alam (SDA) dan perbedaan kondisi demografi yang terdapat di wilayah masing-masing. Perbedaan kondisi ini yang menyebabkan setiap daerah memiliki daya dukung yang berbeda dan kemampuannya untuk mendukung pembangunan dan perkembangan di daerah tersebut juga menjadi berbeda (Sjafrizal, 2012). Sedangkan menurut Kuncoro, 2004, ketimpangan atau disparitas mengacu pada standar hidup masyarakat itu sendiri, dikarenakan adanya faktor anugerah awal yang dimiliki oleh setiap masyarakat di masing-masing wilayah. Ada beberapa faktor utama yang mempengaruhi disparitas antar wilayah, yaitu (Murty, 2000):

1. Faktor Geografis
   Terjadinya perbedaan distribusi sumberdaya alam, topografi, curah hujan, iklim, dan sebagainya.
2. Faktor Sejarah
   Budaya kehidupan ekonomi masa lalu dapat mempengaruhi kapasitas kerja dari masyarakat di wilayah tersebut
3. Faktor Politik
   Stabilitas kondisi politik dapat mempengaruhi proses pembangunan dan perkembangan dari suatu wilayah
4. Faktor Kebijakan Pemerintah
   Kebijakan pemerintah seperti adanya penekanan pada perkembangan sektor industri di suatu wilayah tertentu

dapat membuat wilayah tersebut semakin meninggalkan wilayah lainnya

5. Faktor Administrasi
   Kemampuan pengelolaan administrasi suatu wilayah dapat menyebabkan disparitas antar wilayah
6. Faktor Sosial
   Perilaku masyarakat sekitar dapat mempengaruhi laju prerekonomian suatu wilayah yang dapat mempengaruhi maju atau tidaknya suatu wilayah
7. Faktor Ekonomi
   Berkaitan dengan kualitas dan kuantitas dari produktivitas lahan, tenaga kerja, infrastruktur, dan sebagainya di wilayah tersebut.

Manusia baik secara personal maupun kelompok melakukan berbagai aktivitas diatas lahan. Keterbatasan lahan yang ada baik di perkotaan maupun pedesaan, yang diikuti oleh peningkatan pembangunan dan perkembangan jumlah penduduk yang pesat, telah menyebabkan terjadinya ketimpangan antara jumlah permintaan dengan penawaran akan lahan tersebut. (Marlina, 2005: 14). Seer dalam Bahrum, 1995, melihat dengan pesimistik dan menyatakan bahwa bisa saja beberapa tipe pertumbuhan ekonomi untuk sementara waktu berhasil meningkatkan pendapatan perkapita akan tetapi ia dapat menyebabkan penganguran, kemiskinan dan ketimpangan yang semakin lebar di masyarakat. Salah satu ketimpangan yang terjadi di Indonesia saat ini menurut Kuncoro (2004), bahwa distribusi pendapatan dan hasil pembangunan secara nasional masih belum merata pada setiap daerah. Hal ini memberikan dampak terhadap masyarakat pada suatu daerah yang kurang memperoleh distribusi pendapatan, sehingga menimbulkan perbedaan pertumbuhan antar daerah dan masyarakat tersebut.

2.3 Faktor yang Mempengaruhi Harga Lahan

Ada beberapa faktor yang mempengaruhi harga lahan. Secara umum, terdapat 6 faktor yang mempengaruhi meningkatnya harga lahan menurut Anto Erawan, 2015, dan jurnal *Identifikasi Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Jual Lahan Dan Bangunan Pada Perumahan Tipe Sederhana (Fahirah F., Armin Basong dan Hermansah H. Tagala, 2010)*, yaitu:

a. Faktor Fisik
   1) Kondisi Alam (Lingkungan)
      a) Struktur/Jenis Tanah
         Lahan dengan jenis tanah berpasir memiliki harga yang berbeda dengan jenis tanah berawa atau tanah bergambut. Hal ini membuktikan bahwa jenis tanah berpengaruh terhadap harga lahan.
      b) Temperatur/Suhu
         Nilai fisik merupakan nilai yang cenderung dapat dilihat, diraba dan dirasakan. Temperatur/suhu merupakan faktor yang dapat menimbulkan perasaan nyaman pada tempat tinggal. Sebagai contoh, orang memilih tempat yang mempunyai suhu atau udara sejuk dibandingkan daerah yang mempunyai udara panas ataupun sebaliknya tergantung penggunaan lahan tersebut.
      c) Kontur/Kemiringan Tanah
         Tanah yang terlalu miring akan berdampak pada stabilitas tanah saat mendirikan bangunan sehingga bangunan tersebut kurang aman. Kondisi tanah yang baik adalah tanah yang tidak terlalu miring dan cenderung datar.
      d) Bebas Banjir
         Kondisi lahan yang terhindar dari bencana banjir menjadi perhatian penting dalam

menentukan lokasi tempat tinggal untuk memenuhi aspek keselamatan dan kenyamanan penghuni.

2) Luas Lahan dan Bangunan
Semakin luas lahan dan bangunan maka semakin besar pula nilai jualnya.
3) Desain Bangunan
Bangunan rumah yang ideal adalah bangunan yang didesain sesuai dengan peruntukannya dan memenuhi aspek kekuatan, kualitas dan estetika.
4) Posisi/letak bangunan
Rumah yang berada pada sudut blok perumahan jika dibandingkan yang berada pada tengah blok perumahan biasanya mempunyai luas lahan yang berbeda. Rumah yang terletak pada sudut jalan blok perumahan biasanya mempunyai lahan yang lebih besar dan strategis dibandingkan rumah yang berada dibagian tengah. Hal inilah yang menyebabkan orang lebih tertarik pada letak rumah yang berada pada sudut jalan sehingga harganya pun lebih tinggi dari biasanya.
5) Lokasi lahan strategis
Lokasi lahan tergolong strategis atau tidak sangat ditentukan oleh pertimbangan ekonomis. Misalnya sebidang lahan yang hendak dibeli ternyata berada di pusat kota, dekat dari pusat pemerintahan dan pusat bisnis.
6) Keberadaan benda-benda diatas lahan
Keberadaan benda-benda yang terletak di lahan mampu mempengaruhi harga lahan. Benda-benda tersebut biasanya berupa bangunan tertentu atau tanaman dengan jenis yang memiliki nilai ekonomis serta produktif.

b. Faktor Ekonomi

1) Permintaan

Lahan mempunyai kekuatan ekonomis di mana nilai atau harga lahan sangat tergantung pada penawaran dan permintaan. Dalam jangka pendek penawaran sangat tergantung pada faktor permintaan, seperti daya beli masyarakat, tingkat pendapatan masyarakat, dan tingkat suku bunga (Eckert, 1990)

2) Penawaran

a) Jumlah lahan yang tersedia

Peningkatan permintaan akan lahan yang berbanding terbalik dengan jumlah lahan yang relative tetap akan membuat lahan menjadi benda yang langka. Hal inilah yang cenderung menyebabkan kenaikan harga lahan.

b) Manfaat Lahan

Lahan memiliki kegunaan karena lahan dapat dimanfaatkan untuk mendirikan rumah, kantor, gedung, dan bangunan lain yang penting bagi lingkungan sekitarnya. Lahan juga dapat dimanfaatkan sebagai faktor produksi, simbol status, dan berbagai kegunaan lainnya.

3) Meningkatnya permintaan properti

Salah satu faktor penyebab harga lahan meningkat adalah meningkatnya permintaan pembangunan properti khususnya perumahan. Saat ini hampir semua jenis rumah diminati masyarakat. Mulai rumah subsidi, rumah tapak, maupun rumah komersial. Fenomena ini ditunjang oleh pertumbuhan ekonomi yang membaik dan meningkatnya investasi dalam sektor ini.

4) Penguasaan lahan oleh beberapa pihak
Pihak-pihak tertentu yang biasanya menguasai lahan adalah para pengembang, investor serta para pemilik modal. Lahan dapat dibeli dalam skala ribuan hektare kemudian diolah dan dijual kembali. Semakin banyak penguasaan lahan oleh beberapa pihak tertentu maka harga lahan akan terus meningkat.

c. Faktor Sosial

1) Jumlah Penduduk
Jumlah penduduk berdampak terhadap jumlah permintaan terhadap suatu lahan pada perumahan. Hal ini memberi pengaruh terhadap nilai jual lahan dan bangunan pada suatu perumahan.

2) Tingkat Pendidikan
Tingkat pendidikan dapat menunjukkan karakteristik penduduk yang berdampak pada pembentukan suatu pola penggunaan lahan pada suatu wilayah. Tingkat pendidikan masyarakat memiliki pengaruh terhadap bagaimana pola penilaian lahan dan bangunan masyarakat.

3) Tingkat Kejahatan/Keamanan
Perumahan dengan tingkat keamanan yang tidak terjamin akan berpengaruh terhadap minat masyarakat untuk menempati perumahan tersebut. Dengan menurunnya minat masyarakat terhadap perumahan tersebut akan mempengaruhi nilai jual lahan di kawasan tersebut.

4) Pola Hidup Masyarakat
Pola hidup masyarakat mencerminkan karakteristik penduduk yang meliputi perilaku, tingkat pendidikan, tingkat ekonomi masyarakat

dan kebutuhannya. Masyarakat yang memiliki pola hidup mewah akan berdampak terhadap pemanfaatan dan kegunaan lahan dan bangunan yang berbeda dengan masyarakat yang memiliki pola hidup sederhana.

d. Faktor Pemerintah (Regulasi)

Harga lahan juga dapat dipengaruhi oleh hal perizinan. Ada biaya-biaya lain yang ikut melekat saat mengurus perizinan sebagai syarat legalitas lahan. Tujuan dari hal tersebut adalah demi membantu pematangan lahan sehingga lahan terbebas dari persoalan legalitas.

Beberapa contoh regulasi yang mempengaruhi harga lahan adalah proses perizinan (IMB), Undang-undang Agraria, Sertifikat, dan Perpajakan (PBB).

e. Aksesibilitas

1) Ketersediaan Transportasi (Angkutan Umum)

Dengan tersedianya angkutan umum sehingga mampu membantu penghuni perumahan menuju ke tempat-tempat tertentu untuk melakukan aktifitas dan rutinitasnya serta untuk memenuhi kebutuhannya. Hal ini akan mempengaruhi harga lahan karena berhubungan dengan kenyamanan penghuni.

2) Kondisi Jalan

Baik atau buruknya kondisi jalan dengan dilihat dari perkerasannya menentukan tingkat kenyamanan pengguna jalan yang akan berdampak pada harga lahan pada wilayah tersebut.

3) Lebar Jalan

Kawasan yang memiliki jalan yang lebar akan menjadi daya tarik tersendiri bagi masyarakat dan berdampak positif terhadap nilai jual lahan yang berada disekitarnya.

4) Jarak ke Pusat Kota
Menurut teori lokasi yang dikemukakan oleh von Thunen, kedekatan lahan dengan daerah pemasaran, akan menyebabkan nilai margin keuntungan penjualan lahan menjadi lebih tinggi dibandingkan lokasi lain yang jauh dari daerah pemasaran, seperti kawasan perdesaan. Sedangkan pada lain sisi, ketersediaan infrastruktur di kawasan perkotaan juga memiliki hubungan yang positif serta berdampak kepada harga lahan.

5) Jarak ke Tempat Kerja
Untuk efektifitas waktu dan biaya transportasi dalam melakukan aktifitas dan rutinitas kerja sehari-hari banyak orang memilih tempat tinggal yang berdekatan dengan lokasi tempat mereka bekerja. Sehingga semakin dekat lokasi lahan khususnya perumahan dengan tempat kerja maka akan semakin mahal pula harga lahan tersebut.

f. Ketersediaan Fasilitas

1) Jaringan Air Bersih
Jaringan air bersih menjadi salah satu hal pokok yang harus dipenuhi dalam perumahan. Kawasan perumahan dengan jaringan air bersih yang buruk akan mempengaruhi harga lahan di kawasan tersebut.

2) Jaringan Listrik
Ketesediaan jaringan listrik menjadi krusial karena hampir seluruh aktivitas manusia membutuhkan energi listrik. Sehingga suatu perumahan harus menyediakan jaringan listrik yang baik.

3) Jaringan Telepon
   Sistem komunikasi sudah menjadi kebutuhan yang vital bagi masyarakat saat ini, sehingga keberadaan fasilitas ini menjadi perhatian penting bagi semua pihak. Lokasi perumahan harus memiliki jaringan telepon atau terjangkau oleh saluran telepon seluler sehingga kebutuhan akan komunikasi dapat terpenuhi.
4) Sarana Pendidikan
   Perumahan yang dilengkapi dengan sarana pendidikan atau berada tidak jauh dari lokasi pendidikan akan menjadi lingkungan perumahan yang strategis serta menarik.
5) Sarana Peribadatan
   Ketersediaan sarana ibadah sangat penting untuk mewadahi kebutuhan masyarakat melaksanakan ibadah sesuai dengan kepercayaan dan keyakinan masing-masing.
6) Pelayanan Kesehatan
   Kebutuhan akan pelayanan kesehatan baik itu posyandu, puskesmas ataupun rumah sakit, menjadi kebutuhan yang tidak bisa dikesampingkan bagi masyarakat. Sehingga penyediaan fasilitas pelayanan kesehatan menjadi hal wajib terjangkau dari perumahan.
7) Pusat Perbelanjaan
   Untuk memudahkan masyarakat dalam memenuhi berbagai kebutuhannya, maka perlu disediakan pusat perbelanjaan seperti swalayan ataupun supermarket. Keberadaan pusat perbelanjaan ini juga memberi dampak ekonomi terhadap nilai lahan dan bangunan.
8) Tempat Bermain Anak-Anak
   Merupakan fasilitas penunjang yang keberadaanya tidak lepas dari peranan

masyarakat itu sendiri untuk mengakomodir kebutuhan anak-anak yang berada di lingkungan perumahan tersebut.

9) Sarana Olahraga

Dalam lingkungan perumahan sarana olahraga menjadi sarana yang cukup penting yaitu untuk menciptakan masyarakat yang memiliki pola hidup sehat. Ketersediaan sarana olahraga dalam lingkungan perumahan berguna untuk memudahkan masyarakat melakukan kegiatan olahraga dan dapat menjadi salah satu wadah interaksi sosial bagi masyarakat dalam lingkungan perumahan tersebut.

