

Pola harga tanah dan kaitannya dengan penggunaan tanah, aksesibilitas dan fasilitas kota di sebagian DKI Jakarta

Ahmad Jelani, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=20178484&lokasi=lokal>

Abstrak

ABSTRAK

Kota hakekatnya adalah pemukiman yang terdiri dari unsur unsur penduduk, tempat tinggal dan sarana. Karena adanya suatu persaingan, unsur-unsur tersebut menjadi suatu susunan yang kemudian memberikan ciri tertentu bagi suatu kota (Nellissen dan Nas, 1984).

Sebagai salah satu unsur kota, penduduk terus bertambah jumlahnya, sehingga mengakibatkan pula bertambahnya kebutuhan akan tempat (lahan) dan sarana kota (fasilitas kota), namun tanah di kota luasnya relatif tetap. Hal ini mengakibatkan tingginya persaingan dalam memperoleh dan memanfaatkan tanah yang kemudian mendorong pemanfaatan tanah ke arah yang lebih intensif. Tingginya persaingan ini mengakibatkan pula nilai tanah menjadi tinggi, dimana tanah mempunyai nilai dalam arti ekonomi yang terwujud dalam ukuran harga. Selain tingginya nilai tanah kota, seringkali dijumpai pula harga tanah berbeda antara satu tempat dengan tempat lainnya.

Sehubungan dengan itu, dengan mengambil daerah penelitian di sebagian DKI Jakarta yang meliputi daerah dari tengah kota ke arah barat hingga ke pinggir kota akan dijawab masalah yang dapat dirumuskan sebagai berikut :

1. Bagaimana distribusi harga tanah di sebagian DKI Jakarta ?
2. Bagaimana kaitan harga tanah dengan penggunaan tanah, aksesibilitas dan pelayanan fasilitas kotanya ?

BATASAN.

Harga tanah adalah nilai tanah dalam arti ekonomi yang mempunyai daya tukar terhadap nilai uang.

- Aksesibilitas adalah kemudahan untuk mencapai bagian tengah kota dari tiap-tiap daerah di wilayah penelitian yang diukur berdasarkan keadaan sarana dan prasarana transportasinya.

~ Fasilitas kota yang dimaksud adalah fasilitas listrik telepon, air minum dan saluran pembuangan air kotor.

Untuk menjawab masalah tersebut di atas digunakan metode deskriptif dengan mengandalkan data dan peta dari instansi yang

terkait dengan prosedur sebagai berikut : pertama, membagi seluruh daerah penelitian ke dalam grid. Kemudian diukur nilai tiap-tiap variabel yang diteliti pada setiap grid. Berdasarkan hasil pengukuran tersebut dianalisis kaitan masing-masing variabel terhadap variabel lainnya dengan menggunakan metode perbandingan peta, grafik dan statistik. Hasil yang diperoleh dapat diringkas sebagai berikut : Pada daerah dengan harga tanah tinggi umumnya mempunyai aksesibilitas tinggi dan fasilitas kota yang baik, sebaliknya daerah dengan harga tanah rendah umumnya juga mempunyai aksesibilitas rendah dan fasilitas kota yang buruk.

- Pada daerah dengan harga tanah tinggi, merupakan konsentrasi penggunaan tanah jasa dan usaha, dimana pada region-region harga tanah yang semakin rendah, prosentase luas penggunaan tanah jasa dan usaha juga semakin rendah.

Pada daerah dengan harga tanah agak tinggi, merupakan konsentrasi penggunaan tanah perumahan, dimana prosentase luas penggunaan tanah perumahan menurun berturut-turut pada region harga tanah sedang, tinggi dan rendah.

- Pada daerah dengan harga tanah sedang, merupakan konsentrasi penggunaan tanah industri, dimana prosentase luas penggunaan tanah industri menurun berturut-turut pada region harga tanah agak tinggi, rendah dan tinggi.

Pada daerah dengan harga tanah rendah, merupakan konsentrasi penggunaan tanah pertanian, dimana pada region-region harga tanah yang semakin rendah, prosentase luas penggunaan tanah pertanian semakin tinggi.

Dengan demikian distribusi harga tanah berkaitan dengan pola penggunaan tanahnya yang mencerminkan adanya persaingan dari berbagai kegiatan penduduk terhadap suatu tempat.