10) Sarana Kebersihan dan Persampahan

Tempat pembuangan sampah penting bagi kawasan perumahan untuk menjaga kebersihan lingkungan. Dengan adanya tempat pembuangan sampah akan mencegah terjadinya pembuangan sampah sembarangan dan lingkungan menjadi kotor.

2.4 Sintesa Pustaka

Tabel 2. 1 Sintesa Pustaka

Sasaran	Sumber	Indikator	Variabel	Sub Variabel
Mengidentifikasi harga lahan di Kelurahan Keputih	• Yunus, 2000 • Sujarto, 1985 • Mulyono S, 2008	Lahan	Harga lahan	Harga lahan sesuai pasar
				Harga lahan sesuai NJOP
				Harga lahan appraisal
Melakukan analisis faktor yang mempengaruhi disparitas harga lahan di Kelurahan Keputih	• Anto Erawan, 2015 • Fahirah F., Armin Basong, Hermansah H. Tagala, 2010 • Murty, 2000	Fisik	Kondisi alam	Jenis tanah
				Temperatur
				Kontur
				Bebas banjir
				Luas lahan
		Ekonomi	Permintaan	Daya beli masyarakat
				Tingkat pendapatan masyarakat
				Tingkat suku bunga
			Penawaran	Ketersediaan lahan
				Manfaat lahan
		Sosial	Demografi	Jumlah penduduk
				Kepadatan penduduk
				Tingkat pendidikan

Sasaran	Sumber	Indikator	Variabel	Sub Variabel
				Tingkat kejahatan/keamanan
			Sosial budaya	Pola hidup masyarakat
				Peraturan pada kawasan tersebut
		Pemerintah	Regulasi	Status lahan
		Aksesibilitas	Infrastruktur jalan	Kondisi jalan
				Lebar jalan
			Jarak	Jarak ke pusat kota
				Jarak ke tempat kerja
			Ketersediaan transportasi	Ketersediaan angkutan umum
		Ketersediaan fasilitas	Prasarana	Jaringan air bersih
				Jaringan telepon
				Jaringan listrik
			Sarana	Sarana pendidikan
				Sarana kesehatan
				Pusat perbelanjaan
				Sarana kebersihan dan persampahan

Sumber: Analisa Penulis, 2017

BAB III
METODE PENELITIAN

3.1 Pendekatan Penelitian

Dalam penelitian ini pendekatan yang digunakan merupakan pendekatan penelitian rasionalistik. Pendekatan rasionalistik ini berdasarkan pada cara berpikir yang rasional, yang berasal dari pemahaman kemampuan intelektual dan dibangun atas dasar kemampuan dari argumentasi secara logis. Penelitian ini menggunakan pendekatan rasionalistik terkait dengan konsep teoritik yang dikaji kemudian digunakan dalam melakukan analisis faktor dan menentukan faktor-faktor yang mempengaruhi disparitas harga lahan.

3.2 Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini merupakan penelitian kualitatif dan kuantitatif. Penelitian kualitatif adalah data deskriptif berupa ucapan atau tulisan dan perilaku orang-orang yang diamati menjadi hasil penelitian tersebut. Penelitian kualitatif dapat juga diartikan sebagai pendekatan investigasi karena biasanya peneliti mengumpulkan data dengan cara bertatap muka dan berinteraksi langsung di lokasi penelitian (McMilan dan Schumacher, 2003). Menurut Bogdan dan Taylor, 1992, dari pendekatan kualitatif akan menghasilkan uraian yang mendalam tentang perilaku, ucapan, dan tulisan yang dapat diamati dari suatu individu maupun kelompok tertentu dalam suatu setting konteks tertentu yang dikaji dari sudut pandang yang utuh, komprehensif, dan holistik. Penelitian kualitatif juga dapat diartikan sebagai jenis penelitian yang hasil temuannya tidak melalui prosedur statistik ataupun bentuk hitungan lainnya (Strauss dan Corbin, 2003).

Sedangkan penelitian kuantitatif adalah metode penelitian yang digunakan untuk meneliti pada populasi atau sampel tertentu, yang didasari oleh filsafat positivisme

(Sugiyono, 2012). Menurut Emzir, 2010, penelitian kuantitatif merupakan suatu pendekatan penelitian yang secara primer menggunakan paradigma postpositivist dalam mengembangkan ilmu pengetahuan, menggunakan strategi penelitian seperti eksperimen dan survei yang memerlukan data statistik. Dalam penelitian kuantitatif dituntut menggunakan angka, mulai dari pengumpulan data hingga penafsiran dan penampilan hasil data tersebut (Arikunto, 2006).

Maka dapat disimpulkan bahwa penelitian kualitatif bertujuan memperoleh gambaran seutuhnya mengenai suatu hal menurut pandangan manusia yang diteliti sampai mendalam. Penelitian kualitatif berhubungan dengan ide, persepsi, pendapat atau kepercayaan orang yang diteliti dan semuanya tidak dapat diukur dengan angka. Sedangkan penelitian kuantitatif merupakan metode penelitian yang selalu berkaitan dengan angka dalam meneliti suatu populasi atau sampel tertentu.

3.3 Variabel Penelitian

Variabel penelitian merupakan faktor dasar yang diperoleh dari sintesa tinjauan pustaka dan memiliki ukuran sehingga dapat ditentukan sifat penelitian, yaitu kuantitatif maupun kualitatif. Variabel penelitian merupakan gambaran awal dari hasil penelitian yang dijadikan dasar suatu penelitian. Untuk itu perlu dilakukan pengorganisasian variabel yang berisi faktor, variabel, beserta definisi operasionalnya. Definisi operasional tersebut berfungsi sebagai petunjuk untuk menemukan data yang sesuai dengan fakta empirisnya.

Tabel 3. 1 Variabel Penelitian

Sasaran	Indikator	Variabel	Sub Variabel	Definisi Operasional
Mengidentifikasi harga lahan di Kelurahan Keputih	Lahan	Harga lahan	Harga lahan sesuai pasar	Harga lahan yang ditentukan oleh pemilik lahan
			Harga lahan sesuai NJOP	Harga lahan yang ditentukan oleh pemerintah
			Harga lahan appraisal	Rata-rata harga lahan NJOP dan pasar
Melakukan analisis faktor yang mempengaruhi disparitas harga lahan di Kelurahan Keputih	Fisik	Kondisi alam	Jenis tanah	Jenis tanah yang terdapat di Kelurahan Keputih
			Temperatur	Suhu udara yang terdapat di Kelurahan Keputih
			Kontur	Kemiringan tanah yang terdapat di Keluarahan Keputih
			Bebas banjir	Kondisi lahan yang terhindar dari bencana banjir
			Luas lahan	Ukuran panjang-lebarnya lahan yang tersedia
	Ekonomi	Permintaan	Daya beli masyarakat	Kemampuan masyarakat untuk membeli lahan

Sasaran	Indikator	Variabel	Sub Variabel	Definisi Operasional
			Tingkat pendapatan masyarakat	Jumlah uang yang dihasilkan masyarakat dari aktivitasnya
			Tingkat suku bunga	Harga yang harus dibayar apabila terjadi pertukaran antara satu rupiah sekarang dengan satu rupiah nanti
		Penawaran	Ketersediaan lahan	Jumlah lahan yang tersedia untuk memenuhi permintaan
			Manfaat lahan	Lahan yang ada dimanfaatkan sebagai berbagai macam aktivitas
	Sosial	Demografi	Jumlah penduduk	Jumlah penduduk yang terdapat di Kelurahan Keputih
			Kepadatan penduduk	Tingkat kepadatan penduduk di Kelurahan Keputih
			Tingkat pendidikan	Menunjukkan karakteristik penduduk yang kemudian akan membentuk pola

Sasaran	Indikator	Variabel	Sub Variabel	Definisi Operasional
				penggunaan lahan pada Kelurahan Keputih
			Tingkat kejahatan/keamanan	Rawan kriminalitas atau pencurian di wilayah lahan tersebut berada
		Sosial budaya	Pola hidup masyarakat	Mencerminkan karakteristik penduduknya yang akan berdampak terhadap pemanfaatan dan kegunaan lahan
			Peraturan pada kawasan tersebut	Beberapa hal penting yang menjadi aturan dan telah disepakati bersama
	Pemerintah	Regulasi	Status lahan	Sertfikat lahan (IMB, SHM, dsb)
	Aksesibilitas	Infrastruktur jalan	Kondisi jalan	Baik atau buruknya kondisi jalan (rusak atau tidak)
			Lebar jalan	Jalan yang lebar/luas memberikan tingkat pelayanan yang lebih baik bagi masyarakat dalam berlalu lintas

Sasaran	Indikator	Variabel	Sub Variabel	Definisi Operasional
		Jarak	Jarak ke pusat kota	Jarak yang harus ditempuh dari lokasi lahan sampai ke pusat kota
			Jarak ke tempat kerja	Jarak yang harus ditempuh dari lokasi lahan sampai ke pusat kota
		Ketersediaan transportasi	Ketersediaan angkutan umum	Adanya trayek MPU atau angkutan umum lainnya yang melewati lokasi lahan
	Ketersediaan fasilitas	Prasarana	Jaringan air bersih	Harus dilengkapi dengan sistem jaringan air bersih untuk memenuhi kebutuhan masyarakat
			Jaringan telepon	Harus memiliki jaringan telefon atau terjangkau oleh saluran telepon seluluer
			Jaringan listrik	Harus memiliki sistem jaringan listrik untuk memenuhi kebutuhan masyarakat
		Sarana	Sarana pendidikan	Dilengkapi dengan sarana pendidikan atau berada

Sasaran	Indikator	Variabel	Sub Variabel	Definisi Operasional
				tidak jauh dari lokasi pendidikan
			Sarana kesehatan	Mudah dijangkau sehingga memudahkan masyarakat untuk memenuhi kebutuhan akan pelayanan kesehatan baik itu posyandu, puskesmas ataupun rumah sakit.
			Pusat perbelanjaan	Adanya pusat perbelanjaan seperti swalayan ataupun supermarket akan memudahkan masyarakat dalam memenuhi berbagai kebutuhannya
			Sarana kebersihan dan persampahan	Kebersihan dan ketersiadaan sarana kebersihan akan memberi dampak pada nilai jual lahan

Sumber: Analisa Penulis, 2017

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

3.4 Populasi dan Sampel

Populasi adalah seluruh obyek penelitian yang terdiri dari benda nyata, abstrak, peristiwa maupun gejala yang merupakan sumber data dan memiliki karakteristik tertentu dan sama (Sukandar Rumidi, 2006). Sedangkan menurut Supranto, 2007, populasi merupakan kumpulan dari elemen-elemen sejenis akan tetapi dibedakan oleh karakteristiknya masing-masing. Sampel adalah bagian dari jumlah dan karakteristik yang dimiliki oleh populasi tersebut (Sugiyono, 2012). Definisi sampel merupakan suatu bagian dari populasi yang akan diteliti dan yang dianggap dapat menggambarkan populasinya (Soehartono, 2004).

Populasi yang terdapat pada penelitian ini adalah seluruh masyarakat Kelurahan Keputih (16.893 jiwa). Sedangkan sampel yang terdapat dalam penelitian diambil dengan menggunakan teknik sampling non-probabilistik (*purposive random sampling*).

Purposive random sampling adalah teknik sampling dengan beberapa kriteria tertentu yang ditentukan oleh peneliti agar data yang diperoleh lebih representatif (Sugiyono, 2012). *Purposive random sampling* ini digunakan untuk mengetahui harga lahan di Kelurahan Keputih dan untuk melakukan *Confirmatory Factor Analysis*. Metode *purposive random sampling* diambil karena dibutuhkan responden yang dapat memahami tujuan dari kuesioner. Maka dari itu, ditetapkan kriteria responden adalah warga Kelurahan Keputih dengan rentang usia 15-64 tahun (usia produktif berdasarkan BPS, 2016). Adapun penentuan jumlah sampel dapat ditentukan menggunakan rumus Slovin, yaitu:

$$n = \frac{N}{1 + N\alpha^2}$$

Keterangan:

n = Jumlah sampel

N = Jumlah populasi

α = tarif signifikansi, dalam penelitian ini sebesar 8%

Jumlah populasi diambil dari data jumlah penduduk Kelurahan Keputih yaitu 16.893 jiwa (Kecamatan Sukolilo dalam Angka, 2016). Berdasarkan rumus slovin tersebut, dihitung jumlah sampel sebagai berikut:

$$n = \frac{16.893}{1 + 16.893\ (0.08)^2} = 155$$

Dengan menggunakan perhitungan rumus Slovin, diketahui bahwa sampel yang harus didapatkan yaitu sebanyak 155 orang.

3.5 Metode Pengumpulan Data

Identifikasi permasalahan dilakukan dengan pengumpulan data untuk memperoleh gambaran yang lebih baik terhadap penyebab permasalahan, maka diperlukan informasi yang sesuai dengan maksud dan tujuan penelitian. Adapun pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan beberapa metode, yaitu:

3.5.1 Metode Pengumpulan Data Primer

Metode pengumpulan data primer dilakukan oleh peneliti langsung kepada objek penelitian. Metode ini bertujuan untuk mendapatkan data faktual. Metode pengumpulan data primer yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan menggunakan kuesioner. Kuesioner dilakukan untuk mencari data terkait harga lahan dan faktor-faktor yang mempengaruhi disparitas harga lahan. Objek untuk kuesioner ini adalah warga Kelurahan Keputih dengan rentang usia 15-64 tahun (usia produktif).

3.5.2 Metode Pengumpulan Data Sekunder

Metode pengumpulan data sekunder merupakan pengumpulan data, informasi, dan peta kepada sejumlah instansi dan literatur terkait. Adapun metode pengumpulan data sekunder pada penelitian ini menggunakan survei instansi dan survei literature.

Survei instansi adalah salah satu cara pengumpulan data dengan mengunjungi instansi-instansi yang memiliki data yang mendukung penelitian ini. Hasil survei instansi ini berupa data-data sekunder atau dokumen-dokumen yang dimiliki oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Surabaya, Badan Pusat Statistik, dan Kantor Kelurahan Keputih.

Survei literature merupakan penelusuran literature yang bersumber dari buku, media, pakar, ataupun hasil penelitian orang lain yang bertujuan untuk menyusun teori yang digunakan dalam melakukan penelitian. Pada penelitian ini survey literatur digunakan untuk memperoleh referensi mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi disparitas harga lahan.

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

Indikator	Variabel	Sub Variabel	Definisi Operasional	Teknik Pengumpulan Data	Sumber
Lahan	Harga lahan	Harga lahan sesuai pasar	Harga lahan yang ditentukan oleh pemilik lahan	• Survei primer	• Kuesioner
		Harga lahan sesuai NJOP	Harga lahan yang ditentukan oleh pemerintah	• Survei sekunder	• Peraturan Walikota Surabaya no 1 tahun 2016
		Harga lahan appraisal	Rata-rata harga lahan NJOP dan pasar	• Survei primer • Survei sekunder	• Kuesioner • Peraturan Walikota Surabaya no 1 tahun 2016
Fisik	Kondisi alam	Jenis tanah	Jenis tanah yang terdapat di Kelurahan Keputih	• Survei Primer	• Kuesioner
		Temperatur	Suhu udara yang terdapat di Kelurahan Keputih		
		Kontur	Kemiringan tanah yang terdapat di Keluarahan Keputih		
		Bebas banjir	Kondisi lahan yang terhindar dari bencana banjir		
		Luas lahan	Ukuran panjang-lebarnya lahan yang tersedia		
Ekonomi	Permintaan	Daya beli masyarakat	Kemampuan masyarakat untuk membeli lahan	• Survei Primer	• Kuesioner
		Tingkat pendapatan masyarakat	Jumlah uang yang dihasilkan masyarakat dari aktivitasnya		
		Tingkat suku bunga	Harga yang harus dibayar apabila terjadi pertukaran antara satu rupiah sekarang dengan satu rupiah nanti		
	Penawaran	Ketersediaan lahan	Jumlah lahan yang tersedia untuk memenuhi permintaan	• Survei Primer	• Kuesioner
		Manfaat lahan	Lahan yang ada dimanfaatkan sebagai berbagai macam aktivitas		
Sosial	Demografi	Jumlah penduduk	Jumlah penduduk yang terdapat di Kelurahan Keputih	• Survei Primer • Survei Sekunder	• Kuesioner
		Kepadatan penduduk	Tingkat kepadatan penduduk di Kelurahan Keputih		

Indikator	Variabel	Sub Variabel	Definisi Operasional	Teknik Pengumpulan Data	Sumber
		Tingkat pendidikan	Menunjukkan karakteristik penduduk yang kemudian akan membentuk pola penggunaan lahan pada Kelurahan Keputih		• Kecamatan Sukolilo Dalam Angka (BPS Surabaya)
		Tingkat kejahatan/keamanan	Rawan kriminalitas atau pencurian di wilayah lahan tersebut berada		
	Sosial budaya	Pola hidup masyarakat	Mencerminkan karakteristik penduduknya yang akan berdampak terhadap pemanfaatan dan kegunaan lahan		
		Peraturan pada kawasan tersebut	Beberapa hal penting yang menjadi aturan dan telah disepakati bersama		
Pemerintah	Regulasi	Status lahan	Sertfikat lahan (IMB, SHM, dsb)	• Survei Primer	• Kuesioner
Aksesibilitas	Infrastruktur jalan	Kondisi jalan	Baik atau buruknya kondisi jalan (rusak atau tidak)	• Survei Primer	• Kuesioner
		Lebar jalan	Jalan yang lebar/luas memberikan tingkat pelayanan yang lebih baik bagi masyarakat dalam berlalu lintas		
	Jarak	Jarak ke pusat kota	Jarak yang harus ditempuh dari lokasi lahan sampai ke pusat kota		
		Jarak ke tempat kerja	Jarak yang harus ditempuh dari lokasi lahan sampai ke pusat kota		
	Ketersediaan transportasi	Ketersediaan angkutan umum	Adanya trayek MPU atau angkutan umum lainnya yang melewati lokasi lahan		
Ketersediaan fasilitas	Prasarana	Jaringan air bersih	Harus dilengkapi dengan sistem jaringan air bersih untuk memenuhi kebutuhan masyarakat	• Survei Primer	• Kuesioner
		Jaringan telepon	Harus memiliki jaringan telefon atau terjangkau oleh saluran telepon seluluer		

Indikator	Variabel	Sub Variabel	Definisi Operasional	Teknik Pengumpulan Data	Sumber
		Jaringan listrik	Harus memiliki sistem jaringan listrik untuk memenuhi kebutuhan masyarakat		
	Sarana	Sarana pendidikan	Dilengkapi dengan sarana pendidikan atau berada tidak jauh dari lokasi pendidikan		
		Sarana kesehatan	Mudah dijangkau sehingga memudahkan masyarakat untuk memenuhi kebutuhan akan pelayanan kesehatan baik itu posyandu, puskesmas ataupun rumah sakit.		
		Pusat perbelanjaan	Adanya pusat perbelanjaan seperti swalayan ataupun supermarket akan memudahkan masyarakat dalam memenuhi berbagai kebutuhannya		
		Sarana kebersihan dan persampahan	Kebersihan dan ketersiadaan sarana kebersihan akan memberi dampak pada nilai jual lahan		

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

3.6 Metode Analisa Penelitian

Analisis data adalah proses mengatur urutan data, mengorganisasikannya ke dalam suatu pola, kategori dan satuan uraian dasar (Moleong, 2008). Metode analisa digunakan untuk proses menganalisis data yang dihasilkan dari survei primer dan sekunder untuk mencapai tujuan penelitian. Secara garis besar proses analisa dilakukan melalui beberapa tahap sebagai berikut:

Tabel 3. 2 Metode Analisis Penelitian

No	Sasaran	Input	Teknik Analisa	Cara Pengumpulan Data	Output
1	Mengidentifikasi harga lahan di Kelurahan Keputih	Data harga lahan di Kelurahan Keputih	Deskriptif Kualitatif (Spasial)	Survei Primer (Kuesioner)	Peta Harga lahan di wilayah studi
2	Melakukan analisis faktor yang mempengaruhi disparitas harga lahan di Kelurahan Keputih	Variabel hasil sintesa pustaka	*Confirmatory Factor Analysis*	Survei primer (Kuesioner)	Faktor-faktor yang mempengaruhi disparitas harga lahan di Kelurahan Keputih
3	Memberikan rekomendasi untuk mengurangi disparitas harga lahan di Kelurahan Keputih.	Hasil analisis faktor	Analisa deskriptif	-	Rekomendasi

Sumber: Analisa Penulis, 2017

3.6.1 Mengidentifikasi Harga Lahan di Kelurahan Keputih

Tujuan dari sasaran ini adalah teridentifikasinya harga lahan di wilayah studi. Untuk mencapai sasaran ini digunakan teknik analisis deskriptif kualitatif spasial. Analisis deskriptif kualitatif akan disajikan dalam bentuk peta harga lahan di wilayah studi. Melalui analisis ini dapat diketahui bahwa terdapat disparitas harga lahan di Kelurahan Keputih.

Tahapan yang dilakukan untuk menjawab sasaran 1 adalah sebagai berikut:

1. Melakukan survey primer (kuesioner) untuk mendapatkan data harga lahan (harga pasar) di Kelurahan Keputih.
2. Menentukan harga lahan sesuai NJOP di Kelurahan Keputih berdasarkan Peraturan Walikota Surabaya no.1 tahun 2016
3. Menghitung harga lahan appraisal (harga pasar + harga NJOP/2)
4. Membuat peta harga lahan di Kelurahan Keputih sesuai harga pasar, harga NJOP, dan harga appraisal dengan menggunakan *software* ArcGIS

3.6.2 Melakukan Analisis Faktor yang Mempengaruhi Disparitas Harga Lahan di Kelurahan Keputih

Tujuan dari sasaran ini adalah teridentifikasinya faktor-faktor yang mempengaruhi disparitas harga lahan di Kelurahan Keputih. Untuk mencapai sasaran ini digunakan *Confirmatory Factor Analysis* dan akan diperkuat menggunakan analisis korelasi. *Confirmatory Factor Analysis* adalah suatu metode analisis yang digunakan dalam analisis faktor dengan peneliti telah memiliki pengetahuan mengenai suatu faktor laten yang didasari oleh teori, maupun hipotesa peneliti mengenai hubungan antara variabel yang diteliti dengan variabel laten (Joreskog dan Sorbom, 1993). Sedangkan analisis korelasi adalah sebuah teknik analisa yang digunakan untuk mengukur

hubungan antara variabel bebas (x) dan variabel terikat (y) (Lind, 2008).

Dari hasil *Confirmatory Factor Analysis* dan analisis korelasi ini diharapkan dapat diketahui faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi disparitas harga lahan di Kelurahan Keputih.

Tahapan yang dilakukan untuk menjawab sasaran 2 adalah sebagai berikut:

1. Melakukan survei primer (kuesioner) untuk mengkonfirmasi faktor-faktor apa yang mempengaruhi harga lahan di Kelurahan Keputih menurut masyarakat Kelurahan Keputih
2. Melakukan rekapitulasi hasil survey
3. Menghitung rata-rata nilai faktor dari hasil survey
4. Menentukan faktor-faktor apa saja yang tergolong mempengaruhi dan tidak mempengaruhi. Dimana faktor yang memiliki nilai rata-rata >3 tergolong mempengaruhi, sedangkan yang memiliki nilai rata-rata <3 tergolong tidak mempengaruhi

3.6.3 Memberikan Rekomendasi untuk Mengurangi Disparitas Harga Lahan di Kelurahan Keputih.

Tujuan dari sasaran ini adalah munculnya rekomendasi setelah mengetahui faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi disparitas harga lahan di Kelurahan Keputih sesuai hasil analisa pada sasaran sebelumnya. Untuk mencapai sasaran ini digunakan analisa deskriptif. Dengan adanya rekomendasi, diharapkan penelitian ini dapat memberikan manfaat baik secara praktis maupun teoritis.

3.7 Tahapan Penelitian

Adapun tahapan penelitian yang akan dilakukan dalam lima (5) tahap, yaitu:

1. Perumusan Masalah

   Pada tahap ini dilakukan perumusan masalah yang bersumber dari latar belakang permasalahan penelitian.

Selanjutnya diidentifikasi pokok permasalahan disparitas harga lahan di Kelurahan Keputih. Selanjutnya ditentukan ruang lingkup yang meliputi ruang lingkup wilayah, ruang lingkup pembahasan dan ruang lingkup substansi terkait penelitian.

2. Studi Pustaka

Pada tahap ini dilakukan kegiatan mengumpulkan informasi yang berkaitan dengan penelitian yang berupa teori dan pendekatan, studi kasus, dan hal-hal lain yang relevan. Dari studi literatur diperoleh rumusan variabel-variabel penelitian yang menjadi dasar dalam melakukan analisa.

3. Pengumpulan Data

Pada tahap ini pengumpulan data disesuaikan dengan analisa dan variabel yang digunakan dalam penelitian. Oleh karena itu, pada tahap ini dilakukan dua teknik pengumpulan yaitu survey primer (kuesioner) serta survey sekunder (instansi dan literatur).

4. Analisis Data

Pada tahap ini dimaksudkan sebagai penjabaran dari sasaran yang telah dirumuskan sebelumnya. Setelah data yang diperlukan terhimpun, dilakukan tahap analisis data sesuai dengan tahapan sasaran penelitian yang telah ditetapkan di awal. Hasil analisis data akan digunakan sebagai dasar penarikan kesimpulan penelitian.

5. Penarikan Kesimpulan

Pada tahap ini ditarik kesimpulan yang menentukan jawaban atas rumusan permasalahan yang telah ditentukan sebelumnya berdasarkan hasil dari proses analisa di atas. Dalam proses penarikan kesimpulan ini, diharapkan dapat tercapai tujuan akhir penelitian.

BAB IV
HASIL DAN PEMBAHASAN

4.1 Gambaran Umum Wilayah Penelitian

4.1.1 Batas Wilayah Penelitian dan Letak Geografis

Kelurahan Keputih secara geografis terletak pada 7,2907 Lintang Selatan (LS) dan 112,8008 Bujur Timur (BT). Kelurahan Keputih termasuk dalam bagian Kecamatan Sukolilo yang berada pada bagian timur Kota Surabaya, Jawa Timur. Kelurahan Keputih memiliki luas wilayah total sebesar 14,4 km^2 dengan ketinggian wilayah 3 meter diatas permukaan laut. Kelurahan Keputih merupakan kelurahan dengan luas wilayah terbesar di Kecamatan Sukolilo yaitu dengan persentase luas wilayah 60,86% dari seluruh luas wilayah Kecamatan Sukolilo. Di dalam Kelurahan Keputih terdapat sejumlah 9 RW dan 40 RT (Kecamatan Sukolilo Dalam Angka, 2016).

Berikut foto-foto kondisi eksisting di Kelurahan Keputih dengan mengambil contoh pada beberapa wilayah:

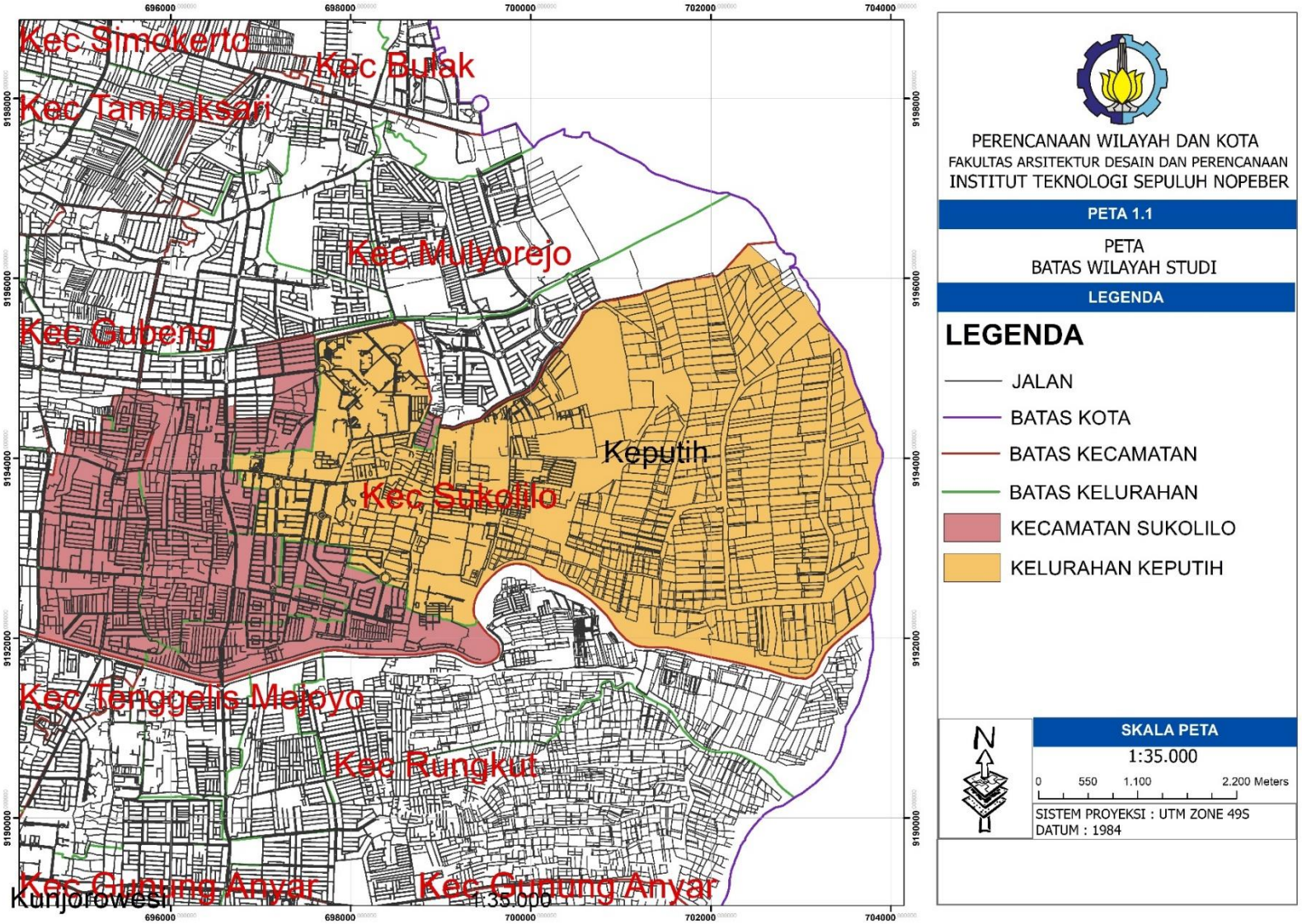
Gambar 4. 1 Jl. Keputih IA
Gambar 4. 2 Jl. Keputih Utara
Sumber: Survei Primer, Oktober 2017

Gambar 4. 3 Perum Bumi Marina Emas
Gambar 4. 4 Jl. Keputih Tegal Timur II
Sumber: Survei Primer, Oktober 2017

Adapun batas administratif Kelurahan Keputih adalah sebagai berikut:

Batas Utara : Kelurahan Kejawan Putih Tambak
Batas Selatan : Kelurahan Wonorejo
Batas Timur : Kelurahan Gebang Putih
Batas Barat : Laut Jawa

Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada **Gambar 4.5**



Gambar 4. 5 Peta Batas Wilayah Studi
Sumber: Peta Dasar Surabaya, 2015

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

4.1.2 Kondisi Alam

Kondisi alam yang dimaksud meliputi beberapa hal, seperti curah hujan, temperatur, jenis tanah, dan kemiringan tanah. Berdasarkan data dari Kecamatan Sukolilo Dalam Angka 2016, rata-rata curah hujan yang terdapat di Kelurahan Keputih adalah 211,5 mm dan rata-rata hari hujan di Kelurahan Keputih adalah 14,7 hari, sedangkan rata-rata temperatur udara di Kelurahan Keputih adalah antara 22,3^{o}C (terendah) sampai 33,6^{o}C (tertinggi). Sedangkan jenis tanah yang terdapat di Kelurahan Keputih adalah jenis tanah alluvial dengan kemiringan tanah <3%.

4.1.3 Kependudukan

Berdasarkan data dari Kecamatan Sukolilo Dalam Angka 2016, Kelurahan Keputih memiliki jumlah penduduk sebesar 16.893 jiwa dengan kepadatan penduduk sebesar 1173 jiwa/km^2. Dengan kepadatan penduduk tersebut, Kelurahan Keputih memiliki tingkat kepadatan penduduk paling rendah dibandingkan dengan Kelurahan lain di Kecamatan Sukolilo. Dari 16.893 jiwa penduduk Kelurahan Keputih terbagi menjadi penduduk dengan jenis kelamin laki-laki dan perempuan dengan *sex ratio* sebesar 100,7%, dengan rincian 8476 penduduk laki-laki dan 8417 perempuan. Dari tahun 2013-2015 Kelurahan Keputih selalu mengalami peningkatan jumlah penduduk dimulai dari 15208 jiwa (2013), 16157 jiwa (2014), dan 16893 jiwa (2015). Jika dilihat dari kelompok usia, penduduk di Kelurahan Keputih didominasi oleh usia produktif (17-59 tahun) yaitu sejumlah 9591 jiwa atau sekitar 63% dari total jumlah penduduk Kelurahan Keputih pada tahun 2014.

4.1.4 Penggunaan Lahan

Berdasarkan data dari RDTRK UP Kertajaya 2011, penggunaan lahan pada Kelurahan Keputih adalah perumahan dan ruang terbuka hijau, dengan rincian sebagai berikut; Rumah kepadatan rendah (R-1), Rumah kepadatan sedang (R-2), Rumah susun tinggi (R6), Ruang terbuka hijau lindung (TL),

dan Ruang terbuka hijau tata air (TA). Hal ini dibuktikan dengan kondisi eksisting yaitu terdapatnya beberapa perumahan kavling maupun *developer* dan juga taman di Kelurahan Keputih. Beberapa contoh perumahan yang terdapat di Kelurahan Keputih adalah perumahan Bumi Marina Emas dan Sukolilo Dian Regency serta taman sakura keputih.

Gambar 4. 6 Perumahan Bumi Marina Emas
Gambar 4. 7 Perumahan Sukolilo Dian Regency
Sumber: Survei primer, 2017

Gambar 4. 8 Taman Sakura Keputih
Sumber: Survei primer, 2017

Selain penggunaan lahan berupa perumahan dan ruang terbuka hijau, di Kelurahan Keputih juga terdapat penggunaan lahan lain yaitu seperti perdagangan dan jasa (minimarket, pasar, toko, kios, depot makanan), dan fasilitas-fasilitas pendukung seperti sekolah, puskesmas, masjid, TPA, dan terminal angkutan umum.

4.1.5 Fasilitas

Berdasarkan data dari Kecamatan Sukolilo Dalam Angka 2016, fasilitas kesehatan yang dimiliki oleh Kelurahan Keputih yaitu, 1 puskesmas dan 16 posyandu.

Gambar 4. 9 Puskesmas Keputih
Sumber: Survei primer, 2018

Sedangkan untuk fasilitas kebersihan di Kelurahan Keputih, terdapat 2 TPS, 30 kendaraan/gerobak pengangkut sampah. Namun di Kelurahan Keputih tidak memiliki pasukan kuning (Kecamatan Sukolilo Dalam Angka 2016)

Fasilitas pendidikan yang terdapat di Kelurahan Keputih lengkap dari jenjang PAUD sampai Perguruan Tinggi. Bahkan untuk jenjang perguruan tinggi terdapat 3 perguruan tinggi dengan rincian 1 perguruan tinggi negeri dan 2 perguruan tinggi swasta (Kecamatan Sukolilo Dalam Angka 2016)

Gambar 4. 10 Vita School
Sumber: Survei primer, 2018

Gambar 4. 11 Institut Teknologi Sepuluh Nopember
Sumber: Survei Primer, 2018

4.2 Mengidentifikasi Harga Lahan di Kelurahan Keputih

Pada sasaran I ini, dilakukan identifikasi harga lahan di Kelurahan Keputih dengan input berupa data harga lahan di Kelurahan Keputih. Data tersebut didapat dari survei primer yaitu dengan kuesioner kepada warga Kelurahan Keputih dengan kriteria usia produktif (15-64 tahun). Teknik analisa yang digunakan pada sasaran I adalah deskriptif kualitatif

(spasial). Pada sasaran I ini, akan ditunjukkan harga lahan sesuai NJOP 2016, harga lahan sesuai harga pasar, dan harga lahan sesuai harga appraisal (Harga NJOP + Harga Pasar/2)

Dari hasil survei tersebut, data yang didapat diolah dan dilakukan analisa sehingga didapatkan keluaran berupa peta harga lahan di Kelurahan Keputih. Berikut adalah tabel harga lahan sesuai NJOP, harga pasar, dan harga appraisal di Kelurahan Keputih

Tabel 4. 1 Harga Lahan di Kelurahan Keputih

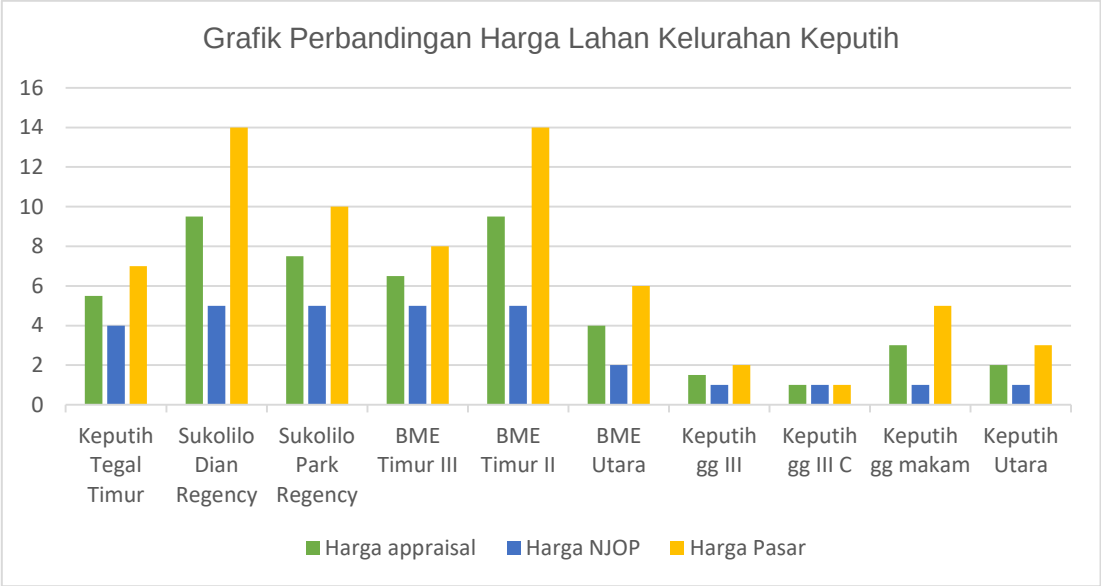
LOKASI	Harga NJOP (juta/m^2)	Harga Pasar (juta/m^2)	Harga appraisal (juta/m^2)
Sukolilo Dian Regency	5	14	9,5
BME Timur II	5	14	9,5
Sukolilo Park Regency	5	10	7,5
BME Timur III	5	8	6,5
Keputih Tegal Timur	4	7	5,5
BME Utara	2	6	4
Keputih gg makam	1	5	3
Keputih Utara	1	3	2
Keputih gg III	1	2	1,5
Keputih gg III C	1	1	1

Sumber: Peraturan Walikota Surabaya no 1 tahun 2016 dan analisa penulis, 2018

Dari tabel diatas dapat dilihat bahwa selisih harga lahan tertinggi dengan harga lahan terendah di Kelurahan Keputih berdasarkan NJOP hanya 4 juta rupiah/m^2. Sedangkan jika dilihat dari harga pasar selisihnya 13 juta rupiah/m^2 dan jika dilihat dari harga appraisal selisihnya 8,5 juta rupiah/m^2.

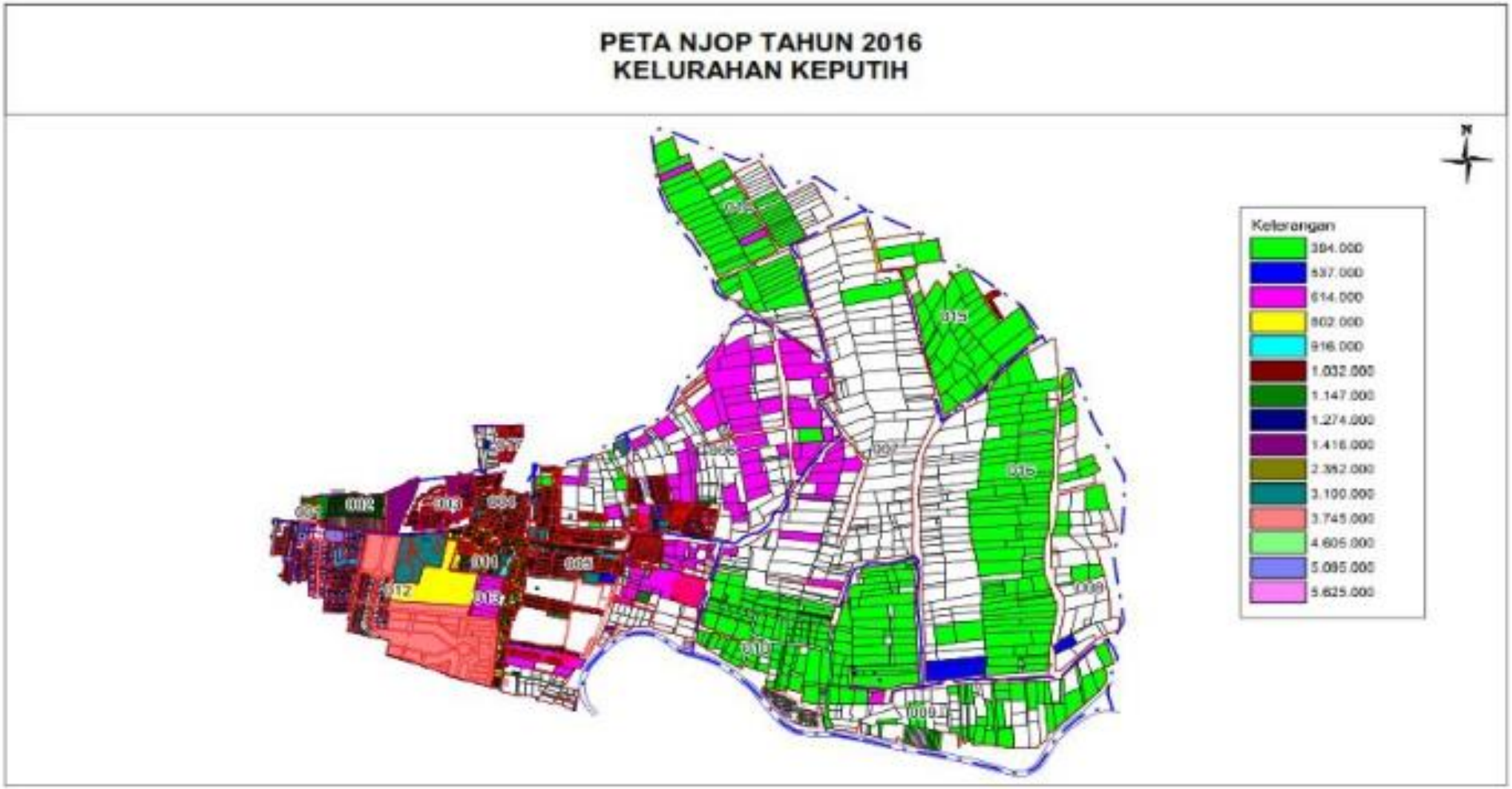
Dari hasil analisa tersebut dapat dilihat bahwa terdapat perbedaan harga lahan sesuai harga pasar yang cukup jauh di dalam Kelurahan Keputih dengan rentang harga terendah 1 juta rupiah/m^2 dan harga tertinggi 14 juta rupiah/m^2. Bahkan pada lokasi yang sangat berdekatan seperti Bumi Marina Emas Timur II dengan Bumi Marina Emas Timur III harga lahan terpaut 6 juta rupiah/m^2. Begitu juga dengan Sukolilo Dian Regency dan Sukolilo Park Regency yang harga lahannya terpaut 4 juta rupiah/m^2. Terkait harga appraisal, dapat dilihat bahwa memang terjadi kesenjangan harga lahan di Kelurahan Keputih dengan rentang harga appraisal terendah 1 juta rupiah/m^2 dan tertinggi sebesar 9,5 juta rupiah/m^2.

Disparitas harga lahan di Kelurahan Keputih juga dapat ditunjukkan melalui grafik perbandingan harga lahan di Kelurahan Keputih seperti dibawah ini:



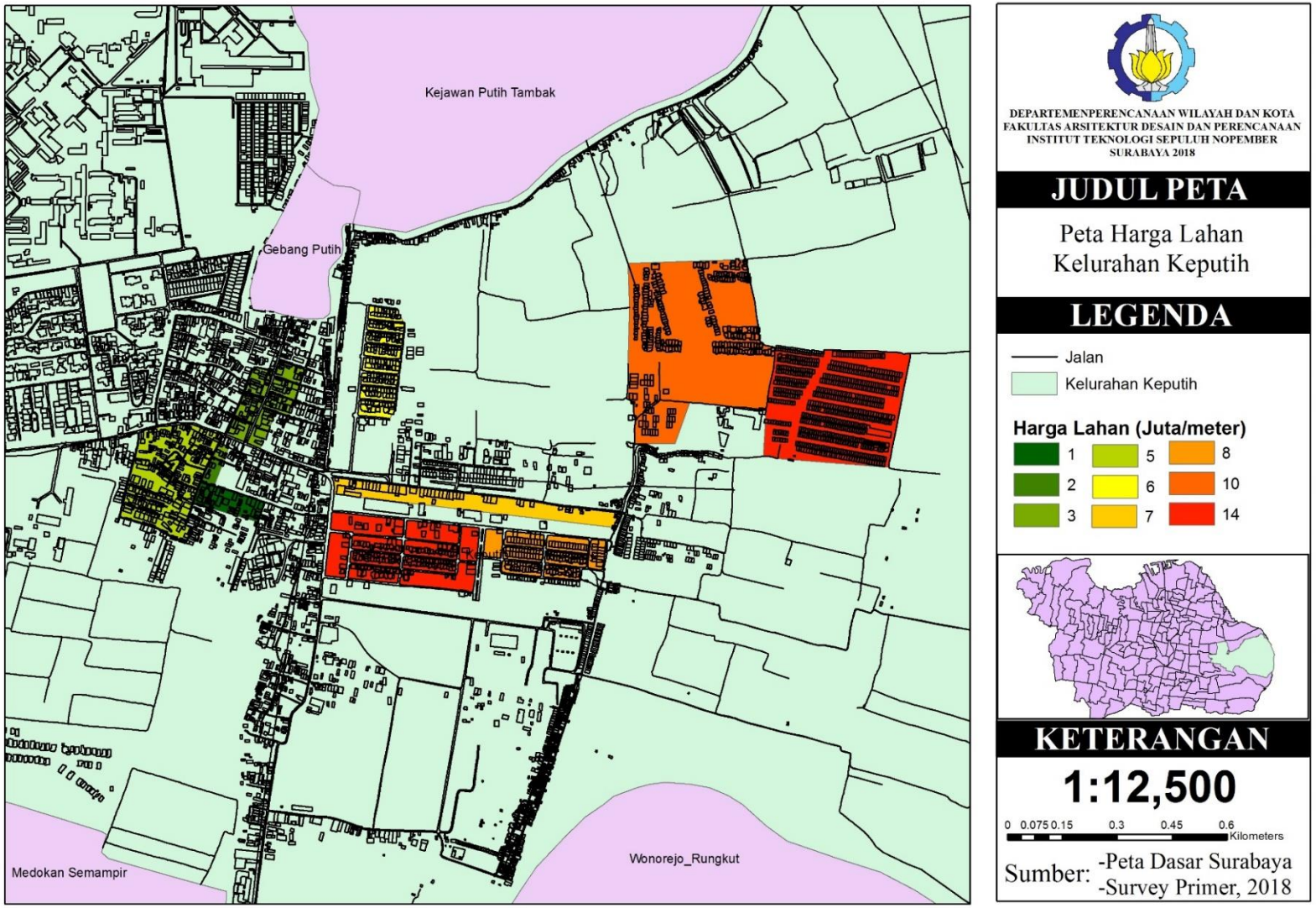
Gambar 4. 12 Grafik Perbandingan Harga Lahan di Kelurahan Keputih
Sumber: Analisa penulis, 2018

“Halaman ini sengaja dikosongkan



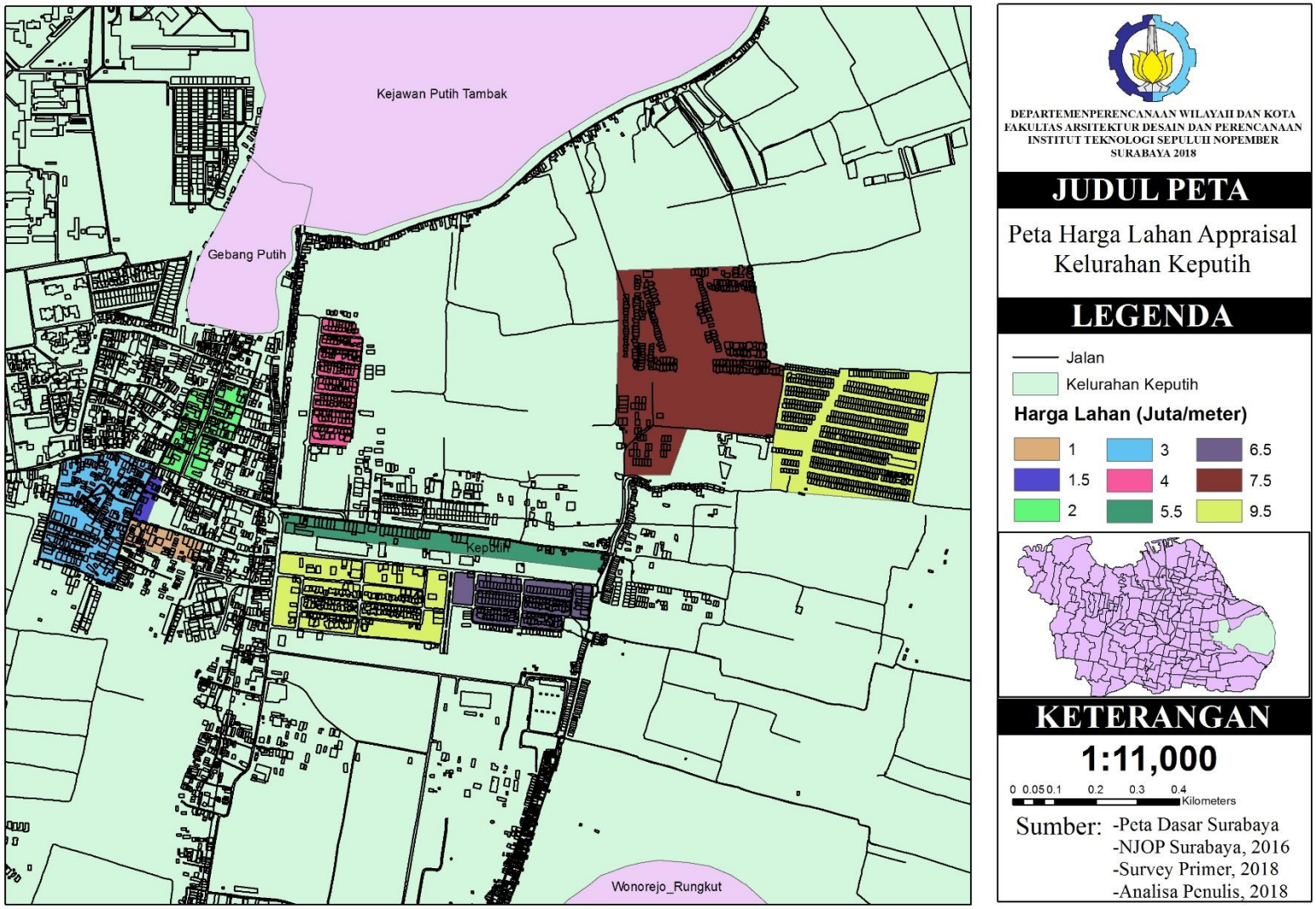
Gambar 4. 13 Peta Harga Lahan Kelurahan Keputih sesuai NJOP 2016
Sumber: Peraturan Walikota Surabaya nomor 1 tahun 2016

“Halaman ini sengaja dikosongkan”



Gambar 4. 14 Peta Harga Lahan Kelurahan Keputih
Sumber: Analisa penulis, 2018

“Halaman ini sengaja dikosongkan”



Gambar 4. 15 Peta Harga Lahan Appraisal Kelurahan Keputih

Sumber: Analisa penulis, 2018

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

4.3 Melakukan Analisis Faktor yang Mempengaruhi Disparitas Harga Lahan di Kelurahan Keputih

Pada sasaran II ini, dilakukan analisis faktor yang mempengaruhi disparitas harga lahan di Kelurahan Keputih dengan input berupa variabel yang didapat dari hasil sintesa pustaka kemudian variabel-variabel tersebut dimasukkan kedalam kuesioner dan dikonfirmasi kepada warga Kelurahan Keputih. Kuesioner tersebut disebarkan kepada total 167 warga Kelurahan Keputih dengan kriteria usia produktif (15-64 tahun). Jumlah tersebut sudah cukup karena sampel yang ditentukan adalah 155 orang. Teknik analisa yang digunakan pada sasaran II adalah *Confirmatory Factor Analysis*.

Dari hasil survei tersebut, data yang didapat diolah dan dilakukan analisa sehingga didapatkan keluaran berupa faktor-faktor yang mempengaruhi disparitas harga lahan di Kelurahan Keputih.

Tabel 4. 2 Hasil Analisa *Confirmatory Factor Analysis*

No	Variabel	Nilai (1-4)	Keterangan
1	Luas lahan	3,66	Mempengaruhi
2	Legalitas (SHM, IMB)	3,58	Mempengaruhi
3	Jaringan air bersih	3,50	Mempengaruhi
4	Bebas banjir	3,47	Mempengaruhi
5	Jaringan listrik	3,46	Mempengaruhi
6	Ketersediaan lahan	3,45	Mempengaruhi
7	Kondisi jalan	3,34	Mempengaruhi
8	Penggunaan lahan	3,33	Mempengaruhi
9	Kepadatan penduduk	3,31	Mempengaruhi
10	Lebar jalan	3,31	Mempengaruhi
11	Sarana pendidikan	3,30	Mempengaruhi
12	Sarana kesehatan	3,27	Mempengaruhi
13	Daya beli masyarakat	3,26	Mempengaruhi
14	Jarak ke pusat kota	3,23	Mempengaruhi
15	Pusat perbelanjaan	3,23	Mempengaruhi
16	Tingkat keamanan	3,22	Mempengaruhi

17	Sarana kebersihan	3,20	Mempengaruhi
18	Jarak ke tempat kerja	3,13	Mempengaruhi
19	Tingkat pendapatan	3,12	Mempengaruhi
20	Jaringan telepon	3,09	Mempengaruhi
21	Jumlah penduduk	3,08	Mempengaruhi
22	Pola hidup masyarakat	2,77	Tidak mempengaruhi
23	Peraturan khusus	2,74	Tidak mempengaruhi
24	Kemiringan tanah	2,70	Tidak mempengaruhi
25	Ketersediaan angkot	2,69	Tidak mempengaruhi
26	Jenis tanah	2,63	Tidak mempengaruhi
27	Tingkat pendidikan	2,63	Tidak mempengaruhi
28	Nilai tukar rupiah	2,50	Tidak mempengaruhi
29	Suhu udara sekitar	2,36	Tidak mempengaruhi

Sumber: Analisa penulis, 2018

Dari hasil analisa diatas dapat disimpulkan bahwa setelah dilakukan *Confirmatory Factor Analysis*, dari 29 faktor terdapat 21 faktor yang mempengaruhi disparitas harga lahan di Kelurahan Keputih. Faktor-faktor yang memiliki nilai rata-rata lebih dari 3,0 (tergolong cukup mempengaruhi dan mempengaruhi) dinyatakan sebagai faktor yang mempengaruhi sedangkan faktor-faktor yang memiliki nilai rata-rata kurang dari 3,0 (tergolong kurang mempengaruhi dan tidak mempengaruhi) dinyatakan sebagai faktor yang tidak mempengaruhi dengan 5 faktor yang memiliki nilai tertinggi adalah luas lahan (3,66), legalitas (3,58), jaringan air bersih (3,50), bebas banjir (3,47), dan jaringan listrik (3,46). Sedangkan faktor dengan nilai tengah adalah faktor jarak ke pusat kota dan faktor pusat perbelanjaan dengan nilai 3,23. Dan 3 faktor dengan nilai terendah adalah faktor suhu udara sekitar (2,36), nilai tukar rupiah (2,50), dan tingkat pendidikan (2,63). Selain itu, dari hasil survey tidak didapatkan faktor lain yang mempengaruhi harga lahan di Kelurahan Keputih menurut responden.

Beberapa faktor tergolong mempengaruhi karena memang kondisinya jauh berbeda pada kawasan satu dengan yang lainnya. Sebagai contoh, kondisi pada faktor lebar jalan dan kondisi jalan di wilayah dengan harga tertinggi yaitu di Sukolilo Dian Regency dengan Keputih III C berbeda jauh dimana Sukolilo Dian Regency memiliki lebar jalan yang besar dan kondisi jalan baik, sedangkan Keputih III C memiliki lebar jalan yang cukup kecil dan kondisi jalan yang kurang baik. Begitu juga pada faktor luas lahan dan ketersediaan lahan. Kondisi luas lahan dan ketersediaan lahan di Sukolilo Dian Regency jika dibandingkan dengan di Keputih III C memang berbeda. Dimana pada Sukolilo Dian Regency masih banyak lahan yang tersedia dan luas lahan pada Sukolilo Dian Regency juga cenderung lebih besar jika dibandingkan dengan di Keputih III C. Hal yang sama juga terjadi pada faktor bebas banjir, dimana pada Sukolilo Dian Regency lebih cenderung bebas banjir dibandingkan dengan Keputih III C.

Sebaliknya, beberapa faktor tergolong tidak mempengaruhi karena kondisinya memang tidak jauh berbeda bahkan cenderung sama. Sebagai contoh, kondisi pada faktor jenis tanah, kemiringan tanah, dan suhu udara sekitar pada Kelurahan Keputih cenderung sama. Ada juga faktor yang tidak mempengaruhi karena memang cenderung sudah tidak dibutuhkan oleh masyarakat masa kini seperti faktor ketersediaan angkutan umum. Hal ini tidak berpengaruh karena memang masyarakat banyak yang lebih memilih untuk menggunakan kendaraan pribadi atau transportasi umum *online*.

4.4 Memberikan Rekomendasi untuk Mengurangi Disparitas Harga Lahan di Kelurahan Keputih

Pada sasaran III ini, dilakukan analisa deskriptif dari hasil sasaran I dan II dengan memberikan rekomendasi untuk mengurangi disparitas harga lahan di Kelurahan Keputih. Rekomendasi yang diberikan adalah dengan meningkatkan kualias permukiman di kawasan dengan harga lahan rendah agar tidak terpaut jauh dengan kawasan harga lahan tinggi.

Dalam meningkatkan kualitas permukiman di kawasan dengan harga lahan rendah memperhatikan hasil dari sasaran 2 yaitu faktor-faktor yang tergolong mempengaruhi disparitas harga lahan di Kelurahan Keputih.

Hal-hal yang dapat dilakukan untuk mengembangkan kawasan dengan harga lahan rendah adalah sebagai berikut:

- Menjaga sarana dan prasarana

  Sarana dan prasarana seperti jaringan air bersih, jaringan telepon, jaringan listrik, sarana pendidikan, sarana kesehatan, pusat perbelanjaan dan sarana kebersihan, dan sebagainya harus dijaga agar kondisinya tidak rusak dan dapat digunakan sesuai fungsinya untuk melayani kebutuhan masyarakat sekitar
- Memperbaiki aksesibilitas

  Kondisi jalan yang rusak dan jalan yang sempit membuat harga lahan di sekitarnya menjadi rendah. Seperti yang terjadi di kawasan dengan harga lahan rendah yaitu Keputih III, Keputih Utara, dan Keputih gang Makam, dimana kondisi jalannya kurang baik dan sempit.
- Menanggulangi banjir

  Pada waktu musim hujan, kawasan dengan harga rendah sering mengalami bencana banjir

seperti di Keputih III C. Hal ini terbukti berpengaruh terhadap harga lahan di kawasan tersebut menjadi rendah. Maka untuk meningkatkan harga lahan di kawasan harga rendah perlu untuk dilakukan penanggulangan banjir dengan salah satu caranya adalah perbaikan sistem drainase dan menjaga drainase dari sampah agar dapat mengalir dengan lancar.

- Meningkatkan keamanan

  Keamanan menjadi salah satu faktor berpengaruh terhadap harga lahan di Kelurahan Keputih. Keamanan di kawasan dengan harga lahan rendah memang kurang terjamin seperti di Keputih III C. Dimana beberapa terjadi kehilangan kendaraan roda 2, hal ini berbuntut pada turunnya harga lahan di kawasan tersebut. Maka untuk meningkatkan harga lahan di kawasan harga rendah perlu untuk dilakukan peningkatan keamanan salah satunya dengan cara menambahkan pos keamanan atau petugas keamanan 24 jam.

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

BAB V
KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

Pada bab ini akan dijelaskan mengenai kesimpulan yang didapat dari hasil analisa dan juga rekomendasi yang dapat diimplementasikan kedepannya untuk mengurangi disparitas harga lahan di Kelurahan Keputih.

5.1 Kesimpulan

Terdapat beberapa kesimpulan yang dapat diambil dari hasil penelitian yaitu sebagai berikut:

1. Harga Lahan di Kelurahan Keputih

   Berdasarkan hasil identifikasi harga lahan di Kelurahan Keputih dapat disimpulkan bahwa terjadi kesenjangan (disparitas) harga lahan di Kelurahan Keputih baik dilihat dari harga pasar maupun harga appraisal.

   Harga lahan tertinggi berada pada kawasan Sukolilo Dian Regency dan Bumi Marina Emas Timur II dengan harga 14 juta/m^2 untuk harga pasar dan 9,5 juta/m^2 untuk harga appraisal. Sedangkan harga lahan terendah dimiliki oleh kawasan Keputih III C dengan harga 1 juta/m^2 baik untuk harga pasar maupun harga appraisal.

2. Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Disparitas Harga Lahan di Kelurahan Keputih

   Berdasarkan hasil analisa, terdapat 21 dari 29 faktor yang disimpulkan mempengaruhi disparitas harga lahan di Kelurahan Keputih. Faktor dengan nilai tertinggi adalah luas lahan (3,66), legalitas (3,58), jaringan air bersih (3,50), bebas banjir (3,47), dan jaringan listrik (3,46). Sedangkan faktor dengan nilai tengah adalah

faktor jarak ke pusat kota dan faktor pusat perbelanjaan dengan nilai 3,23. Dan faktor dengan nilai terendah adalah faktor suhu udara sekitar (2,36). , nilai tukar rupiah (2,50), dan tingkat pendidikan (2,63). Selain itu, dari hasil survey tidak didapatkan faktor lain yang mempengaruhi harga lahan di Kelurahan Keputih menurut responden.

3. Rekomendasi untuk Mengurangi Disparitas Harga Lahan di Kelurahan Keputih

   Rekomendasi yang diberikan untuk menekan disparitas harga lahan yang terjadi di Kelurahan Keputih adalah dengan meningkatkan kualitas permukiman di kawasan dengan harga lahan rendah. Cara untuk meningkatkan kualitas permukiman di kawasan dengan harga lahan rendah adalah dengan menjaga sarana prasarana, memperbaiki aksesibilitas, menanggulangi banjir, dan meningkatkan keamanan.

5.2 Rekomendasi

Diharapkan pemerintah setempat mampu meningkatkan harga lahan di kawasan dengan harga rendah di Kelurahan Keputih dengan melakukan perbaikan jaringan drainase agar dapat menanggulangi banjir, menambah pos dan petugas keamanan agar dapat meningkatkan keamanan, serta melakukan perbaikan jalan.

Selain itu juga dibutuhkan peran dari masyarkat Kelurahan Keputih sendiri untuk menjaga sarana prasarana, jalan, maupun lingkungan tetap dalam kondisi yang baik agar tetap dapat digunakan sesuai fungsinya.

DAFTAR PUSTAKA

Anselm, Strauss. Corbin, Juliet. 2003. *Dasar Dasar Penelitian Kualitatif*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar

Arikunto, Suharsimi. 2006. *Metode Penelitian: Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*. Jakarta. Rineka Cipta.

Arman, Ys. Chaniago. 2002. *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*. Bandung. Pustaka Setia

Amirudin, Ardani. 1992. *Analysis of Growth and Disparity The Impact Analysis of the INPRES Project on Indonesia.* USA: University of Pennsylvania Philadelphia

Arsyad, Lincolin. 1999. *Ekonomi Pembangunan Edisi 3.* Yogyakarta: STIE YKPN BPFE

Arsyad, S. 1989. *Konservasi Tanah dan Air*. Bogor. IPB Press

Bogdan, Robert dan Steven Taylor. 1992. *Pengantar Metode Kualitatif*. Surabaya: Usaha Nasional

Emzir. 2010. *Metodologi Penelitian Pendidikan:Kuantitatif dan Kualitatif*. Jakarta: Rajawali Pers.

Fahirah, F. dkk. 2010. *Identifikasi Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Jual Lahan Dan Bangunan Pada Perumahan Tipe Sederhana*. Jurnal SMARTek. Volume 8.

Harvey, David. 2000. *Modern Analitycal Chemistry*. The McGraw-Hill Companies. USA

Joreskog, K.G & Sorbom, D. 1993. *Structural equation modeling with the SIMPLIS command language.* Chicago: Scientific Software International

K. N., Murty. 2000. *Effects of Changes in Household Size, Consumer Taste & Preferences on Demand Pattern in India*. New Delhi: Delhi School of Economics

Kaiser, Edward J., dkk. 1995. *Urban Land Use Planning 4th edition*. Urbana. University of Illinois Press

Kerlinger. 2006. *Asas–Asas Penelitian Behaviour, Edisi 3, Cetakan 7*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press.

Kuncoro, Mudrajad. 2004. *Otonomi dan Pembangunan Daerah: Reformasi, Perencanaan, Strategi, dan Peluang*. Jakarta: Erlangga

Lind, A. 2008. *Statistical Techniques in Business and Economics (15th edition)*. New York: Mc Graw International Edition

Marlina, Endi. 2005. *Perencanaan dan Pengembangan Perumahan*. Yogyakarta: Andi.

McMillan, James H, & Sally Schumacher. 2003. *Research in Education*. New Jersey: Pearson

Moleong, L. J. 2008. *Metodologi Penelitian Kualitatif Edisi Revisi.* Bandung. PT. Remaja Rosdakarya

Purwowidodo. 1983. *Teknologi Mulsa*. Jakarta. Dewaruci Press

RDTRK (Rencana Detail Tata Ruang Kawasan) UP Kertajaya tahun 2011

Sadyohutomo, Mulyono. 2008. *Manajemen Kota dan Wilayah*. Jakarta. Bumi Aksara

Sitorus, Santun. 2004. *Evaluasi Sumberdaya Lahan*. Bandung. Tarsito

Sjafrizal, 2012, *Pertumbuhan Ekonomi dan Ketimpangan Regional Wilayah Indonesia Bagian Barat*. Jakarta. Jurnal Buletin Prisma.

Soehartono, Irawan. 2004. *Metode Penelitian Sosial*. Bandung: PT Remaja Rosdakarya

Sugiyono. 2012. *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*. Bandung: Alfabeta

Sujarto. 1985. *Beberapa Pengertian Perencanaan Fisik*. Jakarta. Bharata Karya Aksara

Sukandarrumidi. 2006. *Metodologi Penelitian*. Yogyakarta: Pers UGM.

Supranto, J. 2007. *Teknik Sampling Untuk Survei dan Eksperimen*. Jakarta. Rineka Cipta.

UU no.1 tahun 2011, tentang Perumahan dan Permukiman

Yunus, Hadi S. 2000. *Struktur Tata Ruang Kota*. Yogyakarta. Pustaka Pelajar

RDTRK UP Kertajaya tahun 2011

http://rumahdijual.com/surabaya/tanah-keputih-sukolilo diakses pada 10 April 2017

http://properti.kompas.com/read/2014/10/15/151315021/Harga.Lahan.di.Surabaya.Tembus.Rp.60.Juta.Per.Meter.Persegi diakses pada 10 April 2017

https://www.rumah.com/berita-properti/2015/9/106877/6-faktor-penting-penentu-meningkatnya-harga-tanah diakses pada 10 April 2017

https://www.un.org/sustainabledevelopment/poverty/ diakses pada 13 Juni 2018

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

LAMPIRAN

Lampiran 1. Desain Survei

Indikator	Variabel	Sub Variabel	Teknik Pengumpulan Data	Sumber
Lahan	Harga lahan	Harga lahan sesuai pasar	• Survei Primer	• Kuesioner
		Harga lahan sesuai NJOP	• Survei Sekunder	• Peraturan Walikota Surbaya no 1 tahun 2016
		Harga lahan appraisal	• Survei Primer • Survei Sekunder	• Kuesioner • Peraturan Walikota Surbaya no 1 tahun 2016
Fisik	Kondisi alam	Jenis tanah	• Survei Primer	• Kuesioner
		Temperatur		
		Kontur		
		Bebas banjir		
		Luas lahan		
Ekonomi	Permintaan	Daya beli masyarakat	• Survei Primer	• Kuesioner
		Tingkat pendapatan		

Indikator	Variabel	Sub Variabel	Teknik Pengumpulan Data	Sumber
		masyarakat		
		Tingkat suku bunga		
	Penawaran	Ketersediaan lahan	• Survei Primer	• Kuesioner
		Manfaat lahan		
Sosial	Demografi	Jumlah penduduk	• Survei Primer • Survei Sekunder	• Kuesioner • Kecamatan Sukolilo Dalam Angka (BPS Surabaya)
		Kepadatan penduduk		
		Tingkat pendidikan		
		Tingkat kejahatan/keamanan		
	Sosial budaya	Pola hidup masyarakat		
		Peraturan pada kawasan tersebut		
Pemerintah	Regulasi	Status lahan	• Survei Primer	• Kuesioner
Aksesibilitas	Infrastruktur jalan	Kondisi jalan		• Kuesioner

Indikator	Variabel	Sub Variabel	Teknik Pengumpulan Data	Sumber
		Lebar jalan	• Survei Primer	
	Jarak	Jarak ke pusat kota		
		Jarak ke tempat kerja		
	Ketersediaan transportasi	Ketersediaan angkutan umum		
Ketersediaan fasilitas	Prasarana	Jaringan air bersih	• Survei Primer	• Kuesioner
		Jaringan telepon		
		Jaringan listrik		
	Sarana	Sarana pendidikan		
		Sarana kesehatan		
		Pusat perbelanjaan		
		Sarana kebersihan dan persampahan		

Lampiran 2. Lembar Kuesioner

Nama :
Usia :
Alamat rumah :

Silahkan jawab pertanyaan ini dengan jujur. Identitas anda akan dirahasiakan karena kuesioner ini untuk kepentingan penelitian. Kuesioner ini bertujuan untuk mengetahui persepsi anda tentang faktor yang mempengaruhi harga lahan di Kelurahan Keputih.

1. Berapakah harga lahan sesuai NJOP di lokasi anda tinggal? (Dalam satuan Rp/meter)
2. Berapakah harga lahan sesuai harga pasar di lokasi anda tinggal? (Dalam satuan Rp/meter)
3. Menurut anda, faktor apa saja yang mempengaruhi harga lahan di Kelurahan Keputih?
   Lingkari angka yang menurut anda mewakili jawaban anda!
   Keterangan : 1. Tidak mempengaruhi
   2. Kurang mempengaruhi
   3. Cukup Mempengaruhi
   4. Mempengaruhi

a.	Faktor Kondisi alam:				
	1) Jenis tanah	1	2	3	4
	2) Suhu udara sekitar	1	2	3	4
	3) Kemiringan tanah	1	2	3	4
	4) Luas lahan	1	2	3	4
	5) Bebas banjir	1	2	3	4
b.	Faktor Permintaan:				
	1) Daya beli masyarakat	1	2	3	4
	2) Pendapatan masyarakat	1	2	3	4
	3) Nilai tukar rupiah	1	2	3	4
c.	Faktor Penawaran:				
	1) Ketersediaan lahan	1	2	3	4
	2) Penggunaan lahan	1	2	3	4
d.	Faktor Sosial:				
	1) Jumlah penduduk	1	2	3	4
	2) Kepadatan penduduk	1	2	3	4
	3) Tingkat pendidikan	1	2	3	4
	4) Tingkat keamanan	1	2	3	4
	5) Pola hidup masyarakat	1	2	3	4

	6) Peraturan khusus	1	2	3	4
e.	Faktor Pemerintah:				
	1) Legalitas (SHM, IMB, dsb)	1	2	3	4
f.	Faktor Aksesibilitas:				
	1) Tersedia angkutan umum	1	2	3	4
	2) Kondisi jalan	1	2	3	4
	3) Lebar jalan	1	2	3	4
	4) Jarak ke pusat kota	1	2	3	4
	5) Jarak ke tempat kerja	1	2	3	4
g.	Faktor Fasilitas:				
	1) Jaringan air bersih	1	2	3	4
	2) Jaringan telepon	1	2	3	4
	3) Jaringan listrik	1	2	3	4
	4) Sarana pendidikan	1	2	3	4
	5) Sarana kesehatan	1	2	3	4
	6) Pusat perbelanjaan	1	2	3	4
	7) Sarana kebersihan	1	2	3	4

4. Apakah menurut anda ada faktor lain yang mempengaruhi harga lahan di Kelurahan Keputih? Jika ada, mohon sebutkan!

Lampiran 3. Rekapitulasi Hasil Survei Harga Lahan

LOKASI	HARGA PASAR (Juta/meter)
Sukolilo Dian Regency	14
BME Timur II	14
Sukolilo Park Regency	10
BME Timur III	8
Keputih Tegal Timur	7
BME Utara	6
Keputih gg makam	5
Keputih Utara	3
Keputih gg III	2
Keputih gg III C	1

Lampiran 4. Rekapitulasi Hasil Survei Faktor

NO	FAKTOR																												
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29
1	3	3	2	4	1	3	4	4	4	4	3	3	1	1	3	4	4	1	1	1	4	4	4	3	4	4	3	2	1
2	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	2	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
3	3	2	4	4	4	3	2	3	4	4	2	4	4	4	3	4	4	1	4	4	2	2	4	3	4	4	4	2	4
4	4	3	4	4	4	3	3	4	4	4	4	4	1	3	3	2	4	2	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
5	3	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	4
6	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
7	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	3	3	3	4	4	4	4	4	4	4	4
8	3	3	4	2	4	1	1	3	4	4	2	2	3	4	2	2	3	2	4	4	2	2	3	3	3	1	3	3	3
9	2	2	2	4	4	3	3	2	4	4	4	4	3	4	3	4	4	2	3	3	3	3	3	2	3	2	2	4	4
10	1	1	1	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
11	3	4	4	4	4	4	4	4	4	3	4	4	3	4	4	4	4	4	4	2	4	3	4	4	4	4	4	4	3
12	1	1	1	4	3	2	3	1	3	4	3	3	2	4	3	3	4	3	4	4	4	2	4	2	4	3	3	3	3
13	4	4	4	4	4	4	4	4	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	4	1	1	2	1	1	4	1	1	1
14	4	2	3	4	4	3	3	4	4	4	4	4	2	2	3	3	4	3	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
15	2	2	2	4	3	2	2	3	3	4	3	3	2	3	3	3	4	3	4	4	4	4	3	3	3	3	3	4	3
16	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
17	3	4	4	4	4	3	3	3	4	4	3	4	3	4	4	3	4	3	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
18	4	4	4	4	4	3	2	3	4	4	4	3	4	4	1	2	4	3	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
19	3	4	4	4	3	3	2	2	4	4	4	4	2	4	3	3	4	3	4	3	4	4	4	4	4	4	4	4	4
20	2	2	4	4	4	2	2	3	4	3	3	3	2	2	2	2	3	3	3	3	2	2	3	2	3	3	3	3	3
21	1	1	2	4	1	4	2	3	3	4	1	1	1	2	1	1	4	3	3	3	4	3	3	3	3	3	3	3	1
22	3	1	1	3	3	4	4	2	2	1	4	4	2	3	1	1	3	4	4	4	4	4	4	2	2	2	2	4	4
23	3	1	2	4	3	3	3	2	3	4	4	4	3	2	2	2	4	3	2	3	2	2	2	2	3	2	2	2	2
24	3	2	3	4	4	4	4	3	4	3	4	4	4	2	2	2	3	2	3	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
25	2	4	4	4	4	4	4	2	4	4	4	4	4	4	3	3	4	3	4	4	3	3	4	4	4	4	3	3	3
26	1	1	1	4	4	3	4	2	4	4	4	4	2	4	3	3	4	2	4	4	1	3	3	3	3	4	2	2	3
27	3	4	2	3	4	3	2	2	3	4	2	3	3	4	4	2	4	2	3	3	3	4	4	2	2	4	4	3	4
28	2	3	3	4	4	4	4	2	4	4	3	3	3	4	4	4	4	2	3	3	4	4	4	4	4	4	4	4	4
29	2	2	2	3	4	3	4	4	3	3	3	3	2	4	3	3	4	3	4	3	3	3	4	3	4	4	4	4	4
30	1	2	2	4	4	1	2	2	4	3	4	4	3	3	2	1	4	1	3	4	4	2	3	3	4	4	4	4	4
31	4	2	3	4	4	2	2	3	4	3	4	4	3	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	3	4	4	3	3	3

NO	FAKTOR																											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29
32	3	3	2	3	4	4	4	3	4	4	4	3	2	3	2	4	4	2	4	2	3	2	2	2	2	3	2	3	4
33	2	2	3	4	3	4	4	4	4	4	4	4	3	4	4	4	4	2	3	3	4	4	4	3	4	4	4	4	4
34	4	3	1	4	4	4	4	2	4	4	4	4	4	4	1	4	4	1	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
35	1	1	1	4	2	4	1	1	4	4	2	2	1	3	1	2	3	2	3	2	3	3	2	2	2	3	2	3	2
36	3	4	4	4	4	4	3	3	4	3	3	4	3	3	3	4	4	3	3	4	4	3	4	3	4	4	3	3	3
37	4	3	3	3	4	4	3	2	2	4	3	3	4	4	3	3	4	2	3	3	3	3	3	3	4	3	3	2	2
38	4	2	4	4	2	4	3	3	3	4	4	4	2	4	3	3	4	2	3	3	2	3	3	3	2	3	4	4	3
39	2	3	4	4	4	4	4	1	4	4	2	3	1	3	1	4	4	4	4	4	3	3	4	1	4	4	4	3	3
40	4	3	3	4	4	4	3	3	3	3	3	3	3	4	3	3	4	4	4	4	4	4	4	3	4	4	4	3	2
41	1	1	4	4	4	3	3	2	4	4	3	4	2	4	3	3	4	3	4	3	4	4	4	3	4	3	2	3	4
42	3	1	3	4	4	4	3	1	4	4	3	4	2	4	4	4	4	4	3	3	4	4	4	4	4	4	4	4	4
43	4	2	2	4	4	2	4	2	4	3	3	4	3	3	3	3	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
44	2	2	3	3	3	3	3	3	2	3	3	3	2	2	2	3	3	2	2	3	4	2	3	3	3	2	2	3	3
45	1	1	1	4	4	3	3	3	4	4	4	4	1	3	3	3	2	3	3	1	4	4	3	1	2	4	2	3	2
46	3	3	4	4	4	3	3	3	3	3	3	3	3	3	4	4	4	2	3	3	4	3	4	3	4	3	3	3	3
47	2	3	3	3	3	3	2	3	3	2	3	2	2	3	3	2	3	2	3	3	2	2	3	3	3	3	3	3	3
48	3	4	2	4	4	3	3	2	4	4	4	4	3	3	3	3	4	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
49	3	3	3	3	3	4	2	3	3	2	3	2	3	3	2	3	3	2	2	3	3	3	3	3	2	3	3	3	3
50	3	2	3	4	3	3	2	3	4	4	4	4	1	3	2	2	4	3	4	3	4	4	4	2	4	3	3	3	2
51	3	3	4	4	4	4	2	2	3	3	2	3	3	3	2	2	3	2	4	3	3	3	4	3	4	2	3	2	3
52	3	4	4	3	4	3	3	3	4	4	3	4	4	4	3	3	3	4	4	3	3	4	4	4	4	4	4	4	4
53	3	3	3	4	2	4	4	1	3	3	3	4	2	4	3	3	2	1	4	4	2	4	4	4	4	2	3	4	4
54	3	3	3	4	4	3	2	4	4	4	4	4	3	3	4	3	4	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
55	1	1	3	4	4	4	3	2	2	4	2	3	2	4	3	2	3	4	4	4	4	2	4	2	4	3	3	3	3
56	2	3	4	4	3	3	3	4	4	3	4	4	3	2	3	3	4	2	3	3	3	2	3	1	3	3	4	3	3
57	2	1	3	4	3	2	2	3	3	3	2	3	1	3	3	3	4	3	3	3	4	4	4	4	4	4	4	4	4
58	3	2	2	3	4	4	4	3	4	4	2	4	2	4	4	4	4	2	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
59	4	4	4	4	4	3	3	3	3	4	4	4	3	4	4	4	4	3	4	4	2	2	4	4	4	4	4	4	4
60	3	3	3	3	3	3	2	3	3	3	2	2	2	3	3	3	3	2	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
61	1	1	1	3	3	3	3	3	2	3	3	3	3	3	3	2	3	3	3	3	3	2	3	3	3	3	3	3	3
62	4	4	4	4	4	3	4	2	4	4	4	4	4	4	4	4	4	3	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
63	2	2	2	4	3	4	4	3	4	3	2	2	3	2	3	4	3	2	2	2	3	3	3	2	3	2	2	2	2

NO	FAKTOR																											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29
64	2	1	1	4	3	4	2	4	4	4	1	3	3	4	1	3	3	1	2	3	3	1	2	2	2	2	2	2	1
65	3	2	3	4	4	3	3	2	4	4	3	3	2	4	4	3	3	2	4	3	2	3	4	4	4	2	3	2	3
66	2	2	2	2	4	4	4	3	3	4	4	4	2	4	4	4	4	3	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
67	4	2	3	4	4	3	3	2	3	3	2	2	2	4	2	3	3	2	2	2	2	2	3	2	3	2	3	2	3
68	2	2	2	3	2	2	2	2	2	3	3	3	2	2	2	2	3	3	3	3	4	4	4	4	4	4	4	4	4
69	4	2	3	4	2	2	2	1	2	3	2	2	1	2	2	3	3	2	3	3	3	3	3	2	2	4	3	3	2
70	3	3	4	4	3	3	2	2	3	3	2	2	3	3	3	2	3	3	3	2	4	3	3	3	4	4	4	4	3
71	2	2	3	4	4	4	4	4	4	2	4	4	3	4	2	4	4	3	4	2	1	1	3	2	3	2	2	4	3
72	1	1	1	4	4	4	4	1	4	4	2	4	2	4	4	2	4	2	4	4	2	4	4	2	2	4	4	4	4
73	1	1	1	4	3	3	3	2	3	3	3	3	3	3	3	2	4	3	2	3	3	2	3	2	3	3	3	3	3
74	1	1	1	2	4	4	4	2	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
75	3	1	4	4	3	3	3	2	4	3	2	3	4	2	3	3	4	2	3	4	4	3	3	3	3	2	3	2	2
76	3	3	3	4	4	4	4	3	4	4	4	4	4	4	4	4	4	3	4	4	4	4	4	3	4	4	4	4	4
77	1	3	4	4	4	2	2	3	4	3	4	4	2	4	4	2	4	3	4	4	4	3	4	4	4	3	3	4	4
78	2	2	4	4	4	4	4	3	3	4	3	3	3	3	3	3	4	4	3	4	3	3	4	3	4	3	3	3	3
79	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	4
80	1	1	1	4	2	2	2	1	3	4	2	3	1	4	1	3	4	3	4	4	4	3	4	4	4	3	3	3	3
81	4	3	2	4	4	3	3	1	4	2	2	4	1	2	1	2	4	3	4	3	4	2	4	4	4	2	3	4	3
82	1	1	1	4	1	1	1	4	4	1	4	4	1	1	1	1	1	1	1	1	3	1	1	1	1	1	1	1	1
83	3	2	2	4	3	4	3	1	4	1	2	2	1	2	2	3	4	3	3	4	3	3	4	3	4	4	4	4	4
84	4	4	3	4	4	3	2	1	4	3	4	4	4	3	2	1	4	4	4	4	4	4	4	3	3	4	4	4	4
85	3	4	3	4	4	4	3	3	3	4	3	3	2	4	2	3	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
86	3	4	4	4	4	4	3	2	4	4	4	4	4	4	3	2	3	3	2	2	2	3	3	3	4	4	3	2	3
87	3	4	3	3	4	4	4	4	3	3	3	4	4	4	4	3	3	3	4	4	4	4	4	4	4	4	3	4	4
88	3	4	2	4	4	3	4	3	3	4	3	3	2	2	3	2	4	2	4	3	3	3	4	2	4	4	4	4	4
89	1	1	1	3	2	2	2	2	4	4	2	2	2	1	2	1	2	1	3	2	4	3	2	1	2	4	2	3	2
90	1	1	1	1	3	4	4	3	4	4	4	4	4	4	3	4	4	4	4	1	4	4	4	4	4	4	4	4	4
91	3	3	3	4	3	4	3	3	3	2	3	3	2	4	2	3	4	3	3	4	4	3	4	3	4	4	4	4	3
92	3	3	3	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	3	3	4	3	3	4	4	4	4	4	3	3	4	3
93	4	1	3	4	4	4	3	2	3	2	3	4	3	4	3	3	3	2	2	2	1	1	2	1	1	1	1	1	2
94	3	2	4	4	4	3	3	1	4	3	3	3	2	3	3	1	4	2	3	3	4	4	4	3	3	3	4	3	3
95	4	3	3	4	4	4	4	2	3	3	3	3	2	3	3	2	4	4	3	3	4	4	4	4	4	4	4	4	3

NO	FAKTOR																											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29
96	4	4	4	4	3	2	2	3	4	3	3	4	3	4	3	4	4	2	3	4	3	4	4	2	3	4	4	4	3
97	4	1	4	4	4	4	4	3	4	4	2	1	1	4	1	1	4	3	4	4	4	1	2	2	2	2	2	2	2
98	1	1	1	4	4	4	4	2	4	4	3	4	3	3	4	1	3	2	3	3	4	4	4	4	4	3	2	2	3
99	3	2	3	4	4	4	4	3	4	3	3	3	3	3	2	3	3	2	3	2	4	1	3	3	3	3	3	2	3
100	3	3	2	3	4	4	4	2	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
101	2	2	3	3	3	2	3	2	4	4	4	3	3	3	3	2	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
102	2	3	3	3	4	2	3	3	3	3	3	3	3	4	2	1	4	2	4	4	3	4	3	3	3	4	4	3	3
103	4	2	3	4	3	3	2	1	2	1	1	1	1	4	4	3	4	1	2	3	1	3	3	2	2	2	3	4	4
104	4	2	3	4	3	3	4	3	3	4	3	3	4	4	2	3	3	2	2	3	4	3	3	3	3	2	2	2	2
105	2	1	4	4	4	3	4	4	3	3	3	3	3	4	3	4	4	4	4	3	4	4	4	1	4	3	4	4	3
106	3	1	3	4	4	3	3	3	4	3	1	2	1	2	2	2	4	3	4	3	4	4	4	4	4	3	3	4	4
107	2	1	3	4	4	3	4	2	4	3	3	3	4	4	3	3	4	2	3	2	2	1	4	3	3	2	3	2	3
108	4	4	4	4	4	4	4	3	4	4	3	4	3	4	4	3	4	2	4	3	3	3	4	4	4	3	3	3	3
109	3	3	4	4	4	4	4	3	4	3	3	3	3	4	3	3	4	3	3	3	3	3	4	3	4	4	3	4	3
110	2	3	3	4	4	4	4	4	3	3	3	3	3	4	4	3	3	4	4	3	4	3	3	3	3	3	3	3	3
111	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
112	4	4	4	3	4	3	4	3	4	4	4	4	3	3	3	3	4	4	3	4	3	4	3	4	3	4	4	3	4
113	4	2	2	4	4	4	4	4	4	4	2	4	2	2	1	2	4	4	4	4	4	2	4	4	4	3	3	4	3
114	1	1	2	3	3	4	4	4	3	3	4	4	3	2	3	3	2	3	1	2	2	3	3	3	3	3	3	3	2
115	3	3	3	3	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
116	3	3	3	4	2	2	3	2	3	3	3	3	3	4	3	3	4	2	2	3	3	3	4	4	4	4	4	2	3
117	4	1	2	4	3	3	1	2	3	4	3	3	2	3	1	1	4	1	2	3	4	4	4	3	3	3	3	4	4
118	4	3	4	4	4	3	3	2	3	4	3	3	2	4	3	3	3	4	4	4	4	4	3	3	4	4	4	4	3
119	3	3	3	3	3	3	3	1	3	4	4	4	2	2	2	2	3	2	3	2	3	3	3	3	3	3	3	3	3
120	3	3	3	3	4	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	4	3	3	3	3	3	3	4	3	3	3	3	3
121	2	1	3	3	4	3	2	2	4	3	2	3	1	4	2	3	4	3	4	4	4	4	4	3	4	3	3	3	3
122	3	3	2	4	4	3	3	2	3	2	3	3	2	3	2	2	4	2	2	3	3	2	4	4	4	3	2	3	3
123	4	1	1	4	1	4	4	3	4	1	4	4	1	4	3	3	4	2	4	4	4	4	4	1	4	4	4	4	2
124	3	2	2	4	3	4	4	2	4	3	4	4	2	3	2	3	3	4	4	4	4	2	3	3	3	3	3	3	3
125	2	1	2	4	2	2	2	2	3	3	2	3	1	2	1	2	3	2	3	2	4	4	3	3	3	4	4	4	3
126	3	2	2	4	4	2	3	3	4	3	4	4	4	4	2	2	4	4	4	4	4	4	4	2	4	4	4	4	4
127	1	1	1	4	1	3	3	1	3	1	2	3	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	2	1	1	1	1

NO	FAKTOR																											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29
128	2	3	2	2	4	3	2	2	3	3	2	3	2	4	3	3	4	3	4	4	3	3	4	4	4	4	4	3	4
129	1	1	1	4	2	4	4	1	4	4	4	4	2	2	1	1	4	1	3	3	4	4	4	4	4	2	2	4	2
130	3	2	4	4	4	4	4	2	3	3	4	4	3	4	3	4	4	3	4	4	4	4	4	2	4	4	3	4	3
131	3	3	3	4	3	4	4	3	3	4	3	3	3	4	4	3	3	3	4	3	3	4	4	4	4	4	4	4	4
132	2	2	2	4	4	4	4	2	4	3	3	3	3	3	3	3	4	3	3	3	4	4	4	2	4	3	3	3	3
133	1	1	1	4	3	3	4	3	4	4	3	3	3	2	2	2	4	2	4	4	3	3	3	3	3	3	3	2	3
134	4	3	3	4	4	3	4	3	3	4	3	3	2	3	3	2	3	2	3	4	3	3	4	3	4	3	3	3	3
135	4	4	4	4	4	3	3	2	4	4	4	4	2	4	4	3	4	2	4	4	2	4	4	4	4	3	4	4	4
136	3	3	3	4	4	4	4	3	4	4	4	4	4	4	3	3	4	2	4	4	2	4	4	4	4	3	4	3	4
137	3	3	4	4	4	4	4	1	4	4	4	4	2	4	4	2	4	2	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
138	2	2	4	4	4	3	4	2	4	4	4	4	4	4	3	3	4	2	4	4	3	4	4	4	4	4	4	4	4
139	2	2	4	4	4	3	4	2	3	4	4	4	2	4	4	4	4	2	4	4	4	4	4	4	4	3	4	4	4
140	4	4	4	3	4	4	4	1	3	3	4	4	3	4	4	4	4	2	4	4	2	4	4	4	4	4	4	4	4
141	4	4	4	4	4	4	4	2	4	4	4	4	4	4	4	4	4	2	4	4	3	4	4	4	4	4	4	4	4
142	4	4	4	4	4	4	3	4	4	4	4	4	3	3	4	4	4	4	4	4	2	4	4	4	4	3	4	4	4
143	4	4	4	4	4	4	4	1	4	4	4	4	4	4	4	4	4	2	4	4	2	4	4	4	4	4	4	4	4
144	4	4	4	3	3	4	4	3	4	4	4	4	2	4	4	4	4	2	4	4	3	4	4	4	4	4	4	3	4
145	1	2	1	2	1	4	3	1	1	1	1	4	3	4	4	3	1	3	4	3	2	1	3	2	4	3	4	1	2
146	1	1	1	3	4	3	4	1	4	3	1	2	3	1	1	1	4	1	3	3	1	1	3	3	4	3	3	3	3
147	1	1	1	4	4	1	1	1	3	3	1	1	1	2	3	4	1	2	3	3	3	1	3	3	3	4	4	2	3
148	1	1	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	2	3	2	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	2	2	2	3
149	1	3	2	4	4	1	4	4	3	4	3	4	4	4	3	1	4	4	4	4	3	3	4	4	4	3	3	3	3
150	3	1	3	4	3	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	3	2	3	3	2	2	2	2	2	2	2	2	2
151	4	3	1	3	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	3	2	4	2	3	4	3	4	4	4	4	3	3	2	3
152	4	4	4	4	4	4	4	4	4	2	1	4	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2	1	1	4	2	2	2	2
153	1	4	1	2	4	1	4	4	1	4	3	4	3	2	3	4	4	1	4	4	3	1	1	1	1	1	1	1	1
154	1	1	1	3	2	4	4	3	3	3	1	2	3	3	4	4	4	3	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4

NO	FAKTOR																											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29
155	1	1	1	4	1	4	1	1	1	4	4	4	4	1	2	1	4	4	4	4	1	1	1	1	3	4	4	1	1
156	3	2	3	4	4	2	2	2	3	2	3	3	3	3	3	2	4	4	4	4	4	3	4	4	4	4	4	4	4
157	2	3	2	3	3	3	3	3	3	2	3	3	3	3	3	2	2	3	2	2	2	3	3	3	3	2	2	3	3
158	3	3	3	4	3	4	3	3	4	4	4	4	3	3	3	3	4	4	3	3	4	4	4	4	4	4	4	4	4
159	4	1	1	4	4	2	1	1	1	2	1	1	1	3	1	1	4	1	1	3	4	1	1	1	1	1	1	1	1
160	2	1	2	4	3	3	3	2	4	4	3	3	3	4	3	3	4	3	3	3	2	2	4	4	4	4	3	2	3
161	1	1	1	1	4	3	2	1	4	4	3	3	1	3	1	1	4	4	4	3	2	2	4	4	4	4	4	4	4
162	1	1	1	3	2	2	4	1	4	4	4	2	4	1	1	1	4	4	4	4	2	1	4	4	4	4	4	3	4
163	2	1	2	4	4	4	2	1	4	2	3	3	4	2	2	1	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
164	2	1	2	4	4	4	2	1	4	2	3	3	4	2	2	1	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
165	2	1	2	4	4	4	2	1	4	2	3	3	4	2	2	1	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
166	3	2	3	3	4	3	2	1	3	4	4	4	4	4	4	4	4	3	3	4	3	4	4	3	2	4	4	4	4
167	3	3	3	3	3	4	4	1	4	4	4	4	4	4	4	4	4	3	3	3	3	3	4	4	4	4	4	4	3

Keterangan:

1. Jenis tanah
2. Suhu udara sekitar
3. Kemiringan tanah
4. Luas lahan
5. Bebas banjir
6. Daya beli masyarakat
7. Tingkat pendapatan
8. Nilai tukar rupiah
9. Ketersediaan lahan
10. Penggunaan lahan
11. Jumlah penduduk
12. Kepadatan penduduk
13. Tingkat pendidikan
14. Tingkat keamanan
15. Pola hidup masyarakat
16. Peraturan khusus
17. Legalitas
18. Ketersediaan angkutan umum
19. Kondisi jalan
20. Lebar jalan
21. Jarak ke pusat kota
22. Jarak ke tempat kerja
23. Jaringan air bersih
24. Jaringan telepon
25. Jaringan listrik
26. Sarana pendidikan
27. Sarana kesehatan
28. Pusat perbelanjaan
29. Sarana kebersihan

BIODATA PENULIS

Penulis bernama Johan Satria Kristianda lahir di Kota Surabaya pada tanggal 1 Januari 1997. Selama masa perkuliahan, penulis tidak hanya aktif dalam akademik sebagaimana tugasnya, tapi penulis juga aktif dalam bidang non akademik. Penulis pernah aktif sebagai anggota dan pengurus Himpunan Mahasiswa Planologi (HMPL) ITS. Penulis juga aktif sebagai pengurus Badan Eksekutif Mahasiswa (BEM) ITS mulai dari jenjang staff, driektur jenderal, sampai pelaksana tugas menteri di Kementerian Pengembangan Sumber Daya Mahasiswa. Selain organisasi, penulis juga aktif di bidang kepanitiaan. Penulis pernah menjadi koordinator *organizing committee* (OC) acara GERIGI ITS 2015 dan Ketua GERIGI ITS 2016. Selama masa kuliah penulis tertarik dengan beberapa bidang di Perencanaan Wilayah dan Kota seperti transportasi, sosiologi perkotaan, dan tata guna lahan. Penulis memutuskan untuk melaksanakan penelitian berjudul “Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Disparitas Harga Lahan di Kelurahan Keputih” karena penulis ingin bermanfaat bagi sekitar dimana terdapat fenomena kesenjangan harga lahan di Kelurahan Keputih yang berdekatan dengan kampus ITS Sukolilo.